

Jornada Tècnica sobre el LLOGUER I EL DRET A L'HABITATGE

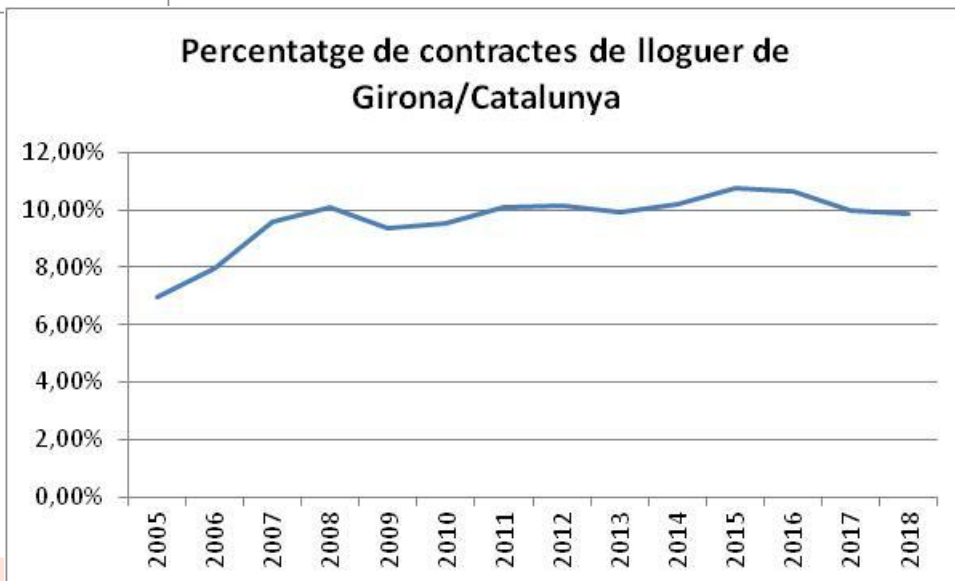
**Col·legi i associació d'agents de la propietat
immobiliària de Girona**

El present i futur del mercat de lloguer

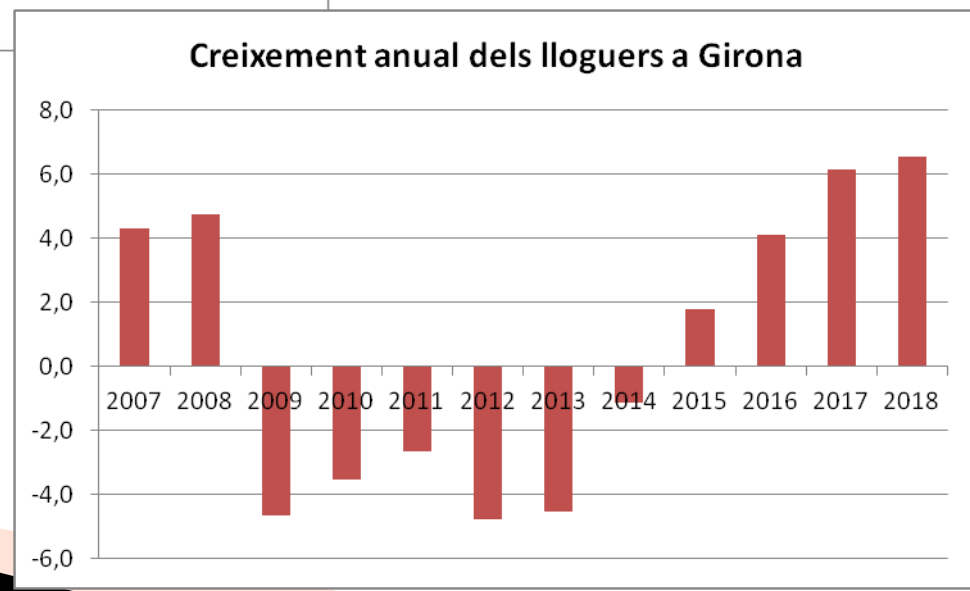
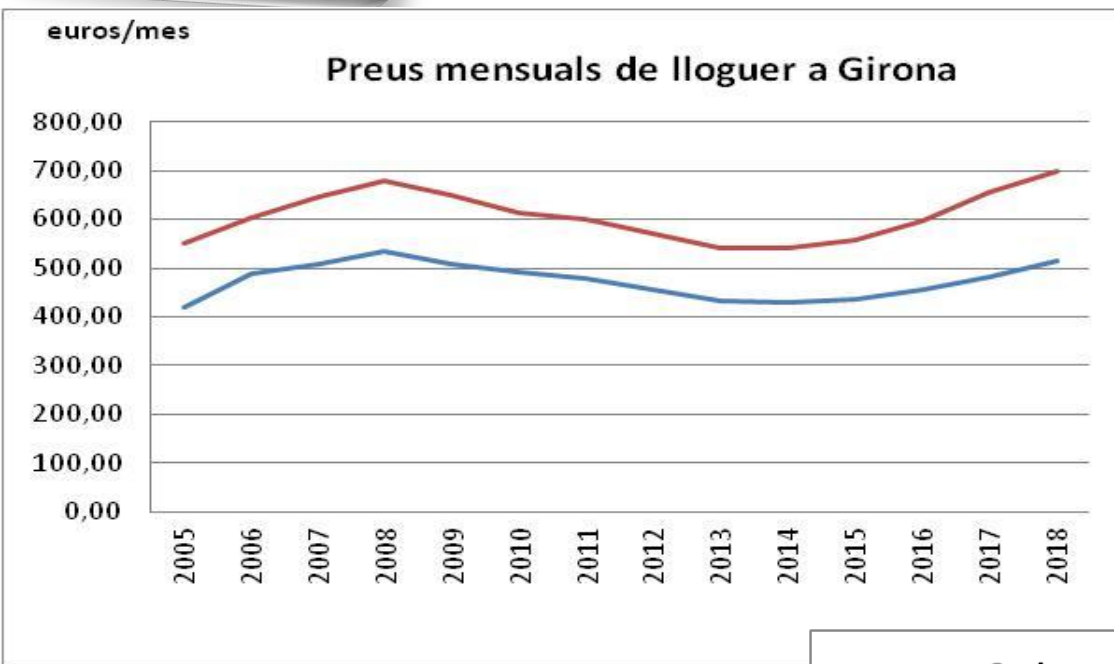
Carme Trilla i Bellart
Presidenta de la Fundació Hàbitat3
Girona, 15 de març de 2019



Eclosió de la demanda de lloguer



Eclosió de la demanda de lloguer

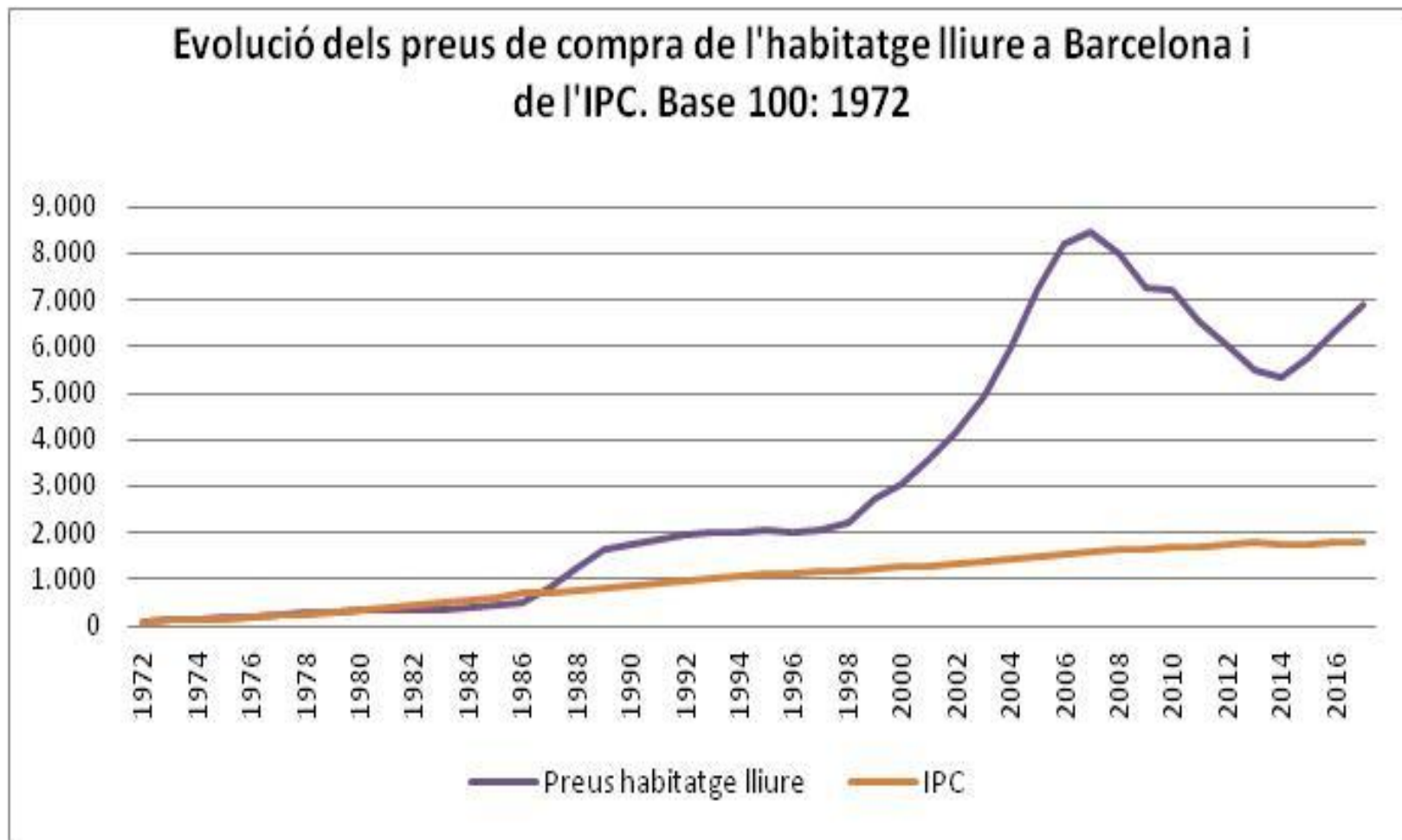


El cost de l'habitatge i la seva relació amb els ingressos de les llars, l'element crític a abordar en aquest segle XXI

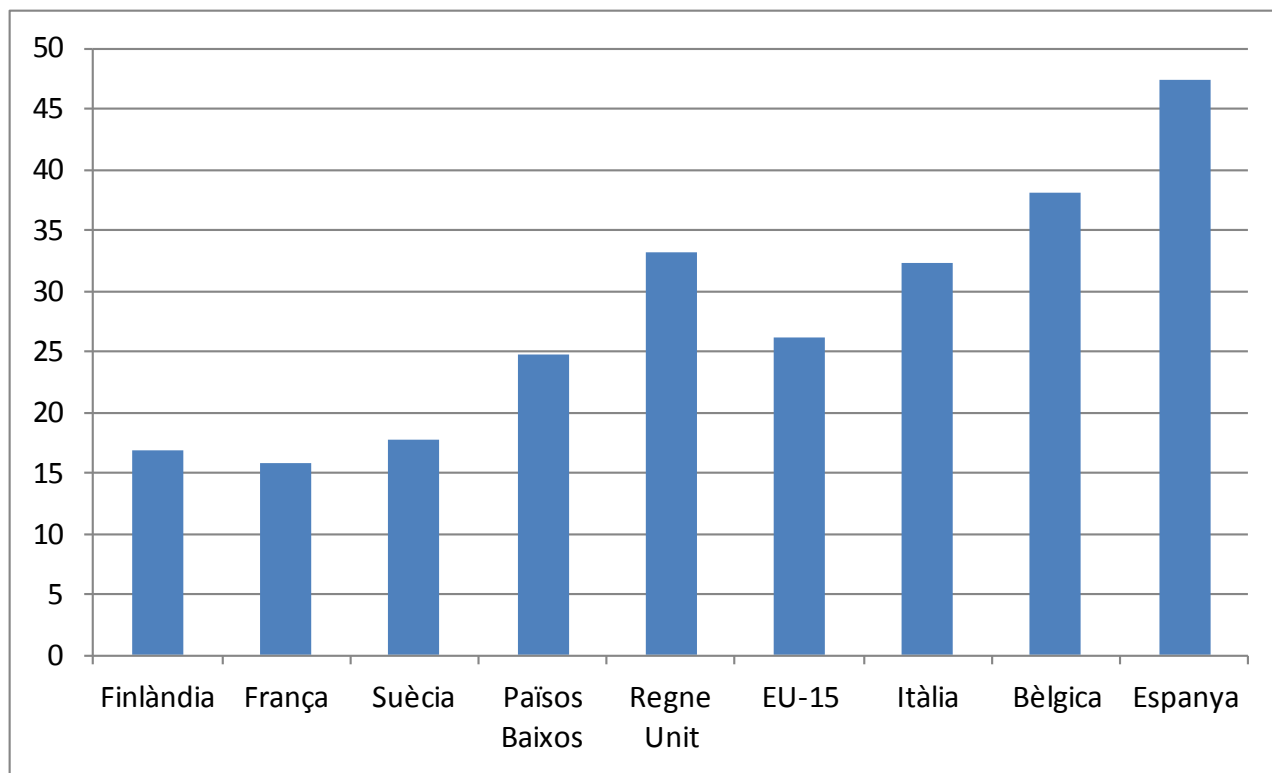
- La disposició d'habitatge és una condició indispensable per al desenvolupament de la vida de les persones i de les famílies, i per al manteniment de la seva dignitat humana. Res no hi ha de més degradant i exclouent que la pèrdua de l'habitatge.
- Evidentment, disposar d'un habitatge per a viure té un cost, tant si és de lloguer, com si és de compra, i és responsabilitat social i col·lectiva assegurar que aquest cost sigui proporcional als ingressos de les famílies.

- Una de les conseqüències més alarmants del deteriorament de la situació econòmica dels darrers anys ha estat el **progressiu increment del nombre de famílies que no poden fer front adequadament al pagament dels seus préstecs hipotecaris o dels seus lloguers i es troben finalment davant del desallotjament dels seus habitatges.**
- **Des de l'any 2013 fins al tercer trimestre del 2018, a Catalunya s'han produït 81.000 llançaments (prop de 300.000 persones)**
 - **26.000 d'hipoteques (32%)**
 - **58.000 de lloguers (68%)**

Comparació entre l'evolució dels preus de l'habitatge i l'IPC (sinònim dels salaris)



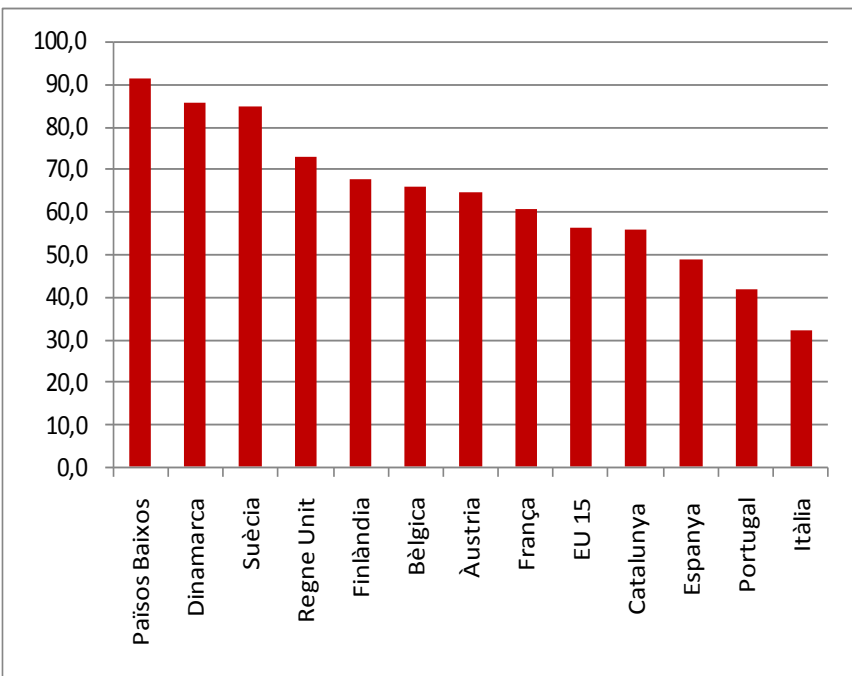
Taxa de sobreesforç en l'habitatge de lloguer de mercat, comparada a diversos països europeus. 2014



Font: EU-SILC. **Taxa de sobreesforç**: percentatge de llars que destinen més del 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge i dels subministraments (aigua, llum i gas)

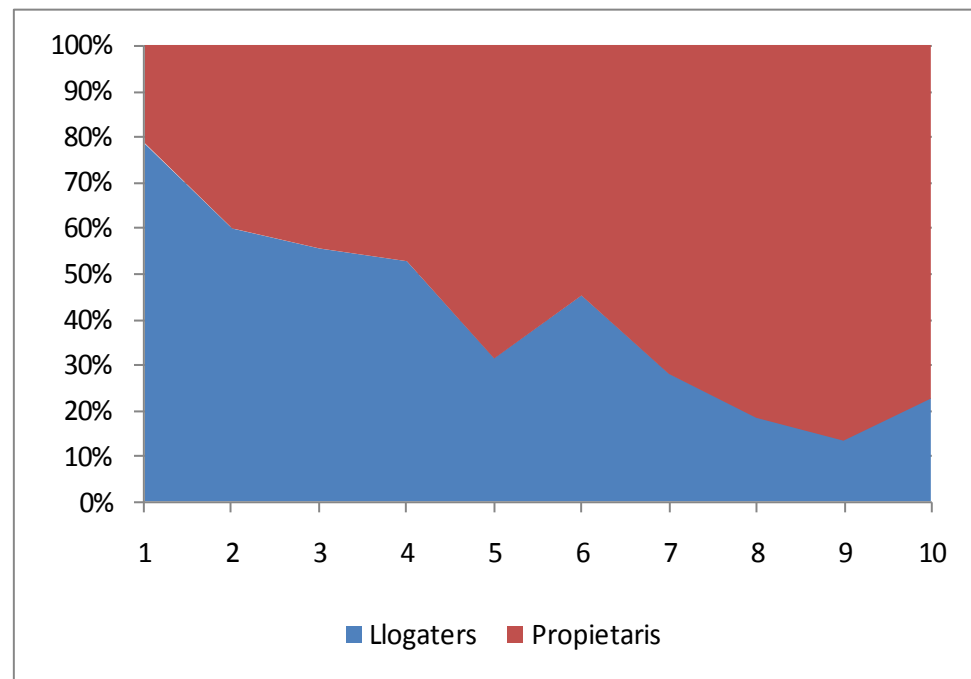
Població que paga per l'habitatge

Percentatge sobre el total de població



Font: Eurostat 2010, per Espanya i Catalunya, Cens de Població i Habitatge 2011, INE. Per Espanya i Catalunya, els "Propietaris" inclouen "l'Habitatge propi per herència o donació".

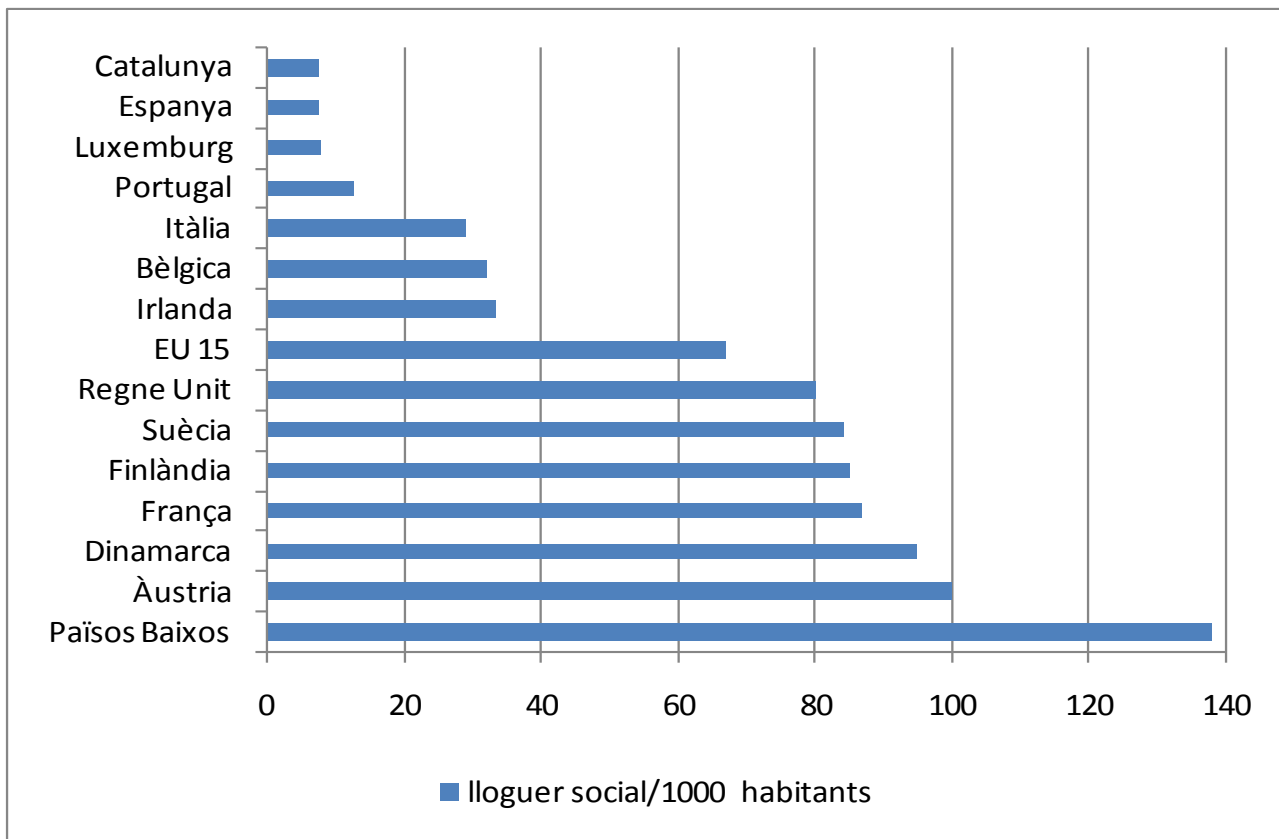
Distribució del règim de tinença, segons decils de renda de les llars que paguen per l'habitatge. Catalunya 2012



Font: elaboració a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida 2012 Idescat/INE.

El parc de lloguer social comparat a Europa

habitatges de lloguer social/1.000 habitants



Font: Eurostat 2010.

PROBLEMES derivats de la crisi i de la profusió de desnonaments:

- 1. Desbordament de les necessitats d'habitatge d'emergència**
- 2. Preeminència de les Meses d'Emergència en relació a altres sistemes públics d'accés a l'habitatge, com ara els registres de sol.licitants d'habitatge protegit**
- 3. Difuminació de les "altres" necessitats d'habitatge:**
 - . Joves no emancipats: 80% dels joves entre 18 i 30 anys**
 - . Parelles amb problemes de convivència i necessitat de separació**
 - . Persones immigrades o arribades d'altres municipis**
 - . Persones grans amb problemes greus en el seu habitatge; accessibilitat, eficiència energètica, etc.**
- 4. Escorament de les responsabilitats i les polítiques d'habitatge locals des dels àmbits urbanístics cap als de serveis socials**
- 5. Pèrdua de vigor de les polítiques de promoció/obtenció d'habitatges socials per donar resposta a les necessitats estables i regulars de la població**

HABITATGE D'EMERGÈNCIA VERSUS HABITATGE SOCIAL

PROBLEMES derivats de la crisi i de la profusió de desnonaments:

- 6. Pèrdua de visió de conjunt de les polítiques d'habitatge,
· Amb desaparició de la figura dels Plans Locals d'Habitatge
· Amb la no implementació de l'exigència de la Solidaritat Urbana prevista en l'article 73 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge.**
- 7. Disminució dels recursos públics adreçats a la política d'habitatge i a les polítiques preventives de l'exclusió social.**
- 8. No consideració o minusvaloració de les necessitats d'habitatge de les entitats socials que fan un paper subsidiari de les Administracions Públiques en l'atenció de col·lectius amb especials dificultats**

PROPOSTES

Per focalitzar la política d'habitatge sobre el preu/cost de l'habitatge i el seu necessari equilibri amb els ingressos de les llars,

els instruments endògens a utilitzar es concentren al voltant de 5 eixos:

- **1. Polítiques de sòl vinculades a la provisió d'habitatge assequible.**
- **2. Polítiques de parcs públics/socials de lloguer.**
- **3. Polítiques de suport a les llars, especialment les llogateres.**
- **4. Polítiques específiques de lluita contra l'exclusió social.**
- **5. Polítiques de contenció de preus i de protecció dels consumidors**

1. Polítiques de sòl vinculades a la provisió d'habitatge assequible.

1.1 Preservar les reserves de sòl per a habitatge protegit/social/assequible/dotacional, amb control futur de plusvàlues.

És fonamental entendre que dins un context de mercat lliure –també del sòl- en el moment en què es reprengui l'activitat promotora i torni a córrer el crèdit, la única peça en mans de l'administració pública per limitar el preu de l'habitatge és l'establiment de reserves específiques per a habitatge protegit/social/a preu limitat.

Les reserves que avui ja disposa Catalunya han de ser mantingudes, ajustant-les a les necessitats previstes dins el marc del Pla Territorial Sectorial, si no es vol cometre un error històric i antisocial imperdonable. Seria miopia insensata traslladar la situació actual d'inanició a una situació futura d'activitat constructiva. I demostraria un nul coneixement de la nostra història o, el què és més greu, el seu menyspreu.

1.2 Treballar en profunditat les reserves de sòl/d'edificació per a habitatge protegit/social/assequible en sòl urbà consolidat. Sempre amb l'objectiu d'integrar l'habitatge social dins el teixit general.

1.3 Aprofundir en el mandat de Solidaritat Urbana i avançar en la implementació del Dret de Tempteig de les administracions locals.

2. Polítiques de parcs públics/socials de lloguer.

2.1 Convertir habitatge ja construït (especialment d'entitats financeres) en parc de lloguer social, gestionat pel sector públic o per organitzacions sense ànim de lucre.

Catalunya està tenint en els darrers anys i encara ara la gran ocasió històrica per fer un salt en el necessari coixí protector d'un parc d'habitatges social.

2.2 Promoure habitatge de lloguer social concentrant la part més important dels pressupostos públics per fer-los viables financerament i establint acords preceptius amb entitats financeres per assegurar-ne el finançament.

Cal abordar amb tot el realisme l'enorme complexitat financera de la promoció d'habitatge de lloguer, buscant i inventant, conjuntament amb el sector financer (privat o públic, ICF, ICO, BEI), fórmules viables en el temps.

2.3 Establir acords amb organitzacions sense ànim de lucre per la gestió dels parcs públics/socials de lloguer, dotant-los de la màxima proximitat i coneixement de les realitats dels usuaris.

El creixement dels parcs socials ha d'anar acompanyada d'una gestió acurada que en faciliti la imprescindible rotació.

3. Polítiques de suport a les llars, especialment les llogateres.

Cal fer solvents les llars que viuen en habitatges del mercat privat, respecte de les quals han desaparegut tots els mecanismes legals de protecció i de preservació davant fases inflacionistes.

3.1 Situar la despesa pública en protecció social als nivells mitjans del països europeus del nostre entorn.

3.2 Promoure les figures de l'habitatge protegit, probablement sota les fórmules d'accés diferit o de compra fraccionada en el temps per fer més solvents econòmicament les famílies; **o del lloguer amb opció de compra**, per fidelitzar els usuaris i fer-los copartíceps de les responsabilitats de gestió, per donar seguretat en l'estada en els habitatges, i per facilitar l'apalancament financer que requereix aquest tipus de promocions.

3.3 Ampliar fent extensius els ajuts al lloguer (Lloguer Just) a totes les llars llogateres en situació de sobre cost de l'habitatge i risc d'exclusió social.

3.4 Mantenir els ajuts d'emergència per a llars en risc immediat de pèrdua de l'habitatge (de compra o de lloguer).

3.5 Establir acords amb entitats socials per a la gestió dels ajuts i el millor coneixement de la realitat de dificultats de les llars.

4. Polítiques de lluita contra l'exclusió social.

4.1 Actuar de forma decidida contra l'exclusió social residencial, incloent dins dels paràmetres **d'admissió en els parcs públics a les persones i llars en situació irregular o amb ingressos per sota dels llindars avui exigits.**

4.2 Reforçar el **suport a les entitats socials que fan l'acollida, l'acompanyament i donen suport a aquestes persones i llars,** definint el rol complementari al de les administracions públiques.

4.3 Dedicar part de la despesa pública **a cobrir els dèficits que generen els parcs públics i socials,** no només per a la cobertura del diferencial entre costos i cobraments de rendes, sinó també per la despesa en acompanyament social als usuaris.

4.4 Dedicar part de la despesa pública en **donar recolzament financer a les entitats sense ànim de lucre que han de col·laborar amb l'administració pública en la producció i en la gestió immobiliària i social dels habitatges socials.**

4.5 Entendre que **qualsevol sistema d'ingressos mínims garantits per a la població ha de ser compatible amb els ajuts públics per al pagament de l'habitatge!!!!!!** Sense això és pràcticament impossible per a una família suportar els costos d'un habitatge, per baixos i socials que siguin.

5. Polítiques de contenció de preus i de protecció dels consumidors.

5.1 Abordar amb valentia el disseny i implementació de control de preus del mercat lliure –especialment en el mercat del lloguer. Polítiques participatives, per zones de ciutats, amb fort recolzament públic als propietaris dels habitatges que els compensin la funció social que se'ls demana, com és habitual a alguns països europeus com Alemanya.

5.2. Reconsiderar i revocar els darrers canvis introduïts l'any 2013 en la Llei d'Arrendaments Urbans, introduint prescripcions específiques de protecció dels llogaters que equilibri d'alguna manera els drets i deures de les dues parts que faci possible que en el futur la demanda de lloguer no s'hagi de deure exclusivament a la impossibilitat de comprar, si no que constitueixi una veritable opció plausible, raonable i estable per a aquells que la prefereixin com a règim de tinença.

5.3 Abordar d'una vegada per totes la modificació de la legislació espanyola en matèria de sobreendeutament de les famílies –molt fortament determinat pel cost de l'habitatge i el seu finançament a llarg termini. La UE ho reclama i tots els països de l'entorn ho tenen regulat.



MOLTES GRÀCIES