

**El dissabte 14 de febrer es publicaven els informes del comitè d'experts encarregats d'avaluar la prohibició de l'anomenada compra especulativa. Aquesta limitació a la compra es un dels punts que ha imposat Comuns al Govern de la Generalitat per pactar uns pressupostos. Llegits els informes passem a valorar-ne alguns aspectes.**

### **Informe d'IDRA (Jaime Palomeras)**

L'informe d'IDRA planteja com a idea central que cal intervenir sobre la demanda en el mercat de compravenda d'habitatge, especialment en zones tensionades, mitjançant la limitació de la compra amb finalitats no residencials. La proposta concreta és condicionar l'adquisició d'habitatges al seu ús efectiu com a residència habitual o, en el cas d'edificis, al lloguer residencial estable. Això implica, de facto, restringir o desplaçar la demanda inversora. La definició de "compra especulativa" és àmplia i engloba qualsevol adquisició orientada a obtenir rendibilitat, sigui quina sigui aquesta rendibilitat, tampoc distingeix entre tipologies d'inversió ni horitzons temporals.

El diagnòstic de l'informe d'IDRA és que aquesta demanda no residencial està inflant els preus i expulsant residents. A partir d'aquí construeix una cadena causal implícita: limitar aquesta demanda hauria de reduir la pressió sobre els preus i millorar l'accés a l'habitatge. El problema és que aquesta relació no es demostra. No hi ha anàlisi econòmica real ni estimacions que permetin quantificar el pes real de la demanda inversora en la formació de preus. El relat és coherent, però és un supòsit i no verificat.

Els exemples internacionals que utilitza l'informe d'IDRA reforcen el discurs però no aporten prova empírica concloent. En el cas dels Països Baixos, la mesura de *opkoopbescherming* permet als municipis restringir la compra per destinar a lloguer en determinades zones. Segons l'informe, a ciutats com Rotterdam la compra per part d'inversors es va reduir aproximadament un 75%, i això ho basa en estudis com el de Francke et al. (2023). Tanmateix, aquests estudis mostren que aquest efecte es concentra en la composició de la demanda (menys inversors, més compradors residents) i no en una reducció clara dels preus, generant possibles efectes negatius sobre l'oferta de lloguer.

A Singapur, IDRA destaca l'*Additional Buyer's Stamp Duty*, amb increments successius fins a un 60% per a compradors estrangers. Aquestes mesures han reduït fortament la demanda estrangera (fins a caigudes del 80–90% segons el propi informe), però s'insereixen en un sistema on l'Estat controla el sòl i proveeix la major part de l'habitatge mitjançant el parc públic. Els estudis citats en la literatura acadèmica (per exemple Deng et al., 2019) indiquen efectes moderats sobre preus (al voltant del 10–15%), però no una resolució del problema d'accessibilitat.

En el cas de Suïssa, l'informe fa referència a la *Lex Koller*, que limita la compra per part de no residents. Aquesta mesura respon sobretot a la pressió de segones residències en zones turístiques. Tot i això, el propi context suís mostra que els preus continuen elevats, i l'evidència empírica disponible no acredita que aquesta limitació hagi reduït el nivell general de preus, sinó que ha restringit un segment concret de la demanda.

A Àustria, especialment a regions com Tirol o Salzburg, les restriccions s'orienten a limitar segones residències i garantir ús residencial. Aquestes mesures han contribuït a contenir la proliferació d'habitatges no habituals en zones turístiques, però no han evitat increments de preus en mercats urbans ni resolt el problema d'accessibilitat general.

Finalment, a Dinamarca, es limita l'entrada de capital extern i manté el parc vinculat a residents. No obstant això, aquest model funciona dins d'un sistema amb cooperatives d'habitatge i un fort estat del benestar. Els preus en ciutats com Copenhaguen continuen sent elevats, i no hi ha evidència que aquesta mesura per si sola expliqui una millora en l'accessibilitat.

En tots aquests casos, les polítiques responen a contextos institucionals molt específics i, segons l'evidència disponible —inclosa la que cita el mateix informe d'IDRA—, tenen efectes principalment sobre la composició de la demanda, no sobre el nivell de preus ni sobre l'accessibilitat general.

### **Informe de Pablo Feu**

L'informe de Pablo Feu recull aquest mateix plantejament i n'analitza la viabilitat jurídica. El seu objectiu és legitimar la mesura des del punt de vista constitucional i definir-ne els límits: caràcter temporal, aplicació en zones tensionades i compatibilitat amb el dret de propietat. També concreta la proposta: limitar l'adquisició d'habitatges a ús residencial propi o a lloguer en condicions regulades. Però, igual que l'informe d'IDRA, assumeix —sense demostrar— que aquesta limitació tindrà efectes sobre l'accés a l'habitatge.

### **Informe de Fuensanta Alcalá**

L'informe de Fuensanta Alcalá fa un pas més i desenvolupa el mecanisme operatiu per aplicar aquesta idea. Parteix del mateix marc conceptual i proposa articular la limitació com una determinació urbanística funcional, integrada en el planejament i garantida mitjançant disciplina urbanística. L'objectiu és assegurar que els habitatges es destinin a residència habitual o a lloguer estable, a través d'obligacions d'ús, control administratiu i règim sancionador. També sosté que això “reorienta” el mercat i redueix operacions especulatives.

## **Informe de Viver Pi-Suñer**

Finalment, l'informe de Viver Pi-Sunyer tanca el cercle des del punt de vista jurídic. La seva funció no és explicar el problema ni proposar solucions, sinó determinar si aquestes limitacions són constitucionals. La resposta és clara: sí, dins d'un marge ampli derivat de la funció social de la propietat i del dret a l'habitatge en base a l'art 33 i l'art 47 de la Constitució Espanyola.

La suma dels quatre informes dona cobertura a la una proposta que els promotors de la idea ja donen per feta. L'informe d'IDRA construeix el relat econòmic; el de Pablo Feu, el relat de viabilitat jurídica; el de Fuensanta Alcalá, el mecanisme operatiu; i el de Viver Pi-Sunyer, el blindatge constitucional. El conjunt és coherent, però comparteix una mateixa debilitat: tots parteixen de la hipòtesi que reorientar la demanda i l'ús de l'habitatge és suficient per corregir el mercat.

Aquesta hipòtesi no està demostrada. El que es mostra és, en el millor dels casos, que es pot alterar la composició de la demanda —menys inversors, més compradors residents—, però no que això redueixi els preus ni millori de manera significativa l'accessibilitat. Els exemples internacionals no acrediten aquest efecte, i els informes no aporten cap evidència (ni pròpia ni d'altres, que el sustenti).

El problema de fons és estructural: hi ha més demanda que oferta. Limitar qui compra no genera nous habitatges. Redistribueix els existents. Pot facilitar l'accés a la propietat per a determinats residents amb capacitat adquisitiva, però no resol el desequilibri global. I això té una conseqüència directa: tampoc hi ha garanties que millori el mercat de lloguer. Cap dels informes ho demostra. L'informe d'IDRA no ho aborda; el de Pablo Feu ho pressuposa; el de Fuensanta Alcalá ho infereix; i el de Viver Pi-Sunyer ni tan sols entra en aquesta dimensió.

Per això, la proposta corre el risc de convertir-se en un brindis al sol si el que es busca és reduir preus o millorar l'accés a l'habitatge. Les mesures sobre la demanda, per si soles, no resolen un desequilibri estructural. Poden alterar qui accedeix als habitatges, però no quants habitatges hi ha ni a quin preu. Assumir que amb aquesta reorientació del mercat n'hi ha prou és, en essència, enganyar-se.

En aquest context, no és menor com s'està construint el debat. Tal com ha apuntat algun expert del sector, el problema no és tant l'objectiu dissenyar polítiques per millorar l'accés a l'habitatge —objectiu per tots compartit— sinó la manca de pluralitat en els espais on es defineixen aquestes polítiques. Quan els grups d'experts estan formats per perfils alineats amb una mateixa visió, el risc és que no s'estigui analitzant una mesura, sinó validant-la prèviament. I això a nivell pràctic esdevé problemàtic quan els informes busquen mostrar més solidesa jurídica que evidència empírica i resultats.

El conjunt d'informes argumenten que la mesura és jurídicament viable, tècnicament articulable i políticament defensable, malgrat que ja hi ha juristes que consideren les anàlisis són parcials i insuficients. Argumentant que no s'examina en detall l'encaix amb la legislació bàsica estatal, ni els límits competencials del dret civil català, ni la capacitat real del dret urbanístic per regular facultats com l'adquisició o la disposició dels immobles. Tampoc s'aborda amb prou profunditat la proporcionalitat de la mesura o la seva compatibilitat amb el dret de la Unió Europea. A més, cap argumentari no demostra que una mesura d'aquest tipus sigui efectiva. I aquesta és la qüestió clau. Abans de debatre si es pot fer, caldria tenir clar si servirà per allò que es pretén. Amb el que aporten aquests informes, aquesta utilitat queda, com a mínim, en dubte.

En aquest context, també cal plantejar si és necessari introduir una nova regulació d'aquest tipus. Actualment, els preus del lloguer ja estan limitats en zones tensionades a través dels índexs de referència; existeixen mesures específiques per mobilitzar habitatges buits; i administracions com l'Ajuntament de Barcelona han anunciat la voluntat d'eliminar progressivament els habitatges d'ús turístic. Abans d'afegir noves restriccions sobre la demanda, caldria avaluar l'efecte combinat de les mesures ja existents i si aquestes són suficients o no per corregir el problema (o fer-lo més gran).