



Nous models de pobresa

**Associació d'Amics de la UAB
Universitat Autònoma de Catalunya
Col·legi de Periodistes de Catalunya**

DESIGUALTATS SOCIALS I DRET A L'HABITATGE

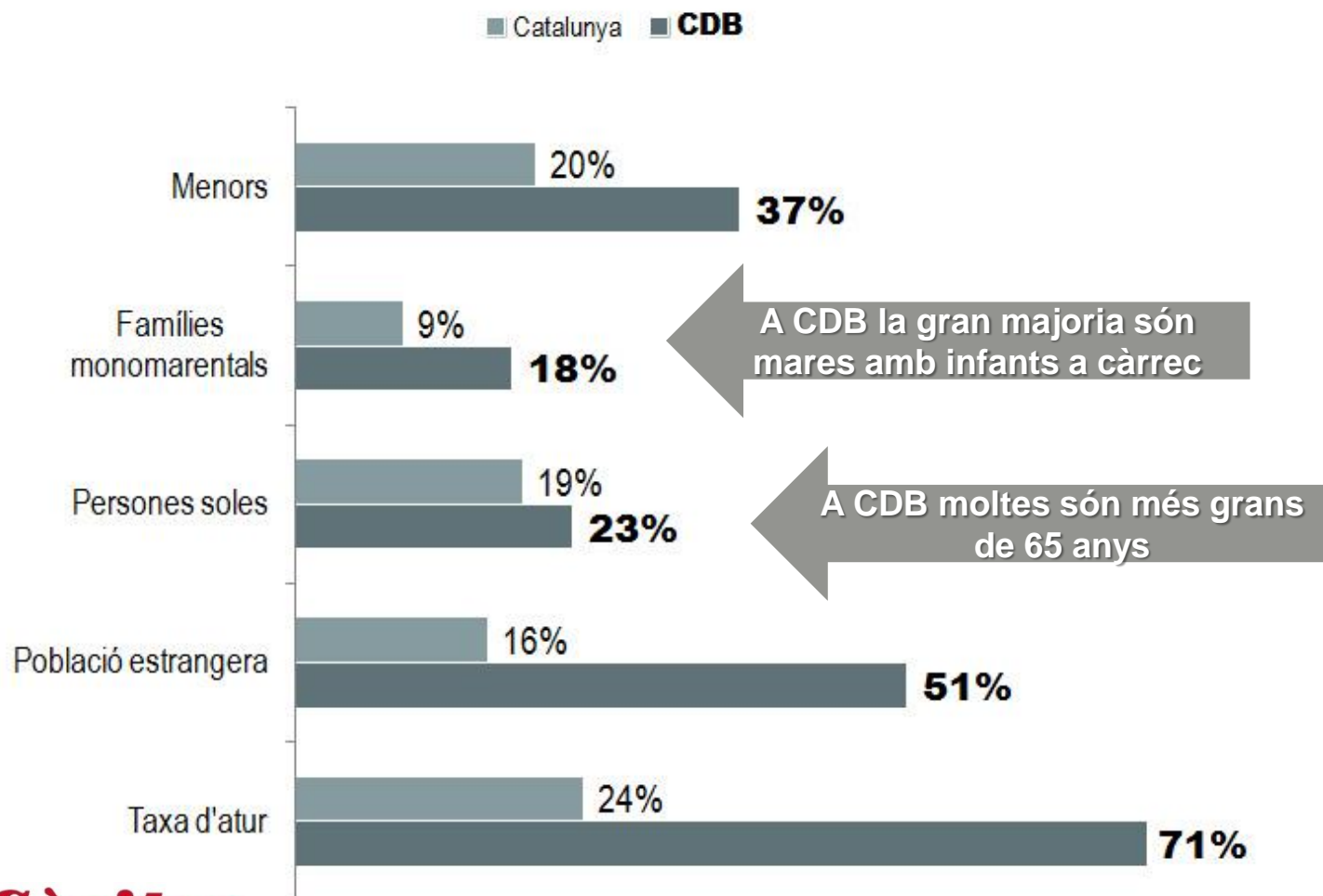
Carme Trilla i Bellart

Barcelona, 7 de maig de 2015

SITUACIÓ DE LES LLARS EN RELACIÓ A L'HABITATGE

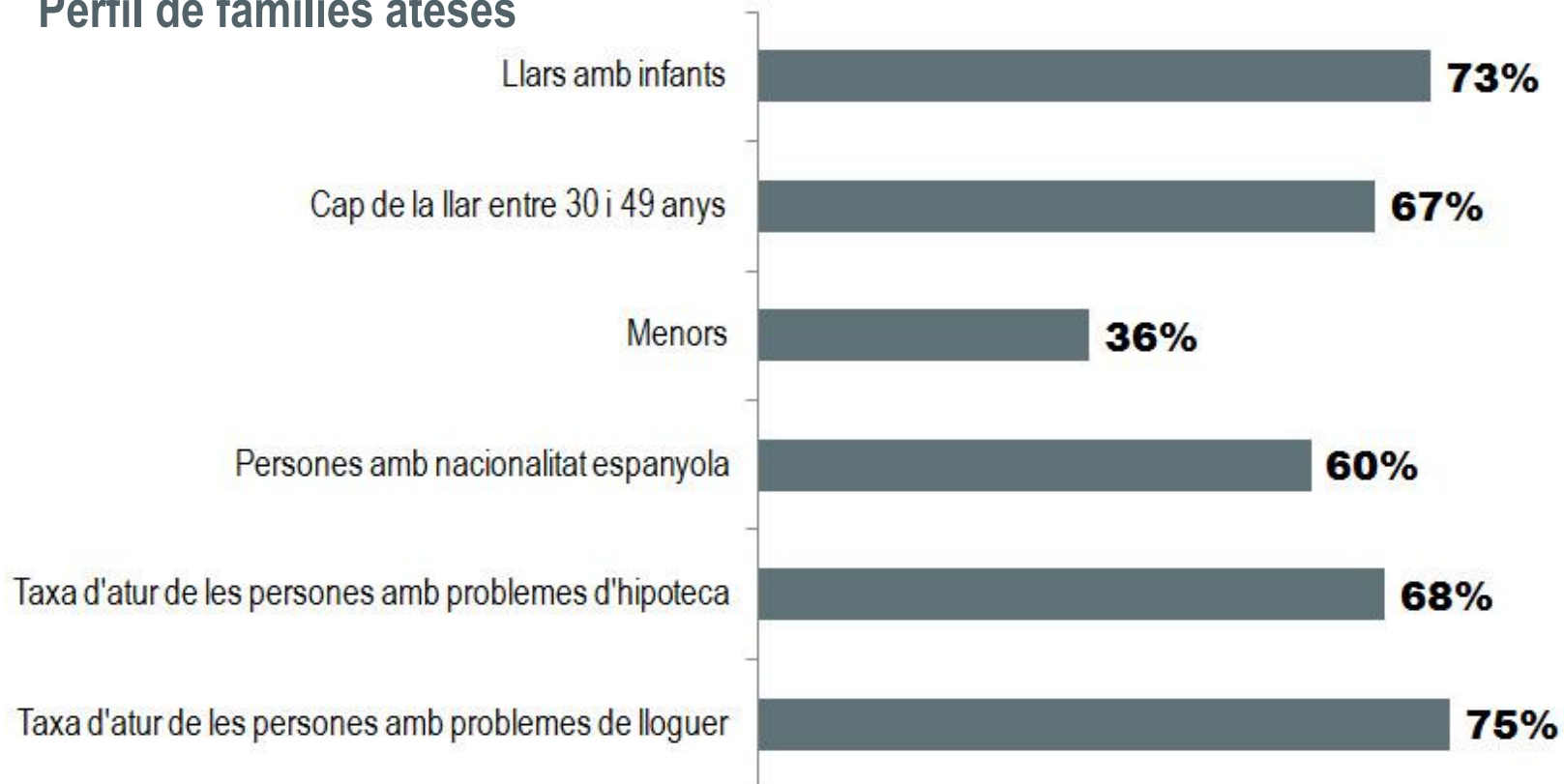
- Una de les conseqüències més alarmants del deteriorament de la situació econòmica dels darrers anys ha estat el **progressiu increment del nombre de famílies que no poden fer front adequadament al pagament dels seus préstecs hipotecaris o dels seus lloguers i es troben finalment davant del desallotjament dels seus habitatges.**
- Milers de famílies continuen essent desnonades cada any, i cada cop n'hi ha més que ho són per segona vegada (primera del pis hipotecat, i ara del pis llogat). **Només l'any 2014, a Catalunya es van produir més de 15.600 llançaments (4.400 d'hipoteques i prop d'10.000 de lloguers).**
- Les dades d'**Ofideute** parlen de més de 9.000 llars ateses des del seu inici (2009) fins a octubre de 2014. I les del **Servei de mediació en l'Habitatge de Càritas Diocesana de Barcelona**, de 2.800 llars ateses en tres anys.
- Segons el Banc d'Espanya, el percentatge de préstecs per compra d'habitatge dubtosos es situava encara en el tercer trimestre del 2014, en el 6%, quan a final del 2008 el percentatge era del 2,4%.

Càritas atén la pobresa més severa



Servei de Mediació en Habitatge

Perfil de famílies ateses



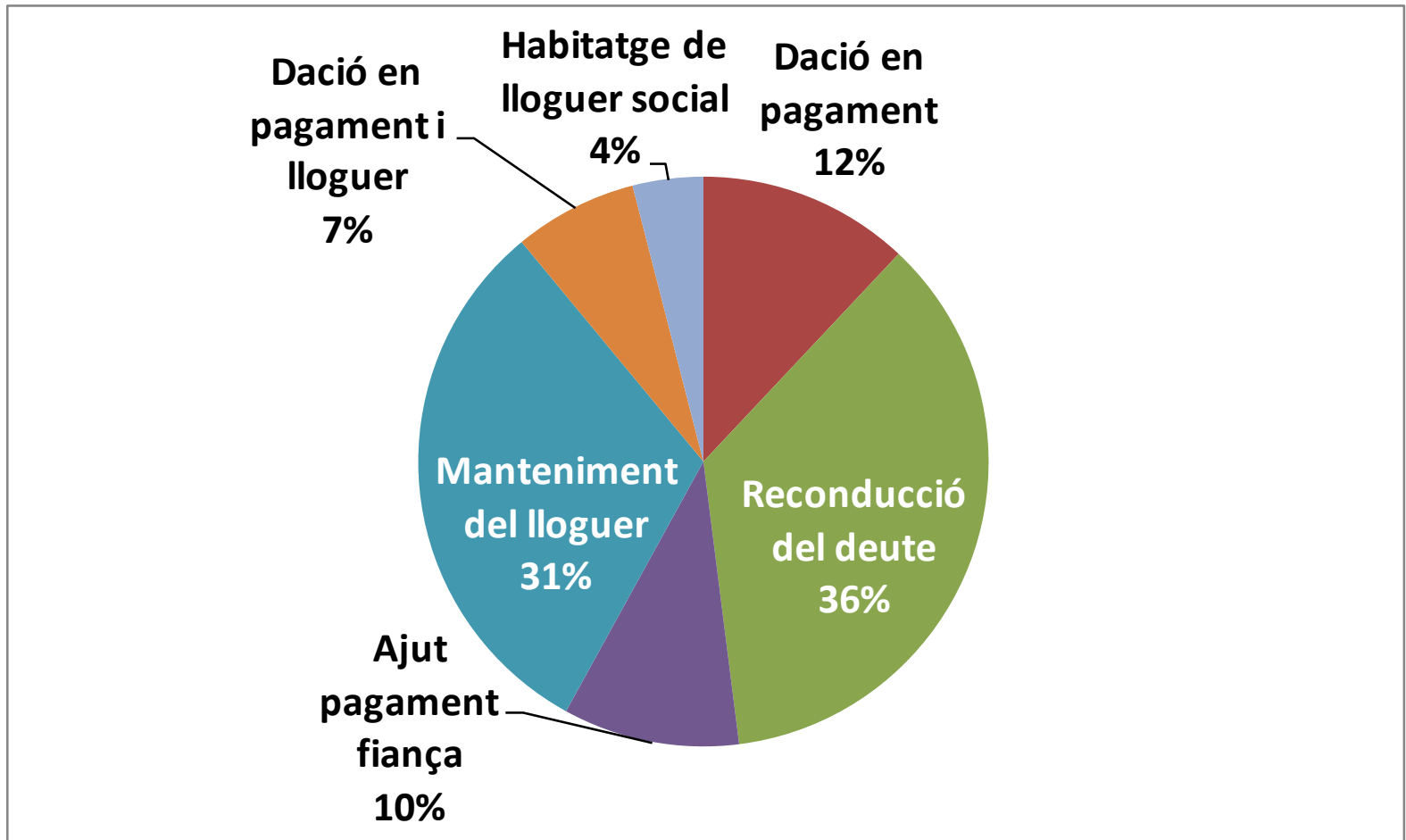
Resultats del SMH 31/12/2014

Consultes rebudes totals (a+b+c)	3.409	100%
Trucades sense continuïtat (a)	752	22%
Sol·licituds de mediació rebudes (b)	2.636	77%
Persones ateses	8.730	
Visites pendants (c)	21	1%

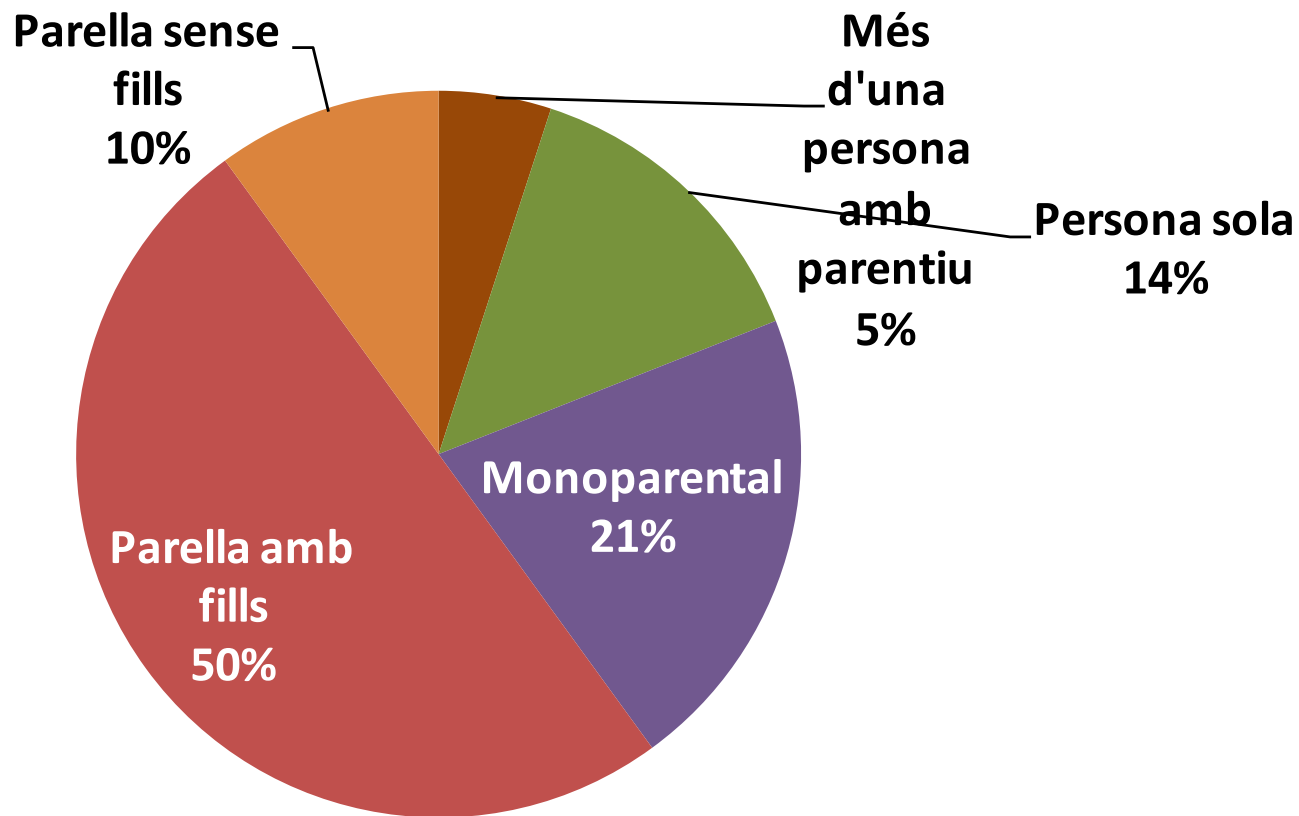
Mediació i assessorament (d+e+f)	2.636	100%
Casos resolts amb mediació (d)	984	37%
DESNONAMENTS EVITATS	720	
Resolts només amb mediació	560	
Resolts amb mediació i ajuda econòmica	424	
Casos assessorats (e)	1.277	48%
Casos en tràmit (f)	375	15%

Problemàtiques de lloguer resoltes	454	46%
Problemàtiques d'hipoteca resoltes	530	54%

Casos resolts pel SMH segons tipus de resolució



Tipus de famílies ateses. SMH



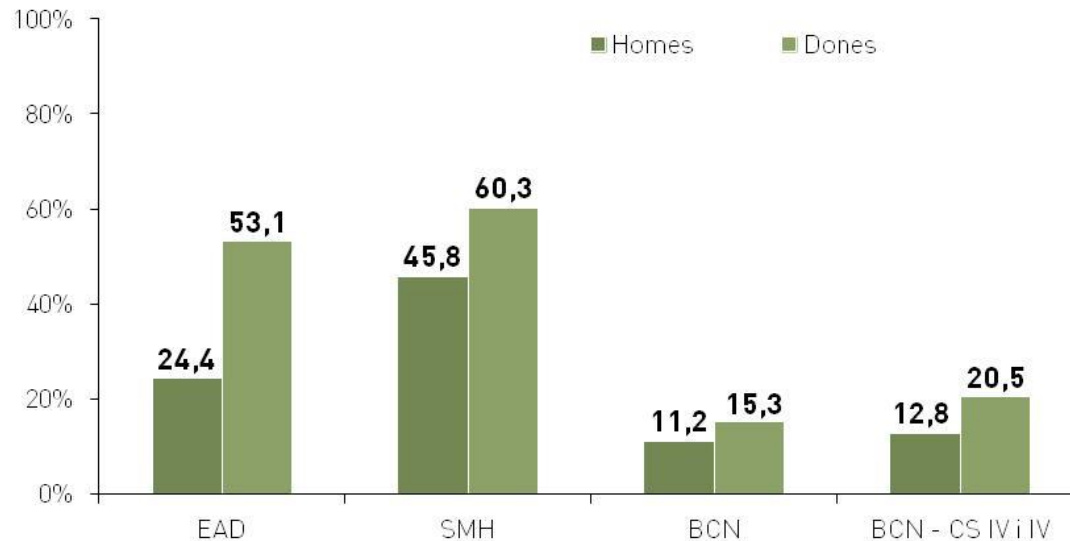
Informe CDB: Salut i Habitatge

Estat de salut: persones adultes

- ‡ L'estat de **salut** de les persones ateses a Càritas és **molt pitjor** que el del conjunt de BCN, fins i tot de la de la població de les classes socials més desfavorides.
- ‡ Refereixen pitjor estat de salut les dones que els homes:

>50% de les CDB vs. 15% de les de BCN
>30% dels de CDB vs. 11% dels de BCN

Estat de salut percebut



Informe CDB: Salut i Habitatge

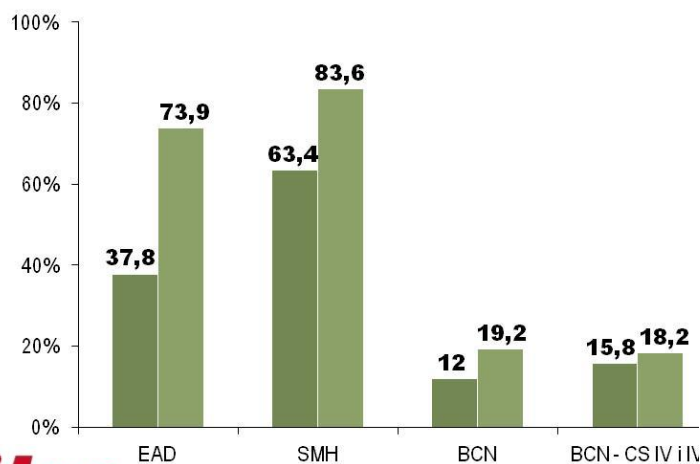
Estat de salut: persones adultes

- 👤 La proporció de persones ateses per CDB que refereix mal d'esquena crònic és molt superior que la mitjana de BCN, especialment en les dones:

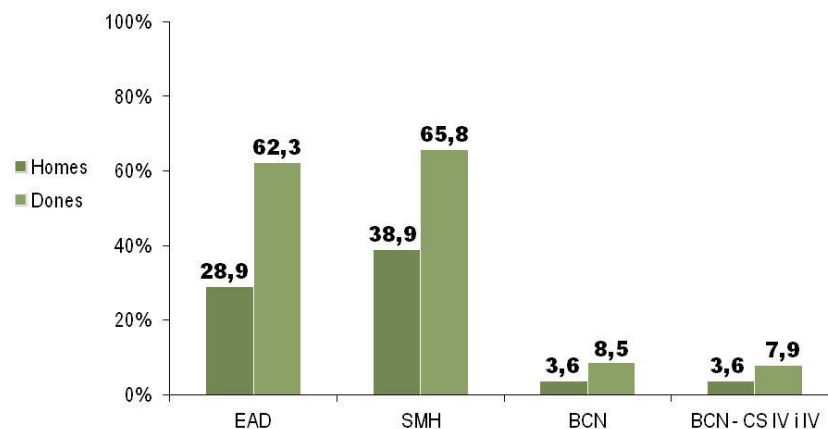
80% de dones de CDB vs. 19% de BCN
50% d'homes de CDB vs. 15% BCN

- 👤 Aproximadament, **1 de cada 3 homes i 2 de cada 3 dones de CDB** refereixen patir de migranya, mentre a BCN no arriben al 9%.

Mal d'esquena

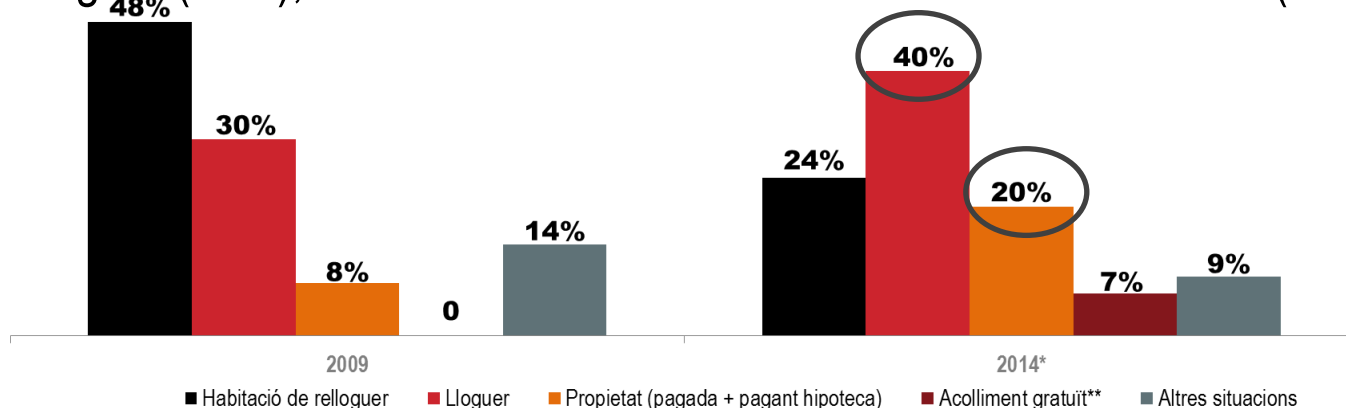


Migranya



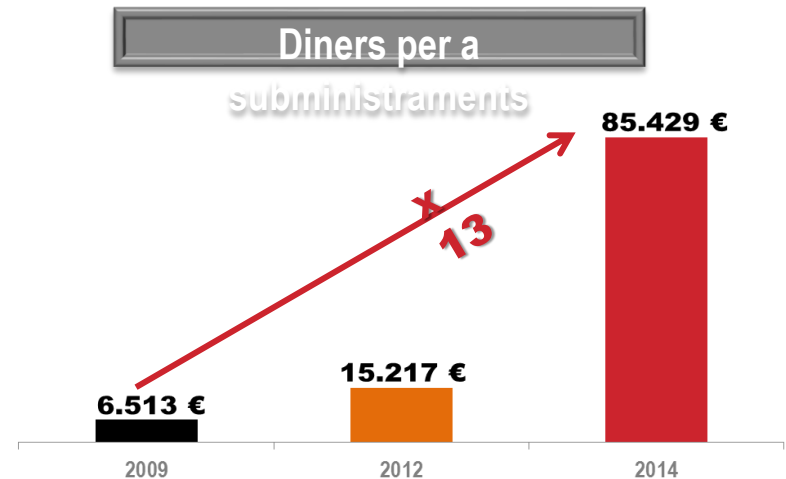
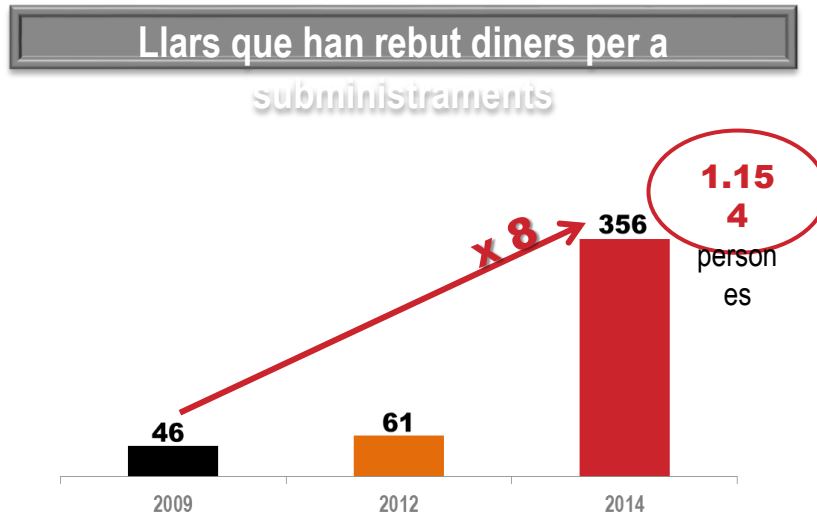
La pobresa incideix en... l'estabilitat de l'habitatge

- ☩ Constatem canvis en la tinença de l'habitatge per variacions en els perfils de les famílies: n'atenem més d'autòctones i oferim nous serveis per fer front al pagament de la hipoteca i el lloguer.
- ☩ La pobresa afecta a les formes més estables de tinença de l'habitatge: el lloguer (**40%**) i la propietat (**20%**). Han crescut en nombre respecte de 2009 (un 78% el lloguer i un 201% la propietat). Moltes famílies corren el risc de perdre l'habitatge per no poder assumir-ne el cost o han de rellogar una habitació.
- ☩ Sovint, les famílies han de **compartir pis** per manca de recursos. Unes viuen en habitacions de relloguer (24%), altres viuen acollides a casa de familiars o amics (7%).



Les necessitats es multipliquen

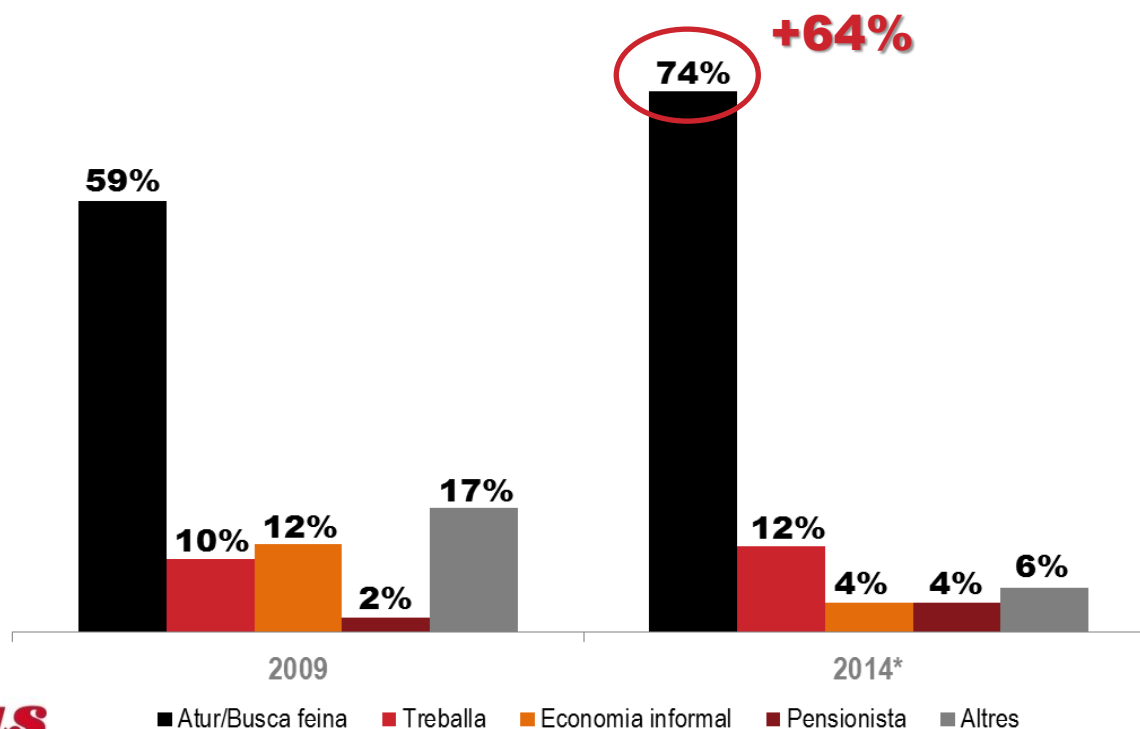
- ☩ **Pobresa energètica:** S'ha multiplicat per **8** les llars que han rebut ajuts per fer front als subministraments (llum, aigua i gas) i per **13** l'import destinat. Les famílies han de dedicar-hi cada vegada més diners.
- ☩ Els diners invertits en aquest concepte han passat de no arribar a l'1% de les despeses d'habitatge el 2009, al **7%** actual.



La pobresa incideix en... les situacions laborals



El **74%** de les persones ateses en edat de treballar està a l'**atur**. La taxa d'atur a Catalunya és del 19%. Treballa el **12%** de les persones majors de 16 anys, mentre al conjunt de Catalunya ho fa el 51%.



EL DRET A L'HABITATGE

"L'OCDE admet que la càrrega de la crisi ha recaigut sobre les capes més pobres de la població. I, concretament estima que el 10% més pobre ha vist disminuir els seus ingressos anuals a un ritme mitjà del 14%, entre el 2007 i el 2010, i ha perdut un terç dels seus ingressos en aquests anys. Mentre que l' 1% més ric només experimentava una merma de l'1% anual. L'any 2010, els ingressos mitjans del 10% més ric de la societat espanyola eren 13 vegades més elevats que els del 10% més pobre, quan la mitjana de l'OCDE està en 9,4 vegades. **Tenim una bomba de relotgeria i s'ha de desactivar amb urgència, però qui i com?.**" Jordi Goula. "Un risc anomenat desigualtat". La Vanguardia 20 abril 2014.

- **Quin paper juga l'habitatge en tot el desenvolupament d'aquesta situació?**
 - **Tenim elements per pensar que l'habitatge és rellevant en la determinació d'aquestes diferències?**
 - **Es pot, des del sector de l'habitatge, contribuir a redreçar la situació?**
 - **I a evitar la seva reproducció en el futur?**
-
- És el propòsit d'aquesta presentació* demostrar que **SÍ, que l'habitatge està jugant un paper decisiu en la determinació de les desigualtats**, no només actuals, sinó també en les que es van començar a gestar durant el boom immobiliari.
 - I també que **SÍ, que es poden establir mecanismes per evitar la reproducció d'aquestes circumstàncies en el futur.**

* informació extreta dels articles: "Habitatge i estat del benestar a Catalunya", C.Trilla, Revista Econòmica de Catalunya, nº 69, juliol 2014, i "Desigualdad y vivienda", C.Trilla, ACE, Arquitectura, Ciudad y Entorno, nº 9, 2014.

PREU DE L'HABITATGE. REpte DE FUTUR

- Podem afirmar que **la única i veritable variable que juga en contra de la capacitat de les llars a poder accedir o a poder mantenir-se en el seu habitatge digne –de compra o de lloguer- no és altra que el preu.**

EI PREU DE L'HABITATGE VERSUS ELS INGRESSOS DE LES LLARS, REpte DE FUTUR DE LA POLÍtica D'HABITATGE

- Heus aquí la gran preocupació que plana a casa nostra però també a la majoria de països europeus, tal com ens ho demostra la molta literatura que està generant aquest tema i a la que dedica especial atenció la Unió Europea.

Cost de l'habitatge i risc de pobresa i d'exclusió social

No és fàcil abordar la complexitat de l'ajust entre ingressos de les llars i cost de l'habitatge, immersos com estem en un sistema de mercat lliure gairebé omnipresent. Mercat lliure de la producció d'habitatges i mercat lliure del finançament.....Llibertat de preus

*"En molts països de la UE l'habitatge representa la proporció més gran de la riquesa de les llars i en la majoria de països els preus dels habitatges han pujat més ràpidament que els salaris. El deute hipotecari també ha pujat notablement en relació als ingressos de les llars, especialment en els antics països comunistes. **La recessió està incrementant el nombre de persones incapaces de fer front al pagament de les hipoteques o dels lloguers, i també el nombre de desnonaments i pèrdues d'habitatge.** L'explosió de la bombolla del mercat immobiliari ha provocat àmplies pèrdues de llocs de treball en la indústria de la construcció, molts dels quals de persones amb poca formació i de treballadors immigrants."* "The social situation in the European Union". 2009. Comissió Europea, febrer 2010.

- Així s'expressava ja l'any 2009 la Comissió Europea en la seva anàlisi de la situació social a Europa. Des d'aleshores i fins entrat el 2014 (és a dir, durant cinc anys més), les coses no han deixat d'empitjorar en la major part dels països, molt especialment en els que han aplicat mesures d'austeritat i d'ajust pressupostari més estrictes i doloroses.
- **El cost de l'habitatge, lloguer o retorn d'un préstec o hipoteca, és un dels pesos més feixucs que suporta la gran majoria de les llars a Europa.**

PREU DE L'HABITATGE. REpte DE FUTUR

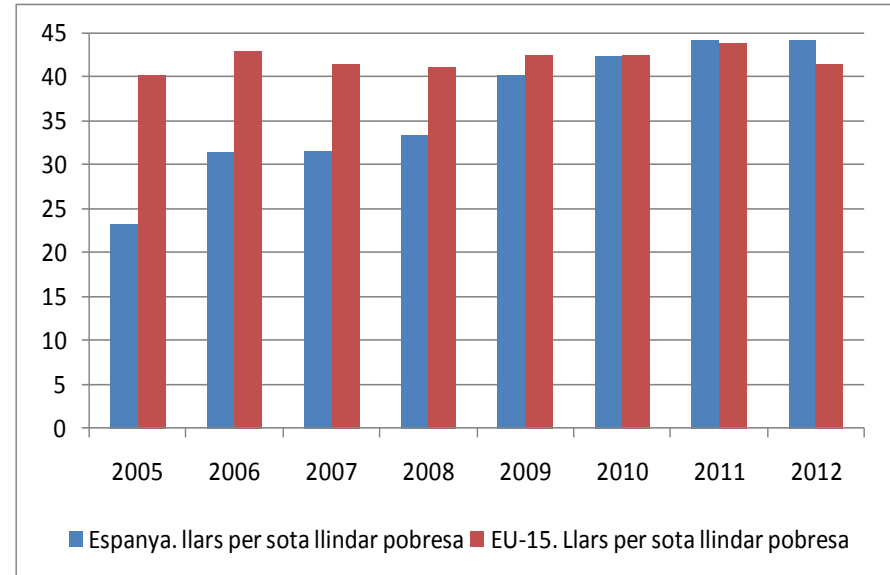
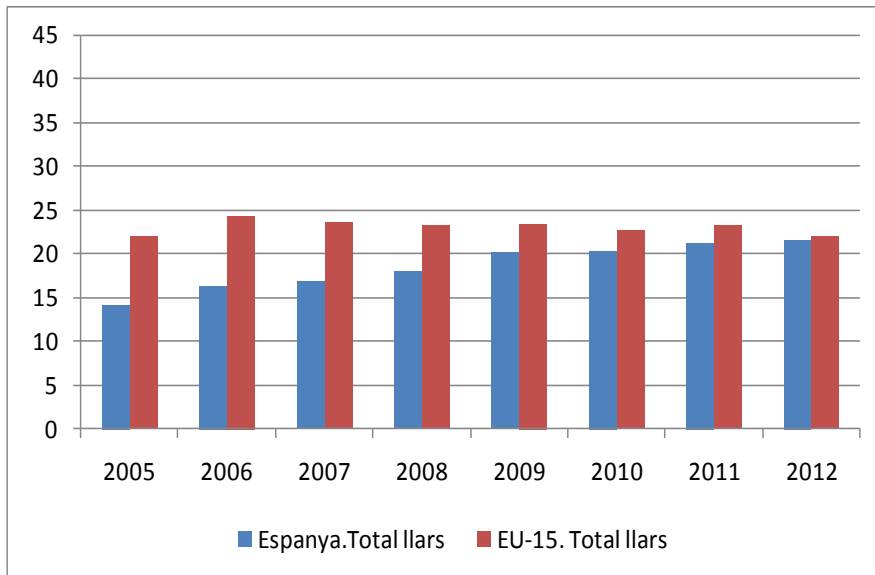
En l'àmbit del cost de l'habitatge se'ns obren les tres vies d'anàlisi de la incidència que té en la vida de les llars i que són tractades a bastament en tota la literatura europea actual sobre el tema:

- 1. La relació directa entre el cost de l'habitatge (pagament mensual o anual de quotes hipotecàries o de lloguers) i els ingressos regulars de la llar.**
- 2. La taxa de sobre cost de l'habitatge:** percentatge de població que viu en llars en les que els costos totals d'habitatge representen més del 40% dels ingressos disponibles.
- 3. La incidència que té el cost de l'habitatge en la taxa de pobresa.**

D'acord amb totes elles la situació de les llars espanyoles i catalanes és especialment delicada si se la compara amb els països de l'entorn europeu.

1. COST DE L'HABITATGE EN RELACIÓ ALS INGRESSOS

Pes del cost de l'habitatge en relació als ingressos de les llars, Evolució 2005-2012. Espanya versus EU-15



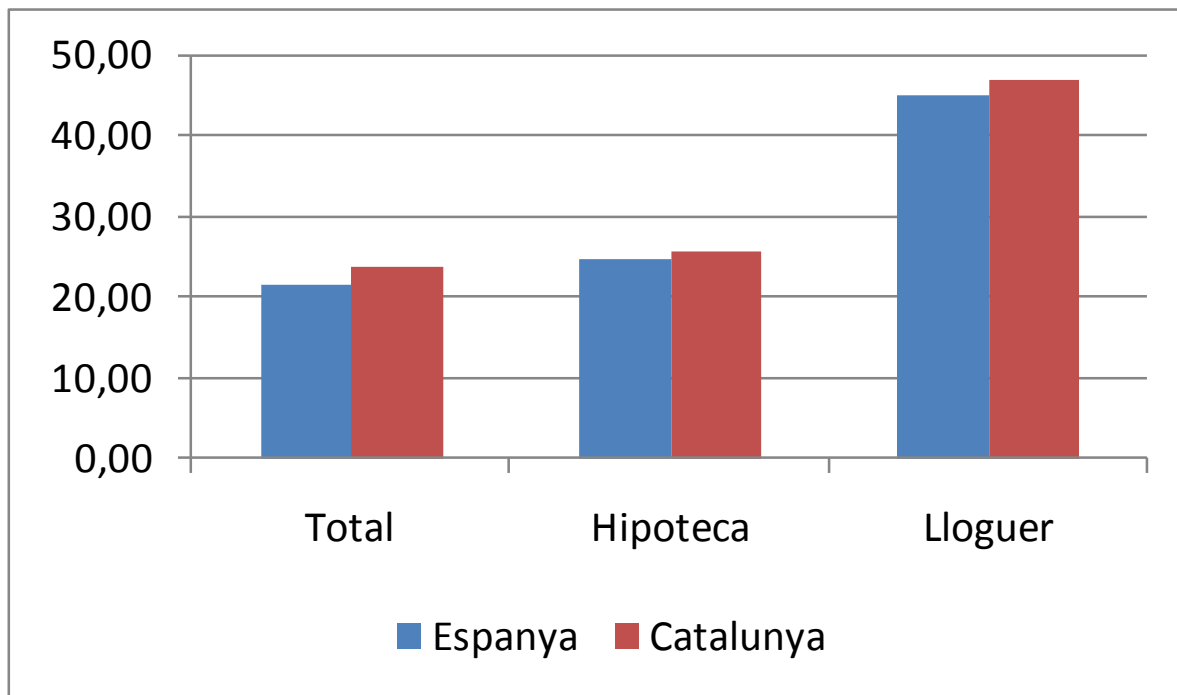
Font: EU-SILC.

1. COST DE L'HABITATGE EN RELACIÓ ALS INGRESSOS

- El cost d'habitatge respecte dels ingressos que suporta la mitjana de **llars espanyoles ha augmentat de forma considerable des de l'any 2005 fins al 2012**, passant **del 14% al 22%**. Moviment contrari al de la mitjana europea (EU-15), que s'ha anat moderant, des del 24,4% al 22%.
- En el cas de **les llars per sota del llindar de pobresa**, el procés ha estat semblant, en passar **del 23,3% al 44,1%**, cosa que ha suposat superar la mitjana europea, la qual s'ha mantingut relativament estable al voltant del 41% durant tot el període.
- Pel que fa a **Catalunya**, el mateix 2012, els costos mitjans van ser encara més elevats que els d'Espanya: **del 24%, per al conjunt de llars i del 46% per a les llars per sota del llindar de pobresa**.
- **Si la comparació la fem amb les llars llogateres, el salt és del 22% al 45%, per Espanya, i del 24% al 47%, per Catalunya.**

1. COST DE L'HABITATGE EN RELACIÓ ALS INGRESSOS

Cost de l'habitatge a Espanya i Catalunya, segons règim de tinença de l'habitatge. 2012



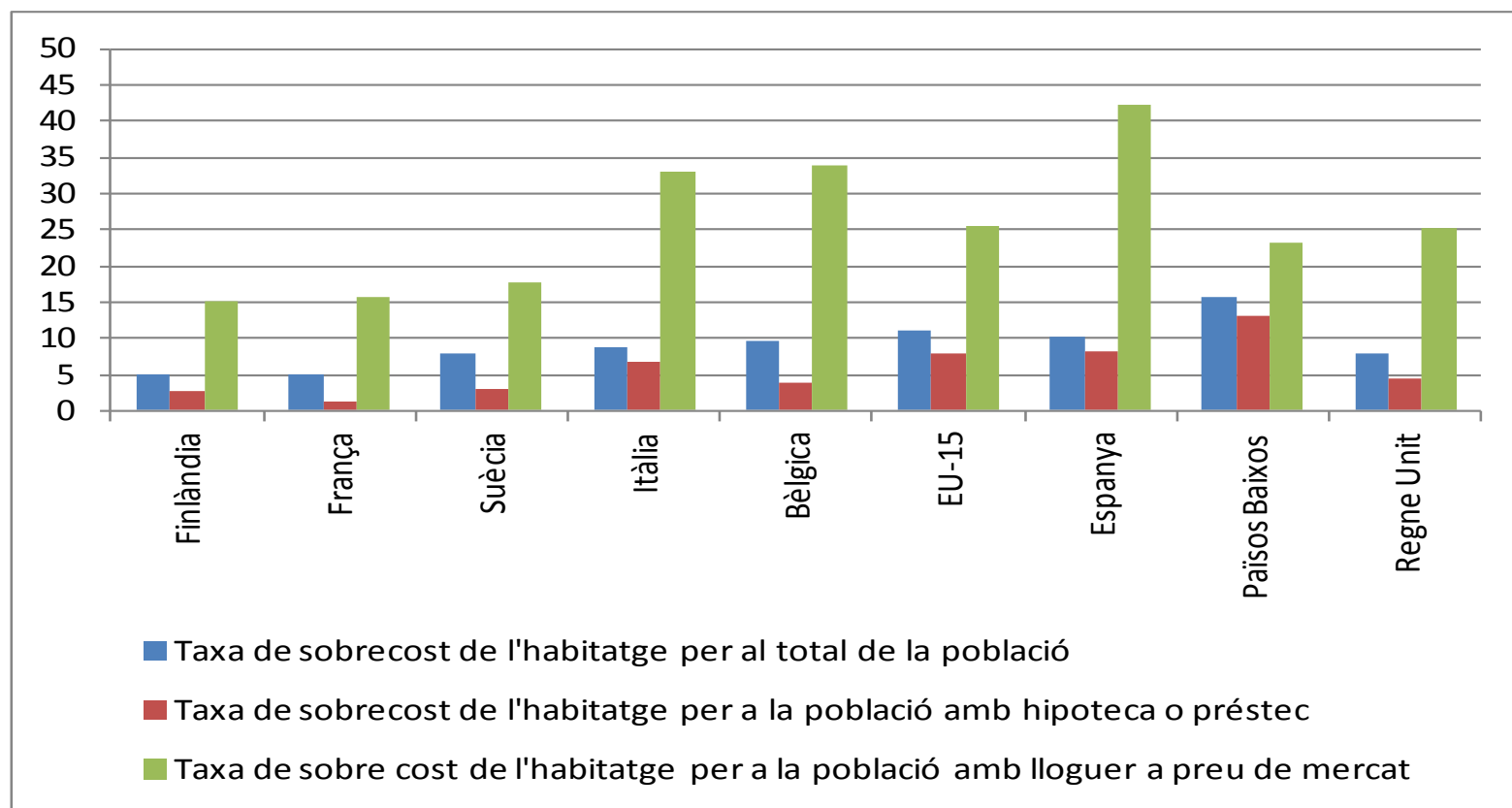
Font: elaboració a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida 2012. Idescat/INE. 2014

2. TAXA DE SOBRE COST DE L'HABITATGE

- L'any 2013, el **10,3% de la població de la UE-15 vivia en llars que despesaven més del 40% dels seus ingressos disponibles en habitatge.**
- Es produeix una gran **desproporció en el sobre cost de l'habitatge segons que considerem la població que viu en habitatges amb hipoteca o la que viu en habitatges de lloguer de mercat.** Les taxes per Espanya van ser respectivament del 8,2% i del 42,3%, la més elevada de tots els països europeus.
- És a dir que **el 42,3% de la població espanyola que vivia en lloguer despesava més del 40% dels seus ingressos disponibles en habitatge; suportava el sobre cost de l'habitatge més alt d'Europa.**
- Si apliquéssim aquesta mateixa ràtio a Catalunya, podríem afirmar que prop de 300.000 llars llogateres de Catalunya (prop de 850.000 persones) suporten sobre cost pel seu habitatge.

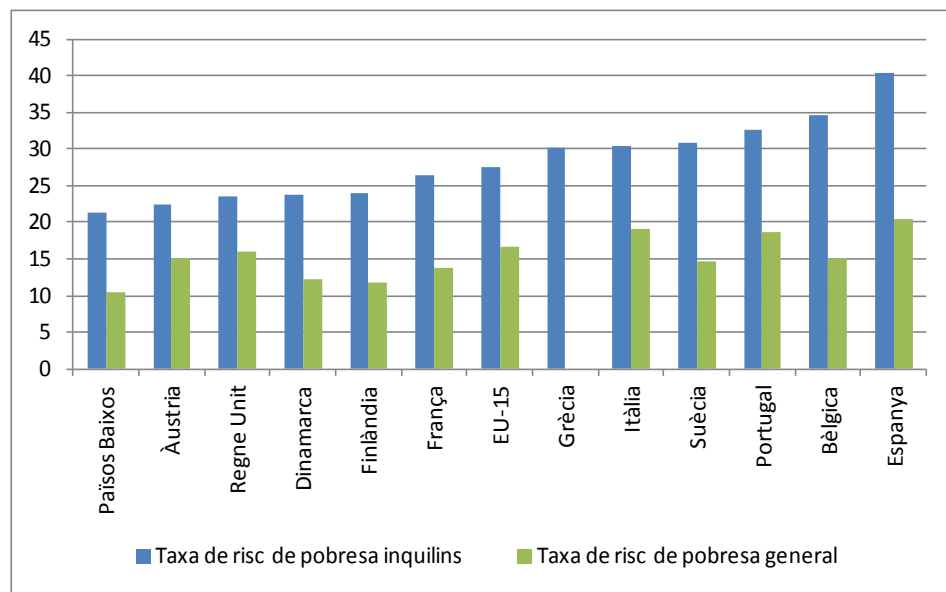
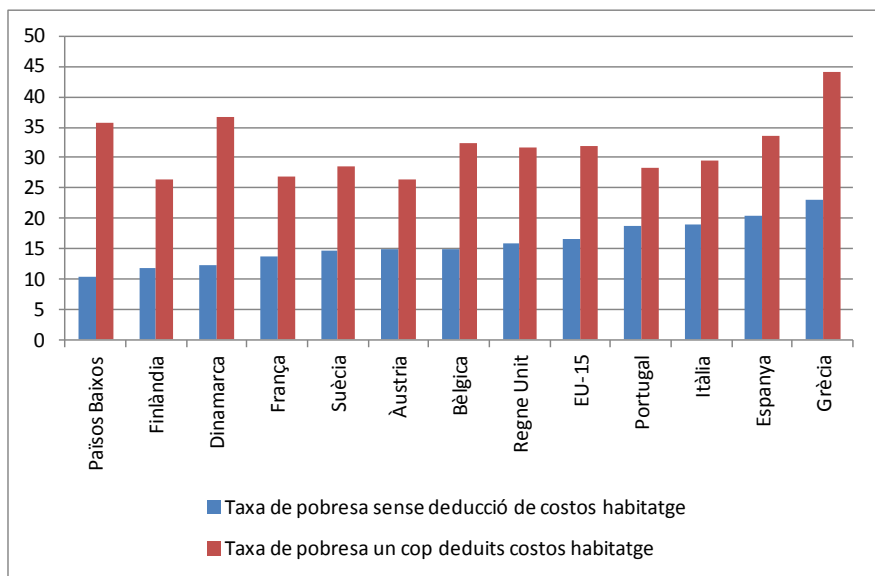
2. TAXA DE SOBRE COST DE L'HABITATGE

La taxa de sobre cost de l'habitatge comparada a diversos països europeus. 2013



3. COST DE L'HABITATGE I TAXA DE RISC DE POBRESA

Incidència que té el cost de l'habitatge i el règim de tinença en la taxa de pobresa. 2013



Font: EU-SILC

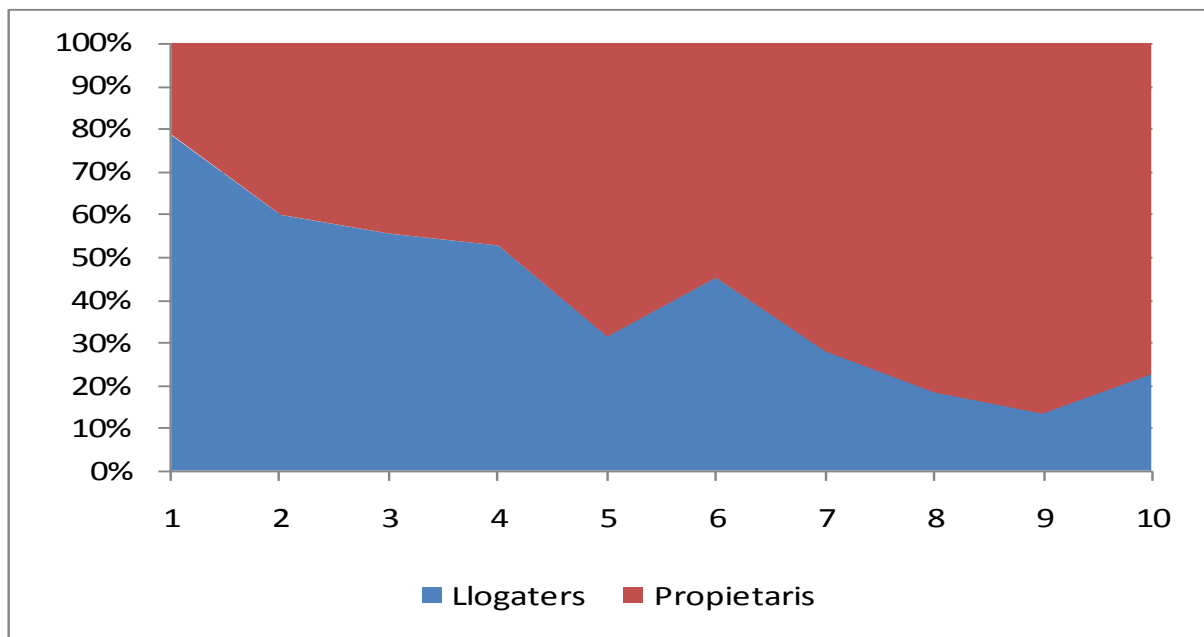
3. COST DE L'HABITATGE I TAXA DE RISC DE POBRESA

3. La incidència que té el cost de l'habitatge en la taxa de pobresa.

- La taxa de pobresa augmenta de forma notable si tenim en compte el cost de l'habitatge.
- **A la UE-15, l'any 2013 es passava del 16,6% al 31,9%.**
- **I la taxa espanyola passava del 20,4% al 33,6%, i al 40,4% per a les llars llogateres.**

3. COST DE L'HABITATGE I TAXA DE RISC DE POBRESA

Distribució del règim de tinença, segons decils de renda de les llars que paguen per l'habitatge. Catalunya 2012

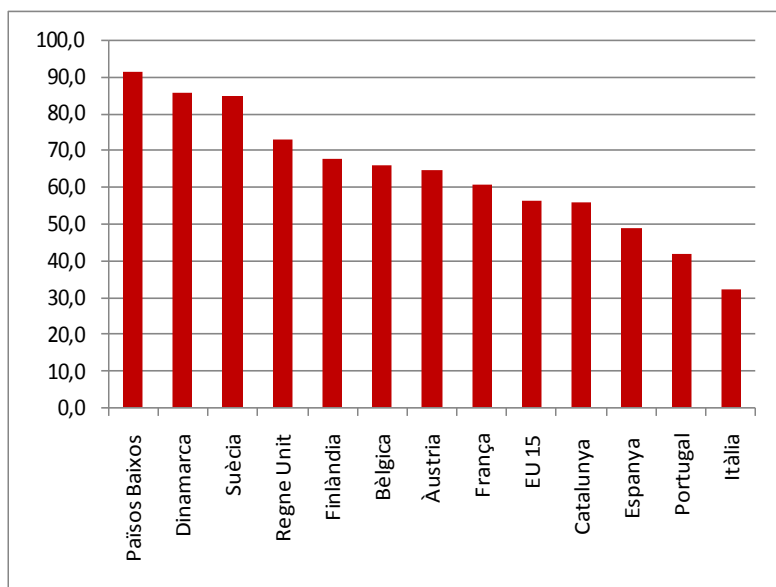


Font: elaboració a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida 2012. Idescat/INE.

RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE I DESIGUALTAT

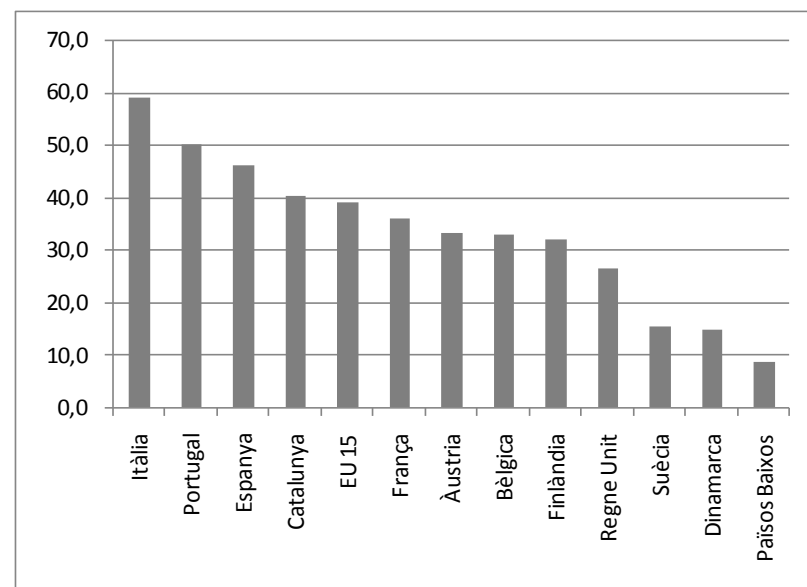
Població que paga per l'habitatge

Percentatge sobre el total de població



Propietaris amb l'habitatge pagat

Percentatge sobre el total de població



Font: Eurostat 2010, per Espanya i Catalunya, Cens de Població i Habitatge 2011, INE. Per Espanya i Catalunya, els "Propietaris" inclouen "l'Habitatge propi per herència o donació".

RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE I DESIGUALTAT

- La situació d'Espanya i de Catalunya compta amb un avantatge relatiu, a l'hora de sospesar l'esforç de les llars per fer front a l'habitatge.
- Molts propietaris dels habitatges, ho van començar a ser fa molt de temps i això determina que el percentatge de llars amb l'habitatge totalment pagat sigui dels més elevats de la UE15. En efecte, **Catalunya i Espanya figuren entre els països amb més propietaris amb l'habitatge totalment pagat: 40% i 46%, respectivament.**
- Si a aquesta component li afegim la menor proporció relativa respecte d'Europa de persones que viuen en habitatges de lloguer, constatem que **tant Catalunya com Espanya figuren entre els països amb menor quantitat de llars que paguen pel seu habitatge: 55,7% i 48,7%, respectivament, cosa que contrasta fortament amb el 91% dels Països Baixos, o el 85% de Dinamarca i Suècia.**
- Per aquest motiu podem dir que, de la mateixa manera que **és avui acceptat el paper amortidor dels efectes de la crisi que juga l'estructura familiarista del nostre país** - és a dir que el coixí econòmic i de suport afectiu de la família està cobrint en molt bona mesura les mancances del sector públic per atendre les necessitats i els drets més bàsics de la població -, **així també, el percentatge important de llars amb l'habitatge pagat contribueix a fer més lleugera la incidència de l'atur, per a les pròpies llars que hi viuen i per a aquelles, vinculades a elles per llaços de parentiu, que es troben en situació d'haver de deixar el seu habitatge per no poder fer front al cost, o bé ja l'han perdut.**

CONCLUSIONS I PROPOSTES

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

els instruments endògens a utilitzar es concentren al voltant de 4 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 de lluita contra l'exclusió social.**

CONCLUSIONS I PROPOSTES

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. Seria miopia insensata traslladar la situació actual d'inanició a una situació futura d'activitat constructiva. I demostraria un nul coneixement de la nostra història o, el què és més greu, el seu menyspreu.

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.

CONCLUSIONS I PROPOSTES

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.

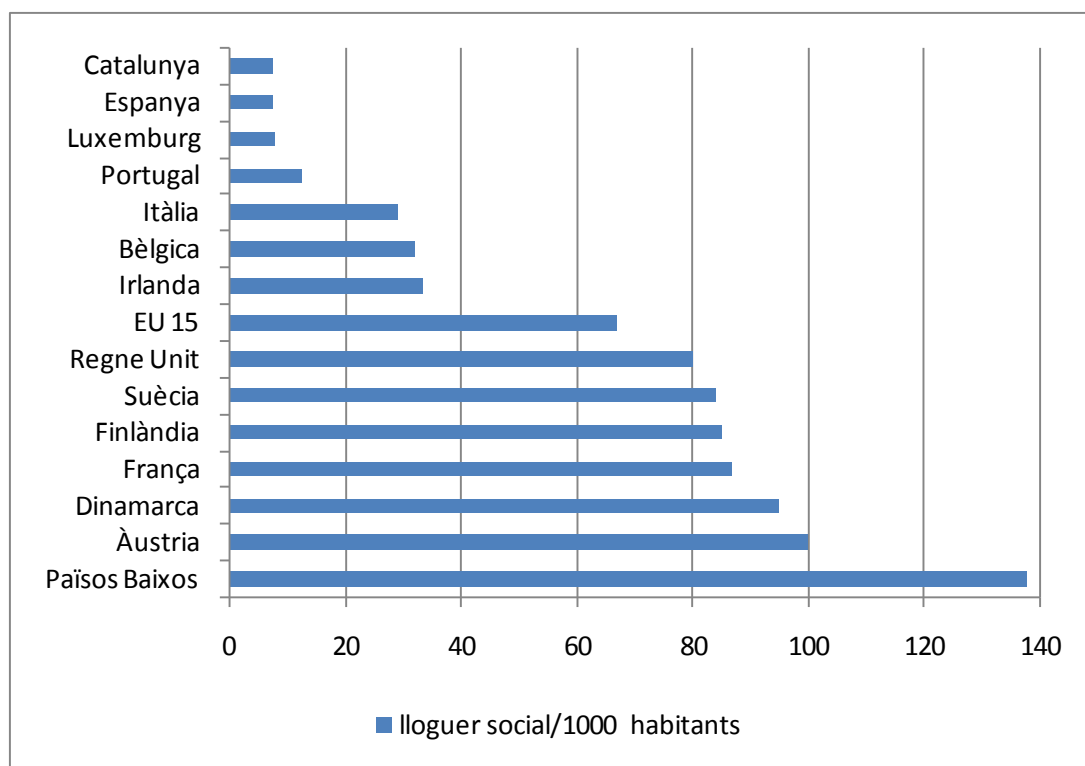
2.3 Establir acords amb organitzacions sense ànim de lucre per la gestió dels parcs públics/socials de lloguer, dotant-los de la màxima proximitat i coneixement de les realitats dels usuaris.

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

CONCLUSIONS I PROPOSTES. PARC DE LLOGUER SOCIAL

El parc de lloguer social comparat a Europa

habitatges de lloguer social/1.000 habitants



Font: Eurostat 2010.

CONCLUSIONS I PROPOSTES

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 copartíceps 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.

3.1 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.

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

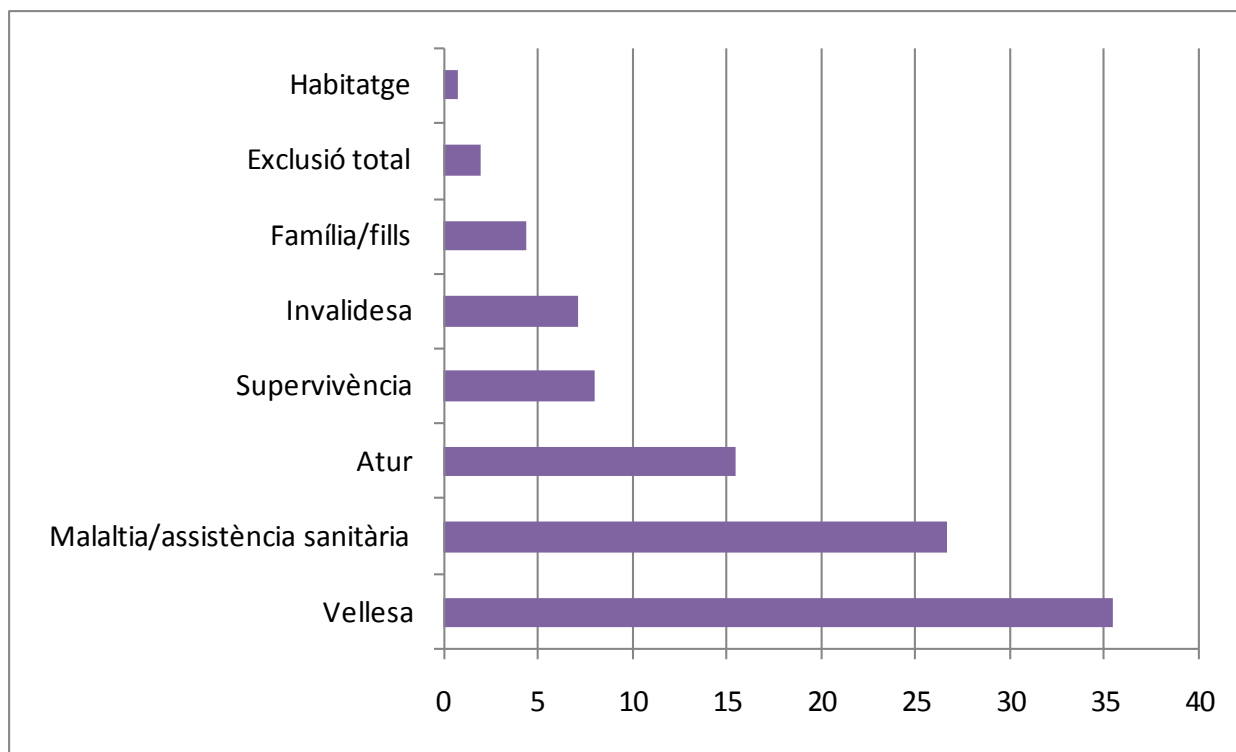
3.3 Establir acords amb entitats socials per a la gestió dels ajuts i el millor coneixement de la realitat de dificultats de les llars.

CONCLUSIONS I PROPOSTES. DESPESA SOCIAL EN HABITATGE

- Dins d'aquest context, **la despesa pública d'Espanya i la de Catalunya en l'àmbit de l'habitatge es situa en el lloc més baix del conjunt de països de la UE.**
- En el cas **d'Espanya, l'any 2011, les Prestacions per Habitatge** equivalien a un **0,9% de la despesa total i al 0,23% del PIB.** (INE. Comptes de la Protecció Social)
- I **a Catalunya, també l'any 2011, les Prestacions per Habitatge,** equivalien a un **0,73% de la despesa total, i el 0,15% del PIB.** (IDESCAT. Comptes de la protecció Social)
- Si als valors dels Comptes de la Protecció Social, de transferències a les llars, hi afegíssim les despeses directes i les despeses fiscals, el pes de la política d'habitatge respecte del PIB pujaria al 0,85%, per Espanya, i al 0,27%, per Catalunya.
- Amb el temps, tendrem a fer més semblants les polítiques d'habitatge a les polítiques de protecció social en habitatge.

CONCLUSIONS I PROPOSTES. DESPESA SOCIAL EN HABITATGE

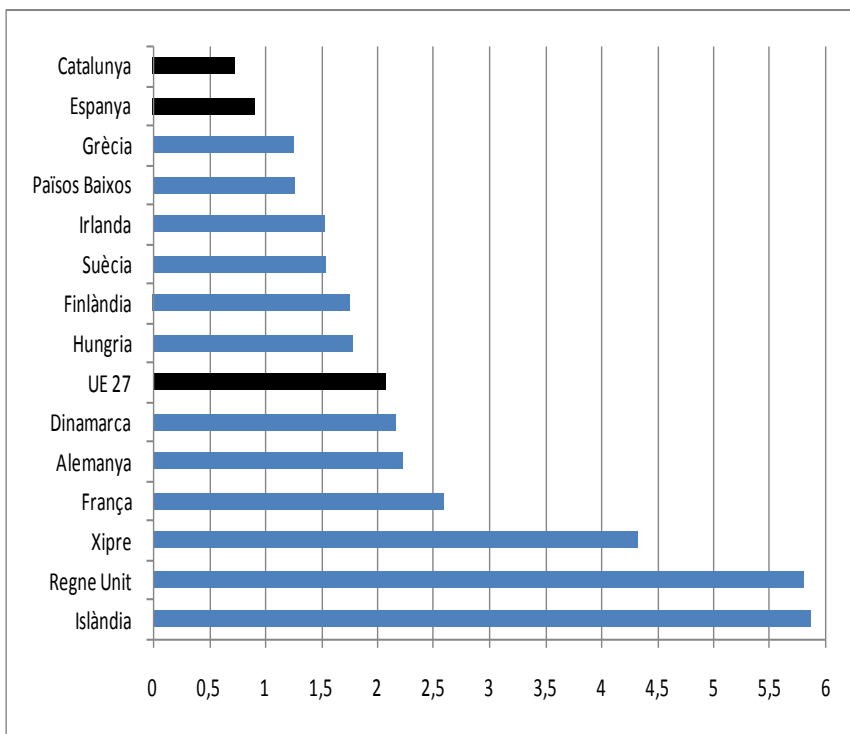
Despesa en Protecció Social a Catalunya per funcions 2011



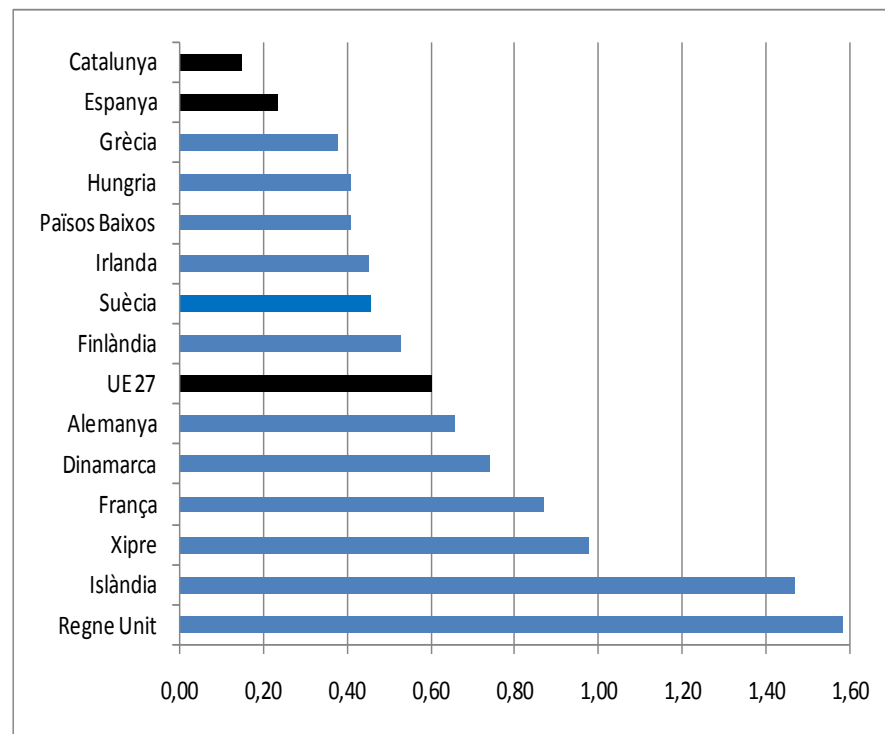
Font: Comptes de la Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya. IDESCAT.

CONCLUSIONS I PROPOSTES. DESPESA SOCIAL EN HABITATGE

Despesa en Protecció Social en habitatge /TDS



Despesa en Protecció Social en habitatge /PIB



Font: Eurostat. "Social Protection. Social Benefits (SB). Main tables". Per Catalunya, IDESCAT, Comptes de la Protecció Social. Per Espanya, INE, Cuentas de la Protección Social.

CONCLUSIONS I PROPOSTES

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 a les persones i llars en situació irregular o amb ingressos per sota dels llindars avui exigits.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.



MOLTES GRÀCIES