



AGÈNCIA DE DESENVOLUPAMENT
URBÀ DE L'HOSPITALET (ADU)
AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET

ANTONI NOGUÉS
GERENT
ANTONI RODRÍGUEZ
ADJUNT A GERÈNCIA, DIRECTOR TÈCNIC

1. Valoració sobre l'evolució del preu del sòl i l'habitatge a l'Hospitalet

Primer de tot cal dir que el preu del sòl i el preu de l'habitatge, en general i en particular, a la nostra ciutat són vectors gairebé inseparables. Els entesos ens diuen que de fet el sòl és car perquè els habitatges són cars, i no pas a l'inrevés.

Des del punt de vista de l'ADU la qüestió del preu del sòl (s'entén que el qualificat urbanísticament per a habitatge) i l'habitatge té una òptica dual:

D'una banda, els preus tan alts impedeixen a una part majoritària de la nostra població d'accedir als habitatges produïts al mercat de renda lliure, la qual cosa provoca que hagi d'emigrar de la ciutat o optar a habitatges de segona mà, igualment cars i per sota de les seves legítimes expectatives de qualitat.

I d'una altra banda, que els preus dels seus habitatges siguin alts significa que la ciutat, la seva situació, la seva imatge, etc. són ben valorades. Si bé no es desitjable que els preus pugin massa, encara seria pitjor tenir una ciutat on els preus dels habitatges anessin a la baixa, perquè això voldria dir que no és valorada com a tal. Una ciutat de baixa, que perd valor, no atreu les necessàries operacions urbanístiques, no només d'habitatge sinó també d'activitats econòmiques avançades, serveis (hotels), etc., que són objectius de la ciutat.

2. Paper que ha de tenir la política de manteniment i rehabilitació d'habitatges

Com a tot Europa i, ateses les condicions del parc de l'habitatge de l'Hospitalet, la rehabilitació ha d'esdevenir la política central de la política d'habitatge.

A l'Hospitalet les operacions de substitució del parc residencial són molt poques i dificultoses. La rehabilitació serà essencial per a garantir que els barris més problemàtics no es degradin més i evitar que s'hi desencadenin possibles polaritzacions socials.

L'esforç en la rehabilitació no implica deixar d'esmerçar recursos per a fer habitatges nous en operacions de reforma urbana, perquè, molt sovint, quan es fa una nova promoció al seu voltant s'indueixen operacions espontànies de rehabilitació, i a la inversa.

No són polítiques oposades, sinó que són complementàries.

L'Ajuntament treballa per establir un nou conveni d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya que inclogui la regulació d'actuacions de rehabilitació.

3. Com ha evolucionat la imatge de l'habitatge dels barris de la ciutat?

En alguns barris com Santa Eulàlia, Sant Josep i potser també el Centre, en els quals hi ha hagut i hi haurà una renovació del parc relativament important, la imatge de la situació de l'habitatge sembla que ha millorat, i en general es pot dir que són barris que, més o menys, funcionen "sols".

En canvi, als barris del Samontà la situació ha tendit a complicar-se (poca renovació, infrahabitatges, lloguers relativament baixos, etc.) i a accentuar fets socials (envelliment, immigració, etc.). Tot plegat genera una percepció de l'habitatge deficient. Per això, la iniciativa pública ha de centrar-se prioritàriament en aquests barris. L'Ajuntament ho té ben clar i per això ha impulsat, en col·laboració amb els veïns, el Pla Integral de Collblanc i la Torrassa, en el qual l'habitatge és un dels punts fonamentals d'estudi i de proposta (rehabilitació, programa d'ascensors, habitatges de protecció, etc.).

Existeixen prejudicis que influeixin en la demanda i el preu dels pisos segons els barris?

Sí. Entenem que hi ha certs estereotips que, malgrat els esforços municipals, continuen vigents, sobretot fora de la ciutat, però també dins. Un cas típic és el de Bellvitge; un barri característic que té un nivell de qualitat i civilitat no prou valorats.

Influeixen en la demanda i el preu dels pisos segons els barris?

Sí, tots els factors de percepció tenen una influència en els preus dels productes immobiliaris. Un entorn més valorat genera preus més alts.

4. És possible fer una previsió...

sobre el preu dels pisos?

No pujaran tant com ho han fet el 2000 i el 2001, però continuaran pujant de manera més moderada. Potser es podria esperar una major moderació en els pisos de segona mà que en els de primera.

sobre la pèrdua de població?

Com se sap, és molt difícil encertar les projeccions demogràfiques. La pèrdua d'uns 50.000 habitants des del 1981 ha de considerar-se dins de la normalitat i la lògica en les condicions de les estructures demogràfiques i els factors urbans de l'Hospitalet (esgotament del sòl urbanitzable per a habitatge, entre d'altres).

Però sembla que l'últim any hi ha una aturada o un alentiment de la pèrdua, segurament a causa de processos de regularització de papers d'alguns immigrants i un petit augment de la natalitat.

Encara més important que l'aspecte merament quantitatiu és l'aspecte qualitatiu de la població. Seria força negatiu per a la ciutat que el procés que s'ha detectat de marxa de joves amb certa qualificació professional i la seva substitució per població amb menys formació continués de manera indefinida.

En aquest sentit, la producció de nou habitatge pot afavorir la fixació de la població pròpia amb qualificació/mitjans suficients i l'atracció d'immigració amb majors recursos. Als anys immediats d'una promoció d'habitatge nou es produeix, de manera general, un rejuveniment de la població i un major nivell d'ocupació mitjana de l'habitatge en comparació amb els edificis preexistents veïns d'habitatge del mateix barri.

L'evolució demogràfica és una qüestió que depèn de molts factors, poc dominables per separat i menys encara en conjunt. De manera que la ciutat no es pot planificar amb unes fites demogràfiques gaire estrictes.

Tot i això, cal dir que l'ADU treballa amb una imatge de ciutat propera als 250.000 habitants, que és una quantitat de gent assumible amb el repte d'oferir una qualitat de vida suficient.

5. Quins serien els elements imprescindibles per a una política d'habitatge que tingués en compte les necessitats de certs col·lectius?

La política d'habitatge ha de ser general, i dins d'aquesta política general s'han d'atendre els sectors específics de població en risc de restar desatesos per la mera actuació del mercat.

Un concepte interessant és la consideració (com ja s'ha fet en algunes ciutats) que aquests tipus d'habitatges (per a joves, gent gran, etc.) són, en realitat, equipaments, i que poden, per tant, ser construïts sobre sòls qualificats urbanísticament com d'equipament.

Gent jove

Per als joves, cal impulsar la dotació d'un parc públic en règim de lloguer de rotació amb les tipologies i els programes funcionals adequats. Darrerament, les institucions públiques intenten actuar en aquest problema, que frena moltes emancipacions. És bo que, si hi ha operacions per a joves, se situïn en teixits urbans en processos de renovació per tal que aportin activitat i dinamisme social al barri.

Gent gran

Els habitatges per a joves i per a gent gran no tenen per què ser exclusius, sinó que fins i tot poden ser mixtos i complementaris.

Els habitatges tutelats per a gent gran han de ser una tendència creixent. Cada dia hi ha més persones grans amb major qualificació cultural i més bona salut general. Es tracta d'una alternativa desitjable en detriment del model tradicional de residència.

Per a la gent gran és imprescindible dotar els habitatges de serveis comuns, i cal ser molt curosos amb el tema de l'accessibilitat.

Properament, a l'Hospitalet es construiran 24 habitatges tutelats per a gent gran al barri de Bellvitge.

Gent amb nivells de renda baixos-mitjans

A manca d'altres mesures (com l'esperada nova Llei de l'Urbanisme de Catalunya), s'hauran d'anar aplicant les determinacions del nou pla de l'habitatge acabat de presentar pel govern central, que sembla que no presenta innovacions conceptuals.

En futures promocions d'habitatge protegit, és important aconseguir que estiguin més ben distribuïdes per tota la ciutat, sense crear concentracions massa compactes. Encara

que això està molt supeditat a la capacitat d'obtenir el sòl necessari.

I les expectatives de futur indiquen que, malgrat les dificultats inherents, es mantindrà un cert nivell de construcció. Properament, a banda d'acabar les promocions actualment en marxa (el Gornal, Campoamor, Av. Carrilet, la Remunta), està prevista la construcció de 148 nous habitatges de protecció a Collblanc, 50 a la Torrassa i 40 a Sant Josep, gràcies a convenis que s'establiran amb la Generalitat i RESESA.

6. Habitatges i energies alternatives. Perspectives, dificultats i oportunitats

Ara per ara, la gran majoria de promotors immobiliaris del tipus que es desenvolupa a l'Hospitalet presenta una gran precaució a l'hora d'incorporar energies alternatives als habitatges, ja que argumenten que encareixen encara més el producte i, per tant, li resten competitivitat en el mercat.

La introducció d'instal·lacions d'energies alternatives a l'habitatge (sobretot les plaques solars) hauria d'impulsar-se en promocions que estiguin vinculades a la formulació d'un nou planejament urbanístic que hagi estat convingut entre l'Ajuntament i els promotors, de manera que la qüestió energètica sigui incorporada com a condició necessària.

Una altra via seria que tots els habitatges de protecció ho incorporeassin per sistema, encara que això repercutís en el cost immediat de les inversions de les administracions en aquest tipus d'habitatge.

De tota manera, cal ser realistes: atès el parc d'habitatge de l'Hospitalet, és impensable, ara per ara, una intervenció generalitzable.



La nostra opinió, malgrat que pot ser extrapolable al conjunt de la ciutat, se centrarà bàsicament en el barri de Collblanc-la Torrassa.

1. Valoració sobre l'evolució del preu del sòl i l'habitatge a l'Hospitalet

Algunes de les característiques que determinen l'alça del preu del sòl al nostre barri són:

- Ocupació del 100% del sòl amb habitatges construïts bàsicament en dues èpoques que coincideixen amb els processos migratoris (1920-30 i 1960-70)
- Manca de sòl d'ús industrial susceptible de convertir-se actualment en nou habitatge o espais públics
- Alta demanda de compra d'habitatges de nova construcció a preu de mercat
- Poc habitatge de lloguer al mercat a causa de la resistència dels seus propietaris, que prefereixen mantenir-los buits
- La impossibilitat de construir habitatges amb més de dos pisos d'alçada a la major part del barri
- Parcel·lació molt petita, que dóna com a resultat habitatges molt reduïts i dificulta les operacions de compra de sòl per construir habitatge nou

Aquestes característiques fan que el preu del sòl i, consegüentment, els preus dels habitatges de nova construcció hagin evolucionat d'una manera molt desproporcionada al nivell socioeconòmic dels habitants del barri. Aquest fet ha provocat que els preus dels habitatges vells i de lloguer s'hagin encarat també d'una manera desproporcionada. Malgrat això, al barri hi ha una bossa d'habitatge de lloguer que no compleix les mínimes condicions d'habitabilitat i, encara que ha augmentat força el preu, és encara accessible a famílies amb pocs recursos econòmics.

Aquesta evolució del preu de l'habitatge al nostre barri té un seguit de conseqüències:

- La marxa de la població més jove cap a les poblacions de la segona corona i a d'altres barris de l'Hospitalet
- L'envelliment de la població
- L'augment d'edificis de planta baixa o planta baixa +1 que s'abandonen i es degraden per la impossibilitat del mercat privat de realitzar operacions urbanístiques rendibles
- L'accés de les famílies amb pocs recursos a l'habitatge degradat, bàsicament immigrants recentment arribats o provinents d'altres barris de la ciutat

De vegades, aquestes conseqüències tornen a convertir-se en causes de nous comportaments demogràfics en la població del barri. La degradació de l'habitatge de què parlàvem i també dels espais públics empeny una part de les famílies de classe mitjana que viuen de fa molts anys al districte a seguir el mateix camí dels joves, cap a d'altres barris de la ciutat o d'altres poblacions. Tanmateix, això no ha provocat un descens del preu dels habitatges.

2. Paper que ha de tenir la política de manteniment i rehabilitació d'habitatges

En barris com el de Collblanc-la Torrassa, amb un baix índex socioeconòmic i amb una important degradació de l'habitatge, cal una política pública efectiva, integral i coherent.

Una política pública efectiva que tingui una notable incidència en el territori i que prioritzi l'atenció als sectors més vulnerables de la societat i les zones que concentren l'habitatge degradat.

Una política integral que, d'una banda, millori les condicions de vida dels habitants del barri amb la rehabilitació de façanes i la millora de l'accessibilitat amb la instal·lació d'ascensors i, de l'altra, la creació de programes públics que duguin a terme la rehabilitació dels habitatges degradats per oferir-los en règim de lloguer o compra als joves del barri i a nous veïns i veïnes a preus inferiors del mercat.

Una política coherent que coordini totes les accions de les administracions públiques que intervenen en l'habitatge (Ajuntament i Generalitat) i que tingui com a conseqüència programes conjunts o coordinats que estimulin l'esforç dels propietaris dels habitatges en la seva millora, per mitjà d'ajuts econòmics.

3. Com ha evolucionat la imatge de l'habitatge dels barris de la ciutat? Existeixen prejudicis que influeixin en la demanda i el preu dels pisos segons els barris?

Collblanc-la Torrassa ocupa una extensió de menys d'1 Km² i ha arribat a tenir una població de quasi 60.000 habitants. És un dels barris més antics de la ciutat i el primer que va ocupar tot el seu sòl amb la construcció d'habitatge. Això ha provocat que, als darrers 30-40 anys, la imatge de l'habitatge del barri no hagi canviat. Hi ha una mínima renovació en l'habitatge (el 4% dels habitatges tenen menys de 20 anys d'antiguitat, el 88% en tenen més de 30 i el 35% més de 60).

El creixement molt ràpid de l'habitatge en la dècada dels 60-70 ha donat pas a un desordre urbanístic. Es barregen edificacions molt antigues de planta baixa amb blocs de pisos construïts amb material de baixa qualitat (aluminosi). Aquests habitatges han patit un ràpid envelliment en pocs anys.

Aquest ràpid envelliment i la manca de renovació de l'habitatge donen una imatge grisa i poc atractiva del barri.

D'altres barris com Pubilla Cases i la Florida han patit un procés d'ocupació del sòl similar al de Collblanc-la Torrassa, encara que aquest procés s'ha produït una mica més tard. I, per tant, pateixen les mateixes problemàtiques i patologies en el seu habitatge.

Un procés molt diferent s'està produint al barri de Santa Eulàlia. El seu creixement, expansió i renovació d'habitatge són conseqüència de la disponibilitat d'antic sòl industrial per a la construcció de nous espais públics i habitatges.

A més de la situació degradada de l'habitatge, a alguns barris s'afegeixen problemàtiques socials i la manca de serveis públics. Tot plegat fa que la seva imatge quedi estereotipada i hi hagi prejudicis per anar a viure-hi. És el cas dels barris del nord de la ciutat. La renovació de l'habitatge i la creació de nous espais públics en d'altres barris ha fet millorar molt la seva imatge (Santa Eulàlia, Bellvitge...). Algun barri, com el Gornal, malgrat que no té gaire problemes en l'habitatge, no té una imatge positiva pel seu estereotip de barri amb problemàtica social.

4. És possible fer alguna previsió sobre els preus dels pisos i sobre el procés de pèrdua de població?

El recent acord de soterrament d'una part important de les vies del tren a l'Hospitalet alterarà, amb tota seguretat, la dinàmica en els preus dels habitatges vells i l'evolució demogràfica de la ciutat.

Entenem que els pisos vells a prop de les zones renovades per aquest soterrament augmentaran significativament el preu, però els habitatges vells allunyats d'aquestes zones no seguiran aquesta evolució.

La construcció de milers de nous habitatges aprofitant l'alliberament del sòl que produirà el soterrament farà variar les tendències demogràfiques de la ciutat. El petit ascens en el nombre d'habitants produït el darrer any pel fet migratori es veurà àmpliament superat per l'arribada d'un nombre important de nous ciutadans i ciutadanes amb poder adquisitiu, que ocuparan el nou habitatge.

5. Quins serien els elements imprescindibles per a una política d'habitatge que tingués en compte les necessitats de certs col·lectius?

Gent jove

Rehabilitació d'habitatge vell o de nova construcció de règim protegit per crear una bossa d'habitatge de compra o lloguer adreçada als joves. Aquests programes han de ser gestionats per organismes públics o institucions privades sense afany de lucre per tal d'oferir uns preus per sota del mercat que siguin accessibles a aquest col·lectiu.

Gent gran

Realitzar una política de renovació dels habitatges actualment ocupats per gent gran millorant-ne l'accessibilitat per mitjà de programes d'instal·lació d'ascensors amb ajuts públics a fons perdut i la remodelació interior dels pisos per adaptar-los a la seva mobilitat (WC, cuina...).

En el cas que fos impossible millorar l'accessibilitat a l'actual habitatge, es pot contemplar la rehabilitació de plantes baixes buides (antics locals comercials) per a l'ocupació de gent gran.

Una bona solució, a mig camí entre l'habitatge propi i la residència, seria la construcció de blocs d'apartaments per a gent gran amb serveis comunitaris (neteja, bugaderia, menjador, metge...).

Gent amb nivells de renda baixos-mitjans

Creiem que cal fer polítiques similars a les proposades amb els joves:

Rehabilitació d'habitatge vell o de nova construcció de règim protegit per crear una bossa d'habitatge de compra o lloguer adreçada a gent amb rendes baixes. Aquests programes han de ser gestionats per organismes públics o institucions privades sense afany de lucre per tal d'oferir uns preus per sota del mercat que siguin accessibles a aquest col·lectiu.

6. Habitatges i energies alternatives. Perspectives, dificultats i oportunitats

Crear una normativa que obligui, tant els edificis públics com els privats de nova construcció, a la instal·lació de plaques solars per a l'autoconsum d'energia elèctrica i l'escalfament d'aigua.



DIRECCIÓ GENERAL
D'ARQUITECTURA I HABITATGE
GENERALITAT DE CATALUNYA

MIQUEL MODREGO
EXDIRECTOR GENERAL¹

1. Valoració sobre l'evolució del preu del sòl i l'habitatge a l'Hospitalet

El mercat del sòl i l'habitatge de l'Hospitalet de Llobregat ha seguit la mateixa evolució que el mercat de Barcelona Ciutat i els municipis de l'entorn metropolità més immediat. Aquests últims anys, la pressió de la demanda d'habitatge en aquesta àrea ha estat molt forta, i això s'ha traduït en un increment de preus, bàsicament a causa de la manca d'oferta d'habitatges de nova construcció. L'Hospitalet es troba sempre entre els municipis amb els índexs de nova construcció més baixos per la manca de sòl al seu territori. Aquest fet, juntament amb la pressió de la demanda, ha situat el preu de l'habitatge a l'Hospitalet al llindar de les 300.000 PTA/m² a l'any 2000, cosa que el converteix en un dels municipis més cars de Catalunya.

2. Paper que ha de tenir la política de manteniment i rehabilitació d'habitatges

L'Hospitalet, com la majoria de ciutats de l'entorn metropolità, és un mercat que està molt saturat, amb manca de sòl disponible per a la construcció de noves promocions;

¹ En el moment de contestar el qüestionari el senyor Miquel Modrego tenia el càrrec de director general.

per tant, la creació de nous habitatges ha de ser a partir de la remodelació i la rehabilitació d'edificis. En aquest context de manca d'espai i amb l'envelliment progressiu del parc ja existent, adquireix molta importància la política de manteniment i rehabilitació dels habitatges. La rehabilitació d'habitatges és realment el futur immediat de les ciutats. Si volem viure en un país en condicions, hem de racionalitzar l'espai i optimitzar els recursos ja existents fent un millor ús de la ciutat ja construïda. Per aquesta raó, el foment de la rehabilitació és un dels objectius bàsics de la política d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.

3. Com ha evolucionat la imatge de l'habitatge dels barris de la ciutat? Existeixen prejudicis que influeixin en la demanda i el preu dels pisos segons els barris?

Sempre hi ha diferències entre els diversos espais que existeixen dins d'una ciutat, en funció de les tipologies constructives dels habitatges pròpies de cada zona i del nivell de dotacions que s'hi hagin creat: serveis, equipaments, zones verdes, transport públic. Aquestes diferències acaben influïent en el preu dels habitatges i, en conseqüència, en la població que hi va a viure. Les administracions, però, hem de vetllar per reduir aquestes diferències i per evitar que cap barri caigui en processos de degradació i marginalitat. Per això, són molt importants les polítiques de remodelació de barris i de renovació urbana que actuen en un espai de forma integral tant en els habitatges com en l'entorn urbà, a més de les polítiques de reforç a la rehabilitació privada d'habitatges, que ajuden a mantenir el patrimoni constructiu en bon estat de conservació.

4. És possible fer alguna previsió...

sobre els preus dels pisos?

Tots els indicadors apunten que el cicle expansiu del mercat ha arribat al màxim i que estem entrant en una fase d'estabilitat i de certa moderació. Això forçosament es traduirà en un manteniment dels preus dels pisos, sempre tenint presents totes les reflexions fetes anteriorment. L'Hospitalet és un mercat on l'obra nova és molt escassa i la rehabilitació ha de jugar un paper molt important per dinamitzar el mercat de l'habitatge de segona mà.

sobre el procés de pèrdua de població?

Pel que fa a la població, es fa difícil fer una previsió sobre l'evolució de la població a l'Hospitalet. És cert que als darrers anys la població s'ha reduït de manera considerable, com ha passat a la ciutat de Barcelona. Però crec que la tendència actual és cap a l'estabilitat, i és possible que als propers deu anys la població de l'Hospitalet es vagi incrementant de manera moderada. Hi ha processos de transformació urbana ja pro-

jectats que comportaran la construcció de nous habitatges, la qual cosa contribuirà a aquest increment de població.

5. Quins serien els elements imprescindibles per a una política d'habitatge que tingués en compte les necessitats de certs col·lectius? (gent jove, gent gran, gent amb nivells de renda baixos-mitjans)

La política d'habitatge ha d'intentar satisfer les necessitats de les famílies amb rendes per sota del llindar mínim de solvència. Aquest objectiu només es podrà assolir si es comprometen a participar-hi tots els agents, privats o públics, que operen en el mercat de l'habitatge. Això vol dir que és necessària la concertació amb ajuntaments, amb entitats sense ànim de lucre i també amb els promotors privats. En aquest objectiu general de política d'habitatge, cal fer una atenció especial als col·lectius citats perquè són els que necessiten una major protecció. Les polítiques d'habitatge adreçades a aquests col·lectius han d'utilitzar instruments que van des de les actuacions en àrees de rehabilitació al foment de l'habitatge per a joves o a la creació de borses d'habitatge social destinat a lloguer. En aquests casos, és molt important comptar amb la col·laboració de les administracions locals, les entitats sense ànim de lucre i, moltes vegades, les pròpies associacions veïnals.

6. Habitatges i energies alternatives. Perspectives, dificultats i oportunitats

La cultura del reciclatge i de les energies alternatives és un procés que s'ha d'anar implantant en la societat progressivament, i s'ha d'anar conscienciant la població de la necessitat de la utilització de les energies renovables. De tota manera, de vegades els productes no estan suficientment experimentats, i la relació entre l'estalvi i els costos de la inversió i el manteniment no dona uns resultats econòmics positius. Aquesta situació genera reticències entre els usuaris que, a més, no estan prou sensibilitzats en la necessitat de reduir el consum energètic de tot el planeta. En definitiva, és un procés lent, i encara ens queda molt per recórrer, però inevitablement és el camí que tots hem de seguir.



1. Valoració sobre l'evolució del preu del sòl i l'habitatge a l'Hospitalet

Considerando que poco suelo queda disponible en nuestra ciudad para construcción de vivienda, creemos que el precio del mismo ha sido revalorizado muy por encima de lo deseado y que, al revés que en los años 60-70, que la especulación se disparó para construir pisos de poca calidad, ahora se invierte la situación pero con obra mejor, que da como resultado: precios prohibitivos.

2. Paper que ha de tenir la política de manteniment i rehabilitació d'habitatges

Dada la calidad de las construcciones de la época de la masificación de los municipios próximos a las grandes ciudades de los 60-70, que originaron suculentos beneficios a los constructores sin escrúpulos y los problemas que de unos años para acá están padeciendo ciertos barrios (antes periféricos) de los diferentes municipios que nos rodean, incluido el nuestro. Estos problemas son extensivos a la mayoría de edificios de cierta edad, por lo que creemos que deberían darse mejores condiciones de ayuda que facilitasen una mejor rehabilitación de los mismos.

3. Com ha evolucionat la imatge de l'habitatge dels barris de la ciutat? Existeixen prejudicis que influeixin en la demanda i el preu dels pisos segons els barris?

Respecto a la imagen de la vivienda en l'Hospitalet, a nuestro entender es clara. Falta un numero importante, tanto de alquiler como de propiedad y sobre todo de promoción publica, que es verdaderamente lo que ayudaría a frenar la huída hacia otros municipios en donde la obra nueva es bastante más barata con similar o superior calidad, facilitando así que la juventud se mantuviera en su entorno habitual. Esto, con una política diferente de liberación de suelo por parte de la administración local, supondría abaratar costes en el suelo y beneficiaría el precio final.

4. És possible fer alguna previsió sobre el preu dels pisos i el procés de pèrdua de població?

Las dos opciones van ligadas.

El punto 3 dice mucho sobre el precio de los pisos y motiva en gran medida el proceso de pérdida de población.

5. Quins serien els elements imprescindibles per a una política d'habitatge que tingués en compte les necessitats de certs col·lectius? (gent jove, gent gran, gent amb nivells de renda baixos-mitjans)

Para la juventud, la medida prioritaria sería la liberalización de suelo que permitiera, y a precio tasado, hacer más asequible el acceso a una vivienda como medida de independencia, tanto en alquiler como en propiedad.

Para la "gent gran" y de bajos recursos, potenciar la construcción de pisos de bajo alquiler, lo cual permitiría en alguna medida tener disponibles para este colectivo, cada vez más numeroso, la dotación de plazas de residencias que en la mayoría de casos liberalizarían viviendas a reutilizar por otros colectivos.

Para las personas de rentas bajas, la solución se complica más cada día, el mercado insolidario, excepto con el beneficio, no entiende de costes bajos o moderados, una vía podría ser ampliar los tipos de ayudas vigentes, lo cual unido a los precios de coste, facilitaría la adquisición o el alquiler.

6. Habitatges i energies alternatives. Perspectives, dificultats i oportunitats

Por lo que al medio respecta, las energías alternativas deberían ser utilizadas por imposición administrativa, pero considerando los precios de dichos medios (sin valorar los beneficios), continúan manteniéndose las condiciones clásicas en la dotación de servicios a la vivienda. Habría que hacer una apuesta seria y de futuro para ir desechando cada vez en mayor medida y hasta su totalidad las energías de que hoy disponemos.



FINCAS CORRAL

CALIXTO CORRAL
DIRECTOR GENERAL

1. Valoració sobre l'evolució del preu del sòl i l'habitatge a l'Hospitalet

Hay que hablar de dos grandes etapas. Una cuando en l'Hospitalet había disponibilidad de suelo, en los años 50, 60, 70 y gran parte de los 80. En esos años la especulación del suelo fue voraz, no se aprovechó una circunstancia histórica para que la ciudad pudiera evolucionar y crecer de acuerdo con unos parámetros para configurar su futuro. El vertiginoso crecimiento urbanístico provocó un rápido encarecimiento del precio del suelo y de la vivienda.

Después viene la segunda gran etapa, la que se está viviendo ahora. Nos encontramos con una ciudad que prácticamente tiene su término municipal ocupado por viviendas. Se impone una recuperación de espacios para hacer habitables los barrios (zonas verdes, plazas, calles más anchas). Esa recuperación tiene que ser a costa de demoler viviendas viejas y reurbanizar las calles que no reúnan un mínimo de viabilidad.

En la actualidad tenemos en l'Hospitalet un parque de viviendas envejecido. Con un tipo de vivienda construido, en muchos casos, en los años 60 y 70, con pocos servicios comunitarios. La baja calidad de este tipo de vivienda provoca que los hospitalenses busquen en otras ciudades una mayor calidad de vida, mejores viviendas, mejores servicios comunitarios....

En términos estrictamente económicos, no se ha observado una pauta regular con índices de crecimiento estable. El precio del suelo es muy caro. La repercusión puede estar en el orden de 70 u 80.000 pesetas el precio de techo construido. Hay barrios en los que la repercusión es todavía más alta, esto tiene una incidencia directa sobre el precio de la vivienda nueva.

La evolución del precio de las viviendas ha sido entorno al 10% anual. Sin embargo, hay que tener en cuenta que hay viviendas que por su mala calidad, por las deficiencias que tienen, no solamente no han tenido esa evolución del precio, sino que incluso han tenido una depreciación. No tienen mercado, o tienen un mercado muy concreto. Estas viviendas de mala calidad acaban convirtiéndose en zonas marginales, con el riesgo que comporta de configuración de ghettos.

2. Paper que ha de tenir la política de manteniment i rehabilitació d'habitatges

Hay algunas viviendas que realmente están condenadas al derribo para crear espacios libres para el barrio, pero también porque su rehabilitación tiene realmente pocas posibilidades.

En los bloques de la Florida, nos encontramos viviendas con superficies de 25, 30 y 40 metros cuadrados en los mejores casos, pero éstas no son viviendas que respondan a las necesidades actuales de la población. Ni siquiera para el sector de población más humilde, con menos capacidad económica. El mejor destino que tienen es el derribo y la construcción de viviendas nuevas. Hay otras viviendas que están por encima de los 50 metros que se pueden rehabilitar para crear viviendas dignas, pero tienen falta de instalaciones básicas como ascensor, gas, desagües y alcantarillado adecuados para las necesidades que tenemos los ciudadanos. Sin embargo, este tipo de viviendas se podrían rehabilitar.

Para realizar esta rehabilitación, se precisaría una ayuda importante por parte del sector público para que estas viviendas no quedaran vacías. Se impone una política de ayudas directas a fondo perdido para su rehabilitación, para dotar a estos pisos de ascensor, suministros de gas, instalaciones eléctricas adecuadas, etc. Principalmente la fachada, el ascensor y el gas. En estos tres campos de rehabilitación de la vivienda es donde la Administración tendría que hacer un esfuerzo considerable para mejorar la imagen, y con ello ganaría el barrio, ganaría la convivencia.

Hay otro aspecto importante que casi nunca se tiene en cuenta, son los parkings. Nos encontramos que en algunos barrios de l'Hospitalet los locales comerciales están vacíos, la actividad comercial se ha desplazado a otras calles más comerciales, a grandes superficies... la evolución así lo ha determinado.

Si la Administración tuviera voluntad política de favorecer que estos locales se convirtieran en parkings, se encontrarían fórmulas para avanzar en esa línea. Y con eso se conseguiría eliminar la presión de los vehículos en las calles y las plazas.

3. Com ha evolucionat la imatge de l'habitatge dels barris de la ciutat? Existeixen prejudicis que influeixin en la demanda i el preu dels pisos segons els barris?

En los barrios de la parte alta de ciudad (la Florida, Pubilla Cases, Collblanc...) se están perdiendo viviendas de calidad. Lo que en otras décadas era la zona donde se construían viviendas más caras, viviendas de mayor calidad, ahora es al revés, no se construyen viviendas nuevas y, por lo tanto, el mercado no ofrece a los habitantes una vivienda que dé satisfacción a sus necesidades. Los vecinos se tienen que conformar con rehabilitar viviendas que no cumplen sus deseos de mejorar por capacidad económica y, por consiguiente, renuncian a viviendas mejores que estos barrios no ofrecen.

Todo esto configura una imagen del barrio que también tiene incidencia en la vida comercial. Los habitantes con mayor capacidad económica se van a vivir a otra zona y, por lo tanto, el consumo lo hacen en otras ciudades, lo hacen en otros barrios. En consecuencia, la vida comercial de la ciudad se deteriora, se deprime y se tienen que cerrar establecimientos. Eso vuelve a incidir en locales comerciales cerrados, imagen deprimida del barrio y que no invita a que se queden a vivir personas con cierta capacidad económica. Se ven obligados a buscar en otras ciudades el bienestar necesario.

4. És possible fer una previsió sobre els preus dels pisos i sobre el procés de pèrdua de població?

Se han cometido y se están cometiendo errores básicos. En l'Hospitalet, igual que en otros lugares, se están construyendo viviendas de protección oficial en el poco suelo que todavía queda libre.

En estos espacios vacíos se tendrían que construir viviendas de renta libre para cubrir las necesidades y la demanda que tiene la población con capacidad económica. Este sector de población se quedaría a vivir en la ciudad, pero ahora, al no encontrar la vivienda deseada, tiene que marchar fuera, con la consiguiente pérdida de población.

La política de viviendas de protección oficial para l'Hospitalet y para muchas otras ciudades del área metropolitana de Barcelona tendría que cambiar. La Administración debería destinar recursos para la rehabilitación de viviendas. Las viviendas ya existentes precisan ayudas para que estén en condiciones dignas y habitables.

Es un error que terrenos libres, sean de propiedad pública o privada, se destinen a

construir viviendas de protección oficial. Las ayudas económicas de la Administración tendrían que ir destinadas a la rehabilitación de las viviendas que ya existen. Todo el espacio disponible para nuevas construcciones habría que dedicarlo sólo a las viviendas de renta libre. Eso permitiría ofrecer a la población una vivienda de calidad, quedándose a vivir en la ciudad y consiguiendo no perder población con capacidad de consumo. Esto ayudaría a que la vida comercial de l'Hospitalet se revitalizase y cobrase un nuevo impulso.

5. Quins serien els elements imprescindibles per a una política d'habitatge que tingués en compte les necessitats de certs col·lectius? (gent jove, gent gran, gent amb nivells de renda baixos-mitjans)

Las ayudas que facilita la Administración no son efectivas, ya que son pocas y llegan tarde y mal. Ese retraso hace que en muchos casos se renuncie a percibir esas ayudas. Financiar un tramo de intereses o ayudas a fondo perdido no ha sido efectivo.

Una buena política de vivienda debería pasar por la eliminación de algún impuesto. Impuestos que impiden a los ciudadanos acceder a la vivienda.

¿Por qué no suprimir o subvencionar de alguna forma el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)?

La vivienda es un bien que paga muchos tributos. A lo largo de su vida, por la vía tributaria se paga 2 ó 3 veces su valor. ¿Por qué no eliminar el ITP o subvencionarlo?

Las ayudas económicas se necesitan cuando se ha tomado la decisión de compra, no al cabo de un año de haber adquirido la vivienda, una vez realizado el esfuerzo económico. Cuando se necesita esa ayuda es en el momento de acceso, en el momento de ir al notario a firmar la escritura y pagar el 7% del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Es más eficaz y rápido eliminar o subvencionar el ITP, eso animaría a los ciudadanos a permanecer en su barrio, en su ciudad.

6. Habitatges i energies alternatives. Perspectives, dificultats i oportunitats

L'Hospitalet produce la suficiente basura –y si no es suficiente por su propia capacidad, se podría mancomunar con otros municipios del entorno– para tener una planta de reciclaje que pudiera producir energía y abastecer parte del alumbrado público o, sencillamente, poner en el mercado una energía que podría ser una fuente financiera para subvencionar de alguna forma el reciclaje de las basuras.

Es muy difícil decirle a un ciudadano que tenga 2 o 3 bolsas de basura diferentes para que deposite un elemento distinto en cada una de ellas. Las cocinas de los pisos que se construyan o que se rehabiliten se han de dotar de unas instalaciones que comuniquen con unos contenedores de reciclaje comunitarios. El éxito de esta separación de la basura en origen radica en la percepción de ventajas que obtenga el ciudadano (menos impuestos, nuevas fuentes de energía...).

Si además sabe que se ha construido una planta de tratamiento de basuras que revierte de forma directa en su bolsillo y en el bienestar de su ciudad, lo hará. Hay que incentivar el reciclaje explicando los beneficios que se van a obtener.



2002. Dones magrebines a la porta de casa seva. Barri de la Florida.
R. Guinart

FUNDACIÓ AKWABA

SÂADIA ABALLOUCHE
SANDRA MOLINA

Reflexiones sobre la situación de la vivienda del colectivo inmigrante

La vivienda es uno de los principios básicos más importantes de la integración social, porque es el elemento que favorece la convivencia y evita situaciones de marginación, exclusión social y hacinamiento.

Una de las prioridades que debe mantener la política de rehabilitación de vivienda es no centrar exclusivamente su actuación en la mejora de las fachadas, sino buscar soluciones para paliar los deterioros internos y ofrecer viviendas en condiciones de habitabilidad con los mínimos establecidos.

Es necesario establecer convenios entre las instituciones públicas y las administraciones de fincas para subvencionar las rehabilitaciones, ya que la mayoría de pisos donde vive el colectivo inmigrante están en condiciones precarias y necesitan una reestructuración adecuada a las nuevas necesidades como, por ejemplo, el tener en cuenta aspectos culturales de la nueva población.

La dificultad de creación de nueva vivienda es un problema en la ciudad por la falta de suelo. Además de usar el poco suelo libre para la creación de vivienda pública, hay que tener en cuenta otras perspectivas como la reutilización de terrenos ocupados por viviendas deterioradas.

De esta manera, intentar potenciar el parque de vivienda pública, que en estos momentos es escaso y demasiado pequeño para la demanda existente, tanto por parte de la población inmigrante como de la autóctona.

En muchas ocasiones esta escasez pone al colectivo inmigrante que consigue vivienda pública en el punto de mira de la población autóctona que también necesita vivienda pública, como los causantes de su exclusión en los procesos de distribución de la vivienda. Realmente el problema es la falta de vivienda pública suficiente y no quién la consigue.

El parque de viviendas de alquiler en su mayoría es un parque privado y muy caro. Está en manos de muchos propietarios, y esto dificulta el consenso para establecer acuerdos que beneficien a los demandantes. Una buena parte de la vivienda pública que se construya se debería dedicar al alquiler para así beneficiar colectivos como el de los jóvenes y los inmigrantes.

Hoy por hoy la discriminación que sufre el colectivo inmigrante por parte de la mayoría de los administradores de fincas hace muy difícil el acceso a un piso de alquiler y casi imposible la adquisición de una vivienda. Hace falta implementar una política de vivienda de acogida para inmigrantes hasta que puedan conseguir una vivienda digna, y esto pasa por solucionar básicamente su situación laboral... De otra manera, la administración es cómplice de soluciones ilegales como la sobreocupación, el hacinamiento en pisos, con los problemas que esto comporta... Esta problemática tenderá a incrementarse hasta que no haya otra alternativa eficaz.

Para facilitar el acceso a la vivienda, hace falta el compromiso de las administraciones e instituciones para mediar con garantías el acceso a la vivienda, estableciendo acuerdos entre propietarios, administradores de fincas y los mismos inquilinos.

Es necesario impulsar proyectos diseñados por las entidades del barrio, quienes son las conocedoras cercanas de la problemática de sus vecinos y las que pueden canalizar eficazmente las necesidades.

Además, la Ley de Extranjería, que vulnera los derechos humanos, es un impedimento para que las personas sin papeles puedan acceder a una vivienda, sea pública o privada, lo que favorece que estas personas caigan en manos de gente que se aprovechan de estas situaciones alquilándoles habitaciones a precios muy altos y en condiciones inhumanas.



2002. Habitatges de promoció social al carrer Campoamor. Argonauta

OFICINA MUNICIPAL
DE L'HABITATGE
AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET

GEMMA ESTÉBANEZ
TREBALLADORA SOCIAL

Introducció

Com a pròleg a aquesta aportació, voldria fer unes quantes constatacions que ens serviran per centrar el tema. No hi entraré en profunditat perquè d'altres persones més expertes que jo ja les han definides.

- L'Hospitalet és una ciutat urbanísticament saturada, sense sòl edificable, com el conjunt del Barcelonès.
- És una ciutat amb una alta densitat demogràfica que s'ha anat reduint durant l'última dècada a causa de la pèrdua de població, la majoria de joves.
- El preu de l'habitatge ha augmentat de manera espectacular des del final de la dècada dels vuitanta fins ara per diverses causes:
 - L'alt preu del sòl i la seva escassetat.
 - El cicle econòmic expansiu que ha provocat l'augment de la demanda.
 - El futur canvi de moneda dins la Unió Europea ha intensificat les inversions immobiliàries.
 - La reducció de la mida de la família.

- L'augment de la necessitat per raons demogràfiques: la generació del "baby boom" ha arribat a l'etapa nupcial o d'emancipació.
 - L'absència d'habitatge de promoció pública durant més d'una dècada.
 - L'escassa pràctica en matèria de rehabilitació.
 - El canvi de mentalitat de la població. Hom prefereix comprar un habitatge (encara que s'hipotequi una gran part de la vida) abans de llogar-lo. Es dona un gran valor a la propietat.
- L'escassa qualitat d'una gran part del parc d'habitatges de la ciutat i la relació qualitat/preu dificulten el recanvi en l'ocupació.
 - L'escassa cultura de rehabilitació i manteniment incideixen negativament en la conservació dels habitatges de la ciutat i, per tant, en les possibilitats de recanvi.
 - La situació d'atur i la inestabilitat en les condicions de treball fan molt difícil l'accés a l'habitatge.
 - Una gran part de les famílies han de destinar més d'un 30% dels seus ingressos (en ocasions fins a un 50%) a afrontar les despeses que suposa la compra d'un habitatge o el lloguer. Per tant, calen els ingressos de diversos membres de la família per poder sufragar totes aquestes despeses.
 - Les noves disposicions en matèria de subrogació de la nova LAU causen seriosos problemes a persones i famílies.
 - Certes activitats especulatives dels propietaris d'habitatges de renda antiga, que adduint dubtoses raons de necessitat pròpia o per als seus fills, desnonen persones grans del seu habitatge de tota la vida.
 - L'arribada de nous immigrants està creant noves necessitats d'habitatge:
 - Habitatges més amplis per a famílies més extenses, atesa la necessitat de reagrupament familiar d'aquests col·lectius.
 - Habitatges compartits per a persones que es desplacen soles.

1. Valoració sobre l'evolució del preu del sòl i l'habitatge a l'Hospitalet

Aquests últims anys, el preu del sòl i l'habitatge ha augmentat de manera astronòmica. Encara que les necessitats hagin augmentat per raons demogràfiques (generació del "baby boom"), l'evolució del preu del sòl i l'habitatge han augmentat en una proporció molt superior. Mentre que les necessitats han crescut de manera aritmètica, l'augment del preu i l'habitatge ha estat geomètric.

Així, només a l'últim semestre, el preu del metre quadrat construït ha augmentat un 15'6 %.

Les causes són fonamentalment de tipus especulatiu. Amb els últims avatars de la borsa i la progressiva reducció del preu del diner, els inversionistes opten pel mercat immobiliari de compra/venda perquè els ofereix beneficis a curt termini. La construcció d'habitatge de lloguer no proporciona tants beneficis i són diferits.

Els interessos són purament econòmics i estan desvinculats per complet de les necessitats de la població.

2. Paper que ha de tenir la política de manteniment i rehabilitació d'habitatges

Abans de contestar aquesta pregunta vull fer una precisió. Quan parlo de rehabilitació, ho faig en sentit ampli, no sols del manteniment d'edificis, sinó de rehabilitació integral de barris i amplis sectors de la Ciutat.

Des del meu punt de vista, hauria de tenir diversos objectius:

- Regenerar de manera integral el parc d'habitatges de la Ciutat.
- Regenerar barris sencers tenint en compte les necessitats de la població i el reequilibri dels usos del territori.
- Millorar la relació preu-qualitat dels habitatges.
- Abaratir el preu dels habitatges.
- Reduir l'èxode dels joves a d'altres poblacions amb el preu de l'habitatge més barat.
- Adequar l'oferta d'habitatge a les necessitats dels diversos grups de població: joves, persones grans, famílies monoparentals, persones disminuïdes, immigrants... en situacions més desfavorides
- Millorar les condicions d'habitabilitat de cases antigues ocupades per persones grans, disminuïts o famílies amb escassos recursos.

3. Com ha evolucionat la imatge de l'habitatge dels barris de la ciutat? Existeixen prejudicis que influeixin en la demanda i el preu dels pisos segons els barris?

Durant els últims anys, des de l'Oficina Municipal de l'Habitatge es fa un gran esforç en matèria de rehabilitació d'edificis. Per tant, els edificis han millorat molt a tots els barris de la ciutat. De les ajudes que proporciona la Generalitat i que es tramiten des de l'esmentada oficina (com a oficina mixta de rehabilitació), se n'han beneficiat, entre els anys 1996 i 2000, 6.300 usuaris/famílies.

És cert que hi ha prejudicis que influeixen en les preferències dels ciutadans a l'hora de buscar habitatge; hi ha barris més valorats que d'altres.

4. És possible fer alguna previsió...

sobre el preu dels pisos?

- Un cert refredament de l'economia, per la incertesa dels esdeveniments.
- L'inici d'una certa desacceleració en l'augment del preu de l'habitatge. Les previsions a curt termini són d'un augment entre el 6 i el 7%.
Els motius d'aquesta desacceleració són el descens de la demanda (les vendes han caigut un 20 %) i l'escassetat de sòl edificable.
- Implantació de l'Euro.
- Depenent del tipus d'habitatge que es construeixi amb motiu del soterrament de les vies del tren, es podria incidir en la moderació dels preus.

sobre el procés de pèrdua de població?

A curt termini, arriben a l'edat d'emancipació o de formar llar, cohorts molt més buides que les de la dècada dels 70 ("baby boom").

Per tant, cal suposar una estabilització tant en els preus com en la demanda, o un augment més moderat dels preus.

5. Quins serien els elements imprescindibles per a una política d'habitatge que tingués en compte les necessitats de certs col·lectius? (gent jove, gent gran, gent amb nivells de renda baixos-mitjans)

- Definir i acotar amb precisió les necessitats de cada col·lectiu segons les seves carac-

terístiques: joves, persones grans, famílies amb rendes mitjanes o baixes, immigrants, persones amb disminució, minories ètniques, etc.

- Determinar quins són els col·lectius més desafavorits, els que queden exclosos fins i tot dels plans d'habitatge perquè els seus ingressos no els permeten ni tan sols accedir a l'oferta de VPO de lloguer.
- Establir convenis amb els nivells de l'administració amb competències per tal de diversificar l'oferta d'habitatge (en funció de les necessitats detectades), tant en el territori com en la seva tipologia, per evitar la creació de ghettos.
- Prioritzar la concessió de la construcció d'habitatges a entitats sense ànim de lucre, més sensibles a les necessitats de la població que al benefici mercantil.
- Ampliar i diversificar l'oferta d'habitatges per a joves amb diverses modalitats: compra/venda, de lloguer per un temps determinat, habitatge compartit de lloguer per un temps limitat, etc.
- Creació d'apartaments vigilats per a persones grans, persones amb malalties mentals o amb disminucions psíquiques lleugeres que necessiten una certa tutela.
- Reclamar (o instar) a la Generalitat la reinstauració d'ajudes complementàries a la rehabilitació, destinades a jubilats i pensionistes els ingressos dels quals no superin l'1'5 del salari mínim interprofessional.
- Ampliar l'oferta d'habitatges adaptats per a persones amb disminucions físiques, tant en la modalitat de compra/venda com de lloguer, que siguin assequibles.
- Establir convenis amb propietaris d'habitatges desocupats en mal estat perquè, a canvi de la rehabilitació, fossin cedits a l'Ajuntament per un temps per allotjar persones/famílies amb escassos recursos per un lloguer mòdic.
- Creació d'habitatges compartits per a persones soles amb ingressos molt baixos procedents de pensions no contributives, renda mínima d'inserció, etc.

Conclusions

En resum, des del meu punt de vista de treballadora social considero que l'Administració Local en general hauria d'utilitzar tots els mitjans al seu abast per moderar el preu de l'habitatge, per fer-lo assequible a tota la ciutadania; hauria de contribuir a possibilitar el compliment (com a mínim) dels objectius dels plans d'habitatge, a la redistribució més equitativa de la renda, a la regeneració de barris amb risc de degradació urbanística, al reequilibri dels usos del territori i, per tant, a la millora de la qualitat de vida dels habitants de ciutats i pobles.



OFICINA MUNICIPAL D'INFORMACIÓ
AL CONSUMIDOR (OMIC)
AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET

LLORENÇ LLERENA
ADVOCAT I ASSESSOR JURÍDIC

Introducció

L'Oficina Municipal d'Informació al Consumidor (OMIC) és un servei adscrit a l'Àrea de Política Social de l'Ajuntament de l'Hospitalet. L'OMIC va ser creada l'any 1984, i té com a missió fonamental atendre les consultes i les reclamacions que formulen els ciutadans i les ciutadanes en matèria de consum. Les funcions de les OMIC vénen regulades per la Llei estatal 26/1984, general per a la defensa dels consumidors i la Llei catalana 3/1993, de l'Estatut del Consumidor.

En els disset anys que porta en funcionament l'OMIC de l'Hospitalet, hem d'assenyalar que les problemàtiques de l'habitatge, tant de lloguer com de compra, han estat sempre al capdavant de les consultes i les reclamacions que han formulat els ciutadans. A tall d'exemple, a la darrera memòria d'activitats de l'OMIC, corresponent a l'any 2000, les consultes relatives a habitatge han estat el 32% del total. D'aquest percentatge, cal dir que el 20% han estat qüestions relatives a lloguer d'habitatges, el 6% a la compra d'habitatge, nou o de segona transmissió, i el darrer 6% han estat consultes sobre comunitats de propietaris.

1. Valoració sobre l'evolució del preu del sòl i de l'habitatge a l'Hospitalet

És un fet conegut, compartit i patit per tothom, que els preus dels habitatges han experimentat, des del final de la dècada dels vuitanta, un increment sostingut molt superior a la variació de l'índex de preus (IPC). El perquè de l'encariment dia a dia de l'habitatge obeeix a un conjunt de causes econòmiques, demogràfiques i urbanístiques que han estat a bastament explicades pels experts. Des de l'OMIC hem observat durant anys el fenomen de l'encariment de l'habitatge i n'hem constatat una sèrie d'efectes i tendències. Aquests efectes tenen com a subjectes, segons el cas, alguns dels actors del mercat immobiliari: compradors, venedors de pisos de segona transmissió, promotors, intermediaris i entitats financeres.

Efectes i tendències:

Parelles joves que marxen a d'altres municipis

La manca d'habitatge nou a un preu assequible fa que determinades parelles joves decideixin canviar de lloc de residència i comprar el seu pis en d'altres municipis més allunyats del centre metropolità.

Preus alts també en segona transmissió

El pis de segona transmissió també s'encareix. Els preus dels habitatges de segona transmissió segueixen la tendència a l'alça dels pisos nous. L'habitatge dit de segona mà es comporta com un bé substitutiu de l'habitatge nou, de tal manera que el seu preu puja de forma similar a com ho fa l'habitatge de nova construcció.

L'evolució de les hipoteques

L'augment de preus dels habitatges i el limitat poder adquisitiu dels consumidors fan que es produeixin dues estratègies per poder fer front a la compra: hipoteques més altes i terminis d'amortització més llargs. S'atorquen préstecs hipotecaris que cobreixen tota l'operació (preu de compra, impostos i despeses), i no solament el 70 o el 80% del preu de la compra, com abans passava. Són les hipoteques anomenades de màxim, crèdit total, crèdit obert o similar. D'altra banda, també s'han allargat els terminis d'amortització, i és avui una pràctica habitual concedir préstecs hipotecaris a trenta anys.

La intermediació immobiliària i els preus dels habitatges de segona mà

Actualment la intermediació immobiliària ja no està encomanada en exclusivitat als Agents de la Propietat Immobiliària (API), i aquesta professió, ara desregulada, l'exerceixen nombroses empreses i particulars. La proliferació d'intermediaris no ha comportat una desitjable moderació dels preus; ans al contrari, creiem que la lluita per captar l'exclusiva dels venedors particulars oferint uns preus de venda alts i les comis-

sions que cobren aquests intermediaris no han estat precisament un factor d'estabilització i moderació dels preus dels habitatges de segona mà.

Disminució de l'oferta d'habitatges de lloguer

Als darrers anys hem detectat una disminució dels habitatges a lloguer. Una possible explicació, entre d'altres, seria que el benefici que es produeix en la venda d'habitatges fa que no sigui gaire atractiu per als propietaris el manteniment dels seus pisos a lloguer.

2. Paper que ha de tenir la política de manteniment i rehabilitació d'habitatges

En relació al manteniment i la rehabilitació d'habitatges, creiem que cal aconseguir que els veïns i les comunitats preguin consciència que cal una actuació preventiva en els immobles. Dissortadament, les obres que fan les comunitats de propietaris són sovint a remolc d'avaries, accidents o requeriments de la pròpia administració.

També observem com les comunitats rarament disposen de fons específics destinats a obres de manteniment que, d'altra banda, estan previstos a la mateixa Llei de Propietat Horitzontal.

Caldria diferenciar també entre el manteniment dels elements comuns de l'immoble i el manteniment de les parts privatives, és a dir, dels habitatges, que depèn de cada propietari.

En el cas del manteniment dels habitatges, els pisos llogats mereixen un capítol especial. Sovintegen les queixes dels llogaters, sobretot dels que han estat actualitzats, en el sentit que, mentre el lloguer està en preu de mercat, la propietat incompleix la seva obligació de manteniment de la llar (canvi del terra, modernització de la cambra de bany i la cuina, canvi de les instal·lacions ja obsoletes d'aigua i elèctrica, marcs de finestres, etc.). És un fet bastant curiós aquesta manca de manteniment dels habitatges de part dels propietaris tenint en compte que als contractes antics, els anteriors al 9 de maig de 1985, que comunament es coneixen com a "indefinites", la propietat pot repercutir el cost de les obres de conservació a raó d'un 12% anual a cobrar durant tota la vida del contracte. És a dir, que en uns vuit anys poden recuperar, via repercussió en el lloguer, el total de la despesa d'obres de conservació.

També hem observat que hi ha llogaters, generalment amb lloguers "congelats" per insuficiència de recursos econòmics, que desitgen fer obres de manteniment dins l'habitatge, i el propietari no els dona el permís corresponent.

Com a conclusions, diríem que cal arrelar una cultura del manteniment dels edificis amb campanyes de sensibilització. Caldria també incidir més en el foment i els ajuts

destinats a la instal·lació d'ascensors als immobles, sempre que tècnicament sigui possible.

3. Quins serien els elements imprescindibles per poder fer una política d'habitatge que tingués en compte les necessitats de certs col·lectius? (gent jove, gent gran, gent amb nivells de renda baixos-mitjans)

És evident que aquests col·lectius necessiten uns habitatges que, quant a tipologies i preus, no s'adeqüen als que habitualment es troben a la venda. És per això que aquestes necessitats específiques d'habitatge solament poden ser satisfetes mitjançant la promoció pública de VPO del tipus especial, destinats a aquests col·lectius específics i per a rendes inferiors a 2,5 vegades l'SMI.

No obstant això, no cal oblidar que l'encariment dels preus de l'habitatge és un problema que afecta tota la ciutadania que cerca habitatge i que, per això, tots els esforços amb caràcter general per facilitar l'accés a l'habitatge que puguin fer les administracions públiques seran benvinguts.

Tanmateix, hem copsat que la ciutadania valora molt positivament les actuacions de les administracions públiques dirigides a facilitar l'accés a l'habitatge protegit, ja sigui VPO de tipus general o bé de caràcter especial, destinat a col·lectius específics (rendes familiars inferiors a 2,5, gent gran, gent jove).

L'existència d'una oferta pública d'habitatge protegit, juntament amb promocions de VPO engegades per la iniciativa privada, podrien ser un factor de contenció dels preus del mercat de l'habitatge. En l'àmbit privat, des del camp de l'economia social, les cooperatives de construcció d'habitatges han demostrat que són empreses eficaces quant a la satisfacció de la necessitat d'habitatge, ajustant-se als mòduls, els preus de venda i les qualitats de la VPO. Aquestes experiències engegades per cooperatives promogudes pels sindicats arreu a Catalunya han estat exitoses. Hem d'assenyalar també que, des de l'àmbit de la protecció dels consumidors, la nova llei d'ordenació de la construcció fa extensiva a les societats cooperatives, les garanties previstes des de l'any 1968 per als consumidors adquirents d'habitatges i, actualment, exigeix d'aquestes societats la garantia, mitjançant una assegurança, de les quantitats lliurades a compte pels socis per fer front a possibles contingències, com la fallida o la no-realització de la promoció. Aquestes garanties, juntament amb la solvència acreditada per aquestes societats, fan que, des del vessant dels consumidors, sigui desitjable aprofitar-ne la capacitat. Per això, cal facilitar l'adquisició de sòl edificable a aquestes empreses d'economia social per tal que puguin col·laborar a fer més efectiu el manament constitucional del dret a un habitatge digne a preu assequible.

4. Habitatges i energies alternatives. Perspectives, dificultats i oportunitats

El desenvolupament de les energies alternatives a les ciutats està molt determinat pel règim de propietat dels immobles. La majoria d'edificis privats es troben subjectes al règim de propietat horitzontal, per la qual cosa les decisions de noves instal·lacions corresponen a les comunitats de propietaris.

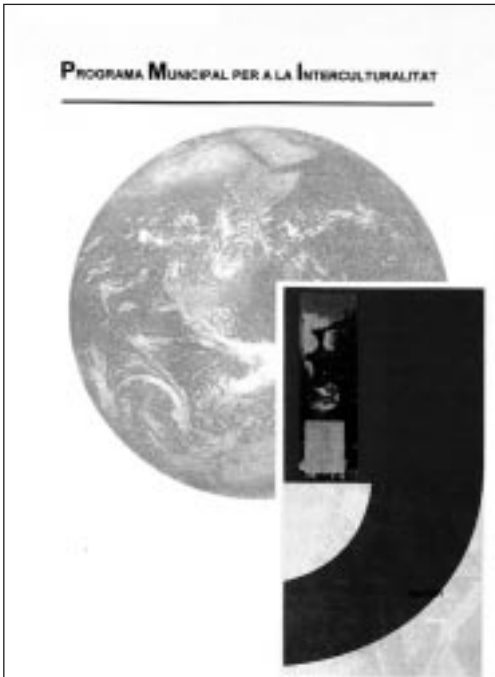
Però anem a pams, en el cas d'edificis de nova construcció, és relativament factible la instal·lació d'energies alternatives, especialment la solar tèrmica per subministrar aigua calenta sanitària i calefacció, sempre que així es determini per la corresponent ordenança dins una política de foment d'aquestes energies renovables.

En el cas d'edificis ja construïts, no volem ser pessimistes, però creiem que hi ha algunes dificultats importants, com les que a continuació indiquem:

- La decisió de fer la instal·lació correspon a la comunitat de propietaris, que ho ha de decidir d'acord al que preveu la Llei de Propietat Horitzontal, amb un quòrum de les tres quintes parts.
- Instal·lar energies alternatives constitueix una despesa considerable.
- No es tracta d'obres vistes actualment com a necessàries pels veïns propietaris.
- Els propietaris amb pisos llogats no estaran gaire disposats a fer aquesta despesa tenint en compte que no en gaudiran directament.
- Caldria fer obres en les cobertes dels edificis, i sovint no es troben en gaire bon estat (humitats, goteres).
- De vegades la coberta de l'edifici és també un terrat d'ús exclusiu d'un veí o de servei comunitari, la qual cosa dificultaria aconseguir el quòrum necessari dels afectats.

Malgrat els inconvenients, creiem que els barris on seria més efectiva una campanya d'instal·lació d'energies renovables serien aquells on la tipologia dels edificis és més homogènia.

Caldria una campanya de sensibilització, ajuts i subvencions per a les comunitats i, sobretot, l'exemple de les administracions públiques, que haurien de ser pioneres en la instal·lació d'aquests sistemes.



PROGRAMA MUNICIPAL PER
A LA INTERCULTURALITAT
AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET

Reflexió sobre la situació de l'habitatge dels immigrants estrangers que viuen a l'Hospitalet

A causa de la gran diversitat de situacions que es donen entre els diferents col·lectius d'immigrants, es fa difícil generalitzar. Caldria una investigació més sistemàtica sobre el tema de l'habitatge entre els immigrants.

Malgrat tot i tenint en compte la informació que arriba, tant al PMI com a altres serveis connectats amb el Programa, en podem extreure algunes conclusions:

- La problemàtica d'accés a un habitatge digne s'emmarca dins de la situació global de l'habitatge per als ciutadans amb pocs recursos que, en el cas de la població immigrada, s'hi afegeixen unes dificultats específiques, algunes de caràcter no econòmic.
- La manca d'oferta o polítiques clares de part de l'Administració afecta la població autòctona igual que la població immigrada.
- L'oferta privada d'habitatge de lloguer pràcticament està desapareixent del mercat immobiliari. Hi ha una tendència de les immobiliàries i els propietaris a potenciar la venda més que el lloguer d'habitatges.
- A la manca d'oferta de pisos de lloguer, cal afegir els entrebancs quasi sempre insalvables que té l'immigrant per accedir a un pis de lloguer d'una forma normalitzada i legal.

Des del PMI hem constatat les següents situacions ben contrastades:

- Venda de llistes d'habitatges de lloguer per 30.000 pessetes de mitjana. El Programa ha constatat el procés:
 - Es posa un anunci a la premsa que per preu, ubicació i característiques, correspon perfectament al perfil buscat.
 - En trucar, es deriva a una oficina de Barcelona on s'ha de pagar la quantitat dita.
 - El pis de l'anunci no és un pis real, i els de la llista o ja estan llogats o no existeixen, o bé reuneixen unes característiques molt allunyades del perfil buscat.
 - La majoria d'afectats perden l'import pagat.
- Negativa al dret d'accés al lloguer d'un pis. Immobiliàries i particulars expliciten aquesta negativa en sol·licitar informació del pis, en ensenyar-lo o en presentar la documentació, tot depenent del moment que s'adonen que són persones immigrades. L'argument és que l'habitatge ja està llogat o reservat. Posteriorment ha trucat una persona autòctona, i s'ha comprovat que el pis encara estava per llogar.

Altres cops, l'estratègia de les immobiliàries cada vegada més estesa és exigir requisits econòmics impossibles (avançament de fins a sis mesos, aval bancari, contractes de treball fixos...).

Altres situacions són de xenofòbia manifestada obertament. Hi ha propietaris que donen a les immobiliàries instruccions precises de no llogar a marroquins o sudamericans.

Quan es tracta d'una venda, es procura seleccionar el comprador oferint l'habitatge a familiars o veïns per evitar l'entrada d'immigrants amb l'excusa que la seva presència degrada l'edifici i, per tant, el valor del pis. Davant la dificultat d'accedir a un habitatge via immobiliàries o propietaris, els ciutadans immigrants accedeixen a l'habitatge a través de mecanismes marginals:

- Relloguer d'habitacions a un preu mitjà de 40.000 pessetes al mes. Aquestes habitacions són ocupades per famílies, cosa que fa que el nombre d'usuaris del pis sigui molt gran (de 15 a 25).
- Relloguer de llits dins un local comercial (en desconeixem els preus) que prèviament ha estat llogat amb aquesta finalitat.
- Lloguer directe d'habitatges sense cèdula d'habitabilitat i sense contracte.

Aquest sistema de lloguer comporta entre d'altres conseqüències:

- Preus abusius

- Habitatges poc dignes:
 - condicions físiques deteriorades
 - manca de serveis
- Amuntegament, manca d'intimitat familiar i conflictes de convivència
- Immobilitat d'accedir a l'empadronament en molt casos (el que lloga el pis no vol firmar el paper) i, per tant, dificultats per accedir als serveis de salut, educació...

Alternatives

- Política decidida d'habitatges de protecció oficial
- Major sensibilitat de l'Administració Pública davant la realitat de l'habitatge, independentment de la situació legal del ciutadà.
- Mediació de l'Administració Local amb les immobiliàries i els propietaris per facilitar l'accés normalitzat a l'habitatge:
 - Control de pisos buits
 - Buscar sistemes d'aval des de l'administració, assegurances o altres alternatives.
 - Creació d'una base de dades d'habitatges en règim de lloguer en l'àmbit municipal.
 - Controlar les condicions abusives del relloguer d'habitacions i llits i també les condicions dels contractes de lloguer.
- Ajudes públiques per a la rehabilitació d'habitatges amb el compromís d'oferir-los als sectors desafavorits (en règim de lloguer).
- Programa d'ajuts públics i privats (bancs i caixes, crèdits en millors condicions) per accedir a la compra, la rehabilitació i el lloguer de l'habitatge social.
- Reordenació urbanística de la ciutat que tingui en compte prevenir la formació de ghettos per nivell social.