

Resum del dinar col.loqui amb l'Associació Consell de Cent.

Ateneu Barcelonès, 11 de novembre de 2014.

Una reflexió sobre les greus dificultats de la política d'habitatge per donar resposta a les necessitats de la població.

Hom té la impressió que els problemes d'habitatge no tenen mai solució a casa nostra. En èpoques expansionistes amb forta inflació de preus dels habitatges –de bombolla– la societat es sent fortament temptada a participar en el mercat immobiliari per no quedar descol·locada quan els preus hagin pujat excessivament, o per poder gaudir d'uns guanys aparentment senzills d'aconseguir. Aquelles persones que no poden entrar en aquesta roda es senten marginades, viuen amb angoixa la dificultat del moment i, sobre tot, la possible dificultat futura d'accés a l'habitatge i tradueixen aquest neguit en queixa i exigència directa de responsabilitats a l'administració pública: en les enquestes del CEO dels anys 2004–2008, la principal preocupació ciutadana era l'habitatge.

S'obre una bretxa entre preus dels habitatges i salaris que no fa més que eixamplar-se continuadament: la mitjana de preus de la ciutat de Barcelona va arribar a créixer un 500% entre el 1988 i el 2007, contra un creixement dels salaris del 140%.

En èpoques de recessió i crisi –trencament de la bombolla –, desapareixen les pulsions abans esmentades, però, apareixen unes noves problemàtiques, probablement molt més objectives i punyents, de dificultats reals no només d'accés a un habitatge, si no fins i tot, de mantenir-se en l'habitatge del que ja es disposa –sigui de compra o de lloguer. En aquestes circumstàncies el malestar ciutadà, paradoxalment, només es manifesta puntualment (al voltant de fets dramàtics concrets que són denunciats per moviments ciutadans) però baixa en la intensitat de pressió sobre les administracions públiques, fins a llocs molt endarrerits en el rànking de preocupacions (lloc 11, actualment, en les enquestes CEO).

La bretxa d'insolvència es mitiga lleugerament pel descens dels preus dels habitatges (descensos insuficients i que no capgiren totalment la

situació de partida) però no acaba de tancar-se perquè la causa última de la crisi és justament la caiguda en els ingressos de les llars, per moderació en els salaris o radicalment per pèrdua de la feina: encara que els preus s'han moderat en els darrers anys, la bretxa segueix oberta amb un creixement del 360% dels preus, contra el 160% dels salaris, entre 1988 i 2013.

En ambdues circumstàncies cal reflexionar sobre les causes últimes de les grans dificultats que tenen les administracions públiques catalanes i espanyoles per fer front als problemes de la ciutadania en aquest àmbit; dificultats que són molt menors en altres països del nostre entorn. I, la resposta cal cercar-la en el que anomenem “sistema d'habitatge”. El nostre és un sistema d'habitatge amb unes característiques clarament diferenciades de les de la majoria de països europeus, que s'han anat forjant durant més de 70 anys. La concepció de la política d'habitatge a Espanya, des dels franquisme ha estat enfocada a fomentar i facilitar l'accés a l'habitatge en règim de propietat. I no només des de l'àmbit de l'oferta privada, si no també de la pública. Aquesta orientació estratègica de les polítiques macroeconòmiques, financeres, i sectorials de l'habitatge ens han conduït a ser un dels països amb major proporció de famílies residents en pisos de la seva propietat (més del 80%, front a una mitjana europea avui del 70%), i en un dels països amb menor pes del parc d'habitatge públic (menys del 2%, front a una mitjana europea del 14%).

Així com en Sanitat o en Ensenyament hem estat capaços d'avançar cap a sistemes integrals de cobertura dels drets dels ciutadans, a imatge dels que van anar construint les socialdemocràcies europees des de la Segona Guerra Mundial, i això ens permet avui disposar d'un instrumental per fer front als problemes de salut de la població amb un elevat grau d'eficàcia i excel·lència (si no tenim en compte el procés involutiu iniciat en els darrers anys); en el cas de l'habitatge, el sector privat ha estat sempre prevalent en la provisió del servei (sigui sota la forma de compra o de lloguer), el sector privat promotor d'habitatges ha estat el principal receptor de les polítiques públiques de foment; la provisió pública del servei ha tingut un paper residual, i pràcticament nul en l'oferta de lloguer. No disposem, per tant, d'una oferta pública capaç d'aconseguir tres objectius fonamentals per fer front a les oscil·lacions macroeconòmiques que afecten la capacitat econòmica de les llars: 1) equitat social en l'accés a l'habitatge, donant cobertura a les

llars amb menys possibilitats, 2) contrapès dels preus del mercat lliure, i 3) garantia del dret reconegut constitucionalment.

Les polítiques de lloguer públic i social, iniciades a partir de l'any 2004 (i una mica abans a la ciutat de Barcelona), han significat una injecció de més de 30.000 habitatges però van suposar un esforç financer i pressupostari enorme per a la Generalitat i els Ajuntaments, que els ha deixat pràcticament exhausts. Es demostra així que és molt difícil recuperar el temps perdut (en habitatge els terminis són extremadament llargs i els costos extraordinàriament elevats) i que no tenim un horitzó versemblant de capgirament de la situació en favor d'una oferta pública i social de lloguer que esmorteïxi les greus i erràtiques sotragades del mercat lliure sobre les necessitats bàsiques d'allotjament de la població.

És per aquest motiu que s'ha demostrat com un immens error i una imperdonable manca de responsabilitat política i institucionals no aprofitar el parc construït amb excés durant el període de la bombolla, que avui tenim, fonamentalment en mans d'entitats financeres i de la Sareb, desocupat i devaluat, a l'espera d'una hipotètica recuperació econòmica que li retorni el seu "valor" de bombolla. I no aprofitar-lo, justament per cobrir la mancança d'habitatge social de lloguer esmentada, que permetria aturar la sagnia de pèrdues d'habitatge que estan patint, dramàticament tantes i tantes llars. La manca d'intel·ligència d'un país, dels seus responsables polítics, de les seves institucions, i, molt especialment del sistema financer, que no han sabut veure com estàvem davant una gran oportunitat històrica de dotar-nos d'un sistema d'habitatge més en la línia dels països del nostre entorn i més preparat per a un Segle XXI, en el què les llars no sembla que vagin abocades a disposar de més recursos propis per assegurar-se un allotjament digne.

Carme Trilla

Barcelona, 11 novembre 2014.