

20 propostes Cecot per millorar l'accés a l'habitatge

Més habitatge, més accessible i més ràpid

17 de novembre de 2026

cecot

© 2026 Patronal Cecot

20 propostes Cecot per millorar l'accés a l'habitatge
17 de novembre de 2026

Direcció i anàlisi: Josep Maria Raya, catedràtic d'Economia Aplicada de TecnoCampus, Universitat Pompeu Fabra.
En l'elaboració de les propostes hi han col·laborat representants del Gremi de la Construcció del Vallès i del sector de la promoció immobiliària.

cecot

Sant Pau, 6 08221 Terrassa (Barcelona)
Telèfon: 93 736 11 00
info@cecot.org
www.cecot.org

Es permet la reproducció total o parcial d'aquesta publicació, sempre que se'n faci un ús no comercial i se citi explícitament la font: "20 propostes Cecot per millorar l'accés a l'habitatge. Direcció i anàlisi: Josep Maria Raya". Per a usos diferents dels anteriorment indicats, cal l'autorització expressa de la Cecot.

Índex

Missatges clau 04

20 propostes en 7 blocs 05

Les propostes 06

1. Més sòl disponible i facilitar la construcció 06
2. Densificar allà on es pugui 06
3. Simplificar els processos administratius 07
4. Facilitar el creixement del parc d'habitatge social i assequible 07
5. Seguretat jurídica per a tothom 08
6. Una fiscalitat raonable i segons l'ús 08
7. Impulsar la construcció industrialitzada 09

Missatges clau

7 M
habitatges potencials en sòl ja planificat a Espanya

9–18 anys
per convertir aquest sòl en habitatges

28–47 %
dels habitatges previstos s'executen a les grans ciutats

- El principal repte de l'habitatge és l'escassetat d'oferta. Equivocar el diagnòstic equivoca la política: les mesures que no augmenten l'oferta només gestionen la cua de l'escassetat.
- Hi ha sòl. A Espanya hi ha planejament per a uns 7 milions d'habitatges potencials, però el procés per convertir-lo en habitatges pot durar entre 9 i 18 anys.
- Proposem dos eixos: construir més i més ràpid, i fer créixer el parc d'habitatge social fins a la mitjana europea, cosa que implica triplicar o quadruplicar el pressupost anual actual.
- La iniciativa privada és i vol ser part de la solució. Com a part de la societat, li preocupa l'accessibilitat a l'habitatge, i sense la seva capacitat de construir i de posar habitatges en lloguer no hi ha solució possible.
- Llogar no és especular. És una activitat econòmica legítima i necessària, que contribueix a ampliar l'oferta d'habitatge i compleix una funció social essencial: facilitar l'accés a un habitatge a les persones que opten o necessiten viure de lloguer.
- Cal seguretat jurídica per a tothom, inquilins i propietaris. La protecció dels més vulnerables l'ha de liderar l'administració i no s'ha de fer a costa del propietari: quan recau sobre ell, es gira contra l'oferta.
- La fiscalitat ha de dependre de l'ús de l'habitatge i no del volum del comprador: ha de premiar la residència habitual, la primera compra i el lloguer residencial, davant del lloguer turístic o de temporada i de l'habitatge buit. No s'ha de discriminar el gran tenidor pel simple fet de ser-ho (sense arrendadors no hi ha habitatge de lloguer).
- L'accessibilitat també es juga fora del mercat de l'habitatge. Una bona xarxa de transport multimodal fa que viure a 90 km de Barcelona sigui viure a poc temps de les oportunitats, i sense guanys de productivitat que facin créixer els salaris l'habitatge no serà accessible.
- Són mesures amb un ampli consens possible, però necessiten continuïtat: un pacte d'Estat amb objectius anuals de producció d'habitatge i de pressupost, estables en el temps. El parc social de Viena és fruit de més de cent anys de política constant.

20 propostes en 7 blocs

Més sòl disponible i facilitar la construcció 1

1. Executar i flexibilitzar el sòl
2. Gestió urbanística supramunicipal
3. Mobilitzar el sòl públic

Densificar allà on es pugui 2

4. Més densitat per a tot el sector
5. Més edificabilitat i canvis d'ús
6. Estàndards proporcionats

Simplificar els processos administratius 3

7. Plans en dues capes
8. Llicències en un o dos mesos
9. Terminis per als subministraments
10. Llei de simplificació per lectura única

Facilitar el creixement del parc d'habitatge social i assequible 4

11. Fons d'infraestructures socials
12. Parc públic permanent
13. Compra de drets d'ús

Seguretat jurídica per a tothom 5

14. Blindar el planejament
15. Seguretat per a inquilins i propietaris

Una fiscalitat raonable i segons l'ús 6

16. Primer habitatge a tipus zero
17. Fiscalitat mínima per a l'habitatge social
18. Fiscalitat segons l'ús, no segons el comprador

Impulsar la construcció industrialitzada 7

19. Demanda i finançament estables
20. Relleu generacional

20

propostes en 7 blocs per construir més i més ràpid, i fer créixer el parc d'habitatge social

1. Més sòl disponible i facilitar la construcció

Les grans ciutats tenen reserves de sòl urbanitzable considerables, però només s'executa entre un 28 % i un 47 % dels habitatges previstos. Entre 2019 i 2025 el sòl per a habitatge pràcticament no ha crescut, tot i l'augment de la demanda.

28–47 % dels habitatges previstos s'executen a les grans ciutats

1. **Executar i flexibilitzar el sòl.** Cal executar el sòl ja planificat, amb terminis i prioritat per a les àrees amb més demanda, i flexibilitzar-ne l'ús: tot terreny sense protecció ambiental explícita o un interès públic justificat ha de poder destinar-se a habitatge. També cal permetre urbanitzar i edificar alhora.
2. **Gestió urbanística supramunicipal.** La gestió del procés urbanístic dels grans desenvolupaments s'ha de traslladar a l'àmbit supramunicipal, seguint el model de les Àrees Residencials Estratègiques (2008). Així s'eviten les oposicions locals que bloquegen projectes d'interès general.
3. **Mobilitzar el sòl públic.** Casernes, solars d'equipaments buits i patrimoni de l'Estat s'han de posar en joc mitjançant adjudicacions transparents i competitives, orientades a l'habitatge assequible.

2. Densificar allà on es pugui

Les ciutats amb més demanda són les que tenen menys marge per créixer en extensió. Densificar és la manera de fer-hi més habitatge sense consumir territori.

5.000 locals buits a l'àrea metropolitana de Barcelona

4. **Més densitat per a tot el sector.** Cal permetre més alçada o edificabilitat a tot el sector, no només a canvi d'habitatge assequible. Més habitatges per solar redueixen la repercussió del sòl en el preu i abarateixen també l'habitatge lliure; així, cal menys habitatge assequible.
5. **Més edificabilitat i canvis d'ús.** Cal generalitzar més enllà de l'habitatge protegit les mesures ja plantejades a Catalunya: +20 % d'edificabilitat en parcel·les plurifamiliars, divisió d'habitatges grans i canvis d'ús de locals, oficines i naus en desús. Només a l'àrea metropolitana de Barcelona hi ha uns 5.000 locals buits.
6. **Estàndards proporcionats.** Cal revisar els estàndards i la normativa tècnica que encareixen sense un benefici proporcional, com els mínims obligatoris d'aparcament o un codi tècnic de l'edificació molt exigent, i apostar per un urbanisme de densitat amb serveis i verd a peu de carrer.

3. Simplificar els processos administratius

Revisar un pla general pot requerir de 70 a 100 informes sectorials, i a Barcelona només el 37 % de les llicències es resolen en menys de tres mesos. Hem construït una teranyina administrativa.

37 % de les llicències a Barcelona es resolen en menys de tres mesos

7 **Plans en dues capes.** Els plans s'han de dividir en un nucli estratègic estable i una part operativa que es pugui modificar sense reiniciar tot el procés.

8 **Llicències en un o dos mesos.** Les llicències urbanístiques, i especialment les d'obra nova, s'han de concedir en un termini no superior a un o dos mesos. Per fer-ho viable cal una finestreta única, una tramitació digital amb terminis i silenci positiu per als informes sectorials, i el recurs a les entitats col·laboradores de l'administració (ECA), que verifiquen els projectes i alleugen la feina dels ajuntaments. Amb BIM i intel·ligència artificial (Viena, Màlaga, Madrid), els terminis de les llicències es redueixen entre un 50 % i un 70 %.

9 **Terminis per als subministraments.** Cal fixar terminis màxims i obligacions de servei als grans operadors de subministraments (electricitat, gas i telecomunicacions). Les connexions dels nous habitatges s'han convertit en un coll d'ampolla del procés constructiu.

10 **Llei de simplificació per lectura única.** Cal aprovar per lectura única la llei catalana de simplificació de tràmits urbanístics i ambientals. Fer servir la via més lenta per reduir terminis és un contrasentit.

4. Facilitar el creixement del parc d'habitatge social i assequible

Sense un parc social suficient, la resta de mesures no arriben a temps als més vulnerables. Al ritme actual de programes com Casa 47, trigaríem unes set dècades a arribar a la mitjana de la Unió Europea.

~70 anys per arribar a la mitjana europea de parc social al ritme actual

11 **Fons d'infraestructures socials.** Cal atraure capital privat pacient: sòl públic en dret de superfície (50–75 anys), banca pública (ICO, ICF) i garantia pública dels lloguers. En acabar la concessió, els edificis reverteixen a l'ajuntament.

12 **Parc públic permanent.** L'habitatge amb ajut públic no ha de sortir mai del parc públic i ha de ser majoritàriament de lloguer (cosa que no vol dir eliminar l'HPO en propietat, tot i que la qualificació sigui permanent).

13 **Compra de drets d'ús.** Cal comprar drets d'ús d'habitatges buits (Bizigune) o el dret a llogar durant 20–25 anys (Dublín), sense pagar mai més del que costaria construir.

5. Seguretat jurídica per a tothom

El 2023, uns 94 municipis tenien el planejament anul·lat. Un vici de forma menor pot fer caure un pla sencer i arrossegar les llicències ja concedides. Al mateix temps, el propietari que lloga viu en un canvi normatiu permanent. La inseguretat jurídica, de qualsevol de les parts, sempre acaba reduint l'oferta.

94 municipis amb el planejament anul·lat el 2023

14 **Blindar el planejament.** Cal aplicar el principi de conservació dels actes perquè un defecte concret no anul·li tot el pla, desbloquejar la reforma de la Llei del Sòl (limitació de la nul·litat, silenci positiu i acotació de la legitimació per impugnar) i evitar que una minoria de propietaris bloquegi indefinidament una reparcel·lació.

15 **Seguretat per a inquilins i propietaris.** La protecció de les famílies vulnerables l'ha de liderar l'administració, amb un marc normatiu estable, i no s'ha de fer a costa del propietari. Cal ampliar l'assegurança pública d'impagaments (com el programa Visale francès) perquè els joves i els col·lectius vulnerables puguin llogar sense aval familiar.

6. Una fiscalitat raonable i segons l'ús

L'habitatge ha estat més una font d'ingressos que una prioritat de política pública: en els millors anys, només un 25 % del que se'n recapta torna a polítiques d'habitatge. A més, la fiscalitat gairebé no distingeix l'ús que es fa de cada habitatge.

25 % del que recapta l'habitatge torna a polítiques d'habitatge (en els millors anys)

16 **Primer habitatge a tipus zero.** L'IVA i l'ITP han de ser progressius: un 0 % en la compra del primer habitatge habitual, un tipus zero o molt reduït en la compra dels habitatges habituals posteriors i tipus creixents per a les compres no destinades a residència habitual ni al lloguer residencial.

17 **Fiscalitat mínima per a l'habitatge social.** Cal reduir al mínim la fiscalitat de l'habitatge social en totes les fases (IVA, ICIO i taxes de llicència).

18 **Fiscalitat segons l'ús, no segons el comprador.** L'habitatge s'ha de gravar segons el seu ús, amb un tracte més favorable per a la residència habitual i el lloguer residencial que per al lloguer turístic o de temporada i l'habitatge buit. Per exemple, un IBI diferenciat segons l'ús. Incentius en lloc de prohibicions. No s'ha de sobregravar el gran tenidor pel simple fet de ser-ho: sense arrendadors no hi ha habitatge de lloguer.

7. Impulsar la construcció industrialitzada

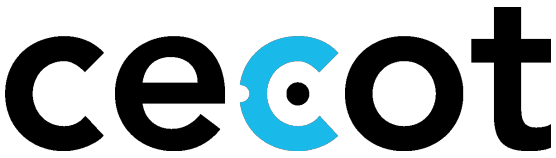
La construcció industrialitzada representa un 2 % de l'edificació a Espanya, molt per sota dels països europeus. El sector, molt atomitzat i amb una productivitat un 25 % inferior a la del conjunt de l'economia, té poc múscul per invertir-hi. A més, costa molt finançar una producció en fàbrica dins d'un procés urbanístic que no se sap quan acabarà, i avui només unes poques empreses se l'autofinancen.

2 % de l'edificació a Espanya és industrialitzada

19 **Demanda i finançament estables.** Cal programar l'habitatge públic de manera plurianual i amb volums suficients perquè industrialitzar sigui rendible, crear línies de finançament i garanties públiques (ICO) adaptades al seu calendari, que concentra la despesa a la fàbrica abans de l'obra, i agilitar l'homologació de sistemes industrialitzats.

20 **Relleu generacional.** Cal impulsar l'FP dual en construcció: l'edat mitjana dels treballadors del sector és d'uns 48 anys.

Construir més és possible. Fer més habitatge social és possible. Totes dues coses disciplinen els preus i els lloguers, avui i en el futur.



Sant Pau, 6 08221 Terrassa (Barcelona) · 93 736 11 00 · info@cecot.org · www.cecot.org