

LA CRISI D'HABITATGE A EUROPA: CAP A UNA RESPOSTA ESTRUCTURAL AMB PROTAGONISME LOCAL

Resum

Uns mesos després del nomenament del primer Comissari Europeu d'Habitatge, la Unió Europea està fent passos importants per reconèixer la urgència de la crisi de l'habitatge i les seves implicacions per a les comunitats locals. L'augment dels costos, l'especulació financera i la limitada oferta d'habitatge assequible estan exercint una pressió creixent sobre els municipis de tot Europa. Tot i que les respostes nacionals i de la Unió continuen sent desiguals, les ciutats s'estan convertint en defensores clau del dret a l'habitatge i del reconeixement de l'habitatge com a bé comú, com ho demostra el recent lideratge de l'alcalde de Barcelona, Jaume Collboni. En aquest context, diversos instruments i iniciatives de la Unió comencen a alinear-se amb l'agenda de l'habitatge, cosa que indica un canvi cap a una acció política més integrada. A Catalunya, on els reptes estructurals de llarga durada es veuen agreujats per les pressions demogràfiques i econòmiques, els governs locals s'enfronten a demandes creixents amb poders i recursos limitats. Aquest informe de polítiques explora com els desenvolupaments recents a nivell de la Unió estan remodelant l'agenda de l'habitatge i identifica oportunitats perquè els municipis catalans enforteixin el seu paper i la seva influència en la configuració de la política d'habitatge a Europa.

1. Introducció: l'habitatge com a emergència política i local europea

L'habitatge assequible i de qualitat s'ha convertit en una prioritat ineludible per a moltes ciutats europees. Entre el 2015 i el 2023, els preus de l'habitatge a la Unió Europea van augmentar de mitjana un 48%, mentre que els lloguers van augmentar un 18% entre el 2010 i el 2022¹. Aquest augment ha estat particularment pronunciat a les zones urbanes, on el 10,6% de les llars destinen més del 40% dels seus ingressos disponibles a les despeses d'habitatge, en comparació amb el 7% a les zones rurals². El 2018, el dèficit d'inversió de la Unió en habitatge es va estimar en 57.000 milions d'euros³. Tot i que actualment està sent revisat pel Banc Europeu d'Inversions, en realitat podria ser cinc vegades major⁴. A l'Estat espanyol, les dificultats actuals per desplegar la Llei d'habitatge del 2023 tenen un impacte directe

SERVEI INFO EUROPA

en els seus territoris i comunitats. A Catalunya, les llars destinen el 21,6% dels seus ingressos nets anuals a cobrir les despeses d'habitatge, i les persones en règim de lloguer, la gent gran i les famílies monoparentals (especialment, les encapçalades per dones) en són els col·lectius més afectats a l'àrea metropolitana de Barcelona⁵. Alhora, hi ha 135.000 habitatges buits a Catalunya, i el 74% dels habitatges socials es perdran el 2040⁶. El dret a l'habitatge està reconegut al Pilar Europeu de Drets Socials, adoptat el 2017 i en virtut del qual cal proporcionar accés a habitatges socials o ajudes a l'habitatge de bona qualitat a les persones que ho necessitin. Tanmateix, aquest dret no està recolzat per una legislació vinculant de la Unió, la qual cosa es tradueix en una protecció i aplicació variades entre els estats membres.

En resposta a aquesta crisi, que en realitat és global, hi ha hagut un impuls institucional renovat per abordar l'emergència residencial. A nivell multilateral, el Grup de Treball Intergovernamental d'Experts de Composició Oberta sobre Habitatge Adequat per a Tothom d'ONU-Hàbitat ha prioritzat recentment eines i estratègies de finançament més enllà dels enfocaments de mercat, com ara el suport a l'habitatge no especulatiu, la millora comunitària dels assentaments informals i la garantia de la tinença per a les persones més vulnerables als riscos climàtics i socioeconòmics⁷.

A Europa, una resolució del Parlament Europeu del 2021 va reconèixer l'habitatge adequat com un dret humà fonamental. El 2024, la presidenta de la Comissió Europea, Ursula von der Leyen, va anunciar que l'habitatge seria una prioritat màxima en el proper mandat d'aquesta institució⁸, cosa que va materialitzar amb el nomenament del primer comissari europeu d'Habitatge i Energia, Dan Jørgensen, i la promesa de desenvolupar el primer Pla Europeu d'Habitatge Assequible⁹. Altres iniciatives paral·leles inclouen la creació d'un Grup de Projecte de Comissaris sobre Habitatge Assequible el gener passat (que contribuirà al treball del comissari)¹⁰ i el reforç de programes existents com l'Onada de Renovació, la Nova Bauhaus Europea i la Plataforma Europea de Lluita contra el Sensellarisme¹¹. El Parlament Europeu també està avançant en aquest aspecte amb la creació del Comitè Especial sobre la Crisi de l'Habitatge a la Unió, també el gener passat¹².

Els governs locals també han augmentat la seva pressió institucional. Una fita clau ha estat la formació d'una aliança de quinze alcaldes i alcaldesses de les principals ciutats europees, com ara Barcelona, París, Roma, Lisboa, Budapest i Amsterdam, que s'han reunit amb la Comissió per presentar propostes concretes: accés directe als fons de la Unió per a les ciutats, exempció de les despeses d'habitatge de les normes fiscals del Pacte d'Estabilitat i regulació dels lloguers turístics a curt termini.

SERVEI INFO EUROPA

A nivell català, la Federació de Municipis de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona han presentat una declaració per abordar de forma urgent aquesta crisi des d'una perspectiva local¹³.

Aquestes demandes s'alineen amb les conclusions de l'enquesta *Eurocities Pulse 2024*¹⁴, en què més de la meitat dels alcaldes i alcaldesses participants van identificar l'habitatge assequible com la màxima prioritat per al proper pressupost de la Unió, seguit de la lluita contra la desigualtat i l'exclusió social.

Aquest impuls polític és un avenç molt esperat. Després d'anys en què l'habitatge ha quedat marginat de l'agenda europea, la combinació de greus pressions sobre l'assequibilitat, mobilitzacions del col·lectiu de llogateres i incidència local l'ha transformat en una emergència política continental. Per als municipis catalans, com molts a tot Europa, aquest és un desenvolupament benvingut i un punt d'inflexió crític.

Tot i això, encara hi ha reptes significatius entre les competències de la Unió, les regulacions nacionals i la implementació local. Sense eines de finançament estructural i mecanismes sòlids de governança multinivell, els municipis corren el risc de veure's encarregats d'objectius d'habitatge ambiciosos sense els mitjans per assolir-los.

Per als municipis catalans, especialment els petits i mitjans, l'impuls actual representa tant una oportunitat com un repte: una oportunitat per influir en la política europea i accedir al finançament, però també una necessitat d'adaptar-se i preparar-se per navegar per l'arquitectura emergent de governança de l'habitatge europea.

2. La batalla central: el finançament del dret a l'habitatge a Europa

La inversió en habitatge públic com a percentatge del PIB és inferior al 0,1% de mitjana al món, una inversió molt baixa que, a més, ha anat disminuint¹⁵. A l'OCDE, entre la crisi financera mundial i el 2021 la despesa pública de capital en habitatge es va reduir un 50%¹⁶. A més, l'habitatge no s'esmenta a l'esborrany del document final de la 4a Conferència sobre Finançament per al Desenvolupament, que tindrà lloc a Sevilla a finals de juny i principis de juliol de 2025¹⁷. Si bé la Unió no té competència legislativa directa en l'àmbit de l'habitatge, encara té un paper important a través de la seva influència indirecta en les condicions d'habitatge a través de les normes d'ajudes estatals, la política fiscal i el dret de la competència.

SERVEI INFO EUROPA

En segon lloc, la mercantilització de l'habitatge i la financerització dels béns immobles han agreujat la crisi. Durant l'última dècada, els grans fons d'inversió i les empreses de capital privat han adquirit cada cop més habitatges a les principals ciutats, tot tractant els habitatges com a actius en lloc d'infraestructures socials. Aquest canvi, impulsat pels tipus baixos d'interès i la liberalització dels mercats de capitals, ha provocat un augment dels lloguers, una reducció de l'assequibilitat i un debilitament del control local sobre les estratègies d'habitatge. Aquest problema ha estat reconegut per Enrico Letta, que en el seu informe sobre el futur del marc únic europeu va defensar que l'habitatge hauria de ser un bé comú¹⁸. Sense mecanismes per garantir la transparència, limitar la inversió especulativa i prioritzar els actors de l'habitatge sense ànim de lucre, és probable que aquestes tendències continuïn soscavant el desenvolupament urbà inclusiu.

El finançament de l'habitatge assequible continua sent un tema profundament controvertit i sense resoldre. Històricament, la Unió ha tingut un paper limitat en el finançament directe de l'habitatge i ha deixat en gran part la responsabilitat als estats membres. Tot i això, a mesura que les ciutats s'enfronten a creixents pressions d'assequibilitat, la manca de mecanismes de finançament estructurals i predictibles s'ha tornat cada cop més insostenible.

Gran part del suport existent de la Unió a l'habitatge és indirecte, canalitzat a través d'instruments de la política de cohesió com el Mecanisme de Recuperació i Resiliència, el Fons Europeu de Desenvolupament Regional (FEDER), el Fons Social Europeu Plus (FSE+) i InvestEU¹⁹. Si bé han donat suport a les millores de l'eficiència energètica i la prevenció del sensellarisme, no proporcionen l'escala d'inversió necessària per ampliar significativament el parc d'habitatges socials i assequibles. A més, els municipis sovint s'enfronten a barreres per accedir directament a aquests fons a causa de procediments administratius complexos i controls a nivell nacional.

Les limitacions d'aquest enfocament fragmentat són particularment evidents a Catalunya, on les responsabilitats en matèria d'habitatge recauen principalment en els governs autonòmics i locals, però les palanques financeres continuen sent centralitzades. Malgrat la voluntat política a nivell municipal, les ciutats sovint no tenen l'autonomia fiscal ni la capacitat d'inversió per satisfer la creixent demanda.

Propostes recents de xarxes de ciutats i aliances progressistes, inclosa l'aliança d'alcaldes i alcaldesses Mayors for Housing, així com la declaració de la Federació de Municipis de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, demanen un canvi estructural. Això inclou crear un fons europeu d'habitatge assequible dedicat²⁰ i aplicar canvis a

SERVEI INFO EUROPA

instruments com el Mecanisme de Recuperació i Resiliència, amb recursos assignats als municipis, especialment quan els governs nacionals no poden executar-los ells mateixos. Una altra proposta clau és eximir la inversió pública en habitatge social i assequible de les normes fiscals de la Unió en el marc del Pacte d'Estabilitat i Creixement, tot reconeixent aquesta despesa com una inversió a llarg termini en cohesió social i resiliència econòmica, i congelar les regles de dèficit i el sostre de deute per permetre aquest tipus d'inversions²¹. Aquestes xarxes també aposten fort per combatre l'especulació financera.

Existeixen alguns precedents dels quals la Unió pot treure aprenentatges. Per exemple, la revisió del 2023 de la taxonomia de la Unió d'activitats sostenibles inclou certs tipus de projectes d'habitatge assequible en el marc d'inversions sostenibles ambientalment i socialment. De la mateixa manera, en el marc del programa InvestEU, la finestra d'Inversió Social i Competències ha començat a explorar projectes relacionats amb l'habitatge. Aquestes obertures, tot i que encara limitades, representen punts d'entrada per a reformes més àmplies.

A curt termini, les principals prioritats per als governs locals haurien de ser la participació en el proper Pla Europeu d'Habitatge Assequible, la defensa de reformes de les normes fiscals de la Unió favorables a l'habitatge i la incidència per a la creació de mecanismes de finançament accessibles. A mitjà i llarg termini, les ciutats han de continuar construint coalicions polítiques capaces de transformar aquestes demandes en compromisos vinculants i assignacions pressupostàries. Així, en el marc d'un acord europeu per l'habitatge proposat pels alcaldes i alcaldesses de la xarxa Eurocities com una de les deu prioritats per a una Europa millor, caldrien almenys 50.000 milions d'euros anuals en inversions a llarg termini²².

3. La naturalesa multidimensional de la crisi de l'habitatge: abordar l'eficiència energètica, el sensellarisme i els lloguers a curt termini

Si bé l'accés al finançament és una condició fonamental per oferir habitatges més assequibles, la crisi a la qual s'enfronten els municipis europeus avui dia és de naturalesa multidimensional. Abordar les causes fonamentals de la inassequibilitat requereix no només recursos, sinó també una reforma reguladora, innovació en polítiques de sòl, protecció social i una visió integrada de l'habitatge com a bé públic. Així, les ciutats també estan apostant per mesures com el control de lloguers (com Berlín, Leipzig, Riga, Estocolm i Viena), mesures per fomentar el lloguer d'habitatges

SERVEI INFO EUROPA

buits (com Gant) i proteccions de les persones llogateres (inclosa la paralització dels desnonaments) per evitar el desplaçament.

Més enllà d'això, els municipis europeus s'enfronten a reptes d'habitatge interrelacionats, com ara la ineficiència energètica, l'augment del sensellarisme i l'expansió dels lloguers a curt termini. Abordar aquests problemes requereix aprofitar els instruments de la Unió i els enfocaments basats en l'evidència.

3.1 Eficiència energètica i qualitat de l'habitatge

Moltes llars a Europa són ineficients energèticament, cosa que fa que les persones residents siguin vulnerables a les elevades factures d'energia i a les males condicions de vida, com ara la humitat, la floridura, l'amuntegament i els riscos d'incendi²³. Aquests problemes agreugen la pobresa energètica i perjudiquen la salut pública.

L'estratègia Onada de Renovació de la Unió, impulsada en el marc de la Llei Europea del Clima, i la Iniciativa d'Habitatge Assequible tenen com a objectiu abordar-ho millorant l'eficiència dels edificis i la qualitat de l'habitatge²⁴. La Directiva revisada sobre el rendiment energètic dels edificis estableix l'objectiu d'un parc d'habitatges amb zero emissions per al 2050.

Tot i això, persisteixen els problemes d'implementació. Els municipis sovint no tenen finançament ni capacitat per dur a terme reformes a gran escala²⁵. El proper Fons Social per al Clima pot ajudar a omplir aquesta bretxa per donar suport a les llars vulnerables durant la transició verda si s'aconsegueix la granularitat necessària quant a les institucions beneficiàries i els mecanismes establerts²⁶.

3.2 Sensellarisme i exclusió residencial

El sensellarisme està augmentant a tot Europa i va afectar almenys 895.000 persones el 2023²⁷. Malgrat el llançament el 2021 de la Plataforma Europea de Lluita contra el Sensellarisme i la propera Estratègia de la UE contra la Pobresa (2026), encara queda molt per fer.

Els municipis demanen una adopció més àmplia de l'enfocament "Housing First" (o "primer, l'habitatge"), que apunta a proporcionar habitatge estable abans d'abordar altres necessitats²⁸. Aquest model ha mostrat resultats positius, però s'ha de complementar amb el suport a les persones no cobertes per aquests programes. Les estratègies de la Unió han d'incloure un finançament sostingut i un enfocament de governança multinivell per assolir l'objectiu del 2030 d'acabar amb el sensellarisme.

3.3 Regulació dels lloguers a curt termini

Els lloguers a curt termini han intensificat la crisi de l'habitatge en moltes ciutats, ja que han reduït la disponibilitat de lloguers a llarg termini i han alimentat l'especulació. El març de 2024, la Unió va adoptar el Reglament sobre lloguers a curt termini, que obliga a compartir dades des de les plataformes i a eliminar els anuncis il·legals²⁹. Això millora la capacitat de les ciutats per fer complir les normes d'habitatge.

No obstant això, calen més mesures. Les ciutats insten a la creació d'un règim de divulgació obligatòria per als inversors immobiliaris institucionals per augmentar la transparència i evitar que l'habitatge es tracti únicament com un actiu financer.

A més, la crisi de l'habitatge està profundament relacionada amb qüestions més àmplies d'exclusió social, pobresa i desigualtat territorial. Les poblacions vulnerables, incloses les persones migrants, les joves, les llars monoparentals i les persones grans, es veuen afectades de manera desproporcionada per la precarietat de l'habitatge.

4. Conclusió: oportunitats i recomanacions per als municipis catalans

Els municipis catalans s'enfronten a un doble repte: respondre als efectes locals de la crisi de l'habitatge a Europa i, alhora, navegar per un marc de governança multinivell fragmentat. Malgrat les limitades competències directes de la Unió en matèria d'habitatge, l'agenda europea, en evolució, ofereix punts d'entrada per a l'acció local, la incidència política i el finançament.

4.1 Aprofitar l'impuls de l'agenda d'habitatge de la Unió

La revisió del Pla d'Acció per al Pilar Europeu de Drets Socials del 2025 marca una oportunitat crítica per reposicionar l'habitatge com a pilar central de l'agenda de cohesió social i territorial de la Unió³⁰. Els municipis catalans, juntament amb els seus homòlegs europeus, han de garantir que el Pla d'Acció actualitzat vagi més enllà dels compromisos simbòlics i inclogui objectius concrets per a l'habitatge assequible, un seguiment reforçat a través del Quadre d'Indicadors Socials i mecanismes de retiment de comptes a través del Semestre Europeu.

A més, el Comitè Especial sobre la Crisi de l'Habitatge a la Unió del Parlament Europeu, representants del qual han visitat Barcelona i Badalona recentment³¹, ha de fer recomanacions en el termini d'un any per al primer comissari d'Habitatge de

SERVEI INFO EUROPA

la Unió, Dan Jørgensen, que no hauria de desvincular aquesta agenda política de la d'energia (també a la seva cartera). El mandat de Jørgensen per als propers quatre anys demostra com l'agenda d'habitatge és ara al centre de la política europea. Els governs locals no han de deixar passar l'oportunitat d'influir en la presa de decisions sobre la creació d'una plataforma d'inversió paneuropea per a l'habitatge assequible i sostenible, l'adaptació de les normes d'ajudes estatals, la presentació del primer Pla Europeu d'Habitatge Assequible i el desenvolupament d'una Estratègia Europea d'Habitatge per millorar l'oferta de nous habitatges.

Aquest enfocament renovat hauria d'ancorar un impuls més ampli per al canvi estructural. Els municipis catalans, treballant a través del Comitè de les Regions i de xarxes com l'aliança Mayors for Housing i Eurocities, tenen ara l'oportunitat de defensar entre d'altres:

- un marc a escala de la Unió per a l'habitatge assequible que permeti una millor coordinació nacional i l'alineació amb les necessitats locals,
- l'ampliació de la inversió pública i privada, mitjançant reformes de les normes d'ajudes estatals i la taxonomia social de la Unió per prioritzar l'habitatge socialment sostenible,
- l'accés directe al finançament, en particular a través del Mecanisme de Recuperació i Resiliència, el Fons Social per al Clima i els futurs programes de cohesió,
- una regulació sòlida dels lloguers a curt termini i el finançament especulatiu, incloent-hi normes de la Unió aplicables i la divulgació obligatòria per als inversors.

També hi ha l'oportunitat de vincular la defensa de l'habitatge amb les properes iniciatives emblemàtiques, com ara l'Estratègia contra la pobresa, prevista per al 2026. Aquests marcs haurien d'integrar l'habitatge com una dimensió fonamental de la inclusió social i l'equitat territorial.

Finalment, les respostes efectives a la crisi de l'habitatge exigeixen una coordinació de la planificació més forta. Les polítiques d'ús del sòl, les inversions en infraestructures i la planificació del transport han d'estar alineades amb les estratègies d'habitatge per gestionar l'expansió urbana, la segregació i les ineficiències. Per afrontar la multidimensionalitat de la crisi de l'habitatge, la política de la Unió així com les institucions financeres bilaterals i multilaterals han d'anar més enllà de la noció tradicional d'habitatge únicament com a sector de mercat o estímul de la construcció³². L'habitatge s'ha de reformular com a pedra angular de la inclusió

SERVEI INFO EUROPA

social, la transició ecològica i la igualtat territorial. Aquest canvi requereix coherència política en tots els àmbits (política social, planificació urbana, regulació ambiental i governança econòmica), així com un reconeixement dels governs locals com a actors clau tant en el diagnòstic com en la construcció de solucions.

4.2 Impuls d'estratègies locals integrades d'habitatge

Més enllà del finançament i la regulació, els municipis han de desenvolupar estratègies locals coherents que abordin l'habitatge no només com un servei social, sinó també com una base per a la cohesió territorial, l'adaptació al clima i les cures. Els elements clau inclouen:

- ampliar les reformes energètiques i la renovació d'edificis en barris vulnerables, tot garantint la protecció de les llogateres i utilitzant eines com l'Onada de Renovació i la Directiva revisada sobre el rendiment energètic dels edificis,
- prevenir i reduir el sensellarisme, integrant el model "Housing First" i aprofitant la Plataforma Europea de Lluita contra el Sensellarisme,
- regular la pressió turística i l'especulació immobiliària, mitjançant l'aplicació local del nou Reglament de la Unió sobre lloguers a curt termini i l'intercanvi de dades des de plataformes.

4.3 Enfortiment de la governança multinivell

Recentment la Unió ha animat els estats membres a reassignar part dels seus fons de cohesió 2021-2027 a cinc àrees d'inversió clau: competitivitat i descarbonització, defensa, habitatge assequible, resiliència hídrica i transició energètica. En l'àmbit de l'habitatge, la Comissió proposa doblar el finançament de la Política de Cohesió destinat a aquest àmbit³³. A partir de 2026, els estats membres també podran mobilitzar finançament públic i privat mitjançant un nou instrument financer que combinarà fons de cohesió amb recursos del Banc Europeu d'Inversions, d'altres institucions financeres internacionals i de bancs nacionals. En un moment en què la Unió està experimentant processos de recentralització i fomentant un major suport al sector privat³⁴, aquesta hauria de ser una oportunitat clau perquè els municipis posicionin els projectes relacionats amb l'habitatge com a inversions transversals que ofereixin beneficis socials i climàtics.

SERVEI INFO EUROPA

Tanmateix, els governs locals adverteixen que aquests canvis de prioritats de dalt a baix corren el risc de crear inestabilitat i s'han de substituir per un disseny d'inversió de baix a dalt alineat amb les necessitats territorials a llarg termini. De fet, aquesta finestra podria ajudar a accelerar les respostes a la crisi de l'habitatge ara, però corre el risc de ser de curta durada si no s'integra estructuralment. Segons el Consell de Municipis i Regions d'Europa, "[s]i bé la Unió sens dubte defineix objectius estratègics amplis com la descarbonització de la societat, l'augment de la competitivitat de tots els territoris europeus o el reforç de la resiliència de l'administració pública a tots els nivells, ha d'evitar concentracions temàtiques massa estretes que limiten les oportunitats d'inversió en municipis i regions, i no sempre són adequades per al seu propòsit sobre el terreny"³⁵.

D'acord amb això, els governs locals també poden exigir:

- la inclusió en els plans de recuperació nacionals i les estratègies d'habitatge, amb finançament dedicat a projectes municipals,
- la participació en els diàlegs polítics de la Unió, en particular en el Semestre Europeu i en les futures actualitzacions del Pla d'Acció per al Pilar Europeu de Drets Socials,
- estratègies territorialitzades adaptades a les diverses realitats locals, evitant solucions úniques per a tothom i reforçant la necessitat que les ciutats i les regions estiguin plenament representades en les negociacions a tots els nivells,
- un major suport tècnic i financer per als municipis petits i mitjans per accedir als recursos de la Unió i implementar programes complexos d'habitatge,
- la millora de les dades relacionades amb l'habitatge i les eines de seguiment. L'indicador actual d'Eurostat sobre la sobrecàrrega del cost de l'habitatge (que mesura les llars que gasten més del 40% de la seva renda disponible en habitatge) no aconsegueix capturar l'abast més ampli dels reptes de l'habitatge, especialment el sensellarisme, que s'aborda al principi 19 del Pilar Europeu de Drets Socials. La reformulació de la manera com es mesura l'habitatge requereix una forta coordinació multinivell entre les institucions públiques, inclosos els instituts d'estadística, i amb altres actors.

A partir dels recents esforços d'incidència tant a nivell de la Unió com a nivell català, ara hi ha una finestra d'oportunitat per reposicionar l'habitatge al centre de l'agenda

SERVEI INFO EUROPA

social i territorial d'Europa. L'aprovació recent del dictamen liderat per l'alcalde de Barcelona, Jaume Collboni, al Comitè Europeu de les Regions³⁶ constitueix un pas clau per mantenir un posicionament comú dels governs locals davant les institucions europees³⁷. Amb la revisió d'aquest any del Pla d'Acció per al Pilar Europeu de Drets Socials, la propera Estratègia de Lluita contra la Pobresa i el proper Pla Europeu d'Habitatge Assequible, els governs locals i regionals han de ser reconeguts no només com a implementadors, sinó també com a codissenyadors de la política d'habitatge.

Més enllà d'una emergència social, la crisi de l'habitatge mostra una disputa fonamental sobre el model de ciutat i el paper dels governs locals. Per abordar la crisi de l'habitatge estructuralment, la Unió ha d'anar més enllà de veure l'habitatge com un bé de mercat o una qüestió sectorial. L'habitatge s'ha de reformular com un bé comú, una pedra angular del desenvolupament econòmic, la inclusió social, la salut, l'educació, la transició ecològica, la igualtat territorial i la sostenibilitat general³⁸, cosa que requereix coherència entre els àmbits polítics i coordinació multinivell. Els governs locals són indispensables per traduir aquesta visió en accions flexibles i adaptades a les persones i els territoris.

Barcelona, 31 de maig de 2025

¹ Eurostat, "House price index (2015 = 100) - annual data", 8 d'abril de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_a/default/table?lang=en.

² Eurostat, "Housing cost overburden rate by degree of urbanisation", 30 d'abril de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07d/default/table?lang=en.

³ Lieve Fransen, Gino del Bufalo i Edoardo Reviglio, *Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe. Report of the High-Level Task Force on Investing in Social Infrastructure in Europe*, Discussion paper 074, gener de 2018 (accés el 31 de maig de 2025), https://economy-finance.ec.europa.eu/document/download/82a1420f-5475-4466-a3de-860a3a8553d3_en?filename=dp074_en.pdf.

⁴ Eurocities, "The right to access affordable and quality housing", 17 de febrer de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://eurocities.eu/latest/the-right-to-access-affordable-and-quality-housing/>.

⁵ Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2023: assequibilitat i accés. Informe anual*, novembre de 2024 (accés el 31 de maig de 2025), https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/12/O24003_Informe-anual-2023-1-1.pdf.

⁶ Manel Riu, "Tres mapes per entendre la crisi de l'habitatge a Catalunya", *Crític*, 17 de maig de 2023 (accés el 31 de maig de 2025), <https://www.elcritic.cat/dades/tres-mapes-per-entendre-la-cri-si-de-habitatge-a-catalunya-165499>.

⁷ Paula Sevilla Núñez, Evaniza Rodrigues, Alexandre Apsan Frediani i Yiorgos Papamanousakis, *Collective, non-speculative housing to realise adequate housing for all. Input for the first session of the Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All — Nairobi, December 2024*, IIED, desembre de 2024 (accés el 31 de maig de 2025), <https://www.iied.org/22598g>.

- ⁸ Comissió Europea, “Statement at the European Parliament Plenary by President Ursula von der Leyen, candidate for a second mandate 2024-2029”, 18 de juliol de 2024 (accés el 31 de maig de 2025), https://neighbourhood-enlargement.ec.europa.eu/news/statement-european-parliament-plenary-president-ursula-von-der-leyen-candidate-second-mandate-2024-2024-07-18_en?prefLang=es.
- ⁹ Parlament Europeu, “El aumento del coste de la vivienda en la Unión Europea (infografía)”, 19 de desembre de 2024 (accés el 31 de maig de 2025), <https://www.europarl.europa.eu/topics/es/article/20241014STO24542/el-aumento-del-coste-de-la-vivienda-en-la-union-europea>.
- ¹⁰ Comissió Europea, *Decision of the President of the European Commission of 7.1.2025 on the establishment of a Commissioners’ Project Group on Affordable Housing*, P(2025) 5, 7 de gener de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), https://commission.europa.eu/document/download/8d0173c6-8c41-4032-8eaf-8c73a57b11b1_en?filename=Decision%20on%20the%20establishment%20of%20a%20Commissioners%27%20Project%20Group%20on%20Affordable%20Housing.pdf.
- ¹¹ Eurocities, *An urban compass for the European Pillar of Social Rights and its renewed Action Plan*, 26 de març de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), https://eurocities.eu/wp-content/uploads/2025/03/Eurocities-policy-report_A-new-urban-compass-for-the-European-Pillar-of-Social-Rights-and-its-renewed-Action-Plan_26.03.25.pdf.
- ¹² Parlament Europeu, “Special committee on the Housing Crisis in the European Union”, sense data (accés el 31 de maig de 2025), <https://www.europarl.europa.eu/committees/en/hous/home/highlights>.
- ¹³ Federació de Municipis de Catalunya, *Declaració de la Federació de Municipis de Catalunya per demanar a la Unió Europea que abordi de forma urgent i amb perspectiva local el problema d'accés a l'habitatge en els municipis*, 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://www.fmc.cat/documents/42830/doc/Declaraci%C3%B3%20Habitatge.pdf>.
- ¹⁴ Eurocities, “Taking the pulse of European mayors”, 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://monitor.eurocities.eu/eurocities-pulse-mayors-survey/>.
- ¹⁵ Paula Sevilla Núñez i Alexandre Apsan Frediani, “The missing social infrastructure: financing housing justice as a strategy to advance global agendas”, IIED, 2 de maig de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://www.iied.org/missing-social-infrastructure-financing-housing-justice-strategy-advance-global-agendas>.
- ¹⁶ OCDE, *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OCDE, 2021 (accés el 31 de maig de 2025), https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/01/building-for-a-better-tomorrow-policies-to-make-housing-more-affordable_51f68a86/5d9127d4-en.pdf.
- ¹⁷ Nacions Unides, *Zero draft: Outcome document of the Fourth International Conference on Financing for Development*, 17 de gener de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://financing.desa.un.org/sites/default/files/2025-01/FfD4%20Outcome%20Zero%20Draft.pdf>.
- ¹⁸ Enrico Letta, *Much More Than a Market. Speed, Security, Solidarity. Empowering the Single Market to deliver a sustainable future and prosperity for all EU Citizens*, Consell Europeu, abril de 2024 (accés el 31 de maig de 2025), <https://www.consilium.europa.eu/media/ny3j24sm/much-more-than-a-market-report-by-enrico-letta.pdf>.
- ¹⁹ Servei d'Estudis del Parlament Europeu, *Garantizar una vivienda sostenible, digna y assequible en Europa*, octubre de 2024 (accés el 31 de maig de 2025), [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/ATAG/2024/762414/EPRS_ATA\(2024\)762414_ES.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/ATAG/2024/762414/EPRS_ATA(2024)762414_ES.pdf).
- ²⁰ Eurocities, “EU must act now: Mayors of major cities unveil European Housing Action Plan”, 27 de maig de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://eurocities.eu/latest/eu-must-act-now-mayors-of-major-cities-unveil-european-housing-action-plan/>.
- ²¹ Ajuntament de Barcelona, “L'Ajuntament implica al Consell de l'Habitatge Social en l'aliança europea per l'habitatge”, 28 de març de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), https://www.habitatge.barcelona/ca/noticia/lajuntament-implica-al-consell-de-lhabitatge-social-en-lalianca-europea-per-lhabitatge_1498476.
- ²² Eurocities, “The right to access affordable and quality housing”, 17 de febrer de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://eurocities.eu/latest/the-right-to-access-affordable-and-quality-housing/>.

-
- ²³ Fondation Abbé Pierre i FEANTSA, *Eighth overview of housing exclusion in Europe 2023*, FEANTSA, juliol de 2023 (accés el 31 de maig de 2025), https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2023/OVERVIEW/Rapport_EN.pdf.
- ²⁴ Servei d'Estudis del Parlament Europeu, *Garantizar una vivienda sostenible, digna y asequible en Europa*.
- ²⁵ CMRE i Housing Europe, *Finding the right approach for an improved Energy Performance of Buildings Directive. Three recommendations from CEMR and Housing Europe*, CMRE, sense data (accés el 31 de maig de 2025), https://ccre-cemr.org/wp-content/uploads/2024/04/EPBD_CEMR_Housing_Europe_CLEAN_final.pdf.
- ²⁶ Comissió Europea, *Social Climate Fund*, sense data (accés el 31 de maig de 2025), https://climate.ec.europa.eu/eu-action/eu-emissions-trading-system-eu-ets/social-climate-fund_en.
- ²⁷ Fondation Abbé Pierre i FEANTSA, *Eighth overview of housing exclusion in Europe 2023*.
- ²⁸ Eurocities, *Housing First in Action. Insights from Five European Cities*, sense data (accés el 31 de maig de 2025), https://eurocities.eu/wp-content/uploads/2025/02/EN_Housing-First-in-Action.pdf.
- ²⁹ Femke Halsema, "Euroviews. New EU rules to stop illegal short-term rentals are a welcome change", Euronews, 1 de març de 2024 (accés el 31 de maig de 2025), <https://www.euronews.com/my-europe/2024/03/01/new-eu-rules-to-stop-illegal-short-term-rentals-are-a-welcome-change>.
- ³⁰ Eurocities, *An urban compass for the European Pillar of Social Rights and its renewed Action Plan*.
- ³¹ Ajuntament de Barcelona, "La comissió sobre habitatge del Parlament Europeu visita Barcelona i l'Ajuntament", 26 de maig de 2025 (accés 31 de maig de 2025), <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2025/05/26/la-comissio-sobre-habitatge-del-parlament-europeu-visita-barcelona-i-lajuntament-2/>.
- ³² ONU-Hàbitat, *Existing multilateral and bilateral support for the development and implementation of effective housing policies, programmes and projects. Report of the Executive Director, HSP/OEWG-H.2024/6*, 16 de setembre de 2024 (accés el 31 de maig de 2025), <https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/10/2416779e.pdf>.
- ³³ Comissió Europea, "A modernised cohesion policy to boost the EU's strategic priorities", 1 d'abril de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_25_929.
- ³⁴ CMRE, "Europe of the regions is dead, long live Europe of the industries", 7 de febrer de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://ccre-cemr.org/impactgoal-cohesion/competitiveness-compass>.
- ³⁵ CMRE, "Cohesion Policy mid-term review: is the glass half empty or half full?", 15 d'abril de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://ccre-cemr.org/impactgoal-cohesion/cohesion-policy-mid-term-review>.
- ³⁶ Comitè Europeu de les Regions, *The role of cities and regions in the EU Affordable Housing Plan*, 166th plenary session, 14-15 May 2025, Opinion, COTER-VII/003, 15 de maig de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://webapi2016.cor.europa.eu/v1/documents/cor-2025-00042-00-00-ac-tra-en.docx/content>.
- ³⁷ Ajuntament de Barcelona, "El Comitè Europeu de les Regions aprova el dictamen sobre habitatge impulsat per l'alcalde Jaume Collboni", 15 de maig de 2025 (accés el 31 de maig de 2025), <https://ajuntament.barcelona.cat/relacionsinternacionalsicooperacio/ca/noticies/el-comite-europeu-de-les-regions-aprova-el-dictamen-sobre-habitatge-impulsat-per-lalcalde-jaume-collboni-1515591>.
- ³⁸ Paula Sevilla Núñez i Alexandre Apsan Frediani, "The missing social infrastructure: financing housing justice as a strategy to advance global agendas".