

# Dret a l'habitatge i polítiques públiques

**Carme Trilla**

Hàbitat3

**i Josep Ma**

**Vilanova**

Universitat Politècnica  
de Catalunya

# #20

## **1. La trajectòria de les polítiques d'habitatge**

La política d'habitatge tradicional a Espanya s'ha desdoblada en promoció pública d'habitatges i promoció privada d'habitatges protegits o subvencionats d'alguna manera, essent aquesta darrera fórmula la més àmpliament utilitzada per a la construcció massiva dels habitatges que van fer falta durant els anys seixanta i setanta del segle passat.

Coincidint amb el final de la dictadura, cap a la meitat i la fi dels anys setanta, es van produir quatre esdeveniments de gran significació per a la política d'habitatge i la provisió d'habitatges a la població: l'aturada dels moviments migratoris interns dins del terri-

tori espanyol; l'inici de la liberalització del sistema financer; el *Real Decreto 2455/1980, sobre financiación y seguimiento del programa 1981-83 de construcción de viviendas de protección oficial*, que defineix —pràcticament fins avui— la figura de l'habitatge amb/de protecció oficial, i la descentralització de la política d'habitatge en les diverses autonomies. Són aquests quatre vectors els que han configurat les polítiques d'habitatge des del 1980 fins a pràcticament l'esclat de la bombolla del 2007.

En el període 1986-1996, assistim a una primera experiència de bombolla immobiliària, curta però intensa, vinculada a un període de creixement econòmic, esperonada per la incorporació d'Espanya a la Unió Europea i un esdeveniment social i econòmic important com van ser els Jocs Olímpics de Barcelona. També vam assistir a un esclat —moderat— de la bombolla. Ambdues coses podien haver servit d'entrenament sobre el funcionament dels cicles immobiliaris; però, pel que hem sabut després, ningú no en va prendre nota. És arran del cens de població i habitatge que es posen en evidència les dificultats que tenen els joves al nostre país per emancipar-se, en constatar que les previsions intercensals de formació de noves llars no s'havien acomplert.

Amb l'acompliment dels compromisos del Tractat de Maastricht, la importantíssima baixada dels tipus d'interès i les polítiques hiperagressives en la concessió de préstecs hipotecaris van conduir a la gran bombolla del període 1997-2007, la principal característica de la qual va ser la pujada fins aleshores desconeguda dels preus dels habitatges, tant de compra com de lloguer, i la separació, obrint una bretxa molt difícil de tancar, entre l'evolució dels salaris, els ingressos familiars i el cost de l'habitatge. Va acompanyar la bombolla una nova entrada d'immigració a Catalunya —fonamentalment estrangera—, cridada pel creixement econòmic i especialment pel del sector de la construcció. Va ser aquesta una nova demanda d'habitatge que es va afegir a la interna propiciada

per les excel·lents condicions financeres comentades, i que es va veure acompanyada i, fins i tot superada, per la molt abundant producció de nous habitatges que acabarien essent sobreoferta i parc desocupat per molts anys.

És en aquesta etapa quan les greus dificultats d'accés a l'habitatge per a una gran part de la població per les pujades de preus fa qüestionar el compliment del mandat constitucional del dret a l'habitatge, i es comença a plantejar obertament el debat sobre la funció social de la propietat.

L'aturada en sec del crèdit arran de la crisi bancària als Estats Units, que es va estendre de forma immediata a altres països —entre els quals, Espanya— que havien apostat pel desbocament de les facilitats creditícies a les famílies, especialment per a la compra d'habitatge, va fer esclatar la bombolla. I d'aquesta manera es va entrar en la crisi més sagnant vinculada amb l'habitatge al nostre país, que s'ha allargat des de l'any 2008 fins avui. La pèrdua de llocs de treball i la baixada dels ingressos familiars han fet perdre l'habitatge de residència habitual a Catalunya a prop de 95.000 llars, entre els anys 2008 i 2016. I la demanda d'habitatge s'atura pràcticament en la seva totalitat amb la consegüent caiguda de la construcció d'habitatges. Els importants moviments socials sorgits en resposta a aquesta situació han posat en el centre del debat públic la crisi del dret a l'habitatge i les insuficiències legislatives i estructurals del nostre sistema d'habitatge, i la manca de compromís polític que en dificulta de forma extraordinària el compliment.

## **2. Les polítiques d'habitatge: els reptes de futur**

Quan, a finals del 2016, es comencen a detectar símptomes de recuperació econòmica en alguns sectors, la demanda d'habitatge ressorgeix i comença a conivir la necessitat de polítiques d'habi-

tatge pal·liatives —encara de les destrosses de la crisi— amb la de polítiques d'habitatge que encarin un futur amb noves necessitats i amb nous reptes demogràfics, socials, econòmics i ambientals.

Els principals interrogants de futur en matèria de política d'habitatge a Catalunya provenen de:

- ▶ tendències demogràfiques globals i entre territoris que requereixen una planificació global específica en matèria d'habitatge;
- ▶ comportament de l'emancipació residencial dels joves i envelliment de la població a les ciutats;
- ▶ rivalitat entre la demanda d'habitatge d'ús habitual i la d'altres usos (temporals, turístics...);
- ▶ necessitat de nous habitatges *versus* necessitats d'optimització dels parcs construïts;
- ▶ reducció al mínim del nombre d'habitatges buits, a través de l'exigència efectiva de la funció social de la propietat;
- ▶ relació entre costos dels habitatges (incloent-hi subministraments) i capacitat econòmica de les llars;
- ▶ control dels processos urbanístics en els nous creixements de les ciutats i en la seva transformació interna (usos i preus) per garantir el dret a l'habitatge per al conjunt de la població;
- ▶ aproximació dels parcs d'habitatge de lloguer social i de les despeses públiques en habitatge als estàndards mitjans europeus;
- ▶ ampliació de les ajudes a les llars llogateres per al pagament de l'habitatge;
- ▶ aplicació dels preceptes legislatius ja vigents a Catalunya que afavoreixin el camí cap al dret a l'habitatge, singularment, el precepte de la solidaritat urbana com a nord cap al qual tendir;
- ▶ introducció de novetats legislatives pendents: llei hipo-

tecària que garanteixi igualtat de tracte entre deutors i creditors, llei d'arrendaments urbans que equilibri els drets entre propietaris i llogaters, etc.;

▶ compromís radical en la lluita per a l'eradicació del sense-llarisme;

▶ reforç de la coproducció i col·laboració entre el sector públic i el sector social per fer més efectives i eficients socialment les polítiques d'habitatge.