

<b>FITXA [a emplenar pel entrevistador]</b>	
<b>AGENT:</b>	Teòric i professional_economista- <b>Economia Territorial</b>
<b>NOM:</b>	Joaquim Clusa
<b>CV_breu:</b>	<b>Economista (UB 1970)- M.Sc.Planning Reading-UK (1973-75)- Despatx professional (1980-92) i des de 2004 (Mur&amp;Clusa Associats SL)- Serveis a Àrea Metropolitana BCN (1992-95)- Barcelona Regional SA (1995-2001)- CPSV-UPC (2001-2003), Estudis Econòmic-Financers de Plans Generals (Barcelona, Madrid, Pamplona, Salamanca, Valencia, San Sebastián, Sabadell...) entre 1976 i 1994. Des de 2004 Mur&amp;Clusa Associats S.L. amb despatxos a València, Sabadell i Shenyang-Xina (veure CV a <a href="http://www.murclusa.cat">www.murclusa.cat</a>)</b>
<b>BIBLIOGRAFIA, PUBLICACIONS:</b>	Manual de Formació Municipal (CEUMT-1979), L'Organització Territorial de Catalunya (F.Bofill 1982), L'Organització Territorial i Administrativa de BCN. Els nous Districtes (Aj.BCN 1981), Dinàmiques Metropolitanes (AMB 1995), Els Mercats de Treball de CAT (GenCat 1994)..
<b>DADES DE CONTACTE:</b>	<b><a href="mailto:murclusa@murclusa.cat">murclusa@murclusa.cat</a>- 639330378- +862425508262 (Xina)</b>
<b>ALTRES DADES D'INTERÈS PER L'ENTREVISTADOR:</b>	<b>Alternativa de contacte directe- Sara Mur (<a href="http://www.murclusa.cat">www.murclusa.cat</a>) -606649212</b>
<b>NOM entrevistador:</b>	<b>Correu</b>

<b>PREGUNTES GENERALS INTRODUCTÒRIES</b>	
1	Quin és el seu grau de contacte laboral amb el tema? I personal? <b>Treballar en el camp de l'economia urbana durant +40 anys</b>
2	Quina rellevància té (o pot tenir) la rehabilitació d'habitatges a Catalunya? On caldria més intervenció? <b>Allargar la vida útil del patrimoni construït sempre redueix les necessitats de produir-ne de nou. Per això cal dedicar a cada habitatge la quantitat de recursos que econòmicament encaixi amb l'allargament quantificat de la seva vida útil. Legislació de referència. Regne Unit (poc actualitzada per part nostre)</b>
3	Des del seu punt de vista com economista, quins serien els temes claus a l'hora de plantejar la rehabilitació d'habitatges? Quina és la seva tesi al respecte? <b>Cal mobilitzar el màxim de l'aproximadament 20% d'habitatges buits o secundaris que tenim a Catalunya fent-lo entrar al mercat de l'habitatge principal. La composició territorial i jurídica d'aquest habitatge la tenim deficientment estudiada; aproximadament la meitat són habitatges de segona residència. La majoria necessiten rehabilitació a més a més del parc construït perquè vam construir amb qualitats deficientes els anys 60,70,80 i 90.</b>
4	Senyala 3 prioritats respecte la situació de la rehabilitació d'habitatges a Catalunya <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Hi ha un gran nombre d'habitatges que caldria rehabilitar</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> &gt; A més dels habitatges, és necessari rehabilitar els polígons residencials d'alta densitat dels anys '60-'70, millorant espais lliures, equipaments...</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> &gt; La rehabilitació (adequadament gestionada) té un gran potencial per facilitar l'accés a l'ús d'un habitatge a més sectors de la societat</li> <li>&gt; La rehabilitació permetrà millorar la qualitat dels habitatges per tal d'aconseguir els estàndards de confort i habitabilitat necessaris pels usuaris</li> <li>&gt; La rehabilitació d'edificis sencers pot proporcionar noves tipologies (per joves, tutelades per gent gran, en cohabitació...) i en posicions centrals de la ciutat</li> <li>&gt; La rehabilitació contribuirà a incrementar la sostenibilitat ambiental del sector de la edificació (emissions de CO2, consum energètic, gestió de cicles de l'aigua i materials, etc.)</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> &gt; La rehabilitació és una opció econòmicament viable (encara que requereix la transformació del sector de la construcció, fins ara centrat en l'obra nova)</li> <li>&gt; Cal reconsiderar els règims de tinença de la propietat (propietat, lloguer, cessió d'ús, etc.), afavorint formes que no impliquin la propietat</li> <li>&gt; Cal introduir variacions en la fiscalitat (impostos), la normativa hipotecària i el mercat del sòl</li> <li>&gt; Cal educar al conjunt de la societat per aconseguir canviar l'esquema cultural que afavoreix l'habitatge d'obra nova en propietat</li> <li>&gt; Altres (especificar)</li> </ul> Comentaris: <b>A les àrees més degradades (centres històrics, barris...) calen operacions complementàries d'habitatge nou per tal d'incentivar la inversió en rehabilitació (exemple de Ciutat Vella a BCN amb iniciativa i diner públic). Cal decantar-se per la renovació quan hi pugui haver increment significatiu en el número d'habitatges, com és el cas de la renovació d'àrees industrials en localitzacions centrals (referent: La Marina de la Zona Franca, La Verneda...). El motor de la rehabilitació ha de ser bàsicament l'expectativa econòmica privada perquè estigui incentivada a invertir.</b>
5	Senyala de les anteriors (repetides a continuació) les 3 prioritats segons 'l'opinió general' de la societat catalana respecte la situació de la rehabilitació d'habitatges a Catalunya <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Hi ha un gran nombre d'habitatges que caldria rehabilitar</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> &gt; A més dels habitatges, és necessari rehabilitar els polígons residencials d'alta densitat dels anys '60-'70, millorant espais lliures, equipaments...</li> </ul>

			> La rehabilitació (adequadament gestionada) té un gran potencial per facilitar l'accés a l'ús d'un habitatge a més sectors de la societat
			> La rehabilitació permetrà millorar la qualitat dels habitatges per tal d'aconseguir els estàndards de confort i habitabilitat necessaris pels usuaris
	x		> La rehabilitació d'edificis sencers pot proporcionar noves tipologies (per joves, tutelades per gent gran, en cohabitació...) i en posicions centrals de la ciutat
			> La rehabilitació contribuirà a incrementar la sostenibilitat ambiental del sector de la edificació (emissions de CO2, consum energètic, gestió de cicles de l'aigua i materials, etc.)
			> La rehabilitació és una opció econòmicament viable (encara que requereix la transformació del sector de la construcció, fins ara centrat en l'obra nova)
			> Cal reconsiderar els règims de tinença de la propietat (propietat, lloguer, cessió d'ús, etc.), afavorint formes que no impliquin la propietat
	x		> Cal introduir variacions en la fiscalitat (impostos), la normativa hipotecària i el mercat del sòl
			> Cal educar al conjunt de la societat per aconseguir canviar l'esquema cultural que afavoreix l'habitatge d'obra nova en propietat
			> Altres (especificar)
			Comentaris: De fet estem marcant 6 prioritats en els 2 blocs.
6			Ordni, de més a menys important, els agents que haurien d'implicar-se per fomentar actuacions eficaces en matèria de rehabilitació d'habitatges.
	2		> Administració i institucions públiques: <b>les subvencions han de ser del 30-50% del cost de les obres per produir una incentivació rellevant i ha d'estar en funció dels anys que les obres allarguen la vida dels edificis i habitatges, amb garanties adequades que l'habitatge rehabilitat es dedicarà a habitatge principal de lloguer</b>
			> Institucions educatives
			> Professionals
			> Agents econòmics
			> Medis de comunicació
	3		> Usuaris
			> Moviments socials
			> Altres (especificar)
	1		Comentaris: Bàsicament hi ha d'estar interessada i incentivada la propietat dels habitatges actuals. La pressió impositiva simultàniament a les subvencions hi ha d'incentivar també.

PREGUNTES ESPECÍFIQUES DISCIPLINARS			
7	12	1	Quines són les condicions de finançament a la promoció d'habitatges rehabilitats per part de les entitats bancàries? Quines són les perspectives de futur? Quins canvis és urgent de realitzar? (a l'hora de facilitar la gestió...) Existeix alguna diferència a l'hora de concedir hipoteques per a la compra d'habitatge segons sigui obra nova, rehabilitat, Zona mà? <b>No hi ha diferència i tampoc cal que n'hagi en les condicions de crèdit. Hi d'haver però subvenció rellevant pública perquè estalvia necessitats d'habitatges nous i nous desenvolupament urbanístics, garantint que els habitatges rehabilitats es dediquin a habitatge principal de lloguer o principal de la propietat. Legislació de referència. Regne Unit (poc actualitzada per part nostre).</b>
8	22	2	Quins mecanismes pot utilitzar l'administració pública per promoure la rehabilitació de barris i habitatges, amb la participació de l'iniciativa privada, que puguin resultar sostenibles econòmicament i social? (segons com s'apliquin els mecanismes de "rent gap" a vegades condueixen a l'expulsió dels habitants originals, i per altra banda hi ha rehabilitacions que resulten innaccessibles als fons públics...) <b>La nova normativa urbanística defensa prou bé els reallotjaments. Hi ha d'haver operacions noves i de densificació simultàniament</b>
9	23	3	Des d'un punt de vista social i econòmic (no en sentit especulatiu, sinó en el "d'assignació de recursos limitats a fins contradictoris"), els habitatges buits són un problema greu. Hi està d'acord? <b>Certament és un malbaratament de recursos.</b> <b>Els impostos municipals baixos (IBI) incentiven poder disposar de dos o més habitatges a un cost de manteniment baix</b> Què proposa al respecte?

			<p>Augmentar substancialment l'IBI dels habitatges no principals A banda: Una correcció d'economista: "fins alternatius" enlloc de "fins contradictoris". Pura semàntica, però.</p>
10	30	2	<p>Com valora els ajuts i les subvencions que es donen per la rehabilitació? (garantia abans de començar les obres, com es puntuen: els elements arquitectònics, l'estalvi d'energia, l'accessibilitat...) Percentualment creiem que són baixos encara, tot i que no ho coneixem prou bé</p>

#### PREGUNTES ESPECÍFIQUES INTERDISCIPLINARS

11	13	2	<p>Com pot contribuir la rehabilitació d'habitatges al compliment dels acords de reducció d'emissions de CO2? Ho desconeixem. Genèricament estalviar calefacció i aire condicionat redueix les emissions.</p>
12	14	3	<p>Quins són els instruments legals que podrien utilitzar-se per promoure la rehabilitació d'habitatges? (exigències de la normativa pel que fa a qualitat, fiscalitat, règims de tenència... ) Coneix exemples d'utilització a Catalunya? Com es podrien replicar en altres casos? Un dels temes polèmics és la regulació del dret de propietat del sòl i dels béns immobles, quins canvis caldria fer al respecte per incentivar la rehabilitació d'habitatges? Repetim: Els impostos municipals baixos (IBI) incentiven poder disposar de dos o més habitatges a un cost de manteniment baix. Àdhuc amb pressió fiscal addicional</p>

#### PREGUNTES GENERALS DE TANCAMENT

13			<p>Si vostè estigués en el nostre lloc i hagués de fer una entrevista a (mateix tipus d'agent/vostè mateix), quina pregunta no hauria de faltar (i contesti-la) Per què a CAT i Espanya en general tenim un parc d'habitatge secundari i buit tant important i tant mal mantingut?</p>
14			<p>No ha tingut mai la sensació de que hi havia preguntes referides a la rehabilitació d'habitatges que desitjaria fer a professionals d'altres disciplines (advocats, economistes, arquitectes, directius de banca, promotors, activistes de moviments socials, etc.)? Aprofiti i formulin una (especificant a qui va dirigida) Aprofitem la plataforma, gràcies: Professionals del món: unim-nos! Perquè no hi ha problemes interdisciplinars; senzillament "problemes a resoldre".</p>
15			<p>Té algun tipus d'informació o documentació d'interès per l'estudi? Ens ho podria facilitar? <b>1983. "Planes Especiales de Protección del Patrimonio Histórico- Artístico. Problemática del reparto de cargas y beneficios" (MOPU – Madrid) (director)</b> Amb el plantejament de quin volum de recursos es justifiquen a un habitatge en funció dels anys que allarga la vida útil</p>

**MUR&CLUSA ASSOCIATS S.L.**

Sara Mur / Joaquim Clusa

[www.murclusa.cat](http://www.murclusa.cat)

**Amb el vostre permís penjarem la nostra resposta al web**