

180
SETEMBRE
2017

L'HABITATGE ASSEQUIBLE A EUROPA: polítiques públiques innovadores que poden abordar amb eficàcia la crisi de l'habitatge

Maria Sisternas Tusell, urbanista, MEDIAURBAN

“**A**quest negoci nostre existeix des del Neolític, i encara no n'hem après”. La frase és d'un promotor immobiliari espanyol que iniciava fa uns dies una tertúlia entre experts per compartir inquietuds sobre el sector de la construcció i apuntar solucions de consens que permetin professionalitzar un gremi que ha estat protagonista de la crisi financera del 2007 i les seves conseqüències.

És cert, la qüestió de l'habitatge és intrínseca a la ciutat; les ciutats es van inventar per a habitar-les. Més tard, amb la creació dels estats, les polítiques d'habitatge es van elevar a polítiques nacionals i el dret a l'habitatge es reconeix a gairebé totes les constitucions. I ara, la crisi de l'habitatge torna a estar a l'ordre del dia perquè l'augment del preu dels pisos a les principals ciutats europees impacta directament a la vida dels residents. Els col·lectius vulnerables i les classes mitjanes (i aquesta és la novetat) han d'anar a viure a la perifèria perquè no poden competir amb el poder adquisitiu de fons d'inversió o individus que especulen amb l'habitatge, segurs que l'escassetat de sòl en zones urbanes consolidades els anirà a favor. La segona onada de segregació

espacial de les ciutats europees s'està produint per la incapacitat dels municipis de frenar l'impacte de la circulació del capital global, i la desacceleració del procés d'urbanització.

La crisi de l'assequibilitat de l'habitatge és una qüestió que no es pot amagar: a diferència de qüestions com la contaminació, els embussos de trànsit, la innovació o fins i tot el turisme, que són intangibles perquè són difícils de mesurar o de percebre des del punt de vista individual, l'augment del cost de l'habitatge per sobre de les rendes del treball representa una preocupació principal per a més d'un terç de ciutadans de la Unió Europea, que reflecteixen tots els estudis rellevants en la matèria.

Si bé el repte de l'assequibilitat de l'habitatge a Europa resulta enorme, no sembla haver-hi cap Estat que hi hagi pogut fer front de manera estructural. L'objectiu d'aquestes notes és revisar els mecanismes que els diferents estats han fet servir per fer front als cicles immobiliaris i apuntar els reptes de futur que s'albiren en un context fortament marcat per la circulació de capitals i la transformació digital.

La crisi de l'habitatge torna a estar a l'ordre del dia perquè l'augment del preu dels pisos a les principals ciutats europees impacta directament a la vida dels residents.

És en la comparativa entre ciutats europees on es detecten solucions més diverses per a afrontar la qüestió de l'habitatge.

Les plataformes tecnològiques com Uber o Airbnb, que guanyen milions d'usuaris cada dia, sense que les ciutats hagin arribat a temps per adaptar la seva legislació en conseqüència.

No s'ha pogut demostrar l'impacte directe de l'augment del lloguer temporal dels pisos sobre els preus de l'habitatge en ciutats turístiques.

Arreu d'Europa, les ciutats segueixen l'estela de Barcelona, que ha implementat amb èxit una Xarxa Pública d'Ateneus de Fabricació que complementen la formació reglada.

Els col·lectius més vulnerables, que viuen de lloguer perquè no poden fer front al cost dels productes financers, són els que queden sistemàticament desatèsos per unes polítiques públiques històricament massa orientades a garantir el dret a la propietat per sobre del dret a l'habitatge.

Probablement la qüestió de l'habitatge assequible no es resoldrà mai perquè és intrínseca a l'economia i el desenvolupament social de les ciutats.

Les dades a nivell europeu indiquen que la major part dels residents viuen en règim de propietat, i que el lloguer tendeix a ser una opció secundària: les persones que viuen en habitatge de propietat tenen salaris mitjos o elevats, mentre que els llogaters tendeixen a coincidir amb els que tenen menys recursos.

De la revisió de la literatura existent, es dedueix que tots els països implementen polítiques públiques destinades a garantir l'assequibilitat de l'habitatge a nivell nacional, i hi destinen una part més o menys significativa del PIB, encara que les dotacions pressupostàries a nivell europeu s'han vist reduïdes després de la recessió econòmica de 2007. Els estats es coordinen amb les ciutats per tal d'identificar, qualificar i construir el sòl necessari perquè els habitatges s'hi puguin desenvolupar, i és en la comparativa entre ciutats europees on es detecten solucions més diverses per a afrontar la qüestió de l'habitatge.

El present estudi pretén, d'una banda, revisar les polítiques públiques implementades en el context del final d'un cicle immobiliari fortament marcat per la crisi financera de fa deu anys i, d'altra banda, apuntar aquelles solucions que sembla que tindran més recorregut per a abordar la problemàtica amb perspectiva de futur.

Impuls a les polítiques nacionals d'habitatge social

La crisi ha servit perquè els països amb menys dotació d'habitatge social a nivell europeu hagin aprovat mesures legals

Cap Estat a Europa ha pogut fer front de manera estructural al repte de l'assequibilitat de l'habitatge.

i pressupostàries per fer front a l'emergència. França, Alemanya, Països Baixos i Regne Unit tenen un mercat de l'habitatge fortament regulat i amb incentius públics, que els successius governs revisen, amb una forta implicació del sector privat.

França és un dels països amb un dels parcs d'habitatge més significatiu d'Europa; el 57,7% del parc són habitatges en propietat; un 25,2% és de lloguer lliure i fins el 14,6% correspon a lloguer social. Aquestes dades s'expliquen perquè a França, l'habitatge assequible es considera un element essencial per a reduir les desigualtats socials i protegir els sectors més vulnerables. Per aquest motiu, la llei Solidaritat i Renovació Urbana va fixar l'obligació d'assolir un percentatge mínim del 20% d'habitatge assequible (augmentat al 25% en alguns casos) en tots els municipis de més de 200.000 habitants. Ara, la Llei d'Accés a l'Habitatge i a un Urbanisme Renovat facilita la regulació dels mercats immobiliaris, regula les pràctiques abusives, promou l'accés de les famílies a l'habitatge i exigeix innovació i transparència al sector.

A Alemanya predomina l'habitatge de lloguer (53%), i l'habitatge en propietat representa un 43%. Hi ha un 4% de lloguer social, i ciutats com Munic estan exposades a una forta alçada dels preus dels pisos. Les polítiques socials d'Alemanya, herència de la República de Weimar, es basen en tres principis

fonamentals: preservar els drets dels inquilins i equiparar-los als dels propietaris, mantenir la qualitat de l'habitatge i mantenir la constància en la producció d'habitatge.

La producció d'habitatge social a Alemanya segueix les normes del mercat, i són les empreses privades les encarregades de mantenir i ampliar el parc públic; per a poder ser competitives, reben subvencions i actuen d'acord amb les polítiques dels municipis on operen. Des del 2006, les polítiques d'habitatge s'han transferit als Länder, i els Govern Federals han guanyat competències per a regular i garantir l'assequibilitat dels habitatges. Aquest empoderament regional ha permès abordar els desequilibris a nivell regional, heretats de les diferències de desenvolupament entre l'Alemanya Occidental i l'Alemanya de l'Est sota control soviètic durant més de 40 anys.

A nivell pràctic, cal destacar l'anomenada *Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen* (Aliança per a habitatge i construcció assequibles), una coalició que reuneix a tots els actors implicats en la construcció d'habitatges en una mateixa taula i que persegueix l'objectiu de construir i modernitzar l'habitatge, preferentment en el segment de mercat assequible, ubicat als nous creixements de les àrees urbanes amb escassetat d'habitatge.

La transparència en el procés de construcció és l'aspecte principal d'aquesta estratègia, que requereix una revisió de preus i costos excessius, amb altes exigències pel què fa a l'eficiència energètica. Alguns dels objectius assolits han estat l'acceptació de nous habitatges residencials i formes avançades de construcció d'habitatges com ara la construcció en sèrie; el Govern federal ha triplicat els fons federals per a habitatge social a més de 1.500 milions d'euros. A més, ha impulsat la creació de la nova classificació del sòl com a Àrea Urbana (*Urbane Gebiet*). Aquest nou ús té per objectiu facilitar el desenvolupament d'àrees urbanes internes i de l'anomenada "ciutat de les distàncies curtes", afavorint la proximitat entre usos del sòl. És una eina flexible que pretén facilitar la construcció d'habitatge en els centres de les ciutats i àrees comercials a través de la construcció d'edificis més densos i més alts.

Als Països Baixos predomina l'habitatge en règim de propietat, tot i que cal destacar la rellevància de l'habitatge social; el percentatge més gran de tota la UE, que representa un 33%, contra el 10% de l'habitatge de lloguer lliure. Històricament, l'habitatge social ha estat una prioritat mantinguda a tots els nivells de govern. En ciutats com Amsterdam, l'habitatge social representa un 48% del parc, i la resta es divideix entre el 28% de l'habitatge de propietat i el 24% del lloguer lliure. Les organitzacions d'habitatge social registrades als Països Baixos (*Woning corporaties*) són entitats privades sense ànim de lucre i la seva missió és donar prioritat a les llars amb menors ingressos. Encara que les associacions d'habitatges funcionen en un marc legal creat per l'Estat, són organitzacions independents que fixen els seus propis objectius i tenen les seves pròpies responsabilitats financeres.

L'estructura socio-residencial de Regne Unit és similar a la francesa, on hi ha una remarcable tendència a l'habitatge de

proprietat (66.4%); quant al lloguer, predomina el lloguer social (18%) sobre el lloguer lliure (15.6%). Es distingeixen tres categories d'habitatge; el lloguer social (habitatges de propietat de les autoritats locals i proveïdors privats registrats), el lloguer assequible (lloguers controlats inferiors al 80% del valor del lloguer en el mercat privat) i l'habitatge intermedi (habitatge en lloguer o en venda per un cost major al d'habitatge social però menor que el preu de mercat).

Les associacions d'habitatge són les principals responsables en la gestió d'habitatge assequible al Regne Unit i la construcció de nous habitatges es finança a través de tres fonts: reserves de les associacions d'habitatges, ajuts governamentals i finançament privat, que consisteixen en préstecs bancaris o fons subvencionats als mercats de capitals.

Com a política d'habitatge a nivell nacional, el Govern del Regne Unit ha presentat aquest 2017 un Llibre Blanc sobre l'Habitatge, que preveu implicar diversos actors per a reformar un mercat de l'habitatge considerat ineficient. Els objectius del llibre són la identificació i planificació dels llocs adients per a l'habitatge; l'acceleració del procés de construcció (facilitar la tasca de constructors i promotors); la diversificació del mercat (ampliar les oportunitats per cada actor) i donar suport a les persones (mantenir i reforçar polítiques socials que facilitin l'accés a l'habitatge).

Com s'ha vist, la proporció de l'habitatge de lloguer respecte a la propietat i l'existència d'un parc d'habitatge assequible depèn de la tradició històrica i l'evolució de les ciutats a cada país. Si bé serà difícil per als països amb poca dotació d'habitatge social arribar a les proporcions mínimes (entre un 15 i un 20% de lloguer socials dins del parc d'habitatges), convé assenyalar les oportunitats sorgides del canvi de cicle.

Canvis de tendència fruit del canvi de cicle

La crisi financera del 2007 va fer créixer les desigualtats socials i la recessió va fer que augmentés significativament la percepció que les llars europees destinen massa recursos a l'habitatge. Avui, a la major part dels països europeus, més d'un terç dels ciutadans reconeix sentir-se fortament limitat pel cost de l'habitatge.

Això s'explica, d'una banda, per un procés d'urbanització desaccelerat a Europa. La tendència de les àrees urbanes ja no és de creixement com fa trenta anys, i per tant no es genera tant de sòl nou. Hi ha una preocupació creixent per la sostenibilitat ambiental i la reducció de la petjada ecològica esdevé fonamental per a qualsevol municipi; si bé les últimes dècades els fenòmens de suburbanització s'havien expandit per les àrees metropolitanes de tot Europa amb residències aïllades de baixa densitat, cada vegada hi ha més consciència sobre la necessitat de compactar els creixements i preservar el sòl rural. Les àrees urbanes disperses tenen un cost

ambiental indirecte i un cost econòmic desproporcionat sobre els municipis, que han d'aprovisionar de serveis urbans i transport públic zones aïllades molt poc habitades. Guanyar sòl per a augmentar el parc d'habitatge entra en col·lisió amb l'aspiració territorial de preservar les àrees naturals.

Aquesta és una qüestió molt rellevant, que impacta de ple en les mesures urbanístiques per a fer front a l'emergència habitacional. Als municipis alemanys, hi ha consens per a generar sòl per a habitatge amb condicions molt estrictes de compactat i densitat; només es poden reservar terrenys per als eixamples municipals en àrees ben connectades en transport públic i amb una densitat habitada projectada elevada.

A més, la població europea no creix amb la mateixa velocitat que fa unes dècades, però la necessitat d'augmentar el parc construït persisteix pels canvis socials. Les llars s'atomitzen, els nuclis familiars canvien, i la inestabilitat laboral al llarg de la vida de les persones requereix més flexibilitat i facilitats per a la mobilitat geogràfica.

D'altra banda, a la crisi financera s'hi suma una revolució digital sense precedents, que està transformant radicalment el negoci immobiliari, tal i com reconeixen les empreses líder del sector. Per un costat, portar una finestra connectada al món en el seu butxaca en forma de telèfon intel·ligent o *tablet*, ens ha canviat la vida: compartim pisos, venem i comprem objectes de segona mà i fem videoconferències amb el polze

L'augment del cost de l'habitatge per sobre de les rendes del treball representa una preocupació principal per a més d'un terç de ciutadans de la Unió Europea.

sense ni tan sols tenir idea de programació. El que va començar a revolucionar el món dels negocis, ja comença a tenir impacte a la ciutat, perquè l'accés als serveis guanya terreny a la propietat, i veurem en els propers anys negocis basats en el cobrament de **cànon mensuals o vehicles compartits**

Aquest canvi de paradigma es percep també en les plataformes tecnològiques com Uber o Airbnb, que guanyen milions d'usuaris cada dia, sense que les ciutats hagin arribat a temps d'adaptar la seva legislació en conseqüència. El fenomen clarament depassa la capacitat de renovació dels mecanismes de control de l'Administració, i es dona la paradoxa que els propis serveis municipals utilitzen les plataformes digitals que penalitzen per detectar casos de lloguer o transport al·legal.

Així, internet ha fet augmentar la ferotge competència entre empreses per vendre o llogar pisos tant a residents d'una determinada ciutat com a estrangers que busquen segones residències o habitatges per a invertir. D'altra banda, les plataformes digitals de lloguer temporal posen a l'abast de qualsevol la possibilitat de llogar, o fins i tot rellogar (al·legalment) una part o el pis sencer. Si bé no s'ha pogut demostrar l'impacte directe de l'augment del lloguer temporal dels

pisos sobre els preus de l'habitatge en ciutats turístiques, és evident que la facilitat i la immediatesa de posar el pis propi a l'abast dels viatgers globals fa augmentar la percepció que invertir en totxo és una bona inversió. Com a mínim, hi ha consens entre els experts per admetre que l'estímul i la facilitat de les plataformes digitals incideixen en l'aspiració personal d'esdevenir propietari.

La disrupció tecnològica, a més, s'estén a altres serveis i veurem en els pròxims anys com l'atenció sanitària de proximitat i els serveis domèstics es contractaran i es prestaran a través de la xarxa. La mobilitat sostenible es beneficia de la tecnologia en la mesura que facilita la presa de decisions a temps real sobre la disponibilitat de transport públic o de vehicles compartits, motocicletes i bicis elèctriques. Els grans operadors urbans que presten serveis municipals també estan considerant reinventar-se oferint solucions complexes a vells problemes de civisme, seguretat o producció energètica a nivell urbà.

La fabricació digital ha arribat també a les escoles, i els més petits aprenen codis de programació per a esdevenir usuaris avançats de les tecnologies en xarxa. Arreu d'Europa, les ciutats segueixen l'estela de Barcelona, que ha implementat amb èxit una Xarxa Pública d'Ateneus de Fabricació que complementen la formació reglada i acosten la tecnologia als alumnes apassionats del fenomen dels *makers*. Tornar a produir a les ciutats, imprimir objectes dissenyats a mida, co-crear en

Hi ha consens entre els experts per admetre que l'estímul i la facilitat de les plataformes digitals incideixen en l'aspiració personal d'esdevenir propietari.

entorns col·laboratius i empoderar els ciutadans per a aprofitar al màxim la cara bona de la tecnologia, obre les portes una revolució de l'economia local.

A la llum dels canvis apuntats, esdevé prioritari per als estats europeus augmentar el parc de lloguer assequible i equiparar els drets dels propietaris i dels arrendataris en matèria d'habitatge. L'accés a l'habitatge en propietat ja té un suport públic consolidat en molts països, però són els col·lectius més vulnerables, aquells que viuen de lloguer perquè no poden fer front al cost dels productes financers, els que queden sistemàticament desatesos per unes polítiques públiques històricament massa orientades a garantir el dret a la propietat per sobre del dret a l'habitatge. A continuació, es revisen algunes mesures assajades per alguns estats europeus en aquest sentit.

La reestructuració dels actius bancaris com a oportunitat per a ampliar el parc d'habitatge social

Tal i com han assenyalat diversos informes i entitats en defensa del dret a l'habitatge, a Europa, la impossibilitat de fer front al deute hipotecari va recaure, en plena crisi, en els

col·lectius més vulnerables. Com a conseqüència, s'estima que unes 500.000 persones a Espanya van ser desnonades o van haver de fer front a una execució hipotecària, acumulant deutes importants fins i tot després que el seu habitatge fos embargat. Coincidint amb una taxa d'atur nacional de fins el 26% en el punt àlgid de la crisi, els bancs espanyols van acumular pisos procedents d'individus que no podien fer front al pagament de la hipoteca.

Uns anys després, s'ha reconegut que la responsabilitat hauria d'haver estat compartida entre el deutor i els bancs, que van aplicar clàusules abusives a les hipoteques i van posar condicions extremadament laxes a la concessió dels crèdits. Encara que massa tard per a moltes famílies, avui ja ningú no nega que el sector financer espanyol s'ha d'implicar en la reestructuració del mercat de l'habitatge.

De fet, per a molts bancs, és una prioritat desfer-se d'actius problemàtics, ja que no tenen experiència a comercialitzar ni gestionar uns habitatges que sovint estan repartits en multitud d'immobles i situats en localitzacions ubicades a la perifèria de les ciutats. I això constitueix una oportunitat única per a ampliar el parc de lloguer social amb els actius en desús dels bancs.

A Catalunya, una part significativa d'aquests habitatges romanen buits, la qual cosa suposa una oportunitat per a les administracions, que gràcies a instruments legals com el dret tempteig i retracte reconegut per la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya, podrien adquirir els habitatges a preus òptims abans que els bancs els ofereixin a tercers.

Un informe de la Taula del Tercer Sector de Catalunya publicat aquest 2017 estima que a Catalunya les entitats financeres disposen d'uns 47.000 habitatges buits i només han cedit temporalment un 10% dels seus actius perquè siguin destinats a finalitats socials.

El fet que el sector immobiliari es trobi en fase de reactivació ha de servir perquè es posin en circulació els pisos buits a un preu a l'alçada del compromís dels bancs amb les ciutats on operen. Per a mobilitzar pisos del sector bancari, Bèlgica i Luxemburg han creat agències que ofereixen garanties per a propietaris que lloguen a persones amb pocs ingressos. Itàlia incentiva el lloguer a col·lectius vulnerables amb beneficis fiscals i incentius. Malta, Itàlia, Portugal i Espanya, assagen diverses fórmules per a recuperar habitatges buits com a habitatge social.

Fer front a l'especulació controlant el preu del sòl

Un altre factor clau per a contenir els preus de l'habitatge és el preu del sòl. Seguint la tradició dels Països Baixos, països com Regne Unit, Luxemburg i Bèlgica han implementat amb èxit el dret de superfície enlloc de la venda de sòl públic. Aquesta fórmula fixa el pagament d'un cànon anual per un període llarg de temps (per exemple, 100 anys) amb la condició que el sòl no deixa de ser de propietat pública. Durant els anys que dura la cessió d'ús, el propietari té tot

el dret a habitar-hi, però al final del període, la titularitat del sòl torna a mans públiques. Aquesta fórmula, si bé és relativament nova en països com Espanya, es va expandint poc a poc perquè permet als municipis créixer en densitat, serveis i població sense renunciar a un dels seus béns més escassos: el sòl públic.

El dret de superfície dóna resposta a unes necessitats que aparentment són contradictòries: la necessitat dels individus de tenir estabilitat, seguretat i garanties de permanència sobre el seu habitatge per períodes llargs de temps, i el requeriment dels municipis de preservar una reserva significativa de sòl públic per a oferir alternatives assequibles al mercat immobiliari malgrat les fluctuacions de cicles. És una fórmula convenient perquè dóna garanties completes als usuaris i pot contribuir a canviar l'estesa preferència personal d'esdevenir propietari.

Molts municipis europeus, a més, proposen fórmules de dret de superfície que s'anticipen a les situacions de pèrdua de feina o problemes econòmics. En aquest cas, es preveu que els usuaris retornin els pisos als municipis recuperant una part del capital invertit. Aquest aspecte és fonamental i esdevé molt més competitiu que la fórmula hipotecària perquè en cas de fallida, la persona retorna el pis però se li condona el deute; és una forma d'aplicar *de facto* la dació en pagament.

Promoure un canvi de mentalitat: equitat en la protecció dels drets dels propietaris i dels arrendataris

Les classes mitjanes han perdut poder adquisitiu i existeix una enorme disparitat entre les rendes del patrimoni i les rendes del treball. Un dels problemes estructurals de països amb febles polítiques públiques en matèria d'habitatge és que les rendes del patrimoni han excedit per molt de temps i de forma persistent les rendes del treball.

Aquesta tendència, a més, s'ha vist agravada pels Estats amb poc visió a llarg termini, que, per la inestabilitat del sistema de pensions o per la seva dependència dels mercats financers globals, han empès milions de ciutadans a depositar els seus estalvis al "totxo" i l'habitatge, desincentivant inversions més productives en l'activitat econòmica.

Durant molts anys, les polítiques fiscals impulsades pels Estats d'estímul al règim de propietat en el mercat de l'habitatge van incentivar, segurament sense intenció, l'augment dels preus de l'habitatge. A molts països europeus, les polítiques d'habitatge han tendit a afavorir els propietaris, amb una despesa que pot arribar al 2,3 % del PIB. Però la possibilitat de deduir-se les taxes hipotecàries i la fiscalitat favorable al règim de propietat han tendit a afavorir les llars més afluentes.

Per a revertir aquests efectes, els Països Baixos, els Bàltics o Bèlgica han reduït les deduccions dels interessos hipotecaris, amb efectes sobre l'augment de la preferència pel lloguer.

A la vegada, s'espera que això contribueixi a estabilitzar la demanda per la compra i, en última instància, contingui els preus de l'habitatge.

La Comissió Europea va inspirar les mesures que Espanya i Portugal van dissenyar per incentivar el lloguer, amb efectes col·laterals antagònics: si bé la reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans a Espanya, per exemple, perseguia posar en circuit els habitatges buits, es va acabar donar garanties als propietaris dels pisos, facilitant els desallotjaments en cas d'impagament i permetent contractes de curta durada. S'ha argumentat que la llei estava dissenyada atenent als interessos del sector bancari per tal que, metre durés la crisi, els bancs poguessin llogar els pisos per un període curt de temps amb la voluntat de recuperar-los per a la venda al cap de pocs anys. Sigui com sigui, l'evidència és que la possibilitat de reduir a només tres anys els contractes ha resultat nefasta per als llogaters, que s'exposen a renegociar els imports dels arrendaments amb forts augments en períodes de tendència a l'alça.

En canvi, el cas d'Alemanya és interessant perquè la llei reconeix amb paritat els interessos dels propietaris i el dret a la propietat pels llogaters. Per aquest motiu, els contractes de lloguer són a llarg termini, i fins i tot es poden heretar. Gràcies a instruments com l'índex de preus de referència, es regulen els increments anuals aplicables als lloguers, en funció de l'entorn i les zones properes. Si es detecten pràctiques abusives per part dels propietaris (com, per exemple, un in-

Molts països ja compten amb iniciatives privades que han vist en la producció d'habitatge assequible un negoci just i segur.

crement del lloguer superior al 20% dels preus de referència) es poden penalitzar i multar.

Habitatge assequible en barris assequibles

Un dels problemes de la crisi de l'habitatge és que és un fenomen que té diverses causes. Adreçar el problema requereix la coordinació de múltiples agents, i afecta a gairebé tots els departaments de les àrees urbanes: les àrees de drets socials, les àrees d'urbanisme i dret, els departaments financers i els responsables de les polítiques ambientals.

La dificultat d'accés a l'habitatge té conseqüències molt palpables a les ciutats, i s'han de prendre mesures que, més enllà de les funcions residencials, garanteixin l'accessibilitat als barris. El propi CIDOB ha reflexionat sobre la implementació de la renda bàsica, i he argumentat en altres textos que l'augment de les desigualtats a les ciutats globals fa que la barreja social i la mixticitat d'usos tendeixin a segregarse amb l'escalada dels preus de l'habitatge a les zones més desitjades. Es parla de fer assequible l'habitatge però no tant de com fer assequible el treball als barris: cal eliminar les barreres que impedeixen que en determinats barris sigui possible viure amb dignitat.

Mesures com la Renda Bàsica Universal poden aturar els processos de gentrificació i desigualtat creixent a les ciutats. Els inversors que compren apartaments de mig milió d'euros no necessiten caminar pel barri i sovint ni resideixen habitualment al pis. En canvi, tenir gent que presta serveis de proximitat o regenta comerços de barri, és fonamental per retenir la classe mitjana als barris. Sense escoles, sense perruqueries, sense comerços assequibles o botigues de reparacions, només es pot viure si un es pot permetre importar els serveis de qualsevol lloc. Combinar la construcció del parc de lloguer assequible que necessiten les ciutats amb la implementació d'una Renda Bàsica pot ser una via de sortida per a recuperar l'equilibri entre centres i perifèries a les ciutats europees.

Noves formes d'habitatge: el co-living

El sector privat també s'ha adaptat ràpidament als canvis en la demanda d'habitatge. Amb l'esclat de la bombolla immobiliària i els preus dels pisos assolint nivells impagables amb salaris congelats, amb contractes precaris o molt inestables, el sector immobiliari ha recuperat el vell recurs de fer assequible l'habitatge a base d'oferir unitats privades molt mínimes, gairebé exigües; amb possibilitat de compartir espais i serveis amb tot el col·lectiu d'inquilins de les finques. A moltes ciutats comencen a aparèixer projectes d'edificis híbrids residencials amb gimnàs, sala de cinema, bugaderia, biblioteca, servei de cuina o terrats compartits.

Esdevé prioritari per als estats europeus augmentar el parc de lloguer assequible i equiparar els drets dels propietaris i dels arrendataris en matèria d'habitatge.

Els promotors privats construeixen edificis d'aquestes característiques molt orientats a llars unipersonals, sovint pensats per a *millennials* (persones joves de fins a 35 anys) que viuen sols o en parella. El marge és exigü pel què fa al retorn dels lloguers de les unitats d'habitatge, que esdevé molt ajustat. En canvi, el negoci es produeix operant els serveis i gestionant l'edifici. Els arrendataris paguen un preu just per l'habitatge i el complementen amb un cànon mensual en concepte de despeses de serveis comunitaris. Aquests es programen atenent a la demanda dels propis residents i dels veïns del barri.

A Barcelona, les cooperatives d'habitatge i algunes empreses promotores pioneres ofereixen unitats una mica més grans, pensades per a famílies, amb les habitacions justes. El projecte comunitari projecta, construeix i gestiona els espais compartits, que esdevenen espais idonis complementaris per a la criança, la formació extraescolar, la vida social o el barri.

És una forma d'habitatge convenient, amb un model de negoci a mig o llarg termini i que pot aportar molt a la ciutat. D'una banda, contribueix a generar unitats habitacionals assequibles. D'altra banda, el caràcter híbrid dels edificis, la cogestió dels espais comuns i l'activitat dels habitants al llarg de les 24 hores té el potencial de construir blocs que són més que una suma de pisos als barris on s'implanten.

Conclusions

Probablement la qüestió de l'habitatge assequible no es resoldrà mai perquè és intrínseca a l'economia i el desenvolupament social de les ciutats. A més, com s'ha vist, hi ha un retard evident en alguns estats d'Europa que no han sabut preservar una part significativa de l'habitatge fora del mercat especulatiu. Sense dotacions significatives d'habitatge assequible, contrarestar les preferències individuals per la propietat esdevé difícil, i caldrà triplicar esforços perquè les ciutats europees tinguin un mercat de l'habitatge com el d'Amsterdam o el de Viena. Aquests estats ja no poden comptar amb l'actiu del sòl il·limitat i, per tant, hauran d'inventar fórmules compactes per a optimitzar les zones urbanitzables.

A més, per agafar velocitat, molts països ja compten amb iniciatives privades que han vist en la producció d'habitatge assequible un negoci just i segur, si s'acompanya de garanties legals i financeres per part de l'Administració, que és qui en última instància assoleix els riscos.

Cal estar atents, a més a més, als canvis en les preferències individuals i la disrupció tecnològica, perquè les mesures tradicionals en matèria de legislació i desenvolupament urbanístic arriben massa tard i no són suficients. Una lectura aprofundida de les mesures implementades a cada Estat pot aportar solucions locals, si es manté la premissa d'equitat entre tots els ciutadans, ja siguin propietaris o arrendataris.