

# **Canvis en la problemàtica de l'habitatge a Catalunya** **en els últims 30 anys**

## 1. El mercat de lloguer

1.1 Estoc d'habitatges en arrendament

1.2 Efectes del control de lloguers a Catalunya

1.3 El mercat de lloguer el 2017

## 2. El mercat de compravenda

2.1 El mercat de compravenda 1987-2017

2.2 La construcció de nous habitatges

## 3. Previsions de necessitats d'habitatge i distribució territorial

## 4. Les necessitats de rehabilitació del parc

Annex I. Polítiques comparades d'habitatge

Annex II. Desigualtat econòmica i habitatge

- Referències bibliogràfiques

**Joan Ràfols Esteve**  
**Economista**  
**Abril 2018**

## **Canvis en la problemàtica de l'habitatge a Catalunya en els últims 30 anys**

L'any 1988 es va celebrar el II Congrés d'Economia i Empresa de Catalunya impulsat pel Col·legi d'Economistes.

En els 30 anys que ens separen d'aleshores s'han produït canvis substancials en el marc econòmic i legislatiu del país. L'accés a l'allotjament de la població segueix sent avui un tema cabdal a casa nostra, però el vell problema de l'habitatge té avui característiques molt diferents a les que tenia el 1988, qüestió fonamental, sovint oblidada, quan es postulen mesures concretes per contribuir a solucionar els problemes d'allotjament del conjunt de la població i d'aquelles famílies en risc d'exclusió.

A diferència d'altres polítiques públiques, per exemple, la d'infraestructures, la política d'habitatge es dona en un context de mercat i la bondat i eficàcia de les mesures dissenyades i implementades dependrà del coneixement que es tingui del funcionament dels mercats i de la seva dependència i interrelació amb l'evolució de l'economia del país.

Avui la nostra societat té un problema d'accés a l'habitatge per una part de la població, igual que 30 anys abans, malgrat que es pot afirmar que en el seu conjunt la població disposa de condicions d'allotjament millors. La crisi econòmica iniciada el 2007 ha reduït la renda familiar de moltes llars i un nombre important de casos d'atur de llarga duració ha portat a una part de les famílies a nivells d'ingressos per sota els mínims de subsistència. La situació d'emergència en matèria d'habitatge ha tingut àmplia repercussió en la percepció pública del problema de pèrdua de l'habitatge, ja sigui en compra o lloguer. No obstant això les estadístiques de desnonament per execucions hipotecàries i per falta de pagament del lloguer no són els indicadors sobre la bondat de les polítiques d'habitatge, però probablement sí de les polítiques del sistema d'assistència social lligat a l'habitatge i al manteniment de nivells mínims de renda familiar.

Els objectius de les polítiques d'habitatge són el creixement del parc, ajustar-lo al ritme de formació de famílies a mitjà i llarg termini. Simultàniament han de permetre la millora continuada dels serveis i dotacions del parc d'habitatges ja edificat i adaptar-lo als nivells socialment acceptables avui. Aquests són els principals objectius de la política d'habitatge en tot moment. Per assolir-los cal un grau important d'equilibri entre oferta i necessitats a mitjà termini per evitar increments de preus netament per sobre dels costos d'edificació, ja que porta a situacions d'exclusió en el mercat d'un creixent nombre de famílies.

En una economia que en que no hi haguessin restriccions als factors que intervenen en l'oferta d'habitatge (materials, mà d'obra, recursos financers, sòl ...) el problema de l'allotjament és essencialment un problema de renda disponible de les famílies.

Les actuacions d'emergència necessàries i sovint insuficients, per la seva urgència i immediatesa porten a oblidar que els problemes d'habitatge es formen al llarg de molts anys i requereixen polítiques continuades al llarg també de molts anys. Les polítiques d'habitatge tenen, a més, la dificultat que es donen en un context de mercat, i que l'evolució d'aquests pot afectar l'eficiència i eficàcia de les mesures dissenyades per assolir certs objectius en un determinat context.

Davant la complexitat de les polítiques d'habitatge, en un context molt polititzat, sovint es proposen solucions senzilles per problemes generats en mercats tan complexos i canviants en el temps com els d'habitatge.

També sovint es fan comparacions amb les polítiques d'allotjament d'altres països, oblidant diferències de l'entramat institucional que intervenen en la política d'habitatge o que el context macroeconòmic és totalment diferent.

En els últims 30 anys, els mercats de l'habitatge a Catalunya -en accés en propietat i en arrendament- han registrat canvis substancials que comporten forçosament la necessitat de fixar nous objectius a la política d'habitatge, dissenyant i implementant noves mesures i sobretot una estreta coordinació amb les polítiques socials de sosteniment de renda i en la política urbanística.

En aquestes pàgines s'aborden els canvis en els mercats de lloguer i d'accés en propietat amb l'objectiu de que en un entorn d'urgències, no s'oblidin les magnituds i dificultats dels reptes a afrontar per la política d'habitatge a Catalunya: aconseguir un increment de l'oferta en l'àmbit de la regió metropolitana de Barcelona que és on es concentren la major part de les necessitats d'habitatge en els propers anys i allargar la vida útil del parc d'habitatge, tot millorant les seves prestacions, davant les dificultats d'una generalització de la propietat horitzontal.

Per últim en dos breus annexes es tracten les contínues referències que en el debat sobre algunes qüestions d'habitatge tenen el recurs a certes polítiques d'altres països en la matèria, massa sovint inexactes i sobretot, sense referir-les a un determinant context de mercat i aplicant la complementarietat de polítiques socials lligades a l'habitatge i de les que el nostre país no disposa.

Per últim en un segon annex, es fa referència a un article recent sobre desigualtats en habitatge, com a factor de la desigualtat econòmica.

## 1. EL MERCAT DE LLOGUER

### 1.1 L'estoc d'habitatges cedits en arrendament

Catalunya		Habitatges ocupats en lloguer
		Percentatge sobre total
1950	542.930	70,0%
1960	564.147	63,5%
1970	613.253	46,7%
1981	575.266	32,7%
1991	459.293	23,8%
2001	384.423	16,6%
2011	582.700	19,8%

L'ocupació en règim de lloguer a Catalunya ha estat en ple retrocés des dels anys 1950, tant en percentatges sobre el total del parc d'habitatges destinats a residència permanent, com en números absoluts. En el període 1950-2011, el parc d'habitatges de residència permanent va créixer en 2.169.125 unitats, i els habitatges ocupats en arrendament en 39.770.

El 1950 el lloguer era el règim de tinença predominant a les grans ciutats de Catalunya. A Barcelona el 1950 el 93,1% del parc estava ocupat en lloguer, percentatge que s'ha reduït al 30,1 el 2011. En xifres absolutes, a Barcelona, el nombre d'habitatges s'ha reduït passant de 260.179 el 1950 a 205.910 el 2011.

La sèrie estadística de dades del Cens d'Habitatges mostra que el parc en lloguer va augmentar en el període 1950-1970, conseqüència d'una activitat promotora destinada a lloguer relativament important, conseqüència de que la legislació d'habitatges de Renda Limitada de 1954, va instrumentar incentius econòmics importants tant per les promocions en venda com en lloguer i va fixar uns preus màxims de lloguer dels habitatges de renda limitada atractius. A l'empara d'aquesta legislació va existir una activitat promotora en lloguer relativament important essencialment a càrrec de les Caixes d'Estalvi i entitats asseguradores.

A Barcelona ciutat, les Caixes d'Estalvis van promoure entorn de 350.000 habitatges en lloguer.

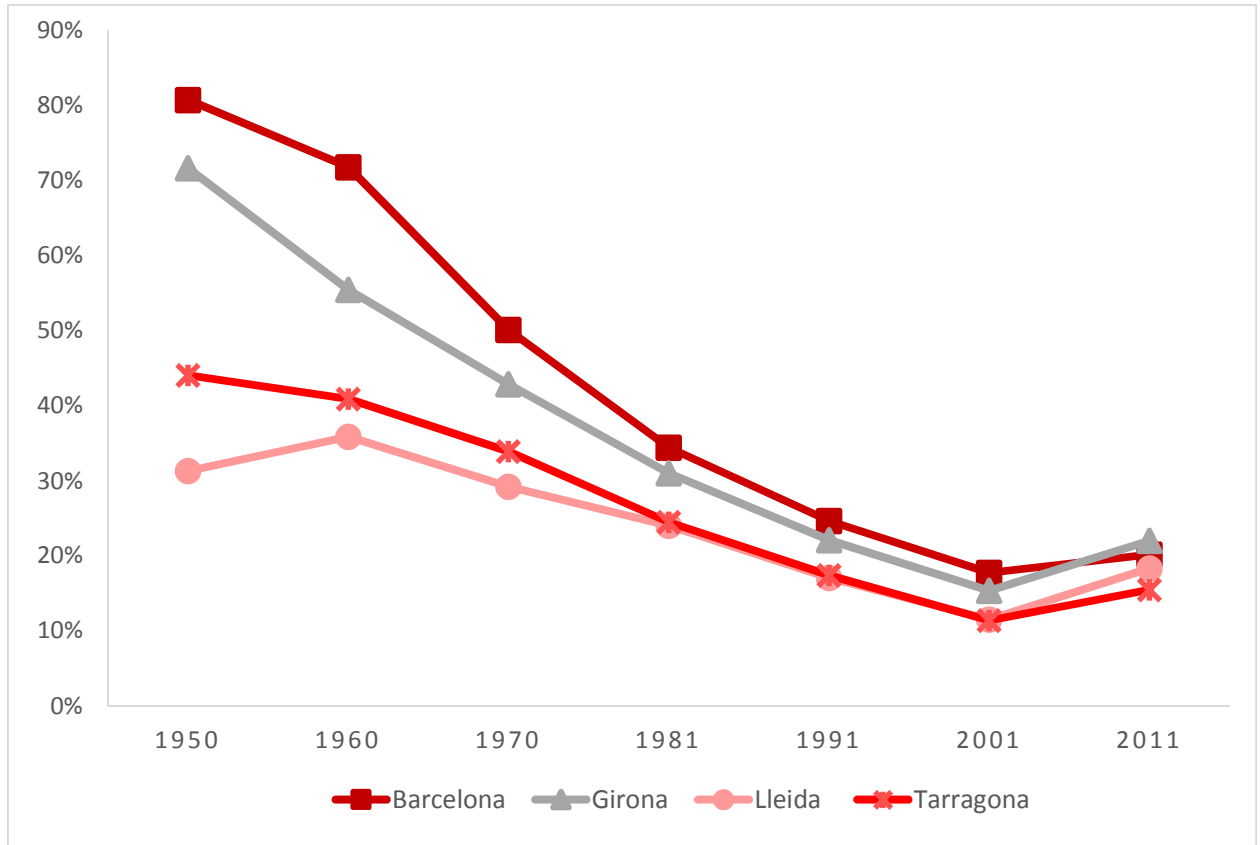
A partir de 1975 no hi ha noves promocions en arrendament, conseqüència de l'escassa revisió de les rendes en un entorn amb taxes d'inflació molt elevades. Els propietaris comencen, també las Caixes d'Estalvi, a vendre els habitatges als propis llogaters de forma massiva en la dècada de 1990.

Conseqüentment la xifra d'habitatges en lloguer va arribar al mínim el 2001. El Cens de 2011 mostra un increment important respecte 2001, amb una expansió del parc arrendat del 21,8% a la ciutat de Barcelona i del 51,5 en el conjunt de Catalunya, conseqüència

entre d'altres factors dels efectes de la LAU de 1994, que va acabar en més de 70 anys d'una legislació especial d'arrendaments urbans molt restrictiva.

La poca presència del lloguer a les nostres ciutats, és conseqüència directa de la política de control de lloguers iniciada l'any 1920 i que va durar fins 1994.

### Evolució habitatge de lloguer per províncies. Percentatge sobre el total d'habitatges ocupats.



Font: Cens d'habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) i l'Idescat.

## Nombre d'habitatges ocupats en lloguer

	1950*	1960	1970*	1981	1991	2001	2011
<b>Barcelona Ciutat</b>	260170	269183	293817	268881	204561	169137	205910
Badalona	9760	12758	15842	14097	11522	8822	12810
L'Hospitalet de Llobregat	10480	19284	24696	24674	18297	14270	23035
Manresa	7710	10277	10770	9443	8227	5770	6565
Mataró	5330	5096	7530	6902	5290	5221	9050
Sabadell	9170	11747	9761	8241	6491	5267	11315
Terrassa	8320	9482	11187	9889	7443	5857	11205
<b>Girona Ciutat</b>	6080	5832	6646	7358	5029	4289	10555
<b>Lleida Ciutat</b>	9120	11777	11899	10410	8108	5499	11775
<b>Tarragona Ciutat</b>	6890	7976	11078	10271	7946	5842	9200
Reus	7090	7076	7327	6565	5241	3901	7105

\*Dades extretes sobre el total d'habitatges (principals i no principals)

Font: Cens d'habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) i l'Idescat.

## Percentatge d'habitatges en lloguer sobre el total d'habitatges ocupats

	1950*	1960	1970*	1981	1991	2001	2011
<b>Barcelona Ciutat</b>	93,08%	84,44%	56,47%	46,37%	35,75%	28,45%	30,10%
Badalona	78,14%	66,62%	35,19%	22,16%	17,50%	12,30%	15,66%
L'Hospitalet de Llobregat	80,99%	75,05%	37,07%	29,39%	21,28%	16,24%	22,58%
Manresa	74,93%	77,39%	60,26%	46,41%	36,55%	23,82%	22,58%
Mataró	76,47%	53,33%	36,14%	25,55%	16,83%	13,79%	19,22%
Sabadell	68,38%	50,92%	22,28%	16,02%	11,16%	8,02%	13,87%
Terrassa	62,93%	45,21%	29,54%	22,59%	15,01%	9,29%	13,46%
<b>Girona Ciutat</b>	86,24%	72,12%	46,23%	30,08%	22,99%	15,49%	27,60%
<b>Lleida Ciutat</b>	73,25%	74,75%	43,35%	34,13%	22,85%	13,60%	21,11%
<b>Tarragona Ciutat</b>	81,25%	79,08%	45,00%	32,91%	23,32%	14,21%	17,56%
Reus	76,32%	68,36%	39,29%	29,06%	19,57%	12,49%	17,51%

\*Dades extretes sobre el total d'habitatges (principals i no principals)

Font: Cens d'habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) i l'Idescat.

## 1.2 Efectes del control de lloguers a Catalunya

La utilització del control de lloguers com a instruments de la política d'habitatge ha estat a l'Estat espanyol quasi tan antic com les primeres mesures de foment de la construcció d'habitatges. Tan sols 9 anys separen la Llei de 12 de juny de 1911 sobre "Casas Baratas" i el Decret de 21 de juliol de 1920 que establia la congelació dels lloguers en tots els nuclis urbans de més de 20.000 habitants, i imposava la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament i la tornada als lloguers vigents a 31 de desembre de 1914. Més tard, ja amb la República, pel Decret de 29 de desembre de 1931, la congelació de lloguers es va estendre a totes les poblacions. Acabada la Guerra Civil en 1946, la "Ley de Arrendamientos Urbanos" (LAU) va suposar la plena consagració de la congelació de lloguers, que ha durat fins avui. Els elements més significatius de la legislació vigent en cada període es recullen a continuació:

- Període 1920-1956. Congelació absoluta dels lloguers dels contractes existents, pròrroga forçosa, i limitacions als preus dels nous contractes en funció de la renda vigent amb anterioritat.
- Període 1964-1985. L'any 1964, va entrar en vigor una reforma de la LAU que introduïa importants novetats respecte de la legislació anterior. En primer lloc, establia la llibertat de fixació de la renda en els contractes concertats a partir de juliol de 1964. Aquesta quedava congelada automàticament si no es pactava clàusula d'estabilització o el govern mitjançant Decret no n'autoritzava l'actualització. Es permetia, doncs, la inclusió de clàusules d'actualització del lloguer en els nous contractes. Per als contractes antics es preveia la seva actualització d'acord amb la inflació o l'índex de salaris mitjançant Decret del Govern, però aquesta disposició només es va complir molt tímidament ja que, només es varen decretar sis increments des de 1964, i tots ells abans de 1977 i amb pujades molt inferiors a la inflació registrada. Es mantenia l'obligatorietat de la pròrroga forçosa del contracte d'arrendament.
- Maig 1985 fins desembre 1964. El Reial Decret Llei de 10 de maig de 1985, conegut com Decret-Llei Boyer va suprimir l'obligatorietat de la pròrroga forçosa en els contractes que es donessin des de la seva entrada en vigor i permetia, per tant, la possibilitat de contractes de lloguer amb una vigència temporal predeterminada, fins i tot per un any. Desapareix així la pròrroga forçosa, un element constant en la legislació especial d'arrendaments i que havia estat vigent de 1920 a 1985. El Reial Decret de 10 de maig de 1985 va afectar els nous contractes, però va deixar intocats els contractes vigents fins aleshores que seguien regulats per la Llei d'Arrendaments Urbans de 1964.

Els efectes de la legislació restrictiva en matèria d'arrendaments urbans han estat molt importants, i han tingut un paper determinant en la reducció del parc en lloguer i en la forma segmentació en els nivells de renda que presenta el parc ocupat en arrendament.

Els habitatges acollits a la legislació de foment de la construcció de nous habitatges - habitatges de protecció oficial- es regien, encara que fossin cedits en arrendament, pel que estableix la seva legislació específica. No obstant això es mantenia el principi de la pròrroga forçosa. La renda inicial venia regulada per l'Administració i les revisions de renda es feien fins l'any 1993 en base al 25% del creixement del mòdul que anualment es fixava per determinar el preu màxim de venda o renda dels habitatges de protecció oficial, és a dir, en base al 25% del creixement estimat del cost de construcció, el que produïa una evolució temporal de les rendes netament per sota la inflació i allunyada del nivell de renda en el mercat en una situació fortament inflacionista.

El MOPU, a octubre de 1989, va efectuar una enquesta per conèixer les característiques dels contractes d'arrendament vigents amb la finalitat que servís de base per a una reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans. Es tractava de conèixer l'antiguitat dels contractes i la inclusió o no de clàusules d'actualització de la renda pactada. No obstant l'àmbit estatal de l'enquesta, la mostra va ésser suficientment elevada per obtenir resultats estadísticament significatius per a les ciutats de Madrid i Barcelona. Aquesta és la única font de què es disposa per al coneixement de la tipologia contractual i l'estructura de rendes del parc ocupat en lloguer. La situació reflectida, encara que correspon a octubre de 1989, permet conèixer els efectes de la congelació de lloguers a la ciutat de Barcelona.

En primer lloc cal destacar que el 47% dels contractes eren anteriors a 1965 i el 25% anteriors a 1950. El 42% corresponien al període 1965-1984 i només l'11% eren posteriors a 1984, és a dir, a l'entrada en vigor del Reial Decret "Boyer".

#### HABITATGES EN LLOGUER SEGONS ANY DE CONTRACTE A LA CIUTAT DE BARCELONA – Octubre 1989

<b>Fins 1964</b>		<b>47%</b>
	Fins 1921	3%
	1921-1950	22%
	1951-1964	22%
<b>1965-1984</b>		<b>42%</b>
<b>1985 i després</b>		<b>11%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

Font: MOPU. Situación de la vivienda en alquiler. Febrer 1990.

L'antiguitat del contracte és un element determinant ja que implica la subjecció obligada a la pròrroga forçosa i la possibilitat o no de revisió de la renda. El 76% dels contractes vigents a octubre de 1989 tenien el lloguer congelat -no era possible revisar la renda atès que eren contractes anteriors a 1964 i la legislació vigent fins aleshores no permetia



clàusules de revisió (4,6%), o bé perquè tractant-se de contractes posteriors a 1965 no varen incloure clàusules d'actualització malgrat estar permeses per la Llei d'Arrendaments Urbans de 1964. De fet la inclusió d'aquests tipus de clàusules en els contractes no es va generalitzar fins mitjans dels anys 1970. Només el 24% dels contractes tenien clàusules de revisió de la renda en funció de la inflació o d'un altre indicador.

El 93% dels contractes vigents estaven sotmesos a pròrroga forçosa. Curiosament una tercera part dels contractes signats amb posterioritat al Reial Decret "Boyer" ho van ser amb pròrroga forçosa.

### **DISTRIBUCIÓ DEL PARC D'HABITATGES EN LLOGUER A OCTUBRE DE 1989 SEGONS SITUACIÓ LEGAL**

Abans de 1965		
I. Lloguer congelat		75,9
	Anterior a 1965	46,6
	Posterior a 1965	29,3
II. Revisables amb pròrroga		17,2
	1965-1984	13,8
	1985 i després	3,4
III. Sense pròrroga forçosa		6,9
TOTAL		100%

Aproximadament un 20% dels habitatges ocupats en lloguer corresponien a habitatges que es varen construir acollits a protecció oficial i per tant durant vint anys han estat sotmesos a la legislació específica que, com s'ha dit, autoritzava increments netament inferiors a la inflació.

Les repercussions de les diferents legislacions restrictives en matèria d'arrendaments urbans varen provocar en el parc ocupat en lloguer una estratificació de les rendes en funció de l'any del contracte, així la renda mensual mitjana a octubre de 1989 a la ciutat de Barcelona era de 5.553 pts. per als contractes d'abans de 1964, de 14.060 pts. per als contractes del període 1964-1984, i de 27.153 pts. per als que varen tenir lloc després de 1985. L'any 1989 la renda mensual mitjana els nous contractes de lloguer va ésser de 46.419 pts.

Si l'anàlisi es fa en referència al tipus de contracte, la renda mensual mitjana incloses despeses era de 9.958 pts. per als habitatges en contractes sense revisió (congelats), de 30.590 pts. per als que tenien la renda revisable i pròrroga forçosa, i de 40.925 pts./mes per als contractes temporals celebrats després de 1985. Cal assenyalar que els contractes amb renda congelada -mitjana de 9.958 pts/mes- representaven el 76% de tot el parc cedit en arrendament.

Les mesures restrictives en la regulació dels arrendaments d'habitatge, en la mesura que han suposat un molt baix nivell de rendes pagades en els contractes antics respecte

dels nous i han estat vigents 75 anys, han tingut importants conseqüències sobre el parc cedit en arrendament i la seva ocupació.

Entre elles es poden citar les següents:

- reducció de la nova construcció en lloguer
- increment dels preus dels nous arrendaments, ja que el nombre d'habitatges que flueixen al mercat en cada moment es redueix, penalitzant les famílies que han d'entrar en el mercat.
- reducció de la mobilitat de les famílies en el mercat de l'habitatge i de treball
- una mala assignació de l'espai construït
- efectes negatius en el manteniment dels habitatges en fer impossibles les obres de conservació i millora
- deteriorament dels nuclis antics de les principals ciutats o es concentra un alt percentatge del parc en lloguer.

En cert sentit el control de lloguers pot ésser considerat com un instrument de distribució de renda entre arrendadors i arrendataris, que es fa en funció de l'any en què varen arrendar, i no en funció de les necessitats objectives i nivells d'ingressos de les famílies. En aquest sentit, s'ha de considerar com un instrument ineficaç i poc equitatiu per a la solució dels problemes de l'habitatge.

### **La Llei 29/1994, de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans**

A finals de 1994, va ésser aprovada pel Congrés dels Diputats una nova Llei d'Arrendaments Urbans que va entrar en vigor el 1r de gener de 1995. La nova Llei suposava importants novetats i ha tingut, a mig i llarg termini, importants efectes sobre el parc cedit en arrendament. Substitueix el text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans de 1964 i al Reial Decret-Llei 2/1985 de 30 d'abril, si bé aquestes normes són d'aplicació als contractes celebrats a la seva empara fins la seva extinció, ja es tracti d'habitatges o de locals de negoci, amb les modificacions establertes per aquesta Llei.

A partir de l'entrada en vigor de la nova Llei d'Arrendaments Urbans els contractes d'arrendament del parc cedit en lloguer quedaven en les situacions següents:

- 1) Arrendaments celebrats després d'1 de gener de 1995  
Absoluta llibertat de pacte entre les parts. Si la durada és inferior a cinc anys, la Llei obliga l'arrendador a prorrogar el contracte fins a completar el termini de cinc, llevat que l'arrendatari manifesti la voluntat de no prorrogar-lo.
- 2) Arrendaments celebrats a partir de 9 de maig de 1985 acollits al Reial Decret-Llei Boyer

Se segueixen regulant per la legislació anterior, però amb modificacions lleugeres, la més important de les quals és l'eliminació de la possibilitat de subrogació "inter-vivos".

3) Arrendaments d'habitatges de protecció oficial

Aquells que subsistien l'1 de gener de 1995, se segueixen regint per la normativa de protecció oficial.

4) Arrendaments celebrats amb anterioritat al 1r de maig de 1985

Es continuen regint pel text refós de la Llei de 1964, amb les modificacions previstes en la nova Llei, que afecten principalment dos temes:

- a) Subrogacions,
- b) Actualització de les rendes.

a) Es limiten els supòsits de subrogacions de la legislació anterior, en què eren possibles dues subrogacions, la qual cosa podia suposar la pròrroga forçosa del contracte fins a tres generacions. Si no s'ha produït cap subrogació, es limita a una subrogació possible i només al cònjuge de l'arrendatari, i en el seu defecte, al fill o ascendents que hagin conviscut amb ell si més no en els dos o tres anys anteriors, respectivament. Amb algunes excepcions, com a norma general el contracte s'extingeix per la mort del subrogat. Si s'ha produït una subrogació abans de la nova Llei, només es podrà subrogar el cònjuge no separat. Si s'han produït les dues subrogacions de la legislació anterior, no se n'autoritza cap més.

b) Quan a les rendes, a partir de l'1 de gener de 1995, una vegada complerta l'anualitat del contracte, la renda que correspongui pagar es podrà incrementar anualment d'acord amb l'IPC, llevat de pacte exprés sobre un altre sistema d'actualització. La renda actualitzada ha d'absorbir les quantitats assimilades a la renda d'ençà de la primera anualitat de revisió. La renda actualitzada no podrà ésser superior al 12% del valor cadastral de la finca, si aquest ha estat revisat abans de 1989, o del 24% si és anterior. No procedeix l'actualització de la renda quan la suma dels ingressos totals en l'exercici impositiu anterior per a l'arrendatari i les persones que convisquin habitualment amb ell no excedeixi dels límits següents:

<b>Nombre de persones</b>	<b>Vegades SMI</b>
1-2	2,5
3-4	3
Més de 4	3,5

Es reconeix el dret de l'arrendador de repercutir l'import de les obres de reparació necessàries per a mantenir l'habitatge en estat de servir a l'ús convingut. Al respecte s'incrementen les quanties que poden ésser repercutides -12% del capital invertit sense superar el 50% de la renda anual. En el cas que ho demani l'arrendatari o ho ordeni l'autoritat judicial o administrativa la repercussió ha d'ésser el capital invertit més l'interès legal corresponent calculat per a un període de 5 anys. D'aquesta quantitat l'arrendatari abonarà anualment un 10% fins el total pagament.

Amb totes les seves limitacions i condicionants, la LAU de 1994 va tenir importants repercussions en l'estoc d'habitatges ocupats en lloguer amb contractes d'abans de l'1 de maig de 1985 que, segons l'enquesta del MOPU d'octubre de 1989, representaven el 89% del total, a la ciutat de Barcelona. Al 2017 s'estimava a l'entorn del 20% els contractes anteriors al Decret Boyer.

Respecte als efectes de la nova Llei d'Arrendaments Urbans en el mercat de lloguer d'habitatge a Barcelona, que s'aniran fent palesos en els propers anys, cal dir el següent:

L'actualització de rendes acosta les rendes pagades en el parc llogat amb contractes antics al que es paga en els nous contractes, si bé els efectes no són sempre els mateixos. L'actualització segons la inflació no té en compte la valoració actual en el mercat dels habitatges que es tracta. Amb el pas del temps, l'apreciació en el mercat d'un habitatge és diferent en funció de la seva localització, estat de conservació, dotacions, etc., o de la pròpia relació entre l'oferta i la demanda. Un contracte amb clàusula revisada segons l'IPC, estarà poc afectat per la nova LAU, mentre que un amb renda no revisable resultarà molt afectat. En ambdós casos, la renda actualitzada es pot situar per sobre o per sota de la de mercat per a aquell habitatge segons el moment que li sigui d'aplicació. Però, en tot cas, les accions d'arrendadors i arrendataris seran diferents. En cas que la renda actualitzada se situï per sobre de la de mercat, o bé l'arrendador redueix la renda o bé cal esperar un trasllat de l'arrendatari. En cas contrari, com és el cas de rendes inicials molt baixes, davant d'una renda actualitzada netament inferior a la de mercat, l'arrendatari continuarà sense interès en moure's, perquè perdria l'avantatge que suposa tal situació.

Els resultats de l'actualització van ser molt desiguals. Com a regla general, els contractes celebrats després de 1964 en una conjuntura econòmica forta amb una forta demanda, van originar rendes inicials elevades, que en aplicar l'actualització segons la inflació l'any 1995 amb conjuntura econòmica dèbil i amb una forta flexió a la baixa dels nous llogaters, originaven rendes actualitzades superiors a les de mercat en el moment, i per tant propiciaven la mobilitat dels arrendataris.

Al contrari, contractes signats en períodes de conjuntura dèbil originen rendes actualitzades per sota de les de mercat l'any 1995.

En tot cas la nova situació va original una major mobilitat, en el parc ocupat en lloguer, atès que:

- l'elevació del nivell de rendes en el parc amb contractes congelats, tot i partint de nivells molt baixos, va portar a la desocupació i per tant, la sortida al mercat d'aquells habitatge retinguts i escassament utilitzats.

- la reducció del nombre i supòsits de les subrogacions va comportar lentament l'extinció de les situacions de pròrroga forçosa.

La sortida al mercat dels habitatges de renda antiga a mesura que s'anaven desocupant va comportar el seu condicionament millorant els nivells de dotacions i serveis i allargant la vida útil del parc d'habitatges.

L'any 2017 s'estimava que entorn al 20% del parc cedit en arrendament a la ciutat de Barcelona eren contractes anteriors a 1985, és a dir indefinits i en rendes actualitzades segons IPC, però sovint inferiors a les de mercat.

Per últim, cal esmentar que en la major part dels països que varen escometre a principis dels anys 60, l'aixecament dels sistemes de control o congelació de lloguers implantats en la postguerra, ho varen fer utilitzant mesures similars -limitacions a la pròrroga forçosa, actualització de rendes en un determinat període de temps, ... Aquestes mesures venien acompanyades per l'establiment de subsidis -mitjançant la política d'habitatge o del sistema de seguretat social- per a aquelles famílies amb ingressos insuficients per fer front a les rendes actualitzades o al cost de les obres de manteniment i millora. Aquest no va ser el cas al nostre país.

La nova LAU va establir que a aquells arrendataris que acreditessin ingressos inferiors a 2,5 vegades el SMI (3,5 vegades per a aquelles famílies amb 4 membres o més) no els seria d'aplicació l'actualització de rendes.

Igual que en les anteriors Lleis d'Arrendaments Urbans es traspassa als arrendadors el cost d'allotjar una part important del col·lectiu de famílies amb ingressos reduïts, que varen llogar abans de l'1 de maig de 1985.

Independentment dels efectes sobre el manteniment i millora del parc, la profunda modificació de la legislació dels arrendaments urbans que suposa la LAU de 1994, va significar una dinamització del mercat de l'habitatge en lloguer a les principals ciutats, incrementant-se la rotació dels habitatges cedits en arrendament, incorporant al mercat habitatges abans retinguts en la perspectiva d'un contracte indefinit, però no ha aconseguit a penes incrementar l'oferta d'habitatge en lloguer i ha portat a abandonar l'opció del lloguer com a sistema de tinença a llarg termini per la majoria de famílies, abans afavorida per la pròrroga forçosa i la congelació de rendes.

### **1.3 El mercat de lloguer el 2017**

En els gràfics adjunts es recull el nombre de contractes d'arrendament a la ciutat de Barcelona -dades des de 1985- i els preus contractats.

La progressiva desaparició dels contractes antics des de 1995 i la reducció en molts casos de la durada del contracte als 5 anys mínima, previstos en la LAU 1994, (reduïda a 3 anys en la reforma de 2013) ha portat un increment continuat del nombre de nous contractes, el mercat de lloguer a Catalunya ha canviat radicalment des de 1994:

- El mercat de lloguer de les principals ciutats reproduceix l'estructura de preus de compravenda. Els preus més elevats es registren a la ciutat de Barcelona, seguit de l'AMB.
- L'evolució dels lloguers -tant en xifres absolutes com en €/m2- reflecteixen l'evolució cíclica de l'economia del país. A destacar que els preus en termes reals no es van recuperar a Barcelona fins a finals del 2017.
- El 2017, el lloguer mitjà dels nous contractes d'arrendament a Barcelona Ciutat va ser de 877,3€, segons dades de l'Institut Català del Sòl. El lloguer mitjà de la totalitat de l'estoc en arrendament era a principis del 2017 de 659€ segons dades de l'enquesta Sociodemogràfica de Barcelona. La mateixa font recollia que el 24% del parc llogat tenia contracte indefinit, és a dir, anteriors a 1985 amb un lloguer mitjà de 407,36€, en front del 744,1€ dels habitatges llogats amb contracte a termini transcorreguts quasi 25 anys de la LAU de 1994, el control e lloguers té encara una forta presència a la ciutat de Barcelona.
- L'estructura de la propietat del parc d'habitatges en lloguer, ha canviat radicalment en les principals ciutats. A Barcelona el 1950 el 90% del total s'ubicaven en edificis en propietat vertical, i el 2011 menys del 25%. Gran part de l'oferta és de propietaris d'un nombre molt petit d'unitats, la qual cosa comporta una gestió poc professional, tant en el manteniment com en la fixació de rendes.
- L'oferta d'habitatge en arrendament a les ciutats de Catalunya està constituïda en grans trets per una oferta limitada i rígida a llarg termini, per habitatges antics, de superfície reduïda, mal mantinguts i una propietat familiar poc professional.

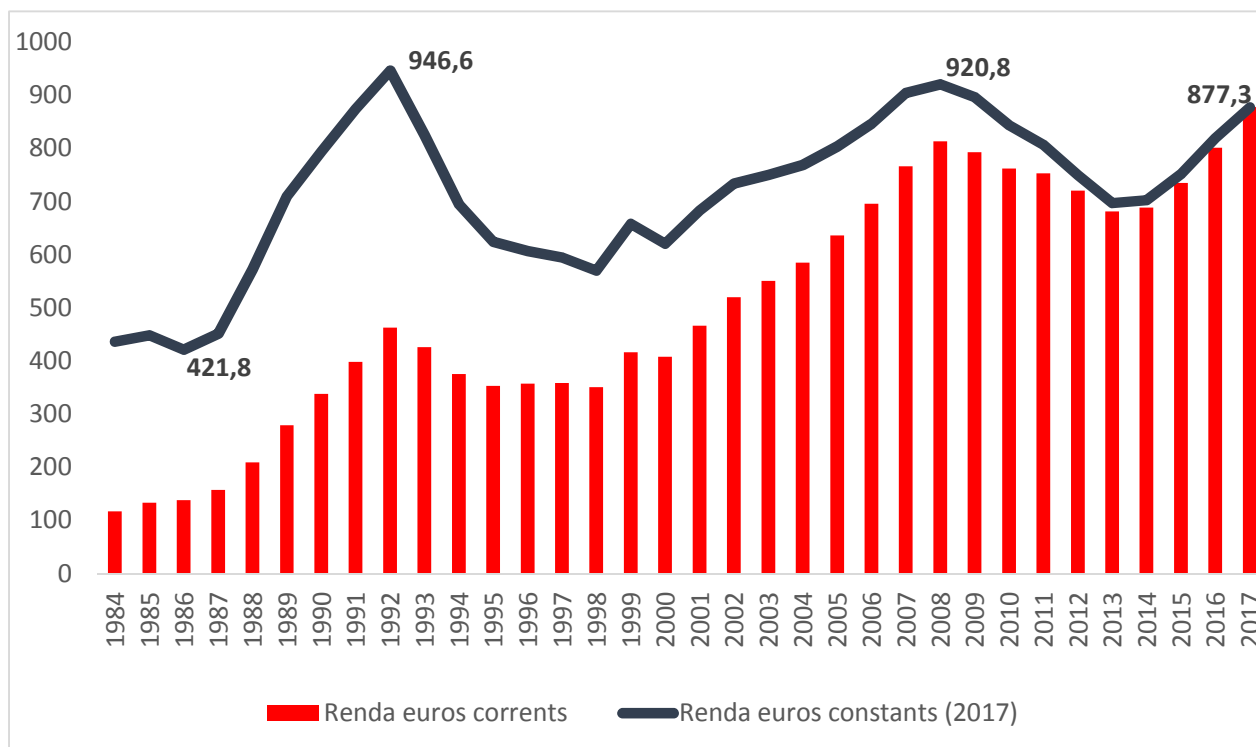
La reducció de la durada mínima dels contractes de 5 a 3 anys, ha incrementat la volatilitat del mercat d'arrendament, en les grans ciutats, especialment a l'AMB.

En aquest context es registra en l'última dècada un increment de la demanda d'habitatge en lloguer a les grans ciutats especialment a Barcelona, conseqüència de factors nous:

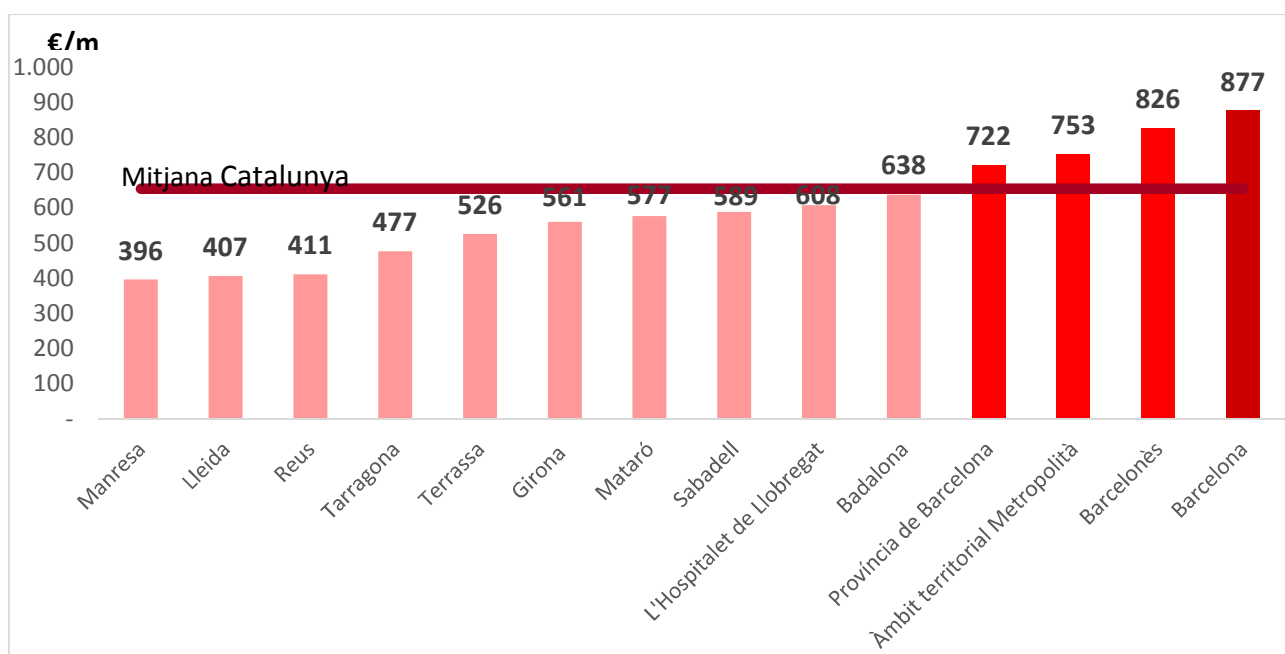
- Un entorn creditici més restrictiu i exigent, ha portat a que el lloguer sigui per a moltes joves famílies la única alternativa d'allotjament.
- La major mobilitat laboral derivada de la globalització.
- L'aparició de noves demandes com l'habitatge d'ús turístic.

Tot porta a predir que el mercat d'arrendament d'habitatge registrarà fortes tensions de preus a curt i mitjà termini, donades les restriccions a l'increment de l'oferta i la seva reduïda dimensió i les dificultats per accedir en propietat.

## Renda mitjana contractual del lloguer a Barcelona Ciutat, preus corrents i constants (base 2017)

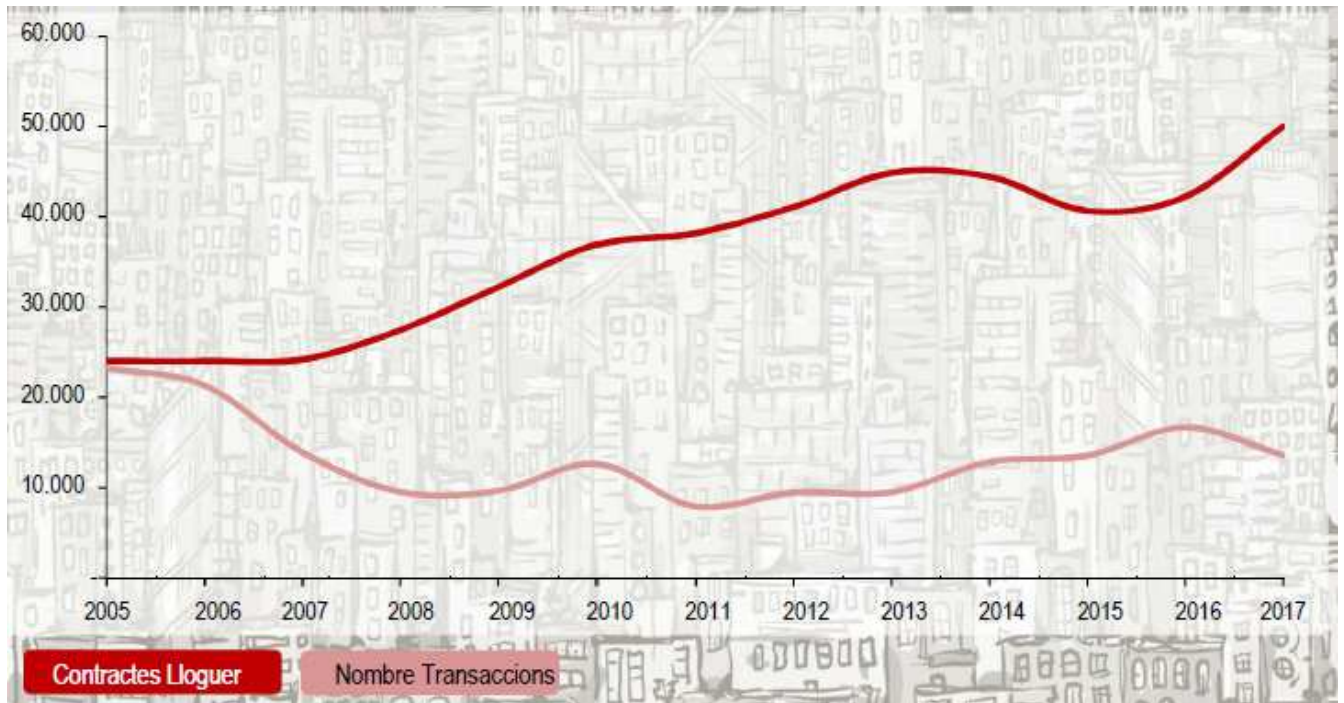


## Mitjana anual del lloguer contractual a principals ciutats de Catalunya 2017 (€/mes)



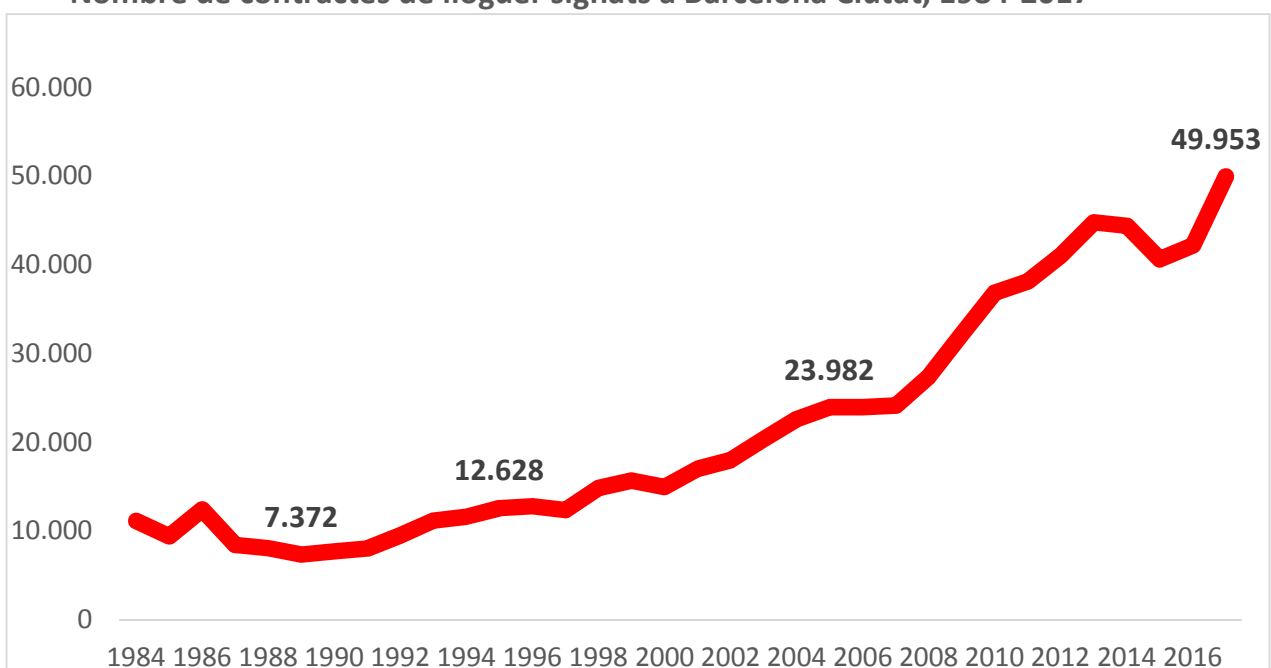
Font: Generalitat de Catalunya. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

## Volum de contractes de lloguer i compravendes d'habitatge a Barcelona



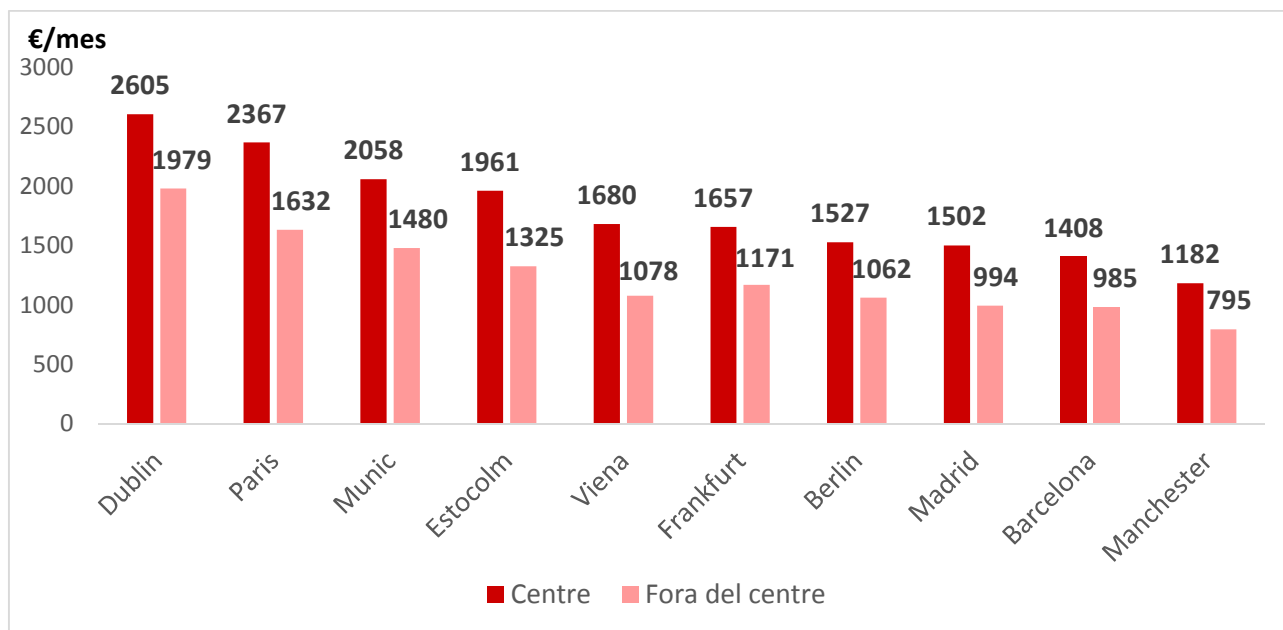
Font: Generalitat de Catalunya. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

## Nombre de contractes de lloguer signats a Barcelona Ciutat, 1984-2017





## Preu del lloguer d'habitatges de 3 habitacions a principals ciutats d'Europa 2017 (€/mes)



Font: Numbeo. Dades del total de 2017.

## 2. EL MERCAT DE COMPRAVENDA

### 2.1 El mercat de compravenda 1987-2017

El mercat residencial en accés a la Propietat ha registrat des de 1987 i fins 2007 una forta expansió caracteritzada fonamentalment per un ritme de construcció de nous habitatges i un progressiu encariment d'aquests.

Expansió i encariment fonamentats en la millora de la renda familiar disponible i de les condicions dels crèdits hipotecaris per a l'adquisició d'habitatge.

Expansió hipotecària caracteritzada des de 1986 per un allargament dels terminis d'amortització, un major percentatge de finançament del preu i reducció del tipus d'interès, factors que conjuntament varen multiplicar la solvència en els mercats als adquirents.

Expansió creditícia que va permetre un fort increment de l'activitat constructora i també dels preus dels habitatges en el període 1988-1992, que es va veure alentida per les mesures d'ajust de l'economia del 1992.

A partir de 1995 va continuar l'expansió creditícia, en un marc de creixement econòmic, seguint la reducció dels tipus d'interès, també en termes reals i incrementant-se el volum

de crèdit disponible, gràcies al recurs creixent a la titularització hipotecària i la seva col·locació en els mercats internacionals.

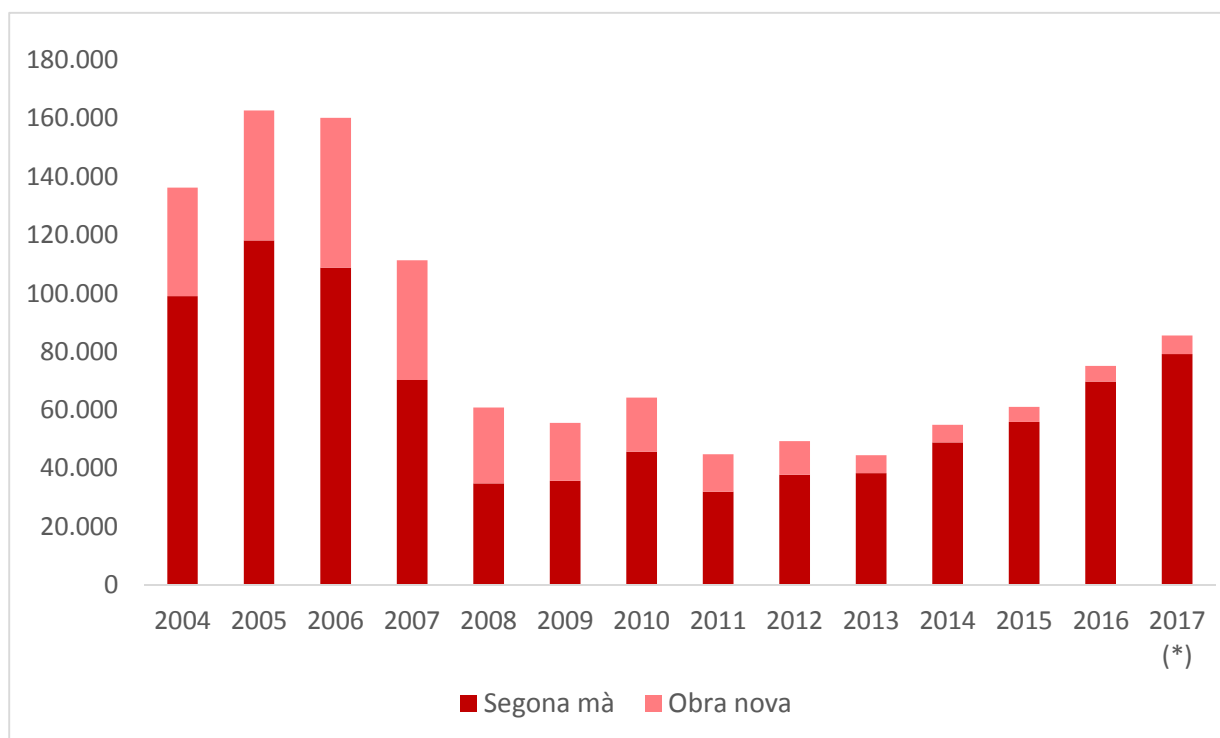
L'expansió hipotecària va portar a un gran increment de la demanda d'habitatge i sobre tot de la construcció d'habitatges -també de segona residència- mai registrades fins aleshores, a excepció de l'àrea metropolitana de Barcelona, per falta de sòl per ser edificat.

La crisi de les hipoteques subprime a EEUU, el juliol de 2007 i la crisi financera el 2008 van suposar la fi abrupta de l'activitat constructiva i creditícia.

A partir de 2008 la situació és totalment diferent.

- Aturada total de la iniciació de nous habitatges.
- Important estoc en venda sense troba comprador, a excepció de Barcelona ciutat i entorn metropolità on no hi va haver expansió de l'oferta. Fins 2017, el nombre d'habitatges iniciats no va ser superior al d'acabats.
- Caiguda dels preus inclús per sota el cost de reposició en algunes comarques. Recuperació de preus des de 2015 només a Barcelona ciutat i entorn metropolità.
- Restricció creditícia total fins 2014. Tímida recuperació de les concessions, però en condicions més estrictes en quan a la relació crèdit/preu compravenda, la qual cosa juntament a la reducció des preus dels habitatges, ha portat a una reducció del 50% del valor mitjà de les hipoteques concedides a compradors. L'accés al crèdit s'ha limitat a famílies amb rendes mitjana i alta, amb estalvi previ, com a conseqüència de més rigor en l'avaluació del risc per part de les entitats financeres. A pesar dels nivells de tipus d'interès baixos mai registrats, una part de la població ha quedat exclosa de l'accés al crèdit, per la compra, ja que s'exigeix un estalvi previ mínim entorn del 40% del preu.
- El 2017 el nombre de compravendes, que havia assolit el mínim els anys 2011-2013 (entorn 44.500) s'havia recuperat fins 85.575, lluny dels màxims de 160.000 habitatges els 2005-2006 a Catalunya.
- La composició del mercat de compravenda ha canviat en els últims anys. L'habitatge usat representa des de 2015 entorn el 92% del total de transaccions, quan era entorn del 60% el període 2007-2008.
- Falta de sòl susceptible de ser edificat en l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- Reducció de la capacitat de l'indústria promotora, i destrucció de la meitat dels llocs de treball en la construcció, la qual cosa limitarà en el futur una recuperació a xifres de construcció d'habitatges més acordes amb les necessitats.

## Nombre de transaccions immobiliàries a Catalunya 2004-2017



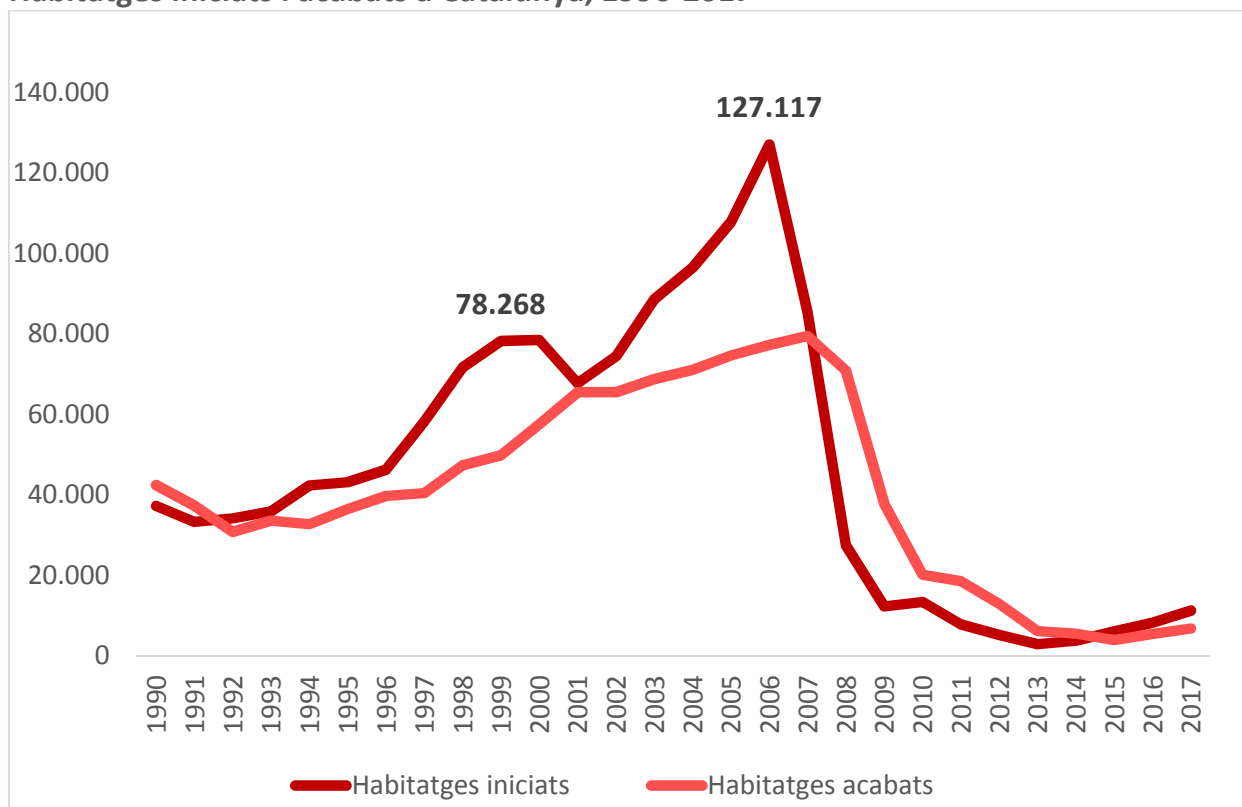
Font: Transacciones inmobiliarias de viviendas, Ministerio de Fomento.

### 2.2 LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES

El ritme de construcció de nous habitatges des de 1988 presenta dos períodes fortament diferenciats. Fins 2008 la xifra anual d'habitatges iniciats i acabats ha registrat un creixement continuat, amb petites davallades conjunturals.

El 2008 la crisi de les hipoteques subprime a EEUU i la crisi financera de 2008, van comportar un radical canvi de cicle. L'expansió continuada va deixar pas a una profunda davallada de l'inici de construcció de nous habitatges fins a xifres mai vistes en les estadístiques d'habitatges de que es disposa des de 1960.

## Habitatges iniciats i acabats a Catalunya, 1990-2017



Font: la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya.

Les estadístiques agregades amaguen una distribució territorial de la nova construcció d'habitatges fortament desequilibrada respecte a la distribució territorial de la població, com evidencien els ratios de nova construcció per 1000 habitants.

Les comarques de l'Alt Pirineu i Aran, del Camp de Tarragona, les comarques Gironines i Terres de l'Ebre registren les xifres més elevades de construcció per 1000 habitants, molt allunyades de les necessitats derivades del creixement del nombre de famílies (entorn 6 o 7 habitatges 1000/hab/any). Per contra l'àmbit metropolità (comarca Barcelonès, Baix Llobregat, Maresme, Garraf, Vallès Occidental i Vallès Oriental) les xifres són més reduïdes. I per sota de la mitjana de Catalunya, a Barcelona ciutat i els 36 municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona les taxes de construcció per 1000/hab/any són molt reduïdes com a conseqüència de l'esgotament del sòl urbà i urbanitzable.

Les dades d'habitatges iniciats, des de 2008 estan per sota de la d'habitatges acabats fins 2015.

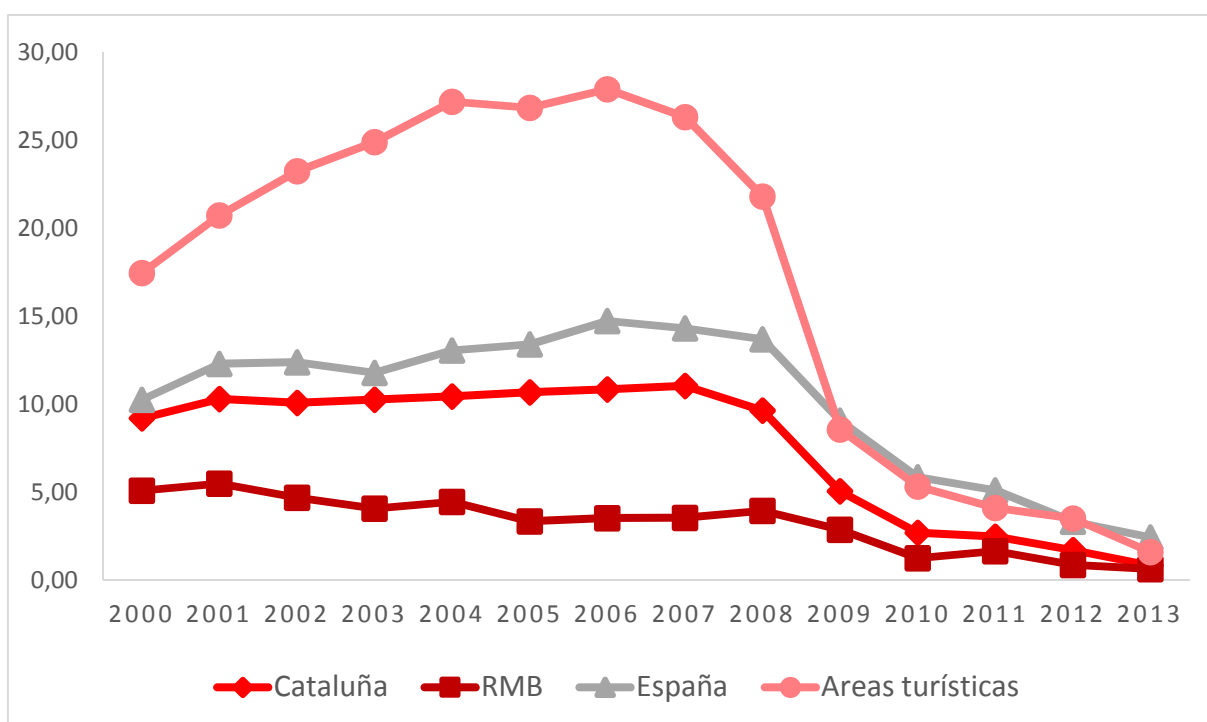
El 2017 la xifra d'habitatges iniciats ha superat la d'habitatges acabats, però segueixen situant-se en mínims històrics i molt per sota de les necessitats estimades.

## Catalunya. Habitatges acabats

	Període 2001-2008		Període 2008-2017	
	Mitjana anual	Mitjana anual per 1000/hab	Mitjana anual	Mitjana anual per 1000/hab
Barcelona ciutat	4.200	2,6	1.653	1,0
Àrea Metropolitana	12.740	4,0	4.512	1,4
Regió Metropolitana	28.125	5,7	8.125	1,7
Barcelona Província	37.249	6,9	10.432	1,9
Girona Província	11.147	15,2	3.157	4,2
Lleida Província	5.052	11,8	1.773	4,1
Tarragona Província	18.251	23,1	3.565	4,5
	71.699	9,7	18.297	2,5

Font: Dades estadístiques per Municipis. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

## Habitatges acabats a Catalunya per cada 1000 habitants, 2000-2013



Font: Ministerio de Fomento, Gobierno de España.

### 3. Les previsions de necessitats d'habitatge de residència permanent

La necessitat d'habitatge està directament correlacionada amb l'evolució de la població, més concretament amb l'evolució del nombre de nuclis familiars.

El nombre de llars augmentarà a Catalunya en 406.000 unitats els propers anys, fins a assolir una xifra de 3,37 milions el 2036, malgrat que el nombre d'habitants es mantindrà

als nivells actuals, segons un estudi recent de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT).

Aquest creixement del nombre de llars en una situació de manteniment de la població s'explicaria per la reducció de la grandària mitjana de les llars fins a 2,32 persones l'any 2036, xifra similar a l'observada l'any 2011 a països com Àustria, Bèlgica i el Regne Unit.

El principal increment es registrarà amb les llars unipersonals, que creixeran un 32,7%, fins a arribar a representar el 28,5% del total de les llars el 2036. Les llars de dues persones continuaran sent les més freqüents, el 34,4% del total, amb un creixement del 23% respecte de les existències el 2016. Les formades per tres persones augmentaran moderadament, 3,3% les formades per quatre o més persones disminuiran un 11,5%.

L'Institut d'Estadística de Catalunya ha analitzat també la distribució geogràfica del creixement del nombre de llars, en aquest cas en l'horitzó del 2026. Els principals increments relatius de les llars es donen a les comarques del litoral, des del Baix Camp fins a la Selva i a l'àmbit metropolità de Barcelona.

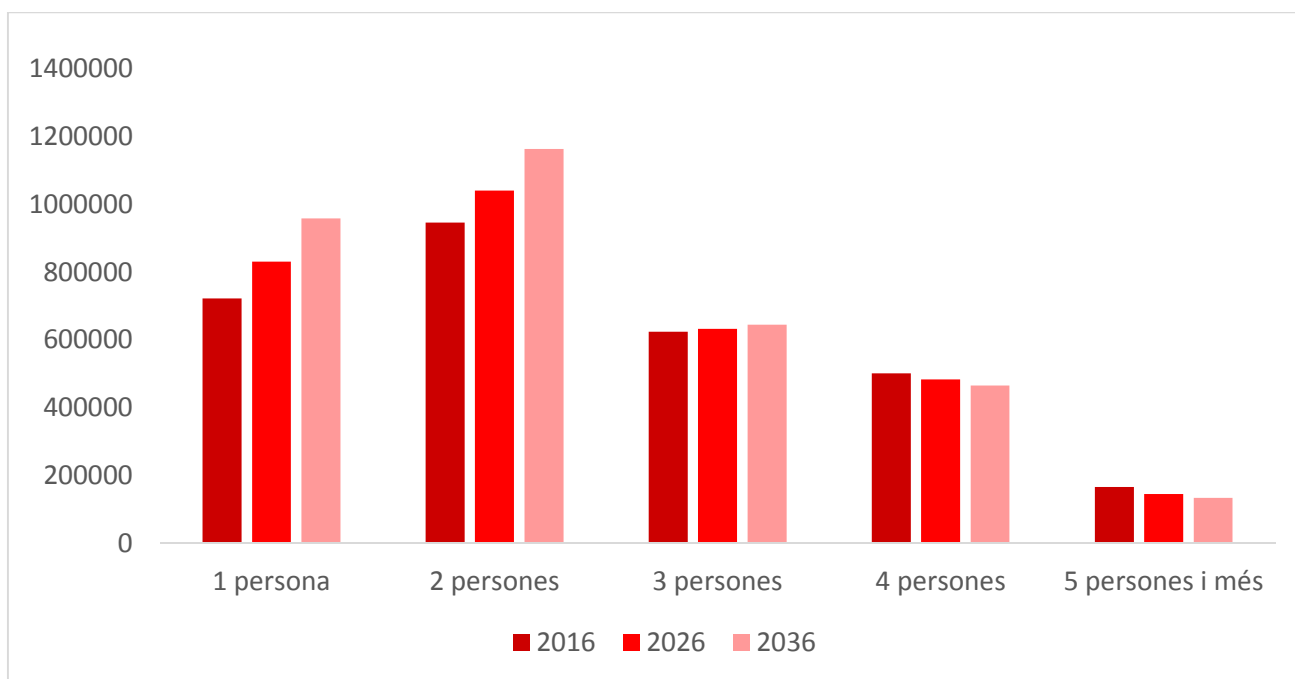
El creixement és menys intens al Gironès. Segrià i Pla de l'Estany. Les comarques d'interior i els Pirineus registren un menor nombre de llars respecte de la xifra del 2016 o creixements molt menors.

L'evolució del nombre de llars, no l'evolució de la població, és el principal component de les noves necessitats d'habitatges, juntament amb les necessitats de reposició d'un parc d'habitatges cada vegada més envellit.

Les xifres de l'Idescat evidencien la quasi certesa d'un desequilibri creixent entre oferta i demanda en els mercats d'habitatge en el període 2016-2026.

- L'increment de 17.274 llars/any en el període 2016-2026 és netament superior a la producció de nous habitatges des del 2010.
- El 66,4% de les noves necessitats d'allotjament provenen de llars actualment resident en l'àmbit metropolità de Barcelona, més concretament un 35% corresponen a Barcelona i la resta a la comarca del Barcelonès, on es pot afirmar que el sòl edificable és sensiblement inferior a les necessitats detectades.

**Projeccions de llars segons nombre de persones. Escenari mitjà. Catalunya 2016-2036.**



Font: Idescat. Projeccions de llars.

**Creixement en el nombre de llars segons àmbits del Pla Territorial 2016-2026**

	<b>Increment llars</b>	<b>% 2026/2016</b>	<b>Grandària mitjana</b>
<b>Àmbit metropolità</b>	<b>114.774</b>	<b>6,05</b>	<b>2,40</b>
Barcelona ciutat	44.337	6,51	2,26
Resta Barcelonès	15.500	6,07	2,47
Resta Metropolità	54.937	5,64	2,48
<b>Comarques Gironines</b>	<b>16.989</b>	<b>5,94</b>	<b>2,42</b>
<b>Camp de Tarragona</b>	<b>12.429</b>	<b>6,12</b>	<b>2,40</b>
<b>Terres de l'Ebre</b>	<b>1.032</b>	<b>1,48</b>	<b>2,48</b>
<b>Ponent</b>	<b>8.295</b>	<b>5,94</b>	<b>2,45</b>
<b>Comarques Centrals</b>	<b>5.867</b>	<b>3,82</b>	<b>2,44</b>
<b>Alt Pirineu i Aran</b>	<b>630</b>	<b>2,06</b>	<b>2,25</b>
<b>Penedès</b>	<b>12.731</b>	<b>6,09</b>	<b>2,39</b>
<b>TOTAL Catalunya</b>	<b>172.747</b>	<b>5,83</b>	<b>2,41</b>

Font: Idescat

En aquest context tot porta a pensar amb un escenari immediat d'elevades necessitats en l'àmbit metropolità de Barcelona, d'elevada demanda en una fase de millora de

l'economia i la renda familiar amb una oferta molt restrictiva en un àmbit territorial fortament consolidat per l'edificació i amb molt poc sol apte per a la construcció de nous habitatges.

Si no hi ha una ràpida expansió de l'oferta -nova construcció- assistirem a una nova etapa d'increments desmesurats de preus i a l'exclusió del mercat d'un nombre important de famílies.

Tenint en compte el canvi de les condicions d'accés al crèdit hipotecari, que exigiran pagaments previs d'un mínim del 30% del preu de compravenda, l'accés a l'habitatge en compra exigirà un estalvi previ que una part important de les famílies de nova creació no podrà assolir.

L'accés en arrendament serà la única possibilitat per a moltes famílies, cal doncs incrementar l'oferta.

#### **4. Les necessitats de rehabilitació del parc**

Els censos d'habitatges recullen dades sobre l'estat de conservació i el nivell d'instal·lacions i dotacions dels edificis -banys, ascensors, instal·lacions, superfície, ...-.

Aquests indicadors mostren una clara millora, des de 1980, conseqüència d'una major incidència dels habitatges de nova construcció en el total de l'estoc d'habitatges, i de les majors exigències de les condicions mínimes d'habitabilitat exigibles a les transaccions d'habitatges de segona mà -venda i lloguer- des de mitjans dels anys 1980.

Malgrat la continua millora, el cens de 2011 mostra encara xifres importants d'habitatges en mal estat de conservació i, per exemple, d'edificis plurifamiliars sense ascensor, concentrats en les zones rurals i especialment en els cascals antics de les grans ciutats.

La rehabilitació d'aquests habitatges ha de constituir, sens dubte, un objectiu de la política d'habitatge, cal l'anàlisi en el conjunt del parc d'habitatges. Cal tenir present que el 2018, entorn al 50% del parc d'habitatges de Catalunya tindrà més de 50 anys d'antiguitat i que el 72% està construït abans de 1990, és a dir, abans de l'entrada en vigor i compliment de normes de la construcció acceptades actualment. El parc existent construït abans de 1990, presenta un alt grau d'obsolescència de les instal·lacions i d'aïllament tèrmic, i es va dissenyar per sobrecàrregues estructurals més reduïdes, que les actuals.

Mantenir la vida útil d'aquest parc ha de ser un dels dos objectius de la política d'habitatge, juntament en resoldre els desequilibris entre oferta i necessitats en l'àmbit metropolità.



### Habitatges principals per any de construcció. Catalunya

		%
Abans 1900	135.667	4,61
Abans 1940	192.659	6,54
1941-1950	93.174	3,16
1951-1960	217.185	7,37
1961-1970	519.781	17,65
1971-1980	664.713	22,58
1981-1990	283.967	9,64
1991-2001	394.537	13,40
2002-2011	342.764	11,64
No hi consta	100.500	3,41
	2.944.944	100,00

Avui i en els propers anys cal concentrar els ajuts públics financers i tècnics en rehabilitació estructural i energètica i dissenyar instruments que donin solucions als bloquejos que a la rehabilitació i manteniment es deriven pel fet que la majoria d'edificacions estan en règim de propietat horitzontal.

## Annex 1

### Polítiques comparades d'habitatge

#### 1. Introducció

En els últims temps i en relació a l'increment dels lloguers registrat des de 2014 a la ciutat de Barcelona, s'ha afirmat que l'alça és conseqüència de que a Barcelona i en relació a Europa, la proporció d'habitatges en lloguer es troba a molta distància d'altres ciutats en les quals el lloguer destaca per ser el règim principal de tinença de l'habitatge i perquè una part important del parc llogat és "social". Així es diu "Entre les ciutats europees amb més proporció de lloguer hi ha Berlín amb el 85,83% (56% lliure, 48% social); Amsterdam, amb el 72% (24% lliure 40% social); París amb el 61,5% (44,3% lliure, 17,2% social) i Londres, amb el 42% (25% lliure, 24,1% social). També és rellevant a la ciutat de Nova York, amb 78,14% (26,29% lliure, 41% social) i Bogotà (45% lliure)", segons la publicació "Qüestions d'Habitatge" de novembre de 2016, sobre polítiques comparades d'habitatge.

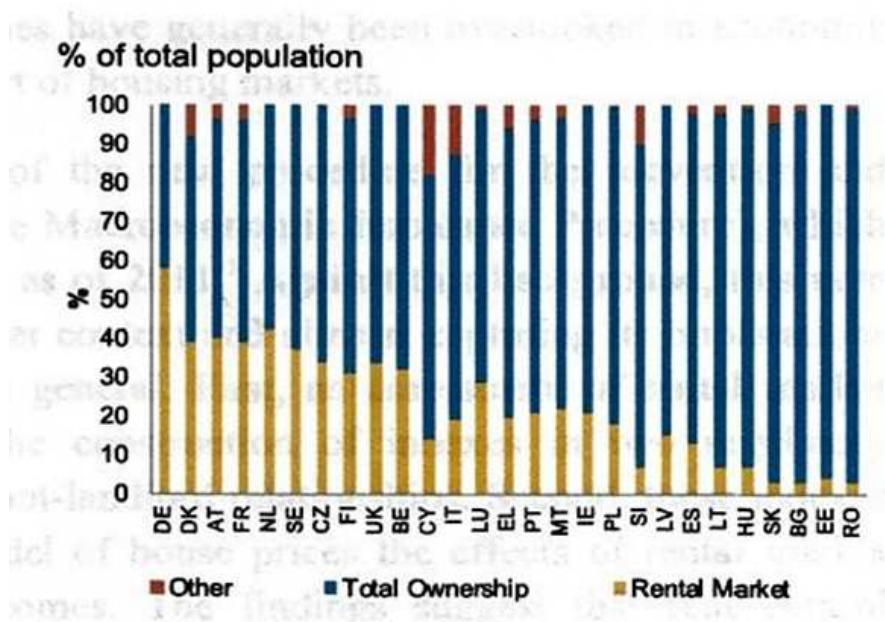
A partir d'aquestes dades s'estén la idea mediàtica que la solució al problema de l'habitatge a Barcelona és un lloguer amb més parc social i control de lloguers com a Berlín i París.

#### 2. El lloguer com a règim de tinença als països de la UE

En els últims 30 anys, l'habitatge en propietat s'ha incrementat en la totalitat de països de la Unió Europea. Però la foto agregada de majoria de propietat en el conjunt de la UE, amaga importants diferències entre els països en l'evolució del règim de tinença de l'habitatge.

Aproximadament el 30% de la població de la UE, vivia en arrendament el 2012. El grup de països del centre de l'euroàrea (Alemanya, França i Holanda) i països nòrdics (Suècia i Dinamarca) el percentatge era superior al 40%. Pel contrari, als països del Sud (Espanya i Itàlia), la propietat era el sistema àmpliament majoritari, de la mateixa manera que als països exsocialistes de l'Europa de l'Est. Tan sols a Alemanya el lloguer és el règim majoritari de tinença, en el conjunt del país, i on una legislació molt complexa i detallada permet contractes indefinits.

## Població segons règim de tinença, 2008



Source: CECODHAS, 2012 Housing Europe Review. The category "Other" includes different items, depending on the country; vacant dwellings for ES or schemes for displaced persons in CY, amongst others.

Note: 2001 for CY, 2004 for IE, 2007 for SI and 2010 for LV. Data for HR not available.

### El parc social en lloguer

Sovint, les dades sobre "el parc social en lloguer" recullen realitats molt diferents, ja que per alguns països es considera parc social exclusivament aquell promogut i administrat des del sector públic, en altres inclou els habitatges construïts per organitzacions sindicals, empreses i entitats sense ànim de lucre, tinguin o no limitacions a l'hora de fixar les rendes. Un estudi recent dona les següents xifres de lloguer i parc social, parc social format al llarg de molts anys.

## Perfils de diferents països Europeus, 2016

	Proporció d'estoc d'habitatge de lloguer	Proporció d'estoc d'habitatge de lloguer de lliure mercat	Proporció d'estoc d'habitatge social	Població (Milions)	Mitjana d'ingressos nets anuals per persona (EUR)
Dinamarca	40,90%	20,30%	20,60%	5,6	27.444
Alemanya	55%	51%	4%	80,8	19.600
Anglaterra	34,80%	18,10%	16,70%	54,3	18.694
Estònia	9,00%	7,30%	1,70%	1,32	6.579
Finlàndia	27,10%	14,50%	12,60%	5,45	23.272
França	42%	23%	19%	65,8	20.924
Itàlia	21%*	16,3%*	5,5%*	60,8	15.733
Letònia	15,10%	14,70%	0,40%	2	4.666
Països Baixos	40,00%	8,60%	31,30%	16,8	20.839
Àustria	40,00%	18,10%	21,90%	8,51	22.073
Polònia	14,90%	5,90%	9,00%	38,5	5.164
Escòcia	34,40%	12,10%	22,30%	5,35	18.694
Suècia	34,30%	-	-	9,64	26.414
Suïssa	63,20%	52%	9%	8,14	40.791

\*Dades referents a llars, no a habitatges.

Font: Tenancy law and energy renovation in European comparison, Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR) with the Federal Office for Building and Regional Planning (BfR), Bonn.

En segon lloc, en molts països, Alemanya entre ells, el sistema de fixació dels lloguers en el parc social, tant les societats sense ànim de lucre d'habitatges en lloguer com les empreses municipals, arrenden una gran part dels habitatges en allò que es ve a denominar una renda orientada pel mercat.

Els lloguers del parc social es fixen en funció de cobrir el cost de capital invertit, la totalitat de les despeses de funcionament i un cert nivell de manteniment i millora a llarg termini, amb la finalitat de mantenir l'equilibri financer de les societats i empreses inversores.

Les rendes així determinades, solen ser inferiors a les del mercat privat en lloguer. Entorn als 600€ a GB, 500€ a Berlín, 700€ a Amsterdam, 900€ a París, etc. segons la publicació "Qüestions d'Habitatge" de novembre 2016.

Nivells de lloguers, no obstant que no solucionen els problemes d'allotjament de les famílies en atur de llarga durada, i altres situacions d'exclusió social.

Aquestes famílies depenen del sistema de subsidis instrumentats en les polítiques socials de cada país, ja siguin dissenyats com complements de la política d'habitatge, o siguin mesures de tipus més general de manteniment d'ingressos familiars mínims.

#### El sistema de política d'habitatge

Els principals països de la UE, s'han dotat d'unes polítiques d'habitatge destinades a promoure l'ocupació en propietat i habitatge social en lloguer, continuadament al llarg del temps, ajustant-les als canvis en les necessitats derivades de la demografia.

La necessitat de contenció de la despesa pública, ha portat a un major protagonisme dels mercats privats en propietat i lloguer, i la potenciació, tot mantenint l'equilibri financer, de les empreses públiques i privades, sense ànim de lucre que promouen i administren habitatge social en lloguer.

Al mateix temps, des del sistema de polítiques socials de benestar i manteniment de rendes, ben dotades pressupostàriament, es fa possible l'allotjament de les famílies en situació d'exclusió social.

L'objectiu de la política d'habitatge és el creixement del parc d'acord amb les necessitats demogràfiques, afavorint la seva modernització i allargant la vida útil.

Els països de la UE que figuren ara com a referència en les discussions a casa nostra, sobre polítiques d'habitatge tenen com a característiques comunes:

- Polítiques continuades en el temps
- Dotades pressupostàriament
- Busquen l'equilibri entre necessitats i ritmes de construcció a mig termini,
- Equilibri entre l'incentiu a l'accés a la propietat i en lloguer
- Ajuts personalitzats des de les polítiques de benestar i sosteniment de rendes, per a les famílies excloses dels mercats
- Coordinació amb la política urbanística

De Berlín, s'explica que des de 2015 s'han instaurat mesures per controlar els increments de lloguer mantenint la llibertat de fixació de rendes. Sense que hi hagi hagut temps per avaluar-ne els resultats es proposen com a solució per les tensions a casa nostra. No s'explica que aquesta és una mesura de moment temporal -cinc anys- i que va acompanyada d'un pla de construcció de 250.000 habitatges en el període 2015-2025.

El Pla és la resposta a un increment demogràfic de 50.000 persones/any des de 2007, que ha provocat increment de lloguers del 50% en 5 anys, a pesar del qual encara avui Berlín té el nivell de lloguer més baix de les grans ciutats alemanyes. El més important

i transcendent de Berlín no és el control de lloguers, sinó que el pla de construcció d'habitatges ha complert els seus objectius parcials els primers anys.

## Annex II

### Desigualtat econòmica i habitatge

En un recent article (Richard Florida: Is housing inequality the Main Driver of Economic Inequality) s'argumenta que la desigualtat en habitatge (són molt més cars uns habitatges que els altres) és el factor clau en l'acumulació de riquesa, a diferència de la tesi de Thomas Piketty que posa la desigualtat econòmica – i específicament la desigualtat en la riquesa- com a principal factor. L'article es basa en diversos estudis referents a Estats Units referents a un període de 80 anys, des de 1930 fins la crisi subprime de 2008. Al 2012, el nivell de desigualtat en habitatge era similar als anys 1930, el 20% de les cases més cares eren ocupades en propietat suposant més de la meitat del valor total del parc en aquell país.

S'afirma que es registra un creixement diferenciat de riquesa entre propietaris i llogaters. Els propietaris tenen el cost fixat en la data de compra i es beneficien de l'increment de preu de les seves propietats. Els llogaters, en canvi, han de fer front a l'increment de lloguers d'acord al mercat i, a vegades més ràpidament. No acumulen riquesa en la casa on viuen, i poden inclús perdre l'allotjament si no poden fer front a l'alça de lloguers.

L'estudi afirma que l'increment de riquesa en habitatge i desigualtat prové principalment de l'increment del valor del sòl, i que el seu creixement desigual en l'interior dels àmbits metropolitans, incrementa la desigualtat en habitatge.

L'autor conclou que l'increment de la desigualtat en habitatge ens porta a la paradoxa de l'actual creixement. La concentració de talent, indústria, inversió i altres actius econòmics en petites parts de les ciutats i àrees metropolitanes és a la vegada el principal motor del creixement econòmic i el principal factor de desigualtat. L'habilitat i capacitat per comprar l'habitatge, molt més que la renda o altra font de riquesa, és el factor principal en la creixent divisió entre guanyadors i perdedors econòmics..

### Referències bàsiques:

- Agència Catalana d'Habitatge: Avantprojecte del Pla Territorial sectorial d'Habitatge. Juny 2017
- - Universitat de Bremen per a la Unió Europea: Tenancy Law and Housing Policy in Multilevel Europe. Monografies de 28 països de la UE.
- Comissió Europea. Retail Market Regulation in the European Union. Economic Papers 515. Abril 2015.