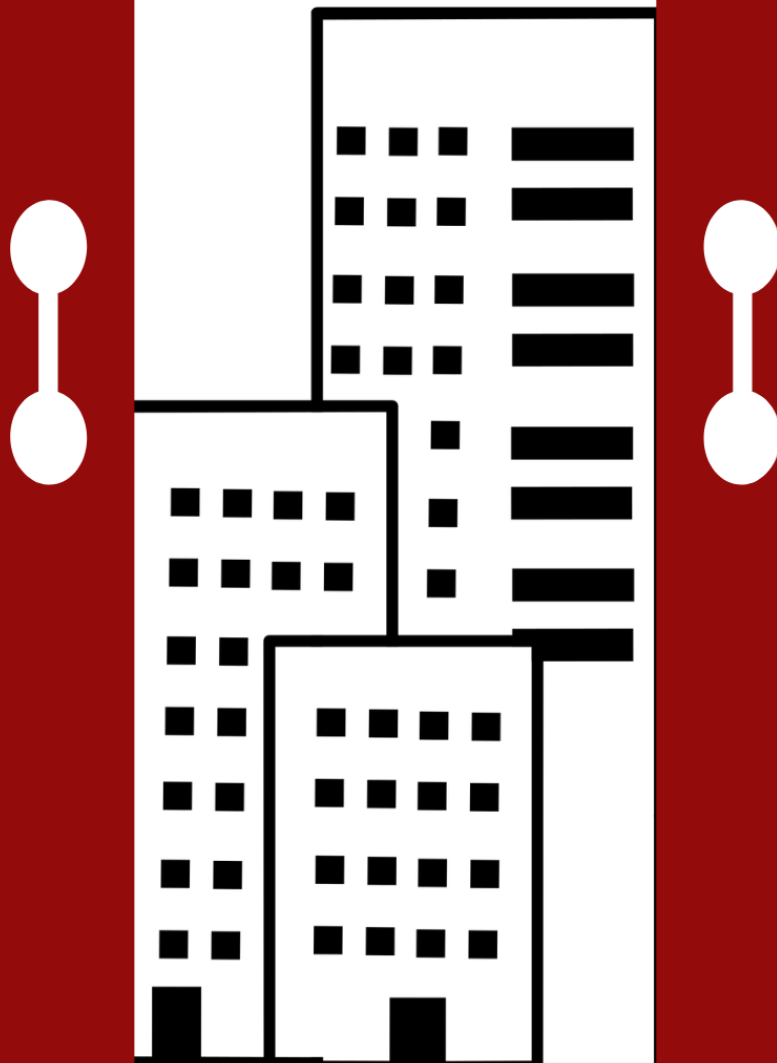


# CONSTRUÏM UN DRET?



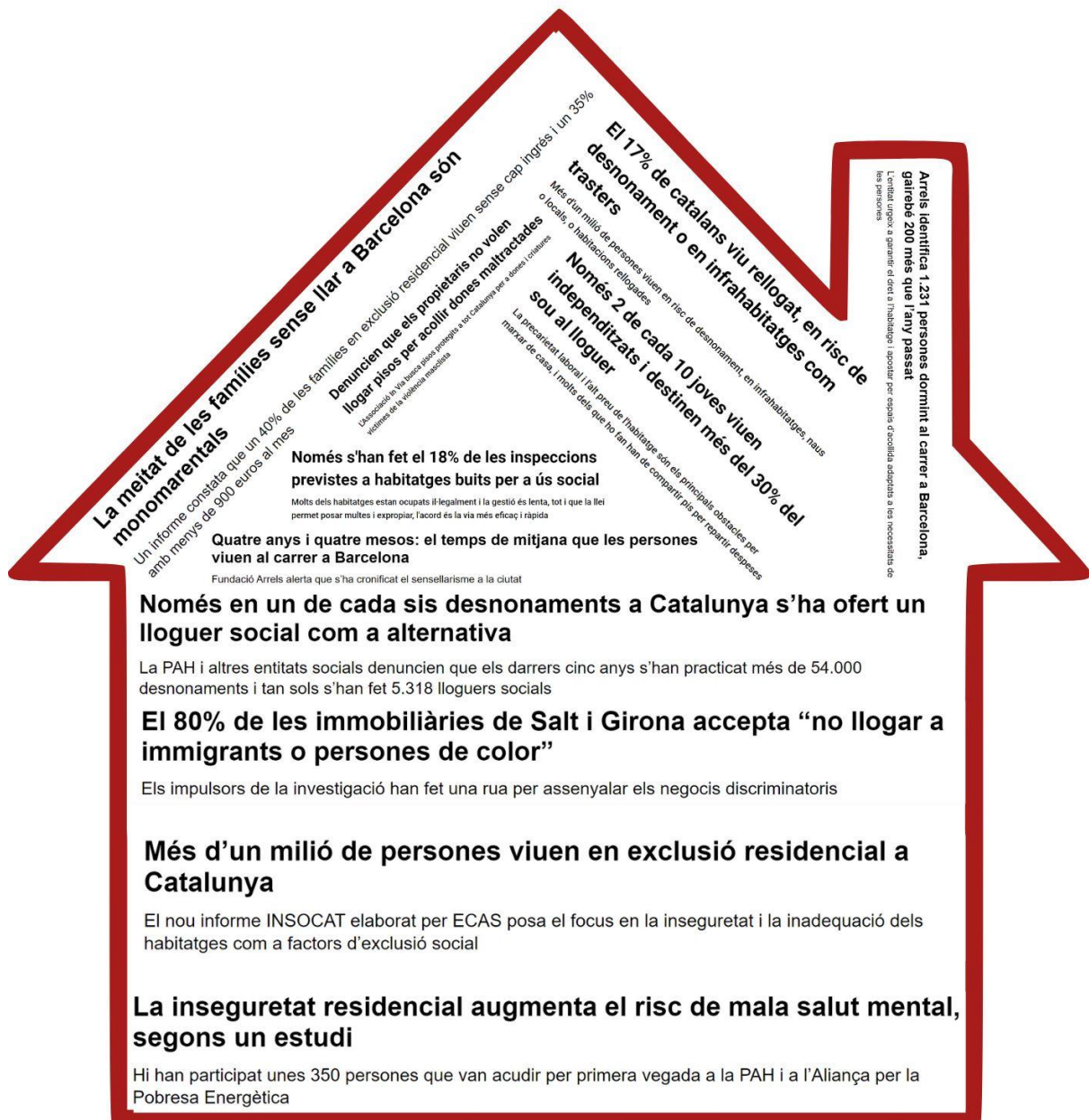
## ANÀLISI DE LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE I PROPOSTES DE SOLUCIÓ

EMMA COLOMÉ

21/09/2022

INS BOSC DE LA COMA

TUTORES: NÚRIA GIBERT I ISABEL PRAT



**DEDICAT A TOTES LES PERSONES QUE HAN PATIT O PATEIXEN EXCLUSIÓ RESIDENCIAL**

<sup>1</sup> FONT: elaboració pròpia amb titulars de notícies corresponents a l'any 2022 extretes de la Corporació Catalana de Mitjans Audiovisuals (CCMA) i El diari digital de l'acció social a Catalunya (social.cat).  
<https://www.ccma.cat/324/habitatge/tema/habitatge/>  
<https://www.social.cat/noticies/categoria/habitatge>

**ABSTRACT****CASTELLANO**

---

La vivienda es un bien económico de primera necesidad, que nos proporciona seguridad, intimidad y estabilidad. Actualmente, más del 40% de la población catalana se ve obligada a hacer un sobreesfuerzo para pagar los costes relacionados con la vivienda, por no mencionar que, cada vez, hay más personas que viven en situaciones de exclusión residencial. Estamos delante una emergencia habitacional que no recibe la atención necesaria en relación con la importancia social y económica que tiene.

Partiendo de este interés, con la realización de este trabajo se proponen tres objetivos: analizar y explicar la problemática de la vivienda con objeto de sensibilizar a la población, dar voz a los colectivos con más predisposición a sufrir exclusión residencial y sugerir propuestas de solución con afán de acabar con este problema.

Este trabajo evidencia la problemática de la vivienda, analizando los aspectos más determinantes para su comprensión. A partir de esta base, se han elaborado gráficos, se ha realizado un breve estudio sobre las principales iniciativas propuestas por los partidos políticos en Cataluña, se han entrevistado a dos especialistas, se han expuesto casos reales de personas que han sufrido exclusión residencial y se han sugerido propuestas de solución.

Finalmente, se han podido descubrir las dimensiones de gravedad del problema y posibles soluciones que podrían ayudar a mitigarlo.

**PALABRAS CLAVES:** vivienda social, exclusión residencial, especulación, emergencia habitacional.

## ENGLISH

---

Housing is a basic necessity, which provides us security, privacy and stability. Currently, more than 40% of the Catalan population have to make an effort to pay the costs related to housing, not to mention that, every day, there are more and more people living in situations of residential exclusion. We are facing a housing emergency that does not receive the necessary attention, considering its social and economic importance.

Based on this interest, three objectives are proposed: to analyze and explain the housing problem in order to raise awareness among the population, to give voice to the groups most likely to suffer residential exclusion and to suggest solutions in order to put an end to this problem.

This assignment shows the housing problem, analyzing the most decisive aspects for its understanding. On this basis, graphics have been elaborated, a brief study has been carried out of the main initiatives proposed by the most popular Catalan political parties, two people have been interviewed, real cases of people who have suffered residential exclusion have been exposed to a questioner and proposals for solutions have been suggested.

Finally, it has been possible to discover the seriousness of the problem and some possible solutions that could help to solve it.

**KEY WORDS:** Social housing, residential exclusion, speculation, housing emergency.

## AGRAÏMENTS

Aquest treball no hauria estat possible sense l'ajuda de diverses persones. Des d'aquí, voldria fer una menció especial:

A Núria Gibert, la meva primera tutora, que em va ajudar a escollir el tema i saber com enfocar-lo; a Isabel Prat, la meva segona tutora, que es va interessar pel meu treball, em va proporcionar informació i em va acabar de guiar. Mil gràcies a totes dues pel temps invertit i per aconsellar-me i guiar-me en tot moment.

A Pep Berga (alcalde d'Olot) i a Jordi Güell (regidor d'habitatge d'Olot), que des del primer moment es van interessar pel treball i mai han tingut un no com a resposta. Agraieixo molt la vostra dedicació i el vostre interès.

A Miriam Paredes (responsable de l'Oficina d'Habitatge d'Olot) i a Manel Ciendones (treballador de l'Oficina d'Habitatge d'Olot) per tota la informació que m'han facilitat i pel temps que m'han dedicat. Agraieixo la vostra amabilitat i suport.

A Lali Surià (treballadora del Consorci d'Acció Social de la Garrotxa) per la paciència i totes les hores que ha dedicat al meu treball. Moltes gràcies, també, per posar-me en contacte amb un testimoni que ha patit exclusió residencial. No oblidaré mai la teva benvolença ni el teu suport.

A tots els testimonis que m'han explicat el seu cas d'exclusió residencial. Mari Drammeh, Pilar Casacuberta i Víctor García agrair la vostra confiança i valentia a l'hora d'afrontar aquestes situacions.

A Josep Comas (constructor) i a Fina Puig (economista) pel temps dedicat i per oferir-me el vostre punt de vista.

A GIPCE (Gremi dels Professionals de la Promoció i Construcció de Girona) per la seva ajuda i el temps que m'ha dedicat.

A Sergi Rodríguez (director de la Fundació Foment de l'Habitatge Social) per atendre la meva petició. T'agraeixo totes les dades i informació que m'has proporcionat i, sobretot, l'esforç i ganes que tens per ajudar altres persones i lluitar contra aquesta problemàtica.

Per últim, gràcies a tu que, ara mateix, estàs llegint aquest treball. Espero que hi gaudeixis tant com ho he fet jo.

Moltes gràcies a tots.

**ÍNDEX**

<b>INTRODUCCIÓ</b>	<b>9</b>
<b>MOTIVACIÓ</b>	<b>9</b>
<b>OBJECTIUS</b>	<b>9</b>
<b>ESTRUCTURA I METODOLOGIA</b>	<b>10</b>
Marc teòric	10
Marc pràctic	10
<b>ORGANITZACIÓ</b>	<b>11</b>
<b>GLOSSARI</b>	<b>12</b>
<b>LA IMPORTÀNCIA DE L'HABITATGE</b>	<b>14</b>
<b>L'HABITATGE COM A DRET</b>	<b>14</b>
Àmbit autonòmic	14
Àmbit estatal	15
Àmbit europeu	15
Àmbit internacional	15
<b>LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE</b>	<b>16</b>
<b>UNA MIRADA HISTÒRICA</b>	<b>20</b>
<b>ELS INICIS</b>	<b>20</b>
<b>LA DICTADURA FRANQUISTA I L'INICI DELS HPO</b>	<b>21</b>
Primera etapa: l'autarquia	21
Segona etapa: obertura econòmica	22
<b>LA TRANSICIÓ: EL CAMÍ CAP A LA DESCENTRALITZACIÓ</b>	<b>23</b>
La construcció com a motor de creixement	23
La crisi financera del 2008	24
<b>LA SITUACIÓ ACTUAL DE L'HABITATGE</b>	<b>25</b>
<b>POLÍTIQUES ACTUALS</b>	<b>25</b>
Polítiques d'emergència	25
Polítiques d'ajuda al pagament del lloguer	26
Polítiques de rehabilitació	26
Polítiques per incrementar el parc públic d'habitatge	27
Altres polítiques	29
Cohabitatge	29
La masoveria urbana	29
Propietat temporal i propietat compartida	30
Fons next generation	30

Programa 1	31
Programa 2	31
Programa 3	32
Programa 6	32
<b>EL PAPER DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES</b>	<b>33</b>
Administració central - govern espanyol	33
Administració autonòmica - generalitat de catalunya	34
Anàlisi dels partits polítics	35
Administració local - ajuntament d'olot	37
Entrevista 1	38
Entrevista 2	41
<b>CAUSES DEL PROBLEMA</b>	<b>44</b>
<b>DEMOGRÀFIQUES</b>	<b>44</b>
<b>ECONÒMIQUES</b>	<b>46</b>
<b>POLÍTIQUES</b>	<b>46</b>
<b>CONSEQÜÈNCIES DEL PROBLEMA</b>	<b>48</b>
<b>EXCLUSIÓ RESIDENCIAL</b>	<b>48</b>
Joves	50
Cas real 1	50
Origen ètnic	52
Cas real 2	53
Les dones	54
Cas real 3	55
Drogodependents i persones amb antecedents penals	56
Cas real 4	56
Persones grans	57
Persones amb discapacitat	57
<b>OCUPACIÓ IL·LEGAL I DESNONAMENTS</b>	<b>58</b>
<b>PREUS DE LLOGUER I COMPRA ABUSIUS</b>	<b>59</b>
<b>PROPOSTES DE SOLUCIÓ</b>	<b>61</b>
<b>PROPOSTES D'EXPERTS</b>	<b>61</b>
<b>LES MEVES SOLUCIONS</b>	<b>67</b>
<b>CONCLUSIONS</b>	<b>75</b>
<b>FONTS CONSULTADES</b>	<b>77</b>



# INTRODUCCIÓ

## MOTIVACIÓ

---

A l'hora d'escollir el tema del meu treball de recerca, estava molt perduda. Tenia moltes idees en ment i no em decantava per cap. Estic cursant el batxillerat social i volia que el tema del treball tingués relació amb aquest tipus d'estudis, però alhora també volia que tractés d'un tema actual, poc conegut i, sobretot, que m'interessés. Després de pensar-hi detingudament, vaig decidir fer el treball sobre la problemàtica de l'habitatge per la poca atenció que rep en comparació amb la importància social i econòmica que té.

## OBJECTIUS

---

Els objectius principals del treball són els següents:

- a) Explicar la problemàtica de l'habitatge i conscienciar la societat de la seva importància.
- b) Visualitzar i donar veu a tots els col·lectius més propensos a patir exclusió residencial.
- c) Proposar diverses solucions que resolguin el problema o, almenys, ajudin a pal·liar-lo.

## ESTRUCTURA I METODOLOGIA

---

Principalment, el treball està dividit en dues parts:

### MARC TEÒRIC

En aquesta part del treball començo fent una breu, però necessària, introducció de l'habitatge, centrant-me en la seva importància, el dret que l'empara i la problemàtica associada. Seguidament, faig un repàs de la història de la problemàtica de l'habitatge des de principis del segle XX, parlant també de les principals mesures que s'han utilitzat per minimitzar-la. A continuació, em centro en la situació actual i les principals mesures que l'administració pública o les organitzacions relacionades estan aplicant. Seguidament, explico les principals causes del problema, tant econòmiques com socials i demogràfiques. Finalment, explico les conseqüències que deriven d'aquest problema, aprofundint, principalment, en els col·lectius que es veuen més afectats per la manca d'habitatge.

El marc teòric va ser el començament del treball. Primer de tot, vaig organitzar totes les meves idees i vaig escriure un índex provisional sobre els continguts que volia tractar en aquesta part. Cal dir que aquest índex ha canviat i evolucionat a mesura que ha avançat el treball. Seguidament, vaig cercar tots els documents que em podien ser útils per a la seva elaboració. Per últim, vaig posar fil a l'agulla i mentre llegia i consultava totes les fonts redactava, de mica en mica, tots els apartats del treball.

### MARC PRÀCTIC

La part pràctica està dividida en cinc parts:

- a) Primerament, a mesura que avança el treball, hi ha gràfics d'elaboració pròpia que ajuden, en tot moment, a recolzar el marc teòric.

- b) En segon lloc, he decidit elaborar un breu estudi sobre les diferents iniciatives que proposen els partits polítics en els seus respectius programes electorals de les eleccions autonòmiques catalanes de l'any 2021.
- c) En la tercera part del cos pràctic, he entrevistat en Jordi Güell, regidor d'habitatge de l'Ajuntament d'Olot i en Manel Ciendones, treballador de l'Oficina d'Habitatge de la ciutat d'Olot.
- d) En quart lloc, diverses persones m'expliquen la seva experiència en relació amb l'habitatge. Amb aquest apartat pretenc donar veu a tots els col·lectius més propensos a patir exclusió residencial, conscienciant la resta de la societat de la importància del problema i demostrant que ens toca de molt més a prop del que ens pensem.
- e) Per últim, entrevisto a diversos professionals relacionats amb l'habitatge perquè em responguin una sola pregunta: quina iniciativa/es creu que s'hauria d'implementar per solucionar o minimitzar el problema de l'habitatge?  
  
D'aquesta manera, puc obtenir diverses perspectives per elaborar les meves propostes de solució finals.

## ORGANITZACIÓ

---

Hi ha alguns aspectes relacionats amb l'organització del treball que crec que és important destacar:

- a) A l'inici, hi ha un breu glossari amb paraules que són importants per a la comprensió total del treball.
- b) Cada gràfic que apareix en el treball està enumerat i a la part inferior hi consta la font d'extracció de les dades.
- c) Al llarg del treball, hi ha notes a peu de pàgina amb les quals he afegit algun aclariment o informació extra.
- d) Al final del treball, hi ha la bibliografia i la webgrafia on faig referència a tots els articles, estudis i pàgines web que m'han ajudat a completar el treball. He utilitzat el criteri de citació APA.

Després de mesos treballant en la seva elaboració, en les següents pàgines hi ha el resultat final del meu treball. Què me'n dieu? Passem pàgina i comencem a construir un dret?

## GLOSSARI

### **HABITATGE LLIURE**

L'habitatge lliure són tots aquells habitatges que pertanyen a agents privats i que no han rebut cap mena d'ajuda per la seva construcció.

### **HABITATGE SOCIAL:**

L'habitatge social són tots aquells habitatges de preu limitat i, gairebé sempre subvencionats pel sector públic, amb l'objectiu de proporcionar un sostre digne a tots aquells habitants amb rendes més baixes.

### **EXCLUSIÓ RESIDENCIAL:**

L'exclusió residencial és aquella situació en què una persona o una unitat familiar no tenen suficients recursos per poder accedir a un habitatge i es veuen obligades a viure en condicions d'infrahabitatge o en situacions de dependència. A més, l'exclusió residencial també engloba les dificultats amb què es troben moltes persones a l'hora d'afrontar els preus abusius de lloguer i compra del mercat actual.

El VIII informe de la FOFESSA mostra que la precarietat del mercat laboral i els alts costos associats a l'habitatge són dues de les principals causes per les quals una persona arriba a una situació d'exclusió social.

### **EXCLUSIÓ SOCIAL:**

L'exclusió social es pot definir com "una situació concreta, resultat d'un procés creixent de desconexió, de pèrdua de vincles personals i socials, que fan que li sigui molt difícil a una

persona o a un col·lectiu l'accés a les oportunitats i recursos de què disposa la mateixa societat". (Subirats, 2004. Com es va citar a habitat3, 2020).

### **ESPECULACIÓ:**

En aquest context, anomenem especulació al conjunt d'operacions per les quals es compra un bé a un determinat preu, es manté durant un període de temps i, finalment, es ven a un preu superior amb la fi d'obtenir beneficis.

### **INDICADOR DE RENDA DE SUFICIÈNCIA (IRSC):**

L'IRSC és un indicador de la Generalitat de Catalunya que mesura el nivell d'ingressos adequats per viure amb dignitat. Aquest serveix per valorar el grau de necessitat per tenir accés a les prestacions oferides per la Generalitat. L'IRSC és fixat periòdicament per la llei de Pressupostos de la Generalitat i va experimentant canvis a mesura que també ho fa la societat.

## **LA IMPORTÀNCIA DE L'HABITATGE**

L'habitatge és un pilar fonamental de l'Estat del Benestar. La seva importància no només rau en la seguretat que ens proporciona respecte els perills de l'exterior, sinó també en la consideració del concepte de llar, on passem la major part del nostre temps i compartim moments amb el nucli més proper. És el lloc que ens dona identitat, on podem somiar i gaudir dels petits bons moments que ens ofereix la vida. L'habitatge és un bé de primera necessitat que ens proporciona seguretat, intimitat i estabilitat i, com a tal, qualsevol persona, independentment de la seva situació socioeconòmica, hauria de tenir accés a un.

## L'HABITATGE COM A DRET

---

### ÀMBIT AUTONÒMIC

Dins de l'àmbit autonòmic, cal destacar l'article 26 del Capítol I de l'estatut d'autonomia de Catalunya, el qual esmenta que "les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis".(Estatut d'autonomia de Catalunya [EAC]. Art.26. 9 d'agost de 2006.(Espanya)).

Per altra banda, l'article 137 de l'Estatut d'autonomia determina l'abast i la competència de Catalunya en matèria d'habitatge.

El dret de l'accés a l'habitatge també es reconeix a la "Llei 18/2007, del dret a l'habitatge", aprovada el 28 de desembre del 2007 pel ple del Parlament.

### ÀMBIT ESTATAL

A nivell de l'Estat espanyol, l'article 47 de la Constitució Espanyola (1978) reconeix l'habitatge no com un dret fonamental, sinó com un "Principio Rector de la Política Social y Económica". Aquest article es troba dins del capítol III de la Constitució Espanyola, el qual fa referència als "Principios Rectores de la Política Social y Económica". Així doncs, l'habitatge no és considerat un dret fonamental per la Constitució Espanyola, sinó com un objectiu que hauria de perseguir el poder polític. De la mateixa manera, com que no és un dret constitucional, tampoc no pot ser reclamat davant el Tribunal Constitucional.

### ÀMBIT EUROPEU

El marc legislatiu en matèria d'habitatge de la Unió Europea és molt reduït ja que les competències d'habitatge recauen, principalment, en els estats.

Podem trobar algunes referències al dret a l'habitatge en la Carta Social Europea de 1961, que ha estat posteriorment revisada i substituïda per la Carta Social Europea de 1999. En l'article 34 de La Carta de drets fonamentals de la Unió Europea també es fa referència al dret de l'habitatge.

### ÀMBIT INTERNACIONAL

L'habitatge es reconeix com un dret a l'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals i a l'article 25 de la Declaració Universal de Drets Humans de 1948.

A l'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, es reconeix el dret a l'habitatge, així com el dret a l'alimentació o el vestit. A més, els estats que en formen part es comprometen a desenvolupar mesures que assegurin aquest dret.

De la mateixa manera, l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans també reconeix el dret a l'habitatge, juntament amb altres drets com l'assistència mèdica, la protecció social, l'alimentació, etc. La declaració de les Nacions Unides reconeix l'accés a un habitatge digne com una necessitat bàsica i l'ONU en l'Objectiu de Desenvolupament Sostenible número 11 exposa el seu afany per assegurar l'accés a l'habitatge a tota la població, així com els serveis bàsics.

Per consegüent, l'habitatge és considerat un dret, que hauria d'estar garantit per les administracions públiques.

### LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE

---

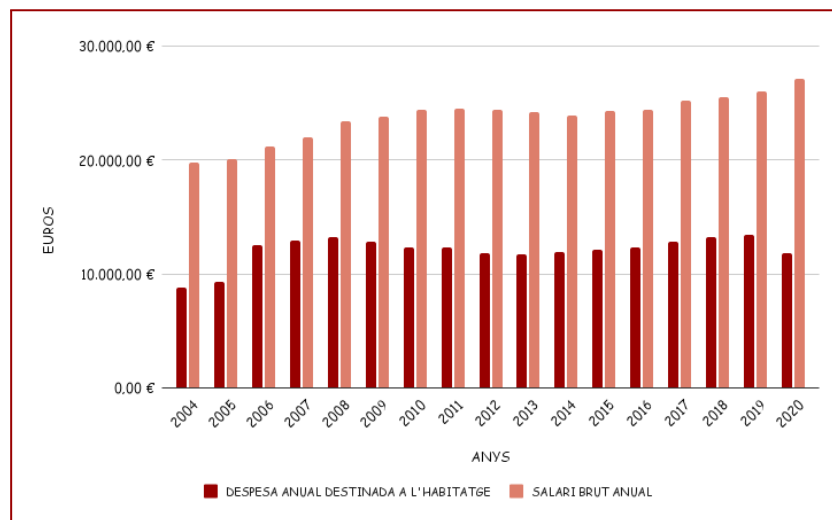
Tot i ser un dret reconegut pel marc legislatiu actual, la gran majoria de la població es procura l'habitatge, és a dir, té en compte que una part del pressupost individual o familiar va destinat a l'habitatge, sigui de lloguer o de compra. El problema sorgeix quan una part de



la població no té els ingressos suficients ni per llogar ni per comprar un habitatge i l'administració pública no actua per assegurar l'efectivitat d'aquest dret.

La problemàtica de l'habitatge afecta, en primera instància, aquelles persones amb ingressos més baixos, aquelles persones amb més perill d'exclusió residencial que no poden afrontar de cap manera totes les despeses associades a l'habitatge. Malgrat això, també afecta un bon gruix de la població amb ingressos mitjans. Segons l'observatori metropolità de l'habitatge a Barcelona, més d'un 40% de les llars catalanes han de realitzar un sobre esforç econòmic per poder pagar tots els costos associats a l'habitatge. És més, segons dades de la Generalitat de Catalunya, quasi la meitat del salari de les persones està destinat a pagar l'habitatge.

**GRÀFIC 1.** Comparativa del salari brut mitjà anual i la despesa mitjana anual destinada a l'habitatge (Catalunya, 2004-2020).



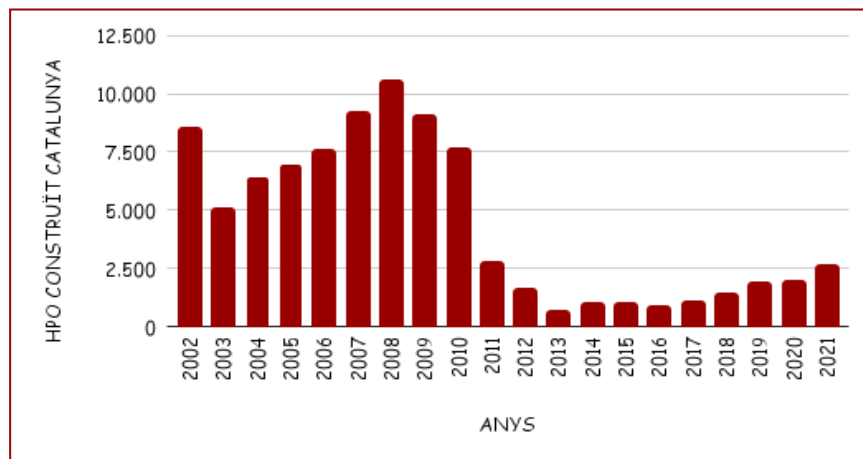
FONT: elaboració pròpia amb dades extretes de l'Idescat (Institut d'Estadística de Catalunya) <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10342&m=i&t=200000>

Davant d'aquesta situació, l'administració pública destina recursos per solucionar el problema. Per exemple, oferint habitatges socials<sup>2</sup>, ajuts, subvencions, etc. No obstant això,

<sup>2</sup> El sistema que utilitza l'Estat espanyol per oferir habitatge social s'anomena Habitatge de Protecció oficial (HPO). En castellà s'anomenen Viviendas de Protección Oficial (VPO).

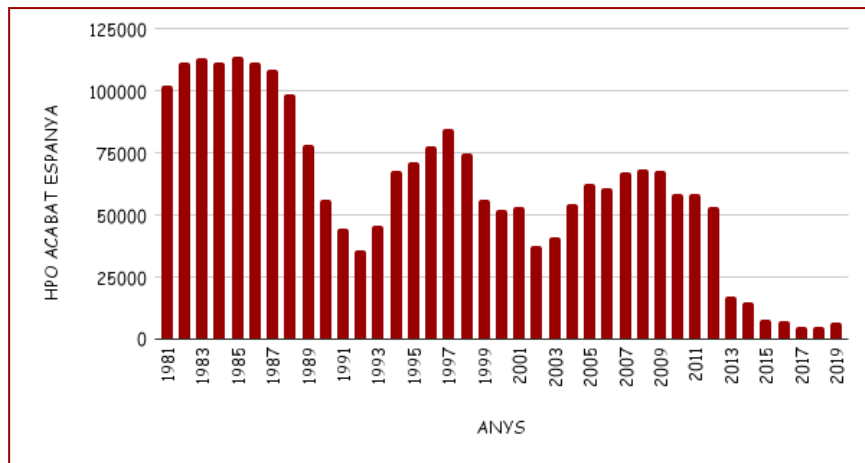
totes aquestes mesures no són suficients per ajudar a tota la població que ho necessita. Per exemple, segons fonts també de la Generalitat de Catalunya, l'any 2021 es van registrar 84.442 inscripcions vigents i 34.275 inscripcions noves al registre de sol·licitud d'habitatges de Protecció Oficial. Malgrat això, només es van finalitzar 1.529 habitatges. Pràcticament, s'ha paralitzat la construcció d'habitatges de protecció oficial des de l'any 2012, tant per la iniciativa privada com per la pública. Tenim més necessitat que mai d'habitatge, però la construcció d'habitatges protegits no representa ni una desena part del que es construïa cinquanta anys enrere.

**GRÀFIC 2.** Evolució de la construcció d'Habitatge de Protecció Oficial (Catalunya, 2002-2021).



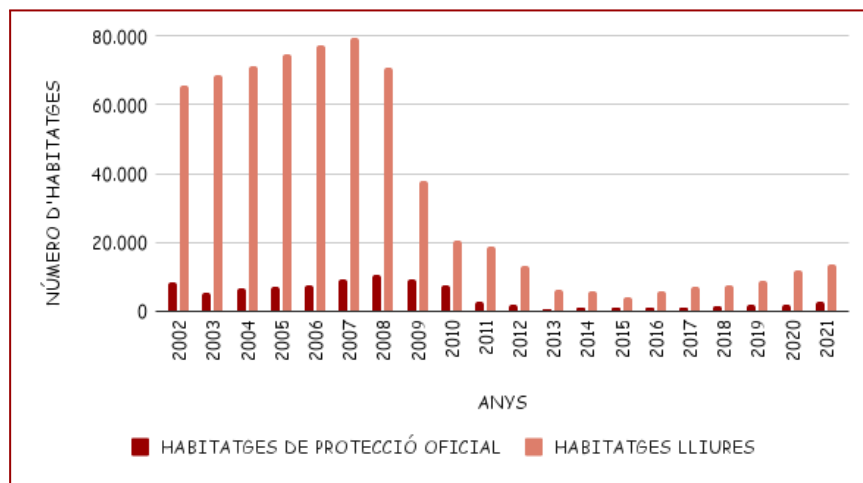
**FONT:** elaboració pròpia amb dades extretes de l'Oficina d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.  
[https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/construccio-dhabitatges-amb-proteccio-oficial/](https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/construccio-dhabitatges-amb-proteccio-oficial/)

**GRÀFIC 3.** Evolució de la construcció d’Habitatge de Protecció Oficial (Espanya, 1981-2019).



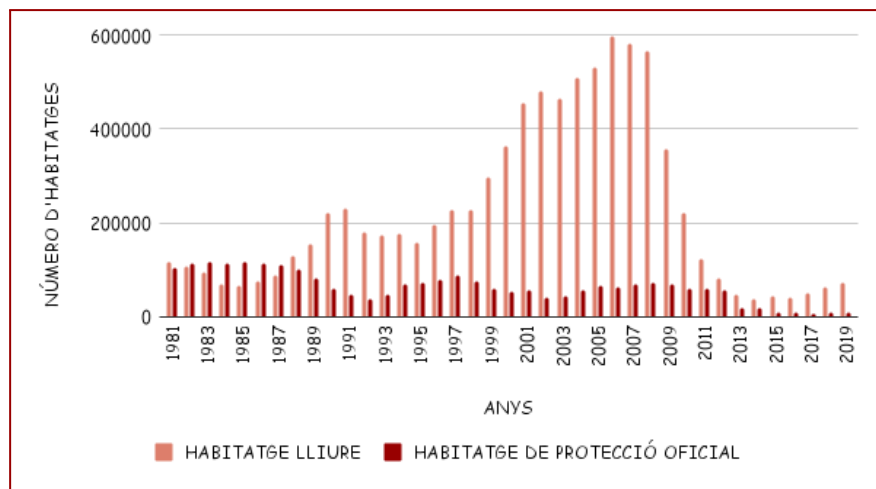
FONT: elaboració pròpia a partir de dades extretes del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana. <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW072>

**GRÀFIC 4.** Evolució i comparativa de la construcció d’Habitatge de Protecció Oficial i l’habitatge lliure (Catalunya, 2002-2021).



FONT: elaboració pròpia amb dades extretes de l’Oficina d’habitatge de la Generalitat de Catalunya. [https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/construccio-dhabitatges-amb-proteccio-oficial/](https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/construccio-dhabitatges-amb-proteccio-oficial/)

**GRÀFIC 5. Evolució i comparativa de la construcció d'Habitatge de Protecció Oficial i d'habitatge lliure. (Espanya, 1981-2019).**



FONT: elaboració pròpia a partir de dades extretes del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana. <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW072>

El preu de l'habitatge té tendència a augmentar i, cada vegada, hi ha més famílies que es troben en situacions d'exclusió residencial. Actualment, segons dades de la Fundació Foment de l'Habitatge Social, la xifra s'enfila fins al 29,4% de les llars catalanes. El creixement dels sous, per una banda, i el preu de l'habitatge, per l'altre, no creixen a la mateixa velocitat. Segons dades també de la Fundació Foment de l'Habitatge Social, des del 2000 al 2020 els ingressos disponibles de les famílies han crescut un 30%, mentre que les rendes de lloguer ho han fet un 100%. Ens trobem davant d'un problema que ens ha afectat, ens està afectant o ens afectarà a la majoria de la població i no s'està fent tot el que es podria per solucionar-ho.

## UNA MIRADA HISTÒRICA

El problema de l'habitatge s'ha agreujat notòriament durant els últims anys, però no és un problema nou. En aquest apartat, s'explica, de forma resumida, la història de la problemàtica de l'habitatge i les principals mesures que s'han adoptat en diferents moments per solucionar-la. La història fa referència tant a Catalunya com al conjunt de l'Estat Espanyol, ja que les implicacions polítiques són, en gran part, centralitzades.

### ELS INICIS

---

Arran de la segona revolució industrial, molts països europeus van experimentar un gran creixement demogràfic, sobretot a les grans ciutats. A conseqüència d'aquest creixement, no hi havia suficients recursos per poder garantir un habitatge digne per la creixent classe treballadora.

A inicis del segle XX es va començar a fer cabal d'aquest problema. Les primeres intervencions relacionades amb l'habitatge es van iniciar l'any 1911 amb la Llei de les Cases Barates, dirigida, principalment, a la classe treballadora. Aquest tipus d'habitatges eren tant de propietat com de lloguer i es finançaven amb préstecs de baix interès o amb ajuts per part de les administracions públiques.

L'any 1921 es va aprovar la segona Llei de les Cases Barates que, posteriorment, també es va adreçar a la classe mitjana.

A principis dels anys trenta, se suspenen definitivament les ajudes per les cases barates. Malgrat això, Catalunya continua mantenint alguns ajuts per part d'institucions privades.

## LA DICTADURA FRANQUISTA I L'INICI DELS HPO

---

### PRIMERA ETAPA: L'AUTARQUIA

Després de la guerra, les infraestructures de molts pobles i ciutats queden totalment deteriorades. En aquell moment, l'habitatge no era considerat com un dret i moltes persones no en disposaven de cap. Per solucionar-ho, es creen diverses institucions amb la intenció de reconstruir totes aquelles zones i donar resposta a totes aquelles famílies que es van quedar sense habitatge. Les dues institucions més rellevants pel país van ser la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones (DGRDR) i el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) en col·laboració amb la Obra Sindical del Hogar (OSH).

La col·laboració entre aquests organismes va fer possible la creació de diverses lleis per a l'habitatge públic. La primera llei, anomenada Ley de Viviendas Protegidas, va sorgir per part del Instituto Nacional de la Vivienda el 19 d'abril de 1939. Per obtenir la qualificació d'habitatge protegit, havien de complir diversos requisits. En primer lloc, havien de complir amb les condicions de construcció corresponents i havien d'estar incloses en el pla estatal d'habitatge del moment. Altrament, calia que es comprassin o es lloguessin a preu reduït. Els promotors d'aquest tipus d'habitatge podien ser tant administracions com sindicats, societats cooperatives i/o empreses.

El 25 de novembre de 1944 entra en vigor la Ley de Viviendas Bonificables amb l'objectiu d'incentivar la construcció privada i ajudar la classe mitjana a reconstruir els seus habitatges. Tot i així, també hi havia un objectiu ideològic: contentar la classe mitjana que havia estat decisiva per a la victòria de Franco. Tot i que la Ley de Viviendas Bonificables anava dirigida a la classe mitjana, no hi havia cap límit en la renda de les persones que se'n podien beneficiar i, per tant, moltes persones de la classe alta també en treien profit.

Així doncs, hi havia dos sistemes de protecció oficial per garantir l'habitatge: protegit i bonificat. Aquests dos sistemes coincideixen amb l'etapa autàrquica del règim franquista, en

què l'habitatge era molt important, ja que es relacionava amb la família i l'Estat. Sobretot, es pretenia potenciar les zones rurals i les famílies nombroses. Fins i tot es premiava amb un habitatge a totes aquelles famílies de catorze fills o més.

### SEGONA ETAPA: OBERTURA ECONÒMICA

El 15 de juliol de l'any 1954 es pública la Ley de Vivienda de Renta Limitada. Dins d'aquesta llei s'estableixen tres models d'habitatges. En primer lloc, l'habitatge "reduït", que incloïa tots aquells habitatges d'entre 60 i 100 m<sup>2</sup> i amb un cost de 1.000 pessetes per m<sup>2</sup>. Per altra banda, hi havia l'anomenat habitatge "mínim", que incloïa tots aquells habitatges d'entre 35 i 58 m<sup>2</sup> i amb un cost de 800 pessetes/m<sup>2</sup>. Per últim, l'habitatge de tipus social, amb una superfície màxima de 42 m<sup>2</sup> i un cost màxim de 25.000 pessetes.

L'any 1957 es crea el Ministerio de Vivienda i el Instituto Nacional de Vivienda passa a formar part d'aquest organisme. A partir dels anys 60, Espanya intenta fomentar la construcció com a motor pel desenvolupament econòmic del país. Amb aquesta finalitat, el 24 de juliol de 1963 es publica la Ley de de Viviendas de Protección oficial (VPO). Aquesta normativa es caracteritza per la intervenció del sector privat en la construcció d'habitatges gràcies a les excepcions fiscals i subvencions que es proporcionaven en el moment. La major concentració d'habitatges de Protecció Oficial es va construir entre els anys 1964 i 1976.

Mentre que el nord d'Europa es preocupava per crear un parc d'habitatge públic de lloguer, el règim franquista buscava potenciar l'habitatge social de propietat. El franquisme utilitzava la propietat privada com a opressió per la revolta. Amb la vigència d'aquesta llei, moltes persones, sobretot de la classe treballadora, van començar a ser propietaris del seu propi habitatge. D'aquesta manera, el règim franquista assegurava que els ciutadans no es rebel·larien perquè la gran majoria tenien una propietat a perdre.

## LA TRANSICIÓ: EL CAMÍ CAP A LA DESCENTRALITZACIÓ

---

No es reconeix la importància d'un habitatge digne fins a la fi de la dictadura franquista i la creació d'un estat democràtic. Amb la fi de la dictadura, es comença un procés de descentralització. D'aquesta manera, les institucions autonòmiques, provincials i locals comencen a gaudir de més autonomia per establir totes les normes relacionades amb l'habitatge. Això no obstant, la política d'habitatge majoritària durant la transició continua sent la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

### LA CONSTRUCCIÓ COM A MOTOR DE CREIXEMENT

Entre el 1995 i el 2008 va incrementar més d'una quarta part el parc d'habitatges, convertint Espanya en el país amb més habitatges per habitant de la Unió Europea. La conversió de pessetes a euros i la posterior entrada de grans quantitats de capital estranger van suposar un gran creixement econòmic pel país.

Espanya es trobava en una època d'eufòria econòmica; tothom prestava diners a tothom: els bancs i fons d'inversió estrangers prestaven grans quantitats als bancs nacionals a un tipus d'interès molt baix i, de la mateixa manera, els bancs nacionals prestaven diners a particulars i empreses, sobretot per a la compra d'habitatges. Durant aquest període, moltes persones es van hipotecar per la falsa creença que el valor de l'habitatge no podia baixar. Així doncs, en cas que anessin de mal dades, podien vendre l'immoble, recuperant els diners i, fins i tot, obtenint beneficis addicionals. L'habitatge ja no es considerava un bé econòmic bàsic, sinó un bé econòmic per invertir i especular, duplicant el seu preu en menys de 10 anys.

El més curiós és que durant aquest període va baixar notablement la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial, tot i que va ser l'època amb el major superàvit de la història i quan es van construir més habitatges lliures. De fet, l'any 2004 es van construir més



habitatges que a Alemanya, França i Itàlia juntes. També, és important assenyalar que aquest mateix any reneix el Ministerio de la vivienda. Malgrat això, l'any 2010 el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana va absorbir les seves competències.

## LA CRISI FINANCERA DEL 2008

L'any 2008 va explotar una crisi financera als Estats Units. Els inversors i els bancs estrangers es van adonar del seu error: concedir hipoteques a persones amb moltes dificultats per tornar-les. El diner va deixar de circular i va explotar la bombolla immobiliària espanyola, la qual va comportar una gran depressió amb greus conseqüències econòmiques, socials i polítiques. Moltes obres van quedar paralizades amb milers d'habitatges inacabats i habitatges buits. Després de l'esclat de la crisi, els desnonaments cada vegada van ser més freqüents i moltes persones es van quedar sense habitatge.

## LA SITUACIÓ ACTUAL DE L'HABITATGE

Actualment, les polítiques d'habitatge a nivell estatal es regeixen, principalment, pels Plans Estatals d'Accés a l'Habitatge. Cada tres anys, el govern espanyol elabora un pla amb els objectius que vol assolir i les administracions autonòmiques i locals s'encarreguen de realitzar les polítiques necessàries per assolir-los. Cada comunitat autònoma i municipi té una història i unes necessitats totalment diferents. Així doncs, és important que cada territori pugui actuar lliurement, establint les actuacions i els objectius segons les seves necessitats.

Durant el segle XX, l'Habitatge de Protecció Oficial, sobretot dirigit a compra, ha estat el més determinant per garantir l'accés a l'habitatge a tots els ciutadans. Tot i així, després de la crisi del 2008, la construcció d'habitatges de Protecció Oficial va anar decreixent fins arribar als límits més baixos de la història.

## **POLÍTIQUES ACTUALS**

---

A continuació, es mostra una classificació de les polítiques més utilitzades actualment per minimitzar el problema de l'habitatge:

### **POLÍTIQUES D'EMERGÈNCIA**

Durant el segle XXI, la ciutadania s'ha vist afectada per situacions que condicionen l'economia del país. Les més importants han estat la crisi financera del 2008 i la crisi sanitària de la COVID-19. Durant aquests períodes de crisi afloren les necessitats en matèria d'habitatge ja que molts ciutadans, sobretot aquells que es troben en situacions d'exclusió social, tenen especials dificultats per accedir a un habitatge digne i, fins i tot, per conservar-lo. Amb afany d'afrontar aquest tipus de situacions, les administracions públiques desenvolupen polítiques d'emergència perquè cap persona no es vegi afectada per la manca d'habitatge. Per exemple, amb la pandèmia de la COVID-19 moltes persones es van quedar sense ingressos i no tenien suficients recursos per pagar l'habitatge. Així doncs, la Generalitat de Catalunya va llençar una línia d'ajuts que cobria una part o la totalitat de la renda de lloguer.

A més a més, els ajuntaments i la Generalitat de Catalunya ofereixen prestacions per situacions de pèrdua d'habitatge, és a dir, per pal·liar la situació de totes aquelles persones que han patit un desnonament del seu habitatge habitual, ja sigui per falta de pagament o per possibles accidents. Per altra banda, les persones en una situació de risc d'exclusió social i d'emergència economicosocial també poden sol·licitar un reallotjament a l'ajuntament corresponent o a la Generalitat de Catalunya.

### **POLÍTIQUES D'AJUDA AL PAGAMENT DEL LLOGUER**

Són moltes les persones que, actualment, no poden permetre's ser propietaris d'un habitatge i opten per llogar-ne un. Bona part d'aquest col·lectiu ha de fer un sobreesforç per

pagar el lloguer. Els preus cada vegada incrementen més, sobretot a les ciutats més grans, com Barcelona. Les ajudes econòmiques al pagament del lloguer són iniciatives destinades a aquells ciutadans que no tenen els ingressos suficients per pagar l'habitatge i els suposa un gran esforç.

### POLÍTIQUES DE REHABILITACIÓ

Durant el segle XXI, l'administració pública ha fomentat molt les polítiques de rehabilitació. Normalment, es tracta d'ajudes o subvencions directes als propietaris que vulguin rehabilitar el seu habitatge. Amb les polítiques de rehabilitació es busca, sobretot, mobilitzar el parc d'habitatges buits, fomentar el repoblament en entorns rurals i ajudar a les persones grans i/o amb discapacitat a millorar les condicions del seu habitatge. A més a més, aquestes polítiques també són molt habituals per millorar el parc residencial de zones que hagin quedat deteriorades.

### POLÍTIQUES PER INCREMENTAR EL PARC PÚBLIC D'HABITATGE

Des de fa molts anys, el sistema per garantir l'habitatge social a Espanya es basa en l'habitatge de protecció oficial (HPO). Es tracta d'habitatges construïts per promotors privats o públics amb una superfície màxima de 90 m<sup>2</sup> i un preu limitat. No obstant això, hi ha excepcions que permeten ampliar la grandària de l'habitatge. Per exemple, els habitatges adaptats a persones amb alguna discapacitat, habitatges situats en municipis sense demanda residencial forta o habitatges destinats a famílies nombroses. Tot i que l'Estat Espanyol estableix una normativa bàsica, és important destacar que cada comunitat autònoma regula tota la normativa respecte a l'habitatge de Protecció Oficial i, per tant, no existeix una normativa comuna a nivell estatal.

### REQUISITS

Per accedir a un habitatge de protecció oficial cal complir diversos requisits. Primer de tot cal estar inscrit al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial. A més a més, s'ha de complir amb el límit màxim d'ingressos, el qual es calcula d'acord amb l'Índex de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), els membres de la unitat familiar i la zona geogràfica del sol·licitant. Els sol·licitants no poden tenir un altre immoble de la seva propietat i estan obligats a renovar la seva inscripció anualment.

En el cas de la venda, els promotors poden vendre directament l'habitatge a una persona que estigui inscrita al Registre de sol·licitud d'habitatges de Protecció Oficial, sempre i quan es comuniqui a la Generalitat i l'Ajuntament.

En el cas del lloguer, és més complicat perquè no es pot fer el tràmit directament. El propietari està obligat a notificar a l'administració la seva intenció i com vol dur a terme el procés per l'adjudicació de l'habitatge.

### TIPOLOGIES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

Segons els ingressos familiars, els habitatges de protecció oficial poden estar qualificats com a preu concentrat, règim general o règim especial. Els habitatges amb un règim de preu concentrat estan adreçats a totes aquelles persones que no superin 6,5 vegades l'indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC). Els habitatges amb règim general es dirigeixen a totes les famílies que no superin 5 vegades l'IRSC i, en el cas de les zones amb molta demanda, cal que no el superin 5,5 vegades. Per últim, els habitatges amb règim especial es dirigeixen a totes aquelles famílies que no superin 2,5 vegades l'IRSC.

### ELS PROMOTORS

Els habitatges de Protecció Oficial poden estar promocionats tant per agents públics com per agents privats.

En el cas dels agents privats reben ajuts de l'administració a l'hora de construir els habitatges. Una vegada construïts, aquests habitatges estan catalogats com a Protecció Oficial durant un període determinat de temps. Així doncs, durant la seva vigència tenen limitat el preu, tant de lloguer com de compra. Els promotors privats poden vendre o llogar l'habitatge a qualsevol persona que compleixi totes les condicions requerides, sempre i quan estigui inscrita a la sol·licitud d'habitatges de Protecció Oficial.

En el cas dels agents públics, una vegada construïts, també tenen el preu limitat segons la tipologia d'habitatge. Els promotors públics estan obligats a destinar-los a la borsa d'habitatge de la Generalitat de Catalunya i tenen la obligatorietat de seguir un ordre per a la seva adquisició.

## ALTRES POLÍTIQUES

### COHABITATGE<sup>3</sup>

El Cohabitatge és un model de convivència on no existeixen propietaris, sinó que la propietat rau en la cooperativa i és aquesta última la que cedeix els pisos als seus socis. D'aquesta manera, les hipoteques tampoc recauen en les persones, sinó en la cooperativa i totes les decisions es prenen democràticament. Normalment, estan formades per un grup de persones amb una condició o característica que els uneix (edat, condició sexual, discapacitat, ideologia política, etc.)

El cohabitatge és molt popular al nord d'Europa i molt utilitzat pels seus ciutadans. Tot i que ni a Catalunya ni a Espanya no és un mètode gaire conegut o utilitzat, podem trobar alguns exemples com Can Batlló.

---

<sup>3</sup> Traduït a l'anglès: cohousing.

## LA MASOVERIA URBANA

Popularment, la masoveria ha estat un sistema d'habitatge molt utilitzat en el món rural, amb el qual el propietari d'una finca cedia al masover el dret a viure a la seva propietat a canvi de la feina agrícola d'aquest.

Després de l'esclat de la bombolla immobiliària, les necessitats d'habitatge van aflorar. Tant és així, que va sorgir el concepte de masoveria urbana, un nou sistema on el propietari cedeix el dret a viure a la seva propietat sense pagar lloguer. A canvi, el masover ha de reformar l'habitatge o mantenir-lo en bones condicions.

D'aquesta manera, se'n poden beneficiar les dues parts. La masoveria està regulada per la llei 18/2007, del 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge. A Catalunya mateix en podem trobar alguns exemples com el projecte Mula (Masoveria Urbana per la Llar Alternativa).

## PROPIETAT TEMPORAL I PROPIETAT COMPARTIDA

Aquestes dues formes jurídiques van ser aprovades pel Govern de la Generalitat l'any 2014 amb l'objectiu; precisament, d'ajudar a tots els ciutadans que es trobaven amb dificultats per accedir a un habitatge en propietat després de la crisi del 2008 i un augment de preu en els lloguers.

En la propietat temporal, totes les obligacions i drets derivats de l'habitatge recauen en el propietari temporal durant el període de temps estipulats en el contracte. Passat aquest temps, el pis torna a ser de l'anomenat propietari successiu.

En el cas de la propietat compartida, el comprador va adquirint fraccions de l'habitatge, progressivament, pagant quotes anuals fins a convertir-se 100% en el propietari de l'habitatge. D'aquesta manera, moltes persones tenen l'oportunitat de ser propietaris sense tenir l'obligació d'endeutar-se.

Malgrat això, cap d'aquestes dues formes jurídiques va tenir èxit. De fet, segons dades del 2016, fins aquell moment no es van inscriure pisos o cases en règim de propietat temporal o compartida.

## FONS NEXT GENERATION

La crisi causada per la pandèmia de la COVID-19 ha plantejat molts reptes. Per fer-hi front, la Unió Europea ha llançat un nou fons anomenat Next Generation per a la recuperació de tots els països que en formen part. Dins d'aquest fons, un dels sectors més finançats és la transició energètica, on hi trobem sis programes d'ajuts per a la millora de l'eficiència energètica dels habitatges.

Aquest fons és una gran oportunitat per pal·liar el problema de l'habitatge perquè dues de les seves principals línies d'actuació són la rehabilitació i la promoció d'habitatges.

Els programes més destacables per atendre la problemàtica de l'habitatge són els següents:

### PROGRAMA 1

#### AJUTS A LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ ALS BARRIS

El programa 1 té com a finalitat rehabilitar aquelles zones o barris que més ho necessitin. És necessari que al final de l'actuació els edificis rehabilitats siguin eficients energèticament i la quantia de l'ajut és condicionada pel grau d'estalvi energètic al final de la rehabilitació. La quantia màxima per demanar és de 21.400€, però en el cas que els propietaris es trobin en una situació de vulnerabilitat econòmica i tinguin dificultats a l'hora de pagar, el fons europeu ho pot finançar al 100%. Aquesta línia de subvenció està dotada amb 162,7 milions d'euros per a distribuir en diversos exercicis. La convocatòria actual està dotada amb 24.038.692 milions d'euros

PROGRAMA 2

SUPORT A LES OFICINES DE REHABILITACIÓ

La seva finalitat és finançar les oficines de rehabilitació, que en el cas de Catalunya són municipals o comarcals. Amb el suport financer a aquestes oficines, s'espera que siguin capaces d'informar, coordinar i facilitar la gestió dels ajuts que concedeix aquest fons.

PROGRAMA 3

AJUTS A LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ A EDIFICIS

La finalitat d'aquest programa és la rehabilitació d'edificis amb les quals s'obtingui una millora energètica. És un programa destinat, sobretot, a comunitats de propietaris que vulguin fer actuacions conjuntes per a la rehabilitació de les instal·lacions.

Aquest és un dels programes més ben dotat econòmicament. La quantia màxima de la subvenció és de 18.800€ per habitatge. Igual que en el primer programa, en cas de dificultats per assumir les despeses, el fons pot subvencionar la rehabilitació al 100%.



**PROGRAMA 6****AJUTS A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL EN EDIFICIS ENERGETICAMENT EFICIENTS**

L'objectiu principal d'aquest programa és promocionar habitatges energèticament eficients que es destinin a lloguer social. D'aquesta manera, es pot incrementar el parc públic d'habitatges actual fins a acostar-se a nivells europeus.

**EL PAPER DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES**

---

**ADMINISTRACIÓ CENTRAL - GOVERN ESPANYOL**

Com ja he comentat anteriorment, les polítiques públiques d'habitatge de l'Estat Espanyol estan regulades a través dels successius plans estatals d'habitatge. Les polítiques dels últims plans han estat molt influenciades i condicionades per la crisi financera del 2008.

A grans trets, el darrer Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 tenia com a objectiu principal proporcionar ajudes per accedir a l'habitatge i intentar pal·liar les dificultats dels ciutadans més vulnerables, que s'havien vist afectats per la precarietat del mercat laboral i la restricció de finançament per part de les entitats bancàries. En general, el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 proposava mesures d'ajuda al lloguer per a persones amb pocs recursos, promoció d'habitatges de Protecció Oficial destinats a lloguer i ajudes a la rehabilitació per la millora de l'eficiència energètica i la conservació del propi habitatge.

El Pla Estatal d'Habitatge 2022-2025 està dividit en 13 programes i té com a objectiu facilitar l'accés a l'habitatge als col·lectius amb més dificultats econòmiques. Per exemple, persones sense llar, víctimes de violència de gènere, persones amb risc de desnonament, persones

grans, persones amb discapacitat, etc. Per aconseguir-ho, el govern proposa proporcionar ajudes econòmiques a tots aquests sectors de la població més vulnerables. Un dels col·lectius protagonistes són els joves, que se'n podran beneficiar rebent ajudes pel lloguer o l'adquisició d'un habitatge en municipis poc poblats<sup>4</sup>. D'altra banda, els col·lectius més exposats a l'exclusió residencial també podran rebre ajudes per afrontar les despeses en subministres de la llar com l'aigua o la llum.

El pla també proposa diverses iniciatives per a poder incrementar l'oferta d'habitatge actual i, d'aquesta manera, minimitzar el problema de l'habitatge. Així doncs, es proposa fomentar l'oferta assegurant el pagament del lloguer a tots els propietaris, construir més habitatge de Protecció Oficial, impulsar la promoció d'allotjaments i incrementar els pisos de la SAREB<sup>5</sup> a disposició de la població.

A més de les ajudes proposades pel Pla d'Accés a l'Habitatge 2022-2025, l'Estat espanyol proposa diverses polítiques per fomentar l'emancipació dels joves, sobretot per al lloguer perquè és la principal via d'accés a l'habitatge pels joves.

## ADMINISTRACIÓ AUTONÒMICA - GENERALITAT DE CATALUNYA

La Generalitat de Catalunya estableix les seves polítiques d'habitatge en funció dels objectius dels Plans d'habitatge impulsats pel govern central.

Principalment, la Generalitat gestiona els Habitatges de Protecció Oficial a Catalunya, de manera que proporciona ajudes als promotors privats per la construcció d'habitatges i s'encarrega de la gestió del registre de sol·licitud d'Habitatges de Protecció Oficial.

Una altra de les seves polítiques més importants és l'assignació d'ajuts i subvencions per al lloguer a diferents col·lectius amb risc d'exclusió residencial. Les més rellevants són les subvencions destinades a la gent gran i el Bo Lloguer Jove. En aquest últim cas és important destacar que tot i que la Generalitat decideix quin procediment se seguirà per oferir-los, és el Govern Espanyol qui decideix la normativa general d'aquests bons.

---

<sup>4</sup> Es consideren poc poblats municipis de menys de 10.000 habitants.

<sup>5</sup> SAREB (Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària).

A més a més, no només se'n poden beneficiar els llogaters, sinó també els propietaris o entitats que destinen habitatges a lloguer social per a fomentar el parc d'habitatges actuals. Pels propietaris, per exemple, la Generalitat ofereix dos programes: l'Avalloguer, destinat a cobrir la renda de lloguer al propietari en cas que el llogater no se'n pugui fer càrrec i les compensacions econòmiques en cas d'anul·lació d'un desnonament d'una persona vulnerable.

Per últim, també s'estan fomentant molt les polítiques de rehabilitació. La Generalitat de Catalunya ofereix ajuts a la rehabilitació a persones grans, propietaris que vulguin rehabilitar el seu pis per poder entrar en el mercat del lloguer, comunitats de propietaris que vulguin rehabilitar l'edifici i ajuts destinats a la rehabilitació d'habitatges públics.

A part d'això, també hi ha un programa de rehabilitació per fomentar el repoblament en zones rurals i per millorar l'eficiència energètica dels habitatges actuals.

### ANÀLISI DELS PARTITS POLÍTICS

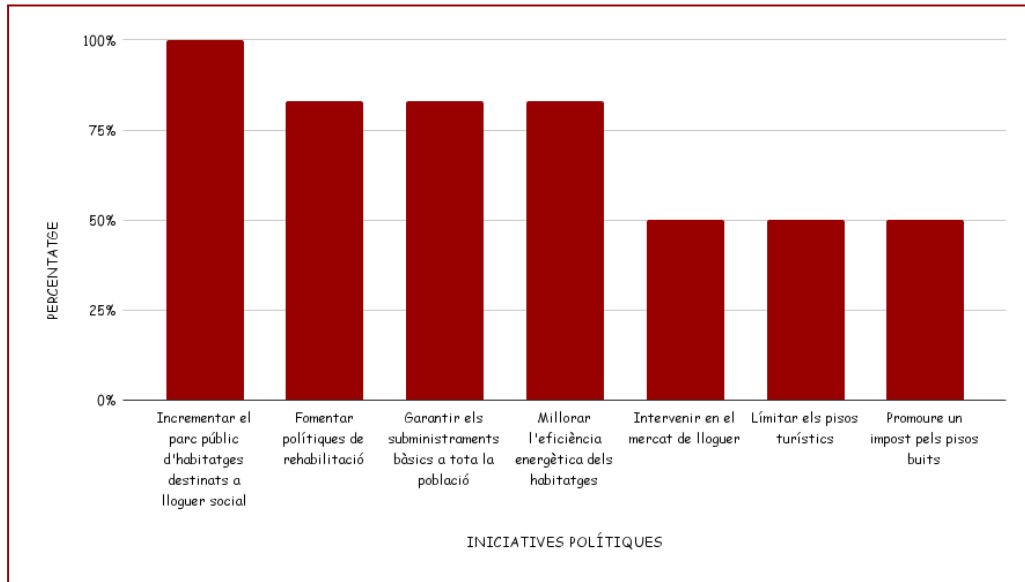
El passat 2021 es van celebrar les eleccions autonòmiques al Parlament de Catalunya. Cada partit polític va presentar un programa electoral amb les seves iniciatives per solucionar el problema de l'habitatge. Així doncs, en aquest apartat es fa una breu anàlisi de les polítiques que proposen Esquerra Republicana de Catalunya (ERC), Junts per Catalunya (JxCAT), la Candidatura d'Unió Popular (CUP), Ciutadans (C's), el Partit Socialista de Catalunya (PSC), en Comú Podem i el Partit Popular (PP).

Per una banda, tots els partits reconeixen el problema existent amb l'habitatge i coincideixen que és necessari incrementar el parc públic d'habitatge destinat a lloguer. Tots els partits polítics mencionats esmenten aquesta mesura en el seu programa electoral i tots proposen la mateixa solució per aconseguir-ho: incrementar el parc públic d'habitatges a través dels pisos de la SAREB. La CUP, Esquerra Republicana i Junts per Catalunya exigeixen a la SAREB tots els seus pisos, mentre que els altres partits pretenen aconseguir-los a través de convenis, acords o taules de diàleg.

En Comú Podem, la CUP i Esquerra Republicana també proposen mobilitzar el parc d'habitatges buits a través d'impostos addicionals a les persones que mantinguin els seus pisos buits, així com limitar les llicències i els ajuts concedits als pisos turístics. Les polítiques per millorar l'eficiència energètica, garantir els subministraments bàsics a tota la població i fomentar la rehabilitació també són molt presents en els programes electorals, menys en el del Partit Popular, que no hi fa cap esment.

La CUP, Esquerra i Junts per Catalunya també insisteixen en la importància de la rehabilitació per al repoblament de les zones despoblades. Per altra banda, els partits discrepen molt en relació amb el tema de l'ocupació il·legal i l'actuació de l'administració pública davant d'aquest problema. Per una banda, Junts per Catalunya proposa acabar amb les màfies que es lucren del problema i trobar una alternativa per a tots els col·lectius més vulnerables. Els socialistes defensen una major intervenció per part dels Mossos d'Esquadra en aquest assumpte i la suspensió de desnonaments sempre que es produeixi en un pis que pertanyi a una entitat financera. Altrament, Esquerra Republicana, els Comuns i la CUP veuen els desnonaments com un acte de violència i n'exigeixen la suspensió immediata fins que no hi hagi una alternativa residencial en el mateix entorn de la persona. Aquests tres últims partits també proposen la regulació dels preus del mercat de lloguer en funció del salari de les persones, mentre que els altres partits polítics no es posicionen ni a favor ni en contra d'aquesta iniciativa.

**GRÀFIC 6.** Freqüència de les principals polítiques proposades pels partits polítics en els corresponents programes electorals (eleccions catalanes, 2021).



FONT: elaboració pròpia.

## ADMINISTRACIÓ LOCAL - AJUNTAMENT D'OLOT

L'Administració Local és la que coneix més bé la situació d'un poble o una ciutat determinada i, per això, és possiblement l'administració més important per garantir l'accessibilitat a l'habitatge. Endemés, molts municipis disposen d'una Oficina d'Habitatge que s'encarrega d'informar, assessorar i gestionar tot el que està relacionat en matèria d'habitatge i atendre les necessitats de la població.

La majoria d'ajuntaments també disposen d'una borsa amb pisos que normalment gestiona l'Oficina d'Habitatge per oferir-los a persones amb risc d'exclusió residencial a un preu de lloguer per sota del preu de mercat. Dins d'aquesta borsa, s'inclouen els pisos de particulars que es posen a lloguer a través del Programa de la Xarxa de Mediació pel Lloguer Social de la Generalitat de Catalunya. Així doncs, els propietaris tenen l'oportunitat de cedir la gestió del seu lloguer a l'Oficina d'habitatge i, a canvi, l'administració pública s'encarrega del seguiment i garanteix al propietari el cobrament del lloguer. En el cas d'Olot, "la borsa d'habitatge

gestiona actualment 193 habitatges de lloguer social s'estan esperant dos més". (Manel Ciendones, comunicació personal, 1 d'agost de 2022).

L'Oficina d'Habitatge de la ciutat d'Olot també s'encarrega de col·laborar amb la Generalitat de Catalunya per informar i gestionar les promocions i el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial. A part d'això, tramita ajuts de lloguer per a aquells col·lectius més vulnerables i ajuts de rehabilitació destinats sobretot a la zona del nucli antic de la ciutat. A més, també s'encarrega d'altres funcions com tramitar cèdules d'habitabilitat i assessorar jurídicament en temes d'habitatges, veïnatge i convivència.

### ENTREVISTA 1

Entrevista realitzada a Manel Ciendones, treballador de l'Oficina d'Habitatge d'Olot.

#### **Molts col·lectius són discriminats a l'hora d'accedir a un lloguer, quines mesures s'estan adoptant a Olot per frenar-ho?**

En el cas d'Olot, s'ha fet un estudi on hi han participat diversos departaments de l'ajuntament. En aquest estudi, s'ha analitzat el comportament de les immobiliàries, les gestories i els administradors de finques en relació, sobretot, a la immigració. Actualment, s'està treballant amb el resultat d'aquest estudi conjuntament amb els agents venedors d'immobles per poder-ho evitar. Tot i que és un problema que està detectat, és molt difícil de solucionar perquè en parlar d'immobles privats, l'administració pública no pot limitar el seu preu ni decidir a qui llogar-los.

#### **Quin és el col·lectiu de persones que més ateneu a l'Oficina d'Habitatge?**

A l'oficina, atenem persones de tot tipus. Des d'una persona gran que no li volen renovar el contracte perquè el propietari vol treure més rendiment de l'immoble a persones joves que es volen independitzar. És un ventall molt gros de persones i no tinc dades per saber quin és

el col·lectiu més atès. El que sí que et puc assegurar és que, des de fa uns anys cap aquí, ha crescut molt la demanda en habitatge. Actualment, cada mes hi ha més de 30 demandes en habitatge i seguirà creixent en un futur.

### **Creu que la pandèmia de la Covid-19 ha agreujat el problema de l'habitatge?**

Sí, totes les crisis agreugen molt el problema de l'habitatge. La pandèmia, per exemple, ha deixat sense feina moltes persones que, sense ingressos, no han pogut pagar les despeses de l'habitatge. Tant l'estat espanyol com la Generalitat van fer mesures per ajudar a les persones més vulnerables i evitar els desnonaments, però les ajudes arriben allà on arriben i, no es va poder ajudar a tothom. El que sí que es va fer va ser allargar al màxim tot el procediment dels desnonaments, sobretot en els casos dels grans tenidors.

### **Una de les frases més emblemàtiques que s'utilitza per reivindicar el dret a l'habitatge és "Gent sense cases i cases sense gent". Creu que tots els pisos buits d'Olot contribueixen a agreujar el problema de l'accés a l'habitatge? Quines iniciatives s'han tirat endavant per solucionar-ho?**

Sí, és una part més. L'habitatge és una propietat privada i, com a tal, el propietari decideix què fer. El problema són els grans tenidors, que inverteixen en habitatges però no per posar-los a lloguer, sinó per especular. Hi ha edificis totalment buits a l'espera que el propietari se'l vengui a altres grans tenidors.

Per part dels ajuntaments, s'ha intentat fer un recàrrec a l'IBI de tots aquells grans tenidors que mantenen pisos buits, però els ajuntaments no tenen prou capacitat per legislar-ho i, a més a més, els grans tenidors contracten els millors bufets d'advocats del món. També, des del Govern espanyol, es va indicar que hi havia d'haver un percentatge destinat a lloguer social en totes les promocions. Crec, però, que es podria fer molt més del que s'està fent.

**Quin procediment se segueix quan una persona ve a l'Oficina a demanar ajuda per trobar un habitatge?**

La Generalitat de Catalunya té el servei de borsa d'habitatge, el qual té un registre de sol·licitants. Per apuntar-se a aquest registre, només s'han de complir dos requisits: no tenir cap pis en propietat i no superar una xifra d'ingressos anuals establerta. Per apuntar-s'hi, només cal que portin el DNI i els ingressos a través de la Declaració de Renda de les persones físiques o a través de la seva vida laboral. Segons la situació de la persona, pot ser que es demani més documentació, però en principi això és el més imprescindible. A partir d'aquí, la documentació es trameta a la Generalitat i, si tot està en ordre, ells mateixos inscriuen la persona. Aquesta inscripció té valor per un any i s'ha de tornar a renovar si es continua buscant pis.

El registre és una llista infinita de persones que estan buscant habitatge per tot Catalunya i, a mesura que van entrant pisos nous a la borsa es va seguint l'ordre, però és un procediment molt llarg. A Olot mateix per trobar pis de la borsa d'habitatge pots tardar molts anys.

**De mitjana, quant de temps es tarda a trobar un habitatge per a una persona?**

Es tarden molts anys perquè hi ha moltes persones apuntades al registre però molt pocs pisos. En el cas de situació d'emergència, el procediment és més ràpid, ja que l'ajuntament disposa de pisos per fer front a aquest tipus de situacions.

**L'Ajuntament d'Olot també disposa d'una borsa d'habitatge social. Quines estratègies s'utilitzen més per aconseguir-los?**

Normalment, sempre s'adquireix a través del sistema de dret a tinent i retracte. L'administració no pot entrar dintre del mercat immobiliari perquè l'Ajuntament sempre pot arribar a tenir una capacitat econòmica superior a qualsevol altra persona. Per aquesta raó, l'administració sempre utilitza el dret de tinent: els grans tenidors tenen l'obligació de notificar les ofertes dels seus actius a la Generalitat i a l'ajuntament per igualar l'oferta i



quedar-se'l. A vegades, hi ha l'oportunitat de comprar tot un bloc. Per exemple, l'any 2016, a Olot va sorgir l'oportunitat de comprar dos blocs sencers amb un total de 28 habitatges. Al final, es va fer un conveni entre la Generalitat i l'Ajuntament, amb el qual la Generalitat va comprar un bloc i l'Ajuntament l'altre. La Generalitat ens ha cedit aquests pisos i tota la gestió la fem des de l'Ajuntament.

## ENTREVISTA 2

Entrevista realitzada a Jordi Güell, regidor d'habitatge de l'Ajuntament d'Olot.

**La problemàtica de l'habitatge no només afecta aquelles persones amb els ingressos més baixos, sinó que també afecta molt les persones amb salaris mitjans. Actualment, quasi la meitat dels ingressos de moltes famílies estan destinats a pagar els costos de l'habitatge. Què en pensa d'això? Què s'està fent per solucionar-ho?**

Penso que és un desastre. És una problemàtica molt i molt greu i, a més, de molt difícil solució, quasi per dir que ho podem intentar suavitzar, però no situar-nos en un escenari on el preu del lloguer de l'habitatge estigui per sota del 30% dels ingressos.

Tots els ajuntaments de Catalunya fem polítiques bastant similars per intentar solucionar aquest problema. Per una banda, proporcionem accés a ajudes de lloguer de la Generalitat, assessorem i ajudem a la gent perquè pugui tramitar les ajudes. També incorporem habitatge social a la borsa d'habitatge de què disposa l'Ajuntament, que bàsicament té tres orígens: habitatge propi de l'Ajuntament, de la Generalitat o de particulars que ens el cedeixen. L'accés a aquests habitatges està regulat, amb uns preus per sota de mercat, però hi ha molta més demanda que oferta.

Aquestes, però, són ajudes pal·liatives, que en tot cas beneficien una part molt petita de la població que necessita tenir accés a un habitatge.

Després, hi ha la possibilitat que el propi ajuntament construeixi habitatge, però construir és molt car i els ajuntaments, després de la crisi del 2008, tenen una capacitat d'endeutament molt limitada per reduir el dèficit públic. Per tant, construir habitatge social per part de l'administració és molt complicat.

Actualment, molts ajuntaments estan utilitzant el sistema de dret de superfície: l'ajuntament té un terreny, però no té diners per construir-hi. Per tant, cedeix el terreny a un promotor privat perquè hi construeixi durant un període determinat de temps. Durant aquest període, té la possibilitat de construir i llogar els habitatges sota les condicions que estableix l'ajuntament. Un cop exhaurit aquest termini de temps, s'acaba el dret de la superfície i els habitatges passen a ser propietat de l'ajuntament. Durant aquest temps, el promotor ha tingut temps de recuperar el cost de la inversió i treure'n un benefici. De fet, amb les ajudes Next Generation ha sortit una línia per promocionar habitatge públic utilitzant aquest sistema. En el cas d'Olot, s'està intentant fer una promoció d'aproximadament 87 habitatges utilitzant aquest mètode

**El 22 de setembre de 2020 va entrar en vigor una llei que limitava els preus de lloguer de l'habitatge en les zones més tensionades. Per contra, moltes persones afirmen que la intervenció de l'administració pública en els preus del lloguer ha suposat una reducció de l'oferta, argumentant que molts propietaris han optat per vendre els seus habitatges ja que consideren que poden tenir més beneficis que llogant-lo. Què n'opina de la intervenció en els preus dels lloguers? Creu que s'hauria d'aplicar a Olot?**

Nosaltres, com a Ajuntament, vam sol·licitar la limitació de preus perquè creiem que és una necessitat social molt important. Tot i així, actualment, no és vigent perquè la llei catalana va estar recorreguda pel Tribunal Constitucional i, automàticament, va deixar de tenir efecte. Per tant, avui dia, a Olot el mercat immobiliari és totalment lliure.

És veritat que un promotor, quan fa habitatge nou, es planteja si el fa de venda o de lloguer i si té els preus de lloguer limitats, segurament, es decantarà per la venda. Tot i així, jo hi veig més aspectes positius a la limitació de preus que negatius.

**Actualment, els preus dels lloguers s'estan incrementant cada vegada més, igual com va passar amb els preus de venda d'habitatges durant els anys anteriors a la crisi financera del 2008. Creus que actualment o en un futur no molt llunyà és possible que visquem una bombolla econòmica amb els preus dels lloguers?**

El mercat és molt difícil de preveure i no sé si, en un futur, el preu del lloguer augmentarà o baixarà. Hi ha tantes variables que ho condicionen que és totalment impossible determinar si hi haurà una bombolla econòmica en els preus del lloguer. Puc aventurar una creença pel mercat d'Olot que, com a tal, no se sustenta en cap anàlisi ni en cap indicador. Pel tipus d'economia que tenim a la comarca, és possible que s'incrementin, però tampoc crec que s'incrementin d'una manera molt notable.

**Durant el segle XX, es van fomentar polítiques per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció oficial destinades a venda, però actualment totes les polítiques adoptades per l'administració pública són destinades a incrementar el parc públic d'habitatges socials de lloguer. Per què creu que l'administració aposta més pels habitatges de lloguer social que els de compra social?**

Culturalment, la propietat sempre s'ha vist com un símbol d'èxit social. També, la importància de tenir "casa meua" i aquest concepte tan arrelat de néixer, viure i morir sempre a la mateixa ciutat ha estat molt present a Olot i a la Garrotxa. Tant és així que moltes polítiques públiques sempre han anat encaminades a facilitar l'accés a la propietat, sobretot amb les Polítiques d'Habitatge de Protecció Oficial. Ara s'ha vist que això és un error enorme perquè amb diner públic s'ha subvencionat el patrimoni de moltes persones.

Des del meu punt de vista, va ser un error i ara segurament el problema existiria, però seria molt més lleu.

**Quines iniciatives es volen dur a terme en un futur per millorar la situació de l'habitatge a Olot?**

A llarg termini, volem incrementar més l'habitatge social. No només per a les persones amb ingressos més baixos, sinó habitatge digne i assequible per a tothom. Tenim un gran estoc d'habitatge buit que va quedar deshabitat arran de la crisi del 2008. Per exemple, la SAREB que s'ha finançat amb diner públic, amb diners de tots, té una gran quantitat d'habitatges paralitzats i bona part d'aquests habitatges han estat ocupats de manera il·legal. Crec que s'hauria d'arribar a acords amb els ajuntaments i que aquests últims els poguessin arreglar i posar al mercat.

## CAUSES DEL PROBLEMA

### DEMOGRÀFIQUES

---

Arran de la segona Revolució industrial, les ocupacions en feines de caire agrícola van començar a disminuir mentre que no parava de créixer la demanda de treballadors a les ciutats. Aquest fet va provocar un moviment migratori de molts treballadors des del camp a la ciutat. La concentració de moltes persones a les grans ciutats i el poc habitatge existent en el moment va ser una de les principals causes que va desencadenar el problema de l'habitatge a la segona meitat del segle XIX<sup>6</sup>.

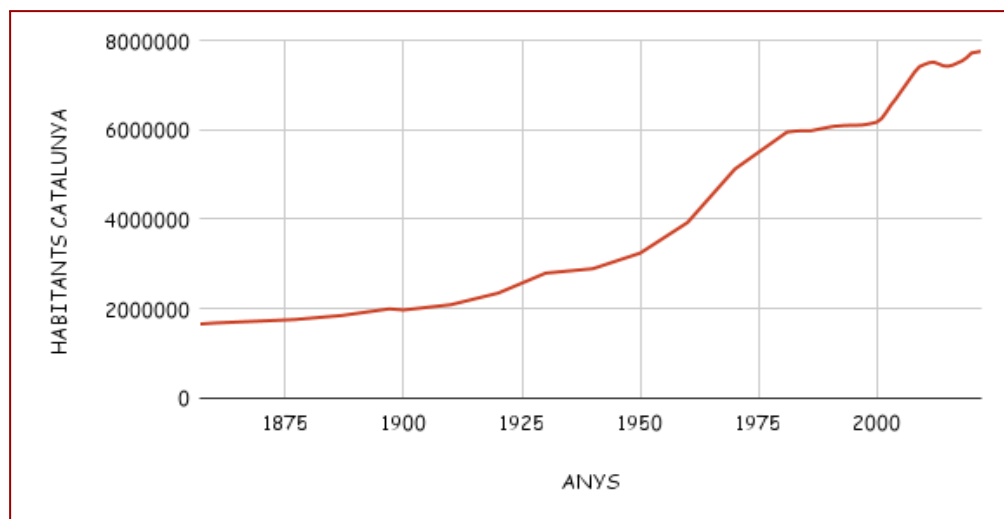
---

<sup>6</sup> De fet, la població espanyola es va multiplicar per 2,16 durant el segle XX.

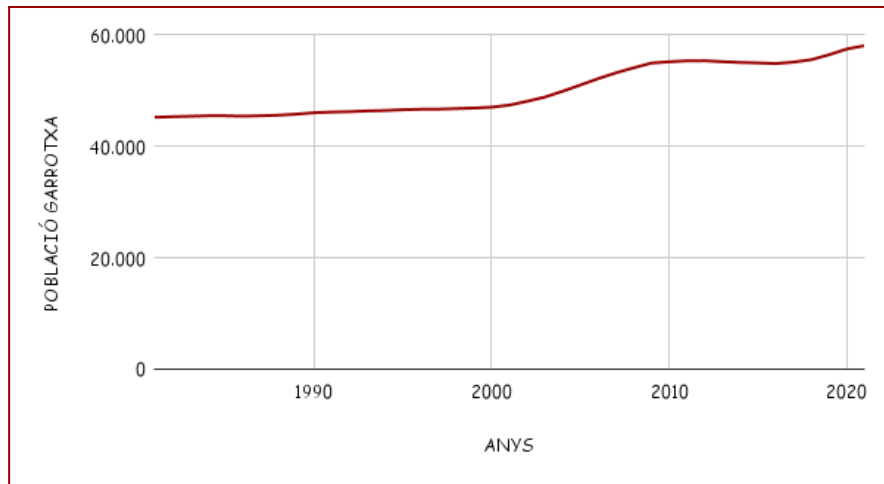
A més, durant aquests darrers anys, moltes persones han decidit marxar del seu país per buscar noves oportunitats de vida i venir a Catalunya o a Espanya. L'arribada de la immigració ha provocat una major demanda i, en conseqüència, un major preu dels habitatges més humils. Per tant, encara s'ha agreujat més la problemàtica per accedir-hi.

El problema en si no són les persones que busquen noves oportunitats i decideixen emigrar, sinó la poca oferta d'habitatge en comparació amb la demanda, ja que es converteix en un mercat molt tensat i amb uns preus molt abusius.

**GRÀFIC 6. Evolució de la població (Catalunya, 1857-2022).**



FONT: elaboració pròpia amb dades extretes de l'Idescat.  
<https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15223>

**GRÀFIC 7. Evolució de la població (Garrotxa, 1981-2021).**

FONT: elaboració pròpia amb dades

<https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15224>

## ECONÒMIQUES

Segons la relatora de Nacions Unides, l'habitatge és “el bé econòmic que més diners dona al món, per sobre de l'or i el petroli”. (Farha. Com es va citar a *L'habitatge, un bé d'inversió*, 2019). Durant molts anys, l'habitatge s'ha considerat com un actiu financer i un bé especulatiu i no com un bé econòmic de primera necessitat. No em refereixo a petits propietaris que han decidit invertir els seus diners en la compra d'algun habitatge, sinó de grans empreses que compren habitatges i esperen durant uns anys per vendre'ls a un preu superior de compra. Aquestes empreses mantenen milers de pisos buits mentre que hi ha moltes persones que no tenen coberta una necessitat bàsica. Per acabar-ho de completar, el preu de l'habitatge també varia segons les fluctuacions especulatives, que cada vegada apugen més els preus i en dificulten més l'accés. L'especulació immobiliària ha estat la causa

de grans crisis financeres arreu del món, com per exemple la crisi financera de l'any 2008. En aquest sentit, l'administració pública hauria de limitar l'especulació en béns de primera necessitat, com ho és l'habitatge i així evitar el sobreesforç econòmic i l'exclusió residencial de milers de famílies.

## **POLÍTIQUES**

---

Durant molts anys, les polítiques d'habitatge no han tingut ni la transcendència ni l'atenció política que caldria per solucionar el problema. Catalunya i Espanya, durant els darrers anys, han destinat molt poc percentatge del PIB a l'habitatge. Segons dades proporcionades per la Fundació Foment Habitatge Social, de mitjana, la inversió anual destinada a polítiques d'habitatge de la Unió Europea suposa un 0,6% del PIB<sup>7</sup>, mentre que a l'Estat Espanyol no representa ni un 0,1% del PIB.

Així doncs, avui dia el dèficit d'habitatge públic i assequible és un dels principals condicionants d'aquest problema. Per posar un exemple pràctic, segons dades de la fundació Foment Habitatge Social, als Països Baixos més del 30% de l'habitatge és públic, mentre que a Catalunya no supera ni el 2%.

Un altre aspecte que contribueix a l'agreujament del problema de l'habitatge és la normativa de vigència dels Habitatges de Protecció Oficial. Des del seu inici, s'ha permès que aquest tipus d'habitatges poguessin tornar al mercat lliure després d'un període de temps que oscil·la entre 10 i 30 anys. D'aquesta manera, els propietaris dels habitatges de Protecció Oficial, una vegada finalitzada la seva vigència, poden vendre'ls a preus de mercat, traient-ne un profit personal i sense deixar que una altra persona necessitada se'n pugui beneficiar.

La falta d'inversió en polítiques d'habitatge és una de les principals causes de l'emergència residencial en què ens trobem avui dia. En el cas de Catalunya, la llei del dret a l'habitatge del 2007, tenia com a objectiu aconseguir que el 15% del parc total d'habitatges fos

---

<sup>7</sup> Producte Interior Brut (PIB)

assequible en vint anys, per poder aproximar-se als estàndards europeus. No obstant això, l'objectiu d'aquesta llei es va veure pertorbat per la crisi financera de l'any 2008 i, ara mateix, es pot considerar un objectiu quasi impossible de complir l'any 2027. En aquest sentit, caldria més implicació per part de l'Estat i la Generalitat per superar el problema. De fet, en la majoria de casos, els ajuntaments són els que estan lluitant més per solucionar-lo, tot i que és l'administració amb menys competències en matèria d'habitatge.

## CONSEQÜÈNCIES DEL PROBLEMA

### EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

---

L'habitatge és un element essencial per a la integració social i el benestar de les famílies. La impossibilitat d'accedir a un habitatge digne o el que també anomenem exclusió residencial és un dels principals condicionants de la desigualtat entre la població i de l'exclusió social. Qualsevol persona mancada del dret a l'habitatge tindrà moltes dificultats per col·laborar socialment, econòmicament o culturalment amb la resta de la societat i, sobretot, dificultats per mantenir unes condicions de vida adequades i estables.

Segons proposa la Federació Europea d'Organitzacions Nacionals, l'exclusió residencial es pot dividir en tres categories:

- **SENSE SOSTRE:** persones que viuen al carrer en una situació d'exclusió social, normalment per motius de pobresa.



- SENSE HABITATGE O SENSE LLAR: persones que resideixen en espais institucionals, sense tenir cap llar on desenvolupar una vida digna.
- HABITATGE INSEGUR: persones que viuen en un habitatge sense títol legal. Per exemple, situacions de procés de desnonament, rellogament, violència familiar, etc.
- HABITATGE INADEQUAT: persones que viuen en habitatges que no compleixen les condicions adequades per la habitabilitat. Per exemple, si no hi ha accés als subministraments bàsics, situacions d'amuntegament, etc.

En aquest sentit, és important comentar el concepte de *Housing first*, cada vegada més popular a Europa i als Estats Units.

*Housing first*, traduït al català Primer l'Habitatge, és una nova metodologia per afrontar el sensellarisme. Aquesta idea va néixer de l'Organització Pathways to Housing el 1992 i molts països europeus ja estan implementant aquest model. Bàsicament, planteja l'obtenció immediata d'un habitatge digne i adequat per a totes aquelles persones que viuen al carrer. Durant anys, per solucionar el problema de les persones sense sostre, s'ha seguit una estructura determinada: primer un alberg, després un allotjament temporal i, finalment, un habitatge propi. L'habitatge és una necessitat bàsica i, en molts casos, completar tot aquest recorregut podia tardar anys. Fins i tot, en molts casos no s'arribava a l'objectiu final: un habitatge propi, digne i adequat a les necessitats de la persona. És per això que el model *Housing First* proposa un habitatge digne com a primer i únic pas.

Actualment, moltes més persones de les que ens pensem es troben en situacions d'exclusió residencial. Alguns no disposen de cap mena de sostre, d'altres no tenen cap espai de pertinença o integració i moltes altres viuen en un habitatge que no compleix les mínimes condicions per viure dignament.

A Catalunya, no hi ha una xifra exacta que permeti saber quantes persones viuen, actualment, sense sostre o sense llar. Les últimes dades són del 2017 i provenen de l'espai estable de participació Estratègia Integral per a l'abordatge del sensellarisme a Catalunya. Segons aquestes dades, al 2017 hi havia 5.571 persones vivint al carrer o en albergs, només tenint en compte les persones ateses pels serveis públics i sense fer recompte a tots els municipis.

Hi ha diversos col·lectius amb més predisposició a patir alguna situació d'exclusió residencial o amb més dificultats per poder pagar o trobar un habitatge que s'adeqüi a les seves necessitats. A continuació, s'introdueix breument els col·lectius amb més dificultats per accedir a un habitatge i s'expliquen diverses experiències relacionades amb l'exclusió residencial.

### JOVES

Molts joves tenen dificultats per accedir al seu primer habitatge. L'atur juvenil, els baixos ingressos, la precarietat laboral i els preus excessius en dificulten l'accés. A més, les entitats financeres i l'administració pública posen poques facilitats per accedir a ajuts, crèdits o hipoteques que els permetin finançar el seu primer habitatge.

Altrament, els prejudicis i els estigmes que envolten els joves tampoc no els ajuden a emancipar-se. La majoria dels joves es troben amb dificultats a l'hora de llogar un habitatge precisament per aquests prejudicis. Per exemple, molts propietaris prefereixen llogar els seus pisos a altres col·lectius per la desconfiança amb el jovent, sobretot amb el pagament regular mensual, la convivència amb el veïnat i el manteniment de l'habitatge.

Segons dades del nou informe de l'Observatori d'Emancipació del Ministeri de Drets Socials, vuit de cada deu joves de menys de 35 anys viuen a casa els pares. L'any 2019, un 22,6% dels joves podien marxar de casa els pares, actualment només ho fa el 18,1% dels joves.

## CAS REAL 1

Experiència de Víctor García Visús, llicenciat en Ciències Polítiques.

“Vaig acabar d’estudiar ciències polítiques als 22 anys. En aquell moment, l’atur juvenil era molt alt i els preus de l’habitatge eren molt cars. Sants, el barri on he viscut tota la vida, no s’havia considerat massa cèntric fins fa pocs anys, però amb els processos de la bombolla immobiliària i l’augment del turisme a Barcelona no veia manera d’independitzar-me al barri on he viscut tota la vida i on tinc la major part dels meus vincles. Durant el temps que vaig estar buscant pis, estava involucrat al grup d’habitatge de l’Ateneu Llibertari de Sants, on intentàvem ajudar a totes les persones que es trobaven davant una situació crítica amb l’habitatge com casos de desnonaments, sobreocupació, etc. Molts casos que ens trobàvem eren tan urgents i tan greus que no ens permetien pensar més enllà, en temes, per exemple, com l’emancipació dels joves.

La solució que vaig trobar per independitzar-me va ser marxar del país i anar a viure a Anglaterra. A l’hora de buscar pis vaig tenir bastants problemes perquè els preus de l’habitatge eren molt cars i l’oferta era horrible. A més, hi ha moltes agències pel mig que s’aprofiten de totes les persones que acaben d’arribar al país, cobrant uns honoraris i uns preus per sobre del mercat.

Amb la pandèmia de la covid-19, vaig tornar cap a Barcelona. Per sort, treballava com a administratiu i vaig poder conservar la feina teletreballant des de casa. Amb aquesta feina, em podia permetre un habitatge i amb la meua parella vam decidir anar a viure a Poble-Sec l’octubre del 2020, on vam trobar un pis per 750€ al mes. Era un quart sense ascensor, construït l’any 1936 i, pràcticament no l’havien arreglat des d’aleshores. Per tant, era un pis bastant vell i amb molts problemes de goteres i humitats. L’únic bo és que els preus de l’habitatge havien baixat una mica a causa de la pandèmia.

Al cap d'un any, vam veure que no podíem seguir amb aquestes condicions i vam decidir buscar un altre pis. Ens vam ajuntar amb un altre parell d'amics perquè, d'aquesta manera, el pressupost seria més gran i podríem trobar un pis en millors condicions. Vam establir un pressupost de 1.300€ entre els quatre. Al principi teníem preferències en determinats barris, però una vegada ens vam posar a buscar vam veure que ens hauríem d'adaptar allà on fos i vam començar a buscar per tota Barcelona i, fins i tot, per fora. En aquell moment, tots estàvem teletreballant i, per tant, necessitàvem un pis ampli i lluminós. Era molt difícil trobar un pis que reunís aquests requisits i, si ho feia, havíem de competir amb moltes altres persones que també el volien. Quan en trobàvem un, enviàvem a l'agència tots els detalls bancaris, nòmines i avalistes, però sempre hi havia candidats millors. Fins i tot, en una de les agències vam haver d'enviar una carta explicant qui érem, com ens coneixíem, què fèiem i perquè volíem aquell pis, però ni això va funcionar!

Ens trobàvem davant una situació bastant desesperant i l'àvia d'una de les persones amb qui buscava pis té una casa a Algaida, un poble de Mallorca. La casa està dividida en dues plantes i, com que el pis de dalt estava buit i tots estàvem teletreballant, va decidir llogar-nos el a un preu per sota de mercat. Sabem que és una cosa temporal, però actualment estem vivint aquí.

## ORIGEN ÈTNIC

Des de finals dels anys 90, un gran nombre de persones han emigrat fins a Europa a la recerca d'una major qualitat i condicions de vida. L'habitatge és un dels elements més importants perquè tots els nouvinguts puguin adaptar-se i integrar-se a la nostra societat. Malgrat això, aquest sector de la població és, probablement, el més vulnerable a l'hora d'accedir a un habitatge digne.

En moltes ocasions, la manca d'habitatge provoca la creació de zones degradades, infraestructures deteriorades, nuclis antics i barris perifèrics que no compleixen, ni de bon tros, les condicions mínimes que necessita qualsevol persona per viure.

Les principals causes que donen origen a la falta d'habitatge en aquest col·lectiu són econòmiques i discriminatòries. En primer lloc, la majoria de persones que han emigrat al nostre país no tenen suficients recursos econòmics per poder pagar els preus excessius del mercat de l'habitatge, ni de lloguer ni de compra. L'arribada de la immigració ha provocat una major demanda dels habitatges més modestos i econòmics. És precisament l'augment de la demanda allò que ha provocat un augment de preus que agreuja la dificultat de l'accés a l'habitatge, tant a la immigració com a aquelles persones amb ingressos més baixos.

Per altra banda, la discriminació i els prejudicis ètnics dificulten, encara més, l'accés de les persones immigrants a l'habitatge. Aquestes, per la manca de recursos econòmics, tendeixen a buscar pisos de lloguer i no és estrany que es trobin amb problemes de discriminació racial per part de propietaris que no volen llogar els seus pisos a persones amb un color de pell o un origen ètnic diferent, simplement pels estigmes que els envolten. Aquest fet encara dificulta més la possibilitat d'aquestes persones a accedir a un habitatge adequat a les seves necessitats. .

### CAS REAL 2

Experiència de Mari Drammeh, tècnic d'acció comunitària a Cepaim.

“Quan tenia 22 anys vaig decidir marxar de casa els pares i emancipar-me. Em vaig llançar a l'aventura i vaig començar a buscar pisos per revistes, diaris i portals d'internet. En aquell moment, cobrava un sou de 1.800€ i, per tant, em podia permetre perfectament un lloguer d'entre 400€ i 450€. Vaig trobar un habitatge al Barri de les Tries, vaig trucar a la immobiliària i vam quedar que l'endemà els hi portaria tota la documentació requerida per anar a veure el pis. Quan vaig arribar a la immobiliària amb tota la documentació (les tres últimes nòmines, el contracte de feina, etc.) em van dir que acabava de sortir una parella

que s'havia quedat el pis. En aquell moment, no era tan conscient de la problemàtica i vaig pensar que, simplement, era mala sort.

A partir d'aquí vaig seguir buscant. Al cap d'uns dies, parlant amb un amic li vaig explicar el que havia passat amb el pis i ell també em va explicar que havia viscut una situació similar. Comentant-ho amb altres amics, vam veure que a molts d'ells els hi havia passat el mateix. Vam descobrir que en molts casos quan identificaven un nom o un accent diferent en la trucada immediatament deien que el pis ja no estava disponible.

Vaig decidir parlar amb un company meu, en Jordi Gasulla, que en aquell moment era militant de la PAH<sup>8</sup>, i vàrem tenir la idea de fer una assemblea per saber com era el gruix del problema. Ens vam reunir més de 60 persones de la Garrotxa amb un mateix problema: accedir a l'habitatge. Després d'aquesta assemblea, es va crear la plataforma Stop Racisme al Lloguer. Des d'un inici, la nostra meta era aconseguir una denúncia i anar a judici perquè els propietaris i les immobiliàries fossin conscients que la gent s'estava començant a moure per lluitar contra aquesta problemàtica. Aquell va ser el primer i últim cop que vaig intentar buscar pis, fins que vaig tenir parella i vam tenir la sort de trobar-ne.

A partir de viure aquesta experiència, sempre més m'he sentit molt atacat perquè estan negant l'accés a l'habitatge a una persona pel simple fet de tenir un origen diferent.

Tota aquesta situació no canviarà fins que Olot no accepti que hi ha persones amb un origen ètnic o color de pell diferent que pensen i somien en català”.

## LES DONES

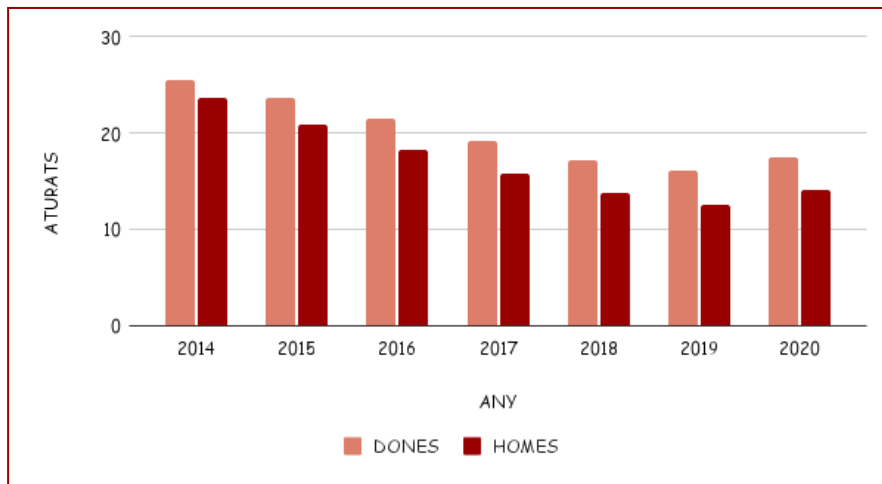
Malauradament, encara avui dia les dones pateixen discriminació en el mercat laboral, ingressant molts menys diners en comparació amb els homes. Les situacions de separacions/divorcis i llars monoparentals són cada vegada més freqüents. De fet, segons dades de l'INE, més del 80% de les llars monoparentals l'any 2020 eren encapçalades per dones. A més a més, el col·lectiu femení és molt més vulnerable a patir violència de gènere.

---

<sup>8</sup> Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH)

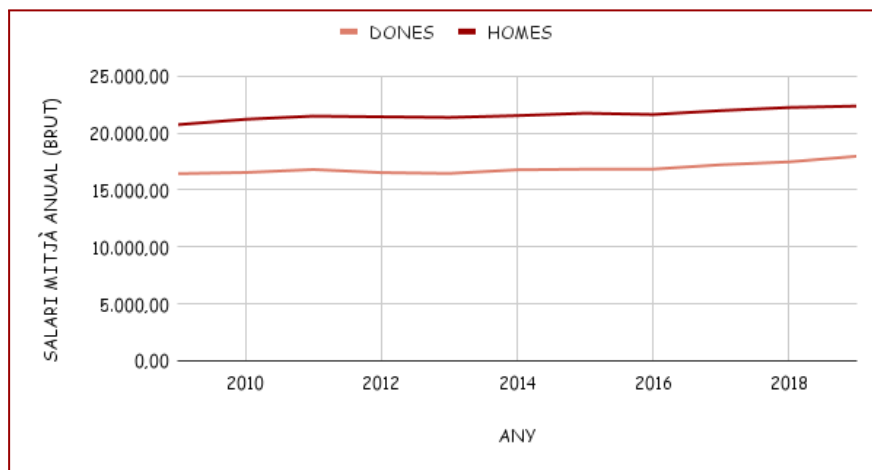
Tots aquests fets contribueixen a dificultar l'accés a un habitatge digne per totes les dones. L'habitatge és especialment important perquè aquestes dones puguin ser suficientment autònomes personalment i no siguin excloses socialment.

**GRÀFIC 8. Comparativa número de persones aturades per gènere (Espanya, 2014-2020).**



**FONT:** elaboració pròpia amb dades extretes de l'Idescat. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?tpx=49172>

**GRÀFIC 9. Comparativa salari mitjà anual per gènere. (Espanya, 2009-2019)**



**FONT:** elaboració pròpia amb dades extretes de l'Idescat. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=10882>

**CAS REAL 3**

Experiència de Pilar Casacuberta, tècnica de laboratori.

“Quan tenia 29 anys estava en una relació totalment tòxica. Al principi de la relació ell era encantador, però amb el pas del temps tot va canviar. Em maltractava tant físicament com psicològicament, fins al punt d'aïllar-me de tots els meus vincles, inclosos els meus amics i la meva família. Així i tot, jo me l'estimava, pensava que si estava al seu costat el podia canviar i, per aquesta raó, no explicava a ningú tot el que estava passant. Vam tenir un fill en comú i vam comprar un pis a mitges. Quan el meu fill tenia 8 mesos me'n vaig adonar que no volia aquest tipus de vida ni per al meu fill ni per a mi, i vaig decidir marxar. Vaig explicar a la meva família tot el que estava passant i van ser un gran suport per mi. Legalment, tenia l'oportunitat de quedar-me el pis que havíem comprat a mitges, però tenia massa por per enfrontar-me a ell, només volia perdre'l de vista.

No tenia suficients recursos per poder accedir a un habitatge, ni de lloguer ni de compra, ja que no rebia cap ajuda econòmica per part seva. Així doncs, vaig viure amb els meus pares fins que la meva germana i el meu cunyat em van proposar viure en un pis que estaven arreglant. Al cap d'un any, vaig trobar un altre pis de lloguer. Amb un sol sou i amb un fill al meu càrrec, no podia arribar a la quantitat que em demanaven i els meus pares m'ajudaven cada mes econòmicament. Fins i tot, vaig intentar demanar una ajuda econòmica per llars monoparentals, però me la van denegar perquè ja tenia família que em podia ajudar econòmicament. Vaig estar en aquell pis durant 10 anys i vigilava molt tot el que gastava,



fins i tot vaig arribar a vendre totes les meves joies. Finalment, vaig decidir tornar a viure a casa els pares perquè ja no podia permetre'm més el lloguer. "

## DROGODEPENDENTS I PERSONES AMB ANTECEDENTS PENALS

Les persones amb drogodependència i amb antecedents penals són dos col·lectius molt propensos a patir exclusió residencial. En la majoria de casos, tenen moltes dificultats per integrar-se en el mercat laboral, trobar un habitatge segur i assequible, a causa, principalment, de la dificultat d'inserir en el mercat laboral, la precarietat econòmica i dels estereotips que envolten aquests dos col·lectius. Per solucionar-ho, moltes organitzacions han detectat el problema i ofereixen alternatives per facilitar la inclusió social a aquests dos col·lectius.

### CAS REAL 4

Experiència d'un contacte anònim, proporcionat pel Consorci d'Acció Social de la Garrotxa.

"Quan em vaig casar, tot era molt fàcil. Amb una dona i un fill, tenia totes les portes obertes. A partir del divorci, no he pogut llogar res. Fa sis anys, vaig sol·licitar un pis de protecció oficial i encara l'estic esperant. Durant aquest període de temps, ningú m'ha donat cap solució. Em vaig veure obligat a ocupar un pis, estava bé, tenia aigua i llum, però la convivència amb els altres ocupes era molt complicada. Així doncs, vaig decidir marxar. Ara mateix, estic vivint en una caravana a la muntanya, plena de mosquits i serps. Per exemple, avui m'ha sortit una aranya enorme de dintre la motxilla.

Tres o quatre mesos enrere em van aprovar la mesa d'emergència i ara mateix estic a l'espera de trobar un habitatge.

El fet de no viure en un habitatge en condicions m'afecta molt, sembla mentida que et pugui arribar a afectar tant. Cada vegada tinc menys esperança i veig la possibilitat de viure en un habitatge més lluny”.

### PERSONES GRANS

El problema d'aquest col·lectiu no és tant el fet d'accedir a un habitatge, sinó d'adaptar-lo a les seves necessitats.

Moltes persones grans presenten problemes de mobilitat i l'habitatge no està adequat a les seves circumstàncies. Un dels casos més comuns és la falta de l'ascensor, que pot afavorir l'aïllament de la persona i afectar la seva salut, tant física com mental.

Una altra problemàtica que afecta les persones grans és el deteriorament de l'habitatge per la manca de recursos econòmics que farien falta per mantenir-lo. Tot i que hi ha moltes persones que es troben en aquesta situació, l'administració pública no dona suficients ajuts per resoldre el problema.

### PERSONES AMB DISCAPACITAT

Primerament, els marcs de treball protegit per a persones que pateixen algun tipus de dificultat garanteixen uns ingressos molt baixos, amb els quals és impossible poder pagar tots els costos que comporta un habitatge. En el cas de discapacitats físiques, tampoc poden assumir els costos que comporta rehabilitar un habitatge d'acord amb les seves necessitats.

També, cal destacar que el 2% dels Habitatges de Protecció Oficial estan obligats a complir la normativa d'accessibilitat per discapacitats. Malgrat això, en realitat, només és obligatori quan la promoció supera els 33 habitatges, els quals només preveuen discapacitats menors.

D'aquesta manera, a les persones amb algun tipus de discapacitat, sobretot les que pateixen una discapacitat física, els resulta impossible poder assumir tots els costos de l'habitatge sense el suport econòmic dels pares. Aquesta dependència comporta altres problemàtiques, com la manca d'autonomia personal i incapacitat de decisió.

## OCUPACIÓ IL·LEGAL I DESNONAMENTS

---

Arran de la crisi financera de l'any 2008, molts habitatges van quedar buits i moltes persones en una situació molt vulnerable econòmicament. A partir d'aquesta situació, moltes persones van veure l'ocupació il·legal d'habitatges com una solució ja que l'administració pública no oferia suficients recursos per a poder-les ajudar. A principis del segle XXI també era molt popular el moviment okupa, com a moviment social que busca reivindicar el dret a l'habitatge i fer una crítica a l'especulació immobiliària. Actualment, però, l'ocupació il·legal és un problema molt més greu i complex que l'okupació.

La manca d'habitatge social i els pocs recursos emprats pel sector públic, crea la necessitat a moltes persones d'ocupar habitatges de propietat aliena. No obstant això, més de la majoria d'ocupacions il·legals actuals estan relacionades amb les màfies que s'alimenten i s'aprofiten del problema. Normalment, són màfies relacionades amb activitats il·legals com la venda de drogues o la prostitució. També, hi ha màfies o empreses que s'aprofiten de la vulnerabilitat i precarietat de moltes persones que no tenen suficients recursos per accedir un habitatge, actuant com a immobiliàries i oferint habitatges ocupats il·legalment a un preu més assequible.

Els desnonaments afecten negativament a la salut mental de les persones que els pateixen, augmentant patologies com l'ansietat, la depressió, l'estrès, l'insomni, etc. Per tal d'evitar-los, l'administració pública hauria de destinar més recursos a la construcció d'habitatge social i/o millorar l'eficàcia dels recursos que s'estan implantant actualment perquè, d'aquesta manera, cap família hagués de considerar l'ocupació il·legal com una solució i els propietaris tampoc no haguessin de patir les conseqüències del problema. Per

altra banda, també s'hauria de canviar la legislació actual per agilitzar la desaparició de l'ocupació il·legal, sobretot dels negocis lucratius que en treuen profit.

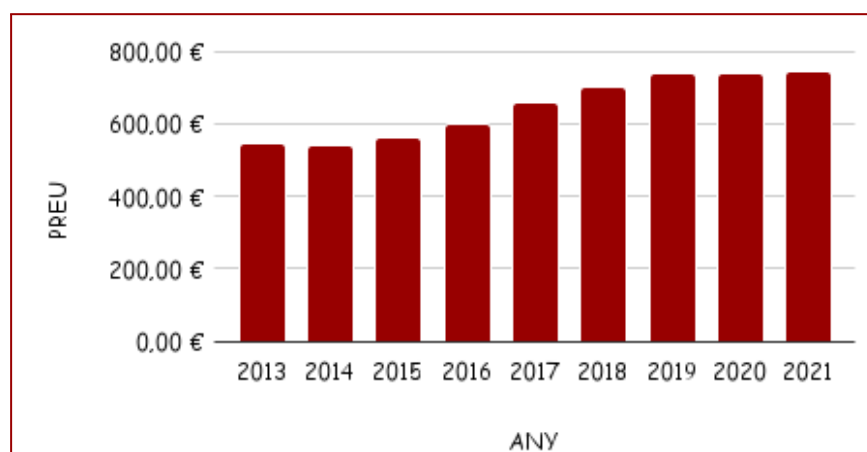
## PREUS DE LLOGUER I COMPRA ABUSIUS

---

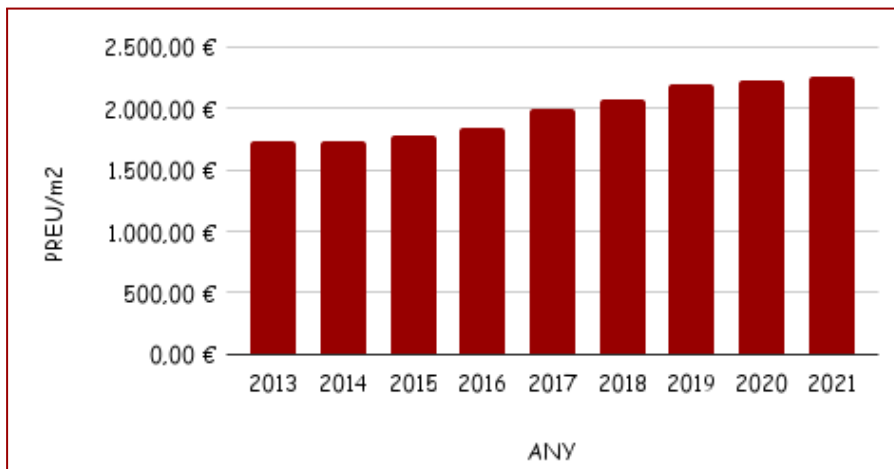
Aquesta és, probablement, la conseqüència més important del problema de l'habitatge perquè és la base de totes les altres conseqüències. A Catalunya, els preus tant de lloguer com de compra pugen cada any i, cada vegada, és més difícil per als ciutadans trobar un habitatge que s'adeqüi a les seves necessitats.

El lloguer és el principal mètode d'accés a l'habitatge per a la majoria de persones que pateixen exclusió residencial i cada any els preus pugen notablement. De fet, segons dades de l'Associació d'Apis de Catalunya, el lloguer mitjà l'any 2021 a Catalunya era de 733€, mentre que la quota mitjana mensual d'una hipoteca es situava en els 690€. Per tant, podriem dir que gairebé, actualment, és més econòmic comprar un habitatge que viure de lloguer.

**GRÀFIC 10.** Evolució dels preus de lloguer. (Catalunya, 2013-2021).



FONT: elaboració pròpia amb dades extretes de l'Oficina d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.  
[https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques\\_de\\_construccio\\_i\\_mercat\\_immobiliari/](https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/)

**GRÀFIC 11.** Evolució dels preus de compra-venda per m<sup>2</sup> (Catalunya, 2013-2021).

FONT: elaboració pròpia amb dades extretes de l'Oficina d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.  
[https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques\\_de\\_construccio\\_i\\_mercat\\_immobiliari/](https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/)

## PROPOSTES DE SOLUCIÓ

### PROPOSTES D'EXPERTS

---

Fins ara, he exposat el problema actual de l'habitatge amb les causes i les conseqüències que comporta. Per a l'elaboració d'aquest apartat, he parlat amb diversos experts, tots ells relacionats amb l'habitatge, perquè em responguin una pregunta: quina iniciativa/es creu que s'hauria d'implementar per solucionar o minimitzar el problema de l'habitatge?

MARI DRAMMEH: tècnic d'acció comunitària a Cepaim

“Moltes persones pensen que la solució al problema de l’habitatge és construir més habitatge. Personalment, però, penso que, aquest no és el problema, ja que ja tenim molt habitatge construït, però buit. Per mi, la millor solució és rehabilitar pisos, utilitzant les masoveries o brigades de joves que rehabiliten els pisos perquè posteriorment puguin accedir a aquests pisos a un preu de lloguer assequible”.

PEP BERGA: Alcalde d’Olot

“Arran de la crisi del 2008 van quedar moltes promocions d’habitatges en mans de la SAREB. Han passat 14 anys i aquests pisos encara estan tancats. Per exemple, a Olot tenim un parell de centenars de pisos de la SAREB, que hem pagat entre tots.

La primera mesura que crec que s’hauria de fer, immediatament, és que tots aquests pisos s’haurien de posar a disposició dels ajuntaments perquè tots els ciutadans en perill d’exclusió residencial poguessin disposar d’un habitatge. A Olot, més o menys, estimem que ens farien falta 400 pisos per resoldre el problema. D’aquesta manera, comptant els pisos que tenim a disposició actualment, si la SAREB ens lliurés els seus pisos puc assegurar que es resoldria gairebé tota la problemàtica de l’habitatge.

Una segona mesura interessant que es podria aplicar és la propietat compartida amb l’administració pública. És a dir, el sector públic podria promocionar pisos amb els quals les persones es poguessin convertir en propietàries aportant una quota periòdica segons la seva capacitat econòmica. D’aquesta manera, no s’obligaria les famílies a demanar hipoteques als bancs, que en molts casos no poden acabar de pagar i queden atrapades.

Una mesura que en aquest moment ja s’està aplicant, per exemple, és l’ajut de lloguer. La Generalitat de Catalunya ofereix un ajut per a pagar el lloguer a totes les famílies que

guanyen menys d'una certa quantitat al mes. A Olot, hi ha 700 famílies que reben l'ajut de lloguer. Per exemple, es podria millorar aquest ajut si s'hi destinessin més diners i el lloguer augmentés”.

LALI SURIÀ: treballadora del Consorci d'Acció Social de la Garrotxa

“El primer que caldria fer per solucionar el problema és tenir un parc d'habitatge prou ampli per a cobrir les necessitats de tots els ciutadans, sobretot els sectors de la població que més ho necessiten.

També és necessari que hi hagi un equilibri entre els sous i el preu dels lloguers. Llavors, és necessari o que s'apugin els sous o que baixin els lloguers. L'administració pública hauria de destinar més pressupost a construir habitatge social i a millorar els sous dels ciutadans. Per exemple, millorant el salari mínim interprofessional perquè sigui suficient per assumir totes les despeses que comporta un habitatge”.

JORDI GÜELL: Regidor d'Habitatge d'Olot

“La quantitat de sòl destinat a l'habitatge és limitat. El planejament urbanístic és un instrument molt potent per determinar la quantitat de sòl que es posa al mercat i la tipologia constructiva. D'aquesta manera, podem decidir si abaratir o encarir la construcció d'habitatges. Per exemple, si es promociona un edifici d'una planta baixa i un pis la construcció s'encareix molt, en canvi, si es promociona una planta baixa més tres pisos la construcció s'abarateix i, per tant, s'abarateixen també els costos de l'habitatge. Des de l'Ajuntament, una mesura que podem fer és promoció d'aquest tipus d'habitatge”.

MANUEL CIENDONES: treballador de l'Oficina d'Habitatge d'Olot

“Personalment, penso que amb la quantitat de pisos tancats que tenim, només hi hauria la possibilitat de fer un canvi de normativa i actuar sobre aquests pisos per augmentar el parc d'habitatges actual. Primerament, començant pel gran tenidor, sobretot pels pisos de la SAREB. Caldria imposar restriccions pel gran tenidor que tingués els pisos tancats per especulació. També seria important incentivar els petits propietaris que tenen algun pis tancat a llogar-lo.

Una altra cosa molt important que caldria solucionar és que hi hagi una balança entre les despeses i els ingressos de les persones. És a dir, caldria abaixar el preu de l'habitatge o pujar el salari dels ciutadans perquè actualment no està compensat”.

FINA PUIG: economista

JOSEP COMAS: ex-treballador del sector de la construcció

“El que hi ha és un gran parc d'habitatges buits que està en mans de grans tenidors sobre els quals s'hauria de fer més pressió perquè els alliberessin. Alguns ajuntaments, Olot entre ells, han fet esforços per adquirir-ne, però evidentment això no és suficient.

Des de l'Administració, la remodelació de pisos vells o abandonats al centre de les ciutats per dedicar-los a habitatge social també és una opció. A Olot s'està implementant, des de l'Ajuntament, un programa de cessió de terrenys per a la construcció d'habitatges socials de lloguer a promotores privades que els construeixen i gestionen durant un període de temps (50 anys) i després retornen a mans de l'Ajuntament”.



**Gremi dels Professionals de la Promoció i la Construcció de Girona (GIPCE)**

“En els darrers anys a les comarques gironines s’ha iniciat una xifra molt poc significativa d’habitatges amb protecció oficial en relació a la demanda. Els preus màxims de venda i lloguer del règim d’habitatge protegit feien inviables la construcció d’aquest tipus d’immobles, tenint en compte que els costos de construcció s’han encarat notablement. A finals de l’any 2020 es va publicar una actualització dels preus de venda i lloguer màxims dels habitatges amb protecció oficial que poden ajudar a fer créixer el nombre d’habitatges d’aquesta tipologia. En tot cas, això es veurà en un futur proper.

Una altra qüestió a tenir en compte és la manca de finançament per part de les entitats de crèdit, que porten anys sense apostar per a la promoció d’habitatges assequibles. Caldria, per tant, dotar de finançament una línia de l’Institut Català de Finances per tal que les empreses promotores puguin obtenir un finançament suficient en capital i termini a un cost assumible per a desenvolupar aquest parc d’habitatge assequible.

Per altra banda, les polítiques d’habitatge haurien d’incrementar el seu pes fins a l’1,5% del PIB català. D’aquesta manera es garantiria un increment suficient dels recursos de la Generalitat en matèria d’habitatge.

Caldria també mobilitzar sòls de reserva d’habitatges amb protecció oficial. Un exemple seria la possibilitat de cedir el dret de superfície en règim de lloguer a empreses promotores per un període de temps determinat, i posteriorment el sòl i l’edificació revertiria en favor de l’Administració. Un exemple és la dotació d’una part dels fons europeus Next Generation que la Generalitat preveu destinar a principis de l’any 2023 a la promoció d’habitatges assequibles de lloguer sobre sòls d’Ajuntaments interessats en desenvolupar aquestes polítiques socials.

Per últim, seria necessari instaurar línies d’aval públics per a cobrir el dèficit de tresoreria de ciutadans amb dificultat per accedir a un habitatge assequible-protegit en propietat per

manca d'estalvi previ, tot i ser solvents a efectes de ponderació d'esforç de pagament de la quota hipotecària en relació als seus ingressos nets”.

Sergio Rodríguez: Director de la Fundació Foment Habitatge Social.

“Moltes d'aquestes propostes ja estan en marxa, però amb un pressupost massa reduït o amb massa entrebancs burocràtics com per donar els resultats esperats.

**1. Accions preventives per evitar que més persones perdin l'habitatge:**

- Ajuts econòmics a persones i famílies amb dificultats per pagar l'habitatge, ja siguin ordinaris o per emergències. Caldria que aquests ajuts no haguessin de tributar a l'IRPF, i que fossin compatibles amb la Renda Garantida i l'Ingrés Mínim Vital.
- Obligar a determinats operadors que han adquirit habitatges provinents d'execucions hipotecàries, finançades amb diners públics als bancs que les van executar, a oferir alternatives de lloguer social a famílies vulnerables. La llei espanyola parla de grans tenidors, però caldria filar més prim per no castigar operadors que han fet històricament de propietaris amb pisos de lloguer. Qui realment està influenciant al mercat (pel gran volum que manegen) amb intenció merament especulativa, i aprofitant diners públics, són els fons d'inversió que han anat adquirint als bancs els habitatges que es van quedar. Mesures per moderar l'alça de preus del mercat de lloguer: referenciar a índex obligatoris, prohibir increments, etc. (la llei 11/2020 catalana ho va incorporar, però el Tribunal Constitucional ho va tombar. Cal esperar la llei espanyola).

**2. Mesures per donar sortida a les situacions d'emergència:**

- Reforçar el suport a entitats no lucratives que fan acollida i acompanyament a persones sense llar: aportar diners per acompanyament, per gestió de l'entitat, per llogar pisos a preu de mercat a particulars.

- Augmentar pressupost per albergs, pensions, etc. Negociar preus amb establiments hotelers per gestionar habitacions per casos d'emergència.
- Afavorir la construcció d'allotjaments<sup>9</sup> i concertar la gestió dels mateixos amb les entitats socials titulars
- Reforçar serveis socials i serveis de millora de competències professionals per afavorir l'ocupabilitat de les persones en situació d'exclusió residencial.

### **3. Mesures per augmentar el parc d'habitatge de lloguer social:**

- Augmentar el pressupost públic per comprar habitatges de segona mà, tant per part de l'Administració Pública com per part d'entitats socials.
- Reprendre la tasca de promoció de nous habitatges de lloguer social:
  - Proporcionar préstecs hipotecaris en millors condicions, reduint o subvencionant el tipus d'interès.
  - Generar un finançament públic de segon rang, complementari al préstec hipotecari, amb baix tipus d'interès, i amb venciment posterior a l'hipotecari. Serien diners públics que recuperaria l'Administració al cap dels anys.
  - Incrementar les subvencions a promotors socials (entitats socials especialitzades en la promoció i gestió d'habitatges de lloguer social) a la promoció.
- Facilitar als promotors socials d'habitatge sòl urbà o urbanitzat, sense cost, mitjançant fórmules de concessió de dret de superfície.
- Modificar l'IVA de la construcció d'habitatges destinats a lloguer social i baixar-lo del 10% actual al 4% per reduir els costos. També establir en aquest percentatge l'IVA de les operacions de cessió de drets de superfície, actualment situat al 21%.
- Establir subvencions a la gestió: línies de suport públic als costos de la gestió social més intensa, tot tenint en compte el cost que suposa l'acompanyament social dels

---

<sup>9</sup> Un allotjament és un apartament de dimensions reduïdes on pot viure una persona o una família durant un temps determinat i que no aconsegueix tots els requisits que es demanen a un habitatge.

col·lectius més desfavorits, i la intensitat de dedicació que requereixen aquests col·lectius. Aquests ajuts alliberarien recursos de les entitats per procedir amb més promocions.”

## LES MEVES SOLUCIONS

---

Una de les causes del problema de l’habitatge és la creixent demanda en comparació amb l’escassa oferta d’habitatges. Per aquesta raó, és essencial augmentar el parc d’habitatges, tant privat com públic, per cobrir tota la demanda requerida. Amb l’augment d’oferta d’habitatges, s’aconseguiria normalitzar els preus i frenar-ne l’increment constant que hi ha actualment. He recopilat un seguit de mesures que crec que són realistes i podrien ajudar a solucionar o, com a mínim, pal·liar el problema. Cal dir que hi ha moltes mesures més que es podrien aplicar, però a continuació esmentaré les que considero més importants.

Abans, però, m’agradaria accentuar dos aspectes que crec que són essencials per resoldre el problema:

- a) Augmentar el pressupost de les administracions en matèria d’habitatge.
- b) Fomentar la col·laboració públic-privada.

### **1. EXIGIR LA TRANSFERÈNCIA DELS PISOS DE LA SAREB A L’ADMINISTRACIÓ PÚBLICA (Administració estatal)**

La SAREB va ser creada l’any 2012 enmig d’una crisi financera i com una de les ajudes a les institucions financeres del sector bancari espanyol. L’Estat espanyol va aportar el 45% del capital i la resta el van posar entitats financeres rescatades, tots els accionistes aportant un total de 4.800 milions d’euros. La SAREB no és un banc, sinó una empresa que va ser creada amb l’objectiu de comprar tots els actius tòxics dels bancs, és a dir, tots aquells actius que tenen un preu de mercat significativament inferior respecte al valor que haurien de tenir.

Durant l'any 2012 i 2013, es van comprar tot un conjunt d'actius problemàtics per 50.781 milions d'euros, preu que va fixar el Banc d'Espanya. Per comprar tots aquests actius, la SAREB va rebre un préstec de la Unió Europea. D'aquesta manera, es pretenia vendre els actius comprats, a poc a poc, fins l'any 2027<sup>10</sup>, recuperant tots els diners invertits per tornar el deute a la Unió Europea. Fins i tot, l'any 2012 van assegurar que es preveia obtenir una rendibilitat anual d'entre el 14% i el 15%. El problema és que l'Estat va avalar<sup>11</sup> aquest deute i, per tant, es va acordar que tot el que no pogués tornar la SAREB s'hauria de pagar amb diners públics. Així doncs, La SAREB es podria considerar un negoci privat finançat amb diner públic, ja que són les grans companyies les que gestionen els actius de la SAREB, precisament, a través dels anomenats *servicers*. Es tracta de grans empreses immobiliàries que gestionen els actius de la SAREB, venent tots els actius a través de grans immobiliàries que depenen de bancs o dels anomenats fons voltor: Solvia (Sabadell), Altamira (Santander), Haya<sup>12</sup> (Bankia), ServiHabitat (Caixa), Anticipa (BBVA) i Aliseda (Blackstone).

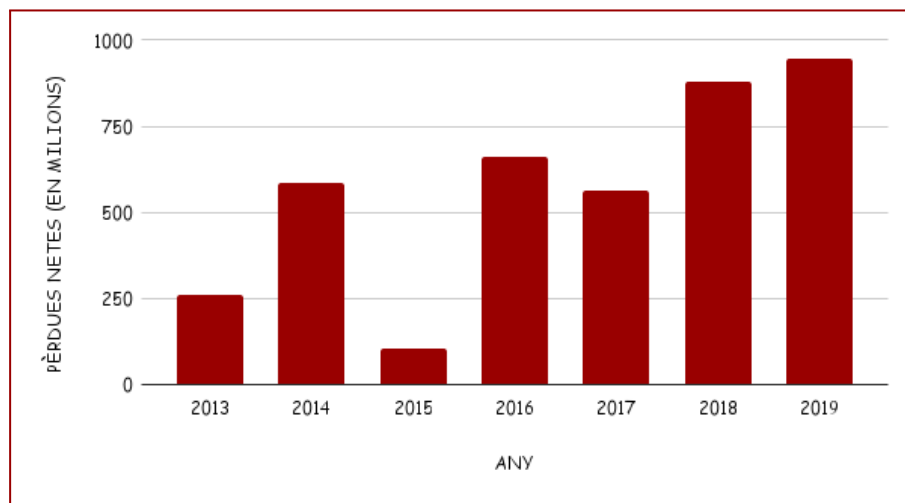
La SAREB s'ha convertit en un negoci molt rentable per totes aquestes empreses. Mentre el deute que haurem de pagar entre tots va augmentant cada any. Les últimes dades que he pogut trobar provenen de l'Eurostat (Oficina Estadística de la Comissió Europea), la qual afirma que les pèrdues netes de la SAREB de l'any 2019 són de 947 milions d'euros.

---

<sup>10</sup> Quan es va crear la companyia es va establir una data límit per a la SAREB de 15 anys per vendre tots els seus actius i desaparèixer.

<sup>11</sup> Va garantir que pagaria el préstec en cas que la SAREB no se'n pogués fer càrrec.

<sup>12</sup> El fill de José María Aznar (expresident d'Espanya) és el conseller de la filial espanyola

**GRÀFIC 12. Evolució de les pèrdues netes de la SAREB (2013-2019)**

FONT: elaboració pròpia amb dades extretes de l'Eurostat.

<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/1015035/12427511/Spain+sector+classification+of+SAREB.pdf>

Tot i que sí que és veritat que el deute a la Unió Europea s'ha reduït, tot el que no s'aconsegueixi tornar fins l'any 2027, ho haurem de pagar entre tots.

És clar que el traspàs de tots aquests actius als ajuntaments és molt difícil d'aconseguir.

La SAREB, a la seva pàgina web, afirma que assumeixen un paper actiu en la cessió d'habitatge social. Ells mateixos assenyalen que l'any 2021 es van comprometre a cedir 15.000 habitatges, progressivament, a les administracions autonòmiques i locals. Ells mateixos afirmen també que un dels objectius que porten alimentant des del 2013 és "contribuir a la creació d'un parc públic d'habitatge social de lloguer" però els pisos que han cedit no són suficient per solucionar el problema.

El regidor d'habitatge d'Olot, Jordi Güell, m'ha explicat que la SAREB sí que cediria, durant un període de temps determinat, els seus pisos als ajuntaments, però sota unes condicions inassumibles. L'Ajuntament s'hauria de fer càrrec de la rehabilitació de tots aquests pisos, la majoria dels quals estan tancats des del 2008. La rehabilitació, per oferir-los a unes condicions segures i adequades, és molt cara fins al punt que la majoria dels ajuntaments no en podrien assumir els costos. A més a més, quan s'hagués aconseguit rehabilitar els pisos i

oferir-los a persones amb una situació de vulnerabilitat, tornarien a estar en mans de la SAREB.

Moltes administracions locals ja han exigit aquests pisos i la Generalitat també ho ha fet. L'Ajuntament d'Olot, per tal de lluitar contra aquesta problemàtica, també va intentar afegir un recàrrec als pisos buits amb l'objectiu de posar més pressió als fons d'inversió i la SAREB, que tenen centenars de pisos buits a la ciutat. Aquestes empreses, però, tenen bufets d'advocats molt potents i d'alguna manera estan protegits "jurídicament". Així doncs, aquesta mesura tampoc es va poder tirar endavant.

Des del meu punt de vista, la SAREB no hauria de continuar sent part del problema, sinó de la solució. Per això, crec que és molt important que com a ciutadans siguem conscients del problema i exigim als polítics la cessió d'aquests pisos als ajuntaments, l'administració pública més propera. Absolutament tots els partits polítics que vaig analitzar proposaven aquesta mesura en els respectius programes electorals. Per tant, per la part ciutadana hauríem de fer més pressió a l'administració central, l'única suficientment poderosa com per expropiar els actius o fer un acord amb la SAREB. Aquesta mesura és necessària però també trobo que és una qüestió de justícia perquè aquests pisos es van comprar amb diners de tots. Tots els ciutadans ens haurem de fer càrrec del deute de la SAREB per rescatar la banca. Així doncs, la transferència d'aquests pisos seria una manera de compensar, en benefici de tots, els milers de milions d'euros públics que s'han invertit en la creació d'aquesta companyia i el seu deute, que acabarem pagant entre tots.

### CONSIDERACIONS A TENIR EN COMPTE:

- Aquests pisos s'haurien de cedir a l'administració local ja que és la més propera als seus habitants i la que coneix realment la situació de l'habitatge en el municipi corresponent.

- Aquests pisos s'haurien de destinar, en primera instància, a lloguer social i s'haurien d'adreçar a les persones amb més vulnerabilitat i amb més perill d'exclusió residencial.
- Segons afirma Violant Cervera, consellera de Drets Socials, un dels grans problemes que hi ha és que no se sap del tot els pisos que disposa la SAREB actualment ni en quin estat es troben. Així doncs, primerament, crec que seria important fer un recompte de tots els pisos i saber en quina situació es troben.

### **2. PLANTEJAMENT URBANÍSTIC (Administració local)**

Els ajuntaments són l'administració encarregada de gestionar els plans urbanístics corresponents a cada municipi. Amb el seu domini, cada ajuntament té poder de decisió sobre els tipus d'habitatges que es construeixen. A l'hora de concedir permisos de construcció, els ajuntaments haurien de donar més suport a la construcció d'edificis amb diverses plantes. D'aquesta manera s'abaratiria la construcció i, per consegüent, es podria vendre l'habitatge més barat. A més a més, és una mesura que contribuiria a incrementar el parc d'habitatges, tant públic com privat. Sobretot, aquesta mesura seria molt interessant que s'apliqués a les grans ciutats, on normalment hi ha escassetat de sòl i molta demanda d'habitatge.

### **3. CONSTRUIR MÉS HABITATGE SOCIAL (Administració local, autonòmica i central)**

Actualment, hi ha molta demanda de les anomenades HPO però la seva construcció és mínima i quasi insignificant per a poder donar resposta a tots els sol·licitants. Tots els partits polítics que he analitzat i totes les persones amb qui he parlat estan d'acord que cal construir més habitatge social. Per dur a terme aquesta mesura, crec que és més important que mai la col·laboració públic-privada. Les tres administracions públiques haurien de construir habitatge social però també amb la col·laboració del sector privat. Sobretot, seria



molt interessant potenciar el dret de superfície perquè construir és molt car i moltes administracions no es poden permetre tots els costos.

**CONSIDERACIONS:**

- En primera instància, aquests habitatges haurien d'atendre casos de persones amb situació d'emergència o risc d'exclusió residencial. Malgrat això, a llarg termini, seria interessant construir habitatge social tant per a classes baixes com per a classes mitjanes. I, Sobretot, destinar-lo a persones joves, la majoria dels quals tenen moltes dificultats per emancipar-se.
- És necessari que aquests habitatges siguin de qualitat, dignes i segurs. Que hi hagi una gran necessitat d'habitatges no significa s'hagin de fer habitatges molt barats dirigits només a les classes més pobres. En la majoria de casos, el que acaba passant és que aquests edificis construïts es converteixen en guetos o zones conflictives. Per això, és essencial que en tots els habitatges construïts hi hagi persones de tot tipus i no es concentri una mateixa tipologia de persones en el mateix edifici o zona.
- Tal i com ha comentat la Fundació Foment de l'Habitatge Social, baixar l'IVA de la construcció d'habitatges destinat a lloguer social del 10% al 4% ajudaria molt a reduir costos i serviria perquè empreses i organitzacions s'animessin a tirar endavant projectes d'aquest tipus. També, seria beneficiós situar del 21% al 4% l'IVA de les operacions de cessió de drets de superfície.

**4. CANVI DE LEGISLACIÓ (Administració central)****a) AMB OBJECTE D'ELIMINAR LA INSEGURETAT**

Personalment, conec un parell de casos on propietaris particulars no posen el seu pis a lloguer per la inseguretats que els creen els casos de morositat i l'ocupació il·legal. Crec que seria important un canvi de normativa perquè els propietaris se sentissin més protegits davant d'aquestes situacions i s'animessin a posar a lloguer aquests

pisos. En el moment que es detectés una persona amb moltes dificultats per a pagar la quota del lloguer o bé en cas d'ocupació il·legal, hauria de ser l'administració pública qui se'n fes càrrec de la situació i oferís alternatives per aquestes persones.

#### b) PISOS BUITS DE GRANS TENIDORS

Tal i com han intentat l'Ajuntament d'Olot i molts altres ajuntaments, seria interessant afegir un recàrrec a l'IBI<sup>13</sup> a totes les grans empreses que disposen d'una gran quantitat de pisos buits amb objecte d'especular. D'aquesta manera, a més de reduir el creixement constant de preus provocat en bona part per l'especulació, també sortirien a mercat més habitatges.

### **5. LA REHABILITACIÓ (Administració local, autonòmica i central)**

Crec que la rehabilitació és una de les estratègies clau per a solucionar el problema. Tenim un parc d'habitatges vells molt potent al qual seria molt interessant oferir una segona vida. A part d'això, també hi ha moltes fàbriques o edificis abandonats, que es podrien aprofitar per construir molts nous habitatges. De fet, en moltes grans ciutats com Manchester o Nova York, són iniciatives que s'han fomentat molt i han estat de gran ajuda per minimitzar el problema de l'habitatge.

Per una banda, és una gran oportunitat per a l'administració pública per a comprar i transformar aquest tipus d'infraestructures en habitatges dignes. També, però, podria ser una bona oportunitat per a totes aquelles persones propietàries d'un habitatge o un edifici antic que es pogués rehabilitar. El problema, tant per a l'administració com per als particulars, són les grans quantitats de diners que suposen aquestes rehabilitacions. Aquí, doncs, hi jugaria un paper molt important l'augment del pressupost destinat a l'habitatge. Seria molt interessant destinar bona part d'aquest pressupost a la rehabilitació, en el cas dels propietaris particulars en forma d'ajudes.

---

<sup>13</sup> Impost de béns immobles

Les iniciatives de rehabilitació són molt presents en la majoria de programes electorals i també en les polítiques actuals, però tot i així crec que caldria fomentar-les més.

A grans trets, aquestes són les mesures que, després d'analitzar la situació actual, considero més importants per a minimitzar el problema de l'habitatge. També, és important destacar que aquestes mesures caldria posar-les en marxa el més ràpid possible ja que moltes d'elles poden tardar molts anys a assolir els resultats esperats.

## CONCLUSIONS

En iniciar aquest treball de recerca, tenia molt clar que la problemàtica de l'habitatge és una realitat des de ja fa molts anys, però ni de bon tros m'hagués pogut imaginar que aquest problema podria assolir unes dimensions tan importants ni que afectaria tantes persones com ho està fent actualment. Quan vaig pensar per primera vegada en el problema de l'habitatge, el primer que em va venir al cap van ser les persones sense sostre o sense llar. Raó no me'n faltava ja que aquests dos primers graus de l'exclusió residencial són els que més conseqüències negatives comporten per a les persones que ho han viscut. Malgrat això, la problemàtica de l'habitatge va molt més enllà del que ens pensem i afecta moltes més persones de les que ens podem imaginar. Tot i ser un bé de primera necessitat, accedir i mantenir un habitatge digne, així com els seus subministraments bàsics, és, avui dia, una de les principals preocupacions de moltes famílies. Amb els preus pels núvols, cada vegada hi ha més persones amb dificultats per accedir a un habitatge, tant de lloguer com de compra. A través d'aquest treball, he pogut analitzar els col·lectius amb més probabilitats de patir exclusió residencial, la majoria dels quals han perdut la visibilitat social.

La deficient gestió de l'administració pública i la insuficiència de diners i esforços per resoldre el problema tampoc no ajuden. És veritat que, al tractar-se d'un problema

estructural, és molt difícil de solucionar, però no hem de deixar que això serveixi d'excusa per mirar cap a un altre costat.

A l'inici d'aquest treball, tenia tres objectius molt clars que volia assolir a mesura que anava desenvolupant el treball. Després d'haver-lo acabat, em sento molt satisfeta de dir que he pogut complir tots els objectius que em vaig proposar gràcies, en bona part, de la metodologia emprada que m'ha permès estructurar i organitzar bé el treball.

També, m'agradaria insistir en el fet que la problemàtica de l'habitatge és un tema complex i de difícil solució. Les parts més complicades per a mi han estat, sobretot, la història de la problemàtica per l'escassetat de documents que hi fan referència i l'apartat dedicat a la SAREB, a causa dels abundants tecnicismes econòmics en les fonts consultades. Amb aquest treball, he intentat fer un resum dels aspectes més importants que envolten el problema de l'habitatge, però està condicionat i repercuteix en tants àmbits que és impossible analitzar-ho tot. Com a línia de seguiment, proposaria investigar sobre la història i les polítiques d'habitatge d'altres països, sobretot d'aquells que es puguin considerar un exemple a seguir.

És hora de començar a actuar, perquè les futures generacions puguin tirar endavant els seus projectes vitals, puguin viure dignament i adequadament, sense posar en risc el dret a l'habitatge com s'està fent actualment. Amb aquest treball, espero haver pogut ajudar a entendre la complexitat i l'abast de la problemàtica de l'habitatge. Per últim, però no menys important, m'agradaria destacar la valentia de totes les persones que han patit alguna situació d'exclusió residencial i donar tots els meus ànims i suport a aquelles persones que l'estan patint actualment.

## FONTS CONSULTADES

Aragón, M. i Botija, M. (2013). Treball Social i habitatge social: binomi i oportunitat. *TS nova: trabajo social y servicios sociales (num. 8)*, 57-64.

<https://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/51827/57.pdf?sequence=1>

Arrels fundació:

[https://www.arrelsfundacio.org/colabora/donatius/?gclid=CjwKCAjwmJeYBhAwEiwAXlg0ASzyYCf6Mi\\_JegvVN8DijZb1f2YvX1F5zHJZJC5lhYxRVZlmeWk5gRoCWg4QAvD\\_BwE](https://www.arrelsfundacio.org/colabora/donatius/?gclid=CjwKCAjwmJeYBhAwEiwAXlg0ASzyYCf6Mi_JegvVN8DijZb1f2YvX1F5zHJZJC5lhYxRVZlmeWk5gRoCWg4QAvD_BwE)

Beltrán, A. (febrer 24, 2021). L'ocupació il·legal, les màfies, la falta d'habitatge social.

*Hipotecas Plus*.

<https://www.hipotecasplus.es/ca/blog/locupacio-illegal-les-mafies-la-falta-dhabitatge-social/>

Catàleg de serveis. Generalitat de Catalunya:

[http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/servei\\_fitxa.jsp?codi=13844](http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/servei_fitxa.jsp?codi=13844)

*Complutense, vol.35 (1), 71-99.*

<https://revistas.ucm.es/index.php/CRLA/article/view/54984/50103>

Corporació Catalana de Mitjans Audiovisuals - Categoria habitatge. (s.d). 26 d'Agost, 2022.

<https://www.ccma.cat/324/habitatge/tema/habitatge/>

Cuéllar, D. i Martínez-coral, A. (2020, desembre 01). Breve apunte sobre la legislació en vivienda social en España, 1939-1990. (1) el periodo autárquico. *hypotheses*.

<https://covifer.hypotheses.org/1>

*Declaració Dels Drets Humans.* (s.d). 15 de Juliol, 2022.

<https://www.parlament.cat/web/serveis-educatius/drets-humans/index.html>

Defensor del Pueblo.(2018). *La vivienda protegida y el alquiler social en España.* [Arxiu PDF].

[https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2019/07/Separata\\_vivienda\\_protegida.pdf](https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2019/07/Separata_vivienda_protegida.pdf)

*Especulació-Diccionari dels mercats financers.* (s.d). 8 d'agost, 2022.

<https://www.termcat.cat/ca/diccionaris-en-linia/23/fitxa/NjIwODA3>

Eurostat. Oficina Estadística de la Comissió Europea. (2019). *Sector classification of the Sociedad de activos de Reestructuración (SAREB).* [informe].

<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/1015035/12427511/Spain+sector+classification+of+SAREB.pdf>

Eva Carnero. 2014. *El govern crea dues noves figures jurídiques: la propietat compartida i la propietat temporal.* 21 d'agost de 2022.

<https://www.api.cat/noticias/ca/el-govern-crea-dues-noves-figures-juridiques-propietat-compartida-i-temporal/>

Eva Carnero. 2017. *Què és el cohousing o cohabitatge?*. 21 d'agost de 2022.

<https://www.api.cat/noticias/CA/que-es-el-cohousing-o-cohabitatge/>

Fernández, A. (2000). El mercado de la vivienda. Características y principales líneas de actuación pública. *Revista Online Instituto Nacional de Administración Pública (17-18)*, 83–92. <https://revistasonline.inap.es/index.php/GAPP/article/view/217/217>

Fundació Foessa.(2019). *Informe Sobre Exclusión y Desarrollo Social en España*. [Informe].  
<https://img.arrelsfundacio.org/wp-content/uploads/2020/02/Informe-FOESSA-2019.pdf>

Fundació Foment de l'habitatge Social: <https://habitatgesocial.org/>

Fundació Habitat3.(2020). *Informe, Bretxa Digital de les famílies i persones ateses per Hàbitat3*. [Informe].  
<https://uploads.strikinglycdn.com/files/c2c23fda-8ab6-4370-ba18-1dced0319ee1/Informe%20Bretxa%20Digital%20DEFINITIU.pdf>

García, J. (2007). Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España. *Funcas*,(113), 138-153.  
[https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS\\_PEE/113art11.pdf](https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS_PEE/113art11.pdf)

GIPCE - Gremi dels Professionals de la Promoció i la Construcció de Girona:  
<https://gipce.com/>

Habitatge.Generalitat de Catalunya: <https://habitatge.gencat.cat/ca/inici>

Ignacio, U. (2015). *Habitatge Social. Estudi comparatiu de polítiques socials aplicables en països del nostre entorn*. [Treball fi de Grau, Universitat de Girona].  
[https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/12084/TFG.pdf?sequence=1&isAllowed=](https://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/12084/TFG.pdf?sequence=1&isAllowed=1)

*Indicador de renda de suficiència (IRSC)*. 2022. 4 d'agost,2022.  
[http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/servei\\_fitxa.jsp?codi=13844](http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/servei_fitxa.jsp?codi=13844)

Jaume Rovira. 2020. *Ocupació il·legal d'un habitatge o local, què hi diu la Llei?*. 23 d'agost de 2022. <https://www.advisoria.cat/2020/07/ocupacio-il%C2%B7legal-dun-habitatge-o-local-que-hi-diu-la-llei/>

Lamana Abogados:

<https://lamanaabogados.com/ley-casas-baratas-1911-antecedente-las-cooperativas-vivienda-actuales/>

Larrouy, D. (gener 18, 2022). El fiasco del banco malo añade 35.000 millones a la factura de un rescate que el PP dijo que no costaría “un euro”. *eldiario.es*.

[https://www.eldiario.es/economia/fiasco-banco-malo-anade-35-000-millones-factura-rescate-e-pp-dijo-no-costaria-euro\\_1\\_8666130.html](https://www.eldiario.es/economia/fiasco-banco-malo-anade-35-000-millones-factura-rescate-e-pp-dijo-no-costaria-euro_1_8666130.html)

*La masoveria urbana*. (s.d). 22 d'agost de 2022.

<https://masoveriaurbana.wordpress.com/la-masoveria-urbana/>

*Next generation Catalunya: La participació de Catalunya en el Next Generation EU*. (s.d). 5 d'agost de 2022. <https://fonseuropeus.gencat.cat/ca/next-generation-catalunya/>

Leal Maldonado, J. i Martínez del Olmo, A. (2017). *La cuestión social de la vivienda:*

*Tendencias recientes de la Política de vivienda en España*. Ediciones Complutense, Vol.35, (1), 15-41.

<https://revistas.ucm.es/index.php/CRLA/article/view/54982/50101>

Lenimar, N. (2012) *Vivienda Social en España*. [Arxiu PDF].

[https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18208/report2\\_LENIMAR\\_VIVIENDA%20SOCIAL%20EN%20ESPA%c3%91A.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18208/report2_LENIMAR_VIVIENDA%20SOCIAL%20EN%20ESPA%c3%91A.pdf?sequence=1&isAllowed=y)



Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2020). *Observatorio de la vivienda y suelo - Boletín vivienda social*. [Arxiu PDF].

<https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW072>

Mitma - Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana:

<https://www.mitma.gob.es/vivienda>

Notícies.Categoria habitatge.(s.d). 26 d'agost,2022.

<https://www.social.cat/noticies/categoria/habitatge>

Observatorio de la vivienda asequible: <https://provivienda.org/observatorio/>

*Pacte Internacional dels Drets Econòmics, Socials i Culturals*.(s.d). 15 de juliol, 2022.

<https://www.amnistiacatalunya.org/edu/docs/nu-economics-i-cultural.htm>

Partit polític Candidatura de la Unitat Popular ( CUP). (2021). Un nou cicle per guanyar - programa polític eleccions 2021. (p.14-17).

<https://img.beteve.cat/wp-content/uploads/2021/01/programa-electoral-cup-eleccions-catalunya-2021-2.pdf>

Partit polític Esquerra Republicana de Catalunya(ERC). (2021). Programa electoral - eleccions al parlament de Catalunya 2021. (p.124-130).

<https://www.esquerra.cat/alcostatdelagent/p2021-programa.pdf>

Partit en Comú Podem. (2021). El canvi que Catalunya mereix - programa eleccions al parlament de Catalunya 2021. (p. 14-17).

[https://encomupodem.cat/content/uploads/2021/01/programa\\_e cp\\_v1\\_1\\_30\\_01\\_2021.pdf](https://encomupodem.cat/content/uploads/2021/01/programa_e cp_v1_1_30_01_2021.pdf)

Partit polític Junts per Catalunya(JXCAT). (2021). Programa electoral - eleccions al parlament de catalunya 2021.(p.105-107).

<https://junts.cat/wp-content/uploads/2021/02/PROGRAMA-ELECTORAL-JUNTS.pdf>

Partit polític Popular Catalunya (PPC). (2021). Principales propuestas para una Cataluña mejor. <http://www.ppcatalunya.com/101-principales-propuestas-para-una-cataluna-mejor/>

Partit polític Socialista de Catalunya (PSC). (2021). Catalunya necessita un canvi - Eleccions al parlament de Catalunya 2021. (p. 67-72).

<https://img.beteve.cat/wp-content/uploads/2021/01/programa-electoral-psc-eleccions-catalunya-2021-14-f.pdf>

Peláez, E. (s.d). Crisis financiera y crisis económica. *Instituto estudios fiscales (IEF)*, 111 - 129.

[https://www.ief.es/docs/destacados/publicaciones/revistas/cf/12\\_08.pdf](https://www.ief.es/docs/destacados/publicaciones/revistas/cf/12_08.pdf)

Pérez, C. (2019, Octubre 30). ¿Cuál fue la «Ley de Casas Baratas»? *Anécdotas y curiosidades jurídicas*.

<http://archivodeinalbis.blogspot.com/2019/10/cual-fue-la-ley-de-casas-baratas.html>

Pisarello, G. (2009). El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales. *Revistes de l'Escola d'Administració Pública de Catalunya*,(38),2-13.

<http://revistes.eapc.gencat.cat/index.php/rcdp/article/download/2174/n38-pisarello-es.pdf>

Rodríguez J. (2017). *La cuestión social de la vivienda: Las viviendas que pudieron hundir la economía española. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias*. Ediciones Sánchez, A.(2020).

*L'ocupació i la crisi de l'habitatge: El cas de Terrassa, una perspectiva des de la segona corona metropolitana.* [Treball fi de grau, Universitat Autònoma de Barcelona]. [https://ddd.uab.cat/pub/tfg/2020/tfg\\_274016/TFG\\_Habitatge\\_AroaAlex.pdf](https://ddd.uab.cat/pub/tfg/2020/tfg_274016/TFG_Habitatge_AroaAlex.pdf)

Sareb - Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A:  
<https://www.sareb.es/>

Vicente, P. (2009) El derecho a la vivienda. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, vol. 4,(10), 21-51. [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/8026/ACE\\_10\\_SA\\_11.pdf?sequence=11&isAllowed=y](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/8026/ACE_10_SA_11.pdf?sequence=11&isAllowed=y)

Vivienda Protegida.(27 de juny de 2021).*En Wikipedia.*  
[https://es.wikipedia.org/wiki/Vivienda\\_protegida](https://es.wikipedia.org/wiki/Vivienda_protegida)