

# INFORME 2022. ANÀLISI ANUAL SOBRE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BARCELONA

# INFORME 2022. ANÀLISI ANUAL SOBRE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BARCELONA

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PART 1.</b>                                                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>ACTIVITAT DE LA CÀTEDRA</b>                                                                                             | <b>3</b>  |
| 1.1. Jornadas de presentació de la Càtedra                                                                                 | 4         |
| Acte de presentació a la UPF                                                                                               | 4         |
| Acte de presentació a la UPC                                                                                               | 5         |
| Acte de presentació a la UB                                                                                                | 6         |
| Acte de presentació a la UAB                                                                                               | 7         |
| 1.2. Cicle de trobades sobre el dret a l'habitatge                                                                         | 8         |
| Resum executiu de les conclusions                                                                                          | 8         |
| Conclusions                                                                                                                | 18        |
| Sumari de les principals conclusions                                                                                       | 31        |
| Primera Jornada: Funció social de la propietat, la intervenció en els preus i les zones tensionades                        | 34        |
| Segona Jornada: Parcs públics d'habitatge, la rehabilitació del parc residencial d'habitatges, habitatge social i protegit | 34        |
| Tercera Jornada: Distribució de competències, cohesió social i dret a l'habitatge                                          | 35        |
| Quarta Jornada: Aspectes de dret tributari, de dret civil i de dret processal de l'habitatge                               | 35        |
| 1.3. Participació al Congrés de la ENHR 2022                                                                               | 37        |
| El Congrés de la ENHR a Barcelona                                                                                          | 37        |
| L'Exposició HabitatgeETSAB                                                                                                 | 40        |
| 1.4. Activació dels canals de comunicació de la Càtedra                                                                    | 42        |
| Web de la Càtedra [ <a href="https://cbeh.cat">https://cbeh.cat</a> ]                                                      | 42        |
| Xarxes socials de la Càtedra                                                                                               | 43        |
| 1.5. Altres activitats de la direcció de la Càtedra                                                                        | 44        |
| <b>PART 2.</b>                                                                                                             | <b>47</b> |
| <b>SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BARCELONA EN 2022</b>                                                                         | <b>47</b> |
| 2.1. Publicacions de la direcció de la Càtedra durant el 2022                                                              | 48        |
| Regulació del preu de lloguer                                                                                              | 48        |
| Regulació urbanística dels habitatges d'ús turístic                                                                        | 48        |
| Reconeixement de les lluites històriques pel dret a l'habitatge                                                            | 49        |
| 2.2. Generació de coneixement a la xarxa de la Càtedra                                                                     | 50        |
| Temes d'interès                                                                                                            | 50        |
| Temes articles 2022                                                                                                        | 51        |
| Estructura Temes articles 2022                                                                                             | 55        |
| Bibliografia 2022                                                                                                          | 59        |

# PART 1. ACTIVITAT DE LA CÀTEDRA

La primera part del present informe mostra el conjunt d'activitats activades des de les direccions de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge durant l'any 2022. Les presentacions de la Càtedra a cadascuna de les universitats que la conformen, un cicle de trobades sobre el dret a l'habitatge, o la participació al congrés de l'European Network of Housing Research són alguns dels esdeveniments principals que es descriuen a continuació.

## 1.1. Jornadas de presentación de la Càtedra

### Acte de presentació a la UPF

El 28 de febrer de 2022 va tenir lloc la primera presentació institucional de la Càtedra en la Sala de Graus Albert Calsamiglia al Campus Ciutadella de la Universitat Pompeu Fabra. L'acte va estar presidit per Eulàlia de Nadal Clanchet, Vicerectora de Transferència del Coneixement de la UPF. Van participar a l'acte::

- Lucía Martín González. Regidora d'Habitatge i Rehabilitació. Ajuntament de Barcelona
- Carles Sala Roca. Secretari d'Habitatge i Inclusió Social. Generalitat de Catalunya
- David Lucas Parrón. Secretari General de "Agenda Urbana y Vivienda. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana"
- Josep Maria Montaner Martorell. Co-director de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge
- Sorcha Edwards. Secretaria General "Housing Europe"



## Acte de presentació a la UPC

El 5 d'abril de 2022 va tenir lloc la segona presentació de la Càtedra, en aquest cas en la Sala de Graus de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de la Universitat Politècnica de Catalunya. L'acte va estar presentat per Félix Solaguren, director de l'ETSAB i Sandra Bestraten, presidenta de la Demarcació de Barcelona del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Van intervenir a l'acte:

- Montserrat Pareja. Co-directora de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge
- Josep Maria Montaner Martorell. Co-director de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge
- David H. Falagán. Coordinador de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge
- Cristina Gamboa. Arquitecta, professora i investigadora a l'ETSAB
- Marta Peris. Arquitecta, professora i investigadora a l'ETSAB
- Anna Puigjaner. Arquitecta, professora i investigadora a Columbia University

L'acte va ser clausurat per Jordi Ros Ballesteros, Vicerector d'arquitectura, infraestructures i territori de la UPC.



## Acte de presentació a la UB

El 17 de maig de 2022 va tenir lloc la tercera presentació de la Càtedra, ara a l'aula Ramon i Cajal de l'Edifici Històric de la Universitat de Barcelona. L'acte va estar presidit per Joan Guàrdia Olmos, Rector de la Universitat de Barcelona. Van participar a l'acte:

- Montserrat Pareja. Co-directora de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge
- Juli Ponce. Co-director de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge
- Javier Burón. Gerent d'Habitatge i Rehabilitació, 'Ajuntament de Barcelona
- Jaume Fornt. Director de l'Agència d'Habitatge de Catalunya, Generalitat de Catalunya



## Acte de presentació a la UAB

Finalment, el 20 de maig de 2022 va tenir lloc la quarta i última presentació institucional de la Càtedra. Va tenir lloc a la Sala de Vistes de la Facultat de Dret de la Universitat Autònoma de Barcelona. L'acte va estar presidit per Enric Fossas, Degà de la Facultat de Dret de la UAB. Va comptar amb les intervencions de:

- Francisco Javier Martín. Director general de Vivienda y Suelo, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- Carles Sala. Secretari d'Habitatge i Inclusió Social de la Generalitat de Catalunya
- Javier Burón. Gerent d'Habitatge i Rehabilitació, Ajuntament de Barcelona
- Judith Gifreu. Co-directora de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge



## 1.2. Cicle de trobades sobre el dret a l'habitatge

La Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge i l'Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo i Medio Ambiente de la Universidad Carlos III de Madrid han desenvolupat al llarg de 2022 un cicle de quatre trobades d'alt nivell acadèmic sobre el dret a l'habitatge, al llarg de nou mesos de treball.

En aquestes trobades, que han tingut lloc entre abril i desembre de 2022, s'han analitzat diverses qüestions en relació amb el projecte de llei estatal pel dret a l'habitatge, en fase de discussió parlamentària des de febrer de 2022. Tots ells s'han realitzat en format híbrid, presencial (dues a Madrid i dues a Barcelona) i també a través de plataforma virtual.

Del conjunt de sessions, els ponents en les mateixes - especialistes en diverses branques del Dret, l'Economia, la Gestió Pública, la Sociologia, l'Urbanisme o l'Arquitectura - han extret les següents conclusions, que exposem de manera sintètica en primer lloc, precedides d'un títol en cursiva que resumeix la idea central de cada paràgraf o paràgrafs, i amb un major desenvolupament en la segona part.

A continuació es recull un sumari amb les principals conclusions assolides, així com les dates i els participants en aquestes quatre trobades, en català i castellà.

### Resum executiu de les conclusions

- **Competències sobre habitatge:**

*Diagnosi: dades sobre el drama social per insuficiència d'habitatge assequible no segregat a Espanya*

D'acord amb l'**Exposició de motius del projecte de llei estatal**, les tècniques en matèria d'habitatge utilitzades des de la Constitució han comportat que **5,7 milions d'habitatges es promoguessin l'empara d'algun règim de protecció pública, però que pràcticament totes han deixat d'estar subjectes en terminis relativament curts a cap límit de venda o lloguer**; i que **existeix un parc d'habitatges socials de titularitat pública que a penes ofereix cobertura a l'1.6 per cent dels 18, 6 milions de llars que habiten a Espanya**.

D'altra banda, d'acord amb les dades disponibles, la **construcció d'habitatges protegits es va reduir des de les 68.587 unitats de l'any 2008 fins a les 15.046 de l'any 2014, arribant a les escasses 4.938 de l'any 2017 i, entre els anys 2007 i 2018, la despesa social en habitatge es va reduir fins a un 38%. entre 2008 i 2019 es van produir 684.385 desallotjaments que haurien afectat a més de dos milions de persones. Només l'any 2010 es van iniciar més de 248 procediments d'execució hipotecària al dia**, d'acord amb les dades del Consell General del Poder Judicial, amb conseqüències molt negatives també per a la **salut mental** de les persones afectades, arribant fins i tot a incrementar-se el risc de suïcidi.

Pel que fa a l'**ocupació d'habitatges**, aquesta **es va reduir durant els 7 primers mesos de 2022**, d'acord amb dades públiques oficials, mentre l'ocupació d'habitatge buit va incrementar-se. Així mateix, les dades també revelen una **creixent segregació residencial a Espanya**, per exemple en

ciutats com Madrid o Barcelona, causada per la falta d'habitatge assequible, la qual cosa està canviant, i no per a bé, el paisatge de les nostres urbs, **impactant en altres àmbits relacionats amb l'habitatge** (escola, salut, mobilitat, etc) en un context de pobresa creixent.

A la ciutadania li importa tant, com a mínim, el que es faci front a aquests i altres problemes relacionats amb l'habitatge com qui ho faci, dins del respecte al sistema de distribució de competències actual.

*Punt de partida: competència autonòmica i local, amb possible incidència estatal, que abandoni una perspectiva únicament economicista, reforci les competències municipals i repecti els principis de proporcionalitat i bon govern.*

Es considera necessari que **una llei estatal sobre la matèria parteixi de la concepció que la competència en aquest àmbit és autonòmica i local, sense perjudici de la possible incidència estatal**. Aquesta incidència, en el marc dels títols competencials connexos citats, ha d'abandonar una visió exclusivament economicista de l'habitatge (com hauria de fer-ho també la jurisprudència del TC); pot i ha de reforçar la competència municipal en aquest àmbit; i ha de considerar els principis de proporcionalitat i bon govern en la incidència que tingui en les competències autonòmiques, la qual ha de ser considerada curosament i ser la menys restrictiva possible per a aconseguir els interessos generals.

*Bona governança, dedicació de recursos públics i ús de preassignacions pressupostàries.*

En definitiva, en un Estat descentralitzat com el nostre, la bona governança i el bon govern i la bona administració en l'àmbit de l'habitatge exigeixen una coordinació, cooperació i col·laboració entre tots els nivells de poder per a fer efectius els drets dels ciutadans enfront del greu problema global de l'habitatge assequible i no segregat i el seu important impacte a les nostres ciutats. Sense oblidar que, **sense una adient dedicació de recursos públics per tots els nivells implicats**, en l'actualitat molt per sota de la mitjana europea i amb tendència general, excepte excepcions, descendent en els últims anys, serà molt difícil fer realitat el dret a l'habitatge. Per això, **hauria d'impulsar-se l'ús de tècniques com les preassignacions pressupostàries a incloure en la llei**, ja emprades a Espanya en la llei estatal de canvi climàtic de 2021, per a garantir un finançament suficient i estable de les polítiques públiques d'habitatge assequible.

- **Dret constitucional, estatutari i legal a l'habitatge:**

*Enfortiment progressiu de les obligacions jurídiques de resultat d'obtenció d'un allotjament del sector públic.*

És clarament perceptible **una evolució, tant en els ordenaments nacionals com en l'ordenament internacional, tendent a garantir diversos continguts d'aquest dret**, particularment, encara que no sols, en favor de grups vulnerables, i enfront de les autoritats administratives. Es pot assenyalar, en contextos nacionals, **l'establiment d'obligacions jurídiques públiques de resultat, és a dir, entrega d'un allotjament, exigibles pels ciutadans, com la llei DALO francesa de 2007 o la legislació basca i valenciana**, així com **mesures com la denominada "treva hivernal" en la legislació francesa, que exclou no sols determinats llançaments entre l'1 de novembre i el 31 de març, sinó també la interrupció de determinats serveis com a aigua o electricitat entre aquestes dates**.

*El dret constitucional a l'habitatge té efectes rellevants.*

El reconeixement constitucional d'un dret a l'habitatge pot tenir rellevants efectes en la definició, contingut i límit d'altres drets, així com en les competències que s'atribueixin als poders públics sobre aquest tema. Això resulta d'especial importància pel que fa a la definició del contingut i límits del dret de propietat, en matèries com el Dret d'arrendaments, i les relacions entre propietaris i inquilins, **en supòsits com la limitació de rendes arrendatàries o la regulació de l'evicció per impagament de rendes**. En aquests supòsits, la jurisprudència del **Tribunal Europeu de Drets Humans** ha posat l'accent en l'aplicació del principi de proporcionalitat, i l'existència d'un marge d'apreciació dels poders públics a l'hora de limitar el dret de propietat en funció d'altres interessos o drets. En el cas espanyol, en similar línia, a la STC de 1994 sobre la LAU, la pròrroga forçosa va ser declarada constitucional perquè aquesta “delimitació del dret de propietat troba una justificació en la proclamació de l'art. 47 del Text fonamental”.

- **Funció social de la propietat de l'habitatge:**

*La funció social de la propietat i l'habitatge en les diferents Comunitats Autònomes*

La funció social de la propietat projectada sobre la propietat dels habitatges ha comportat a través de la legislació del sòl i rehabilitació urbana, la legislació urbanística i la legislació autonòmica d'habitatge, **la construcció progressiva d'un estatut de la propietat de l'habitatge, un estatut més entre altres configurats per a les diferents categories de béns immobles** -així l'estatut de la propietat agrària, de la propietat forestal, de la propietat de béns culturals o de la propietat del sòl. L'Estatut de la propietat d'habitatges no és, no obstant això, uniforme en totes les comunitats autònomes, atès que tampoc és uniforme el règim dels deures i obligacions que la legislació de cadascuna d'elles s'estableix per als propietaris d'habitatge.

*Funció social i deures jurídic dels propietaris dels habitatges*

Aquesta concepció estatutària es recull en el projecte de la llei de l'habitatge (així per exemple quan estableix, entre altres, **el deure del propietari de l'habitatge de destinar-lo a l'ús residencial previst en l'ordenament jurídic**) i té com a manifestacions legals més rellevants el **deure de conservació rehabilitació i millora dels habitatges; el deure declarat constitucional d'ocupació efectiva dels habitatges en les àrees amb una forta demanda residencial i establert en normes autonòmiques d'habitatge; l'obligació d'oferir en determinades circumstàncies un lloguer inferior al preu de mercat o la regulació de l'ús urbanístic d'habitatge per a residència habitual que permet excloure i condicionar altres usos, especialment els usos turístics com ha assenyalat el TJUE**.

La importància de l'Estatut del dret de propietat de l'habitatge ho és per si mateix i de manera **especial en l'Estat espanyol, en el qual de manera gairebé exclusiva l'oferta d'habitatges configura un mercat de béns privats**, al qual s'ha incorporat de manera progressiva l'habitatge protegit en propietat una vegada s'han esgotat els terminis de qualificació prevists legalment.

- **Habitatge com a servei d'interès general:**

*La provisió d'habitatges socials o assequibles és un servei d'interès general*

És evident que **els serveis de provisió d'un habitatge social o assequible són serveis d'interès general**, perquè l'habitatge és una necessitat bàsica protegida com a dret de la persona, per exemple, en els articles 25 de la Declaració dels Drets Humans de Nacions Unides i l'article 47 de la Constitució espanyola.

Com ja va dir el Tribunal de Justícia de la Unió Europea en la seva Sentència d'1 d'octubre de 2009 (Woningstichting Sint Servatius), “el foment de l'habitatge protegit en un Estat membre pot ser un interès fonamental de la societat”. **En conseqüència, la qualificació que fa l'article 4 del Projecte de Llei pel Dret a l'Habitatge apunta en la bona direcció, encara que també és innòcua.**

*Els serveis d'habitatge que siguin no econòmics o de pura solidaritat poden ser lliurement regulats, organitzats i finançats per les comunitats autònomes. En canvi, els serveis residencials d'interès econòmic general (com els habitatges que s'ofereixen a preus limitats o taxats en el mercat) estan subjectes als principis i les regles del mercat interior.*

**Més interès tenen els efectes que d'aquesta qualificació cal extreure**, sobretot per la seva relació amb el mercat interior (la lliure prestació de serveis, el dret de la competència i les limitacions a les ajudes d'Estat). **Els serveis d'habitatge que siguin no econòmics o de pura solidaritat poden ser lliurement regulats, organitzats i finançats per les comunitats autònomes.** En canvi, **els serveis residencials d'interès econòmic general (com els habitatges que s'ofereixen a preus limitats o taxats en el mercat) estan subjectes als principis i les regles del mercat interior.**

*El TJUE i el TS espanyol han assenyalat que l'Administració pot establir restriccions, modulacions o controls de la competència en el mercat residencial per a protegir l'interès general que inclou comptar amb habitatge assequible i no segregada*

Ara bé, **l'administració pot establir certes restriccions, modulacions o controls de la competència en el mercat residencial al servei de l'interès general**, com ha advertit la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de 22 de setembre 2020 (Cali Apartments) i el Tribunal Suprem espanyol en les seves Sentències núm. 1550/2020, de 19 de novembre de 2020, i núm. 75/2021, de 26 de gener de 2021, en les quals ha confirmat la capacitat dels plans urbanístics per a regular els habitatges d'ús turístic com un ús diferenciat del sòl i limitar-les territorialment.

- **Parcs Públics d'habitatge:**

*El doble objectiu del projecte de Llei de desenvolupar parcs públics d'habitatge i afavorir l'existència d'una oferta suficient i adequada d'habitatge seran difícils d'aconseguir si l'activitat pública continua sent la mateixa desenvolupada fins ara*

El projecte de Llei es fixa un **doble objectiu: desenvolupar parcs públics d'habitatge i afavorir l'existència d'una oferta suficient i adequada d'habitatge**. Tots dos objectius seran **difícils d'aconseguir si se segueixen línies d'actuació continuistes** que han portat al resultat que el mateix projecte de Llei reconeix.

*El projecte de llei no innova en relació al règim jurídic dels parcs públics d'habitatge.*

Els parcs públics d'habitatge tenen per objecte facilitar l'accés a un habitatge als sectors de la població que tenen més dificultats per a obtenir-la en el mercat. El Preàmbul de la Llei estatal pel dret a l'habitatge introdueix un règim jurídic bàsic dels parcs públics d'habitatge, ja que la seva concreció correspon a les comunitats autònomes, com a detentores de la competència exclusiva en matèria d'habitatge. No obstant això, **no aporta cap novetat significativa**, ja que es limita a reiterar el que ja estableixen bona part de les legislacions autonòmiques, molt especialment la catalana.

*Necessitat que els parcs públics d'habitatge siguin un patrimoni separat i que es retroalimentin.*

El mateix que ocorre amb els patrimonis públics de sòl i habitatge, s'assenyala **la necessitat d'establir un patrimoni separat** en el qual els ingressos obtinguts es destinin a la creació, ampliació, rehabilitació o millora d'aquests parcs públics d'habitatge. D'aquesta forma, els ingressos procedents de sancions per l'incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge, així com els ingressos procedents de l'alienació dels béns patrimonials del parc públic d'habitatge hauran de destinar-se necessàriament a sufragar les polítiques públiques d'habitatge. També podran utilitzar-se per a aquesta fi les quantitats econòmiques corresponents a les fiances dels contractes d'arrendament dipositades en els registres autonòmics corresponents.

*Tipus d'habitatge protegit en el projecte de llei estatal: habitatge social, incloent la dotacional, habitatge de preu limitat*

El projecte distingeix **dues categories d'habitatge protegit: l'habitatge social, dins de les quals s'inclouen els habitatges dotacions públiques, i l'habitatge de preu limitat, això és, la subjecta a limitacions administratives en els preus de venda i/o lloguer, per un termini de temps determinat.**

*L'habitatge protegit ho serà mentre duri la qualificació urbanística del sòl on s'erigeixen com de sòl destinat a aquesta mena d'habitatge.*

Per a assegurar la pervivència i ampliació del parc residencial de protecció, s'estableixen diverses mesures, entre les quals **destaca el sotmetiment a un règim de protecció pública permanent que exclogui la desqualificació dels habitatges protegits que es promoguin sobre sòls la destinació dels quals sigui el d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública** (art. 20.1.b) del TRLSRU), règim que es mantindrà en tant es mantingui la qualificació d'aquest sòl

*L'habitatge social dotacional*

I en particular en relació amb el parc compost per habitatge social, es preveuen, entre altres mesures, la possibilitat de qualificar l'ús d'habitatge dotacional pública com a ús compatible dels sòls dotacionals; i l'obtenció de sòl per a habitatge dotacional o social amb càrrec a actuacions de transformació urbanística i la construcció d'habitatge dotacional en els sòls procedents del compliment del deure previst en l'art. 18.1.b) del TRLSRU, evitant que, en els municipis en els quals existeixi una demanda forta i acreditada d'habitatge, se substitueixi el lliurament d'aquest sòl per altres formes de compliment del deure o que es pugui destinar a altres usos d'interès social diferents a l'anterior.

*Una nova figura: l'habitatge assequible incentivat*

Destaca així mateix la introducció del denominat “**habitatge assequible incentivada**” –de titularitat privada– a fi d'incrementar l'oferta d'habitatge a preus assequibles a curt termini.

*El desenvolupament del parc públic d'habitatge no pot basar-se fonamentalment en la reserva urbanística d'habitatge protegit en lloguer, inclosa la reserva en sòl urbà consolidat, perquè depèn de fluctuacions de l'activitat econòmica.*

**Per al primer objectiu sembla clarament insuficient fer sustentar el creixement dels parcs públics (sense desmerèixer la seva importància), de manera principal en la reserva urbanística d'habitatge protegit, incloent el sòl urbà consolidat en cas de previsió legal autonòmica, la qual cosa ha sigut considerat conforme amb l'ordenament jurídic per la STC 16/2021 i per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de 6 de juliol de 2021 respecte a l'ordenament català,** perquè només té efectes rellevants en èpoques de forta construcció d'habitatge d'obra nova i només permet incrementar els parcs públics d'habitatge si es tracta de règims de tinença d'habitatge protegit, alternatius a l'habitatge protegit en propietat.

*El desenvolupament del parc públic d'habitatge ha d'aconseguir-se impulsant altres tècniques a més de les reserves per a habitatge protegit, no emprades fins al moment, que exigeixen més despesa pública i millor legislació estatal. Quant a les quals exigeixen despesa, haurien d'impulsar-se tècniques com són l'actuació pel sistema d'expropiació per a impulsar actuacions de transformació urbanística residencials i l'adquisició de béns immobles mitjançant tanteig i retracte, compravendes o permutes.*

**Haurien d'impulsar-se altres tècniques que, fins i tot existint en el nostre ordenament, no han estat utilitzades per al mercat residencial-** sí, no obstant això, per al mercat d'immobles amb destinació industrial-, **com són l'actuació pel sistema d'expropiació** per a impulsar actuacions de transformació urbanística residencials i l'adquisició **de béns immobles mitjançant tanteig i retracte, compravendes o permutes.** Aquestes tècniques exigeixen necessàriament **incrementar de manera notable els pressupostos destinats a habitatge.**

*Pel que fa a les millores que pot oferir el legislador estatal per a promoure els parcs públics, es troben, per exemple, millorar i facilitar la regulació legal autonòmica de la delimitació d'àrees de tanteig i retracte, especialment des de la perspectiva de la seva inscripció en el Registre de la propietat; facilitar i en el seu cas finançar la possibilitat d'expropiar terrenys urbanitzables per a desenvolupar i impulsar parcs públics d'habitatge (amb la creació d'un fons a imatge del francès de solidaritat urbana); millorar la regulació que actualment fa la llei d'arrendaments urbans, amb caràcter subsidiari, dels habitatges de protecció pública en règim de lloguer i dels equipaments dotacionals públics destinats a satisfer la demanda d'habitatge permanent, o establir una important reducció percentual del preu just, en cas d'expropiació per incompliment de la funció social del dret de propietat de l'habitatge establert en la legislació autonòmica.*

**Caldria també que l'Estat legislés, en exercici de competències pròpies, perquè poguessin implementar-se per les comunitats autònomes.** Així per exemple, millorar i facilitar la regulació legal autonòmica de la **delimitació d'àrees de tanteig i retracte,** especialment des de la perspectiva de la seva inscripció en el Registre de la propietat; facilitar i en el seu cas finançar la **possibilitat d'expropiar terrenys urbanitzables per a desenvolupar i impulsar parcs públics d'habitatge (amb la creació d'un fons a imatge del francès de solidaritat urbana);** millorar la regulació que actualment fa la llei d'arrendaments urbans, amb caràcter subsidiari, dels

**habitatges de protecció pública en règim de lloguer i dels equipaments dotacionals públics destinats a satisfer la demanda d'habitatge permanent, o establir una important reducció percentual del preu just, en cas d'expropiació per incompliment de la funció social del dret de propietat de l'habitatge establert en la legislació autonòmica.**

*Per a afavorir l'existència d'una oferta suficient i adequada d'habitatges en el mercat privat les tècniques previstes en el projecte de llei són les ja existents amb anterioritat, acompanyades de mesures i ajudes fiscals*

Quant al **segon objectiu, afavorir l'existència d'una oferta suficient i adequada d'habitatges en el mercat privat**, les tècniques que es preveuen són les **ja desplegades amb anterioritat al projecte de llei**: les ajudes directes dels plans estatals d'habitatge; els habitatges assequibles incentivats en les quals es modera el preu de lloguer a conseqüència de les ajudes que rep el propietari; la col·laboració públic privada per a la promoció d'habitatges de protecció pública en règim de propietat i les ajudes per a promoure habitatges privats sotmesos al règim de protecció pública de lloguer. Tot això acompanyat de les mesures i ajudes fiscals.

*El poc parc públic existent a Espanya és molt antic, per la qual cosa cal la seva renovació a l'empara de diferents programes també amb fons de la Unió Europea. L'escàs parc públic residencial existent a Espanya **és, a més, molt antic**. Per això, és necessari posar en marxa actuacions per a millorar les condicions d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica i per a garantir la seguretat i estankitat, així com, en general, la millora del medi urbà. És precisament la millora dels aspectes energètics l'objectiu que major atenció està generant en l'actualitat en les polítiques públiques (PNIEC, Next Generation, Programa PREE, Ona de Renovació, etc.)*

- **Controls del preu dels lloguers:**

*Si bé no resolen el dèficit crònic d'habitatge assequible, poden a curt termini baixar la despesa en habitatge i contenir la gentrificació i la segregació urbana,*

Els mateixos no resolen el dèficit crònic d'habitatge assequible a Espanya. No obstant això, a curt termini, poden pal·liar la pressió de la despesa en habitatge de llars situades en zones de ràpid creixement de les rendes del lloguer i contribuir a evitar espirals de gentrificació i segregació urbana, processos generalitzats en les grans ciutats espanyoles, aspecte aquest que va tenir en compte el Tribunal Constitucional alemany en la seva sentència de 2019 recolzant la regulació alemanya. La regulació de rendes en certs casos ha de ser necessàriament complementària amb altres mesures a mitjà i llarg termini que treballin per a ampliar l'oferta d'habitatges en lloguer sota la categoria d' 'assequible', així com una inversió pública directa en habitatge social.

En aquest sentit, **avaluacions empíriques objectives del període d'aplicació d'aquests controls a Catalunya**, durant un període d'any i mig, des de l'aprovació de la llei catalana 11/2020, conclouen que la seva aplicació no va generar una pujada dels preus dels lloguers, sinó que per contra **els preus dels lloguers van descendir**: a Barcelona, per exemple, el preu de lloguer mig mensual va passar de 962,75 euros (sis mesos abans d'entrar en vigor la llei) a 913,63 euros (any i mig després d'entrar en vigor). Així mateix, la llei tampoc va generar un descens del nombre de contractes de lloguer celebrats, **contractes que, de fet, van augmentar en aquest període a la ciutat de Barcelona en un 31,1% en relació amb l'any anterior a l'entrada en vigor de la llei.**

*Drets enfront del poder públic i en la relació propietari-arrendatari. Des de la primera òptica és plausible que el legislador tracti de manera diferent al gran tenidor (justificant per què ho és objectivament) del simple propietari d'habitatge. El gran tenidor desenvolupa una activitat empresarial i per tant la regulació pot tenir això en compte al costat dels interessos generals en joc, atès que no existeix un dret al màxim guany possible sempre i en tot cas.*

**Des d'un punt de vista jurídic**, cal tenir en compte la perspectiva de l'activitat dels poders públics i la dels drets de propietaris i arrendataris. Des de la primera òptica la constitucionalitat de les normes que pretenguin fer efectiu tal dret per la via de l'arrendament depèn de la no infracció de la garantia del dret de propietat (art. 33 CE) i, per tant, d'una correcta ponderació dels interessos derivats de la utilitat privada i els requeriments de la col·lectivitat. A aquest efecte, **sembla plausible el tractament diferenciat del simple propietari del qual sigui tenidor d'un nombre significatiu d'habitatges (l'anomenat gran tenidor), que és clau a l'efecte de la tècnica de zones de mercat tensionat. La dificultat de la figura del gran tenidor resideix, no obstant això, en la seva acotació sobre la base de dades capaces de justificar objectivament el seu tractament diferenciat.**

En el cas de la **ciutat de Barcelona**, anàlisis objectives de la realitat mostren que els **habitatges de lloguer habitual en mans de persones físiques o jurídiques amb més de 10 habitatges en lloguer en 2021, representarien el 36% del parc d'habitatges de lloguer habitual de la ciutat. Aquest percentatge augmentaria fins al 37% si tinguérem en compte els habitatges que estarien en altres formes de lloguer (turístics, cèdits, altres usos, etc.). Quant a la tipologia de propietaris, els propietaris amb 10 o més habitatges que són persones jurídiques passen a ser predominants, amb el 77,3%.**

La vinculació de la garantia de la propietat al valor constitucional del lliure desenvolupament de la personalitat (**ús del propi habitatge per a obtenir ingressos amb els quals sustentar la pròpia vida**) es dilueix, en efecte i seguint la plausible doctrina del Tribunal Constitucional Federal alemany, en l'ús de l'habitatge per al desenvolupament d'una activitat empresarial. Aquesta dilució, encara que no suprimeix la garantia dominical, **autoritza, no obstant això, una ponderació específica que atengui la diversa entitat de la utilitat privada i les exigències de la generalitat. La dificultat de la figura del gran tenidor resideix, no obstant això, en la seva acotació sobre la base de dades capaces de justificar objectivament el seu tractament diferenciat.**

En el cas de la **ciutat de Barcelona**, anàlisis objectives de la realitat mostren que, de les **754.326 habitatges principals de la ciutat, el parc d'habitatges principals de lloguer habitual de Barcelona se situaria en les 290.416 unitats**. Al parc de lloguer es dona una major concentració de propietat que al parc general: **les persones propietàries que tenen més de 3 habitatges disposen del 51,4% del total d'habitatges de lloguer, mentre que, al parc general, aquest tipus de propietaris només disposen del 30,6% del parc**. Una altra característica del parc de lloguer és que els habitatges en mans de propietaris persones jurídiques tenen molt més pes (**35,5%**) que en el conjunt del parc d'habitatges de la ciutat (**15,1%**). Els habitatges en mans de persones físiques continuen sent majoritaris, però redueixen el seu pes sobre el total: **65,5%** al parc de lloguer enfront del **84,9%** en el conjunt del parc. **Els habitatges de lloguer habitual en mans de persones físiques o jurídiques amb més de 10 habitatges en lloguer en 2021, representarien el 36% del parc d'habitatges de lloguer habitual de la ciutat. Aquest percentatge augmentaria fins al 37% si tinguérem en compte els habitatges que estarien en altres formes de lloguer (turístics, cèdits, altres usos, etc.). Quant a la tipologia de propietaris, els propietaris amb 10 o més habitatges que són persones jurídiques passen a ser predominants, amb el 77,3%.**

**La innovació normativa pro-futur de la regulació de la relació arrendatícia és perfectament possible, encara que empitjori les possibilitats d'utilització per part del propietari, en la mesura en què estigui justificada per motius d'interès general** (com els determinants de la delimitació de zones de mercat tensionat) de pes suficient per a fer-los prevaler sobre la confiança en la persistència de la regulació establerta. En aquest sentit, **els propietaris, especialment els grans tenidors d'habitatges poden ser considerats operadors en el pertinent mercat** de la posició del qual forma part la possibilitat de l'alteració de les condicions legals de l'arrendament, és a dir, **la inexistència d'una confiança en la permanència de les quals siguin favorables i, menys encara, d'una a l'obtenció dels majors ingressos possibles.**

*El Tribunal Constitucional espanyol ha acceptat la previsió de zones tensionades als efectes de control de preus. No obstant això, els detalls d'una bona regulació han de tenir en compte les competències autonòmiques, el procediment d'establiment, la correcta fixació de preus o rendes de referència i la connexió amb la gestió urbanística.*

**La previsió de zones de mercat tensionat ha de tenir-se per acceptada pel Tribunal Constitucional (STC 57/2022).** El problema d'aquesta previsió per una Llei estatal resideix en què **el seu objecte encaixa en la matèria d'habitatge (en connexió, fins i tot, amb la d'urbanisme), que són de la competència exclusiva de les Comunitats Autònomes.** A aquest problema s'afegeixen els **dubtes de l'operativitat de la tècnica** tant pel procediment per al seu establiment, com per la subseqüent planificació d'actuacions que demanda i el seu joc necessari a partir de preus o rendes de referència que és més que dubtós que les Administracions autonòmiques i locals (almenys la gran majoria d'elles) estiguin en condicions d'aprovar tempestiva i eficaçment, **així com la seva insuficient connexió amb la gestió urbanística** (en punt, per exemple, al sòl de cessió obligatòria).

*Pel que fa a les relacions entre propietaris i arrendataris, la regulació del projecte de Llei és millorable.*

**Des de la perspectiva dels drets de propietaris i arrendataris,** el règim de contenció de rendes en el Projecte de Llei per al dret a l'habitatge és **un entramat legal simplista i rudimentari** que requerirà ulterior desplegament normatiu.

El pressupòsit per a la seva operativitat és una **declaració de zona de mercat residencial tensionat**, que poden fer les “Administracions competents en matèria d'habitatge”, amb una formulació que genera molts dubtes des del punt de vista competencial. El règim de contenció proposat és **subjectivament dual**, amb normes aplicables a tots els arrendadors i límits addicionals aplicables a l'arrendador “**persona jurídica gran tenidor**”. Seria desitjable més coherència en la definició del concepte de gran tenidor a la LAU i a la mateixa Llei projectada, perquè no sempre es delimita de la mateixa manera.

*El projecte de Llei preveu dues classes de mesures en les zones tensionades: la pròrroga i la contenció de rendes.*

La Llei preveu en els contractes d'arrendament **dos grans ordres de mesures: la pròrroga dels contractes en zones de mercat tensionat (art. 10.2 LAU) i la contenció de rendes pròpiament dita**, que té un abast diferent segons es tracti d'un contracte ordinari (art. 17.6 LAU) o d'un contracte celebrat per un gran tenidor persona jurídica (art. 17.7 LAU).

*Respecte a la pròrroga, es tracta de 3 anualitats aplicables a tots els contractes, amb una regulació millorable.*

La **previsió de una pròrroga de tres anualitats** aplicable a tots els contractes vigents en les zones tensionades **reforçarà la seguretat de tinença** i sembla cercar obstaculitzar la fuga d'habitatges del mercat de lloguer com a reacció a la imposició d'una contenció de rendes que pot obligar a reduir les rendes establertes en els nous contractes. **El procediment d'activació de la pròrroga és poc clar** (temps i forma per a la sol·licitud de l'arrendatari?) i tampoc no és clar si l'excepció a la pròrroga en cas que “*s’hagi subscrit un nou contracte d’arrendament amb les limitacions en la renda que, si escau, procedeixin[...]*” es podria fer valer en un contracte amb un nou arrendatari i en quin moment aquest contracte s'hauria de subscriure.

*Pel que fa a la contenció de rendes, es parteix d'una congelació de rendes, amb una regulació millorable. En el cas dels grans tenidors, aquests tenen un doble topall: la renda del contracte anterior actualitzada i el límit màxim de preu conforme al sistema d'índexs de preus de referència.*

La **contenció de rendes en els contractes d'arrendament celebrats en zona tensionada** té una regla general no explicitada en la part normativa de la Llei, però que es desprèn del seu preàmbul, consistent en la **congelació de la renda, que en els nous contractes no pot superar la dels contractes anteriors**. Requeriria major precisió el concepte de “contracte anterior” i semblaria recomanable també incloure factors de correcció de les rendes extraordinàriament elevades o baixes. **Les excepcions previstes a la regla general de congelació** -casos en que la renda del nou contracte es pot incrementar fins a un 10% - **no estan tampoc ben calibrades** i de fet desincentiven les rehabilitacions i la introducció de millores d'eficiència energètica o d'accessibilitat. **Els contractes celebrats per persones jurídiques grans tenidors queden subjectes a un doble topall** (la renda del contracte anterior, actualitzada amb la clàusula d'actualització anual d'aquest contracte previ, i el límit màxim de preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència). L'efectivitat del nou règim queda **condicionada a les qualitats que presenti el nou sistema d'índexs**.

En tot cas, **es recomanable després de l'aprovació d'aquests control de preus de lloguer l'establiment a la pròpia llei d'un sistema d'experimentació i d'avaluació ex post** dels resultats, com s'ha fet a França amb la Llei Elan de 2018, per exemple.

- **Protecció i transparència en las operacions de compra i arrendament d'habitatge:**

*El Projecte de Llei reitera els drets dels consumidors, sense aportar novetats.*

**Des del vessant juridicoprivat**, el Projecte de Llei reconeix a les persones demandants d'habitatge els drets estatals i, si escau, autonòmics dels consumidors i usuaris i proposa una millora de les operacions de compra i arrendament d'habitatge **quan, en realitat, les seves normes se superposen i reiteren la regulació general d'informació a favor dels consumidors i usuaris** del Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, la legislació autonòmica i, sobretot, la regulació particular continguda al Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, que el Projecte no deroga, sobre protecció dels

consumidors quant a la informació a subministrar en la compravenda i arrendament d'habitatges.

*El projecte de llei repeteix la regulació ja existent sobre la percepció de quantitats a compte del preu abans o durant la construcció en operacions de compra venda*

El Projecte de llei, a més, **integra al seu articulat la regulació pràcticament idèntica -amb algunes actualitzacions- de la percepció de quantitats a compte del preu abans o durant la construcció en operacions de compra d'habitatge** prevista a la disposició addicional primera de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, disposició aquesta que quedaria derogada de conformitat amb la Disposició derogatòria única, apartat 2, del Projecte.

- **Impostos i habitatge:**

*Variats impostos sobre el sector immobiliari i incoherència entre les polítiques tributàries de suport a l'habitatge.*

Un examen del sistema tributari espanyol, tenint en compte els subsistemes autonòmics i locals, llança la **conclusió preliminar de, d'una banda, una certa sobre imposició del sector immobiliari i, per un altre, la convivència de polítiques tributàries de suport a l'habitatge que no sempre són coherents entre si.**

*El projecte de llei es refereix a l' IBI y a l' IRPF. Cal avaluar efectes i coordinació amb mesures autonòmiques.*

**El projecte de Llei d'Habitatge contempla dues mesures tributàries, referides a l'IBI i a l'IRPF,** que pretenen donar suport a l'arrendament d'habitatges. Seria desitjable, a més de l'avaluació dels seus efectes, que **les mateixes estiguessin coordinades amb les mesures tributàries que han adoptat ja moltes Comunitats Autònomes.**

*El Tribunal Constitucional ha acceptat l'impost sobre habitatges buits autonòmic.*

En aquest punt, ha de destacar-se que, a més de les deduccions en l'IRPF, **Catalunya i València han establert impostos sobre habitatges buits.** Fins al moment, **el Tribunal Constitucional s'ha pronunciat sobre el primer assenyalant que l'IBI i l'impost sobre habitatges buits són diferents i recolzant la constitucionalitat de la imposició del segon per les CC.AA.**

*A Catalunya, el recàrrec de l'IBI previst al projecte d'aprovar-se activaria compensacions en el món local..*

**En relació amb el possible recàrrec en l'IBI, al qual ara es refereix el projecte de llei d'Habitatge, el TC recorda que la normativa catalana preveu possibles mesures de compensació a les Entitats locals, d'acord amb l'art. 6.3 de la Llei Orgànica 8/1980, de 22 de setembre, de Finançament de les Comunitats Autònomes.** Tals mesures, previsiblement, deuran llavors adoptar-se en aquest cas.

## Conclusions

- **Competències sobre habitatge:**

D'acord amb l'**Exposició de motius del projecte de llei estatal**, les tècniques en matèria d'habitatge utilitzades des de la Constitució han comportat que **5,7 milions d'habitatges es promoguessin l'emparedament d'algun règim de protecció pública, però que pràcticament totes han deixat d'estar subjectes en terminis relativament curts a cap límit de venda o lloguer**; i que **existeix un parc d'habitatges socials de titularitat pública que a penes ofereix cobertura a l'1.6 per cent dels 18,6 milions de llars que habiten a Espanya**.

D'altra banda, d'acord amb les dades disponibles, la **construcció d'habitatges protegits es va reduir des de les 68.587 unitats de l'any 2008 fins a les 15.046 de l'any 2014, arribant a les escasses 4.938 de l'any 2017 i, entre els anys 2007 i 2018, la despesa social en habitatge es va reduir fins a un 38%. entre 2008 i 2019 es van produir 684.385 desallotjaments que haurien afectat a més de dos milions de persones. Només l'any 2010 es van iniciar més de 248 procediments d'execució hipotecària al dia**, d'acord amb les dades del Consell General del Poder Judicial, amb conseqüències molt negatives també per a la **salut mental** de les persones afectades, arribant fins i tot a incrementar-se el risc de suïcidi.

Pel que fa a l'**ocupació d'habitatges**, aquesta **es va reduir durant els 7 primers mesos de 2022**, d'acord amb dades públiques oficials, mentre l'ocupació d'habitatge buit va incrementar-se. Així mateix, les dades també revelen una **creixent segregació residencial a Espanya**, per exemple en ciutats com Madrid o Barcelona, causada per la falta d'habitatge assequible, la qual cosa està canviant, i no per a bé, el paisatge de les nostres urbs, **impactant en altres àmbits relacionats amb l'habitatge** (escola, salut, mobilitat, etc) en un context de pobresa creixent.

A la ciutadania li importa tant, com a mínim, el que es faci front a aquests i altres problemes relacionats amb l'habitatge com qui ho faci, dins del respecte al sistema de distribució de competències actual.

D'acord amb les dades disponibles, **entre 2008 i 2019 es van produir 684.385 desallotjaments que haurien afectat a més de dos milions de persones**. Així mateix, les dades també revelen una **creixent segregació residencial a Espanya**, per exemple en ciutats com Madrid o Barcelona, causada per la falta d'habitatge assequible, la qual cosa està canviant, i no per a bé, el paisatge de les nostres urbs, **impactant en altres àmbits relacionats amb l'habitatge** (escola, salut, mobilitat, etc) en un context de pobresa creixent. A la ciutadania creiem que li importa tant, com a mínim, el que es faci front a aquests i altres problemes relacionats amb l'habitatge com qui ho faci dins del respecte al sistema de distribució de competències actual.

**L'Estat no té competència en matèria d'habitatge**, sent aquesta exclusiva de les Comunitats Autònomes (d'ara endavant, CCAA) (art. 148.1.3 Constitució Espanyola, d'ara endavant CE, i respectius Estatuts d'Autonomia) i dels ens locals (Llei de Bases de Règim Local de 1985, d'ara endavant LBRL, i legislació de desenvolupament i sectorial). D'altra banda, no pot oblidar-se el creixent paper de la Unió Europea en l'àmbit de l'habitatge, sobre la qual disposa de diverses rellevants competències connexes, la qual cosa ha portat a l'actual preparació d'un Reglament de la UE relatiu als habitatges d'ús turístic. En l'àmbit **espanyol**, un cop establert el punt de partida, **la veritat és que diverses competències de l'Estat en altres matèries han estat reconegudes per la jurisprudència del Tribunal Constitucional (d'ara endavant, TC) fins avui** – així, la capacitat per

a situar les seves infraestructures i equipaments ordenant el territori, la seva capacitat d'incidència mitjançant la regulació de l'urbanisme, tan íntimament lligat a l'habitatge, les seves competències en matèria d'arrendaments urbans, dret de propietat, aspectes de la construcció, política fiscal, medi ambient, ajudes públiques i altres matèries connexes-, la qual cosa **porta a la pràctica a l'existència d'un conjunt de regles comunes en tot l'Estat** (legislació d'arrendaments urbans, urbanisme, edificació, tributària, plans d'habitatge estatals...) que ja s'apliquen avui dia en l'àmbit de l'habitatge. Al costat d'aquesta legislació esmentada, **la jurisprudència del TC** ha recolzat amb freqüència l'ús de la competència estatal en matèries vinculades amb l'economia (art. 149.1.13 CE), a vegades per a paralitzar polítiques públiques autonòmiques en absència de política pública estatal. Aquesta **visió predominantment economicista de l'habitatge** es reflecteix en les 48 sentències dictades fins al moment en la matèria, moltes d'elles en els últims anys: un 75% d'elles després de 2012, amb un total de 15 sentències des de 2015: el 40% del total han estat dictades des de 2017. Del conjunt d'aquestes decisions, la competència estatal sobre aspectes econòmics està present en més del 56% de les decisions adoptades pel TC recolzant a l'Estat.

El **projecte de llei estatal pel dret a l'habitatge** recull alguns d'aquests preceptes constitucionals com a fonament de la competència estatal, incloent els aspectes econòmics, l'establiment de les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets (malgrat que el TC s'ha negat fins al moment a connectar l'art. 149.1.1 CE amb el dret a l'habitatge de l'art. 47CE) o la competència estatal sobre legislació civil, processal i d'hisenda (sense fer menció, però, a les seves competències sobre medi ambient o sobre el règim jurídic de les Administracions Públiques, per exemple). El projecte **no inclou cap referència a l'àmbit local**, malgrat que la regulació de la competència municipal sobre habitatge en la LBRL presenta problemes que han portat a algunes sentències a negar la capacitat municipal per a incidir sobre els tipus de VPO o sobre l'habitatge privat buit, no figurant fins avui entre els serveis públics obligatoris a prestar pels municipis, ni tan sols en els de major població, el d'allotjament assequible. Es considera necessari que **una llei estatal sobre la matèria parteixi de la concepció que la competència en aquest àmbit és autonòmica i local, sense perjudici de la possible incidència estatal**. Aquesta incidència, en el marc dels títols competencials connexos citats, ha d'abandonar **una visió exclusivament economicista de l'habitatge** (com hauria de fer-ho també la jurisprudència del TC); pot i ha de reforçar **la competència municipal en aquest àmbit**; i ha de considerar els **principis de proporcionalitat i bon govern** en la incidència que tingui en les competències autonòmiques, la qual ha de ser considerada curosament i ser la menys restrictiva possible per a aconseguir els interessos generals.

En definitiva, en un Estat descentralitzat com el nostre, **la bona governança i el bon govern i la bona administració en l'àmbit de l'habitatge exigeixen una coordinació, cooperació i col·laboració entre tots els nivells de poder** per a fer efectius els drets dels ciutadans enfront del greu problema global de l'habitatge assequible i no segregat i el seu important impacte a les nostres ciutats. Tot això, sense perjudici de considerar que **el tradicional model de plans d'habitatge estatals amb retenció de fons per a la seva despesa estatal suposa una anomalia de difícil encaixi en el marc constitucional**, d'acord amb la jurisprudència del Tribunal Constitucional que nega que el poder de despesa sigui en si mateix una competència. I sense oblidar que, **sense una dedicació adient de recursos públics per tots els nivells implicats**, en l'actualitat molt per sota de la mitjana europea i amb tendència general, excepte excepcions, descendent en els últims anys, **serà molt difícil fer realitat el dret a l'habitatge**. Per això, hauria d'impulsar-se l'ús de tècniques com **les preassignacions pressupostàries** a incloure en la llei, ja emprades a Espanya

en la llei estatal de canvi climàtic de 2021, per a garantir un finançament suficient i estable de les polítiques públiques d'habitatge assequible.

D'acord amb les dades disponibles, **entre 2008 i 2019 es van produir 684.385 desallotjaments que haurien afectat a més de dos milions de persones**. Així mateix, les dades també revelen una **creixent segregació residencial a Espanya**, per exemple en ciutats com Madrid o Barcelona, causada per la falta d'habitatge assequible, la qual cosa està canviant, i no per a bé, el paisatge de les nostres urbs, **impactant en altres àmbits relacionats amb l'habitatge** (escola, salut, mobilitat, etc) en un context de pobresa creixent. A la ciutadania creiem que li importa tant, com a mínim, el que es faci front a aquests i altres problemes relacionats amb l'habitatge com qui ho faci dins del respecte al sistema de distribució de competències actual.

- **Dret constitucional, estatutari i legal a l'habitatge:**

El dret a l'habitatge apareix intuïtivament com una necessitat humana ineludible, i això es tradueix en declaracions expresses en textos internacionals, com la Declaració Universal de Drets Humans (article 25.1) o el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (article 11.1) entre altres. Així mateix, el TJUE ha declarat que l'habitatge és un dret fonamental que es deriva de l'art. 7 de la Carta de Drets Fonamentals en la seva sentència de 10 de setembre de 2014. Ara bé, la translació d'aquest dret als ordenaments nacionals presenta notables dificultats, en dependre la seva efectiva realització dels recursos i mitjans disponibles, com ocorre amb molts drets. Per exemple, en el cas espanyol, el reconeixement constitucional d'un dret a l'habitatge (article 47 de la Constitució), així com el reconeixement en diversos Estatuts d'Autonomia, es veu considerablement matisat per les previsions de l'article 53 CE, que fan dependre l'eficàcia d'aquest dret del seu desenvolupament legal en l'establiment d'obligacions jurídiques de resultat. En conseqüència, en l'ordenament espanyol (i en general en Dret comparat) no es dona un reconeixement constitucional d'un dret subjectiu a l'habitatge immediatament accionable des de la CE que impliqui obligacions jurídiques de resultat. Així i tot, **és clarament perceptible una evolució, tant en els ordenaments nacionals com en l'ordenament internacional, tendent a garantir diversos continguts d'aquest dret**, tant en la generació d'obligacions jurídiques de mitjans com de resultat, particularment, encara que no sols, en favor de grups vulnerables, i enfront de les autoritats administratives.

Aquesta garantia varia segons els diversos aspectes del dret. Per exemple, pel que fa a algun d'ells, en el nivell estatal, i en relació amb el dret d'accés a un habitatge, **valgui assenyalar com a destacat exemple el reconeixement** (i encara que un dret general d'accés a un habitatge no existeixi en l'ordenament) **en favor de determinats col·lectius, per la llei francesa de 5 de març de 2007 d'un dret d'aquest tipus jurídicament exigible davant les autoritats administratives, i en el seu cas reclamable davant els tribunals. Un exemple similar podria ser l' *Homeless Scotland Act* de 2003, i els seus desenvolupaments posteriors, amb especial atenció a situacions de vulnerabilitat. El mateix ocorre en el cas de les actuals legislacions d'habitatge basc i valencià (Llei 3/2015, de 18 de juny, d'Habitatge del País Basc, Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la Funció Social de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana).**

Ha de destacar-se que es troba més protegida, tant en el nivell internacional com en el nacional, una altra dimensió del dret a l'habitatge, això és, **el dret a conservar l'habitatge en què s'habita enfront d'ingerències externes**. Això resulta especialment rellevant pel que fa a la protecció enfront d'actuacions administratives d'expulsió o desallotjament. Referent a això, **el Tribunal Europeu de Drets Humans** ha pogut assenyalar que, tot i que el Conveni Europeu de Drets

Humans no reconeix un dret a l'habitatge, no obstant això **existeix una estreta relació** entre la protecció del gaudi de l'habitatge habitual i la garantia de drets com el dret al domicili, la vida privada personal i familiar, i fins i tot la protecció de les condicions de vida mínimes de sectors vulnerables ( *Winterstein c. França; Yordanova c. Bulgària; Raji c. Espanya*). En aquest sentit, valgui també assenyalar, en contextos nacionals, **mesures com la denominada “treva hivernal” en la legislació francesa, que exclou no sols determinats llançaments entre l'1 de novembre i el 31 de març, sinó també la interrupció de determinats serveis com l' aigua o l'electricitat entre aquestes dates**; en el context espanyol, poden citar-se les mesures legals ( R.D-llei 11/2020, de 31 de març)relatives a suspensió de llançaments derivats de procediments hipotecaris, adoptades arran de la pandèmia del COVID.

Un reflex d'aquesta posició de protecció a sectors vulnerables pot trobar-se en **el text del projecte de llei sobre dret a l'habitatge actualment en seu parlamentària**, en el que concerneix a supòsits de pròrroga forçosa de determinats arrendaments.

Des d'una perspectiva més general, tant a nivell internacional com estatal, la protecció del dret a l'habitatge s'estén al seu caràcter d'adequat. Això es tradueix en l'obligació, per part dels poders públics, de mantenir un nivell suficient de condicions mediambientals que garanteixin l'efectiu exercici del dret. En aquest sentit, la jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans, partint d'una interpretació àmplia del dret al respecte de la vida privada i familiar i del domicili, ha considerat que aquests drets es veurien afectats en el supòsit de situacions com la contaminació mediambiental, o la contaminació sonora que fessin impossible la vida familiar en l'habitatge de residència (*López Ostra c. Espanya, Concha Zarzoso c. Espanya*).

**El reconeixement constitucional, si més no sigui genèric, d'un dret a l'habitatge**, si bé no suposa necessàriament l'existència d'un dret subjectiu immediatament accionable des de la CE que permeti exigir obligacions jurídiques de resultat, sí que **pot tenir rellevants efectes en la definició, contingut i límit d'altres drets, així com en les competències que s'atribueixin als poders públics sobre aquest tema**. Això resulta d'especial importància pel que fa a la **definició del contingut i límits del dret de propietat**, en matèries com el Dret d'arrendaments, i les relacions entre propietaris i inquilins, en supòsits com la limitació de rendes arrendatàries o la regulació de l'evicció per impagament de rendes. En aquests supòsits, **les jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans (Scollo c. Itàlia, Immobiliare Saffi c. Itàlia) ha posat l'accent en l'aplicació del principi de proporcionalitat i l'existència d'un marge d'apreciació dels poders públics a l'hora de limitar el dret de propietat en funció d'altres interessos o drets. En el cas espanyol, a la STC de 1994 sobre la LAU, la pròrroga forçosa va ser declarada constitucional perquè aquesta “delimitació del dret de propietat troba una justificació en la proclamació de l'art. 47 del Text fonamental”**

- **Funció social de la propietat de l'habitatge:**

La funció social de la propietat projectada sobre la propietat dels habitatges ha comportat a través de la legislació del sòl i rehabilitació urbana, la legislació urbanística i la legislació autonòmica d'habitatge, **la construcció progressiva d'un estatut de la propietat de l'habitatge, un estatut més entre altres configurats per a les diferents categories de béns immobles** -així l'estatut de la propietat agrària, de la propietat forestal, de la propietat de béns culturals o de la propietat del sòl. L'Estatut de la propietat d'habitatges no és, no obstant això, uniforme en totes les comunitats autònomes, atès que tampoc és uniforme el règim dels deures i obligacions que la legislació de cadascuna d'elles s'estableix per als propietaris d'habitatge.

Aquesta concepció estatutària es recull en el projecte de la llei de l'habitatge (així per exemple quan estableix, entre altres, **el deure del propietari de l'habitatge de destinar-lo a l'ús residencial previst en l'ordenament jurídic**) i té com a manifestacions legals més rellevants el **deure de conservació rehabilitació i millora dels habitatges** regulat en la llei del sòl i rehabilitació urbana i en diverses legislacions autonòmiques d'habitatge; **el deure declarat constitucional d'ocupació efectiva dels habitatges en les àrees amb una forta demanda residencial**(veure per totes la STC 32/2018) i **establert en la normes autonòmiques d'habitatge** de Catalunya, Navarra, Andalusia , Canàries , País Basc i Comunitat Valenciana; l'obligació **d'oferir en determinades circumstàncies un lloguer inferior al preu de mercat** (prevista en l'article 12 de la llei valenciana 2/2017, declarat constitucional per la STC 80/2018), o la **regulació de l'ús urbanístic d'habitatge per a residència habitual que permet excloure i condicionar altres usos, especialment els usos turístics**(en aquest sentit són importants la STJUE de 22 de setembre de 2020, -Cali Apartments SCI i HX, assumptes acumulats C-724/18 i C-727/18 i la STS 1550/2020 de 19 novembre -rec. 5958/2019).

La importància de l'Estatut del dret de propietat de l'habitatge ho és per si mateix i de manera **especial en l'Estat espanyol, en el qual de manera gairebé exclusiva l'oferta d'habitatges configura un mercat de béns privats**, al qual s'ha incorporat de manera progressiva l'habitatge protegit en propietat una vegada s'han esgotat els terminis de qualificació prevists legalment.

- **Habitatge com a servei d'interès general:**

És evident que **els serveis de provisió d'un habitatge social o assequible són serveis d'interès general**, perquè l'habitatge és una necessitat bàsica protegida com a dret de la persona, per exemple, en els articles 25 de la Declaració dels Drets Humans de Nacions Unides i l'article 47 de la Constitució espanyola.

Com ja va dir el Tribunal de Justícia de la Unió Europea en la seva Sentència d'1 d'octubre de 2009 (Woningstichting Sint Servatius), “el foment de l'habitatge protegit en un Estat membre pot ser un interès fonamental de la societat”. **En conseqüència, la qualificació que fa l'article 4 del Projecte de Llei pel Dret a l'Habitatge apunta en la bona direcció, encara que també és innòcua.**

**Més interès tenen els efectes que d'aquesta qualificació cal extreure**, sobretot per la seva relació amb el mercat interior (la lliure prestació de serveis, el dret de la competència i les limitacions a les ajudes d'Estat). **Els serveis d'habitatge que siguin no econòmics o de pura solidaritat poden ser lliurement regulats, organitzats i finançats per les comunitats autònomes.** En canvi, **els serveis residencials d'interès econòmic general (com els habitatges que s'ofereixen a preus limitats o taxats en el mercat) estan subjectes als principis i les regles del mercat interior.**

Ara bé, **l'administració pot establir certes restriccions, modulacions o controls de la competència en el mercat residencial al servei de l'interès general.** Com ha advertit la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de 22 de setembre 2020 (Cali Apartments) “una normativa nacional que, a fi de garantir una oferta suficient d'habitatges destinats a l'arrendament de llarga durada a preus assequibles, sotmet determinades activitats d'arrendament ... a un règim d'autorització prèvia aplicable en determinats municipis en els quals la tensió sobre els arrendaments és particularment acusada està

justificada per una raó imperiosa d'interès general com la lluita contra l'escassetat d'habitatges destinats a l'arrendament i és proporcionada a l'objectiu perseguit, atès que aquest no pot aconseguir-se amb una mesura menys restrictiva, en particular perquè un control a posteriori es produiria massa tard per a ser realment eficaç". El Tribunal Suprem espanyol ja s'ha fet ampli ressò d'aquesta doctrina en les seves Sentències núm. 1550/2020, de 19 de novembre de 2020, i núm. 75/2021, de 26 de gener de 2021, en les quals ha confirmat la capacitat dels plans urbanístics per a regular els habitatges d'ús turístic com un ús diferenciats del sòl i limitar-les territorialment.

- **Parcs Públics d'habitatge:**

El projecte de llei de l'habitatge reproduceix o regula amb modificacions les tècniques que han estat utilitzades en Estat espanyol a l'empara del títol competencial autonòmic d'habitatge -148.3 CE-, i estatal bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica -149.1.13.

**D'acord amb l'Exposició de motius, les tècniques en matèria d'habitatge utilitzades des de la Constitució han comportat que 5,7 milions d'habitatges es promoguessin l'empara d'algun règim de protecció pública, però que pràcticament totes han deixat d'estar subjectes en terminis relativament curts a cap límit de venda o lloguer; i que existeix un parc d'habitatges socials de titularitat pública que a penes ofereix cobertura a l'1.6 per cent dels 18, 6 milions de llars que habiten a Espanya.**

A partir d'aquest diagnòstic el projecte de llei es fixa un **doblet objectiu: desenvolupar parcs públics d'habitatge i afavorir l'existència d'una oferta suficient adequada d'habitatge**. Tots dos objectius seran  **difícils d'aconseguir si se segueixen línies d'actuació continuïstes** que han portat al resultat que el mateix projecte de llei reconeix.

Els parcs públics d'habitatge tenen per objecte facilitar l'accés a un habitatge als sectors de la població que tenen més dificultats per a obtenir-la en el mercat.

El Preàmbul de la Llei estatal pel dret a l'habitatge introdueix un règim jurídic bàsic dels parcs públics d'habitatge, ja que la seva concreció correspon a les comunitats autònomes, com a detentores de la competència exclusiva en matèria d'habitatge. No obstant això, **no aporta cap novetat significativa**, ja que es limita a reiterar el que ja estableixen bona part de les legislacions autonòmiques, molt especialment la catalana. Així, es reforça la relació amb les polítiques urbanístiques mitjançant fórmules de col·laboració públic-privada per al desenvolupament de sòl de titularitat pública i s'identifiquen fonts alternatives per a vigoritzar el parc públic d'habitatge, com l'exercici dels drets de tanteig i retracte, en casos d'execució hipotecària o dació en paga d'habitatge habitual de col·lectius en situació de vulnerabilitat o en exclusió social, així com l'adquisició d'habitatge per les Administracions públiques amb competències en matèria d'habitatge, o la cessió a aquestes, quan siguin susceptibles de destinar-se a les finalitats del parc públic d'habitatge. El mateix que ocorre amb els patrimonis públics de sòl i habitatge, s'assenyala **la necessitat d'establir un patrimoni separat** en el qual els ingressos obtinguts es destinin a la creació, ampliació, rehabilitació o millora d'aquests parcs públics d'habitatge. D'aquesta forma, els ingressos procedents de sancions per l'incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge, així com els ingressos procedents de l'alienació dels béns patrimonials del parc públic d'habitatge hauran de destinar-se necessàriament a sufragar les polítiques públiques d'habitatge. També podran utilitzar-se per a aquesta fi les quantitats econòmiques corresponents a les fiances dels contractes d'arrendament dipositades en els registres autonòmics corresponents.

L'avantprojecte distingeix **dues categories d'habitatge protegit: l'habitatge social, dins de les quals s'inclouen els habitatges dotacions públiques, i l'habitatge de preu limitat, això és, la subjecta a limitacions administratives en els preus de venda i/o lloguer, per un termini de temps determinat.** El Preàmbul de la Llei estatal assenyala que, de conformitat amb les últimes estimacions de l'Observatori d'Habitatge i Sòl del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, Espanya compta amb un parc d'habitatge social –definit com l'habitatge de titularitat pública destinada al lloguer, cessió o altres formes de tinença temporal–, orientat prioritàriament a atendre les necessitats dels sectors de població amb majors dificultats d'accés a l'habitatge, d'aproximadament 290.000 habitatges, de les quals 180.000 són de titularitat de les comunitats autònomes i les seves entitats dependents i les restants 110.000 habitatges pertanyen als ajuntaments i les seves entitats dependents. **Es tracta d'un parc evidentment insuficient per a donar cobertura a les necessitats residencials existents**, molt allunyat dels percentatges dels països del nostre entorn.

Per a assegurar la pervivència i ampliació del parc residencial de protecció, s'estableixen diverses mesures, entre les quals **destaca el sotmetiment a un règim de protecció pública permanent que exclogui la desqualificació dels habitatges protegits que es promoguin sobre sòls la destinació dels quals sigui el d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública** (art. 20.1.b) del TRLSRU), règim que es mantindrà en tant es mantingui la qualificació d'aquest sòl –així doncs, la desqualificació només serà possible en el supòsit d'habitatges promoguts sobre sòls la qualificació urbanística dels quals no imposi aquesta destinació i que no comptin amb ajudes públiques per a la seva promoció, o en aquells casos que excepcionalment es justifiqui d'acord amb la normativa autonòmica, i en aquest cas el període de qualificació no pot ser inferior a 30 anys–. I en particular en relació amb el parc compost per habitatge social, es preveuen, entre altres mesures, la possibilitat de qualificar l'ús d'habitatge dotacional pública com a ús compatible dels sòls dotacionals; i l'obtenció de sòl per a habitatge dotacional o social amb càrrec a actuacions de transformació urbanística i la construcció d'habitatge dotacional en els sòls procedents del compliment del deure previst en l'art. 18.1.b) del TRLSRU, evitant que, en els municipis en els quals existeixi una demanda forta i acreditada d'habitatge, se substitueixi el lliurament d'aquest sòl per altres formes de compliment del deure o que es pugui destinar a altres usos d'interès social diferents a l'anterior.

Destaca així mateix la introducció del denominat **“habitatge assequible incentivada”** –de titularitat privada– a fi d'incrementar l'oferta d'habitatge a preus assequibles a curt termini.

Per al desenvolupament de parcs públics d'habitatge, sembla **clarament insuficient fer sustentar el creixement d'aquests (sense desmerèixer la seva importància), de manera principal en la reserva urbanística d'habitatge protegit**, incloent **el sòl urbà consolidat en cas de previsió legal autonòmica** - el que ha estat **considerat conforme amb l'ordenament jurídic per la STC 16/2021 i per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de 6 de juliol de 2021 respecte a l'ordenament català**- perquè només té efectes rellevants en èpoques de forta construcció d'habitatge d'obra nova i només permet incrementar els parcs públics d'habitatge si es tracta de règims de tinença d'habitatge protegit, alternatius a l'habitatge protegit en propietat.

**Haurien d'impulsar-se altres tècniques que, fins i tot existint en el nostre ordenament, no han estat utilitzades per al mercat residencial**- sí, no obstant això, per al mercat d'immobles amb destinació industrial-, **com són l'actuació pel sistema d'expropiació** per a impulsar actuacions de transformació urbanística residencials i l'adquisició **de béns immobles mitjançant tanteig i**

**retracte, compravendes o permutes.** Aquestes tècniques exigeixen necessàriament **incrementar de manera notable els pressupostos destinats a habitatge, però també que l'Estat legislés, en exercici de competències pròpies, perquè poguessin implementar-se per les comunitats autònomes.** Així per exemple, **millorar i facilitar la regulació legal autonòmica de la delimitació d'àrees de tanteig i retracte, especialment des de la perspectiva de la seva inscripció en el Registre de la propietat; facilitar i en el seu cas finançar la possibilitat d'expropiar terrenys urbanitzables per a desenvolupar i impulsar parcs públics d'habitatge (amb la creació d'un fons a imatge del francès de solidaritat urbana); millorar la regulació que actualment fa la llei d'arrendaments urbans, amb caràcter subsidiari, dels habitatges de protecció pública en règim de lloguer i dels equipaments dotacionals públics destinats a satisfer la demanda d'habitatge permanent, o establir una important reducció percentual del preu just, en cas d'expropiació per incompliment de la funció social del dret de propietat de l'habitatge establert en la legislació autonòmica.**

Quant al **segon objectiu, afavorir l'existència d'una oferta suficient adequada i habitatges en el mercat privat,** les tècniques que es preveuen són les **ja desplegades amb anterioritat al projecte de llei:** les ajudes directes dels plans estatals d'habitatge; els habitatges assequibles incentivats en les quals es modera el preu de lloguer a conseqüència de les ajudes que rep el propietari; la col·laboració públic privada per a la promoció d'habitatges de protecció pública en règim de propietat i les ajudes per a promoure habitatges privats sotmesos al règim de protecció pública de lloguer. Tot això acompanyat de les mesures i ajudes fiscals.

**Serà molt difícil, no obstant això, amb polítiques continuïstes, encara que siguin parcialment corregides, aconseguir els dos objectius que es proposa el text legal.**

L'escàs parc públic residencial existent a Espanya **és, a més, molt antic.** Per això, és necessari posar en marxa actuacions per a millorar les condicions d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica i per a garantir la seguretat i estankitat, així com, en general, la millora del medi urbà. És precisament la millora dels aspectes energètics l'objectiu que major atenció està generant en l'actualitat en les polítiques públiques (PNIEC, Next Generation, Programa PREE, Ona de Renovació, etc.)

- **Control dels preus de lloguer:**

El debat polític i acadèmic actual a Espanya respecte a l'aplicació de controls de rendes o altres formes de regulació de rendes és un tema complex que **requereix d'un debat en profunditat.** Des d'una perspectiva institucional, la regulació de lloguers a Espanya **troba un posicionament divers:** des d'un suport actiu al control de lloguers (Ajuntament de Barcelona) a una forta oposició (promotors immobiliaris) o una actitud tèbia (Govern de l'Estat) determinada pel principi d'evitar qualsevol tipus de regulació del mercat, preferint buscar mesures alternatives per a augmentar l'oferta d'habitatges de lloguer.

**Es distingeixen dos problemes associats al sector del lloguer:** d'una banda, la defensa del dret a l'habitatge per a tots i, per un altra banda, el dèficit estructural d'habitatge assequible a Espanya. **A curt termini, la regulació dels lloguers podria, en efecte, afavorir la situació de les llars en zones amb alta pressió sobre els preus dels lloguers, contribuint a evitar la segregació territorial, tal com va considerar el Tribunal Constitucional alemany en la seva sentència de 2019 recolzant la regulació alemanya.**

En este sentido, **evaluaciones empíricas objetivas del periodo de aplicación de estos controles en Cataluña**, durante un período de año y medio, desde la aprobación de la ley catalana 11/2020, **concluyen** que su aplicación no generó una subida de los precios de los alquileres, sino que por el contrario **los precios de los alquileres descendieron**: en Barcelona, por ejemplo, el precio de alquiler medio mensual pasó de 962,75 euros (seis meses antes de entrar en vigor la ley) a 913,63 euros (año y medio después de entrar en vigor). Asimismo, la ley tampoco generó un descenso del número de contratos de alquiler celebrados, **contratos que, de hecho, aumentaron en este período en la ciudad de Barcelona en un 31,1% en relación con el año anterior a la entrada en vigor de la ley**.

L'assequibilitat de l'habitatge està en risc en moltes llars que viuen en lloguer ja que dediquen més del considerat 'normal' a les seves despeses en habitatge sense que el mercat ofereixi alternatives menys costoses. Les autoritats d'habitatge són responsables de millorar l'accés a l'habitatge dels seus ciutadans i garantir el dret a l'habitatge per a tots.

D'altra banda, **les mesures encaminades a regular el mercat de lloguer no solucionarien l'endèmica escassetat d'habitatges assequibles a Espanya**. La regulació de rendes en certs casos ha de ser necessàriament complementària amb altres mesures a mitjà i llarg termini que treballin per a ampliar l'oferta d'habitatges en lloguer sota la categoria de 'assequible', així com una inversió pública directa en habitatge social.

**El sector del lloguer exhibeix un problema estructural que requereix mesures que van més enllà de la regulació de les rendes**. S'ha postulat teòricament que el control de rendes podria danyar al propi sector, reduint els incentius per a la conservació i el manteniment, eliminant qualsevol possibilitat de rendibilitat econòmica. Això és, en part, el que Espanya ha viscut des de la primera Llei d'Arrendaments Urbans en 1954, que va contribuir al fet que Espanya tingués un dels sectors de lloguer més reduïts d'Europa en la dècada de 1980. També s'ha argumentat que la total liberalització del mercat assignaria eficientment els recursos i que, d'aquesta manera, sorgiria una resposta d'oferta al problema de la demanda no resolta. No obstant això, el Decret Boyer de 1985 (que responia a aquest criteri) no va inspirar canvis profunds en la tendència a la baixa del percentatge d'espanyoles llars que viuen en el sector del lloguer. Altres regulacions no han suposat cap canvi substancial fins ara.

**Existeix un acord tant polític com acadèmic sobre la necessitat de mesures que assegurin una oferta d'habitatge en lloguer significativa, de qualitat adequada i preu raonable i estable al llarg del temps**.

L'èxit d'aquestes mesures estaria relacionat amb **un augment de l'oferta d'habitatge social a través de convenis amb la SAREB i altres entitats financeres, així com amb grans i petits propietaris que podrien estar disposats a rebre rendes més baixes a canvi del manteniment i la reparació dels habitatges**. Aquesta possible solució requereix d'un acord entre diferents actors, tant privats com públics, que es comprometrien a mantenir estable l'oferta d'habitatge assequible en lloguer.

Des de la perspectiva de l'oferta, el mercat de lloguer ha de ser atractiu per als inversors, oferint expectatives de rendibilitat similars a altres alternatives d'inversió. La rendibilitat percebuda en forma de lloguer ha de ser necessària per a mantenir la qualitat i l'atractiu de l'estoc (reparacions, manteniment, etc.) i compensar la relativa incertesa que representa el mercat del lloguer com a actiu, especialment en aquells països on el sector del lloguer, ja sigui públic o privat, representa la forma habitual de tinença per als segments de demanda més vulnerables.

En qualsevol cas, qualsevol mesura que pretengui expandir el sector del lloguer a Espanya ha de contemplar el paper que exerceix aquest sector com a proveïdor d'habitatge social en el sistema d'habitatge espanyol. **La regulació de lloguers no resol el dèficit crònic d'habitatge assequible a Espanya. No obstant això, a curt termini, pot pal·liar la pressió de la despesa en habitatge de llars situat en zones de ràpid creixement de les rendes del lloguer i contribuir a evitar espirals de gentrificació i segregació urbana, processos generalitzats en les grans ciutats espanyoles.** Des d'un punt de vista jurídic, cal tenir en compte la perspectiva de l'activitat dels poders públics i la dels drets de propietaris i arrendataris. Des de la primera òptica, tenint en compte que **l'habitatge és un tipus de bé amb una funció social específica, concretada en el dret de tot ciutadà al gaudi d'aquella** (art. 47 CE), la constitucionalitat de les normes que pretenguin fer efectiu tal dret per la via de l'arrendament depèn de la no infracció de la garantia del dret de propietat (art. 33 CE) i, per tant, d'una correcta ponderació dels interessos derivats de la utilitat privada i els requeriments de la col·lectivitat. A aquest efecte, **sembla plausible el tractament diferenciat del simple propietari del qual sigui tenidor d'un nombre significatiu d'habitatges (l'anomenat gran tenidor), que és clau a l'efecte de la tècnica de zones de mercat tensionat.** La vinculació de la garantia de la propietat al valor constitucional del lliure desenvolupament de la personalitat (**ús del propi habitatge per a obtenir ingressos amb els quals sustentar la pròpia vida**) es dilueix, en efecte i seguint la plausible doctrina del Tribunal Constitucional Federal alemany, en l'ús de l'habitatge per al desenvolupament d'una activitat empresarial. Aquesta dilució, encara que no suprimeix la garantia dominical, **autoritza, no obstant això, una ponderació específica que atengui la diversa entitat de la utilitat privada i les exigències de la generalitat** (bàsicament conformement al principi de proporcionalitat, en la línia de les Sentències del Tribunal d'Estrasburg de 21 de febrer de 1986, assumpte James i altres c. Regne Unit, 23 de novembre de 2000, assumpte ex Rei de Grècia i altres c. Grècia, i 22 de juny de 2004, assumpte Broniowski c. Polònia). **La dificultat de la figura del gran tenidor resideix, no obstant això, en la seva acotació sobre la base de dades capaces de justificar objectivament el seu tractament diferenciat.**

**La innovació normativa pro-futur de la regulació de la relació d'arrendament és perfectament possible, encara que empitjori les possibilitats d'utilització per part del propietari, en la mesura en què estigui justificada per motius d'interès general** (com els determinants de la delimitació de zones de mercat tensionat) de pes suficient per a fer-los prevaler sobre la confiança en la persistència de la regulació establerta. En aquest sentit, **els propietaris, especialment els gran tenidor, poden ser considerats operadors en el pertinent mercat** de la posició del qual forma part la possibilitat de l'alteració de les condicions legals de l'arrendament, és a dir, **la inexistència d'una confiança en la permanència de les quals siguin favorables i, menys encara, d'una a l'obtenció dels majors ingressos possibles.**

**La previsió de zones de mercat tensionat ha de tenir-se per acceptada pel Tribunal Constitucional** (STC 57/2022), fins i tot si per a delimitar el concepte s'empren conceptes jurídics indeterminats. El problema d'aquesta previsió per una Llei estatal resideix en què **el seu objecte encaixa en la matèria d'habitatge (en connexió, fins i tot, amb la d'urbanisme), que són de la competència exclusiva de les Comunitats Autònomes.** A aquest problema s'afegeixen els dubtes de l'operativitat de la tècnica tant pel procediment per al seu establiment, com per la subseqüent planificació d'actuacions que demanda i el seu joc necessari a partir de preus o rendes de referència que és més que dubtós que les Administracions autonòmiques i locals (almenys la gran majoria d'elles) estiguin en condicions d'aprovar tempestiva i eficaçment, **així com la seva insuficient connexió amb la gestió urbanística** (en punt, per exemple, al sòl de cessió obligatòria).

Des de la perspectiva dels drets de propietaris i arrendataris, el règim de contenció de rendes en el Projecte de Llei per al dret a l'habitatge és **un entramat legal simplista i rudimentari** que requerirà ulterior desplegament normatiu i que no hauria de neutralitzar la conveniència de repensar i reformar en profunditat el dret espanyol d'arrendaments urbans.

El pressupòsit per a la seva operativitat és una **declaració de zona de mercat residencial tensionat** (art. 18), que poden fer les “*Administracions competents en matèria d'habitatge*”, amb una formulació que genera molts dubtes des del punt de vista competencial. El règim de contenció proposat és **subjectivament dual**, amb normes aplicables a tots els arrendadors i límits addicionals aplicables a l'arrendador “**persona jurídica gran tenidor**”. Seria desitjable més coherència en la definició del concepte de gran tenidor a la LAU i a la mateixa Llei projectada, perquè no sempre es delimita de la mateixa manera.

La llei preveu en els contractes d'arrendament **dos grans ordres de mesures: la pròrroga dels contractes en zones de mercat tensionat (art. 10.2 LAU) i la contenció de rendes pròpiament dita**, que té un abast diferent segons es tracti d'un contracte ordinari (art. 17.6 LAU) o d'un contracte celebrat per un gran tenidor persona jurídica (art. 17.7 LAU).

La **previsió de una pròrroga de tres anualitats** aplicable a tots els contractes vigents en les zones tensionades **reforçarà la seguretat de tinença**, però la seva finalitat principal sembla obstaculitzar la fuga d'habitatges del mercat de lloguer com a reacció a la imposició d'una contenció de rendes que pot obligar a reduir les rendes establertes en els nous contractes. **El procediment d'activació de la pròrroga és llacunós** (temps i forma per a la sol·licitud de l'arrendatari?) i tampoc no és clar si l'excepció a la pròrroga en cas que “*s'hagi subscrit un nou contracte d'arrendament amb les limitacions en la renda que, si escau, procedeixin[...]*” es podria fer valer en un contracte amb un nou arrendatari i en quin moment aquest contracte s'hauria de subscriure.

La **contenció de rendes en els contractes d'arrendament celebrats en zona tensionada** té una regla general no explicitada en la part normativa de la Llei, però que es desprèn del seu preàmbul, consistent en la **congelació de la renda, que en els nous contractes no pot superar la dels contractes anteriors**. Requeriria major precisió el concepte de “contracte anterior” (últims cinc anys?) i semblaria recomanable també incloure factors de correcció de les rendes extraordinàriament elevades o baixes, com es feia en la Llei catalana 11/2020. **Les excepcions previstes a la regla general de congelació** -casos en que la renda del nou contracte es pot incrementar fins a un 10% - **no estan tampoc ben calibrades** i de fet desincentiven les rehabilitacions (particularment, la gran rehabilitació i la introducció de millores d'eficiència energètica o d'accessibilitat). **Els contractes celebrats per persones jurídiques grans tenidors queden subjectes a un doble topall** (la renda del contracte anterior, actualitzada amb la clàusula d'actualització anual d'aquest contracte previ, i el límit màxim de preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència). L'efectivitat del nou règim queda **condicionada a les qualitats que presenti el nou sistema d'índexs** i pot quedar greument distorsionada si no obre possibilitats d'adequar la renda a les característiques diferencials dels habitatges d'una mateixa zona.

En tot cas, **es recomanable després de l'aprovació d'aquests control de preus de lloguer l'establiment a la pròpia llei d'un sistema d'experimentació i d'avaluació ex post** dels resultats, com s'ha fet a França amb la Llei Elan de 2018, per exemple.

- **Protecció i transparència en les operacions de compra i arrendament d'habitatge:**

**Des del vessant jurídicoprivat**, el Projecte de llei reconeix a les persones demandants d'habitatge els drets estatals i, si escau, autonòmics dels consumidors i usuaris i proposa una millora de les operacions de compra i arrendament d'habitatge **quan, en realitat, les seves normes se superposen i reiteren la regulació general d'informació a favor dels consumidors i usuaris** del Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, la legislació autonòmica i, sobretot, la regulació particular continguda al Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, que el Projecte no deroga, sobre protecció dels consumidors quant a la informació a subministrar en la compravenda i arrendament d'habitatges.

El Projecte de llei, a més, **integra al seu articulat la regulació pràcticament idèntica -amb algunes actualitzacions- de la percepció de quantitats a compte del preu abans o durant la construcció en operacions de compra d'habitatge** prevista a la disposició addicional primera de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, disposició aquesta que quedaria derogada de conformitat amb la Disposició derogatòria única, apartat 2, del Projecte.

- **Impostos i habitatge:**

El sistema tributari està cridat a exercir un paper instrumental de les diferents polítiques, tal com disposa l'art. 31.1 de la Constitució espanyola, que justifica la seva existència, i l'obligació de contribuir, en el "sosteniment de les despeses públiques". Aquest caràcter instrumental és, si cap, més evident en el cas de les Hisendes territorials, que disposen d'autonomia financera limitada per a aquesta fi, la qual cosa es recalca en el cas de les Hisendes locals, que hauran de disposar dels mitjans suficients "per a l'acompliment de les funcions que la llei atribueix a les Corporacions respectives" (art. 142 CE), i també de les Comunitats Autònomes, l'autonomia financera de les quals es reconeix "per al desenvolupament i execució de les seves competències" (art. 156 CE). Això no impedeix que existeixin imposats amb finalitats específiques, tradicionalment denominats "extra fiscals", o fins i tot que els impostos tradicionals, com puguin ser l'IRPF o l'IVA, exerceixin finalitats específiques, com es recorda, precisament en relació amb el primer, en la **STC 19/2012, de 15 de febrer**, de manera que els mateixos s'articulin tenint en compte consideracions extrafiscales (**SSTC 37/1987, de 26 de març, FJ 13; 197/1992, de 19 de novembre, FJ 6; 194/2000, de 19 de juliol, FJ 8; i 276/2000, de 16 de novembre, FJ 6**). Per això, des d'una perspectiva constitucional, res cal oposar a l'ús dels tributs "no sols com a instrument recaptatori, sinó també com a mitjà per a la consecució de tals finalitats extra fiscals" (**STC 173/1996, de 31 d'octubre, FJ 5**).

Ara bé, sent això així, també és cert que els impostos han de ser avaluats, tant quan tenen una fi tradicional o recaptatòria, com quan tenen la finalitat de secundar determinades polítiques, o dissuadir de determinades conductes.

**Un examen del sistema tributari espanyol, tenint en compte els subsistemes autonòmics i locals, llança la conclusió preliminar de, d'una banda, una certa sobre imposició del sector immobiliari i, per un altre, la convivència de polítiques tributàries de suport a l'habitatge que no sempre són coherents entre si.**

Sobre aquest punt, s'ha cridat l'atenció en els últims anys, pels qui han examinat en sistema tributari, havent-se de destacar tant l'anomenat **"Informe Almàsseres" (2014)**, com el recent **Llibre blanc per a la Reforma Tributària (2022)**, destacant-se en aquest últim la necessitat d'una major cultura de l'avaluació de l'establiment d'incentius i beneficis fiscals, a fi de determinar la seva eficàcia per a la consecució de la fi per al qual van ser creats, tal com ja ha començat a fer l'Autoritat Independent de Responsabilitat Fiscal (AIREF) a través de les seves **"Spending Reviews"**.

**El projecte de Llei d'Habitatge contempla dues mesures tributàries, referides a l'IBI i a l'IRPF, que pretenen donar suport a l'arrendament d'habitatges.** Seria desitjable, a més de l'avaluació dels seus efectes, que **les mateixes estiguessin coordinades amb les mesures tributàries que han adoptat ja moltes Comunitats Autònomes.** En aquest punt, ha de destacar-se que, a més de les deduccions en l'IRPF, **Catalunya i València han establert impostos sobre habitatges buits.** Fins al moment, el Tribunal Constitucional s'ha pronunciat sobre el primer (**STC 4/2019, de 17 de gener**), assenyalant que "entre l'impost sobre els habitatges buits i l'IBI s'aprecien diferències substancials, que porten a concloure que no estem davant tributs "coincidents" (**STC 210/2012, FJ 6**) ni "equivalents" (**STC 53/2014, FJ 3**) a l'efecte de l'article 6.3 LOFCA" (**STC 4/2019, FJ 5**). **Ara bé, en relació amb el possible recàrrec en l'IBI, al qual ara es refereix el projecte de Llei d'Habitatge, el TC es recorda que la normativa catalana preveu possibles mesures de compensació a les Entitats locals, amb aquest tenor original "[a] partir de la data en la qual l'Estat hagi realitzat el desenvolupament reglamentari al qual es refereix l'article 72.4 del text refós de la Llei d'hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, i els ajuntaments puguin establir el recàrrec sobre l'impost sobre béns immobles, la Generalitat ha d'adoptar les mesures compensatòries o de coordinació pertinents a favor dels ajuntaments que efectivament hagin aprovat aquest recàrrec en ordenança municipal"** (**STC 4/2019, FJ 6**). **Tals mesures, previsiblement, hauran llavors adoptar-se en aquest cas, d'acord amb l'art. 6.3 de la Llei Orgànica 8/1980, de 22 de setembre, de Finançament de les Comunitats Autònomes.**

## Sumari de les principals conclusions

1. *Existeixen nombroses dades sobre el drama social de la insuficiència d'habitatge assequible no segregat a Espanya. D'acord amb l'Exposició de motius del projecte de Llei estatal, les tècniques en matèria d'habitatge utilitzades des de la Constitució han comportat que 5,7 milions d'habitatges es promoguessin l'empara d'algun règim de protecció pública, però que pràcticament totes han deixat d'estar subjectes en terminis relativament curts a cap límit de venda o lloguer; i que existeix un parc d'habitatges socials de titularitat pública que a penes ofereix cobertura a l'1.6 per cent dels 18, 6 milions de llars que habiten a Espanya.*

2. *D'altra banda, d'acord amb les dades disponibles, la construcció d'habitatges protegits es va reduir des de les 68.587 unitats de l'any 2008 fins a les 15.046 de l'any 2014, arribant a les escasses 4.938 de l'any 2017 i, entre els anys 2007 i 2018, la despesa social en habitatge es va reduir fins a un 38%. Entre 2008 i 2019 es van produir 684.385 desallotjaments que haurien afectat a més de dos milions de persones. Només en 2010 es van iniciar més de 248 procediments d'execució hipotecària en el dia, d'acord amb les dades del Consell General del Poder Judicial, amb conseqüències molt negatives també per a la salut mental de les persones afectades, arribant fins i tot a incrementar-se el risc de suïcidi.*

3. *Quant a l'ocupació d'habitatges, aquesta es va reduir durant els 7 primers mesos de 2022, d'acord amb dades públiques oficials. Així mateix, les dades també revelen una creixent*

segregació residencial a Espanya, per exemple, en ciutats com Madrid o Barcelona, causada per la falta d'habitatge assequible, la qual cosa està canviant, i no per a bé, el paisatge de les nostres urbs, impactant en altres àmbits relacionats amb l'habitatge (escola, salut, mobilitat, etc) en un context de pobresa creixent.

4. A la ciutadania li importa tant, com a mínim, el que es faci front a aquests problemes relacionats amb l'habitatge com la qüestió de qui ho faci, dins del respecte al sistema de distribució de competències actual.

5. El punt de partida en matèria de competència sobre habitatge és que aquesta és una competència autonòmica i local, amb possible incidència estatal, que ha d'abandonar la perspectiva únicament economicista, reforçar les competències municipals i respectar els principis de proporcionalitat i bon govern.

6. Cal desenvolupar una bona governança, amb dedicació de suficients recursos públics i usar la tècnica de les preassignacions pressupostàries a tal fi.

7. Es constata a nivell internacional i autonòmic un enfortiment progressiu de les obligacions jurídiques de resultat d'obtenció d'un allotjament del sector públic.

8. L'existència d'un dret constitucional a l'habitatge té efectes rellevants .

9. La funció social de la propietat de l'habitatge està reconeguda en la legislació de les diferents Comunitats Autònomes. La funció social de la propietat de l'habitatge implica concrets deures jurídic dels propietaris dels habitatges, com ha assenyalat la jurisprudència.

10. La provisió d'habitatges socials o assequibles és un servei d'interès general. Els serveis d'habitatge que siguin no econòmics o de pura solidaritat poden ser lliurement regulats, organitzats i finançats per les comunitats autònomes. En canvi, els serveis residencials d'interès econòmic general (com els habitatges que s'ofereixen a preus limitats o taxats en el mercat) estan subjectes als principis i les regles del mercat interior.

11. El TJUE i el TS espanyol han assenyalat que l'Administració pot establir restriccions, modulacions o controls de la competència en el mercat residencial, incloent l'habitatge turístic, per a protegir l'interès general que inclou comptar amb habitatge assequible i no segregada

12. El doble objectiu del projecte de llei de desenvolupar parcs públics d'habitatge i afavorir l'existència d'una oferta suficient i adequada d'habitatge serà difícil d'aconseguir si l'activitat pública continua sent la mateixa desenvolupada fins ara

13. Per al desenvolupament de parcs públics d'habitatge, sembla clarament insuficient fer sustentar el creixement d'aquests (sense desmerèixer la seva importància), de manera principal en la reserva urbanística d'habitatge protegit, incloent el sòl urbà consolidat en cas de previsió legal autonòmica - el que ha estat considerat conforme amb l'ordenament jurídic per la STC 16/2021 i per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de 6 de juliol de 2021 respecte a l'ordenament català- perquè només té efectes rellevants en èpoques de forta construcció d'habitatge d'obra nova i només permet incrementar els parcs públics d'habitatge si es tracta de règims de tinença d'habitatge protegit, alternatius a l'habitatge protegit en propietat.

14. El projecte de llei no innova en relació al règim jurídic dels parcs públics d'habitatge ja existent en normes de les CC.AA. El projecte de llei estableix la necessitat que els parcs públics d'habitatge siguin un patrimoni separat i que es retro alimentin

15. El projecte de llei estatal estableix diferents tipus d'habitatge protegit: l'habitatge social, incloent la dotacional, i els habitatges de preu limitat. El projecte de llei assenyala que l'habitatge protegit ho serà mentre duri la qualificació urbanística del sòl on s'erigeixen com de sòl destinat a aqueixa mena d'habitatge.

16. El projecte de llei crea el denominat "habitatge assequible incentivada" –de titularitat privada– a fi d'incrementar l'oferta d'habitatge a preus assequibles a curt termini.

17. El desenvolupament del parc públic d'habitatge ha d'aconseguir-se impulsant altres tècniques a més de les reserves per a habitatge protegit, no emprades fins al moment, que exigeixen més despesa pública i millor legislació estatal.

18. Quant a les quals exigeixen despesa, haurien d'impulsar-se tècniques com són l'actuació pel sistema d'expropiació per a impulsar actuacions de transformació urbanística residencials i l'adquisició de béns immobles mitjançant tanteig i retracte, compravendes o permutes.

19. Pel que fa a les millores que pot oferir el legislador estatal per a promoure els parcs públics, es troben, per exemple, millorar i facilitar la regulació legal autonòmica de la delimitació d'àrees de tanteig i retracte, especialment des de la perspectiva de la seva inscripció en el Registre de la propietat; facilitar i en el seu cas finançar la possibilitat d'expropiar terrenys urbanitzables per a desenvolupar i impulsar parcs públics d'habitatge (amb la creació d'un fons a imatge del francès de solidaritat urbana); millorar la regulació que actualment fa la llei d'arrendaments urbans, amb caràcter subsidiari, dels habitatges de protecció pública en règim de lloguer i dels equipaments dotacionals públics destinats a satisfer la demanda d'habitatge permanent, o establir una important reducció percentual del preu just, en cas d'expropiació per incompliment de la funció social del dret de propietat de l'habitatge establert en la legislació autonòmica.

20. Per a afavorir l'existència d'una oferta suficient i adequada d'habitatges en el mercat privat les tècniques previstes en el projecte de llei són les ja existents amb anterioritat, acompanyades de mesures i ajudes fiscals

21. Els controls legals dels preus de lloguer, si bé no resolen el dèficit crònic d'habitatge assequible i han d'anar acompanyades d'altres mesures estructurals, poden a curt termini baixar la despesa en habitatge i contenir la gentrificació i la segregació urbana, com ha assenyalat el Tribunal Constitucional alemany en sentència de 2019.

22. En aquest sentit, avaluacions empíriques objectives del període d'aplicació d'aquests controls a Catalunya, durant un període d'any i mig, des de l'aprovació de la llei catalana 11/2020, conclouen que la seva aplicació no va generar una pujada dels preus dels lloguers, sinó que per contra els preus dels lloguers van descendir: a Barcelona, per exemple, el preu de lloguer mig mensual va passar de 962,75 euros (sis mesos abans d'entrar en vigor la llei) a 913,63 euros (any i mig després d'entrar en vigor). Així mateix, la llei tampoc va generar un descens del nombre de contractes de lloguer celebrats, contractes que, de fet, van augmentar en aquest període a la ciutat de Barcelona en un 31,1% en relació amb l'any anterior a l'entrada en vigor de la llei.

23. Quant als drets enfront del poder públic i en la relació propietari-arrendatari, des de la primera òptica és plausible que el legislador tracti de manera diferent al gran tenidor (justificant per què ho és objectivament) del simple propietari d'habitatge. El gran tenidor desenvolupa una activitat empresarial i per tant la regulació pot tenir això en compte al costat dels interessos generals en joc, atès que no existeix un dret al màxim guany possible sempre i en tot cas.

24. En el cas de la ciutat de Barcelona, anàlisis objectives de la realitat mostren que els habitatges de lloguer habitual en mans de persones físiques o jurídiques amb més de 10 habitatges en lloguer en 2021 representarien el 36% del parc d'habitatges de lloguer habitual de la ciutat. Aquest percentatge augmentaria fins al 37% si tinguéssim en compte els habitatges que estarien en altres formes de lloguer (turístics, cèdits, altres usos, etc.). Quant a la tipologia de propietaris, els propietaris amb 10 o més habitatges que són persones jurídiques passen a ser predominants, amb el 77,3%.

25. El Tribunal Constitucional espanyol ha acceptat la previsió de zones tensionades a l'efecte de control de preus. No obstant això, els detalls d'una bona regulació han de tenir en compte les competències autonòmiques, el procediment d'establiment, la correcta fixació de preus o rendes de referència i la connexió amb la gestió urbanística.

26. Quant a les relacions entre propietaris i arrendataris, segona perspectiva, la regulació del projecte de Llei és millorable. El projecte de Llei preveu dos tipus de mesures en les zones tensionades: la pròrroga i la contenció de rendes.

27. Quant a la pròrroga, es tracta de 3 anualitats aplicables a tots els contractes, amb una regulació millorable. Pel que fa a la contenció de rendes, es parteix d'una congelació de rendes, amb una regulació millorable. En el cas dels grans tenidors, aquests tenen un doble topall: la renda del contracte anterior actualitzada i el límit màxim de preu conforme al sistema d'índexs de preus de referència.

28. En tot cas, es recomanable després de l'aprovació d'aquests control de preus de lloguer l'establiment a la pròpia llei d'un sistema d'experimentació i d'avaluació ex post dels resultats, com s'ha fet a França amb la Llei Elan de 2018, per exemple.

29. El Projecte de Llei reitera els drets dels consumidors, sense aportar novetats. El projecte de Llei repeteix la regulació ja existent sobre la percepció de quantitats a compte del preu abans o durant la construcció en operacions de compra venda

30. Existeixen variats impostos sobre el sector immobiliari i una incoherència entre les polítiques tributàries de suport a l'habitatge.

31. El projecte de Llei es refereix a l'IBI i a l'IRPF. Cal avaluar efectes i coordinació amb mesures autonòmiques.

32. El Tribunal Constitucional ha acceptat l'impost sobre habitatges buits autonòmic.

33. A Catalunya, el recàrrec de l'IBI previst en el projecte d'aprovar-se activaria compensacions al món local, d'acord amb l'art. 6.3 de la Llei orgànica 8/1980, de 22 de setembre, de Finançament de les Comunitats Autònomes.

## **Primera Jornada: Funció social de la propietat, la intervenció en els preus i les zones tensionades**

Inauguració:

**David Lucas Parrón**, Secretari General d'Agenda Urbana i Habitatge

Ponents:

**Luciano Parejo Alfonso**, Catedràtic de Dret Administratiu, President d'honor de l'Institut Pascual Madoz de la Universidad Carlos III de Madrid.

**Josep Ferrer Riba**, Catedràtic de Dret Civil de la Universitat Pompeu Fabra, codirector de la càtedra Barcelona d'estudis d'habitatge.

**Montserrat Pareja Eastaway**, Professora titular de Teoria Econòmica de la Universitat de Barcelona, codirectora de la càtedra Barcelona d'estudis d'habitatge.

*Lloc de celebració presencial: Universitat Carles III de Madrid, Campus Porta de Toledo, Madrid, Ronda de Toledo, aula A.0.10.*

## **Segona Jornada: Parcs públics d'habitatge, la rehabilitació del parc residencial d'habitatges, habitatge social i protegit**

Inauguració:

**Javier Burón Quadrat**, Gerent d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona

Ponents:

**Josep Maria Montaner**, Catedràtic de Teoria i història de l'Arquitectura, ETSAB-UPC  
*De les lleis als valors de l'habitatge assequible.*

**Marcos Vaquer**, Catedràtic de Dret Administratiu, Universitat Carles III de Madrid  
*L'habitatge com a objecte de l'activitat empresarial i la seva consideració com a servei d'interès general.*

**Judith Gifreu**, Professora Titular de Dret Administratiu, UAB  
*La conformació i gestió del parc públic residencial. Conservació i rehabilitació.*

**Domènec Sibina**, Professor titular (EU) de Dret Administratiu, UB  
*El Dret i les polítiques públiques d'habitatge en l'Estat espanyol des de la CE 1978: quins canvis es proposen en l'APLV.*

*Lloc de celebració: Sala de Vistes, Facultat de Dret, Universitat Autònoma de Barcelona.*

## **Tercera Jornada: Distribució de competències, cohesió social i dret a l'habitatge**

Ponents:

**Juli Ponce Solé**, Catedràtic de Dret Administratiu de la Universitat de Barcelona, codirector de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge.

*La distribució de competències sobre habitatge.*

**Jesús Leal Maldonado**, Professor Honorífic de Sociologia de la Universidad Complutense de Madrid.

*Cohesió social, segregació residencial i habitatge.*

**Luis López Guerra**, Professor Honorífic de Dret Constitucional de la Universidad Carlos III de Madrid, ex magistrat del Tribunal Constitucional i del Tribunal Europeu de Drets Humans.

*El dret subjectiu a l'habitatge*

*Lloc de celebració: Sala 1.A.03, Campus Porta de Toledo, Ronda de Toledo, Madrid, Universidad Carlos III de Madrid.*

## **Quarta Jornada: Aspectes de dret tributari, de dret civil i de dret processal de l'habitatge**

Inauguració:

**Jesús M. Sánchez García**, Degà de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona

Ponents:

**Violeta Ruiz Almendral**, Professora Titular de Dret Financer i Tributari, Universidad Carlos III de Madrid.

*Aspectes tributaris de l'habitatge*

**Isabel Viola Demestre**, Professora Titular de Dret Civil, Universitat de Barcelona

*Mesures de protecció i transparència en les operacions de compra i arrendament d'habitatge.*

**Vicente Pérez Daudí**, Catedràtic de Dret Processal, Universitat de Barcelona

*Protecció de persones vulnerables i Llei d'Enjudiciament Civil*

### **Algunes conclusions del cicle de trobades sobre el Dret a l'Habitatge**

Entre la Política, les polítiques públiques, el Dret i el dret a l'habitatge: i ara, què?

**Marcos Vaquer**, Catedràtic de Dret Administratiu, Universidad Carlos III de Madrid, **Juli**

**Ponce**, Catedràtic de Dret Administratiu, Universitat de Barcelona, **Domènec Sibina**,

Professor de Dret Administratiu, Universitat de Barcelona

*Lloc de celebració: Sala de Professors de la Facultat de Dret de la Universitat de Barcelona, Avinguda Diagonal, 684, Barcelona.*

## 1.3. Participació al Congrés de la ENHR 2022

### El Congrés de la ENHR a Barcelona

La 34a edició de la conferència anual de l'ENHR s'ha celebrat a Barcelona, sota el títol: 'Barcelona ENHR 2022. La lluita pel dret a l'habitatge'. Les pressions de la globalització i l'assequibilitat a les ciutats d'avui la conferència anual ha centrat els seus eixos d'investigació en els diferents factors interns i externs que posen en joc el dret a l'habitatge, i dificulten les garanties sobre aquest dret necessari.

La conferència d'enguany s'ha celebrat del 30 d'agost al 2 de setembre a l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona, a la Universitat Politècnica de Catalunya, seu de la Càtedra. Aquesta circumstància ha estat aprofitada per visibilitzar el projecte de la Càtedra, donar a conèixer els objectius principals i a les persones involucrades. Dos dels directors de la Càtedra han format part del comitè organitzador local (Josep Maria Montaner, Montserrat Pareja-Eastaway). També des de la càtedra es varen presentar papers, acceptats als diferents grups de treball, com ara el presentat i exposat per Juli Ponce al Working Group de Housing Law amb el títol "Sustainable Urban Development and Tourist Apartments: The Role of Urban Planning Regulation"

La jornada del 30 d'agost s'ha iniciat amb el col·loqui New Housing Researchers Colloquium (NHRC) dirigit a investigadores i investigadors que treballen actualment en tesis doctorals relacionades amb l'habitatge per buscar una crítica mentora als seus treballs. I seguidament, del 31 d'agost al 2 de setembre, s'ha dut a terme la Conferència anual de la plataforma European Network for Housing Research (ENHR) destinada a persones professionals de la recerca sobre l'habitatge i els sectors especialitzats per a reunir-se, discutir enfocaments i resultats, a més de comparar polítiques dels diferents països europeus.

Durant l'esdeveniment, les persones assistents han pogut participar als tallers d'altres investigadores i investigadors a l'àmbit de l'habitatge; així com a les sessions plenàries que han tractat diversos temes com:

Sessió Plenària 1: L'habitatge sota l'imperi de les finances en ciutats globals.

Sessió Plenària 2: Reconstrucció: reforma i recuperació a Europa.

Sessió Plenària 3: Control dels lloguers: models, proves i debats.

Sessió Plenària 4: Nou desafiament urbà: com el turisme i la gentrificació estan canviant les ciutats.

Sessió Plenària 5: Fer front al desafiament verd: dissenys innovadors per crear habitatges sostenibles.

L'edició d'enguany ha estat organitzada per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació (IMHAB) de l'Ajuntament de Barcelona, la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (ETSAB) i la plataforma homònima qui agrupa institucions i professionals de l'àmbit de l'habitatge de dins i fora d'Europa. També hi han col·laborat l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (OMHB) i el Museu d'Història de Barcelona (MUHBA).





## L'Exposició HabitatgeETSAB

En el context del congrés de l'ENHR, la Càtedra va presentar la seva nova seu a l'ETSAB-UPC, on va mantenir la seva oficina oberta amb l'objectiu de donar-se a conèixer als membres d'aquesta xarxa europea, i facilitar i fomentar futures col·laboracions i intercanvis. Així mateix, la Càtedra va promoure una exposició sobre habitatge col·lectiu que va tenir lloc al vestíbul de l'ETSAB durant la celebració del congrés. Per això va obrir un procés de comunicació obert amb tot el professorat que havia expressat el seu desig de participar-hi. L'exposició mostrava el treball pedagògic que es realitza a l'Escola d'Arquitectura a l'àmbit de l'habitatge a través dels resultats d'un conjunt d'assignatures dels diferents programes d'estudi -Grau en Arquitectura, MARqEtsaB i MBArch- i àrees d'intervenció - projectes, urbanisme, teoria, tecnologia.

Diverses escales i models de treball han estat representats, mostrant el caràcter holístic de les aproximacions a l'habitatge que es duen a terme des de la docència a l'ETSAB, a través de plafons, maquetes i diversos tipus de publicacions. La producció es va dur a terme seguint els principis del compromís ecosocial que s'han desplegat per al programa del congrés, i que es va manifestar en l'ús de materials reciclats i la reutilització i possible itinerància de la mostra.

L'exposició es va mantenir present al vestíbul de l'ETSAB-UPC fins al divendres 7 d'octubre de 2022. El 4 d'octubre es va celebrar un acte de debat i cloenda de l'exposició en el que van participar l'estudiantat i professorat de l'Escola.



# EXPOSICIÓ HabitatgeETSAB

## Debat i cloenda

Participació d'estudiantat i  
professorat de la Càtedra Barcelona  
d'Estudis d'Habitatge



Dimarts, 4 d'octubre  
Hall Coderch, 13.00h



Cultura ETSAB

Escola Tècnica Superior  
d'Arquitectura de Barcelona



## 1.4. Activació dels canals de comunicació de la Càtedra

### Web de la Càtedra [<https://cbeh.cat>]

La Càtedra disposa d'una pàgina web en la que desplega la informació bàsica sobre les activitats que organitza, les notícies més importants relacionades amb l'àmbit de l'habitatge, i on ofereix en format obert documents produïts o gestionats per la Càtedra.

Aixímateix, el web inclou un directori que incorpora informació sobre les persones investigadores i grups de recerca de les diferents universitats que conformen la Càtedra. D'aquesta manera, el directori funciona com a xarxa on conèixer els àmbits de recerca, publicacions i dades principals de l'ecosistema investigador en habitatge de Barcelona.



### NOTICIAS



NOTICIA

4a Jornada del Ciclo de encuentros sobre el derecho a la vivienda

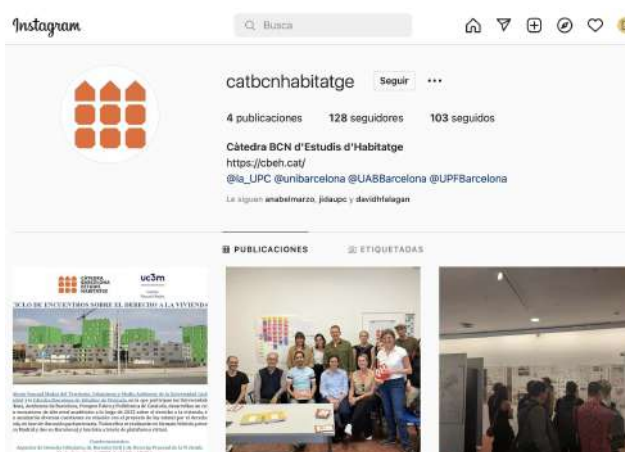
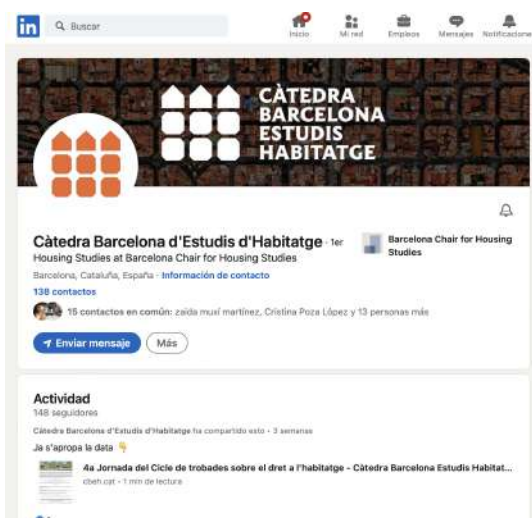


## Xarxes socials de la Càtedra

Vinculades a la informació publicada al web de la Càtedra, s'han activat perfils en diferents xarxes socials amb l'objectiu de garantir la màxima difusió i impacte de les activitats promogudes.

Actualment la Càtedra compta amb perfils en aquests xarxes:

- LinkedIn (pàgina):  
<https://www.linkedin.com/company/càtedra-barcelona-estudis-habitatge>  
i (perfil):  
<https://www.linkedin.com/in/càtedra-barcelona-d-estudis-d-habitatge-11623a233/>
- Twitter: @CatBCNHabitatge
- Instagram: @CatBCNHabitatge



## 1.5. Altres activitats de la direcció de la Càtedra

- **Ponència Millora Barris.**

La co-directora de la Càtedra Montserrat Pareja va participar el 2 de maig de 2022 en la Ponència "Proposició de llei de millora urbana, ambiental i social dels barris i viles" a la Comissió de Polítiques Digitals i Territori del Parlament de Catalunya en representació de la Càtedra.

- **Seminario web: "Dificultades de acceso a una Vivienda Digna".**

El 5 de maig l'EAPN-ES (European Anti Poverty Network) va organitzar, en col·laboració amb la Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, el Seminari web: "Dificultats d'accés a un Habitatge Digna". L'habitatge és un dels determinants més importants per explicar els processos d'exclusió i les situacions de pobresa, representant un bé d'utilitat social, un pilar bàsic perquè les persones puguin tenir drets tan essencials garantits com són la salut i el benestar. En aquest sentit, els principals objectius del Seminari van ser analitzar les diverses situacions d'exclusió residencial, tant aquelles estructurals com les derivades de la nova conjuntura, abordar les polítiques públiques, existents i previstes, i avançar les propostes que plantegem des del Tercer Sector d'Acció Social per contribuir a enfortir l'exercici del dret a l'habitatge. La co-directora Montserrat Pareja va participar en representació de la Càtedra.

- **Jornada nous models de convivència en habitatge cooperatiu.**

La Jornada Internacional: Nous Models de Convivència en Habitatge Cooperatiu va tenir com a objectiu esdevenir un espai divulgatiu i d'aprenentatge sobre els nous models de convivència sorgits arran de la proliferació de projectes d'habitatge cooperatiu des d'una òptica tècnica, arquitectònica i normativa. Alguns dels models de convivència que es van tractar van ser el clúster o niu, les habitacions satèl·lit o els WG's. El coordinador de la Càtedra, David H. Falagán va participar a l'acte en representació de la Càtedra.

- **Curs Universidade de Lisboa.**

El Pla de Recuperació i Resiliència de Lisboa ("PRR") i els fons associats a ell podrien tenir un paper sense precedents en el desenvolupament de polítiques d'habitatge públic i rehabilitació urbana. De fet, es tracta de dos àmbits en què el PRR va preveure l'assignació de fons i va establir directrius, per la qual cosa la seva discussió és d'una rellevància i una importància pràctica innegables. Amb l'objectiu de debatre, des d'una perspectiva interdisciplinària, la relació entre el PRR i les polítiques públiques d'habitatge i rehabilitació, es va organitzar la Jornada "Polítiques d'habitatge i rehabilitació urbana al PRR". A l'acte va participar en representació de la Càtedra el co-director Juli Ponce.

- **Jornada Lluites per l'habitatge a Barcelona.**

El programa "Memòria de les lluites per l'habitatge" va néixer per estudiar, difondre i reivindicar els moviments i les persones que han desenvolupat estratègies col·lectives per la defensa del dret de l'habitatge a la ciutat. El programa pren com a punt de partida el 90è aniversari de la primera gran vaga de lloguers documentada a Barcelona. Des d'aleshores, i sempre amb una presència capdavantera de les dones, la capital catalana ha viscut altres reivindicacions, episodis d'autoorganització veïnal i moments històrics relacionats amb

l'habitatge digne. Josep Maria Montaner, co-director de la Càtedra, i David H. Falagán, coordinador de la Càtedra, van desenvolupar el projecte i van participar a la Jornada de cloenda al juny de 2022.

- **Jornada Marc constitucional i sistema de distribució competencial.**

El divendres 1 de juliol es va dur a terme la jornada 'Marc constitucional i sistema de distribució competencial en matèria d'habitatge', a l'Auditori del Palau de la Generalitat, organitzada per l'Institut d'Estudis de l'Autogovern amb la col·laboració de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge i la Càtedra d'Habitatge i Dret a la Ciutat de la Universitat de València. L'acte va proporcionar una anàlisi panoràmica de les possibilitats i limitacions de les competències autonòmiques en matèria d'habitatge i també, va plantejar mecanismes per afrontar aquesta situació per tal de poder garantir l'accés de totes les persones a un habitatge digne. La co-directora Judith Gifreu va coordinar l'acte en el que van presentar ponències els co-directors Juli Ponce i Judith Gifreu en representació de la Càtedra.

- **Conferència Urbanismo y vivienda asequible - Universidad de Almería.**

Al context del curs d'estiu de l'Universidad de Almería titulat "Retos y oportunidades de la nueva ley de impulso para lo sostenibilidad del territorio de Andalucía", que va tenir lloc al juliol de 2022, Juli Ponce ha presentat la conferència "Urbanismo y vivienda asequible" com a representant de la Càtedra.

- **Curs UIMP Els nous sistemes de control de lloguers.**

Un dels problemes emergents d'avui a Europa en matèria d'habitatge és la creixent incapacitat econòmica de moltes llars per satisfer els preus del mercat de lloguer, sobretot a les principals aglomeracions urbanes. Davant aquesta crisi d'assequibilitat, nombrosos governs, tant locals com nacionals, han impulsat iniciatives legislatives amb l'objectiu de limitar els increments de la renda. Són els anomenats sistemes de control de lloguers de segona generació que, en comparació amb els implementats durant la primera meitat del segle XX, són substancialment menys estrictes i rígids. En aquest context, el Centre Ernest Lluc de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo va organitzar aquest curs per debatre sobre els avantatges, inconvenients i limitacions d'aquestes mesures, tant a Catalunya a partir de l'avaluació de la Llei 11/2020, com a Espanya en el marc de la nova Llei d'habitatge i en el conjunt d'Europa. Els co-directors Montserrat Pareja, Josep Ferrer i Juli Ponce van participar a diferents sessions.

- **ECO-SOS Converses URV Habitatge, problema o solució?**

El dijous 27 d'octubre a les 11:00h va tenir lloc la 5a edició de les ECO-SOS Converses amb Montserrat Pareja com a convidada. La co-directora va fer una xerrada informal sobre diversos temes relacionats amb el mercat de l'habitatge a la Sala de Graus de la Facultat d'Economia i Empresa de la Universitat Rovira i Virgili.

- **Feria immobiliària The District.**

Montserrat Pareja ha participat a la conferència de The District 2022 a Barcelona. The District s'autodefinex com un esdeveniment professional internacional on es defineix l'estratègia futura del sector immobiliari a Europa i on descobrir projectes amb propòsit segons criteris ESG i ODS. The District reuneix especialistes en capital immobiliari (equity i

deute) per prendre el pols, anticipar les megatendències de les diferents classes d'actius (tradicionals i alternatius) i els seus rendiments.

- **Publicació a la revista Palimpsesto.**

Josep Maria Montaner y David H. Falagán han publicat dos articles sobre la Càtedra a la revista Palimpsesto de l'ETSAB-UPC. El primer es titula “Los inicios de la Cátedra Barcelona de estudios de vivienda”. Aquí, Josep Maria Montaner exposa les circumstàncies que han donat lloc a la formació de la Càtedra. El segon es titula “Estudios de vivienda. La cátedra como coordinación entre disciplinas”. En aquest cas, David H. Falagán descriu la importància de la interdisciplinarietat en la configuració de la Càtedra. La revista Palimpsesto versa sobre l'arquitectura contemporània amb un accent posat en l'aprenentatge, en el projecte a través del material i la tècnica, i en la reflexió, com els tres pilars fonamentals de la professió d'arquitecte.

- **Participació al projecte “The financialisation of the housing markets”**

Montserrat Pareja ha participat durant el 2022 com a experta de Barcelona al projecte de la London School of Economics “The financialisation of the housing markets”, finançat per RealDania (Dinamarca). El projecte aborda el problema de la finançament: “De Londres a Vancouver, de Sydney a Lisboa, la disminució de l'accessibilitat local i la reducció de l'accés a l'habitatge es culpa de la finançament; l'afirmació és que les cases es tracten cada cop més com a actius financers que com a llocs on viure. Els experts en habitatge de l'ONU han descrit la finançament del mercat de l'habitatge com una amenaça per a la qualitat de vida i la presa de decisions democràtiques a tot el món. Quina és l'evidència d'això? La finançament és l'única o principal causa de l'augment dels preus de l'habitatge i dels lloguers, o podria ser més aviat una conseqüència d'aquests factors?

- **Participació al coordination committee de la ENHR**

La co-directora Montserrat Pareja ha estat re-escollida com a vice-chairman del comitè de coordinació de la European Network for Housing Research. D'aquesta manera, la Càtedra estarà representada a la junta executiva de l'organització durant els propers anys. La ENHR es va establir l'any 1988 per proporcionar una plataforma organitzativa per a institucions i persones d'Europa (i de fora) que es dediquen activament a la investigació sobre l'habitatge. Actualment compta amb uns 150 membres individuals i prop de 500 empleats de 75 membres institucionals, que representen gairebé tots els països d'Europa.

- **Participació al Postgrau en Dret Urbanístic de la Universitat de Girona**

La co-directora Judith Gifreu ha participat com a ponent al Postgrau en Dret Urbanístic que organitza la Universitat de Girona juntament amb l'Escola d'Administració Pública de Catalunya. El programa ofereix una visió ampla i completa de totes les fases que l'urbanisme desenvolupa a l'esfera de les administracions públiques. La intervenció de Judith Gifreu va introduir al programa les polítiques d'habitatge.

## PART 2. SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BARCELONA EN 2022

La segona part del present informe mostra els temes i continguts treballats d'una manera més intensa pels co-directores i co-directores de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge, així com pels membres de la xarxa. El primer apartat aborda els temes treballats des de les direccions de la Càtedra. El segon apartat és un recull dels continguts generats i publicats per la xarxa de la Càtedra durant el 2022.

## 2.1. Publicacions de la direcció de la Càtedra durant el 2022

### Regulació del preu de lloguer

Article “Private rented market in Spain: can regulation solve the problem?”

(Montserrat Pareja-Eastaway amb Teresa Sánchez-Martínez)

Espanya ha mostrat tradicionalment un dels nivells més baixos de participació en el mercat de lloguer dins del sistema d'habitatge d'Europa. Diversos autors han argumentat que les polítiques d'habitatge orientades a facilitar l'accés a l'habitatge no han prestat prou atenció al desenvolupament del sector, llevat de la disminució de la seva regulació. Durant l'última dècada, Espanya, com molts altres països europeus, ha estat testimoni d'un augment relatiu de la demanda d'habitatges de lloguer i posteriors increments de lloguer. S'està duent a terme un debat on es discuteix una possible regulació i vies alternatives per augmentar l'oferta de lloguer i pal·liar el problema persistent d'accés a l'habitatge de les llars espanyoles. En aquest article argumentem que la regulació del lloguer no es pot descontextualitzar del sistema d'habitatge, especialment en països com Espanya on el sector del lloguer ha actuat com a habitatge social i la vulnerabilitat financera dels llogaters és alta. Distingim entre mesures amb efectes a curt termini, com ara la normativa de lloguer, i les intervencions que atenen la manca d'oferta de lloguer amb un impacte més llarg. Finalment, advoquem per un marc nacional que permeti suficient llibertat regional i local per resoldre adequadament la seva situació d'habitatge de lloguer.

Montserrat Pareja-Eastaway & Teresa Sánchez-Martínez (2022): Private rented market in Spain: can regulation solve the problem?, International Journal of Housing Policy, DOI: 10.1080/19491247.2022.2089080

<https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2089080>

### Regulació urbanística dels habitatges d'ús turístic

Article “La jurisprudencia del tribunal de justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo español respaldando la regulación urbanística de las viviendas de uso turístico en protección del derecho a la vivienda”

(Juli Ponce Solé)

L'anàlisi considera les possibles externalitats negatives que els habitatges d'ús turístic poden provocar tant al teixit urbà com a l'existència d'habitatges assequibles, cosa que justifica la intervenció pública. L'estudi analitza quin tipus de regulacions podrien ser les més efectives en aquest àmbit, després de constatar que els mecanismes de reputació són insuficients. La possibilitat d'una regulació protegint l'habitatge estable i evitant la segregació ha estat assenyalada en relació amb la ciutat de París en una sentència rellevant del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de 22 de setembre del 2020. El Tribunal va declarar que la lluita contra l'escassetat d'habitatges de lloguer de llarga durada i en favor de la barreja social és una raó imperiosa d'interès públic que justifica la legislació nacional de conformitat amb el dret de la UE. Arran d'aquesta sentència han recaigut diverses SSTS a Espanya reafirmant el que sosté el TJUE. L'anàlisi es basa en el moviment de millora de la normativa de la UE, utilitzant Catalunya i,

específicament, la ciutat de Barcelona, el Pla especial urbanístic d'Apartaments Turístics de la qual ha estat recolzat pel Tribunal Suprem espanyol, com a cas d'estudi.

Juli Ponce Solé (2022): La jurisprudencia del tribunal de justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo español respaldando la regulación urbanística de las viviendas de uso turístico en protección del derecho a la vivienda, Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm. 357, Madrid, noviembre (2022), págs. 21-75.

Juli Ponce Solé (2022): Sustainable Urban Development and Tourist Apartments: The Role of Urban Planning Regulation (Working Group Housing Law). ENHR Conference Barcelona 2022

## **Reconeixement de les lluites històriques pel dret a l'habitatge**

Ponència "Conceptualització de temporalitats de lluita pel dret a l'habitatge a Barcelona"  
(David H. Falagán, Cristina Poza, Zaida Muxí, Josep Maria Montaner)

Aquesta recerca aborda la lectura històrica de la lluita pel dret a l'habitatge que s'ha dut a terme a Barcelona durant el segle passat. L'objectiu és demostrar el caràcter relacional de les lluites, el paper determinant de l'habitatge en el debat cívic i el seu impacte en la configuració urbana. L'urbanisme professional no ha estat la via exclusiva de la producció de la ciutat sinó que també hi han intervingut agents sense poder polític i han catalitzat canvis des de fer efectiu el seu Dret a la ciutat. Analitzar la construcció de la ciutat des del discurs no hegemònic -reconeixent aquest paper de les lluites- pot servir per visibilitzar-les i fomentar la lectura de la ciutat d'una manera complexa. Les lluites pel dret a l'habitatge no es poden considerar com a fets aïllats i sense significació contextual. La seva construcció històrica conceptual requereix l'anàlisi de les reivindicacions tant en relació amb la situació que les origina com per la seva pròpia naturalesa sistèmica. L'evolució de diferents debats de caràcter social -escassetat d'habitatge, habitatge informal, propietat, manca d'infraestructures i espais assistencials, dèficits en polítiques públiques- catalitza reaccions estimulades per la ciutadania que consoliden reivindicacions prèvies i anuncien desenvolupaments futurs. La ciutat no s'ha repartit uniformement. Els diferents graus de satisfacció de les necessitats també s'han reflectit en les demandes que s'han fet a cadascuna de les zones de Barcelona. L'anàlisi d'aquests elements pot donar pistes sobre fenòmens sociogeogràfics. El treball s'ha desenvolupat a partir de la recerca de fonts primàries i secundàries, principalment bibliografia acadèmica, que s'ha contrastat amb entrevistes a investigadors de la matèria. El resultat és la construcció d'un mapa cronològic i geogràfic dels fets que servirà d'eina per a la construcció d'un nou relat històric. En conclusió, l'article explora i emmarca la comprensió relacional de l'habitatge i la ciutat com a organisme coproduït.

<https://ajuntament.barcelona.cat/memoriademocratica/lluiteshabitatge/ca>

## 2.2. Generació de coneixement a la xarxa de la Càtedra

### Temes d'interès

Els temes d'interès de les persones que són membres de la xarxa són amplis. Cal destacar el caire interdisciplinar d'aquesta, el que reflecteix i acaba materialitzant una gran riquesa i diversitat d'estudis.

Els interessos preferents en aquest sentit són **l'habitatge i ciutat** (que interessa a més de la meitat de la xarxa), les **polítiques d'habitatge** i la **segregació, gentrificació i desigualtats, la rehabilitació i regeneració urbana i el dret a l'habitatge**. Aquestes temàtiques interessen a més d'un terç dels membres.

Tot i que no tant nombrosos, el **mercat de l'habitatge, els sistemes de tinença, la salut i l'habitatge i la sostenibilitat i canvi climàtic, la immigració i canvis demogràfics, la tecnologia i la innovació, el turisme, l'urbanisme i la pobresa energètica** també aconsegueixen reunir a una gran part dels membres.

Finalment, altres més minoritaris són la **mobilitat, la psicologia residencial, la igualtat i el gènere, el disseny, el tercer sector i la financerització**, els que interessen a menys d'una dècima part de la xarxa.

Habitatge i ciutat (53%),  
Polítiques d'habitatge (45%),  
Segregació, gentrificació (43%),  
Rehabilitació i regeneració urbana (35%),  
Dret a l'habitatge (31,4)  
Mercat de l'habitatge (21%)  
Sistemes de tinença (20%)  
Salut i habitatge (18%)  
Sostenibilitat i canvi climàtic (16%)  
Immigració i canvis demogràfics (15%)  
Tecnologia i innovació (12%)  
Turisme (11%)  
Urbanisme (10%)  
Pobresa energètica (10%)  
Mobilitat (8%)  
Psicologia residencial (4%)Igualtat i gènere (6%)  
Disseny (4%)  
Tercer sector (4%)  
Financerització (2%)

## Temes articles 2022

La producció acadèmica a la xarxa de la Càtedra ha abarcat diferents temàtiques entorn a la matèria de l'habitatge. Destaquen els temes jurídics-normatius, les dinàmiques urbanes, les polítiques i implicacions a col·lectius o perfils de població específics, l'impacte psicosocial i de salut amb relació a l'habitatge, la dimensió ecològica, la comunitària i els efectes i canvis derivats de la COVID-19.

En primer lloc, quant a aspectes jurídics - normatius, el control de lloguers i el mercat privat ha protagonitzat algunes de les recerques i articles de Montserrat Pareja-Eastaway i Teresa Sánchez-Martínez PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, Teresa (2022) Private Rented Market in Spain: Can Regulation Solve the Problem? *International Journal of Housing Policy*. DOI: 10.1080/19491247.2022.2089080 i la propietat de l'habitatge, però analitzada des d'un punt de vista social i històric, ha estat treballada amb la relació amb els moviments socials per part de Manel Guàrdia, José Luís Oyón, Maribel Rosselló i David H. Falagán. GUÀRDIA, MANEL; OYÓN, José Luis.; ROSSELLÓ, Maribel; FALAGÁN, David H. Working-class suburban housing, homeownership and urban social movements during Francoism in Barcelona, 1939–1975. *Planning perspectives*. 2022. Pàgs.: 1-23.

Quant a l'**impacte psicosocial i de salut amb relació a l'habitatge**, Juli Carrere, H. Vásquez-Vera, Alba Pérez-Luna, Ana M. Novoa i Carme Borrell han treballat en diversos articles. CARRERE, Juli; VÁSQUEZ-VERA, H, PÉREZ-LUNA, Alba; NOVOA, Ana M. BORRELL, Carme. Housing Insecurity and Mental Health: the Effect of Housing Tenure and the Coexistence of Life Insecurities. *J Urban Health*. 2022 Apr;99(2):268-276. doi: 10.1007/s11524-022-00619-5. Epub 2022 Mar 18. PMID: 35303243; PMCID: PMC9033895. VÁSQUEZ-VERA, Hugo; CARRERE, Juli; BORRELL, Carme; VÁSQUEZ-VERA, Hugo. Neglected housing insecurity and its relationship with renters health: the case of Barcelona, Spain. *Gac Sanit*. 2022 May-Jun;36(3):207-213. doi: 10.1016/j.gaceta.2021.08.005. Epub 2021 Nov 3. PMID: 34742601. Josep Caroz-Armayones, Joan Benach, Carlos Delclós i Mireia Julià han desenvolupat la idea de la salut mental i la precarietat des del vèrtex de relació entre habitatge, treball i estrès. CAROZ-ARMAYONES, Josep M; BENACH, Joan; DELCLÓS, Carlos & JULIÀ, Mireia (2022) The double burden of precariousness: linking housing, employment, and perceived stress – a cross-sectional study, *International Journal of Environmental Health Research*, DOI: 10.1080/09603123.2022.2075330

Més enllà de la dimensió de salut i jurídica de l'habitatge, alguns articles s'han concentrat en l'afectació de la matèria a col·lectius i perfils específics; com és el cas de les desigualtats de gènere, treballades per Constanza Vásquez-Vera, Ana Fernández i Carme Borrell VÁSQUEZ-VERA, Constanza., FERNÁNDEZ, Ana, BORRELL, Carme Gender-based inequalities in the effects of housing on health: A critical review. *SSM-Population Health*, 2022; la població migrant per Carolina Orozco-Martínez, Jordi Bayona i Carrasco, Fernando Gil Alonso OROZCO-MARTÍNEZ, Carolina; BAYONA-I-CARRASCO, Jordi; GIL-ALONSO, Fernando. El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: El caso del Área Metropolitana de Barcelona. *EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, vol. 49, nº 147, 2022. o, la població sense sostre per Albert Sales SALES, Albert. ¿Cuántas personas sin hogar hay en España? Índice, *Revista de Estadística y Sociedad*. Número 84. pp. 36-35. Instituto Nacional de Estadística. 2022. Aquest últim també ha analitzat els serveis socials davant l'exclusió residencial. SALES, Albert. Els serveis socials davant l'exclusió residencial. In: *L'accés a l'habitatge: la lluita per un dret*. Publicacions URV, 2022. p. 45-60.

En segon lloc, i ja entenent l'habitatge dins d'una dimensió més àmplia, diversos estudis han tractat l'habitatge i la seva relació amb les dinàmiques urbanes. Montserrat Crespi Vallbona i

Marta Domínguez Pérez an treballat la globalització CRESPI-VALLBONA, Montserrat; DOMÍNGUEZ PÉREZ, Marta (2022), "How do Barcelona and Madrid cope with the impacts of globalisation?", Comparative Sociology, 21, Crespi-Vallbona, M. y Domínguez-Pérez, M. "How do Barcelona and Madrid cope with the impacts of globalisation?", Comparative Sociology, 21. La gentrificació, en el seu desplegament més divers, i en aquest cas concret, la gentrificació verda, Isabelle Anguelovski, James Connolly, Helen Cole i Melissa Garcia et al han desenvolupat un estudi recentment. ANGUELOVSKI, Isabelle, CONNOLLY, James J., COLE, Helen, GARCIA LAMARCA, Melissa et al. Green gentrification in European and North American Cities Nature Communications, 2022, 13. En aquest sentit i des del punt de vista de l'impacte de la gentrificació, Andrés Di Masso, Héctor Berroeta, Cristina Pradillo i Laia Aleu han treballat al voltant dels processos de microsegregació i desplaçament simbòlic a la ciutat. DI MASSO, Andrés; BERROETA, Héctor; PRADILLO, Cristina; ALEU, Laia (2022). Gentrificación y desposesión de lugar: dinámicas subjetivas del desplazamiento simbólico y la micro-segregación. Anuario de Psicología, 52, 97-106. Els efectes, però, de la ciutat desigual obren una altra temàtica molt estudiada per la xarxa de la Càtedra. D'una banda, els articles sobre **vulnerabilitat urbana** per part de Fernando Antón-Alonso i Irene Cruz Gómez ANTÓN-ALONSO, Fernando; CRUZ-GÓMEZ, Irene (2022). La vulnerabilidad urbana en la metrópoli de Barcelona. El rol de la densidad institucional en su persistencia. Revista Española de Investigaciones Sociológicas, 178, 3-22; Gonzalo Piasek, Iraide Fernández Aragón, Julia Shershneva i Pilar Almirall. PIASEK, Gonzalo.; FERNÁNDEZ ARAGÓN, Iraide; SHERSHNEVA, Julia; GARCIA-ALMIRALL, Pilar. Assessment of Urban Neighbourhoods' Vulnerability through an Integrated Vulnerability Index (IVI): Evidence from Barcelona, Spain. Soc. Sci. 2022, 11, 476. Dins d'aquest grup, també Gonzalo Piasek, Sara Vima-Grau i Pilar Garcia Almirall han escrit sobre la vulnerabilitat i la relació amb les associacions veïnals. PIASEK, Gonzalo; VIMA-GRAU, Sara; GARCIA-ALMIRALL, Pilar; 2022. Ante la amenaza, organización: representaciones y estrategias de Asociaciones Vecinales sobre la situación socio-residencial de barrios vulnerables. ACE: architecture, city and environment = arquitectura, ciudad y entorno. 16, 48, p. 10618:1-10618:21. DOI: 10.5821/ace.16.48.10618

Finalment, la segregació residencial per Fernando Antón-Alonso i Sergio Porcel. ANTÓN-ALONSO, Fernando; PORCEL, Sergio. La segregación residencial. En Blanco, Ismael; Gomà, Ricard, Vidas segregadas. Reconstruir fraternidad. Tirant lo Blanch (2022).

Dins de contextos específics, també Montserrat Pareja-Eastway i Josep Maria Piqué han estudiat els **districtes d'innovació** PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; PIQUÉ, Josep Maria (2002) (eds) Districts of Innovation around the world. Journal of Evolutionary Studies on Business. Vol. 7 No. 2 DOI: <https://doi.org/10.1344/jesb2022.2.j104> ; PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; PIQUÉ, Josep Maria (2022) Changing pathways: urban dynamics and governance at the 22@Barcelona. In: Engel, J. (ed) (2022) Clusters of Innovation in the age of disruption. ISBN: 978 1 80088 515 8. c 432 pp.; RAPETTI, Carina.; PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; PIQUÉ, Josep Maria; GRIMALDI, Didier (2022) Measuring the development of innovations districts through performance indicators: 22@Barcelona Case. Journal of Evolutionary Studies on Business. Vol. 7 No. 2 DOI: <https://doi.org/10.1344/jesb2022.2.j105> o contextos rurals i les noves habitabilitats per Aleix Canals Compan CANALS COMPAN, Aleix. El context legal de les noves habitabilitats rurals, en el marc de la Publicació Desenvolupament rural i noves habitabilitats. El cas del Berguedà. Ed. DIBA 2022

L'emergència climàtica i la consciència ecològica també ha fet ressò dins de la xarxa. Més en concret, els canvis que han de produir-se a la ciutat han abarcat diferents investigacions acadèmiques. D'una banda, quant a la mobilitat sostenible GIL-ALONSO, Fernando; LÓPEZ-VILLANUEVA, Cristina; THIERS-QUINTANA, Jenniffer. Transition towards a Sustainable Mobility in a Suburbanising Urban Area: The Case of Barcelona. Sustainability, vol. 14, nº 5, 2560, 2022. ; la pobresa energètica CARRERE, Juli; BELVIS, Francesc, PERALTA, Andrés, MARÍ-DELL'OLMO, Marc, LÓPEZ, María José, BENACH, Joan and NOVOA, Ana M., 2022. Effectiveness of an Energy-Counseling Intervention in

Reducing Energy Poverty: Evidence from a Quasi-Experimental Study in a Southern European City. *Journal of Urban Health*. Online. 27 June 2022. Vol. 99, no. 3, pp. 549–561. [Accessed 4 July 2022]. DOI 10.1007/S11524-022-00642-6.; JACQUES-AVINÓ, Constanza, PERALTA, Andrés, CARRERE, Juli, MARÍ-DELL'OLMO, Marc, BENACH, Joan and LÓPEZ, María José, 2022. Qualitative evaluation of an intervention to reduce energy poverty: Effects perceived by participants according to typologies of social vulnerability. *Energy Policy*. 1 August 2022. Vol. 167, pp. 113006. DOI 10.1016/J.ENPOL.2022.113006.; **les ciutats i la prevenció de riscos naturals** MAÑOSA, Jofré; GÓMEZ-CARRERA, A. M.; SVOBODOVA-SEDLACKOVA, Adela; MIGLIARI, Wellington. How do green cities prevent disasters? In Susan S. Kuo; John Travis Marshall, Ryan Rowberry. *The Cambridge Handbook of Disaster Law and Policy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2022., **les alternatives pels residus municipals** LÓPEZ-MONTSERO, Teresa; MALDONADO-ALAMEDA, Alex; MAÑOSA, Jofre; MIRÓ, Rodrigo; CHIMENOS, Josep Maria. Analysing the potential use of a low-grade magnesium carbonate by-product as a filler in hot asphalt mixtures. *International Journal of Pavement Engineering* (2022).; MALDONADO-ALAMEDA, Alex; FERNÁNDEZ-JIMÉNEZ, Ana; CHIMENOS, Josep María. Potential reactivity assessment of mechanically activated kaolin as alternative cement precursor. *Applied Clay Science* 228 (2022) 106648.; MALDONADO-ALAMEDA, Alex; GIRO-PALOMA, Jessica, ANDREOLA, Fernanda; BARBIERI, Luisa; CHIMENOS, Josep Maria; LANCELOTI, Isabella. Weathered bottom ash from municipal solid waste incineration: Alkaline activation for sustainable binders. *Construction and Building Materials* 327 (2022) 126983.; MALDONADO-ALAMEDA, Alex; GIRO-PALOMA, Jessica, ANDREOLA, Fernanda; BARBIERI, Luisa; CHIMENOS, Josep Maria; LANCELOTI, Isabella; FORMOSA, Joan. Alkali-activated binders based on the coarse fraction of municipal solid waste incineration bottom ash. *Boletín de la Sociedad Española de Cerámica y Vidrio* 61 (2022) 313–324; TORTORA, Pietro C. D.; MALDONADO-ALAMEDA, Alex; MAÑOSA, Jofre; QUINTERO-PAYAN, Alex C.; LEONELLI, Cristina; LANCELOTI, Isabella; CHIMENOS, Josep M. Effect of Temperature and Humidity on the Synthesis of Alkali-Activated Binders Based on Bottom Ash from Municipal Waste Incineration. *Sustainability* 14 (2022) 1848. **i, finalment, la rehabilitació d'edificis** CORNADO, Cossima; VIMA-GRAU, Sara; GARCIA-ALMIRALL, Pilar; UZQUEDA, Angel; DE LA ASUNCIÓN, Mireia; 2022. Decision-making tool for the selection of priority areas for building rehabilitation in Barcelona. *Buildings*. 12, 247, p. 1-19. DOI: 10.3390/buildings12020247.

**Els canvis provocats arran de la situació del COVID-19 han implicat a la xarxa. Des del turisme, a** BISHOP, Danielle; PAREJA-EASTAWAY, Montserrat & SIMÓ SOLSONA, Montserrat. (2022) The end of 'business as usual'? Reimagining Barcelona tourism after covid-19. *Tourism, Culture, and Communications*. Special issue. <https://doi.org/10.3727/109830422X16600594683328>; **o els allotjaments d'emergència** FISAS, David; ROVIRA, Montserrat; SALES, Albert. El dispositiu d'allotjament d'emergència de Barcelona com a instrument d'atenció al sensellarisme davant de la crisi sanitària de la covid-19. *Revista de Treball Social*, 222, 2022.

**Finalment, la dimensió comunitària també ha despertat diverses investigacions, des de l'ús de l'espai públic** VALERA, Sergi & CASAKIN, Hernan. Integrating Observation and Network Analysis to Identify Patterns of Use in the Public Space: A Gender Perspective. *Frontiers in Psychology*. 13:898809, 2022. **i la percepció de seguretat** PÉREZ-TEJERA, Félix.; GUÀRDIA, Joan; ANGUERA, Maria Teresa; DALMAU, Albert & VALERA, Sergi (2022). Examining Perceived Safety and Park Use in Public Open Spaces: The Case of Barcelona. *Journal of Environmental Psychology*, 81, 101823.; VALENTE, Riccardo, VALERA, Sergi, & GUÀRDIA, Joan (2022). Feeling unsafe in Italy's biggest cities. *European Journal of Criminology*, 19(4), 849-867; **el recolzament i suport mutu** NEL·LO, Oriol; BLANCO, Isma; GOMÀ, Ricard (coord.). *El apoyo mutuo en tiempos de crisis*. Buenos Aires: CLACSO, UAB, IERMB, 2022; **els processos participatius** VIDAL, Tomeu; CARMONA, Moisés; FERNÁNDEZ, Ruben D.; PINDADO, Fernando. Apuntes para un análisis psicosocial crítico de los procesos participativos de ámbito local: representaciones sociales y empoderamiento. *Anuario de Psicología/The UB Journal of Psychology*, 2022, vol. 52, num. 1, p. 36-45. **i el patrimoni cultural en la renovació urbana** DOMENECH

RODRÍGUEZ, Marta.; LÓPEZ LÓPEZ, David; CORNADÓ BARDÓN, Còssima (2022). The role of cultural heritage in urban reuse. En Proceedings HERITAGE 2022 - International Conference on Vernacular Heritage: Culture, People and Sustainability. Editorial Universitat Politècnica de València. 607-614.  
<https://doi.org/10.4995/HERITAGE2022.2022.14392>

Per últim, cal mencionar també que **el context local** ha estat el més estudiat per part de la xarxa. Barcelona i la seva àrea metropolitana ha abarcat la majoria de les investigacions citades anteriorment. Algunes, en concret, tracten sobre àrees específiques de la ciutat com el 22@. Catalunya ha estat el marc d'estudi d'alguns articles i contextos específics com el Berguedà. L'Estat Espanyol altres. Des d'un marc més global, les ciutats d'Itàlia i el sud d'Europa o en un context internacional, les ciutats europees i nord americanes.

## Estructura Temes articles 2022

### Jurídic - normatiu

- Control de lloguers
  - Mercat de lloguer privat:
    - PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, Teresa 2022) Private Rented Market in Spain: Can Regulation Solve the Problem? International Journal of Housing Policy. DOI: 10.1080/19491247.2022.2089080
- Propietat habitatge i moviments socials:
  - GUÀRDIA, MANEL; OYÓN, José Luis.; ROSSELLÓ, Maribel; FALAGÁN, David H. Working-class suburban housing, homeownership and urban social movements during Francoism in Barcelona, 1939–1975. Planning perspectives. 2022. Pàgs.: 1-23.

### Impacte de l'habitatge

- Salut vinculada a l'habitatge
  - Salut mental:
    - CARRERE, Juli; VÁSQUEZ-VERA, H, PÉREZ-LUNA, Alba; NOVOA, Ana M. BORRELL, Carme. Housing Insecurity and Mental Health: the Effect of Housing Tenure and the Coexistence of Life Insecurities. J Urban Health. 2022 Apr;99(2):268-276. doi: 10.1007/s11524-022-00619-5. Epub 2022 Mar 18. PMID: 35303243; PMCID: PMC9033895.
    - VÁSQUEZ-VERA, Hugo; CARRERE, Juli; BORRELL, Carme; VÁSQUEZ-VERA, Hugo. Neglected housing insecurity and its relationship with renters health: the case of Barcelona, Spain. Gac Sanit. 2022 May-Jun;36(3):207-213. doi: 10.1016/j.gaceta.2021.08.005. Epub 2021 Nov 3. PMID: 34742601.
  - Procés d'embaràs:
    - SUBIZA-PÉREZ, Mikel; ANABITARTE, Asier; BABARRO, Ízaro; JIMENO-ROMERO, Alba; DECLÒS-ALIÓ, Xavier; VICHM Guillem; RUEDA-GARCÍA, Carolina; MIRALLES-GUASCH, Carme & LERTXUNDI, Aitana (2023). On pathways and agreement: Objective and perceived accounts of neighbourhood attributes and their associations with mental health during pregnancy. Landscape and Urban Planning, 230, 104612. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2022.104612>
- Precarietat i habitatge, treball i estrès:
  - CAROZ-ARMAYONES, Josep M; BENACH, Joan; DELCLÓS, Carlos & JULIÀ, Mireia (2022) The double burden of precariousness: linking housing, employment, and perceived stress – a cross-sectional study, International Journal of Environmental Health Research, DOI: 10.1080/09603123.2022.2075330

### Col·lectius específics

- Desigualtats de gènere / perspectiva de gènere
  - Vinculat a la salut:
    - VÁSQUEZ-VERA, Constanza., FERNÁNDEZ, Ana, BORRELL, Carme Gender-based inequalities in the effects of housing on health: A critical review. SSM-Population Health, 2022
- Població migrant i lloguer:
  - OROZCO-MARTÍNEZ, Carolina; BAYONA-I-CARRASCO, Jordi; GIL-ALONSO, Fernando. El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: El caso

del Àrea Metropolitana de Barcelona. EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales, vol. 49, nº 147, 2022.

- Sol·licitants d'asil:
  - RIBERA-ALMANDOZ, Olatz; DELCLÓS, Carlos & GARCÉS-MASCAREÑAS, Blanca (2022) 'Our home, your home?' The precarious housing pathways of asylum seekers in Catalonia, Housing Studies, DOI: 10.1080/02673037.2022.2141202
- Sense sostre:
  - SALES, Albert. ¿Cuántas personas sin hogar hay en España? Índice, Revista de Estadística y Sociedad. Número 84. pp. 36-35. Instituto Nacional de Estadística. 2022.
- Serveis socials i exclusió residencial
  - SALES, Albert. Els serveis socials davant l'exclusió residencial. In: L'accés a l'habitatge: la lluita per un dret. Publicacions URV, 2022. p. 45-60.

### Dinàmiques urbanes

- Districtes d'Innovació:
  - PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; PIQUÉ, Josep Maria (2002) (eds) Districts of Innovation around the world. Journal of Evolutionary Studies on Business. Vol. 7 No. 2 DOI: <https://doi.org/10.1344/jesb2022.2.j104>
  - PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; PIQUÉ, Josep Maria (2022) Changing pathways: urban dynamics and governance at the 22@Barcelona. In: Engel, J. (ed) (2022) Clusters of Innovation in the age of disruption. ISBN: 978 1 80088 515 8. c 432 pp.
  - RAPETTI, Carina.; PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; PIQUÉ, Josep Maria; GRIMALDI, Didier (2022) Measuring the development of innovations districts through performance indicators: 22@Barcelona Case. Journal of Evolutionary Studies on Business. Vol. 7 No. 2 DOI: <https://doi.org/10.1344/jesb2022.2.j105>
- Globalització:
  - CRESPI-VALLBONA, Montserrat; DOMÍNGUEZ PÉREZ, Marta (2022), "How do Barcelona and Madrid cope with the impacts of globalisation?", Comparative Sociology, 21, Crespi-Vallbona, M. y Domínguez-Pérez, M. "How do Barcelona and Madrid cope with the impacts of globalisation?", Comparative Sociology, 21
- Habitabilitats rurals i context legal:
  - CANALS COMPAN, Aleix. El context legal de les noves habitabilitat rurals, en el marc de la Publicació Desenvolupament rural i noves habitabilitats. El cas del Berguedà. Ed. DIBA 2022
- Gentrificació verda:
  - ANGUELOVSKI, Isabelle, CONNOLLY, Jamens J., COLE, Helen, GARCIA LAMARCA, Melissa et al. Green gentrification in European and North American Cities Nature Communications, 2022, 13.
- Desplaçament simbòlic i micro-segregació:
  - DI MASSO, Andrés; BERROETA, Héctor; PRADILLO, Cristina; ALEU, Laia (2022). Gentrificación y desposesión de lugar: dinámicas subjetivas del desplazamiento simbólico y la micro-segregación. Anuario de Psicología, 52, 97-106.
- Vulnerabilitat urbana:
  - ANTÓN-ALONSO, Fernando; CRUZ-GÓMEZ, Irene (2022). La vulnerabilidad urbana en la metrópoli de Barcelona. El rol de la densidad institucional en su persistencia. Revista Española de Investigaciones Sociológicas, 178, 3-22

- PIASEK, Gonzalo.; FERNÁNDEZ ARAGÓN, Iraide; SHERSHNEVA, Julia; GARCIA-ALMIRALL, Pilar. Assessment of Urban Neighbourhoods' Vulnerability through an Integrated Vulnerability Index (IVI): Evidence from Barcelona, Spain. *Soc. Sci.* 2022, 11, 476.
- PIASEK, Gonzalo; VIMA-GRAU, Sara; GARCIA-ALMIRALL, Pilar; 2022. Ante la amenaza, organización: representaciones y estrategias de Asociaciones Vecinales sobre la situación socio-residencial de barrios vulnerables. *ACE: architecture, city and environment = arquitectura, ciudad y entorno*. 16, 48, p. 10618:1-10618:21. DOI: 10.5821/ace.16.48.10618
- Segregació residencial:
  - ANTÓN-ALONSO, Fernando; PORCEL, Sergio. La segregación residencial. En Blanco, Ismael; Gomà, Ricard, *Vidas segregadas. Reconstruir fraternidad*. Tirant lo Blanch (2022).

### Temes ecològics

- Mobilitat sostenible:
  - GIL-ALONSO, Fernando; LÓPEZ-VILLANUEVA, Cristina; THIERS-QUINTANA, Jenniffer. Transition towards a Sustainable Mobility in a Suburbanising Urban Area: The Case of Barcelona. *Sustainability*, vol. 14, nº 5, 2560, 2022.
- Pobresa energètica:
  - CARRERE, Juli; BELVIS, Francesc, PERALTA, Andrés, MARÍ-DELL'OLMO, Marc, LÓPEZ, María José, BENACH, Joan and NOVOA, Ana M., 2022. Effectiveness of an Energy-Counseling Intervention in Reducing Energy Poverty: Evidence from a Quasi-Experimental Study in a Southern European City. *Journal of Urban Health*. Online. 27 June 2022. Vol. 99, no. 3, pp. 549–561. [Accessed 4 July 2022]. DOI 10.1007/S11524-022-00642-6.
  - JACQUES-AVIÑÓ, Constanza, PERALTA, Andrés, CARRERE, Juli, MARÍ-DELL'OLMO, Marc, BENACH, Joan and LÓPEZ, María José, 2022. Qualitative evaluation of an intervention to reduce energy poverty: Effects perceived by participants according to typologies of social vulnerability. *Energy Policy*. 1 August 2022. Vol. 167, pp. 113006. DOI 10.1016/J.ENPOL.2022.113006.
- Prevenció riscos ambientals:
  - MAÑOSA, Jofré; GÓMEZ-CARRERA, A. M.; SVOBODOVA-SEDLACKOVA, Adela; MIGLIARI, Wellington. How do green cities prevent disasters? In Susan S. Kuo; John Travis Marshall, Ryan Rowberry. *The Cambridge Handbook of Disaster Law and Policy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2022.
- Alternatives residus sòlids municipals:
  - LÓPEZ-MONTSERO, Teresa; MALDONADO-ALAMEDA, Alex; MAÑOSA, Jofre; MIRÓ, Rodrigo; CHIMENOS, Josep Maria. Analysing the potential use of a low-grade magnesium carbonate by-product as a filler in hot asphalt mixtures. *International Journal of Pavement Engineering* (2022).
  - MALDONADO-ALAMEDA, Alex; FERNÁNDEZ-JIMÉNEZ, Ana; CHIMENOS, Josep María. Potential reactivity assessment of mechanically activated kaolin as alternative cement precursor. *Applied Clay Science* 228 (2022) 106648.
  - MALDONADO-ALAMEDA, Alex; GIRO-PALOMA, Jessica, ANDREOLA, Fernanda; BARBIERI, Luisa; CHIMENOS, Josep Maria; LANCELOTI, Isabella. Weathered bottom ash from municipal solid waste incineration: Alkaline activation for sustainable binders. *Construction and Building Materials* 327 (2022) 126983.
  - MALDONADO-ALAMEDA, Alex; GIRO-PALOMA, Jessica, ANDREOLA, Fernanda; BARBIERI, Luisa; CHIMENOS, Josep Maria; LANCELOTI, Isabella; FORMOSA, Joan. Alkali-activated binders based on the coarse fraction of municipal solid waste

incineration bottom ash. Boletín de la Sociedad Española de Cerámica y Vidrio 61 (2022) 313–324.

- TORTORA, Pietro C. D.; MALDONADO-ALAMEDA, Alex ; MAÑOSA, Jofre; QUINTERO-PAYAN, Alex C.; LEONELLI, Cristina; LANCELOTTI, Isabella; CHIMENOS, Josep M. Effect of Temperature and Humidity on the Synthesis of Alkali-Activated Binders Based on Bottom Ash from Municipal Waste Incineration. Sustainability 14 (2022) 1848.
- Rehabilitació d'edificis:
  - CORNADO, Cossima; VIMA-GRAU, Sara; GARCIA-ALMIRALL, Pilar; UZQUEDA, Angel; DE LA ASUNCIÓN, Mireia; 2022. Decision-making tool for the selection of priority areas for building rehabilitation in Barcelona. Buildings. 12, 247, p. 1-19. DOI: 10.3390/buildings12020247

## COVID

- Turisme:
  - BISHOP, Danielle; PAREJA-EASTAWAY, Montserrat & SIMÓ SOLSONA, Montserrat. (2022) The end of 'business as usual'? Reimagining Barcelona tourism after covid-19. Tourism, Culture, and Communications. Special issue. <https://doi.org/10.3727/109830422X16600594683328>
- Allotjament d'emergència:
  - FISAS, David; ROVIRA, Montserrat; SALES, Albert. El dispositiu d'allotjament d'emergència de Barcelona com a instrument d'atenció al sensellarisme davant de la crisi sanitària de la covid-19. Revista de Treball Social, 222, 2022.

## Comunitària

- Ús de l'espai públic
  - VALERA, Sergi & CASAKIN, Hernan. Integrating Observation and Network Analysis to Identify Patterns of Use in the Public Space: A Gender Perspective. Frontiers in Psychology. 13:898809, 2022.
  - Percepció de seguretat:
    - PÉREZ-TEJERA, Félix.; GUÀRDIA, Joan; ANGUERA, Maria Teresa ; DALMAU, Albert & VALERA, Sergi (2022). Examining Perceived Safety and Park Use in Public Open Spaces: The Case of Barcelona. Journal of Environmental Psychology, 81, 101823.
    - VALENTE, Riccardo, VALERA, Sergi, & GUÀRDIA, Joan (2022). Feeling unsafe in Italy's biggest cities. European Journal of Criminology, 19(4), 849-867.
- Apoyo mutuo i vida en comunitat:
  - NEL·LO, Oriol; BLANCO, Ismael; GOMÀ, Ricard (coord.). El apoyo mutuo en tiempos de crisis. Buenos Aires: CLACSO, UAB, IERMB, 2022
- Processos participatius:
  - VIDAL, Tomeu; CARMONA, Moisés; FERNÁNDEZ, Ruben D.; PINDADO, Fernando. Apuntes para un análisis psicosocial crítico de los procesos participativos de ámbito local: representaciones sociales y empoderamiento. Anuario de Psicología/The UB Journal of Psychology, 2022, vol. 52, num. 1, p. 36-45.
- Patrimoni cultural
  - DOMENECH RODRÍGUEZ, Marta.; LÓPEZ LÓPEZ, David; CORNADÓ BARDÓN, Còssima (2022). The role of cultural heritage in urban reuse. En Proceedings HERITAGE 2022 - International Conference on Vernacular Heritage: Culture, People and Sustainability. Editorial Universitat Politècnica de València. 607-614. <https://doi.org/10.4995/HERITAGE2022.2022.14392>

## Bibliografia 2022

ANGUELOVSKI, Isabelle, CONNOLLY, Jamens J., COLE, Helen, GARCIA LAMARCA, Melissa et al. Green gentrification in European and North American Cities Nature Communications, 2022, 13.

ANTÓN-ALONSO, Fernando; CRUZ-GÓMEZ, Irene (2022). La vulnerabilidad urbana en la metrópoli de Barcelona. El rol de la densidad institucional en su persistencia. Revista Española de Investigaciones Sociológicas, 178, 3-22

ANTÓN-ALONSO, Fernando; PORCEL, Sergio. La segregación residencial. En Blanco, Ismael; Gomà, Ricard, Vidas segregadas. Reconstruir fraternidad. Tirant lo Blanch (2022).

BISHOP, Danielle; PAREJA-EASTAWAY, Montserrat & SIMÓ SOLSONA, Montserrat. (2022) The end of 'business as usual'? Reimagining Barcelona tourism after covid-19. Tourism, Culture, and Communications. Special issue. <https://doi.org/10.3727/109830422X16600594683328>

BLANCO, Ismael; GOMÀ, Ricard (coord.) ¿Vidas segregadas? Reconstruir fraternidad. València: Tirant Humanidades, 2022

CANALS COMPAN, Aleix. El context legal de les noves habitabilitat rurals, en el marc de la Publicació Desenvolupament rural i noves habitabilitats. El cas del Berguedà. Ed. DIBA 2022

CARROZ-ARMAYONES, Josep M; BENACH, Joan; DELCLÓS, Carlos & JULIÀ, Mireia (2022) The double burden of precariousness: linking housing, employment, and perceived stress – a cross-sectional study, International Journal of Environmental Health Research, DOI: 10.1080/09603123.2022.2075330

CARRERE, Juli; BELVIS, Francesc, PERALTA, Andrés, MARÍ-DELL'OLMO, Marc, LÓPEZ, María José, BENACH, Joan and NOVOA, Ana M., 2022. Effectiveness of an Energy-Counseling Intervention in Reducing Energy Poverty: Evidence from a Quasi-Experimental Study in a Southern European City. Journal of Urban Health. Online. 27 June 2022. Vol. 99, no. 3, pp. 549–561. [Accessed 4 July 2022]. DOI 10.1007/S11524-022-00642-6.

CARRERE, Juli; VÁSQUEZ-VERA, H, PÉREZ-LUNA, Alba; NOVOA, Ana M. BORRELL, Carme. Housing Insecurity and Mental Health: the Effect of Housing Tenure and the Coexistence of Life Insecurities. J Urban Health. 2022 Apr;99(2):268-276. doi: 10.1007/s11524-022-00619-5. Epub 2022 Mar 18. PMID: 35303243; PMCID: PMC9033895.

COLL, Jaime; LECLERC, Judith. Diversos articles en Caparròs-Fernandez-Ortega-Santacana, Paisatges Habitacionals, AxA 2022, pp. 39, 63, 66, 88, 146, (ISBN 978-84-125258-1-6)

CORNADO, Cossima; VIMA-GRAU, Sara; GARCIA-ALMIRALL, Pilar; UZQUEDA, Angel; DE LA ASUNCIÓN, Mireia; 2022. Decision-making tool for the selection of priority areas for building rehabilitation in Barcelona. Buildings. 12, 247, p. 1-19. DOI: 10.3390/buildings12020247

CRESPI-VALLBONA, Montserrat; DOMÍNGUEZ PÉREZ, Marta (2022), "How do Barcelona and Madrid cope with the impacts of globalisation?", Comparative Sociology, 21, Crespi-Vallbona, M. y Domínguez-Pérez, M. "How do Barcelona and Madrid cope with the impacts of globalisation?", Comparative Sociology, 21

DI MASSO, Andrés; BERROETA, Héctor; PRADILLO, Cristina; ALEU, Laia (2022). Gentrificación y desposesión de lugar: dinámicas subjetivas del desplazamiento simbólico y la micro-segregación. *Anuario de Psicología*, 52, 97-106.

DOMENECH RODRÍGUEZ, Marta.; LÓPEZ LÓPEZ, David; CORNADÓ BARDÓN, Còssima (2022). The role of cultural heritage in urban reuse. En *Proceedings HERITAGE 2022 - International Conference on Vernacular Heritage: Culture, People and Sustainability*. Editorial Universitat Politècnica de València. 607-614. <https://doi.org/10.4995/HERITAGE2022.2022.14392>

FISAS, David; ROVIRA, Montserrat; SALES, Albert. El dispositiu d'allotjament d'emergència de Barcelona com a instrument d'atenció al sensellarisme davant de la crisi sanitària de la covid-19. *Revista de Treball Social*, 222, 2022.

GIL-ALONSO, Fernando; LÓPEZ-VILLANUEVA, Cristina; THIERS-QUINTANA, Jenniffer. Transition towards a Sustainable Mobility in a Suburbanising Urban Area: The Case of Barcelona. *Sustainability*, vol. 14, n° 5, 2560, 2022.

GUÀRDIA, MANEL; OYÓN, José Luis.; ROSSELLÓ, Maribel; FALAGÁN, David H. Working-class suburban housing, homeownership and urban social movements during Francoism in Barcelona, 1939–1975. *Planning perspectives*. 2022. Pàgs.: 1-23.

JACQUES-AVIÑÓ, Constanza, PERALTA, Andrés, CARRERE, Juli, MARÍ-DELL'OLMO, Marc, BENACH, Joan and LÓPEZ, María José, 2022. Qualitative evaluation of an intervention to reduce energy poverty: Effects perceived by participants according to typologies of social vulnerability. *Energy Policy*. 1 August 2022. Vol. 167, pp. 113006. DOI 10.1016/J.ENPOL.2022.113006.

LÓPEZ-MONTSERO, Teresa; MALDONADO-ALAMEDA, Alex; MAÑOSA, Jofre; MIRÓ, Rodrigo; CHIMENOS, Josep Maria. Analysing the potential use of a low-grade magnesium carbonate by-product as a filler in hot asphalt mixtures. *International Journal of Pavement Engineering* (2022).

MALDONADO-ALAMEDA, Alex; FERNÁNDEZ-JIMÉNEZ, Ana; CHIMENOS, Josep María. Potential reactivity assessment of mechanically activated kaolin as alternative cement precursor. *Applied Clay Science* 228 (2022) 106648.

MALDONADO-ALAMEDA, Alex; GIRO-PALOMA, Jessica, ANDREOLA, Fernanda; BARBIERI, Luisa; CHIMENOS, Josep Maria; LANCELOTI, Isabella. Weathered bottom ash from municipal solid waste incineration: Alkaline activation for sustainable binders. *Construction and Building Materials* 327 (2022) 126983.

MALDONADO-ALAMEDA, Alex; GIRO-PALOMA, Jessica, ANDREOLA, Fernanda; BARBIERI, Luisa; CHIMENOS, Josep Maria; LANCELOTI, Isabella; FORMOSA, Joan. Alkali-activated binders based on the coarse fraction of municipal solid waste incineration bottom ash. *Boletín de la Sociedad Española de Cerámica y Vidrio* 61 (2022) 313–324.

MAÑOSA, Jofré; GÓMEZ-CARRERA, A. M.; SVOBODOVA-SEDLACKOVA, Adela; MIGLIARI, Wellington. How do green cities prevent disasters? In Susan S. Kuo; John Travis Marshall, Ryan Rowberry. *The Cambridge Handbook of Disaster Law and Policy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2022.

MONTANER, Josep Maria. “Sistemas, políticas y tipologías de vivienda colectiva” en Graziano Bra Pani (Coord.) Vivienda colectiva (1). Reflexiones sobre el habitar contemporáneo, ESARQ, Guadalajara, 2022.

MONTANER, Josep Maria. “La urgencia de la Ley de Vivienda en España” en El Salto, 2 de mayo de 2022.

MUXÍ, Zaida. “Al borde del tiempo. Ideas para un mejor vivir”, en Graziano Bra Pani (Coord.) Vivienda colectiva (1). Reflexiones sobre el habitar contemporáneo, ESARQ, Guadalajara, 2022.

MUXÍ, Zaida; ESCOFFIÉ, Carla. “Vivienda digna: no es tu responsabilidad no tener tu casa, es un problema colectivo, afirman”. La Cadera de Eva, 13 de diciembre de 2022.

MUXÍ, Zaida; MONTANER, Josep Maria. “Barcelona: innovar en viviendas para personas mayores”, en infolibre, 16 de julio de 2022.

NEL·LO, Oriol; BLANCO, Ismael; GOMÀ, Ricard (coord.). El apoyo mutuo en tiempos de crisis. Buenos Aires: CLACSO, UAB, IERMB, 2022.

OROZCO-MARTÍNEZ, Carolina; BAYONA-I-CARRASCO, Jordi; GIL-ALONSO, Fernando. El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: El caso del Área Metropolitana de Barcelona. EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales, vol. 49, nº 147, 2022.

PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; PIQUÉ, Josep Maria (2002) (eds) Districts of Innovation around the world. Journal of Evolutionary Studies on Business. Vol. 7 No. 2 DOI: <https://doi.org/10.1344/jesb2022.2.j104>

PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; PIQUÉ, Josep Maria (2022) Changing pathways: urban dynamics and governance at the 22@Barcelona. In: Engel, J. (ed) (2022) Clusters of Innovation in the age of disruption. ISBN: 978 1 80088 515 8. c 432 pp.

PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, Teresa 2022) Private Rented Market in Spain: Can Regulation Solve the Problem? International Journal of Housing Policy. DOI: 10.1080/19491247.2022.2089080

PÉREZ-TEJERA, Félix.; GUÀRDIA, Joan; ANGUERA, Maria Teresa ; DALMAU, Albert & VALERA, Sergi (2022). Examining Perceived Safety and Park Use in Public Open Spaces: The Case of Barcelona. Journal of Environmental Psychology, 81, 101823.

PONCE SOLÉ, Juli (2022).La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo español respaldando la regulación urbanística de las viviendas de uso turístico en protección del derecho a la vivienda.Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm. 357, noviembre págs. 21-75.

PONCE SOLÉ, Juli (2022). Disaster, Land Use, European Union Law and the Impact on EU Member States: The Relevance of the 2019 Decision of the Dutch Supreme Court Ordering Cuts in Greenhouse Gas Emissions. In S. Kuo, J. Marshall, & R. Rowberry (Eds.), The Cambridge Handbook

of Disaster Law and Policy: Risk, Recovery, and Redevelopment (Cambridge Law Handbooks, pp. 207-220). Cambridge: Cambridge University Press. DOI: 10.1017/9781108770903.012

PONCE SOLÉ, Juli (2022). Sustainable Urban Development and Tourist Apartments: The Role of Urban Planning Regulation (Working Group Housing Law). ENHR Conference Barcelona 2022

PIASEK, Gonzalo.; FERNÁNDEZ ARAGÓN, Iraide; SHERSHNEVA, Julia; GARCIA-ALMIRALL, Pilar. Assessment of Urban Neighbourhoods' Vulnerability through an Integrated Vulnerability Index (IVI): Evidence from Barcelona, Spain. Soc. Sci. 2022, 11, 476.

PIASEK, Gonzalo; VIMA-GRAU, Sara; GARCIA-ALMIRALL, Pilar; 2022. Ante la amenaza, organización: representaciones y estrategias de Asociaciones Vecinales sobre la situación socio-residencial de barrios vulnerables. ACE: architecture, city and environment = arquitectura, ciudad y entorno. 16, 48, p. 10618:1-10618:21. DOI: 10.5821/ace.16.48.10618

RAPETTI, Carina.; PAREJA-EASTAWAY, Montserrat; PIQUÉ, Josep Maria; GRIMALDI, Didier (2022) Measuring the development of innovations districts through performance indicators: 22@Barcelona Case. Journal of Evolutionary Studies on Business. Vol. 7 No. 2 DOI: <https://doi.org/10.1344/jesb2022.2j105>

RIBERA-ALMANDOZ, Olatz; DELCLÓS, Carlos & GARCÉS-MASCAREÑAS, Blanca (2022) 'Our home, your home?' The precarious housing pathways of asylum seekers in Catalonia, Housing Studies, DOI: 10.1080/02673037.2022.2141202

SALES, Albert. ¿Cuántas personas sin hogar hay en España? Índice, Revista de Estadística y Sociedad. Número 84. pp. 36-35. Instituto Nacional de Estadística. 2022.

SALES, Albert. Els serveis socials davant l'exclusió residencial. In: L'accés a l'habitatge: la lluita per un dret. Publicacions URV, 2022. p. 45-60.

SUBIZA-PÉREZ, Mikel; ANABITARTE, Asier; BABARRO, Ízaro; JIMENO-ROMERO, Alba; DECLÒS-ALIÓ, Xavier; VICHM Guillem; RUEDA-GARCÍA, Carolina; MIRALLES-GUASCH, Carme & LERTXUNDI, Aitana (2023). On pathways and agreement: Objective and perceived accounts of neighbourhood attributes and their associations with mental health during pregnancy. Landscape and Urban Planning, 230, 104612. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2022.104612>

TORTORA, Pietro C. D. ; MALDONADO-ALAMEDA, Alex ; MAÑOSA, Jofre; QUINTERO-PAYAN, Alex C.; LEONELLI, Cristina; LANCELOTTI, Isabella; CHIMENOS, Josep M. Effect of Temperature and Humidity on the Synthesis of Alkali-Activated Binders Based on Bottom Ash from Municipal Waste Incineration. Sustainability 14 (2022) 1848.

VALENTE, Riccardo, VALERA, Sergi, & GUÀRDIA, Joan (2022). Feeling unsafe in Italy's biggest cities. European Journal of Criminology, 19(4), 849-867.

VALERA, Sergi & CASAKIN, Hernan. Integrating Observation and Network Analysis to Identify Patterns of Use in the Public Space: A Gender Perspective. Frontiers in Psychology. 13:898809, 2022.

VÁSQUEZ-VERA, Constanza., FERNÁNDEZ, Ana, BORRELL, Carme Gender-based inequalities in the effects of housing on health: A critical review. SSM-Population Health, 2022

VÁSQUEZ-VERA, Constanza; FERNÁNDEZ, Ana; BORRELL, Carme. Gender-based inequalities in the effects of housing on health: A critical review. SSM Popul Health. 2022 Mar 11;17:101068. doi: 10.1016/j.ssmph.2022.101068. PMID: 35360438; PMCID: PMC8961216.

VÁSQUEZ-VERA, Hugo; CARRERE, Juli; BORRELL, Carme; VÁSQUEZ-VERA, Hugo. Neglected housing insecurity and its relationship with renters health: the case of Barcelona, Spain. Gac Sanit. 2022 May-Jun;36(3):207-213. doi: 10.1016/j.gaceta.2021.08.005. Epub 2021 Nov 3. PMID: 34742601.

VIDAL, Tomeu; CARMONA, Moisés; FERNÁNDEZ, Ruben D.; PINDADO, Fernando. Apuntes para un análisis psicosocial crítico de los procesos participativos de ámbito local: representaciones sociales y empoderamiento. Anuario de Psicología/The UB Journal of Psychology, 2022, vol. 52, num. 1, p. 36-45.

**Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge**

Avinguda Diagonal, 649

08028 Barcelona

[www.cbeh.cat](http://www.cbeh.cat)

**Codirecció:**

Josep Maria Montaner Martorell (Universitat Politècnica de Catalunya)

Montserrat Pareja-Eastaway (Universitat de Barcelona)

Juli Ponce Solé (Universitat de Barcelona)

Josep Ferrer Riba (Universitat Pompeu Fabra)

Judith Gifreu Font (Universitat Autònoma de Catalunya)

**Coordinació:**

David Hernández Falagán (Universitat Politècnica de Catalunya)