

L'habitatge: una prioritat per la República.

Economistes per la República

Juny-2018

L'emergència habitacional.

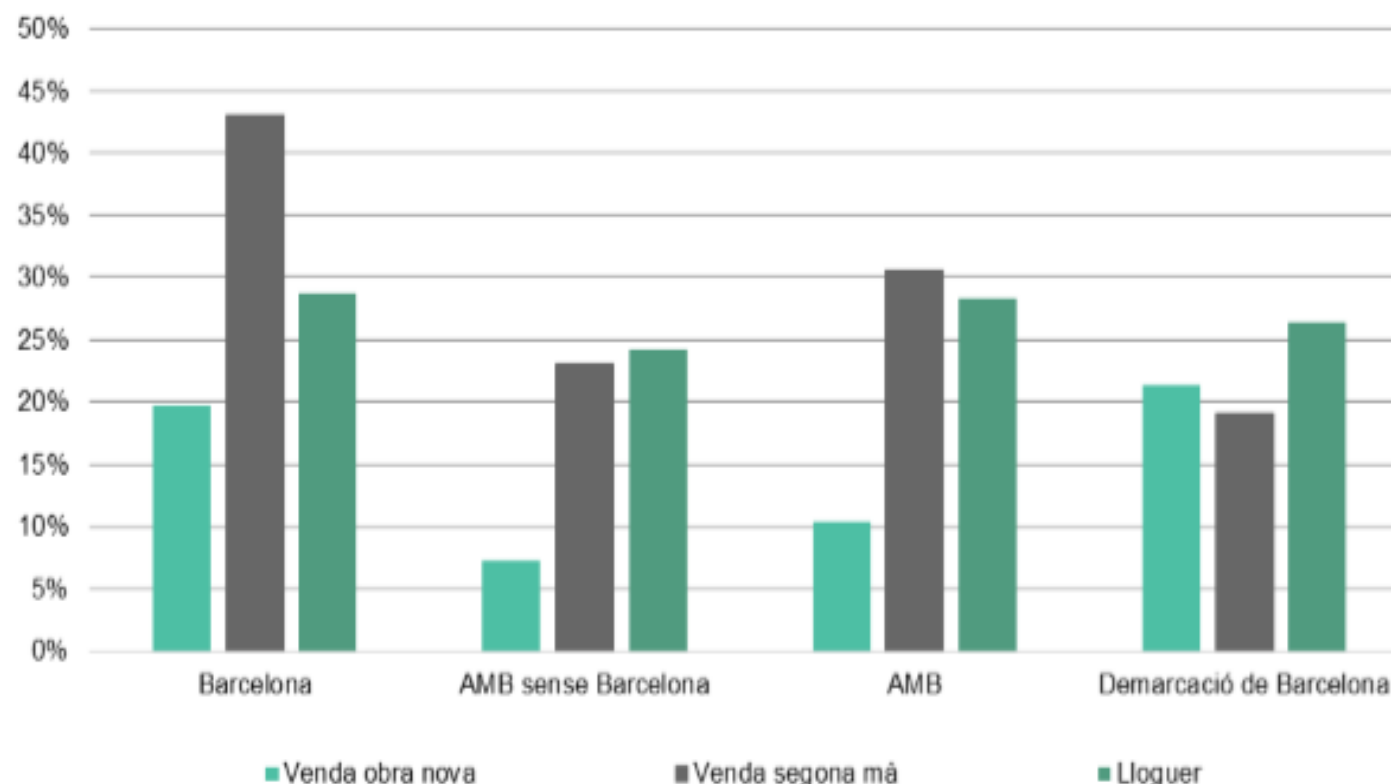
Des del començament de la sortida de la crisi els preus de l'habitatge han reiniciat la pujada.

A la ciutat de Barcelona,
el preu mitjà d'obra nova ha experimentat un increment del 19,7% (creixement anual mitjà del 6,2%);
el de la segona mà del 43,1% (creixement anual mitjà del 12,7%);
i el lloguer el 28,7% (creixement anual mitjà del 8,8%).

A la resta de l'Àrea metropolitana de Barcelona,
el preu mitjà d'obra nova ha crescut el 7,3% (creixement anual mitjà del 2,4%);
el de la segona mà el 23,1% (creixement anual mitjà del 7,2%);
i el lloguer el 24,3% (creixement anual mitjà del 7,5%).

En el conjunt de la Demarcació,
el preu mitjà d'obra nova ha crescut el 21,3% (creixement anual mitjà del 6,7%);
el de la segona mà el 19,1% (creixement anual mitjà del 6%);
i el lloguer el 26,4% (creixement anual mitjà del 8,1%).

Variació del preu mitjà de l'habitatge. Obra nova, segona mà i lloguer. Per àmbits territorials. 3r trimestre 2014-3r trimestre de 2017



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir les dades del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España" i les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

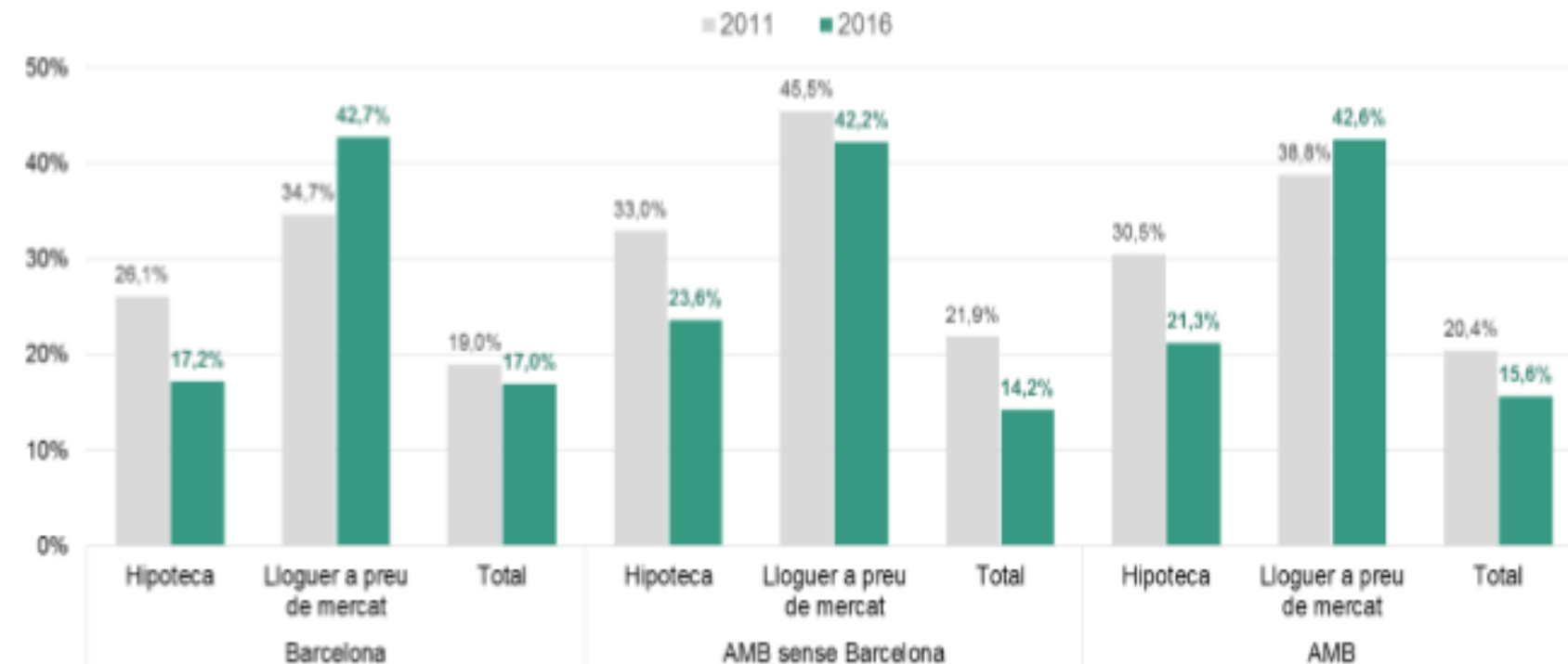
El 15,6% de la població de l'Àrea Metropolitana de BCN (505.000 persones) està en situació de sobreesforç per afrontar les despeses de la vivenda.

Nota: La taxa de sobrecàrrega indica el percentatge de població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge –que comprenen el pagament de l'habitatge i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas

Més de 300.000 persones estarien en sobreesforç a causa del lloguer.

La població en situació de lloguer té menys ingressos que la que manté una hipoteca, raó per la que la taxa de sobrecàrrega es clarament superior. Els baixos tipus d'interès han alleugerit els costos d'una hipoteca (però no tothom hi té accés).

Taxa de sobrecàrrega* segons règim de tinença (inclou amortitzacions i interessos en cas de compra). (% població). Àmbits territorials, 2011-2016

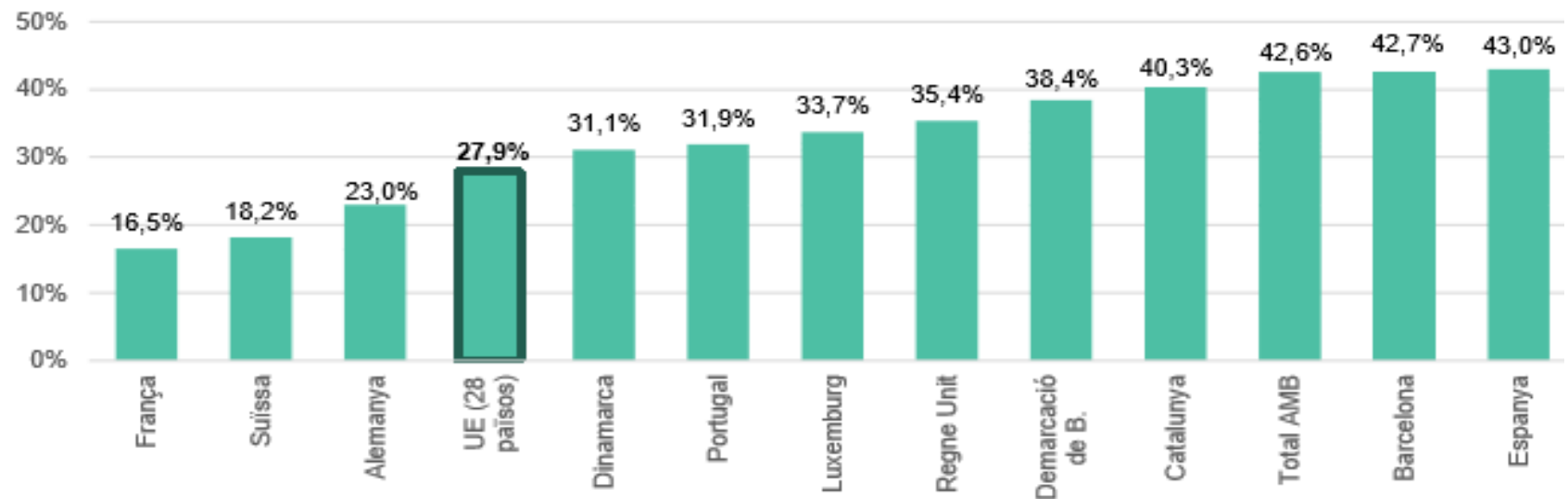


Font: Enquesta de Condicions de Vida 2011 i 2016.

L'esforç de les famílies en lloguer de l'Àrea Metropolitana de BCN és el més elevat d'Europa

Són les taxes de sobrecàrrega en lloguer més elevades d'Europa

Taxa de sobrecàrrega* de les despeses de l'habitatge de lloguer a preu de mercat. (% població). Àmbits territorials i entorn europeu. 2016

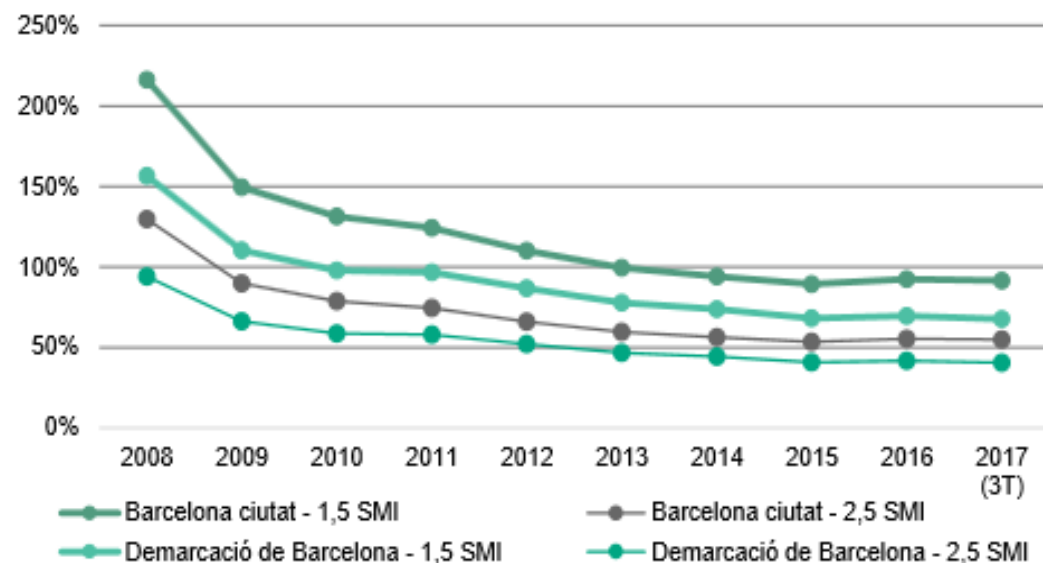


Font: Idescat i IERMB: Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011. INE i Idescat: Enquesta de condicions de vida, 2016

Les dificultats d'accés a la vivenda per compra o lloguer continuen sent molt elevades (compra) o han empitjorat (lloguer).

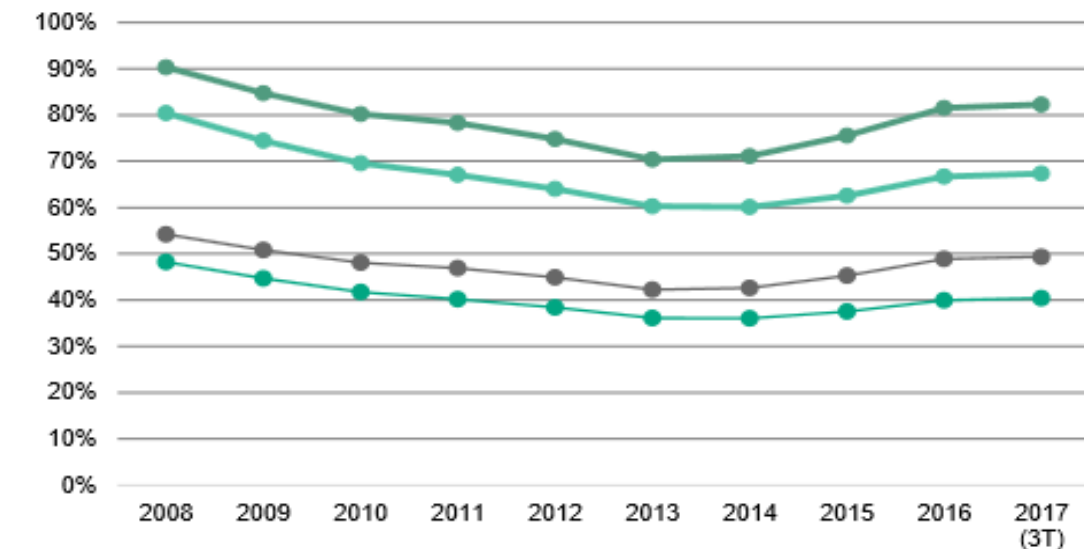
La compra de la vivenda exclou amplis sectors de la població.

Malgrat la millora per la baixada de preus de l'habitatge des de l'inici de la crisi, una llar amb 2,5 SMI (1.770 € mensuals al 2017) de Barcelona ha de destinar, l'any 2017, el 54,9% dels seus ingressos per accedir a un habitatge de compravenda de preu mitjà a la ciutat. A la demarcació la mateixa llar hauria de destinar-hi el 40,7%.



L'accés a la vivenda de lloguer ha empitjorat en els darrers anys.

L'any 2014 l'esforç d'accés a un habitatge per a una llar en lloguer, amb ingressos de 2,5 vegades el SMI (1.770 € mensuals) a Barcelona era del 42,7% i l'any 2017 del 49,4%. A la demarcació l'esforç ha passat del 36,1% en el 2014 al 40,4% en el 2017.



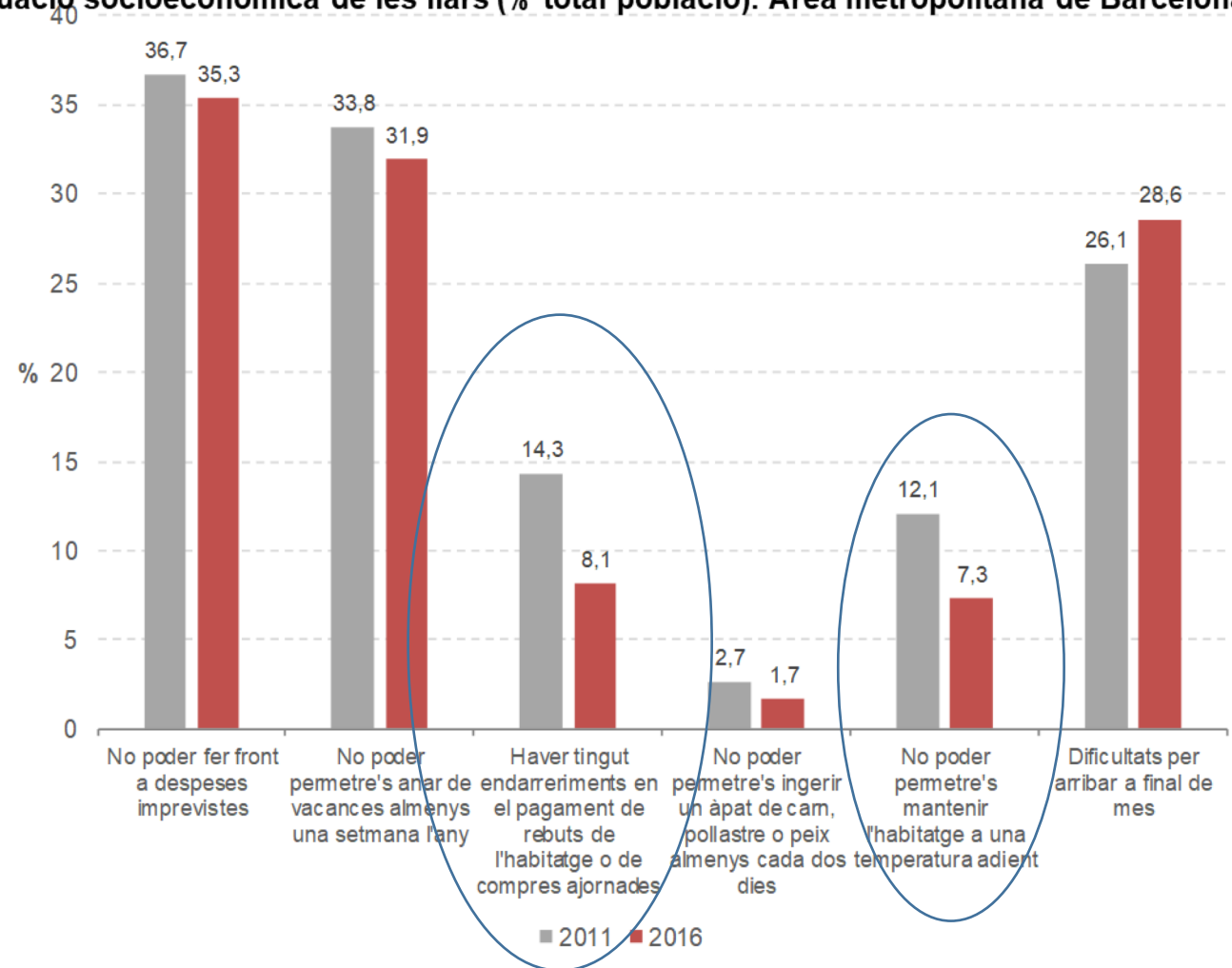
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Un 8,1% de les llars de la AMB tenen endarreriments en els pagaments i un 7,3% pateixen pobresa energètica.

Malgrat la millora des dels pitjors moments de la crisi:

- Un 8,1% de les llars de la AMB (262.000 persones) declaren haver patit endarreriments en els pagaments de la llar en els 12 darrers mesos.
- Un 7,3% (236.000 persones) pateixen pobresa energètica.

Situació socioeconòmica de les llars (% total població). Àrea metropolitana de Barcelona, 2016



Font: ECV 2011, 2016. Idescat.

Catalunya es la autonomia amb major nombre de desnonaments practicats.

- Amb el 16% de la població, es practiquen el 22,8% dels desnonaments.
- En els darrers 5 anys, s'han practicat a CAT un total de 74.548 desnonaments que han afectat de l'ordre de 220.000 persones.
- Predominen els desnonaments motivats per l'impagament del lloguer, un 65% del total. Aquest percentatge és aproximadament del 85% a Barcelona, del 70% a la resta de l'Àrea metropolitana i del 60% a la resta de la demarcació, el que indica que aquest mercat segueix en situació de gran risc.

	Total 2013	Total 2014	Total 2015	Total 2016	Total 2017
ANDALUCÍA	9.266	10.344	10.694	9.998	10.437
ARAGÓN	1.787	1.736	1.749	1.723	1.789
ASTURIAS	1.178	1.241	1.228	1.144	1.085
ILLES BALEARS	2.446	2.518	2.347	2.291	2.129
CANARIAS	4.331	4.298	4.391	3.690	3.524
CANTABRIA	716	625	799	721	705
CASTILLA Y LEÓN	2.768	2.798	2.719	2.720	2.716
CASTILLA - LA MANCHA	2.762	2.299	2.664	2.364	2.420
CATALUÑA	16.008	15.606	15.557	14.069	13.308
COMUNITAT VALENCIANA	9.776	10.471	10.037	9.635	8.207
EXTREMADURA	656	770	721	748	636
GALICIA	2.404	2.519	2.432	2.384	2.493
MADRID	8.753	7.966	7.194	6.674	6.476
MURCIA	2.391	2.840	2.750	3.063	2.789
NAVARRA	390	384	442	416	415
PAÍS VASCO	1.151	1.086	1.147	960	1.196
LA RIOJA	406	590	488	437	429
TOTAL	67.189	68.091	67.359	63.037	60.754

Font: Consell del Poder Judicial.

La confusió sobre la quantitat de pisos buits.

- Cens de població i habitatges 2011, INE : Catalunya, 448.356 habitatges. Les entitats del Tercer Sector consideren la xifra “desproporcionada”.
- Agència Catalana d'Habitatge: Registre d'habitatges buits (habitatges procedents d'execució hipotecària o compensació de deute d'inscripció obligatòria segons Decret-Llei 1/2015) → 43.886 habitatges a 31-12-16 (BCN 2.685, Terrassa 2.102, L'Hospitalet 1.701, ...). No es pot considerar un cens complet.
- Segons estimacions d'un cens propi que s'està realitzant per l'Ajuntament de BCN (2018) en base a indicadors indiciaris (p.e. dades de consum de subministraments): 12.500 a la ciutat de BCN.
- La Taula d'entitats del Tercer Sector estima les necessitats en 230.000 (descomptats els 60.000 que constitueixen el parc existent d'habitatge social). Tal xifra és la suma dels inscrits al registre com demandants d'habitatge, a les meses d'emergència locals i les demandes de les entitats socials.

S'ha cronificat un sector de la població amb problemes permanents d'habitatge.

A l'Àrea Metropolitana de Barcelona, l'any 2016 hi havia:

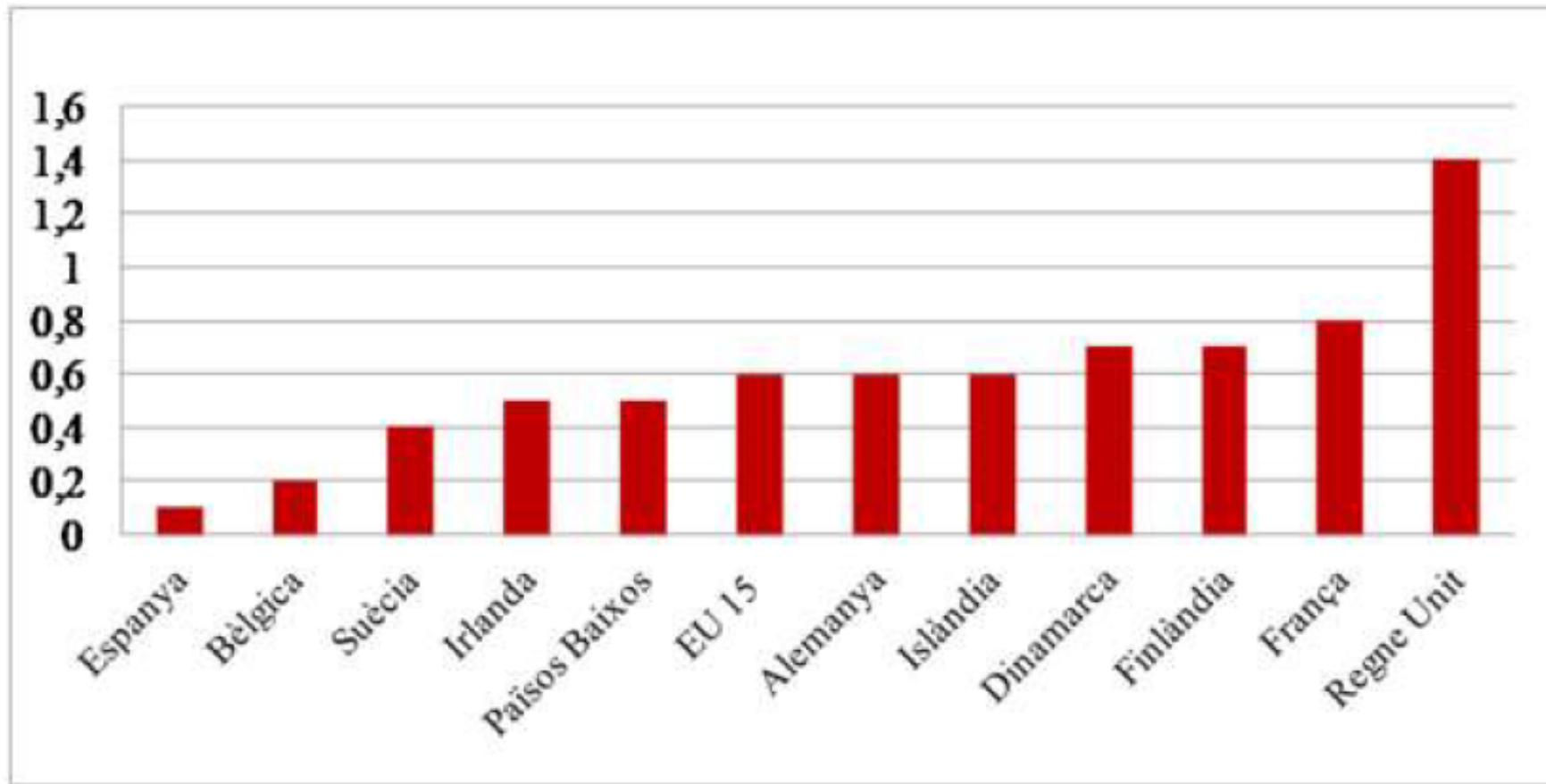
- 4.294 persones, **sense sostre**; el 73% de les quals, entre 35 i 64 anys
- 4.672 persones, **sense habitatge propi**; el 60% de les quals, entre 35 i 64 anys
- 18.279 persones, **en habitatge insegur** (amb problemes imminents de pagament de lloguer o hipoteca); el 50% de les quals, entre 35 i 64 anys
- 4.684 persones, **en habitatge inadequat** (en situació de sobreocupació i amuntegament); el 62% de les quals, entre 35 i 64 anys

Font: "Quantificació i distribució territorial de la població mal allotjada a Catalunya". Institut DEP. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Abril 2016

La situació de l'habitatge comparada.

La despesa pública en habitatge més baixa de la UE.

Gràfic 2. Despesa pública en habitatge en percentatge del producte interior brut, comparada, 2015

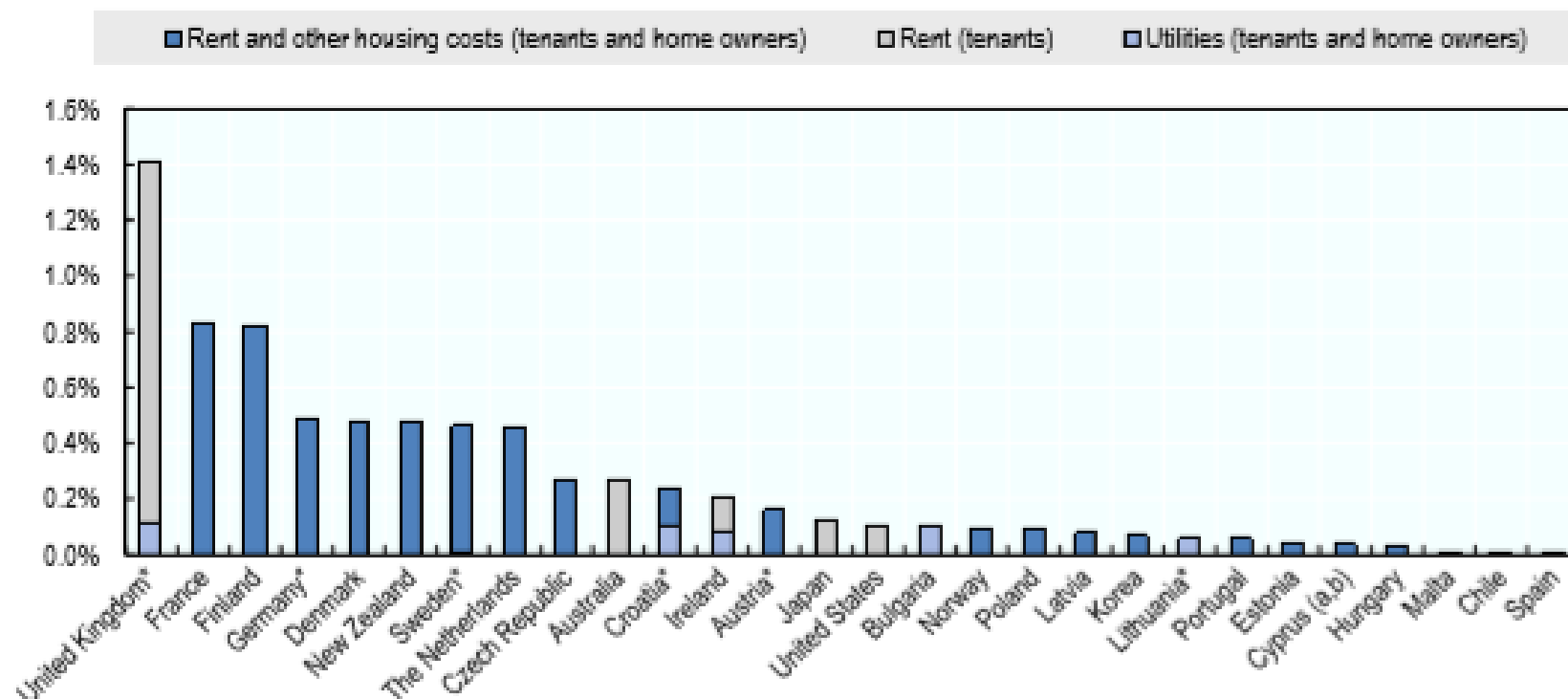


Font: European System of Integrated Social Protection Statistics (ESSPROS), EUROSTAT. 2015

Espanya, l'estat que menys gasta en subsidis a l'habitatge.

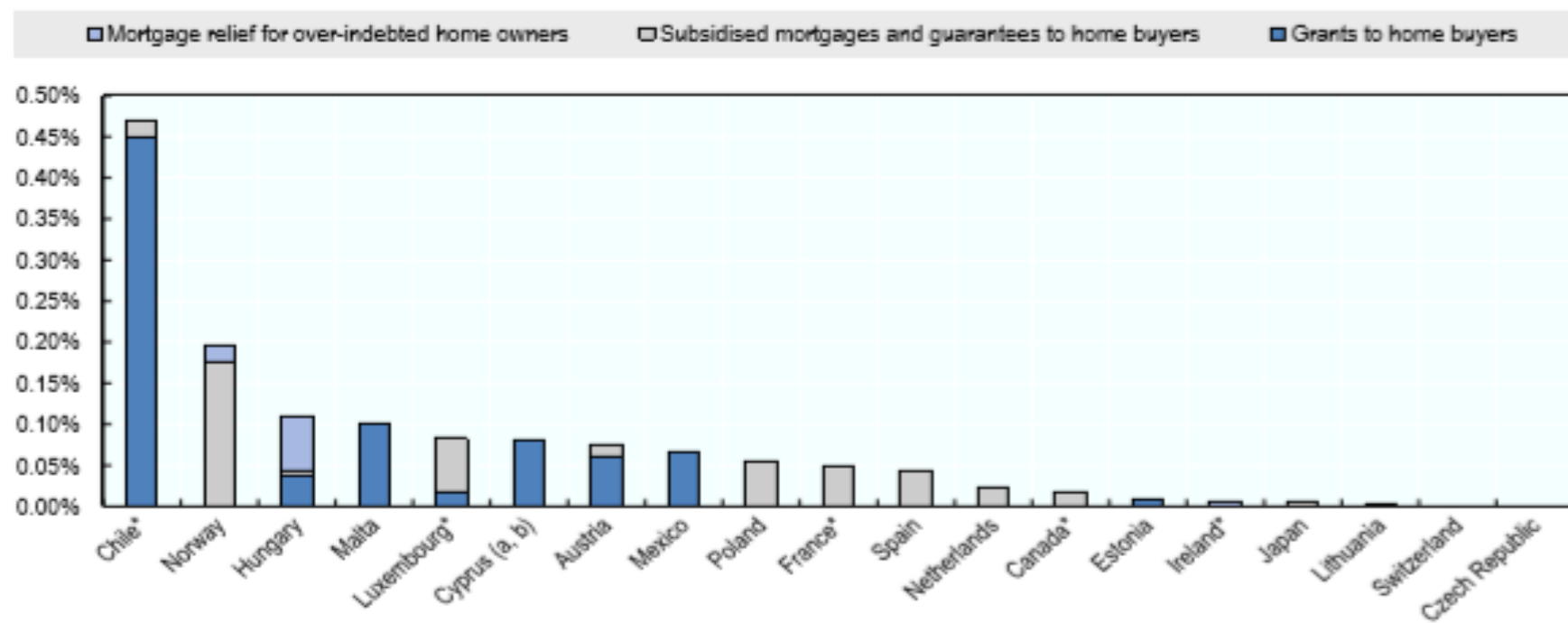
Figure PH3.1.2: Spending on housing allowances by type of housing related costs covered

Government spending as % of GDP, 2015 or latest year available ^{1,2, 3, 4}



Despesa residual en bonificacions d'interessos en hipoteques d'habitatges protegits.

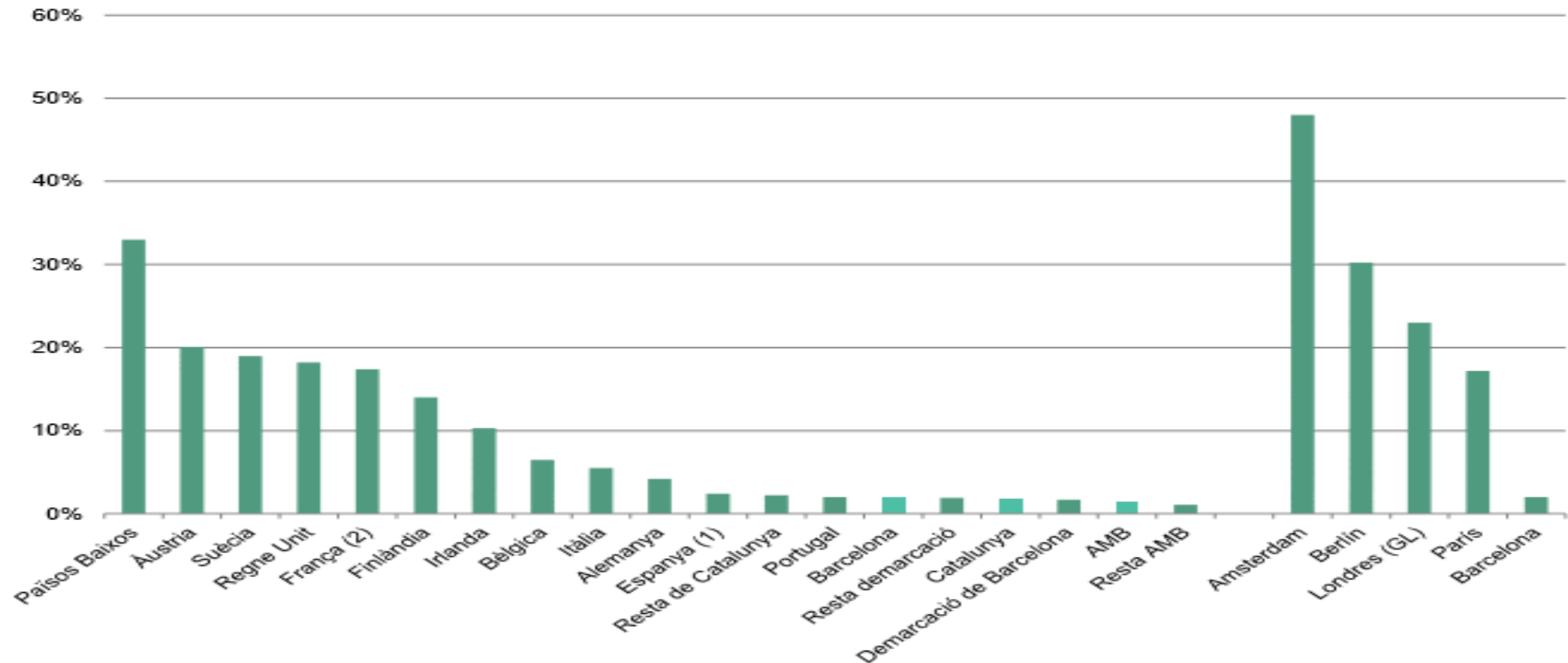
Figure PH2.1.1: Public spending on grants and financial support to home buyers ^{1, 2, 3, 4, 5}
Government spending as % of GDP, 2015 or latest year available



Font: OCDE

Espanya, Catalunya i Barcelona, a la cua en habitatge social.

Percentatge d'habitatge social. 2011-2013



Les dades referides a països provenen de Housing Europe pels anys 2011-2013. (1) Les dades per Espanya i l'AMB provenen del Cens de 2011 de l'INE, "Habitatge cedit gratis o a baix preu". (2) A França és "Habitatge públic de lloguer." Les dades referents a les

El “dret” a l’habitatge i la realitat social.

L'habitatge, un dret buit a la Constitució Espanyola.

- L'article 47 de la CE figura en el capítol III del Títol I dins dels **“Principios rectores de la política social y económica”**. A diferència del dret a la propietat i la iniciativa privada o el dret a l'educació, per exemple, es va constituir com un principi però no com un dret bàsic fonamental:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”

Malgrat el seu enunciat, el TC s'ha pronunciat en diferents ocasions respecte aquest art. 47 matisant que no és un dret digne d'empara constitucional, si no només un principi rector de la política econòmica i social. Segons el TC, l'article 47 no genera per sí mateix un dret susceptible de reclamació, ja que es tracta d'una “invitació” als poders públics per que facilitin el “gaudi” dins de les possibilitats econòmiques. No estem davant d'un autèntic dret subjectiu sinó només davant d'una “expectativa d'actuació”. La única obligació dels poders públics es promoure les condicions per fer efectiu el dret però sense més exigència que la merament política o la que generin les lleis en cada moment.

- El resultat: UN DRET BUIT.
 - L'accés a l'habitatge no forma part dels drets bàsics emparats sota l'estat del benestar.
 - No s'ha exercit un control públic ni sobre el mercat de l'habitatge ni sobre el seu finançament.
 - S'ha afavorit exclusivament la propietat en detriment d'altres formes de tinença o gaudi de l'habitatge.

L'esclat de la bombolla immobiliària fa saltar pels aires els minsos esquemes de protecció del dret a l'habitatge existents.

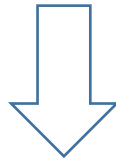
Unes polítiques d'habitatge orientades exclusivament a fomentar la propietat individual



Una situació de sobreendeutament, facilitada pels alts preus de l'habitatge i els baixos tipus d'interès



L'enfonsament del mercat de treball: atur, més precarietat i salaris baixos



ESCLAT DE LA BOMBOLLA IMMOBILIÀRIA



EMERGÈNCIA HABITACIONAL QUE PERDURA FINS ELS MOMENTS ACTUALS.

El PP, contra les lleis autonòmiques de protecció del dret a l'habitatge.

Tot i les competències exclusives en matèria d'habitatge de la majoria de les CC.AA., les lleis que pretenien desenvolupar la protecció del dret a l'habitatge han estat majoritàriament recorregudes invocant el conflicte amb altres drets constitucionals millor protegits (dret a la propietat):

- El PP ha recorregut les lleis autonòmiques de protecció del dret a l'habitatge d'Andalusia (2013), Navarra (2013), Canarias (2014), País Basc (2015), Catalunya (2015) i València (2017).
- En el cas de Catalunya, dues vegades (Llei 24/2015 i Llei 4/2016 com resposta a la suspensió de la anterior). El TC, recentment, ha aixecat la suspensió temporal d'aquesta darrera.
- També ha recorregut dues vegades l'impost sobre pisos buits que figurava a la Llei d'acompanyament dels pressupostos del 2017 i que modificava l'establert a la Llei 24/2015. Així ho ha fet també amb diferents impostos municipals.

Les dretes (i una esquerra dubitativa) espanyoles, bloquejadors de les iniciatives per combatre la crisi habitacional.

INICIATIVA BLOQUEADA

PP y Ciudadanos impedirán que se tramite la ley de vivienda de la PAH

El bloque de derechas usará su mayoría en la mesa del Congreso para dar vía libre al veto formulado por el Gobierno

La propuesta está destinada a pinchar la burbuja del alquiler y a multiplicar el parque público residencial

El Periódico, 19-3-2018

PP y Ciudadanos entierran la ILP del derecho a la vivienda en la Asamblea de Madrid

- Solo PSOE y Podemos votan a favor de la toma en consideración de la Iniciativa Legislativa Popular para crear una "ley urgente por el derecho a la vivienda"
- PP y Ciudadanos han aludido para oponerse a un informe del Ministerio de Justicia que dice que algunos artículos son "inconstitucionales"
- Como respuesta, los grupos de vivienda promotores del texto han montado una protesta dentro del pleno: "Sí se puede, pero no quieren"

El diario.es 8-11-17

Derecho a la vivienda: ¿Sí o no? Ciudadanos y PSOE en la zona gris

- El portavoz de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca repasa los programas para el 26J de los cuatro principales partidos en materia de derecho a la vivienda

Carlos Macías [Seguir a @maciosky](#) - Portavoz de la PAH

15/06/2016 - 19:32h



El diario.es, 15-6-2016

PP y Ciudadanos votan en contra de aumentar el IBI a los propietarios de numerosas viviendas vacías

noticia 160828

El Boletín, 11-3-18

El TC admet el recurs contra l'impost català als pisos buits

El Nacional

Foto: Efe

Barcelona. Dimecres, 31 de gener de 2018

El Nacional 31-1-18

La intervenció de la UE ha qüestionat el dret hipotecari espanyol profundament desequilibrat a favor de la banca i ha obligat a una profunda revisió del mateix malgrat la poca voluntat de la dreta espanyola.

- Sentència TJUE 14-3-2013: declara la **potestat dels jutges d'aturar un desnonament si estan pendants judicis contra clàusules abusives** (interessos de demora, venciment anticipat o liquidació unilateral). Trencar el blindatge dels procediments hipotecaris a favor de la banca.
- Sentència del TJUE 9-5-2013: Les **clàusules "sòl"** també son considerades clàusules abusives per l'incompliment dels requisits mínims de claredat, transparència i comprensió. La seva invocació pot aturar un desnonament.
- Sentència del TJUE 21-1-2015: Els jutges poden anular els **interessos de demora abusius** (màxim 3 vegades interès legal)
- Enmig, la sentència del TS 705/2015 estableix que **les despeses de formalització** de la hipoteca han de ser suportades en la seva totalitat o en part per l'entitat.
- La CE inicia un **procediment sancionador** per no haver traspassat suficientment la jurisprudència de la UE a la normativa jurídica de protecció del consumidor en matèria de clàusules abusives (29-4-2016)
- Sentència del TJUE 21-12-2016: obliga a tornar **retroactivament l'import cobrat de més en les clàusules "sòl"**. Finalment la llei espanyola ho limita fins el 9-5-2013.
- Sentència del TJUE 1-2017: la clàusula de **venciment anticipat** també declarada abusiva. S'obliga a modificar la llei per reformular-la en un sentit més equilibrat.
- Sentència del TJUE 21-9-2017: considera abusives les **clàusules multidivises** si no s'ha facilitat "informació clara, suficient i comprensible".
- Actualment en discussió: IRPH, ...

LA OBLIGADA REVISIÓ DE LA LEGISLACIÓ S'HA REALITZAT SEMPRE INTENTANT SALVAGUARDAR AL MÀXIM ELS INTERESSOS DE LA BANCA PER PART DEL GOVERN ESPANYOL.

Les conseqüències immediates de la dificultat d'accés a l'habitatge.

- A) Augment de la desigualtat residencial i de la vulnerabilitat als barris
- B) Descens de l'emancipació dels joves i menor formació de llars
- C) Desnonaments, especialment en l'àmbit del lloguer
- D) Augment de persones mal allotjades
- E) Augment de les sol·licituds d'atenció als serveis socials municipals
- F) Augment de les llistes d'espera de les meses d'emergències
- G) Augment del fenomen multillar, que havia estat eradicat (en estudi)
- H) Augment de sol·licitants d'habitatge protegit
- I) Gentrificació en alguns barris (en estudi)
- J) Increment de les sol·licituds d'ajuts al pagament del lloguer

Les conseqüències profundes de la dificultat d'accés a l'habitatge en la salut. (C. Trilla) (1)

Nombrosos estudis demostren la relació directe entre l'habitatge inadequat i baixos nivells de salut.

Segons estimacions fetes per Ahrendt et al. (2016), els costos directes de l'impacte d'un habitatge inadequat en la salut a Espanya superen els 22.350 M€. (2'1 % del PIB 2015), un dels més elevats de la UE-28. També calculen que, de mitjana a la UE, de cada 3 euros invertits en la millora es produeix un estalvi en el sistema sanitari de 2 euros.

Conseqüències provades segons els estudis:

- Habitatge insegur → accidents domèstics (OMS 2006, 2007, 2011 i altres).
- Sobreocupació → factor de risc per malalties infeccioses, problemes dermatològics, quadres d'angoixa, majors taxes d'hospitalització i mortalitat. Baixa salut autopercebuda.
- Pobresa energètica → augment de risc d'accidents cardiovasculars, cerebrovasculars, respiratoris, especialment en infants i gent gran (OMS 2006).
- Estrès econòmic i sobrecost de l'habitatge → estrès crònic, depressió i ansietat, reducció de la despesa en nutrició que pot provocar dietes inadequades i insuficients.
- Pèrdua de l'habitatge i desnonaments → agudització dels quadres anteriors.
- Inestabilitat residencial → ansietat, estrès crònic, manca de control i altres problemes psicològics etc..
- Sensellarisme → adversitats climatològiques provoquen problemes molt greus físics i mentals. Aïllament psicològic. Més d'un 60% d'aquestes persones han patit problemes de malalties mentals. Augment de les taxes de mortalitat i reducció de l'esperança de vida fins els 42 a. (estudis realitzats al Regne Unit i Canadà).

Les conseqüències profundes de la dificultat d'accés a l'habitatge en **altres àmbits**. (C. Trilla) (2)

En l'educació:

- Sobreocupació, Pobresa energètica → absentisme i fracàs escolar. Inferiors rendiments acadèmics, problemes conductuals a l'escola, retards cognitius e inferiors capacitats.
- Estrès econòmic i sobreesforç → La insuficient atenció/dedicació dels pares motivada pel treball en diferents llocs té un efecte directe en la dedicació dels fills
- Inestabilitat residencial → canvis freqüents d'escola → resultats acadèmics inferiors, altes probabilitats de fracàs i abandonament escolar. Nivell d'estudis assolit inferior a la mitja. A la llarga, menys oportunitats laborals.

En les pensions i l'atenció a la vellesa:

- Un habitatge en propietat i sense pagaments pendents → xarxa de seguretat per afrontar la vellesa en un sistema de pensions cada cop més dèbil.

En l'igualtat de gènere:

- Major afectació a les dones, especialment les que viuen soles o caps de família de llars monoparentals. Freqüència de la violència domèstica.

Conclusions

- Política d'habitatge, un dels pilars imprescindibles de l'Estat del Benestar:
 - Bé de primera necessitat amb gran impacte en la qualitat de vida i en els pressupostos familiars.
 - Incapacitat (o manca de voluntat) del mercat lliure en la provisió de condicions residencials adequades per a tota la població.
 - A mesura que l'exclusió residencial augmenta, la resta de polítiques públiques perden eficàcia i eficiència. Està demostrat que la manca d'un habitatge digne incideix negativament en la salut, el desenvolupament educatiu dels infants i en les necessitats assistencials dels més vulnerables.
- La política d'habitatge practicada a l'estat espanyol ha estat pràcticament irrellevant i abandonada a les forces del mercat:
 - Despesa pública pràcticament nul·la (una de les més baixes en termes absoluts i relatius de la UE/OCDE) i la més baixa de totes les polítiques públiques de l'Estat del Benestar que es practiquen.
 - Reduïdíssim parc d'habitatge públic/social.

El paper de la República.

La República, una oportunitat per convertir l'habitatge en un dret real.

Punts programàtics per la independència

Volem la independència:

1. ... per garantir feina, salaris, prestacions i pensions dignes per a totes i tots
2. ... per una democràcia plena i lliure de corrupció
3. ... per aturar els desnonaments i garantir un habitatge digne per a tothom
4. ... per garantir el dret de totes les persones a decidir sobre el seu propi cos
5. ... pel repartiment dels treballs i la riquesa
6. ... per una banca pública i amb control social
7. ... per rescatar les persones i deixar de pagar el deute il·legítim
8. ... per una salut i sanitat públiques d'accés universal
9. ... per un sistema judicial proper, imparcial, gratuït i eficient
10. ... per garantir els drets de ciutadania a tots els que viuen a Catalunya
11. ... per la sobirania energètica, el control dels recursos naturals i una economia ecològica.
12. ... per una economia productiva i solidària al servei de les persones
13. ... per una educació pública, integradora i de qualitat
14. ... per un serveis públics universals
15. ... per un territori cohesionat amb les infraestructures integrades i equilibrades
16. ... per una participació veïnal que influeixi directament en les polítiques públiques municipals

El dret a l'habitatge en la Constitució de la futura República.

Aspectes a contemplar:

- Situar els principals drets característics de l'estat del benestar (salut, educació, serveis socials, .. i el dret a l'habitatge) com drets protegits constitucionalment.
- Protegir el dret a l'habitatge digne i adequat al mateix nivell que la propietat privada.
- Establir la obligació dels poders públics no només de realitzar polítiques d'habitatge si no de garantir-ne l'efectivitat en forma de resultats que permetin, si més no, la protecció dels col·lectius en risc d'exclusió.
- Establir la obligació dels poders públics d'intervenir i controlar el mercat del sòl i de l'habitatge així com del seu finançament per tal de compatibilitzar la doble vessant de l'habitatge, com bé social bàsic i com bé d'inversió sense el predomini absolut que aquesta darrera ha tingut fins els moments actuals.
- Possibilitat d'expropiar o restringir el dret de propietat en cas d'utilitat pública o interès social, sens perjudici de la corresponent indemnització.

Instruments de gestió en la futura República.

- Definició de les àrees i municipis amb major necessitat d'intervenció, sens perjudici de qui marca les necessitats son les situacions personals.
- Capacitat de planificar e intervenir en totes les fases de la promoció urbanística i residencial: transformació del sòl, construcció i finançament.
- Actuació prioritària en col·lectius en situació d'emergència habitacional: sense sostre, desahucis amb càrregues familiars, gent gran, etc..
- Instruments de suport a les famílies amb problemes de pagament: subsidis, prevenció i mediació per evitar la pèrdua de l'habitatge. Segona oportunitat: ampliació dels supòsits de dació amb redempció del remanent del deute.
- Instruments de mobilització del parc privat d'habitatges: mesures fiscals per mobilitzar el parc vacant. En els casos de immobilització de major durada: lloguer forçós o expropiació.
- Constitució progressiva d'un parc públic d'habitatge social destinat al lloguer o altres formes intermitges de tinença. Reserva d'espai públic en cada promoció privada. Exercici real dels drets de tanteig i retracte en les transmissions d'habitatges, solars no edificats o reserves de terrenys.
- Promoció i rehabilitació pública o privada d'habitatges protegits.
- Instruments per promoure l'ús adequat de l'habitatge: controls sobre situacions de desocupació permanent, sobreocupació, ocupació il·legal i assetjament immobiliari.
- Regulació del dret hipotecari protectora amb els drets del consumidor i apartada de falses presumpcions d'igualtat de posicions.