

El dret a l'habitatge

#DretHabitatgeCTESC

Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya
Barcelona, 13 de maig de 2021

CTESC

El dret a l'habitatge

- El sistema econòmic
- El marc normatiu
- La situació a Catalunya
- Les polítiques a Catalunya
- Habitatge i COVID-19

Objectius

- Explicar i contextualitzar el “problema de l'habitatge”: política econòmica i marc normatiu
- Analitzar la situació actual de l'habitatge i les dificultats per accedir i mantenir un habitatge digne
- Descriure les polítiques d'habitatge
- Conèixer les experiències de diferents àmbits territorials
- Complementar la informació disponible amb aportacions des de l'experiència pràctica
- Elaborar recomanacions al Govern

Objecte d'estudi

El “problema de l'habitatge”: dificultats per accedir i mantenir l'habitatge i, per tant, per fer efectiu el dret a l'habitatge

Metodologia

- Anàlisi bibliogràfica
- Explotació estadística
- Anàlisi de recursos on-line
- Anàlisi de dotze compareixences
- Grups de treball

Model immobiliari amb **predomini de la propietat** i un **sector de la construcció** **palanca del creixement econòmic**

Sistema d'habitatge amb **predomini del mercat lliure** i un **rol marginal del sector públic** centrat en facilitar l'accés a la propietat

Dimensió reduïda del parc públic d'habitatges i, en concret, en règim de lloguer

Privilegi del valor de canvi de l'habitatge per sobre del seu valor d'ús



Declaració Universal Drets Humans i Tractats internacionals

Reconeixen el dret a
l'habitatge

Article 10 i 96.1 CE
Interpretació CE conforme
als tractats

El Tribunal Constitucional
només reconeix que el dret a
l'habitatge es pot relacionar
amb alguns drets
fonamentals



Article 47 CE
Principi rector de la política
social i econòmica
(no és un dret subjectiu)

Només es pot al·legar
davant la jurisdicció
ordinària d'acord amb les
lleis, però emplaça els
poders públics a promoure
les condicions i establir les
normes per fer efectiu el
dret

**Les lleis basca (2015) i
valenciana (2017)
reconeixen l'habitatge
com un dret subjectiu**



**Article 137 Estatut d'autonomia de
Catalunya**

Competència exclusiva en habitatge

Llei 18/2007, del dret a l'habitatge
Reconeix l'habitatge com un servei
d'interès general

**Decret llei 17/2019, de mesures
urgents per millorar l'accés a
l'habitatge**

Té per objectiu incrementar l'oferta
d'habitatge més assequible,
especialment habitatge amb protecció
pública en règim de lloguer, i facilitar-ne
l'accés a la població sense recursos
econòmics suficients

**Llei 11/2020, de contenció de rendes
del lloguer**


Recomanacions

Avançar decididament en el reconeixement de l'**habitatge com a dret subjectiu**

Garantir **dotacions pressupostàries** estables, periòdiques i suficients


▲ habitatges principals sobre total

2002	2018
70,0%	77,2%



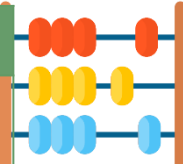
Dades no convincents sobre habitatges buits (Barcelona)

Cens 2011	O-HB 2018
10,9%	1,3%




▲ nombre llars

2019	2035
3.012.500	3.344.000




▼ mida llars i ▲ la seva diversitat (entre 2007 i 2019 guanyen pes les llars unipersonals i les monoparentals)

1981	2007	2019
3,36	2,57	2,53



▼ activitat de construcció residencial

	2006	2020
Habitatges iniciats	127.117	11.395
Habitatges acabats	77.309	11.601



▼ nombre llars amb **habitatge en propietat** i ▲ **el lloguer**

	2001	2019
En propietat	79,1%	68,6%
En lloguer	16,6%	26,7%



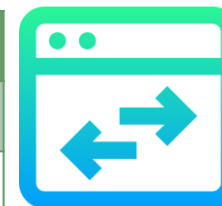
▲ **contractes de lloguer** i la renda mitjana

Contractes		Renda mitjana	
2008	2020	2008	2020
80.126	135.509	678€	734€



Evolució de les **transaccions** i preu mitjà

	Transaccions		Preu mitjà	
	2008	2020	2008	2020
Lliure nou	24.113	6.970	246.938	288.299
Lliure usat	34.385	66.069	230.101	187.521



Factor principal

El creixement sostingut del preu de l'habitatge per sobre de la renda familiar disponible des del 2004

- Taxa de sobrecàrrega de les **despeses d'habitatge** = 11,1% a Catalunya (any 2016)
- Taxa de sobrecàrrega de les **despeses d'habitatge de lloguer** = 35,2% a l'AMB i 35,8% a Barcelona ciutat (al 2017-2018)

Altres factors

Manca d'oferta suficient d'habitatge amb protecció oficial

128.444 habitatges amb protecció vigent a 31/12/2019, equivalents a **16,7 habitatges per 1.000 persones** i al **4,0% dels habitatges principals**

Problemes econòmics, socials i laborals que afecten a moltes persones i famílies

Manca de coordinació entre polítiques d'habitatge, socials i sanitàries

Característiques del sistema i polítiques d'habitatge

	Població	Llars
En alguna de les 8 situacions d'exclusió de l'habitatge segons FOESSA	27,9%	24,3%
Exclusió social amb exclusió de l'habitatge	12,5%	11,3%
Habitatge insegur	4,0%	4,2%
Habitatge inadequat	15,9%	11,0%



SALUT

L'exclusió de l'habitatge i, concretament, l'habitatge inadequat **afecta la salut de les persones i els infants**, així com la igualtat d'oportunitats

Recomanacions

Limitar les pràctiques especulatives a l'entorn de l'habitatge i fomentar la seva **funció social**

Establir **indicadors estadístics** per copsar l'evolució dels **preus de l'habitatge**

Incrementar i professionalitzar el **parc d'habitatges de lloguer**

Fomentar la **transversalitat** en les polítiques d'habitatge i protegir les famílies per **prevenir situacions de risc d'exclusió de l'habitatge**

Ampliar la xarxa d'habitatges d'inclusió i l'adjudicació d'habitatges amb protecció per a contingents especials i garantir un percentatge de **pisos accessibles** en l'habitatge públic

Diversificar les polítiques d'habitatge per poder donar resposta a totes les necessitats

Fomentar les inspeccions tècniques i la rehabilitació per assegurar que tots els habitatges siguin dignes i universalment accessibles

Orientades històricament cap al règim en propietat, a través del mercat lliure o de l'habitatge amb protecció desqualificable

Afectades per ajustos pressupostaris
El pressupost del 2020 (408,1M€) equival al 50% del que hi havia el 2008 (813,3M€)

Reorientades per atendre bàsicament l'emergència habitacional, fent ús reduït d'altres instruments

“Tenim un **sector de la promoció, un sector constructor**, que ens pot ajudar a avançar molt a **assolir les fites socials previstes des de la Generalitat** . I també tenim una molt bona experiència de **col·laboració amb les entitats socials i del tercer sector**”

Judith Gifreu (2019)

“**Existeix tot un seguit de persones excloses de les polítiques d'habitatge**, tant per motius tècnics com econòmics. No només parlo de les que viuen en habitacions, sinó de les rendes més baixes, o les persones amb ingressos zero o inferiors a la quota o renda que poden pagar”

Carlos Águila (2019)

Recomanacions

Consensuar un **nou Pacte Nacional** que consideri l'habitatge un pilar fonamental de l'Estat de benestar

Incrementar gradualment la **despesa pública en habitatge fins a l'1% del PIB** i incentivar la **col·laboració públic privada**

Fer front a dèficit **habitatge amb protecció** i garantir el paper central de la **promoció pública de lloguer**

Disposar d'una **nou Pla que serveixi de guia per a les actuacions del Govern** i continuar desenvolupant normativa

Regular el **lloguer d'habitacions** i promoure els "**habitatges compartits**" a través, per exemple, de programes de convivència i suport intergeneracional

Agilitar i simplificar processos administratius

Quatre grans grups de polítiques tractades a l'informe

Mesures i instruments
de **promoció i accés a l'habitatge**

Mesures i instruments
per **mantenir i evitar la pèrdua de
l'habitatge**

Mesures i instruments
per al **foment de la rehabilitació**

Regulació dels **preus
del lloguer privat**

Mesures i instruments. Promoció i accés a l'habitatge

Foment a la construcció de nous habitatges adreçats a polítiques socials

Programa habitatges amb protecció oficial

Mesures del planejament urbanístic

Incorporació d'habitatges existents a l'oferta d'habitatges adreçats a polítiques socials

Mobilització parc buit

Dret tanteig i retracte

Mediació i Fons d'habitatge en lloguer social

Finançament

Préstecs bonificats ICF

Beneficis fiscals

IRPF, Impost Successions i Donacions, Impost Patrimoni, Impost sobre habitatges buits i ITPiAJD

Altres mesures

Altres formes de tinença

Allotjaments col·lectius protegits

Oficines locals habitatge

Programes actuació concertada



Recomanacions

Construir un parc d'habitatges diversificat (de venda i de lloguer, lliures i destinats a polítiques socials) a un ritme de 25.000 unitats anuals. Assolir un 15% d'habitatge principals destinats a polítiques socials en un termini màxim de 20 anys

Planejament urbanístic

- Integrar les polítiques d'habitatge en continus territorials amb sistemes de governança i mobilitat de gran abast, adoptar l'enfocament de la regeneració urbana integral i diversificar els planejaments urbanístics
- Aprovar amb urgència el PTSH, impulsar plans locals habitatge, desenvolupar les ARE i mobilitzar sòls de reserva d'habitatge amb protecció
- Disposar d'una legislació urbanística amb previsió de futur, estable i de consens i revisar el Decret llei 17/2019

Mesures i instruments. Promoció i accés a l'habitatge

Ampliar exponencialment l'**oferta d'habitatge de lloguer**

Mantenir la qualificació permanent de l'habitatge amb protecció

No demanar ingressos mínims per accedir a un habitatge públic

Incentivar la **cessió d'habitatges buits** a les AAPP i entitats tercer sector i exercir el **dret de tanteig i retracte**

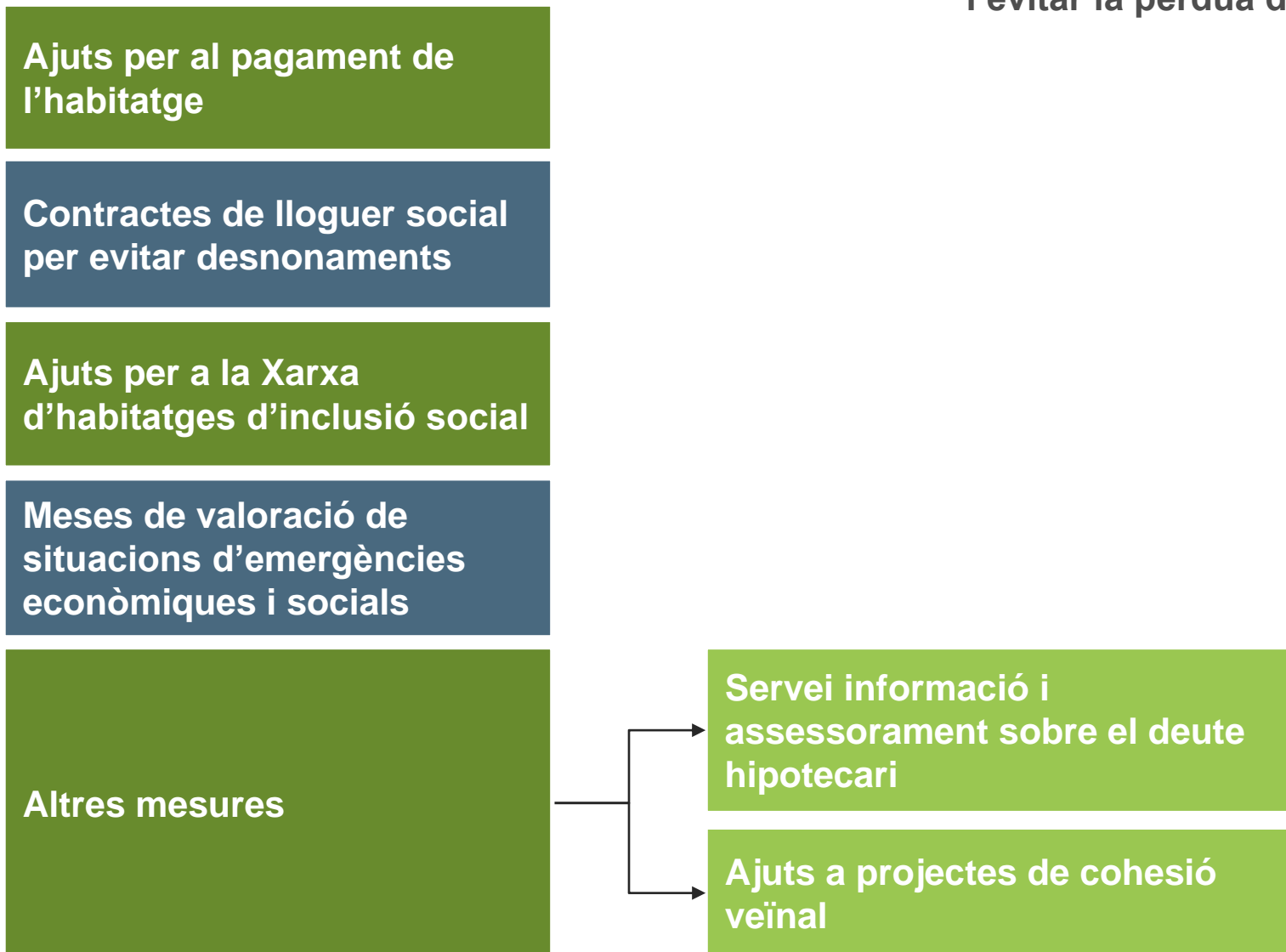
Potenciar l'**ICF** com a sustentador del finançament públic d'habitatge

Revisar la fiscalitat per facilitar increment oferta habitatge més assequible i incentivar fiscalment el mecenatge en habitatge amb finalitats socials

Incrementar pressupost dels programes de Mediació lloguer social, del Fons habitatge lloguer i d'oficines locals habitatge



Mesures i instruments. Instruments per mantenir i evitar la pèrdua de l'habitatge



Millorar l'accés **als ajuts al pagament del lloguer** i revisar algunes condicions que poden esdevenir barreres d'accés a aquest instrument

Incorporar a la cartera de serveis socials l'**acompanyament i el seguiment** de les persones **en habitatges d'inclusió social**

Recuperar els programes de finançament de projectes d'actuació integral ("**Llei de barris**") i ampliar-los als edificis i comunitats d'habitatges

Potenciar la coordinació entre serveis socials, d'habitatge i autoritats judicials per poder actuar de manera més àgil davant d'una **emergència habitacional**

- **Millora les condicions d'habilitat i la qualitat dels edificis i habitatges**
- **Pot incorporar mesures socials, culturals i econòmiques per dinamitzar zones degradades i empobrides**
- **Pot ser un instrument per augmentar l'oferta d'habitatge més assequible**



Catalunya

- No assoleix el volum de països de l'entorn
- Barrera principal: el finançament

Recomanacions

Dotar la política d'habitatge **de més ajuts adreçats a la rehabilitació**, sobretot de patologies estructurals, eficiència energètica i accessibilitat, així com **posar en marxa les àrees de rehabilitació integral**

Fer el seguiment per part del DTS de la **realització de les ITE** i cercar mecanismes que permetin rehabilitar edificis en cas de dificultats econòmiques

Impulsar un **servei de mediació per acompanyar les persones amb discapacitat i les seves famílies** en conflictes veïnals davant la necessitat d'obres d'accessibilitat

Mesures i instruments. Regulació dels preus del lloguer privat

Regulació de 1^a generació:
topall als preus (Berlín)

Regulació de 2^a generació:
límits al creixement dels
preus (NY)

Regulació de 3^a generació:
límits al creixement preus
durant tinença (Espanya)

Estat

3^a generació (segons IPC) +
índex referència preu lloguer (RD llei 7/2019)



Catalunya

Índex de referència informatiu
(en virtut RD llei 7/2019)

Llei 11/2020, de contenció rendes del lloguer:

- Àrees amb mercat d'habitatge tens
- Habitatges destinats a residència permanent
- No pot augmentar la renda respecte del contracte anterior (5 anys anteriors) i no pot ser superior a l'índex de referència (amb excepcions)

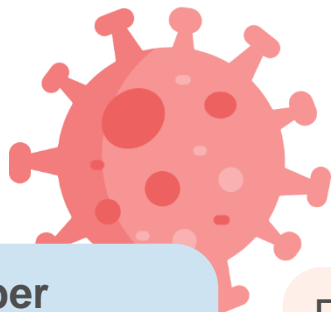




Avaluar científicament els efectes de la normativa catalana i espanyola en els preus de lloguer privat a partir de l'evolució dels indicadors següents:

- Preus del lloguer privat segons el registre de fiances de la Generalitat
- Preus del lloguer privat en les zones i municipis limítrofs que no estan qualificats com a àrees amb mercat d'habitatge tens
- Percentatge de renda familiar destinada al pagament de les despeses dels habitatges de lloguer privat en les zones i municipis amb aquesta qualificació
- Nombre d'habitatges de lloguer privat en les zones i municipis amb aquesta qualificació
- Qualitat i manteniment del parc d'habitatges de lloguer privat
- Nombre de desnonaments per situacions de lloguer

Recomanacions



Vertebrar **grans pactes per garantir el dret a l'habitatge** i protegir adequadament les persones i famílies afectades per **exclusió residencial**

Evitar que les persones perdin l'habitatge com a conseqüència de la Covid-19 (moratòria hipotecària i acords entre llogaters i propietaris)

Reforçar la inspecció dels habitatges temporals de caràcter col·lectiu de **treballadors/ores temporers**

Fomentar projectes d'investigació per conèixer millor la **relació entre habitatge i salut i entre confinament i salut**

Garantir pressupostàriament l'Estratègia de sensellarisme i fer estructurals les mesures per atendre les **persones sense llar**

Iniciar un debat sobre l'**adequació dels habitatges i repensar el model de llar per a persones grans i amb discapacitat**

Incrementar la partida pressupostària ordinària dedicada als **ajuts al lloguer**

Connectar IMV i RGC amb l'habitatge



Icones
Freepik i pròpies

El dret a l'habitatge

Ponent
José Martín Vives

Director
Xavier Riudor

Gestor
Diego Herrera

Autors
Cristina Boada
Xavier Riudor

Diego Herrera
Virgínia Villar

Lluís Ferrer

Membres del grup de treball

Moisés Bonal
Jordi Gàlvez
Marc Torrent

Maira Costa
Eva Pino

Albert Ferrer
Liliana Reyes

Suport tècnic
Núria Escoda
Carlos Pons

Marta Graell
Carles Sanosa

Núria Olmedo

Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya
Barcelona, 13 de maig de 2021