



Debats en profunditat
**Habitatge assequible: El paper de
l'urbanisme i de l'administració
local**

26 de març de 2019

Amb la col·laboració de:

ESADE
Universitat Ramon Llull



LA VANGUARDIA

I el suport de:

sogeviso

Índex

Introducció	2
Estructura i participants a la jornada	3
Taula 1. Reptes de l'habitatge: habitatge assequible	4
Taula 2. Alternatives d'accés a l'habitatge assequible. La col·laboració públic-privada	10
Taula 3. Finançament i habitatge assequible. Nous marcs de desenvolupament	15
Principals conclusions de la jornada	19

Introducció

L'habitatge digne i assequible, a més d'un dret humà bàsic, és una necessitat per a les ciutats, atès que l'execució d'aquest dret és un element necessari per a evitar la degradació gradual i l'amenaça de gentrificació dels seus barris. Per tant, l'existència d'habitatge assequible pren importància tant des d'una òptica individual com de ciutat.

Tanmateix, tot i la seva importància, l'accés assequible a l'habitatge és, en l'actualitat, motiu de preocupació social. En aquest sentit, existeixen diferents factors que dificulten l'accés de les classes mitjanes a l'habitatge.

1. No s'ha produït una recuperació completa del poder adquisitiu de les famílies després de la crisi econòmica.
2. Existeix una major restricció per part de les entitats bancàries a l'hora de concedir crèdit.
3. En els darrers anys s'està produint un augment del preu de l'habitatge a Barcelona, a causa de
 - a. L'escàs desenvolupament de nova oferta de caràcter lliure.
 - b. La mínima construcció d'habitatge protegit per part del sector públic.
 - c. L'increment de la demanda, com a conseqüència de l'atractiu de la ciutat per a empreses i professionals.

En base a aquests condicionants, resulta necessari reflexionar entorn a les vies per a poder promoure l'habitatge necessari per a copsar les necessitats de la ciutadania; les quals apunten majoritàriament cap a la participació d'agents privats en la seva promoció, per a poder suplir o complementar les inversions públiques.

Per tal de debatre en profunditat aquests aspectes, el 26 de març de 2019, l'Institut Cerdà, ESADE, Barcelona Global i La Vanguardia, amb el suport de Sogeviso, van organitzar una jornada on posar sobre la taula els aspectes més rellevants de la problemàtica entorn a l'accés a l'habitatge en condicions assequibles i per contrastar opinions i experiències diverses per tal d'afrontar aquest repte social.

La jornada es va estructurar en tres sessions.

- Els reptes de l'habitatge.
- El rol de la col·laboració públic-privada en el desenvolupament d'habitatge assequible.
- Els reptes en matèria de finançament per a la promoció d'habitatge assequible.

Estructura i participants a la jornada

Inauguració

- Carles Cabrera, Director General, Institut Cerdà.
- Joan Clos, Exalcade de Barcelona i exdirector executiu d'ONU-Habitat.

Taula 1. Reptes de l'habitatge: habitatge assequible

Conductor: Francisco Longo, Director ESADEgov, Centre de Governança Pública.

- Carme Trilla, Directora, Observatori Metropolità de l'Habitatge.
- Assumpció Puig, Degana, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.
- José García Montalvo, Catedràtic d'Economia, Universitat Pompeu Fabra.
- Sergio Nasarre, Director de la Càtedra d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili.

Taula 2. Alternatives d'accés a l'habitatge assequible. La col·laboració públic-privada

Conductor: Carles Cabrera, Director General, Institut Cerdà.

- Pau Pérez de Acha, Director General, Sogeviso.
- Ramon García-Bragado, Advocat.
- Albert Civit, Director, INCASOL.
- Anna Esteban, Directora, CBRE Barcelona.

Taula 3. Finançament i habitatge assequible. Nous marcs de desenvolupament

Conductor: Jaume Olliu, Director Real Estate i Mercats Institucionals, Banc Sabadell.

- Anna Gener, Directora Savills Aguirre Newman Barcelona.
- Juan Velayos, Conseller Delegat Neinor.
- Joan Pla, Administrador, Orim Management.
- Joan Clos, ex-alcalde de Barcelona i ex-director executiu d'ONU-Habitat.

Taula 1. Reptes de l'habitatge: habitatge assequible



Introducció

La taula es va centrar en la definició dels principals reptes de l'habitatge a la ciutat de Barcelona, des de la perspectiva de la responsabilitat dels poders públics: des de la regulació a l'activitat del planejament urbanístic, usos, estàndards i relacions entre actors; així com les polítiques públiques en aquesta àrea.

Resum de la intervenció de cada ponent

Carme Trilla, Directora, Observatori Metropolità de l'Habitatge

Carme Trilla va realitzar una presentació de dades bàsiques relacionades amb l'habitatge a Barcelona, destacant aspectes com l'estabilització de la població a la ciutat, el seu envelliment, la manca de construcció de nous habitatges o la incapacitat que estan tenint les famílies per accedir-hi.

Així mateix, va incidir en què no es pot aïllar a Barcelona de la seva àrea metropolitana a l'hora de buscar solucions per al problema de l'habitatge. Indicant-se que, de cara a buscar aquestes, s'hauria d'analitzar la densitat de la ciutat, limitada des del Pla General Metropolità del 1975. I considerant-se que un dels punts a estudiar seria fins a quin punt es pot augmentar la densitat poblacional, aspecte que permetria evitar la disminució de la població de Barcelona en els propers anys.

Assumpció Puig, Degana, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Assumpció Puig va destacar les grans limitacions que té la ciutat de Barcelona a l'hora de créixer, a l'estar envoltada d'altres ciutats i el mar. Aquest aspecte, fa necessari que la solució requereixi del desenvolupament de polítiques i planificacions supramunicipals en la matèria,

contraposadament a la tendència habitual de considerar aquests temes des d'una perspectiva municipalista.

Per altra banda, la ponent va incidir en que Barcelona no està impulsant, en l'actualitat, ni habitatge lliure ni equipaments; tot i que sí que existeixen algunes zones de creixement, com són el 22@ (ampliant sostre), la Marina del Prat Vermell o La Sagrera.

Així mateix, Assumpció Puig va defensar que, dins de la ciutat, per a promoure nova construcció, resultarà necessari ser innovador i imaginatiu, promovent el microurbanisme (analitzar a nivell de finca si existeixen possibilitats de canvis d'usos, o d'incorporar més habitatges en la mateixa).

Per últim, va constatar que hi ha un excés de tràmits burocràtics per a la promoció d'habitatge, essent necessari simplificar la regulació per estimular la construcció de noves residències.

José García Montalvo, Catedràtic d'Economia, Universitat Pompeu Fabra

Segons José García Montalvo la problemàtica a Barcelona se centra en l'elevat preu de l'habitatge de lloguer no regulat a la ciutat.

En aquest sentit va indicar dues línies en les que s'hauria de treballar per donar resposta a la problemàtica actual.

1. Resulta necessari que la política d'habitatge sigui a llarg termini; amb consistència temporal (per exemple, que l'habitatge públic sempre ho sigui, independentment de l'opció política que governi) i entre escales de govern (de manera que les polítiques entre diversos nivells de govern estiguin alineades entre sí).
2. És necessari modificar els usos a la ciutat de Barcelona en base a la realitat actual. Així, per exemple, hi ha zones comercials que podrien tenir un ús diferent a causa de l'augment de la compra online.

Sergio Nasarre, Director de la Càtedra d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili

Sergio Nasarre va destacar el fet que a Espanya, històricament, s'ha promogut la compra de l'habitatge enfront d'alternatives de lloguer; al contrari que a altres països europeus, com Alemanya, on es promou principalment el lloguer.

Així mateix, va indicar que la normativa que s'està promulgant està adreçada únicament a la protecció del deutor hipotecari (Lleis estatals 1/2013 i 5/2019), el que està provocant un augment dels preus hipotecaris per part de les entitats bancàries, aspecte que dificulta encara més l'accés a l'habitatge.

En relació a l'habitatge de lloguer, el ponent va indicar que tampoc preveia que la nova normativa estatal tingués un efecte positiu sobre aquesta forma d'accés a l'habitatge. Considerant que seria més positiu l'establiment de mecanismes per fomentar el lloguer indefinit de manera voluntària i un sistema de lloguer de referència voluntari, com l'existent a Alemanya.

Principals temàtiques tractades en el debat

Els principals aspectes debatuts entre els ponents de la taula relativa als reptes de l'habitatge, van ser els següents:

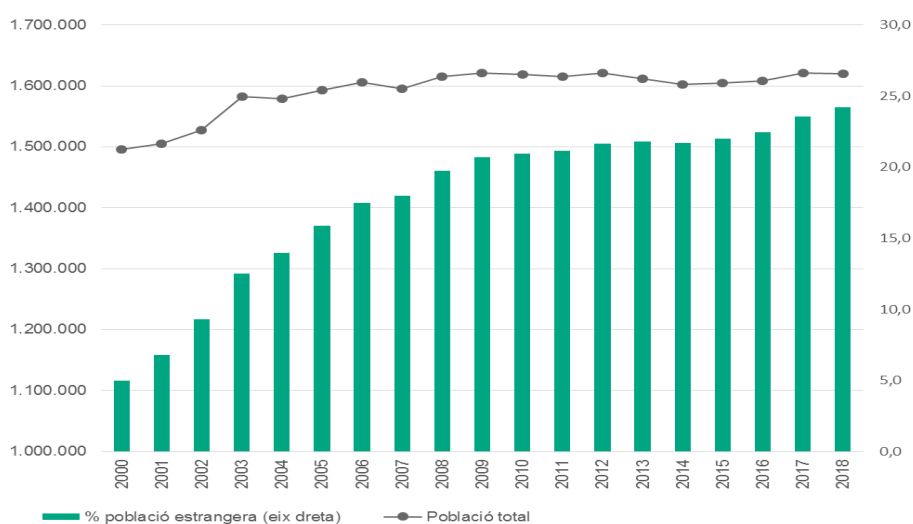
- La situació actual i tendències de l'habitatge i la població de la ciutat de Barcelona.
- Les alternatives de nous creixements urbanístics a la ciutat de Barcelona.
- La definició de polítiques d'habitatge supramunicipals.
- L'impacte de les polítiques i normatives sobre el mercat de l'habitatge.

Principals continguts del debat

En relació a la **situació de l'habitatge a Barcelona**, el diagnòstic de la situació actual es caracteritza per:

- **L'estabilització de la població de la ciutat**, en els darrers 15 anys, entre el 1.500.000 i el 1.600.000 habitants; amb un augment del percentatge de persones estrangeres; que han passat de suposar un 5% a l'any 2000 a un 24% a l'any 2018. En el següent gràfic es pot observar l'evolució de la població de Barcelona i el percentatge de població estrangera entre 2000 i 2018.

Població de Barcelona i pes de la població nascuda a l'estranger. 2000-2018



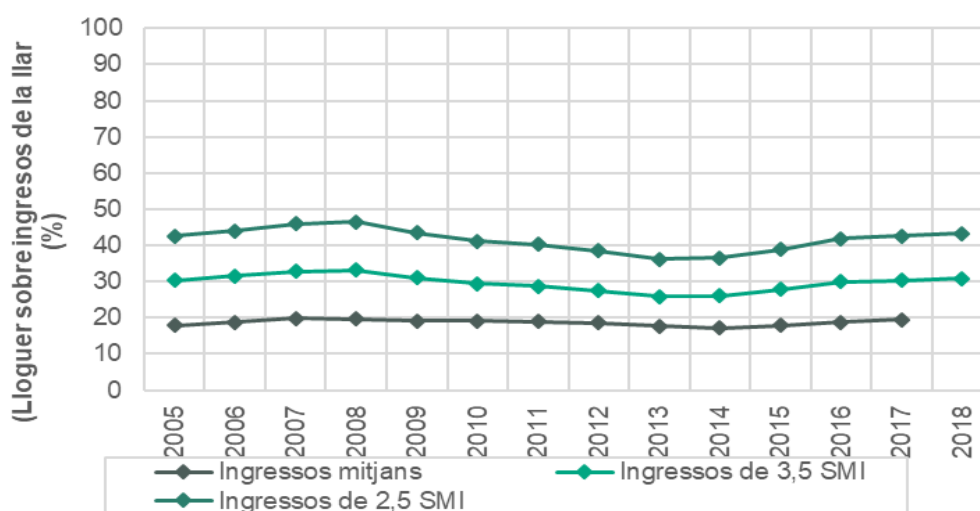
Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge (2019).

- **El progressiu envelliment de la població**, amb un descens del joves (població entre 16 i 29 anys), que han passat de suposar un 20,4% a l'any 1996 a un 15% a l'any 2018; i

l'increment de les persones de més de 65 anys, que han passat de ser un 20,6% del total l'any 1996 a un 21,5% l'any 2018.

- **L'augment, en els darrers anys de la població que viu en règim de lloguer.** En concret, el percentatge de persones en lloguer ha passat entre 2001 i 2018 d'un 28,5% a un 35,0%. Aquest lloguer se centra en Ciutat Vella i l'Eixample.
- **L'increment dels preus de l'habitatge.** El preu de compravenda de l'habitatge d'obra nova ha augmentat un 38,1% entre 2013 i 2018; i el de segona mà un 50,3%. Per la seva banda, el preu del lloguer ha augmentat en aquest període un 36,4%. En aquest context, l'evolució dels salaris està sent molt inferior a la pujada de preus de l'habitatge. Aspecte que ha provocat un increment de l'esforç per accedir a un habitatge (en termes de percentatge d'ingressos de la llar dedicats a pagar l'habitatge). Es pot observar aquest esforç, per a diversos nivells de renda, al següent gràfic.

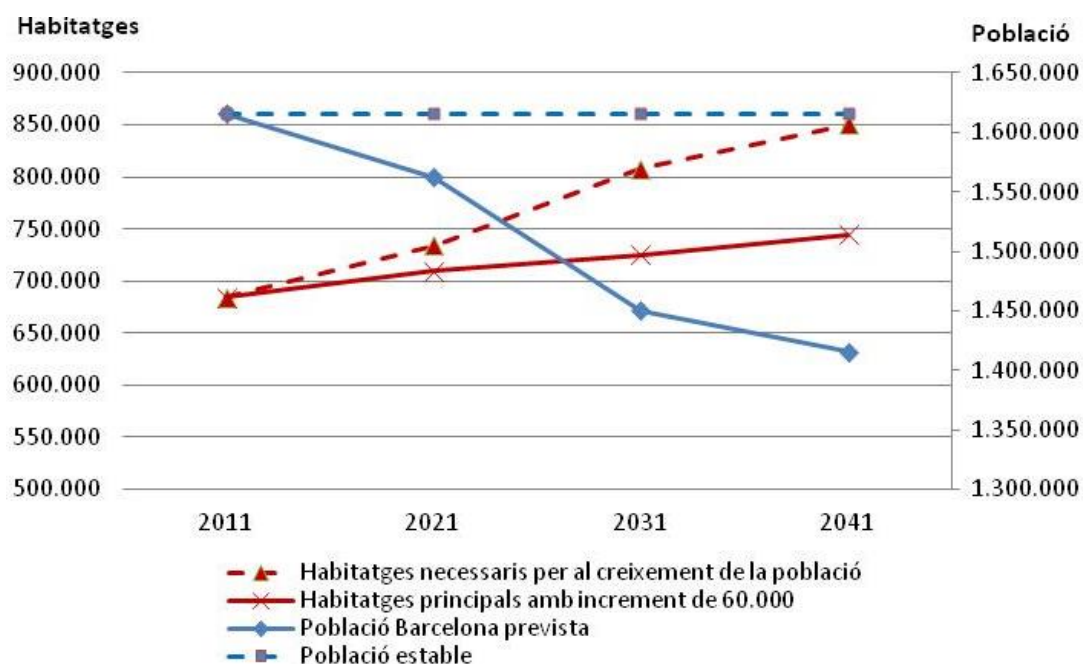
Població de Barcelona i pes de la població nascuda a l'estranger. 2000-2018



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge (2019).

- **L'assoliment d'uns mínims històrics en la construcció de nous habitatges.** La intensitat de construcció a la ciutat està per sota d'un habitatge per cada 1.000 habitants. Això, conjuminat amb la tendència a una menor ocupació de les llars que s'està produint a Barcelona, porta a que s'espera que la població de Barcelona baixi en els propers anys. Al següent gràfic es poden observar escenaris de població estimada de Barcelona en funció de l'increment del nombre d'habitatges.

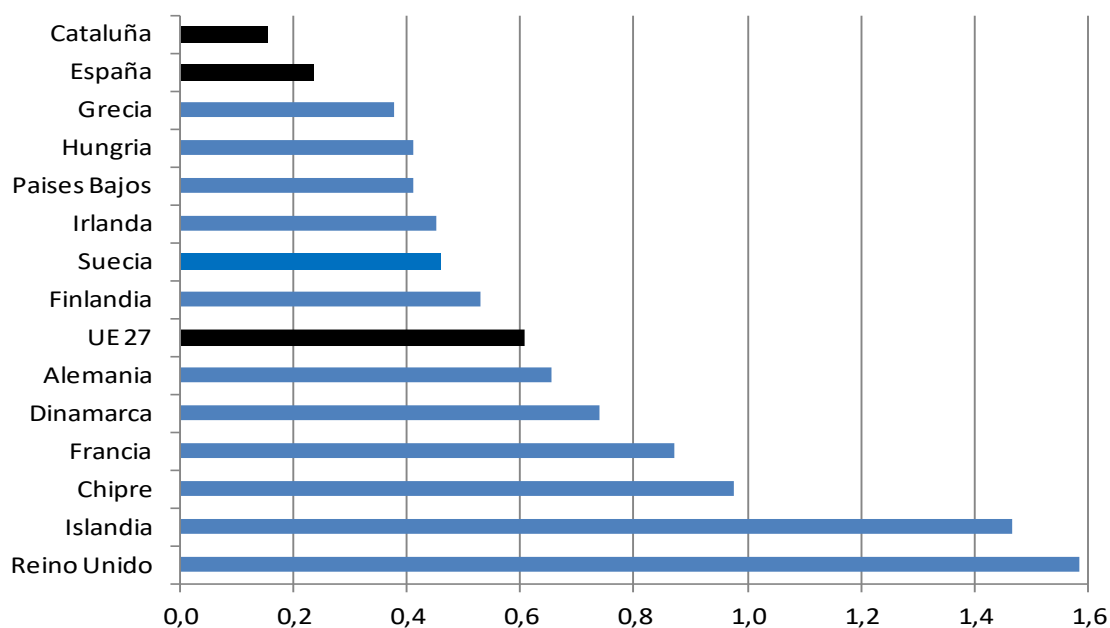
Projeccions de població i habitatge. Barcelona. 2011-2041



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge (2019).

- La poca significativitat de les inversions en protecció social de l'habitatge a Catalunya i Espanya (al voltant del 0,1% del PIB, quan la mitjana europea és del 0,6%). Es pot observar la comparativa entre països europeus al següent gràfic.

Despesa en Protecció Social en habitatge/PIB. 2016



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge (2019).

Atenent al diagnòstic de la situació de la ciutat, els ponents van coincidir en el debat en que un dels **primers reptes als que ha de fer front Barcelona és la insuficient disponibilitat de sòl per a nous creixements a la ciutat**. Per donar resposta a aquesta situació, es van apuntar dues possibles solucions, la definició de les polítiques d'habitatge des d'una òptica supramunicipal, el que permetria mobilitzar sòls per a noves promocions en altres municipis de l'entorn metropolità, i l'exploració de nous desenvolupaments dins del municipi.

“Un dels primers reptes a fer front és la manca de disponibilitat de sòl per a nous creixements de la ciutat de Barcelona”

Així, segons els ponents les **polítiques d'habitatge haurien de ser supramunicipals**, establint-se instruments de col·laboració entre els municipis de l'àrea metropolitana, que busquin analitzar la problemàtica de manera global, no cercant únicament solucions als problemes de la ciutat de Barcelona a la seva àrea metropolitana.

Pel que respecta a les **possibilitats de nous desenvolupament dins del propi terme municipal de Barcelona**, hi ha dues opcions:

- Promoure habitatges en les zones on encara és possible, com són els casos del 22@, la Marina del Prat Vermell o La Sagrera.
- Analitzar les possibilitats que es produeixen a la ciutat colmatada: l'anàlisi finca a finca (microubanisme), el creixement en alçada, i la possible transformació d'usos (per exemple, mitjançant el canvi de zones comercials que poden quedar en desús pel mercat online).

“Són necessaris pactes a llarg termini i entre diverses administracions”

Adicionalment, els ponents van coincidir que per tal de donar solucions a l'habitatge, **són necessaris pactes a llarg termini i entre diverses administracions**. De manera que existeixi consistència temporal i entre l'actuació de les diferents administracions amb competències en la matèria.

En aquest sentit, en l'actualitat existeixen **diverses planificacions a diverses escales**, com el Pla Territorial Sectorial de la Generalitat de Catalunya, el Pla General Metropolità o el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 de Barcelona. Aquests plans tenen diverses visions i **no han servit per a incentivar la construcció d'habitatges protegits** (en els darrers 4 anys, únicament 4.600 habitatges planejats a Barcelona, dels quals únicament uns 600 construïts, quan la demanda estimada està al voltant dels 35.000-37.000 habitatges), ni en l'impuls d'habitatge lliure ni equipaments a les àrees on encara es pot créixer.

Taula 2. Alternatives d'accés a l'habitatge assequible. La col·laboració público-privada



Introducció

La segona taula va tenir per objectiu la formulació de propostes que ajudin a promoure l'habitatge assequible, principalment a través de l'adopció de mecanismes de col·laboració público-privada, en un context de pujada de preus del lloguer lliure i de manca d'inversió en habitatge per part del sector públic.

Resum de la intervenció de cada ponent

Pau Pérez de Acha, Director General, Sogeviso

Pau Pérez de Acha va indicar que, després d'haver patit una crisi hipotecària i la bombolla de l'habitatge, el moment actual requereix d'una major aposta pels mecanismes de col·laboració público-privada.

Tanmateix, aquesta col·laboració hauria de circumscriure's a la promoció d'habitatge assequible, i no al desenvolupament d'habitatge social o a donar solució a situacions d'emergència habitacional. En aquest sentit, l'entrada de capital privat en l'impuls d'habitatge assequible permetria solucionar la problemàtica de l'accés a aquests habitatges.

Per a l'adopció de mecanismes de col·laboració público-privada entorn a l'habitatge assequible, Pau Pérez de Acha considera que és necessària una major adequació del marc normatiu per a l'atracció de capital; atès que actualment la normativa de lloguer sembla centrada en solucionar únicament l'emergència habitacional.

Ramon García-Bragado, Advocat

Ramon García-Bragado va considerar en la seva intervenció que el problema principal és la manca d'oferta d'habitatge assequible: no hi ha prou habitatge a preu que la classe mitjana pugui pagar. En conseqüència, és necessari subministrar habitatge a la gent que pot pagar un preu baix. Passant la solució, segons el ponent, a través de la col·laboració público-privada; estimulant la col·laboració amb promotors per a que hi hagi més habitatge.

En aquest sentit, Ramon Garcia-Bragado va reflexionar que per tal de facilitar el desenvolupament d'aquests mecanismes, resulta necessari definir les responsabilitats de cadascun dels actors:

- L'administració hauria de generar el sostre mitjançant el desenvolupament de la planificació. Per tant, és bàsic desenvolupar la planificació per a poder avançar.
- El sector privat hauria d'aportar la inversió.

Així mateix, segons el ponent, s'hauria de lluitar contra la reserva ideològica que hi ha en contra de l'augment de la densitat de població, que és una barrera per al desenvolupament urbanístic.

Albert Civit, Director, INCASOL

Albert Civit va posar de manifest en la seva intervenció que l'administració pública no té capacitat per desenvolupar els 4.000-5.000 habitatges anuals de lloguer que s'haurien d'habilitar per a fer front les necessitats de la població, en un context d'incapacitat de la classe mitjana de pagar el preu dels lloguers de mercat. En aquest context, davant l'absència de mecanismes públics per a construir aquests habitatges, resultarà necessària una major aposta per la col·laboració público-privada.

En aquest sentit, per a promoure la col·laboració público-privada serà necessari establir un marc de confiança entre els diversos agents. L'establiment d'aquest marc de confiança requerirà:

- Treure l'habitatge del debat polític, no centrant tota la problemàtica en l'emergència habitacional.
- Comptar amb unes normes estables, que no variïn al llarg del temps.
- Alleugerir els tràmits administratius, per a no frenar els nous desenvolupaments.

Anna Esteban, Directora, CBRE Barcelona

Anna Esteban va indicar en la seva intervenció que, davant l'actual conjuntura, la col·laboració público-privada no és una opció més per a la promoció de nou habitatge, sinó l'única alternativa plausible. Això no obstant, va coincidir amb altres ponents en la necessitat, per a promoure aquesta col·laboració, de reduir la incertesa normativa i entre escales de govern.

Així mateix, Anna Esteban va fer incidència en que, davant la preeminència de la compra d'habitatge i la realització d'hipoteques en el cas espanyol (en contrast amb altres països), per al desenvolupament del lloguer assequible serà necessari en primera instància desestigmatitzar

el lloguer i que les polítiques públiques vagin adreçades a la promoció d'aquest règim d'accés a l'habitatge.

Principals temàtiques tractades en el debat

Els principals temes debatuts entre els ponents de la taula relativa a les alternatives d'accés a l'habitatge assequible: La col·laboració público-privada van ser els següents:

- La capacitat de l'administració per a la creació de nou habitatge.
- Les tipologies d'habitatge que haurien de ser objecte de la col·laboració público-privada.
- El rol dels diferents agents en el marc dels mecanismes de col·laboració público-privada.
- Les condicions d'entorn que haurien de donar-se per aconseguir que la col·laboració público-privada sigui òptima.

Principals continguts del debat

Segons dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, el 41% de la població de l'àrea metropolitana de Barcelona dedica almenys un 40% de la seva renda a l'habitatge. És a dir, entorn a 1.300.000 habitants i al voltant de 430.000 habitatges. Per a poder fer front a aquest problema, omplint el gap entre aquest pagament i el que seria desitjable (sobreesforç econòmic de la població), caldrien teòricament 1.500 milions d'euros a l'any de suport de l'administració.

“El principal problema a Barcelona no és el de les persones que no poden pagar un preu adequat”

Per tant, el principal problema a Barcelona no és el de les persones que no poden pagar cap tipus d'habitatge (persones que precisarien un habitatge social), sinó el de les persones que no poden pagar un preu adequat, és a dir, el d'aquella població que requereix d'un l'habitatge assequible¹.

Per posar en context, a la ciutat de Barcelona es paguen de mitjana 13,7 €/m² de lloguer; el que equival a un 40-50% del salari mitjà de la ciutat. En aquest sentit, per a que la despesa en lloguer no suposés més d'un 30% dels ingressos mitjans, els preus de lloguer a la ciutat s'haurien de situar entorn als 7-8 €/m².

¹ En aquest mateix sentit, una altra dada que exemplifica el problema de l'habitatge assequible és el fet que INCASOL actualment està gestionant 18.000 habitatges de lloguer social. D'aquests, actualment un 55-60% de les persones que hi viuen no necessiten ajuts induïts, i podrien fer front a un lloguer de mercat si fossin més econòmics.

Preu mitjà de lloguer (€/m ²) per districte de la ciutat de Barcelona i trimestre de l'any 2018					
Districte	Mitjana	I	II	III	IV
Ciutat Vella	14,46	14,20	14,58	14,43	14,61
L'Eixample	13,73	13,24	13,56	14,02	14,09
Sants-Montjuïc	13,01	12,86	12,7	13,25	13,24
Les Corts	14,52	14,44	14,43	14,58	14,60
Sarrià-Sant Gervasi	15,44	15,07	15,22	15,66	15,77
Gràcia	14,04	13,75	13,90	14,22	14,31
Horta-Guinardó	11,87	11,67	11,69	12,16	11,98
Nou Barris	11,22	11,00	11,01	11,38	11,52
Sant Andreu	11,74	11,49	11,64	11,89	11,94
Sant Martí	13,21	12,78	13,32	13,11	13,65
Total Barcelona	13,42	13,10	13,27	13,61	13,70

Font: INCASOL (2019).

Una resposta que planteja l'administració és la creació de nou parc d'habitatge assequible. Així, la planificació (Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge) estableix que en els propers 15 anys s'han de construir 350.000 nous habitatges, dels quals 55.000 han de ser de lloguer assequible. Això suposaria la construcció de 4.000-5.000 nous habitatges de lloguer a l'any. Tanmateix, la realitat és que les administracions únicament tenen capacitat per fer front a la creació de 1.500 habitatges a l'any.

Davant la situació d'impossibilitat per part de l'administració pública de trobar una solució per si sola, en el debat, els ponents van coincidir en que és necessari un canvi de paradigma, que fomenti la col·laboració público-privada. Aquesta col·laboració és una via òptima per a promoure nous habitatges, tenint en compte, per una banda, que l'administració és qui compta amb el sostre (mitjançant la planificació, on també decideix els usos) i el sector privat és qui compta amb els fons per a realitzar la inversió necessària.

“Hi ha una impossibilitat per part de l'administració pública de trobar una solució per si sola”

En concret, es considera que les col·laboracions público-privades s'haurien de produir en la promoció d'habitatge assequible (aquell que es pot pagar amb un 30% del salari); de manera que es doni resposta a la manca d'estoc d'habitatge que la gent amb salaris mitjans pot pagar.

“S’hauria de trobar un cert consens entre els diversos partits polítics sobre les polítiques d’habitatge”

En aquest context, segons els ponents, un altre factor a tenir en compte és que es necessita un marc institucional que sigui confortable per a que hi hagi una bona col·laboració público-privada, a més d’una gestió conjunta a escala metropolitana. En aquest sentit, **s’hauria de trobar un cert consens entre els diversos partits polítics sobre les polítiques d’habitatge, intentant treure l’habitatge del debat partidista.**

Adicionalment, els diferents participants a la taula també van coincidir en **que és necessari desenvolupar la planificació per a mobilitzar sòl**, atès que la planificació és la principal eina que té l’administració pública per generar sostre i, per tant, per a poder construir nous habitatges.

Taula 3. Finançament i habitatge assequible. Nous marcs de desenvolupament



Introducció

La taula va tenir com a objectiu establir quines són les condicions per aconseguir el finançament necessari per a fer front a les necessitats d'habitatge assequible de la ciutat de Barcelona; així com discutir la importància que tenen les polítiques d'habitatge sobre el desenvolupament econòmic, en un context de concentració demogràfica i d'activitat econòmica a les ciutats.

Resum de la intervenció de cada ponent

Anna Gener, Directora Savills Aguirre Newman Barcelona

Anna Gener va incidir en que si bé Barcelona està ben posicionada com a hub tecnològic, el preu de l'habitatge de lloguer pot ser una barrera per a l'atracció de talent, motiu pel qual la solució de la problemàtica entorn a l'habitatge existent és un aspecte necessari també des d'un punt de vista de la competitivitat de la ciutat.

En aquest sentit, segons la ponent, la solució al problema ha de procedir de la inversió privada. Tanmateix, caldrà fer atractiva al sector privat la seva participació, essent necessari:

- Un marc normatiu estable que ajudi a la realització d'inversions a llarg termini amb un retorn econòmic adequat.
- Una gestió integrada de l'àrea metropolitana, que eviti haver de fer front a 36 polítiques diferents i a un excés burocràtic.

Juan Velayos, Conseller Delegat Neinor

Juan Velayos va incidir en la seva exposició en que la principal problemàtica en relació a l'habitatge assequible està relacionat amb la falta d'oferta. Indicant-se que per a incrementar l'oferta existent seran necessàries polítiques a escala metropolitana i una simplificació dels tràmits urbanístics, aspectes que permetrien incrementar l'atracció d'inversions al sector de la construcció i focalitzar la inversió pública en el lloguer social que, per manca de rendibilitat, no és objecte de l'interès dels privats.

Joan Pla, Administrador, Orim Management

Joan Pla va explicar que, segons el Pla Director Estratègic de l'Habitatge, existeix sòl per a fer 20.000 habitatges protegits dins de l'àrea metropolitana; addicionalment, havent-hi altres 73.000 habitatges que es podrien construir desenvolupant altre planejament. En aquest sentit, el ponent va incidir en que per aconseguir enllestir aquests desenvolupaments amb fons privats, cal una voluntat política, que es podria vehicular mitjançant un pacte a escala metropolitana.

El ponent va incidir, així mateix, en que per al foment de mecanismes de col·laboració públic-privada els ajuntaments haurien de delegar competències urbanístiques en l'ens metropolità i s'hauria de simplificar la tramitació urbanística.

Joan Clos, ex-alcalde de Barcelona i ex-director executiu d'ONU-Habitat

Joan Clos va explicar en la seva intervenció que, per aprofitar les economies d'aglomeració és necessari que les ciutats tinguin almenys 3.000.000 d'habitants, amb densitats de 10.000-12.000 hab/m². En conseqüència, Barcelona necessita créixer per poder augmentar la seva competitivitat; el que suposarà, així mateix, altres impactes positius derivats, com l'augment dels salaris mitjans.

En aquest sentit, va incidir en que la realitat és que la densitat de la ciutat de Barcelona és mitja/baixa; de manera que seria possible augmentar-la mitjançant la construcció de nous habitatges.

Principals temàtiques tractades en el debat

Els principals temes debatuts entre els ponents de la taula relativa a finançament de l'habitatge assequible i nous marcs de desenvolupament van ser els següents:

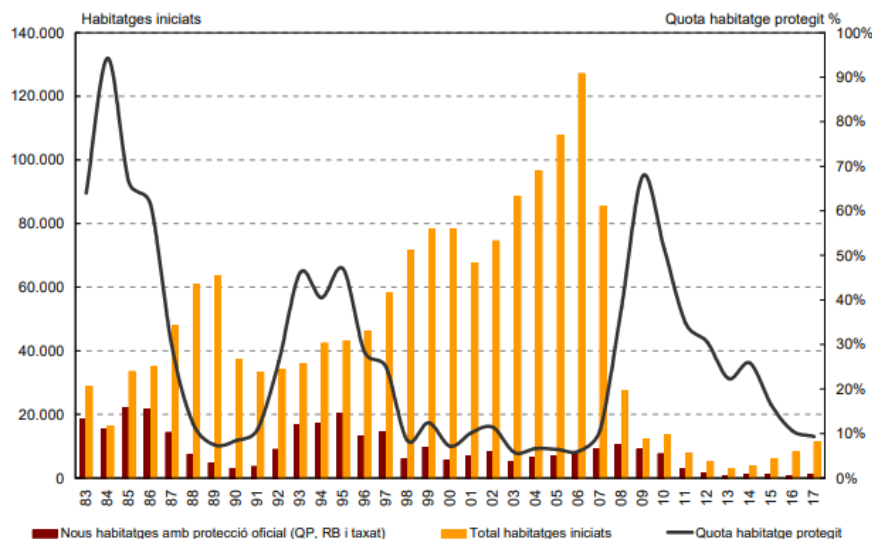
- Les condicions necessàries per a l'atracció d'inversió privada.
- La relació entre habitatge, urbanisme i desenvolupament econòmic.

Principals continguts del debat

Els diferents ponents van coincidir en el marc del debat en que existeix una problemàtica d'oferta d'habitatge a Barcelona, essent necessari mobilitzar recursos. Essent necessari.

- **Mobilitzar recursos per a incrementar l'oferta d'habitatge.**
- **Polítiques metropolitanes a llarg termini enlloc de polítiques centrades en la ciutat. Un pacte metropolità per l'habitatge.**
- **Simplificar la normativa urbanística, amb un marc normatiu estable que ajudi a fer inversions a llarg termini.**
- **Que la política d'habitatge ha d'anar unida a la política de mobilitat; per a que sigui factible viure en altres poblacions de l'àrea metropolitana de Barcelona i treballar a la ciutat.**

Evolució de la construcció d'habitatges a Catalunya i la quota de mercat de l'habitatge protegit. 1983-2017



Font: Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya. Generalitat de Catalunya (2018).

“Hi ha cert consens en que la inversió pública no serà suficient per solucionar la problemàtica de l'habitatge”

En aquest context, els diferents ponents van estar d'acord en que la inversió pública no serà suficient per solucionar el problema de l'habitatge, tenint en compte que la previsió dels pressupostos públics serà reduïda, a no ser que el Banc Central Europeu compri cèdules per fer estocs d'habitatge protegit.

En aquest sentit, en el marc del debat es va incidir en la necessitat de traslladar aquesta mancança al poder polític, per a que els representants dels partits entenguin la necessitat d'introduir canvis que facin atractiva la participació del sector privat en la recerca de la solució.

- Si es demana al sector privat que tingui una rendibilitat baixa, de prop del 5%, cal que el risc associat sigui molt baix, essent necessari, per tant, un marc normatiu estable, atractiu i que garanteixi la seguretat jurídica (per exemple, s'hauria de definir de forma precisa que és el lloguer assequible, la durada d'aquesta consideració per a un immoble i establir unes rendes determinades per accedir-hi).
- S'hauria de treballar per a que el sector immobiliari tingués els mateixos marges que altres activitats.
- Resulta necessari establir ponts de diàleg entre els legisladors i el sector privat.
- Resulta necessari definir el rol dels diferents actors per al desenvolupament d'habitatge assequible: el sector públic hauria de posar en valor el seu sòl, aportant el sòl per a que el sector privat posi la inversió per fer l'habitatge assequible, i portant a terme la seva planificació per a que el sector privat pugui construir nou estoc d'habitatge lliure.

Així mateix, en el marc del debat també es va incidir que, tot i les recomanacions indicades, la tendència normativa no va en línia de les mateixes. Així s'està promulgant normativa de lloguer com a resposta a l'emergència habitacional, més que centrada en la creació d'un model amb una visió holística que permeti donar solució a la demanda d'habitatge de lloguer. Això condiciona el debat i la gestió del mercat de l'habitatge. Per contra, si es proposessin solucions estructurals en les línies indicades, es podria donar també resposta als problemes conjunturals d'emergència.

Finalment, en el marc del debat també es va posar de manifest una altra perspectiva relacionada amb l'habitatge: la relació entre l'urbanisme i l'habitatge i el desenvolupament econòmic. Les elevades densitats poblacionals impliquen altes densitats de coneixement i informació. Això provoca que, a més de per un tema d'aprofitament de l'espai i sostenibilitat ambiental, sigui necessari augmentar la densitat de l'àrea metropolitana de Barcelona (que està al voltant dels 5.000 hab/km²) per a millorar el seu potencial com a punt de concentració d'informació i coneixement. Per tant, les solucions que es donin a l'habitatge a Barcelona tindran una incidència directa sobre la competitivitat territorial de l'urbs.

“Les solucions que es donin a l'habitatge a Barcelona tindran una incidència directa sobre la competitivitat territorial de l'urbs”

Principals conclusions de la jornada

A nivell general, els diferents participants a la jornada van coincidir en els següents aspectes entorn a la situació i perspectives de l'habitatge assequible a Barcelona i el seu entorn metropolità.

- El principal problema a Barcelona no és el de les persones que no poden pagar cap tipus d'habitatge (persones que precisarien un habitatge social), sinó el de les persones que no poden pagar un preu adequat, és a dir, el d'aquella població que requereix d'un l'habitatge assequible.
- Per tal d'incrementar l'oferta d'habitatge existent, serà necessari abordar aquesta temàtica des d'una òptica metropolitana, podent-se mobilitzar sòls per a noves construccions en el conjunt de l'entorn metropolità, i no únicament a nivell de Barcelona ciutat.
- La manca de recursos públics impossibilita que la solució a la problemàtica existent pugui venir únicament des del sector públic, essent necessari impulsar mecanismes e col·laboració públic-privada. Hi ha una impossibilitat per part de l'administració pública de trobar una solució per sí sola.
- La participació del sector privat hauria de centrar-se en el desenvolupament d'habitatge assequible, essent necessari que el sector públic es focalitzi en l'habitatge social.
- Per tal de fer atractiva la participació privada serà necessari:
 - Definir de forma clara les condicions del lloguer assequible.
 - Assegurar una normativa estable que doni seguretat jurídica.
 - Reduir els tràmits associats a la nova promoció d'habitatges.
 - Impulsar la coherència entre la planificació i línies d'actuació de les diferents planificacions.
- Pel que fa a la participació de les administracions públiques:
 - La principal contribució de les administracions locals hauria de ser la de generar edificabilitat per al desenvolupament d'habitatge assequible.
 - L'administració autonòmica hauria de garantir una regulació eficaç per generar una nova categoria d'usos del sòl i l'edificabilitat per al foment d'habitatge assequible.
- La solució a la problemàtica d'habitatge no és únicament necessària des d'un punt de vista social, sinó també per assegurar la competitivitat territorial de l'urbs.

Institut  Cerdà