

Els ajuts a l'habitatge exclouen les rendes baixes

Adquirir un habitatge al mercat lliure sovint és impossible per a molts sectors de la població, especialment joves i famílies amb rendes molt baixes. Per això l'administració fa programes d'actuació pública que promouen l'edificació d'habitatges protegits. Tot i així, molts col·lectius en resten exclosos.

A final dels anys 80, Catalunya viu un "boom immobiliari": augmenta significativament la construcció d'habitatges i disminueix el nombre d'habitatges protegits i, a més, els preus dels habitatges es dupliquen, de manera que entre el 1987 i el 1990 passen de 68.665 ptes/m² a 144.435 ptes/m². I tot plegat en un context d'intensa inflació i d'elevat cost del diner, amb tipus d'interès del 16%...

Això fa que una gran part de la població no pugui adquirir cap habitatge i, en

resposta al problema, el govern posi en marxa el Pla de l'Habitatge 1992-1995 (que acabarà vigint fins a final del 1997), amb ajuts destinats a la compra o al lloguer d'habitatges protegits, tant per via de protecció oficial com de preu taxat. Els grans beneficiaris d'aquests ajuts (66,51%) són les famílies joves de classe mitjana (que tenen uns ingressos d'un milió de pessetes a tres). Ara, les famílies amb rendes més baixes no poden beneficiar-se d'un pla que, d'una altra banda, tampoc no té en compte

col·lectius com els immigrants, les famílies monoparentals, la població amb problemes d'exclusió social..., segons que revela un estudi sobre l'eficàcia social del pla de l'habitatge fet per Equip per l'Assessorament de la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA), encarregat per la Fundació Jaume Bofill.

Amb tot, l'estudi fa una valoració positiva del pla, car 92.550 famílies van poder adquirir un habitatge i 19.240 el van poder rehabilitar. Un 70% dels beneficiaris eren joves menors de trenta anys,

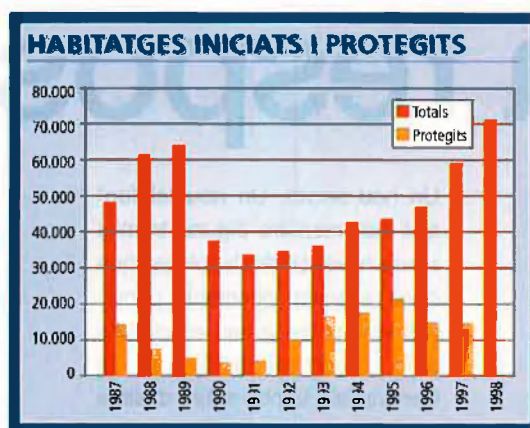
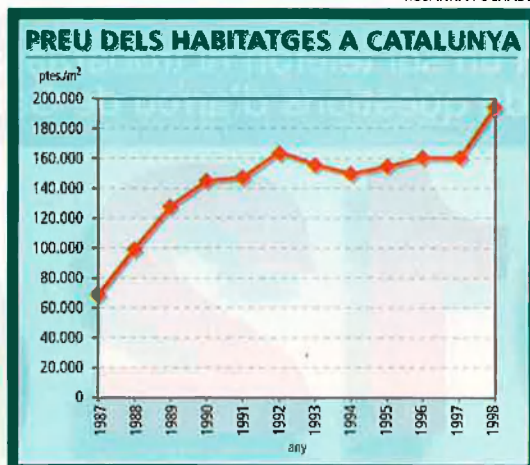
amb una certa capacitat adquisitiva. L'estudi constata, doncs, que el pla va servir per pal·liar la dificultat d'obtenir pis aquells anys i, juntament amb el canvi del marc general en què es desenvolupava la política d'habitatge, va permetre la represa, després de la crisi de principi dels 90.

Poc habitatge social. Amb la pràctica desaparició d'habitatge de promoció pública directa, els anomenats habitatges socials, per a persones amb ingressos inferiors a 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, l'única resposta del Pla per a aquestes persones va limitar-se a l'habitatge de protecció oficial de règim especial. I aquest és, segons l'estudi, un dels problemes del pla, que a la pràctica va resultar del tot insuficient, i per raons diverses. Principalment perquè el mercat no oferia habitatges d'aquesta mena suficients i perquè les famílies havien de desembossar una entrada igual al 10% del preu de venda del pis (valorat entre 5 i 9 milions), fet que els obligava a un endeutament massa elevat.

L'estudi també destaca que la poca aportació del Pla als habitatges de lloguer va limitar les alternatives per a les famílies amb ingressos baixos. El mercat de lloguer podria ser, segons l'economista Emili Garcia, un dels autors de l'estudi, una solució per al dèficit social de l'habitatge en algunes ciutats, tot i que reconeix que és molt difícil de portar una bona administració d'un gran parc d'habitatges de lloguer, i és per això que els promotors ni tan sols en fan.

A banda les famílies amb rendes baixes, el sociòleg Joan Costa, un altre dels autors de l'estudi, indica que no es van tenir en compte els col·lectius amb necessitats específiques, quan hi havia sectors que no solament tenien dificultats per a obtenir habitatge, sinó que es van veure privats del que tenien: els desnonats. Aquestes situacions es donaven, i es donen, a barris sencers, segons l'estudi, de Barcelona, de l'Hospitalet, Santa Coloma de Gramenet, Badalona o de Sant Adrià de Besòs, per dir-ne uns quants. Segons Costa, la política d'habitatge no troba el camí de resoldre aquests casos, i la gent afectada sovint ha de buscar l'ajut en organitza-

ROSANNA PUCHADES



cions com Càritas. Per això, aquest estudi reclama "una mínima dimensió social en la política d'habitatge, en la planificació" que tingui en compte aquestes situacions".

En vist d'aquesta realitat, Emili Garcia fa la reflexió següent: "S'ha acotat tant el col·lectiu de persones que poden rebre un ajut que és fàcil de pensar que únicament volen afavorir el mercat, donar solvència a la demanda perquè el mercat funcioni bé, sense que hi hagi interès a fer política social de l'habitatge". I, en aquest sentit, recorda que "el govern de la Generalitat és qui té competència en el règim de promoció directa i, per tant, qui ha d'aportar els recursos per fer habitatges socials per les persones més necessitades".

Model territorial. A Catalunya s'ha optat per l'habitatge de preu taxat que acaba essent més car que no pas el de protecció oficial, però que també inclou l'habitatge usat o de segona mà, cosa que beneficia ciutats on el preu del sòl és molt car, com Barcelona. L'estudi revela que la concessió d'ajuts a habitatges de segona mà cobreix el 50% dels

ajuts a preu taxat i ha tingut més implantació a les zones urbanes. De fet, la destinació de les subvencions del Pla Habitatge entre habitatges nous i usats configura un model territorial diferent, de manera que el predomini de subvencions als habitatges d'obra nova discrimina les ciutats del Barcelonès, que esgoten el sòl edificable i, contràriament, el preu taxat per l'habitatge usat afavoreix les ciutats que, com les del Barcelonès, cobreixen les necessitats d'habitatge a través del mercat de segona mà.

Un nou pla. A mitjan anys 90 va haver-hi una evolució econòmica favorable que ha permès que el finançament de la compra d'un habitatge hagi millorat bastant, perquè els tipus d'interès hipotecaris han disminuït deu punts, la inflació és molt baixa, han augmentat les rendes familiars... Entre el 1991 i el 1996, els preus dels habitatges creixen moderadament, però a partir del 1997, la pressió de la demanda suscita un augment significatiu dels preus. A més, la producció d'habitatges protegits ha començat a disminuir i tot fa preveure, segons

l'equip EARHA, que continuarà caient fins que no hi hagi una nova crisi del mercat residencial.

És en aquest context que s'ha posat en marxa un nou pla de l'habitatge per al període dels anys 1998-2000, que, segons Emili Garcia, representa la continuïtat de l'anterior, però amb la diferència que, per comptes de subsidiar els tipus d'interès com abans, ara subsidia directament la quota dels préstecs hipotecaris. Per això conclou: "l'habitatge com a 'problema' social no és una dimensió considerada per la política d'habitatge, sinó un problema a resoldre des de les competències autonòmiques en assumptes socials o des de la gestió dels ajuntaments, que tenen molt pocs recursos econòmics per poder-lo assumir".

Teresa Salas

FUS Grup de Fundacions
 Serveis de Cultura Popular
 Provença, 324, 3r, 08037 Barcelona
 Tel. 93 458 3004 Fax 93 458 8710
 E-mail: fserveis@fus.org