

L'HABITATGE, UN DRET DONAMENTAL

En el present document es fa un anàlisi del mercat de l'habitatge a Catalunya i es presenten una sèries de propostes innovadores i racionals, basades en el concepte de que les empreses (incloses les promotores) han de treballar al servei de les persones. Es tracta de propostes pràctiques, allunyades dels populismes i que tenen com a objectiu resoldre la problemàtica de l'encariment del sòl residencial a Barcelona i de les principals ciutats del país. Són idees aplicables, amb efectes a curt-mig termini reals i que, en ocasions, farien un ús important de la col·laboració públic-privada per tal de mobilitzar els recursos necessaris per a millorar la nostre societat.

L'habitatge és una prioritat i una problemàtica de caràcter transversal per a totes les generacions i estrats social, ja que el seu encariment comporta moltes dificultats derivades d'ampli abast: pèrdua de poder adquisitiu i baix consum de part de la població, disminució de la natalitat i increment del dèficit de la Seguretat Social, disminució de la força laboral a llarg termini, etc.

Addicionalment, s'ha d'indicar que hi ha una relació directa entre el desenvolupament del comerç de proximitat i la densitat en l'edificació. Les baixes densitats afavoreixen les grans superfícies i la desertització del teixit comercial, mentre que edificabilitats en l'entorn de 3 a ciutat afavoreixen l'ocupació de tots els locals en planta baixa, els petits negocis en general i fan possible un transport públic sostenible.

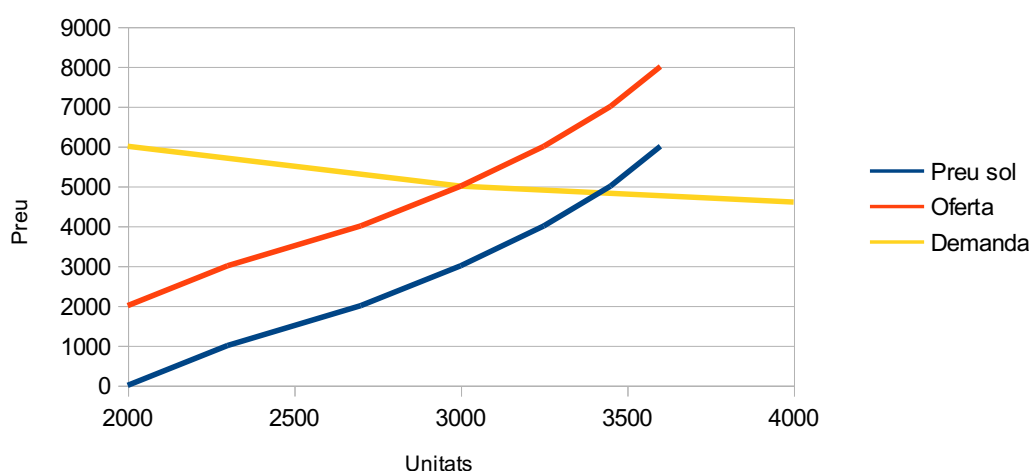
1.-DIAGNÒSTIC :

La necessitat d'aportar solucions REALS ens porta a fer una reflexió i un anàlisi tècnic d'un mercat, el de l'habitatge, que malgrat tindre un producte escassament uniforme i amb dificultats de comparació, es regeix, indubtablement, pels principis de l'economia de mercat.

No obstant això, l'objectiu és explicar el concepte general i les motivacions de les propostes, pel que es fa servir un gràfic genèric per tal de no fer una foto fixe sinó una explicació de caràcter divulgativa. Per tant, els valors representats en els gràfics són un exemple, no els valors reals.

En el gràfic es representa la demanda i l'oferta de pisos amb un preu euros/m². Hi ha una tercera línia, que és el preu del metre quadrat edificable (preu sol), desfasat uns 2000 euros/m² respecte el preu del metre quadrat d'habitatge. Aquests 2000 euros és una aproximació del cost de construcció, marge promotor, cost finançament (que en part depèn del sòl), llicències, taxes, etc. El que marca principalment el preu de l'habitatge des del punt de vista de l'oferta és el preu del sòl edificable, en tant que és el bé escàs i limitat que, en quant hi ha disponibilitat en el mercat a un preu determinat en el mercat, és ràpidament adquirit per un promotor i transformat en el producte final.

Oferta-demanda de l'habitatge

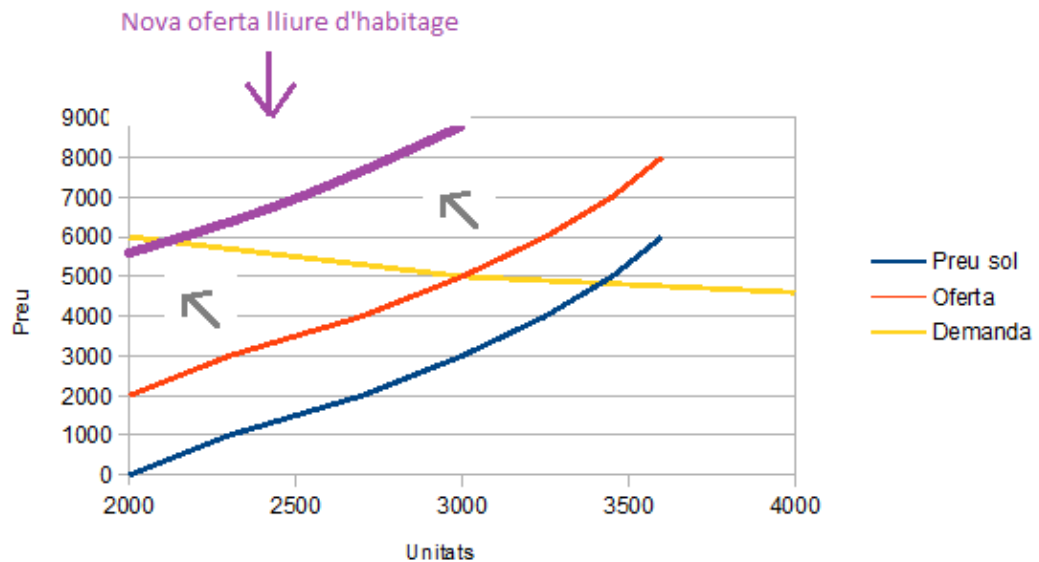


Observant el gràfic es poden fer directament les següents consideracions:

1. El que marca l'oferta d'habitatge en el mercat és el sòl disponible, que al seu torn ve determinat pel preu del sòl.
2. El preu de l'habitatge de protecció oficial general a Barcelona és de 1940 Euros/m² útil, el del protecció oficial de règim especial 1705 Euros/m² i l'habitatge concertat 3001 Euros/m². Per tant, donats els marges dels promotor en aquests projectes i al cost de finançament del sòl, es pot concloure que, de manera aproximada, l'habitatge protegit (tant de règim especial com general), no contribuirien a sufragar el cost del sòl en les promocions que es fessin. El concertat si que contribuiria, amb uns 1000 Euros/m², per sota del actual preu del metre quadrat edificable a Barcelona.
3. L'habitatge de protecció oficial (règim general i especial) s'enfoca a rentes que actualment no tenen accés a l'habitatge a Barcelona. Per tant, l'edificabilitat que se'ls destinés provocaria una modificació en l'equilibri oferta-demanda, retirant-se els habitatges de protecció oficial de la oferta que participa en l'equilibri.

D'això es desprenen que reduir l'edificabilitat o convertir edificabilitat en sòl consolidat en protegit provoca una reducció del valor del sòl. Això comporta que part del sòl que s'hagués destinat a habitatge no surti al mercat o es destini a altres usos, com oficines. Això és coherent amb les dades dels 3 primers trimestres del 2019, que indiquen una caiguda del 55% en la producció d'habitatge a Barcelona en comparació al mateix període de l'any anterior (abans de la implantació del decret d'habitatge del govern Colau).

A més, com que el mercat tendeix a reequilibrarse parcialment, es provoca un increment dels preus dels pisos.



D'això es desprèn que l'actual normativa en matèria d'habitatge a Barcelona provoca:

1. Un augment del preu de l'habitatge lliure, perjudicant a les classes mitjanes, que són els destinataris d'aquest tipus d'habitatge, sobretot en el cas de l'habitatge de reposició a Barcelona.
2. Una reducció de l'oferta total d'habitatge a Barcelona, perjudicant el global dels ciutadans.
3. Una oferta d'habitatge protegit de qualitat, beneficiant a les rentes baixes o mitges-baixes que tinguin la sort de guanyar els sorteigs d'habitatge.
4. Una reducció de les rehabilitacions a Barcelona (que també es veuen afectades per la nova llei), implicant a llarg termini el deteriorament del teixit urbà i una menor eficiència energètica dels habitatges, en contra dels criteris de sostenibilitat mediambiental. Tampoc no es substitueixen al mateix ritme els edificis antics i estrets que es van enderrocant per a construir habitatges nous segons els criteris moderns (amb ascensor, mesures contra incendis, amb calefacció, amb banys – en molts edificis antics el bany es una incorporació posterior a la edificació original no gaire ben resolta -, etc)

Això té parcialment extrapolable al decret d'habitatge de Desembre de 2019 de la Generalitat de Catalunya, que incrementa els ratis d'habitatge protegit sense anar acompanyat de mesures per compensar els increments dels costos repercutits.

Per altre banda, com a conseqüència de la precarietat en l'ocupació i l'escàs creixement dels salaris, la demanda d'habitatge s'està orientant majoritàriament cap al lloguer. La falta d'adaptació de l'oferta a aquesta situació ha provocat una pujada generalitzada dels preus dels lloguers de forma molt intensa a Barcelona i la seva conurbació. Aquesta falta de resposta s'explica perquè:

El sector públic, que és el que ha de garantir el dret a l'habitatge a la població amb menys recursos (precisament la que es centra més en el lloguer) s'ha orientat històricament a la venda d'habitatges protegits enlloc de generar un parc públic residencial en lloguer. La falta de recursos destinats a la promoció pública ha agreujat encara més la situació.

L'inventari d'habitatges en lloguer procedeix majoritàriament dels petits propietaris, amb una capacitat d'inversió reduïda i sense capacitat ni coordinació per a impulsar nous projectes residencials. Les SOCIMI's, que teòricament havien d'oferir la capacitat d'inversió necessari al sector, s'han centrat en la tinença d'actius amb més rendibilitat, fàcil gestió i seguretat jurídica (oficines, comercial, hotels, etc.).

L'elevada inseguretat jurídica que genera la legislació actual, i que afavoreix l'okupació professional d'habitatges, desincentiva la inversió en el sector i retrau l'oferta per part de molts petits propietaris que no estan disposats a arriscar el seu patrimoni.

En general, el sentit comú i l'anàlisi tècnic indica que el camí a seguir és el contrari a l'emprés, i s'ha de buscar mesures destinades a incrementar l'edificabilitat i el nombre d'habitatges. Això es pot fer tant edificant nous habitatges com promocionant mesures que incentivin l'entrada en el mercat d'habitatges que ara no hi són (més seguretat jurídica, evitar els usos alternatius a l'habitatge d'ús habitual en la zona metropolitana, etc.). A més a més, no s'ha d'oblidar l'imprescindible coordinació entre administracions. La Generalitat té les competències per a definir i desenvolupar la política d'habitatge i ha de coordinar les iniciatives municipals, principalment a Barcelona, per a donar a totes les mesures que s'emprenquin un sentit metropolità.

2.- PUNTS PRIORITARIS:

- a) Augmentar l'oferta d'habitatges en règim de lloguer posant al mercat les existents que estan desocupades.
- b) Crear un parc d'habitatges públic mitjançant la mobilització del sòl públic propietat dels municipis.
- c) Índex de contenció de preus orientatius i provisionals amb incentius fiscals pels preus dels lloguers en zones especialment tenses.
- d) Profunda reforma legislativa, tant estatal com autonòmica, que erradiqui l'actual inseguretad jurídica que desincentiva el lloguer.
- e) Incentivar la creació d'habitatges mitjançant la promoció de sòl de nou desenvolupament.
- f) Incentivar la creació d'habitatge e sòl consolidat mitjançant l'aposta per l'urbanisme dens de qualitat i racional, tot en evitant la seva transformació en usos competidors que haurien de tindre el seus propis espais (oficines, ús turístic, etc.).

3.- MESURES CONCRETES:

a) **OFERIR SEGURETAT JURÍDICA AL LLOGUER:** S'ha de reformar la llei d'Arrendaments Urbans i la llei d'Enjudiciament Civil per tal de garantir el dret a la propietat i un habitatge digne d'aquells ciutadans que compleixen amb la llei. Molts arrendataris es veuen privats d'un habitatge assequible i en condicions per l'abús del sistema que en fan els okupes professionals.

b) **DERROGAR LA MODIFICACIÓ DEL PLÀ GENERAL METROPOLITÀ DEL GOVERN COLAU:** La modificació del Plà General Metropolità efectuada pels comuns, amb el suport de la CUP, ERC i el PSC ha suposat una davallada del 55% en l'oferta de pisos a la ciutat. Urgeix la seva derogació i ja que ha reduït l'oferta de pisos i incrementat els preus. Es substituiria per la modificació de la proposta d.

c) **DERROGAR ELS ASPECTES MÉS LESIUS DEL DECRET LLEI D'HABITATGE DE DESEMBRE DE 2019:** Es proposa derogar els aspectes més lesius del decret promogut per Junts i ERC i que suposaran un increment encara més inacceptable dels preus i un perjudici per les classes treballadores.

Entre els aspectes a eliminar es contemplen:

- La "legalització" de l'okupació de pisos de propietaris de pisos en lloguer que suposa el lloguer social obligatori.
- L'increment dels percentatges d'habitatge protegit, que incrementarà els costos a repercutir en els compradors d'habitatge lliure (segons es desprèn de l'establert en el anàlisi anterior del mercat). La classe mitja no ha d'assumir els costos i perjudicis de la falta d'inversió en habitatge protegit per part del Govern.

d) INCREMENT DE L'EDIFICABILITAT EN L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA:

L'actual política regressiva en l'edificabilitat de Barcelona i l'intent de dispersar la població tenien sentit en un moment en que el preu de l'habitatge era molt inferior, quan Barcelona tenia una manca important d'infraestructures (hospitals, escoles, etc.) i en que la mobilitat per la ciutat es feia en gran part amb el vehicle privat, el que congestionava l'accés i la circulació per la metròpolis.

Però en l'actualitat una de les principals prioritats per a la població és l'habitatge, que ja no és tant assequible com fa 30-40 anys, i garantir una massa crítica de població que permeti la sostenibilitat dels hospitals, escoles i residències de gent gran que s'han construït. Tot això sense oblidar els canvis en matèria de mobilitat, que per ser eficient i poder-se expandir necessita una massa crítica de població.

A més, al llarg dels últims anys s'ha anat destinant part dels antics usos residencials de Barcelona a finalitats comercials, turístiques i oficines. Ha tingut lloc un consum de sòl per a usos no residencials degut al factor centralitat de Barcelona que fa que la densitat de població permanent sigui menor a la teòrica i el seu ús d'infraestructures públiques menor.

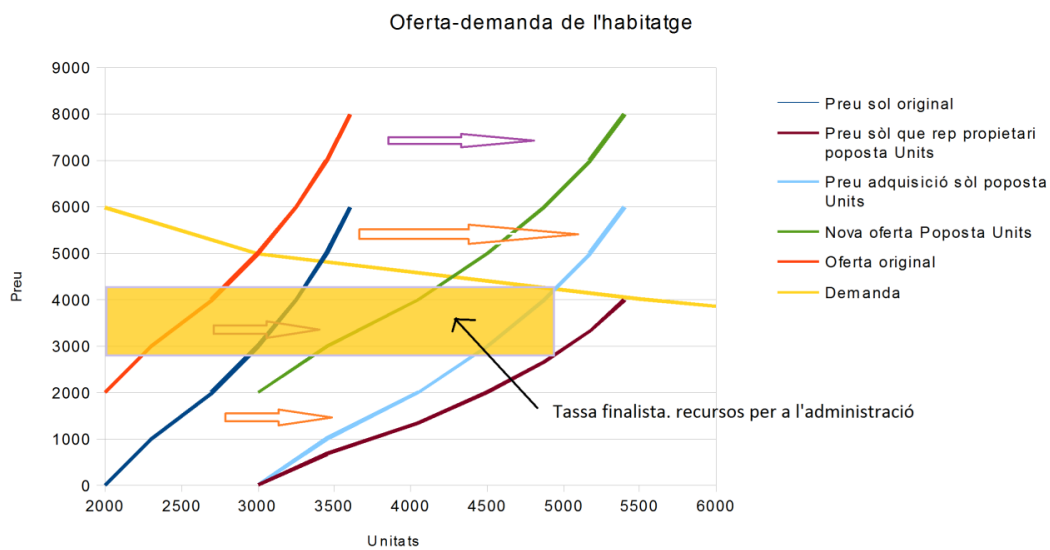
Cal, per tant, corregir aquestes deficiències i adaptar els criteris urbanístics del segle passat a les necessitats i criteris del segle XXI augmentant l'edificabilitat en el sòl urbà de Barcelona dintre de la racionalitat i respectant el model actual de ciutat.

No es pot oblidar que les polítiques públiques han d'afavorir el bé comú i satisfer les necessitats de la població, i, com mostra la demanda i els preus actuals; el que volen els ciutadans és viure en una ciutat compacte, pròxims a la feina i als serveis. Cal doncs, replantejar l'urbanisme, però sense oblidar que encara fa falta inversió en infraestructures per a la ciutat, sobretot en l'àmbit del transport públic (soterrament dels rodalies en l'àmbit periurbà, prolongació dels FGC des de Plaça Espanya, connexió dels

tramvies, finalització de la línia 9, desdoblament de les línies de rodalies del Maresme i Vic, etc.).

És en aquest context i amb aquests condicionants en que es planteja un increment de l'edificabilitat de l'habitatge del sòl urbà i urbanitzable a l'àmbit metropolità de Barcelona acompanyat per una taxa o contribució del promotor per un import equivalent al preu de mercat de la edificabilitat addicional. Això permetria socialitzar les plusvàlues generades per l'increment de l'edificabilitat enlloc d'atorgar-les als propietaris d'immobles i solars potencialment convertibles en nous habitatges (i també a potencials especuladors). Aquesta taxa seria finalista i tindria com a finalitat contribuir al desenvolupament de les infraestructures de la ciutat i fer habitatge social, de manera semblant a la contribució que s'ha de realitzar en els nous desenvolupaments urbans per a sufragar el dèficit generat en el transport públic amb els nous desenvolupaments.

El procés de transformació urbanística es faria ordenadament i estudiant la ciutat barri a barri, però com a referència es planteja fer 1 planta més i altell i sobrealtell en un carrer tipus de 20 m de Barcelona. L'altell i el sobrealtell estarien retranquejats respecte la línia de façana com en les edificacions dels anys 60, de manera que no es veurien i no donarien una sensació d'ofec i d'excés d'edificació. El promotor es veuria incentivat a desenvolupar tots els pisos, donat que ell si que augmentaria el seu benefici (però no el marge).



Prenent com a referència els 2.200 pisos edificats a Barcelona abans del decret d'habitatge que va desplomar l'oferta, s'edificarien a Barcelona al voltant de 1.000 pisos més a l'any que aportarien uns 200 milions anuals a l'administració pública.

e) NOUS ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT METROPOLITÀ EN DENSITAT FINANCIATS PER LA COL·LABORACIÓ PÚBLICO-PRIVADA: El cinquè pilar de les propostes es centra en el desenvolupament de nou sòl edificable en la zona metropolitana de Barcelona per mitjà de plans d'àmbit supramunicipals amb l'objectiu d'augmentar l'oferta d'edificabilitat en el mercat de l'habitatge i d'augmentar la cohesió del teixit urbà de la metròpolis de Barcelona.

La planificació urbanística es realitzaria mitjançant la creació d'una agència de la Generalitat especialitzada en desenvolupar els plans territorials i generals dels municipis inclosos en l'àrea Metropolitana.

El desenvolupament urbanístic es realitzaria amb densitats pròpies de la ciutat i en l'entorn d'una edificabilitat de 3, el que permetria generar comerç de proximitat. Cal remarcar aquest darrer concepte, ja que una de les prioritats és generar una ciutat amable i propera, amb comerços distribuïts al llarg de la ciutat i no concentracions puntuals de comerç en l'extraradi.

Aquests nous desenvolupaments, amb densitats típiques de les ciutats mediterrànies, es desenvoluparien en zones amb un alt potencial d'expansió dels mitjans de transport públic que no usen la xarxa viària (tren, metro). La construcció d'aquestes infraestructures de comunicació seria finançada pel promotor privat i compensada a aquest amb un increment de les edificabilitats respecte a l'entorn. D'aquesta manera, en cap cas es minvarien els drets dels propietaris del sòl ni es posaria en risc la sostenibilitat dels projectes urbanístics, sinó que es buscaria una col·laboració en benefici tant de l'administració com del promotor i la societat.

Al mateix temps, aquest nous desenvolupament ajudarien a completar el teixit urbà en algunes zones de l'àrea metropolitana en les que s'han generat fronteres urbanístiques. Entre aquestes propostes, que es desenvolupen més extensament en el programa d'infraestructures, es plantegen les següents:



Plà de millora de l'Alta Diagonal. Es soterraria l'autovia i prolongaria el metro (L3) d'acord amb el plà d'infraestructures. El finançament vindria de edificabilitats pròpies de la ciutat de Barcelona en l'entorn d'aquesta amplia avinguda.

Reconversió de teixit industrial en residencial dens a l'entorn de Sant Roc, densificació i millora urbana en les proximitats de Montgat i nova alineació de l'autovia. Es buscaria soterrar l'autovia i desplaçar el ferrocarril pel traçat de l'autovia, modificant el recorregut a Montgat.

f) FLEXIBILITZACIÓ DELS USOS QUE FOMENTE EL HABITATGE. S'ha d'eliminar la asimetria en la regulació de les llicències d'usos, donant prioritat a la transformació d'usos cap a residencial, fent possible la conversió d'usos comercials i oficines en habitatges en el cas que no existeixi una demanda suficient dels primers. En cas que això no sigui possible per motius urbanístics o d'habitabilitat i no hi hagi demanda d'ús comercial, es fomentarà la conversió dels locals comercials en oficines. S'han d'evitar els buits en el teixit urbà.

Avançar progressivament cap a la denegació de noves llicències d'oficines en edificis d'habitatges tot oferint alternatives mitjançant el desenvolupament de polaritats metropolitanes especialitzades en zones d'oficines. L'edificabilitat en edificis d'oficines també justifica els increments d'edificabilitat puntuals previstos al punt 3.

g) **ADAPTAR LES DIMENSIONS DELS HABITATGES A LA SEVA DEMANDA SOCIAL:** El jovent del país i les famílies tenen unes necessitats d'espais on viure que no s'assimilen a les de l'època en que es van fer bona part de les edificacions de Barcelona. S'han de flexibilitzar les regulacions urbanístiques que, en certs casos, impedeixen la divisió de grans habitatges en altres de menor superfície, sempre i quan es compleixin els criteris d'habitabilitat i el principi de la dignitat humana. Amb aquest objectiu es proposa suprimir la limitació en la densitat d'habitatges en el Plà General Metropolità

h) RACIONALITZAR LES DESGRAVACIONS FISCALS DEL LLOGUER I EVITAR EL CONTROL PÚBLIC DE PREUS: Las circunstancias actuales del mercado presionan al alza el precio del alquiler que crece a mayor ritmo que el de venta. Esta discrepancia en el alza de precios impulsa la idea de establecer un índice del alquileres para su control en las áreas mas afectadas por este comportamiento, para las que se ha establecido el apelativo de “áreas tensas”. El estado tiene el compromiso de publicar un índice de precios del alquiler, relacionando la información disponible por la administración, (entre otras los datos del IRPF), para cuantificar el comportamiento del mercado con datos objetivos, no dependiendo de los que ofrecen los portales inmobiliarios, basados en la publicación de anuncios en la web.

En Catalunya la situación es ligeramente diferente porque la Generalitat ha mantenido la obligatoriedad del registro de alquileres y el deposito de las fianzas, y por lo tanto dispone de información detallada y de calidad sobre los precios del alquiler. Por este motivo es muy conveniente que en el caso de la aplicación de medidas en Catalunya estas se basen en este índice gestionado por l’Agencia del Habitatge.

Este índice es actualmente informativo y puede servir para establecer medidas de carácter urgente y transitorio. Parece razonable que se establezcan medidas para la aplicación del índice como criterio para la prestación de ayudas asociadas a la propiedad, (Avalloguer, seguro multiriesgo, defensa jurídica, servicio de mediación, etc.), en bonificaciones e impuestos municipales, en la concesión de ayudas a la rehabilitación urbana.

La utilización del índice de precios para establecer precios máximos obligatorios a los contratos de alquiler es una medida que distorsionaria gravemente el mercado, tendría efectos contrarios a los deseados y, además, es una medida de muy difícil aplicación al depender el precio del alquiler de una finca concreta de multitud de variables, alguna de ellas no objetivables.

La aplicación del índice de precios, mas allá de lo recomendado anteriormente como base de datos orientativa, exige una mejora significativa del sistema, incorporando información catastral y de los contratos de venta para poder definir de forma objetiva la horquilla de valores aceptables de acuerdo con una estimación fiable de la rentabilidad aplicada (relación entre precio del alquiler y el precio de venta de un mismo inmueble).

Esta mejora del sistema permitiría una regulación de alquileres flexible, sin establecimiento de topes máximos a los precios, basándose en la revisión de las bonificaciones fiscales al alquiler, (60% de los resultados netos), para adaptar la fiscalidad a la rentabilidad calculada por el índice. No se trata de aumentar la presión fiscal sino de modular las desgravaciones según la horquilla de precios aplicada.

i) AGILITZAR I SIMPLIFICAR LA CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ D’HABITATGES: L’administració no ha de ser una trava a la generació de nous habitatges, sinó que l’ha d’incentivar. Es proposar fer un acompanyament proper i racional als processos d’obtenció de llicències i obrir les portes a les inversions per part de l’empresa privada.

j) PROTEGIR L’ÚS RESIDENCIAL DE L’HABITATGE: Impulsar mesures que evitin la substitució del teixit residencial per oficines o usos turístics. En el cas dels habitatges que es destinessin a ús turístic, se’ls imposaria una taxa per cada nit de disponibilitat de l’habitatge o d’algunes de les seves habitacions a lloguer turístic. Aquesta taxa tindria un import vinculat als metres quadrats destinats al lloguer. En cas de tindre habitacions destinades a ús turístic i ser alhora residència habitual d’algú, els espais comuns es computarien proporcionalment a la capacitat d’allotjament d’hostes i al

nombre d'habitants permanents a la residència. La taxa estaria en l'entorn dels 0,30 €/m² nit.

La recaptació aniria destinada a la promoció d'habitatge públic en lloguer per part de l'Incasol.

k) FOMENTAR L'HABITATGE PÚBLIC DE LLOGUER: Impulsar l'activitat de l'Incasol per a fomentar la creació d'habitatges públics de lloguer en les zones periurbanes de Barcelona mitjançant la col·laboració público-privada, sempre sense renunciar a la propietat pública del sòl.

Es realitzarien concursos per a la cessió del sòl a explotadors privats, que mobilitzarien recursos per a construir i gestionar pisos a preu regulat sense necessitat d'inversió pública. En els casos de necessitat social, la Generalitat complementaria els lloguers dels inquilins dels pisos de protecció oficial amb ajudes públiques.

Aquests habitatges es realitzarien en zones amb infraestructures de transport públic que possibilitessin l'accés a Barcelona en menys de 45 minuts. L'administració té el deure de garantir el dret a l'habitatge, no a que aquest sigui a Barcelona. Amb els recursos econòmics necessaris per a promoure habitatge públic a la capital es podrien fer més habitatges en la zona periurbana, satisfent el dret a un lloc on viure digne a ciutadans que d'altre manera no tindrien una llar.

Per altre banda, es mobilitzaria el sòl públic disponible per part dels ajuntaments mitjançant la cooperació amb l'Incasol

l) MILLORA DEL TRANSPORT PÚBLIC: S'aposta per polítiques de millora dels rodalies de Barcelona amb l'objectiu d'aproximar els pobles i ciutats perifèrics de la capital a aquesta. D'aquesta manera es busca incrementar les localitats a menys de 45 minuts de la ciutat, el que fa que entrin dintre del mercat de l'habitatge de la ciutat. Es buscaria la coordinació de les infraestructures urbanes amb el desenvolupament urbanístic programat. El detall d'aquestes propostes es objecte del programa d'infraestructures.

4.- CONCLUSIONS:

Com es després d'aquest document, la proposta d'Units per Avançar en matèria d'habitatge és radicalment diferent de la resta de partits, ja que s'aposta per avançar cap al bé comú i allunyar-se dels postulats demagògics i simplistes per a complir dos objectius centrals: incrementar el nombre d'habitatges per a satisfer les necessitats dels ciutadans i reduir-ne el preu per a que facilitar l'accés a aquest dret bàsic.

Per això és necessari avançar cap a la seguretat jurídica en la promoció d'habitatges i el lloguer, la col·laboració públic-privada i l'urbanisme ordenat en taca d'oli típicament mediterrani.