

—
Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona

Observatori DESC

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

Col·laboracions

*State of
housing
2021.*
Catalunya i
Barcelona.

HBCCOL
O

12/2021

Barcelona, desembre de 2021

Equip redactor

Carles Donat, Mireia Sender, Jordi Bosch i Aleix Arcarons, Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Coordinació

Guillem Domingo i Alfredo Palomera, Àrea d'Habitatge de l'Observatori DESC

Informe elaborat en el marc del projecte "Right to housing, coherències i fons voltors a #Bcn: un pols per la Justícia Global urbana", Programa d'educació per a la justícia global, 2020 (amb el suport de l'Ajuntament de Barcelona)

Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn



Amb el suport de:



Índex

Presentació	5
L'impacte de la pandèmia en les llars i en el sector de l'habitatge	6
Mesures de suport a les llars en lloguer	8
La necessitat d'habitatge de lloguer social	10
Perspectives de futur	11

Catalunya i Barcelona

Nota: s'entén per habitatge de lloguer social aquell en què l'import de la renda és inferior a la del mercat a causa de l'acció directa o indirecta de l'administració mitjançant alguns dels instruments de política d'habitatge establerts en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge o en altres disposicions aprovades amb aquesta finalitat (art 4.1 de les Normes del PTSHC).

PARC D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL A CATALUNYA **54.066**

2019

. Habitatges públics gestionats per l'AHC*	16.668
. Habitatges cedits gestionats per l'AHC*	3.772
. Habitatges d'ajuntaments i empreses públiques	15.615
. Habitatges del programa 60/40	90
. Habitatges captats a través de l'impost d'habitatges buits	7.007
. Xarxa de Mediació Social	8.424
. Xarxa d'Habitatges d'Inclusió	2.490

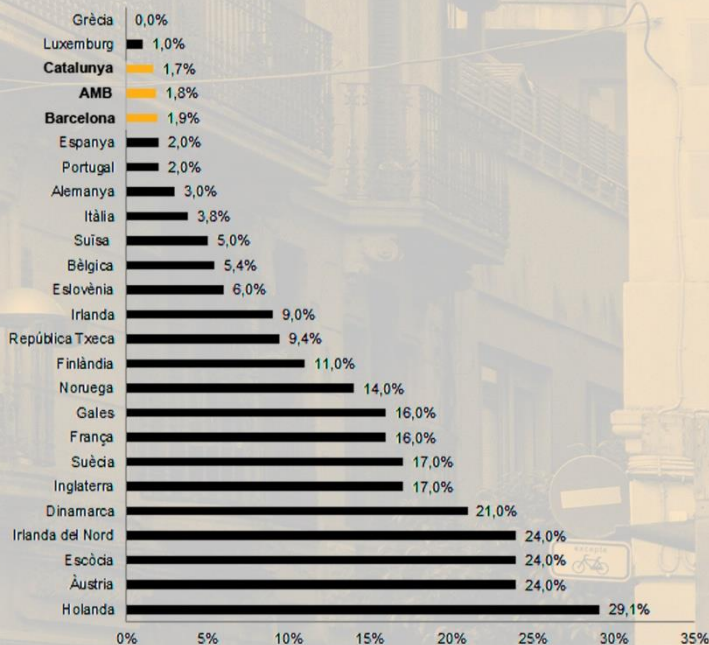
(*) Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)

Parc d'habitatges de lloguer social respecte el total d'habitatges principals

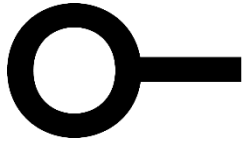
1,7% CAT

1,9%
BCN

1,8%
AMB



Font: Barcelona, àrea metropolitana i Catalunya segons dades de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social i el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge a Catalunya; Espanya segons dades de EINSFOESSA 2021; resta de països, Housing Europe (2021). The State of housing in Europe in 2021, Housing Europe. Brussel·les.



Presentació

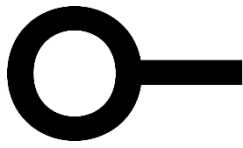
Durant les darreres dècades el problema de l'accessibilitat a l'habitatge s'ha configurat com un dels principals dèficits per fer extensiu el dret a la ciutat en els països europeus. Per tal de copsar la dimensió europea de la problemàtica, així com les principals actuacions i propostes desenvolupades per fer-hi front, des de l'associació *Housing Europe*¹ es ve elaborant un informe bianual, titulat *State of housing in Europe*, on es presenta un treball sintètic sobre l'estat de l'habitatge a cadascun dels països europeus, tot partint d'un índex de continguts comuns.

El present document és una adaptació a escala de Catalunya i de Barcelona del darrer d'aquests informes, i té per objectiu tenir elements comparatius a escala internacional que ajudin en el diagnòstic de les dinàmiques relacionades amb l'habitatge i en l'orientació de les polítiques públiques.

El document consta de quatre apartats, que segueixen, precisament, l'estructura del *State of housing in Europe in 2021*². En el primer, es presenta un recull de les principals dinàmiques socioeconòmiques, del mercat de l'habitatge i de l'edificació residencial. En el segon apartat, l'anàlisi es focalitza en les mesures adreçades a les llars que viuen de lloguer. En el tercer apartat, es concreten alguns dels principals indicadors que constaten com la crisi d'accessibilitat ha afectat especialment a les llars que viuen en habitatge de lloguer a preu de mercat, tot quantificant la despesa pública i el parc de lloguer social. Finalment, en el darrer apartat es fa una lectura en clau de futur, on s'introdueixen els principals elements, sobretot en el camp de les actuacions públiques, que poden incidir en la millora del dret a l'habitatge.

¹ L'Associació *Housing Europe* és una Federació d'Associacions de promotors i proveïdors d'habitatge públic, cooperatiu i social, formada per quaranta federacions de vint-i-dos països europeus.

² <https://www.stateofhousing.eu/#p=1> [consultat el 21/12/21]



L'impacte de la pandèmia en les llars i en el sector de l'habitatge

L'impacte de la pandèmia de la COVID-19 ha estat molt notable en tantes dimensions de la nostra societat. Els confinaments domiciliaris i les diferents mesures de salut pública han tingut, lògicament, un impacte molt significatiu sobre l'economia durant el 2020, de tal manera que el PIB de Catalunya va decreïxer en un 11,5%. Durant el segon trimestre de 2021 s'han recuperat creixements positius, amb un augment del PIB del 3,3% intertrimestral³, i es preveu un increment del 6,4% pel conjunt del 2021⁴.

Per la seva banda, la taxa d'atur es va situar a Catalunya en el 13,9% durant el quart trimestre del 2020⁵, 3,4 punts per sobre que en el mateix trimestre de l'any anterior. Durant el segon trimestre de 2021 la taxa d'atur ha disminuït fins el 12,3%, però continua, malgrat les mesures adreçades a la contenció de l'impacte social de la crisi, per sobre dels nivells pre-COVID.

Degut principalment a l'evolució de l'economia i del mercat de treball que s'acaba de descriure, s'ha estimat que durant l'any 2020 la renda mitjana de les llars de Catalunya va disminuir en un 5,7%. Tanmateix, l'impacte de la crisi s'ha fet notar, sobretot, en els grups socials més desfavorits. Així, per exemple, s'estima que la taxa de pobresa moderada de Catalunya va passar del 19,5% en el 2019 al 22,6-23% en el 2020⁶.

Pel que fa al sector de l'edificació residencial, durant el 2020 es va produir un descens del 21,7% en el nombre de certificats d'inici d'obra a Catalunya, mentre que a la ciutat de Barcelona l'impacte de la COVID-19 ha estat molt més moderat, amb una baixada del 2%. Durant el 2021, s'està recuperant el nivell de certificats pre-COVID. Dintre del sector de la construcció, cal recordar que l'habitatge protegit té un pes relativament reduït. No obstant, durant el 2020 les qualificacions provisionals d'habitatge protegit no van disminuir a Catalunya (1.943) i, fins i tot, a la ciutat de Barcelona, es va enregistrar un dels valors més elevats dels darrers anys (595 habitatges).

Pel que fa al mercat, després del descens del nombre d'operacions durant el 2020, les transaccions de compravenda i els contractes de lloguer s'han recuperat a Catalunya i a Barcelona, fins a situar-se en el segon trimestre de 2021 per sobre dels valors pre-COVID. L'increment d'operacions no s'ha traduït, però, en un augment significatiu del preu de compravenda, mentre que en el cas del lloguer, el preu mitjà, fins i tot ha experimentat una

³ Font: Idescat, Indicadors de conjuntura econòmica. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=conj&n=10231&tema=macro> [consultat el 21/12/21]

⁴ Font: Generalitat de Catalunya. Departament d'Economia i Hisenda. Previsions Macroeconòmiques. http://economia.gencat.cat/web/.content/70/economia_catalana/arxius/PM/21-10-PM-2021-2022.pdf [consultat el 21/12/21]

⁵ Font: INE, Encuesta de població activa. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176918&menu=resultados&idp=1254735976595#!tabs-1254736195128 [consultat el 21/12/21]

⁶ La taxa de pobresa moderada és un indicador relatiu que comptabilitza el percentatge de població que té uns ingressos inferiors al 60% de la mediana de tota la població. Font: Idescat, ECV-EU-SILC, 2019.

tendència descendent, més intensa en el cas de Barcelona. L'impacte de la COVID-19 en la disminució de la demanda turística, en l'ajornament (encara més) dels processos d'emancipació residencial i, en termes generals, en l'economia de les llars amb menys recursos, així com la implantació d'un sistema de contenció de rendes de lloguer a Catalunya, vigent des de setembre de 2020⁷, poden ser els principals factors explicatius del descens del preu mitjà de lloguer.

⁷ Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.



Mesures de suport a les llars en lloguer

El sistema residencial de la metròpoli de Barcelona, així com el de Catalunya i Espanya en general, es caracteritza per disposar d'un parc d'habitatge social de lloguer molt reduït i d'una despesa pública en polítiques d'habitatge molt per sota de la mitjana Europea. Per aquest motiu, la capacitat per atendre les situacions de vulnerabilitat residencial –cada cop més nombroses i presents, sobretot, en les llars llogateres– resta condicionada per aquests dèficits estructurals.

Davant d'aquest escenari, i per tal de complementar altres mesures de protecció social ja en marxa, com el foment del lloguer social o els ajuts directes al pagament, el Parlament de Catalunya va aprovar, el setembre de 2020, la *Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes d'arrendament d'habitatges i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge*, que té per finalitat contenir l'increment de preus de l'oferta d'habitatges de lloguer privat destinats a residència permanent.

Es tracta d'una mesura excepcional i limitada en el temps on, per tal d'assolir l'objectiu mencionat, els territoris han de ser declarats àrees amb mercat d'habitatge tens. Un cop feta aquesta declaració, la renda inicial dels habitatges afectats no pot ultrapassar un doble topall. D'una banda, el fixat pel preu de referència –instrumentat per mitjà de l'aplicació d'un índex de referència que s'elabora a partir del Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes– d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà⁸. De l'altra, en cas que l'habitatge hagi estat arrendat durant els darrers cinc anys, no es pot superar el lloguer anterior, actualitzat d'acord amb l'índex de competitivitat⁹.

Cal remarcar que, la finalitat d'aquest tipus de mesura no és la d'augmentar l'oferta d'habitatge assequible ni la d'atendre totes les situacions de vulnerabilitat residencial de forma generalitzada. Per això, i tenint en compte la debilitat estructural del nostre sistema residencial, l'arribada de la COVID-19 va provocar l'adopció d'altres mesures de caràcter urgent i extraordinari en matèria d'habitatge per part dels diferents nivells de govern, majoritàriament orientades al segment del lloguer.

El marc normatiu desplegat per part del Govern de l'Estat, que compta amb una major capacitat d'actuació legal i pressupostària, ha estat ampli. En concret, entre el *Real Decret Llei 6/2020, de 10 de març*, fins al *Real Decret Llei 16/2021, de 3 d'agost*, es van aprovar fins a nou RDL més, tres ordres del Ministeri i dues resolucions, en molts casos per eixamplar, matisar o aprofundir en els continguts de les disposicions precedents. Pel que fa a l'habitatge de lloguer, les principals mesures adoptades es poden compendiar en sis: (i) la suspensió dels llançaments, (ii) la moratòria de les hipoteques, (iii) la pròrroga dels contractes de lloguer, (iv) la moratòria dels contractes de lloguer, (v) la línia de crèdit i (vi) els ajuts al pagament. Cal matisar que no es tracta de mesures universals, sinó que són, en la seva majoria, instruments selectius adreçats a persones en situació de vulnerabilitat i que afecten, principalment, a grans tenidors¹⁰ i a empreses i entitats públiques.

⁸ Font: <https://dogc.gencat.cat/ca/document-del-dogc/?documentId=881998> [consultat el 21/12/21]

⁹ L'índex de competitivitat és un indicador que segueix l'evolució de l'Índex de Preus de Consum, però amb algunes correccions per harmonitzar la competitivitat amb la resta de països europeus. Vegeu INE <https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout&cid=1259947704944&L=0> [consultat el 21/12/21]

¹⁰ Es considera gran tenidor aquelles persona física o jurídica propietària de més de 10 immobles urbans, sense comptar trasters i garatges, o d'una superfície construïda de més de 1.500 m².

A Catalunya, part de les disposicions del govern de l'Estat van estar desenvolupades, entre d'altres, mitjançant la *Resolució TES/1047/2020, de 12 de maig*, per la qual s'estableixen les condicions d'accés als ajuts per contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social de la COVID-19 en els lloguers d'habitatge habitual. Així mateix, altres mesures adoptades des del govern català van ser la suspensió de la facturació de tots els habitatges que administra l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'avançament del pagament dels ajuts al lloguer a les persones majors de 65 anys i a les dones víctimes de violència de gènere.

Per la seva part, l'Ajuntament de Barcelona va suspendre entre l'abril i el setembre de 2020 el cobrament de les quotes de lloguer dels habitatges del seu parc públic i de les hipoteques dels habitatges de promoció pública. Així mateix, va endegar a través de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona un programa d'ajuts destinat a famílies vulnerables usuàries dels habitatges de la Borsa de Lloguer de Barcelona.

Des d'una perspectiva europea, cal apuntar que aquestes mesures van ser similars a les aprovades en altres països del sud d'Europa com Portugal i Itàlia, precisament on la inversió pública en habitatge i el parc social són també molt reduïts. En canvi, altres països del centre i nord d'Europa com, per exemple, Alemanya o França, que gaudeixen d'una política d'habitatges més integrada amb l'estat del benestar i desenvolupada per atendre les situacions d'exclusió residencial, no van considerar necessari aprovar disposicions excepcionals en aquest sentit¹¹.

¹¹ Vegeu: Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., & Trilla, C. (2021). L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. www.ohb.cat [consultat el 21/12/21]



La necessitat d'habitatge de lloguer social

Una de les principals causes que expliquen les creixents dificultats d'accés i permanència en l'habitatge a Catalunya es troba en la creixent separació entre els ingressos de la població i els preus dels habitatges. De fet, durant el període 2000-2020, a Barcelona la renda familiar disponible bruta (RFDB) va augmentar un 43,5%, mentre que el preu mitjà dels habitatges de lloguer ho va fer en un 136,3%, el de compra de segona mà en un 152,1% i el de compra d'obra nova en un 177,8%. Seguint la mateixa dinàmica, la renda familiar disponible bruta (RFDB) dels catalans va experimentar un creixement del 33,6%, mentre que els preus mitjans dels habitatges de lloguer, de compra de segona mà i de compra d'obra nova s'han incrementat en un 101,7%, 103,7% i 159,3%, respectivament¹².

D'altra banda, tot i que tradicionalment les polítiques d'habitatge a Espanya s'han orientat a fomentar la compra en detriment del lloguer –convertint la propietat en la forma de tinença majoritària de l'habitatge principal–, durant les darreres dues dècades s'ha produït un increment significatiu del nombre de llars que viuen de lloguer. Així, a Catalunya, el percentatge de llars llogateres es situa en el 26,8%, mentre que a la ciutat de Barcelona ja arriba al 38,4%¹³.

Doncs bé, és precisament en aquestes llars que viuen de lloguer, on les dificultats d'accés i permanència en l'habitatge són més latents. Per exemple, a la ciutat de Barcelona, durant el període 2018-2019, mentre que la taxa de sobrecàrrega pel pagament de les despeses de l'habitatge pel conjunt de la població es situava en un 17,9%, el valor gairebé es duplicava pel segment del lloguer, fins a arribar a una taxa del 35,3%¹⁴. Les darreres dades, relatives al període 2019-2020, mostren com la taxa de sobrecàrrega en les llars llogateres va augmentar fins el 37,5%.

En contrast amb aquesta sobrecàrrega en el pagament de l'habitatge creixent, el parc social de lloguer és molt reduït. Així, segons les dades del *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, que es troba en fase d'aprovació inicial des del 26 d'octubre de 2021*¹⁵, es comptabilitzen un total de 54.066 habitatges de lloguer social, que representen l'1,7% del parc principal, i que arriba a l'1,8% a l'àrea metropolitana de Barcelona i a l'1,9% a la ciutat de Barcelona. Aquest parc social de lloguer de Catalunya està distribuït en diversos programes i línies d'actuació: habitatges de lloguer social gestionats per ajuntaments i empreses públiques (15.615), habitatges gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (16.668 públics i 3.772 cedits), habitatges del programa 60/40 (90), habitatges captats a través de l'impost d'habitatges buits (7.007) i, finalment, la xarxa de mediació social (8.424) i la xarxa d'habitatges d'inclusió (2.490). A la llum de les dades, doncs, es pot concloure que aquesta escassetat de lloguer social és un gran condicionant a l'hora de desenvolupar polítiques d'habitatges dirigides a les llars amb menys recursos.

¹² Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de: RFDB (2000-2017), Idescat; RFDB (2018, 2019 i 2020), Servei d'Informació Econòmica Municipal (SIEM) de la Diputació de Barcelona; Preu mitjà habitatge de compravenda, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya; Preu mitjà habitatge de lloguer, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori a partir les fiances dipositades a l'INCASÒL.

¹³ Font: INE, Encuesta de Condiciones de Vida (2020); Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanas de Condiciones de Vida (2018-2019).

¹⁴ Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanas de Condiciones de Vida (2018-2019 i (2019-2020).

¹⁵ DOGC 8530. <https://dogc.gencat.cat/ca/document-del-dogc/?documentId=912955> [consultat el 21/12/21]



Perspectives de futur

Juntament amb la manca d'habitatge de lloguer social, un altre dels dèficits estructurals de la política d'habitatge a Catalunya, i a Espanya en general, és la poca despesa pública en aquest sector. Així, durant el període 2000-2019, la despesa social en habitatge per part de les administracions a Espanya es va situar en el 0,06% del PIB, mentre que la mitjana dels 28 països de la Unió Europea va ser del 0,5% del PIB. Per la seva banda, la inversió en el desenvolupament i la promoció de l'habitatge es va situar en el 0,2% del PIB, mentre que la mitjana de la Unió Europea va ser del 0,3% del PIB¹⁶. Val a dir, però, que una part important d'aquesta inversió es va canalitzar cap a subvencions a l'habitatge de protecció oficial en règim de compravenda, la qual cosa no ha permès consolidar un estoc de parc de lloguer social.

Des de l'any 2020 i fins al moment s'està produint un increment molt notable en la despesa pública destinada a polítiques d'habitatge, degut principalment als fons excepcionals per fer front a les conseqüències socials de la pandèmia i al fons *Next Generation* de la Unió Europea. Cal destacar que, dins d'aquest fons, hi ha el *programa de construcció d'habitatges en lloguer social en edificis energèticament sostenibles* que té assignat un import de 1.000 milions d'euros per construir un nombre aproximat de 20.000 habitatges¹⁷.

Així, les previsions pressupostàries de l'Estat pel 2022 preveuen una partida de 3.290 milions d'euros a polítiques d'habitatge, set vegades més que en els pressupostos de 2018¹⁸. En aquesta inversió prevista per l'any 2022 s'hi comptabilitzen, a més dels fons europeus que s'acaben de veure, els diferents programes del *Plan estatal de vivienda*.

Per la seva banda, els pressupostos de la Generalitat de Catalunya pel 2022 preveuen una despesa en habitatge de 769,7 milions d'euros (386,7 provenen dels fons *Next Generation*), aproximadament el doble que en el darrer pressupost de l'any 2020¹⁹. Mitjançant la promoció d'obra nova i l'adquisició d'habitatge es preveu incrementar el parc públic en 3.300 unitats²⁰.

Juntament amb aquest increment de despesa del nivell estatutari i regional, és a dir, els dos nivells administratius amb més competències i capacitat econòmica, cal destacar l'esforç pressupostari i innovador de l'Ajuntament de Barcelona en el desplegament del *Pla pel Dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025*. En clau de futur cal destacar que al tancament del 2021 hi havia 31 promocions en obres o molt properes al seu inici, el que permetrà incrementar el parc assequible de la ciutat en 2.115 habitatges en els propers anys, amb una inversió municipal de 300 milions d'euros²¹. Per tenir una xifra de referència, el parc gestionat per l'Institut Municipal

¹⁶ Font: Eurostat. General government expenditure by function (COFOG)

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/GOV_10A_EXP?lang=en [consultat el 21/01/22]

¹⁷ Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. <https://www.mitma.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/participacion-mitma/c2> [consultat el 21/12/21]

¹⁸ Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Sala de prensa. <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/je-11112021-1200> [consultat el 21/12/21]

¹⁹ Font: Govern de la Generalitat de Catalunya. projecte de Pressupostos 2022. <http://aplicacions.economia.gencat.cat/wpres/2022/03/projecte.htm> [consultat el 21/12/21]

²⁰ Font: Govern de la Generalitat de Catalunya. Nota de premsa. <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/415397/govern-aprova-projecte-pressupostos-generalitat-catalunya-al-2022> [consultat el 21/12/21]

²¹ Font: Ajuntament de Barcelona. Nota de premsa. <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2022/02/24/comencen-les-obres-dilla-glories-la-promocio-municipal-dhabitatge-public-mes-important-amb-238-pisos/> [consultat el 24/02/22]

de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) l'any 2016 era de 7.642 habitatges²². A aquest increment per edificació residencial d'obra nova s'hauran d'afegir, a més, els habitatges obtinguts mitjançant els programes de cessió i captació o mitjançant l'adquisició de parc existent.

Sigui com sigui, com sovint s'ha explicat, per tal de fer front a les dificultats d'accés i permanència, l'increment de la despesa pública en matèria d'habitatge, que s'acaba de veure, s'hauria de produir de manera sostinguda durant un llarg període de temps. Per tenir unes dades de referència, el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya estima en 355.000 llars la demanda exclosa del mercat durant els propers quinze anys (2022-2037). Per garantir l'accés a l'habitatge a aquestes noves llars s'estima que seria necessari incrementar el parc assequible d'obra nova en 220.000 unitats, adquirir-ne 72.000 del parc existent, i complementar-ho amb 63.000 ajuts directes al pagament del lloguer.

Amb aquestes magnituds, es pot deduir que l'impuls inversor dels propers anys, molt fonamentat en els fons europeus, requerirà d'una continuïtat tant en els diferents programes del nou *Plan estatal de vivienda 2022-2025*, com en les aportacions complementaries que es realitzin des de la resta de nivells administratius. En aquest sentit, un dels grans reptes pendents, que té el seu origen en la gestió de la crisi financera del 2008, és la forma d'eixamplar el parc d'habitatge de lloguer social a partir del parc de la Societat de Gestió d'Actius procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB).

Ara bé, l'esforç pressupostari per part de les administracions públiques s'haurà de veure acompanyat d'altres instruments que potenciïn la corresponsabilitat dels agents privats amb i sense ànim de lucre. En aquest sentit, cal tenir present que, malgrat les mesures de caràcter urgent desplegades en els darrers anys a Catalunya, malgrat la moderació en els preus mitjans de lloguer que ha tingut lloc des de l'any 2020, i malgrat l'esforç legislatiu de les mesures excepcionals aprovades durant la pandèmia, l'increment de la població que viu en situacions d'exclusió residencial no s'han reduït. Per exemple, en el cas dels desnonaments ja s'han superat els processos judicials iniciats abans de la pandèmia²³.

Aquesta dinàmica planteja un repte a curt termini, quan finalitzin les mesures excepcionals aprovades durant la pandèmia, ja que la problemàtica creixent de l'exclusió es podria agreujar encara més. En aquesta línia es pot encabir la proposta de Llei presentada el juny de 2021 al Parlament de Catalunya pel grup promotor de la Llei 24/2015, amb mesures per garantir la funció social de l'habitatge del parc de grans tenidors en determinats supòsits de vulnerabilitat²⁴.

Finalment, en aquest apartat dedicat a les perspectives de futur, s'ha de fer esment a la *Llei pel Dret a l'habitatge* estatal, actualment en procés d'elaboració per part del Govern d'Espanya i que forma part dels acords del govern de coalició. Aquesta norma regularà aspectes d'enorme rellevància per tal de poder concretar el dret constitucional a l'habitatge digne i adequat. Així, es poden destacar la qualificació indefinida de l'habitatge protegit, la major concreció dels drets i deures relacionats amb la funció social de l'habitatge, l'establiment de mecanismes de contenció i disminució dels preus de lloguer de l'habitatge, la major implicació dels òrgans judicials a l'hora d'informar sobre les llars vulnerables en processos de desnonament, l'impuls a

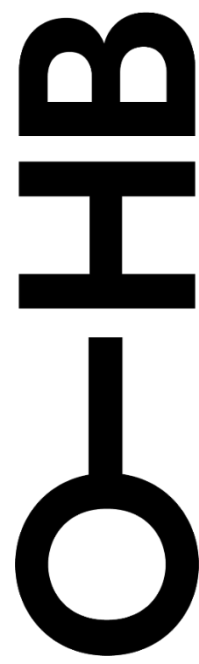
²² Font: Ajuntament de Barcelona. Balanç 2019 del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025. <https://www.habitatge.barcelona/ca/estrategia/pla-dret-habitatge> [consultat el 21/12/21]

²³ Font: Consejo General del Poder Judicial. Vegeu: Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., & Trilla, C. (2021). L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. www.ohb.cat [consultat el 21/12/21]

²⁴ Vegeu el portal del grup promotor de la proposta de Llei: <https://lphabitatge.cat/nou-pas-important-pel-dret-a-lhabitatge-es-reactiva-el-compte-enrere-per-recuperar-les-mesures-antidesnonaments-anulades-pel-constitucional/> [consultat el 21/12/21]

l'habitatge de lloguer social, la implicació dels agents privats amb i sense ànim de lucre en la generació de parc assequible, entre alguns dels aspectes més importants.

En definitiva, en un context de dèficit estructural d'inversió pública en habitatge, afortunadament, l'impuls inversor de la Unió Europea per afrontar la crisi de la COVID-19 s'ha traslladat també al camp de l'habitatge, el que ha fet que hi hagi previsió d'incrementar els recursos destinats al desplegament de mesures estructurals d'increment del parc assequible durant els propers anys. La consolidació pressupostària d'aquestes polítiques, més enllà del programa *Next Generation*, així com els continguts definitius i el nivell d'aplicació de la Llei del dret a l'habitatge estatal i, finalment, el reforçament d'aquestes polítiques amb inversió i instruments innovadors per part de la Generalitat de Catalunya i de l'Ajuntament de Barcelona, tindran una enorme incidència en el futur de l'habitatge a Catalunya.



**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**