



**Jordi Bosch**

## **La demanda d'habitatge en un context post-crisi**



# **Impacte del model econòmic pre-crisi en els sistemes d'habitatge**

- **Reforçament de la dimensió econòmica de l'habitatge (actiu) i, per tant, debilitament de la dimensió social de l'habitatge (necessitat) (conflicte permanent)**
- **Desenvolupament de polítiques d'habitatge orientades al mercat (la ideologia neoliberal)**
  - **Bombolla de l'habitatge (preus, l'oferta d'habitatge, etc.): Augment de la propietat de l'habitatge i la reducció de parc de lloguer privat i públic (molt altes taxes de propietat d'habitatge perjudiquen el mercat laboral a causa: (i) els nivells més baixos de la mobilitat laboral, i (ii) majors temps de trajecte residència-treball)**
  - **El creixement del deute hipotecari residencial**
  - **El creixement de la taxa de l'esforç econòmic a l'habitatge**



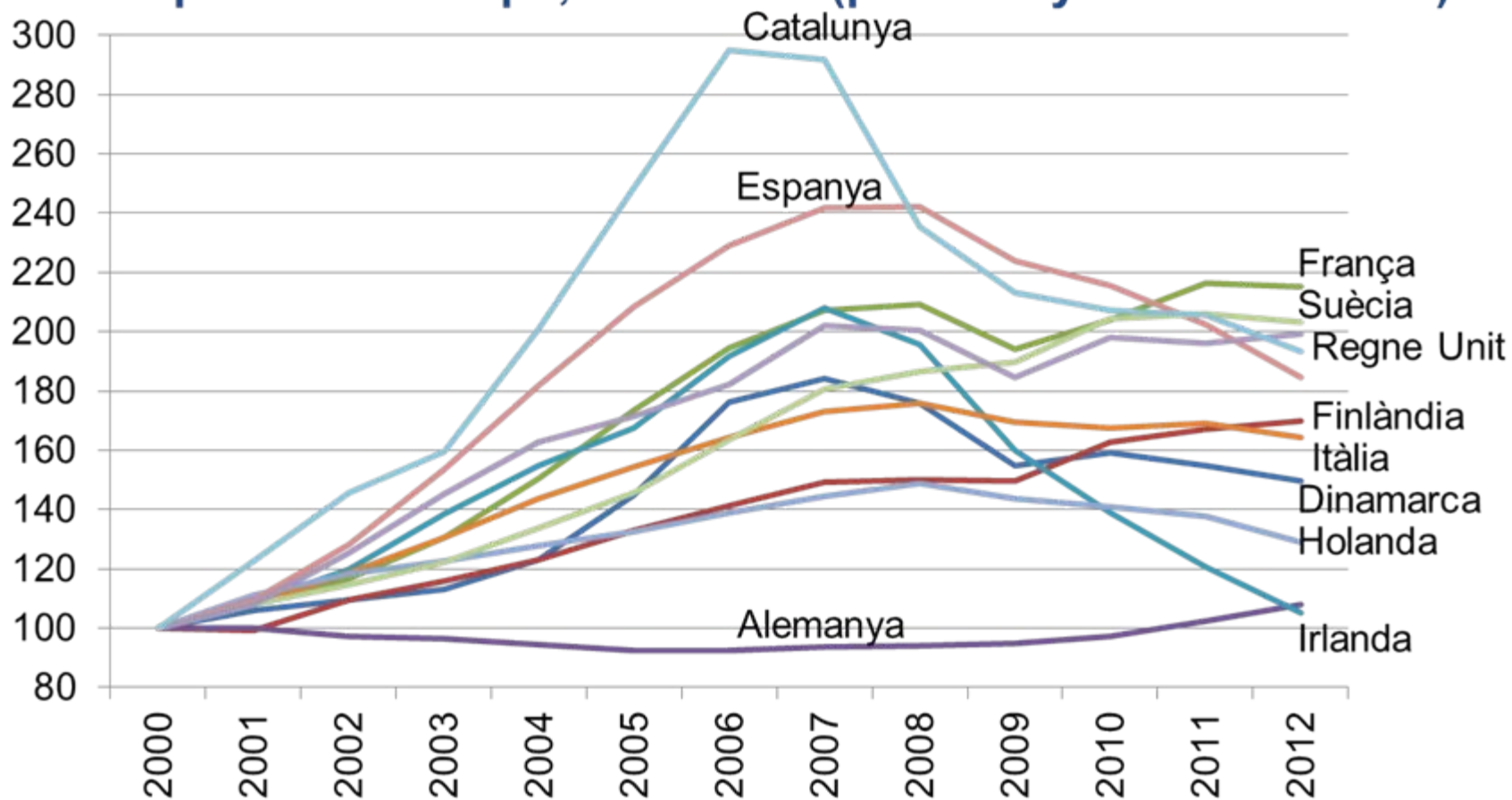
# **Impacte de la crisi en la demanda d'habitatge (vectors econòmics):**

- **Caiguda en la demanda d'habitatge**
- **Una major pressió en segment de lloguer públic i privat (desequilibri, la crisi creditícia, la desocupació)**
- **Fort augment de l'exclusió residencial a causa del context econòmic (creixement en nombre de desallotjaments, l'evolució de la taxa de sobreesforç econòmic per pagar l'habitatge, augment de les taxes de pobresa energètica, etc.)**
- **Habitatge s'està convertint en una força impulsora de l'exclusió social (propietaris-llogaters)**
- **Impacte a nivell urbà: la reducció de la cohesió social (impacte de la crisi desigual per àrees regionals i urbanes)**

**PARADOXA: L'habitatge com a origen i conseqüència de la crisi econòmica i financera**



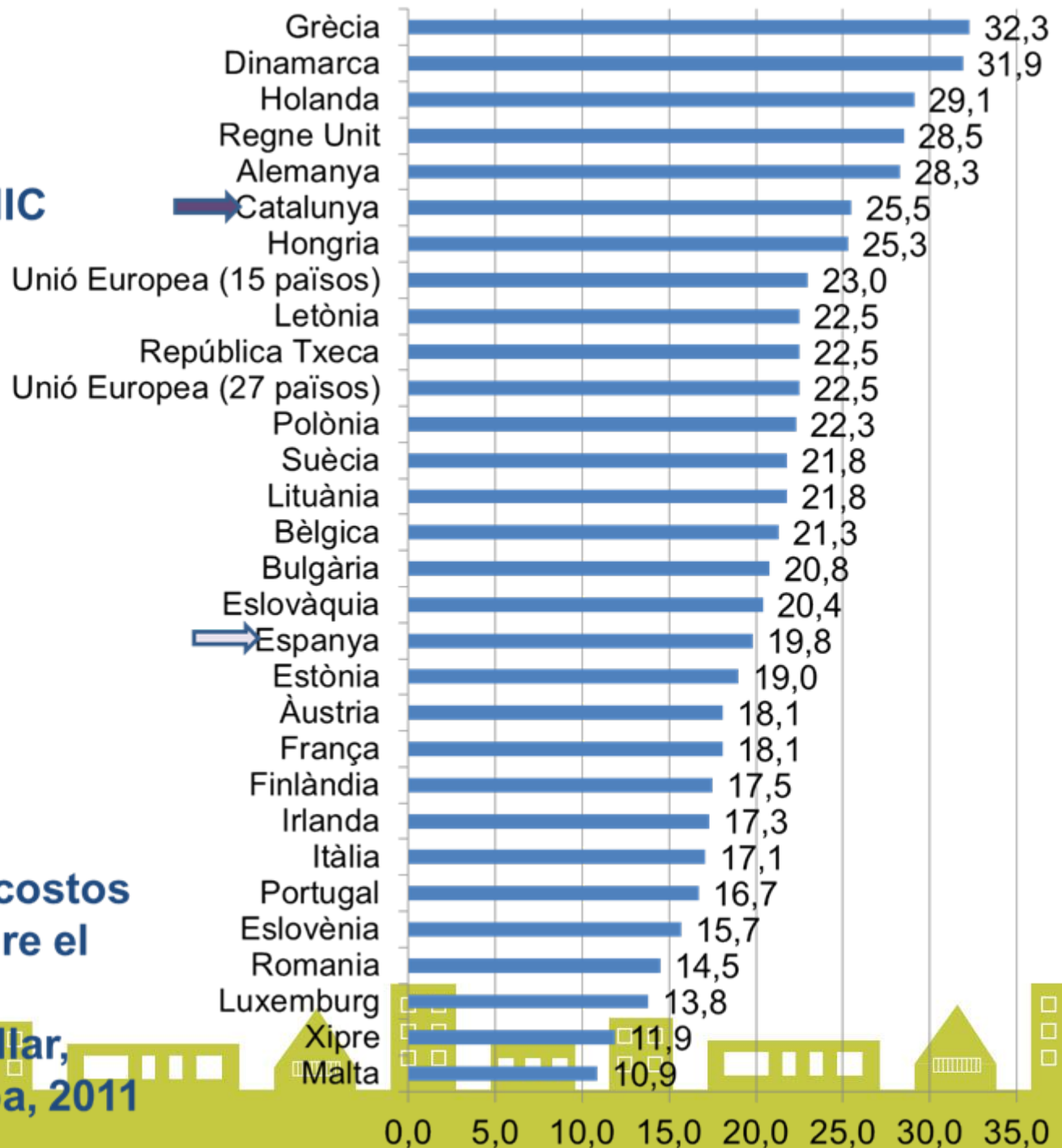
## Evolució dels preus dels habitatges en termes nominals a Catalunya i determinats països d'Europa, 2000-2012 (preus any 2000=base 100)



Font: (Catalunya) Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Instituto APOLDA entre 2008 i 2011 i BCF Consultors l'any 2012 (preu mitjà de l'habitatge d'obra nova); (resta) OECD (2013).

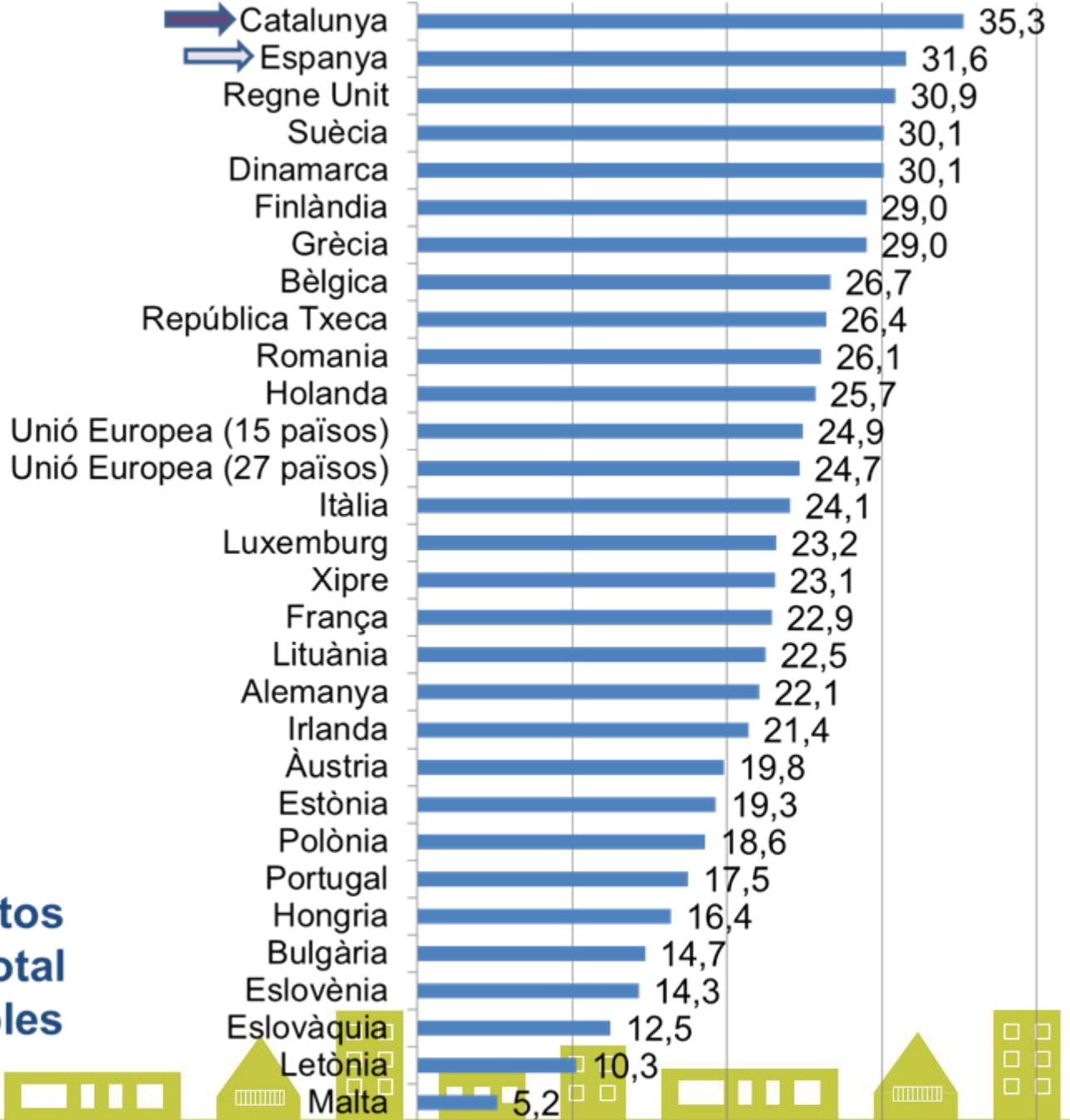


## ESFORÇ ECONÒMIC



Percentatge dels costos de l'habitatge sobre el total d'ingressos disponibles de la llar, Catalunya i Europa, 2011

# ESFORÇ ECONÒMIC



Percentatge dels costos del lloguer sobre el total d'ingressos disponibles de la llar, Catalunya i Europa, 2011



# **Respostes neoliberals (més comuns) a la crisi residencial (estructural):**

- **Objectiu principal: recuperació del mercat immobiliari (priorització de dimensió econòmica sobre la dimensió social)**
- **Major reducció en la política d'habitatge (consolidació fiscal / reduir els dèficits públics)**
- **Mantenir la promoció de la propietat a través dels anomenats règims de tinença alternatius o intermedis**
- **Habitatges més petits (i de vegades construïts amb estàndards més baixos) com a manera de resoldre la creixent crisi de assequibilitat, però:**
  - **Habitatges més petits ≠ Prou assequibles (mercant de l'habitatge no segueix la llei clàssica de mercat, l'indar existent en els preus de l'habitatge )**
  - **Llars més petites ≠ menors necessitats d'espai (teletreball, l'amuntegament com a estratègia per millorar l'accessibilitat econòmica, l'envelliment i el temps passat a casa, la generació io-io**



# **Què s'hauria de fer per atendre les necessitats residencials en un context posterior a la crisi? (I)**

- Augmentar l'eficiència del mercat d'habitatge reduint l'estoc d'habitatge buit. Eines: sistema impositiu, lligar els rescats bancaris a l'ús social del seu parc d'habitatges, programes de mediació entre propietaris i llogaters, etc.**
- Promoure una major diversitat i equilibri entre els règims de tinença. Cal més lloguer públic i privat (problema estructural)**
- Desenvolupar tots els instruments de política d'habitatge dirigits a millorar l'assequibilitat (lloguer social, ajuts al pagament de l'habitatge, programes de mediació, etc.)**
- Implementar transitòriament un sistema de prestacions d'emergència (xarxa de seguretat residencial) per a aquelles llars sota l'amenaça de desallotjament o execució hipotecària.**





# Què s'hauria de fer per atendre les necessitats residencials en un context posterior a la crisi? (I)

- Restaurar/reparar els mecanismes de control i supervisió en el sistema bancari (prevenció)
- Contribuir a impulsar l'economia a través d'intervencions en el parc d'habitatges existent, com la millora de: (i) l'accessibilitat (ascensors), (ii) l'eficiència energètica, (iii) i les instal·lacions, com ara els sistemes de calefacció, etc..
- **QÜESTIÓ CLAU:** Cal un fort suport públic econòmic i financer.
- **DISSENY.** Incertesa (esfera política, econòmica, social,..)
- Diversitat (preu, mida, tinença, equipament, adaptabilitat)
- Necessitats relacionades amb l'envelliment-
- Polarització socioeconòmica

