Informe de Seguiment del Pacte Nacional per a l'Habitatge

15 de gener de 2008

1. Evolució i situació actual del sector de l'habitatge a Catalunya

Durant l'any 2007, l'economia catalana haurà crescut al voltant del 3,8%, cosa que reforça, un any més, la dinàmica expansiva iniciada l'any 1998, amb un increment acumulat del PIB des de l'inici del cicle d'un 36%. Dins d'aquest llarg període expansionista, la construcció ha estat, sens dubte, un dels motors principals de l'economia, amb una taxa de creixement mitjà anual del 5,4% i un increment acumulat des de l'any 1998 del 70%, pràcticament el doble del que ha experimentat el PIB del conjunt de l'economia. I, a aquest creixement del sector de la construcció, l'edificació residencial hi ha contribuït de manera molt decisiva, amb un creixement acumulat per al mateix període, 1998-2007, del 110%, gairebé tres vegades superior al del PIB global. Convé recordar en aquest sentit que la construcció residencial representa el 35% del sector de la construcció, és a dir, el 5,57% del PIB de Catalunya.

Sens dubte, hi ha hagut elements bàsics que contribueixen indubtablement a explicar aquest procés:

- Un augment sobtat de la població d'1 milió de persones, és a dir, d'un 17%, equivalent a la irrupció de 300.000 noves llars que s'han afegit a les 180.000 llars que s'haurien format per l'evolució pròpia de la població existent abans de l'any 2000. És a dir, en termes d'habitatge, la realitat d'una demanda extraordinària de primera residència per part de 480.000 llars, concentrada en un període de sis anys.

- Una situació immillorable de les condicions d'accés al crèdit a les empreses i, sobretot, a les llars, cosa que ha fomentat el consum i, pel que fa a aquesta temàtica, ha fomentat com mai la inversió en habitatge.

- Un creixement del PIB del 3% anual de mitjana, que s'ha traduït en una forta capacitat de consum de les llars.

- Una conseqüent davallada històrica en les xifres d'atur, del 14% al 6%, factor que no escapa a ningú que és un dels factors determinants de la demanda d'habitatge.

- L'entrada a la Unió Europea, amb moneda comuna i llibertat de capitals, cosa que va obrir de bat a bat les fronteres del finançament i de la inversió en immobles, fet que ha trobat en el nostre país un context òptim de concreció de les operacions.

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

- Finalment, uns preus comparatius de l'habitatge de compra i de lloguer clarament avantatjosos respecte als de la majoria de països del nostre entorn, que havien d'actuar com a reclam d'inversionistes, àvids de rendibilitats que no obtenien per altres vies més convencionals de col·locació dels capitals.

No obstant això, l'any 2007 ha estat l'escenari d'un important canvi de tendència en el sector de l'habitatge; canvi relativament suau en el primer semestre, però que s'ha confirmat molt accentuat en la segona meitat de l'any:

- Els habitatges iniciats, que havien estat creixent anualment des de finals de l'any 1996 fins a l'any 2006 (de 47.000 habitatges a 127.000), han canviat de signe l'any 2007, amb uns inicis de noves obres al voltant dels 80.000 habitatges, un 37% inferiors als de l'any anterior.

- També des del punt de vista financer, l'evolució expansiva de llarga durada, que havia suposat en el mateix període un increment del nombre anual d'hipoteques d'habitatges del 84% en passar de 123.000 a 226.000, durant l'any 2007 ha invertit la tendència amb baixades mensuals que van començar de l'ordre del -5% el mes de gener i han arribat al -15%, el mes d'octubre, la qual cosa fa preveure que l'any s'haurà acabat no per sobre de les 180.000 hipoteques contractades. No cal dir la rellevància que té per a aquesta evolució el comportament dels tipus d'interès hipotecaris, els quals, després d'haver baixat des de nivells del 10%, l'any 1996, fins per sota del 4%, en els anys 2003, 2004 i 2005, han anat creixent els dos darrers exercicis i es troben avui per sobre del 5% (nivell superior al de l'any 2002).

- Pel que fa al mercat immobiliari, són notòries ja avui les informacions sobre la moderació en el dinamisme de la demanda –que havia estat el signe característic de tot el període expansiu- i la conseqüent frenada en les pujades dels preus dels habitatges, tant de nova construcció com de segona mà. D'aquesta manera, les variacions anuals mitjanes de preus de Catalunya, que havien estat de l'ordre del 18% / 20% anual, hauran baixat enguany a un màxim del 7% / 8%.

No és estrany que aquest moment hagi arribat, com tampoc no és estrany que ignorem en aquest moment la intensitat de la moderació i la seva durada, i això perquè la realitat en què ens trobem immersos és contradictòria. Tan contradictòria que permet fer auguris pessimistes d'una llarga durada de la desacceleració, i alhora pronòstics de moderació del creixement estrictament temporal.

Vegem aquest ventall de raons que avui es contraposen en l'anàlisi de la situació actual:

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

- L'augment de la població i de les llars al nostre país no s'ha aturat, ni de bon tros, i segons les dades que estem utilitzant per a les nostres projeccions de polítiques d'habitatge, facilitades per l'DESCAT i el Centre d'Estudis Demogràfics, tenim per davant encara deu anys de creació neta d'una mitjana de 40.000 llars anuals, molt superior a la dels anys noranta.

- Les previsions de creixement del PIB són encara importants, d'entre el 3% i el 4% per als anys immediats.

- La taxa d'atur es preveu encara descendent (6,1% l'any 2008).

- L'entorn europeu és encara marcat per una major demanda que oferta d'habitatges.

- Enfront d'això, és cert que les condicions financeres no són tan extraordinàriament bones com en els darrers anys, però, si mirem la realitat del crèdit des d'una perspectiva més llarga, som encara en uns nivells de cost del diner molt per sota dels que havíem conegut en tot el segle XX. Pesen en aquest àmbit, però, les incerteses introduïdes els darrers mesos en la dinàmica dels mercats financers internacionals, i el temor a ulteriors pujades dels tipus d'interès que facin més gravós el deute, i que avui ja comencen a comportar increments preocupants de la morositat.

- D'altra banda, els preus dels habitatges han escurçat el seu diferencial respecte dels països del nostre entorn. El nivell actual dels preus probablement resulta massa elevat en relació amb els ingressos de les llars, o en relació amb les expectatives de rendibilitat dels inversionistes, per la qual cosa les possibles millores financeres amb què encara es pot actuar no són, de moment, efectives per a qui ha de prendre decisions de compra o d'inversió.

Però, si aquesta és la contradictòria radiografia actual des de la perspectiva econòmica del sector, que fa difícil projectar comportaments, ni tan sols a mitjà termini, i que demana una forta cooperació entre el món empresarial i el sector públic per encertar les vies òptimes de conducció de la situació, cal també que ens aturem a considerar el vessant social que indefectiblement porta associat aquest sector, i que avui a casa nostra el situa en el punt màxim de l'exigència ciutadana, com a conseqüència de les greus dificultats que tenen moltes de les nostres llars per accedir a un habitatge, per poder rehabilitar-lo o per poder pagar aquell on han de viure habitualment:

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

- El llarg període de deu anys de forta inflació de preus en el mercat immobiliari ha comportat una discrepància extraordinària entre l'evolució dels salaris i l'evolució del cost de l'habitatge: entre l'any 1997 i l'any 2006, els salaris mitjans de Catalunya han crescut un 30%, mentre que els preus mitjans dels habitatges han pujat entre un 250% i un 300%, segons les diverses zones del territori.

- Malgrat les òptimes condicions financeres esmentades, aquest diferencial real entre salaris i preus de l'habitatge ha acabat portant moltes llars a una gran dificultat o impossibilitat de fer front al retorn d'un préstec hipotecari o de pagar un lloguer. Cal tenir en compte que el cost d'accés a un habitatge del mercat lliure per a un jove amb renda mitjana de Catalunya se situa avui en el 73% dels seus ingressos mensuals. I, mentre els preus dels habitatges siguin elevats, i, en conseqüència, els lloguers també siguin elevats, estem convençuts que l'única manera d'oferir habitatges assequibles a tothom qui no pot accedir al mercat és una política pública d'estímul o provisió directa d'habitatges protegits, tant de lloguer com de compra.

- Però, malauradament, la situació de forta inflació descrita ha estat acompanyada d'una caiguda dràstica en la producció d'habitatge protegit. Des de volums d'entre 15.000 i 20.000 anuals de mitjans dels anys 90, portem deu anys amb produccions inferiors als 10.000, cosa que ha anat acumulant una molt rellevant demanda que tampoc no s'ha pogut veure satisfeta per aquest submercat, i que gosem quantificar en prop de les 200.000 llars.

És en aquest context complex, contradictori i delicat que crec que se situa la signatura del Pacte nacional per a l'Habitatge, i les actuals línies mestres d'intervenció del Govern.

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

2. El Pacte Nacional per a l'Habitatge i les línies d'actuació del Govern

És cert que, en el moment en què el Govern de la Generalitat de Catalunya va plantejar la necessitat d'un Pacte Nacional, i en què el sector promotor també demanava un acord de llarg abast, la principal preocupació era clarament de caràcter social, davant l'evidència que l'òptim comportament econòmic del sector havia generat una greu i manifesta divergència social, marginant dels avantatges globals una part creixent de la població i posant-la en una situació de fragilitat en la mesura que l'exclusió del mercat es produïa en un servei no superflu, sinó de primera necessitat com és l'allotjament.

Passats uns mesos, avui, el Pacte s'omple d'uns nous continguts, des de la perspectiva econòmica del país, i afegeix a les exigències socials que acabo de comentar unes exigències de responsabilitat col•lectiva sobre el funcionament d'un sector que no només és important per si mateix, sinó per l'ocupació que duu implícita i la inversió induïda que genera en altres sectors.

Recordem en aquest sentit que en aquests moments:

- La mà d'obra ocupada en el sector de la construcció a Catalunya és de 440.900 persones, de les quals estimem que al voltant de 230.000 corresponen al subsector de l'edificació residencial. I, segons SEOPAN, l'ocupació induïda pel sector en altres sectors col•laterals és de 0,57 llocs de treball per cada lloc directe, cosa que en el nostre cas comporta una xifra de 361.000 treballs directes i indirectes. Però, a banda del sector estrictament relacionat amb la construcció, l'habitatge dóna ocupació directa i indirecta a prop de 90.000 persones del món del mercat immobiliari i de serveis (administradors de finques, agents immobiliaris, asseguradores i el sector financer mateix, entre d'altres). És a dir, que estem parlant d'un total de prop de 450.000 persones que avui tenen la seva ocupació relacionada directament o indirecta amb el sector de la construcció d'habitatges, el 13% de l'ocupació total de la nostra economia.

- I tenim a Catalunya, avui, de l'ordre dels 200.000 habitatges en construcció, amb una inversió ratllant els 12.000 milions d'euros (equivalents al 6% del PIB). Segons SEOPAN, la inversió induïda per aquest sector és de 0,77 euros per cada euro invertit. És a dir, que estem parlant d'un total de prop de 21.000 milions d'euros (equivalents al 10,2 del PIB).

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

Aquestes dades marquen amb nitidesa la necessitat d'un compromís col·lectiu de lluita i d'implicació en el doble front d'aconseguir la màxima cohesió social per la via de l'allotjament, i d'assegurar la màxima estabilitat per al nostre creixement econòmic.

L'actuació del Govern en el moment actual se centra en els punts següents:

a. Ajuts directes a les llars

El sistema públic d'ajuts a les llars per fer front al pagament de l'habitatge es va introduir a Catalunya l'any 2005 mitjançant el Decret 454/2004. És aquesta la fórmula de política d'habitatge que compta avui amb la major presència a la majoria de països europeus i absorbeix els percentatges més elevats dels pressupostos públics en aquest àmbit.

El Pacte Nacional per a l'Habitatge situa aquest instrument entre els més rellevants, amb la previsió d'arribar a donar cobertura a 80.000 llars, 60.000 de les quals en aquesta legislatura, amb unes aportacions pressupostàries creixents que arribaran als 160 milions d'euros anuals (120 milions d'euros el darrer any d'aquesta legislatura).

En els tres anys de funcionament, aquest instrument s'ha revelat absolutament idoni en permetre atendre les necessitats d'habitatge de 14.000 llars:

2005: 2.153 llars, amb 3,3 milions d'euros (una mitjana d'ajut anual de 1.600 euros/llar).

2006: 8.376 llars, amb 17,1 milions d'euros (una mitjana d'ajut anual de 2.069 euros/llar).

2007: 13.922 llars, amb 29,9 milions d'euros (una mitjana d'ajut anual de 2.150 euros/llar).

D'aquestes 13.922 llars, el 32% han estat de joves de menys de 35 anys, i el 18,3%, de persones grans, de més de 65 anys.

b. Nova construcció d'habitatge protegit: sòl i promoció de compra i de lloguer

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

L'altra gran línia d'actuació en matèria d'habitatge en què el Govern treballa per donar un tomb a la situació de manca d'oferta és la provisió d'habitatges amb protecció oficial (és a dir, a preus acotats).

En aquest àmbit, la diagnosi compartida amb el sector constructor és que Catalunya pateix d'una manca notòria de sòl a preus que facin viable la promoció d'habitatges protegits. El Pacte Nacional per a l'Habitatge situa justament aquest aspecte com el primer a abordar, i parla del compromís d'arribar a preparar sòl per a 250.000 habitatges protegits en 10 anys.

Per aquesta raó, les dues principals línies d'actuació avui són:

A. La mobilització dels sòls que l'activitat urbanística va generant i que en virtut de les prescripcions de la Llei d'Urbanisme 2004, i del Decret llei 1/2007, s'han de destinar obligatòriament a habitatge amb protecció oficial (mínim del 30% en municipis de menys de 10.000 habitants, i mínim del 40% en els de més de 10.000 habitants).

El recompte dut a terme fins avui de la disponibilitat de sòls d'aquestes característiques assenyala una xifra mínima de sòl per a 121.470 habitatges protegits. (Es tracta, òbviament, de sòls que tenen ja l'obligació urbanística però que es troben, majoritàriament, en fases molt incipients del seu desenvolupament).

B. La posada en marxa del nou instrument aprovat pel Govern i pel Parlament de Catalunya, de les Àrees Residencials Estratègiques (ARE), el calendari del qual assenyala l'obligació de disposar del programa complert d'ARE, a mitjans del mes de febrer d'enguany.

Segons els estudis elaborats pels departaments de Política Territorial i Obres Públiques, i el de Medi Ambient i Habitatge, i les negociacions amb els responsables municipals, en el moment actual, s'han determinat 80 ARE, amb un total de 76.000 habitatges (dels quals el 50% serà protegit), 50 de les quals (50.000 habitatges) compten ja amb confirmació.

Pel que fa a la promoció d'habitatges amb protecció oficial, malgrat les dificultats exposades, les xifres dels darrers anys han anat augmentant progressivament, introduint i donant cada cop més importància a la modalitat de lloguer, amb aportacions molt substancials de subvencions

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

per part del Ministeri d'Habitatge, que arriben a cobrir el 40% del cost de la construcció:

2004: 6.390 habitatges iniciats, dels quals, 2.170 de lloguer

2005: 6.932 habitatges iniciats, dels quals, 3.431 de lloguer

2006: 7.592 habitatges iniciats, dels quals 2.575 de lloguer

2007: 9.700 habitatges iniciats (previsió de tancament), dels quals 3.500 de lloguer (previsió de tancament)

c. Actuació sobre el parc d'habitatges existent: mobilització d'habitatges desocupats i rehabilitació

La tercera fórmula per facilitar o fer assequibles els habitatges a les llars que es veuen allunyades del mercat, és la que opera sobre el parc desocupat. En aquest àmbit, des de l'any 2004 s'ha introduït a Catalunya un sistema de garanties als propietaris que cobreixen des del seguiment dels contractes fins a pòlisses d'assegurances d'impagaments i desperfectes, fins a suport a les obres de rehabilitació.

El Pacte Nacional per a l'Habitatge consolida aquesta línia de treball i compromet el Govern en aconseguir fins a 62.000 habitatges en els deu anys (24.000, en la present legislatura).

L'activitat de diàleg amb els propietaris es desenvolupa mitjançant les anomenades Borses de Mediació per al Lloguer Social (coordinades per ADIGSA), i les Borses de Lloguer Jove (coordinades per la Secretaria de Joventut).

Com a resultat d'aquesta activitat s'han aconseguit fins avui, 6.588 contractes a preus per sota de mercat, d'habitatges desocupats:

2006: 3.297 contractes signats a les Borses de Mediació Social i de Lloguer Jove

2007: 3.291contractes signats a les Borses de Mediació Social i de Lloguer Jove

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

Pel que fa a l'activitat de rehabilitació, el Pacte Nacional per a l'Habitatge, assenyala la necessitat d'intervenir en un mínim de 300.000 habitatges que necessiten obres per a les quals les llars necessiten ajut públic. Per aconseguir aquest objectiu, el compromís anual es situa al voltant dels 40.000 habitatges, amb un pressupost públic anual mitjà de 50 milions d'euros.

L'any 2007, els resultats obtinguts han estat els següents:

. Ajuts aprovats segons convocatòria: 20.640 habitatges, amb 43,7 milions d'euros

. Habitatges rehabilitats per ADIGSA: 18.677, amb 29 milions d'euros

. Habitatges de remodelació de barris (Incasòl) : 1.299

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

3. Nous instruments jurídics

Complementàriament a les línies descrites i a fi de reforçar-les per aconseguir d'una manera més resolutiva els compromisos del Pacte nacional per a l'habitatge, el Departament de Medi Ambient i Habitatge és a punt de proposar al Govern dues importants normes noves:

a. Decret de l'aval-lloguer

Els habitatges de lloguer, tot i constituir un dels àmbits de major importància per allotjar la població amb dificultats d'accés al mercat, pateixen en els darrers anys diverses modalitats de mal ús i de males pràctiques. El temor a problemes d'impagament o de mala utilització de l'habitatge indueix alguns propietaris a mantenir-los desocupats sense treure'n cap mena de rendiment. A més, el temor a arribar a una situació d'impagament reiterat que porti a una demanda de desnonament que pot trigar a resoldre's indueix alguns propietaris a demanar als llogaters garanties molt superiors a les que la Llei d'arrendaments urbans exigeix. En ambdós casos, les prevencions dels propietaris es tradueixen en dificultats objectives per a potencials llogaters d'obtenir un habitatge.

Per fer operatiu al màxim aquest requeriment d'un instrument de més abast, s'opta per establir una garantia –l'AVAL-LLOGUER- que cobreix fins a 8 mesos d'impagaments per als contractes d'arrendament d'habitatges dels quals tingui coneixement la Generalitat de Catalunya, mitjançant el Registre de Contractes de l'Institut Català del Sòl, i que compleixin les condicions que estableix aquest Decret.

La previsió és que l'AVAL-LLOGUER sigui aprovat a finals del mes de gener d'enguany.

b. Decret del preu concertat i del lloguer amb opció de compra

Quan el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007 és a punt d'arribar al seu límit temporal, han aparegut en el panorama de l'habitatge de Catalunya diverses circumstàncies que aconsellen adaptar la filosofia d'aconseguir una oferta d'habitatge assequible a les condicions de viabilitat econòmica de l'oferta, però que pugui donar resposta a les necessitats de capes àmplies de població.

Tres àmbits reclamen avui una figura protegida d'aquest tipus: 1) la promoció d'habitatges protegits en sòls que no computen dins les reserves de sòl per a habitatge protegit de la legislació urbanística; 2) la venda d'habitatges promoguts en els darrers anys que es troben amb dificultats per trobar compradors als preus assolits pel mercat lliure; i 3)

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

la venda d'habitatges de segona mà, per les mateixes raons de distància entre els preus del mercat i la capacitat adquisitiva de moltes llars catalanes.

En aquest sentit, la mesura 59 del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016 estableix: La Generalitat es compromet a establir una figura pròpia d'habitatge de venda (Preu Concertat de Catalunya), de preu intermedi entre l'habitatge de preu concertat actual i el preu del mercat lliure, amb finançament públic; s'establiran mòduls i preus màxims de venda segons tipus de sòls i zones geogràfiques. I la mesura 60 estableix: la Generalitat i les entitats financeres catalanes es comprometen a establir un finançament preferent per als compradors dels habitatges de preu concertat, amb tipus d'interès fix i quotes creixents.

La previsió per a aquest Decret és que pugui ser aprovat durant el mes de febrer.

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net

4. Previsions d'actuació en l'exercici 2008

Atès el conjunt de mesures descrites, amb vistes a l'any 2008 es pot formular un pronòstic d'increment substancial de fins a 100.000 llars que rebran ajuts de la Generalitat en relació amb el seu habitatge: 57.000 rebran ajuts per al pagament i l'accés a l'habitatge, sigui de lloguer o de compra, i 30.000 rebran ajuts per a la rehabilitació dels seus habitatges.

	Llars beneficiàries	**Pressupost Generalitat**
Ajuts al pagament del lloguer	30.000	60.000.000,00 €
Nova construcció habitatges amb protecció oficial	12.000	40.000.000,00 €
Habitatges amb Preu Concertat de Catalunya	10.000	32.000.000,00 €
Habitatges obtinguts del parc desocupat	5.000	20.000.000,00 €
Total ajuts per a accés i ús d'habitatges	**57.000**	**152.000.000,00 €**
Habitatges rehabilitats	30.000	50.000.000,00 €
Habitatges amb aval-lloguer	13.000	2.000.000,00 €
Total	**100.000**	**204.000.000,00 €**

Pl. de Sant Jaume, 4 . 08002 Barcelona . Tel. 93 4024623 . comunicaciogovern.presidencia@gencat.net