

**LA PRECARIETAT EN
L'HABITATGE
A LA CIUTAT DE VALÈNCIA 2006**



Assemblea Comarcal de l'Horta

LA PUJADA DE PREUS A LA CIUTAT DE VALÈNCIA.....	1
L'INFRAUTILITZAMENT DE L'HABITATGE A VALÈNCIA.....	4
L'ENDEUTAMENT FAMILIAR DE LES CLASSES POPULARS.....	6
LA DISPARITAT EN L'EVOLUCIÓ DELS SALARIS I ELS PREUS DE L'HABITATGE	7
L'HABITATGE ÉS UNA NECESSITAT I UN DRET UNIVERSAL.....	9
MAPA 1: INCREMENT % DEL PREU DE L'HABITATGE PER DISTRICTES.....	11
MAPA 2: PREU HABITATGE SEGONA MÀ PER DISTRICTES.....	12

LA PRECARIETAT EN L'HABITATGE 2006: VALÈNCIA

El present document és una exposició bàsica de dades comentades pel que fa a la problemàtica del preu de l'habitatge i l'endeutament familiar. Reprèn el fil del document elaborat per Josep Chiner l'any 2003 per la campanya de l'Assemblea de l'Horta d'Endavant contra la precarietat, document que adjuntem i que recomanem llegir pel seu interès i l'anàlisi esclaridora d'un fet que tot just es començava a albirar en aquell moment. Reprèn també la voluntat informativa del document elaborat per l'Assemblea de Maulets de l'Horta el 2006. Tractem d'ampliar la informació i concretar-la en el cas de la Ciutat de València, i pretenem que aquesta informació es difonga i sobretot s'utilitze per mobilitzar als habitants de tots els barris de la ciutat contra aquest greuge cada vegada més sagnant.

Advertim que hi ha un desnivell important (dintre de la gravetat del problema de l'habitatge) entre allò que són les dades oficials del Ministeri de la Vivenda pel que fa a la nostra ciutat i les dades d'altres estudis de tarannà privat. Així, per exemple, en relació a la pujada del preu del m² a València, hem optat per donar credibilitat a www.idealista.com perquè els seus estudis es basen en un intens i seriós treball de camp a tots els barris de la ciutat; perquè la majoria de mitjans de comunicació donen credibilitat a eixes mateixes anàlisis; perquè creiem que s'ajusta més al preu del mercat; i perquè sabem que el govern de torn de l'Estat Espanyol està objectivament interessat en fer menys visible el problema del preu de l'habitatge.

LA PUJADA DE PREUS A LA CIUTAT DE VALÈNCIA. SITUACIÓ I MOTIUS.

Sense més particular començarem comentant l'alça de preus a la Ciutat de València:

El preu de l'habitatge a la nostra ciutat ha augmentat enormement els últims 15 anys. Segons informà la Sociedad de Tasación el juny de 2006, el preu del m² a València ha augmentat un 320% entre l'octubre de 1990 i el juny de 2006. A nivell estatal, aquest augment, ha estat especialment fort des de 1998 fins l'actualitat, en superar el cicle recessiu que hi hagué entre 1993 i 1997. A tall d'exemple, als darrers sis anys, el preu s'ha disparat en un 120%.

Les raons fonamentals per les quals el preu de l'habitatge ha augmentat desmesuradament l'habitatge d'ençà el 1998 són:

+ La concepció de la construcció com a un dels motors de l'economia espanyola i en especial dels Països Catalans en ser una zona explotada per al turisme i per tant, des d'un punt de vista capitalista, amb necessitat de tenir un parc de segones vivendes important. Així, d'ençà l'arribada del PP al govern valencià (1995) i espanyol (1996), la construcció i els serveis (sobretot els derivats del turisme) són l'avantguarda de l'economia estatal i el mitjà per remuntar a curt termini la crisi econòmica i el problema de l'atur de la primera meitat dels 90¹.

+ El primer semestre de 1998 es dona llum verda a l'Estat Espanyol per a que entre en la zona euro. L'1 de gener de 1999 es posa en funcionament la moneda europea i es dona vàlidesa temporal paral·lela a la pesseta fins l'1 de juliol de 2002, moment a partir del qual únicament funcionarà l'euro. Amb aquest panorama, bona part dels empresaris necessiten invertir en la construcció i en immobles per tal de blanquejar diners que altrament s'haurien de declarar en fer el canvi a l'euro.

+ La Llei del Sòl de 1998 feu desaparèixer les reserves de sòl no urbanitzable. Amb això, s'amplià el terreny per construir.

+ La posada en funcionament de la LRAU :

“6. Una de les mesures més aplaudides per part dels constructors i promotors fou la llei de la Regulació de l'Activitat Urbanística aprovada en 1994 en l'àmbit territorial exclusiu del País Valencià (Llei 6/94, del 15 de novembre, de la GV). En un principi fou un avantprojecte impulsat pel PSOE valencià, però en perdre el govern autonòmic, el Partit Popular fou qui el va posar en pràctica. Amb ella la liberalització del sòl es completa de manera definitiva i acabava per donar-li major poder a l'àmbit municipal per elaborar projectes urbanístics. D'aquesta forma tot passa a l'estatus de sòl urbanitzable, excepte les àrees amb algun tipus de protecció específica, i el control per part de l'administració autonòmica és pràcticament nul. L'ordenació dels usos del sòl i del territori desapareix, individualitzant-se el desenvolupament urbanístic sense cap visió de globalitat”.

¹ Convé recordar, entre altres coses, que en 1994 la taxa d'atur al País Valencià se situava en un 23,8%. Problemàtica que afectava sobretot a les dones (un 30% d'atur femení).

Font: Josep Chiner, *L'habitatge als Països Catalans*, dins *Capitalisme és precarietat*. 2003. Assemblea de l'Horta d'Endavant (OSAN).

En un estudi publicat el desembre de 2005, Tasamadrid valorava en un 30,4% la pujada del m² a la província de València per al període novembre 2004-novembre 2005. La institució taxadora explicava que aquesta situació, que col·locava aquesta demarcació administrativa com a primera en el rànquing de l'augment de preus, es devia a la “gran flexibilidad en la calificación de nuevo suelo en los municipios de la costa”. En definitiva, que la construcció de nous habitatges al País Valencià és valorada pels poders polítics estatal, autonòmic i municipal com un generador de “riquesa” a curt termini.

+ La bonificació fiscal a la compra d'immobles:

“(...). La tinença en forma de lloguer a dia de hui no te cap tipus de compensació fiscal (reforma IRPF 1-1-1992 i posteriorment llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans). S'ha espentat de manera descarada a la compra en detriment del lloguer, que servia com a esmorteïdor del preu de mercat. La conseqüència directa és la reducció considerable de les vivendes destinades al lloguer, l'increment dels preus de lloguer per la reducció d'oferta i l'increment dels preus de compra de vivenda per la "boja" carrera en adquisició.”

Font: Josep Chiner, *L'habitatge als Països Catalans*, dins *Capitalisme és precarietat*. 2003. Assemblea de l'Horta d'Endavant (OSAN).

+ La reducció del preu dels diners a la UE (també als EEUU) a finals de la dècada dels 90. Aquesta baixada propicià de sobte una oportunitat per a moltes famílies per llançar-se a la compra de la vivenda, fet que les constructores van aprofitar de manera descarada per augmentar el preu de la vivenda.

Vista la magnitud del problema i els motius del frenètic augment de preus, a continuació farem una ullada a les dades oferides per la web immobiliària www.idealista.com. Com hem dit abans, aquesta web treu un estudi trimestral basat en un treball de camp sobre preus de mercat de la vivenda. L'estudi ens sembla interessant perquè està fet de manera individualitzada, districte a districte. Això ens ha permés valorar l'evolució percentual del preu del metre quadrat a cada barriada als últims dotze mesos.

Preu de l'habitatge de segona mà a València per districtes						
DISTRICTE	SET. 2005	DES. 2005	MARÇ 2006	JUNY 2006	SET. 2006	increment %
Algirós	2023	2246	2423	2515	2644	31%
Benicalap	2106	2217	2188	2328	2372	12,6%
Benimaclet	2092	2415	2552	2570	2613	25%
Camins al Grau	2353	2731	2879	2856	2929	24,5%
Campanar	2470	2644	2885	3014	3079	24,6%
Ciutat Vella	ND	ND	ND	ND	3646	ND
el Pla del Reial	2914	3049	3122	3203	3294	13%
Extramurs	2446	2510	2657	2929	2992	223%
Jesús	1842	2025	2136	2173	2160	17%
Eixample	2932	3249	3262	3496	3549	21%
Oliverta	1815	1981	2041	2132	2164	19%
Saidia	2154	2109	2341	2326	2355	9%
Patraix	1893	2074	2179	2259	2237	18%
els Pobles Marítics	1979	2121	2302	2262	2172	10%
els Pobles Nord/Oest/Sud	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Quatre Carreres	2247	2274	2287	2558	2592	15,3%
Rascanya	1939	1925	2020	2145	2061	6,3%
Mitjana València	2353	2510	2602	2761	2758	17,21%

Font *www.idealista.com*. ND=no hi ha dades. Elaboració pròpia.

Segons la Sociedad de Tasación, s'espera que entre desembre de 2005 i desembre de 2006, l'habitatge a València pugue entorn un 10%. En canvi, si mirem el quadre de dalt, basat en el treball de camp de *www.idealista.com*, l'habitatge ha pujat un 17,21% respecte al setembre de 2006; si prenem com a referència desembre de 2005 l'habitatge hauria pujat ja un 9,88% en aquests nou mesos de 2006.

L'INFRAUTILITZAMENT DE L'HABITATGE A VALÈNCIA

Com hem dit abans, d'ençà el 1996 s'ha potenciat molt la construcció i el turisme com a motors de l'economia valenciana. Amb una inexistent política econòmica al País Valencià, els sectors industrials tradicionals van vore com a poc a poc perdien competitivitat amb la resta del món. Aquesta nul·la anàlisi dels mercats econòmics, la manca d'idees i els projectes de futur per part del Govern Valencià van dur a la centralització de tots els esforços i recursos en el sector de la construcció. Reproduint pràcticament l'època del "desarrollisme" espanyol de finals dels 60 i principis del 70, el poder polític emprà (i empra hui en dia) tots els

aparells de propaganda, per arribar a la conclusió que el sector de la construcció havia de ser el "gran motor econòmic de les terres valencianes". La fugida del capital de les indústries valencianes cap a la construcció sigué colpidora, deixant-nos pràcticament sense teixit industrial i creant un sistema econòmic fonamentat en l'especulació, de guanys ràpids i fàcils, amb nul·la visió de futur. Una de les conseqüències és l'oferta massiva d'habitatges estacionals que desencadena un efecte d'atracció sobre àrees potencialment consumidores. En realitat es ven un producte de poc valor afegit, sobrevalorat i que té el seu suport únicament en el "Sol i Platja".

Segons el Ministeri de Foment, el 2001 als Països Catalans (excloses la Catalunya Nord i la Franja de Ponent) el total d'habitatges secundaris era de 1.157.457; són especialment significatius percentualment al País Valencià (22%) i les Illes (19%). Però el que més sorprèn és l'alt nombre d'habitatges desocupats existents als Països Catalans: 909.750 (14,4%). El percentatge és més elevat al País Valencià (16,5%) i a les Illes (12,5%)

Així doncs, al País Valencià el conjunt d'habitatges desocupats i secundaris suposa una xifra de 973.857, un 38,5% del total d'habitatges existents. En el cas del Cap i Casal, la xifra d'habitatges desocupats (ni primaris, ni secundaris) és de 65.464, sobre un total de 377.248 (*Cens Estadístic 2001*)

Si prenem en consideració l'existència a la ciutat de 65.464 cases buides i tenim en compte que l'habitatge és un dret reconegut per la Declaració Universal dels Drets Humans de 1948, i per la pròpia Constitució Espanyola (article 47), com és possible que hi haja un 78,6% de joves entre 18 i 29 anys que no hagen aconseguit anar-se'n de casa els pares?

La raó principal és, com hem dit, que l'Estat ha premiat fiscalment l'adquisició d'una propietat, que és considerada com una inversió i no com una necessitat. Així doncs, l'Estat no sanciona aquelles persones que no donen ús als seus immobles. Al contrari, les beneficia. Això, juntament amb els baixos tipus d'interès que han existit fins el 2004, ha incentivat la compra d'habitatges -en ocasions amb la intenció de blanquejar diners- amb la qual cosa, ha augmentat el seu preu. En canvi, els llogaters no reben cap incentiu fiscal, cosa que ha afavorit la reducció del volum del mercat de

lloguer², produint al seu temps un alça dels preus de lloguer, donat que existeix molta demanda i menys oferta. D'aquesta manera, s'ha tallat també l'assoliment d'un habitatge via lloguer.

L'ENDEUTAMENT FAMILIAR DE LES CLASSES POPULARS

Si les classes populars han pogut suportar mínimament la formidable sacsejada de l'habitatge ha estat gràcies a la davallada conjuntural dels tipus d'interès. Aquests tipus baixos es mantingueren aproximadament fins el 2004.

El fet que l'**Euríbor**³ es mantinguera baix va fer que els bancs competiren entre ells per oferir hipoteques amb interessos baixos. Aquest fet propicià que una part de les classes populars pogueren assumir les mensualitats d'una hipoteca tot i l'acceleració dels preus de l'habitatge. Els terminis hipotecaris eren assumibles, però les hipoteques s'allargaven en el temps i passaven dels 10 i 15 anys (existents als anys 1980 i 1990 respectivament)⁴, als 30 i fins i tot als 50 anys que es negocien actualment.

L'Euríbor, però, està pujant d'ençà el 2004, i ha passat del 2,3% de març del 2005 al 3,7% de setembre de 2006, i es preveu que arriben al 4% el desembre de 2006⁵. Això, que l'Estat ven com una manera de contindre els preus de l'habitatge, farà que les hipoteques cresquen i que s'arribe a punts de vulnerabilitat de l'economia familiar insostenibles. De manera pràctica això es tradueix en que, un hipotètic però possible augment dels tipus d'interés al 6'39% significaria un encariment d'entre 2000 i 2800€ anuals en les hipoteques contractes des del 2002. (*"Asociación Hipotecaria Española". Juny 2005*)

Així doncs, el finançament d'un habitatge suposava en 2004 el 54,8% de la renda familiar als Països Catalans. Aquesta tendència evidentment ha anat creixent fins el 2006 en paral·lel al preu de l'habitatge i a la pujada dels tipus d'interès. Tot plegat ha contribuït a que

² La immobiliària CB Richards, en un estudi publicat enguany assenyalava que el mercat de lloguer a l'Estat Espanyol suposa només un 10% del mercat immobiliari, cosa que el situa a la cua d'Europa, on països com Alemanya -amb un mercat de lloguer del 52%- ha fomentat aquesta via per afavorir l'accés a l'habitatge.

³ L'Euríbor és la base general de la què parteixen els bancs per fixar les condicions d'una hipoteca.

⁴ Josep Chiner, *L'habitatge als Països Catalans*, dins *Capitalisme és precarietat*. 2003. Assemblea de l'Horta d'Endavant (OSAN).

⁵ www.euribor.com

l'endeutament familiar als Països Catalans siga qualificat d'”insostenible”⁶ i haja crescut entre 1998 i 2005 un 176,6%⁷. Segons les dades del **Banc d'Espanya** al seu informe trimestral sobre l'economia espanyola publicat el febrer de 2006, l'endeutament familiar a l'Estat Espanyol suposa ja un 110% de la renda familiar, sent el creixement del deute anual superior al 20%.

En definitiva, les classes populars als Països Catalans han vist com el deute familiar s'ha disparat i com cada vegada és més difícil arribar a final de mes o estalviar. En gran part, açò es degut a l'alça dels preus de les hipoteques als Països Catalans superen ja de mitjana els 600 euros.

LA DISPARITAT EN L'EVOLUCIÓ DELS SALARIS I ELS PREUS DE L'HABITATGE

Segons l'**Euroindice Laboral - Addecco** (elaborat per l'”Instituto de Estudios Superiores de la Empresa” i publicat en 2006), el poder adquisitiu en l'Estat Espanyol només ha crescut entre 1997 i 2006 un 0,4%, existint a més un estancament salarial des de l'any 2000. Aquest estudi, assenyala també que les dones cobren un 15,7% menys que els homes, amb la qual cosa esdevenen junt als i les joves i els jubilats/des els sectors amb més dificultats per accedir a un habitatge. A més, el treball esmentat assenyala que el 33% dels treballadors/es en l'Estat Espanyol tenen contractes temporals i que hi ha un 8,7% d'atur (xifra que s'eleva al 18,7% pel que fa al jovent).

A l'inici d'aquest escrit hem apuntat que el preu de l'habitatge havia crescut un 120% en el període 2000-2006. Tanmateix, segons l'Euroindice Laboral - Addecco, en la mateixa fase els sous només han crescut un 0,1% a l'Estat Espanyol. La pregunta és: si la majoria de convenis laborals preveuen un augment dels salaris en base a l'Índex de Preu al Consum, com és que els salaris no han crescut al mateix ritme que el preu de l'habitatge?

Josep Roca, del Centre de Política del Sòl i Valoracions de la UPC, explicava al seu estudi “Precios de la vivienda e IPC”, que la reforma de l'IPC de 2002 exclogué estratègicament la despesa de l'habitatge en

⁶ La Comissió Europea qualificà així l'endeutament familiar a l'Estat Espanyol a principis d'Octubre de 2006.

⁷ Segons “Cuadernos de información económica” de la Fundació de Cajas de Ahorros. El mateix estudi explicava com les economies familiars podien “rebentar” per canvis externs com ara una pujada dels tipus d'interés. “Cuadernos” alertava que ja el 2004 el 80% de les famílies de l'Estat no podien estalviar res després de pagar la seua quota hipotecària mensual.

propietat. L'administració estatal justificava aquesta no consideració pel fet que l'habitatge en propietat deixava de ser considerat com un bé de consum (una necessitat) per ser considerat un "bién de inversión". D'aquesta manera, reduïa considerablement el pes en l'IPC de les despeses d'habitatge, ja que a partir d'ara només seria considerat (esbiaixadament) la despesa en lloguer, que com hem dit abans és molt més reduïda pel que fa a les xifres globals, ja que només un 10% dels habitatges a l'Estat Espanyol estan llogats.

Per a **Josep Roca** "(...). La no consideración, en el IPC, del coste de "habitar" de los propietarios de viviendas implica una evidente infravaloración del mismo con los consecuentes efectos negativos que resultan para todos los ciudadanos que viven de un salario (...), y que por norma general ven revalorizadas sus rentas con el Índice de Precios al Consumo." L'autor conclou "(...) en una coyuntura como la que vivimos desde inicios del 2000 'el IPC vivienda incide a la baja en el índice general de precios al consumo produciendo no solamente el espejismo de una inflación moderada, sino lo que es peor: determinando **de forma artificialmente baja** los salarios de la población; la cual no puede, fruto de esta espiral, alcanzar los precios inmobiliarios que esta misma política ha contribuido a agravar".

Segons els nostres càlculs, si la pujada del preu de l'habitatge haguera estat en consonància amb l'augment de l'IPC, el preu mitjà d'un habitatge de 100 m² a València a dia d'avui seria 107.800 euros; una xifra ben distant de la mitjana actual.

En definitiva, existeix a l'Estat Espanyol un estancament salarial des de l'any 2000. Aquest estancament salarial, no s'ha compassat degudament amb la inflació dels preus que en general ha estat especialment elevada d'ençà l'assumpció de la moneda única. Això ha fet més difícil l'accés a l'habitatge a les classes populars en una conjuntura en la qual el preu de l'habitatge s'ha disparat i els tipus hipotecaris estan creixent.

Segons l'"Instituto Nacional de Estadística", el salari mitjà a l'Estat Espanyol era el 2005 de 1.681 euros al mes, és a dir 23.534 euros a l'any (comptant 14 pagues anuals). Si prenem el preu mitjà del metre quadrat a València fixat per www.idealista.com, un habitatge de 100 m² costaria 275.800 a la nostra ciutat. Fent el quocient entre una xifra i altra obtenim que necessitaríem 11'72 anys de pagament de tot el nostre salari anual, per

comprar una casa a la ciutat de València. Comprar una casa avui a València és un luxe que no tots, i sobretot no totes, poden permetre's.

L'HABITATGE ÉS UNA NECESSITAT I UN DRET UNIVERSAL

Si entenem que l'habitatge no és una mercaderia sinó un dret universal, hauríem de disposar d'una bossa social àmplia d'habitatges. Un govern del poble hauria de garantir que totes i tots els habitants d'un territori tingueren garantit el seu habitatge digne.

Les solucions proposades per l'administració estatal i autonòmica tradicionalment són construcció de VPO i l'atorgament d'ajudes individualitzades. En realitat, les ajudes públiques per l'habitatge són irrissòries⁸ i la construcció de VPO al País Valencià ha anat caient en picat des del 1986 fins l'actualitat. A més, al document de Maulets de l'Horta sobre l'habitatge (2006) s'alerta que aquesta mena d'habitatges sovint acaben revenent-se per un preu de mercat en poc de temps amb la qual cosa els diners públics "acaben subvencionant beneficis privats".

Pel que fa al lloguers (l'altra via per oferir habitatges que vol potenciar l'actual govern de l'Estat) escau dir que la situació actual del mercat de lloguer -explicada abans- fa difícil que sense una actuació contundent i sense un control dels preus del mercat es puguin oferir lloguers assequibles per les rendes més baixes. Per últim, la controvertida proposta del Ministerio de la Vivienda d'oferir cases de 30 m² per a rendes baixes, no mereix ni consideració, ja que allò que es pretén és un habitatge digne i per tant, defugir l'amuntegament que sembla proposar aquesta idea.

L'alternativa seria la intervenció pública en el mercat de l'habitatge. S'haurien de sancionar i fins i tot expropiar en cas de reincidència, els propietaris les cases desocupades per tal d'oferir habitatge a tothom. S'hauria de garantir que tots els habitatges tingueren més o menys les mateixes condicions en quant a possibilitats d'oferir qualitat de vida, però, el seu cost s'hauria d'establir en funció dels salaris. Fins i tot, s'hauria de cedir de manera temporal però indefinida habitatges públics a les persones sense sostre, als aturats/des, als estudiants,... alhora que se'ls ajuda a trobar un treball o a acabar els seus estudis.

⁸ L'Assemblea de Maulets a l'Horta assenyalava al seu document sobre l'habitatge publicat enguany que si dividim els diners ofertats en ajudes pel Pla de la Vivenda 2002-2005 de l'Estat Espanyol pel conjunt d'habitants de l'Estat, ens resultaria a 13 euros per habitant.

La bossa pública d'habitatge, generada amb l'adquisició de cases per part del govern del poble mitjançant la compra o l'expropiació d'aquestes, hauria de ser suficientment ampla com per ofertar un habitatge digne a tota aquella persona que no en tinguera i ho sol·licitara.

**Campanya contra la precarietat en l'habitatge
Assemblea Comarcal de l'Horta, novembre de 2006**

