

Comunicat de premsa

La regulació del mercat de l'habitatge, a debat

En una sessió temàtica sobre habitatge en el marc del 3r Congrés d'Economia i Empresa de Catalunya, l'economista Joan Ràfols ha destacat que “la política d'habitatge té el repte d'incrementar l'oferta en l'àmbit de la regió metropolitana de Barcelona i allargar la vida útil del parc d'habitatge”. Per la seva banda, la presidenta de la Fundació Hàbitat3 Carme Trilla ha criticat que “la insuficient despesa pública en habitatge i el reduïdíssim parc públic i/o social configuren un sistema d'habitatge pràcticament dominat pel mercat lliure”.

Barcelona, 24 d'Abril de 2018.- Aquesta tarda ha tingut lloc al Col·legi d'Economistes de Catalunya (CEC) una sessió temàtica sobre habitatge en el marc de l'eix 7 sobre “L'Estat de Benestar: nivell i perspectives” del 3r Congrés d'Economia i Empresa organitzat pel CEC, el qual ha estat presentat per l'ex-gerent d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona **Ramon Massaguer** i que ha comptat amb les intervencions dels ex directors generals d'habitatge de la Generalitat de Catalunya Joan Ràfols i Carme Trilla.

L'economista i assessor en Urbanisme i Habitatge **Joan Ràfols** ha abordat els canvis en la problemàtica de l'habitatge a Catalunya en els últims 30 anys. Ràfols ha afirmat que “a diferència d'altres polítiques públiques, la d'habitatge es dona en un context de mercat i l'eficàcia de les mesures 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”. A més, Ràfols ha subratllat que “el problema de l'allotjament és essencialment un problema de renda disponible de les famílies”.

Ràfols també ha afirmat que “els objectius de les polítiques d'habitatge sempre són el creixement del parc d'habitatges i la millora continuada dels serveis i dotacions del ja edificat”. A més, ha destacat que “l'ocupació en règim de lloguer a Catalunya ha estat en ple retrocés des dels anys 1950, conseqüència directa de la política de control de lloguers iniciada l'any 1920 i que va durar fins el 1994”. En aquest sentit ha subratllat que aquest control va causar “la reducció de la nova construcció en lloguer; l'increment dels preus dels nous arrendaments; la 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 i el deteriorament dels nuclis antics de les principals ciutats on es concentra un alt percentatge del parc en lloguer”. Ràfols també ha subratllat “la profunda modificació de la legislació dels arrendaments urbans que suposa la LAU de 1994”, la qual va significar “una dinamització del mercat de l'habitatge en lloguer a les principals ciutats i va implicar que el mercat de lloguer de les principals ciutats reproduïx ara l'estructura de preus de compravenda”.

L'economista i assessor en Urbanisme i Habitatge ha explicat que en l'última dècada s'ha registrat un increment de la demanda d'habitatge en lloguer a les grans ciutats, especialment a Barcelona, conseqüència de factors nous com ara “un entorn creditici més restrictiu i exigent que 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 i l'aparició de noves demandes com l'habitatge d'ús turístic”. En aquest sentit, Ràfols ha afirmat que “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”.

En relació al mercat de les compravendes, Ràfols ha apuntat que a partir de 2008 es dona una “aturada total de la iniciació de nous habitatges que va fer que fins el 2017, el nombre d’habitatges iniciats no va ser superior al d’acabats” i a una “caiguda dels preus fins i tot per sota el cost de reposició en algunes comarques”. També ha subratllat la dificultat d’accés al crèdit actual. Pel que fa a la construcció de nous habitatges, Ràfols ha recordat que “l’expansió continuada fins el 2008 va deixar pas a una profunda davallada de l’inici de construcció de nous habitatges fins a xifres mai vistes des de 1960”. Ràfols ha recalcat que “en un entorn d’urgències” és important no oblidar 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”. Preguntat per polítiques concretes a implementar, Ràfols ha comentat que “no hi ha recursos pressupostaris que permetin fer polítiques d’habitatge públic sostenibles i és difícil lluitar contra la manca de sòl a Barcelona i la seva àrea metropolitana, que és on hi ha més demanda”.

Per la seva banda, l’economista i presidenta de la Fundació Hàbitat3 **Carme Trilla** ha considerat l’habitatge com el principal punt de fuita d’eficàcia de l’Estat de Benestar. Segons Trilla, “la política d’habitatge constitueix un dels pilars imprescindibles de l’Estat de Benestar per tres grans motius: perquè es tracta d’un bé de primera necessitat que té un gran impacte en la qualitat de vida i el benestar de les persones així com en els pressuposts familiars; per la manifesta manca de capacitat o voluntat del mercat lliure en la provisió d’unes condicions residencials adequades per a tota la població; i perquè a mesura que l’exclusió residencial augmenta, la resta de polítiques públiques perden progressivament eficàcia i eficiència”. Trilla ha apuntat que “l’evidència científica existent sobre aquest darrer punt és incontestable: la manca d’un habitatge digne i adequat en termes físics i econòmics incideix negativament en la salut, en el desenvolupament educatiu dels infants i en les necessitats assistencials i de serveis socials dels membres més vulnerables de la llar”.

Carme Trilla ha assegurat que “malauradament, l’habitatge no ha tingut mai un paper rellevant en el conjunt de polítiques públiques a casa nostra”. Trilla ha opinat que “Catalunya i Espanya, de manera molt evident, soscaven el compliment del mandat constitucional del dret a un habitatge digne per a totes les persones” i ha destacat que “la insuficient despesa pública en aquest camp que es situa en un 0,1% del PIB -una de les més baixes en termes absoluts i relatius de tota la Unió Europea i la més baixa de totes les despeses públiques de l’Estat del Benestar- i el reduïtíssim parc d’habitatge públic i/o social, configuren un sistema d’habitatge pràcticament dominat per les forces del mercat lliure”. Trilla ha considerat que “això situa el nostre sistema d’habitatge entre els més ineficients a l’hora d’atendre les necessitats de la població que per raons estructurals o conjunturals no pot fer front a les condicions que el mercat lliure imposa: preus, tipus d’habitatges, localitzacions o condicions financeres”.

La presidenta de la Fundació Hàbitat3 ha subratllat que “la feblesa de la política, que no és altra cosa que una manca de visió global de la situació d’allotjament de la població i una manca flagrant de previsió de l’evolució de la població i de la seva estructura, obliga contínuament a haver d’atendre els mals causats pel mercat, de forma improvisada, parcial, insuficient i insatisfactòria”. Trilla ha afirmat que “aquesta feblesa també suposa unes càrregues que acaben recaient sobre uns pressuposts públics que, si haguessin posat el focus inicial sobre l’habitatge, haurien assegurat o millorat en gran manera la seva eficiència”. Trilla ha assegurat que “les limitacions de la nostra política d’habitatge tenen unes derivades col·laterals en la salut, l’educació, les pensions i la vellesa o la igualtat de gènere”. En aquest sentit ha apuntat que “totes

elles exigeixen i exigiran actuacions i despeses públiques que podrien ser estalviades si s'actués de forma no només moralment més exigible, sinó també racionalment més lògica, atacant la causa que les origina que no és altra que la disponibilitat d'un habitatge digne". Finalment, consultada sobre les polítiques concretes a implementar per fer front a la situació actual, Trilla ha apostat per "incrementar els recursos públics en política d'habitatge en mil milions d'euros anuals a Catalunya i fer que el nou habitatge que es produeixi en aquest país tingui mecanismes urbanístics que condicionin el preu".

El **Col·legi d'Economistes de Catalunya** organitza el 3r Congrés d'Economia i Empresa de Catalunya amb el lema "Cap a un model eficient i equitatiu" plantejat com un procés continuat, participatiu i obert a tothom amb una presentació final de conclusions el 17 de maig del 2018 al Palau de Congressos de Barcelona.

<http://congres2018.coleconomistes.cat/>

El Col·legi d'Economistes de Catalunya, que compta amb més de 8.000 col·legiats i més de 2.000 societats i despatxos vinculats dedicats professionalment a les diferents vessants de l'economia i l'empresa, està considerat com una institució que, a través de l'organització d'activitats i serveis molt diversos, es configura com un centre de formació i reciclatge dels professionals i com un fòrum d'opinió obert a la societat en general.

Per a més informació:

Gabinet de premsa 3r Congrés d'Economia i Empresa de Catalunya

Víctor Bottini (679983346) i Clara Bassols (673153645)

premsa@congres2018.coleconomistes.cat