

L'ESTAT DE LA **Qüestió**

Joves i habitatge a Barcelona (1)

Situació de l'habitatge a la ciutat i l'exemple de les borses d'habitatge juvenil

(Aquest document està elaborat a partir de les conclusions del Punt i Seguit "Joves i habitatge a Barcelona: El paper de l'Ajuntament i les borses d'habitatge juvenil" celebrat el passat 21 d'abril a la seu del Patronat Municipal de l'Habitatge).

Introducció

El passat 21 d'abril el Consell de la Joventut de Barcelona (CJB) va organitzar un debat monogràfic al voltant de l'habitatge per tal de conèixer, de primera mà, quina és la situació actual de l'habitatge, així com quines iniciatives es presenten per tal de facilitar-ne l'accés a la gent jove. En aquest sentit, es va tractar en concret el tema de les borses d'habitatge juvenils, nascudes per facilitar l'emancipació dels i les joves a través de la mediació de les administracions amb persones interessades en llogar pisos de propietat.

Antón Costas, catedràtic de Política Econòmica de la UB, ens va presentar les conclusions del *Llibre blanc de l'habitatge a Barcelona*, estudi coordinat per ell mateix i encarregat per l'Ajuntament per saber quina és la situació de la vivenda a la nostra ciutat i per proposar possibles futures intervencions en aquesta matèria. Per la seva part, **Carme Trilla**, actual responsable de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, va presentar quins reptes es fixa el govern català, des d'una perspectiva barcelonina, per tal d'aconseguir un Pacte Nacional per l'Habitatge. Finalment, vam comptar amb la intervenció de **Lluís Coromines** i **Francisco Roldán**, responsables de les borses d'habitatge jove de Barcelona i de la xarxa del Consell Comarcal del Barcelonès, respectivament. L'aleshores regidor de Sòl i Habitatge de l'Ajuntament, **Eugeni Forradellas**, va resumir la tasca feta a nivell municipal en aquesta matèria, participant també d'aquesta jornada de debat.

A continuació, doncs, desgranem el contingut de la jornada i hi introduïm les nostres valoracions, tot aprofitant per realitzar un seguit de propostes per tal de millorar l'accés a l'habitatge juvenil.

Una aproximació al problema de la manca d'habitatge

Durant els darrers anys, l'habitatge ha esdevingut un tema d'actualitat i un assumpte prioritari en l'agenda política degut a què els preus per accedir a qualsevol tipus d'habitatge, tan de lloguer com de compra, es troben en uns màxims històrics i, per tant, amb el risc de provocar un conflicte social. Aquesta situació ha suposat l'aparició de diferents plataformes i mobilitzacions en defensa del dret a un habitatge digne, que han agafat d'imprevist a tots els agents polítics i socials.

Tot i aquest problema, el cert és que, paradoxalment, arreu de Catalunya i de l'Estat espanyol s'ha entrat de ple en la cultura del totxo i el ciment. Remodelació de grans zones

L'ESTAT DE LA **Qüestió**

urbanes, segones residències, urbanitzacions per a turistes, grans infraestructures, hotels... són exemples d'això, fins a l'extrem que l'Estat espanyol és el territori on més s'edifica, de llarg, a tota Europa (des de fa diversos anys), i el que disposa de més kilòmetres d'autopistes i autovies respecte al total de la població. Cal dir que aquest "boom" constructor ha disparat, paral·lelament, el creixement de l'economia espanyola i que, en línies generals comptà en el seu moment, amb el vist-i-plau de la Unió Europea, tot abocant el litoral i el camp català a la reconversió turística, sovint de forma extrema.

A grans trets, el control del sòl, i sobretot els usos d'aquest i les seves requalificacions, han generat una voràgine acaparadora de sòl que n'ha incrementat enormement el seu cost. Els grans capitals, capaços d'invertir grans quantitats i especular amb elles fins a obtenir-ne majors rendiments, n'han estat els principals beneficiaris. D'altra banda, aquest fet explica com, en certa mesura, les rendes individuals o familiars han optat progressivament per les tinences de propietat en comptes del lloguer: En ple període d'increment de preus de l'habitatge del lloguer, del cost del sòl, sumat als baixos tipus d'interès dels darrers anys, han fet que, econòmicament, sigui més rentable assumir una hipoteca que no pas pagar lloguers a fons perdut. L'habitatge, doncs, comença a ser considerat com un bé d'inversió més que un bé de consum. L'increment de crèdits i hipoteques ha permès tancar, així, el cercle pel qual els grans capitals financers han assolit una situació de preponderància absoluta en el control del sòl i les polítiques d'habitatge.

En aquest context, els ajuntaments han tingut a les seves mans la capacitat de regular els usos del sòl a través de plans d'usos, fet que, desgraciadament, s'ha vist condicionat pel problema endèmic de la manca de recursos de les administracions locals. Aquesta manca de finançament, sumada a la mala gestió (i/o a la corrupció en alguns casos), ha suposat una pèrdua de control dels ajuntaments sobre el sòl municipal que ha facilitat que es tiressin endavant operacions urbanístiques com a mínim, insostenibles.

Totes aquestes qüestions esdevenen la punta de llança de les desigualtats socials derivades de l'especulació. Desgraciadament, hem perdut massa valors al voltant de l'habitatge, el qual no s'entén com un dret inalienable sinó com un negoci lucratiu, convertint-lo en un luxe per a diferents sectors de la població. Alhora, la incertesa dels darrers anys en què la bombolla immobiliària no ha deixat d'inflar-se ha abocat a multitud de petits i petites propietàries a especular i vendre les seves possessions, estenent-se aquesta pràctica per simple mimetisme o bé pel risc de perdre diners fàcil. Així doncs, la destrucció del territori, o la deterioració i el tancament d'habitatges cal entendre'ls també des d'aquest sentit.

L'habitatge a Barcelona

Barcelona, com a gran ciutat, ha estat una de les poblacions més afectades per aquesta realitat. La seva situació geogràfica, la seva atracció com a ciutat turística, com a centre de negocis internacional, així com a ciutat receptora de tot tipus de corrents migratoris... són factors que han agreujat aquesta situació. Tot i el descens de població al llarg dels

L'ESTAT DE LA **Qüestió**

darrers anys (en contra de les previsions demogràfiques de finals dels anys 70), el cert és que Barcelona ha esdevingut una ciutat on l'accés a l'habitatge ha esdevingut un greu problema, especialment per als col·lectius més desfavorits, que han vist com, any rere any, es disparaven els preus molt per damunt dels salaris. Segons apunten diversos/es experts/es, aquesta situació es considera problemàtica quan el cost del lloguer o l'hipoteca sobrepassa la tercera part dels ingressos de la persona.

Aquest fet, entre d'altres, ha provocat que els lloguers perdessin valor envers les propietats. Per quantitats relativament similars, una persona passava d'estar pagant un bé d'ús a invertir els seus beneficis, sempre en col·laboració amb les entitats financeres. Així doncs, no és d'estranyar que avui en dia el règim de lloguer representi entre un 25-30% del total de les vivendes barcelonines, molt per sota de les xifres de les principals ciutats europees, que dupliquen aquest percentatge.

L'Ajuntament, per la seva part, fins al moment s'ha vist incapaç de recuperar el control del sòl, i s'ha limitat a desplegar una política d'ajuda als col·lectius de major risc, promovent 10.000 habitatges protegits (més de la meitat dels quals es troben a mig fer o pendents d'execució). En el cas específicament juvenil, es va llençar, en el seu moment, les promocions 10HJ, que si bé encara es troben pendents d'avaluació a fons, han servit per donar un sortida temporal a diversos milers de joves, que han pogut accedir a una vivenda pública de lloguer durant cinc anys per sota del preu del mercat. El fet que s'hagin inscrit fins a 55.000 persones a les borses d'habitatge protegit (39.000 de les quals menors de 35 anys) ens dona una bona perspectiva sobre quines són les necessitats de la majoria de la gent jove, avui, a Barcelona.

En aquest sentit, l'Ajuntament va encarregar l'elaboració d'un *Llibre blanc de l'habitatge a Barcelona*, que es va publicar recentment, per tal de copsar quin era l'estat de la qüestió a la ciutat, atenent sobretot a quina era l'accessibilitat real a l'habitatge i comprovar si la ciutat havia arribat a l'extrem d'expulsar la seva població a causa dels problemes per accedir a un habitatge. D'altra banda, l'estudi també analitzava informació sobre l'estat del parc immobiliari i sobre la percepció ciutadana hi havia respecte aquesta qüestió.

Una de les principals conclusions del llibre és que el **preu del metre quadrat** de l'habitatge a la nostra ciutat, en qualsevol règim de tinença, duu anys incrementant-se a un ritme molt superior a les rendes, i que aquest és un dels reptes bàsics per solucionar la problemàtica. A tall d'exemple, i fixant-se en les rendes personals, l'estudi remarca que les llars amb menors ingressos són les que perden més poder adquisitiu i, sobretot, que un quarta part d'aquestes llars no tenen suficients ingressos per accedir a un habitatge de protecció oficial (HPO). Alhora, i per primera vegada, l'estudi apunta que les dificultats per accedir a un habitatge digne en condicions comencen a normalitzar-se per el que coneixem com a classes mitges. Evidentment, només cal veure que, a principis d'any, el preu del metre quadrat de segona mà a Barcelona rondava els 4.500 euros de mitjana. Així doncs, l'estudi conclou que hi ha un problema d'accessibilitat a l'habitatge en condicions, que afecta sobretot a la gent jove i a la gent més gran, però

L'ESTAT DE LA **Qüestió**

que encara no ha arribat a forçar l'expulsió de barcelonins i barcelonines a d'altres poblacions, sinó simplement a reubicar-los dins de la ciutat. Al nostre entendre caldria revisar aquesta afirmació, de la mateixa manera que caldria tenir en compte que el preu de l'habitatge també s'ha disparat fora de Barcelona i que, a més del cost de l'habitatge, cal tenir en compte altres variables com els costos de la mobilitat.

Un altre aspecte interessant de tot el procés és la quantificació de **pisos buits** a la ciutat, un tema d'actualitat arran de les propostes en aquesta matèria presentades per la Generalitat de Catalunya. Arran de la normalització de l'especulació com a via d'enriquiment i d'alteració de les lleis de l'oferta i la demanda, anys enrere va començar a detectar-se un augment del nombre d'habitatges buits. Segons dades del 2001 a partir del cens municipal, s'apuntava l'existència d'entre 100.000 i 700.000 habitatges en desús, unes xifres, si més no, preocupants. Segons l'estudi, però, en base a l'extrapolació de comprovacions fetes sobre una mostra de 10.000 pisos l'any 2003, el resultat és d'un 3,7 % de pisos buits respecte el total, xifra que concordaria bastant amb les que es dedueixen, per exemple, de les dades de consum d'electricitat, i que resulten molt menys rellevants que les que s'havien estat considerant fins ara (i a les que la percepció social apuntaria). En tot cas, però, creiem necessari prendre aquestes dades amb cautela i refer-les amb nous indicadors que puguin no esbiaixar el resultat.

Finalment, i com a recomanacions, el llibre es planteja la necessitat de potenciar l'habitatge de lloguer i la rehabilitació d'edificis en comptes de l'habitatge de propietat i de nova construcció com a vies per invertir aquesta tendència i per assolir un model de ciutat sostenible que recuperi la funció residencial. De la mateixa manera, es considera imprescindible generar molt més HPO i fer els possibles per tal que s'acotin els preus com a via per permetre una major accessibilitat a la vivenda. En darrer lloc, l'informe conclou que cal replantejar les ajudes per accedir a l'HPO, tot personalitzant-les, ja que sovint en són destinatàries persones que, al cap d'uns anys, no en tindrien necessitat. Un fet, sigui dit, que planteja dificultats a l'hora de redefinir les pautes per fixar les ajudes.

Iniciatives en matèria d'habitatge

Més enllà de la realitat barcelonina, el cert és que els àmbits d'intervenció municipal són limitats, especialment pel que fa a recursos i normativa i que, per tant, i en especial en el cas de ciutats com la nostra, la intervenció de totes les administracions: Ajuntament, Generalitat i l'Estat des de diversos fronts, és important. En aquest sentit, l'evolució i tipologia del mercat de l'habitatge s'ha vist molt condicionada a qüestions "macro", com ara el preu dels tipus d'interès o determinats models de promoció turística.

Pel que fa a la primera qüestió, la davallada dels tipus d'interès (que fou deguda a les condicions d'accés a la moneda única europea fixades a partir de l'any 1997), facilità l'accés a l'habitatge, així com una major demanda d'aquest. Tanmateix, pocs anys després es varen començar a disparar els preus, tant dels habitatges com del sòl. Aquest fet va servir també, per fer replantejar les polítiques empreses per les administracions públiques fins aquell moment, destinades a subsidiar el cost del tipus d'interès i que no oferien respostes estructurals a la problemàtica.

L'ESTAT DE LA **Qüestió**

Així doncs, la Generalitat de Catalunya i la resta d'administracions s'han limitat, durant molts anys, a intervencions menors en qüestions d'habitatge, oferint promocions limitades de pisos de protecció oficial, tant de lloguer com de compra. Però això han servit, en el millor dels casos, per provar de pal·liar el constant increment de preus a través de l'alteració de l'oferta. El problema principal, no obstant, rau en el preu del sòl, que ha esdevingut el cost més gran en la realització de promocions d'habitatge, amb incidència sobre les corbes d'oferta i demanda.

Tot i això, el cert és que, actualment, després que aquesta qüestió hagi esdevingut una prioritat gràcies a la pressió social des de la Generalitat com: El projecte de Llei sobre el Dret a l'Habitatge i el Pacte Nacional per l'Habitatge. Amb anterioritat, les lleis d'urbanisme han optat per regular percentatges mínims de sòl destinats a habitatges protegits, situant-se actualment la reserva en el 20%.

Per una banda, el **projecte de llei del Dret a l'Habitatge** pretén posar damunt la taula la funció social de l'habitatge, tot regulant diferents figures que avui en dia es donen a les poblacions catalanes: infrahabitatge, sobreocupació, assetjament immobiliari... per tal d'emprendre polítiques en aquest sentit a partir de posteriors decrets o plans d'habitatge. A nivell de mesures concretes, el projecte de llei contempla la reserva del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció oficial d'un mínim del 20% del total, parla de terminis al voltant de les qualificacions i requalificacions d'aquest i crea un registre de sol·licitants d'habitatge protegit.

Més enllà, aquest projecte ha generat polèmica arran d'algunes interpretacions d'articles com el 41 i el 42, que fan referència a evitar la desocupació permanent d'habitatges. Per part dels sectors més reaccionaris, s'ha apuntat que aquestes mesures atempten contra la propietat privada. Paradoxalment, el projecte també ha estat qüestionat en tant que planteja mesures que podrien ser "de cara la galeria", i que afecten al petit o la petita propietària, alhora que no aborda el problema de la titularitat del sòl. D'altra banda, es critica que altres territoris de l'Estat preveuen majors reserves de sòl per a protecció pública en les seves normatives.

Pel que fa al **Pacte Nacional per l'Habitatge** (que s'està treballant actualment i que pretén un ampli suport polític i social) els documents de treball parteixen de la necessitat de solucionar un seguit de reptes que es consideren prioritaris des de l'administració: 1) Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels i les joves; 2) Millorar les condicions del parc d'habitatges; 3) Millorar l'allotjament de la gent gran i les persones amb discapacitat; 4) Prevenir l'exclusió social i, finalment, 5) Les situacions de necessitat extrema.

A nivell més concret, es pretén la construcció de 40.000 habitatges principals anuals fins al 2016 per assolir, en aquest període, fins a 400.000 habitatges nous -160.000 dels quals de protecció-, amb els quals es considera que es pot pal·liar la demanda d'habitatge (que s'estima d'entre 70.000 i 90.000 nous habitatges en una desena d'anys deguda,

L'ESTAT DE LA **Qüestió**

bàsicament, al creixement demogràfic). Alhora, s'aposta per estendre la política de rehabilitar pisos, així com per augmentar les ajudes al lloguer, ja que avui en dia, es calcula que fins a 240.000 llars catalanes necessiten ajudes econòmiques. En el cas de Barcelona, i en sintonia amb totes les qüestions exposades anteriorment, l'aposta d'aquest Pla és evitar que l'oferta es continuï centrant, com fins ara, de manera gairebé exclusiva en la nova construcció per tal d'afavorir les alternatives existents.

Vies d'intervenció municipal per facilitar l'accés a l'habitatge: El cas de les borses d'habitatge jove

Dins de les diverses mesures d'intervenció en el camp de la vivenda, i especialment en matèria juvenil, una via d'actuació és la mediació en l'accés a l'habitatge de lloguer, on l'administració pren el paper de mediar, vetllar i, fins i tot, avalar en les relacions entre propietari/ària i potencials llogaters. Així doncs, per borses d'habitatge entenem espais de trobada entre potencials llogaters/es i propietaris/àries. A aquests últims se'ls demana un preu determinat, per sota els preus del mercat. Com a contrapartida, el o la propietària s'estalvia tràmits, obté beneficis fiscals una assegurança per al primer any i s'assegura, així, una avaladora de confiança com és l'administració, fet pel qual s'evita hipotètics problemes. Amb aquesta pràctica, s'aconsegueix influir en els criteris de lliure mercat que regeixen l'accés a l'habitatge, tot rebaixant els preus del mercat a canvi d'oferir diferents incentius i garanties a les persones amb propietats. Aquesta reducció del preu suposa entre el 10 i el 20% respecte al preu del mercat, alhora que el llogater o la llogatera s'estalvia diverses clàusules abusives presents en molts contractes.

Segons les dades que disposem del període 2003-2006, i en el marc de la comarca del Barcelonès, s'han atès uns 6.800 propietaris/àries, així com més de 25.000 joves, dels i les quals, més de 1.700 han acabat trobant allotjament mitjançant la signatura de 800 contractes de lloguer diferents. En el cas de Barcelona, al llarg de l'any 2006, aquest servei va oferir gairebé 40.000 informacions, i va fer d'intermediari en l'allotjament de 556 persones en uns habitatges amb un lloguer mig que rondava els 670 euros.

En els darrers mesos, aquestes borses, pensades per a persones menors de 35 anys, han guanyat protagonisme perquè l'Ajuntament de Barcelona n'ha aconseguit la titularitat, cedida per la Generalitat de Catalunya, tal i com contempla la Carta Municipal de Barcelona (art.11). Des de l'1 d'abril, aquest servei, externalitzat a una entitat sense ànim de lucre, es presta des de la Regidoria de Joventut.

En tot cas, el cert és que aquestes borses es veuen obligades, d'entrada, a fixar un mínim de requisits als i les joves que vulguin optar a un pis, des de la concepció que, sense aquests requisits, no se'ls podrà trobar un lloguer. Així, veiem que en el cas de Barcelona es demanen uns ingressos mínims de 750 euros mensuals, a banda de la necessitat de disposar de contractes fixos. Per tant, tot i admetre la tasca que duen a terme aquestes borses, també cal dir que no disposen de suficients recursos per a ser eines amb capacitat d'invertir tendències. Sense reserves econòmiques, aquestes borses difícilment poden assumir majors riscos i garanties envers les persones propietàries que, al capdavall, són les que acaben fixant les regles sobre les quals es negocia.

L'ESTAT DE LA **Qüestió**

Què volem?

Davant d'aquesta radiografia del present i futur de l'habitatge a la ciutat, des del Consell de la Joventut de Barcelona (CJB), plataforma que aplega a més de vuitantena d'entitats juvenils, considerem que és imprescindible que les administracions i els agents implicats assumeixin, de forma desacomplexada, les següents propostes, com a passos necessaris per tal de facilitar l'accés a un habitatge digne i en condicions i per revertir la tendència actual en aquesta matèria, centrada en l'individualisme i l'especulació. Per tot plegat, demanem:

- Ampliar la **construcció d'habitatge públic**, més enllà del que contempli la llei, tenint en compte que altres territoris de l'Estat espanyol apliquen percentatges que poden duplicar o triplicar, de fet, el 20% proposat actualment.
- **Aturar les subhastes de sòl** des de l'Ajuntament, així com l'especulació municipal. Considerem que la política municipal passa per anar recuperant la titularitat pública del sòl, pel que rebutgem que aquest s'utilitzi per a intercanvis o per obtenir finançament.
- **Assolir, al llarg dels propers 4 anys, 4.000 nous habitatges protegits per a joves** a tots els districtes de la ciutat.
- Disposar que l'**habitatge protegit estigui gestionat per promotors socials**, i no per empreses privades.
- Propiciar la **multifuncionalitat de les noves promocions d'habitatge**, disposant de sales i equipaments que puguin ser gestionats pel veïnat (sala de reunions, sala per a bicicletes o altres artilugis, sala recreativa...)
- Més enllà de l'assoliment de la titularitat de la borsa d'habitatge juvenil, apostem per **crear l'Oficina d'Habitatge de Districte**.
- Prioritzar **recuperació i rehabilitació de barris, zones i edificis degradats**, sempre i quan aquesta compti amb la participació i el vist-i-plau del teixit associatiu veïnal. En aquest sentit, ens oposem a les reformes urbanístiques que no responguin als interessos del veïnat.
- Regular la **masoveria urbana** com a via per fomentar l'ocupació de pisos buits i disminuir la demanda d'habitatge. En aquells casos on s'escaigui, la masoveria urbana pot ser una via de conciliació d'interessos, mediació i resolució de conflictes.
- Potenciar **auditories de gènere en la planificació urbanística** per tal d'incorporar una visió feminista en la configuració de la ciutat, les seves infraestructures i els seus serveis. Entenem que mesures com aquestes tendeixen, a la llarga, a millorar la conciliació.

L'ESTAT DE LA **Qüestió**

- Impulsar més habitatge amb **accessibilitat**, sempre en estreta col·laboració amb els agents socials pertinents, destinataris/àries d'aquests habitatges inclosos, per tal de conèixer quines mesures són, al seu parer, les que garanteixen una autonomia personal.
- Construcció de residències estudiantils en sòl públic destinat a equipaments, en el marc d'un pla integral d'acollida a joves estudiants/es.