



# L'habitatge social, una utopia

**El barraquisme i els barris amb infrahabitatges eren una xacra social a les ciutats del 1978. Avui, en el tercer cicle immobiliari alcista en 40 anys, l'accés a l'habitatge encara és un problema**

ROSA SALVADOR

Els espanyols del 1978, colpejats per la segona crisi del petroli, s'enfrontaven a una inflació accelerada i a l'augment de l'atur... però no vivien l'accés a l'habitatge com l'urgent problema que és avui, sobretot per als joves de zones urbanes.

Els lloguers estaven congelats, per la llei franquista que va establir la seva pròrroga forçosa, i els afortunats que vivien en un d'aquells pisos destinaven de mitjana el 8% dels seus ingressos al pagament de la renda, recorda el professor José García Montalvo, catedràtic d'Economia de la UPF. La conseqüència, tot i això, va ser nefasta. "Els propietaris venien els seus pisos, perquè perdien diners, i el lloguer estava desapareixent", recorda Carme Trilla, presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. A Espanya, als anys cinquanta, el 50% de la població vivia de lloguer, un percentatge que a la ciutat de Barcelona arribava al 70%. Al 1978 encara el 24% de les llars espanyoles vivien de lloguer, un percentatge que va baixar al 9% el 2005, i que des de la crisi ha tornat a pujar fins al 18%, molt lluny dels estàndards europeus.

Al 1985 la llei Boyer va liberalitzar el mercat, reduint la durada dels nous contractes a un any, i tan sols la llei d'Arrendaments Urbans del 1995 va equilibrar el mercat, amb contractes de cinc anys. "La batzegada legal, a favor dels propietaris, va deixar els arrendataris desprotegits", lamenta Trilla. I avui el lloguer consumeix entre el 25% dels ingressos familiars i el 40% a Madrid o Barcelona.

L'Estat franquista havia impulsat la construcció d'habitatge, per crear una classe mitjana propietària. En els anys del *desarrollismo*, l'Estat subvencionava els promotors. La nova democràcia va mantenir l'objectiu, però va canviar els instruments i es va centrar a subvencionar els compradors, amb deduccions en l'impost sobre la renda, creat precisament el 1978. García Montalvo recorda



1978

Una nena demana habitatges dignes a les barraques de Santa Engracia, en el que avui és el barri de la Prosperitat, a Nou Barris

KIM MANRESA / ARXIU

2018

Cassolada de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) davant el Palau de Justícia de Navarra contra la sentència del Suprem sobre l'IAJD



JDI / EFE

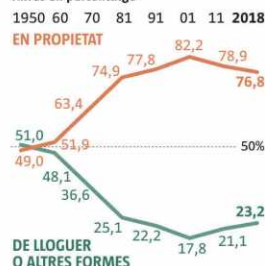
que inicialment es podia desgravar el capital i els interessos dedicats a comprar habitatges, fins i tot segons i tercers habitatges, sense limit. Amb els anys, la desgravació va anar limitant-se, però només va desaparèixer el 2011. "Si incloem les desgravacions, la construcció d'habitatge públic i

l'IVA superreduït, alguns anys els ajuts a l'habitatge van arribar al 2% del PIB", assenyalava García Montalvo, però va acabar bàsicament en butxaques particulars. El mateix va succeir amb l'habitatge de protecció oficial (HPO): 3,2 milions d'habitatges van ser construïts en aquells anys amb fons

**L'Estat dedicava el 2% del PIB a fer habitatge protegit que es van alliberar en pocs anys i a desgravar en l'IRPF**

## RÈGIM DE L'HABITATGE PRINCIPAL A ESPANYA

Xifres en percentatge



FONT: INE IV

públics i venuts a preus reduïts, i la majoria han perdut la protecció i avui es venen a preus de mercat. "Aquestes polítiques es van fer amb una falta enorme de perspectiva històrica. Tan sols ara hi ha plena consciència que l'HPO ha de ser indefinit, una cosa que es va rebutjar fins al 2007. I ara la Generalitat té sols 14.000 habitatges públics per llogar a tot Catalunya, i 11.000 l'Ajuntament de Barcelona", assegura Trilla.

El 1978 faltava habitatge: a les grans ciutats hi havia encara barraques. I als nous barris construïts acceleradament per allotjar els emigrants que venien del camp els pisos eren petits, de materials dolents, els carrers sense asfaltar, sense parcs, sense serveis... Van néixer els moviments veïnals, que van obligar els nous ajuntaments democràtics a regenerar barris sencers. L'ensorrament a Los Angeles de San Rafael, a Madrid, la crisi de l'aluminosi al Turó de la Peira, a Barcelona, van forçar a regular la promoció, els materials, a exigir un projecte d'arquitecte. La llei del Sòl, igualment, va donar als ajuntaments la capacitat de regular on podien construir els promotors i què i com podien fer-ho.

En plena crisi econòmica, amb una sobreoferta d'habitatge que portava a la fallida molts promotors, el 1978 es mantenia tanmateix la construcció d'HPO. "Ara, en canvi, gairebé no se'n construeix. Durant el boom immobiliari del 1997 al 2007, perquè als promotors no els hi sortia a compte, i des del 2008, per falta de fons públics", lamenta Trilla. Segons el seu parer, en els últims 40 anys les administracions han perdut instruments per fer política social d'accés a l'habitatge. "Llavors hi havia banca pública, que finançava l'HPO, com el Banc Hipotecari, que després es va privatitzar. I les caixes d'estalvis estaven obligades per llei a promoure habitatge de lloguer a la seva obra social. Avui tenim menys instruments que aleshores per dotar-nos d'habitatge assequible per atendre les necessitats socials", lamenta Trilla.