



BREU INCURSIÓ EN ELS PROBLEMES DE L'HABITATGE

AGUSTÍ JOVER

Economista

SUMARI

1. Hi ha manca d'habitatges

2. Què fer amb el parc construït

3. L'esforç públic ha d'augmentar

4. Els joves necessiten una resposta

BREU INCURSIÓ EN ELS PROBLEMES DE L'HABITATGE

1. Hi ha manca d'habitatges

El fet que no s'hagi superat el dèficit quantitatiu d'habitatges a Catalunya cal posar-lo sobre la taula perquè massa sovint es tendeix a simplificar el problema de l'habitatge com un desajust entre preus d'oferta (taula 1) i nivells de renda de la demanda. Avui

no solament cal potenciar la demanda, sinó també l'oferta per tal de resoldre aquesta manca d'habitatges.

És cert que durant aquests darrers anys s'ha construït un nombre important d'habitatges. Entre 1987 i 1990 s'han acabat 159.289 habitatges i se n'han iniciat 209.703 unitats. De tota manera, bona part d'aquesta activitat constructora s'ha concentrat en àrees amb clara vocació turística. I no em refereixo a turisme interior, sinó exclusivament a mercats dominats pel turisme de massa per mitjà dels operadors turístics. Si durant els darrers quatre anys s'han iniciat 52.426 habitatges de mitjana anual, 29.536 corresponen a àrees no turístiques i per extensió expressen la magnitud del mercat de primera residència a Catalunya. La mitjana anual d'habitatges acabats ha estat de 21.533 unitats també en les àrees no turístiques (taula 2).

Aquestes dades ens mostren que en els darrers anys s'han posat al mercat entre 3,6 i 4,9 habitatges de nova construcció per cada 1.000 habitants, quan la taxa de nupcialitat al 1990 era del 5,5%.

Taula 1. Superfícies i preus d'habitatges nous en oferta a Barcelona. Primer semestre de 1991

Dormitoris	m ²		Percentatge Total d'habitatges	Preu de venda (milions de pessetes)	
	Mínim	Màxim		Mínim	Màxim
1	30	78	4,89	4,6	22
2	50	95	7,56	10,4	35
3	72	200	22,67	11,8	70
4	117	270	57,78	10,7	105
5	135	200	2,67	18,7	130

Font: Tecnigrama.

Taula 2. Habitatges de nova construcció a Catalunya

	1987	%	1988	%	1989	%	1990	%	1991	%
<i>Acabaments</i>										
Zones turístiques	16.182	46	16.894	47	21.450	47	18.629	44	13.080	38
Zones urbanes	19.245	54	18.843	53	24.151	53	23.895	56	21.549	62
Total	35.427	100	35.737	100	45.601	100	42.524	100	34.629	100
<i>Inicis</i>										
Zones turístiques	22.708	47	29.605	49	27.668	43	11.578	31	5.738	24
Zones urbanes	25.115	53	31.263	51	35.982	57	25.784	69	18.469	76
Total	47.823	100	60.868	100	63.650	100	37.362	100	24.207	100

Mitjanes 1987-90 en àrees urbanes: — Acabaments 21.533 / any
— Inicis 29.536 / any

* Gener-setembre

Font: Promo A.C., S.A., amb dades dels Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya.

Òbviament, les necessitats d'habitatge derivades de la component demogràfica són més àmplies (increment demogràfic, reducció del nivell mitjà d'ocupació dels habitatges), però no pretenem aquí formular una anàlisi de necessitats, sinó apuntar un ventall de qüestions força evidents. Si a la component demogràfica hi afegim les necessitats de reposició del parc existent, el dèficit quantitatiu serà més palès.

Interessa assenyalar, però, que aquesta manca d'habitatges no és un problema que afecti indistintament tot el territori, sinó que són les grans ciutats i els àmbits metropolitans els que acusen de manera especial el dèficit.

2. Què fer amb el parc construït

Qualsevol persona pensarà, i amb raó, que per resoldre la manca d'habitatges cal primer utilitzar amb la màxima racionalitat possible tot el parc construït, i més enllà d'aquesta oferta caldria pensar en construir nous habitatges. Es tracta de trobar mecanismes que fomentin la utilització del parc buit, que facilitin el traspàs de segones a primeres residències i, en tercer lloc, que facin habitables molts espais que en l'actualitat cap família no pot estar disposada a ocupar per manca de condicions mínimes d'habitabilitat i confort.

L'experiència dels nostres veïns comunitaris és allisonadora. Acostumen articular tot un ventall d'incentius fiscals, econòmics i financers vinculats a l'acció d'utilitzar l'habitatge i fomentar la mobilitat de les famílies. Naturalment, es tracta d'articular incentius i no simplement mesures coercitives, que difícilment donen cap bon resultat. A més, el marc institucional competent en la matèria és sempre l'Administració central, ja que la política fiscal i financera i la normativa general, com ara els arrendaments urbans, són competència de l'Administració central.

La fiscalitat tracta d'estimular per mitjà de notables beneficis fiscals en la fase d'explotació i millora, la posada en el mercat del patrimoni en desús d'un habitatge cedit en arrendament. Si transcorre un període mínim

contractual entre cinc i set anys, s'allibera totalment, a més, la plusvàlua obtinguda de la venda posterior.

L'estalvi de les famílies acostuma dirigir-se cap aquest sector a causa de la rendibilitat fiscal i financera. Inclús, l'estalvi i la inversió en habitatge de lloguer sol gaudir dels mateixos beneficis fiscals i financers que si es tractés d'habitatge propi. La mobilitat de les famílies s'estimula alliberant la plusvàlua obtinguda sempre i quan transcorre un període mínim de temps entre la compra i la venda per tal d'evitar operacions simplement especulatives.

3. L'esforç públic ha d'augmentar

Massa sovint, en el nostre país, es tendeix a reduir la política d'habitatge a la compra o la construcció de nous habitatges. És imprescindible obrir el ventall dels objectius i dels instruments en matèria d'habitatge perquè el mercat funcioni i rendeixi més que avui i per tal que, com a conseqüència, aquest problema social quedi reduït al mínim indispensable. L'opció comporta un esforç públic important.

Figura 1. Distribució de les ajudes públiques en matèria d'habitatge. Situació comparativa 1987

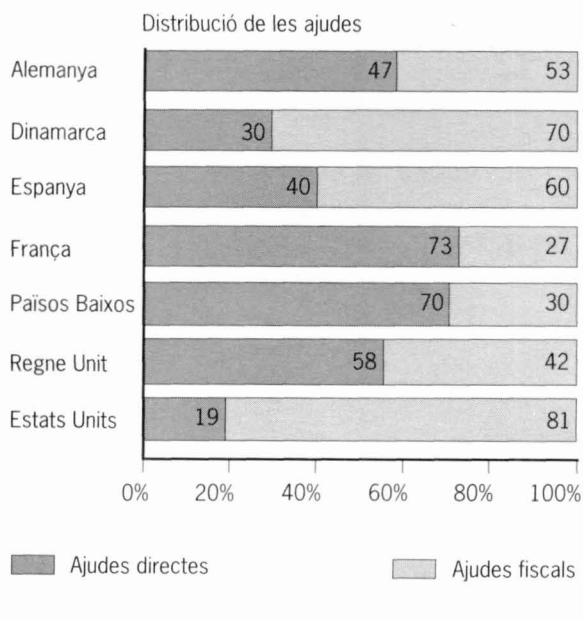
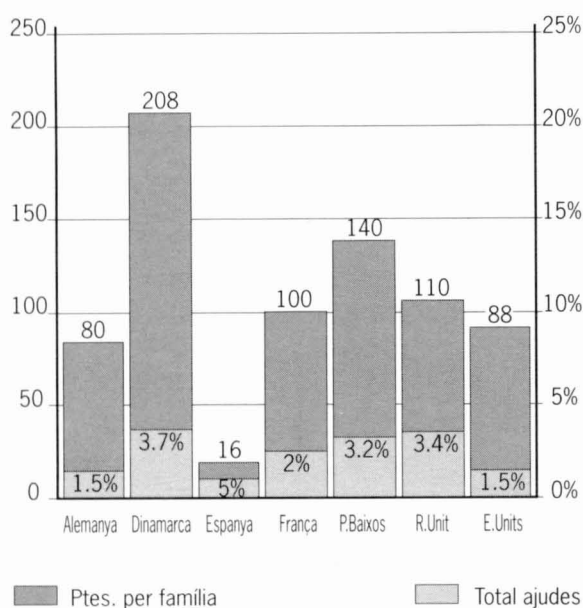


Figura 2. Importància de les ajudes públiques en matèria d'habitatge. Situació comparativa 1987



Font: *Évaluation des Politiques d'aide au logement (B.I.P.E. abril 1989)*
Un essai de comparaison international.
 Per Espanya, elaboració pròpia.
 No inclou deducció d'interessos en base I.R.P.F.

Si comparem l'esforç que es duu a terme a Espanya amb el d'altres països desenvolupats (figures 1 i 2) veurem com els que ens precedeixen suporten un esforç tres vegades superior al nostre. Des de fa anys, el nostre país ha anat desbarborant la política d'habitatge. Recuperar aquesta parcel·la comporta un esforç que, de moment, no sembla que pugui traspasar gaire més que la barrera dels articles d'opinió o de producció normativa de la qual som especialistes.

4. Els joves necessiten una resposta

Retornem als nostres petits grans problemes de l'habitatge. Deixem els aspectes quantitatius i entrem en els desajustos qualitius que apareixen avui.

L'oferta residencial —ens referim a primera residència— s'ha caracteritzat durant els darrers anys

per l'augment de preus, la concentració de l'oferta en la banda alta de preus (taules 3 i 4) la repetició sistemàtica de la tipologia edificatòria i programes de superfícies, l'oferta en propietat i la pràctica desaparició de l'habitatge de protecció oficial. Per la seva banda, l'oferta d'habitatge usat o de segona mà ha experimentat una aproximació accelerada als preus de l'habitatge nou, sobretot en les grans ciutats i àrees metropolitanes, on està més desenvolupat el mercat de segona mà. En definitiva, el ventall de preus i tipologies d'oferta s'ha tancat i ha tendit a concentrar-se en la banda alta.

Taula 3. Preu mitjà en pessetes de l'habitatge nou per poblacions de Catalunya

Població	1987	1988	1989	1990	1991
<i>Girona</i>	64.741	73.789	93.527	107.379	113.937
<i>Figueres</i>	56.076	65.760	79.882	97.488	93.008
<i>Olot</i>	56.083	76.158	82.267	82.987	93.368
<i>Lleida</i>	55.638	63.969	73.754	92.794	95.265
<i>Tarragona</i>	57.544	76.076	108.735	115.600	109.651
<i>Reus</i>	50.863	62.116	82.076	104.381	100.363
<i>Tortosa</i>	51.669	61.222	67.424	85.533	82.248
<i>Valls</i>	54.400	60.049	66.752	75.794	100.954
<i>Barcelona</i>					
<i>L'Hospitalet</i>	57.934	92.334	145.089	152.427	141.947
<i>Badalona</i>	60.861	75.188	118.759	133.007	127.190
<i>Granollers</i>	56.037	70.816	91.699	117.165	121.910
<i>Sabadell</i>	58.565	80.306	108.249	125.772	136.445
<i>Terrassa</i>	61.808	70.679	96.694	94.934	109.651
<i>Mataró</i>	60.892	58.724	108.454	118.171	133.756
<i>Manresa</i>	55.950	77.087	88.530	104.952	103.202
<i>Sant Cugat</i>	78.175	107.331	155.043	222.785	211.614
<i>Cerdanyola</i>	59.479	83.386	105.440	140.636	143.036
<i>V. Geltrú</i>	50.770	59.950	94.750	127.343	124.999
<i>Sant Just</i>	68.780	144.486	224.327	274.623	235.642
<i>Mitjana</i>	58.780	76.811	104.813	124.830	119.999

Font: Tecnigrama.

Taula 4. Evolució del preu mitjà en pessetes/m² de l'habitatge nou per districtes de Barcelona

Districtes	1986	1987	1988	1989	1990	1991
1. Ciutat Vella	—	—	—	—	—	168.542
2. L'Eixample	75.416	93.791	162.146	230.514	229.683	242.381
3. Sants-Montjuïc	56.096	72.543	108.609	151.741	171.999	177.676
4. Les Corts	84.074	143.190	208.751	270.218	231.413	259.623
5. Sarrià-Sant Gervasi	93.271	177.586	208.751	270.218	326.432	340.708
6. Gràcia	66.962	108.880	158.617	196.630	215.227	211.110
7. Horta	65.952	117.175	145.547	200.645	196.282	202.923
8. Nou Barris	57.571	70.280	113.811	145.649	138.902	168.307
9. Sant Andreu	52.574	66.578	109.741	150.613	145.791	153.948
10. Sant Martí	53.412	74.392	103.754	147.973	173.739	176.584
Mitjana	67.258	102.712	146.554	191.065	203.274	210.180

Font: Tecnigrama.

El segment més solvent de demanda ha pogut operar en aquest mercat d'oferta, que a més s'ha desenvolupat gràcies a components no demogràfics (demanda com a inversió, recolocació de bosses de diner negre, etc.). En tot cas, bona part de la demanda ha quedat com a espectadora del *boom* immobiliari, ja que per a molts joves els nous preus s'han allunyat dia a dia de les seves possibilitats d'endeutament, i per a moltes famílies el cost d'obtenir una habitació més, una localització millor o deixar el lloguer per passar a la propietat significava un esforç excessiu. També cal tenir en compte les greus dificultats de la gent gran per poder capitalitzar els estalvis col·locats en l'habitatge.

És cert que la demanda s'ha reactivat, però de manera molt irregular, segons el segment de demanda. En el més solvent, el procés de canvi i mobilitat ha estat un fet. En molts altres segments de demanda, l'immobilisme ha estat la tendència dominant. Un dels grups socials més afectats és el dels joves, aquells que per primer cop han d'accedir a un habitatge.

Els joves representen un contingent de població amb un pes creixent que assolirà durant els propers anys

el seu punt àlgid. Així, l'any 1970 i a l'àmbit de la Regió I, el joves amb edats compreses entre 15 i 29 anys representaven el 22,6% de la població, mentre que les estimacions pròpies per al 1990 se situen en el 25%. Aquests joves han viscut el primer període d'expansió econòmica iniciat al 1986, i el fet de no poder accedir a un habitatge esdevé avui una frustració i un motiu de rebuig, cosa que no succeïa mentre el país vivia l'anterior període de crisi.

La política d'habitatge ha d'atorgar un tractament específic per als joves i hauria d'abordar l'estímul financer i fiscal de l'estalvi i el finançament privilegiat per a l'accés a l'habitatge. Ens equivocariem, però, limitant els ajuts a la potenciació de la demanda.

No és cap secret que a Europa el mercat de lloguer facilita la independència dels joves i el trànsit cap a la propietat. Cal doncs fomentar l'oferta de lloguer i la producció de tipologies i superfícies per a nuclis reduïts, en especial a les grans ciutats. En aquest punt, els entrebancs existents són variats i van des de les ordenances d'edificació i densitats permeses, fins a la normativa tècnica de Protecció Oficial. Per tant, cal reorientar l'oferta obrint la gamma de productes que es col·loquen en el mercat.