

Presentació

JORDI BOSCH MEDA¹

CARLES DONAT MUÑOZ²

¹ Universitat Politècnica de Catalunya

² Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

El problema de l'habitatge ha anat guanyant pes en l'agenda política i social, sobretot a causa de l'increment sostingut del seu cost, molt superior a l'evolució dels ingressos de la població, i per la incapacitat de la intervenció pública en aquest camp per atendre les necessitats residencials d'un nombre cada cop més gran de població exclosa del mercat. Des de l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi financera global, aquests problemes d'assequibilitat a l'habitatge s'han agreujat sobretot en el segment de lloguer, tant a Catalunya i Espanya com en la pràctica totalitat de països europeus.

Els motius són diversos. D'una banda, l'oferta de lloguer privat en determinats territoris ha patit una notable pressió alcista a causa d'un cúmul de circumstàncies entre les quals cal destacar les següents: l'expansió del lloguer de curta i mitjana estada impulsat pel creixement de plataformes en línia com Airbnb, la demanda residencial associada al turisme, l'increment de la mobilitat internacional de treballadors qualificats gràcies a les noves tecnologies (els anomenats nòmades digitals), o el procés de finançament del segment de lloguer en certes àrees fruit del seu fort atractiu pels inversors. Per contra, l'oferta de lloguer assequible segueix des de fa anys una tendència descendent per la insuficiència dels recursos econòmics i financers públics destinats a la seva promoció i pel limitat abast d'altres solucions de foment basades en la col·laboració del sector privat. D'altra banda, des del vessant de la demanda, el seu volum ha crescut significativament en els darrers anys, tant per motius socio-demogràfics (migracions internacionals, emancipació de població jove, augment del nombre de persones que viuen soles, etc.) com per motius econòmic-financers (en gran manera per les exi-

gències actuals de solvència i d'estabilitat econòmica-laboral per accedir al crèdit hipotecari i a la propietat) en un context de creixent de la precarització del mercat laboral.

En aquest escenari, el número 66 de la revista *Papers* vol contribuir al debat sobre les polítiques d'habitatge més adients per revertir la situació actual i poder fer efectiu el dret a un habitatge digne entre les llars llogateres amb un recull de deu articles que, des d'enfocaments diversos, aborden aquesta problemàtica i les possibles mesures a adoptar per corregir els desequilibris. El monogràfic s'estructura en tres blocs de continguts: un primer de diagnòstic constituït per quatre articles que examinen les dificultats per accedir a un habitatge de lloguer i per poder mantenir-lo a diferents escales, des d'una mirada internacional fins a una més local de la metròpoli de Barcelona; un segon amb altres quatre articles que analitzen els avantatges, inconvenients i limitacions dels diferents instruments de política d'habitatge en discussió, inclosa la recent Llei estatal d'habitatge; i un darrer bloc amb dos articles centrats exclusivament en el control de rendes, una mesura que actualment acapara bona part del debat a tots els nivells.

El primer bloc s'obre amb un article de Martínez en el qual, a partir de revisar la literatura acadèmica relacionada i de les evidències recollides per diferents organismes internacionals, aprofundeix en les principals causes i conseqüències del problema de l'assequibilitat dels lloguers des de diferents vessants com l'econòmic, el demogràfic o en el benestar. En el segon article, Módenes analitza la relació entre el règim de tinença i la inseguretat residencial de les persones joves a Espanya de forma comparada amb la resta de països europeus a partir dels resultats de dues enquestes: la *Euro-*

pean *Quality of Life Survey* (EQLS) i la *COVID-19 e-Survey*. Els resultats confirmen com l'augment del règim de lloguer a preu de mercat ha portat associat un increment molt notable de la inseguretat residencial. En el tercer article d'aquest bloc, Donat acota l'escala d'estudi del problema d'accés a l'habitatge i de les seves principals conseqüències a la metròpoli de Barcelona. Els seus resultats mostren i quantifiquen el problema de l'assequibilitat a l'habitatge i el seu abast social, generacional i territorial, així com les conseqüències socials pel que fa al retard en l'emancipació, la sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge i la mobilitat forçada. Segons Donat, la problemàtica d'accés a l'habitatge s'ha fet extensiva al conjunt de la metròpoli i afecta una part majoritària de la població jove. Finalment, l'article d'Aldanas exerceix de ròtula entre aquest bloc i el següent de polítiques de foment de lloguer assequible, ja que, a més de dur a terme una acurada diagnosi de l'exclusió residencial, formula un seguit de recomanacions en matèria de política d'habitatge per revertir la situació. Segons l'autora, l'actual crisi del mercat privat de lloguer que pateix Europa, agreujada entre d'altres per la creixent finançarització de l'habitatge, l'expansió del lloguer de curta durada i la inadequació del parc d'habitatge, és un dels principals factors que contribueix a l'increment del nombre de persones sense llar. Per la seva resolució, Aldanas reivindica el paper actiu que ha de tenir l'Estat en habitatge, en contraposició a la tendència al seu retrocés que s'ha anat produint a Europa des de la dècada de 1980, amb mesures com la promoció de l'habitatge de lloguer social, el foment de la col·laboració publicoprivada sense ànim de lucre, l'aprovació de disposicions legals per atendre l'emergència residencial i la implementació de regulacions del preu dels lloguers.

En el segon bloc, l'article de Pareja-Eastaway fa un recorregut per l'evolució dels sistemes residencials a Europa des de la segona meitat del segle XX i el seu lligam amb els diferents règims d'estat del benestar, els mecanismes de provisió d'habitatge social i la funció del lloguer privat en cada sistema, i reflexiona sobre les estratègies actuals per facilitar l'accés a l'habitatge en el context d'un estat del benestar cada vegada més feble. En el cas particular d'Espanya, l'autora destaca el paper que havia tingut històricament el lloguer privat en l'accés a l'habitatge de les llars econòmicament més desfavorides i l'actual tensió entre una demanda en expansió i una oferta limitada. Per la seva banda, l'article de Quesada *et al.*, després d'una revisió crítica introductòria del model de desenvolupament urbà capitalista des de l'òptica del dret a l'habitatge i el

dret a la ciutat, i d'una acurada diagnosi prèvia de les dificultats d'accés a l'habitatge a la metròpoli de Barcelona, examina el conjunt de propostes que en matèria d'habitatge formula el Pla director urbanístic metropolità de Barcelona i introdueix la qüestió de la competència pels usos del sòl residencial entre l'habitatge convencional de primera residència i altres demandes com l'habitatge turístic i el temporal. L'article de Cabré aprofundeix en el potencial de la col·laboració públic-privada com a mecanisme per ampliar l'oferta d'habitatge assequible des de tres eixos: des d'un vessant tècnic i teòric de la seva integració en cada sistema d'habitatge, des d'una perspectiva històrica comparada dels antecedents internacionals més rellevants i des de les diferents experiències desenvolupades a Barcelona en els darrers anys amb les entitats socials sense ànim de lucre en matèria d'habitatge de lloguer assequible o cooperatiu en cessió d'ús, o mitjançant la societat mixta Habitatge Metròpolis Barcelona. En el darrer article d'aquest bloc, Ponce repassa les principals novetats que introdueix la Llei estatal 12/2023 pel dret a l'habitatge, de 24 de maig, i el seu encaix a Catalunya, amb especial atenció als diferents instruments per facilitar l'accés a un habitatge de lloguer que preveu, per exemple, les mesures associades a la declaració d'àmbits territorials com a zones de mercat residencial tens o, en l'àmbit de l'urbanisme, el deure de destinar la meitat de les reserves per habitatge protegit al règim de lloguer, entre d'altres.

El darrer bloc consta de dos articles que posen el focus en els mecanismes de control de rendes de lloguer des d'una perspectiva europea comparada. En el primer, Bosch i Vollmer revisen els debats polítics i socials, i els impactes que van generar les mesures de control de lloguer que gairebé de forma simultània van implementar-se a Catalunya i Berlín el 2020. Els autors conclouen que en ambdós casos el debat va ser gairebé idèntic, molt polaritzat i amb una càrrega ideològica elevada, i subratllen que el conflicte jurídic-competencial que va dur a la derogació d'aquestes mesures posa de manifest l'existència d'un greu problema de governança en la matèria en tots dos països. En el segon article, Peverini explora la incidència de la regulació del sòl en l'aplicació i efectivitat en el control de lloguers a Viena i Milà. Segons l'autor, l'evolució en ambdues ciutats ha estat divergent: mentre que a Viena les polítiques actives de sòl han fomentat l'habitatge de lucre limitat i el control del parc de lloguer, a Milà, en canvi, l'enfocament neoliberal de la regulació d'usos ha tingut l'efecte contrari.