



# **L'habitatge als Països Catalans. Any 2007**

# **1. Objectius i metodologia**

## **Metodologia**

Aquest document pretén ser un recull de la situació actual en que es troba el sector de l'habitatge i el del territori als Països Catalans. Esmentar que l'anàlisi dels diferents territoris no es fa per igual manera, ni en profunditat ni en forma. Paradoxalment, la descentralització de l'Estat Espanyol en aspectes com el de l'habitatge o comunicacions ha portat a la creació d'eines estadístiques úniques per a cadascuna de les CCAA.

En conseqüència, multitud de factors i sèries estadístiques són tractades de manera diferent, en el temps i també en quantitat.

Poc més d'una dècada enrere l'INE (Instituto Nacional de Estadística) produïa pràcticament el total de les sèries estadístiques, el que feia senzill el recull i tractament de les dades. Ara els diversos instituts d'estadística (valencià, català i balear) treballen de manera aïllada en l'elaboració de les dades, en funció de la necessitat particular del territori, de l'ús que se li donen a les dades o fins i tot del "NO" interès en la seua divulgació. Hem trobat grans llacunes i dificultat per aconseguir certes dades, com és el cas de vivendes protegides per municipi.

Així i tot val a dir que l'Estat central encara juga un paper "col·lector" de informació generada per les CCAA de manera obligatòria. Concloure que sobre les sèries estadístiques és imprescindible desxifrar la metodologia emprada. Com a exemple ens pot valdre les estadístiques sobre habitatge protegit. Fins ara les conegudes VPO (Vivendes de Protecció Oficial) eren creades i gestionades de manera unilateral per l'Estat Central. Al traspasar les competències en matèria d'habitatge, cada CA defineix el que entén per habitatge protegit. En uns casos serà una habitatge on existeix participació pública, per minsa que siga, i en el mateix gruix es poden incloure les vivendes amb capital 100% públic.

Per això cal anar amb peus de plom a l'hora de tractar eixes sèries estadístiques, ja que són parides pels polítics i carregades, també, d'interessos electoralistes.

Podem categoritzar sense embuts que l'estadística és poder. Els polítics han vist un filó per controlar l'opinió pública llençant de manera continuada "números", que els mitjans de comunicació traslladen a la societat sense verificar ni l'origen i la certesa, i que en nombrosos casos es contradueixen.

Durant l'embrionatge d'aquest document se'ns ha fet veritablement difícil saber quines són les xifres reals, tenint que conformar-se amb valors estimats.

## **Objectius**

Com introduïem al començament, el document pretén servir com a eina analítica d'aspectes tan essencials com l'habitatge i el territori. És de vital importància avaluar el seus estats per extreure un diagnòstic el més real possible, però també per exposar les solucions als problemes derivats. En aquest punt podríem establir que parlar sobre el que volem sense saber el que tenim és falta a la veritat. Cal ser rigorós i disposar de la màxima informació possible per no ser rebutjat o titllat de dogmàtic. Ara bé; es fa difícil conèixer l'estat de les coses, quan cada cop més s'aproven disposicions de lleis, nova reglamentació.... que anul·len a les anteriors amb escassa difusió pública.

Tant l'habitatge com tot el que te a veure amb el territori esdevenen entre les principals preocupacions de la classe treballadora als PPCC i l'Estat Espanyol. L'habitatge perquè al seu voltant s'ha muntat la més gran xarxa especuladora de tota Europa, que ens importaria de manera relativa, sinó fos perquè la majoria de la població te vetat l'accés a un habitatge en condicions dignes. La mercantilització salvatge està portant a l'ofegament econòmic de molts treballadors i treballadores.

El territori perquè sobre ell vivim, es desenvolupem i constitueix la base de la nostra qualitat de vida. Un territori exhaurit, contaminat i ofegat per l'acció de l'home es tradueix en una pèrdua directa d'eixa mateixa qualitat i una condemna per a les futures (i no tan futures) generacions. Sense recursos pesquers, agrícoles o fusters exhaurim la biodiversitat, el pilar de càrrega de les cadenes tròfiques que asseguruen l'estabilitat dels éssers vius.

A curt termini el capital i les nostres administracions només veuen guanys financers. Però nosaltres a mig i llarg termini veiem un esgotament de la Terra com la coneixem per la anihilació dels caladors de pesca, la desertització per la urbanització sense control i malbaratament de l'aigua, o la contaminació de sòls i aigües per l'abús de substàncies químiques en l'agricultura o la creació desmesurada de residus cada cop més difícils "d'amagar"

## **2. HABITATGE**

Des de fa anys esdevé el gran problema per als joves i no tan joves, al mateix nivell que l'atur i la precarietat laboral. El que és un dret reconegut en la Constitució Espanyola, esdevé un mal de cap per tothom en no garantir el seu accés i observar una especulació com no s'havia vist feia temps amb qualsevol altre be de consum.

*Segons el Banc Europeu, l'Estat Espanyol concentra 1/3 del total de bitllets de 500e. que existeixen a Europa.*

Encara que cada cop tenim un parc d'habitatges més gran, tant en valors absoluts com relatius (vivendes per persona), es més difícil accedir a la tinença d'un habitatge, ja siga en règim de lloguer com en propietat.

### **2.1 Context immediat (fins l'any 2003)**

Endavant (OSAN) va crear dintre la campanya "**Capitalisme és precarietat**" un document que ens va servir per emmarcar aquest problema sagnant. Entre els trets més destacats d'aquest informe podem subratllar:

- ✓ La mitjana dels crèdits hipotecaris signats entre el 1998 i 2003 a l'Estat Espanyol va ser de 20 anys (Federación de Usuarios-Consumidores Independientes i l'Agrupació de les Caixes d'Estalvi). Mentre que a meitat dels 90' eren de 15 anys i només de 10 anys a la dècada dels 80'.
- ✓ L'esforç econòmic que ha d'afrontar un treballador/a a dia de hui és d'entre 11 i 18 anys de la totalitat del salari per accedir a la compra d'un habitatge (any 2003).
- ✓ El nombre d'habitatges buits en l'Estat Espanyol al 2001 era de 2.894.000 sobre un parc total d'habitatges de 20'8 milions. Un 17% més que a principis de la dècada dels 90'. Els PPCC concentraven el 31'4% amb 909.750 habitatges.
- ✓ Als diferents territoris històrics dels PPCC la suma d'habitatges secundaris i desocupats és:
  - Illes Balears 35.14%
  - Principat 27.96%
  - País Valencià 38.56%

✓ El conjunt dels PPCC tenen uns valors percentuals major que l'Estat Espanyol tant en habitatges secundaris com desocupats. El 18.84% i 15.05% d'habitatges secundaris i desocupats respectivament, front al 14.92% i 13.68% de l'Estat Espanyol.

## 2.2 Context actual

La percepció majoritària a dia de hui sobre l'economia espanyola, i sobretot als PPCC, és un pes excessiu de la construcció respecte altres sectors productius. Efectivament no és només una sensació sinó que és un fet constatable tal i com ens ho mostren algunes xifres que mostrarem a continuació.

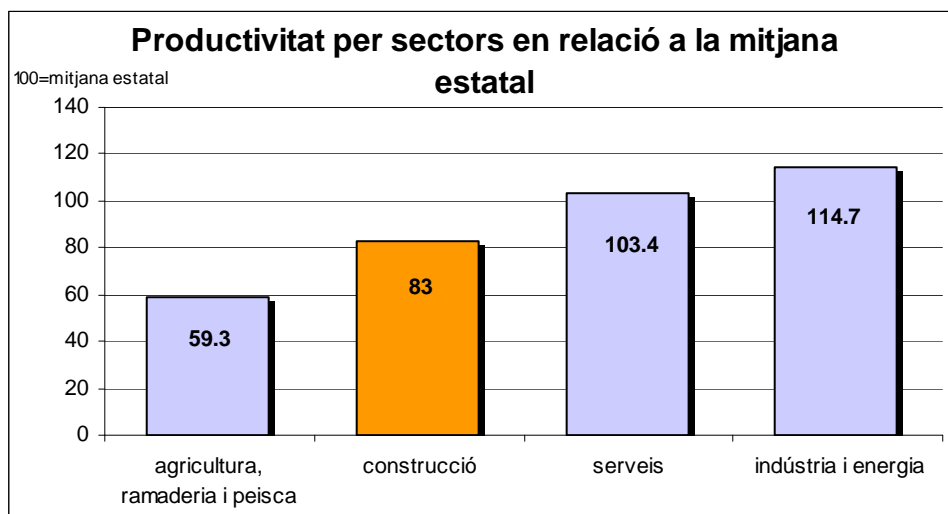
Segons les dades de l'INE (Instituto Nacional de Estadística) el sector de la construcció representa més de l'11,4% del PIB a l'Estat Espanyol (any 2005). Als PPCC aquesta xifra s'incrementa espectacularment amb una afecció diferenciada en els diferents territoris. En el cas del Principat és del 14%, un 16% a les Illes Balears i d'un 18% al País Valencià (encara que altres dades encara l'atorguen un major protagonisme).

Les persones ocupades en aquest sector són d'un 13% a l'Estat Espanyol. (No disposem de xifres per als PPCC).

Per arribar a aquesta situació, s'ha produït de manera constant i imparable, un augment del pes de la construcció respecte altres sectors. Així doncs entre 1998 i el 2005 vora el 20% dels nous ocupats s'han centrat en aquest sector. Aquest embull de dades és el causant, en part, de la baixa productivitat espanyola, més accentuat en el cas valencià (amb altres motius que no venen al cas).

La productivitat és la capacitat de generar riquesa, valor mesurable també per treballador o per sector. Històricament l'Estat Espanyol ha sigut menys productiu que la resta d'Europa per focalitzar la seua economia, originàriament en el sector primari i posteriorment en una indústria descentralitzada. Amb la terciarització de l'economia a partir de la dècada dels 70, altre cop tornem a tenir una productivitat més baixa; i és que tots els treballs al sector terciari no són el mateix i no creen la mateixa riquesa. Així doncs un dependent d'una tenda de roba no genera la mateixa riquesa que un assessor financer, treballant tots dos al sector serveis.

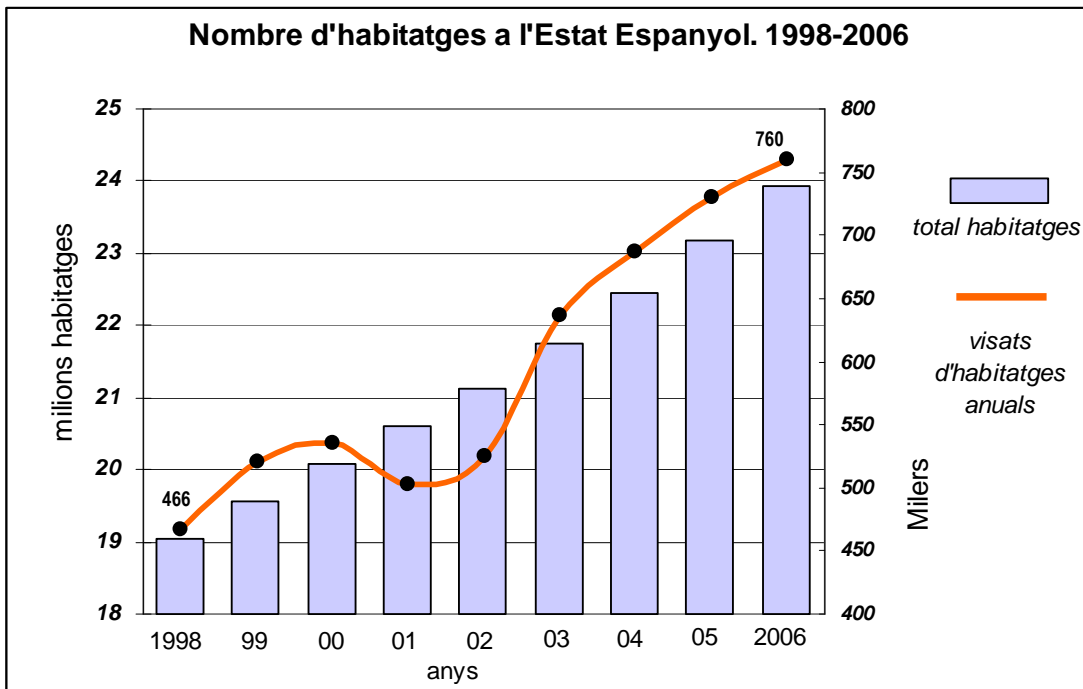
Al fil del que volíem constatar, el sector de la construcció no és precisament un dels que major nivell de productivitat arrossegueu, per ser intensiu en ma d'obra i una utilització de noves tecnologies moderat. En realitat presenta una productivitat en termes globals menor que el sector serveis, i si al fet que els nostres territoris també fonamenten part de la seua productivitat en el turisme (altre subsector de baixa productivitat), tenim en definitiva una economia amb poques perspectives de millora substancial a mig termini.



Font: Estudio Planner-Asprima. 2005  
Elaboració pròpia

### 2.2.1. Edificació i construcció a l'Estat Espanyol i els PPCC

- ✓ Al 2005 es visaren més 729.652 habitatges l'Estat Espanyol, un 5% més que en el 2004 sent el màxim del cicle a l'alça que ve registrant-se des de 1998.
- ✓ Durant el 2005 només s'incrementà en un 5% el total de d'habitatges protegits a l'Estat Espanyol. L'habitatge protegit comença a agafar pes en les zones on el preu és més elevat. Províncies com Araba, Viscaia o Madrid comencen a notar (encara que amb baixa intensitat) la creació de VPO (Vivendes de Protecció Oficial) fruit de la impossibilitat de compra dels treballadors d'habitatges de renda lliure. Aquesta tendència és més que probable que s'escampa a la resta de l'Estat.
- ✓ El parc d'habitatges espanyol és de 23.933.733 al 2006 (estimat) mentre que en el 2001 era una mica més de 20 milions

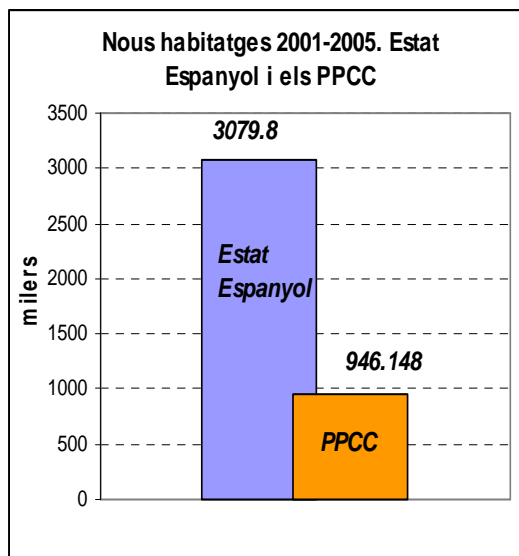
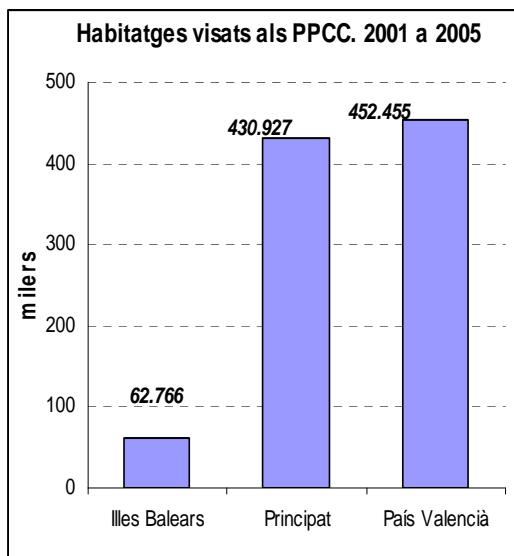


nombre d'habitatges a l'Estat Espanyol. 1998-2006

anys	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
visats anuals	466,658	520,804	535,668	502,583	524,182	636,332	687,051	729,652	760,000
nombre d'habitatges	19,037,461	19,558,265	20,093,933	20,596,516	21,120,698	21,757,030	22,444,081	23,173,733	23,933,733

*font: Obres en edificació. Direcció General Programació Econòmica. Ministeri de Foment.  
 Elaboració pròpia.*

✓ Durant el període 2001-2005 als Països Catalans es van visar quasi 950.000 habitatges. En eixe mateix període l'Estat Espanyol en va visar 3.079.800. Això li dóna al nostre territori quasi un **30% de tots els nous habitatges visats a l'Estat.**



*font: Obres en edificació. Direcció General Programació Econòmica. Ministeri de Foment.  
 Elaboració pròpia.*

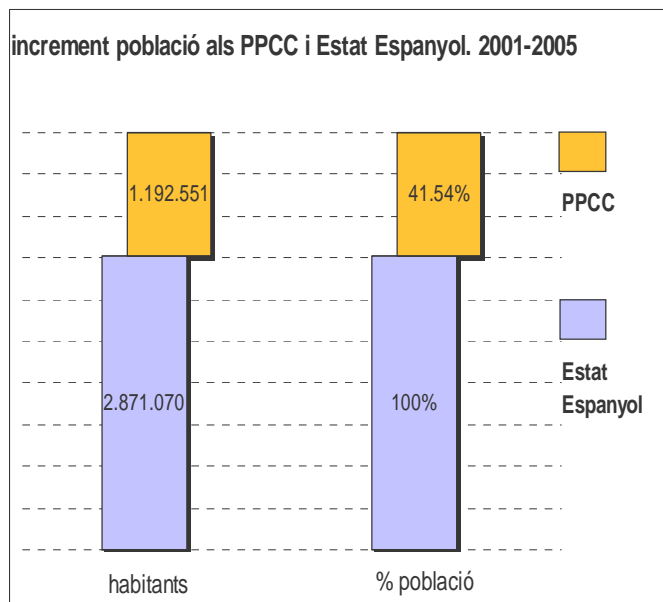
Aquesta dada sense comparar-ho amb alguna altra dada de referència no ens diu molt a priori. Per això hem triat la població existent als PPCC respecte l'Estat Espanyol, per saber quin és el "vertader" volum dels nous habitatges i el pes que te la construcció a casa nostra. Altre valor que ens quedarà pendent d'analitzar (i complementari) per avaluar el valor d'aquest subsector és el de la construcció d'edificis no residencials i l'obra civil (infraestructures fonamentalment).

Font: Institut Nacional d'Estadística. 2007.

**població a l'Estat Espanyol i els PPCC**

anys	1998	2001	2003	2005	increment % 1998-2005	increment % 2001-2005
<b>Estat</b>	40.202.160	41.837.894	43.197.684	44.708.964	<b>11.21</b>	<b>6.86</b>
<b>PPCC</b>	11.095.827	11.750.116	12.311.668	12.942.667	<b>16.64</b>	<b>10.15</b>
Illes Balears	821.820	916.968	955.045	1.001.062	<b>21.81</b>	9.17
Principat	6.207.533	6.506.440	6.813.319	7.134.697	14.94	9.66
País Valencià	4.066.474	4.326.708	4.543.304	4.806.908	18.21	<b>11.10</b>

L'increment del nombre de persones entre l'any 2001 i el 2005 es pot veure en la taula anterior. Durant eixe quinquenni l'Estat augmenta la seua població vora un 7% mentre que a casa nostra l'increment és de més d'un 10%. Espectaculars resulten les dades de les Illes Balears entre 1998 i el 2005 amb l'augment de quasi el 22%!, o de l'11% al PV entre el 2001 i el 2005.



De la comparativa de l'increment de població amb el nombre d'habitatges creats durant el període 2001-2005, el resultat és com a mínim curiós.

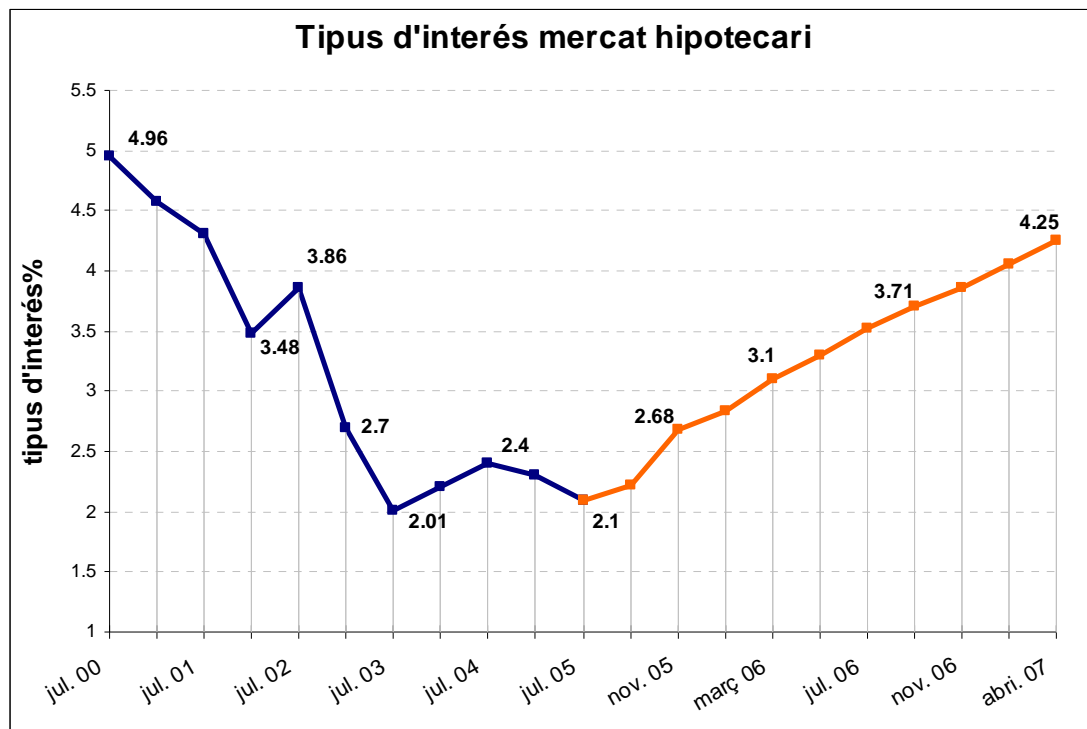
A l'Estat Espanyol cada nou habitant a vist aparèixer 0'89 habitatges. Els PPCC, per contra se li assigna un pes de 0'7% habitatges nous per habitant. És paradoxal com

creant-se més del 30% dels nous habitatges no disposem d'una taxa tan elevada com l'Estat. Aquesta xifra posa en evidència el nivell d'atracció del nostre territori, esdevenint el pol d'atracció poblacional més important de tot l'Estat Espanyol.

## 2.2.2. Evolució dels tipus d'interès

L'anàlisi dels tipus d'interès del mercat hipotecari és una de les variables a tenir més en comte per conèixer "l'estat" de l'habitatge. Presenta una doble importància, una per l'influència en el mercat immobiliari com a factor d'atracció o dissuasió en l'opció de compra. L'altra, perquè és un dels factors que afecten sobre la càrrega financera de les classes populars i que decideix la renda disponible a final de mes.

En el document elaborat per l'Assemblea de l'Horta d'Endavant (OSAN), **La precarietat en l'habitatge en la ciutat de València 2006** <http://www.endavant.org/documents/>, s'explica com ha influït els tipus d'interès sobre l'accés a l'habitatge. *El fet que l'Euribor es mantingués baix va fer que els bancs competiren entre ells per poder 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.*



Aquesta gràfica recull l'evolució del tipus de d'interès hipotecari després d'encetar-se l'explosió immobiliària. En el 98 s'inicia el procés, que encara continua, i que no s'endevina la seua aturada malgrat albirar-se una propera ralentització.

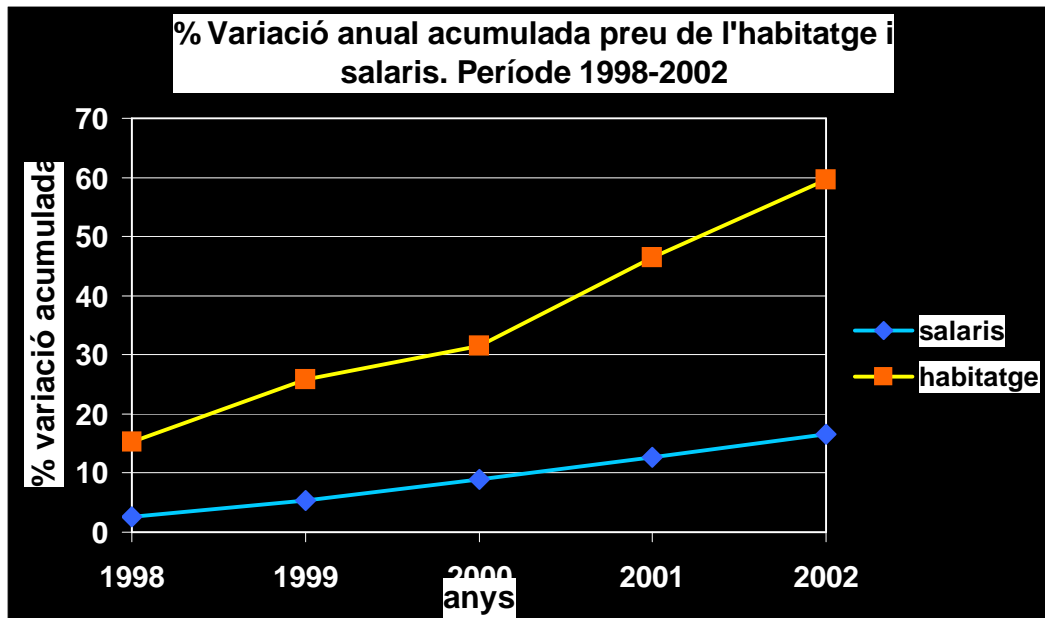
Des de la data inicial s'aprecia una tendència a la baixa dels tipus amb un punt d'inflexió, (juliol 2005), que inicia una tendència a l'alça imparable. Abans de l'any 2000 ja s'havia produït un xicotet repunt dels tipus però que ràpidament fou aplacat.

Durant l'elaboració d'aquest punt del document, 22 són els mesos en que el tipus d'interès no ha parat de créixer, amb valors equiparables als de 5 anys enrere.

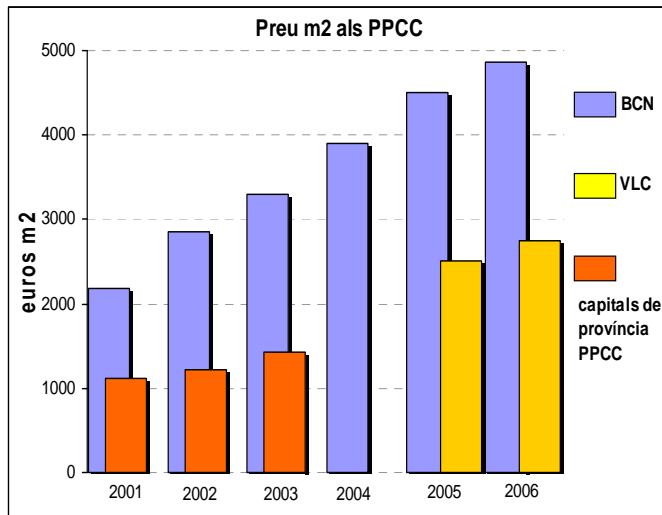
### 2.2.3. Evolució del preu de l'habitatge

En l'estudi de l'estat de l'habitatge realitzat per Endavant (OSAN) en l'any 2003 s'analitza de manera detallada el preu de l'habitatge als PPCC. Es tracta d'un dels primers estudis que es realitzen a l'Estat Espanyol amb visió de futur i possiblement el més important fet a casa nostra.

D'eixes dades es desprèn que en només 6 anys, entre l'any 97 i inici del 2003, el preu de l'habitatge a les capitals de província augmenta en un 60%. La mitjana de creixement anual és d'un 10%, valor molt per sobre de l'increment dels preus al consum (IPC), i descaradament superior als salaris dels treballadors i treballadores.



Fonts: Sociedad de Tasación S.A. i l'INE. Any 2003. Elaboració pròpia  
\*La sèrie estadística de salari es refereix a l'Estat espanyol mentre la referida a habitatge fa referència als PPCC.  
Referència. L'accés a l'habitatge: la precarització de per vida. Endavant. Any 2003



Fonts: BCN i VLC Idealista 2007  
 Capitals de provincial. TINSA 2004  
 Elaboració pròpia

El preu de l'habitatge als PPCC a partir de l'any 2003 és difícil d'esbrinar. Les sèries estadístiques no són homogènies ni el temps, ni en les fonts, ni en els criteris per realitzar-les.

Trobem informació fiable en la zona metropolitana

de BCN i en alguns indrets del Principat. En la resta dels PPCC només a la ciutat de València existeixen dades suficientment fiables. És per això que aquesta gràfica recull informació que a priori no és comparable. De la ciutat de Barcelona (2001-2005), de València (2005-2006) i les capitals de província dels PPCC (entre els anys 2001 i 2003). Per al que si que ens serveix la gràfica es per mostrar les tendències en l'increment dels preus en tots els casos i arreu del territori. L'inici de l'explosió immobiliària és paral·lela a l'augment descontrolat dels preus. El procés comença a les zones geogràfiques on la renda per càpita és més elevada (Illes Balears, Euskadi i Girona juntament amb Madrid i BCN), per expandir-se progressivament a la resta d'àrees metropolitanes i zones turístiques, i acabar com un fet generalitzat arreu dels PPCC i l'Estat Espanyol.

Les dades més homogènies al respecte provenen del "Ministerio de la Vivienda" però no reflecteixen el preu real, molt allunyat del preu de mercat. El fet que moltes transaccions contemplen el pagament d'una part de diners "negres" dificulta la taxació exacta dels habitatges. És una pràctica estesa en la compra-venda d'habitatges, però que adquireix un to més que preocupant en les transaccions de compra-venda de sòl per part de les promotores, bancs i caixes d'estalvi.

Per altra banda, si comparem l'increment % anual del preu de l'habitatge amb el de l'IPC (a partir del qual es fixa l'increment salarial), el desnivell a mesura que avancem en el temps és cada cop major. Mentre l'habitatge incrementa el seu preu en valors de 2 xifres, amb una mitjana d'un 10% anual, l'IPC ho fa amb valors d'una xifra i no sobrepasant per regla general el 4%. D'aquesta manera les classes populars estan perdent poder adquisitiu any rere any.