PROPOSTES DE CCOO DE CATALUNYA SOBRE LES MESURES A ADOPTAR EN EL PACTE NACIONAL PER A L'HABITATGE DAVANT LA CRISI ECONÒMICA

RODA DE PREMSA

Barcelona, 21 d'abril de 2009

secretaria de politica social
àmbit d'habitatge

PROPOSTES DE CCOO SOBRE LES MESURES A ADOPTAR EN EL PNH DAVANT LA CRISI ECONÒMICA

Malgrat l'aturada del sector de la construcció, a Catalunya hi ha un estoc important d'habitatges de nova construcció pendent de venda (més de 65.000 segons els propis promotors).

Però, malgrat aquest excés d'oferta, el preu de l'habitatge lliure, de moment, no baixa encara que s'ha estancat (veure gràfic 3.1.1). Malgrat aquest estancament de preus i la moderació, darrerament, de l'increment dels tipus d'interès (veure gràfic 2.1), l'habitatge continua inaccessible per la majoria de la població, com ho va estar en el anterior llarg període d'expansió.

La crisi econòmica actual, l'increment de l'atur i les dificultats per accedir al crèdit, per aquelles persones que mantenen la ocupació, estan agreujant, encara més, les problemàtiques associades a l'accés a l'habitatge.

L'habitatge de segona mà, tampoc és la solució per accedir a l'habitatge perquè, malgrat que els preus han experimentat un cert decrement (veure gràfic 3.2.1 i quadre 3.2.1), continuen sent elevats.

Els elevats preus del lloguer (veure gràfic 3.4.1 i quadre 3.4.5), malgrat que han sofert un estancament, tampoc fan accessible l'habitatge. A això, cal afegir-li la poca oferta degut al poc pes del parc de lloguer respecte del de propietat (veure gràfic 3.4.2).

Finalment, agreujant encara més les dificultats d'accés a l'habitatge, cal esmentar la insuficient promoció d'habitatge protegit (veure quadre 4.1.1 i quadre 4.1.3), per sota de les previsions del PNH.

Actuacions per donar una sortida social a la crisi

1. **Transformar en habitatge de lloguer de preu protegit l'estoc d'habitatges lliures pendent de venda.**

2. **Incrementar la promoció d'habitatge amb protecció oficial de règim general de lloguer i propietat**

3. **Increment dels programes de rehabilitació i de millora de l'habitabilitat i l'accessibilitat dels habitatges**

4. **Ajudes per mantenir l'habitatge:**

- A) Incrementar els ajuts al pagament dels lloguers d'habitatges.
- B) Desenvolupar ajuts específics per fer front al pagament d'hipoteques
- C) Incrementar els ajuts a les famílies amb dificultats per fer front al pagament dels habitatges per evitar desnonaments.
- D) Incrementar de forma substancial les bosses de lloguer social a Catalunya.

TRANSFORMAR EN HABITATGE DE LLOGUER DE PREU PROTEGIT L'ESTOC D'HABITATGES LLIURES PENDENTS DE VENDA

Per CCOO, la solució no passa per convertir aquests estocs, en habitatges de preu concertat destinats a la venda. No es tracta de donar "una sortida de mercat", es tracta de donar una sortida social a aquest estoc d'habitatge lliure que hi ha a Catalunya (més de 65.000 habitatges segons els propis promotors). Tenim la oportunitat de que el nostre país recuperi el temps perdut i recuperi el retard que tenim respecte dels països del nostre entorn europeu.

Proposem convertir aquest estoc d'habitatges en un parc de lloguer a preu protegit. És a dir, a uns preus intervinguts pels poders públics, perquè aquest és el mecanisme que ha permès als països del nostre entorn garantir el dret a l'habitatge a la ciutadania. Aquest instrument és el que manca al nostre país per aconseguir fer realitat el dret constitucional a l'habitatge. A Catalunya el pes del parc de lloguer no arriba al 30% del total del parc d'habitatges. A més és a preu de mercat.

Som conscients que aquesta proposta comporta que els promotors abaixin els preus dels habitatges més enllà del que, seguint la lògica de mercat, han fet fins ara però tenen la oportunitat de donar sortida als estocs que és el seu principal problema empresarial.

També les entitats financers han d'assumir costos, però considerem que és una manera d'alliberar passius i obligacions de fer provisions i, per tant,

sanejar els seus comptes. Una qüestió de molta importància per la situació actual del sector financer.

Reclamem també a la generalitat un paper de forçar una sortida social d'aquests estocs, perquè considerem que es una obligació com a poder públic en moments de crisis i, també, perquè és una mesura que entra dintre dels objectius del PNH.

Hi ha experiències a Europa, especialment els models centreuropeus, on es poden trobar models de gestió publico/privades d'aquest tipus de parcs, que garanteixin un habitatge digne, adequat, estable i accessible econòmicament i, alhora, una gestió eficient i rendible econòmicament.

INCREMENTAR LA PROMOCIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM GENERAL DE LLOGUER I PROPIETAT

Per tal de donar resposta al repte més important, millorar l'accés a l'habitatge, especialment del joves, el PNH es marca com objectiu la construcció de 160.000 habitatges amb protecció oficial, amb un mínim del 40% de lloguer.

Però la promoció d'habitatges amb protecció oficial durant els anys 2007 i 2008 queda per sota de les previsions del Pacte (10.000 i 12.000 respectivament), tant si atenem als habitatges iniciats durant aquest dos anys (9.201 i 10.542), com si atenem al nombre d'habitatges acabats (4.303 i 6.315).

La sobtada aturada del sector, ha paralitzat els desenvolupaments urbanístics i, per tant, la disposició de les reserves de sòl per habitatge protegit. Però això no ha de servir d'excusa i posa en evidència la incapacitat de les administracions, per fer de motor per promoure el sòl suficient per assolir els objectius de promoció d'habitatge protegit.

A més de la manca de sòl, una altra greu dificultat per promoure habitatge protegit, és el preu del sòl. CCOO, des de la signatura del pacte, ve reclamant, sense èxit, que en el Pacte es determini el preu màxim de venda del sòl destinat a la promoció d'habitatges amb protecció oficial (l'anomenat preu de repercussió), per garantir la viabilitat econòmica de les promocions (especialment de règim especial i general) i permetre, també, que el preu final dels habitatges amb protecció sigui inferior al preu màxim legal de venda.

En referència als preus de venda dels habitatges amb protecció oficial, cal observar que també han anat en augment i que, actualment, hi ha molts ciutadans que tenen serioses dificultats per accedir-hi. Unes dificultat que apareixen, no únicament en els habitatges de preu concertat de Catalunya que pel seu preu no son la solució per garantir l'accés a l'habitatge de la majoria dels ciutadans, sinó que afecten a les promocions tradicionals de règim general que són les que demanden la majoria dels ciutadans. Per tant,

possibilitar preus de repercussió que permetin abaratir-los, és una necessitat social en aquest moment.

Preu màxim per metre quadrat útil, any 2009, dels habitatges amb protecció oficial

ZONA	R. ESPECIAL	R. GENERAL	PREU CONCERTAT	CONCERTAT CATALÀ
A 1	1.705,50	1.940,48	3.001,68	4.000
A 2	1.705,50	1.940,48	3.001,68	3.500,00
A 3	1.705,50	1.940,48	2.728,80	3.200,00
B	1.478,10	1.576,64	2.183,04	2.600
C	1.307,55	1.394,72	1.773,72	2.100
D	1.137	1.212,80	1.364,40	1.600

INCREMENT DELS PROGRAMES DE REHABILITACIÓ I MILLORA DE L'HABITABILITAT I L'ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES

El PNH marcava com objectiu rehabilitar i millorar 300.000 habitatges, 199.000 en quatre anys. Malgrat complir amb el nivell de despesa compromesa, les actuacions realitzades queden per sota de les previstes en el PNH (28.754 actuacions iniciades l'any 2007 i 26.753 actuacions iniciades l'any 2008, front les 45.000 i 40.000, respectivament, previstes).

Les necessitats en matèria de rehabilitació previstes, intervencions en els habitatges per rehabilitar, garantir l'habitabilitat i millorar l'accessibilitat, hi són. També apareix la necessitat imperiosa de donar activitat al sector de la construcció, de cara a reduir l'atur en aquest sector.

Per tant, en la conjuntura actual, té tot el sentit que des del PNH es reformulin i s'incrementin les actuacions de rehabilitació previstes per l'any 2009 i successius, incrementant també les partides destinades al finançament d'aquestes accions.

AJUDES PER MANTENIR L'HABITATGE

L'atur no ha parat de créixer a Catalunya des del segon semestre de l'any 2007, arribant actualment a gairebé 500.000 aturats/des. L'atur afecta a tots els sectors, encara que el sector de la construcció és el més afectat, com a conseqüència de la dràstica davallada en la promoció d'habitatges (gràfic 1.1).

Si bé l'evolució inflacionaria en els preus de l'habitatge en la darrera dècada, tant de compra-venda com de lloguer, i la pujada dels tipus a d'interès a partir de l'any 2005, ja van posar en evidència moltes problemàtiques socials, pel que fa referència al manteniment de l'habitatge. Ara aquestes necessitats s'agreugen i es multipliquen.

A) INCREMENTAR ELS AJUTS AL PAGAMENT DE LLOGUER

El PNH contempla un compromís en ajuts al pagament de lloguer, adreçades a unitats de convivència amb dificultats per fer front al pagament de lloguer. En la situació de crisi actual és necessari incrementar els recursos públics de cara a incrementar el nombre actual d'aquestes ajudes.

B) DESENVOLUPAR AJUTS ESPECÍFICS PER FER FRONT AL PAGAMENT D'HIPOTEQUES

El PNH, llevat de mesures d'urgència per evitar desnonaments, no preveu ajuts específics per ajudar al pagament de la hipoteca. Certament es tracta d'una problemàtica social recent, lligada a les situacions d'atur, que ha disparat la morositat de les entitats financeres. El PNH ha de adoptar urgentment mesures específiques d'ajut al pagament d'hipoteques, inexistents actualment.

La moratòria en el pagament de préstecs hipotecaris per a llars en atur (RD 1975/2008), proposada com a mesura extraordinària pel Departament el passat 23 de desembre, està en estudi, ja que la majoria d'hipoteques a Catalunya superen el topall de 170.000 euros que estableix el RD i no es poden acollir-se a aquesta mesura.

És necessari i urgent que des del PNH s'abordin aquestes problemàtiques amb mesures que, de manera efectiva, permetin donar resposta a aquestes problemàtiques. En aquest sentit considerem que el PNH ha d'impulsar mesures, similars a les que s'han implementat en el País Basc, que consisteixen en la recompra de l'habitatge i la cancel·lació del préstec hipotecari, mantenint en lloguer, amb opció a compra, a l'antic propietari.

C) INCREMENTAR ELS AJUTS A LES FAMÍLIES AMB DIFICULTATS PER FER FRONT AL PAGAMENT DE L' HABITATGE PER EVITAR DESNONAMENTS

El PNH preveu ajudes d'urgència, per evitar desnonaments, per manca de pagament de lloguer o de la hipoteca. (8.000 llars en el període 2007-2010). És obvi que la situació actual fa del tot insuficients les previsions del PNH que considerem que s'han de revisar per incrementar-les. El Govern ha de destinar noves partides de recursos públics per evitar la pèrdua de l'habitatge per causes econòmiques, ja que és la millor manera d'evitar l'exclusió social residencial.

Cal tenir present que, l'any 2008, es van produir a Catalunya 11.240 embargaments d'habitatges per manca de pagament d'hipoteca i s'estima que continuaran en augment durant aquest any.

D) INCREMENTAR DE FORMA SUBSTANCIAL LES BORSES DE LLOGUER SOCIAL A CATALUNYA

Els contractes de lloguer formalitzats per les borses de lloguer social i les borses joves d'habitatge (9.701 contractes anys 2005-2008), són inferiors a les previstes inicialment pel PNH (22.000 en el període 2007-2010).

Considerem que des del PNH s'ha d'analitzar els factors que ho expliquen i fer els ajustos necessaris (tècnics, normatius i de recursos econòmics) per possibilitar l'increment d'aquest parc social de lloguer cada vegada més imprescindible.

Barcelona, 21 d'abril de 2009.

ANNEX: QUADRES I GRÀFICS

Nota: Els quadres i gràfics que adjuntem com annex, s'han extret de l'"Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya. Any 2008", publicat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge, de la Generalitat de Catalunya. L'ordre en el que apareixen és el mateix en que són citats en el document.

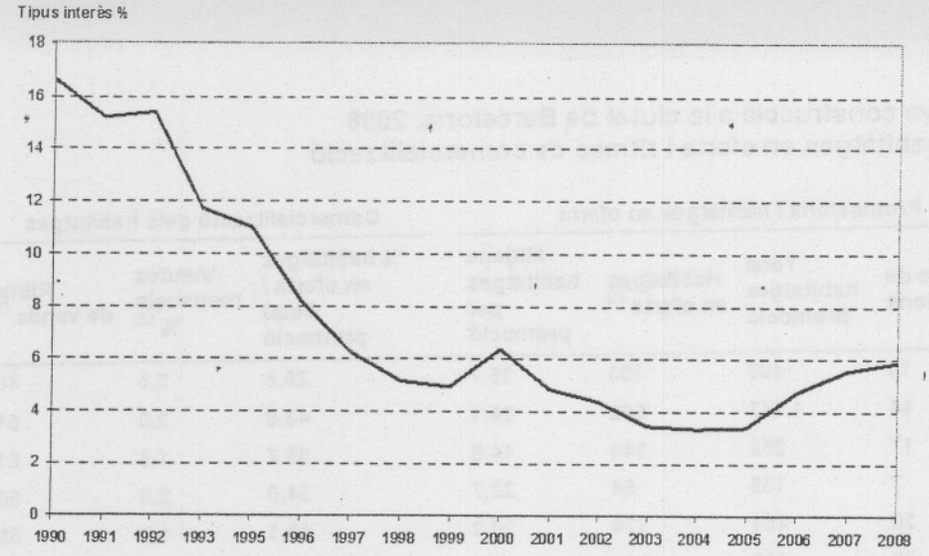
Quadre 3.1.2
Oferta d'habitatges de nova construcció a la ciutat de Barcelona. 2008
Nombre de promocions, habitatges en oferta i ritmes de comercialització

Districtes	Promocions i habitatges en oferta				Comercialització dels habitatges		
	Nombre de promocions	Total habitatges promoció	Habitatges en oferta (1)	Mitjana habitatges per promoció	% habitatges en oferta / Total promoció	Vendes mensuals % (2)	Ritme de venda (3)
Ciutat Vella	15	400	103	26,7	25,8	2,5	40
Eixample	44	1.147	502	26,1	43,8	2,0	51
Sants-Montjuïc	17	252	148	14,8	58,7	1,6	61
Les Corts	7	159	54	22,7	34,0	2,0	50
Sarrià-Sant Gervasi	20	404	174	20,2	43,1	1,8	56
Gràcia	30	480	319	16,0	66,5	1,8	54
Horta-Guinardó	32	359	159	11,2	44,3	1,9	53
Nou Barris	20	337	162	16,9	48,1	2,0	50
Sant Andreu	30	695	417	23,2	60,0	1,8	56
Sant Martí	42	1.354	558	32,2	41,2	1,7	59
TOTAL Barcelona	**257**	**5.587**	**2.596**	**21,7**	**46,5**	**1,9**	**53**

(1) Habitatges en venda en el moment de la realització del treball de camp.
(2) Percentatge d'habitatges de les promocions que es venen cada mes (100% = tota la promoció).
(3) Nombre de mesos que tardarien en vendre tots els habitatges d'una promoció seguint l'actual ritme de vendes.

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del treball de l'Instituto APOLDA.

Gràfic 2.1
Evolució del tipus d'interès hipotecari per a l'adquisició d'habitatges lliures
1990-2008



Font: Banc d'Espanya.

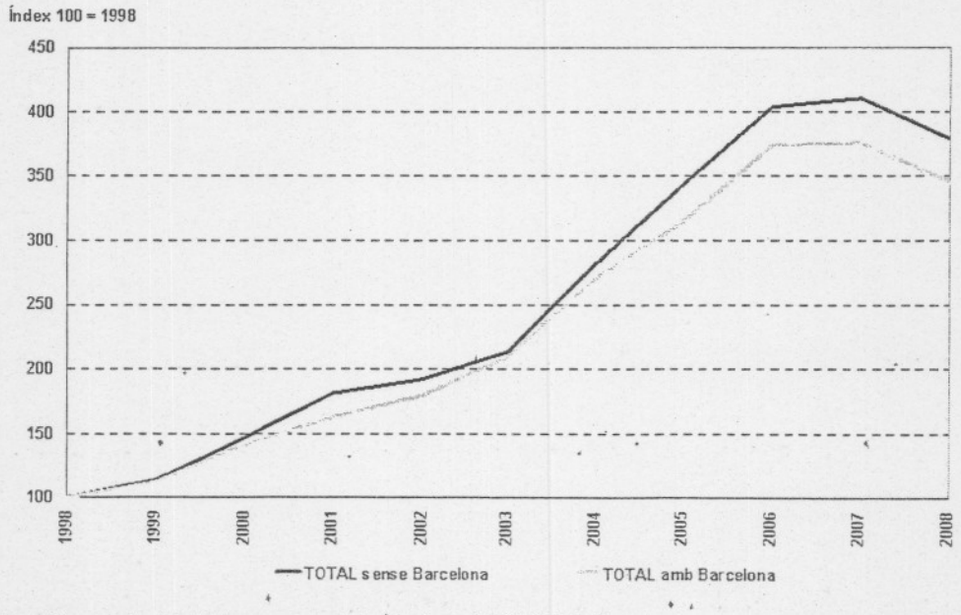
Quadre 3.2.1
Evolucjó del preu de venda i les superfícies dels habitatges de segona mà a Catalunya. 2004-2008

	Preu mitjà EUROS/m² construït					Variació
Municipi	2004	2005	2006	2007	2008	08/07 %
Badalona	2.314,97	2.731,00	3.282,91	3.310,74	3.054,47	-7,7
Barcelona	3.177,76	3.574,33	4.298,37	4.278,95	3.926,95	-8,2
Gavà	2.723,72	3.018,00	3.533,20	3.477,74	3.109,09	-10,6
Girona	1.888,81	2.486,00	2.986,86	2.809,00	2.566,95	-8,6
Hospitalet de Llobregat, l'	2.502,45	3.074,00	3.463,60	3.660,69	3.242,44	-11,4
Lleida	1.389,22	1.683,00	1.949,16	2.018,85	1.886,67	-6,5
Mataró	2.192,19	2.549,00	3.174,67	3.307,87	2.988,36	-9,7
Ripollet	2.119,00	2.682,00	2.819,61	2.679,94	2.700,67	0,8
Sabadell	2.127,45	2.572,00	2.959,49	2.887,61	2.851,32	-1,3
Tarragona	1.684,38	2.163,00	2.529,08	2.850,84	2.579,10	-9,5
Terrassa	1.850,22	2.378,00	2.822,86	2.706,72	2.676,24	-1,1
TOTAL sense Barcelona	**2.111,52**	**2.577,00**	**3.025,22**	**3.074,87**	**2.843,12**	**-7,5**
TOTAL amb Barcelona	**2.648,75**	**3.080,33**	**3.661,80**	**3.676,91**	**3.385,04**	**-7,9**

	Superfície construïda mitjana (m²)					Variació 08/07 %
Barcelona	**107,0**	**107,4**	**104,8**	**103,3**	**101,1**	**-2,2**
TOTAL sense Barcelona	**106,1**	**99,6**	**102,0**	**100,0**	**101,2**	**1,2**
TOTAL amb Barcelona	**106,6**	**103,5**	**103,4**	**101,7**	**101,1**	**-0,5**

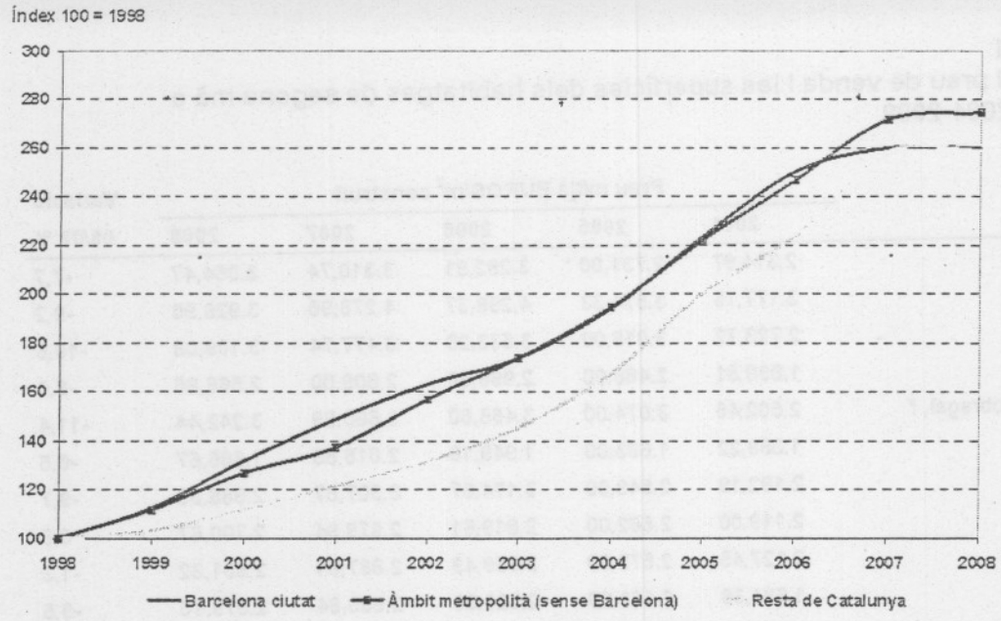
Font: Secretaria d'Habitatge, a partir de les dades de TECNIGRAMA.

Gràfic 3.2.1
Evolució del preu mitjà dels habitatges de segona mà a Catalunya. 1998-2008



Font: Secretaria d'Habitatge, a partir de les dades de TECNIGRAMA.

Gràfic 3.4.1
Evolució del lloguer mitjà contractual a Catalunya per àmbits geogràfics. 1998-2008



Font: Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

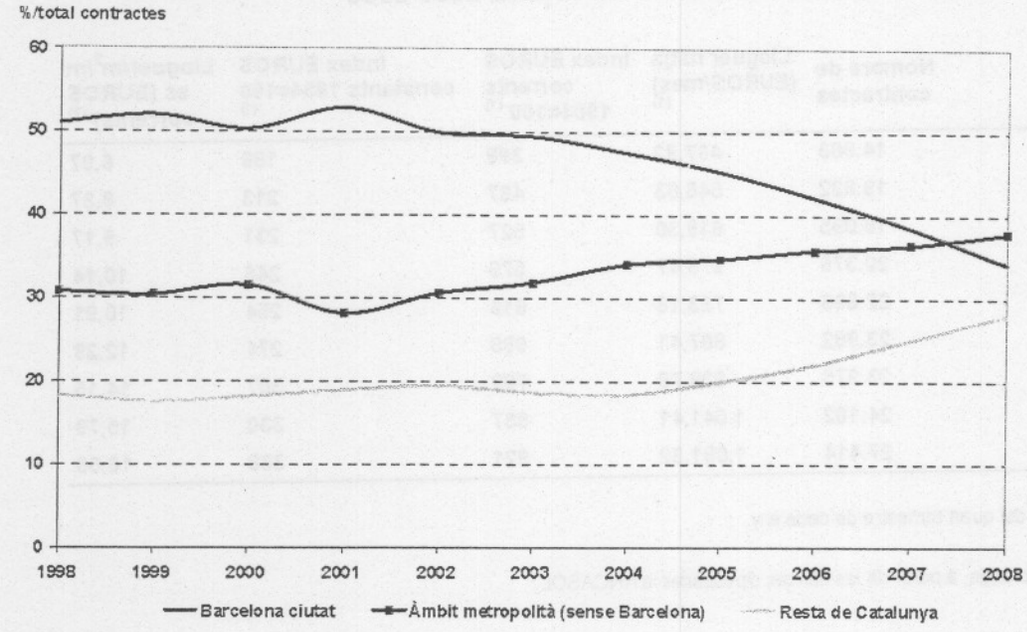
Quadre 3.4.5
Evolució del mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona. 2000-2008

Any	Nombre de contractes	Lloguer mitjà (EUROS/mes) (1)	Índex EUROS corrents 1984=100 (1)	Índex EUROS constants 1984=100 (1)	Lloguer/m²/mes (EUROS corrents) (1)
2000	14.983	467,92	399	186	6,97
2001	19.822	548,83	467	213	8,37
2002	18.035	619,30	527	231	9,17
2003	20.376	678,47	578	246	10,14
2004	22.633	723,18	616	254	10,91
2005	23.982	807,41	688	274	12,29
2006	23.975	929,78	792	307	14,15
2007	24.162	1.041,41	887	330	15,79
2008	27.414	1.081,32	921	338	16,66

(1) Import del lloguer del quart trimestre de cada any.

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Gràfic 3.4.2
Evolució del pes del lloguer a Catalunya per àmbits geogràfics. 1998-2008



Font: Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Quadre 4.1.1
Evolució de l'habitatge amb protecció oficial a Catalunya. 1999-2008

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Habitatges iniciats										
Protegits [1]	9.042	5.496	6.225	8.488	5.073	6.390	6.932	7.592	9.201	10.542
Variació anual %	147,9	-39,2	13,3	36,4	-40,2	26,0	8,5	9,5	21,2	14,6
Totals [2]	78.268	78.519	67.794	74.498	88.649	96.481	107.834	127.117	85.515	27.569
Variació anual %	9,0	0,3	-13,7	9,9	19,0	8,8	11,8	17,9	-32,7	-67,8
Protegit/total %	11,6	7,0	9,2	11,4	5,7	6,6	6,4	6,0	10,8	38,2

(1) Qualificacions provisionals d'habitatges amb protecció oficial i habitatges de remodelació de barris.
(2) Visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics.

Font: Secretaria d'Habitatge.

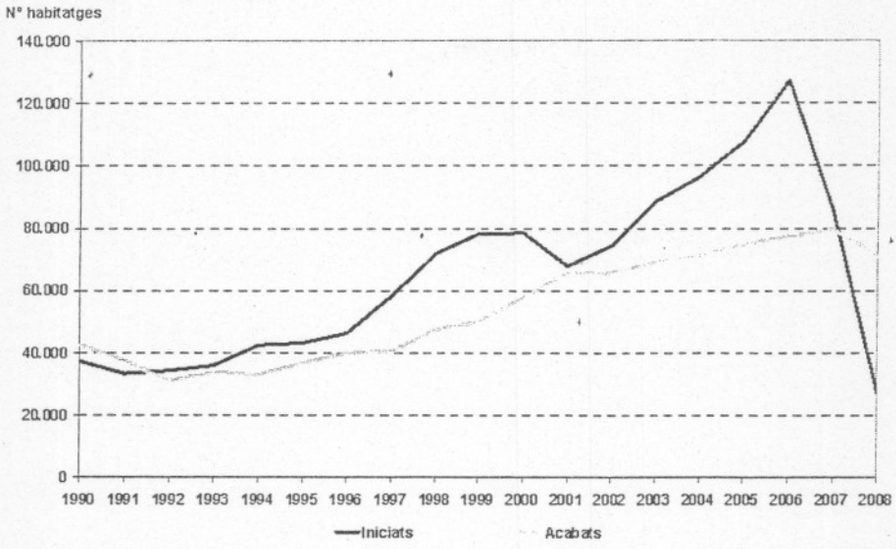
Quadre 4.1.3
Evolució de la promoció d'habitatges amb protecció oficial segons el règim de protecció. 2006-2008

Habitatges iniciats (1)	2006		2007		2008	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
HPO venda	4.651	61,3	4.907	53,3	5.947	56,4
HPO lloguer	2.575	33,9	4.132	44,9	4.152	39,4
Remodelació de barris	366	4,8	162	1,8	443	4,2
TOTAL	**7.592**	**100**	**9.201**	**100**	**10.542**	**100**

(1) Habitatges iniciats amb protecció oficial: qualificacions provisionals i habitatges iniciats del programa de remodelació de barris.

Font: Secretaria d'Habitatge.

Gràfic 1.1
Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Catalunya. 1990-2008



Font: Secretaria d'Habitatge, a partir de les dades dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics.