

LES POLÍTIQUES D'HABITATGE NO ATUREN L'INCREMENT DELS PREUS

Míriam Castanyer i Guillem Fernández

La fàbrica (www.fabrica.cat)

07/01/2007

L'any 1996 el preu mig del metre quadrat d'un habitatge de nova construcció al Principat era de 784 euros/m² i en canvi l'any 2005 se situava en 3.043 euros/m². En el mercat de lloguer s'ha passat d'una mitja contractual de 331,15 euros el 1998 fins a 751 euros el primer semestre del 2006.

Darrere d'aquestes dades s'amaguen processos d'expulsió i precarització de l'habitatge provocats per l'espiral inflacionista que han viscut determinades localitats i en concret Barcelona ciutat on el preu mig de lloguer se situa a 839 euros durant el primer semestre del 2006. Però el pitjor és que aquesta dinàmica s'ha exportat no només a l'àrea metropolitana sinó a tot el Principat, especialment a Lleida, Girona i Terres de l'Ebre.

Les conseqüències directes són greus problemes d'accessibilitat a l'habitatge per a la població en general i profundització de la crisi residencial de molts col·lectius. Per exemple, entre el 1999 i el 2003 es dona una caiguda de 6,9 punts percentuals de la taxa d'emancipació dels joves catalans.

En aquest context la solució a què s'han vist abocades moltes persones ha estat la formació d'un submercat d'habitacions que poden arribar a costar entre 100 i 400 euros, sense cap tipus de dret sobre l'habitatge i que pot derivar en molts casos en situacions d'amuntegament.

Les polítiques d'habitatge

Durant el mandat de CiU els plans d'habitatge es van limitar a fer una transposició del pla realitzat a Madrid que es basava essencialment en desgravacions i ajudes directes a la compra d'un habitatge. La política fiscal ha estat totalment regressiva perquè les desgravacions han beneficiat a les classes més adinerades, ja que no estaven vinculades a les condicions socioeconòmiques de les persones. Però l'efecte més greu d'aquesta política és la transformació de l'estructura del mercat de l'habitatge. En aquest sentit, si a l'Estat espanyol l'any 1950 el 45,9% dels habitatges estava en règim de propietat i el 51,3% en lloguer, el 2001 la situació canvia radicalment amb un 82% en propietat i el 11,5% en lloguer. Al Principat, es reproduïx el mateix fenomen amb el 79,1% i 16,6% respectivament.

En aquest context inflacionari dels preus de l'habitatge i amb un mercat de lloguer d'escasses dimensions, el paper de l'habitatge protegit esdevé essencial per a facilitar l'accés residencial a les classes amb menys recursos. Tot i això, la realitat és ben diferent. L'any 1996 es van iniciar 46.847

habitatges dels quals només 7.087 eren protegits, es a dir un 15,1%. El primer semestre del 2006 s'han visat 62.769 habitatges, (un nou màxim) dels quals només 3.685 són protegits, és a dir un 5,9%. Si bé es cert, que dins la promoció d'habitatge protegit s'està potenciant el règim de lloguer, queda totalment evidenciat que el nivell d'intervenció pública és totalment insuficient per a la greu situació en què ens trobem. Segons els arguments del govern català la promoció d'habitatge protegit ens els últims 10 anys es va reduir perquè als promotors no els hi sortia rendible construir habitatge públic.

En aquest sentit, una de les primeres mesures adoptades va ser augmentar la subvenció a les constructores privades perquè realitzin promocions públiques.

Altres mesures conflictives han estat les ajudes a l'adquisició d'habitatges que fixen preus màxims de compra que estan molt per sota del preu mitjà per metre quadrat que hi ha al mercat. En el cas dels ajuts al pagament de lloguer la mitjana de la quantia de l'ajut al Principat el 2006 és de 127 euros mensuals, la meitat del que es pot donar com a màxim en aquest concepte.

En conclusió, les polítiques d'habitatge actuals es basen en ajudar testimonialment a les persones per poder pagar els preus de mercat de l'habitatge. Però sota cap concepte volen alterar les bases sobre les quals aquest mercat se sustenta.

Qui gestiona el dret a l'habitatge?

Les polítiques d'habitatge tradicionalment s'han dedicat a promoure habitatge protegit. Però la realitat posa en evidència que si el mercat privat no deixa d'excloure cada vegada més gent, el sector públic no disposa dels instruments ni del pressupost necessari per assolir els nivells d'habitatge protegit i fer front a les necessitats residencials.

Així doncs, és clar que el nivell d'intervenció ha de ser molt més fort i no necessàriament només s'ha de basar en la promoció, sinó que també s'ha d'intervenir de forma decidida en els habitatges buits i preveure diferents mesures que s'adaptin als problemes reals de les persones.

A més les competències esdevenen un aspecte clau a tenir en compte en la problemàtica de l'habitatge. Tot i que l'article 148 de la Constitució espanyola concedeix competències exclusives en matèria d'habitatge a les Comunitats Autònomes, l'article 149 reserva competències a l'Estat en matèria de planificació general de l'activitat econòmica, crèdits, fiscalitat de l'habitatge i normativa bàsica. Tot això es manté amb el nou Estatut d'Autonomia de Catalunya i per tant es continua lligats de mans. Però a part s'acaba de crear un Ministeri d'Habitatge i una Societat Pública del Lloguer d'àmbit estatal.

És essencial reconèixer l'habitatge com un dret exigible. Com per exemple la sanitat o l'educació que són dos drets fonamentals que s'ofereixen de forma universal i independent de les circumstàncies personals. En aquest sentit hi ha experiències com la del Parlament escocès que ha definit un pla perquè l'any 2010 l'habitatge esdevingui un dret exigible per a tothom.