

## El dret a l'habitatge

*La ciutat no és simplement densitat. La ciutat és un conjunt de condicions, un conjunt de possibilitats que permeten a les persones fer una història, fer una cultura, ser contestataris.*

Saskia Sassen, *The Quito Papers*

“Criteris d’assequibilitat que no tenen relació amb l’assequibilitat real, salaris que ni tan sols cobreixen els lloguers socials, milers de llars buides en preparació pels milers de milions que portarà la seva destrucció”. Així definia Zoe Williams, columnista de *The Guardian*, la situació de l’habitatge a la perifèria de Londres fa un parell d’anys, i així molts expliquen la situació de l’habitatge avui a moltes ciutats europees sotmeses a una forta especulació immobiliària.

Sota l’eslògan “Barcelona no està en venda”, a finals de gener els barcelonins van organitzar-se per denunciar la massificació del turisme a Barcelona, l’especulació immobiliària i l’augment sobtat dels preus dels lloguers -aquesta darrera com una conseqüència alarmant de les altres dos. La protesta era també una reivindicació d’un altre model de ciutat, i discrepant amb els efectes del turisme massiu a la ciutat.

El que passa a Barcelona no és un fenomen aïllat. Moltes grans ciutats arreu d’Europa i del món s’han convertit en un pol d’atracció del capital i en un centre de generació d’una gran activitat econòmica al voltant del mercat de l’habitatge. Alguns dels actors principals de la metamorfosi són els inversors globals i els responsables d’aplicar polítiques desregularitzadores neoliberals. Es produeix així una col·lisió entre la concepció de veure la ciutat com un espai de convivència, treball i cultura o com un producte més de consum global en mans del capital. Donat el seu impacte socioeconòmic, la concepció d’habitatge urbà concita punts de vista molt enfrontats i pràcticament irreconciliables.

Pels defensors de l’habitatge com a dret social, l’habitatge és el garant del treball i del temps lliure, de l’autonomia de les persones. Però no tan sols això, l’habitatge és essencial per l’organització de la ciutadania, per la consolidació de la identitat i la pràctica política. Segons David Madden (sociòleg) i Peter Marcuse (urbanista), ambdós estudiosos de la crisi de l’habitatge a les grans ciutats, el capitalisme contemporani global ha trobat en l’habitatge i en el desenvolupament urbanístic uns dels seus principals dinamitzadors. D’aquí que l’habitatge s’hagi “híper mercantilitzat” fins a perdre la seva raó de ser –el dret humà universal de tenir un lloc per viure. Per tant, aconseguir-ne la desmercantilització s’ha convertit en un repte enorme. Per aquests investigadors, en l’habitatge urbà si pleguen ideologies, interessos econòmics i polítics diversos, de tal manera que, en última instància, la crisi de l’habitatge que pateixen les grans ciutats no és més que el “resultat de les desigualtats i els antagonismes de la societat de classes”.

La sociòloga Saskia Sassen situa el desembarcament dels inversors internacionals a les ciutats cosmopolites -fet a l’abric de les polítiques neoliberals desregularitzadores del sector del lloguer privat- a l’origen del desmantellament del teixit urbà creat al llarg de successives etapes històriques i culturals i modelat per l’intercanvi cultural, econòmic i social. El patró

vigent ara és la “ciutat global”, antítesi de la ciutat cosmopolita, en la qual el teixit urbà s’ha anat trencant a l’uníson de la desaparició de l’habitatge protegit i la regulació dels lloguers. El Regne Unit, Anglaterra, Estats Units, Canadà i Austràlia se n’emporten les pitjors crítiques de Sassen per haver sigut grans facilitadors de les operacions immobiliàries del capital global. La reivindicació del dret al habitatge es presenta com la gran batalla social del segle XXI.

Pels defensors del mercat lliure, l’habitatge és una mercaderia, i la seva crisi es produeix perquè hi ha massa demanda i la oferta és insuficient. La solució és augmentar l’oferta, cosa que s’aconsegueix evitant la interferència governamental en el mercat competitiu de l’habitatge. Si a aquest l’hi és permès operar lliure de restriccions, es crearan incentius per productors i consumidors, s’optimitzarà el comportament d’ambdós, s’aconseguirà l’equilibri del mercat i s’evitarà l’escassetat d’habitatge. Amb aquesta fórmula d’economia bàsica es pot aconseguir proporcionar el màxim de rendiment per al màxim nombre de persones. Pels defensors del mercat lliure, la regulació del preu dels lloguers condueix a una disminució de la quantitat de béns de lloguer disponibles i a una reducció de la qualitat de les existències.

Els clubs de pensament del mercat lliure actius en la propagació d’aquesta teoria son abundants. El *Institute for Economic Affairs* (IEA), un dels més antics i actius al Regne Unit o l’*Adam Smith Institute*, secundat per Margaret Thatcher, són dos exemples ben coneguts. Defineixen la seva activitat com un ajut per introduir polítiques de lliure mercat, formes pràctiques d’injectar la lliure elecció i la competència en els serveis públics i estratègies per reduir la regulació i la mala gestió dels fons públics. A Barcelona, Turisme Barcelona, consorci format per la Cambra de Comerç i l’Ajuntament de Barcelona fa ja 20 anys, junt amb altres organitzacions més noves com Barcelona Global han tingut com a principal objectiu promoure “la marca Barcelona” a l’exterior i convertir-la en una ciutat “global”, tal com l’entén Sassen. Així mateix, sembla que s’està gestant a Catalunya un laboratori d’idees empresarial, de caràcter lliberal que segueix el model de l’influent lobby lliberal nord-americà, "The American Enterprise". La rebaixa de la pressió fiscal a empreses i particulars seria un dels seus cavalls de batalla (*El Confidencial*, 19/01/2017).

## La tendència a Europa

Les dades comparatives del salari mitjà a diverses ciutats europees entre els anys 2009 i 2015 i les del salari mitjà i el preu del sòl per metre quadrat a aquestes mateixes ciutats als mateixos anys ens permeten determinar si la tendència a l'augment del preu per sobre de les possibilitats adquisitives de gran part de la població que experimenta la ciutat de Barcelona és o no una tendència general a Europa. La mostra representativa l'hem pres de ciutats de Londres, París, Amsterdam, i Barcelona.

**Taula 1.** Evolució preu del lloguer en comparació amb l'evolució dels salaris a cada ciutat entre 2009 i 2015

Ciutats	Salari mitjà	Preu mitjà m2	Salari mitjà	Preu mitjà m2
	2009	2009	2015	2015
París	42,822€	21,2€	47,869€	26,0€
Londres	39,592€	22,3€	37,894€	32,6€
Amsterdam	40,178€	19,79€	45,500€	25,03€
Barcelona	28,782€	11,92€	28,861€	11,09€

Font: Eurostat i ajuntaments respectius de cada ciutat

Com podem observar, entre els anys 2009 i 2015 els salaris mitjans a les ciutats europees han augmentat, així com el preu mitjà de lloguer per m2, però no de forma proporcional. A París i Amsterdam els salaris van augmentar al voltant d'un 12% i 13%, respectivament, entre l'any 2009 i l'any 2015. A les mateixes ciutats, el preu mitjà per m2 del lloguer va augmentar en el mateix període de temps entre un 22,6% i un 26% respectivament, pràcticament el doble de l'augment del salari. Les dades de la ciutat de Londres reflecteixen l'increment desproporcionat del preu mitjà del lloguer respecte al salari mitjà: entre l'any 2009 i l'any 2015 el salari mitjà a Londres va disminuir un 4,3% mentre que el preu per m2 va augmentar un 46%.

El canvi no és tan notori en aquest mateix període de temps a la ciutat de Barcelona, on la pujada del lloguer respecte al salari es dona entre l'any 2015 i 2016, proporció reflectida en la taula 2. Així, entre l'any 2009 i l'any 2015, el salari mitjà va augmentar tan sols un 0,27%, dada que destaca per si sola respecte a l'augment del salari mitjà a les altres ciutats europees. Això no obstant, el preu per m2 no va augmentar sinó disminuir un 6,9%. Si afegim a la comparativa les dades de l'any 2016 reflectits a la taula 2 (a sota), observem un augment del 7,6% (sempre respecte a l'any 2009) seguint les dades oficials d'INCASÒL. Cal destacar la situació de Londres com la més agreujada fins al 2015. Tot i així, aquesta tendència a l'alça del preu per m2 del mercat de lloguer desproporcionat respecte a l'increment del salari mitjà també es dona a París, a Amsterdam i, en el cas més recent, a la ciutat de Barcelona. Així doncs, podem concloure que existeix una tendència similar a les grans ciutats europees, on l'evolució del mercat de lloguer els anys estudiats no va a la par amb el poder adquisitiu mitjà dels seus ciutadans. La taula següent (taula 2) desglossa amb més detall aquesta tendència a la ciutat de Barcelona.

**Taula 2.** Evolució del salari mitjà en els anys 2007 i 2016 i el preu del sòl en el mercat del lloguer

**Barcelona**

Salari mitjà 2007	Salari mitjà 2008	Salari mitjà 2009	Salari mitjà 2014	Salari mitjà 2015	Salari mitjà 2016
31.413€	30.837€	28,782€	28.649€	28.861€	29.167€
Preu m2 2007	Preu m2 2008	Preu m2 2009	Preu m2 2014	Preu m2 2015	Preu m2 2016
11,54€ (Incasòl)	15,1€ (idealista) 12,24€ (Incasòl)	11,92€ (Incasòl)	10,16€ (Incasòl)	11,09€ (Incasòl) 13,02€ (habitaclia)	17,4€ (habitaclia) 12,2 (Incasòl)

*Font: Eurostat, Ajuntament de Barcelona i habitaclia*

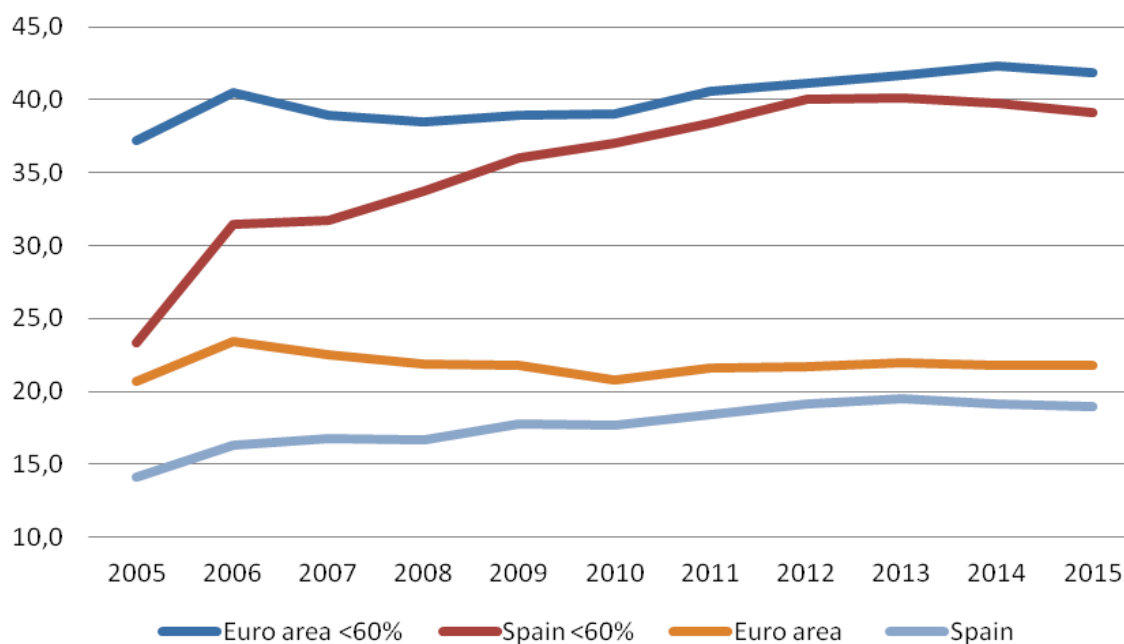
Notes:

1. El salari mitjà pel 2016 ha estat calculat a partir de les dades proporcionades per l'INE.
2. Les dades varien segons si provenen de fonts oficials -de l'Ajuntament de Barcelona o de la Generalitat de Catalunya- o de les fonts immobiliàries.

La primera observació a destacar és que el salari mitjà l'any 2007 és un 7.1% superior al salari del 2016, i en canvi el preu per m2 ha augmentat un 11,1% respecte al 2007. La següent observació és l'augment d'un 9% del preu del m2 a l'any 2016 respecte a l'any 2015; es a dir, en un any el preu per m2 s'ha incrementat fins a assolir quasi la mateixa xifra que l'augment en pràcticament tota una dècada. Aquest increment dels preus de lloguer és molt superior a l'augment experimentat pel cost de la vida. Segons les últimes dades publicades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), l'índex de preus al consum (IPC) a Catalunya va pujar un 1,9% el 2016. Mentre el preu del lloguer ha pujat un 9% a Barcelona, els salaris ho han fet en un percentatge molt inferior, d'aquí les dificultats que tenen els ciutadans per accedir a l'habitatge. Concretament, l'augment salarial pactat segons conveni va ser d'un 1,06% el 2015, segons l'INE.

Aquesta dada coincideix amb les dades de l'informe SPI (Social Progress Index) amb el qual la Fundació Catalunya Europa ha fet diverses constatacions mitjançant la comparació entre el cost de l'habitatge a Espanya (1) amb la mitjana de la UE-19 (2) tant pel conjunt de la població espanyola com per la part de la població que es troba per sota del 60% de la mediana d'ingressos a Espanya (3) i a Europa (4).

**Taula 3.** Cost de l'habitatge a Espanya segons mitjana de la UE-19 2005-2015



*Font: elaboració pròpia de la Fundació Catalunya Europa amb dades d'Eurostat*

Observem que els costos de l'habitatge entre el 2006 i el 2015 eren els més baixos de la UE, mentre que en l'actualitat han igualat gairebé la mitjana europea amb un augment del 75% per les rendes més baixes de la societat espanyola i un 38% pel conjunt de la població. Aquest estudi també desvela que la població espanyola és la que gasta més part del seu poder adquisitiu en habitatge comparat amb la resta d'Europa.

Però, a la ciutat de Barcelona, llevat d'una economia encara debilitada per la crisi i d'un mercat de treball precari, més factors han influït en l'augment sobtat i extrem del preu de lloguer, que avui es situa entre 800€ per 60 m<sup>2</sup> i 1220€ per un pis de 100m<sup>2</sup>. (INCASÒL). Dit això, no és infreqüent veure anuncis desorbitats als portals immobiliaris, com l'oferta d'un pis de 50m<sup>2</sup> per 1500€ al mes a Sant Antoni, un estudi de 30m<sup>2</sup> per 1200€ a La Barceloneta o d'un altre de 80 m<sup>2</sup> a Gràcia per 1700€.

La taula 2 ens mostra la diferència entre les xifres del preu mitjà per m<sup>2</sup> que proporcionen les fonts oficials i les que proporciona el mercat immobiliari. Aquest article s'ha basat en totes les fonts oficials disponibles, ja que, en el seu càlcul final, inclouen una quantitat major de contractes de lloguer que els portals immobiliaris. Tanmateix cal recalcar que donat l'alt nombre de pisos il·legals a Barcelona, tampoc aquestes fonts oficials poden reflectir el número total exacte de contractes i per tant els preus exactes de lloguers mitjans al mes, així com les xifres exactes dels increments que estipulen les fonts oficials.

## Raons de l'especulació a Barcelona

A Barcelona observem un “tipping point” multifactorial responsable del fet que la crisi de l'habitatge hagi travessat un llindar i hagi acabat afectant una gran majoria de la població, que ha patit les conseqüències de la reducció considerable de l'habitatge destinat als veïns, la pujada especulativa dels lloguers i el desequilibri entre l'oferta i la demanda. Aquests tres corol·laris de la crisi han passat a ser constants.

Els factors responsables de la crisi de l'habitatge que conflueixen a Barcelona no són específics, però s'han exacerbat respecte d'altres ciutats d'Espanya.

- i. En primer lloc, cal destacar **el turisme** com factor més rellevant. Barcelona va ser catapultada al panteó dels destins turístics pels Jocs Olímpics del 92. Des de llavors, el turisme ha estat un accelerador vital de l'economia de la ciutat contribuint en un 20% al seu PIB. Des de l'any 1990 la xifra de turistes a Barcelona s'ha quintuplicat i la tendència no baixa.

**Aquest augment exponencial del turisme en els últims 10 anys podria ser conseqüència de com s'ha volgut vendre la ciutat i a quin tipus de turisme**, tal com apunta l'actual ajuntament de Barcelona i altres professionals o institucions afins. La famosa “marca Barcelona” va deixar d'anar de la mà d'un model de ciutat sostenible pels seus ciutadans, com ja relatava Ricard Gomà, (docent, director de IERMB i polític català) en una entrevista al *Món* l'any 2015: “El turisme és important des del punt de vista econòmic, però hem de construir un nou model. Els darrers deu anys només hem pesat en créixer en quantitat i des del punt de vista del mateix sector. Però ara necessitem un turisme de més qualitat, no de més diners, sinó un turisme que sàpiga llegir els valors culturals, cívics i socials que Barcelona ofereix. I hem de regular els impactes ambientals i socials que aquest turisme genera a la ciutat.” Aquests tipus de denúncies provinents d'alguns sectors crítics ja s'escoltaven abans que es comencés a parlar de la bombolla immobiliària del mercat de lloguer de Barcelona.

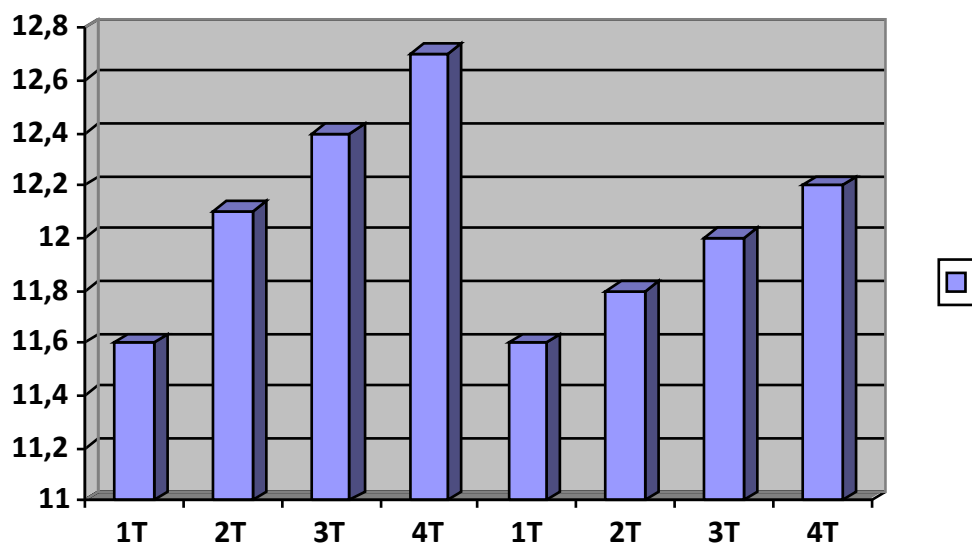
- ii. El nombre de visitants s'ha incrementat també per motiu de la **inestabilitat política viscuda a varius indrets turístics del Mediterrani** (p. ex. la crisi grega; revoltes i atemptats a Turquia i a Tunísia), la qual cosa ha redirigit cap a Barcelona molts visitants que podrien haver triat altres destins. Tots aquests factors han fet de Barcelona una de les ciutats europees amb més densitat turística després de París i Amsterdam (ECM Benchmarking Report 2015-2016). La densitat total de la ciutat, que s'ha incrementat desmesuradament (35.000 habitants/km<sup>2</sup> a l'Eixample), s'apropa a ciutats com Singapur o Hong Kong. Es parla ja del col·lapse turístic de Barcelona.
- iii. **L'aplicació de polítiques lliberals al mercat de l'habitatge durant els darrers anys de la recuperació de la crisi econòmica**, en particular des de la Llei 4/2013 de flexibilització i foment del mercat de lloguer, **han contribuït a l'especulació immobiliària, on inversors compren i venen immobles, com un producte més de mercat**, un negoci poc arriscat amb un marge alt en benefici. La reforma, rehabilitació i actualització d'immobles generen alts beneficis, i aquest motor impulsa l'augment

d'aquestes pràctiques il·lícites que, en molts casos, comporten desallotjaments posteriors de veïns dels mateixos immobles o del barri a conseqüència de la revalorització del barri. La pràctica especulativa consisteix a donar la paga i senyal d'un bloc sencer de pisos i vendre'l al cap de pocs mesos per un valor molt superior sense ni tan sols haver materialitzat la compravenda. Els blocs de pisos passen per tres o quatre mans abans d'arribar a l'inversor final o a la persona que el lloga definitivament. Abans de posar-los a la venda, si cal, es pressiona als veïns per tal de desallotjar a aquells que no volen vendre el seu habitatge. Aquesta pressió és econòmica, i sembla que les finques antigues al centre de Barcelona (preferiblement al barri del Raval) amb inquilins antics indefinits o ocupes són les preferides dels especuladors per exercir aquestes pràctiques, segons desvela un d'ells en una entrevista al Huffington Post.

- iv. Un altre factor responsable de la crisi ha estat **la progressiva incorporació de Barcelona al mercat global de treball**. Els darrers anys, **un nou grup format pels “expats”** - professionals i estudiants estrangers amb alt nivell adquisitiu- s'ha incorporat al mercat de demanda d'habitatge amb gran avantatge sobre el barceloní mitjà en **poder pagar lloguers molt més alts**.
- v. **També l'aprofitament de la manca d'una regulació adequada per altres plataformes** (p. ex. pisos turístics o Airbnb) ha contribuït a saturar la ciutat de visitants i ha obstaculitzar el control estadístic.
- vi. Finalment, cal afegir que **la majoria de població jove barcelonina** (franja de 18-30 anys) **no pot accedir a un crèdit per comprar-se un habitatge** i que la ciutat no pot **créixer més perquè està envoltada de mar i de muntanya**. Tots aquests motius han contribuït al fet que els lloguers a la ciutat de Barcelona s'hagin disparat de forma exponencial en l'últim any. Els portals d'habitatge de lloguer confirmen una pujada generalitzada d'un 10% a Barcelona només entre principis i finals de l'any 2016. Tot i que l'Ajuntament de Barcelona situa aquest augment en un 5,1%, també es recalca, en l'informe “Lloguers a Barcelona, 2016”, que “després de la forta devaluació dels preus entre 2007 i 2013 (altres fonts del sector immobiliària i econòmic situen més exactament aquesta baixada a partir del 2008), el repunt a l'alça dels preus que es va registrar el 2014 s'ha intensificat al 2016”.

El següent gràfic il·lustra el preu del mercat de lloguer a Barcelona durant tot el 2016, segons fonts oficials, separat per trimestres i l'evolució del preu per m<sup>2</sup> del lloguer (els últims 4 trimestres amb percentatge acumulat).

**Taula 4.** Evolució del preu per metre quadrat en els últims 6 mesos durant l'any 2016



Font: Ajuntament de Barcelona. Gràfic d'elaboració pròpia.

Com es pot observar, en tan sols un període de 6 mesos, el preu del lloguer va augmentar un 5,1 %.

La següent taula il·lustra l'evolució del preu per metre quadrat als diferents districtes de la ciutat entre 2010 i 2016.

**Taula 5.** Evolució preu mitjà habitatge de lloguer per barris (€/m2/mes)

Preu mitjà habitatge de lloguer (€/m2/mes) per districte

Districte	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciutat Vella	12,07	12,05	11,66	11,38	11,38	12,45	19,60
Eixample	11,34	11,19	10,75	10,24	10,28	11,18	18,66
Sants-Montjuïc	11,55	11,3	10,76	10,1	9,89	10,66	15,41
les Corts	12,31	12,12	11,62	11,18	11,01	11,97	15,17
Sarrià-Sant Gervasi	12,81	12,79	12,27	11,72	11,86	12,96	17,97
Gràcia	12,57	12,03	11,39	10,95	10,77	11,82	16,62
Horta-Guinardó	10,8	10,57	10,1	9,32	9,03	9,92	12,50
Nou Barris	10,74	10,33	9,48	8,75	8,4	8,87	11,66
Sant Andreu	10,65	10,45	9,84	9,21	8,86	9,61	13,36
Sant Martí	11,25	10,9	10,48	9,87	9,75	10,64	17,51

Font: INCASÒL 2010-2015 columna 2016 habitaclia

En aquesta taula, el fet més destacat és el desplaçament dels districtes més cars per metre quadrat en comparació amb l'any 2010. L'any 2010, els quatre districtes més cars de Barcelona eren, en ordre descendent: Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia, les Corts i Ciutat Vella.



L'any 2016, el procés progressiu de gentrificació que està patint la ciutat de Barcelona, ha convertit el districte de Ciutat Vella en el més car per metre quadrat (19,60 €) de la ciutat, seguit dels barris de l'Eixample, Sarrià-Sant Gervasi i Sant Martí, el preu mitjà dels quals no baixa de 17,50 €/m<sup>2</sup>. El barri del Poblenou (Sant Martí) s'ha convertit en un dels quatre barris més cars de la ciutat, quan era un dels més econòmics fa sis anys. El mateix succeeix amb el barri de la Barceloneta al districte de Ciutat Vella, catalogat per fonts oficials l'any 2017 com el barri més car de Barcelona amb 17,61€/m<sup>2</sup>, superant així al barri de Sarrià (16,5 €/m<sup>2</sup>) on tradicionalment els veïns tenen un poder adquisitiu més alt. Concretament, l'increment tan significatiu del preu del m<sup>2</sup> al barri de la Barceloneta ha estat provocat per la concentració de pisos turístics i la gentrificació.

Segons el sociòleg Ancor Mesa, qui per encàrrec de la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona, juntament amb el geògraf Jordi Muñoz, estudia com aquest fenomen està afectant la ciutat, cada barri o districte ha estat subjecte amb diferents intensitats a totes i cada una de les causes que han contribuït a l'augment del preu dels lloguers a Barcelona (causes esmentades anteriorment i que s'han accentuat els darrers dos anys). Un pis sense cap element de renovació que costava 800€ al més fa dos anys ara costa 1.300€ (DESC, Irene Escorihuela) i el preu mitjà del m<sup>2</sup> a la ciutat de Barcelona se situa entre 12 i 17,4€ per m<sup>2</sup> molt per sobre dels 10,8€/m<sup>2</sup> de Madrid. Es preveu una pujada continuada.

### **Respostes a la crisi de l'habitatge a Barcelona**

La primera resposta al problema social de manca d'habitatge assequible a Barcelona va sorgir de la societat civil.

- i. **Algunes associacions de veïns s'han organitzat per denunciar la situació de desemparament de la ciutadania utilitzant mitjans legals** i, per exemple, **han denunciat l'existència de pisos turístics o han elaborat mapes, com ha fet l'associació de veïns del barri de Sant Antoni, per mostrar la gentrificació que estan patint els seus barris**. També han sorgit organitzacions ciutadanes noves constituïdes en plataforma per denunciar els increments dels lloguers, com és el cas del sindicat d'inquilins, que ja existeix en altres països i que ofereix serveis d'assessoria legal.

En canvi, la reacció de les institucions (Generalitat i Ajuntament) s'ha fet sentir tot just recentment. Malgrat que l'Ajuntament no té atribucions per regular el mercat de l'habitatge de forma directa, tant la institució municipal com la Generalitat tenen un marge ampli d'actuació.

- ii. La primera mesura prevista en els pròxims mesos és **l'índex de taxació de preus**. Aquest índex de referència del lloguer marcarà el preu orientatiu per metre quadrat tenint en compte la superfície, l'antiguitat de l'edifici, les característiques de l'habitatge i la seva localització. Per ara, aquest índex només pot ser de caràcter orientatiu pel llogater, però els que lloguen no estan obligats per llei a seguir-lo.
- iii. Per incrementar el parc d'habitatges de lloguer assequible, des del 2009 el Consorci de l'Habitatge de Barcelona ofereix **la borsa de lloguer social** que, entre altres coses, facilita els acords dels contractes d'arrendament entre les persones propietàries

d'habitatges buits i possibles llogaters, i gestiona la seva signatura. S'introdueix **una nova modalitat d'habitatge**, la **cooperativa d'habitatge en cessió d'ús o cohabitatge** com a fórmula destinada a engrandir el parc d'habitatge públic i també com a antígen contra l'especulació. El sistema d'habitatge cooperatiu, que permet uns lloguers molt per sota dels preus del mercat no regulat i que garanteix una llarga permanència, és una fórmula molt estesa a alguns països del nord d'Europa.

- iv. També, a la política actual d'ajuts adreçada als elements comuns de les finques ara s'hi afegeixen **ajuts a la rehabilitació interior amb la finalitat d'incidir en aspectes de sostenibilitat** -d'eficiència energètica, per exemple- i de garantir unes condicions mínimes d'habitabilitat, però al mateix temps aquestes rehabilitacions poden aconseguir aturar l'expulsió dels veïns per causa de la gentrificació.
- v. Concretament, per afrontar el problema de la gentrificació, l'Ajuntament de Barcelona ha establert unes mesures que regiran les subvencions que rebin els propietaris per tal d'evitar l'especulació a compte de l'ajut rebut. Així, sota determinades condicions, **no es podrà augmentar el lloguer o vendre l'edifici abans d'un temps establert, i en canvi s'haurà de donar continuïtat als contractes existents i allargar el temps del contracte**. Aquestes mesures es començaran a aplicar a Ciutat Vella, en el marc dels plans de barris previstos per aquest districte, al Gòtic Sud i a Raval Sud.
- vi. Per tal d'impedir el risc d'exclusió social, s'han establert ajudes pel pagament del lloguer per part de la Generalitat: **adjudicació d'habitatges per emergència social, registre de sol·licituds d'habitatge amb protecció oficial i prestacions pel pagament del lloguer (lloguer just) pels col·lectius de persones majors d'edat i en situació de pobresa**.
- vii. Per tal d'implicar als veïns i veïnes en la millora de la situació de l'habitatge a la ciutat, el **portal meet.barcelona.cat, ofereix un servei de cercador de pisos amb l'objectiu que l'arrendatari pugui detectar fàcilment si s'allotja o no en un habitatge d'ús turístic il·legal**. Es sancionaran els pisos turístics il·legals i també als grans propietaris de pisos buits.

Totes aquestes línies d'actuació estan definides en el "**Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona (PDHB) 2016-2025**" i s'emmarquen en una política d'habitatge encaminada a garantir-ne la funció social, posant l'accent al fet que les noves pràctiques estiguin a l'altura de les millors que es poden trobar a altres ciutats europees. D'entre totes les mesures de xoc per aturar l'especulació i fer possible la continuïtat i/o recuperació del veïnatge, **destaquem el sistema d'habitatge cooperatiu pel repte que representa introduir aquest model inexistent fins ara a la nostra cultura de l'habitatge**. A Copenhaguen, per exemple, el sistema associatiu d'habitatge social (considerat des de fa anys la joia de la corona de Dinamarca) està molt arrelat, però els darrers anys s'ha inclús incentivat per fer front al gran creixement que ha experimentat aquesta ciutat i a l'impàs que patia el seu mercat immobiliari (poca mobilitat, escassetat d'habitatge disponible, preus astronòmics al mercat lliure, etc.).

**L'habitatge associatiu està també molt estès a Amsterdam**. Per aconseguir incrementar l'homogeneïtzació i l'assequibilitat de l'habitatge, la ciutat d'Amsterdam ha arribat a acords amb les associacions d'habitatge per tal que es comprometin a construir habitatges nous (el

ritme de construcció havia rellentit a causa de la crisi econòmica i financera), incloent-hi un 30% d'habitatges de lloguer social. També les associacions d'habitatge hauran de garantir que cada any s'alliberin suficients habitatges barats per a les persones de baixos ingressos, i que es posin a l'abast més habitatges per als grups que estan en desavantatge al mercat immobiliari: els joves i els estudiants, les famílies i les persones que necessiten cuidats especials. Malgrat que proporcionen una gran part de l'habitatge social, les associacions d'habitatge social són formalment organitzacions privades, però estan legalment regulades i supervisades pel govern i els municipis perquè reben subsidis econòmics. Aquestes associacions no obtenen beneficis. Tot i aquestes i altres mesures per protegir l'assequibilitat de l'habitatge, aquestes dues ciutats pateixen també un gran desequilibri entre l'oferta i la demanda i les llistes d'espera per obtenir un habitatge social poden durar anys. És evident que les ciutats europees, en menor o major mesura, tenen davant un repte molt gran.

Pel que fa als percentatges d'habitatges de lloguer assequible, constatem que Barcelona es troba molt per sota d'altres ciutats europees. **Amsterdam és una de les ciutats amb més parc d'habitatge de lloguer social: un 48% de l'estoc d'habitatge ho és de lloguer social i està administrat per associacions d'habitatge.** Val a dir que en aquesta ciutat és possible construir habitatge social perquè el 80% del sòl és propietat del municipi. A Copenhaguen un 43% de l'habitatge de lloguer pertany a associacions d'habitatge social. Berlín disposa d'un 30,23% d'habitatges de lloguer social; Londres d'un 23% i París d'un 17,2%. El parc de lloguer públic de Barcelona és d'un 2% (Informe Ajuntament de Barcelona, Gener 2016).

Finalment des de la Fundació Catalunya Europa, en l'informe sobre “Desigualtat, Exclusió i Pobresa a Catalunya” (DEP), proposa limitar l'oferta hotelera mitjançant un impost per aquest sector, donat que no sembla que aquest sector es trobi en els plans de l'Ajuntament o de la Generalitat, i la persecució exclusivament de l'especulació i les pràctiques d'allotjaments il·legals, pot deixar governar aquest sector en solitari, com a monopoli. Aquest impost resultaria doncs en una disminució del turisme i recaptaria uns diners que es podrien revertir en el pla estratègic d'habitatge.

## Recopilant

- Entre l'any 2015 i l'any 2016 el preu mitjà del lloguer a la ciutat de Barcelona ha pujat un 9% segons fonts oficials i **15% segons fonts immobiliàries. Aquest estudi presenta les dues fonts, però recalca que es fia més de les oficials.**
- Les raons són:
  - a) l'increment exponencial del turisme no controlat a Barcelona,
  - b) la **inestabilitat política viscuda a diversos indrets turístics del Mediterrani,**
  - c) **el creixent nombre d'expatriats amb un major poder adquisitiu** que el barceloní mitjà,
  - d) **les poques concessions de crèdits per part dels bancs per poder comprar un habitatge,**

- e) **el mercat desregulat del lloguer i les consegüents pràctiques especulatives que es deriven d'aquest marc,**
- f) **l'impossibilitat que la ciutat creixi més** per les seves limitacions geogràfiques.
- **La dificultat d'accés a l'habitatge a Barcelona no és un fenomen aïllat a Europa:** diverses ciutats europees han sofert increments agressius similars als que està experimentant Barcelona, **però, d'una banda, han estat increments més distribuïts al llarg del temps, i d'altra banda ja fa uns anys que aquestes ciutats estan aplicant moltes de les mesures que tot just ara es volen aplicar a Barcelona.**
- **Ara a Barcelona un pis de 60m2 costa aproximadament uns 800€ de mitjana i un de 100m2, uns 1220€. Però, aquest preu molt més elevat a barris tradicionalment més cars i a barris que no ho eren prèviament a la gentrificació patida per la ciutat.**
- **Observem que** els costos de l'habitatge entre el 2006 i el 2015 a Espanya eren els mes baixos de la UE, mentre **que en l'actualitat han igualat gairebé la mitjana europea amb un augment del 75% per les rendes més baixes de la societat espanyola i un 38% pel conjunt de la població.** Aquest estudi també desvela que la població espanyola és la que gasta més part del seu poder adquisitiu en habitatge comparat amb la resta d'Europa.
- Ens trobem enfront de la clàssica dicotomia entre patrimoni/riquesa i dret ciutadà.
- Canviar la LAU seria, segurament, la solució definitiva per acabar amb aquest problema. Altres mesures que estan sobre la taula són: establir un índex de taxació de preus, habilitar molts més parcs d'habitatge social públic, ja sigui mitjançant la seva compra per part de l'Ajuntament de Barcelona amb un % similar al d'Amsterdam (48%) o bé adoptant el sistema de Copenhaguen.
- A l'informe elaborat per la FCE (DEP) es, proposa limitar l'oferta hotelera mitjançant un impost per aquest sector, reinvertint els diners recaptats en habitatge social i les mesures mencionades amunt per acabar amb la crisi d'aquest sector.

### **A mode de conclusions**

De totes les privacions que va patir la classe treballadora al segle passat, l'impossibilitat d'accedir a un habitatge digne va ser una de les més oneroses, afectant particularment a les grans ciutats on es concentraven fonts d'ocupació de tipus industrial que atreïen grans quantitats de mà d'obra. A diferència de llavors, avui dia l'habitatge està reconegut com un dret fonamental de l'ésser humà recollit a la Declaració Universal dels Drets Humans per l'Assemblea General de l'ONU el 10 de desembre de 1948.

Malauradament però, aquest reconeixement no ha impedit que l'accés a l'habitatge s'hagi convertit en un dels principals problemes del segle XXI impactant societats avançades com les que componen la Unió Europea.

Per tal que aquest dret sigui respectat, els estats han d'implementar polítiques nacionals d'habitatge adreçades al fet que les ciutats no perdin la seva raó de ser: un lloc pel treball, la comunitat i la cultura. Les millors solucions per aconseguir un canvi real inclouen una base de pressió local, de baix cap amunt, per tal que les administracions converteixin el dret a l'habitatge en una realitat per tots.

En el cas de Barcelona, **segons apunten tots els experts, un canvi substancial només es pot produir amb la modificació de la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos)**. La LAU estableix que el preu de lloguer del l'habitatge sigui regulat seguint l'equilibri de les lleis del mercat lliure, llevant així a l'habitatge el seu vessant de dret social o bé públic, i definint-lo exclusivament com un bé privat. Una llei d'arrendaments urbans que tingui en compte aquest vessant tindria un impacte directe sobre la crisi de l'habitatge a Barcelona, Catalunya i Espanya.

Donat que no es produeix la iniciativa del govern central necessària per canviar l'estat present de dificultat d'accés a l'habitatge, s'han proposat diverses estratègies de pressió per tal que el govern es vegi finalment obligat a canviar la llei de l'habitatge. Una d'aquestes estratègies és **aconseguir que els ajuntaments espanyols s'incorporin a la iniciativa proposada per l'Ajuntament de Barcelona de crear un l'índex de taxació de preus per així pressionar al govern central** i obligar-lo a modificar la LAU.

**Limitar el preu d'oferta del sector hotelier mitjançant un impost** seria un altre alternativa que podria resultar en una externalitat positiva pel sector públic, que podria revertir aquest diners en la resta de mesures per acabar amb la bombolla del mercat de lloguer.

També, donat que la majoria de les normatives imposades des d'Europa als estats s'implementen directament en l'àmbit municipal, **alguns experts en l'habitatge opinen que per frenar la reproducció de pràctiques especulatives caldria crear una xarxa de ciutats afectades per tal que la pressió es faci sentir de baix a dalt i arribi a instàncies de la Unió Europea**. Amb aquesta estratègia es busca que la Unió Europea respongui imposant una normativa que obligui a modificar les lleis nacionals als estats que no contemplin l'habitatge com un dret de les persones. **Aquesta xarxa es constituïria en un lobby de ciutats** amb la funció de vigilar que es compleixin els compromisos i també d'intercanviar experiències de política pública i regulació.

És important que les administracions mostrin la voluntat política de trobar solucions a curt i llarg termini per evitar que la crisi de l'habitatge, a Barcelona i arreu del món, es converteixi en un problema estructural. Segons Madden i Marcuse, cap altre producte modern és tan important com l'habitatge per l'organització de la ciutadania, el treball, la identitat, la solidaritat i la pràctica política.

## Fonts

- Ajuntament de Barcelona, Departament d'estadística. (2017). Mercat contractual de lloguer a Barcelona per barris, 2016. Lloguer mitjà per superfície (/m2 mes). Estadístiques urbanístiques. [consulta: 21 de març de 2017]. Disponible a: <http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/ipreus/hablo/a2016/tdte2.htm>
- Andujar, Daniel G. "Nos echan, Barcelona ciudad turística", 3 Desembre 2016. [consulta: 15 Març 2017]. Disponible a: <http://www.danielandujar.org/2016/12/03/nos-echan-barcelona-ciudad-turistica/>
- CBS, Construction and Housing. Disponible a: <https://www.cbs.nl/en-gb/economy/construction-and-housing>
- CBS. "House rents up 1.6 per cent," 24 August, 2010. [consulta: 3 de Març 2017]. Disponible a: <https://www.cbs.nl/en-gb/news/2010/34/house-rents-up-1-6-percent>
- CBS. "Small and Relatively Expensive Housing in Amsterdam." (7 April 2016). [consulta: 2 Març 2017]. Disponible a: <https://www.cbs.nl/en-gb/news/2016/14/small-and-relatively-expensive-housing-in-amsterdam>
- El Parc Públic d'Habitatges, <http://habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/parc-public-habitatges>
- Fem San Antoni: Quin barri volem? "Pisos Turístics: el mapa de la vergonya, o com s'expulsa el veïnat d'un barri". (6 de Març 2017) [consulta: 16 Març de 2017] Disponible, <https://femsantantoni.wordpress.com/2017/03/06/el-mapa-de-la-vergonya-o-com-sexpulsa-el-veinat-dun-barri/>
- Generalitat de Catalunya, Habitatge. Indicadors i Estadístiques d'Habitatge. Lloguers Barcelona per districtes i barris, 2016 [ consulta: 15 març de 2017]. Disponible a: [http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques\\_de\\_construccio\\_i\\_mercat\\_immobiliari/mercat\\_de\\_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/](http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/)
- Generalitat de Catalunya, INCASÒL (Institut Català del Sòl) [consulta: 10 març de 2017]. Disponible a: <http://incasol.gencat.cat/ca>
- Generalitat de Catalunya. "El preu del lloguer ha crescut un 6,8% a Catalunya durant el 2016 segons l'informe anual que elabora la Generalitat". (3 Març de 2017). [consulta: 10 Març 2017] Disponible a: [http://premsa.gencat.cat/pres\\_fsvp/AppJava/notapremsavw/299218/ca/preu-lloguer-crescut-6-8-catalunya-2016-linforme-anual-elabora-generalitat.do](http://premsa.gencat.cat/pres_fsvp/AppJava/notapremsavw/299218/ca/preu-lloguer-crescut-6-8-catalunya-2016-linforme-anual-elabora-generalitat.do)
- Gomà, R. (2015), "Si no es repensa a fons la ciutat". *El Món*, 8 Setembre. [consulta: 1 d'Abril 2017]. Disponible a: [http://elmon.cat/noticia/66148/\\_no\\_apostarem\\_per\\_una\\_via\\_continuista\\_si\\_no\\_es\\_repenso\\_a\\_fons\\_la\\_ciutat\\_66148](http://elmon.cat/noticia/66148/_no_apostarem_per_una_via_continuista_si_no_es_repenso_a_fons_la_ciutat_66148)
- González, S., Garde, C., Bes, J. (2017). "Barcelona afronta una bombolla del lloguer que pot duplicar els preus". *Nació Digital*, 1 Gener. [consulta: 14 març de 2017]. Disponible a: <http://www.naciodigital.cat/noticia/122653/barcelona/afronta/bombolla/lloguer/pot/duplicar/preus>

- Gov. UK, Statistics, Table 702: local authority average weekly rents, by district, from 1998. (12 January 2017) [ consulta 15 Març de 2017]. Disponible a: <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-rents-lettings-and-tenancies>
- Gov. UK, Statistics, Table 704: Table 704 Rents: Private Registered Provider (PRP) rents, by district, England 1997 to 2016. (12 January 2017) [ consulta: 15 Març de 2017]. Disponible a: <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-rents-lettings-and-tenancies#live-tables>
- Grau, X., (2017) “El preu del lloguer a Barcelona es dispara un 9% el 2016”. *ara.cat*, 3 Març. [consulta: 10 Març de 2017]. Disponible a: [http://www.ara.cat/economia/preu-del-lloguer-Barcelona-dispara\\_0\\_1752424848.html](http://www.ara.cat/economia/preu-del-lloguer-Barcelona-dispara_0_1752424848.html)  
[http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques\\_de\\_construccio\\_i\\_mercat\\_immobiliari/mercat\\_de\\_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/](http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/)
- Institut d’Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB). [consulta: 1 d’Abril 2017]. Disponible a: <https://iermb.uab.cat/es/iermb/noticias/ricard-goma-nuevo-director-del-iermb>
- Institute National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), Statistiques, [consulta: 2 de Març 2017]. Disponible a: <https://www.insee.fr/fr/statistiques>
- La Déclaration universelle des droits de l'homme, Nations Unies (10 Décembre 1948). [consulta: 31 Març 2017]. Disponible a: <http://www.un.org/fr/universal-declaration-human-rights/index.html>
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London; New York: Verso.
- Musterd, S. (2014). Public Housing for Whom? Experiences in an Era of Mature Neo-Liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29 (467-484).
- Pareja, P. (2017). “Así funciona la especulación inmobiliaria en Barcelona: las practicas que propician la burbuja de los alquileres en la capital catalana”. *El Huffington Post*, 29 de Març. [consulta: 1 Abril 2017]. Disponible a: [http://www.huffingtonpost.es/2017/03/29/asi-funciona-la-especulacion-inmobiliaria-en-barcelona\\_a\\_22017385/](http://www.huffingtonpost.es/2017/03/29/asi-funciona-la-especulacion-inmobiliaria-en-barcelona_a_22017385/)
- Sassen, S. (2015). Who owns our cities – and why this urban takeover should concern us all. *The Guardian*, 24 November.
- Slater, T. (2016). The Housing Crisis in Neoliberal Britain: Free Market Think Tanks and the Production of Ignorance. In S. Springer, K. Birch, & J. MacLeavy (Eds.), *The Routledge Handbook of Neoliberalism*. (pp. 370-382). Routledge.
- Urban design and planning in Copenhagen, Housing. [consulta: 3 de Març 2017]. Disponible a: <http://urbanlifecopenhagen.weebly.com/housing.html>
- Williams, Z. (2014). “Housing: how many have to be unable to afford it before it becomes a political problem?” *The Guardian*, 26 September.