

## 9. Especulació del sòl i l'habitatge a la metròpoli. «Alquilo habitación, también tengo literas en el salón»\*

### L'HABITATGE MERCADERIA

*«L'hàbitat s'ha erigit des de dalt com a aplicació  
d'un espai global homogeni i quantitatiu, com a  
obligació de la cosa viscuda a deixar-se tancar en  
capses, cel·les, o màquines d'habitar.»*

H. Lefebvre (1972)

Parlar d'habitatge és parlar d'un espai privilegiat de la nostra vida on desenvolupem gran part de la nostra autonomia i les nostres quotidianitats, i on atenem les necessitats físiques, socials i afectives bàsiques. També és parlar del marc de les estructures familiars, part essencial de la reproducció de l'organització social, centre del treball domèstic de cura i reproductiu. Així mateix, incipientment del productiu, a més de centre d'oci i consum individual i col·lectiu.

Parlar de l'habitatge ha esdevingut parlar d'una mercaderia, d'un objecte de negoci que mitjançant la mercantilització del sòl i el negoci de la construcció ha anat restant autonomia residencial a les persones. Un aspecte d'aquest habitatge-mercaderia és la seva concepció com a valor refugi, objecte de gran part de la inversió de capital preferida als actius financers menys segurs. «La Societat de Taxació i diverses promotores immobiliàries reconeixen que gairebé la meitat dels pisos que es venen actualment a Barcelona no són per a gent que hi vol viure, sinó per a persones que volen fer negoci» (*La Veu del Carrer*, núm. 81). Aquesta realitat de l'habitatge com a mercaderia, definida pel seu valor de canvi, és la que decideix avui en dia no només la seva tipologia, sinó l'accés de les persones a la mateixa; sotmetent la necessitat habitacional a la lògica del mercat. Així, de la mateixa manera que s'assimila persona a consumidor, l'habitatge s'assimila a actiu econòmic, substituint el concepte de necessitat pel de demanda. Amb això la carència és gestionada en termes de disposició i capacitat per a la compra: «El fenomen pel qual una

\* Anunci al carrer.

necessitat es transmuta en objecte de benefici i negoci, transformant-se en capital, té caràcter exemplificador del procés de formació de les desigualtats de les societats postindustrials» (Luis Cortés Alcalá, *Pensar la Vivienda*, Talasa, Madrid, 1995).

Per altra banda, la configuració de l'habitatge respon també a la divisió econòmica i social de l'espai urbà, donat que és una variable determinant de les dinàmiques espacials metropolitanes i de l'assentament i ús o usos del territori dels diversos grups socials.

Aquesta divisió i diversificació funcional de l'espai respon a la lògica de rendibilitzar la ciutat-empresa com a objecte de benefici. Així, es produeix una redistribució de la població urbana vinculada al sistema econòmic i assistim a processos de gentrificació (substitució de les poblacions de baixes rendes en els centres urbans per classes altes i mitjanes-altes com a part i conseqüència de la seva revalorització). El preu de l'habitatge és des de l'any 1975 responsable dels moviments migratoris en l'àmbit metropolità de Barcelona i ha determinat els fluxos de població cap a municipis allunyats de Barcelona (Mollet del Vallès, Rubí, Terrassa, Martorell) i també entre districtes de la ciutat. La reubicació de la població urbana també està vinculada a la nova divisió espacial del treball cada vegada més fragmentat i mòbil (horaris flexibles, treball a domicili, a temps parcial, tele treball, etc.), que obliga a l'augment de desplaçaments des de l'habitatge al treball; un temps que per descomptat no es reflecteix en el salari. Aquesta fragmentació de l'espai urbà provoca el pas de la mobilitat de veïnatge —en la qual la persona té una estreta relació amb el territori i amb les altres persones que hi estan radicades— a una mobilitat fragmentada i de centralitat (Magrinyà, 1998), en la qual la posició en l'espai ja no és un element determinant, i es produeix al voltant de centres visibles i artificials. El millor exemple n'és el centre comercial.

Aquesta redistribució poblacional marcada per la crisi residencial determina noves formes d'accés i submissió als espais de la metròpoli, desarticulant les relacions humanes i desestructurant els barris; no com a divisions administratives, sinó com els vincles que uneixen les persones amb un espai, amb les quotidianitats, amb les raons afectives que tenen a veure amb la història de cadascú i cadascuna. La segregació urbana es produeix en concordança amb la segregació econòmica, negant, segons el grup social de pertinença, el dret a accedir i gaudir d'espais urbans, cada vegada més prefabricats, artificials i silenciatos, i en definitiva negant el dret a la ciutat.

#### ASSALT AL TERRITORI

Davant de l'escassetat de sòl urbanitzable a les àrees centrals, es busquen noves fórmules i autojustificacions. Contrariant el preconitzat desenvolupament sostenible, cada cop més, s'està exprimint el territori per atorgar-li la rendibilitat que la geografia no pot oferir. L'assalt es fa per terra, mar i aire:

- Per terra es contempen tot un seguit de possibilitats de «reciclatge urbà», especificades més endavant. Sota terra es construeixen equipaments, centres comercials i sobretot aparcaments. A més, en aquest últim cas, gairebé totes les promocions d'habitatge augmenten el seu valor amb la inclusió obligatòria d'aparcaments.
- Es construeix en terrenys guanyats al mar (Maremàgnum, World Trade Center, ports, etc.).
- Per aire es construeix augmentant l'alçada dels edificis. Tota substitució d'usos «obsolets» comporta inevitablement més volum edificat. S'observa alhora la proliferació de gratacels, que es converteixen en un nou referent simbòlic del poder de les empreses, exemple de màxim rendiment, mínim espai, com les Torres Mafre, l'hotel de l'illa Robadors al Raval, el colós monument fal·lòcrata que s'eleva a la plaça de les Glòries i futures construccions al Front Marítim que modifiquen l'*skyline* barceloní.

Alguns arquitectes critiquen els vigents models de qualificació del sòl. S'insisteix, per una banda, que la planografia actual està quedant desfasada ja que hauria de poder representar diferents qualificacions en un espai tridimensional que recollís l'alçada i la fondària. Per exemple, el solar ocupat per la plaça de les Arenas acollirà usos de pàrquing, centre comercial i equipaments, amb 5 plantes sota el nivell del terra i 4 en superfície.

Per l'altra, cal destacar la conveniència de considerar el factor temporal dins de les noves perspectives de planificació urbanística. Els continus canvis tecnològics i la lògica capitalista de maximització de beneficis contempla la possibilitat de programar el territori en l'espai temporal. Per exemple, si un mateix solar es destina a oficines durant 10 anys i els següents 10 anys a equipaments, el sector de la construcció està augmentant la seva capacitat d'inversió i de dinamisme. D'aquí podríem atorgar una nova característica i etiquetatge als edificis: la data de caducitat.

#### RENDIBILITZAR EL MERCAT DE L'HABITATGE

El sector de la construcció es divideix en obra civil, infraestructures i edificació. Pel que respecta a l'edificació, es podria dividir en usos terciaris (hotels, aparcaments, oficines, locals i centres comercials), industrials, equipaments i usos residencials. Els grans constructors es dediquen en gran mesura a l'obra civil, que agrupa el sector més tecnificat i que treballa quasi exclusivament a partir de contractes estatals (Grup Dragados, Fomento de Construcciones y Contratas, Ferrovia i ACS; a Catalunya, COPCISA o COMSA). La construcció d'habitatges està impulsada pels «mitjans i petits» constructors (en destaquen Immobiliària Colonial i Vèrtix a Catalunya, i Vallehermoso a l'Estat). La menor tecnificació d'aquestes empreses provoca una major sinistralitat laboral. Les xifres globals donen un resultat de 220 morts en el període 1999-2003 a Catalunya.

D'altra banda, el 2003 la producció del sector de la construcció a Catalunya s'estima que va licitar fins a 20.268 milions d'euros. D'aquests, a la construcció de nous habitatges corresponen 6.643 €, i 5.646,3 € es van destinar a la rehabilitació d'edificis, residencials o no. Per tant, no més de la meitat va anar a parar a l'habitatge.

L'habitatge, pressionat per segments de la producció de l'espai-mercaderia que generen un volum superior de plusvàlues —com són els usos terciaris— es veu obligat a ubicar-se en una situació de dependència. En els darrers anys, s'observa un increment de la construcció destinada a hotels i aparcaments; en concret, aquest darrer sector sobrepassava l'any 2003 als usos residencials, en quant a producció de m<sup>2</sup> de sostre edificat.

Tanmateix, el poc sòl disponible en els espais centrals es tradueix en la reutilització d'habitaclles tipificats com a habitatge per altres usos (locals comercials i magatzems, oficines o despatxos i residències hoteleres). En aquest últim cas s'estan intensificant els fenòmens que converteixen els pisos destinats a habitatge en pseudohabitacions hoteleres. Aquest procés es dona tant a nivell particular com a nivell empresarial, mitjançant agències que fan d'intermediàries.

Tal i com la construcció s'adapta a les directrius del context econòmic, el mercat de l'habitatge s'adapta a les directrius del mercat de la construcció. Apuntem algunes de les fórmules suggerides d'optimització dels recursos:

1. *Augment de l'índex d'edificabilitat* (relació entre els m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de superfície) i del nombre màxim de plantes edificables.

Per tal d'incrementar el nombre de pisos en un terreny, la comissió d'urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona, ha permès l'augment de sostre edificable en casos puntuals com el projecte Barça 2000 a Les Corts, o els edificis d'habitatge per a joves i gent gran a la plaça Cerdà. En aquest darrer cas, davant les protestes veïnals, l'Ajuntament ha acusat el veïnat d'insolidari i ha justificat l'operació amb el pretext de l'interès col·lectiu. Per evitar traves legals s'estudia l'adequació de la normativa.

2. *Reducció de la dimensió de les llars*. Aquesta opció es recolza en l'augment de llars d'una o dues persones. Però topa amb la incorporació a l'habitatge de les funcions de treball i d'oci. Els habitatges que es construeixen actualment són menors que fa uns anys, encara que augmenta l'espai destinat a ús col·lectiu.

Una altra dada és que els pisos de dimensions menors resulten proporcionalment més cars que els habitatges grans.

A l'abril de 2004 es va aprovar la modificació de la normativa urbanística per tal de construir pisos a partir de 40 m<sup>2</sup>.

3. *Requalificació de zones urbanes denominades obsoletes*. El fenomen afecta sobretot les zones dels nuclis antics, fent-se molt notori per les seves dimensions el cas de Ciutat Vella, com s'explica en capítols posteriors. Un exemple equiparable fora del nucli central seria la Colònia Castells, a Les Corts. Aquest conjunt de cases obreres projectades l'any 1923, que formen part del Catàleg del Patrimoni Històric de la

Ciutat, seran enderrocades i el terreny és convertirà en zona verda; mitjançant un sistema de permutes és permetrà construir 465 pisos, 215 dels quals seran pel reallotjament dels veïns afectats. Aquesta dinàmica de transformació barrial comporta processos de substitució poblacional, el qual abans hem definit com a gentrificació.

4. «*Acupuntura urbana*». És tracta, com el punt anterior, d'actuacions de remodelació o substitució d'edificis a través de diferents mètodes que possibiliten l'expulsió dels seus ocupants, encara que a una escala menor.

Per dur a terme les dues darreres opcions, s'utilitzen diferents mètodes, alguns dels quals, per la seva condició coercitiva, entrarien en la categoria del que darrerament s'ha anomenat *mobbing*. Segons les circumstàncies, el propietari pot optar per diferents opcions:

- a) Amençar l'ocupant per tal que marxi sense exigir tots els seus drets.
- b) Deixar de cobrar el lloguer o no avisar del canvi de propietari.
- c) Provocar per activa o per passiva el deteriorament de l'edifici (causar talls de llum, d'aigua, etc.).
- d) Aconseguir un efecte de desgast a través de l'enderroc de finques contigües.
- e) Declarar l'immoble en ruïna econòmica, si demostra que la rehabilitació de l'edifici suposa la meitat del valor de la finca (la llei actual no inclou el valor del sòl).
- f) Provocar el deteriorament de l'entorn del barri.
- g) Indemnitzar els veïns per tal que marxïn voluntàriament.
- h) Rehabilitar l'edifici per tal d'augmentar el valor de la finca.

L'Ajuntament de Barcelona, pressionat per les associacions de veïns, ha obert a principis del 2004 una Oficina Anti *Mobbing*. Tanmateix, els criteris per considerar un cas com a *mobbing* són força diferents. De fet, l'oficina només actua en els casos de deteriorament de l'edifici. Per a la resta de casos «comprovables» aconsellen la via judicial. Un dels casos més sagnants de *mobbing* ha estat portat a terme per l'empresa semi-pública PROCIVESA-FOCIVESA en les expropiacions forçoses a veïns de Ciutat Vella.

Per altra banda, diverses entitats veïnals van denunciar l'empresa per irregularitats en les compensacions per expropiació durant els seus anys d'existència. Obligada a reallotjar en un altre pis i a indemnitzar econòmicament les persones afectades, PROCIVESA donava només l'oportunitat d'escollir una de les dues possibilitats. Alguns d'aquests casos, que podrien considerar-se evidentment com a *mobbing*, han estat resoltos a favor dels veïns.

5. *Adaptació de la normativa per destinar a habitatge terrenys qualificats per a equipaments*. Tal i com el Pla d'Hotels de 1989 donava a aquests establiments la qualificació d'equipaments, recentment s'han inclòs en aquesta categoria els habitatges de protecció per a joves en règim de lloguer. La jugada, que provoca la pèrdua d'espais col·lectius, s'ha trobat amb l'oposició d'alguns barris i en alguns pocs casos s'ha hagut de descartar.

6. *Conversió d'antics edificis d'ús industrial en habitatge.* Dins el context de terciarització de l'economia, el sector de l'habitatge ha trobat en el reciclatge d'antigues zones industrials una de les seves principals fonts d'aprovisionament. Recentment, el cas paradigmàtic és Poblenou, però també trobem altres zones, com Can Batlló, a la Bordeta, o a diferents zones industrials de la conurbació barcelonina.

7. *Diversificació de l'oferta.* Per a cada sector de mercat es creen nous productes. Així apareixen habitatges elitistes que incorporen valors com la construcció ecològica (Zona Fòrum) o l'exclusivitat d'espais industrials reconvertits en *lofts*.

8. *Formulació de noves línies de models de convivència i subarrendaments d'habitacions.* La liberalització dels preus de lloguer ha suposat que, cada cop més, segments de població més gran de 65 anys no puguin mantenir el cost de l'habitatge. Una situació similar afronta la població jove en perspectiva d'emancipació. Tant l'àmbit administratiu com el privat aprofiten aquesta situació per al seu benefici, adoptant programes d'intermediació entre propietaris i possibles llogaters.

9. *Reciclatge del parc de pisos buits.* L'existència del parc d'habitatge buit parteix de la lògica especulativa, ja que s'utilitza com instrument a través de la seva posada o no en el mercat.

Recentment s'ha debatut la possibilitat de treure al mercat els pisos abandonats, entre 50.000 i 70.000 segons diverses fonts i que l'Ajuntament de Barcelona ha rebaixat recentment a uns 7.000. Els diferents càlculs es basarien en la inclusió en aquesta llista dels habitatges en estoc. Es tractaria d'incentivar econòmicament els propietaris i oferir els habitatges a un preu per sota d'allò que estipula el mercat. La qüestió del recàrrec de l'IBI, anunciada a la premsa com la solució per acabar amb els pisos buits, sembla que serà descartada, tal i com s'ha dit en unes jornades sobre habitatges buits organitzades pel Patronat de l'Habitatge, celebrades el mes de març de 2004. De fet, el recàrrec només suposaria un augment del 8,45%.

10. *Desviar inversions al subsector de la rehabilitació.* Cal fer esment de la teoria, segons la qual els materials interiors de construcció tenen cada cop més una durabilitat planificada per tal d'afavorir les inversions del sector de la rehabilitació. De moment, en el període 1998-2003 pràcticament s'ha doblat el nombre de projectes de rehabilitació a la província de Barcelona. (*Barcelona Economia, indicadors econòmics de Barcelona i la Regió Metropolitana*, núm. 53, novembre de 2003, Ajuntament de Barcelona).

## EVOLUCIÓ DELS PREUS

Destaquem l'augment de preus, ja que com hem apuntat anteriorment, l'habitatge cobra importància pel seu valor com a mercaderia, on preval el valor de canvi.

L'incessant ritme de construcció és també provocat per la importància del sector en l'economia estatal (el 17,7% del PIB) i en el manteni-

ment dels nivells d'ocupació laboral. El *boom* immobiliari es caracteritza, doncs, no només pels seus valors de canvi, sinó també per l'estoc d'habitatge que es genera.

No obstant això, aquesta febre constructora ha tingut a la regió metropolitana diferents repercussions. Dins dels seus límits, entre 1992 i 2002 es van construir 280.743 habitatges (a la resta de Catalunya es van aixecar 219.563). D'aquesta quantitat, uns 40.000 —només el 14,2%— es localitzaren a la ciutat de Barcelona; uns 33.000 —el 11,7%— als altres municipis del Barcelonès; a la resta de la primera corona metropolitana poc més de 58.000 —el 20,7%— i a la segona corona uns 150.000 —el 53,3%—. És a dir, més de la meitat de la producció d'habitatge s'ha localitzat en àrees allunyades del centre de la metròpoli; o les tres tercers parts, si en aquesta dispersió s'inclou la primera corona metropolitana.

De la mateixa manera, la diferenciació dels preus és igualment força contrastada. Per exemple, a començaments de 2003 el preu mitjà de l'habitatge de nova promoció se situava a Barcelona en 3.131 euros/m<sup>2</sup>, a la primera corona en 1.876 euros/m<sup>2</sup>, mentre que a la segona era de 1.617 euros/m<sup>2</sup>. En el cas del mercat de segona mà, trobem xifres equiparables (2.478, 1.674 i 1.477 euros/m<sup>2</sup> per a cadascuna de les àrees).

L'escassetat d'habitatge disponible o assequible fins i tot a les àrees de la primera corona metropolitana suposa que tant la població de Barcelona ciutat com la del Barcelonès hagin disminuït sensiblement des de principis dels 80.

#### RAONS DE L'AUGMENT DELS PREUS

En un primer estat trobem raons demogràfiques que expliquen l'augment de la demanda:

- L'arribada a l'edat de compra de les darreres fornades del *baby boom*, pertanyents a la franja d'edat entre els 30 i els 34 anys.
- L'augment de la població immigrant i, per tant, l'augment de persones amb expectatives d'establir-se a Catalunya.
- L'augment de llars on només viuen 1 o 2 persones, fruit de l'augment dels divorcis i de famílies monomarentals: l'any 1991, el nombre de llars unipersonals era de 262.719 i el 2001 ja arribava als 500.177. En els mateixos anys, el nombre de llars de dues persones passava de 488.970 a 651.439. («Llars i famílies», web de l'Institut d'Estadística de Catalunya).

Les raons culturals rau en la preferència de les classes mitjanes de l'opció de compra sobre la de lloguer. Tant és així, que sembla que la possibilitat de disposar d'habitatge de propietat s'hagués convertit en una conquesta social de la classe obrera.

Aquesta actitud generalitzada es completa amb la creença que l'adquisició d'un habitatge és una inversió segura, motivada per la imparable tendència a l'alça del mercat en els darrers anys i afavorida per la facilitat de finançament. En aquest sentit, la inversió immobiliària s'ha-

via multiplicat per cinc de 1993 a 2003. L'any 2002, el 75% del patrimoni brut de les llars de l'Estat espanyol es concretava en actius immobiliaris (*Subhasta Pública*, núm. 103, març de 2004).

Encara que del paràgraf anterior és podria deduir la implicació general de la societat en la tendència especulativa, cal pensar en els sectors econòmics que més han contribuït i que s'han vist beneficiats: constructors i promotors, agències immobiliàries, banca i ajuntaments.

Els grans constructors i promotors d'habitatges són els que han marcat la pauta del sector de primera mà, generant un volum de beneficis allunyat de la dinàmica de l'IPC o els salaris. En els darrers cinc anys, mentre que els preus de l'habitatge per any pujaven una mitjana d'un 18%, els salaris en el sector de la construcció augmentaven entre un 2,5 i un 4% (*Barcelona economia, indicadors econòmics de Barcelona i la Regió Metropolitana*, núm. 53, novembre de 2003, Ajuntament de Barcelona).

Un altre fet és la gran quantitat d'intermediaris en els tràmits de gestió i construcció. Això explicaria també els preus de venda fins i tot dels pisos promoguts pel Patronat de l'Habitatge. Tot i construir en terrenys cedits, l'estructura d'aquesta empresa comporta elevats costos.

Pel que fa al mercat de segona mà, és destacable el paper de les agències immobiliàries, ja que la progressiva confiança del petit propietari envers elles ha donat peu a l'augment del seu marge de maniobra.

Per altra banda, és remarcable la proliferació d'agències de pisos fraudulentos. El fet s'explica pel context agressiu a què es veuen sotmeses les persones candidates a un habitatge, sobretot de lloguer. S'anuncien a través de la premsa i cobren per serveis com inclusió en una borsa de propietaris, ensenyar un pis o proporcionar un llistat de pisos (que de vegades ni tan sols existeixen o ja han estat llogats).

El sector bancari és un altre dels grans beneficiaris, ja que té en els «préstecs immobiliaris un dels seus principals actius i el principal instrument per augmentar el balanç» de guanys (*Expansión*, 27/3 (2004)). L'interès hipotecari havia davallat 12 punts de l'any 1994 al 2002, fins a situar-se en un 4%, i representava que el 2002, a Catalunya, 660.666 llars estiguessin hipotecades d'un total de 2.300.000 A més, els bancs són, en molts casos, els principals accionistes dels promotors (la Caixa, per exemple, propietària de Colonial).

Els ajuntaments tenen en la venda de sòl públic en el mercat lliure la seva principal font de finançament. A més, el sòl té un valor més alt si està qualificat per a la construcció de promoció privada que si es destina a promoció pública.

Cal destacar també el paper de les Àrees de Nova Centralitat. Aquestes operacions urbanístiques s'acompanyen de promocions d'habitatges a preus alts, cosa que comporta un efecte dòmino de sobrevaloració del parc residencial que les envolta. És el cas del districte de Sant Martí, una de les zones on més han pujat els preus en el darrer any.

A l'encariment del preu de venda de l'habitatge influencien, com hem dit, diversos factors; però, pel que fa als preus o despeses de producció d'aquesta mercaderia, tot assenyala que no són ni les despeses dels

materials ni els salaris dels obrers els que més hi repercuteixen. La seva carestia respon especialment a l'increment extrem del preu del sòl. A la ciutat de Barcelona, on l'oferta de sòl —i sobretot per habitatge— és limitada, les repercussions que es calculen al respecte van en augment: des d'una mitjana de 100.674 ptes/m<sup>2</sup> el 1997 (sobre un preu final mig de 224.982 ptes/m<sup>2</sup>, o sigui, un 44,7%) fins a les 187.503 ptes/m<sup>2</sup> el 2001 (sobre 397.342 ptes/m<sup>2</sup>, un 47,2%).

La línia del sòl, així mateix, reforça la segregació interna, atès que, l'any 2001, Ciutat Meridiana-Vallbona (73.392 ptes/m<sup>2</sup>), el Besòs (109.272 ptes/m<sup>2</sup>) i Trinitat Vella (111.036 ptes/m<sup>2</sup>) són els barris on la repercussió del preu del sòl és menor; mentre Pedralbes (320.362 ptes/m<sup>2</sup>), Sarrià (270.358 ptes/m<sup>2</sup>) i la dreta de l'Eixample (260.691 ptes/m<sup>2</sup>) són les zones on el metro quadrat de sòl és més car i excloent.

Nogensmenys, algunes directrius polítiques són també culpables de l'augment dels preus:

- a) L'Administració ha potenciat la propietat gràcies als ajuts fiscals per la compravenda, en detriment del lloguer. Per tal d'equilibrar el mercat, a principis de 2004 s'han proposat mesures d'ajut directe al lloguer.
- b) La LAU, pel seu paper preponderant de liberalització de preus de lloguer, ha contribuït també a aquesta tendència a l'alça, fins al punt que en molts casos resulti menor l'esforç per pagar la hipoteca que el lloguer.
- c) Com s'acaba de dir, els ajuntaments han venut gran part del seu sòl per a beneficis privats. És en aquest punt on es coincideix en apuntar la responsabilitat de les administracions locals en l'escalada dels preus de l'habitatge, ja que una política de potenciació prioritària de la promoció pública d'habitatge podria haver regulat la situació.

#### **POLÍTICA PÚBLICA D'HABITATGE, EL CARÀCTER ESPECULATIU DE L'ADMINISTRACIÓ**

La intervenció pública en la creació de l'espai urbà es concentra, respecte a l'habitatge, al voltant de la necessitat de garantir el funcionament dels processos productius i de comercialització. En menor mesura, es preocupa de controlar i gestionar l'exclusió residencial dins d'uns límits tolerables per a mantenir ocult el conflicte urbà. En aquesta contradicció es mou l'Administració, que, d'una banda, forma part indissociable de l'entramat de mercantilització i especulació i, per una altra, s'erigeix com a gestora de les conseqüències socials que genera. La seva concepció diferenciada respecte el mercat és, en aquest aspecte, artificial, construïda per a legitimar el sistema de mercat i control social del qual va, inevitablement, acompanyat.

La política d'habitatge destinada a garantir els processos comercials contempla diverses categories:

1. Habitatge de promoció pública, destinat a famílies que no arriben a 2,5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI). La promoció pública d'habitatges s'ha fet servir també en la remodelació de barris o en el reallotjament de famílies expulsades després de processos de reestructuració urbanística. El desenvolupen empreses que depenen de l'Administració, de capital públic o semiprivat.
2. Habitatge protegit, per a rendes familiars entre el 2,5 i el 5,5 de l'SMI. L'habitatge de protecció oficial el poden dur a terme tant les empreses que depenen de l'Administració, constructors privats, com les cooperatives d'habitatge. Al voltant l'adjudicació dels pisos existeix certa polèmica, ja que hi ha hagut casos que la venda s'ha fet a persones properes als promotors. Respecte a això, la Federació Catalana de Cooperatives d'Habitatge va proposar la confecció d'una llista única de candidats per a tota Catalunya.

Aquestes dues categories s'engloben dins de l'anomenat «habitatge social».

3. Subvencions directes per l'adquisició de pis de propietat o ajut a la construcció.

La reserva actual de sòl públic destinat a habitatge social està fixada a la ciutat de Barcelona en un 25%, potser superior si es vol portar a terme el Pla Català de l'Habitatge 2004-2007. El pla, que a l'Estat espanyol es mou en una línia similar, ha estat qüestionat pels constructors. La patronal dels grans constructors (SEOPAN) ha demanat al nou Govern espanyol que no paralizzi els grans projectes d'infraestructures i que no intervingui en el mercat de l'habitatge. Enric Reyna, fugaç president del FCB i president de l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Barcelona, avisa que les plusvàlues que genera la venda de sòl en el mercat lliure no són les mateixes que si es vénen com a sòl social (*Avui*, 31/3/2004).

A la ciutat de Barcelona, en els darrers vuit anys, l'habitatge social (de promoció pública i protegit) s'ha mogut en una mitjana del 20% de total d'habitatge construït. Una xifra equiparable a la de la resta de la Regió Metropolitana. El Pla Català de l'Habitatge calcula que la meitat del mercat compregui algunes de les figures d'habitatge social. La intenció és la construcció de 42.000 pisos en el quadrienni 2004-2007, 2.000 per any a Barcelona. Aquesta xifra duplicaria gairebé els pisos socials construïts en els darrers anys en aquesta ciutat.

No obstant, al voltant de la bondat d'aquest pla existeixen raonables dubtes, si ens atenem a la tònica generalitzada dels darrers anys i a les actuacions desenvolupades pels governs locals del PSC. En quant a la venda de sòl públic, un parell d'exemples: l'Ajuntament de Barcelona, l'any 2002, anunciava un conveni de compra del terreny de les casernes de Sant Andreu, qualificat com equipaments, per 2.200 milions de pessetes. En canvi, el que ha fet és cedir aquesta propietat a una entitat semiprivada com és el Consorci de la Zona Franca, presidida per Joan Clos, que n'ha comprat la totalitat per 14.000 milions de

pessetes (veure la web de l'Associació de Veïns de Sant Andreu). Així mateix, l'any 2002 el consistori acordava la venda dels terrenys de Can Tunis al Port de Barcelona per 6 milions d'euros i encarregava el desallotjament i la demolició del barri a REGESA, empresa del Consell Comarcal del Barceloní.

Existeix, d'altra banda, cert escepticisme sobre la viabilitat econòmica d'aquests plans. Si el que es vol, tal i com s'ha anunciat públicament, és regular el mercat, s'afirma que això podria tenir conseqüències desastroses per a l'economia: «si s'anuncia una baixada de preus, la gent que va invertir en habitatge vendrà [...]. Si hi ha sobreoferta, els preus cauen, i la construcció, el principal sector de l'economia espanyola, es pot venir a baix».

Una estratègia a cavall entre la gestió de l'exclusió residencial i el manteniment dels processos econòmics del mercat la conforma la promoció d'habitatges de lloguer —amb serveis— per a gent gran i per a joves. Són incorporacions recents, la darrera de les quals és fer servir sòl reservat per a equipaments. El mercat de lloguer a Catalunya ha passat d'un 74,3% el 1950 a un 16,4% l'any 2001. A la Unió Europea el repartiment és d'un 62% en propietat i un 38% en lloguer. Aquesta brusca reducció del lloguer ve provocada perquè gran part de l'antic parc de lloguer s'ha traspassat al de propietat, i perquè a l'oferiment d'habitatge nou no s'ha inclòs aquesta possibilitat.

Davant de les dinàmiques econòmiques, sorgeix la necessitat de potenciar els pisos de lloguer, no només per ampliar-ne l'oferta i destinar-la a aquelles persones que no poden accedir a compra, especialment joves i gent gran. També per adaptar-se als nous criteris de mobilitat laboral interregional i que el règim de propietat dificulta per la seva rigidesa. Per exemple, per a l'interès d'allotjar sectors professionals que romanen a l'Àrea Metropolitana durant uns mesos i pels quals la manca de pisos de lloguer pot resultar un impediment.

La segona via d'intervenció és la política social de gestió i control dels grups de risc mitjançant mesures assistencialistes que institucionalitzen la conflictivitat. Per aconseguir-ho, es compta, a més, amb entitats privades que jugarien el paper d'immobiliària social. Es tracta d'organitzacions que atenen sectors afectats per l'«exclusió residencial» i els ingressos dels quals no poden assolir els criteris d'opció a un pis de promoció pública. Recentment, un nou programa ha triat Foment de l'Habitatge Social, de Càritas, per al desenvolupament de la Xarxa d'Habitatge Social.

#### FICA'T ON PUGUIS

En aquestes línies s'intenten apuntar algunes respostes i el paper que juguem persones i col·lectius davant el panorama exposat; es tracta, doncs, d'aterrar el que hem descrit fins ara i parlar de com es reflecteix a les nostres vides i a les nostres pràctiques.

Davant la distorsió que suposa la mercantilització de la necessitat residencial i la crisi d'accessibilitat que provoca, sorgeixen realitats que sense ser explicatives del problema de l'habitatge sí que ho reflecteixen, completen i exemplifiquen. Realitats amb les quals s'enfronta una proporció cada vegada més gran de les poblacions de metròpolis com Barcelona, en les quals les taxes d'exclusió del mercat de l'habitatge s'apropen entre la població jove al 70% (segons la Regidoria de Drets Civils de l'Ajuntament de Barcelona). Especialment, afecta a col·lectius específics com a reflex directe del procés de polarització i d'exclusió social, sent la manca d'habitatge o l'infrahabitatge una de les màximes expressions de la marginació social de les persones amb rendes baixes: població immigrada o amb un determinat origen ètnic com la població gitana, dones, persones joves, grans i amb minusvalideses físiques i psíquiques, persones que pateixen exclusió sociosanitària (toxicodependències i malaltia), penal (ex presos), formativa (analfabetisme), per identitat sexual, etc.; i sempre tenint en compte que les variables d'exclusió no es troben aïllades, sinó combinades entre si.

La crisi residencial es tradueix, d'una banda, en la precarització de l'accés i el gaudi de l'habitatge i, per l'altra, en l'exclusió total dels grups insolvents. Les opcions d'accés a l'habitatge es troben limitades per diversos factors. L'opció de la compra passa inevitablement per obtenir un crèdit hipotecari mitjançant una entitat financera (en alguns casos, propietàries al seu torn de les immobiliàries, amb el que tot queda a casa). Això requereix una nòmina fixa —espècie en extinció a la nostra societat de treball precari i temporal— i suposa, a més, acceptar una forma de vida imposada que passa per la submissió a les condicions laborals, a un tipus de despesa, i a determinades formes tradicionals de família, dedicant una mitjana de 60% del salari a pagar la hipoteca o un 30% si és en parella, durant més de 30 anys en el 12% dels crèdits hipotecaris de Catalunya. La crisi d'accessibilitat determina també el procés emancipador de les persones joves de les quals només un 15% pot independitzar-se entre els 18 i 24 anys i un 30% no ha pogut assolir-ho amb 34.

Respecte al règim de lloguer, com s'ha esmentat abans, el parc és molt limitat, el que permet als propietaris treure al mercat infrahabitatge i fixar preus elevats, la qual cosa dóna lloc a tot un entramat de subarrendaments, tant per necessitat per a poder assumir el pagament, com per a fer negoci; s'arriba a situacions d'abusos, amuntegament i barraquisme vertical en les quals fins i tot es lloga un llit entre dues persones (llits calents), principalment entre la població immigrada. Així, mentre existeix una dinàmica de disminució del nombre de persones per habitatge (1,4 a l'Eixample) i un increment dels habitatges monomarentals i unipersonals, a més d'un increment dels m<sup>2</sup> d'habitatge per persona; es dóna, al mateix temps, la dinàmica contrària per a aquells col·lectius amb l'increment d'habitatges compartits i plurifamiliars. La violència econòmica es tradueix també en els processos judicials de desnonament, xifrats per la Plataforma en Defensa d'un Habitatge Digne en 3.657 durant el 2002. Entre els diversos tipus de desnonaments destaquen els ocasionats per manca de pagament i

els de finalització de contracte. En aquesta última situació es troben els i les llogateres de rendes antigues que es van negar a l'actualització de la renda amb l'entrada en vigor de la LAU.

Segons fonts oficials, són 2.500 les persones que dormen al carrer cada nit a Barcelona. Les persones que queden fora del sistema de mercat residencial ocupen a Barcelona nombrosos espais, des de cases buides fins caixers automàtics. A tall d'exemple podríem esmentar: l'antiga plaça de toros de les Arenas (ara en procés de reconversió en centre comercial), les casernes militars de Sant Andreu, on van arribar a viure fins a 600 persones, i les naus industrials de Poblenou.

Aquestes condicions d'accés —o la impossibilitat del mateix— a un espai residencial on resoldre les necessitats bàsiques juguen, juntament amb la tipologia habitatge-mercaderia, un paper principal en el procés de precarització vital, afectada per la manca d'accés a un recurs essencial per al ple desenvolupament de la vida d'una persona.

Davant d'aquesta situació sorgeix una resposta assistencialista i burocràtica dels poders públics de control de les borses de persones insolvents dissonants amb l'harmonia de l'aparador barceloní.

Les reivindicacions respecte al dret a l'habitatge estan dirigides principalment a la denúncia de l'especulació (tant pública com privada) i a la reclamació de més intervenció als poders públics (tant referent a major proporció d'habitatge a preu «assequible» com a una major protecció als col·lectius exclosos). L'extensió del règim d'habitatge de propietat entre la classe treballadora, que s'ha vingut impulsant des del govern franquista, i potenciada amb posterioritat pel decret Boyer, i la mercantilització del sòl i de l'habitatge front a l'autoconstrucció ha creat una cultura de l'habitatge basada en principis d'individualisme i d'estatus social.

S'exerceix una resposta repressiva sobre opcions que no consideren la mediació de l'Administració en la satisfacció de la necessitat d'habitatge. Dins de l'ocupació d'espais abandonats podem destacar el paper de col·lectius que han omplert el seu accionar de contingut polític, sobre la base de la crítica de l'especulació immobiliària i la depredació urbanística. Una altra aportació és el qüestionament de la propietat privada, pel que fa a la preponderància del valor de canvi per sobre del valor d'ús. La repressió aplicada des de l'Administració ha anat dirigida a provocar l'aïllament social dels col·lectius okupes, i a evitar una complicitat equiparable a la simpatia generada.

Que la ideologia de l'habitatge hagi estat creada a partir d'aquests principis de propietat, privacitat i estabilitat ha estat una important arma de desmobilització, ja que ha fet de l'habitatge un problema individual no reivindicable a través de lluites col·lectives. A això, cal sumar-li l'artificial construcció jurídica del dret a l'habitatge com un dret social que deu inspirar l'actuació dels poders públics —però sense ésser en cap cas directament reivindicable— i que s'hagi sotmès sempre al sagrat dret a la propietat privada i al principi de lliure mercat.

Amants del plagi



**Torre Agbar en obres (Contra-Infos)**