



Unió General de Treballadors
de Catalunya



Informe:

Les polítiques públiques i el mercat de l'habitatge a Catalunya



ÍNDEX

Introducció. L'habitatge, una necessitat

1. El mercat de l'habitatge a Catalunya

1.1. Estat de la qüestió

1.2. Els habitatges de compra

1.3. Els habitatges de lloguer

2. Les polítiques públiques

2.1. La compra sobre el lloguer

2.2. Les administracions públiques i el dret a la informació

2.3. Les polítiques públiques i el lloguer

2.4. Les polítiques públiques i la compra

3. Valoració de l'Avantprojecte de Llei pel dret a l'habitatge de Catalunya

4. Exemples gràfics: les conseqüències de l'actual política d'habitatge

5. Propostes

INTRODUCCIÓ

L'HABITATGE, UNA NECESSITAT

Amb la revolució industrial, i sobretot la francesa, es va prendre consciència del concepte de ciutadania entenent-lo com una figura jurídica que atorga al conjunt de la població un seguit de drets i deures que permeten avançar, teòricament, vers una societat més justa i igualitària. És un moment històric en què es comencen a constituir drets com el treball, l'educació, la sanitat o l'habitatge. A l'Europa occidental aquestes revolucions es materialitzen en la constitució del capitalisme com a sistema econòmic i en les democràcies liberals de representació parlamentària. Sota aquest marc polític i econòmic es desenvolupen els anomenats estats del benestar que sense dubtar de la legitimitat del capitalisme se suposa que n'intenten regular els efectes des de les institucions polítiques per tal de garantir, a tots els ciutadans, els drets fonamentals.

Actualment, per tant, l'accés a un habitatge digne i assequible no deixa de ser una necessitat que tots i cadascú de nosaltres tenim dret a assolir. Ara bé, la societat no és quelcom estàtic, ans tot al contrari, i la situació actual és fruit d'una conjuntura econòmica, laboral, familiar, cultural, política, educativa... concreta que genera noves característiques en les condicions en les quals els joves hem d'afrontar la situació. La joventut, tot i ser una etapa de la nostra vida en què es fa difícil establir unes característiques concretes, es considera que és el moment en el qual es comença el procés d'emancipació respecte als pares, i on l'accés al mercat laboral i a l'habitatge es converteixen en els dos puntals claus per garantir el pas a l'edat adulta dins de les possibilitats que permet el sistema.

Tal i com està organitzada la societat avui en dia, treballar per compte d'altri és la fórmula més habitual per la qual s'assoleix una certa autonomia econòmica. És a dir, per tal d'emancipar-se del nucli familiar cal accedir amb un mínim de condicions al mercat de treball i garantir l'autosuficiència econòmica, dret i necessitat indispensable per tal d'afrontar totes les despeses que són pròpies de la vida adulta en una societat capitalista com la nostra, ja que les condicions en les quals ens integrem al mercat laboral condicionen la nostra capacitat per afrontar les despeses que es deriven de ser un ciutadà autònom.

Tot i que correspondria a un altre estudi fer aquestes reflexions, no està de més recordar que actualment la situació laboral de la majoria de joves d'aquest país es pot definir dins dels

paràmetres de la temporalitat i la precarietat, elements que, evidentment, no faciliten pas l'emancipació dels joves i l'accés a un habitatge digne.

1 El mercat de l'habitatge a Catalunya

1.1. Estat de la qüestió

Una vegada vistes en quines condicions laborals la gent jove ha d'afrontar la despesa que comporta l'accés a un habitatge, és el moment d'afrontar el tema en qüestió. En aquest informe ens centrarem en l'estudi de Catalunya.

La situació del sector immobiliari té algunes característiques que s'han de tenir en compte alhora d'entendre l'evolució del mercat i conèixer en quina conjuntura es planifiquen i executen les polítiques públiques respecte aquest sector.

En aquesta qüestió, però, tan sols podem utilitzar les dades obtingudes en el padró de 2001. Malgrat tot, per la naturalesa de les taules ens podem fer una idea de la relació entre la propietat i el lloguer així com el pes dels habitatges buits en el conjunt del sector en els territoris que ens interessin.

Relació entre el règim de propietat i el de lloguer. Números absoluts. Padró de 2001

| | PROPIETAT | LLOGUER |
|-----------|-----------|---------|
| BARCELONA | 1.375.924 | 311.653 |
| GIRONA | 167.578 | 32.840 |
| LLEIDA | 104.864 | 14.864 |
| TARRAGONA | 182.355 | 25.124 |

Font: INE, padró de 2001. Elaboració pròpia.

En aquesta taula podem apreciar que el règim de lloguer té un pes inferior respecte a la propietat. Podem observar que la relació entre lloguer i propietat varia segons l'estructura de tipologia de poblacions. Així, Barcelona té el percentatge més elevat de lloguer amb un 18,4%, seguit de Girona amb un 16,3%. En canvi Tarragona i Lleida únicament tenen un 12% d'habitatge en lloguer. Aquesta diferència es podria explicar pel cost dels habitatges, que és, com veurem, força superior a Barcelona i la seva àrea i a Girona.

D'altra banda, la liberalització del sector immobiliari impulsada pel Govern del Partido Popular, que com sempre es justificava públicament com la millor sortida per regular el mercat en deixar-ho en mans de la fórmula de suposat equilibri basada en l'oferta i la demanda, no ha comportat pas un fre a l'augment dels preus, ans al contrari, com podrem comprovar més endavant amb les dades. També hem de tenir en compte que els successius governs a l'Estat espanyol i a la Generalitat de Catalunya no han tingut capacitat d'aturar la pujada de preus en el mercat immobiliari. Un fet que cal tenir en compte en un mercat liberalitzat és la quantitat d'oferta en relació a la demanda i viceversa. Si ens guiem per aquesta lògica, i tenint en compte que els preus van en augment, podríem afirmar que l'oferta continua essent insuficient pel volum de demanda o aquesta és massa elevada per la realitat del sector. Per això és interessant observar quin volum d'oferta queda al marge del mercat, és a dir, quina quantitat de pisos hi ha però no són utilitzats.

Relació de pisos buits respecte al total d'habitatges. Dades absolutes i tant per cent. Padró de 2001

| | TOTAL HABITATGES | HABITATGES BUITS | RELACIÓ % |
|-----------|---------------------|------------------|-----------|
| BARCELONA | 2.272.738 | 306.207 | 13,4 |
| GIRONA | 412.906 | 52.394 | 12,6 |
| LLEIDA | 193.816 | 29.495 | 15,2 |
| TARRAGONA | 436.476 | 62.595 | 14,3 |

Font: INE, padró de 2001. Elaboració pròpia.

Com podem comprovar en aquestes dades, a Catalunya hi ha un 13,4% d'habitatges vacants, buits i inutilitzats, espais construïts per ser habitables i que resten al marge del mercat immobiliari. En un panorama on la lògica dels preus es justifica a partir de l'oferta i la demanda, és interessant saber que un de cada deu pisos no entra a competir al mercat ni en venda ni en lloguer; en aquest sentit seria interessant plantejar-se què passaria si aquests habitatges entressin al mercat immobiliari augmentant en un 13 % l'oferta existent. En això hem de tenir en compte que es tracten, per defecte, de pisos de segona mà que serien habitatges de venda de segona mà (més econòmics que els de nova construcció) o de lloguer, introduint més competència i amb la suposada conseqüència d'un descens en els preus actuals.

1.2. Els habitatges de compra

Accedir a un habitatge es pot plantejar de distintes maneres, però al nostre país la proporció d'habitatges de propietat és força extensa. Quatre cinquenes parts de la població viu en cases o pisos de propietat, una xifra molt per sobre de països anglosaxons de la UE, on la proporció s'acosta al 50 %.

Amb aquestes dades no és difícil intuir que el pes en el mercat de l'habitatge recau en la compra i venda d'habitatges, tant de nova construcció com de segona mà. Aquesta és una de les diferenciacions que farem constantment en aquest informe, ja que els preus varien una mica d'un tipus a l'altre.

Tot i que si observem les dades amb més perspectiva és més senzill entendre'n l'evolució de forta ascendència en els preus, pel que volem tractar només ens centrarem en dades referents entre el 2000 i el 2004, que respondrien als últims preus en els que es treballava sobre el Pla d'habitatge 04-07, i que serien els últims preus de referència alhora d'aplicar aquest pla.

Preu mitjà en la venda d'habitatge nou (€/m²)

| Població | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| BADALONA | 1.610 | 1.906 | 2.130 | 2.373 | 2.922 |
| GRANOLLERS | 1.238 | 1.587 | 1.709 | 2.080 | 2.771 |
| L'HOSPITALET DE LL. | 1.798 | 2.101 | 2.299 | 2.858 | 3.304 |
| MATARÓ | 1.440 | 1.698 | 1.797 | 2.301 | 2.930 |
| TERRASSA | 1.244 | 1.405 | 1.652 | 2.015 | 2.505 |
| BARCELONA | 2.165 | 2.500 | 2.931 | 3.476 | 4.193 |
| GAVÀ | 1.486 | 1.962 | 2.054 | 2.268 | 2.861 |
| GIRONA | 1.094 | 1.263 | 1.463 | 1.808 | 2.352 |
| LLEIDA | 968 | 1.065 | 1.356 | 1.584 | 1.901 |
| RIPOLLET | 1.240 | 1.426 | 1.661 | 2.000 | 2.664 |
| SABADELL | 1.257 | 1.594 | 1.810 | 2.228 | 2.789 |
| TARRAGONA | 1.042 | 1.193 | 1.311 | 1.497 | 2.095 |

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia.

Tot i que en aquesta taula hi ha un salt de quatre anys, la intenció és mostrar que en 4 anys de diferència, els preus s'han doblat. Les xifres parlen per si soles a l'hora de mostrar l'augment desmesurat dels preus en la nova construcció. Tota l'àrea de Barcelona i rodalies viu un creixement urbanístic important que no es tradueix, però, en una davallada dels preus a partir

de l'augment de l'oferta en un mercat liberalitzat en aquest període, ans tot al contrari. Així, de les poblacions observades, la capital catalana continua sent la més cara, passant a una mitjana de més de 4.000 € el metre quadrat.

Aquests preus del metre quadrat ens duen al fet que un pis de 90 m² es vengui a preus mitjans de 297.360 € a l'Hospitalet de Llobregat, mentre que quatre anys abans els preus per una construcció similar es trobava en els 161.820 € i si anem més lluny, fa 10 anys el pis hauria costat 96.700 €. En el cas de Barcelona, s'ha passat en quatre anys de 194.850 € com a mitjana de preu a 377.370 €.

Ara bé, el mercat de la compra-venda té un altre terreny on els preus baixen una mica en relació als observats fins ara, es tracta del mercat de la segona mà. Aquest, per defecte, és el que més ens interessa en aquest informe ja que són els preus de referència per comparar amb el Pla d'habitatge que s'ha aplicat al Principat en els últims anys.

Preu mitjà en la venda d'habitatge de 2a mà (€/m²)

| Població | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|---------|
| BADALONA | 1.218 | 1.617 | 1.628 | 1.768 | 2.314,9 |
| GRANOLLERS | | | | | |
| L'HOSPITALET DE LL. | 1.259 | 1.539 | 1.587 | 1.934 | 2.502,4 |
| MATARÓ | 989 | 1.434 | 1.506 | 1.602 | 2.192,1 |
| TERRASSA | 1.141 | 1.234 | 1.324 | 1.409 | 1.850,2 |
| BARCELONA | 1.659 | 1.819 | 2.059 | 2.494 | 3.177,7 |
| GAVÀ | 1.175 | 1.550 | 1.852 | 1.899 | 2.723,7 |
| GIRONA | 1.012 | 997 | 1.176 | 1.352 | 1.888,8 |
| LLEIDA | 828 | 1.024 | 1.101 | 1.001 | 1.389 |
| RIPOLLET | 1.162 | 1.484 | 1.509 | 1.755 | 2.119 |
| SABADELL | 1.066 | 1.309 | 1.436 | 1.733 | 2.127,4 |
| TARRAGONA | 941 | 1.264 | 1.272 | 1.288 | 1.684,3 |

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia.

En aquesta taula podem veure que la liberalització del mercat immobiliari i l'augment de l'oferta nova no ha generat un interès vers els habitatges de primera mà que provoqui un descens en els preus de les construccions de segona mà. Tot i ser sempre inferiors, els preus en el mercat dels habitatges utilitzats no deixa d'augmentar any rera any.

1.3. Els habitatges de lloguer

Com hem vist anteriorment, tot i que la presència del lloguer és força minoritària al Principat (una relació d'un i mig a deu respecte a la propietat), s'ha de tenir en compte que a les conurbacions el pes del lloguer augmenta. Així, a l'àmbit metropolità el percentatge de lloguer sobre compra augmenta al 18%, i a la comarca del Barcelonès arriba al 24,7%. Segons dades estadístiques facilitades per l'IDESCAT per l'any 2001, un 68% dels demandants de pisos de lloguer són menors de 35 anys, d'un total de sol·licitants on el 80% són treballadors assalariats o autònoms mentre que el 10% són estudiants.

En aquests estudis també es deixa constància que un 22% no pot accedir a la propietat d'un habitatge i es veu forçat a viure de lloguer, mentre que si observem les perspectives de futur s'evidencia l'interès existent entre la població per accedir a la propietat d'un habitatge ja que un 44% no pretén passar més de dos anys en aquest règim, xifra que augmenta a més del 90% si augmentem el període als sis anys. Un 75% afirma que les seves intencions és comprar-se un pis. Així queda patent que una gran majoria de les persones que busquen un pis de lloguer ho fan com a pas previ a l'accés a un habitatge de propietat, objectiu en la ment de la majoria de la població.

Evolució anual del lloguer (€/mes)

| Població | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---------------------|------|------|------|------|
| BADALONA | 403 | 472 | 520 | 587 |
| GRANOLLERS | 348 | 441 | 507 | 485 |
| L'HOSPITALET DE LL. | 468 | 510 | 560 | 636 |
| MATARÓ | 415 | 466 | 528 | 579 |
| TERRASSA | 428 | 486 | 548 | 600 |
| BARCELONA | 517 | 578 | 639 | 699 |
| GAVÀ | 433 | 851 | 700 | 977 |
| GIRONA | 414 | 418 | 447 | 502 |
| LLEIDA | 283 | 293 | 335 | 360 |
| RIPOLLET | | 396 | 435 | 532 |
| SABADELL | 478 | 538 | 609 | 629 |
| TARRAGONA | 338 | 382 | 429 | 471 |

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia.

L'evolució dels preus en els últims quatre anys evidencia una pujada considerable en el preu del lloguer. A diferència de les altres taules observades fins ara, no és la capital catalana la que

viu uns preus més abusius, sinó que és superada per Gavà, que pateix de mitjana un augment de més del 50% respecte 4 anys enrera. L'augment a altres poblacions ha estat d'una mitjana del 30%, situant el preu mitjà del contracte de lloguer, el 2004, per sobre dels 600 euros. En aquestes xifres s'ha de tenir en compte que són una mitjana de tots els pisos, tant si són estudis d'un sol espai a pisos de cinc habitacions.

Evolució anual del nombre de contractes de lloguer a Catalunya

| Població | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---------------------|--------|--------|--------|---------|
| BADALONA | 953 | 881 | 962 | 1.175 |
| GRANOLLERS | 106 | 134 | 131 | 270 |
| L'HOSPITALET DE LL. | 1.611 | 1.654 | 1.885 | 2.456 |
| MATARÓ | 597 | 619 | 769 | 900 |
| TERRASSA | 1.234 | 1.324 | 1.409 | 1.850,2 |
| BARCELONA | 19.822 | 18.035 | 20.376 | 22.633 |
| GAVÀ | 152 | | 180 | 125 |
| GIRONA | 816 | 836 | 922 | 924 |
| LLEIDA | 638 | 615 | 601 | 641 |
| RIPOLLET | | | | 133 |
| SABADELL | 905 | 941 | 1.134 | 1.234 |
| TARRAGONA | 768 | 808 | 769 | 946 |

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat. Elaboració pròpia.

En aquestes xifres hem de ser conscients que els contractes de lloguer tenen una durada màxima de cinc anys a partir dels quals se n'ha de fer un de nou. Això és perquè el volum de contractes de lloguer en relació als pisos existents és molt més alta que els contractes de compra en relació a la xifra global de pisos de propietat ja que un pis de propietat no canvia de mans ni se'n ratifica la propietat cada cinc anys. Tot i això, no és difícil comprovar que l'evolució en el nombre de contractes no registra un augment proporcional al preu d'aquests, ja que l'oferta no tendeix a pujar atès que no hi ha promocions noves on les immobiliàries es plantegin oferir habitatges en règim de lloguer.

És a dir, és un sector que es mou sobre les edificacions no noves i de segona mà. Si tenim en compte que la nova construcció es destina a la venda, els contractes es mantenen més o menys estables (augmenta o disminueix el nombre segons l'any i el territori), i el mercat es regula sol en funció de l'oferta i la demanda. Existeixen dues possibilitats per entendre l'augment de preus que registra l'arrendament urbà, d'una banda pot ser que el volum total de pisos destinats al lloguer vagi descendint per vendre'ls (fet que tampoc es nota en els preus de

la compra); i de l'altra, que existeixi un augment de la demanda que encareixi els pisos. Ara bé, ja hem comprovat que la majoria de les persones que busquen lloguer ho fan de forma transitòria en busca o espera d'accedir a la propietat; i també s'ha de recordar el nombre de pisos buits.

La conjuntura del mercat de lloguer és una mica complexa. D'una banda no és un règim considerat com a ideal i definitiu per a aquells que el practiquen; no accedeix com a oferta al mercat lloguer de nova construcció; els preus s'encareixen a tot el territori encara que això no comporti un augment proporcionat del nombre de contractes, fet que evidencia (si seguim la lògica capitalista), que l'oferta s'està reduint en relació a la demanda.

2 LES POLÍTIQUES PÚBLIQUES

2.1. La compra sobre el lloguer

Ja hem vist que en la societat catalana es tendeix més a buscar l'accés a la propietat que no pas al lloguer. Tot i que intentar desxifrar el perquè d'aquesta tendència, que contrasta amb els índexs de lloguer existents en països del nord d'Europa (on acostumen a tenir models d'estat del benestar superiors), és una empresa que no desenvoluparem aquí, cal destacar que el sector dels habitatges de lloguer també queda lluny de l'ordre i la qualitat dels països nòrdics i anglosaxons.

En aquest sentit cal recordar la incapacitat de l'actual govern d'apostar decididament pel lloguer, realitzant mesures de lloguer encobert, com és la mesura dels 90 anys.

2.2. Les administracions públiques i el dret a la informació

Poc a poc anem tancant el cercle per tal d'analitzar directament les polítiques que en teoria serveixen per facilitar l'accés a l'habitatge. En aquest punt, on la intenció és aprofundir en les actuacions administratives, hem d'analitzar la informació i l'accés que hi té la ciutadania.

Per començar hem de ser conscients que existeixen i interactuen diferents administracions en aquest afer. D'una banda hi ha el govern central de l'Estat espanyol que ha desenvolupat els diferents plans d'habitatge. Ara bé, a Catalunya els gestiona la Generalitat des del Departament de Medi Ambient i Habitatge, així que aquesta institució, a banda de legislar, no interactua directament amb la ciutadania en matèria d'habitatge. El govern català, a banda de gestionar el Pla d'habitatge, construeix edificis de protecció oficial, adjudica promocions, gestiona les promocions públiques i els ajuts existents en aquesta matèria. Les diputacions són una administració que resta al marge per falta de competències en el sector. Per acabar, els ajuntaments també treballen i tenen competències respecte l'habitatge, fet que els converteix en l'altra administració competencial.

D'aquesta manera, comprovem que respecte l'habitatge són la Generalitat i els ajuntaments els que tracten i gestionen els serveis i recursos públics.

Des d'Avalot - Joves de la UGT de Catalunya podem afirmar que les administracions públiques juguen un doble joc pel que fa a la informació. Les dues característiques principals són les notícies amb publicitat i ressò mediàtic que periòdicament es llença als mitjans de comunicació i el tractament hermètic, contradictori, burocratitzat i poc transparent de la informació real.

L'existència de pisos de protecció oficial és una informació generalitzada, ara bé, quants n'hi ha, on, com s'hi accedeix, quins requisits es demanen i, sobretot, on hi ha tota aquesta informació, continua sent un tema que no es caracteritza per la seva transparència de cara al públic. I amb tot, en totes les promocions hi ha una demanda molt superior a l'oferta. Si tenim en compte que molta gent resta al marge d'aquesta informació en no tenir els recursos suficients per aconseguir-la i veiem que la proporció d'aspirants és molt superior a l'oferta, que passaria si tothom tingués accés a la informació pública d'una manera ordenada i transparent? La pregunta queda a l'aire.

2.3. Les polítiques públiques i el lloguer

Pel que fa al Pla d'habitatge 2004 –2007, i concretament als ajuts al lloguer, hem cregut convenient analitzar la possibilitat real d'un jove barceloní d'acollir-se a aquests ajuts. Així, hem comparat el preu de lloguer per m² d'habitatge útil que marca el nou Pla d'habitatge 2004 – 2007 per a la ciutat de Barcelona (9 €/m² en el cas que el contracte hagi estat signat a través de la Xarxa de mediació per al lloguer social, borses joves d'habitatge o entitats col·laboradores que hagin signat un conveni amb el DMAH) amb els preus dels pisos ofertats a la data de 8 de febrer de 2005 (en aquestes mateixes borses).

A més, cal recordar que en tots els casos la superfície màxima computable per habitatge és de 70 m² útils, independentment que la superfície real de l'habitatge sigui superior, i en qualsevol cas el lloguer màxim no pot superar 630€ mensuals, així que hem realitzat la cerca eliminant els pisos que superen els 630€ mensuals.

PROHABITATGE. Intermediari social per a l'accés a l'habitatge

| Municipi | Zona | Preu |
|----------|-----------------|-------------------------------------|
| BCN | Nou Barris | 475 €/mes (11.88 €/m ²) |
| BCN | Nou Barris | 550 €/mes (9.17 €/m ²) |
| BCN | Sants- Montjuic | 550 €/mes (10 €/m ²) |
| BCN | Nou Barris | 550 €/mes (8.46 €/m ²) |
| BCN | Ciutat Vella | 570 €/mes (12.79 €/m ²) |
| BCN | Sants- Montjuic | 575 €/mes (10.36 €/m ²) |
| BCN | Sants- Montjuic | 575 €/mes (9.91 €/m ²) |
| BCN | Nou Barris | 578 €/mes (9.63 €/m ²) |
| BCN | Nou Barris | 600 €/mes (10.91 €/m ²) |

Com podem comprovar, només en un cas ens podríem acollir a l'ajut esmentat, realitzant una recerca el dia 1 de febrer del 2006. Actualment aquestes ajudes no es poden demanar perquè la convocatòria està tancada i s'està pendent d'obrir la següent convocatòria.

2.4. Les polítiques públiques i la compra

Després d'analitzar les diferents línies d'actuació destinades amb més o menys eficàcia al règim de lloguer, és hora d'analitzar les polítiques públiques relacionades amb el mercat de la compra d'habitatges. En aquest cas hem de distingir, també, entre la construcció nova declarada protegida (de promoció pública i/o privada) i el Pla d'habitatge 2004-07 (sistema d'ajudes a la compra de segona mà aprovat des del govern central i gestionat per la Generalitat).

2.4.1. L'oferta de nova construcció

La construcció destinada directament a la protecció oficial es diferencia en les que provenen de la promoció pública o de la promoció privada.

Qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005* |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| INCASOL | 385 | 438 | 287 | 744 | 649 | 217 |
| Altres promotors públics | 1.095 | 1.092 | 1.118 | 1.085 | 2.520 | 478 |
| Cooper. i altres sense ànim de lucre | 750 | 1075 | 768 | 888 | 948 | 305 |
| Promotors privats | 2.872 | 2.832 | 2.415 | 1.871 | 1.345 | 884 |
| TOTAL | 5.102 | 5.437 | 4.588 | 4.588 | 5.462 | 1.884 |

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge. Elaboració pròpia.

* Les dades del 2005 són fins al 30 de juny.

Com podem observar, el canvi de govern a la Generalitat de Catalunya no ha comportat un canvi real en l'impuls de l'habitatge de protecció social, un element força criticable si partim de la promesa de la construcció de 42.000 habitatges de protecció.

2.4.2. Les ajudes a la compra de segona mà: el Pla d'habitatge 2002-05.

El Pla d'habitatge és un sistema d'ajudes públiques a partir de fórmules de finançament sota unes condicions que, en teoria, són més còmodes que les existents al mercat hipotecari actual. Es concedeixen ajudes directes i plans de finançament especials. La lògica teòrica del pla és evitar-ne l'ús per part d'aquell segment de la població més acomodada, alhora, però, s'ha de demostrar ser suficientment solvent com per pagar el pis.

D'altra banda, el Pla també parla de les característiques dels pisos que poden optar a l'ajuda. A més a més d'haver de ser de segona mà i no superar els 90 m², el Pla marca uns límits de preus del metre quadrat per sobre dels quals es considera que el ciutadà pretén accedir a un pis luxós i, per defecte, no té perquè rebre ajudes públiques. És a dir, es nega l'ajuda a algú que vol comprar-se un habitatge car ja que si entra dins els seus plans particulars accedir-hi és que, segons l'administració, és prou solvent per fer front a les despeses i està abusant del diner públic.

La teoria, en part, és correcta. L'estat del benestar no té perquè subvencionar ningú si les intencions d'aquest ciutadà és comprar-se un pis de gamma alta. La qüestió és: s'adapta la teoria a la realitat de preus existent al Principat de Catalunya? Els preus límits del Pla delimiten realment els pisos d'elit del conjunt majoritari dels pisos?

Per tal d'entendre la situació actual i poder valorar l'actual Pla hem de tenir en compte l'anterior i comparar-ne els canvis en funció de la realitat on s'aplica.

Preu mitjà en €/m² dels habitatges de segona mà. Preu màxim permès pel Pla d'habitatge per poder sol·licitar ser-ne beneficiari

| <i>Població (territori en el Pla)</i> | <i>Mitjana de preu real 2004</i> | <i>Pla 04 - 07</i> | <i>Pla 02-05</i> |
|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| Badalona (A) | 2.314,97 | 2.113,37 | 1.362,31 |
| Barcelona (A) | 3.177,76 | 2.113,37 | 1.362,31 |
| L'Hospitalet de Llobregat (A) | 2.502,45 | 2.113,37 | 1.362,31 |
| Mataró (A) | 2.192,19 | 2.113,37 | 1.167,70 |
| Terrassa (A) | 1.850,22 | 2.113,37 | 1.167,70 |
| Girona (B) | 1.888,81 | 1.557,22 | 1.070,39 |
| Lleida (B) | 1.389,22 | 1.557,22 | 1.070,39 |
| Tarragona (B) | 1.684,38 | 1.557,22 | 1.070,39 |

Actualment s'aplica un Pla d'habitatge que, teòricament, hauria d'haver adaptat els preus a la realitat actual del mercat immobiliari. Partint de l'experiència del Pla anterior, on gairebé la majoria quedaven fora del Pla perquè els preus reals eren molt per sobre dels previstos, pel Pla actual, que té una vigència fins al 2007, cal veure si realment han actualitzat les dades i previst els preus per als propers anys partint d'un mercat que no cessa en l'augment dels preus.

Com podem comprovar, el preu màxim que l'administració posa per limitar l'adjudicació d'ajudes queda per sota de la mitjana del preu real en les poblacions citades. Observant l'evolució dels preus en els últims anys i partint de base que el Pla no els revisarà fins al 2008, el govern considera, en el dia d'avui, que la majoria d'habitatges del mercat català són de luxe i per tant no entren dins les perspectives del Pla, deixant-lo només a l'abast d'aquells que han trobat els pisos més barats.

Això deixa una gran majoria de la població fora del Pla (si de moment només ens centrem en el preu de l'habitatge). Tenint en compte que només una minoria (la que accedeix als pisos més barats) pot optar a una ajuda, la resta de la població no només ha d'accedir a la propietat de l'habitatge amb uns preus molt per sobre de les seves possibilitats, sinó que és castigat per l'administració en considerar que pretén accedir a un tipus de pis luxós i que, per tant, no té

perquè rebre cap ajuda. Així, la lògica que pretén evitar l'abús per part dels col·lectius més afavorits pel sistema, evita l'accés al Pla al conjunt majoritari de la població en deixar fora de possibilitat la majoria dels pisos. D'aquesta manera, no només no s'accepten les sol·licituds d'ajuda per part de la majoria dels ciutadans sinó que se'ls acusa de voler accedir a pisos luxosos i, per defecte, d'intentar abusar dels serveis públics.

Valoració de l'Avantprojecte de Llei pel dret a l'habitatge a Catalunya

El model del Departament de Medi Ambient i Habitatge: una política errònia per garantir l'accés a l'habitatge

L'actual Departament de Medi Ambient i Habitatge ha traçat com a línia estratègica de la seva política d'habitatge, la creació d'un gran parc d'habitatge protegit que perduri en el temps amb aquesta qualificació. Aquesta gran línia estratègica ve acompanyada d'altres mesures de suport per l'accés a l'habitatge de lloguer i d'ajuts específics als col·lectius més desfavorits.

Per tal d'assolir aquest parc d'habitatge protegit, s'estableixen diferents mesures: construcció d'habitatges de protecció oficial, cessió d'habitatges privats durant un termini de temps, qualificació d'habitatges privats com a protegits a partir de l'atorgament d'ajuts públics a la conservació i rehabilitació, qualificacions de zones o barris d'intervenció especial, o expropiacions per l'incompliment de la funció social, entre d'altres.

Amb caràcter general (amb algunes excepcions), **els habitatges protegits mantindran aquesta qualificació durant 90 anys** sense possibilitat de desqualificació prèvia i deixant oberta únicament la possibilitat de vendre l'habitatge a preu oficial ("revalorat") dins dels 90 anys.

Per la UGT de Catalunya i l'Avalot, la qualificació a 90 anys dels habitatges protegits és el gran error del model d'intervenció en el mercat de l'habitatge, perquè malgrat que aporta habitatges, desencadena una sèrie de problemàtiques socials i econòmiques que amb una altra visió de la política d'habitatge es poden salvar.

3.1 L'adjudicació d'un HPO: una inversió en la prosperitat de les famílies o la consolidació d'una situació socioeconòmica?

L'Avalot i la UGT de Catalunya coincideix amb la necessitat de promoure habitatge de protecció oficial com a element que pot intervenir en el preu del mercat lliure si es fa prou habitatge, i evidentment, com a política pública que ha de garantir l'accés a l'habitatge per a tothom. Malgrat això, el model proposat pel Departament d'Habitatge, equivoca el sentit de la creació i destinació de l'habitatge de protecció oficial (HPO).

El Departament d'Habitatge, amb la qualificació a 90 anys de l'HPO i amb d'altres mesures, incorpora en tota la seva regulació el **concepte assistencialista de l'administració**: davant la necessitat social, l'administració cobreix l'accés a l'habitatge de les famílies que no poden fer-ho en el mercat lliure (és a dir, les persones amb nivells socioeconòmics més baixos), i els dota d'un habitatge per tota la vida (fins i tot per a la dels seus fills). Aquesta és una visió molt limitada que busca resoldre les conseqüències d'una problemàtica, sense valorar l'opció d'intervenir en les causes de la mateixa.

Per la UGT de Catalunya i l'Avalot, la proposta del Departament de Medi Ambient i Habitatge pensa en resoldre una situació de necessitat d'habitatge, que sense voler-ho, atesa la gran dificultat que existirà per abandonar l'habitatge i accedir a un altre, intervindrà també per consolidar la condició socioeconòmica (normalment baixa) de les famílies adjudicatàries. Aquest perllongament tan dilatat de les restriccions sobre els habitatges de protecció oficial limita en gran mesura la possibilitat de moltes persones de comptar amb un patrimoni que possibiliti el seu desenvolupament social i econòmic. A més a més, és el mateix Departament de Medi Ambient i Habitatge qui parla de la funció social de l'habitatge i, per tant, reconeix que l'habitatge no és únicament un sostre on viure dignament, sinó que compleix funcions socials associades.

D'altra banda, la desproporció dels terminis establerts en les limitacions dels habitatges de protecció oficial també pot constituir un factor perjudicial per al desenvolupament de l'economia catalana en un món obert on els factors de localització de l'activitat econòmica i empresarial requereix mecanismes àgils que facilitin la mobilitat geogràfica dels treballadors i dels ciutadans en general. Tanmateix, mesures restrictives com aquesta, limiten l'aplicació del principi de la lliure circulació de ciutadans que estableix el Tractat de la Unió Europea i esdevé un factor de desigualtat social en perjudicar especialment aquells sectors més desfavorits de la societat que veuen com se'ls limita encara més els seus drets.

Així doncs, l'Avalot i la UGT de Catalunya consideren que la política d'habitatge, a banda de resoldre el problema inicial d'accés, ha de concebre l'HPO **com una inversió social** que ha de permetre a les famílies adjudicatàries progressar socialment i sortir d'una situació socioeconòmica desfavorida, facilitant també la seva mobilitat geogràfica i igualant les seves oportunitats amb la resta de ciutadans. Per realitzar un símil, no en l'import de les ajudes però sí en el seu concepte, podem considerar les beques que es donen als estudiants. En aquest cas, segur que tots coincidim en pensar que aquestes resulten una inversió en el futur dels nostres

joves i en una forma d'igualar les oportunitats de tots i totes en l'accés a l'educació, però en cap cas l'Estat es converteix en **capitalitzador d'aquestes ajudes** i els joves finalment tenen llibertat per reinvertir la seva formació en l'opció que considerin més adequada.

En aquest sentit, és evident també que cal garantir la bona utilització de les ajudes públiques, i que l'administració ha d'assegurar-ne l'ús i finalitat. Seguint amb la concepció d'entendre els ajuts públics per l'accés a l'habitatge **com una inversió en les famílies**, la UGT de Catalunya i l'Avalot considerem que les ajudes que reben als ciutadans per l'accés a un HPO, queden amortitzades en 20 o 30 anys, període en el que és lògic que no es pugui vendre un HPO a preu de mercat. Sobrepassat aquest període, ja ha estat garantit el bon ús de les ajudes de l'administració, que han permès accedir i disposar d'un habitatge a una família que d'altra forma no ho hauria aconseguit. A partir d'aquí, cada unitat de convivència ha de ser lliure per decidir la possibilitat de continuar vivint en aquest habitatge o bé **reinvertir** els ajuts que l'administració els ha donat en el seu moment; i quan diem reinvertir, en cap cas estem considerant que es tracti d'especular, ja que l'únic sentit que tindrà aquesta reinversió serà la d'accedir a un nou habitatge que millori les condicions socioeconòmiques de la família (segurament amb una nova hipoteca), i no la d'obtenir rendiments immobiliaris.

Contràriament, el model del Departament d'Habitatge no contempla els ajuts atorgats com una inversió en les unitats de convivència, sinó com ja hem dit, des d'una visió assistencialista que vol garantir que els ajuts de l'administració romanguin exclusivament i per sempre en la dotació d'habitatge, obviant que el dret a l'accés a l'habitatge ja l'ha garantit en el moment de l'adjudicació, que les ajudes poden amortitzar-se en un període de temps més curt, i coartant la lliure elecció dels ciutadans pel seu progrés i la no perpetuïtat de la seva condició socioeconòmica.

D'altra banda, també volem fer un esment a l'habitatge de preu concertat, que destinat a la població de classe mitjana, pretén facilitar l'accés a un habitatge a aquest sector de població. Tot i ser una iniciativa positiva, **malauradament de nou, l'habitatge de preu concertat a 90 anys** no resulta atractiu, ja que amb una mica més d'inversió s'accedeix al mercat lliure de segona mà, que en la situació actual de preus, ofereix major llibertat i oportunitats a moltes famílies.

Finalment, volem fer constar que malgrat que coincidim amb la voluntat de les darreres modificacions en la Llei d'urbanisme de Catalunya, que tenen per objectiu incrementar el sòl

destinat a HPO amb l'obligació de construir aquests habitatges per part dels promotors privats (reserves del 20% de sostre en noves promocions), valorem que aquesta mesura provocarà l'encariment de l'habitatge lliure, ja que els promotors privats acabaran encabint en el preu d'aquests habitatges la pèrdua d'ingressos que els ocasionarà la compra de sòl a preu lliure que finalment anirà destinat a HPO i que, per tant, no podran recuperar en els habitatges de protecció oficial.

És en aquest sentit que la UGT de Catalunya ha apostat sempre per la creació de més sòl públic, en el qual es construiran els HPO, convertint-se així en una veritable competència (en funció del volum de construcció) pels habitatges de preu lliure, i per tant, intervenint en el preu de mercat. La creació d'un banc de sòl públic amb accés per a les administracions, les cooperatives i operadors del tercer sector, ha estat sempre una reivindicació que encara no ha vist la seva llum.

3.2 L'HPO a 90 anys: cohesió o segregació social?

Els plans pel dret a l'habitatge i l'Avantprojecte de Llei pel dret a l'habitatge a Catalunya pretenen oferir ajudes o habitatge protegit a aquelles persones que no hi poden accedir en el mercat lliure. A la vegada, contempen diferents mesures que han d'evitar la **segregació urbana** en col·lectius, segons el seu nivell socioeconòmic, el seu origen de procedència o els seus hàbits culturals i religiosos, cercant així la major **cohesió social**.

Per la UGT de Catalunya i l'Avalot, el model que adopta el Departament de Medi Ambient i Habitatge torna a ser contraproduent en la consecució de l'objectiu de salvaguardar la cohesió social.

Malgrat que avui en dia la necessitat d'accés a l'habitatge no està garantida per a grans sectors de la població, l'HPO està dirigit a les famílies i unitats de convivència amb menys recursos econòmics i nivells socials més baixos, i són aquestes les que accedeixen a aquesta tipologia d'habitatge. Bé, si a això hi afegim el fet que els habitatges de protecció oficial mantinguin el seu **règim jurídic a 90 anys**, és evident que en les promocions d'habitatge protegit romandran els mateixos inquilins durant molts anys (fins i tot més d'una generació), i per tant no es garanteix ni la diversitat social en els HPO ni la possibilitat de progrés socioeconòmic de les famílies, i tampoc es facilita la venda d'aquest habitatge per accedir a un altre.

Per la UGT de Catalunya i l'Avalot, és amb aquest format de **règim jurídic a 90 anys** quan precisament es tendeix a la segregació social i a la manca de cohesió. Si les mesures aplicades no faciliten el progrés socioeconòmic familiar, i converteixen gairebé en inquilins i no en propietaris els adjudicataris de l'HPO, **estem consolidant nuclis de situacions socials precàries durant 90 anys** que finalment poden desembocar en conflictes socials no desitjats.

Si bé l'Avantprojecte de Llei del dret a l'habitatge a Catalunya i la darrera modificació de la Llei d'urbanisme estableixen diferents mesures per millorar la diversitat i la cohesió social, aquestes no resultaran efectives. La possibilitat de crear diferents barems de renda en l'adjudicació d'habitatge de protecció oficial garanteix la diversitat dins d'una mateixa classe social, ja que les rendes una mica més elevades no poden optar-hi. D'altra banda, a través de les reserves del 20%, la Llei d'urbanisme obliga a crear HPO en les noves promocions urbanístiques (estiguin on estiguin), fet que en principi podria garantir una certa diversitat social. Però tanmateix, la Llei d'urbanisme permet als promotors privats canviar la ubicació d'aquest sostre del 20% dins del mateix municipi. Així doncs, estem assegurant la creació de més HPO, però no que els seus inquilins ni els dels habitatges del voltant responguin a classes socioeconòmiques diferents, garantint així una certa cohesió social.

Al contrari, **un règim jurídic de l'HPO a 20 o 30 anys**, facilita la mobilitat dels adjudicataris inicials i per tant, l'entrada d'altres persones amb diferents nivells socioeconòmics a les promocions que en el seu inici han estat protegides. D'altra banda, la propietat d'un habitatge protegit qualificat a 20 o 30 anys o un habitatge lliure, promou la seva conservació i millora atesa l'expectativa de poder recuperar la inversió per reinvertir-la en un nou habitatge que millori la situació socioeconòmica dels propietaris.

En aquest sentit, cal tenir en compte un altre fet: el règim jurídic a 90 anys dels habitatges protegits fins i tot pot fer disminuir el valor inicial de la inversió dels adjudicataris. I és que, malgrat que s'estableix que l'HPO es pot vendre dins del període de protecció oficial, aquest s'ha de vendre al preu oficial marcat en l'any de la venda més una certa revalorització en base a les millores realitzades i l'evolució de preus (IPC). Bé, tenint en compte que l'evolució oficial de l'IPC no es correspon amb la real, i que la revalorització de preus oficials es fa també en base a aquest índex, és probable que en el moment de la venda l'habitatge hagi perdut valor real, quedant-se per sota de l'evolució real de preus.

Aquest fet empobreix encara més la situació de les famílies que han accedit a aquests habitatges, dificultant en un esglaó més la seva possibilitat de progrés.

En definitiva, l'Avalot i la UGT de Catalunya considera que el model plantejat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge i el règim jurídic de l'HPO a 90 anys, no facilita la cohesió social als barris sinó que més aviat tendeix a prolongar en el temps els nivells socioeconòmics més baixos, amb els riscos que aquest fet comporta per a tota la societat.

3.3 La lluita contra l'especulació

La qualificació dels habitatges a 90 anys i el control de les transmissions també té per objectiu evitar l'especulació. Per a la UGT de Catalunya i l'Avalot el Departament d'Habitatge s'equivoca de col·lectiu en intentar evitar l'especulació. O es que serien els treballadors i treballadores de Catalunya els que estarien especulant en vendre un habitatge protegit (un cop desqualificat) en el mercat lliure, per tornar-se a hipotecar per la compra d'un habitatge nou de 400.000 €? Són aquests els culpables de l'especulació i del preu de l'habitatge lliure?

Per la UGT de Catalunya, amb la fixació **dels 90 anys** com a durada de la protecció dels habitatges, el Departament d'Habitatge considera els treballadors i treballadores de Catalunya potencials especuladors, quan en realitat són altres els que especulen amb el sòl.

Finalment, lluny de constituir una mesura efectiva contra l'especulació immobiliària, mesures tan desproporcionades com aquestes (règim jurídic a 90 anys) no fan més que fomentar les pràctiques econòmiques fora del control i al marge de la legalitat vigent i, en definitiva, nodrir encara més els circuits de l'economia submergida. D'altra banda, cap mesura adreçada als que adquireixen un habitatge de protecció oficial pot considerar-se que ho és contra l'especulació, ja que ells no són els responsables de l'especulació immobiliària.

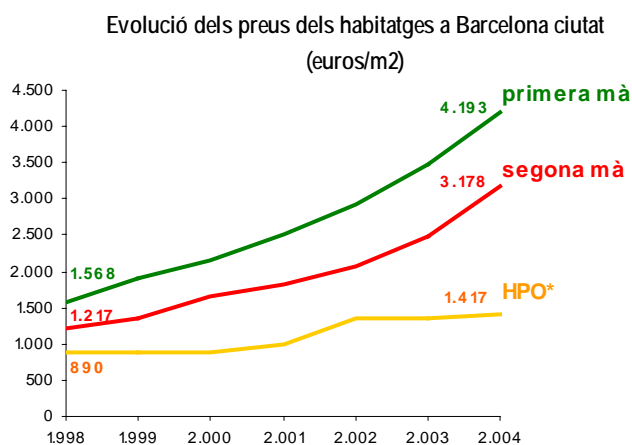
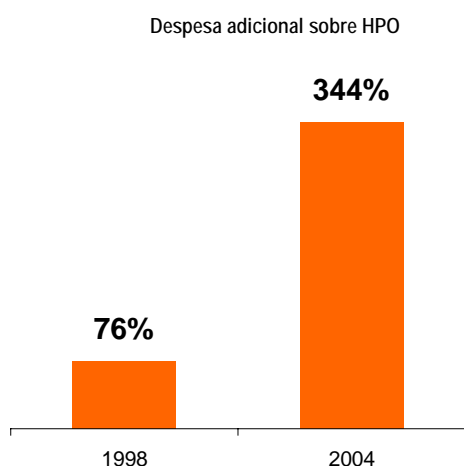
4 Exemples gràfics: les conseqüències de l'actual política d'habitatge

Exemple 1:

La qualificació a 90 anys dels HPO, impedeix la mobilitat geogràfica i perpetua la situació socioeconòmica dels qui hi accedeixen.

- Una parella compra un HPO de 60 m² l'any 1998. Aquell any, per arribar a un habitatge del mercat lliure, haurien d'haver pagat un 76% més del que els costa l'habitatge de protecció oficial.
- 6 anys després, per raons de mobilitat laboral i familiar, la parella es troba amb la necessitat de canviar d'habitatge. No tenen garantit un nou HPO i per tant han de trobar-lo al mercat lliure.
- Al 2004, per arribar a un habitatge del mercat lliure de 90 m², la parella haurà de pagar un **344% més** del que els donen pel seu HPO (comptada la venda de l'habitatge de protecció oficial, al preu oficial màxim establert el 2004).

El salt de l'HPO al mercat lliure es torna gairebé impossible. Amb la previsible tendència a l'alça dels preus de l'habitatge en els propers anys, la qualificació a 90 anys dels HPO que el govern de la Generalitat preveu, gairebé impedeix la possibilitat d'abandonar l'HPO i accedir a un altre habitatge en el mercat lliure. És a dir, les famílies hauran de romandre en el mateix habitatge, sense mobilitat geogràfica i/o aspiracions de progrés durant 90 anys.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge i del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Evolució dels preus dels habitatges de nova construcció, de segona mà i HPO a Barcelona ciutat (euros/m²)

| | primera mà | segona mà | HPO B.ciutat |
|-------|-------------------|------------------|---------------------|
| 1.998 | 1.568 | 1.217 | 890 |
| 1.999 | 1.913 | 1.358 | 890 |
| 2.000 | 2.165 | 1.659 | 890 |
| 2.001 | 2.500 | 1.819 | 987 |
| 2.002 | 2.931 | 2.059 | 1.362 |
| 2.003 | 3.476 | 2.494 | 1.362 |
| 2.004 | 4.193 | 3.178 | 1.417 |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del departament de Medi Ambient i Habitatge i del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Exemple 2:

Les ajudes fantasma del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007.

- Facilitar l'accés a l'habitatge és l'objectiu del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007 de la Generalitat de Catalunya. És evident, doncs, que els ajuts que es proposin i els límits per accedir-hi han d'ajustar-se al mercat actual per tal que siguin efectius i acompleixin el seu objectiu.
- Per posar un exemple, en el cas dels ajuts destinats a la compra d'un habitatge de segona mà, es veu clarament que serà molt difícil (per no dir impossible) trobar un habitatge que compleixi els requisits necessaris per accedir als ajuts: el límit de preu màxim per m² que estableix el pla està per sota del preu mitjà que existeix realment al mercat.

En aquesta situació serà pràcticament impossible trobar un habitatge que compleixi els requisits establerts, per tant, el que fa el Departament de Medi Ambient i Habitatge és crear la imatge de suport i compromís quan en realitat ningú pot rebre els seu ajut. **Són, doncs, SUBVENCIONS FANTASMES.**

Preu mitjà en €/m² dels habitatges de segona mà. Preu màxim permès pel Pla d'habitatge 2004-2007 per poder sol·licitar ser-ne beneficiari

| <i>Població (territori en el Pla)</i> | <i>Mitjana de preu real 2004</i> | <i>Pla 04 - 07</i> | <i>Pla 02-05</i> |
|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| Badalona (A) | 2.314,97 | 2.113,37 | 1.362,31 |
| Barcelona (A) | 3.177,76 | 2.113,37 | 1.362,31 |
| L'Hospitalet de Llobregat (A) | 2.502,45 | 2.113,37 | 1.362,31 |
| Mataró (A) | 2.192,19 | 2.113,37 | 1.167,70 |
| Terrassa (A) | 1.850,22 | 2.113,37 | 1.167,70 |
| Girona (B) | 1.888,81 | 1.557,22 | 1.070,39 |
| Lleida (B) | 1.389,22 | 1.557,22 | 1.070,39 |
| Tarragona (B) | 1.684,38 | 1.557,22 | 1.070,39 |

Exemple 3:

El Govern difícilment complirà els seus compromisos en matèria d'habitatge.

- Les dades de construcció d'habitatges de protecció oficial durant els anys 2004 i 2005 semblen deixar lluny les possibilitats reals d'assolir l'objectiu de l'acord "per a un govern catalanista i d'esquerres a la Generalitat de Catalunya" signat entre ICV-EUA, ERC i el PSC, el 14 de desembre del 2003.

El seu objectiu deia:

b) Increment de l'habitatge protegit. Es doblarà la producció d'habitatge protegit, per fer-ne, com a mínim, 42.000 unitats en quatre anys, rehabilitant, fent aflorar habitatge desocupat i, en darrer cas, construint. D'aquest, se'n destinarà, com a mínim, un 50% a lloguer. Una quarta part d'aquesta producció serà promoguda directament per l'administració de la Generalitat. L'habitatge protegit de promoció pública es mantindrà sota control públic a través de l'ús preferencial del lloguer o de fórmules com la venda a dret de superfície o a carta de gràcia.

- Les dades: cal comptar habitatges disponibles, no potencials. És evident que per accedir a un habitatge, aquest ha d'existir físicament, per tant no val comptabilitzar els habitatges iniciats cada any (com fa l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, presentat pel Departament de Medi ambient i Habitatge), sinó que cal sumar els habitatges acabats anualment, que a la fi, seran els disponibles.

Compromís de l'Acord del Tinell: 42.000 habitatges

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| HPO acabats (anys 2004 i 2005) | 9.483 (*) |
| HPO pendents fins l'octubre de 2007 | 32.517 |

(*) Inclou habitatges protegits subjectes a diferents règims de protecció i habitatges de promoció pública. Les dades del 2005 són fins al mes de setembre.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministerio de la Vivienda.

En dos anys de legislatura s'ha construït el 22,6% del compromís electoral. Sembla molt difícil, doncs, que el govern de la Generalitat compleixi el seu compromís amb els ciutadans i ciutadanes pel que fa a la dotació d'habitatges de protecció oficial.

Evolució de la construcció d'HPO. Nombre d'habitatges protegits acabats a Catalunya (*)

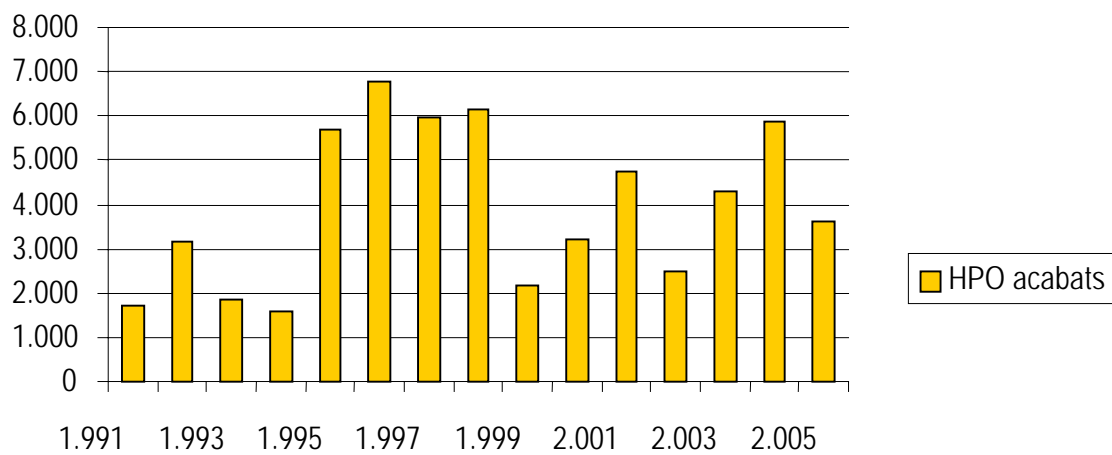
| Any | 1.991 | 1.992 | 1.993 | 1.994 | 1.995 | 1.996 | 1.997 | 1.998 | 1.999 | 2.000 | 2.001 | 2.002 | 2.003 | 2.004 | 2.005 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| HPO Acabades | 1.712 | 3.153 | 1.862 | 1.586 | 5.703 | 6.798 | 5.951 | 6.130 | 2.189 | 3.222 | 4.760 | 2.492 | 4.275 | 5.887 | 3.596 |

(*) Inclou habitatges protegits subjectes a diferents règims de protecció i habitatges de promoció pública.

(**) Les dades del 2005 són fins al mes de setembre.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministerio de la Vivienda.

HPO acabats a Catalunya



(**)

(*) Inclou habitatges protegits subjectes a diferents règims de protecció i habitatges de promoció pública.

(**) Les dades del 2005 són fins al mes de setembre.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministerio de la Vivienda.

5

PROPOSTES

- Actualitzar el barem de preu per metre quadrat de les ajudes a la compra de segona mà en relació al valor de mercat, amb l'objectiu de convertir en veritables ajudes les contemplades al Pla 2004-2007.
- Actualitzar el barem de preu per metre quadrat en les ajudes al lloguer i eliminar el requisit que impedeix demanar l'ajuda si no has obtingut, o està supervisat, el lloguer per part d'una entitat col·laboradora amb el govern. D'aquesta manera s'obre la possibilitat de demanar els ajuts a la majoria de la població.
- Articular una modificació legislativa de cara a poder hipotecar el 100% del valor dels pisos d'HPO i no sols un 80%, ja que aquesta és una de les barreres més importants a l'accés a l'HPO per part del jovent.
- Retirar la modificació del règim de qualificació a 90 anys, realitzant una qualificació a 25 anys.
- Dotació suficient de recursos per dur a terme una política de sòl públic directe per part de l'INCASOL, dotació que hauria d'arribar a 180 MEUR, possibilitant així la construcció d'unes 12.000 unitats anuals.
- Creació d'un **banc de sòl públic** que reculli el patrimoni de sòl públic existent a Catalunya. Aquest banc ha d'afavorir la construcció de noves promocions d'HPO per part dels diferents operadors: públic, privats, cooperatives, entitats i fundacions.