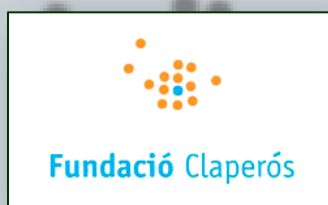


El·s quaderns Informatius de la
FUNDACIÓ



Fundació Claperós

Habitatge Social

Unim esforços

per la competitivitat responsable i el compromís

Declaració Universal dels Drets Humans



- Article 25 1. Tota persona té dret a un nivell de vida adequat que li asseguri, així com a la família, la salut i el benestar, i en especial l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris ; també té dret a les assegurances en cas d'atur, malaltia, invalidesa, viduitat, vellesa o altres casos de pèrdua dels seus mitjans de subsistència per circumstàncies independents de la seva voluntat.

Declaració Universal dels Drets Humans

L'habitatge és un dret fonamental recollit en la declaració universal dels drets humans i un servei d'interès general que ha de ser jurídicament segur en quant a la seva finança, adaptat al programa familiar, de qualitat, sostenible ambientalmente, accessible i assequible.

El funcionament adequat del mercat de l'habitatge és clau des de moltes perspectives com la macroeconòmica, la financera i la social. Quan els preus de l'habitatge, especialment els del lloguer, augmenten:

Molts col·lectius en resulten exclosos.

D'altres han de suportar una càrrega excessiva per a les seves rendes.

Es produeix un retard en la formació de llars per part dels joves que, de retruc, afecta negativament a taxa de natalitat.

Es dificulta la mobilitat laboral.

Augmenta la inversió de lloguer residencial, fet que deriva en un increment del preu de l'habitatge.

11 CIUTATS
I COMUNITATS
SOSTENIBLES



Per assolir l'Objectiu ODS 11

els esforços han de centrar-se en aplicar polítiques i pràctiques de desenvolupament urbà inclusiu, resiliència i sostenible que donin prioritat al accés als serveis bàsics, a la habitatge a preus assequibles, al transport eficient i als espais verds per a tothom.

- L'habitatge social és aquell que es lloga o ven a uns preus que no es regeixen pel mercat, sinó per la capacitat econòmica dels llogaters interessats. En el cas del lloguer, aquest pot ser ofert tant per empreses privades com per les administracions públiques.
- Un habitatge es considera assequible quan els costos d'habitatge no superen el 30% dels ingressos mensuals de casa seva. Per als llogaters, aquests costos inclouen el lloguer i els serveis bàsics (electricitat, gas i aigua).
- Es defineix com a habitatge assequible incentivat a aquell habitatge de titularitat privada, incloses les entitats del sector privat i del tercer sector que compta amb beneficis urbanístics, fiscals o d'un altre tipus a canvi d'estar destinat al lloguer a preus assequibles.
- L'habitatge representa més del 70% de l'ús del sòl a la majoria de les ciutats i, malauradament, s'ha convertit en un factor de desigualtat social i econòmic. Avui dia, l'habitatge s'ha convertit en un factor d'especulació atès que, a molts casos, s'ha desregularitzat el mercat i s'ha afeblit paper de les administracions públiques.
- El 97% dels habitatges als països desenvolupats o en vies de desenvolupament no són accessibles financerament per als més desafavorits i no és un factor que afavoreix la igualtat. Davant d'això, no és casualitat que un terç de la població mundial visqui a assentaments informals i tampoc no és un accident que aquest terç d'habitants segueixi creixent en lloc de reduir-se.
- En resum: L'habitatge no és avui un factor que millora la qualitat de vida, sinó que ha esdevingut un factor de desigualtat social i econòmic





Fundació Claperós

Situació de l'habitatge social de lloguer a Catalunya



Els habitatges de lloguer social de Catalunya representen l'1,5% del total d'habitatges. Molt per sota de la mitjana europea, que és del 15%

Els habitatges de lloguer social de Catalunya representen aproximadament un 1,5% del total d'habitatges de primera residència, un percentatge molt semblant al de la mitjana estatal que no arriba, ni de bon tros, als nivells mitjos europeus situats al voltant del 15%.

Aquests, fruit d'un llarg període històric de dedicació de recursos públics i d'una legislació favorable, es demostren com un mecanisme útil per cobrir les necessitat de bona part de la població i convertir-se en un element determinant en la formació dels preus del mercat lliure.

Cal assolir nivells similars als de la mitjana Europea en quant a percentatge d'habitatges socials de lloguer per tal d'esmoreir les ineficiències del mercat lliure i adequar els preus de l'oferta a les capacitats reals de la població.

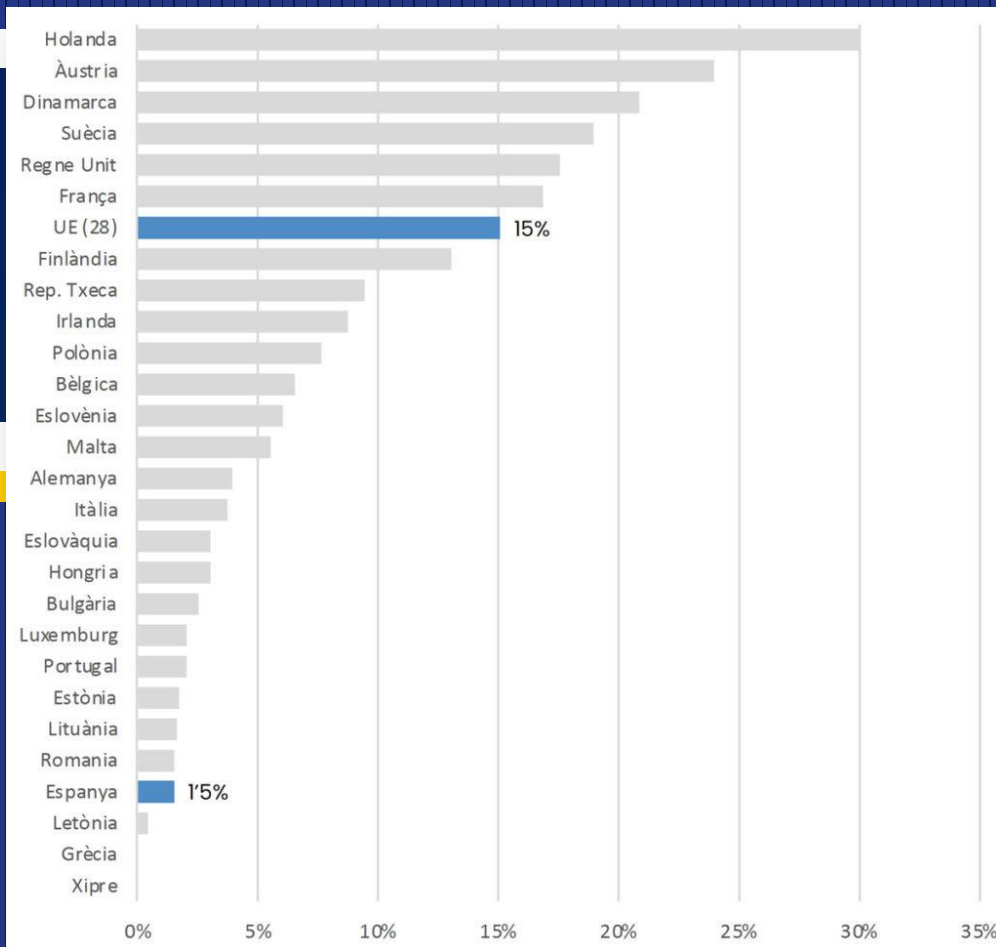
En aquest sentit, es proposa una estratègia que col·loqui l'habitatge al centre de l'agenda urbana mitjançant un enfocament gradual de la modernització dels barris pobres, proporcionant un habitatge adequat per als residents amb baixos ingressos.

Aquesta estratègia aborda també les implicacions socials i espacials de l'habitatge, vinculant-la amb estratègies de renovació urbana de manera planificada, satisfent els requeriments de densitat, diversitat i ús divers de l'espai urbà.



Fundació Claperós

Percentatge d'habitatge de lloguer social sobre el total del parc



La funció social de l'habitatge

L'accés a l'habitatge és clau per aconseguir ciutats i societats sostenibles, segures i integradores

L'accés a l'habitatge és imprescindible per al desenvolupament biològic, personal i social i és inseparable del progrés socioeconòmic

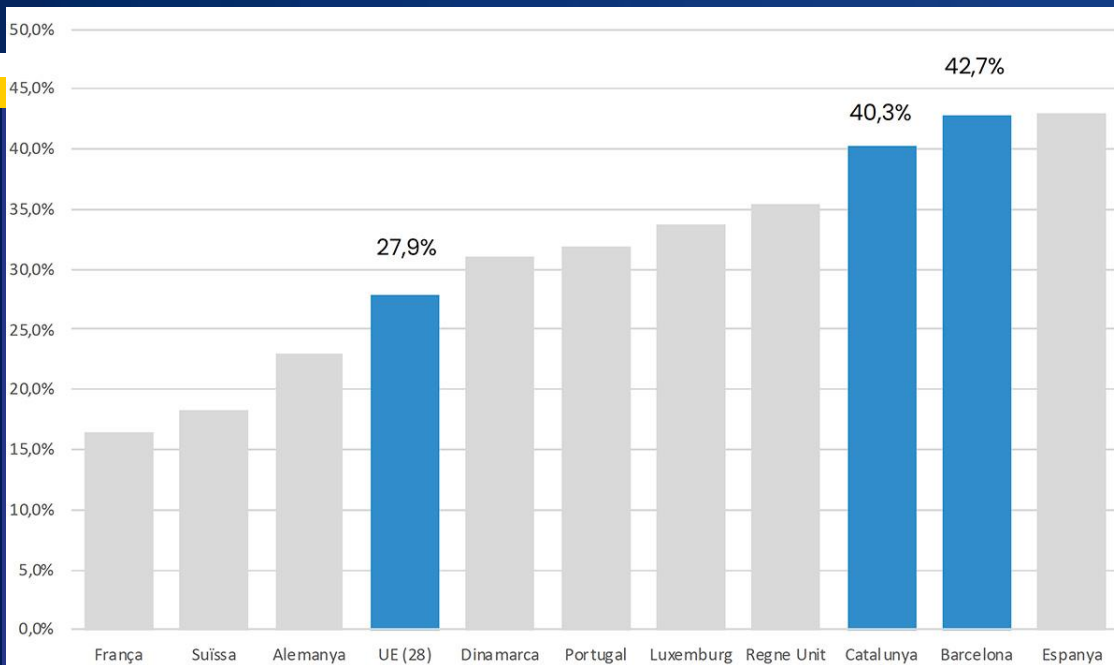
L'habitatge és imprescindible per al desenvolupament biològic (alberg, inclemències del temps...), personal (seguretat, benestar, intimitat...) i social (relacions de convivència, de veïnatge...) i és inseparable del progrés socioeconòmic: el seu accés és clau per aconseguir ciutats i societats sostenibles, segures i integradores.

La problemàtica del mercat lliure d'habitatge

El mercat lliure no pot donar resposta a les necessitats de tota la població

Un 40% de les llars catalanes han de realitzar un sobreesforç per tal de pagar el lloguer. És un dels valors més elevats de la Unió Europea, 15 punts percentuals per damunt de la mitjana.

Sobreesforç en el pagament de l'habitatge de lloguer a preus de mercat: percentatge de llars que hi destinen més del 30% dels ingressos.



Malauradament, aquesta situació és especialment greu en el cas de les rendes més baixes, que arriben a destinar entre un 50 i un 60% dels seus ingressos al pagament del lloguer.

Si tenim en compte que gairebé el 70% dels llogaters i llogateres de Catalunya es concentren als 5 primers decils de renda (és a dir, es corresponen amb les rendes més baixes), ens farem una idea més acurada de les dificultats que pateix una part important de la societat.

Percentatge dels ingressos destinats al pagament del lloguer segons decils de renda.

A la següent taula s'analitzen els costos màxims d'un lloguer sostenible per a cada un dels decils de renda. L'estudi posa de manifest com, una bona part de la població, només pot fer front sense sobre esforç a uns costos de lloguer entre els 179 i els 500€ mensuals.

Aquestes xifres evidencien clarament que el mercat lliure no pot donar resposta a les necessitats de tota la població i que calen polítiques i accions decidides en favor de l'habitatge social de lloguer si es vol lluitar contra l'exclusió residencial.

Decil de renda	Renda anual mitjana disponible	Cost màxim anual lloguer tolerable 30%	Cost màxim mensual lloguer tolerable 30%
1	7.177 €	2.153 €	179 €
2	13.006 €	3.902 €	325 €
3	17.479 €	5.244 €	437 €
4	20.743 €	6.223 €	519 €
5	25.532 €	7.660 €	638 €
6	30.772 €	9.232 €	769 €
7	35.553 €	10.666 €	889 €
8	42.810 €	12.843 €	1.070 €
9	52.186 €	15.656 €	1.305 €
10	80.691 €	24.207 €	2.017 €
Mitjana	26.234 €	7.870 €	656 €



El greuge a les persones amb discapacitat



En aquest context de dificultat d'accés a l'habitatge per raó del seu cost, destaca amb un especial dramatisme la situació de les persones amb discapacitat, les quals veuen agreujada la seva situació per la ínfima proporció d'habitatges disponibles, ja que menys de l'1% del parc d'habitatge és accessible.

Com a conseqüència, han d'assumir costos de rehabilitació o pagar una renda més alta per tal d'accedir a un habitatge adaptat a les seves necessitats.

Segons l'estudi "Greuge econòmic de les persones amb discapacitat de la ciutat de Barcelona", realitzat a partir de dades de 2017, el sobrecost que suporta aquest col·lectiu és d'entre 17.700 i 41.200 euros anual



Fundació Claperós



Fundació Claperós



L'habitatge exerceix un paper socioeconòmic clau i representa la principal riquesa dels pobres a la majoria dels països en desenvolupament. L'ONU estima que la població mundial arribarà als 8.500 milions el 2030, amb gairebé el 60% de la població vivint a centres urbans. S'estima que 3.000 milions de persones necessitaran nous habitatges i infraestructures urbanes bàsiques per al 2030.

Per pal·liar aquest greu problema és, per tant, necessari:

- Desenvolupar mercats resilents per al finançament de l'habitatge.
- Dissenyar i implementar solucions de finançament a llarg termini.
- Ampliar l'accés als mercats informals i de baixos ingressos.



La nova Llei pel dret a l'habitatge de 2023 intenta establir les bases per garantir el dret a l'habitatge que exigeix la Constitució. Malgrat que és molt ambiciosa en els seus objectius i que se centra, encertadament, a millorar l'accés a l'habitatge de lloguer, la llei pivota de forma important sobre mesures que no només difícilment tindran els efectes esperats, sobretot a llarg termini, sinó que és probable que acabin sent obertament contraproductius en relació amb els objectius que diu perseguir.

La nova llei pretén descarregar en el sector privat una part important del cost de les principals mesures que proposa. I això, més enllà dels problemes d'equitat que pugui plantejar, obvia el fet que els agents privats tenen mecanismes al seu abast per tractar d'evitar aquests costos, bé traslladant-los als llogaters, bé deixant de participar activament en el mercat, és a dir, reduint l'oferta. Hi ha tres aspectes clau de la llei en què és molt probable que això succeeixi:

La limitació dels preus del lloguer difícilment aconseguirà els objectius que persegueix i pot donar pas, en canvi, a una reducció de l'oferta, així com un seguit d'efectes col·laterals des de la creació d'un mercat negre, fins a la reconversió de lloguers regulars en modalitats no regulades a la LAU (lloguers d'habitacions, lloguers de temporada, etc.) que aniran en perjudici dels llogaters, efectius i potencials.

La suspensió dels desnonaments tal com s'articula és un mecanisme que posa en dubte la seguretat jurídica dels propietaris i que reduirà l'oferta d'habitatge de lloguer, perquè els propietaris voldran cobrir-se demanant una rendibilitat superior per cobrir la prima de risc de no poder desnonar l'inquilí que deixa de pagar, o deixaran de posar el seu habitatge al mercat.

La zonificació inclusiva, segons la qual es preveu que una quota del 40 % de les noves promocions en sòl de planejament nou es dediquin a habitatge protegit (del qual la meitat haurà de ser per a lloguer) pot ser un desincentiu molt fort a la construcció de nous habitatges si no va acompanyada de garanties de finançament i d'incentius fiscals adequats. Malgrat que aquest tipus de reserves són vigents a Espanya des de mitjans dels anys noranta i no han estat obstacles insalvables per als promotors, amb la nova llei s'ha apujat el llindar (que serà el més alt de l'OCDE), i a més cal destinar el 50 % de les reserves a lloguer, dues condicions que poden ser molt desincentivadores de l'oferta.



Fundació Claperós

Mesures a curt termini

Lloguer concertat, lloguer subvencionat per a famílies o individus vulnerables, que hagin estat desnonats o que estiguin en risc de desnonament. Aquesta és una mesura que es podria posar en marxa de forma immediata i que permetria fer front als casos de vulnerabilitat més extrema sense necessitat d'esperar la construcció de més parc d'habitatge protegit.

Establir un mecanisme de garanties públiques al cobrament de lloguers, el sector privat (particulars, promotors immobiliaris i sector financer) no poden ni han de suportar el risc d'impagament de lloguers. És l'Estat el que ha de protegir les famílies i individus més vulnerables. D'aquesta forma es reforçaria la seguretat jurídica dels contractes i es superarien molts dels problemes que planteja el sistema de desnonaments previst en la llei.

Establir mecanismes d'ajuts públics per a la rehabilitació d'habitatges amb la finalitat que es destinin exclusivament al lloguer. Aquestes mesures poden consistir en bonificacions fiscals i/o subvencions als interessos de préstecs o avals als préstecs destinats a finançar aquestes rehabilitacions, sempre condicionades que l'habitatge rehabilitat es mantingui en el mercat de lloguer durant un temps prudencial, per exemple deu o quinze anys.

Facilitar i agilitzar els canvis d'usos en un doble àmbit: d'una banda, pel que fa a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat en els canvis d'usos de locals o estudis per haver prescrit l'acció urbanística; de l'altra, pel que fa a les llicències urbanístiques per al canvi d'ús d'edificis ja construïts destinats en l'actualitat a oficines o serveis.

Posada a disposició de sòl edificable, és evident que per augmentar el parc d'habitatge de lloguer, tant protegit com lliure, cal augmentar l'oferta de sòl edificable. Hi ha unes quantes vies per les quals es pot fer això:

- Facilitant el canvi d'usos, permetent, per exemple, que sòl per a equipaments que se sap que no es faran es pugui canviar a sòl residencial. * Flexibilitzant la planificació urbanística i augmentant la dotació de sòl residencial, tant públic com privat.
- Urbana hauria de permetre avanços en molts d'aquest àmbits. • Flexibilitzar l'aplicació de les previsions de zonificació inclusiva (quota del 40 % per habitatge protegit, amb un 50 % dedicat a lloguer) per tal d'assegurar l'interès dels promotors i evitar fracassos.
- Augmentar el coeficient d'edificabilitat, es podria augmentar el coeficient d'edificabilitat en unes certes promocions, vinculant-lo a la construcció d'habitatge social; això seria un element incentivador per als promotors i no requeriria recursos públics addicionals



Fundació Claperós

Mesures a mitjà termini



- Construcció d'un parc ampli d'habitatge protegit a través de la col·laboració publico-privada, en sòl públic cedit als promotors privats durant un període llarg de temps, construirien habitatge de lloguer protegit al qual accedirien famílies o individus a uns preus taxats, per sota de mercat, i seguint les condicions que estableixi l'administració corresponent.
- Ampliar els supòsits i agilitzar les llicències urbanístiques per al canvi d'usos d'edificis ja construïts destinats en l'actualitat a oficines o serveis, en el cas que fos necessari una modificació del planejament perquè fossin en zones en què la densitat d'habitatges ja estigués absorbida per l'edificació existent
- Visió metropolitana: és essencial que en el disseny de la política d'habitatge, i especialment en la determinació del sòl residencial disponible, hi hagi una visió que vagi més enllà dels límits administratius de les ciutats i adopti una visió metropolitana.
- Analitzar una possible reforma de la fiscalitat sobre l'habitatge, reduint en el seu cas el pes dels impostos sobre les transaccions puntuals anuals per tal de dinamitzar el mercat de l'habitatge i afavorir així la mobilitat de la població.
- Incentivar la compra d'habitatge per a joves, alliberant així habitatges que augmentarien l'oferta de lloguer.
- Aplicació del tipus reduït de l'ITP (del 10 % al 5 % en el cas de Catalunya) per a joves menors de quaranta anys i amb ingressos nets inferiors a la mitjana
- Avalant l'administració part del préstec hipotecari destinat a l'adquisició del primer habitatge



**Next
Generation EU**

Ajudes a la construcció
d'habitatges en lloguer social en
edificis energèticament eficients

Finançat per la Unió Europea Next Generation EU

Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència

GENERALITAT VALENCIANA

Escultors Claperós, 36
08018 Barcelona
info@fundacioclaperos.org
93 246 94 40



Fundació Claperós