

UN NOU MODEL PER A LES BALEARS

Agenda d'objectius per a l'habitatge



UNA PROPOSTA DEL GRUP DE TRANSICIÓ SOCIAL DEL



DE LA SOCIETAT CIVIL
PER A LA RECONSTRUCCIÓ DE LES ILLES BALEARS



ÍNDEX

Resum executiu	3
Introducció	5
Diagnosi i propostes	5
1.- HABITATGE SOCIAL	
2.- DESNONAMENTS	
3.- RECONVERSIÓ I HABITATGE SOCIAL	
4.- PARC D'HABITATGE DE LLOGUER	
5.- PREU DEL LLOGUER	
6.- INFRAHABITATGE	
7.- LLOGUER TURÍSTIC	
8.- INVERSIÓ LOCAL I NACIONAL	
9.- ESPECULACIÓ	
10.- COL·LABORACIÓ PÚBLICO-PRIVADA	
11.- COOPERACIÓ I TRANSVERSALITAT	
12.- TRANSPARÈNCIA	
Bibliografia	11



RESUM EXECUTIU

INTRODUCCIÓ

El dret a l'habitatge no pot esperar més. Cal passar d'un dret fictici a una realitat per a tota la població. Tots els informes assenyalen l'habitatge com un factor de risc de marginació social, que està augmentant tant per les pressions a què està sotmès el mercat, com a la distorsió existent entre el preu de l'habitatge i l'estancament dels ingressos familiars. La conseqüència directa d'això és l'exclusió d'un important sector de població -i no només població desfavorida- del mercat immobiliari, tant de compra com de lloguer.

LA NOSTRA PROPOSTA

Ens hem d'apropar any rere any a la mitjana europea de parc d'**habitatge social**, ja que la nostra comunitat se situa a la cua europea de les polítiques de l'habitatge. Hem de lluitar contra els desnonaments, mitjançant la prohibició total dels **desnonaments** a aquelles persones que no tenen els ingressos mínims per cobrir les necessitats bàsiques, en tot cas hi ha d'haver suficients habitatges públics per allotjaments d'emergència.

Donada la dificultat per trobar sol edificable, hem de **reconvertir en habitatges socials** determinats edificis obsolets. Com s'exposa al document sobre reconversió turística, hem d'impulsar el canvi d'ús de places turístiques obsoletes, transformant-les en habitatge protegit, potenciant les cooperatives de reconversió d'habitatges.

Sabem que hi ha milers d'**habitatges tancats** que no s'usen. Per tant cal habilitar estratègies per apropar a propietaris i llogaters, per a la seva conversió d'habitatges tancats en habitatges de lloguer amb sostre de preu. S'han d'activar accions per fer més accessible l'habitatge en zones de preus tensats, establint un sostre de preu pels nous, alhora que s'estableixen preus raonables de lloguer també per als habitatges que ja són al mercat.

La lluita contra l'infrahabitatge passa per l'adaptació del parc d'habitatge -també de la pública- a les condicions mínimes d'accessibilitat, habitabilitat i salubritat. Impulsar la rehabilitació d'habitatges de zones urbanes degradades, com per exemple Son Gotleu, Can Capes, Camp Redó, etc., **hem de diagnosticar i eliminar l'infrahabitatge.**

La prevalença de l'oferta il·legal en habitatges turístics, tot i la legislació vigent, es fa necessari un major control, així com l'impuls d'al·licients per a la seva incorporació al mercat de lloguer convencional, com fa el programa de "lloguer ètic" de Menorca.

És necessari impulsar mesures que afavoreixin els **compradors residents** i regular l'activitat immobiliària especuladora per tal d'equilibrar els preus de compravenda, ara marcats per la forta demanda estrangera.

RESUM EXECUTIU

Les modificacions urbanístiques poden fer-se amb una mirada social in en clau d'habitatge. Per tant, s'han d'habilitar mesures urbanístiques que facilitin l'accés a l'habitatge als **col·lectius amb majors dificultats**, així com a la població resident en general.

La importància de l'activitat privada en el sector de l'habitatge fa necessari convenient per les dues parts, una **col·laboració público-privada**. L'Administració ha de promoure la col·laboració amb promotors privats que vulguin construir habitatge social, oferint-los avantatges fiscals i administratius. També cal millorar **la cooperació i la transversalitat entre administracions** i organismes competents en matèria d'habitatge i serveis socials.

Les noves tecnologies la gestió dels "*big data*" ens han de facilitar la necessària **transparència**, ja que la informació sobre la dinàmica de l'habitatge ha de ser accessible i clara per a tota la ciutadania.

Propostes principals:

- 1.- Caldria fer una inversió anual sostinguda per en 10 anys construir 20.000 habitatges.
- 2.- Habitatges públics disposats per acollir emergències socials.
- 3.-Reconvertir hotels obsolets en habitatges socials.
- 4.- Establir un sostre de preu de lloguer per zones urbanes d'emergència residencial
- 5.- Impulsar els sindicats de llogaters per la defensa dels drets del llogater.
- 6.- Generalitzar els programes de lloguer ètic que garanteixen una relació justa entre propietaris i llogaters.
- 7.- Gravar amb impostos els propietaris que tenen els pisos desocupats i no els treuen al mercat.
- 8.- Aplicar la Llei d'Habitatge de les IB per expropiar temporalment als grans tenidors per habilitar habitatge social.



INTRODUCCIÓ

El dret a l'habitatge no pot esperar més. Cal passar d'un dret fictici a una realitat per a tota la població.

Tots els informes assenyalen l'habitatge com un factor de risc de marginació social, que està augmentant com a resultat de les pressions a què està sotmès el mercat de l'habitatge i que exclou moltes persones del mercat immobiliari, tant de compra com de lloguer. La distorsió existent entre el preu de l'habitatge i l'estancament dels ingressos familiars, els plans d'habitatge es fan no només necessaris per a la població desfavorida, sinó per a una gran part de la població que, precisament per aquesta distorsió, no pot accedir a habitatge lliure. Per tant, es fa necessari «implementar mesures d'accés i manteniment de l'habitatge: foment i ajuts al lloguer, pagament de subministraments, limitació dels preus de lloguer, pla de rehabilitació i renovació d'habitatges i espais urbans, col·laboració pública-privada per a HPO,...» (EAPN). També hem de veure la reconversió turística com una oportunitat per habilitar milers d'habitatges amb preus socials.

DIAGNOSI I PROPOSTES

1. HABITATGE PROTEGIT

Enfront de l'actual posició a la cua en habitatge social, hem de trobar estratègies per apropar-nos a la mitjana europea.



La nostra comunitat està a la cua en habitatges protegides, fruit d'una política d'habitatge social orientada, en la seva pràctica totalitat, al règim de venda. En els darrers 20 anys, només s'han construït uns mil habitatges socials en règim de lloguer, per uns 100.000 de promoció privada. En aquests moments, hi ha uns 4.000 habitatges públics.

Per arribar a la mitjana europea, hem de tenir uns 4 habitatges socials per cada 100 habitants, o sigui uns 46.000. Caldria fer una inversió anual sostinguda per en 10 anys construir 20.000 habitatges.

2. DESNONAMENTS

Enfront de l'actual emergència residencial, hem d'aplicar una protecció efectiva contra els desnonaments.



Hem de declarar tota Mallorca com zona d'emergència residencial¹ i prohibir els desnonaments a aquelles persones o famílies que no tenen els mínims ingressos per cobrir les necessitats bàsiques.

Hem d'evitar situacions de desnonaments mitjançant mediacions i assessoraments, acords amb els jutjats i altres organismes.

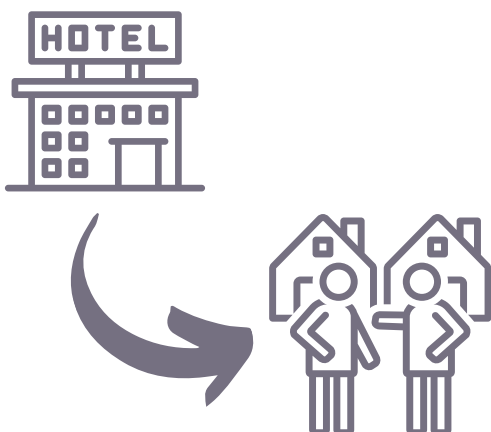
Hem de tancar acords amb els bancs i entitats financeres i, si això no és possible, actuar amb les expropiacions temporals, segons permet la llei.

Prioritzar la creació de les oficines antidesnonaments en tots els ajuntaments i disposar d'un mínim de 100 habitatges públics per a situacions d'emergència residencial de persones o famílies vulnerables.

1 Declaració administrativa que afecta una zona geogràfica concreta, sigui un districte, un municipi o una illa, quan s'acrediten objectivament greus dificultats en l'accés a l'habitatge per part de la ciutadania, d'acord amb els indicadors legalment i reglamentàriament establerts, i que s'ha d'acompanyar sempre d'un pla d'acció per donar una resposta proporcionada a la situació detectada de persones o famílies vulnerables.

3. RECONVERSIÓ I HABITATGE SOCIAL

Enfront de la situació d'obsolescència de determinats edificis turístics o industrials, hem d'impulsar la reconversió dels mateixos en habitatges protegits.



La declaració d'edificis obsolets que ara tenen funcions turístiques o d'altre mena hauria de donar peu a la seva reconversió en habitatges socials.

Com hem exposat al document sobre reconversió turística, ara tenim una oportunitat per treure del mercat turístic una planta obsoleta que, amb les corresponents mesures legals i rehabilitades, es podria dedicar a habitatges socials de diferent tipologia en diverses zones de Mallorca.

4. PARC D'HABITATGE DE LLOGUER

Enfront de la manca d'actuacions pel que fa als habitatges tancats, hem d'habilitar estratègies per a la seva conversió en habitatges de lloguer amb sostre de preu.



No és just que hi hagi milers d'habitatges privats tancats i sense habitar mentre hi ha milers de ciutadans que necessiten un habitatge digne. Per tant, hem de fer accions per posar al mercat accessible aquests habitatges, mitjançant:

- Programes de lloguer ètic i col·laboració amb les immobiliàries, promovent mesures per incentivar els propietaris de pisos desocupats perquè els treguin al mercat amb garanties públiques.
- Gravar especialment a través de l'impost de béns immobles (IBI). L'IRPF i altres taxes locals, els propietaris que tenen els pisos desocupats més de sis mesos sense causa justificada i no els treuen al mercat.
- Recolzar el Govern per aplicar la Llei d'Habitatge als grans tenidors de pisos desocupats, tal com preveu el desenvolupament de la Llei d'Habitatge de les Illes Balears. Estam a favor de l'expropiació temporal als grans tenidors per habilitar habitatge social.

5. PREU DEL LLOGUER

Enfront d'uns habitatges amb preus impossibles, hem de posar a l'abast habitatges amb preus limitats, per tal de fer-los més accessibles.



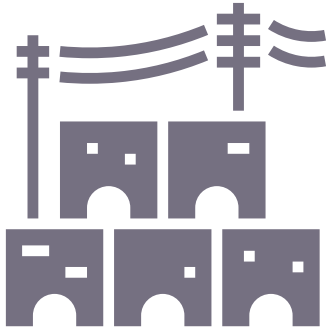
Segons reconeix el Decret 21/2018 del Govern central, el lloguer és un problema per a moltíssims de ciutadans espanyols, ja que el percentatge que dediquen a pagar un lloguer pot arribar fins al 40% dels ingressos. A les Balears més de 400.000 persones viuen en cases en règim de lloguer. Uns 160.000 paguen el lloguer més d'un 30% dels seus ingressos. Les dues terceres parts estan en risc de pobresa. Els illencs i illenques **necessitam quasi el doble d'esforç salarial que la resta d'espanyols per pagar un lloguer.**

Hem de donar suport econòmic per cobrir necessitats especials d'accés al lloguer d'habitatge, mentre no s'implanti la Renda Bàsica Universal, així com:

- Impulsar ajudes per a les entitats ciutadanes que fan feina en aquest camp, perquè tinguin programes antidesnonaments.
- Establir un índex de referència de preus de lloguer per als diferents barris i tipologies d'habitatges de Palma.
- Posar en marxa les iniciatives necessàries per limitar els preus de lloguer quan no hi hagi altra alternativa.
- Tipus d'IBI reduït per als propietaris que lloguin a preus assequibles.
- Tipus d'IBI augmentat per als propietaris que lloguin per sobre el preu de referència.

6. INFRAHABITATGE

Enfront de l'existència d'habitatges ineficients i indignes, hem d'impulsar programes orientats a la seva rehabilitació pública.



Hem de vetllar per les bones condicions dels habitatges, garantir l'habitatge digne i lluitar contra l'infrahabitatge, ajudant a adaptar-ne les condicions a les persones amb necessitats especials, dependents i/o en situació de pobresa, per tal que hi puguin seguir vivint de manera digna. Hem de reduir el percentatge d'habitatges que estan sotmesos a renous, contaminació o vandalisme, avui entorn al 35%.

7. LLOGUER TURÍSTIC

Enfront del creixement del mercat -sovint irregular- de lloguer vacacional, hem de controlar l'ús turístic il·legal per habilitar més habitatges de lloguer.



Malgrat l'aprovació de la Llei d'habitatges vacacionals, segueix existint una oferta il·legal a tot arreu.

Es tracta de controlar amb inspeccions i altres instruments l'existència d'aquesta oferta irregular i motivar els propietaris que passin els seus habitatges a lloguer convencional.

8. INVERSIÓ LOCAL I NACIONAL

Envers la situació actual de l'illa com a "paradís" per a la inversió immobiliària estrangera, que suposa un 30% de les compravendes, hem d'impulsar una regulació més efectiva d'aquest negoci, que doni més oportunitats als compradors residents.



El sector immobiliari és la segona activitat econòmica del sector serveis i en canvi només ocupa l'1% de la població activa. És una activitat que, des de fa un temps, va creixent amb cada crisi, ja que molts residents es veuen forçats a vendre. L'existència d'una forta demanda estrangera d'europaus del nord (Alemanya, Suècia, Dinamarca, Regne Unit, etc.) fa que els preus estiguin més en consonància amb el poder adquisitiu dels ciutadans d'aquells països, molt més que amb la dels residents Balears.

Per tal d'equilibrar aquest fenomen i donar més oportunitats als residents, s'hauria d'estudiar la manera de regular l'activitat immobiliària a les Illes.

9. ESPECULACIÓ

Enfront de polítiques urbanístiques que primen el comerç i l'especulació, hem d'avançar cap a un urbanisme social en clau d'habitatge.



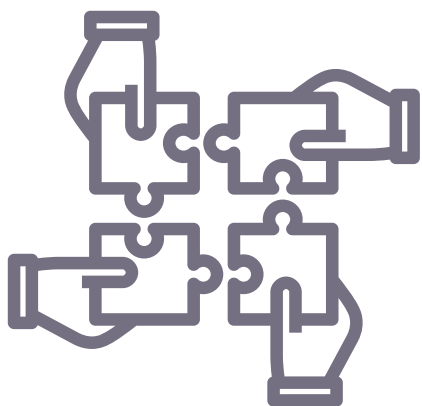
Perquè això sigui possible, hem de planificar i realitzar noves mesures urbanístiques que facilitin l'accés a l'habitatge als col·lectius que tenen més dificultats, així com a la població resident en general.

Hem d'impulsar **polítiques d'habitatge basades en l'urbanisme inclusiu:**

- Fomentant la ciutat complexa, compacta i contínua.
- Dissenyant la ciutat, les infraestructures i els habitatges des d'una perspectiva de gènere.
- Impulsant barriades basades en la cohesió social.
- Fomentant l'habitatge transgeneracional.
- Impulsant una diversitat tipològica dels habitatges, reflex de la diversitat social.

10. COL·LABORACIÓ PÚBLICO-PRIVADA

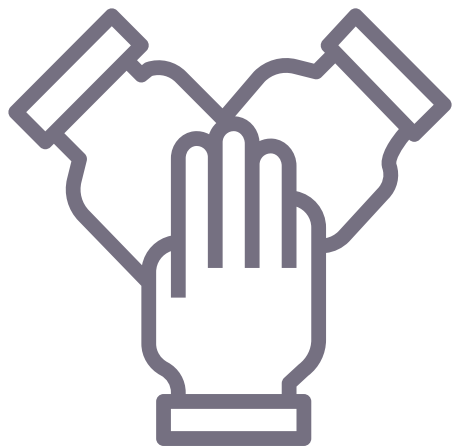
Enfront dels interessos contraris a promoure acords público-privats, hem de fomentar aquesta metodologia de col·laboració.



L'Administració ha de promoure la col·laboració amb promotors privats que vulguin construir habitatge social, oferint-los avantatges fiscals relatius a l'IBI i a les llicències urbanístiques, així com tramitar aquests expedients de forma prioritària, sense oblidar la necessària reorganització de les àrees d'Urbanisme per tramitar la resta dels expedients en els terminis que marca la llei (3 mesos).

11. COOPERACIÓ I TRANSVERSALITAT

Enfront de la descoordinació administrativa, hem de procurar una cooperació interadministrativa eficaç.



Hem d'exhortar i col·laborar amb les altres administracions, especialment amb el Govern de la Comunitat Autònoma, que és el qui té la competència exclusiva en matèria d'habitatge, complementant-se amb els diferents organismes municipals que garanteixen habitatge, allotjament i serveis socials necessaris.

12. TRANSPARÈNCIA

Enfront dels casos d'informació parcial i oculta sobre la dinàmica de l'habitatge, hem d'assegurar l'accés a una informació clara, transparent i accessible.



Per avançar en aquesta línia proposem:

- Accions de reforç de la gestió, consolidació de l'observatori i monitoratge de l'evolució de la situació de l'habitatge i de l'impacte de les mesures preses que permeti recolzar i nodrir unes polítiques d'habitatge adaptades a la realitat local
- Contractar estudis externs concrets sobre temes puntuals.
- Conveni amb la UIB per fer recerca sobre aspectes que afectin l'habitatge.
- Coordinar per part d'Ibestat les dades dels diferents organismes i departaments municipals que tenen informació sobre habitatge.
- Presentar els resultats aprofitant les potencialitats dels sistemes d'informació geogràfica.
- Establir un panel d'indicadors per monitorar trimestralment les polítiques d'habitatge.



BIBLIOGRAFIA

- La vivienda de alquiler en España. CCOO . 2021.
- INE Encuesta de condiciones de vida. 2019



www.forumsocietatcivil.org



info@forumsocietatcivil.org



DE LA SOCIETAT CIVIL
PER A LA RECONSTRUCCIÓ DE LES ILLES BALEARS