



## NOTA DE PREMSA

---

### COMPAREIXENÇA AL PARLAMENT DE CATALUNYA

## Els petits propietaris de Catalunya són un dels principals afectats per les inadequades polítiques d'habitatge actuals

- *Lorenzo Viñas, president del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, lamenta que el concepte de gran tenidor no discrimina entre grans fons o petits propietaris*

**Barcelona, 7 de novembre de 2023** – El president del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, **Lorenzo Viñas, ha comparegut al Parlament de Catalunya** en el marc de la Comissió d'Investigació sobre l'Acumulació d'Immobles per Determinades Entitats on s'ha plantejat el concepte de **gran tenidor**. El Sr. Viñas ha aprofitat l'avinentsa davant dels diputats i diputades del Parlament per manifestar-se sobre aquesta qüestió i traslladar **l'impacte negatiu** que comporta **pels petits propietaris** les normatives que els tracten igual que als grans fons o entitats financeres que acumulen un gran nombre d'immobles.

*“Els petits propietaris de Catalunya són un dels principals afectats per les actuals normatives. Els petits propietaris d'habitatges, ja siguin persones físiques o patrimonis familiars, que tenen el seus immobles com una manera de complimentar els seus ingressos de manera completament legítima, estan directament perjudicats per una mala política d'habitatge. Les normes fan una interpretació esbiaixada de la defensa de la funció social de la propietat, traslladant als privats l'obligació de proveir a la resta de la ciutadania d'un habitatge digne”,* ha reblat el president Viñas.

L'actual Llei reconeix com a gran tenidor un propietari amb 10 o més immobles de propietat, equiparant els petits propietaris amb els “megatenidors”, que són empreses privades i/o públiques que superen de lluny la possessió de 50 habitatges: l'entitat financera Caixabank compta amb 5.064 habitatges, seguida de Cerberus amb 2.877 i de Blackstone, amb 2.590 habitatges.

Tot aquest volum d'habitatges en mans de grans tenidors genera un **impacte negatiu tant a les comunitats de propietaris com en la contractació de lloguers**.

Pel que fa a les comunitats de propietaris, és molt habitual que aquests fons no assumeixen o no ho facin amb la necessària agilitat, les despeses ordinàries i



extraordinàries de la comunitat de propietaris, fent que siguin la resta de propietaris els qui hagin d'assumir aquestes despeses.

A més, molts d'aquests habitatges o locals tancats són okupats il·legalment i *“patim situacions conflictives, ja que aquests okupes malmeten els elements comuns, distorsionen la convivència i generen inseguretat pel risc de les deficientes i il·legals connexions a serveis bàsics com la llum”*, explica el Sr. Viñas.

Respecte a l'impacte en la contractació de lloguers, cal insistir en el gran patiment per recuperar la possessió en cas d'incompliment contractual que resulta de la nova “Ley de Vivienda”. I, si li sumem les problemàtiques en cas d'okupació, fa que molts propietaris decideixin vendre en comptes d'arrendar els seus immobles.

El Sr. Viñas exposa un seguit de **propostes d'accions** que farien possible un canvi de tendència i que podrien ajudar a incrementar el parc d'habitatge assequible:

1. La legislació actual planteja un **concepte de gran tenidor que no diferencia entre els grans fons d'entitats financeres o un particular o patrimonial familiar**. Per altra banda, a aquests grans fons la legislació actual els afavoreix al no obligar-los a comunicar a l'Administració competent de quants habitatges disposen en un municipi determinat i si aquests es troben habitats o no, a fi efecte de complir amb la funció social d'aquestes titularitats. De manera que s'haurien d'abordar **les reformes legislatives necessàries per dotar-nos d'un mapa d'habitatges que es troben a mans d'aquests grans fons i entitats financeres** amb la seva ubicació, situació i habitabilitat, per obligar als que estiguin tancats a complir amb la seva funció social, especialment a les zones amb més demanda.
2. Per aconseguir més habitatge assequible, cal **ajustar la declaració de Zona de Mercat Residencial Tens (ZMRT) a la realitat de cada municipi** i establir, com diu la Llei i que s'ha obviat, quines són les contraprestacions que l'administració preveu per als propietaris per evitar desincentivar-los i que això comporti una possible retirada de l'habitatge del parc de lloguer per anar, per exemple, a la compra venda.
3. Facilitar la **conversió de locals buits** situats en segones i terceres línies comercials en habitatge de lloguer, que convisquin amb la trama comercial, per



a ser destinats a lloguer assequible mitjançant la flexibilització<sup>1</sup> de la normativa i adreçat a gent gran, famílies monoparentals, persones amb mobilitat reduïda o altres col·lectius com poden ser les dones víctimes de violència. Tanmateix, facilitar que siguin **habitables altells** i **estudis** situats als edificis d'habitatges.

4. Facilitar el **re càlcul de la densitat d'habitatge** de manera que es puguin dividir els actuals grans habitatges existents i convertir-los en habitatges més petits.
5. Revertir l'obligatorietat de la reserva del 30% en nova construcció per habitatge d'HPO i **posar a disposició de promotors i constructors a preu mòdic solars per edificar habitatge de fins a 60 m2 en règim de lloguer assequible**. Ja que segons dades de l'APCE, en els 3,5 anys d'aplicació de la mesura a la ciutat de Barcelona, s'han construït un total de 54 habitatges socials; resultat del tot insuficient.

El president Viñas ha finalitzat la seva intervenció recordant que els Administradors de Finques són *“els professionals que vetllem per a la preservació del dret a l'habitatge digne en el marc d'un parc segur, sostenible i eficient”*, i ha demanat un diàleg constant amb tots els agents que pateixen diàriament la dificultat en l'accés a l'habitatge per tal de buscar solucions eficients i a través de la constitució del **Pacte Nacional per a l'Habitatge de Catalunya**.

Per a més informació:

Marta Agraz – [premsa@cafbl.cat](mailto:premsa@cafbl.cat)

Departament de Comunicació i Premsa

Tel. 93 451 02 02 / Mòbil: 639 863 856

---

<sup>1</sup> Segons dades de l'Ajuntament de Barcelona, 386 persones vulnerables, de les quals 137 són menors, malviuen en 83 locals ocupats a Barcelona. Són locals destinats originàriament a l'activitat comercial però que han quedat buits i famílies en situació d'exclusió social els han convertit en el seu domicili.