

Qüestions d'Habitatge

20

NOVEMBRE 2016

**Polítiques comparades
d'habitatge**

Render de la promoció de 49 habitatges de gent gran i 15 allotjaments al carrer Ali Bei, 102. PMHB.



Índex

Qüestions d'Habitatge Número 20. Novembre 2016

Col·lecció:
Qüestions d'Habitatge

Textos:
Josep Maria Montaner
Javier Burón
Àngels Mira Cortadellas
Laurent Ghekiere
Federació Europea de Cooperativa Pública i Habitatge Social
Pilar García-Almirall
Lenimar Arends
Blanca Gutiérrez Valdivia
Daniela Idrovo
Gina Cleves
Maria Jesús Calvo

Coordinació:
Jordi Palay
Imma Santos

Fotografies:
Jordi López i Centre de Fotografia Documental
Barcelona

Direcció:
Ajuntament de Barcelona
Regidoria d'Habitatge (Josep Maria Montaner,
Javier Burón, Vanesa Valiño, Eva Jou, Merche
Montilla, Ivan Gallardo, Magda Minguell i Montse
Prats)

Edició:
Ajuntament de Barcelona
Patronat Municipal de l'Habitatge

Reservats tots els drets d'edició

Disseny gràfic:
Gerard Medina (www.gmedina.es)

Correcció: Lali Forcades, Miguel Vador,
Univerba i Treeloc

Producció editorial:
Direcció d'Imatge i Serveis Editorials
ISSN 2462-4152
Dipòsit Legal: B-4847/99

Presentació:
Comparativa de polítiques d'habitatge 3
Josep Maria Montaner, regidor d'Habitatge Ajuntament de Barcelona

El repte de la política pública d'habitatge de Barcelona 5
Javier Burón, gerent d'Habitatge

Les polítiques socials d'habitatge des de la perspectiva local.
Els promotors públics 11
Àngels Mira Cortadellas, gerent del Patronat Municipal de l'Habitatge

Quin futur tenen les polítiques d'habitatge després de la crisi? 19
Laurent Ghekiere, director d'Assumptes Europeus de la Unió Social per a l'Habitatge

Les polítiques sobre l'habitatge a la UE: els últims avenços 25
Federació Europea de Cooperativa Pública i Habitatge Social

Models de política d'habitatge municipal a Europa i Amèrica 31
Pilar García-Almirall, Lenimar Arends, Blanca Gutiérrez Valdivia,
Daniela Idrovo, Gina Cleves

Annex
Preu de lloguer dels habitatges a Barcelona 67

Un control dels increments dels lloguers, almenys en aquells barris populars de la ciutat on hi ha vulnerabilitat residencial, es converteix en una condició imprescindible.



Comparativa de polítiques d'habitatge



Josep Maria Montaner

Regidor d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona

Si el primer número de la nova època de *Qüestions d'habitatge* ha estat dedicat a recapitular i repensar l'activitat del Patronat, de cara als nous temps i a les diverses estratègies per afrontar l'emergència habitacional, en aquest segon número es parteix del treball monogràfic de l'equip procedent de l'Escola d'Arquitectura de Barcelona, ETSAB-UPC, encapçalat per Pilar Garcia Almirall i amb la col·laboració de Lenimar Arends, Blanca Gutiérrez Valdivia, Daniela Idrovo i Gina Cleves, sobre una qüestió essencial per plantejar qualsevol política d'habitatge: un estudi comparatiu entre casos d'estudi.

I tota comparació, per tal que sigui útil, s'ha de basar a aclarir els paràmetres que es contrasten i a conèixer-ne els diversos contextos, lligats a diverses tradicions de polítiques socials d'habitatge, que no es poden pas improvisar.

Es tracta de conèixer el nombre d'habitatges públics nous que es construeixen cada any, com es garanteix el dret a l'habitatge, els processos de rehabilitació, si hi ha mesures per controlar l'increment dels lloguers, quin tractament es fa de les ocupacions o *squatters* (ja sigui per ideologia o per necessitat) i com s'han afrontat els problemes de l'emergència habitacional i les anomalies, com la crisi hipotecària i els habitatges buits.

Mentre es prepara aquest número s'ha comprovat que a partir de l'any 2014 els lloguers han tornat a pujar a la ciutat de Barcelona. Es calcula que el 2015 van augmentar entre un 6 i un 7%. Si una de les primeres mesures del nou govern municipal ha estat incrementar

ostensiblement els ajuts al pagament del lloguer, dedicant-hi 9 milions d'euros i ajudant unes 2.000 famílies o unitats de convivència, una pujada descontrolada dels preus del lloguer posa en qüestió la capacitat i efectivitat d'aquestes mesures.

En aquesta situació, reclamar un control dels increments dels lloguers, almenys en aquells barris populars de la ciutat on hi ha vulnerabilitat residencial, es converteix en una condició imprescindible. S'ha de reclamar que, ja sigui la Generalitat de Catalunya o el govern de l'Estat espanyol, promulguin una llei que permeti als municipis, en cas d'emergència i d'increment abusius del lloguer, poder intervenir-hi. Per això és tan útil conèixer els mecanismes de promoció de l'habitatge de lloguer social que estan vigents a ciutats de referència com París, Amsterdam i Berlín, que tenen fortes polítiques d'habitatge i estan molt més avançades en la defensa dels drets dels llogaters.

Per tant, aquí tenim un número que ens permet pensar i plantejar polítiques d'habitatge públic, en una ciutat que en té uns 10.500 però que caldria que en tingués uns 100.000 d'assequibles. ☺

Ja no és possible, atesa la seva fallida sistèmica, continuar afirmant que l'habitatge només el gestionen eficaçment els promotors immobiliaris i els bancs privats.



El repte de la política pública d'habitatge de Barcelona: convergir amb les bones pràctiques de la Unió Europea o patir encara més i durant més temps



Javier Burón
Gerent d'Habitatge

La situació actual d'emergència d'habitatge (desnonaments, impossibilitat per part d'àmplies capes de la societat de fer-se càrrec dels preus del lloguer amb els seus salaris, expulsió dels barris de les rendes mitjanes i baixes autòctones per part de rendes superiors externes, etc.), així com els reptes que s'albiren en el futur immediat (creixement de l'exclusió social per dificultat d'accés a l'habitatge, que afecta cada vegada més un nombre superior de capes poblacionals, manca d'un model d'habitatge diversificat i sostenible per a la societat geriatritzada, etc.), fan imprescindible les polítiques públiques d'habitatge, especialment les locals (les que tenen més capacitat de connectar l'habitatge residencial amb els serveis socials i d'ocupació públics). No obstant això, l'Estat espanyol, Catalunya i (en menor grau) Barcelona han patit unes veritables polítiques públiques d'habitatge en les passades dècades.

La nostra acció pública en habitatge ha estat, per entendre'ns, menor d'edat; a més, ha tingut un objectiu erroni (ajudar a generar

ocupació en el sector de la construcció, sostenir la taxa d'acumulació del capital privat emprat en aquest sector en èpoques de bonança i socialitzar pèrdues en èpoques de crisi) i ha estat dissenyada fonamentalment pel *lobby* financer-immobiliari, més que per l'Administració o la ciutadania. Tradicionalment hi ha hagut entre nosaltres una greu debilitat social, política i acadèmica entorn de les polítiques d'habitatge. No obstant això, els gravíssims fets succeïts des de l'esclat de la bombolla, abans negada, fan inevitable una revisió crítica del nostre passat i un replantejament del nostre futur immediat. Ja no és possible, atesa la seva fallida sistèmica, continuar afirmant que l'habitatge només el gestionen eficaçment els promotors immobiliaris i els bancs privats. Ja no és possible, atesa la necessitat d'habitatge assequible gestionat a llarg termini i tenint en compte les comunitats en què s'insereix, continuar negant un paper molt rellevant al sector públic, cooperatiu i amb ànim de lucre limitat, en la gestió de l'habitatge.

Necessitem convergir amb les bones pràctiques que, en matèria d'habitatge, s'han elaborat en molts estats de la UE. Aquest número de *Qüestions d'habitatge* respon al nostre interès per divulgar un enfocament comparat de la política d'habitatge. Però no sacralitzarem infantilment ningú, ja que en tots els estats membres de la UE s'han produït bones i males pràctiques. I, a més, en aquests moments hi ha elements promercat que arremeten amb duresa contra les entitats públiques i privades amb ànim de lucre limitat utilitzant la DG de Competència de la UE. Amb tot, ciutats com Amsterdam, Viena, París, Berlín, Edimburg i Estocolm, entre moltes d'altres, continuen sent líders que s'han de tenir en compte i, en certa manera, emular.

En aquest context, Barcelona té una responsabilitat especial. És una ciutat tradicionalment ben gestionada, amb bons equips tècnics, sanejada, amb accés al crèdit i amb una capacitat contrastada en les passades dècades per assumir reptes estructurals i sortir-se'n amb èxit, almenys parcial. Barcelona aspira a enfortir, sofisticar i garantir les seves polítiques públiques d'habitatge. Però a més, està especialment compromesa amb la idea d'ajudar a establir una xarxa de ciutats catalanes, espanyoles i europees per a l'accés ciutadà a un habitatge digne.

Per fer-ho, l'equip d'habitatge de la ciutat de Barcelona ja treballa, i ho farà amb més força en els propers anys, en una sèrie de reptes estratègics que podem resumir en els verbs/accions següents:

CONÈIXER (mesurar, pesar i comparar)

Encara que pugui ser difícil de creure, un dels primers problemes de l'acció pública en matèria d'habitatge (també de la formació de l'opinió pública i de la capacitat de possibilitar l'activisme ciutadà) és l'accés a informació de qualitat, sistemàtica i diversa. Sobre habitatge hi ha molta informació. Però n'hi ha poca en sèries mantingudes en el temps i incontestades amb relació a la seva qualitat. Per això, un dels reptes estratègics de l'equip d'habitatge actual és millorar els nostres propis instruments en aquesta matèria i col·laborar en la generació d'eines metropolitanes, de país i estatals. És en aquest context que cal entendre els esforços de la ciutat de Barcelona per crear un Observatori Interadministratiu d'Habitatge.

ESCOLTAR (entendre, atendre i incentivar la participació ciutadana)

Les deu oficines d'habitatge del Consorci de l'Habitatge de Barcelona (constituït per l'Ajuntament i la Generalitat) tenen com a primera missió ser les orelles i els ulls de l'aparell públic local al servei de l'habitatge. Òbviament, gestionen una cartera de béns i serveis públics a disposició de la ciutadania. Però també han de ser un lloc de trobada entre els veïns i l'Administració que permeti caracteritzar els problemes d'habitatge i, d'aquesta manera, ajudar a afinar els instruments públics, facilitar la creació de dinàmiques cooperatives en el si de la societat civil i que tots interaccionin amb el mercat d'una manera més equilibrada. La política d'habitatge (amb fortes connexions amb la social i la laboral) serà participativa o no ho serà.

I això ha d'afectar en els propers anys de manera notable el model d'oficines d'habitatge de la ciutat.

Barcelona aspira a enfortir, sofisticar i garantir les seves polítiques públiques d'habitatge.

LLUITAR contra l'emergència d'habitatge

Som conscients que la principal xacra que té en aquests moments la ciutat és el drama dels desnonaments (i el

fenomen associat de l'ocupació irregular). No estem estalviant mitjans. La ciutat empra una sèrie de recursos econòmics, personals i materials per mirar de detectar, aturar i solucionar el nombre més gran possible d'aquests casos. Cada vegada som més eficaços. Però som conscients que hi ha certs casos que, o bé no es coneixen a temps o bé no se solucionen de manera òptima a llarg termini. Però també podem dir que, en el 100 % dels casos en què intervenim, evitem que les persones en risc d'exclusió social per dificultat d'accés a l'habitatge acabin sent persones sense sostre. Òbviament, l'objectiu és que totes elles puguin, en primer lloc, viure en un habitatge digne (residir en un habitatge públic o rebre una ajuda pública per llogar un habitatge privat) i, a llarg termini, puguin tenir feina per poder proveir-se de la seva pròpia solució d'habitatge.

SUBVENCIONAR

En relació molt estreta amb els problemes de l'emergència d'habitatge, però també com a instrument estructural de política d'habitatge, entenem que cal reforçar les subvencions de lloguer (sempre

que continguin mecanismes de lluita contra el frau i contra la inflació de preus). Hi creiem tant que som la primera ciutat catalana i de l'Estat que aporta una gran quantitat de recursos propis a les subvencions públiques al lloguer, estatals i autonòmiques. En el futur, esperem que aquestes ajudes comencin a reduir-se com a sistema per evitar desnonaments i que passin a ser més rellevants com a manera d'incentivar el lloguer assequible (la situació òptima seria que assolissin una mida que els permetés deflactar alguns segments del mercat privat del lloguer).

PRODUIR

Barcelona, Catalunya i Espanya continuen patint els efectes d'un drama de proporcions incalculables. En les darreres dècades hem produït milions d'habitatges públics, però gairebé tots ells han estat habitatges en propietat (no de lloguer com a la UE) i desqualificables. És a dir, al cap d'alguns anys esdevenen habitatges amb preus fixats pel mercat (amb l'única excepció d'Euskadi, on els habitatges de protecció pública no es desqualifiquen). Per això, la ciutat de Barcelona es fixa com a un dels seus reptes estratègics principals arribar als 15.000 habitatges de lloguer públics i del tercer sector de lloguer. Per poder assemblar-nos a les ciutats europees abans esmentades, hem d'estar per sobre dels 100.000 lloguers a preus inferiors als del mercat. Però en aquests moments, amb prou feines en disposem de 10.000, raó per la qual ens estem compromentent a produir en poc més de cinc anys el 50 % dels que es van produir en el mig segle passat. Com a objectiu secundari, també produïrem habitatges per a reallotjaments urbanístics i en dret de superfície. Tanmateix, el centre de gravetat del nostre programa productiu es trobarà en el lloguer públic: social, protegit i assequible (aquests matisos són rellevants), fet que obligarà l'Ajuntament a substituir la mentalitat promotora (construir i vendre) per la mentalitat gestora (construir, llogar, atendre, satisfer, redissenyar, innovar, etc.).

ADQUIRIR

No tot l'esforç que fem és de subvenció i construcció, però, ja que som conscients que, en aquests moments, a la ciutat hi ha força

oportunitats d'adquirir habitatges a preus molt ajustats, situació que pot servir primer per atendre l'emergència d'habitatge i, segon, per enfortir el servei públic d'habitatge. Per això mantindrem, almenys durant algun temps, una política excepcional de compra d'habitatges i edificis a preus inferiors al cost públic de producció.

MOBILITZAR

Un altre àmbit en què cal actuar, al marge de les subvencions al lloguer i la producció de parc públic de lloguer, és la mobilització d'habitatge privat (buit, infrautilitzat, mal utilitzat, etc.) cap al lloguer assequible. Per fer-ho, utilitzarem recursos econòmics i financers amb l'objectiu d'atraure una part dels propietaris privats d'habitatge cap a mecanismes estables de lloguer assequible. No és una tasca gens fàcil, ja que a Barcelona, a diferència d'altres ciutats catalanes i espanyoles, hi ha (en termes relatius) poc

habitatge buit i una forta pressió de la demanda sobre els habitatges de lloguer. Sigui com sigui, encara que no pugui arribar a ser un element tan estructural de la nostra política com la generació de parc públic de lloguer, cal treure el màxim profit de l'habitatge ja existent per destinar-lo en part al lloguer assequible.

MUTUALITZAR

Tot i que l'acció pública és clau, l'equip d'habitatge actual és ben conscient que només podrem aconseguir un habitatge assequible i digne que sigui sostenible en el temps si, a més de l'acció pública, també actua en aquest camp la societat civil. Per això ens sembla de vital importància que creixin les formes cooperatives d'habitatge (mancomunant recursos de tot tipus: les persones són més fortes juntes que separades). No ens referim només a la cooperativa per a la promoció de l'habitatge, sinó sobretot a les cooperatives que gestionen tota la vida útil dels edificis (habitatge en cessió d'ús). Habitatges assequibles, no especulatiu, socials (però no públics), ecològics i comunitaris. Allò que en altres llocs de la UE s'anomena *cohousing* i nosaltres denominem 'cohabitatge' ha de tenir un paper important en la sofisticació de l'acció pública local en matèria d'habitatge, així com en la implicació de la societat civil en la resolució de problemes col·lectius. Per aconseguir-ho, les institucions públi-

ques han d'ajudar, facilitar i acompanyar. Tanmateix, la clau és que la societat civil generi poder en matèria d'habitatge i adquireixi la capacitat de ser independent de l'Administració i de la política.

COOPERAR

Juntament amb el cohabitatge, tenim en compte altres escenaris de col·laboració privada, necessària i saludable. Continuem apostant per l'acord entre l'Ajuntament i la Fundació Hàbitat 3, que forma part de la Taula de l'Habitatge del Tercer Sector de Catalunya. Aquesta Fundació duu a terme una tasca interessant, amb el suport del pressupost públic, en l'àmbit de la mobilització d'habitatge privat cap al lloguer assequible, de l'acompanyament social de llogaters que en necessiten i de l'apoderament de les persones mitjançant la formació i l'ocupabilitat. Juntament amb aquesta experiència, però, també ens plantegem la necessitat de dirigir inversió professional privada i estalvi popular cap a empreses publicoprivades que construeixin/comprin un parc d'habitatge per destinar-lo de manera indefinida al lloguer assequible, un segment intermedi entre el lloguer de mercat i el públic, extraordinàriament necessari a la nostra ciutat. Aquest tipus d'empreses, conegudes com a *housing associations* ('associacions d'habitatge') en altres llocs de la UE, tenen un ànim de lucre limitat. Sense perjudici que es remunera l'inversor, el centre del negoci no rau en el benefici a curt termini, sinó en el manteniment a llarg termini d'un parc de lloguer assequible, ben gestionat i amb usuaris estables.

REHABILITAR

Aquest verb arriba al final d'aquestes línies. Però això no ens ha d'enganyar. En una ciutat limitada per dos rius, el mar i la muntanya, i gairebé totalment urbanitzada, no hi haurà polítiques públiques d'habitatge que mereixin aquest nom si no s'aplica una política de rehabilitació ferma i madura. En aquests moments ja se subventionen diversos tipus de rehabilitació d'edificis. Estem treballant per dirigir una part d'aquests recursos a la rehabilitació d'interiors d'habitatges de famílies amb rendes baixes. També estem buscant fórmules de conveni amb comunitats de veïns per guanyar massa

crítica en processos de rehabilitació que s'han de mantenir amb una cistella de finançament profunda: recursos dels propietaris, subvencions públiques, crèdit i aval privats, facilitats financeres públiques, etc. Aquesta estratègia serà especialment important a l'hora d'executar els plans de barris que la ciutat comença a abordar ara.

PRESSIONAR

I acabem aquest recorregut amb dos verbs poc amables, però que cal no perdre mai de vista. Hi ha competències que no són municipals, però que són cabdals per abordar els problemes d'habitatge. I no s'ha de confondre la manca de competències amb la manca d'interès o de veu. Cal fer saber al Parlament, la Generalitat, les Corts i el Govern que hi ha determinades actuacions que les han de dur a terme ells en benefici de tots. La llista és llarga, però cal esmentar, com a mínim: la necessitat de pressupostos públics per a unes polítiques d'habitatge d'estil europeu; la creació de banca pública al servei de l'habitatge assequible (cosa habitual en molts estats de la UE) i una reforma fiscal que beneficiï, en lloc de penalitzar, l'habitatge ocupat, restaurat, de lloguer, públic, cooperatiu, assequible o no especulatiu. També és necessari que les autoritats catalanes i estatals es plantegin adoptar

Es necessari que les autoritats catalanes i estatals es plantegin adoptar sistemes de modulació i control de lloguers privats.

sistemes de modulació i control de lloguers privats (en aquests moments es troben en una dinàmica molt perillosa, com s'explica en aquest número) com els que tenen diverses ciutats europees importants i responsables. En aquestes i altres qüestions, Barcelona farà lobby. Pressionarem per poder satisfer millor les necessitats i els interessos de la ciutadania barcelonina, però també perquè el municipalisme en matèria d'habitatge disposi dels mitjans i els instruments que ja tenen els nostres homòlegs europeus.

SANCIONAR

I el segon verb poc amable fa referència a la necessitat de sancionar els comportaments de la ciutadania que són contraris a l'interès general en matèria d'habitatge. Sortosament, s'està abandonant la concepció per la qual un propietari d'habitatge pot fer el que vulgui amb el seu habitatge, encara que això comporti problemes greus per al conjunt de la societat. Hi ha un ampli camp de treball en



Barcelona destinarà en els propers anys més de 500 milions d'euros a un pla d'expansió sense precedents de l'habitatge públic, cooperatiu i assequible o no especulatiu.

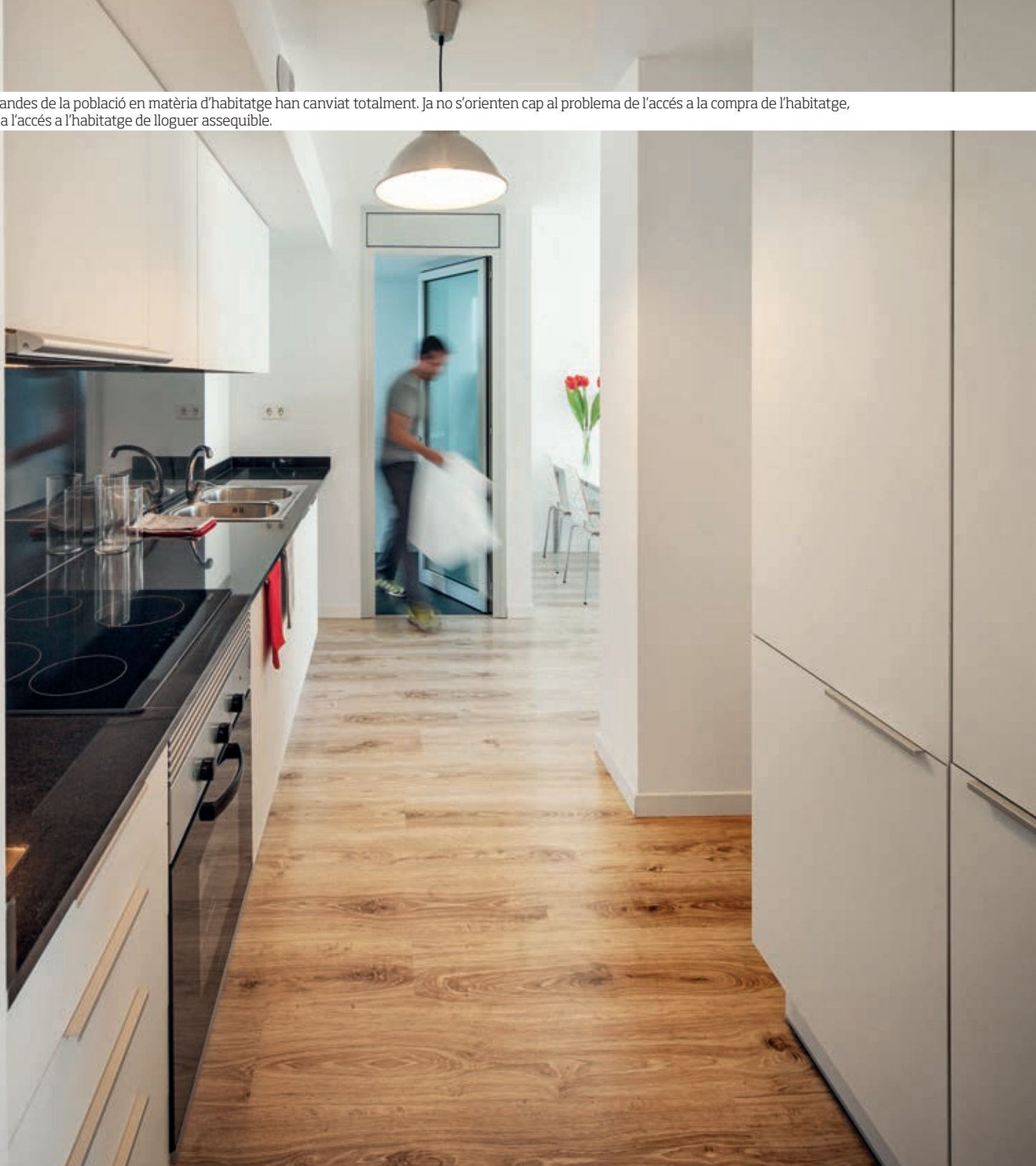
matèria de desnonaments, habitatge buit, infrahabitatge, deure de conservació, habitatge turístic, gentrificació, etc. I l'Ajuntament serà cada vegada més present en aquest difícil terreny de joc (el nostre dret encara no està construït per defensar l'interès públic i ciutadà, i els obstacles per assolir-lo són abundants i difícils de salvar).

Dit tot això, Barcelona destinarà en els propers anys més de 500 milions d'euros a un pla d'expansió sense precedents de l'habitatge públic, cooperatiu i assequible, i no especulatiu. Les nostres polítiques públiques d'habitatge es faran majors d'edat en poc temps. Esperem convergir amb les bones pràctiques (encara que hàgim de construir el nostre camí propi i particular), satisfer millor un ampli ventall de necessitats socials i, sobretot, crear unes regles de joc que permetin desenvolupar una economia social de mercat pròspera.

És a dir, un mercat (que per si mateix és incapaç de gestionar satisfactòriament aquesta matèria), una societat i un estat que, en matèria d'habitatge, sàpiguen conviure amb l'equilibri i la ponderació dels interessos mutus en les dècades futures.

Les polítiques públiques d'habitatge, juntament amb l'urbanisme, els serveis socials i els d'ocupació, tenen l'obligació de processar adequadament tres variables que el mercat no pot gestionar per si mateix: l'accessibilitat socioeconòmica del conjunt de la ciutadania a un habitatge digne, l'estat del territori i el futur a mitjà i llarg termini. Totes aquestes qüestions només es poden resoldre bé si l'Administració i la societat civil són actives i perseverants. I hi anem treballant. ☺

Les demandes de la població en matèria d'habitatge han canviat totalment. Ja no s'orienten cap al problema de l'accés a la compra de l'habitatge, sinó cap a l'accés a l'habitatge de lloguer assequible.



Les polítiques socials d'habitatge des de la perspectiva local. Els promotors públics



Àngels Mira Cortadellas

Gerent del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Fent una mica de memòria de forma simple i sintètica, que crec necessària per poder entendre on som i per què hi som, trobem que les polítiques socials d'habitatge i els seus actors principals s'han anat adaptant al llarg dels anys a les diferents situacions socials i econòmiques i s'han bastit en funció dels idearis imperants en cada moment.

Durant els anys cinquanta, seixanta i principis dels setanta (ja del segle passat), les polítiques d'habitatge s'han articulats tradicionalment a partir dels diferents Plans Estatals d'Habitatge, des d'on es potenciaven bàsicament les actuacions de promoció d'habitatges barats i accessibles a una bona part de la població que es traslladava a les grans ciutats a la recerca de feina.

És en el que podem anomenar **primera fase** quan es construeixen els GRANS POLÍGONS D'HABITATGE SOCIAL DE PROTECCIÓ OFICIAL, impulsats pel ministeri de torn, en règim de lloguer, i també, majoritàriament, amb accés diferit a la propietat. La inversió pública, bàsicament estatal, es destina directament a l'obtenció del sòl, la urbanització de mínims dels nous barris i la construcció dels edificis d'habitatges barats.

Sols alguns grans municipis com ara Barcelona i Madrid havien impulsat i finançat promocions de «cases barates», mentre que la resta de poblacions de les corones metropolitanes prou feina tenien

a acollir i prestar els serveis bàsics als nouvinguts, i assimilar el creixement vertiginós de què van ser objecte. En el cas de Barcelona, l'any 1927 es va crear el Patronat Municipal de l'Habitatge (PMHB), que ha perdurat fins als nostres dies, no sense haver passat per tots els papers de l'auca, és a dir, per les diverses situacions socials i econòmiques que s'han anat succeint durant aquests quasi cent anys, amb més o menys fortuna, i, no obstant això, havent estat capaç de sobreviure a la que anomenaré *quarta fase*, produïda per la «gran crisi», amb prou dignitat i amb una situació envejable.

Reprement el fil, trobem que a partir dels anys setanta, neix en alguns d'aquests municipis de les corones metropolitanes la conscienciació i la necessitat d'impulsar polítiques pròpies d'habitatge social, com ara és el cas de Terrassa i Sabadell, que van crear societats públiques, de capital 100% municipal, per a la promoció d'habitatges econòmics, amb protecció oficial, i en règim de venda. Actualment, aquestes societats (les que han sobreviscut) continuen actuant com a ens de gestió directa dels serveis en matèria d'habitatge dels municipis a què pertanyen.

Paral·lelament, durant la transició democràtica, el Ministeri va transferir a les comunitats autònomes la titularitat, i per tant la gestió, de tots aquells habitatges que constituïen un important patrimoni públic estatal, configurat per barris sencers amb un important

grau d'autisme vers el municipi on es van situar, i amb importants dèficits d'urbanització, manca de manteniment i diverses patologies a les quals es va haver de fer front.

Amb tot, la inversió pública, tant estatal com autonòmica, en l'àmbit de l'habitatge continuava sent de les més baixes d'Europa, i a escala municipal, s'iniciaven, més aviat tímidament, algunes accions de promoció d'habitatges amb protecció oficial.

Durant els anys vuitanta i noranta s'entra en una **segona fase**, en la qual, malgrat que la competència en matèria d'habitatge s'havia transferit a les comunitats autònomes, són els PLANS ESTATALS D'HABITATGE els que determinen les actuacions que es consideren protegibles, és a dir, susceptibles d'acollir-se a subvencions i/o finançament regulat, i es negocien les transferències dels fons a cada una de les comunitats.

Per incentivar la promoció d'habitatges a preus assequibles (de protecció oficial, de preu taxat, etc.), s'articula tot un sistema que descansa sobre tres línies: 1) subvencions a fons perdut per al promotor –que cobreixen una petita part del cost i que són més importants en el cas de les promocions destinades a lloguer-; 2) subvencions per als compradors d'aquests habitatges, i 3) unes condicions concretes de finançament, millors que les del lliure mercat.

Aquest canvi marca un punt d'inflexió, tot i que no es percebran els efectes (en molts casos nocius) d'aquest sistema fins molts anys després, amb l'esclat de la crisi econòmica, financera i immobiliària en què encara ens trobem enfangats.

Així doncs, desapareixen pràcticament el que s'anomenaven «promocions públiques» d'habitatge protegit, amb finançament públic, i el promotor dels nous habitatges socials, tant si és públic com privat, ha d'anar a buscar els recursos als mercats financers.

Els municipis que durant aquestes dècades dels vuitanta i noranta es veien en la necessitat d'atendre població amb dificultats d'accés a l'habitatge van anar impulsant, a través d'empreses pròpies, l'obtenció de sòl i la promoció d'habitatges amb protecció oficial. Aquests habitatges eren majoritàriament de venda, amb la qual cosa es donava resposta a la demanda principal en aquell moment

i no es comprometia un endeutament a llarg termini ni una gestió futura d'aquests parcs en lloguer.

Les empreses públiques promotores de sòl i habitatge, bàsicament d'àmbit local, representaven un cost molt reduït i perfectament assumible per als seus ajuntaments, ja que pràcticament s'autofinançaven amb el producte de la seva pròpia activitat (la promoció i venda dels habitatges).

A partir del canvi de segle s'entra de ple en uns anys d'EXPANSIÓ ECONÒMICA i en una espiral de creixement de la demanda i dels preus de l'habitatge (molt per sobre de l'increment de preus de la resta de productes). Entrem en una **tercera fase**, que desencadena una sèrie d'efectes col·laterals: lleis urbanístiques que exigeixen més reserves de sòl per a habitatge protegit, nous planejaments municipals que preveuen amplis sectors de creixement residencial, un increment de la població que no pot accedir al mercat lliure de l'ha-

bitatge –ni de lloguer ni de compra– per una escalada de preus que sembla imparable, una voluntat de regular i reglamentar les condicions de producció, disseny i accés als habitatges amb protecció oficial, etc.

Durant aquests anys, les empreses públiques d'àmbit local esdevenen les executores de les previsions dels Plans Estatsals d'Habitatge i dels Plans Autonòmics i,

en definitiva, de les polítiques socials d'habitatge. Són l'instrument de les administracions per a l'execució de les polítiques d'integració social i de construcció i regeneració de la ciutat, ja que no només promouen la venda, sinó que intervenen en processos de transformació i urbanització, i incrementen el seu patrimoni amb la promoció d'habitatges qualificats per al lloguer, que, un cop construïts, passen a gestionar. Les entitats del tercer sector i les cooperatives hi col·laboren, però bàsicament en la promoció per a la venda; i l'empresa privada es dedica, única i exclusivament, a la promoció d'habitatge lliure, que és on hi ha el veritable negoci. En aquest escenari, en l'execució dels nous planejaments, el sòl de reserva per a habitatges de protecció oficial va anar a parar als ajuntaments en forma del percentatge de cessió, i aquests el van transferir a les seves empreses públiques.

////////////////////////////////////
Els municipis que durant aquestes dècades dels vuitanta i noranta es veien en la necessitat d'atendre població amb dificultats d'accés a l'habitatge van anar impulsant, a través d'empreses pròpies, l'obtenció de sòl i la promoció d'habitatges amb protecció oficial.
////////////////////////////////////



Es fa necessari ampliar les borses d'habitatges de lloguer a preus molt assequibles per atendre la cada vegada més gran demanda de famílies amb uns ingressos al voltant dels 500 €.

La creixent demanda d'habitatge a preu assequible i la disponibilitat de sòl van portar els promotors públics, en compliment dels mandats de les seves administracions matrius, a augmentar exponencialment la seva capacitat de producció, associada a un increment del seu endeutament financer com a única fórmula per dur a terme la inversió.

No obstant això, amb el producte de la seva activitat, no només van esdevenir autosuficients econòmicament en la part promotora i gestora del seu patrimoni, sinó que aquesta activitat deixava marge suficient com per poder continuar prestant la resta de serveis en matèria d'habitatge que se'ls anaven encomanant, sense impacte en el pressupost dels ajuntaments i, fins i tot, amb resultats positius que permetien potenciar altres línies d'acció, com ara la intervenció en els programes de rehabilitació d'edificis i habitatges, la remodelació de barris, i fins i tot l'execució d'equipaments i obra pública.

Aquesta situació s'ha mantingut fins al moment de la GRAN CRI-

SI, del canvi bruscat de cicle econòmic, que porta a la **quarta fase**.

En aquest nou escenari:

- Les demandes de la població en matèria d'habitatge han canviat totalment. Ja no s'orienten cap al problema de l'accés a la compra de l'habitatge, sinó cap a l'accés a l'habitatge de lloguer assequible i a l'adopció de polítiques que permetin la permanència en l'habitatge (donant resposta a les execucions hipotecàries i a les situacions de sobreendeutament de lloguer).
- S'ha aturat de forma brusca la principal font d'ingressos dels promotors públics d'habitatge, que era el marge en les operacions de promoció i venda d'habitatges amb protecció oficial. Per tant, ja no només no és necessari, sinó més aviat imprudent, impulsar la promoció de nous habitatges si no és amb la implicació directa de l'administració matriu.
- Els ocupants del parc públic d'habitatges de lloguer es troben en molts casos en situacions d'extrema necessitat, per la qual cosa

no poden ni tan sols fer front al pagament del lloguer social, amb increment de la morositat, la conflictivitat i la rotació. És a dir, despesa més alta i menors ingressos per al promotor públic promotor i gestor.

- Es fa necessari ampliar les borses d’habitatges de lloguer a preus molt assequibles (per tant, molt per sota dels preus fixats per a habitatges de protecció oficial) per atendre la cada vegada més gran demanda de famílies amb uns ingressos al voltant dels 500 € mensuals, que veuen com a única sortida l’accés a un habitatge de lloguer social.
- Les empreses públiques estan fortament endeutades com a conseqüència de les despeses suportades en l’adquisició i transformació de sòl i la promoció d’habitatges, que no es poden col·locar en el mercat als preus de venda dels habitatges de protecció oficial.
- Els actius d’aquestes empreses són immobiliaris, sense sortida al mercat, i per tant, no tenen la possibilitat de transformar-los en el líquid que es necessita per fer front a les despeses estructurals i financeres. I amb el risc, en cas d’haver-los de sotmetre a taxació, de caure en situació de desequilibri patrimonial.
- Els habitatges no venuts es destinen a cobrir la creixent demanda de lloguer social, però els ingressos obtinguts són del tot insuficients per fer front al deute financer i a la resta de despeses estructurals.

Davant d’aquesta situació, hauria estat d’esperar que l’administració de l’estat, precursora dels Plans d’Habitatge –executats pràcticament en la seva totalitat a escala municipal–, adoptés mesures tendents a assumir part de les inversions efectuades pels instruments de les entitats locals o a minimitzar les dificultats per fer front als deutes financers, i a facilitar que els habitatges amb protecció oficial construïts arribessin als ciutadans amb pocs recursos, tot aportant allò que fos necessari per garantir la viabilitat de les empreses que els havien promogut.

Ans el contrari, les últimes modificacions del «Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012» ho van ser en el sentit de retirar ajudes revistes en el mateix pla, i l’actual «Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regene-

ración y renovación urbanas 2013-2016», malgrat allò anunciat a l’exposició de motius, no estableix compromisos amb les entitats de crèdit per afavorir operacions de refinançament ni per finançar les noves actuacions, i les ajudes establertes no són suficients per garantir la viabilitat de noves operacions.

Per si això fos poc, a través d’altres disposicions (com ara en una modificació de la Llei d’arrendaments urbans) es van suprimir ajudes que estaven vigents i que portaven causa dels plans anteriors, i amb la Llei 27/2013 de RSAL, malgrat mantenir-se com a competència pròpia dels municipis la «promoció i gestió de l’habitatge de protecció pública», ho serà en tant que ho sigui amb criteris de sostenibilitat financera.

I malgrat l’escenari exposat i la crisi del model tradicional d’habitatge protegit, que ha quedat pràcticament sense ajudes, es manté la seva estricta regulació, tant per part de l’estat com de les mateixes comunitats autònomes, i això complica encara més la tasca dels gestors públics d’habitatge.

Durant aquests anys de crisi, moltes de les empreses municipals de sòl i habitatge creades en els anys de bonança s’han quedat en situació de desequilibri i han tancat amb fortes pèrdues, per la qual cosa moltes s’han dissolt, i, de les

que s’han mantingut, quasi totes han estat sectoritzades, és a dir, han deixat de ser considerades empreses no financeres de mercat per passar a ser empreses «no de mercat», amb l’automàtica consolidació del seu deute (normalment un deute important fruit dels préstecs hipotecaris per finançar promocions d’habitatges de protecció oficial de lloguer) amb el deute de l’administració matriu a l’efecte de la verificació del compliment de la normativa sobre l’estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera. Aquest fet ha posat en situació de sobreendeutament aquells ajuntaments que en el seu moment van fer una aposta per la creació de parcs d’habitatges assequibles de lloguer.

No és aquest el cas del PMHB, que, com ja s’ha dit, fou creat l’any 1927 per abastir d’habitatge les primeres onades migratòries, i que ha estat capaç d’adaptar-se i sobreviure a tot aquest període.

Durant els quasi cent anys de vida, el PMHB ha promogut més de 30.000 habitatges, ha intervingut i intervé en processos de rehabili-

///
Durant els quasi cent anys de vida, el PMHB ha promogut més de 30.000 habitatges, ha intervingut i intervé en processos de rehabilitació i remodelació de barris i actualment en gestiona més de 6.000.
///

tació i remodelació de barris i actualment en gestiona més de 6.000 en lloguer social; es troba en situació d'equilibri econòmic i continua sent considerat una entitat pública amb ingressos de mercat, que provenen majoritàriament dels lloguers.

En el nou marc socioeconòmic, les promocions d'habitatge social no són viables per elles mateixes, i la gestió d'un parc d'habitatges de lloguer barat, social, assequible o protegit (tant fa el nom de la cosa), tampoc no és viable, malgrat s'apliquin models d'excel·lència en la seva gestió. S'han acabat els anys de les polítiques socials d'habitatge autofinançades. En el cas concret del PMHB, amb un programa de construcció de més de 2.000 habitatges durant els propers quatre anys, per ser destinats majoritàriament a lloguer, s'ha previst cobrir el seu cost amb un 30% d'aportació municipal, inclòs en el Pla d'Inversions de l'actual consistori, i l'altre 70% amb finançament aliè. No seria possible plantejar-ho d'una altra manera.

Per tant, si es vol mantenir la forma societària de les entitats del sector públic prestadores de serveis públics en matèria d'habitatge, les empreses d'aquest sector haurien de poder comptar amb les aportacions públiques necessàries per cobrir el cost del servei que se'ls encomana, i que estan preparades per poder assumir, ja que disposen de personal especialitzat i d'experiència en aquest sector, sempre a cavall entre la rendibilitat i optimització de recursos i el servei públic que es presta. Alternativament, aquest cost haurà de ser assumit igualment de forma directa per l'administració que presti el servei.

Estem assistint a la progressiva adaptació i transformació de moltes de les empreses públiques supervivents, tradicionalment destinades de forma majoritària a la promoció de sòl i habitatge, cap a altres accions pròpies de les polítiques socials d'habitatge que s'acaben prestant a escala local, com ara la gestió del parc propi d'habitatges de lloguer promogut al llarg dels anys; el servei d'intermediació per al lloguer d'habitatges lliures de particulars; la totalitat dels serveis de les oficines locals d'habitatge conveniades amb la Generalitat; l'atenció a les emergències habitacionals, als desnonaments, i en definitiva, la finestra única d'atenció als ciutadans en matèria d'habitatge.

Arribats a aquest punt, entenem que ja s'ha entrat en una **cinquena fase**, en la qual està operant una profunda transformació del model i del sistema per adaptar-lo a les noves circumstàncies i a les actuals demandes de la societat en matèria d'habitatge. Cal, no obstant això, pensar a promoure polítiques noves, que facilitin l'accés i la permanència dels ciutadans amb pocs recursos a l'habitatge i que disposin dels recursos suficients per garantir aquest accés i permanència entesos com un servei públic més.

Barcelona es va avançar en un aspecte que considerem molt important, en adoptar un sistema estable d'ajuts municipals al pagament del lloguer dels usuaris del parc públic gestionat pel PMHB. Aquest ajut s'articula a partir de dos convenis subscrits amb l'Àrea de Drets Socials de l'Ajuntament: un exclusivament per als habitatges de gent gran (actualment, 22 promocions amb 1.200 usuaris), i l'altre, que va néixer l'any 2010, per als habitatges destinats a

col·lectius vulnerables i a la mesa d'emergència (amb uns altres 1.000 beneficiaris). En aplicació d'aquests convenis, i amb independència de quin sigui l'import del lloguer corresponent a cada habitatge, els arrendataris paguen en funció d'un percentatge dels seus ingressos, i la diferència s'ingressa directament al PMHB en concepte de subvenció a la renda.

I també s'ha avançat a l'hora de propiciar acords amb entitats financeres i grans tenidors per tal de mobilitzar habitatges buits per destinar-los a lloguer social, ja sigui mitjançant acords per obtenir l'usdefruit per a un termini de vuit anys (amb la SAREB i amb LA CAIXA), com amb la compra per la via de tanteig previst al DL 1/2015 o la compra directa dels habitatges, que s'incorporen així al patrimoni municipal.

Des del Patronat Municipal de l'Habitatge, estructura centenària, s'estan entomant els nous reptes en matèria d'habitatge dels actuals moments de canvi, i esperem poder estar preparats per donar resposta al que ve i al que vindrà. ☺

////////////////////////////////////
Cal pensar a promoure polítiques noves, que facilitin l'accés i la permanència dels ciutadans amb pocs recursos a l'habitatge i que disposin dels recursos suficients per garantir aquest accés i permanència entesos com un servei públic més.
 //////////////////////////////////////





Polítiques d'habitatge

La diversitat social i urbana i l'accessibilitat a l'oferta d'habitatge són els principals reptes a què les ciutats europees hauran d'enfrontar-se.





01

Quin futur tenen les polítiques d'habitatge després de la crisi?

La crisi no ha deixat indemne el sector de l'habitatge social. Els models econòmics que es basen en un finançament bancari procedent del mercat i una ajuda pública significativa no l'han encaixada bé del tot. En aturar la construcció de nous habitatges, el Regne Unit, Irlanda, Itàlia, Espanya i Portugal experimenten ara un trencament en la continuïtat dels seus serveis d'habitatge social públic. La retirada del sector per part dels bancs i la supressió de l'ajuda pública a la inversió han aturat en sec qualsevol nova oferta d'habitatge social.

Per contra, els models econòmics basats en mecanismes de finançament a llarg termini que es troben altament regulats, com ara els comptes d'estalvi o els bons dels actius immobiliaris (Dinamarca, Àustria i França), o aquells basats en ajudes públiques diversificades, han fet front a la crisi millor. En aquests països, l'habitatge social juga un paper contracíclic en termes d'inversió i d'ocupació, al temps que assegura la continuïtat del servei públic i la disponibilitat d'habitatge assequible.

La influència de la UE és estructural. Les decisions sobre l'organització, el finançament i la definició de l'abast de la intervenció dins el mercat de l'habitatge queden estrictament determinades per l'acció de Brussel·les. El principi de subsidiarietat i els amplis marges discrecionals d'apreciació en la definició d'aquesta missió de servei públic, no estan fent front



Laurent Ghekiere

Director d'Assumptes Europeus de la Unió Social per a l'Habitatge

a allò que la Comissió s'ha marcat com a objectiu dins el context d'aquest control de l'ajuda estatal destinada a l'habitatge que proveeixen les institucions locals holandeses. Els operadors privats s'han apressat a cobrir aquest buit, la qual cosa ha ocasionat un gran augment en el nombre de queixes a Suècia, els Països Baixos, Bèlgica, Luxemburg i, recentment, a França. Aquesta mobilització del sector privat és proporcional a l'eficàcia que té el sector social a l'hora d'influenciar en les condicions generals d'accés a l'habitatge. Com més gran és i més estructurat està, més se l'ataca. Brussel·les s'ha convertit en una passarel·la obligatòria perquè els actors del sector privat desafin les decisions preses als parlaments nacionals en termes de polítiques d'habitatge sobre les quals no han pogut exercir cap influència en el context del debat nacional. Aquestes queixes han derivat en unes reformes profundes del model econòmic dins el context de l'habitatge social, tant als Països Baixos com a Suècia. El desafiament al principi de mobilitat i accessibilitat universal introduint un únic sostre d'ingressos de 33.000 euros anuals, ha sacsejat profundament el model econòmic holandès d'habitatge social, així com la mobilitat residencial de les famílies. A més de la càrrega administrativa que suposa comprovar els ingressos de dos milions d'arrendataris, un gran nombre s'ha trobat, d'un dia per a l'altre, navegant entre dues aigües: massa rics per accedir a l'emparedat

El nou Pla d'Habitatge Espanyol 2013-2016 subvenciona la creació d'habitatge d'arrendament social públic, a més de donar suport a aquells arrendataris que tinguin ingressos baixos.





02

Les polítiques sobre l’habitatge a la UE: els últims avenços

El 2011, la Xarxa de la UE d’Experts en Inclusió Social Independents va advertir que “l’habitatge i qualsevol servei relacionat emergeixen com a una àrea que s’ha vist particularment afectada de manera adversa per la crisi econòmica i financera”. Les dades que proporciona l’Eurostat respecte a les despeses que els governs han fet en “habitatge i infraestructures per a les comunitats” confirmen que, de mitjana, l’ajuda pública a l’habitatge dins la UE dels 27 ha disminuït, del 1,1% del PIB el 2003 al 0,8% el 2012.

Tanmateix, tant el fet que la formació de la bombolla immobiliària hagi demostrat ser un fenomen perillós per a l’estabilitat general de l’economia com el fet que l’impacte social i econòmic de la crisi faci més difícil per a una gran part de la població obtenir accés a un habitatge de bona qualitat i assequible, semblen, ambdós, ser els elements que han propiciat que el tema de l’habitatge hagi quedat enrere dins l’agenda política, tant a nivell europeu com a nivell de molts dels Estats membres.

Després d’haver observat l’evolució més recent que s’ha donat en els països de la UE, durant el transcurs dels últims 3 o 4 anys, hem identificat alguns problemes de polítiques que són clau i que almenys dos països tenen en comú.



**Federació
Europea de
Cooperativa
Pública i
Habitatge Social**

El problema del sobreendeutament

Alguns Estats membres s’han vist confrontats al gran problema que s’ha derivat de l’impagament de les hipoteques, que, per una banda, ha afectat a famílies sobreendeutades que s’arriscaven a perdre la casa o que, senzillament, no podien fer front al pagament del seu deute i que, per altra banda, té la capacitat de convulsar l’estabilitat del sistema bancari. Això ha dut a la necessitat d’adoptar diferents mesures: per exemple, Itàlia i Espanya han configurat programes amb l’objectiu d’oferir suport a les famílies més vulnerables davant els impagaments a través d’un fons de solidaritat, mentre que Hongria i Irlanda han dissenyat uns programes anomenats “hipoteques per a l’arrendament”. També es van emetre, temporalment, moratòries als embargaments, a més de procurar protecció jurídica per a les famílies endeutades i en risc de perdre la residència principal (Irlanda, Portugal, Grècia i, més tard, Espanya). Els Països Baixos i Dinamarca fomentaren la renegociació del deute de les hipoteques.

El problema d’un sistema impositiu que premia l’adquisició de la propietat

Al mateix temps, molts països van prendre la decisió de modificar les subvencions fiscals que incentivaven l’alt endeutament hipotecari i que, durant

En l'àmbit europeu, el concepte d'habitatge social/assequible identifica els habitatges amb preus per sota del mercat lliure sotmesos a certes vies de control.





03

Models de política d'habitatge municipal a Europa i Amèrica

6.1. Presentació de l'estudi

Aquest article és un extracte de la investigació realitzada per encàrrec del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) amb l'objectiu de recopilar referents sobre els models de polítiques d'habitatge i sistemes de provisió d'habitatge social en altres ciutats d'Europa i del món. Per abordar el proper Pla d'Habitatge de Barcelona, es planteja l'oportunitat d'analitzar instruments, estratègies i línies d'actuació que es posen en pràctica en altres països per resoldre problemes com l'accés a l'habitatge o la gestió del parc públic d'habitatge social i s'analitzen aquestes polítiques. El motiu essencial és conèixer millor com s'han conformat aquestes polítiques i mirar de trobar els elements extrapolables per al context de la ciutat de Barcelona.

En el context europeu es diferencien quatre models d'estat del benestar amb una clara incidència en l'estructura, la forma d'accés i el règim de tinença que conformen el mercat de l'habitatge. El model socialdemòcrata, que es basa en el principi d'universalitat, és un referent dels països amb un nivell més alt d'habitatge social de lloguer. El model corporativista desenvolupa el principi de subsidiarietat, que fomenta la competència entre el lloguer en general, tot i que el lloguer privat supera el social. El model lliberal, que es basa en una protecció social restrictiva, propicia l'estatus de propietari/ocupant, malgrat que el llo-



Pilar García-Almirall
Catedràtica ETSAB UPC



Coautores:
Recerca vinculada al grup CPSV
Doctorat Gestió i valoració urbana

Lenimar Arends Morales
Arquitecta. Doctoranda ETSAB UPC

Blanca Gutiérrez Valdivia
Sociòloga. Doctoranda ETSAB UPC

Daniela Idrovo
Arquitecta. Doctoranda ETSAB UPC

Gina Cleves
Filòsofa. Masteranda ETSAB UPC

guer social hi té una presència significativa. El model mediterrani desplega una protecció social mínima en habitatge, fomenta l'estatus de propietari/ocupant, deixa el lloguer en retrocés i el lloguer social sense significació.

El treball s'ha basat en l'estudi de casos a partir de l'anàlisi documental, i la informació s'ha obtingut a partir de la revisió de diverses fonts bibliogràfiques, documentals i estadístiques de diferents ciutats d'Europa i Amèrica. L'estudi tracta les ciutats d'Amsterdam, París i Berlín, amb un sistema corporativista, i Londres, a Europa; Nova York i Bogotà al continent americà, totes tres amb sistemes lliberals. Aquests models de benestar estarien en contraposició amb el model mediterrani, en el qual s'inscriu la ciutat de Barcelona. La mostra seleccionada per desenvolupar els casos d'estudi és intencionada en funció dels interessos temàtics i les preguntes d'investigació i atesos diversos contextos tant en matèria de polítiques d'habitatge com en aspectes socioeconòmics i urbans.

Abordar aquesta reflexió és molt pertinent en uns moments en què sembla que les línies polítiques i les actuacions en matèria d'habitatge no són capaces de resoldre totes les necessitats de la població i cal plantejar un canvi d'estratègia. La tradició de les polítiques d'habitatge d'Espanya, amb més d'un segle d'existència, es manté en les figures, les mesures i les formes d'intervenció continuistes i marcades

gat a la taula 2, en la qual es detallen de manera sintètica cadascun dels eixos citats abans. Una visió interessant que permet veure l'abast de les actuacions que s'han portat a terme a cada ciutat, i distingir els elements que són més comuns dels que resulten més singulars. Amb això es perfilen certs elements rellevants que ajuden o apunten la dimensió de l'actuació i reforcen les competències i la capacitat operativa dels governs locals. Abans de fer-hi referència caldrà fer algunes apreciacions per posar en context certes situacions de partida.

Una primera contextualització és manifestar que l'actuació en habitatge transcendeix l'àmbit polític, econòmic, legislatiu i competencial dels governs locals en general. En el cas espanyol, les dinàmiques actives de producció, venda i benefici ràpid han fomentat les expectatives d'inversió i l'encariment dels habitatges. I, en conseqüència, han provocat unes grans dificultats d'accés.

Revertir aquesta situació exigeix un canvi cultural de tota la societat i de les estructures econòmiques que des de l'època del desenvolupisme" ha utilitzat la construcció residencial com a motor econòmic. Un canvi que permeti reservar un espai a favor del concepte d'habitatge com a bé de primera necessitat, com a bé d'ús durador, de llarg recorregut associat a la vida útil i a la seva funció social d'allotjament, arrelament i acompliment de les necessitats humanes. Avançar en aquesta línia no depèn únicament de les iniciatives i polítiques municipals en temes d'habitatge, sinó que ha de ser afavorida per un compromís social i la voluntat tàcita i coordinada de les diferents autoritats públiques en el desenvolupament de mesures en diferents escales d'abast econòmic-financer, urbanístic i fiscal.

Una segona qüestió consisteix a explicar que les ciutats estudiades representen societats amb un nivell socioeconòmic molt diferent (vegeu la taula 1), especialment si ens fixem en el cost de la vida, i això vol dir que s'haurà de tenir en compte d'alguna ma-

nera la diferenciació en termes salarials que es pot apreciar als diferents països. Per tant, per exemple, de la comparació entre els nivells salarials, prenent com a base el salari mínim i comparant-lo a partir de les unitats d'equivalència proposades pel Banc Mundial, es mostra que el nivell de salari mínim espanyol només està per sobre de Colòmbia (0,51) i molt per sota de països com Alemanya (2,01), els Països Baixos (1,86), França (1,80), el Regne Unit (1,68) o els Estats Units (1,24).

Taula 1. Equivalència del salari mínim comparable

| País | Salari Mínim Mensual | Salari Mínim Comparable | Tasa d'equivalència salarial |
|---------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Alemanya | 1.445 € | 23.835 USD | 2,01 USD |
| Colòmbia | 589.500 \$ | 6.109 USD | 0,51 USD |
| Estats Units | 1.232 US D | 14.784 USD | 1,24 USD |
| França | 1.430 € | 21.447 USD | 1,80 USD |
| Països Baixos | 1.485 € | 22.268 USD | 1,87 USD |
| Regne Unit | 1.105 £ | 19.961 USD | 1,68 USD |
| Espanya | 649 € | 11.887 USD | 1,00 USD |

Una tercera qüestió fa referència al concepte que s'apunta a la introducció i la significació de l'habitatge social. Els models europeus presenten un parc d'habitatge en règims de tinença que mantenen la naturalesa d'habitatge social perdurable i aconsegueixen desmercantilitzar una part del parc residencial per atendre les necessitats d'habitatge de la població. Aquesta situació es deu a una actuació de llarga tradició que consisteix en la creació d'organitzacions com les associacions d'habitatge (Amsterdam, Berlín o Londres) o societats equivalents (vegeu la taula 2) (París, Nova York).

- Ajudes a la rehabilitació
- Subvenció per a la rehabilitació del parc de lloguer (del 20 al 25% del cost).
 - Ajudes per a l’adaptació d’habitatges per a gent gran o discapacitats.
 - Ajudes per a la renovació energètica i altres.

Actuació del govern local

- Té àmplies competències en habitatge. Redacta el Pla d’Habitatge coordinat amb el govern central. Control i avaluació.
- Controla les Oficines Públiques d’Habitatge (OPH).
- Gestiona les cessions i proveeix sòl per a habitatge social.
- Supervisa els organismes d’habitatge.
- Gestiona i assigna ajudes públiques per a la construcció i adquisició d’habitatge. Avalua anualment el preu màxim de renda social establert pel govern central.

HLM produeix i gestiona el 89% del parc públic de tot França, el 50% de París.

BOGOTÀ, COLÒMBIA

| | | | | |
|---|---|-----|-------------------------|-----|
| Finalitat | Proporcionar habitatges assequibles en propietat. En proporció als ingressos familiars. Entre 70 salaris VIP o 135 salaris VIS. | | | |
| Temps de funcionament | Hi ha tradició d’habitatge social en propietat. | | | |
| Percentatge de l’habitatge social | Lloguer lliure | 45% | Propietat mercat lliure | 55% |
| Preu de lloguer (social i lliure regulat) | No existeix, és totalment lliure | | | |
| Renda neta familiar | Per família de 4 membres 1.200 € (DANE) | | | |
| Despesa en habitatge | El 25% dels seus ingressos | | | |

Aprovisionament d’habitatge

- Empresa de l’estat Metrovivienda.
- Hi ha un banc públic de sòl que s’alimenta de les cessions dels desenvolupaments immobiliaris amb l’aplicació d’instruments urbanístics.
- L’actuació en habitatge la porta a terme l’Empresa de Renovación Urbana - ERU i Metrovivienda.
- La Secretaría Distrital del Hábitat o de la Caja de Vivienda Popular per a adquisició o millora de l’habitatge.
- Hi ha fonts d’informació estadística (de l’estat) que ofereixen dades sobre l’habitatge social. Altres fonts reconegudes del gremi de constructors o de diferents universitats. Hi ha un control del preu de sortida a la primera transacció.

Programes de finançament

| | |
|--------------------------------|---|
| Ajudes a la producció | Del govern central o d’autoritats locals. |
| Ajudes a l’accés a l’habitatge | Del govern central o d’autoritats locals. |
| Ajudes a la rehabilitació | Del govern central o d’autoritats locals. |

Actuació del govern local

El govern municipal té àmplies competències en habitatge. Redacta el pla d’habitatge coordinat amb el govern central. Finança i defineix projectes, promou projectes d’habitatge, contracta construcció i en supervisa l’execució.

BERLÍN, ALEMANYA

| | | | |
|-----------------------------------|---|-----|--|
| Objectiu | Proporcionar habitatges a persones excloses del mercat. Proveir d'habitatge en un nivell de lloguer estable, mitjançant la compra o promoció d'habitatges als barris consolidats. | | |
| Temps de funcionament | Tradicció d'habitatge social des del 1919. | | |
| Inversió pública | S'hi destina més del 2% del PIB. | | |
| Percentatge de l'habitatge social | Lloguer social | 30% | |
| | Lloguer lliure | 56% | |
| | Propietat lliure mercat | 14% | |
| Tipus d'accés | Lloguer social a Berlin per llars amb risc de pobresa. | | |

| | Lloguer mes | Preu per m² mes | Salari any | % despesa en vivenda |
|-------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Família 1 membre | 211 € | 5,42 € / m ² | 14.100 € | 30% |
| Família 2 membres | 409 € | 5,85 € / m ² | 27.300 € | 30% |
| Família 3 membres | 472 € | 5,91 € / m ² | 31.500 € | 30% |
| Família 4 membres | 531 € | 5,90 € / m ² | 35.400 € | 30% |

Aprovisionament d'habitatge

- Associacions d'habitatge.
- El pla de desenvolupament urbà d'habitatge quantifica la producció.
- Els nous desenvolupaments cedeixen sòl per a habitatge social a l'administració i l'administració l'ofereix (venda o cessió) als agents de provisió d'habitatge social.
- Les societats d'habitatge, cooperatives i societats municipals d'habitatge són els principals agents de provisió d'habitatge.
- Les societats d'habitatge i les cooperatives tenen un rol destacat (80 cooperatives amb més de 186.000 habitatges). Exerceixen la gestió eficient del parc.
- El pla d'habitatge ha promogut mesures de control i estabilització de les rendes de lloguer a llarg termini mitjançant aliances entre els proveïdors d'habitatge.

Programes de finançament

| | |
|--------------------------------|---|
| Ajudes a la producció | Préstecs bonificats en edificar per a lloguer i altres ajudes. |
| Ajudes a l'accés a l'habitatge | Ajudes personalitzades per al lloguer i subvencions per a l'accés social. |
| Ajudes a la rehabilitació | Hi ha ajudes per a la millora del parc, tot i que el focus principal és a la creació d'habitatge renovat. |

Actuació del govern local

- Té plena autonomia en el disseny del pla d'habitatge local.
- Desenvolupa sòl i urbanitza.
- Disposa de finançament, gestiona les ajudes i supervisa els organismes d'habitatge.
- Aplica les directrius del Lander pel que fa al control de lloguers.
- Avaluja el compliment del pla d'habitatge.

NOVA YORK, EUA

| | | | | |
|---|--|----------------------|--------------------------|-----------------|
| Finalitat | Proporcionar habitatges assequibles en proporció als ingressos familiars (un màxim del 30% de la renda) en règim de lloguer. | | | |
| Temps de funcionament | Va crear habitatge públic entre el 1935 i el 1970. Avui dia s'ha mercantilitzat. | | | |
| Percentatge de l'habitatge social | Lloguer social | 41,85% | | |
| | Lloguer lliure | 26,29% | | |
| | Propietat mercat lliure | 31,86% | | |
| Tipus d'accés | Lloguer social o lloguer lliure subvencionats. | | | |
| | | Renda mensual | Ingressos anuals | % renda |
| | Franja d'ingressos | lloguer | (fam. 4 persones) | familiar |
| Preu de lloguer (social i lliure regulat) | Ingressos extrem. baixos | > 866 € | > 34.570 € | |
| Renda neta familiar | Ingressos molt baixos | 866€- 1.442 € | 34.572€- 57.663 € | 30% |
| Despesa en habitatge | Ingressos baixos | 1.443€- 2.307 € | 57.665€- 92.261 € | 30% |
| | Ingressos moderats | 2.308€- 3.460 € | 92.263€- 138.392 € | 30% |
| | Ingressos mitjos | 3.461€- 4.757 € | 138.393€- 190.289 € | 30% |

Aprovisionament d'habitatge

- Autoritat de l'Habitatge de la Ciutat de Nova York (NYCHA).
- El pla d'habitatge determina les necessitats d'habitatge i fixa plans i programes per a la seva execució. Una part del sòl prové de les cessions dels desenvolupaments immobiliaris que gestiona l'Autoritat (NYCHA).
- Una gran agència de promoció i administració d'habitatge. Preservació de l'Habitatge i el Desenvolupament (HPD), assistida per altres corporacions públiques, actua en l'edificació, rehabilitació, renovació urbana i recuperació del parc.
- Preservació de l'Habitatge i el Desenvolupament (HPD), assistida per altres corporacions públiques.
- Hi ha una Junta de Directius per a lloguers que fixa l'augment de lloguers estabilitzats.

Programes de finançament

| | |
|--------------------------------|--|
| Ajudes a la producció | Hi ha una Agència de Finançament de l'Habitatge (HFA). Emet bons per finançar la construcció i preservació d'habitatges assequibles i tramita préstecs a baix interès. |
| Ajudes a l'accés a l'habitatge | Programes de subsidis per al lloguer o la compra d'habitatge. |
| Ajudes a la rehabilitació | Hi ha una Divisió d'Habitatge i Renovació Comunitària, amb el programa específic HOME orientat a la rehabilitació. |

Actuació del govern local

- L'Autoritat de l'Habitatge de la ciutat de Nova York (NYCHA) concentra competències en habitatge i fons federals. Té plena capacitat de previsió i actuació en habitatge, i gestiona programes d'habitatge de lloguer (la Secció 8 i altres).
- Gestiona les cessions dels desenvolupaments immobiliaris.
- S'ocupa de preservar i modernitzar l'habitatge públic.
- Distribueix les ajudes per al lloguer.
- Programes i Desenvolupament de la Comunitat, educació, ocupació, formació d'adults i creació de negocis.



Font: http://www.sgto.org.uk/wp_sgto/.

6.3.4. Instruments urbanístics per a la generació d'habitatge social

Bogotà

La provisió de sòl públic apte per a habitatge social és un tema decisiu, i la regulació urbanística espanyola, la catalana i també la colombiana, de caire similar a l'espanyola, preveuen els instruments urbanístics necessaris per a la creació de reserves de sòl destinades a habitatge social. A l'exemple següent es mostra com l'aplicació sistemàtica d'instruments urbanístics, i amb coordinació amb agents públics de producció d'habitatge, ha servit per fer veure la necessària coresponsabilitat en la generació de sòl i habitatge per a les poblacions més vulnerables.

El cas de Bogotà és una bona pràctica que cal destacar. Des de fa 15 anys ha liderat la consolidació d'un banc públic de sòl gràcies a l'aplicació d'instruments



Des de fa 15 anys ha liderat la consolidació d'un banc públic de sòl gràcies a l'aplicació d'instruments urbanístics.



10. LLEI 388 DE 1997. Per la qual es modifica la Llei 9 de 1989 i la Llei 2 de 1991, i es dicten altres disposicions. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>.

11. DECRET DISTRICTAL 190 DE 2004. Plan de Ordenamiento Territorial Distrital. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>.

12. Empresa Municipal que promou la construcció i adquisició d'habitatge social <http://www.metrovivienda.gov.co/index.php/2013-04-02-16-45-18>.

urbanístics establerts a la Llei 388 de 1997¹⁰ i al Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad¹¹. Ha aconseguit generar alternatives a la tradicional compra pública de sòl per a habitatge social, actuant sobre el mercat del sòl i reduint-ne el cost d'adquisició i urbanització. Com a resultat directe, es pot observar la diferència de costos d'adquisició de sòl entre el 1990 i el 2010, que s'ha reduït en un 400% (segons dades de Metrovivienda¹²).

Els principals instruments de gestió urbanística que s'han tingut en compte i s'han aplicat a Bogotà per promoure i intervenir en el mercat a favor de la generació d'habitatge social han estat:

(a). Reserva de sòl i percentatges obligatoris per a habitatge social:

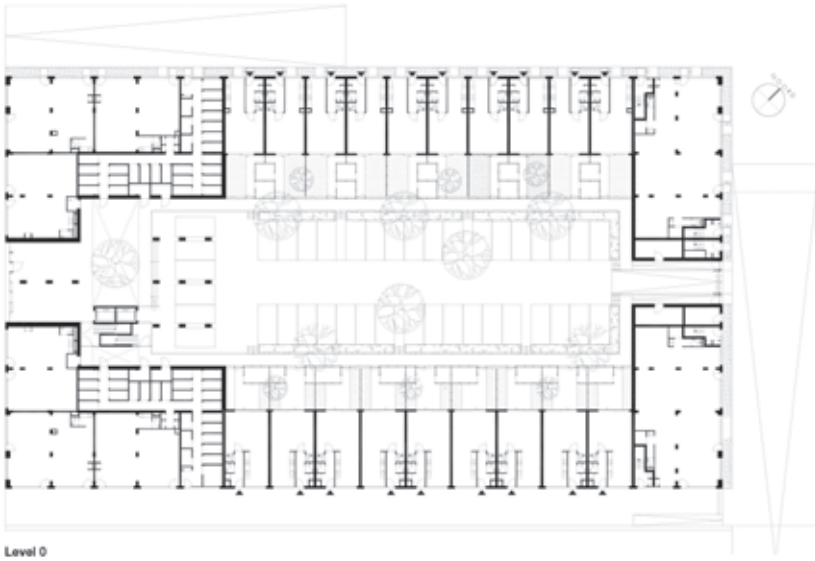
Reserva obligatòria d'un mínim d'entre el 20 i el 30% de sòl útil per a habitatge social prioritari (VIP) a tots els projectes, tant si són de promotor públic com privat i independentment de la seva ubicació en sòl residencial urbà o d'expansió. El promotor està obligat a urbanitzar i edificar l'habitatge VIP (en terminis).

Aquesta obligació es pot realitzar al mateix projecte, en un altre projecte del promotor o en projectes que estigui desenvolupant el municipi. L'edificabilitat o aprofitament de l'habitatge VIP no compta dins els càlculs d'índexs de construcció i aprofitament. Això serveix per promoure la construcció d'aquest tipus d'habitatge.

Quan més del 50% del projecte es preveu per a habitatge social prioritari (VIP), es pot complir l'obligació del promotor, inclosa l'execució de parcs i equipaments i en lloc de la cessió de sòl.

(b). Dret de construcció i desenvolupament prioritari:

Els propietaris de sòls urbanitzables no urbanitzats o de sòls urbanitzats no construïts tenen un termini de dos anys per acabar la urbanització o edificació amb usos permesos pel planejament. Si complert el ter-



Font: <http://en.cie.nl/projects/26>.



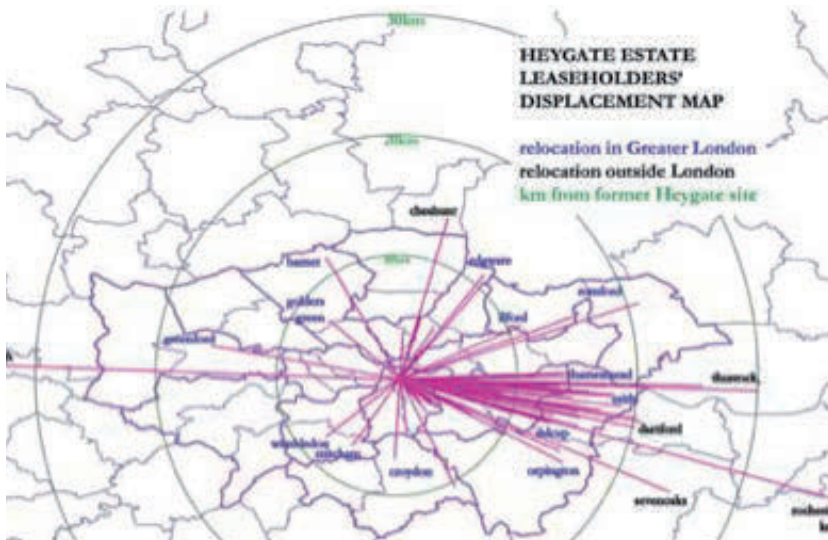
Font: <http://en.cie.nl/projects/26>.



Font: <http://en.cie.nl/projects/26>.



Font: VMX Architects - IJBURG 23.



Imatge 1: mapa del desplaçament dels residents de Heygate Estate a altres zones
Font: <https://kennethawealeokafor.wordpress.com/2015/01/12/2nd-essay-draft/>.



Imatge 2: pla de distribució de Heygate Estate.
Font: Heygate rehousing project report.



Foto 1: Heygate Estate completament buit a l'espera de la seva demolició, 2014
(Foto: Lenimar Arends).



Foto 2: Heygate Estate completament buit a l'espera de la seva demolició, 2014. (Foto: Lenimar A rends).

Finalitzat l'any 2011. Edifici amb planta baixa comercial i 52 unitats d'habitatge d'1, 2 i 3 habitacions. 34 unitats destinades a propietat compartida i 18 unitats de lloguer social, de les quals 3 unitats estan ocupades per exresidents de Heygate Estate segons dades de l'Ajuntament.



Foto 5: edifici a Arch Street. Fotografia: Lenimar Arends, 2014.



Foto 6: edifici a Arch Street. Font: <http://www.bdonline.co.uk/wardroper-house-by-sarah-wigglesworth-architects-and-arch-street-by-s333-elephant-and-castle-south-london/5022251.article>.



ARCH STREET GROUND-FLOOR PLAN

Imatge 3: planta baixa Edifici a Arch Street.

Font: <http://www.bdonline.co.uk/wardroper-house-by-sarah-wigglesworth-architects-and-arch-street-by-s333-elephant-and-castle-south-london/5022251.article>.



FOURTH-FLOOR PLAN

Imatge 4: 4a planta. edifici a Arch Street. Font: <http://www.bdonline.co.uk/wardroper-house-by-sarah-wigglesworth-architects-and-arch-street-by-s333-elephant-and-castle-south-london/5022251.article>.

Parque Cantarrana Conjunto Residencial²¹ Bogotá

Zona (Localitat): Usme

Població de la localitat: 426.176 habitants i 102.380 llars (S. Hábitat)

Dèficit quantitatiu d'habitatges a la zona: 9,3% de les llars

Quantitat d'habitatges VIP i VIS: 392 (28 habitatge social prioritari i 364 habitatge social)

Beneficiaris del projecte: 392 llars i 1.513 persones

Àrea total bruta: 13.825 m²

Àrea útil desenvolupable: 7.667 m²

Densitat d'habitatges per hectàrea útil: 511

Àrea construïda dels apartaments: 49 m² i 53 m²

El sòl d'aquest projecte, constituït per tres terrenys de propietat privada, l'any 2008 va ser declarat per l'Ajuntament com a "desenvolupament prioritari" perquè era sòl urbanitzable però no urbanitzat pels seus propietaris. Amb la *declaratòria*, els propietaris tenien un termini de dos anys per urbanitzar-lo. En no haver complert la seva obligació i finalitzats els dos anys, l'Ajuntament va subhastar els tres solars. Dos dels solars els va comprar un constructor que, d'acord amb la normativa, havia de construir exclusivament habitatge d'interès social al terreny. El tercer terreny subhastat no va tenir comprador i va ser adquirit pel banc de sòls de la ciutat, Metrovivienda, tal com estableix la llei.

Metrovivienda i el constructor van subscriure un conveni que va permetre que un sòl que tenia les condicions normatives per a la seva consolidació urbana però que estava sense urbanitzar s'urbanitzés i s'edificés, cosa que va generar 392 pisos d'habitatge social.

Així que els terrenys que eren de propietat privada van ser subhastats per generar-hi habitatge social. Els



21. La Declaratòria de Desenvolupament Prioritari i la gestió del Banc de Sòls per generar 392 habitatges d'interès social a Bogotá.





Annex

Render de la promoció de 35 habitatges de lloguer social al carrer Comte Borrell, 159. PMHB





01

Preu de lloguer dels habitatges a Barcelona



María Jesús Calvo
Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona

Després de la forta devaluació dels preus entre 2007 i 2013, el repunt a l'alça dels preus que es va registrar el 2014 s'ha intensificat el 2015.

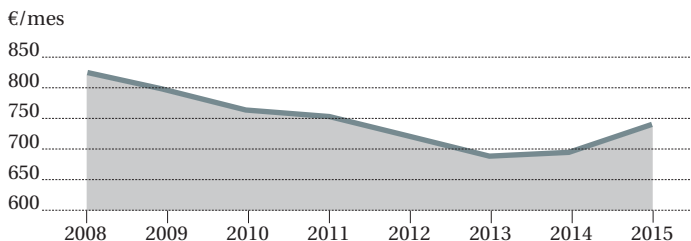
1. Visió general: Barcelona¹

Les darreres dades disponibles² palesen que els preus de lloguer residencial a Barcelona segueixen una intensa tendència ascendent. Si durant el 2014 els preus de lloguer van trencar la trajectòria baixista del quinquenni anterior, al llarg del 2015 han repuntat amb força: el lloguer mitjà per contracte s'ha situat en 735 €/mes, un 6,8% més que el 2014. En el cas del lloguer mitjà per unitat de superfície, s'han assolit els 11,1 €/m²/mes, un 9,1% més que un any enrere³.

Aquestes dades confirmen el revifament del sector immobiliari, que s'ha detectat en diferents àmbits, principalment en el mercat de compravendes, amb augments de preus, del nombre de compravendes registrades i d'hipoteques constituïdes, tant en el segment d'obra nova com de segona mà. L'alça dels preus i de les compravendes ve determinada per una més gran empenta de l'activitat econòmica i, en particular, la recuperació de l'ocupació, la inversió i la confiança de la demanda, recolzada en una millor accessibilitat al crèdit. Tot això en un context de creixement de la demanda turística i de la inversió internacional.

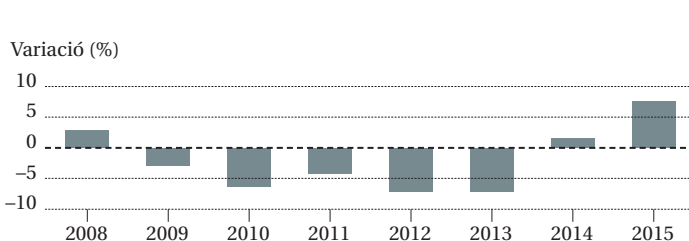
No obstant aquesta abundància d'elements a l'alça, s'ha de tenir molt present que el punt de partida és molt baix, atès el procés de correcció de preus i producció a la baixa que ha tingut lloc des de l'esclat de la crisi, amb una forta devaluació dels preus entre el 2007 i el 2013, any en què s'assoliren els mínims. El canvi de signe del 2014 i el repunt del 2015 marquen el final de la trajectòria descendent, però tot i aquestes alces, els preus dels lloguers mensuals se situen en termes constants un 14,7% per sota dels vigents el 2007.

Lloguer mitjà a Barcelona (€/mes)



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Evolució del lloguer mitjà (€ constants/mes)



1. Tots els gràfics, les taules i els mapes han estat elaborats al Gabinet Tècnic de Programació a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge, Idealista.com, Fotocasa, l'Institut Nacional l'Estadística (INE) i fonts pròpies.

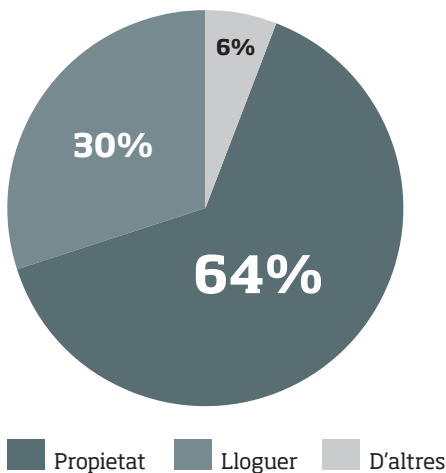
2. Si no s'indica el contrari, les dades de preus de lloguers procedeixen de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, de la Generalitat de Catalunya.

3. Altres fonts amplifiquen aquests increments: per a Idealista.com, el lloguer mitjà per metre quadrat ha augmentat en termes interanuals el 2015 a Barcelona un 23,0%, mentre que per a Fotocasa l'augment ha estat del 19,5%.

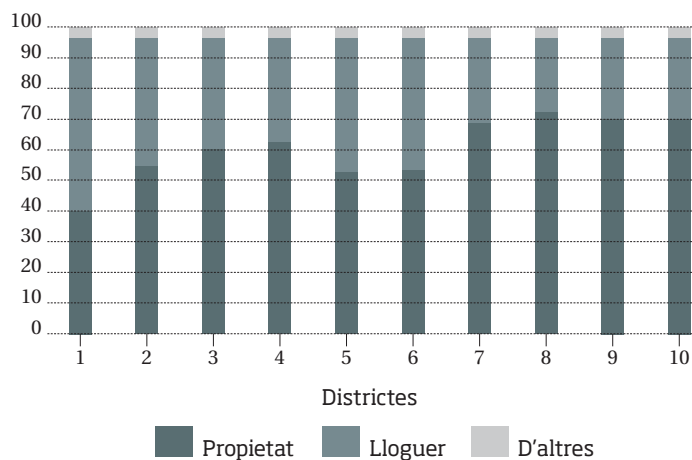
2. Els habitatges de lloguer en relació amb el parc residencial: Barcelona i grans ciutats espanyoles i europees

Dins d'un país en què la propietat és el règim de tinença majoritari, Barcelona és una de les ciutats espanyoles amb una més gran proporció d'habitatges de lloguer lliure; al mateix temps, la ciutat compta amb només un 1,5% d'habitatges de lloguer social. Segons les dades censals, el 30,1% dels habitatges principals està ocupat en règim de lloguer, 1,6 punts més que en l'anterior cens del 2001. Per districtes s'observen diferències importants, amb un màxim a Ciutat Vella (amb el 56,6% dels habitatges principals en règim de lloguer) i un mínim a Nou Barris (amb el 19,6%).

Habitatges segons règim de tinença (2011)



Règim de tinença per districtes (%)



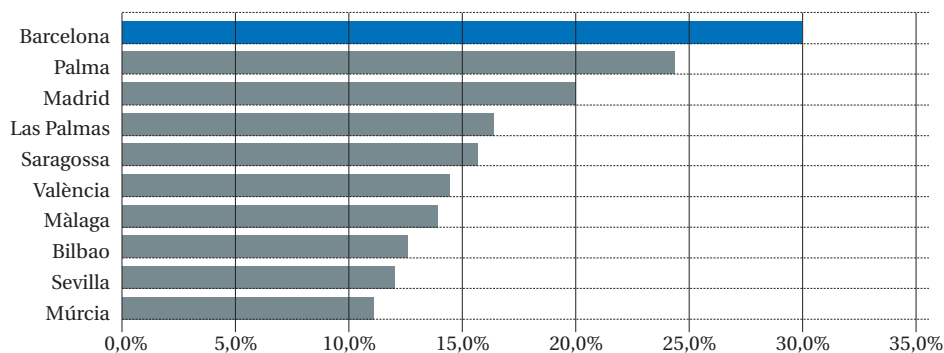
Font: Institut Nacional d'Estadística (INE), Cens de Població i Habitatges 2011. Elaboració pròpia.

La situació de Barcelona és força excepcional en el conjunt de grans ciutats espanyoles. De les deu ciutats més grans, és on el lloguer té més protagonisme, més de sis punts per sobre de Palma i deu per sobre de Madrid. Atesa aquesta estructura de la propietat, les oscil·lacions dels preus de lloguer tenen més impacte a Barcelona que a la resta de grans ciutats.

En l'àmbit europeu, la proporció d'habitatges de lloguer a Barcelona (31%) es troba molt per sota del percentatge d'altres ciutats, on el lloguer destaca per ser el principal règim de tinença d'un habitatge. Entre les ciutats europees amb més proporció d'habitatges de lloguer hi ha Berlín (85,93%), Amsterdam (72%), París (61,5%) i Londres (42%)⁴.

La dinàmica dels preus de lloguer afecta molt més intensament Barcelona que qualsevol altra gran ciutat espanyola.

Habitatges principals en règim de lloguer (en % sobre el total)



Font: INE, Cens de Població i Habitatges 2011. Elaboració pròpia.

Pel que fa a la proporció d’habitatsges de lloguer assequible, els percentatges d’altres ciutats europees també es troben molt per sobre si els comparem amb els de Barcelona. Així, segons el mateix estudi, Amsterdam és una de les ciutats amb més parc d’habitatge de lloguer social, amb un 48%. Val a dir que en aquesta ciutat és possible construir habitatge perquè el 80% del sòl és propietat del municipi. Per la seva banda, Berlín disposa d’un 30,2% d’habitatsges de lloguer social, Londres d’un 23% i París d’un 17,2%.

Parc d’habitatsges

| Ciutat | Parc d’habitatsges Total | Habitatge/ 10.000 habitants | Parc d’habitatsges en propietat (%) | Parc d’habitatsges en lloguer de mercat lliure (%) | Parc d’habitatsges de lloguer social (%) |
|------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|--|
| Holanda | 7.107.000 | 423,0 | 58,0% | 10,0% | 32,0% |
| Amsterdam | 398.565 | 491,3 | 28,0% | 24,0% | 48,0% |
| Alemanya | 41.183.333 | 508,0 | 43,0% | 51,0% | 6,0% |
| Berlín | 1.883.161 | 550,3 | 14,0% | 55,7% | 30,2% |
| Regne Unit | 23.400.000 | 443,0 | 66,4% | 15,6% | 18,0% |
| Londres | 3.383.030 | 410,0 | 57,0% | 19,0% | 23,0% |
| França | 33.672.308 | 519,0 | 57,7% | 25,2% | 14,6% |
| París | 1.356.074 | 602,7 | 33,1% | 44,3% | 17,2% |
| Espanya | 25.129.000 | 544,0 | 85,0% | 11,0% | 2,0% |
| Barcelona | 811.106 | 506,0 | 66,6% | 31,3% | 2,0% |
| EUA | 132.802.859 | 416,0 | 64,9% | | |
| Nova York | 3.088.881 | 367,5 | 31,9% | 26,3% | 41,85% / 12,86% |
| Colòmbia | | | | 40,0% | No existeix |
| Bogotà | 2.312.875 | 297,4 | | | No existeix |

Font: vegeu la nota 4.

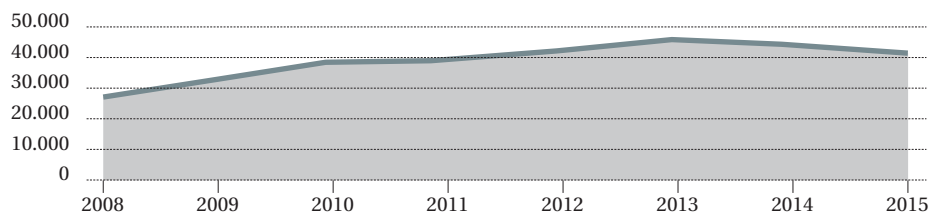
4. Dades extretes de l’estudi «Models de política d’habitatge municipal. Estudi de referent d’altres ciutats d’àmbit europeu i americà», elaborat per la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) per a l’Ajuntament de Barcelona sota la direcció de la doctora Pilar García-Almirall, catedrática del Departament de Tecnologia d’Arquitectura.

3. Dinàmica recent del mercat de lloguer a Barcelona

3.1. Nombre de contractes

Juntament amb l'augment de preus, el nombre de contractes també reflecteix el més gran dinamisme del mercat. En els darrers anys, el nombre de contractes de lloguer registrats ha augmentat de forma intensa, per sobre del 15% anual durant el trienni 2008-2010 i de forma més moderada en el trienni 2011-2013, fins a estabilitzar-se el 2014 i retrocedir lleument el 2015.

Nombre de contractes



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

La tendència creixent del nombre de contractes de lloguer signats té tant causes econòmiques com demogràfiques. En primer lloc, durant els anys més intensos de la crisi, el lloguer es va convertir en l'única alternativa econòmica viable per a les economies familiars que, en termes agregats, havien vist com es deteriorava la seva renda i com es frenaven les seves expectatives d'accés al crèdit.

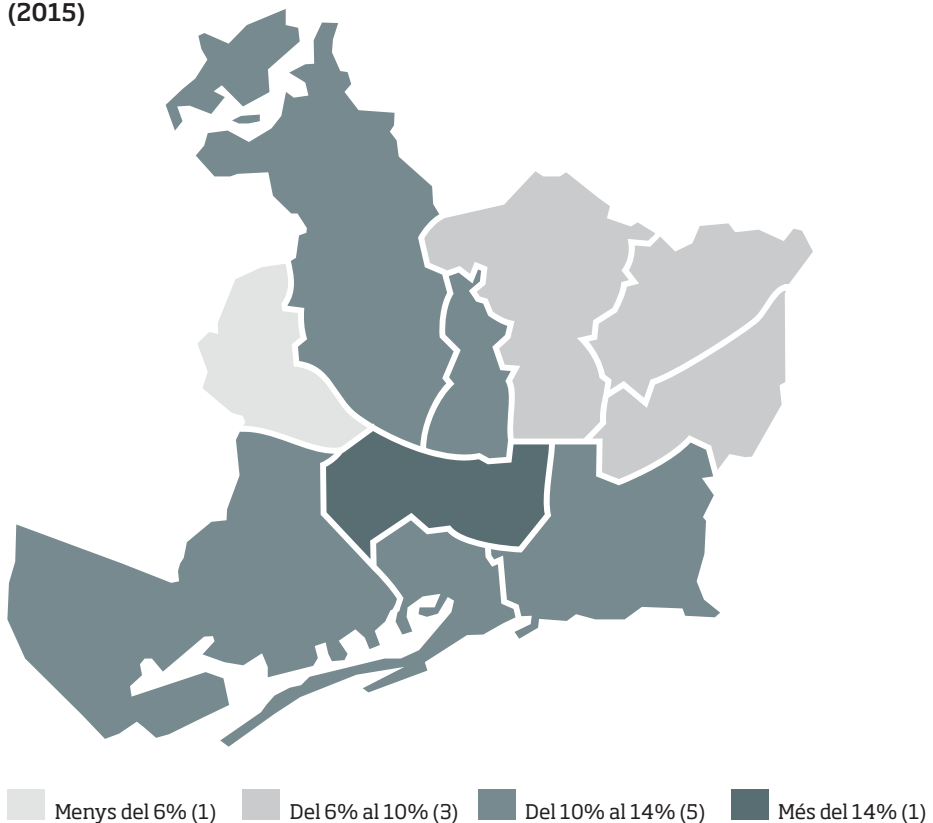
A més, des del punt de vista sociodemogràfic, l'estabilitat en què es mouen els indicadors de població amaga fortes tendències de fons, com la proliferació d'unitats de convivència molt diverses que no tenen necessàriament vocació de permanència (població flotant per motius d'estudis o professionals, etc.) ni cap vincle més que el de compartir espais comuns per reduir despeses. Moltes d'aquestes noves unitats de convivència s'orienten exclusivament al mercat de lloguer.

La tendència creixent del nombre de contractes de lloguer s'assenta tant en causes demogràfiques com econòmiques.

3.2. Evolució dels contractes i preus per districtes

El nombre de contractes de lloguer registrat no és homogeni territorialment. Les dades per districtes mostren grans diferències: l'Eixample concentra el 20,8% del total de contractes registrats mentre que les Corts només té un 4,5% del total. Tot i que aquestes diferències semblen molt acusades, encaixen força amb els pesos de població i parc residencial de cadascun dels dos districtes en relació amb el conjunt de la ciutat.

Distribució del nombre de contractes per districtes (en %) (2015)



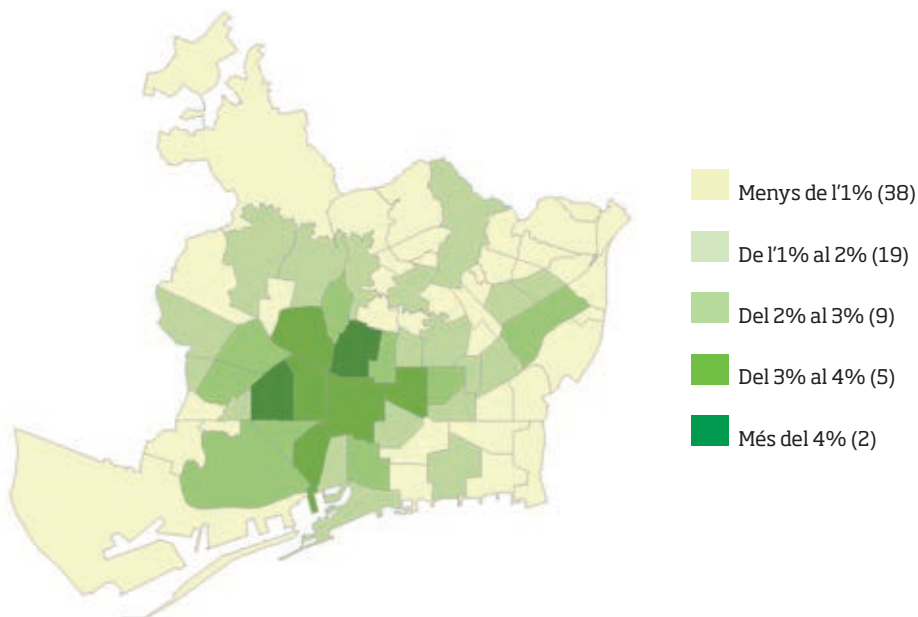
Per districtes, les diferències de preus són importants, alhora que els creixements són generalitzats.

El preu de lloguer contractual presenta àmplies diferències per districtes. La mitjana contractual a Sarrià-Sant Gervasi s'ha situat durant el 2015 lleugerament per sobre dels 1.050 €/mes, el doble del lloguer mitjà de Nou Barris, el districte amb un lloguer mitjà més baix de la ciutat.

3.3. Evolució dels contractes i preus per barris

La distribució territorial dels contractes de lloguer d'habitatges per barris amplia les diferències entre districtes vistes anteriorment. El barri que concentra més contractes durant el 2015 és la Vila de Gràcia (amb un 5,2% del total), seguit per la Nova Esquerra de l'Eixample (4,3%), l'Antiga Esquerra de l'Eixample (3,7%), el Raval (3,7%) i Sagrada Família (3,6%). A l'extrem oposat se situen Can Peguera, Vallbona, la Clota, Torre Baró, Canyelles i la Marina del Prat Vermell, amb pràcticament una mostra simbòlica de contractes registrats.

Distribució del nombre de contractes per barris (en %) (2015)



Els preus declarats als contractes de lloguer per barris reproduïen algunes de les diferències habituals de la ciutat (per exemple en la renda), amb Pedralbes i les Tres Torres marcant màxims (al voltant o per sobre dels 1.400 €/mes), i amb mínims força concentrats a Sant Andreu (Baró de Viver) i Nou Barris (Can Peguera), per sota dels 300 €/mes. En aquests dos darrers casos, es tracta de barris molt petits amb una estructura sociodemogràfica, urbanística i residencial molt singular, un mercat residencial molt estàtic, alta presència d'habitatge públic i molt pocs contractes. El mateix passa a la Clota, d'Horta-Guinardó, també un barri petit i singular. En els trams següents apareixen dos dels barris de menys renda de la Ciutat Meridiana, la Marina del Prat Vermell i Torre Baró, encara fregant els 400 €/mes. El tram de preus de lloguer més abundant és el que conté els barris amb preus mitjans d'entre 400 i 700 €/mes (43 barris), seguit pel dels barris amb preus d'entre 700 i 1.000 €/mes (17 barris).

En un context alcista dels preus, entre el 2013 i el 2015 es va ampliar la distància entre els barris amb preus màxims i mínims.

Render de la promoció de 49 habitatges de gent gran i 15 allotjaments al carrer Ali Bei, 102. PMHB.





Ajuntament
de Barcelona