POLÍTICA I PARTICIPACIÓ | | Actualitzat el 26/10/2020 a les 13:00

Claus de l'accés popular a l'habitatge

El preu de lloguer mitjà augmenta un 44% entre el 2015 i el 2019; els salaris, un 1,4% | Hi ha necessitat d'habitatge assequible que el mercat no resol | La situació és compartida per àmplies capes de la població i no un problema social únicament definit per la pobresa



Protesta contra un desnonament a l'Hospitalet de Llobregat. | Ricard Novella

El Parlament va donar llum verda el passat 9 de setembre a la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. Com a conseqüència de la pressió política efectuada pel Sindicat de Llogateres (entitat impulsora d'un sistema legal de control) i el propi debat parlamentari, en aquestes darreres setmanes s'ha observat com es produïa un **intens debat sobre si convenia o no que els poders públics exercissin control sobre el preu dels contractes d'arrendament**.

D'una banda, entre els que defensaven que no n'hi ha d'haver, argumentaven que limitar-ne públicament els preus provocaria efectes indesitjats sobre l'oferta d'habitatges de lloguer, disminuint-la encara més. Així, **podria ser que molts propietaris optessin més per la compravenda que pel lloguer**; o bé que no tinguessin prou incentius per conservar en condicions les seves propietats arrendades; i que molt probablement disminuirien les operacions de construcció d'habitatge destinat a lloguer. De la banda dels defensors del control públic de preus, s'argumentava que **l'habitatge és alhora un dret i un bé de consum, raó per la qual s'ha de regular la vessant per la qual és un dret**; que hi ha un problema de temps per generar una potent oferta d'habitatge assequible: ni que es construís molt ràpidament no es podria absorbir

el conjunt de la demanda disponible; que, per tant, s'ha de concebre el control dels preus en els contractes d'arrendament com una mesura d'urgència; que la llei aprovada no congela permanentment els lloguers, sinó que estableix pautes no especulatives d'increment de preus, i que no afecta a la promoció de nous habitatges, ni a la rehabilitació, perquè ambdues poden ser causa d'increment dels preus fixats per la llei; i, finalment, que la norma aprovada eximeix el petit propietari de rendes mitges i baixes.

Però més enllà d'aquesta discussió fruit del conflicte social i el debat parlamentari, és evident que **hi ha una clara necessitat social d'habitatge assequible que el mercat no està en condicions de resoldre**, però que els poders públics tampoc no han prioritzat en forma de polítiques públiques troncals.

Aquest article pretén argumentar que **la normativa reguladora de preus en un context d'escassetat d'oferta d'habitatges de lloguer no generarà canvis significatius** en l'accessibilitat i l'assequibilitat de l'habitatge. Perquè la llei catalana sobre el control de preus en el mercat arrendatari té per objectiu alleugerir la càrrega econòmica que suporten la majoria de llogaters i llogateres d'aquest país, control que lògicament s'efectua sobre el parc immobiliari disponible. **A Catalunya el parc immobiliari de lloguer representa al voltant del 30% del total**. En conseqüència, el problema persistirà si no és que les administracions públiques es concentren a produir habitatge a gran escala i també en faciliten la producció a operadors privats, sota les condicions de normatives urbanístiques que prioritzin la disponibilitat d'una tipologia d'habitatge assequible, això és, pensat per a les majories socials.

L'habitatge en un context de fragilitat social

És un fet que el context social està marcat per l'enduriment de les condicions de vida a causa de la precarització del mercat laboral i els baixos salaris. **El treball entra definitivament en crisi com a principal mecanisme d'inclusió social**. Emergeix la figura del treballador pobre. Sant Joan de Déu Serveis Socials de Barcelona xifra en un 30% les persones ateses en els recursos de l'entitat que disposen de feina; un recent informe de la Xarxa de Persones sense Llar de Barcelona mostra que l'11% de persones usuàries dels seus serveis treballen. Segons l'informe de CCOO *Una aproximació a la pobresa en el treball. Mercat de treball, llars i desprotecció social a la província de Barcelona* (PDF), a Catalunya hi ha al voltant de 392.000 persones que malgrat treballar es troben en situació de risc de pobresa.

I en paral·lel a l'enduriment de les condicions de vida, durant la darrera dècada s'ha produït un important increment dels preus de l'habitatge destinat a l'arrendament. **El preu de lloguer mitjà a Catalunya augmenta un 44% entre 2015-2019. Però els salaris presenten una alça acumulada de tan sols l'1,4%**. El sou mitjà va passar de 23.701 ? a 24.036. La reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans de 2013 fou una de les causes de l'escalada especulativa dels preus del lloguer, en establir períodes de tres anys d'arrendament i revisions del preu sense topall indexat públicament en un mercat immobiliari caracteritzat per un oferta limitada d'habitatges destinats a l'arrendament. D'altra banda, en determinades zones del país (Barcelona com a paradigma) el negoci del turisme capta habitatges per a ús turístic que són sostrets del mercat de lloguer residencial, de manera que es genera una situació d'increment de preus en disminuir l'oferta just quan la demanda creix molt significativament.



Una pancarta anuncia pisos de lloguer, a la Vall d'Hebron. Foto: Ricard Novella

Per simple experiència de vida quotidiana sabem que accedir a un habitatge i/o poder-lo mantenir és un problema social que viuen moltes persones i famílies. Hi ha dades a cabassos que ho confirmen. Per il·lustrar la problemàtica: **prop del 45% de les llars de l'AMB que viuen en règim d'arrendament destinen més del 40% dels ingressos de la unitat de convivència a cobrir el cost de l'habitatge i els subministraments**, molt per sobre del preceptiu llindar del 30%. La pandèmia de la CoViD-19 ha agreujat aquesta la situació: si un 43% del conjunt de les llars de l'AMB han viscut un retrocés en la seva situació econòmica, en són el 57,6% aquelles que vivint en règim de lloguer han comprovat com empitjorava l'economia familiar. I és que hi ha una gran correlació entre aquelles persones i famílies que disposen d'un habitatge llogat amb el fet disposar d'una mitjana d'ingressos inferiors, en comparació a aquelles altres persones i unitats de convivència que gaudeixen d'un habitatge en propietat.

Indubtablement, vivim temps d'extensió de les fragilitats socials. Tradicionalment l'exclusió residencial (la impossibilitat d'accedir a un habitatge i/o la dificultat de mantenir-lo) s'havia concentrat en els grups socials més vulnerables: persones amb addiccions, amb patologies mentals, persones amb discapacitats, sense llar; persones d'origen immigrant extracomunitari en situació irregular; les mares soles amb fills i filles a càrrec, amb poc o gens suport patern i (sovint) d'origen immigrant sense xarxa familiar; les persones grans, sobretot vídues, que ostenten contractes de lloguer de renda antiga i disposen de baixes pensions de jubilació o no contributives, raó per la qual no poden assumir els increments del preus dels seus contractes. Però la qüestió és que **ja fa una dècada llarga que s'experimenta l'ampliació del nombre de persones i tipus socials en situació o en el llindar de l'exclusió residencial**. D'una banda, el problema de l'accés a l'habitatge afecta els segments de classe que concentren menor poder adquisitiu (assalariats, autònoms, professionals), sempre que no es disposi d'un habitatge en propietat. De l'altra, colpeja la franja de població jove que cerca el seu primer habitatge. La gent jove (quan té feina) concentra precarietat laboral i per regla general no disposa del 30% d'estalvi necessari sobre el preu de

venda d'un habitatge, si és que el capteniment fos mirar de comprar-ne. Aquesta situació comporta que molts joves romanguin a la llar familiar (fonamentalment de propietat) estroncant els seus processos vitals d'emancipació. Finalment, no és menys evident que les diferents situacions en què la vida d'una persona acostuma a discórrer la pot abocar a patir vulnerabilitat residencial. L'exemple paradigmàtic d'això són les parelles que se separen i les famílies que es trenquen. En resum, **el problema de l'habitatge és compartit per àmplies capes de la població i no, com estereotipadament tantes vegades se'ns vol fer entendre, un problema social únicament definit per la pobresa**.

Construir, comprar i rehabilitar habitatge per a les majories socials
Que cal més habitatge en condicions d'accessibilitat i assequibilitat no ho discuteix ningú. Però aquesta posició comuna per ara només té un recorregut declaratiu. Per la qual cosa seria necessari prendre una posició político-constitucional prèvia: concebre l'accés a l'habitatge com un pilar bàsic de l'estat del benestar, al nivell que ho són l'educació o la sanitat públiques. **Convindria que fos un dret exigible**. Des d'un punt de vista operatiu, l'habitatge ha de ser objecte d'una política estructural a llarg termini que impliqui el conjunt de les administracions públiques. Una política que defineixi, d'acord amb l'anàlisi de l'estructura social, quin ha de ser el concepte de protecció i quins requisits ha d'incloure, i que es concentri a produir habitatge i/o a generar les condicions normatives per a la seva producció. Nogensmenys, **diferents experts han arribat a quantificar en 1.500.000 els habitatges que es necessiten arreu de l'Estat per absorbir la demanda**. Pel que respecta al nostre país, només s'ha de pressupostar i implementar plenament la Llei catalana 18/2007 del Dret a l'Habitatge, i concretar l'objectiu de solidaritat urbana entre els municipis inclosos a les àrees de demanda forta i acreditada d'acord amb el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, el qual determina per a aquestes àrees un mínim del 15% del conjunt d'habitatges principals per a polítiques socials.

I és que un element clau de les dificultats d'accedir a un sostre és la falta de previsió en les darreres dues dècades (sobretot en els darrers 10 anys) per construir habitatge de protecció (HPO). **L'habitatge públic a tota la Regió Metropolitana de Barcelona no arriba al 2% del parc immobiliari**, si fa no fa el mateix percentatge que mostra el conjunt de Catalunya i l'Estat. A més, les promocions d'HPO realitzades fins al període de la crisi de 2008 han estat destinades molt majoritàriament a la venda, de manera que aquestes promocions han acabat per sostreure's del control públic i amb la seva desafecció s'han convertit en béns immobles concurrents amb l'especulació immobiliària.



Pisos de luxe per llogar a Sarrià. Foto: Adrià Costa.

Per tant, **convé construir habitatge assequible**, i construir-ne de protecció garantint-ne la seva qualificació. Però aquí topem amb un problema afegit: el temps invertit per construir-lo, això és, l'**extrema lentitud burocràtica en la producció d'habitatge protegit de titularitat pública respecte de la del sector privat: 7 anys de mitjana per al primer, 3 per al segon** (és evident que els processos administratius s'han de revisar per simplificar). I encara hi ha un segon problema, aquest de caràcter territorial: la manca de coordinació entre municipis pel que fa a les polítiques públiques locals en planejament urbanístic i en matèria d'habitatge. Focalitzar les necessitats urbanístiques i habitacionals en cada municipi particular ha conduït a ineficiències en l'àmbit de l'oferta pública d'habitatge i a l'"especialització" territorial per segments de població en base a les seva posició econòmica. Una situació nefasta en termes d'inclusió social. Una política pública d'habitatge a gran escala ha de remoure les traves burocràtiques públiques i les barreres d'accés territorials.

I a partir d'aquí, aquesta política pública hauria d'assegurar les següents set condicions:

Conservar i incrementar el sòl públic als municipis destinat a la producció d'habitatges de protecció pública. És una mesura bàsica que dota de major marge de maniobra als municipis a l'hora de fer polítiques públiques d'habitatge en el marc dels desplegaments urbanístics. En aquest sentit, és transcendental evitar segregacions urbanes en la planificació urbanística. **És extremadament lesiu per a la cohesió social especialitzar el territori en funció de la posició de classe**. Que hi hagi municipis, per exemple, que concentrin població de rendes altes en habitatges unifamiliars i trames urbanes de molt baixa densitat i edificabilitat, mentre que d'altres en concentren de rendes baixes, una molta alta densitat de població i també una alta edificabilitat. En

el cas de territoris amb residents de rendes altes, a més, no és gens estrany que es covin actituds socials refractàries a admetre intervencions de promoció pública en matèria d'habitatge amb algun tipus de protecció. Els tradicionals NIMBY. Els poders públics han de combatre incondicionalment aquestes actituds.

Garantir la funció social dels habitatges HPO contra l'ús fraudulent o les pràctiques irregulars. Es tracta d'assegurar el control i la inspecció pública del parc d'HPO, de manera que s'evitin situacions com ara que l'habitatge adjudicat romangui buit, o bé que s'hagi llogat fraudulentament, o fins i tot venut amb criteri especulatiu abans del període establert per la funció social de la protecció.

Pensar l'habitatge amb algun tipus de protecció per segments de renda i preferentment en règim de lloguer, segons quatre tipologies fonamentals: a) Assequible, aquell que se situa entre els 600 i els 800 ? mensuals, o, més en termes relatius, que no suposa una despesa superior al 30% dels ingressos de la unitat residencial; b) HPO sota control públic, al voltant dels 400-600?; c) Dotacional, que pot ser produït en sòl d'equipaments i que s'orienta a col·lectius amb necessitats específiques (joves, persones grans, amb discapacitats), se situaria al voltant de la franja baixa dels preus de l'HPO; d) Habitatges de lloguer social, aquells en què els municipis, mitjançant els serveis socials, determinen què paguen les persones i/o les famílies en funció de la renda familiar disponible, amb complement de subvenció pública; e) Habitatges d'inclusió, recursos residencials de caràcter temporal que comporten un seguiment d'atenció social a la persona o unitat familiar que empra el recurs.

Una política pública d'habitatge no implica necessàriament que tota la producció d'habitatge hagi de ser estrictament pública. El sector públic defineix les normes i les condicions. A fi d'agilitzar la producció d'habitatge, s'han de poder introduir fórmules de cooperació públic-privada també en les tipologies HPO i Dotacional, sota lideratge de les administracions públiques (particularment els ajuntaments) i en sòl públic demanial (que no es pot vendre), per les vies de la concessió o el dret d'ús. Evidentment, el mercat podrà tenir un paper més significatiu en la producció d'habitatge assequible en el sòl de reserva d'habitatge protegit. En tots els casos, però, és bàsica la planificació i l'ordenació públiques.

L'habitatge en general i el de lloguer en particular s'ha de concebre des del punt de vista dels cicles vitals, per adequar-lo a la diversitat de situacions evolutives de les vides, com il·lustra l'exemple de les evolucions familiars, que al llarg del temps varien de composició com a unitats de convivència, però que també poden variar d'estructura en itineraris de recomposició familiar (ruptures i noves confluències). En aquest mateix sentit, **les polítiques públiques d'habitatge han de prioritzar especialment les respostes a les dificultats d'accés al primer habitatge per a la població jove**, que en la darrera dècada ha patit una caiguda de la taxa d'emancipació del 32% al 24%. El cas és que la planificació urbanística encara avui massa sovint respon a l'imaginari d'unitats estables de residència de quatre persones. Un anacronisme absolut desmentit per les tendències socials de fons que arrelen en la vida quotidiana i que configuren realitats convivencials de geometria variable.

Per donar resposta a les necessitats socials més urgents, a curt termini **l'administració pública ha de continuar comprant habitatges a les entitats financeres a fi d'augmentar el parc de lloguer social existent**. Més concretament, s'ha de continuar exercint el dret de tanteig i retracte sobre el parc d'habitatges vacant procedent d'execucions hipotecàries. I s'ha d'ampliar aquesta capacitat de compra pública d'habitatges a propietaris particulars, ja que conformen la gran majoria de la propietat immobiliària del país (el 80% davant del 20% en mans d'empreses i entitats financeres). La diversificació en el territori d'habitatges destinats a lloguer social (de titularitat pública o per cessió temporal sota control públic i en règim de lloguer) és una fórmula idònia per fomentar un teixit social divers i evitar processos no desitjats de segregació urbana.

És imprescindible **fomentar la rehabilitació del parc privat d'habitatges més envellit**, segons una diversitat d'objectius: adequar les finques a les normatives vigents en habitabilitat i accessibilitat; adaptar els habitatges a les necessitats funcionals de la gent gran i/o amb diferents tipologies de discapacitat. En aquest sentit, cal prendre atenció sobre el fet que, per exemple, el 50% del parc d'edificis de l'AMB té més de 50 anys d'antiguitat, i que el 75% presenten diferents graus d'inaccessibilitat. En una línia similar, s'han de remoure cotilles urbanístiques innecessàries per poder desenvolupar projectes que podrien qualificar-se d'*habitatge social provisional*, com ara el que formula el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), en el sentit que puguin destinar-se determinades plantes baixes comercials a habitatges per a persones amb discapacitat i/o mobilitat reduïda, de manera que es proporcionin recursos residencials a aquestes persones i alhora es mantingui el teixit social veïnal contra la desertització o els mals usos de les plantes baixes.

Per concloure, un cop aprovada la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (i si no és que la tomba el govern central), està per veure quin serà el seu nivell d'impacte. Però a causa de les condicions del parc immobiliari d'aquest país, amb una oferta de lloguer limitada, **la norma no provocarà un canvi significatiu en termes d'accessibilitat i assequibilitat a l'hora d'accedir a un sostre**. Massa gent que respon a necessitats diferents fa cua per tenir les claus d'entrada a un habitatge. Essent optimistes, la llei podrà contenir l'alça especulativa de preus, però també és de rigor afirmar que mantenir o no en el mercat de lloguer els habitatges que ara hi són, dependrà de decisions particulars dels propietaris d'aquests béns immobles, els quals tenen total llibertat per llogar o vendre en funció de vetllar pels seus propis interessos.

Per tot plegat, **l'incontestable problema social de l'accés a l'habitatge només és abordable en la seva integritat per una política pública a gran escala**, la qual cosa requerirà de temps, diners i capacitat organitzativa. És urgent desplegar aquesta política. En aquest país hi haurà eleccions el 14 de febrer de 2021. Seran autonòmiques, però el govern català té competències en ordenació del territori i en habitatge, com en sanitat, educació o serveis socials. És qüestió de prioritats.

Bibliografia:

Càritas Diocesana de Barcelona (2018). *La llar és la clau. Històries d'un dret reconegut però vulnerat* (PDF). Barcelona: Càritas Diocesana de Barcelona

CCOO (2017). *Una aproximació a la pobresa en el treball. Mercat de treball, llars i desprotecció*

social a la província de Barcelona (PDF). Barcelona: CCOO
Generalitat de Catalunya (2008). *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*. Barcelona: Generalitat de Catalunya
? (2020). *LLEI 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge*. Barcelona: Generalitat de Catalunya
Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2020). *Enquesta 'Habitant en confinament'. La negociació de les hipoteques i els contractes de lloguer* (PDF). Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona
Parlament de Catalunya (2020). *Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge 202-00080/12* (PDF). Barcelona: Parlament de Catalunya
Sindicat de Llogaters (2020). *La regulació dels lloguers, punt per punt* (PDF). Barcelona: Sindicat de Llogaters
Verificat (2020). *Els grans propietaris tenen 27.558 pisos buits des de fa més de dos anys a Catalunya*. Barcelona: Verificat

També et pot interessar:

[noticiadiariambautor]93/146[/noticiadiariambautor]
[noticiadiariambautor]93/106[/noticiadiariambautor]
[noticiadiariambautor]93/5[/noticiadiariambautor]
[noticiadiariambautor]93/154[/noticiadiariambautor]
[noticiadiariambautor]93/94[/noticiadiariambautor]
[noticiadiariambautor]93/95[/noticiadiariambautor]