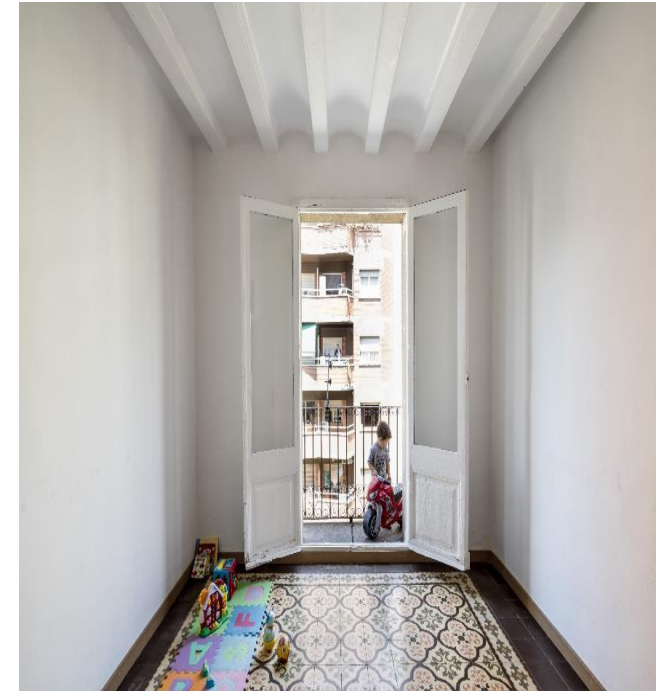


UNIVERSITAT DE GIRONA
ACTE D'INAUGURACIÓ DEL CURS 2024-2025

L'Estat del benestar i l'habitatge

Carme Trilla i Bellart

9 d'octubre de 2024



PART 1

La infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del benestar a Espanya

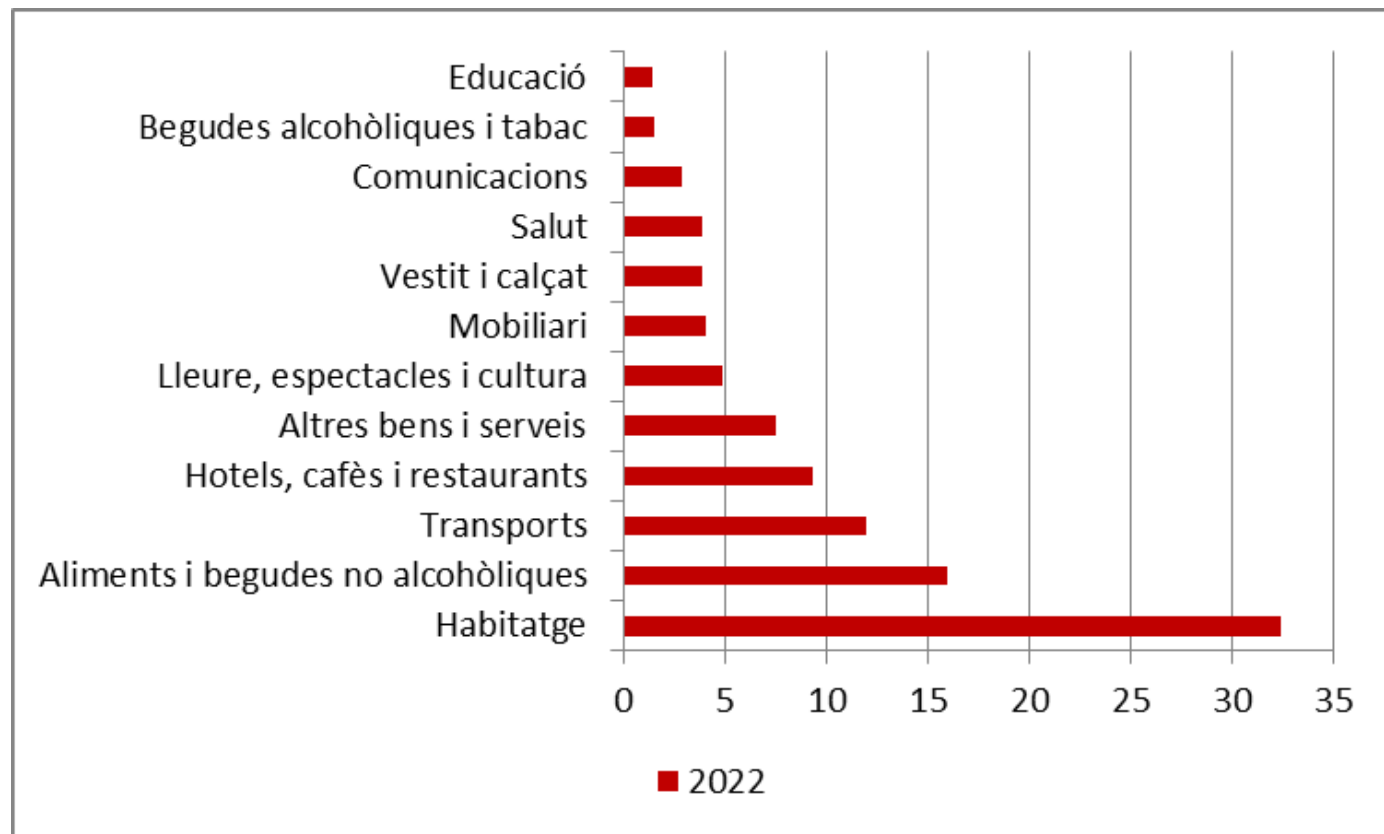
- **La perspectiva de les llars**
- **La perspectiva macroeconòmica**

La despesa familiar en habitatge com a element determinant de desigualtat social

- **L'habitatge és la partida més costosa que suporten les llars espanyoles en la seva estructura de despesa.** Segons l'Enquesta de Pressupostos Familiars, la despesa en habitatge va suposar, l'any 2022, el **32,5% del total de despesa**.
- El següent component per ordre d'importància en el pes és l'alimentació, però representa escassament la meitat del que destinem a habitatge i **les despeses en salut o en ensenyament, representen percentatges molt més baixos: el 3,9% i l'1,5%, respectivament.**

Estructura de la despesa familiar per grups.

Espanya. 2022



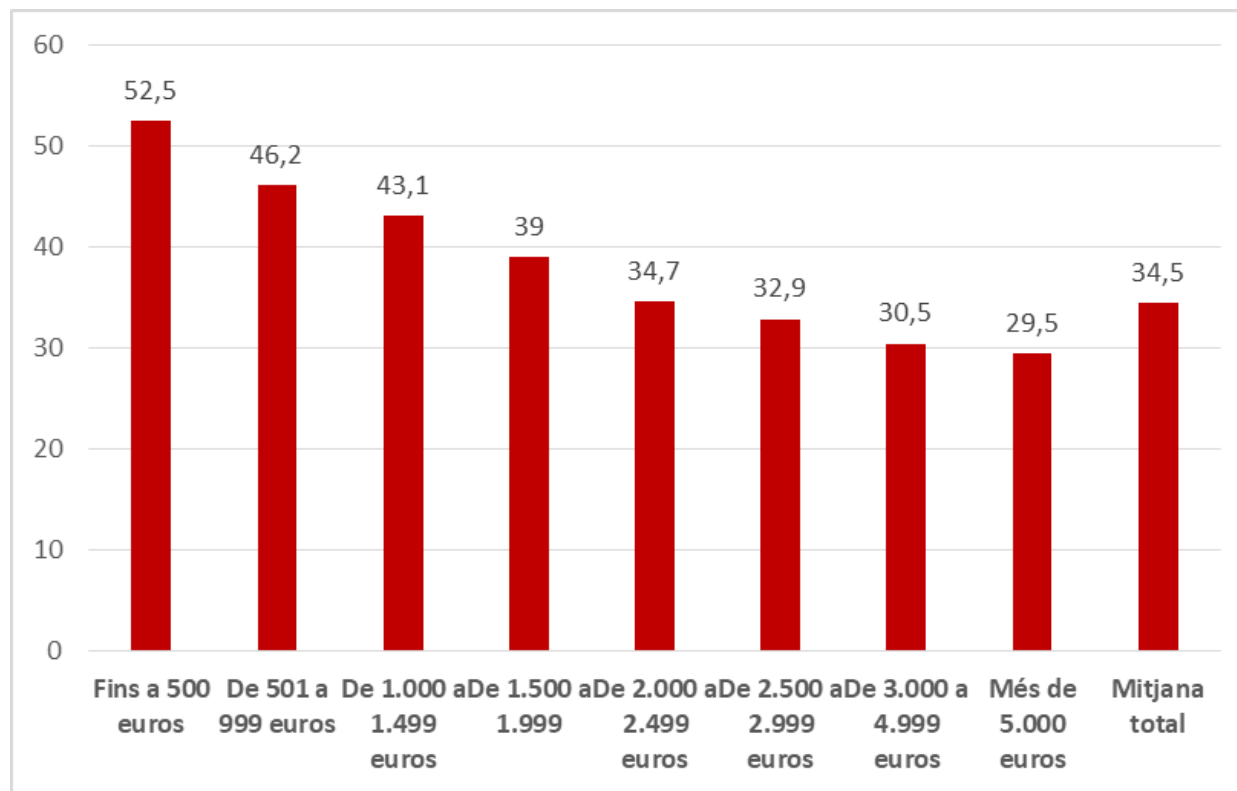
Font: Elaboració pròpia a partir de la Encuesta de Presupuestos Familiares. INE 2022

La despesa familiar en habitatge com a element determinant de desigualtat social

- A Catalunya la despesa anual mitjana en habitatge dins els pressupostos familiar representa el 34,5%
- ... Però aquest percentatge puja
 - al 52,5% per a les llars amb ingressos per sota dels 500 euros mensuals,
 - al 46,2% per a les llars entre 500 i 1.000 euros mensuals
 - i fins a 43,1% per a llars entre 1.000 i 1.500 euros mensuals

Despesa anual en habitatge

Per intervals d'ingressos nets mensuals de la llar. Catalunya. 2022



Font: Idescat, a partir de dades de l'Enquesta de pressupostos familiars, base 2017, de l'INE.

L'Estat del benestar en el PIB

- El fet que el pes de **l'ensenyament i de la salut en la despesa de la llar** sigui molt baix no es deu a que es tracta de serveis que tenen un cost baix, si no, al contrari, que, **en ser entesos com a eixos fonamentals de l'estat del benestar, reben les aportacions públiques necessàries per fer-los assequibles a tothom i garantir així el dret al seu gaudi, tal com ho exigeixen les grans cartes constitucionals i de drets humans.**
- No s'explicaria el baix cost familiar en ensenyament si no disposéssim **d'un sistema públic d'ensenyament que absorbeix el 4,93% del PIB**
- No s'explicaria el baix cost familiar en salut si no disposéssim d'un potent **sistema de sanitat pública que suposa el 7,85% del PIB**

**En el cas de l'habitatge, el plantejament és totalment diferent.
El pressupost públic en habitatge* no assolía l'any 2022 ni tan sols el 0,2% del PIB,**

per la qual cosa les economies domèstiques han de suportar sobre les seves esquenes la pràctica totalitat del cost del servei habitatge

*entès com:

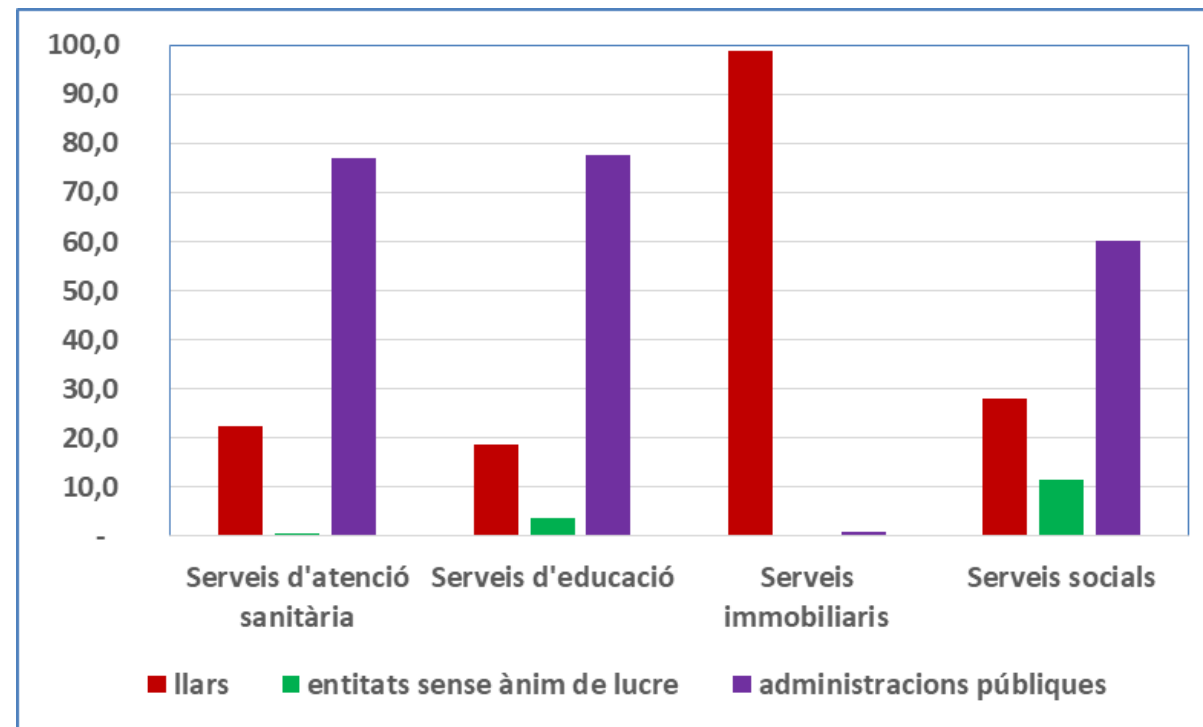
- la prestació del servei des d'unes infraestructures de titularitat pública –parc públic o concertat d'habitatge de lloguer-,
- o com a transferències directes a les famílies per al pagament de l'habitatge.

La insuficient despesa pública en habitatge com a causant de desigualtat social

- Des d'una perspectiva macroeconòmica, les taules input-output de l'economia espanyola ens mostres de forma clara la **diferent percepció que dins del sistema de benestar espanyol reben els serveis d'atenció sanitària, els d'educació, els serveis socials i els d'habitatge.**
- Per als primers està assumit que una part molt significativa de la despesa global ha de recaure sobre el pressupost públic, gairebé el 79%, en atenció sanitària i ensenyament, i un 60% en serveis socials, mentre que per als serveis immobiliaris que són els que recullen tots els serveis d'habitatge, el 99,5% de la despesa està deixat en mans de les pròpies llars.

Distribució del consum final de serveis bàsics segons tipus de proveïdor.

Espanya. 2019

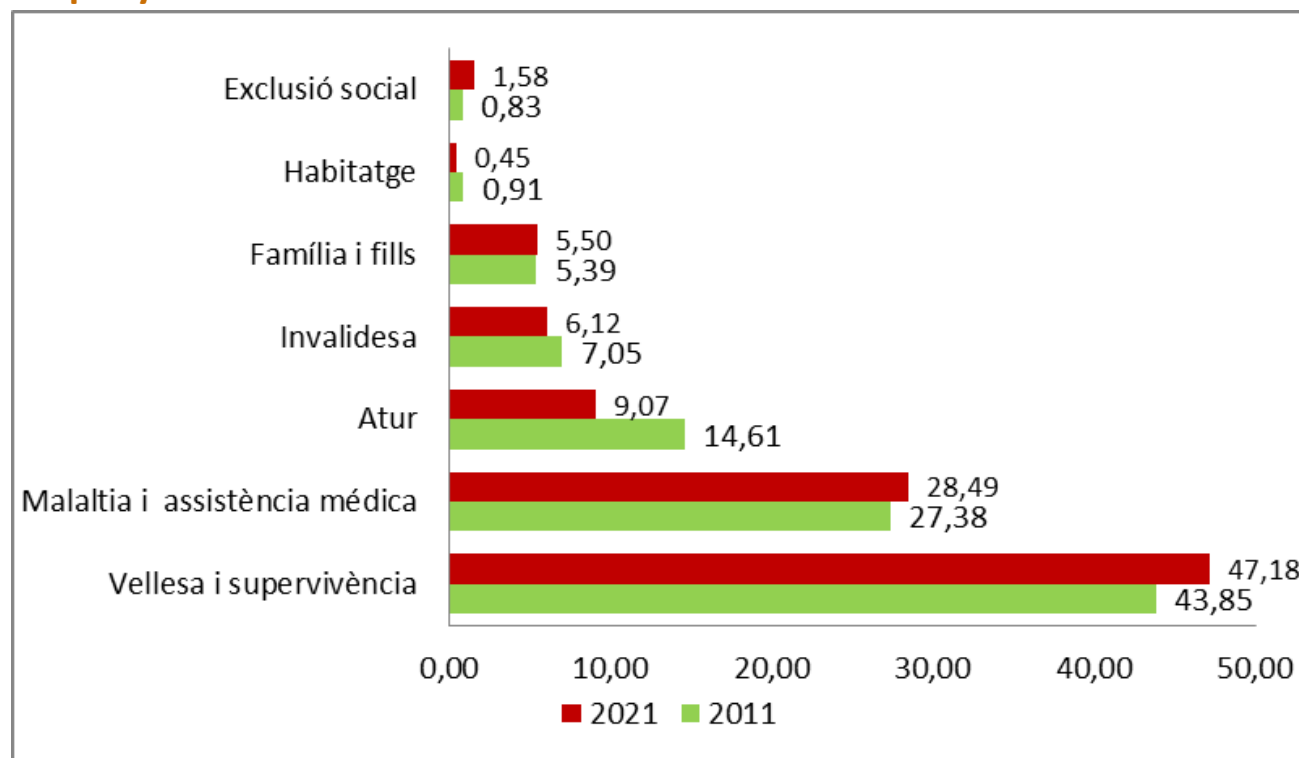


Font: Elaboració pròpia a partir de la Taula Input-Output d'origen i destí. Contabilidad Nacional de España- 2020

La insuficient despesa pública en habitatge com a causant de desigualtat social

- La mateixa idea es veu corroborada si entrem en l' anàlisi de l'estructura per funcions de la despesa pública espanyola en protecció social
- **Les transferències públiques a llars en matèria d'habitatge suposaven, l'any 2021, escassament el 0,5% del total de les prestacions de Protecció Social d'Espanya.**
- I, fins i tot, durant l'etapa de crisi 2011 i 2021, les transferències públiques en habitatge van caure del 0,91% al 0,45% del PIB.
- Des de les dues òptiques, doncs, la macroeconòmica del consum final en la Comptabilitat Nacional, i la dels Comptes de la Despesa Pública en Protecció Social, queda suficientment explicat l'escàs pes del servei habitatge que entomen les administracions públiques, i per tant, el gran pes que entomen les economies de les llars.

Evolució de les Prestacions de Protecció Social per funcions. Espanya. 2011-2021

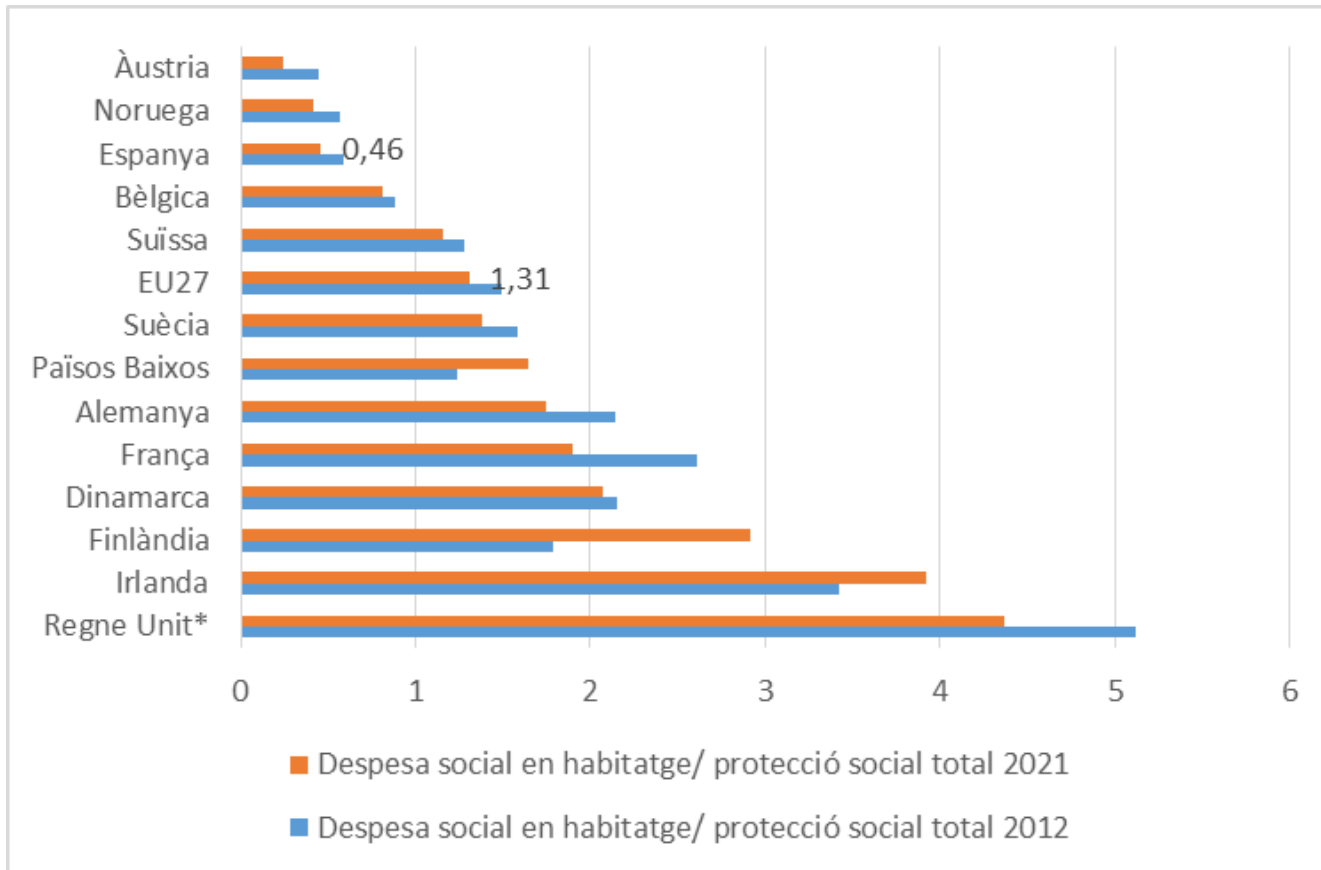


Font: Elaboració pròpia a partir de Cuentas integradas de Protección Social. SEEPROS. Ministerio de Trabajo. 2022

La insuficient despesa pública en habitatge com a causant de desigualtat social

- Des d'una perspectiva europea, la posició d'Espanya es troba entre els països que menor despesa pública destinen a Prestacions de protecció social en habitatge.
- L'any 2021, el 0,46% d'Espanya quedava clarament per sota del 1,31%, de la mitjana EU27
- i molt per sota del 4,3% del Regne Unit
- o del gairebé 4% d'Irlanda,
- o del gairebé 2% de França.

Evolució de les Prestacions de Protecció Social en Habitatge en % del total de la despesa en protecció social, comparades Europa. 2012-2021



Font: Elaboració pròpia a partir de Eurostat Social Protection by functions. Main tables. 2022

**La insuficient despesa pública en
habitatge com a causant de
desigualtat social**

Les polítiques d'habitatge seguides a Espanya en el període 2007-2023...

- **s'han concentrat a donar resposta a la crisi financera i bancària,**
- **han traslladat l'atenció dels problemes d'emergències residencials als serveis socials...**
- **...i han abandonat l'abordatge radical de les problemàtiques de les famílies; tant de les que han tingut problemes sobrevinguts per fer front al cost del seu habitatge, com de les que no poden ni tan sols plantejar-se l'accés a un habitatge.**

PART 2

Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar

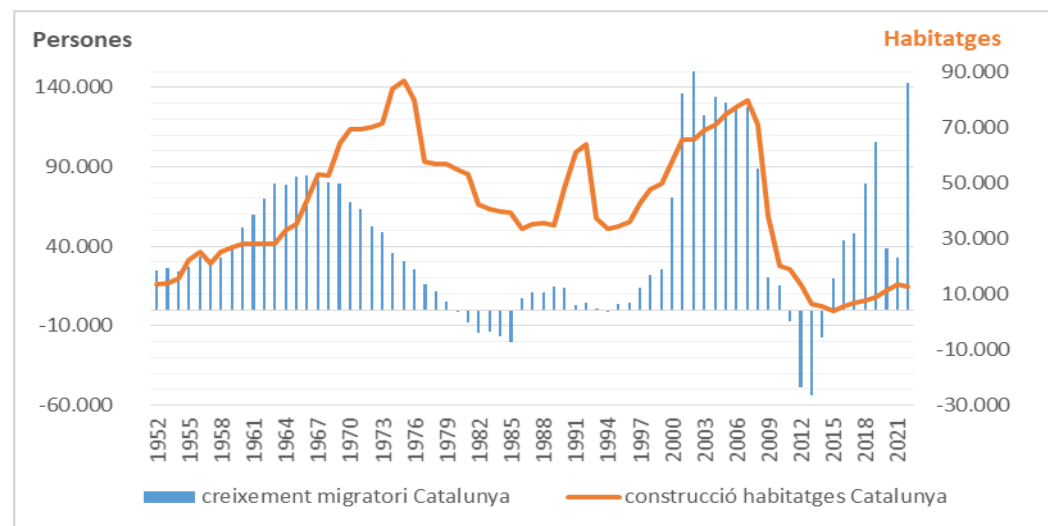
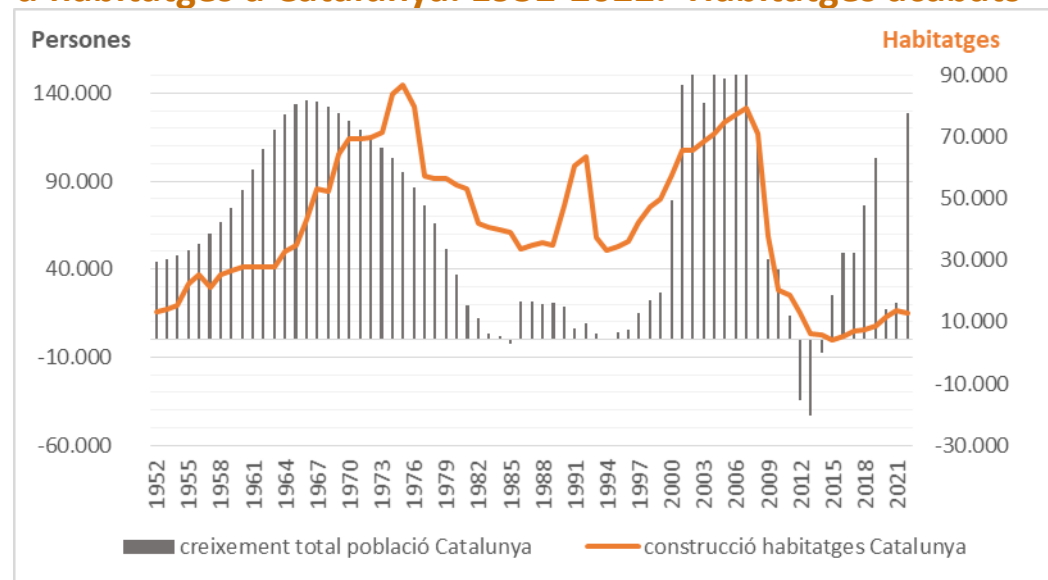
- **Xoc de demanda**
- **Insuficiència de parc públic o social**
- **Alta dependència del mercat**
- **Vulnerabilitat residencial**

Les conseqüències de la
infravaloració de la política
d'habitatge com un eix de l'Estat del
benestar

Xoc de demanda

- Totes les etapes històriques de fort creixement poblacional han estat seguides per un gran creixement en la construcció d'habitatges
- ... excepte en la darrera etapa 2016-2022,
- en la qual, a més a més, el creixement de població es deu gairebé exclusivament al creixement migratori

Evolució del creixement de la població i de la construcció d'habitatges a Catalunya. 1952-2022. Habitatges acabats



Font: elaboració pròpia a partir de l'Evolució de la població del Centre d'Estudis Demogràfics, 2023; Sèries de visats dels col·legis d'arquitectes i Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

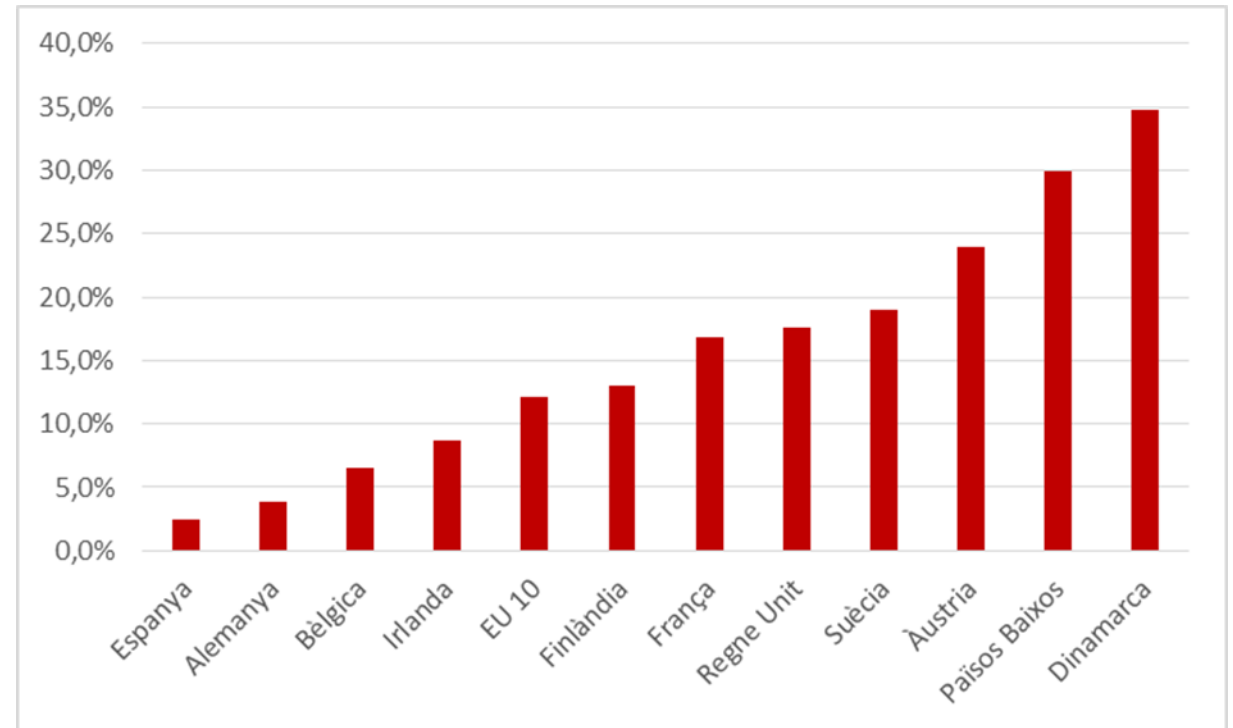
Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del benestar

Insuficiència de parc públic i social

- El parc de lloguer social d'Espanya és dels més baixos d'Europa: arriba escassament al 2,5% del conjunt del parc d'habitatges principals,
- com a resultat d'una manca sistemàtica d'inversió en aquest camp al llarg de gairebé un segle.



Parc d'habitatge de lloguer social en relació al parc d'habitatges principals comparat a Europa, 2017



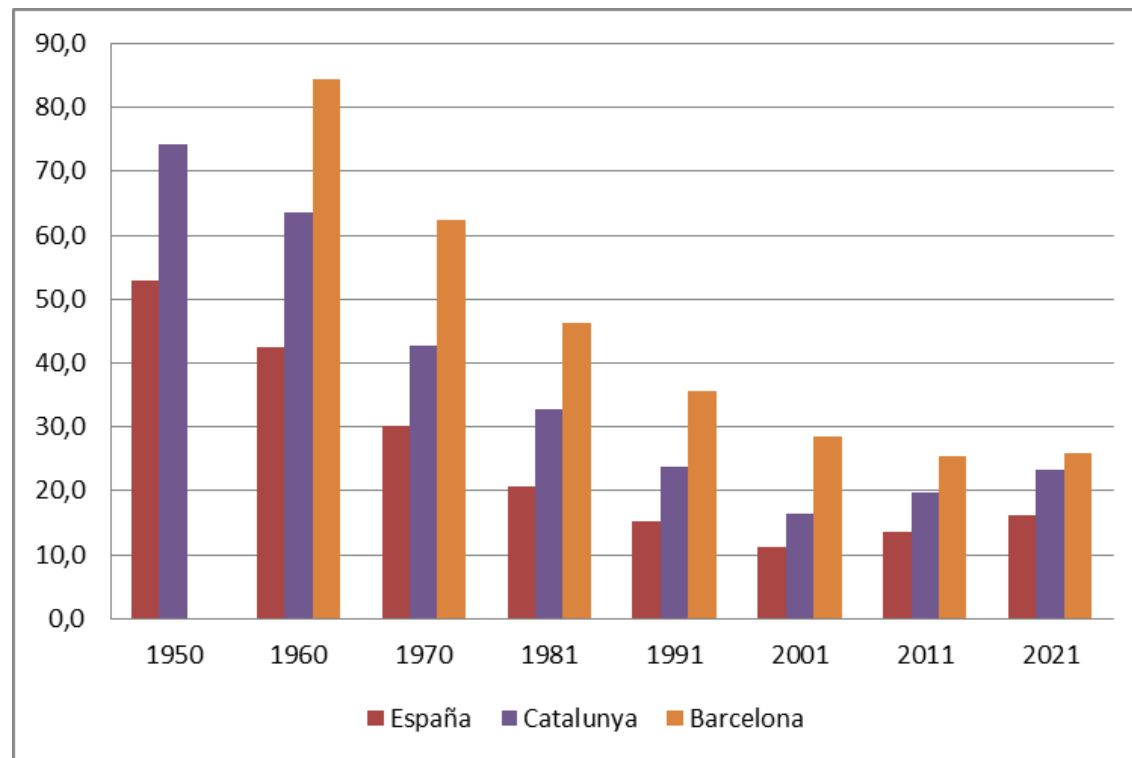
Font: Elaboració pròpia a partir del Censo de Viviendas 2021, INE i Eurostat i Housing Europe

**Les conseqüències de la
infravaloració de la política
d'habitatge com un eix de l'Estat del
benestar**

Insuficiència de parc de lloguer

- Al llarg del Segle XX es va anar perdent parc de lloguer cosa que s'ha traduït en iniciar-se el Segle XXI en una molt escassa i insuficient oferta per a aquells que necessiten habitatge i no poden accedir a la compra.
- **Catalunya va passar d'un parc de lloguer de 540.000 habitatges, l'any 1950, que suposaven el 74% del total d'habitatges principals, a 380.000 habitatges, l'any 2001 que suposaven un escàs 16,4%**
- **Des d'aleshores assistim a una recuperació lenta però important, i hem arribat, l'any 2021, als 693.531 habitatges, que suposen el 23,2% del total**

**Evolució del pes del parc de lloguer sobre el parc total.
Espanya, Catalunya, Barcelona 1950-2021**



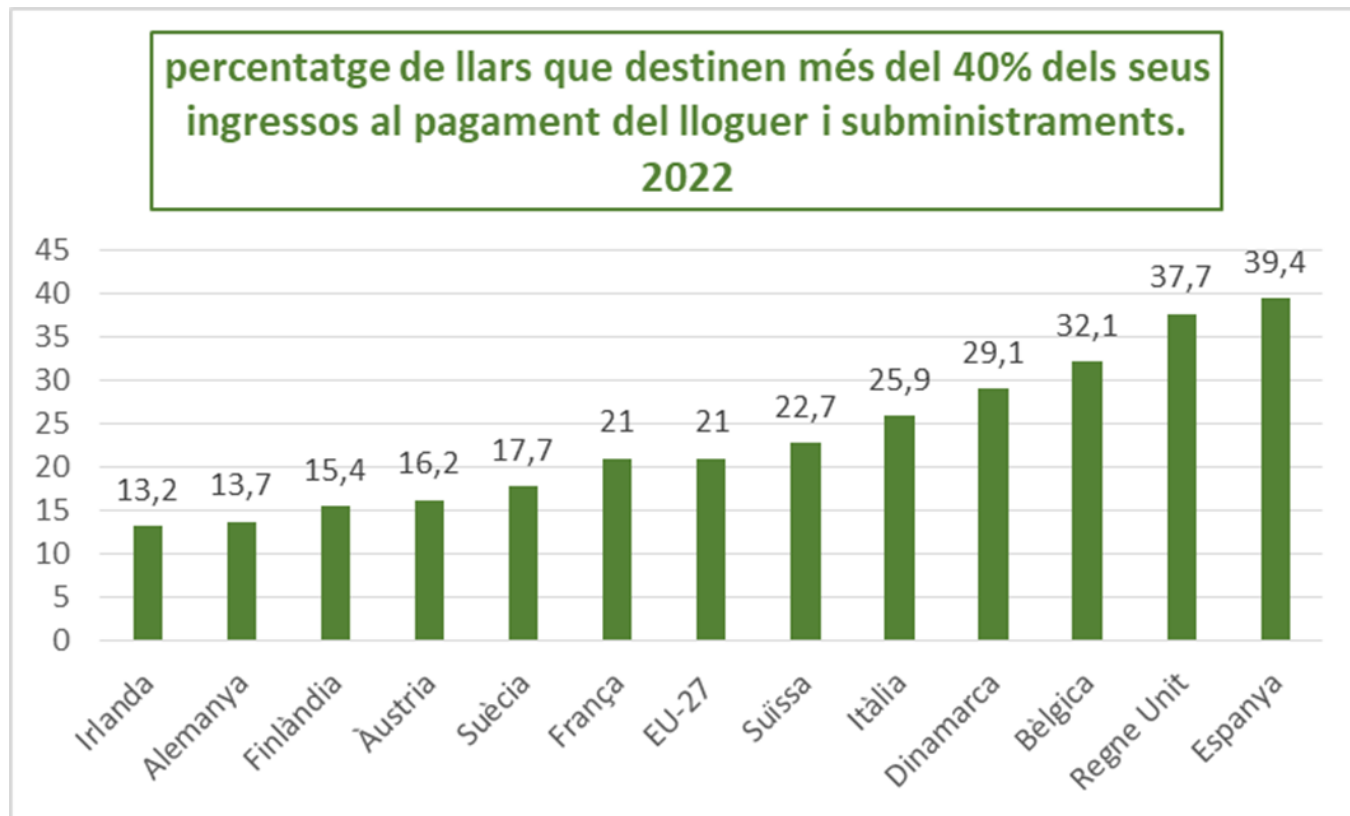
Font: Elaboració pròpia a partir dels Censo de Viviendas, INE i IDESCAT

**Les conseqüències de la
infravaloració de la política
d'habitatge com un eix de l'Estat del
benestar**

Alta dependència del mercat

- **La taxa de sobreesforç de lloguer de mercat a Espanya és del 39,4%**
- És a dir, que un 39,4% de les llars que viuen en habitatges de lloguer de mercat destinen més del 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge i els subministraments
- Cal tenir en compte que de les llars que viuen en habitatges de lloguer, el XX% ho fa en habitatges de lloguer de mercat

Taxa de sobreesforç en habitatge de lloguer de mercat comparada a Europa. 2022



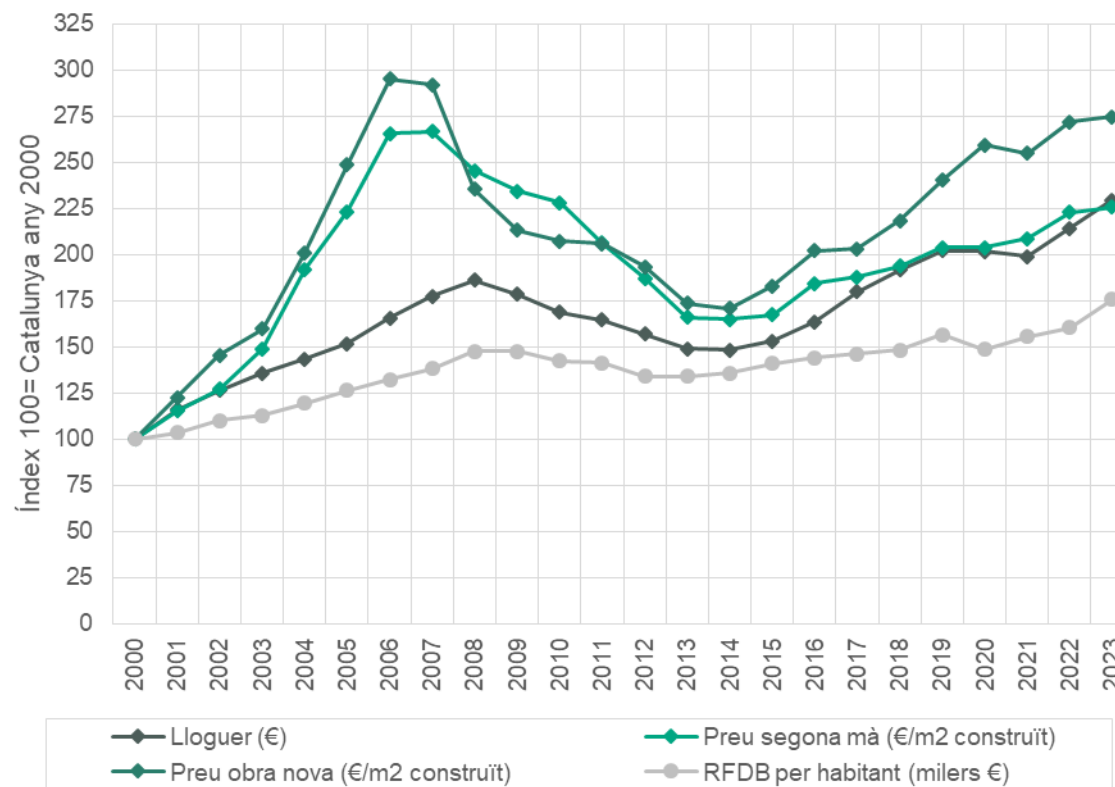
Font: Eurostat.2022

**Les conseqüències de la
infravaloració de la política
d'habitatge com un eix de l'Estat del
benestar**

Vulnerabilitat residencial

- Durant el període 2000-2023, els ingressos de les llars a Catalunya han augmentat un 75,6%,
- mentre que el preu mitjà de compravenda d'obra nova l'ha fet un 174,8 % (2,3 vegades més),
- el de segona mà un 125,6 % (1,7 vegades)
- i el lloguer un 129,4 % (1,8 vegades)

Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Catalunya. 2000-2023



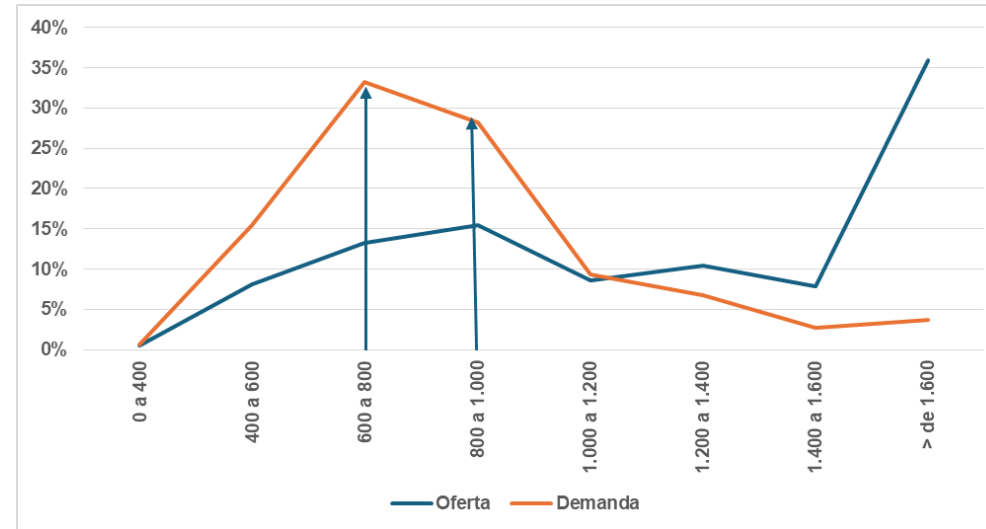
Font: "L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2022", O-HB. RFDB: Idescat, 2000-2020 i estimació RFDB 2021-22, a partir de INE i Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Preu mitjà lloguer: Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances dipositades a l'INCASÒL; Preu mitjà de compravenda: Secretaria d'Habitatge 2000-2013 i Secretaria d'Habitatge, 2013-2022, a partir del Col·legi de Registradors.

Les conseqüències de la
infravaloració de la política
d'habitatge com un eix de l'Estat del
benestar

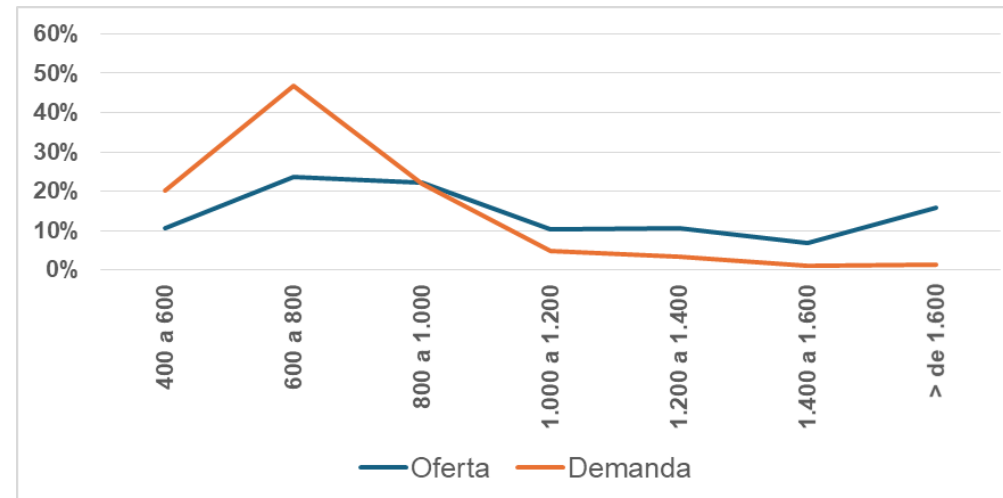
Vulnerabilitat residencial

- La meitat de la demanda de Catalunya que cerca habitatge en els portals es mou entre les ofertes inferiors a 800€ mensuals...
- ... i en aquests trams de preus només es troba un **22% de l'oferta**
- Prop del 70% de la demanda de la demarcació de Girona que cerca habitatge de lloguer en els portals es mou entre les ofertes inferiors a 800€ mensuals...
- ... i en aquests trams de preus només es troba un **34% de l'oferta**

Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya. Segon trimestre de 2024



Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Demarcació de Girona. Segon trimestre de 2024



- Font: O-HB, Laboratori l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades de portals immobiliaris

PART 3

Propostes per enfortir la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar

**Propostes per enfortir la política
d'habitatge com a eix de l'Estat del
benestar**

**Propostes per enfortir a mig i llarg termini la política d'habitatge com un eix
de l'Estat del Benestar:**

- **Avaluació dels impactes de les dificultats de les llars en l'habitatge en la resta d'eixos de l'Estat del benestar**
- **Aposta per l'aproximació de la despesa pública en habitatge a la mitjana de la UE**
- **Cerca de mecanismes de finançament estables de la política d'habitatge**
- **Planificació a mig i llarg termini**
- **Pacte Nacional o Pacte Social en matèria d'habitatge**

Per focalitzar la política d'habitatge sobre el preu/cost de l'habitatge i el seu necessari equilibri amb els ingressos de les llars,

els instruments endògens a utilitzar es concentren al voltant de 5 eixos:

- **1. Polítiques de sòl vinculades a la provisió d'habitatge assequible.**
- **2. Polítiques de parcs públics/socials de lloguer.**
- **3. Polítiques de suport a les llars, especialment les llogateres.**
- **4. Polítiques específiques de lluita contra l'exclusió social.**
- **5. Polítiques de contenció de preus i de protecció dels consumidors**

1. Polítiques de sòl vinculades a la provisió d'habitatge assequible.

1.1 Preservar les reserves de sòl per a habitatge protegit/social/assequible/dotacional, amb control futur de plusvàlues.

És fonamental entendre que dins un context de mercat lliure –també del sòl- en el moment en què es reprengui l'activitat promotora i torni a córrer el crèdit, la única peça en mans de l'administració pública per limitar el preu de l'habitatge és l'establiment de reserves específiques per a habitatge protegit/social/a preu limitat.

Les reserves que avui ja disposa Catalunya han de ser mantingudes, ajustant-les a les necessitats previstes dins el marc del Pla Territorial Sectorial, si no es vol cometre un error històric i antisocial imperdonable.

1.2 Treballar en profunditat les reserves de sòl/d'edificació per a habitatge protegit/social/assequible en sòl urbà consolidat. Sempre amb l'objectiu d'integrar l'habitatge social dins el teixit general.

1.3 Aprofundir en el mandat de Solidaritat Urbana i avançar en la implementació del Dret de Tempteig de les administracions locals.

2. Polítiques de parcs públics/socials de lloguer.

2.1 Convertir habitatge ja construït (especialment d'entitats financeres) en parc de lloguer social, gestionat pel sector públic o per organitzacions sense ànim de lucre.

Catalunya està tenint en els darrers anys i encara ara la gran ocasió històrica per fer un salt en el necessari coixí protector d'un parc d'habitatges social.

L'actual parc d'habitatges ja construït i no ocupat, en mans d'entitats financeres que han rebut ajuts públics extraordinaris per al seu sanejament o que han estat directament nacionalitzades, s'ha de destinar a lloguer social de llarga durada.

2.2 Promoure habitatge de lloguer social concentrant la part més important dels pressupostos públics per fer-los viables financerament i establint acords preceptius amb entitats financeres per assegurar-ne el finançament.

Cal abordar amb tot el realisme l'enorme complexitat financera de la promoció d'habitatge de lloguer, buscant i inventant, conjuntament amb el sector financer (privat o públic, ICF, ICO, BEI), fórmules viables en el temps.

2.3 Establir acords amb organitzacions sense ànim de lucre per la gestió dels parcs públics/socials de lloguer, dotant-los de la màxima proximitat i coneixement de les realitats dels usuaris.

El creixement dels parcs socials ha d'anar acompanyada d'una gestió acurada que en faciliti la imprescindible rotació.

3. Polítiques de suport a les llars, especialment les llogateres.

Cal fer solvents les llars que viuen en habitatges del mercat privat, respecte de les quals han desaparegut tots els mecanismes legals de protecció i de preservació davant fases inflacionistes.

3.1 Situar la despesa pública en protecció social als nivells mitjans del països europeus del nostre entorn.

3.2 Promoure les figures de l'habitatge protegit, probablement sota les fórmules d'accés diferit o de compra fraccionada en el temps per fer més solvents econòmicament les famílies; **o del lloguer amb opció de compra**, per fidelitzar els usuaris i fer-los copartípeps de les responsabilitats de gestió, per donar seguretat en l'estada en els habitatges, i per facilitar l'apalancament financer que requereix aquest tipus de promocions.

3.3 Ampliar fent extensius els ajuts al lloguer (Lloguer Just) a totes les llars llogateres en situació de sobre cost de l'habitatge i risc d'exclusió social.

3.4 Mantenir els ajuts d'emergència per a llars en risc immediat de pèrdua de l'habitatge (de compra o de lloguer).

3.5 Establir acords amb entitats socials per a la gestió dels ajuts i el millor coneixement de la realitat de dificultats de les llars.

4. Polítiques de lluita contra l'exclusió social.

4.1 Actuar de forma decidida contra l'exclusió social residencial, **incloent dins dels paràmetres d'admissió en els parcs públics les persones i llars en situació irregular o amb ingressos per sota dels llindars avui exigits.**

4.2 Establir una **connexió clara i no excloent entre el sistema d'ingressos mínims garantits per a la població sense recursos regulars i a l'atur, i el sistema d'ajuts a l'habitatge.**

4.3 Reforçar el suport a les entitats socials que fan l'acollida, l'acompanyament i donen suport a aquestes persones i llars, **definint el rol complementari al de les administracions públiques.**

4. Polítiques de lluita contra l'exclusió social.

4.4 Introduir la filosofia inclusiva *Housing First* com a únic sistema viable per donar solució efectiva al fenomen del sensellarisme.

4.5 Dedicar part de la despesa pública a cobrir els dèficits que generen els parcs públics i socials, no només per a la cobertura del diferencial entre costos i cobraments de rendes, sinó també per la despesa en acompanyament social als usuaris.

4.6 Dedicar part de la despesa pública en donar recolzament financer a les entitats sense ànim de lucre que han de col·laborar amb l'administració pública en la producció i en la gestió immobiliària i social dels habitatges socials.

5. Polítiques de contenció de preus i de protecció dels consumidors.

5.1 Realitzar estudis precisos de l'abast del fenomen de la disparitat preus/costos de l'habitatge en relació a salaris/rendes de les famílies, més enllà de la constatació estadística macroeconòmica.

5.2 Abordar amb valentia el disseny i implementació de control de preus del mercat lliure –especialment en el mercat del lloguer. Polítiques participatives, per zones de ciutats, amb fort recolzament públic als propietaris dels habitatges que els compensin la funció social que se'ls demana, com és habitual a alguns països europeus com Alemanya.

5.3 Reconsiderar i revocar els darrers canvis introduïts l'any 2013 en la Llei d'Arrendaments Urbans, introduint prescripcions específiques de protecció dels llogaters que equilibri d'alguna manera els drets i deures de les dues parts que faci possible que en el futur la demanda de lloguer no s'hagi de deure exclusivament a la impossibilitat de comprar, si no que constitueixi una veritable opció plausible, raonable i estable per a aquells que la prefereixin com a règim de tinença.

5. Polítiques de contenció de preus i de protecció dels consumidors.

5.4 Abordar d'una vegada per totes la modificació de la legislació espanyola en matèria de sobreendeutament de les famílies –molt fortament determinat pel cost de l'habitatge i el seu finançament a llarg termini. La UE ho reclama i tots els països de l'entorn ho tenen regulat.

5.5 Innovar, potenciant el rol del Tercer Sector social com a braç executor i gestor de polítiques públiques i socials en matèria d'habitatge

MOLTES GRÀCIES

