

Territori i habitatge*

Maria Herrero

L'HABITATGE [66] va assolir el 2003 un protagonisme creixent al debat públic, als mitjans de comunicació i a l'agenda política, en un moment en què la construcció, el preu i la demanda d'habitatges continuava creixent alhora que augmentava la transformació del territori i el nombre de persones que amb serioses dificultats per a accedir a un habitatge. Es feia evident el paper de l'habitatge com a peça clau del debat territorial que vincula l'ús del sòl i la sostenibilitat amb la cohesió social i l'equitat territorial.

Aquest text vol fer un breu retrat de les tendències i els trets més significatius del sector de l'habitatge i del debat que sobre aquest tema s'ha desenvolupat el 2003 a Catalunya, fent especial atenció alhora en la dimensió territorial¹.

Tradicionalment els estudis sobre habitatge han posat l'accent en el vessant quantificable dels aspectes econòmics i socials de la qüestió, en detriment, de vegades, d'altres aspectes com els culturals o els territorials. Hi ha multitud de dades sobre habitatge: l'evolució dels preus, els volums de préstec i l'esforç econòmic de les persones, el règim de tinença, el pes de l'habitatge com a sector econòmic, els recursos públics invertits o l'estat de conservació del parc edificat. Tanmateix, l'habitatge també és un element territorial i ambiental concret, com a fet físic força perdurable, que dona forma al territori, a l'espai de la convivència col·lectiva. L'habitatge és un element fonamental en la transformació del territori i en la vida de les persones; en facilita o dificulta el desplegament de les capacitats –del territori i els seus habitants– durant generacions.

La paradoxa

L'any 2003 es va fer ostensible la paradoxa que ha caracteritzat el sector de l'habitatge durant els darrers anys: el fet de ser un sector econòmic extremament vigorós que, tot i així, ha exclòs un nombre creixent de ciutadans i ciutadanes de la possibilitat d'accedir-hi o, en el millor dels casos, ha compromès la seva capacitat adquisitiva amb préstecs durant un llarg període de les seves vides.

Els trets més significatius del sector de l'habitatge a Catalunya han estat un fort ritme de construcció i transformació territorial (capdavanter a la Unió Europea), un creixement del pes de la construcció residencial com a sector econòmic, un vertiginós encariment del preu, un increment del deute de les famílies, l'hegemonia de la propietat com a règim de tinença, i un augment del sector de la població que cada vegada més té dificultats per a accedir-hi, mentre es mantenia una elevada demanda d'habitatges.

* La primera part d'aquest text té l'origen en un article escrit amb en Toni Pérez. A ell i a Àlex Tarroja l'autora agraeix les seves aportacions i la seva paciència.

¹ Les dades són les disponibles a desembre del 2003.

El parc d'habitatges català continuava creixent vigorosament el 2003. Si el 1996 es construïen 7,8 habitatges nous per cada mil habitants, el 2003 aquesta xifra quasi s'havia doblat i se'n construïen 14,8. El parc d'habitatges del 2001² el formaven 3.389.076 unitats, que significaven un increment del 21% respecte del 1991.

La construcció –que no s'ha caracteritzat fins ara per ser especialment innovadora ni per fer una aportació substancial en valor afegit– fou el sector productiu que va experimentar un creixement més important en la quota de participació al PIB dels darrers anys. S'establia així una tendència a una certa especialització productiva que comportava un fort impacte territorial. Entre el primer trimestre del 1996 i el tercer del 2003 la taxa mitjana de creixement del PIB va ser aproximadament d'un 3% i la del sector de la construcció va ser d'un 4,3%; l'any 1995 el sector de la construcció representava el 6,3% del PIB català i el 2001, el 7,24% (el 8,5% a Espanya, mentre que a països com Alemanya, França, Itàlia, Holanda o els Estats Units representava aproximadament el 5%). L'habitatge fou un dels principals elements d'aquest dinamisme constructiu: el subsector de l'edificació, que es correspon majoritàriament amb l'habitatge, ha estat des del 1997 el més important i ha contribuït al 85% de l'activitat en detriment de l'obra civil. Les dades de l'ocupació per sectors corroboraven l'increment del pes de la construcció en el model de creixement econòmic: el darrer trimestre del 2003 l'ocupació del sector de la construcció a Catalunya havia augmentat el 8,9% respecte a l'any anterior i ocupava 305.600 persones.

Els preus dels habitatges creixien per damunt dels salaris i hi dificultaven l'accés a uns sectors cada vegada més amplis de la població. Entre el 1997 i el 2002 el preu de l'habitatge havia augmentat un 88,5% a Catalunya i s'havia duplicat a la ciutat de Barcelona. Entre els anys 1987-2003 els preus havien crescut el 472%. L'any 2003 el preu del metre quadrat construït dels habitatges de nova construcció al conjunt dels municipis de Catalunya, sense comptar Barcelona, havia assolit els 1.884€/m², xifra que representava un increment de preu del 13% respecte a l'any anterior, lleugerament inferior a l'increment del 2002. A Barcelona ciutat, el preu de l'habitatge durant el 2003 havia crescut una mitjana del 18,6% i havia assolit els 3.476€/m².

Creixia també l'esforç financer i l'estimació de la proporció de renda necessària per a accedir a un habitatge. A la fi del 2003, Catalunya era la comunitat autònoma amb un major volum de finques urbanes hipotecades i la que tenia el volum més elevat de capital en préstec³. L'any 1997 una família tipus que accedia a un habitatge de compra a la ciutat de Barcelona hi destinava un 45,43% de la seva renda. Si ho feia a la resta de la conurbació l'esforç era del 33,33% i si residia a altres llocs de Catalunya s'estimava que l'esforç equivalia a un 23,96% de la renda. L'any 2003 aquestes xifres havien crescut fins un 62,74% de la renda familiar disponible per a accedir a un habitatge a la ciutat de Barcelona, a un 45,12% a la resta de la conurbació i a un 30,27% a la resta de Catalunya. Aquestes són xifres alarmants perquè, segons els experts, el llindar màxim de l'esforç s'ha de situar al voltant del 30% de la renda familiar.

A Catalunya, com a la resta d'Espanya, domina la propietat com a règim de tinença: les dades del Cens d'Habitatges del 2001 situen la proporció d'habitatges de propietat al voltant del 80% i només el 17% correspondria al règim de lloguer. La feblesa del mercat del lloguer és un dels trets característics que també s'ha accentuat els darrers anys.

Diversos estudis publicats l'any 2003 van posar de manifest que els joves, la gent gran i els col·lectius de rendes baixes, incloent-hi la població immigrada, eren els segments de població més seriosa-

² Cens d'habitatges 2001.

³ Estadística hipotecària de l'INE 2003.

ment afectats per les dificultats d'accés a l'habitatge. Un 77% del catalans d'entre 20 i 34 anys vivien a casa dels seus pares, i la proporció de joves d'entre 30 i 34 anys que vivien a casa els pares havia passat del 15% l'any 2000, al 25% el 2003. Les sol·licituds d'habitatges compartits als serveis municipals de Barcelona s'han doblat en dos anys. Molts autors remarquen l'important paper que les estructures familiars han desenvolupat fins ara en l'accés a l'habitatge dels joves, cedint recursos en forma d'herències i lloguers a baix preu. Càritas calculava que l'11,6% de les famílies catalanes estaven allotjades en condicions deficientes, rellogades o amenaçades de desnonament. Va continuar creixent el nombre de desnonaments, les denúncies de *mobbing* immobiliari i diversos col·lectius professionals -l'Equip EARHA "Infrahabitatge a Catalunya" i BARRACABARCELONA, per exemple- constataren la reaparició de noves formes d'infrahabitatge i barraquisme, més invisibles, com ara el relloguer i l'aparició de condicions abusives.

Durant el 2003 també va continuar creixent la demanda d'habitatges. Aquests darrers anys havien arribat a l'edat adulta les generacions més grans en valors absoluts, creixia la població –que s'havia mantingut estable els darrers vint anys–, les formes de convivència es diversificaven i s'havien reduït les dimensions mitjanes de les llars⁴. El creixement de la demanda d'habitatges també es reforçà per la davallada dels tipus d'interès hipotecaris, l'ampliació dels terminis de cobertura, l'increment de la població ocupada, les bonificacions fiscals i la major disposició a l'endeutament de les famílies. L'elevada rendibilitat de l'habitatge va contribuir també al creixement de la demanda, en esdevenir un actiu d'inversió refugi, especialment entre l'any 2000 i el 2003, quan la crisi borsària i l'arribada de l'euro van intensificar la decisió d'invertir en forma d'actius immobiliaris⁵.

Les dades i les xifres sobre l'habitatge no s'acabarien aquí. Podríem, per exemple, explorar també les polítiques d'habitatge –mentre el 1996 els habitatges protegits representaven el 15,1% del total dels habitatges construïts a Catalunya, l'any 2003 aquesta quota havia caigut al 6,2%–, el sistema cultural de valors que la societat projecta a través de l'habitatge o l'evolució de les tipologies o de les superfícies dels habitatges, ara que cada vegada més les persones hi realitzen més activitats i que tornen amb força les propostes per a reduir-ne la superfície mínima, si més no a l'àmbit metropolità.

Habitatge i transformació del territori

Des de la perspectiva territorial, però, cal insistir en l'impacte material de l'habitatge. L'habitatge com a fet físic, que es materialitza al territori, és una de les principals transposicions de la societat al territori –podríem dir que és una empremta, una imatge de la nostra cultura i els nostres valors abocada al territori– i és un dels principals elements de transformació territorial i ambiental de les àrees urbanes.

Segons un treball publicat aquest últim any a la revista *Nature*,⁶ l'augment del nombre d'habitatges, que s'esdevé avui fins i tot en les poblacions estables o en declivi, és la principal causa de pèrdua de biodiversitat i de degradació ambiental. L'augment del nombre d'habitatges –amb menys membres– ocasiona més problemes ambientals que el creixement de la població, i el nombre d'habitatges seria un molt bon

⁴ El nombre de membres que vivia a cada llar havia passat de 3,13 membres el 1991 a 2,72 membres el 2001 amb un fort augment de les llars unipersonals.

⁵ La rendibilitat de les inversions en habitatge ha superat la de les accions borsàries en gairebé 20 punts els darrers deu anys i ha contribuït a reforçar la idea, pendent de comprovar els propers anys, que el sector immobiliari no està afectat per les crisis. Tanmateix, a l'inici de la dècada dels noranta el preu de l'habitatge va experimentar una lleugera davallada en un context de crisi econòmica generalitzada que no es va superar fins l'any 1996, moment en què s'inicia l'actual cicle de creixement de preu i demanda.

⁶ Liu, J.; Dally, G. C.; Ehrlich, P. R. i Luck, G.W. : "Effects of household dynamics on resource consumption and biodiversity", *Nature*, 2003. [En línia]

http://www.nature.com/cgitaf/DynaPage.taf?file=/nature/journal/v421/n6922/abs/nature01359_fs.html&dynoptions=doi1077641007

indicador del consum dels recursos. I tanmateix, l'habitatge és una necessitat bàsica i els habitatges de qualitat es distingirien per la facultat d'aportar noves qualitats i dimensions al territori.

L'habitatge és avui un dels principals factors de transformació del territori: els estudis mostren que 3/4 parts del sòl urbanitzat a l'àmbit metropolità⁷ és residencial. Al llarg dels darrers cinquanta anys, a Catalunya la població s'ha doblat però el sòl ocupat s'ha multiplicat entre quatre i cinc vegades. Aquesta tendència s'intensificà al final de la dècada dels vuitanta i a l'inici de la dels noranta quan es produí una important inflexió: el procés d'ocupació i transformació de sòl continuà creixent mentre que la població s'estabilitzava. Tot i que les dades no són molt precises i estan en contínua discussió, la superfície urbanitzada a Catalunya entre l'any 1987 i el 2001 hauria passat del 2,6% del territori fins al 6,5%.

El fort ritme de producció residencial dels darrers anys s'ha traduït en un important procés de transformació i artificialització. El professor Joan Nogué, en presentar a Figueres⁸ un esquema de les principals transformacions territorials a Catalunya, va destacar la proliferació de la urbanització residencial caracteritzada per la baixa densitat, la dispersió i unes importants dosis d'homogeneïtzació i estandardització.

Pràcticament una de cada tres famílies de Barcelona disposa d'una segona residència, en la majoria dels casos de propietat. El 42% del parc de segones residències es concentra en àrees litorals, on més del 50% dels 670 km de costa està urbanitzat. Tot i que les segones residències és un fenomen lligat al creixement econòmic de les dècades dels seixanta i dels setanta, els darrers anys també ha continuat creixent, mentre que, alhora, una part cada vegada més significativa de les residències secundàries de l'àmbit metropolità s'estan transformant en primera residència, fet que incrementa la demanda de serveis i equipaments municipals, amb nous costos econòmics, socials i ambientals que fóra bo fer més visibles.

Tot esperant dades més actualitzades, cal reiterar les dades elementals de la transposició de l'habitatge al territori de l'àmbit metropolità. L'àmbit metropolità concentra aproximadament el 70% dels habitatges principals de Catalunya i també el 70% de la població. El 1992 el sòl urbà ocupava el 15% del territori, unes 49.000 ha de les quals el 78% eren destinades a ocupació residencial i el 55% del sòl residencial a habitatges aïllats on només vivia el 18% de la població, aproximadament⁹. Aproximadament, el 20% dels habitatges que s'han construït a Catalunya entre el 1987 i el 2001 pertanyen a les tipologies d'*adossat* o *aïllat*¹⁰, i aquesta proporció a l'àmbit metropolità se situa en un 16%, amb petites variacions anuals¹¹. Estudis recents sobre el sòl residencial de baixa densitat de la regió metropolitana de Barcelona apunten que hi hauria unes 14.000 ha ocupades el 2003 per habitatges en baixa densitat, però el planejament actual permetria ocupar-ne fins a 26.000¹².

Territori i habitatge: noves qüestions

El 2003 serà l'any d'inflexió en les polítiques d'habitatge? Les dinàmiques i les tendències dels anys anteriors es van mantenir decididament, per bé que va esclatar el debat, es van divulgar insistent-

⁷ PTMB 1992.

⁸ TROBADA D'ENTITATS I PLATAFORMES EN DEFENSA DEL TERRITORI [119], Figueres, octubre 2003.

⁹ El 15% del sòl transformat en urbà és una proporció elevada en el context metropolità, on només el 33% del sòl té un pendent inferior al 10%, és a dir, és òptim per a urbanitzar.

¹⁰ Francesc Muñoz, *Urbanització* (pendent de publicació).

¹¹ Sempre a l'espera de dades més precises, cal dir que de la tipologia d'habitatges construïts no podem inferir les densitats finals, és a dir, la proporció d'urbanització en baixa densitat.

¹² Dr. Antonio Font, "Transformacions territorials recents a la regió metropolitana de Barcelona" i Joan Barba i Montserrat Mercadé, "Els creixements residencials en baixa densitat. Les urbanitzacions a la província de Barcelona", (pendents de publicació).

ment alternatives en matèria d'estratègies i van començar a sortir a la llum propostes de polítiques d'habitatge diferents. Es va debatre la possible bombolla immobiliària, la política fiscal, es va posar de manifest la manca de parc d'habitatges de lloguer, la creixent exclusió de l'accés a l'habitatge d'amplis sectors socials, i els efectes del creixement residencial en la transformació territorial.

La primera meitat del 2004 s'ha caracteritzat per una eclosió de propostes en matèria d'habitatge mentre continuen creixent els preus. Es valoren els possibles canvis en la fiscalitat estatal per a afavorir el lloguer –almenys tant com la compra– i se succeeixen les iniciatives i els projectes. El Departament de Medi Ambient i Habitatge ha publicat un document anomenat *Línies polítiques d'actuació pel dret a l'habitatge* amb l'objectiu d'afavorir la producció de 42.000 habitatges nous fins al 2007, la meitat dels quals han de ser de lloguer protegit, i de fer aflorar alhora, per mitjà de la rehabilitació i de la incentivació dels propietaris, 40.000 habitatges desocupats a través de borses de lloguer i de convenis amb la Xarxa Catalana de Mediació. S'incorpora també la necessitat de no desqualificar els habitatges protegits durant la vida útil i el dret a temps i retracta. Els joves, la gent gran i les persones de rendes baixes són els col·lectius d'atenció prioritària. El document inclou ajuts a la formació de patrimonis públics de sòl municipal i ajuts generals per a la compra i el lloguer, incorporant-hi la nova figura d'habitatge a preu assequible, a més d'un seguit de mesures contra el *mobbing* immobiliari.

Per a ampliar les propostes, recentment la Fundació Jaume Bofill ha publicat una monografia sobre les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús, un model a mig camí entre el lloguer i la propietat. És el sistema escandinau anomenat ANDEL¹³, que permetria crear un ampli parc d'habitatges de lloguer –dret d'ús a llarg termini– que, tot i comptar amb el suport de l'Administració, amb el pas del temps, no suposaria una càrrega pel sector públic.

És interessant constatar que mentre aquests darrers anys han sorgit importants moviments socials de protesta –i sovint de proposta– al voltant de conflictes ambientals, d'infraestructures o de recursos territorials, no hi ha hagut una mobilització social de base àmplia –més enllà dels col·lectius antiespeculació i d'OKUPACIÓ [67]– que qüestionï l'encariment del preu de l'habitatge. L'habitatge de propietat està profundament arrelat a la cultura (?) territorial com també ho està l'associació entre construcció i urbanització –aparentment sense fi–, i creixement econòmic.

Hi ha aspectes del debat de l'habitatge i de les polítiques d'habitatge que romanen dins dels cercles dels especialistes. Els experts discuteixen una política d'habitatge basada en instruments fiscals que afavoreix la propietat, o com els recursos públics invertits en habitatge protegit passen ràpidament al mercat privat, amb l'actual legislació. Fóra interessant que aquests i d'altres aspectes del debat de les polítiques d'habitatge protagonitzessin el debat públic dels propers anys.

El debat, en matèria d'habitatge, hauria d'incorporar també la ciutat de baixa densitat: a quant pugem i qui n'assumeix els costos ambientals i els costos de serveis i equipaments. De la mateixa manera caldria incloure en l'anàlisi la paradoxa d'unies àrees urbanes, formades majoritàriament per habitatges ocupats en règim de propietat, que continuen traslladant les responsabilitats de rehabilitació i millora urbana a l'Administració.

El continuat creixement del parc residencial també necessita una anàlisi que no perdi de vista que, avui, a Europa, algunes ciutats tenen barris residencials i/o turístics que han quedat obsolets i es buiden ràpidament. Els costos de manteniment dels barris buits són tan alts que les administracions locals han de demanar ajuts per a enderrocar-los i evitar que continuïn baixant els preus dels barris veïns i que aquests també quedin deserts.

¹³ TURMO, Raül: *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*, col. Finestra oberta, Fundació Jaume Bofill 2004.

Alguns experts es pregunten quines conseqüències tindria el fet que el sector immobiliari residencial tingués una rendibilitat anual més moderada, de només el 5% per exemple; com afectaria al mercat de l'habitatge, al ritme de transformació territorial i als altres sectors econòmics implicats. L'habitatge ha de ser per sempre una de les principals fórmules d'estalvi? El dret a l'habitatge significa dret a un habitatge que generi suficients plusvàlues per a garantir la jubilació? Sembla que tenim dificultats a imaginar un procés d'urbanització i un sector de la construcció residencial que en comptes de consumir nou sòl es basi en la reutilització del ja ha estat transformat.

També és necessari estudiar la diversitat de tipologies d'habitatge necessàries per a fer ciutat. És remarcable que avui es proposi reduir la superfície mínima dels habitatges en l'àrea metropolitana tot i que des de l'aprovació del Pla general metropolità el 1976, la superfície mitjana només ha crescut 10m², passant de 65m² a 75m². Sembla si més no qüestionable que els ciutadans necessitin/demanin pisos més petits –quan cada vegada hi realitzen més activitats–, i la reducció de la superfície tampoc contribueix a l'abaratiment o l'accessibilitat, doncs són els habitatges de menor superfície els que tenen un major preu per m², els més cars proporcionalment. Potser, per a fer ciutat, i també per a contenir la dispersió, caldria pensar en la necessitat d'incorporar a la ciutat compacta una més àmplia diversitat de tipologies d'habitatges, menys esquistats, comunicats amb espais verds, amb terrasses, i buits que permetessin acollir les necessitats d'uns ciutadans amb unes situacions personals, laborals i familiars cada dia més diverses.

L'habitatge ha estat durant els darrers anys un dels principals agents de transformació i ocupació (depredació?) del territori i té una llarga inèrcia/permanència territorial. Cal incorporar definitivament a l'anàlisi, les polítiques i el projecte de l'habitatge la seva dimensió territorial i ambiental, tant els costos (socials, econòmics i ambientals) com la coherència entre la ciutat física i els valors de sostenibilitat i cohesió de la ciutat, la comunitat, que construïm.

Juliol de 2004