



12

La crisi immobiliària i el dret a l'habitatge

Ricard Fernàndez Ontiveros



UPEC



Universitat
Progressista
d'Estiu de Catalunya

Universitat Progressista
d'Estiu de Catalunya (UPEC) és filla d'un
llinatge que no vol que resti desconegut.
Fills i néts de les aspiracions de les classes
populars catalanes del segle XIX, plasmades
en el seu vell lema "Instruir-vos i sereu lliures, associeu-
vos i sereu forts, estimeu-vos i sereu feliços", fills i néts
de l'esforç de la primavera republicana dels anys trenta
on s'anunciava que "Per damunt de tot, cultura.
Res no quedarà de l'esforç cívic dels nostres dies sense
la pressió d'un ambient que ens porti a tots pels
camins més càlids de la intel·ligència" i fills i néts de
l'antifranquisme social i polític que aconseguí reconstruir
la raó democràtica al nostre país, volem que el llegat del
passat també teixeixi el nostre present cap al futur.



Autor: Ricard Fernández Ontiveros
Assessorament lingüístic: Montse Alba i Mar Olivé
Coordinació de la publicació: Montse Alba

Edita: UPEC
Producció: Primera Impressió
ISBN. 978-84-614-1975-3
DL. B-27543-2010

El contingut d'aquesta publicació pot ser reproduït, sempre que se'n citi la procedència.

Aquest llibre està imprès en paper certificat FSC, Boscos Ben Gestionats, Fons controlades i fusta i fibra reciclada.

La crisi immobiliària i el dret a l'habitatge



Ricard Fernández Ontiveros

Economista, exsecretari d'habitatge (2004-2006)



Aquest any, la UPEC se celebra en un moment de profunda crisi econòmica i molt especialment immobiliària. L'auge immobiliari ha passat per sobre d'un dret constitucional i, de la mà de la desregulació financera, ha acabat essent un dels majors causants de la crisi econòmica, especialment a Espanya. Paradoxalment, l'esclat de la bombolla i la caiguda dels preus no han implicat una millora substancial de l'accés a l'habitatge per efecte de l'increment de l'atur i la reducció del crèdit i cal, doncs, continuar reforçant les polítiques actives d'habitatge social i rehabilitació. L'objectiu d'aquesta intervenció és revisar l'era del boom immobiliari i la crisi en curs i defensar, per motius tant econòmics com socials, el manteniment d'aquestes polítiques, proposant-hi algunes línies de canvi.

1. La bombolla immobiliària

Les causes de l'increment del preu de l'habitatge entre mitjans dels anys 90 i l'any 2006 a tot Espanya van ser de tres tipus:

6

a. **Demogràfiques:** increment de la població i del nombre de llars; emancipació progressiva d'una conhort molt voluminosa de joves nascuts a finals dels 60 i començaments dels 70; reducció de la mida mitjana de les llars; allau immigratòria atreta per la possibilitat de trobar feina a Espanya, amb una quarta part del total de nouvinguts localitzats a Catalunya.

b. **Econòmiques:** caiguda dels tipus d'interès gràcies a l'abaratiment dels diners per la pertinència primer al sistema monetari europeu i després a la Unió Econòmica i Monetària amb l'euro com a moneda comuna increment de la riquesa i l'ocupació; feblesa del mercat de lloguer; falta d'interès d'altres actius financers; inversió exterior.

c. **Polítiques:** forts ajuts fiscals a l'adquisició d'habitatge; relaxació dels controls financers sobre l'activitat creditícia; absència de polítiques de sòl i habitatge; afavoriment de l'especulació.

Si examinem el que ha passat des de l'any 2006, trobem pràcticament un fenomen invers en molts d'aquests aspectes, tot i que la coincidència amb la crisi financera mundial fa perdre de vista a molts que en el cas espanyol la bombolla ja estava inflada i la capacitat de mantenir la producció i l'increment dels preus s'havia esgotat.

Fig.1 L'increment dels preus de l'habitatge durant la bombolla immobiliària a Catalunya

Evolució dels preus de l'habitatge nou a Catalunya

	2005 Euros/m ² construït	Variació preus 2005/1997	
		Preus corrents	Preus reals
Barcelona	5.082	249%	176%
Conurbació de Barcelona, sense Barcelona	3.705	247%	175%
Resta de municipis	2.687	253%	179%

Font: Direcció General d'Habitatge / TECNIGRAMA.

Fig.2 L'increment de la producció d'habitatge durant la bombolla immobiliària a Catalunya

Evolució de la construcció de nous habitatges a Catalunya

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Habitatges iniciats	58.301	71.776	78.268	78.519	67.794	74.498	88.649	96.981	110.513
Variació en %	25,8	23,1	9,0	0,3	-13,7	9,9	19,0	8,8	14,5
Habitatges /1.000 habitants	9,5	11,7	12,6	12,5	10,7	11,4	13,2	14,2	15,8

Font: Direcció General d'Habitatge.

2. Crisi econòmica i crisi immobiliària

La fortíssima caiguda de la producció i els preus immobiliaris a tot Espanya des de l'any 2007 obliga a tots aquells que pensem i treballem en polítiques d'habitatge a redefinir les nostres propostes. A Catalunya, hem passat d'iniciar 127.000 habitatges durant l'any 2006 a menys de 27.569 l'any 2008 i possiblement no més de 15.000 l'any 2009. Tot i això, la sobreoferta anirà augmentant de la mà de la finalització de l'obra en curs, uns 75.000 l'any 2008, i d'una crisi econòmica que està reduint la creació de noves llars i posant al mercat

molts habitatges tant d'inversió com de segona residència. Aquesta sobreoferta i la restricció creditícia ja estan provocant majors reduccions de preus, que al seu torn generen entre els compradors solvents la sensació que poden esperar a trobar ofertes més assequibles en els pròxims mesos o fins i tot anys.

En essència, s'ha seguit aquest esquema:

a. Fi del cicle expansiu en la producció i els preus, afavorit per les polítiques monetàries i fiscals, que tractaven el sector immobiliari com a locomotora del creixement.

b. La pujada dels tipus i la sobreoferta (1 milió de pisos sense vendre) van començar a punxar la bombolla a mitjan 2006.

c. Sobreendeutament de promotors i compradors i necessitat de refinançar l'endeutament a l'exterior.

d. La crisi financera accelera i aguditza la crisi immobiliària.

e. Resultat: concursos de creditors i fallides en els sectors afectats; atur massiu, amb més d'un milió



de nous aturats al sector de la construcció a Espanya; problemes de liquiditat per a les entitats financeres; reducció dràstica dels ingressos públics.

Els governs espanyols entre 1996 i 2006 varen contribuir, especialment els darrers anys, a generar aquesta bombolla immobiliària que ha fet més greus els problemes financers, tal com demostren aquestes dades sobre l'endeutament de l'Associació Hipotecària Espanyola de gener de 2009:

- 10
- Hipoteques a les famílies: 666.662 m
 - Promotors immobiliaris: 312.750 m
 - Constructores: 153.453 m

Com veiem, la suma és aproximadament igual al PIB anual espanyol, una dada sense precedents i més que preocupant atès el que significa d'exposició al risc immobiliari per la pèrdua de valor dels actius que sustenten aquest endeutament i per la falta de capacitat de retorn de molts dels creditors, tant les persones hipotecades com les empreses constructores i immobiliàries. Aquesta major exposició implica per a les entitats financeres:

- a) Increment de la prima de risc dels bancs en el refinançament del deute, inclòs el deute públic.
- b) Reducció del volum de titularitzacions i valor negatiu de les emissions netes de cèdules hipotecàries.
- c) Increment de la morositat tant en les hipoteques a les llars com en el crèdit a les activitats immobiliàries.

El conjunt de tot això, en un context recessiu o potser depressiu, convida els promotors a aparcar els seus projectes, de manera que per primer cop des de mitjans dels 90 molt sòl amb el planejament acabat pot seguir sense urbanitzar i/o construir, fins i tot a zones *prime* com ara Barcelona. Recordem que, especialment en els darrers anys, no sols s'iniciaven moltes promocions sinó que també es posava en planejament més sòl que mai, amb una potencialitat de més de 100.000 nous habitatges cada any.

Aquesta realitat ofereix algunes oportunitats i algunes amenaces a la consecució del dret constitucional a un habitatge digne i adequat. Entre les

primeres, cal destacar que la caiguda dels preus i la reducció dels tipus faran que moltes famílies puguin adquirir habitatge amb un esforç familiar (relació entre quota hipotecària i rendes) menor del 40-50% que en aquests darrers anys s'havia generalitzat, amb el benentès que per assolir el crèdit els compradors hauran de mantenir els seus llocs de treball.

3. La política d'habitatge del Govern català

12

Durant els anys 80 i 90 molts ajuntaments varen impulsar polítiques diverses: promoció d'habitatge protegit sobre sòls públics; experiències d'habitatge en règim de lloguer per a joves i gent gran; remodelació de barris; rehabilitació, etc. Des del 2004 el Govern català va dotar aquestes polítiques d'un gran impuls utilitzant mitjans diversos: el Pla pel dret a l'habitatge 2004-2006 (decrets 454 i 455 de 2004 i posteriors actualitzacions), que incloïa fortes subvencions a la promoció i la rehabilitació i la generació de la nova figura de l'habitatge de preu concertat; la modificació dels mòduls (preus) de l'habitatge protegit; la Llei d'urbanisme 1/2005, que obliga a dotar els nous planejaments de reserves obligatòries d'habitatge protegit i de memòries socials i genera l'habitatge dotacional de lloguer;

les xarxes de mediació social pel lloguer i d'inclusió; la forta cooperació de l'INCASOL; el salt endavant en les polítiques de remodelació de barris, etc. Tot aquest ventall ha estat consolidat i reforçat en el mandat actual per la Llei del Dret a l'Habitatge i pel Pacte Nacional de l'Habitatge.

Les administracions públiques poden fer, en aquest context, moltes coses. En el cas dels ajuntaments, crec que han d'aprofitar el menú de propostes i ajuts que ofereix la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (Departament de Medi Ambient i Habitatge); crec que han de fer com a mínim les següents:

a) dissenyar els seus objectius i els seus instruments per mitjà dels plans locals d'habitatge, que són de fàcil elaboració, que tenen subvencions supralocals i que en tot cas exigeixen la participació social;

b) incorporar al planejament les memòries socials per aclarir quin tipus d'habitatge volen fer i per a qui (primari, segona residència, protegit, de lloguer, etc.), en quines proporcions, amb quines densitats, amb quins criteris de qualitat i energètics, etcètera;



c) destinar sòls públics residencials i dotacionals a habitatge protegit, majoritàriament en règim de lloguer, per mitjà d'instruments propis (societats públiques o mixtes) o externs (INCASOL, cooperatives i fundacions, privats, caixes d'estalvi, etc.). Fora de les grans ciutats, pocs municipis tenen prou capacitat per tenir empreses pròpies i per tant cal recórrer sovint a l'INCASOL, a l'economia social i a alguns privats o caixes;

d) crear i mantenir la informació i la gestió de les polítiques d'habitatge amb oficines locals i comarcals;

e) contribuir a la remodelació de barris tant per a patologies físiques com per afavorir la cohesió social;

f) reforçar les polítiques de rehabilitació. A la convocatòria de 2008, 26.753 habitatges han rebut subvencions públiques per rehabilitació;

g) promoure la mediació per al lloguer per mitjà de les bosses general i joves i de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social;

h) generar, preferentment en col·laboració amb l'INCASOL i en determinats casos mitjançant les noves Àrees Residencials Estratègiques (ARE), polítiques de sòl públic per tal que les futures expansions del municipi tinguin no sols fortes dotacions d'habitatge protegit sinó també criteris urbanístics i de sostenibilitat avançats;

i) crear els registres municipals de sol·licitants d'habitatge en cooperació amb la Generalitat, que per llei ha creat un Registre per a tot Catalunya que s'alimenta en bona part dels registres locals.

4. La rehabilitació com a millor opció

Tant per motius socials com per motius econòmics, crec que la crisi ens dona una oportunitat d'incrementar i millorar les polítiques de rehabilitació. La pròpia crisi de la construcció fa que moltes empreses contractistes i de material i, sobretot, molts treballadors del ram i els tècnics corresponents tornin a prioritzar la rehabilitació per sobre de l'obra nova, que tanta feina i tants beneficis havia donat a la dècada daurada. A més, els costos corresponents seran més baixos per efecte de la caiguda de demanda i hem d'esperar que les institucions continuïn oferint ajuts com ara els del



Pla de Rehabilitació endegat l'any 2004 i d'altres de matriu local, a més de futurs ajuts fiscals més generosos que els actuals.

16

En defensa d'aquestes propostes ofereixo cinc arguments. El primer, la necessitat d'evitar que dos terços dels gairebé 3 milions de treballadors del sector a tot Espanya vagin a l'atur. El segon, la constatació que fa molts anys que a la Unió Europea el valor afegit i la generació d'ocupació de la rehabilitació són superiors als de l'obra nova. El tercer, l'imperatiu ambiental de millorar el balanç energètic dels nostres habitatges amb actuacions d'aïllament, ventilació i instal·lació d'energies alternatives. I, el quart, l'impuls necessari a les actuacions per no tenir habitatges buits que, a més de ser una obscenitat amb la necessitat d'allotjament que hi ha, són un risc per a la seguretat física dels immobles i de les persones. I en cinquè lloc i amb l'esperança que em llegeixi algun decisor en polítiques econòmiques al nivell que sigui, la rehabilitació és una activitat que genera despesa privada diversa –materials, mà d'obra, etc.– que deixa molts ingressos a les arques públiques i que redueix l'atur, fidelment al criteri, que podem anomenar keynesià, de més salaris i menys subsidis.

Cal fer una reflexió especial ciutat per ciutat en la qual es combinin criteris socials, econòmics i urbanístics per fer convenis amb el DMAH per posar ascensors i rampes, per posar plaques solars, per reformar les instal·lacions obsoletes d'aigua i llum, per combatre les patologies, etc. En el cas dels patrimonis públics, cal coordinar les actuacions locals amb la nova Agència Catalana de l'Habitatge.

5. Regeneració urbana i remodelació de barris

Però, per paradoxal que pugui semblar, la caiguda del cicle també aporta algunes amenaces. Espero que ningú no s'escandalitzi si recordo que bona part de les actuacions de política d'habitatge progressista es basaven precisament en un altre mandat constitucional, el de la participació per part de la comunitat en les plusvàlues que generi l'acció urbanística de les entitats públiques.

Efectivament, molts dels instruments de les polítiques d'habitatge endegades durant anys pels municipis i des de 2004 per la Generalitat han estat dissenyats tenint en compte els alts preus de l'habitatge lliure: la pujada dels mòduls de l'habitatge de protecció oficial i les noves modalitats d'habitatge concertat estan per sobre dels ante-



riors però per sota dels lliures; els alts percentatges d'habitatge protegit i la qualitat de les urbanitzacions són possibles gràcies a les fortes plusvàlues derivades dels preus lliures; moltes actuacions de remodelació i de regeneració urbana es financen pels beneficis potencials de la renda lliure, etc.

18

Em temo que la crisi en curs dificultarà especialment la remodelació de barris, tant d'aquells afectats per patologies –com ara l'al·luminosi– com la derivada de la necessitat d'esponjar trames urbanes en benefici de la cohesió social i la lluita contra la guetització. I no sols perquè els comptes de resultats de les operacions es ressentixin de la caiguda de valors i demanda dels habitatges lliures o concertats generats, sinó també per la manca de liquiditat que compromet el finançament d'aquestes iniciatives.

6. En defensa de les ARE

Un altre exemple de les dificultats generades de tot això ha estat el de les Àrees Residencials Estratègiques (ARE), amb percentatges alts d'habitatge protegit i concertat i amb cessions d'aprofitament del 15%. Les ARE, que pretenen generar

un centenar de barris nous per acollir prop de 100.000 habitatges, que potser en seran 70.000, dels quals la meitat seran protegits o concertats, van ser dissenyades amb la convicció que el capital de les promotores i el crèdit dels bancs anirien massivament cap a elles. Amb la crisi, la realitat és que haurà de ser el sector públic qui s'endeuti per urbanitzar aquests sectors, a l'espera que amb un futur canvi de cicle rebí les inversions citades.

De fet, el mateix està passant a altres sectors urbanístics amb fortes dotacions d'habitatge protegit. Sense sortir de Barcelona, els jaciments d'habitatge de la Marina de la Zona Franca i Sant Andreu, dissenyats amb criteris urbanístics i socials similars als de les ARE, necessitaran uns quants anys per ser executats, igual que la majoria dels 4.500 habitatges protegits del 22@, que depenen del desenvolupament del sector terciari en aquest àmbit per poder disposar de les cessions corresponents.

7. Però... cal fer més habitatge?

En aquest panorama, no falten veus que denuncien l'absurd de fer habitatge protegit quan hi ha



tants pisos lliures que no troben comprador. Lamento la coincidència en aquest punt tant de promotors que volen desfer-se dels seus estocs com de partidaris indiscriminats del decreixement econòmic. Dissenteixo radicalment d'aquest criteri per tres motius. En primer lloc, tot i la caiguda del preu lliure, hi ha una enorme bossa de demandants d'habitatge que no poden accedir-hi i per als quals cal fer habitatge protegit, tot i que considero que majoritàriament s'hauria d'oferir en règim de lloguer, especialment a la regió metropolitana de Barcelona, on el sòl és escàs i cal pensar en oportunitats per a les pròximes generacions.

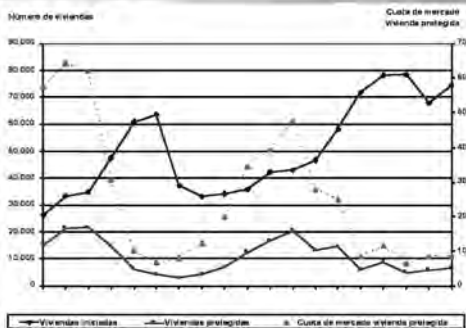
20

En segon lloc, fer habitatge protegit genera feina, tanta com l'habitatge lliure, ja que els costos d'execució material a penes estan 10 punts percentuals per sota de la mitjana. De fet, l'habitatge protegit sempre ha estat un refugi per a l'activitat immobiliària i constructora com per exemple els anys 85-86, amb més d'un 60% dels habitatges catalans iniciats en règims de protecció, o el 1995, amb prop del 50%, dades cap a les quals ens estem acostant amb el molt meritori 38,2% de l'any 2008 i una previsió de més del 80% l'any 2009. Recordem que l'últim any de govern convergent sols es van iniciar 5.073 habitatges protegits,

el 5,7% del total, i que l'any 2008, en plena crisi, se'n van iniciar 10.542. Es mantenia llavors un criteri, al meu parer erroni, segons el qual la construcció d'habitatge social és una mena de "Pla Renove" que sols s'havia d'activar en moments de crisi de l'habitatge lliure. Ara, molts dels que defensaven aquest criteri defensen que per començar a produir habitatge social hem d'esperar a acabar amb els estocs d'habitatge lliure, cosa que al meu parer només tindria sentit si el preu no fos sols rebaixat sinó autènticament social.

Fig.3 Els cicles de l'habitatge

L'HPO: política social o recurs anticíclic?



I, en tercer lloc, la crisi, durí el que durí, ens ha de servir per generar unes reserves de sòl i uns estocs d'habitatge protegit que si avui són necessaris encara ho seran més quan els preus tornin a pujar. I, per cert, recordem que gràcies a la Llei del Dret a l'Habitatge aquests nous pisos protegits no podran entrar a la roda de la petita especulació i romandran com un parc social per a futures generacions. De tota manera, sí que accepto que potser alguns dels projectes d'habitatge social en curs a algunes zones no centrals s'haurien de congelar perquè la demanda a moltes poblacions ha caigut tant per efecte de la crisi i les expectatives que hi ha de major baixada dels preus de l'habitatge lliure, com pels greus problemes de finançament de les promocions tant per als promotors com, en el cas de la compravenda, per als compradors que s'han de subrogar en les hipoteques.

Nota: us recomano accedir a la molt rica informació que la Secretaria d'Habitatge penja del web (www.gencat.cat), especialment els materials del Pacte Nacional de l'Habitatge i l'Informe de l'Habitatge 2008.

Igualment, us recomano el quadern "Polítiques locals d'habitatge i actuacions en matèria d'activitats" editat per la Diputació de Barcelona a la col·lecció Documents de Treball l'octubre de 2007.

Consell Social

- Comissions Obreres - CCOO
- Unió General de Treballadors - UGT
- Fundació Josep Irla
- Fundació l'Alternativa
- Fundació Nous Horitzons
- Fundació Rafael Campalans

- Acció Escolta de Catalunya
- Acció Jove - Joves de CCOO
- Associació Catalana per la Pau
- Avalot
- Casals de Joves de Catalunya
- Cooperació
- Entorn SCCL
- Escola Lliure El Sol
- ESPLAC - Esplais Catalans
- Fundació Catalunya Segle XXI
- Fundació Ferrer i Guàrdia
- Fundació Pere Ardiaca
- Fundació Terra
- SOS Racisme

- Associació de Joves Estudiants de Catalunya - AJEC
- Associació d'Estudiants Progressistes - AEP
- Ateneus Laics
- Col·lectius de Joves Comunistes - CJC-Joventut Comunista
- Estudiants en acció
- Fundació Cipriano García
- Fundació Josep Comaposada
- Joventut Socialista de Catalunya
- Joves d'Esquerra Verda – JEV
- Món-3

- Associació Catalana d'Investigacions marxistes
- Càtedra UNESCO de Sostenibilitat de la UPC
- Coordinadora per a la Memòria Històrica i Democràtica de Catalunya
- Centre de Recerca Econòmica i Social de Catalunya
- Sin Permiso
- Suburbe-Associació Cultural Estenent el desastre
- DeBarris sccl



Ponències 2009

més enllà de la crisi

UPEC  **Universitat
Progressista
d'Estiu de Catalunya**

Amb la col·laboració de

 **Generalitat
de Catalunya**

 **Diputació
Barcelona**



Ajuntament de Barcelona