PACTE NACIONAL PER L'HABITATGE A CATALUNYA

1. El repte de l'habitatge a Catalunya

Catalunya afronta avui un dels principals reptes socials i econòmics de les properes dècades: garantir l'accés efectiu a un habitatge digne en un context de tensió estructural del mercat immobiliari.

L'increment de la demanda residencial, el creixement demogràfic i la concentració territorial de l'activitat econòmica han accentuat un desequilibri persistent entre oferta i demanda d'habitatge, especialment en les principals àrees urbanes.

Aquest desequilibri té conseqüències socials i econòmiques significatives: dificultats creixents d'emancipació juvenil, augment de la pressió sobre les llars amb menys recursos, limitacions a la mobilitat laboral i tensions en la cohesió social.

Davant d'aquesta situació, es fa necessari impulsar un Pacte Nacional per l'Habitatge a Catalunya, capaç d'establir una estratègia compartida, estable i de llarg termini.

L'habitatge no pot continuar sent un camp de confrontació ideològica. Ha de convertir-se en una prioritat de país i en una política pública estructural.

2. Un marc d'equilibri: dret a l'habitatge i propietat privada

El marc constitucional espanyol estableix dos principis fonamentals en matèria d'habitatge:

- el dret a la propietat privada (article 33),
- i el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat (article 47).

Aquests principis no són contradictoris, sinó complementaris. La propietat privada està subjecta a la seva funció social, però alhora gaudeix de garanties jurídiques que asseguren la seva protecció.

Aquest equilibri forma part del model d'economia social de mercat que inspira el sistema europeu: un model en què el sector públic intervé per garantir l'interès general, corregir fallades de mercat i facilitar la cooperació entre actors públics, privats i socials.

Les polítiques d'habitatge han de basar-se, per tant, en tres principis bàsics:

- seguretat jurídica i estabilitat normativa,
- increment sostingut de l'oferta d'habitatge,
- col·laboració entre sector públic i sector privat.

3. Diagnosi: un desequilibri estructural entre oferta i demanda

La situació actual del mercat de l'habitatge és el resultat d'un desequilibri acumulat entre oferta i demanda que no s'ha corregit de manera estructural durant les darreres dècades.

Després de la crisi immobiliària de 2008 es van adoptar mesures destinades a limitar dinàmiques especulatives i evitar la formació de noves bombolles immobiliàries. Aquestes mesures es van traduir en reformes legislatives i en instruments urbanístics amb un elevat grau d'intervenció pública.

Entre altres efectes, aquest marc normatiu va comportar:

- una major restricció en la generació de sòl urbanitzable,
- un increment de les càrregues urbanístiques associades a la propietat,
- i la introducció de mecanismes de regulació del mercat.

Tot i que moltes d'aquestes mesures responien a una situació d'emergència concreta, una part important d'aquest marc normatiu s'ha mantingut sense una revisió necessària.

Actualment, diversos indicadors apunten a una insuficiència estructural d'oferta d'habitatge, especialment en els territoris amb major dinamisme econòmic.

En aquest context, les polítiques centrades exclusivament en la regulació dels preus poden generar efectes limitats si no van acompanyades d'un increment de l'oferta disponible.

L'experiència comparada en diverses ciutats europees mostra que els sistemes que han aconseguit estabilitzar els seus mercats d'habitatge han combinat regulació amb polítiques sostingudes de producció d'habitatge i amb un parc públic o cooperatiu de dimensió significativa.

4. Objectius del Pacte Nacional per l'Habitatge

El Pacte Nacional per l'Habitatge hauria d'articular-se al voltant de cinc objectius estratègics:

1. Incrementar de manera sostinguda l'oferta d'habitatge, especialment en règim assequible.
2. Millorar l'accessibilitat econòmica a l'habitatge per part de les llars.
3. Impulsar el desenvolupament d'un parc públic i social d'habitatge de major dimensió.
4. Garantir la seguretat jurídica i l'estabilitat normativa del sector.
5. Agilitzar els processos urbanístics i administratius vinculats a la producció d'habitatge.

5. Línies d'actuació prioritàries

Per assolir aquests objectius, el Pacte Nacional per l'Habitatge hauria de desenvolupar diverses línies d'actuació prioritàries.

Col·laboració públic-privada

Impulsar mecanismes de cooperació entre el sector públic i el sector privat per facilitar la promoció d'habitatge assequible, mitjançant fórmules experimentades com les concessions de sòl públic.

Política activa de sòl

Incrementar la disponibilitat de sòl per a la construcció d'habitatge mitjançant la revisió dels instruments de planejament urbanístic, la identificació de reserves de sòl i la mobilització de sòl infrautilitzat, públic o privat.

Simplificació administrativa

Reduir la complexitat i la durada dels processos urbanístics i de concessió de llicències, establint procediments més àgils i previsibles, recomanats per la UE.

Viabilitat econòmica de l'habitatge protegit

Revisar el marc regulador de l'habitatge protegit per garantir que la seva promoció sigui econòmicament viable i incentivar la participació del sector privat.

Impuls del parc públic i cooperatiu

Incrementar progressivament el parc públic i social d'habitatge mitjançant promoció directa de les administracions, col·laboració amb cooperatives i adquisició estratègica d'habitatges.

Instruments fiscals

Desenvolupar mesures fiscals orientades a incentivar la producció d'habitatge, l'adquisició i el lloguer assequible, especialment dels joves.

6. Un pacte de país

La crisi de l'habitatge a Catalunya requereix respostes estructurals i una visió de llarg termini. Cap actor institucional ni econòmic pot resoldre aquest repte per si sol. Per això és necessari impulsar un Pacte Nacional per l'Habitatge que impliqui:

- la Generalitat de Catalunya,
- les administracions locals,
- el sector privat i professional,
- el sector cooperatiu i social,
- i els agents econòmics i socials.

Catalunya necessita estabilitat institucional, visió de llarg termini i responsabilitat compartida. L'habitatge ha de deixar de ser un espai de confrontació política per convertir-se en una autèntica política de país.

L'objectiu ha de ser establir un marc jurídic estable, previsible i compartit que permeti incrementar la producció d'habitatge, millorar l'accessibilitat residencial i reforçar la cohesió social.