

NOTÍCIES / NOTICIAS / NEWS (2006 +)

258 2025/ 10. EN RECORD DE LA NOTICIA 1, DE SETEMBRE DE 2006 (19 ANYS DE WEB MUR&CLUSA!) I DE LES VISITES DELS PROFESSORS WIENER, CALAVITA I LAWSON A LA MARINA DEL PRAT VERMELL

California University- Davis. Nou curs a Barcelona, amb 29 estudiants, i la direcció dels professors Wiener i Lawson, amb conferència de l'arquitecta Aurora López, directora, sobre l'operació de La Marina (2005- 2025)

- *Notes de context i recordatori de Mur&Clusa, als 21 anys de l'estudi econòmic i financer de la MPGM que introduïa el 50% d'HPO (català i anglès) (p. 1- 6 i 14- 19)*
- *Complement sobre les plusvàlues de la Marina, del capítol del llibre del Lincoln Institute of Land Policy *Spain's constitutional mandates: the right to housing* de Calavita, Clusa, Mur and Wiener, del 2010. (p. 6-9).*

(19 p.) (+)

ANNEXOS

1. Notícies dels cursos a Barcelona de la University of California -Davis i dels professors Wiener, Calavita i Lawson (2006- 2025) als webs (p. 9)
2. Correu d'agraïment de Mur&Clusa a Aurora López i Arantxa García (p. 9)
3. Correus amb els professors Wiener i Calavita, amb suggeriments de preparació del curs a Barcelona, entre gener i juny del 2025 (p. 10- 13)
4. Notes of context and reminder from Sara Mur and Joaquim Clusa, economists, on the operation of the Marina (p. 14-19)

Recuperació de *documents històrics*, amb participació de Mur&Clusa (282 p.!).

- **La Marina del Prat Vermell* de Sara Mur i Joaquim Clusa, al capítol *Spain's constitutional mandates: the right to housing* , Calavita, Clusa, Mur and Wiener, del llibre de Calavita, Nico and Mallach, Alan, editors, *Inclusionary Housing in International Perspective. Affordable housing, Social Inclusion and Land Value Recovery* (Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, Massachusetts), pàgines 261 – 265. La Marina: Introduction / The Plan /Economic Analysis/ Discussion. **Capítol complert (p. 239- 274, portada i index, 44 p.). Notícia 69 (+)***
- *"Impacte urbanístic i immobiliari del 22@: el futur CBD de Barcelona", de Mur, Sara i Clusa. Joaquim (2011), p. 32. REVISTA ECONÒMICA DE CATALUNYA", nº 64, p. 30-53. Col·legi d'Economistes de CAT. Versions en castellà (2012) i anglès (2014), amb els projectes urbanístics en curs 2000- 2030 . Notícia 88 del web. English version. **REC n. 64, 185 p. (+).***
- *Notícia 106 (2012). Mur&Clusa, Impacte fiscal del 22@ (53 p.) (+)*

NOTES DE CONTEXT I RECORDATORI DE SARA MUR I JOAQUIM CLUSA, ECONOMISTES, DE L'OPERACIÓ DE LA MARINA

1. Les presents notes les elaborem com agraïment a la invitació que vam rebre per assistir a la conferència de nova presentació de l'operació de La Marina del Prat Vermell i el seu estat actual de desplegament, a càrrec de l'arquitecta Aurora López, avui directora de l'oficina de promoció (al centre Barkano del passeig de la Zona Franca), que ha dirigit també la gestió del 22@ (d'un potencial de prop de 4 milions de m2, i molt apunt d'arribar a la seva completació) durant un període d'uns 10 anys, coincidint amb un període de màxim ritme de construcció. També al grup de 29 estudiants de la California University- Davis, liderats pels professors Robert Wiener i Karl Lawson. Agraïm especialment al Dr. Wiener la seva fidelitat a Barcelona, com a camp d'estudi acadèmic, perquè va venir amb els seus estudiants per primera vegada fa 19 anys. La nostra felicitació a l'arquitecte Aurora López per la seva conferència i l'agraïment a la seva col·laboradora, l'arquitecta Arantxa García per acompanyar-nos a la visita per La Marina, que ens permès constatar el canvi físic i qualitatiu del barri.
2. Volem recordar que per a nosaltres va ser un honor i, a més, un repte professional, participar en la MPGM de la operació Marina de la Zona Franca, l'any 2004 (aprovat el 2006), que va introduir el 50% d'habitatge social/assequible en els aproximadament 10.000 nous habitatges, barrejades amb el potencial d'uns 10.000 llocs de treball, substituint el vell teixit urbà d'indústria obsoleta i deteriorada, i demostrant que era econòmicament viable (just al límit, tanmateix) en la situació del mercat immobiliari d'aquell moment. El 2004, els preus immobiliaris i els volums de construcció ja havien començat a entrar en *bombolla*, i per aquesta raó el Programa d'Actuació es va plantejar per 12 anys (2005- 2017). El nostre Estudi també va posar de relleu que les proporcions entre el nou sostre per habitatge i el d'activitat de la Marina del 65%-35%, en xifres aproximades, era molt semblant al de la mitjana del municipi de Barcelona, obtinguda de nova informació, no publicada, provinent de la

Gerència del Cadastre. En aquest moment (2025), a l'operació de La Marina encara li falta un 60% aproximadament per la seva completació, pel fet que el seu desenvolupament ha passat per dues grans crisis globals: la immobiliària i econòmica del 2007, l'impacte de la qual va durar prop de 10 anys; i la del COVID del 2020-2022.

3. Un record també per les altres experiències professionals a Barcelona, en operacions com el 22@ i el projecte Barcelona Fòrum 2004 (des l'empresa Barcelona Regional), la MPGM del Carmel, la MPGM de Tres Turons, la MPGM de la Verneda, la MPGM de la Sagrera, la MPGM del Centre Direccional de Cerdanyola, a més de la de la Marina del Prat Vermell, inicialment de la Zona Franca.
4. Els dos referents bàsics d'aquestes notes són l'apartat sobre l'operació de la Marina al llibre de Calavita i Mallack **Inclusionary Housing in International Perspective. Affordable housing, Social Inclusion and Land Value Recovery**, publicat pel Lincoln Institute of Land Policy (Cambridge, Massachusetts), el 2010, i l'article "Impacte urbanístic i immobiliari del 22@: el futur CBD de Barcelona", publicat a la Revista Econòmica de Catalunya del Col·legi d'Economistes de CAT, el 2011, elaborat Sara Mur i Joaquim Clusa, quins documents sencers són consultables, ara, als webs.
5. Per a nosaltres, l'objecte principal de les presents notes és, en primer lloc, situar les dimensions de l'operació de la Marina en el conjunt de Barcelona i, en segon lloc, per fer unes reflexions sobre la recuperació de plusvàlues */*Planning gains** que representa l'operació de la Marina, **als 20 anys de la seva aprovació, només amb una tercera part, aproximadament, del potencial edificatori ja construït**. No obstant, destaquem que el professor Wiener n'hagi fet una valoració tan positiva del desplegament de l'operació, ja que a la visita del 2006, tot just s'havia aprovat el planejament urbanístic, amb els seus comentaris elogiosos que ha dirigit a la directora, Aurora López, després de la visita: **También quiero agradecerles su hospitalidad y excelente presentación. Estoy muy impresionado con el progreso de nuestra primera visita a La Marina en 2006. Todas las obras son espectaculares, especialmente la variedad de tipos de vivienda. Más de 10.000 unidades!!!. Finalmente, gracias por reunirse hoy con los estudiantes y compartir información sobre el proyecto, ahora y en la futura.**. I per això desitgem a l'arquitecta Aurora López el millor per fer un nou pas decisiu en la completació de l'operació de La Marina, després d'haver estat uns 10 anys com a directora de l'operació del 22@, amb el potencial gairebé esgotat, i uns quants mes coma gerent municipal d'urbanisme.
6. El conjunt de les noves operacions urbanístiques previstes a Barcelona-l'Hospitalet-Cerdanyola que es van fer pel període 2000- 2030, i que nosaltres vam presentar a l'article sobre el 22@, l'octubre del 2011, comprenia un total de 932 ha de sòl i un potencial de 11,6 mm2st sobre rasant (4,3 mm2st residencial, 6,1 mm2st d'activitat i 1,2 mm2st d'equipaments). Cal recordar que el 22@ va ser la primera gran operació que estava en marxa, l'any 2000, i que representava el 31% del nou sostre potencial, i que assolía el 62% del total, quan s'hi incloïen les operacions associades a l'estació de La Sagrera.
7. L'operació de la Marina, de 75 ha i potencial de 1,2 mm2st, representava el 8% del sòl qualificat i el 10,5% del sostre potencial. Encara que només representava el 4,4% del nou sostre potencial d'activitat econòmica, els 10.865 habitatges potencials representaven el 19,4% del total, segons la imatge i les taules que segueixen.

Major urban operations 2000-2030: 1,182 ha - 11.4 M m² GFS (excluding facilities)



Source: base plan provided by Barcelona Sagrera Alta Velocitat. Data compiled by authors.

Font:

Mur, Sara i Clusa. Joaquim (2011). "Impacte urbanístic i immobiliari del 22@: el futur CBD de Barcelona", p. 32. REVISTA ECONÒMICA DE CATALUNYA", n° 64, p. 30-53. Col·legi d'Economistes de CAT. Versions en castellà (2012) i anglès (2014).

Major operations in Barcelona

Operation	Total area ha	Area for housing (m ² GFS)	Area for economic activity (m ² GFS)	Total potential floor space (without facilities) (m ² GFS)	Facilities (m ² GFS)	Total area above grade (m ² GFS)	Floor space below grade/car parks (m ² GFS)	Definitive approval (m ² GFS)
22@ (2000)	198.3	367,382	3,136,095	3,503,478	389,275	3,892,753	940,000	2000
Forum	256.6	260,693	645,374	906,067	228,555	1,134,622	128,452	1999
Prim	21.2	264,726	29,414	294,140	34,431	328,571	90,080	2010
La Sagrera station and surroundings	81.4	752,831	435,972	1,188,803	220,594	1,409,397	395,533	Compiled
BZ Barcelona Innovation Zone (Zona Franca)	50.0	—	1,000,000	1,000,000	—	1,000,000	—	2011
La Verneda	58.2	676,094	289,755	965,849	68,750	1,034,599	286,422	PPA.
La Marina	75.0	869,238	315,420	1,184,658	38,336	1,222,994	383,088	2005
Vallbona	24.4	169,600	18,844	188,444	18,700	207,144	57,711	PDA.
Plaça d'Europa L'Hospitalet	42.0	168,533	195,962	364,495	3,677	368,172	98,056	2001
Biopol L'Hospitalet	30.0	—	300,000	300,000	—	300,000	75,000	Compiled
Ciutat de la Justícia L'Hospitalet	5.3	—	84,379	84,379	147,989	232,368	45,500	2003
Fira de Barcelona (2000) L'Hospitalet	24.0	—	240,000	240,000	—	240,000	125,000	2001
Gran Via L'Hospitalet	—	—	367,618	367,618	—	367,618	72,497	Compiled
Housing Programme Operations 2011	65.2	748,000	62,064	810,064	76,403	886,467	—	—
Total	931.6	4,277,097	7,120,897	11,397,995	1,226,710	12,624,705	2,697,339	
(22@/Total)	21%	9%	44%	31%	32%	31%	35%	
(22@ + La Sagrera and surroundings)/Total	32%	32%	51%	44%	53%	45%	53%	
(22@ + La Sagrera and surroundings)/Total BCN	36%	34%	61%	50%	60%	51%	62%	

Source: drawn up by authors using the information available in planning documents and reports.
Note: (PDA: pending definitive approval; PPA: pending provisional approval)

Font: Mur, Sara i Clusa, Joaquim (2011), op. cit., p. 32

Major operations in Barcelona

Operation	No. dwellings	No. residents	No. active population	No. jobs	Balance (active population - jobs)
22@ (2000)	4,000	8,800	4,180	150,000	125,820
Forum	6,273	14,766	7,014	14,211	7,197
Prim	3,509	7,720	3,667	884	-2,783
La Sagrera station and surroundings	9,410	20,703	9,834	17,515	7,682
BZ Barcelona Innovation Zone (Zona Franca)	—	—	—	20,000	20,000
La Verneda	8,781	19,088	9,067	9,090	23
La Marina	10,865	23,904	11,354	10,405	-949
Vallbona	2,120	4,876	2,316	818	-1,498
Plaça d'Europa L'Hospitalet	1,684	3,705	1,760	8,477	6,718
Biopol L'Hospitalet	- —	—	—	13,213	13,213
Ciutat de la Justícia L'Hospitalet -	- —	—	—	3,000	3,000
Fira de Barcelona (2000) L'Hospitalet	—	—	—	3,429	3,429
Other Gran Via L'Hospitalet	—	—	—	12,636	12,636
Housing Programme Operations 2011	9,350	20,570	9,771	2,825	-6,946
Total	55,992	124,132	58,963	266,503	207,540
(22@/Total)	7%	7%	7%	56%	61%
(22@ + La Sagrera and surroundings)/Total	30%	30%	30%	63%	63%
(22@ + La Sagrera and surroundings)/Total BCN	31%	31%	31%	75%	78%

Source: drawn up by authors using the information available in planning documents and reports.

Font: Mur, S. Clusa, J. (2011), op. cit., p. 33

Forecasts and economic hypotheses in the Modified Metropolitan General Plan (MPGM): 20 years, absorption of 135,000 m² GFS per year and economic feasibility of compensation

The main aim of this Economic and Financial Study is to ensure that the forecasts in the development plan are met, and to demonstrate that the distribution of charges and profits is feasible, meets the provisions established in planning regulations, and is in line with the situation in the real estate market. In particular, the aim is to highlight that the development of the "zones", at the current and foreseeable value of the real estate market, and public investment and that from other sources can adequately finance the "systems" (infrastructure, compensations, city infrastructure and facilities for the community) required for the urban development.

Font: Mur, S. i Clusa, J. (2011), op. cit. 29 i 31

Concurrent and competitive operations:

12.4 M m² GFS, a surplus of 207,500 jobs and a short-fall of 198,600 dwellings

Barcelona started this century with a limited supply of offices. However, this changed with the approval of the 22@ project in 2000, with a total floor space of approximately 4 million m², of which around 3.2 M m² GFS are for economic activity. The project represented a major quantitative and qualitative change in supply that put Barcelona in a competitive position in the global market.

This supply for economic activity competes today with the operations in the Plaça d'Europa in Hospitalet (0.2 M m² GFS), the Forum (0.6 M m² GFS) and Fira de Barcelona (0.2 M m² GFS), with a potential of around 26,000 jobs⁸.

In the future, the supply in 22@ will have to compete with that of La Marina del Prat Vermell (0.3 M m² GFS), La Verneda (0.3 M m² GFS), Biopol (0.3 M m² GFS), BZ Barcelona Innovation Zone (1 M m² GFS)⁹, with a potential for approximately 52,700 jobs, and particularly the supply around the future central station of La Sagrera-Prim (0.5 M m² GFS), with an estimated potential for 18,400 jobs, according to the information in the attached tables¹⁰.

8. El balanç dels potencials de **nombre d'habitatges i llocs de treball** de totes les operacions previstes pel període 2000- 2030, d'acord a les taules i textos de l'article que s'han presentat més amunt, és de 266.503 llocs de treball i de 55.992 habitatges. Els habitatges tenen un potencial de 124.132

habitants (2,2 persones per habitatge, segons les previsions fetes per cada planejament) i que podria representar una població activa de 58.963 persones (1,1 persones actives per llar). **Una de les principals conclusions va ser que a horitzó 2030 es produiria, doncs, un superàvit de d'uns 207.000 llocs de treball, en relació a la població activa potencial, i un dèficit d'uns 198.600 unitats d'habitatge, en relació als llocs de treball potencials**, en el supòsit que la demanda d'habitatges generada s'hagués de localitzar en el municipi. El resultat d'aquest desequilibri seria doncs la necessitat que els nous llocs de treball tinguessin de trobar la seva residència a l'àmbit metropolità, fora dels límits municipals, de poc més de 100 km² i 1,6 milions d'habitants.

9. Que el creixement residencial d'un centre metropolità s'hagi de localitzar a tot l'espai metropolità immediat (d'uns 4 milions d'habitants en un radi d'un 10- 20 km) i al conjunt de l'anomenada *regió metropolitana de Barcelona* o ciutat real (d'uns 5,5 milions d'habitants en radis entre 25 i 50 km, aproximadament), forma part de la lògica de creixement de la majoria de metròpolis, però només palesa que cal preveure aquestes necessitats, tant d'habitatge com de mobilitat, en els planejament urbans de fora de Barcelona. **O alternativament limitar el creixement potencial de llocs de treball al centre metropolità, considerant la necessitat de més habitatges**, com ja ha sigut el cas de la modificació de planejament al 22@, augmentat l'edificabilitat neta a FAR (de 3 a 3,2 m²st/m²s). En aquest sentit, l'operació de la Marina hi contribuiria decisivament amb el potencial de més de 10.000 habitatges, tot i que quedarien compensant amb els nous llocs de treball potencial. Per una anàlisi més detallada d'aquesta qüestió cal estudiar el recent **Pla Director Urbanístic metropolità de Barcelona**, aprovat inicialment el 2023 i l'al·legació feta pels autors, consultable als webs: www.clusa-oriach.cat i www.mur-estada.com:

- https://www.clusa-oriach.cat/20240224-F-Allegacio-AmbSintesiQuantitativa_1_.pdf
- [https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ALLEGACIONS-PDUM-SMurEstada-JClusaOriach-MemoriaGeneral-BasesTecniquesIEconomiques\(2\).pdf](https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ALLEGACIONS-PDUM-SMurEstada-JClusaOriach-MemoriaGeneral-BasesTecniquesIEconomiques(2).pdf)
- <https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ANNEX%201.NotesAllegacio-MemoriaPDUM-SMur-JClusa.pdf>
- [https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ANNEX%202.NotesAllegacionsBasesTecniquesIEconomiques-SMur-JClusa\(1\).pdf](https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ANNEX%202.NotesAllegacionsBasesTecniquesIEconomiques-SMur-JClusa(1).pdf)

10. En relació al fet que ens trobem amb una operació que encara falta una mica més de la meitat per la seva completació, després de 20 anys de la seva aprovació definitiva, volem posar de relleu el fet que els Ajuntaments i els seus planificadors proposen i que és la *vida*, és a dir, el mercat immobiliari, qui decideix a quines velocitats s'executa, que normalment és una velocitat més lenta que les previsions inicials. És especialment així, perquè es tracta d'una operació, quin finançament bàsic ha de sortir del mercat immobiliari, inclosos els sistemes generals d'infraestructura, que s'internalitzen a l'operació com a *Pla Especial d'Infraestructures*, que també és un mitjà de recuperar plusvàlues, a més a més de l'obligació de construir habitatge assequible i social en la proporció del 50% del total, ja sigui de venda o de lloguer. Com també ho és la cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic assignat pel planejament, lliure de costos d'urbanització pel planejament de cada unitat de desenvolupament. El sector públic assumeix, pel seu cantó, la construcció de les infraestructures de ciutat, com és el Metro, i els equipaments escolars, sanitaris i de serveis socials que demanarà la nova residència. La viabilitat econòmica d'aquestes operacions dependrà de si el sector privat pot obtenir la taxa de rendibilitat esperada o de mercat de les operacions amb els marges que donen les operacions residencials i d'activitat a preus de mercat lliure, i de la rendibilitat més ajustada de l'habitatge protegit. A més, aquestes operacions urbanístiques de mercat immobiliari, han de ser sostenibles econòmicament, en el sentit que el balanç fiscal que generin pugui assolir el manteniment dels equipaments i serveis públics del seu àmbit.
11. Conseqüentment, els ***planning gains /guanys de planejament* o recuperació pública de part del valor immobiliari** requereix, com a condició necessària, un mercat immobiliari sòlid, perquè el sector privat ha de finançar, primer de tot, la compra del sòl urbanitzat, pagar les indemnitzacions a les activitats existents, i les despeses de gestió, que són costos empresarials. En temps de crisi, no són possibles *guanys de planejament*, perquè els preus immobiliaris estan deprimits, i la promoció privada no fa les inversions en construcció perquè no té el rendiment desitjat. Així doncs la taxa de rendibilitat, a la vegada condicionada per la inflació, el tipus d'interès bancari de referència i el temps de construcció i venda, esdevenen els elements principals per assegurar la viabilitat econòmica.
12. **El desenvolupament urbanístic és, per tant, *un negoci a tres*** que són: la propietat del sòl, l'empresa promotora que inverteix en la promoció urbanística i construcció immobiliària, i l'Ajuntament

com a representant de l'interès públic, que fa d'àrbitre, posant l'edificabilitat i les regles del joc, i que també ha d'invertir. A l'article **Spain's constitutional mandates: the right to housing**, de Calavita, Clusa, Mur i Wiener, del llibre de Calavita i Mallach **Inclusionary Housing in International Perspective. Affordable housing, Social Inclusion and Land Value Recovery** del Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge. Massachussets, s'hi poden trobar explicacions més detallades, inclòs l'exercici del Pla General de la ciutat de Vigo, aplicant un 43% als futurs desenvolupaments de tota la ciutat. Hi ha una part traduïda al final del present text.

13. Finalment, ens agradaria fer algun recordatori addicional als **estudiants estrangers**, perquè estan a Barcelona i a Catalunya, que és una regió (anomenada **comunitat autònoma**) o territori de l'estat espanyol, i que sovint es qualifica com a **país**, o **nació sense estat** perquè té la seva pròpia llengua i cultura, que fa poc ha superat els 8 milions d'habitants, més que molts dels 27 estats de la Unió Europea, després de créixer en unes 700.000 persones en els darrers 10 anys, degut a la immigració estrangera. I recordar que abans que és fes realitat el gran somni olímpic de 1992, amb el lideratge de l'alcalde Maragall, amb l'ajuda del senyor Samaranch, que en aquell moment era president del Comitè Olímpic Internacional, l'aeroport de Barcelona no arribava a 3 milions de passatgers cada any. Avui està a prop de 50 milions de passatgers, gràcies al turisme a i l'activitat econòmica, i que l'església de la Sagrada Família està a punt de ser acabada, després de 150 anys que l'arquitecte Gaudí la va somiar, entre altres realitats.

14. La construcció d'una ciutat, és, com el futbol, una barreja de les 3 **p** en anglès: PASSION, PRIDE AND PROFIT, és a dir, PASSIÓ, ORGULL I BENEFICIS. I a Barcelona hi ha sigut tots tres elements bàsics. Reiterant l'agraïment de la visita a professors i estudiants, confiem que la seva visita i la feina acadèmica en aquesta ciutat hagi sigut de molt interès.

Sara Mur & Joaquim Clusa, Economistes
www.mur-estada.com – www.clusa-oriach.cat
saram@mur-estada.com - joaquim@clusa-oriach.cat

COMPLEMENT SOBRE LES PLUSVÀLUES DE LA MARINA, DEL CAPÍTOL DEL LLIBRE DEL LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY **SPAIN'S CONSTITUTIONAL MANDATES: THE RIGHT TO HOUSING DE CALAVITA, CLUSA, MUR AND WIENER, DEL 2010**
p. 261 – 265. La Marina: Introduction / The Plan /Economic Analysis/ Discussion

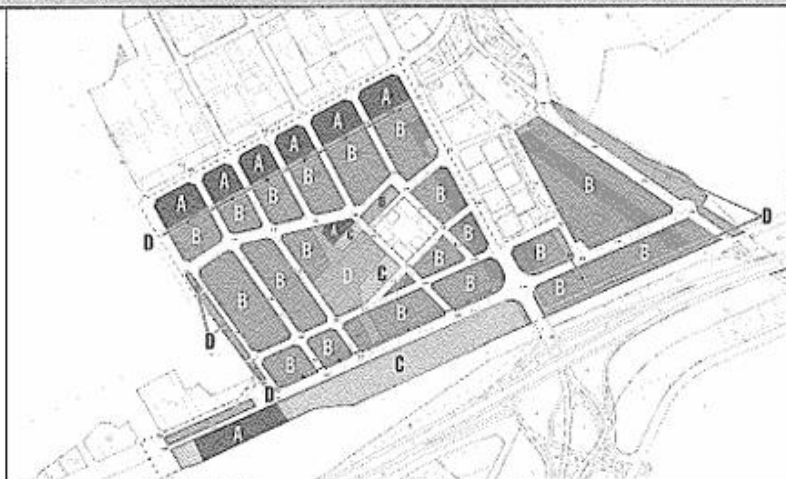
Pàg. 262. El pla.....



The plan for La Marina area is labeled "A"; "B" indicates various revitalization interventions in the Zona Franca area. To the right of the Marina plan area is the hill of Montjuïc, home to many of the sport facilities for the 1992 Olympics. Right of Montjuïc is the medieval center and the expansion designed by Ildefons Cerdà during the second half of the nineteenth century.

Source: Ajuntament de Barcelona, Sector d'Urbanisme, Direcció de Plans i Projectes, Departament de Planificació en Transformació.

Figure 7.3 La Marina Plan



This plan shows the road network and generalized land uses, including where private development including VPOs will take place (labeled A and B). Buildings as high as 15 stories are labeled A. Public facilities are labeled C, and D indicates open space. When detailed plans for each block are prepared, three additional hectares of open space and 4.8 hectares of public facilities will be identified. All told, 13.3 and 11.15 hectares, respectively, will comprise the entire plan area.

Source: Ajuntament de Barcelona, Sector d'Urbanisme, Direcció de Plans i Projectes, Departament de Planejament en Transformació.

264 Nico Calavita, Joaquim Clusa, Sara Mur, and Robert Wiener

9. The team that prepared the Modificació del Pla de La Marina de la Zona Franca included Ramón Massaguer, Oriol Clos, Isabel Meléndez, José A. Tajadura, Neus Aleu, Joan Abad, Enric Lambies, Marta Perelló, and Ricard Fayos.

262 Nico Calavita, Joaquim Clusa, Sara Mur, and Robert Wiener

El pla tenia dos objectius. El primer era crear una quantitat significativa d'habitatge inclusiu en un entorn atractiu, i el segon era fomentar un equilibri adequat entre feina i habitatge mitjançant la creació de més nous llocs de treball en el sector serveis per substituir els llocs de fabricació i emmagatzematge existents que probablement desapareixerien o es traslladarien en un futur proper.

El repte en la preparació del pla era assegurar un equilibri just entre la densitat, la qualitat de l'entorn i la viabilitat econòmica. Des d'un punt de vista de viabilitat econòmica, era important assegurar **l'equilibri per als tres socis en el procés de desenvolupament**:

- (1) **L'interès social representat pel municipi**, en forma d'instal·lacions públiques adequades i habitatge inclusiu;
- (2) Un retorn just per als **propietaris de terrenys**, establert com el valor d'ús existent; i
- (3) Beneficis raonables per als **promotors immobiliaris**.

Les dificultats associades amb cada soci són les de pagar per la nova infraestructura i les instal·lacions públiques; compensar els propietaris existents, incloent-hi el cost de traslladar operacions industrials actives; i assegurar un benefici suficient per als promotors immobiliaris. Aquestes qüestions es van abordar augmentant les densitats permeses pel pla existent i substituint els usos actuals per usos de major valor, augmentant així el valor del sòl. Els canvis en la densitat i l'ús també havien de compensar els preus de l'habitatge inclusiu, que reduirien el valor de mercat del lloc. El pla, desenvolupat entre el 2004 i el 2006, preveia un FAR global de 1,85 per a l'àrea de 75 hectàrees i tenia les següents característiques: 1,3 milions de metres quadrats d'espai construït / 11.865 unitats d'habitatge totals / 10.000 llocs de treball de serveis en 315.420 metres quadrats d'espai construït (26% del total)

FAR- Floorspace to area ratio = Edificabilitat expressada en m2 sostre per m2 de sòl

Pàg. 263

Cadascun dels 15 blocs, amb una mitjana de 1,8 hectàrees de mida, es va tractar com una entitat separada per tal que cadascun pogués ser desenvolupat de manera independent. Això va crear diversos desafiaments perquè el pla per a cada bloc havia de proporcionar compensació als seus antics propietaris a través d'un procés de reparcel·lació. Així, cada nou desenvolupament havia de pagar un càrrec per infraestructura d'aproximadament 45 € per metre quadrat de terreny per obtenir el permís de construcció.

(en cursives, afegits de la present traducció, el 2025)

Pàg 264. Anàlisi Econòmica

Per complir amb diverses lleis i regulacions, l'anàlisi de viabilitat econòmica de tota l'operació havia de determinar la densitat mínima de desenvolupament necessària per finançar habitatge inclusiu (assequible), els costos de les infraestructures públiques, els costos de desenvolupament (incloent un carrer principal i dues noves estacions de metro), i la dedicació del 10% del valor potencial del terreny a cedir al municipi. L'anàlisi també havia de calcular la compensació per als propietaris del sòl, les instal·lacions industrials i els costos de trasllat. La compensació per als propietaris de propietats es basava en el valor actual del sòl com a zona industrial.

El factor crític per a fer viable econòmicament la remodelació és el diferencial entre la densitat neta proposada (2,30 FAR) per bloc i la densitat existent (1,0 FAR, *aproximadament, encara que la de planejament era de 2,0 FAR*). El diferencial crea prou valor immobiliari addicional per tal de fer possibles els costos de compensació i els costos d'infraestructura, tenint en compte l'habitatge inclusiu i la cessió de sòl del 10%, que representa una disminució del sòl potencial al preu de mercat, ja que els preus de VPO són (*eren el 2004 en aquella ubicació*) aproximadament un terç dels preus de mercat. El càlcul també ha de ser suficient per donar al retorn intern de la inversió del desenvolupador un 12% anual, basat en les regulacions del mercat hipotecari establertes pel govern central. A partir de les anàlisis econòmiques, es va calcular que d'un total d'aproximadament 12.000 unitats, aproximadament 5.700 serien de mercat, 2.500 *concertada*, 2.700 VPO *règim general* i especial, i 1.100 habitatges de lloguer social. Tot plegat, va resultar en més del 50% d'habitatge inclusiu.

El pla per a La Marina es va aprovar sense gaire controvèrsia. La majoria dels propietaris de terres i fabricants finalment van acceptar el pla, i ningú no va recórrer a les corts (*excepte un, Santiveri, en una illa,, el 2007*), tot i que la seva sol·licitud per a una major densitat i un menor percentatge d'inclusió no van ser acceptades. Les aproximadament 100 famílies que vivien a la zona (*Colònia Vassily*) van acceptar una compensació en forma de nous pisos assequibles. L'única oposició va provenir de certs grups d'interès públic que buscaven mantenir el caràcter manufacturer de la zona.

Pàg 265. Discussió

La augment dels requisits d'inclusió i de les càrregues d'infraestructura al pla de La Marina reflecteix l'augment de la *publi-ficació* dels valors del sòl, tal com es contempla en tots els nivells de govern, des de les lleis de planejament nacionals de tota l'era post-Franco, fins a les lleis regionals catalanes de les darreres dècades, fins a les pràctiques de planejament de la ciutat de Barcelona mateixa. Aquest context institucional, derivat constitucionalment, va obrir un nou enfocament per la recuperació social de l'augment dels valors del sòl i la garantia d'un habitatge adequat per a totes les famílies.

L'extensió en què la *ciutat privada* ha de pagar més en benefici de la *ciutat pública* (infraestructura pública i terrenys per a VPO *-incloent la cessió del 10% del valor del sòl-*), reflecteix l'extensió en què els preus immobiliaris, i conseqüentment, els preus del terreny, van augmentar com a conseqüència del boom immobiliari del 1997 al 2007. Si aquestes condicions segueixen sent sostenibles sota les condicions actuals és incert.

Cal destacar que el requisit d'inclusió augmenta la demanda potencial d'habitatge perquè fa que l'habitatge sigui accessible a una població més gran, jugant així potencialment un paper contra-cíclic ara que ha acabat el període de 1996-2007. En aquest context, la taxa interna de retorn per a un promotor d'habitatges inclusius pot ser fins i tot més alta que la del mercat d'habitatge lliure, perquè les unitats de VPO tenen períodes de venda més curts i es construeixen en terrenys comprats d'acord amb el principi de preu de demanda derivada, sense expectatives especulatives d'augmentos futurs dels preus de l'habitatge.

NOTÍCIES (7) DELS CURSOS A BARCELONA DE LA UNIVERSITY OF CALIFORNIA-DAVIS I DELS PROFESSORS WIENER I CALAVITA A www.mur-estada.com i www.clusa-oriach.cat

2006. 1 BARCELONA. Universitat de California -Davis. Setembre, 2006. Workshop a Barcelona sobre "Política d'Habitatge a Barcelona" (Prof. Rob Weiner i Prof. Nico Calavita -Univ. San Diego-, amb 24 estudiants de postgrau "28 D'Agost - 15 de Setembre). Sessions de treball i producció d'informes dels estudiants. Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, Gerència d'Urbanisme de Barcelona i Ajuntament del Prat. Mur&Clusa ha col·laborat en l'organització i participarà en les sessions de treball.

2007. 4. University of California-Davis/Barcelona/ Juliol-Julio-July 2007. Course on "Housing Policy in Spain". M&C in the workshops on La Marina ZF/El Prat-Eixample Nord/ La Mina-Forum 2004/ Bon Pastor-La Verneda. Agenda (+) (18 dies)

2009. 5. UNIVERSITY OF CALIFORNIA, DAVIS- BARCELONA/ Juliol-Julio-July 2009. New Course on "Housing Policy in Spain". Workshops on La Marina de la Zona Franca/ El Carmel / Tres Turons in the Planning Department- Ajuntament de Barcelona. Director: Dr.Robert Wiener. Last course: July 2007. Syllabus- Program [+] [+]

2010. 69. BOSTON - August 2010- Book on Inclusionary Housing. Nico Calavita and Alan Mallach, co-editors, Inclusionary Housing in International Perspective: Affordable Housing, Social Inclusion, and Land Value Recapture Chapter 7. Spain's Constitutional Mandates: The Right to Housing, Land Value Recapture, and Inclusionary Housing, Nico Calavita, Joaquim Clusa, Sara Mur, and Robert Wiener. [+] [+]

2011. 80. UNIVERSITY OF CALIFORNIA- DAVIS- BARCELONA/ July 2011. New Course on "Housing and Community Development in Barcelona". Workshop on La Marina de la Zona Franca in the Planning Department- Ajuntament de Barcelona. Director: Dr.Robert Wiener. Last course: July 2007. Former visits: News 51 (2009), 14 (2007), 1 (2006). Syllabus- Program [+] [+]. Mur/Clusa presentation [+]

2011. 88. BARCELONA Novembre 2011. Article de Sara Mur i Joaquim Clusa, "IMPACTE URBANÍSTIC I IMMOBILIARI DEL 22@: EL FUTUR CBD DE BARCELONA". REVISTA ECONÒMICA DE CATALUNYA", nº 64, pàgs. 30-53. Editat pel Col·legi d'Economistes de CAT i presentat a la Jornada dels Economistes el 11/11/2011 a les 11. Article [+] . Versions en castellà i anglès.

2015 137. 2015/09. Housing and Urbanism in Barcelona. University of Barcelona. July 13, 2015. University of California, Davis students visit. Director: Dr. Robert Wiener. Last visit: July 2011. Notícia 80. [+] [+]

CORREU D'AGRAÏMENT I FELICITACIÓ DE MUR&CLUSA A L'ARQ. AURORA LÓPEZ

2025. "López Corduente, M Aurora" <....@bcn.cat>, Rob Wiener <....@calruralhousing.org>, Karl Lawson <.....@yahoo.com>, "GARCIA GONZALEZ, ARANTZAZU"@bcn.cat

Correu a l'Aurora López i Arantxa

Benvolguda Aurora,

T'escrivim per agrair-te haver-nos convidat, un altre vegada, a la presentació de La Marina pel grup d'estudiants californians, i poder estar al cas del seu desenvolupament.

Per a nosaltres va ser especialment entranyable perquè s'acomplia 19 anys que en Rob Wiener i els seus estudiants van venir per primera vegada a Barcelona. A Urbanisme, la Isabel Meléndez els hi va fer la presentació, només dos anys després que nosaltres haviem fet el primer estudi econòmic de la MPGM. I a la visita crec que ens hi va acompanyar la Neus Aleu. Després, com ja saps, han tornat a venir unes 5 vegades, amb en Karl Lawson, i que representa tota una fidelitat amb Barcelona, a valorar molt.

També un agraïment especial per l'Arantxa, fent costat en tot moment, i que va conduir el recorregut molt bé, en plena xafogor de juliol.

Els millors desitjos per seguir portant endavant l'operació de la Marina,

Sara Mur / Joaquim Clusa
www.mur-estada.com
www.clusa-oriach.cat

CORREUS AMB ELS PROFESSORS WIENER I CALAVITA, AMB SUGGERIMENTS DE PREPARACIÓ DEL CURS A BARCELONA, ENTRE GENER I JUNY DEL 2025 (4 p.)

From: Rob Wiener@calruralhousing.org>
To: joaquim clusa i oriach <joaquim@clusa-oriach.cat>
Date: 03/01/2025 4:48

Subject: Felç any nou

Happy New Year, Joaquim! I hope 2025 brings Xioahong and you good health and happiness.

Are you currently in China or Catalunya? Lisa and I are looking forward to our return visit to Barcelona this summer. My course begins on 28 June and ends on 26 July. I hope you are back in Catalunya then so we can get together for carn a la brasa in Sabadell or food and drinks in Barcelona. It would be great to see you and catch up.

Abrazos,

Rob

p.s. I spoke with Nico last week and we will hopefully see each other in January.

From: joaquim clusa i oriach <joaquim@clusa-oriach.cat>

Sent: Friday, January 3, 2025 8:16 AM

To: Rob Wiener@calruralhousing.org>; Calavita@mail.sdsu.edu>

Cc: joaquim clusa i oriach <joaquim@clusa-oriach.cat>

Subject: Fwd: Felç any nou- 2- Una forta abraçada, també per en Nico Calavita

Thank you so much, dear Rob, for your remembering and best wishes. Also a pleasure to have news from Nico, and from now on there is no excuse at all to share the mails with him, as in the *old times*.

So all the best for you both in a new year, also. A new year of net profit (or of present, as I use to say), because it is a real luck to be alive at my age, with a reasonable health and producing some professional materials, still.

Endavant amb la vida, Nico!.

I pleasure to meet you in Barcelona at the end of June for a *carn a la brasa* (no *calçots* at that time, unfortunately) in Sabadell home. Although I supposed that you was already retired of academic duties, i congratulate you for such an energy.

We just arrived two months ago after a near two years in China. Its has been pretty good because we have travelled around, almost once every term, as you can follow in the website. Unfortunately China is so big and diverse, and two years does not give for a relevant advance, including the language.

Una forta abraçada per a tots dos en nou any de regal,

Kim

www.clusa-oriach.cat

03/01/2025 20:32 Rob Wiener@calruralhousing.org> wrote:

Thanks for responding so quickly, Joaquim, and adding Nico to the communication. I recall the first time, or I believe it was the first time, when the three of us met for lunch outside of Barcelona and enjoyed a variety of jamones and a few drinks. I was in heaven.

It's so great to learn that you are back in Sabadell and of good health and spirit. I can't wait for our traditional carn a la brasa in Sabadell at the end of June or in July. We'd also be more than happy to invite you to join Lisa and myself for lunch or dinner in Barcelona.

I need to do some catching up on the latest developments and innovations in housing and neighborhood regeneration in Barcelona and the region. If you know of any exciting new projects or programs, I'd love to hear about them.

Looking forward to our 2025 reunion. Nico, you should join us!!

Rob

From: joaquim clusa i oriach <joaquim@clusa-oriach.cat>

To:@calruralhousing.org>,@mail.sdsu.edu>

Cc: Lisa@aol.com>,@mur-estada.com>

Date: 03/01/2025 21:47

Subject: Some suggestions - Mur&Clusa, invisible, unfortunately - RE: Felç any nou- 2- Una forta abraçada, també per en Nico Calavita

Old times, certainly. We visited the biggest project of social housing, Polígon Canaletes, around 2000- 2004 in Cerdanyola

Now I recommend a visit with lecture to:

1.

Parc de l'Alba de Cerdanyola manages by INCASOL is probably the most innovative project, started around 2001, with a feasibility study of Mur&Clusa.

Parc de l'Alba | Incasol

<https://incasolsolars.cat/parc-de-lalba/>

On normal real estate sale just around 2020, except the Syncrotron *factory*, starting operations in 2012, after a very winning management. I recommend to contact directly with INCASOL.

Sincrotrón ALBA

<https://www.cells.es/es/>

My information:

- Les dimensions del Parc de l'Alba són: 450M€ inversió pública / 30.000 llocs de treball / 15.000 habitants / 5.377 habitatges / 408 ha nou sector / 200 ha parc urbà

- Estàndards principals: 48 - 63 m²st per lloc de treball / 5,6 llocs de treball per habitatge / 1,1 M€ /ha per ha de sector / 171 € / m²st privat (adquisició de sòl i urbanització). On

2.

The most important matter of social need is now *housing* because prices go up, and demand overcome supply, both for let and purchase. In Barcelona, especially influenced by tourist demand, pushing prices and rents up, and limiting supply for family housing

Segons els càlculs de l'OTB, el 2023 la ciutat de Barcelona va rebre un total de 15,6M de turistes que, sumats als 10,3 M de Barcelona regió, van permetre que la Destinació Barcelona rebés pràcticament 26 M de persones turistes. ... 26 milions...!!! (Spain, more than 80 milions!)

La Destinació Barcelona tanca el 2023 amb 26 M de turistes i un impacte econòmic de la despesa directa de 12.750 M d'euros | Observatori del Turisme a Barcelona: ciutat i regió

<https://www.observatorituristic.barcelona/ca/not%C3%ADcies/la-destinaci%C3%B3-barcelona-tanca-el-2023-amb-26-m-de-turistes-i-un-impacte-econ%C3%B2mic-de-la-destinaci%C3%B3-barcelona>

la#:~:text=Segons%20els%20c%C3%A0lculs%20de%20l'OTB%2C%20el%202023%20la,Barcelona%20rebu%C3%A9s%20pr%C3%A0cticament%2026%20M%20de%20persones%20turistes.

Socialist Regional President announced plans for building 50.000 new social flats. Remember that aborted ARE operation around 2009-2011 to counteracted crisi had about 90.000 new flats.

Recommended:

To knock the doors of the DG de l'Habitatge de la Generalitat i Patronal Municipal de l'Habitatge and Departament d'Urbanisme of Barcelona Council

As in the past. I have no contacts at all, unfortunately. I assume Montserrat Pareja has.

3.

The new Pla Director Metropolità (PDUM) of the Metropolitan Area approved in May 2023+-.

2023/16. AL·LEGACIONS DE SARA MUR I JOAQUIM CLUSA, ECONOMISTES, A LA MEMÒRIA I A LES BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC METROPOLITÀ (PDUM)

o Síntesi (2 pàgines) [+]

o Al·legacions al document aprovat inicialment (7 pàgines) [+]

o Annex 1. Notes a la Memòria (17 pàgines) [+]

o Annex 2. Notes a les Bases Tècniques i Econòmiques (9 pàgines) [+]

- L'àmbit és insuficient per ordenar el creixement de la Barcelona- ciutat real dels 5,9 milions d'habitants, el 2050. Ho reconeix el mateix PDUM (p.540 de la Memòria; també que no hi ha sòl per 15.000 habitatges principals a l'AMB).

- *L'ampliació de l'àmbit de planejament a la Segona Corona (1,9 mhab, el 2021, i 2,3 el 2050)* ha de garantir els mateixos estàndards de qualitat urbana a tot l'àmbit del creixement i la redistribució de la capacitat fiscal de la capital (amb pressupost de 3.735 M€ - 2.300 € per resident, i 777 M€ d'inversió, pel 2024)

- Les previsions del creixement dels propers 30 anys divergeixen de la dinàmica passada: 676.000 nous residents davant de 931.000 - 4,4 Terrasses o Sabadells!-, i 292.000 llocs de treball davant de 769.000, en xifres arrodonides. També en la distribució: la Segona Corona que ha localitzat el 82% del nou sòl edificat, el 71% creixement de població i el 44% dels nous llocs de treball, localitzarà, segons les previsions el 55% de la població i només el 36% dels nous llocs de treball.

- Les Bases Tècniques i Econòmiques no incorporen els mecanismes de recuperar més plusvàlues del desenvolupament urbanístic (mínim de 147 i màxim de 450 M€, per les 23 àrees de centralitat), que tenen valors residuals del sòl molt desiguals (des de 47 a 390 €/m²s) i quin càlcul no es presenta, perquè el resultat és només *viable econòmicament*.

- Es dubta que la capacitat agregada dels Ajuntaments pugui finançar infraestructura metropolitana (3.092 M€ del total de 22.686 M€), ateses les seves desigualtats (13 municipis tenen una despesa que no arriba als 1.000 €/hab) i la insuficiència crònica de les "inversions habituals" de la majoria.

- La sostenibilitat de la hisenda metropolitana (inversió de 2.113 M€) no està garantida sense l'increment de l'impost metropolità (30% del total) i queda pendent la seva revisió anunciada (p. 150 de les Bases).

20240224-F-Allegacio-AmbSíntesiQuantitativa_1_

https://www.clusa-oriach.cat/20240224-F-Allegacio-AmbSíntesiQuantitativa_1_.pdf

[https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ALLEGACIONS-PDUM-SMurEstada-JClusaOriach-MemoriaGeneral-BasesTecniquesIEconomicas\(2\).pdf](https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ALLEGACIONS-PDUM-SMurEstada-JClusaOriach-MemoriaGeneral-BasesTecniquesIEconomicas(2).pdf)

Recommended: to knock the door of AMB. Ramon Torras, gerent, for a presentation.

I have no contacts at all, unfortunately. I assume Montserrat Pareja has.
That's all folks!! Sorry not to help more.
All the best.
Also: Looking forward to our 2025 reunion. Nico, you should join us!!
Abraçada forta,
Joaquim Clusa
www.clusa-oriach.cat

On Wed, Apr 16, 2025 at 9:53 AM joaquim clusa i oriach <joaquim@clusa-oriach.cat> wrote:

Dear Nico and Rob (in order of age / life experience!),
Trying to follow with some more suggestions for your study trip to Barcelona, I suggest to contact architect Aurora López, who currently is on charge of *La Marina del Prat Vermell* Agency, after having been of 22@'s (as you know) and municipal CEO of Barcelona Urban Planning's, during the last 15 years, at least, for a up to dated presentation of the site, including, of course, the management & construction of about 30% of the total, since 2005.
She is ready for a presentation to your group, waiting for your mail to *alopezc@bcn.cat*. She indicated to me that she will be translation, during the presentation, visit and a dinner of a group of 12 senior architects and only one economist, unfortunately.
You can imagine that I missed so much colleague and friend Sara Mur, in remembering, as minimum, of the new number 1 of our websites www.mur-estada.com / clusa-oriach.cat from 2006 (soon 20 years ago!) and your visit to Barcelona (quoted):

1. BARCELONA. Universitat de California -Davis. Setembre, 2006
Workshop a Barcelona sobre "Política d'Habitatge a Barcelona" (Prof. Rob Weiner i Prof. Nico Calavita -Univ. San Diego-, amb 24 estudiants de postgrau "28 D'Agost - 15 de Setembre). Sessions de treball i producció d'informes dels estudiants. Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, Gerència d'Urbanisme de Barcelona i Ajuntament del Prat. Mur&Clusa ha col·laborat en l'organització i participarà en les sessions de treball.

I reckon that La Marina operation will provide, at least, 15% of the total affordable housing promised by the actual Generalitat MHPresident, Salvador Illa, until 2030, more or less. So it is still a very important operation for Catalonia.

Sure that Carme Trilla (now president of the <https://www.ohb.cat/>) and Montserrat Pareja, can give you an important inputs.

Also pleasure to share the last news from La Sagrera Station operation membering our first feasibility study in 2009 (only 16 years ago!):

Impuls a la construcció de 2.089 habitatges protegits al costat de la futura estació de La Sagrera | Habitatge
https://www.habitatge.barcelona/ca/noticia/impuls-a-la-construccio-de-2-089-habitatges-protegits-al-costat-de-la-futura-estacio-de-la-sagrera_1503998?utm_content=C5891-1172&utm_source=eoms&utm_medium=email&utm_term=Not%20destacada%20color%201-contingut
All the best for you both and your families!

Joaquim Clusa
www.clusa-oriach.cat

On 13/05/2025 5:41 Nico Calavita@sdsu.edu> wrote:

Joaquim, What do you think of this article on the Barcellona housing crisis?
Barcelona Becomes Ground Zero for Europe's Housing Dilemma
The Spanish city's woes mirror a broader affordable-housing crunch spreading rapidly across Europe and driving inequality.
https://www.nytimes.com/2025/03/30/business/spain-housing-crisis-europe.html?unlocked_article_code=1.Gk8.JWe4.IPyOd6Rgz6o_&smid=em-share

On 13/05/2025 9:00 joaquim clusa i oriach <joaquim@clusa-oriach.cat> wrote:

Interesting article to incentive Californian students to joint your summer course in Barcelona, as a field academic study on housing!.

Thank you very much, Nico, to share the article and incentive discussion.

Barcelona municipality is 102 km² area an 1,6 minhab, in a metro territory of 2300 km²+ and 5,5 minhab population, hosting a tourist market of 17 millions every year, trying to enjoy no more than 30 km² (districts of Ciutat Vella, Eixample and Gràcia, and a part of Poble Nou - 22@, out of 10 districts) of city historical, cultural (and gastronomic, soft climate and football!) attractions. It is the *sun-kissed city, boasting the Sagrada Familia church and La Rambla promenade*.
So, the area of *ground zero for Spain's housing dilemma*, is very small. The market pressures are quite logical, from the side of owners and investors, but also from the point of view of GDP Catalonia production, which needs tourism, accounting 12% of all.

Therefore 17 millions of tourist is still a low figure, compared with the NY 60 millions (?) or Paris, or Rome, or Vienna, and being so difficult to increase investment and production in all areas.

The affordability problem has become one of the biggest drivers of inequality in Europe, says well the article.

So, it is a bit demagogical and biased to say “Housing must be a right, not a business,” said Salvador Illa, new socialist (and anti-independentist) president, because it is both, and the welfare state policies should consider both, investing in affordable housing, in the whole metropolitan area of 5,5 millions.

I believe that *Barcelona will become the first European city to end licenses for Airbnb homes, requiring owners by 2028 to offer them as long-term lodging at capped rents or put them up for sale* is no a sound policy. Barcelona city has municipal resources per inhabitant (night inhabitants!) double as most of the 230 (!) municipalities of the metropolitan area, including Sabadell, and 6 times the investment per capita. So a redistribution of benefits and costs of tourism (as every public question) at the metropolitan level is needed, in my opinion.

Article: They are pressing the government instead to compel landlords and banks holding defaulted mortgages to put a cache of four million empty homes in Spain — around 75,000 of them in Barcelona — to use for long-term rentals.*. It is true. And what about second home houses around Catalonia?:

nombre de segones residències a Catalunya - Search

Catalunya té 429.077 habitatges que s'usen com a segona residència, segons es desprèn de dades del cens de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) publicat l'any 2023. Les residències secundàries representen un 11% dels 3,9 milions d'habitatges que hi ha al conjunt del país.

Diferencial fiscal treatment, first of all.

Article: The La Marina neighborhood is set to be a key site for new social housing in Barcelona. Credit...Mariano Herrera for The New York Times... Of course it will help. Still about 7000 new flats to be built, 50% affordable.... if it is 13tractive enough for the private initiative. *Inclusionary housing policy needs a sound housing private market*, as we know.

Article: *A surge in global tourism and workers crossing borders has landlords favoring short-term rentals over protected long-term tenants.*. Very right: over protected: rents has not changed according GDP and general prices evolution.

Quite a good and interesting topics to be discussed with the students. So again: Thank you very much, Nico, to share the article and incentive discussion.*, in the morning take off of an old *pensionista*.

Una abraçada a tots dos i fins aviat, a Barcelona, si és possible,

Joaquim Clusa

www.clusa-oriach.cat

From: joaquim clusa i oriach <joaquim@clusa-oriach.cat>

To: Nico Calavita @sdsu.edu

Cc: Rob Wiener @calruralhousing.org

Date: 13/05/2025 17:06

Subject: Inclusionary housing in renovation and rehabilitation projects- Re: Metropolitan treatment in the 5,5 minh, needed- Re: Some more suggestions (4), if needed- All the best

Of interest in relation to the discussion of inclusionary (30%) in renovation & rehabilitation projects, approved by Ada Colau in 2020+-.

Ian Brossat: "Paris has been able to create social housing even in the most bourgeois district thanks to the 30%" Ex-councillor for housing in Paris and senator of the Communist Party

Ian Brossat: "Paris has been able to create social housing even in the most bourgeois district thanks to the 30%"

The former housing councillor of Paris and now senator of the Communist Party, Ian Brossat, was in Barcelona this Monday FRANCESC MELCION Gerard Pruna 25/03/2025 BARCELONA

Ian Brossat (Paris, 1980) was the Housing councillor of Paris from 2014 to 2023 and is now a senator for the Communist Party. This Monday he was in Barcelona to participate in the non-permanent study commission on housing, where he defended the effectiveness of the 30% reservation for social housing in the French capital.

Housing is one of the main concerns of Barcelonians. What is the situation in Paris? — Similar. But since 2001, the municipality has tried to resolve.

Ian Brossat: "París ha pogut fer pisos socials també al districte més burgès gràcies al 30%"

https://www.ara.cat/societat/barcelona/paris-pogut-pisos-socials-tambe-districte-mes-burges-gracies-30_128_5326135.html

Impressive interview.

Just an error saying that Barcelona (102 km2, 1.6 minhab, 1,2 m jobs) is more dense than Paris center (+-100 km2, 2 minhab, 1,9 mjobs+-).

Mayor Collboni wants to abolish approval by Ada Colau.

(sorry not to translate all the article through google diccionary)

All the best,

Joaquim Clusa

www.clusa-oriach.cat

NOTES OF CONTEXT AND REMINDER OF LA MARINA DEL PRAT VERMELL URBAN DEVELOPMENT PROJECT.

SARA MUR AND JOAQUIM CLUSA, ECONOMISTS

July 2025

(English version, using google dictionary)

1. We prepare these notes as a thank you for the invitation we received to attend the conference for the new presentation of the La Marina del Prat Vermell operation and its current state of deployment, led by architect Aurora López, now director of the promotion office (at Barkano center in the Zona Franca promenade), who also managed the 22@ (with a potential of nearly 4 million m², very close to completion) for about 10 years, coinciding with a period of maximum construction pace. Also, to the group of 29 students from California University-Davis, led by professors Robert Wiener and Karl Lawson. We especially thank Dr. Wiener for his loyalty to Barcelona as an academic study field, as he came with his students for the first time 19 years ago. Our congratulations to architect Aurora López for her lecture and our gratitude to her collaborator, architect Aranxa García, for joining us on the visit to La Marina, which allowed us to witness the physical and qualitative change in the neighborhood.
2. We want to remember that for us it was an honor and, moreover, a professional challenge, to participate in the MPGM of the Marina operation of the Zona Franca, in 2004 (approved in 2006), which introduced 50% social/affordable housing in the approximately 10,000 new homes, mixed with the potential for about 10,000 jobs, replacing the old urban fabric of obsolete and deteriorated industry, and demonstrating that it was economically viable (just on the edge, however) in the real estate market situation of that time. In 2004, real estate prices and construction volumes had already begun to enter *bubble*, and for this reason, the Action Program was outlined for 12 years (2005-2017). Our Studio also highlighted that the proportions between the new ceiling for housing and that of activity in the Marina of 65%-35%, in approximate figures, was very similar to the average of the municipality of Barcelona, obtained from new, unpublished information coming from the Cadastre Office. At this moment (2025), the La Marina operation is still about 60% incomplete, because its development has gone through two major global crises: the real estate and economic crisis of 2007, the impact of which lasted nearly 10 years; and the COVID crisis of 2020-2022.
3. A memory also for the other professional experiences in Barcelona, in operations such as 22@ and the Barcelona Forum 2004 project (from the company Barcelona Regional), the MPGM of Carmel, the MPGM of Tres Turons, the MPGM of Verneda, the MPGM of Sagrera, the MPGM of the Cerdanyola Direction Center, in addition to that of Marina del Prat Vermell, initially from the Free Zone.
4. The two basic references for these notes are the section on the operation of the Navy in the book by Calavita and Mallack *Inclusionary Housing in International Perspective. Affordable housing, Social Inclusion and Land Value Recovery*, published by the Lincoln Institute of Land Policy (Cambridge, Massachusetts), in 2010, and the article "Urban and real estate impact of 22@: the future CBD of Barcelona," published in the Economic Journal of Catalonia by the College of Economists of CAT in 2011, prepared by Sara Mur and Joaquim Clusa, whose complete documents are now available on the websites.
5. For us, the main objective of these notes is, firstly, to position the dimensions of the Marina operation within the broader context of Barcelona and, secondly, to reflect on the recovery of planning gains that the Marina operation represents, twenty years after its approval, with only about a third of the potential building volume already constructed. However, we emphasize that Professor Wiener made such a positive assessment of the operation's deployment, as at the 2006 visit, the urban planning had just been approved, with his praising comments directed to the director, Aurora López, after the visit: *I also want to thank you for your hospitality and excellent presentation. I am very impressed with the progress since our first visit to La Marina in 2006. All the works are spectacular, especially the variety of housing types. More than 10,000 units!!!. Finally, thank you for meeting today with the students and sharing information about the project, now and in the future*. And for that, we wish architect Aurora López the best in taking a new decisive step in completing the operation of La Marina, after having spent about 10 years as the director of the 22@ operation, with the potential nearly exhausted, and a few more as municipal manager of urban planning.

6. The set of new urban operations planned in Barcelona-Hospitalet-Cerdanyola that were carried out for the period 2000-2030, which we presented in the article about 22@ in October 2011, comprised a total of 932 hectares of land and a potential of 11.6 million square meters of above-ground area (4.3 million square meters residential, 6.1 million square meters for activities, and 1.2 million square meters for facilities). It should be noted that 22@ was the first major operation that was underway in 2000, representing 31% of the new potential ceiling, reaching 62% of the total when including the operations associated with the La Sagrera station.
7. The Marina operation, covering 75 ha and with a potential of 1.2 mm2st, accounted for 8% of the qualified land and 10.5% of the potential ceiling. Although it only represented 4.4% of the new potential economic activity ceiling, the 10,865 potential homes represented 19.4% of the total, according to the image and tables that follow.

Major urban operations 2000-2030: 1,182 ha - 11.4 M m² GFS (excluding facilities)



Source: base plan provided by Barcelona Sagrera Alta Velocitat. Data compiled by author's.

Source: Mur, Sara i Clusa, Joaquim (2011). "Impacte urbanístic i immobiliari del 22@: el futur CBD de Barcelona", p. 32. REVISTA ECONÒMICA DE CATALUNYA", n° 64, p. 30-53. Col·legi d'Economistes de CAT. Versions en castellà (2012) i anglès (2014)

Major operations in Barcelona

Operation	Total area ha	Area for housing (m² GFS)	Area for economic activity (m² GFS)	Total potential floor space (without facilities) (m² GFS)	Facilities (m² GFS)	Total area above grade (m² GFS)	Floor space below grade/car parks (m² GFS)	Definitive approval (m² GFS)
22@ (2000)	198.3	367,382	3,136,095	3,503,478	389,275	3,892,753	940,000	2000
Forum	256.6	260,693	645,374	906,067	228,555	1,134,622	128,452	1999
Prim	21.2	264,726	29,414	294,140	34,431	328,571	90,080	2010
La Sagrera station and surroundings	81.4	752,831	435,972	1,188,803	220,594	1,409,397	395,533	Compiled
BZ Barcelona Innovation Zone (Zona Franca)	50.0		1,000,000	1,000,000		1,000,000		2011
La Verneda	58.2	676,094	289,755	965,849	68,750	1,034,599	286,422	PPA
La Marina	75.0	869,238	315,420	1,184,658	38,336	1,222,994	383,088	2005
Vallbona	24.4	169,600	18,844	188,444	18,700	207,144	57,711	PDA
Plaça d'Europa L'Hospitalet	42.0	168,533	195,962	364,495	3,677	368,172	98,056	2001
Biopol L'Hospitalet	30.0	—	300,000	300,000	—	300,000	75,000	Compiled
Ciutat de la Justícia L'Hospitalet	5.3	—	84,379	84,379	147,989	232,368	45,500	2003
Fira de Barcelona (2000) L'Hospitalet	24.0	—	240,000	240,000	—	240,000	125,000	2001
Gran Via L'Hospitalet	—	—	367,618	367,618	—	367,618	72,497	Compiled
Housing Programme Operations 2011	65.2	748,000	62,064	810,064	76,403	886,467		
Total	931.6	4,277,097	7,120,897	11,397,995	1,226,710	12,624,705	2,697,339	
(22@/Total)	21%	9%	44%	31%	32%	31%	35%	
(22@ + La Sagrera and surroundings)/Total	32%	32%	51%	44%	53%	45%	53%	
(22@ + La Sagrera and surroundings)/Total BCN	36%	34%	61%	50%	60%	51%	62%	

Source: drawn up by authors using the information available in planning documents and reports.
Note: (PDA: pending definitive approval; PPA: pending provisional approval)

Font: Mur, Sara i Clusa, Joaquim (2011), op. cit., p. 32

Major operations in Barcelona

Operation	No. dwellings	No. residents	No. active population	No. jobs	Balance (active population - jobs)
22@ (2000)	4,000	8,800	4,180	150,000	125,820
Forum	6,273	14,766	7,014	14,211	7,197
Prim	3,509	7,720	3,667	884	-2,783
La Sagrera station and surroundings	9,410	20,703	9,834	17,515	7,682
BZ Barcelona Innovation Zone (Zona Franca)	—	—	—	20,000	20,000
La Verneda	8,781	19,088	9,067	9,090	23
La Marina	10,865	23,904	11,354	10,405	-949
Vallbona	2,120	4,876	2,316	818	-1,498
Plaça d'Europa L'Hospitalet	1,684	3,705	1,760	8,477	6,718
Biopol L'Hospitalet	- —	—	—	13,213	13,213
Ciutat de la Justícia L'Hospitalet -	- —	—	—	3,000	3,000
Fira de Barcelona (2000) L'Hospitalet	—	—	—	3,429	3,429
Other Gran Via L'Hospitalet	—	—	—	12,636	12,636
Housing Programme Operations 2011	9,350	20,570	9,771	2,825	-6,946
Total	55,992	124,132	58,963	266,503	207,540
(22@/Total)	7%	7%	7%	56%	61%
(22@ + La Sagrera and surroundings)/Total	30%	30%	30%	63%	63%
(22@ + La Sagrera and surroundings)/Total BCN	31%	31%	31%	75%	78%

Source: drawn up by authors using the information available in planning documents and reports.

Font: Mur, S. Clusa, J. (2011), op. cit., p. 33

Forecasts and economic hypotheses in the Modified Metropolitan General Plan (MPGM): 20 years, absorption of 135,000 m² GFS per year and economic feasibility of compensation

"The main aim of this Economic and Financial Study is to ensure that the forecasts in the development plan are met, and to demonstrate that the distribution of charges and profits is feasible, meets the provisions established in planning regulations, and is in line with the situation in the real estate market. In particular, the aim is to highlight that the development of the "zones", at the current and foreseeable value of the real estate market, and public investment and that from other sources can adequately finance the "systems" (infrastructure, compensations, city infrastructure and facilities for the community) required for the urban development.

Font: Mur, S. i Clusa, J. (2011), op. cit. 29 i 31

Concurrent and competitive operations:

12.4 M m² GFS, a surplus of 207,500 jobs and a short-fall of 198,600 dwellings

Barcelona started this century with a limited supply of offices. However, this changed with the approval of the 22@ project in 2000, with a total floor space of approximately 4 million m², of which around 3.2 M m² GFS are for economic activity. The project represented a major quantitative and qualitative change in supply that put Barcelona in a competitive position in the global market.

This supply for economic activity competes today with the operations in the Plaça d'Europa in Hospitalet (0.2 M m² GFS), the Forum (0.6 M m² GFS) and Fira de Barcelona (0.2 M m² GFS), with a potential of around 26,000 jobs⁸.

In the future, the supply in 22@ will have to compete with that of La Marina del Prat Vermell (0.3 M m² GFS), La Verneda (0.3 M m² GFS), Biopol (0.3 M m² GFS), BZ Barcelona Innovation Zone (1 M m² GFS)⁹, with a potential for approximately 52,700 jobs, and particularly the supply around the future central station of La Sagrera-Prim (0.5 M m² GFS), with an estimated potential for 18,400 jobs, according to the information in the attached tables¹⁰.

8. ***The balance of the potential number of housing units and jobs from all the operations planned for the period 2000-2030, according to the tables and texts of the article that have been presented above, is 266,503 jobs and 55,992 housing units. The housing units have a potential for 124,132 inhabitants (2.2 people per housing unit, according to the forecasts made by each planning) and could represent an active population of 58,963 people (1.1 active people per household). One of the main conclusions was that by 2030, there would be a surplus of about 207,000 jobs in relation to the potential active population, and a deficit of about 198,600 housing units in relation to the potential jobs, assuming that the demand for housing generated would have to be located within the municipality. The result of this imbalance would therefore be the need for new jobs to find their residence in the metropolitan area, outside the municipal limits, of just over 100 km² and 1.6 million inhabitants.***
9. ***The fact that residential growth of a metropolitan center must be located throughout the immediate metropolitan area (around 4 million inhabitants within a radius of 10-20 km) and within the entirety of the so-called *metropolitan region of Barcelona* or real city (around 5.5 million inhabitants within radii of 25 to 50 km, approximately) is part of the growth logic of most metropolises, but it merely highlights that these needs, both for housing and mobility, must be anticipated in urban planning outside of Barcelona. Alternatively, it may be necessary to limit the potential growth of jobs in the metropolitan center, considering the need for more housing, as has already been the case with the planning modification at 22@, which increased net buildable area in FAR (from 3 to 3.2 m²st/m²s). In this regard, the Marina operation would contribute decisively with the potential for more than 10,000 housing units, although it would be offset by new potential jobs. For a more detailed analysis of this issue, it is necessary to study the recent Metropolitan Urban Planning Director Plan of Barcelona, initially approved in 2023, and the argument made by the authors, available on the websites: www.clusa-oriach.cat and www.mur-estada.com:***

- https://www.clusa-oriach.cat/20240224-F-Allegacio-AmbSintesiQuantitativa_1_.pdf
- [https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ALLEGACIONS-PDUM-SMurEstada-JClusaOriach-MemoriaGeneral-BasesTecniquesIEconomiques\(2\).pdf](https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ALLEGACIONS-PDUM-SMurEstada-JClusaOriach-MemoriaGeneral-BasesTecniquesIEconomiques(2).pdf)

- <https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ANNEX%201.NotesAllegacio-MemoriaPDUM-SMur-JClusa.pdf>
- [https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ANNEX%202.NotesAllegacionsBasesTechniquesIEconomiques-SMur-JClusa\(1\).pdf](https://www.clusa-oriach.cat/20231213-FINAL-ANNEX%202.NotesAllegacionsBasesTechniquesIEconomiques-SMur-JClusa(1).pdf)

10. Regarding the fact that we are faced with an operation that still requires a little more than half for its completion, after 20 years since its final approval, we want to highlight the fact that the municipalities and their planners propose, and it is **life**, that is, the real estate market, that decides at what speeds it is executed, which is usually a slower speed than the initial forecasts. This is especially true because it is an operation whose basic financing must come from the real estate market, including general infrastructure systems, which are internalized in the operation as a **Special Infrastructure Plan**, which is also a means of recovering capital gains, in addition to the obligation to build affordable and social housing at a ratio of 50% of the total, whether for sale or rent. As it is the transfer to the City Council of 10% of the urban profit assigned by the planning, free of urbanization costs for the planning of each development unit. The public sector also takes on the construction of city infrastructures, such as the Metro, and the educational, health, and social service facilities that the new housing will require. The economic viability of these operations will depend on whether the private sector can achieve the expected or market return rate from operations with the margins that residential and activity operations yield at free market prices, and the more constrained profitability of protected housing. Furthermore, these urban operations in the real estate market must be economically sustainable, meaning that the fiscal balance they generate can support the maintenance of public facilities and services in their area.
11. Consequently, **planning gains** or public recovery of part of the real estate value requires, as a necessary condition, a solid real estate market, because the private sector must first finance the purchase of the developed land, pay compensation to existing activities, and cover the management expenses, which are business costs. In times of crisis, **planning gains** are not possible because real estate prices are depressed, and private promotion does not make investments in construction because it does not achieve the desired return. Thus, the rate of return, simultaneously conditioned by inflation, the benchmark bank interest rate, and the time for construction and sale, becomes the main elements to ensure economic viability.
12. **Urban development is, therefore, **a three-parts business**** involving: land ownership, the promoting company that invests in urban promotion and real estate construction, and the Town Hall as a representative of public interest, acting as an arbitrator, setting the buildability and the rules of the game, and which must also invest. In the article **Spain's constitutional mandates: the right to housing**, by Calavita, Clusa, Mur, and Wiener, from the book by Calavita and Mallach **Inclusionary Housing in International Perspective. Affordable housing, Social Inclusion and Land Value Recovery** of the Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge. Massachusetts, more detailed explanations can be found, including the Vigo city General Plan exercise with a planning gain of a 43% inclusionary housing for all city urban developments.
13. We would also like to make a few additional reminders to foreign students, because they are in Barcelona and in Catalonia, which is a region (called **autonomous community**) or territory of the Spanish state, and which is often referred to as a **country**, or **nation without a state** because it has its own language and culture, which has recently surpassed 8 million inhabitants, more than many of the 27 states of the European Union, to which the Spanish state belongs, after growing by about 700,000 people in the last 10 years due to foreign immigration. And to remind that before the great Olympic dream of 1992 became a reality, under the leadership of Mayor Maragall, with the help of Mr. Samaranch, who at that time was the president of the International Olympic Committee, the Barcelona airport did not reach 3 million passengers each year. Today we are close to 50 million passengers,

thanks to tourism and economic activity, and the Church of the Sagrada Família is about to be finished, after 150 years since architect Gaudí dreamed it, among other realities.

14. *The construction of a city is, like football, a mix of the 3 *p*'s in English: PASSION, PRIDE AND PROFIT, that is, PASSION, PRIDE AND PROFITS. And in Barcelona, all three basic elements have been very present. Reiterating our gratitude for the visit to professors and students, we trust that their visit and academic work in this city has been of great interest.*

www.mur-estada.com – www.clusa-oriach.cat /
saram@mur-estada.com - joaquim@clusa-oriach.cat