



MOCIÓ DE LA CUP SANT CUGAT PER LIMITAR L'ÚS ESPECULATIU DE L'HABITATGE I EL SÒL I GARANTIR EL DRET A L'HABITATGE DIGNE

L'accés a l'habitatge s'ha convertit en una de les **principals emergències socials i econòmiques del país**. Mentre els salaris s'estanquen i la precarietat laboral augmenta, el preu del lloguer i de la compra d'habitatge continua creixent molt per sobre de la capacitat adquisitiva de la majoria de la població. A **Sant Cugat del Vallès** el preu mitjà de **lloguer ronda els 1.400€ mensuals** i el preu mitjà de **compra se situa ja en 566.000€¹**.

Segons dades recents, **menys de l'1,5% del parc d'habitatge de Catalunya és de titularitat pública**, una xifra molt inferior a la mitjana europea —que supera el 15%—, mentre que el **sòl públic disponible per a habitatge assequible no arriba al 2% del total urbanitzable**. Aquesta manca de parc públic i de sòl de titularitat pública limita greument la capacitat dels ajuntaments i de la Generalitat per donar resposta a les necessitats reals d'habitatge de les classes populars.

La situació a Sant Cugat s'agreuja per la realitat dels costos d'accés a l'habitatge a través del mercat immobiliari, ja que l'oferta pública també és molt escassa. Des del 2023 l'ajuntament ha **reduït notablement l'adquisició d'immobles mitjançant el dret de tanteig i retracte** (3 el 2023 i 1 els anys 2024 i 2025) i PROMUSA només disposa de 746 pisos en lloguer protegit o assequible. D'aquests, 58 són promocions privades que es perdran en el mercat lliure properament i 71 de la borsa de mediació, habitatges de particulars llogats a un 20-25% a través de l'OLH. Pel que el **parc públic de lloguer suposa un 1,8%** sobre el total.

Alhora, els **grans tenidors i els fons voltor acumulen milers d'habitatges i sòl urbà** amb finalitats especulatives, **generant beneficis milionaris** a costa de

¹ "566.000 euros de compra i 1.350 euros de lloguer: el preu de l'habitatge a Sant Cugat" via TOT Sant Cugat: https://www.totsantcugat.cat/actualitat/economia/habitatge-sant-cugat-2025-compra-lloguer-euros_2220534102.html

l'encariment generalitzat del mercat. Es calcula que a Catalunya hi ha 173.315 habitatges en règim de lloguer que estan en poder de grans tenidors, que sovint pressionen als actuals llogaters augmentant els preus per vendre'ls en bloc a altres inversors. A la nostra ciutat, **el 10,7% (3.705) del total d'immobles** (34.545 a 2024) **pertanyen a grans tenidors** (en ZMRT es comptabilitzen a partir de 5)².

Aquest model converteix un **dret fonamental** —el dret a l'habitatge digne— en una **mercaderia sotmesa a la lògica del lucre**, buidant els barris i les comunitats, expulsant la classe treballadora i posant en risc la cohesió social. Per revertir aquesta situació, és urgent **limitar i prohibir l'ús especulatiu del sòl i de l'habitatge**, assegurar que aquests recursos essencials **donin resposta a les necessitats de les persones i a l'interès general**, i blindar el sector de la influència i l'especulació dels capitals internacionals.

Cal, doncs, impulsar des dels municipis **polítics públiques valentes** que apostin per un model econòmic que augmenti el sòl i el parc d'habitatge de titularitat pública, eviti la concentració de propietats en mans de grans inversors i retorni la funció social de l'habitatge com a bé comú.

Per tot això, el Ple de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès adopta els següents **ACORDS**:

PRIMER: Tramitar una Modificació de Planejament General (MPG) que amplii els supòsits del Dret de tempteig i retracte i l'ordenança corresponent que el desplegui.

Ampliar els casos en què les administracions públiques tenen **preferència en la compra d'habitatges**, especialment quan hi hagi risc que passin a mans de grans tenidors, o bé quan les actuals inquilines estiguin sent expulsades.

² "El mapa de los grandes tenedores de más de 10 viviendas, municipio a municipio"
https://www.eldiario.es/economia/mapa-grandes-tenedores-10-viviendas-municipio-municipio_1_11844214.html?s=08 / <https://archive.ph/5b96S>

D'aquesta manera, es podrà **recuperar habitatge per a ús social**, evitar operacions especulatives i augmentar el parc públic d'habitatge. Tot això, tenint en compte com quedi l'aprovació del Projecte de Llei d'adopció de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme 200-00013/15 que està en tramitació al Parlament de Catalunya.

SEGON: Tramitar una MPG que prohibeixi la compra especulativa d'habitatge.

Adoptar, d'acord amb la proposta formulada a l'informe publicat pel Pla Estratègic Metropolità de Barcelona, elaborat pel **jurista Pablo Feu (2025)**³, una **limitació a les adquisicions d'habitatge amb finalitat purament especulativa**. En Zones de Mercat Residencial Tensionat (ZMRT), aquesta mesura ha de permetre **prioritzar la funció social de la propietat**, impedir la compra massiva d'habitatge per motius especulatius i **protegir el dret a l'habitatge com a bé fonamental**.

TERCER: Aprovar inicialment les mesures dels punts anteriors durant el primer semestre del 2026.

És fonamental que la tramitació de les MPG que incloguin les mesures que concreta aquesta moció s'iniciï el més aviat possible amb l'objectiu de **frenar immediatament l'especulació urbanística i residencial** i garantir que el marc normatiu municipal s'adapti a les noves necessitats socials.

3 "INFORME SOBRE LA VIABILIDAD JURÍDICA DE LA LIMITACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A USO RESIDENCIAL PARA SU DESTINO A VIVIENDA PROPIA DE LA PERSONA ADQUIRIENTE": https://pemb.cat/sites/default/files/2025-10/Estudi%20LIMITACI%C3%93N%20COMPRA%20IMMOBLES%20PER%20VIURE_Pablo%20Feu.pdf