

MATERIALS DE PAU I DRETS HUMANS, 15

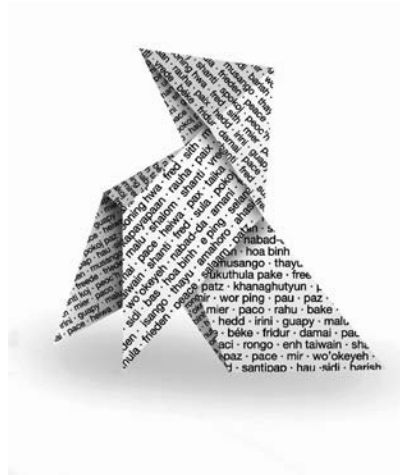


EL DRET A L'HABITATGE

Nolasc Riba Renom



Generalitat de Catalunya
Departament d'Interior,
Relacions Institucionals i Participació
**Oficina de Promoció de la Pau
i dels Drets Humans**



EL DRET A L'HABITATGE

Nolasc Riba Renom

BIBLIOTECA DE CATALUNYA - DADES CIP

Riba Renom, Nolasc

El Dret a l'habitatge. – (Materials de pau i drets humans ; 15)
Referències bibliogràfiques
I. Catalunya. Oficina de Promoció de la Pau i dels Drets Humans II.
Títol III. Col·lecció: Materials de pau i drets humans ; 15
1. Dret a l'habitatge – Catalunya 2. Dret a l'habitatge – Espanya
342.737(467.1)

Materials de Pau i Drets Humans, 15

Barcelona, juliol de 2010

© Autoria: Nolasc Riba Renom, formació en ciències socials i dedicació a les arts audiovisuals.

© Edició:

Generalitat de Catalunya

Departament d'Interior, Relacions Institucionals i Participació

Oficina de Promoció de la Pau i dels Drets Humans

Avda. Diagonal 409, 08008 Barcelona

Tel: 935526000

oficinapauddhh@gencat.cat

www.gencat.cat/dirip

Coordinació de Materials de Pau i Drets Humans: Eulàlia Mesalles

Maquetació i impressió: El Tinter (Empresa certificada ISO 9001, ISO 14001 i EMAS).

Imprès en paper 100% reciclat.



Dipòsit Legal: B.31535-2010



Aquesta obra està subjecta a llicència *Creative Commons de Reconeixement* – No comercial – Sense obra derivada 2.5. Espanya

Consulteu la llicència a <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/es/deed.cat>

Es pot copiar, distribuir, comunicar públicament, traduir i modificar aquesta obra sempre que no se'n faci un ús comercial i es reconegui l'autoria amb la citació següent:

RIBA RENOM, N. *El dret a l'habitatge*. Barcelona: Oficina de Promoció de la Pau i dels Drets Humans, Generalitat de Catalunya, 2010. (Materials de Pau i Drets Humans, 15).

Les opinions expressades en aquesta publicació no representen necessàriament les de l'Oficina de Promoció de la Pau i dels Drets Humans.

Aquest treball va rebre una menció especial del jurat en l'acta d'atorgament del 3r Premi de Recerca en Drets Humans.

L'Oficina de Promoció de la Pau i dels Drets Humans és l'estructura de la Generalitat de Catalunya que té com a missió principal desenvolupar polítiques públiques de foment de la pau i de promoció dels drets humans.

La col·lecció Materials de Pau i Drets Humans recull documents de treball amb l'objectiu de proporcionar una visió nova i original d'ambdós àmbits, a través de l'edició d'investigacions elaborades per centres especialitzats i persones expertes.



Generalitat de Catalunya
Departament d'Interior,
Relacions Institucionals i Participació
**Oficina de Promoció de la Pau
i dels Drets Humans**

ÍNDEX

1. MOTIVACIÓ	7
2. CONSIDERACIONS SOBRE DRETS HUMANS	8
2.1. Evolució històrica	8
2.2. Dret a l'habitatge	9
2.2.1. L'habitatge a l'Estat espanyol	10
2.2.2. Evolució de les rendes i dels preus de l'habitatge	12
2.2.3. Legislació, mercat i bombolla immobiliària	14
2.2.4. Moviments socials i nova dimensió del dret	16
3. CONSIDERACIONS SOBRE HABITATGE	18
3.1. Funcions bàsiques de l'habitatge	18
3.2. El concepte d'habitar dignament	21
3.3. Models de convivència i xarxes de relacions	22
4. L'EXERCICI DEL DRET A L'HABITATGE	23
4.1. Usdefruit i propietat	23
4.2. Costos de l'habitatge i criteris per a un mercat no especulatiu	24
4.3. Principis de valoració de l'habitatge	25
4.4. El cadastre com a referència: una proposta	26
5. RECAPITULACIÓ I RECOMANACIONS FINALS	27

I. MOTIVACIÓ

En aquest treball es pretén abordar l'estat de reconeixement en què es troba el dret a l'habitatge, i avaluar les condicions d'accés a l'habitatge en el context metropolità de Barcelona com a exemple del tractament que rep aquest dret a l'Estat espanyol i dins de la Unió Europea. Es fa una reflexió d'acord amb una recerca sobre habitatge realitzada durant aquests anys en què s'han convulsat els sectors de la construcció i del mercat immobiliari i financer, i en què les persones han hagut de fer moltes renúncies i un gran esforç econòmic en els aspectes relacionats amb la consecució d'un habitatge.

En el marc del Centre d'Estudis Comarcals del Baix Llobregat, Esther Hachuel, Carles Riba i jo mateix vam dirigir una recerca sota el títol "La problemàtica de l'habitatge en els col·lectius més vulnerables del Baix Llobregat". Un estudi des de la vivència, acabada l'any 2008.¹ L'estudi partia del convenciment que el coneixement i l'anàlisi de les vivències de les persones donen llum i aporten nous elements per tractar el problema de l'habitatge. Part dels resultats d'aquella recerca m'han portat a reflexions plasmades en aquest escrit. Tinc agraïments per a moltes persones que al llarg d'aquest temps m'han ajudat d'alguna manera o altra, especialment l'Esther Hachuel, el Carles Riba, el Paco del Monte, el Quim Guinovart, el Josep L. Atienza, la Mercè Renom i l'Oriol Escofet.

2. CONSIDERACIONS SOBRE DRETS HUMANS

El concepte de **drets humans** estableix que tot ésser humà posseeix uns drets universals, inalienables i inherents, independentment de la seva nacionalitat, ètnia o religió, i també de la llei vigent en cada lloc i moment. Són el reconeixement de la capacitat humana d'exercir unes facultats i llibertats bàsiques per garantir una vida digna. Aquests drets no poden ser concedits per ningú, no poden ser limitats, canviats o venuts, són universals per a tothom, i tan sols poden ser assegurats o violats.

Els drets humans constitueixen actualment un important marc de referència recollit en la legislació de molts països, així com en diversos tractats internacionals, el més important dels quals és probablement la Declaració Universal dels Drets Humans de 1945. Aquest text compromet l'Organització de les Nacions Unides i tots els seus estats membres a assegurar el respecte universal dels drets humans i de les llibertats fonamentals, alhora que els impulsa a treballar per l'adveniment d'un món on les persones puguin viure una vida digna, amb llibertat de paraula i pensament i alliberats de la por i la misèria, entenent que aquesta és l'aspiració més alta de la humanitat.

El **dret** és un ordre jurídic, expressat a través d'un conjunt de normes, que s'utilitza per regir una societat, regular-ne la conducta i resoldre'n els conflictes, un ordre que s'inspira en els postulats de la justícia. El concepte justícia té el seu origen en el terme *iustitia* i denomina una virtut cardinal, la de donar a cadascú allò que li correspon, o que li pertany. La justícia és allò que s'ha de fer segons el dret, la raó o l'equitat.

El *Diccionari de la Llengua Catalana* de l'Institut d'Estudis Catalans defineix el dret com la "facultat d'exigir allò que ens és degut, de fer allò que la llei no defèn, de tenir, exigir, usar, etc., allò que la llei o l'autoritat estableix a favor nostre".

El terme procedeix de l'arrel llatina *directum* que significa "el que està conforme a la regla, a la norma, a la llei", o bé, el que no "es desvia ni cap a un costat ni cap a l'altre".

1. La recerca "La problemàtica de l'habitatge..." CECBLL, 2008 va ser adjudicada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya al Centre d'Estudis Comarcals del Baix Llobregat.

Els drets humans són un important avenç social que, a través d'incipients eines legislatives, aspira a conduir les societats cap a una igualtat de capacitats i benestar entre les persones, a l'eradicació dels prejudicis i les injustícies, amb l'objectiu de cercar més llibertat personal i equitat col·lectiva, i de vetllar per la qualitat de vida de tot ésser humà.

2.1. Evolució històrica

Els drets humans són eines que sorgeixen en la forma que el context històric requereix. La seva configuració jurídica es consolida a partir de les revolucions liberals, encapçalades per la Guerra d'Independència dels Estats Units d'Amèrica i per la Revolució Francesa, per eradicar els privilegis vigents en els règims anteriors. Aquests drets foren inicialment promoguts per persones dels àmbits il·lustrats i liberals, i per la burgesia emergent sorgida de les noves activitats comercials i industrials, fins aleshores discriminades per la reialesa, la noblesa i l'Església.

Un antecedent local del concepte dels drets humans és la Carta de Drets de 1689 del Parlament d'Anglaterra, quan el príncep Guillem III va ser obligat a firmar un document anomenat *Bill of Rights* (la carta de drets) en què el Rei es comprometia a respectar uns drets bàsics inalienables per a tot súbdit seu.

El conegut lema de la Revolució Francesa que proclamava la nova era democràtica i lliberal era "Llibertat, igualtat i fraternitat". La lluita per la llibertat econòmica i pel dret a la propietat privada fou el primer i més significatiu canvi d'aquell moment històric, acompanyat per l'incipient democràcia liberal (amb significatives restriccions per a les dones i per als que no tenien determinats nivells econòmics). En l'àmbit teòric es proclamava la llibertat i la igualtat de tots els éssers humans.

Els drets de la igualtat, la llibertat, la seguretat i la propietat són els primers drets anomenats en l'article 2 de la Carta de drets francesa de 1793, seguits d'altres com la inviolabilitat de la correspondència, el dret a reunió, la protecció contra l'arbitrarietat, la presumpció d'innocència... L'article 16 proclama de nou el dret a la propietat, defensa el dret a gaudir i disposar dels béns, els ingressos i els fruits del treball i la indústria. L'article 17 continua defensant que no hi cap gènere de treball, cultura o comerç que es pugui prohibir a la iniciativa dels ciutadans. L'article 19 diu que ningú pot ser privat de cap part de la seva propietat exceptuant casos de necessitat pública evident, legalment comprovada, i a través d'indemnització justa i objectiva. A continuació hi ha un altre bloc amb drets socials com sanitat i educació, i finalment drets legals i polítics, origen del sistema democràtic.

En aquesta Carta francesa de drets s'assegura que la ignorància, la negligència o el menyspreu dels drets humans són les úniques causes de calamitats públiques i de la corrupció dels governs.

La noció original dels drets humans basada en la ideologia burgesa de l'individualisme filosòfic i del liberalisme econòmic, pren una nova dimensió després de la Segona Guerra Mundial. Els drets humans adopten un caire social incorporant drets com el dret al treball, a la sanitat o a l'educació. És un gir orientat a lluitar contra les pèssimes condicions de les classes treballadores, per incloure les lluites sindicals obreres, garantir el dret a la vaga i afavorir condicions laborals acceptables. Aquest és un procés que culmina amb la Declaració Universal dels Drets Humans (DUDH) l'any 1948. L'Organització de les Nacions Unides (ONU), creada l'any 1945, proclamà la Declaració (DUDH) en la seva assemblea general, la convertí en un text de referència jurídica internacional i creà diverses institucions i dispositius per a la seva promoció i garantia.

L'ONU recomana des d'aleshores que aquest text sigui difós, comentat i discutit arreu del món, per construir una nova educació en drets humans que permeti protegir i vetllar pels continguts de la declaració.

És en aquell moment quan sorgí també el dret a l'habitatge, reconeixent que conforma una part fonamental del desenvolupament d'una vida digna, d'una identitat personal, especialment en les facetes d'intimitat, però també en la quotidianitat i la creació d'expectatives vitals. La seva

proclamació va fer-se més necessària en el nou context d'aglomeració humana i de creació de les urbs modernes, conseqüència de la concentració de l'activitat econòmica. Sorgeix, doncs, una nova forma de civilització cada vegada més centrada en les ciutats. La concentració urbana planteja el repte de l'assentament de la població en un terreny escàs, susceptible de ser mal gestionat i sobreexplotat per les persones amb drets adquirits sobre la propietat del sòl que esdevé urbà.

Actualment, en una tercera fase de consolidació dels drets humans, estem experimentant l'emergència de nous drets, bàsicament col·lectius, relacionats amb l'ecologia, el patrimoni, la pau, la cooperació, l'autodeterminació, la independència econòmica i política, i la identitat nacional i cultural, entre d'altres.

2.2. Dret a l'habitatge

L'article 25.1 de la DUDH diu: "Tota persona té dret a un nivell de vida que assegurï, [...], la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i als serveis socials necessaris...". És la primera vegada que es considera l'habitatge com una de les necessitats bàsiques que possibiliten una vida digna.

Declaració Universal dels Drets Humans, 1948, article 25.

1. Tota persona té dret a un nivell de vida que assegurï, per a si i la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i als serveis socials necessaris; també té dret a la seguretat en cas d'atur, malaltia, incapacitat, viduïtat, vellesa o altra manca de mitjans de subsistència independent de la seva voluntat.

Així doncs, considerant l'habitatge com una primera necessitat de tot ésser humà en societat, la violació del dret a l'habitatge nega la possibilitat d'una vida digna.

La revolució industrial va crear nuclis urbans densificats i insalubres per a una quantitat creixent de ciutadans. Des d'aleshores les concentracions urbanes no han fet més que augmentar. Actualment ens trobem en un punt en què la població urbana ja ha igualat la població rural arreu del món, i en què les megalòpolis han substituït les incipients ciutats modernes.

La taula 1 proporciona dades per entendre el fenomen de la transformació urbana que ha experimentat el món durant els dos darrers segles. Els països desenvolupats es van avançar en el temps en aquestes transformacions, però avui dia aquest és un fenomen de dimensió planetària, amb una acceleració molt gran en els darrers cinquanta anys. L'any 2007 ha estat el primer en què la població urbana mundial (viles de més de cinc mil habitants) ha superat la població rural. I, a Europa, la població urbana s'acosta al 75%.

Taula 1. Indicadors del procés d'urbanització del món

Món	1800	1900	1950	2000
Dimensió mitjana (en habitants) de les 100 ciutats més grans	200.000	700.000	2.000.000	6.300.000
Ciutats de més de 1.000.000 habitants	2	16	80	310
% de població urbana (> 5.000 habitants)	6,2	18	29	46

És per això que actualment el dret d'accés a l'habitatge pren una nova dimensió. Les dificultats creixents de la població urbana, en augment, han fet de l'habitatge un dels problemes socials i personals més greus de la societat moderna. En els nostres temps, l'habitatge s'ha convertit en el principal repte personal del projecte vital, si ho mesurem en cost econòmic i d'inversió.

El dret d'accés a l'habitatge s'hauria d'interpretar com la capacitat dels ciutadans per gaudir d'un habitatge. Amartya Sen, premi Nobel d'Economia l'any 1998, fa una interessant aportació:

distingeix entre la llibertat positiva que permet exercir un dret lliurement i la llibertat negativa, que és la que ens permet accedir al dret a través del mercat. L'accés a l'habitatge a través del mercat està condicionat al nivell de riquesa econòmica de les persones.

Amnistia Internacional crida l'atenció sobre les contínues violacions del dret a l'habitatge en moltes zones mancades d'estabilitat política. Actualment, grups humans d'arreu del món s'amunteguen en camps de refugiats o barraques, desplaçats de zones en conflicte o desallotjats de zones que han esdevingut d'interès energètic o econòmic per a governs o grans companyies. Són les conseqüències d'un model econòmic basat en maximitzar els beneficis.

2.2.1. L'habitatge a l'Estat espanyol

Com hem vist, el dret a l'habitatge és present en la Declaració Universal dels Drets Humans i forma part també dels drets reconeguts en la majoria de constitucions dels Estats moderns, inclòs Espanya. És un dret de la segona generació de drets, destinat a eradicar diferències socials en les societats modernes.

La lectura de l'article 47 de la Constitució espanyola declara el dret i la legitimitat de tota persona a l'accés a un habitatge digne i adequat, sense fer cap referència al seu règim de tinença, ja que no preveu cap dret a ser el propietari d'aquest habitatge. I continua dient que les institucions públiques s'han d'implicar i han de legislar per fer efectiu aquest dret i evitar, al mateix temps, l'ús inadequat del sòl i el seu mal mercadeig i especulació.

Constitució espanyola 1978, article 47

«Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics».

L'article 26 de l'Estatut de Catalunya referent al dret a l'habitatge incorpora una definició dels beneficiaris com aquells que no disposen de recursos suficients.

Estatut de Catalunya 2006, article 26

«Drets en l'àmbit de l'habitatge

Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis».

La Constitució articula que els poders públics i les lleis han de ser suficients per poder exercir aquest dret.

Actualment, doncs, el dret a l'habitatge a Espanya es troba reconegut plenament, però malauradament no gaudeix de l'entorn suficient ni adequat per poder ser efectiu. A la pràctica, l'accés a habitatge és troba immers en el mercat. La compravenda o bé el lloguer són les principals vies d'accés a un habitatge, gairebé es podria dir que són les úniques.

Si el dret a l'habitatge només es pot fer efectiu a través del mercat immobiliari, no podem parlar, doncs, de la *llibertat positiva* de què parla Amartya Sen. Ben al contrari, la recent gestió immobiliària, en un context de mercat lliure, ha convertit l'habitatge en un actiu d'inversió amb un nivell de preus extremadament alt, excloent-hi l'accés a la gran majoria de persones.

En la darrera dècada, el mercat de l'habitatge ha sofert un augment del 300% en els preus. Aquest augment no ha estat fruit d'un creixement de la demanda –si entenem per demanda les necessitats d'habitatge–, sinó que ha estat motivat per un efecte bombolla que va convertir l'habitatge en el bé d'inversió més revalorat. Hem de tenir en compte que, durant aquest procés

d'encariment de l'habitatge entre els anys 2004 i 2007, la indústria de la construcció a Espanya va batre tots els rècords: en quantitat absoluta d'habitatges construïts, en percentatge d'habitatges construïts a la UE i en volums de facturació. Ha estat precisament aquest sector industrial el principal motor de l'economia espanyola i l'impulsor del PIB.

Les elevades pujades del preu i l'especulació practicada en l'àmbit immobiliari són conseqüències d'una desregularització de tots els sectors implicats en el mercat de l'habitatge i en la gestió del territori, sobretot des de la Llei 1998 de règim del sòl i valoracions (vigent fins al 2007) juntament amb unes pràctiques financeres de grans facilitats per al crèdit hipotecari que propiciaven préstecs molt elevats amb terminis de retorn molt prolongats i, en aquell moment, amb taxes d'interès molt baixes que després han fluctuat a l'alça. Aquestes condicions acompanyades d'una acusada liberalització de tots els sectors de la indústria immobiliària han propiciat valoracions especulatives i, en darrera instància, han donat lloc a la bombolla immobiliària i la conseqüent crisi financera.

La liberalització promoguda per la Llei del sòl de 1998 considerava tot el territori susceptible de ser requalificat a través de les administracions locals i, donat el cas, urbanitzat i edificat. Aquesta possibilitat fou un caramel per a les administracions econòmicament més dèbils, les municipals, que van veure una manera d'augmentar la seva capacitat de finançament a través d'una font d'ingressos fàcil i ràpida basada en el creixement urbanístic.

L'expansió urbana de gairebé tots els municipis metropolitans i de les ciutats del nostre territori no ha servit, principalment, per resoldre necessitats d'habitatge de les persones, sinó que s'ha construït per generar ingressos i crear expectatives d'inversió entre la gent que va comprar en aquelles condicions especulatives i que, avui, fan un gran esforç econòmic per uns habitatges que han vist devaluat el seu preu.

Actualment, doncs, el preu del lloguer d'un habitatge mitjà a la zona metropolitana de Barcelona, de dimensions reduïdes, equival a quantitats que s'aproximen al sou mínim interprofessional fixat pel govern (624 € l'any 2009). De manera que una persona amb els mínims ingressos econòmics no pot fer efectiu, per si sola, l'accés a l'habitatge. Aquestes són referències de cost en el mercat immobiliari l'any 2009, el primer any des de la fi de la bombolla immobiliària, amb caigudes de preus de fins a un 30% durant els últims 12 mesos.

Tal com anuncia la Constitució, l'habitatge (i, conseqüentment, el territori) no es pot gestionar en un context de lliure mercat. Gran part de les pràctiques habituals del mercat lliure no són viables per evitar l'especulació i poder garantir l'accés de la població a un bé tan necessari com estructurador de la vida en la societat actual.

2.2.2. Evolució de les rendes i dels preus de l'habitatge

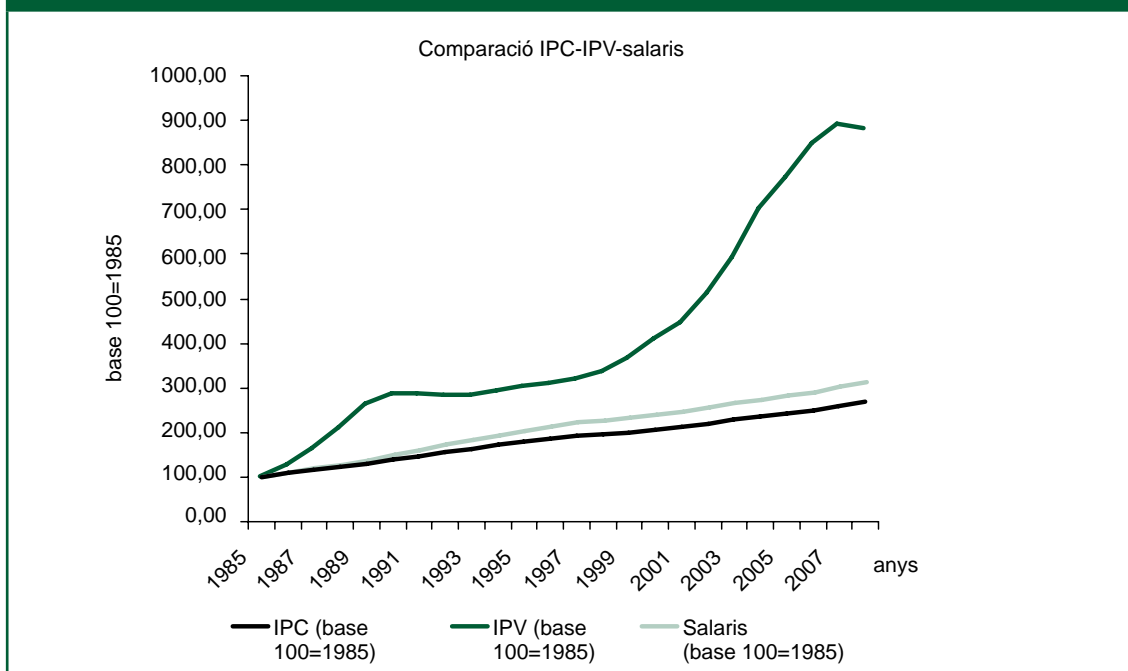
Des de la dècada dels 90 s'ha viscut una continuada liberalització en relació amb l'habitatge, tant pel que fa al lloguer com a les requalificacions de sòl, o al mercat hipotecari, que ens ha dut a la bombolla immobiliària responsable de la crisi financera posterior.

Per a una gran majoria de ciutadans, molts dels problemes de l'accés digne a l'habitatge estan determinats en última instància per les limitacions econòmiques que, en els darrers anys, han esdevingut una dificultat gairebé insuperable. No només per la falta de recursos, sinó també per les dures càrregues hipotecàries que afecten els que van comprar amb preus alts i facilitats creditícies.

Es considera que un màxim del 30% de la renda destinat a l'habitatge és un percentatge adequat als paràmetres de dignitat d'accés a l'habitatge. En els contractes de lloguer, aquest percentatge constitueix alhora una garantia que el llogater podrà mantenir el pagament del lloguer al propietari. Tanmateix, en el moment en què esclata la "bombolla immobiliària" (2007-2008), aquest consideració està ben lluny de la realitat. En efecte, els preus de mercat de la majoria d'habitatges familiars a la zona metropolitana de la primera corona estan compresos entre 200.000 i 350.000 €, i la majoria de sous, entre 1.000 i 1.500 €/mes. Això representa destinar, com a mínim, el sou íntegre d'unes dues-centes mensualitats (més de 16,5 anys) a l'habitatge; si considerem també

el prolongat retorn d'interessos a què obligaven les hipoteques i els crèdits d'aquell moment, resulta haver de destinar a la compra d'habitatge l'ingrés laboral de tota una vida.

Figura 1. Gràfica de l'evolució dels índex: increment de preus de consum (IPC), increment de preus de l'habitatge (IPV) i increment dels salaris



Font: Carles Riba dins "La problemàtica de l'habitatge...", CECBLL, 2008.

Mentre el creixement del valor immobiliari superava de lluny els augments salarials, els tipus d'interès bancaris o fins i tot els rendiments de gran part de sectors industrials, l'habitatge ha servit com a sistema d'enriquiment fàcil d'aquells que s'ho podien permetre, però també ha acaparat les il·lusions patrimonials d'aquells altres que podien afrontar una hipoteca en un moment de facilitats creditícies. La consideració de l'habitatge com a bé d'inversió ha estat la motivació principal d'aquest desajust.

La relatora de les Nacions Unides Raquel Rolnik posa de manifest, en el seu informe sobre habitatge i crisi financera, com Espanya és un dels indrets on les facilitats bancàries han propiciat i finançat la recent bombolla immobiliària, i com la liberalització del sector immobiliari només ha fet que empitjorar les conseqüències:

«En los Estados Unidos, algunos grandes prestamistas nacionales de créditos de alto riesgo tenían competencia básica en la comercialización y las ventas, no en el otorgamiento responsable de préstamos. En otros países, como España, aunque los mecanismos y el sistema de crédito son muy diferentes, se practicaron otras formas de préstamo de alto riesgo: financiación al 100% del precio de la vivienda, hipotecas libres de intereses iniciales para los jóvenes, etc».

Rolnik esmenta el nostre mal govern quan reflexiona sobre la liberalització de la gestió immobiliària en el sector del lloguer, i posa de manifest la incapacitat d'aconseguir, en matèria d'habitatge, un punt òptim de mercat a través dels postulats del liberalisme econòmic:

«En España, la liberalización de los contratos de alquiler, iniciada en 1985 con la Ley Boyer y continuada en 1994 con la Ley de arrendamientos urbanos, tenía como finalidad dar facilidades a los propietarios para que alquilaran sus viviendas. Sin embargo, esta medida no parece

haber sido totalmente productiva ni ha servido como incentivo para el mercado de alquileres, y posiblemente haya ido en contra de la duración asegurada del período de contrato».

Continua la citació incloent Espanya entre els països on l'índex de preus de l'habitatge s'ha disparat a l'alça:

«Los cálculos presentados en *The Economist* dieron a entender que los precios de la vivienda alcanzaron cifras sin precedentes en relación con los ingresos en Australia, Francia, Irlanda, los Países Bajos, Nueva Zelanda, España, el Reino Unido y los Estados Unidos.»

I, finalment, torna a esmentar el nostre Estat per anunciar algunes de les greus conseqüències del procés viscut en els mercats immobiliari i financer:

«En España, donde según la información presentada por el Consejo General del Poder Judicial se calcula que el porcentaje de embargos aumentará durante 2009 hasta un 194% respecto de 2007, los migrantes de América Latina se verán especialmente afectados por la crisis. Se calcula que unas 180.000 familias originalmente de América Latina, se encuentran en riesgo de morosidad debido a que no pueden pagar los elevados intereses de sus hipotecas.»

2.2.3. Legislació, mercat i bombolla immobiliària

La nostra legislació a través del text constitucional prohibeix explícitament l'especulació immobiliària i del sòl i, per tant, s'haurien de considerar il·legals les pràctiques més habituals en el mercat immobiliari espanyol.

Podem definir l'especulació immobiliària o del sòl com l'activitat de comprar o vendre propietats aprofitant-se d'una fluctuació en el preu; és a dir, guanyar diners d'una inversió sense realitzar cap activitat productiva. Comprar a un preu per vendre més car és, doncs, segons la definició, una operació considerada no legal, tot i ser una operació immobiliària comuna entre els agents i els intermediaris de compravenda de la propietat immobiliària, sobretot durant els anys de liberalització del sector. També contribueix a l'especulació el fet de retenir mercaderies d'un bé escàs, en situació d'augment de la demanda d'aquest bé. En matèria d'habitatge, tenir propietats immobiliàries en estat de no-utilització en zones d'elevada demanda és una altra de les pràctiques comunes que col·labora en pro de l'especulació. Però aquestes pràctiques estan protegides per la mateixa legislació en la defensa del dret a la propietat privada.

Pot existir, doncs, conflicte entre diferents drets, i no tots disposen de la mateixa defensa legal. El dret a la propietat privada disposa de totes les eines legals i polítiques per ser efectiu pràcticament sense limitacions. En molts casos la defensa del dret a la propietat trepitja la possibilitat i les capacitats d'exercir lliurement altres drets, com el d'accés a l'habitatge. La propietat privada és la base del sistema capitalista implantat a Occident des de fa segles, que s'estén arreu del món en aquesta nova fase de globalització planetària a través de les directrius del Banc Mundial i del Fons Monetari Internacional.

En garantir certs drets humans podem estar perjudicant altres necessitats o capacitats igualment respectables. Tot dret comporta uns deures. Els drets de tota persona són inalienables i indiscutibles fins que afecten els drets d'altres persones. Els nostres drets acaben o es veuen limitats on comencen els drets dels altres. D'aquesta manera podem establir el binomi drets-deures com la relació que fonamenta les possibilitats d'exercir els nostres drets en societat. Així doncs, cada dret comporta uns deures, en el cas del dret a la propietat privada també. En matèria d'habitatge hem analitzat les motivacions que limiten l'exercici d'aquest dret. Els usos indeguts i els abusos en el mercat immobiliari i del sòl han distorsionat els preus d'accés a l'habitatge. Han de ser els deures sobre la propietat immobiliària i del sòl els que no permetin l'especulació. Necessitem, doncs, establir certs deures sobre la propietat perquè aquesta no resulti un impediment a l'hora d'exercir el dret d'accés a l'habitatge.

De manera paral·lela, el procés de creixement urbanístic ha propiciat l'augment de l'oferta i ha desencadenat un procés econòmic pervers. L'augment continuat del nombre d'habitatges no ha anat acompanyat d'una disminució dels preus. Però, a més, ha generat una pressió continuada i creixent sobre el territori, sobre l'entorn. Així doncs, el territori urbà ha estat un dels factors més castigats durant aquest procés de bombolla immobiliària.

L'entorn natural també necessita ser protegit de l'acció de les persones. Certes solucions d'habitatge basades en la nova urbanització de territori prenen superfície d'un ecosistema sovint ja malmès. Ens trobem davant d'un altre conflicte: per garantir un dret com l'habitatge, podem estar creant un perjudici envers l'entorn natural.

Per pal·liar les dificultats generalitzades d'exercir el dret a l'habitatge i per influir en els elevats preus de mercat, les administracions, en el millor dels casos, han optat per posar una certa quantitat de pisos a l'abast de la ciutadania, per sorteig, taxats a uns preus teòricament socials però arrossegats a l'alça pels preus del mercat immobiliari, molt allunyats dels costos de construcció, és a dir, del seu cost real. És una política de caràcter assistencial, finançada amb recursos públics, no adreçada a les classes més baixes o desafavorides, sinó destinada a substituir una petita part dels habitatges del mercat amb habitatge protegit. Aquests pisos tenen preus poc més assequibles que els del mercat i sols se'ls poden permetre les classes mitjanes a les quals realment estan destinats.

Únicament amb polítiques estructurals sobre els mercats immobiliaris i del sòl, que realment eradiquin d'arrel l'especulació, es podria influir sobre els preus de l'habitatge en el mercat. No s'influeix sobre els preus amb polítiques pròpiament assistencials.

Durant el boom immobiliari recent han sorgit a l'Estat espanyol els primers desplegaments legislatius i pactes socioeconòmics que procuren reinterpretar i garantir els significats i els compromisos de les declaracions de drets i de la Constitució. Entre aquests hi figuren els següents, tots de 2007:

- Llei del sòl (8/2007), que deroga la fins aleshores vigent Llei de règim del sòl i valoracions (6/1998), les dues en l'àmbit de l'Estat espanyol.
- Llei del dret a l'habitatge (18/2007), d'àmbit català.
- Pacte nacional per a l'habitatge (2007-2016), d'àmbit català

La nova Llei del sòl (8/2007) abandona els criteris de valoració del sòl de l'anterior Llei (6/1998), que havien generat elevades expectatives d'urbanització i que tant havien facilitat l'especulació i l'augment del preu de l'habitatge. La Llei de 2007 valora els terrenys agrícoles d'acord amb les rendes actualment generades per l'explotació agrícola existent, fet que comporta una reducció molt important en l'avaluació del sòl.

Aquesta Llei desplega aspectes certament interessants (alguns recuperats d'anteriors legislacions) en relació amb els processos d'urbanització, sobretot pel que fa a la transformació de sòls rústics en urbans, així com aquelles situacions que comporten la implicació de l'Administració (expropiació o drets de superfície), incloent-hi també percentatges obligatoris d'habitatge social.

No existeix cap regulació o criteri d'avaluació del sòl un cop el seu valor s'ha incorporat en el valor global de l'habitatge, ni tan sols en els habitatges de protecció oficial. En els habitatges ja construïts (la immensa majoria del parc immobiliari de les nostres ciutats) el valor del sòl està sotmès a la llei de mercat i a les expectatives d'especulació creades pel continu creixement de les ciutats.

D'altra banda, malgrat que la Llei del sòl apel·la a la funció social de la propietat, no estableix nous criteris per fer-la efectiva.

La Llei del dret a l'habitatge (18/2007), d'àmbit català, fa un diagnòstic realista de la deriva del mercat immobiliari en els darrers anys. Situa "els sectors socials sensibles, com els joves, la gent gran, els immigrants i les persones en situació de risc", en perill "d'exclusió del dret a l'habitatge".

En el preàmbul reconeix que les causes de la crisi es troben en “el fracàs de les polítiques d'habitatge tradicionalment adoptades, tant a Espanya com a Catalunya”, que “a partir de la segona meitat dels anys noranta es van revelar com a clarament insuficients i superades per les noves circumstàncies”. I ho especifica dient que “es van continuar adoptant mesures de mer foment de la construcció d'habitatges amb protecció oficial, mitjançant els plans d'habitatge estatals, desenvolupats per la Generalitat, i de foment de l'adquisició en el mercat lliure mitjançant les desgravacions fiscals generalitzades a la compra, regulades pel legislador estatal”.

La Llei del dret a l'habitatge manifesta “un canvi d'enfocament [...] de la manera més estructural possible”, i “aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que necessita un allotjament [...] a un preu a l'abast de les rendes baixes i mitjanes”. L'ambició és que “en el termini de vint anys, el 15% dels habitatges principals existents siguin habitatges destinats a polítiques socials”.

Certament, la Llei del dret a l'habitatge catalana està impregnada d'una nova sensibilitat social que posa com a objectiu central les necessitats de les persones. El “canvi d'enfocament estructural” que proposa vol incidir en els preus a través del volum de les polítiques socials (un 15% de l'habitatge) i d'algunes mesures destinades a reforçar el paper social de la propietat immobiliària, però deixa intactes les bases del lliure mercat.

Finalment, el Pacte Nacional per a l'Habitatge (2007-2016) és un important acord entre l'Administració i els representants d'unes trenta-cinc organitzacions socials, econòmiques i polítiques d'àmbit català, per impulsar actuacions destinades a fer efectiva la nova filosofia de la Llei del dret a l'habitatge. El pacte s'emmarca en cinc grans línies: 1) millorar l'accés a l'habitatge, especialment del joves; 2) millorar les condicions del parc d'habitatges; 3) millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional; 4) prevenir l'exclusió social residencial, i 5) garantir un habitatge digne i adequat per a les llars mal allotjades.

En totes aquestes lleis i pactes continuen prevalent les accions pal·liatives en lloc d'una veritable acció estructural destinada a evitar l'especulació en el mercat immobiliari.

Actualment, en matèria d'habitatge i amb la finalitat d'oferir solucions a les necessitats, millorar els sistemes de convivència, disminuir desigualtats socials i vetllar per un ús correcte dels recursos tant vitals com comuns, s'ha de concebre una nova política estructural que modifiqui les bases d'un mercat d'orientació “economicista”.

Per fer efectiu el dret a l'habitatge i evitar els efectes altament negatius dels mercats immobiliaris especulatiu, cal arrencar de noves bases fonamentades en el mateix concepte d'aquest dret.

2.2.4. Moviments socials i nova dimensió del dret

Durant la convulsió del mercat immobiliari, des de la liberalització legislativa de 1998, la ciutadania s'ha manifestat de diverses maneres per denunciar les injustícies i els abusos creixents en matèria d'habitatge. Els moviments socials han estat els principals propulsors dels avenços en matèria de drets humans. És convenient analitzar els arguments sobre habitatge generats en les mobilitzacions ciutadanes recents:

Les assemblees agrupades sota el lema “V de Vivienda”, concentrades en multitudinàries manifestacions a totes les capitals de l'Estat espanyol des dels inicis de la bombolla immobiliària, exigien la capacitat real d'exercir el dret d'accés a l'habitatge de la gent amb rendes mitjanes i baixes. Feien l'anàlisi crítica del procés lliberal que estava enverinant el mercat immobiliari i demanaven canvis estructurals, tant en la legislació d'aquest mercat com en el funcionament del mercat hipotecari. Reclamaven transparència i participació ciutadana en aquest procés.

També han aparegut arreu del territori nombroses plataformes ciutadanes organitzades a fi de lluitar en contra de plans urbanístics concrets, que han obtingut un suport menys generalitzat que

el de l'anomenat moviment per a l'habitatge digne, ja que la seva afectació és, en general, d'àmbit local o regional. Aporten una visió sobre l'entorn, el medi ambient i el territori, no vinculada al desenvolupament econòmic i al creixement urbanístic, sinó centrada en l'adequada gestió del territori i la defensa del patrimoni, amb criteris de sostenibilitat i visió de futur. Defensen el dret col·lectiu de gestionar el territori i de respectar l'entorn natural.

Els objectius d'aquests moviments d'àmbit local s'han aconseguit en grau variable, segons els casos. Algunes plataformes ciutadanes han pogut impulsar algun canvi de direcció en les propostes de les seves administracions, amb un grau més o menys elevat. D'altres, independentment de la seva capacitat de suscitar l'atenció de l'opinió pública, no aconsegueixen evitar l'inici dels plans urbanístics. Algunes plataformes pateixen criminalització per l'enfrontament que manifesten respecte de les posicions governamentals. I amb molta freqüència, els processos judicials i les multes acompanyen les mobilitzacions d'aquests col·lectius menys escoltats.

Un altre moviment social molt heterogeni, que és alhora una elecció personal en l'estratègia d'accés a l'habitatge, és el moviment de l'"okupació", que ha estat progressivament criminalitzat durant aquest mateix període de domini d'influències del mercat, d'inflació i d'especulació.

Els principis d'aquest moviment es basen en la reutilització d'espais buits, com a via individual d'accés a l'habitatge i com ha reivindicació col·lectiva d'aquests espais buits per l'articulació de la vida social als barris, per la creació d'una cultura alternativa al creixement econòmic i urbanístic, i per l'eradicació de l'especulació, començant per aquests espais "okupats".

La resposta oficial a aquest tercer moviment consisteix en una negativa rotunda a totes les seves pràctiques, i la destinació d'elevades despeses públiques a desallotjar i tapiar edificis ocupats i recuperats per al seu ús, sense cap alternativa o pla de viabilitat per a la finca que sovint torna a romandre tancada i abandonada, fet que contribueix activament a l'especulació del sòl.

Les polítiques per garantir l'accés a l'habitatge han de tenir el suport d'una gran part de la població, i alhora han de considerar les principals reivindicacions dels moviments socials que han estat i estan creant un debat sobre com donar solucions a les necessitats.

Una massa social suficient pot fer canviar l'estructura política, legislativa i econòmica reguladora de les societats. El sistema legislatiu pot aportar els instruments per garantir el compliment dels nostres drets. La consciència cívica i l'anàlisi pública, crítica i transparent són garanties d'una societat que avança cap a l'exigència d'aquest compliment.

3. CONSIDERACIONS SOBRE HABITATGE

L'habitatge és un element central de la vida de les persones, tant en la seva dimensió personal com en la seva dimensió social.

De fet, la necessitat d'habitar, d'ocupar un espai per viure, no és exclusiva del gènere humà, sinó que biològicament és una necessitat compartida per altres espècies animals. Fundar el propi niu, apropiar-se'n o crear el cau és l'esdeveniment que certifica la consecució de la pròpia maduresa i la possibilitat de reproducció.

En els humans, el paper de l'habitatge és encara més important, ja que sol esdevenir el marc per desenvolupar el propi projecte vital més enllà de les meres funcions biològiques i reproductives. A mesura que les societats s'han anat desenvolupant, les funcions de l'habitatge han esdevingut més diverses i complexes, de manera que avui dia cal transcendir el significat d'*habitatge*, "lloc on viure", per incorporar el concepte de *llar*, "lloc on desenvolupar el propi projecte vital".

L'habitatge és una necessitat que ha de cobrir les capacitats de viure la vida, de viure-la amb salut i amb un digne desenvolupament personal. En les societats anomenades occidentals, l'habitatge té també un cert paper jurídic relacionat amb l'obtenció dels drets civils i polítics, i sol

ser un element molt rellevant també en l'estabilitat o el desenvolupament professional. No disposar d'habitatge col·loca les persones en situacions difícils, obligant-les a viure en condicions inadequades.

Les dificultats per accedir a un habitatge en condicions dignes són probablement la principal causa de renúncies a projectes de vida i constitueixen veritables limitacions al desenvolupament de les persones. Sense una solució d'habitatge adequada, sense serveis de sanejament, sense una adreça on poder ser localitzat, on ubicar pertinences, sense un padró que permeti adquirir els drets civils i polítics, és molt difícil assolir el projecte vital i mantenir opcions de feina.

3.1. Funcions bàsiques de l'habitatge

En les actuals societats desenvolupades, l'habitatge és el lloc on desenvolupar moltes de les funcions fisiològiques i vitals, i és l'àmbit del desenvolupament personal. Però també és un important objecte d'inversió en què es destinen importants esforços econòmics personals i col·lectius. I és alhora la manifestació del nostre assentament en el territori i l'espai on conflueixen moltes infraestructures i serveis.

Tant les administracions (lleis, regulacions i ajuts) com els agents econòmics i socials, sovint confonen funcions de diferents naturalesa (de manera especial, s'identifica el *dret a l'habitatge* amb la *propietat de l'habitatge*). Aquestes confusions distorsionen els arguments del debat i desvien l'atenció d'alternatives vàlides. Només les funcions lligades a les necessitats per gaudir d'una vida en condicions dignes permeten establir criteris sobre els quals sustentar el *dret a l'habitatge*.

A continuació es presenten les diferents funcions de l'habitatge per fonamentar l'argumentació del *dret a l'habitatge*. S'estableixen tres grans grups:

a) *Funcions de projecte vital*

Són les que contribueixen i permeten implementar un projecte vital lliurement escollit. Aquestes són les funcions que justifiquen, i sobre les quals s'estableix, el *dret a l'habitatge*.

Entre les funcions orientades al projecte vital podem esmentar:

Les *funcions fisiològiques bàsiques*, que són les que requereix tot ésser viu per mantenir les seves funcions vitals bàsiques (alimentar-se, dormir, aixoplugar-se...). Entre les quals també s'hi poden incloure les de reproducció i criança.

Els éssers humans difícilment poden articular altres funcions superiors del seu projecte vital sense tenir cobertes les funcions fisiològiques bàsiques.

Les *funcions convivencials*, que estan relacionades amb l'establiment de les famílies o altres grups de relació lliurement escollits o acceptats. Tracten els vincles afectius i de solidaritat, la capacitat per compartir i acollir persones de fora del grup de convivència (hospitalitat), entre d'altres.

Les *funcions de projecció personal*, que són les que, des de l'habitatge, cobreixen necessitats de caràcter psicològic, com ara la seguretat, l'estabilitat, la intimitat i la capacitat de comunicació. Són funcions que proporcionen elements d'apropiació de l'espai habitat. En aquest sentit es pot dir que l'*habitatge* es transforma en *llar*.

Aquestes necessitats i funcions en possibiliten d'altres de fonamentals per al desenvolupament correcte del projecte vital com són el descans i el lleure o l'estudi i la projecció professional.

b) *Funcions socioeconòmiques*

Les societats desenvolupades d'avui se sustenten en activitats i relacions socioeconòmiques de més complexitat i intensitat que en etapes anteriors o que en les societats més primitives. En els darrers segles s'ha evolucionat des de societats fonamentalment rurals vers societats majoritàriament

urbanes, fet que ha comportat unes grans transformacions en el medi ambient, en l'urbanisme i en l'activitat econòmica relacionada amb l'habitatge.

Ordenació del territori (entorn i serveis)

L'habitatge és un dels elements essencials de l'ordenació del territori en els àmbits urbans. A més de determinar la fixació de la població, genera necessitats de serveis i d'equipaments públics i privats, condiona l'equilibri de l'ocupació laboral amb el seu entorn i genera fluxos de mobilitat. A més l'habitatge ha de ser respectuós amb el patrimoni natural i cultural.

Activitat econòmica (sector de la construcció i activitats associades)

En els països desenvolupats, el procés d'urbanització és motor del PIB. L'ocupació del territori s'ajusta a planificacions i llicències, i l'activitat de construcció s'especialitza originant un sector econòmic potent. Alhora, els immensos recursos posats en joc i la quantitat de llocs de treball que genera aquest sector semblen justificar la primacia de la funció socioeconòmica de l'habitatge per damunt d'altres funcions. La construcció mobilitza una part molt important dels recursos econòmics d'un país i contribueix en un nombre elevat de llocs de treball (més del 10% de l'economia espanyola). Per tant, els governs són molt sensibles a l'evolució econòmica d'aquest sector i de les activitats connexes.

La construcció és també motor d'altres sectors: industrials (fabricació de materials, components i sistemes), d'instal·lació (aigua, electricitat, calefacció i climatització, ascensors, comunicació i seguretat) i de serveis (financers, gestors, neteges i manteniment).

No és fàcil resoldre adequadament les interrelacions, els conflictes i les oportunitats entre habitatge i ordenació del territori. En general, quan les funcions econòmiques prevalen per damunt de les funcions relacionades amb el projecte vital, l'ordenació del territori esdevé poc adequada a les persones i poc respectuosa amb l'entorn.

Bé d'inversió (i possibilitat d'especulació)

A les ciutats, el sòl esdevé un bé escàs i estratègic i, sovint, experimenta un continu increment de valoració a causa de l'augment de centralitat que les successives ampliacions de les ciutats generen. Això fa que, amb l'evolució lliure del mercat, els preus de l'habitatge urbà tendeixin a créixer empesos pel valor del sòl, augment associat a factors com ara la centralitat, la millora dels serveis o la qualitat de l'entorn (resultat d'un esforç col·lectiu), aspectes totalment deslligats del valor de l'edificació.

A les societats rurals, l'habitatge també té un caràcter innegable d'inversió, però en bastir-se sobre un sòl relativament abundant, el seu valor s'associa fonamentalment al valor de l'edificació i al seu estat de manteniment.

Les expectatives de continu augment de valor del sòl urbà porten a la temptació d'usar l'habitatge ja no tan sols com a bé d'inversió ("guardiola"), sinó com a bé d'especulació. En aquest cas, les funcions orientades al projecte vital de les persones queden en darrer terme i s'origina un problema greu de dificultat d'accés a l'habitatge, fins i tot convivint amb una activitat de construcció galopant i una gran quantitat d'habitatge buit.

El creixement de l'economia i del PIB no poden ser per si mateixos cap objectiu de la societat, i menys quan comporten un decreixement del benestar.

Taula 2. Funcions bàsiques de l'habitatge	
a) Funcions de projecte vital	Funcions
Fisiològiques bàsiques	Alimentar-se Dormir Aixoplugar-se Reproduir-se Criar
Convivencials	Convivència Vincles emocionals Hospitalitat
Projecció personal	Seguretat i estabilitat Intimitat Comunicació Descans i lleure Projecció professional
b) Funcions socioeconòmiques	Funcions
Activitat econòmica	Aportació al PIB Activitats industrials Instal·lacions i serveis Llocs de treball
Ordenació del territori	Relació amb l'entorn Equipaments i serveis Equilibri d'activitats Mobilitat
Bé d'inversió	Inversió de les famílies Herència descendents Especulació

c) Funcions intermèdies

Són funcions que compleixen finalitats intermèdies entre el projecte vital i els interessos socioeconòmics. Per exemple: l'herència del propi habitatge, habitatges d'ús professional o segona residència.

Sovint, aquestes funcions intermèdies serveixen d'excusa a determinants grups hegemònics per evitar normatives o gravàmens que els afecten. Per exemple: a l'efecte de l'impost de successions, no és el mateix el que hereta un polígon d'habitatges sencer que el que hereta l'habitatge on viure.

Per tant, en la regulació del dret a l'habitatge cal ser molt curosos en el tractament de les funcions intermèdies, i destriar els aspectes vitals dels aspectes econòmics.

L'habitatge té una finalitat primera que és la de ser ocupat. Actualment esdevé, també, un bé econòmic i un bé d'inversió. Un dels components de l'habitatge és el sòl, el territori sobre el qual s'assenta, i aquest és un bé escàs. I en un entorn de demanda creixent, aquesta escassetat pot convertir l'habitatge en un bé de luxe i augmentar-ne el preu. Aquesta associació fa dels béns immobiliaris un actiu per a qualsevol balanç empresarial, i conforma alhora el principal patrimoni de les famílies del nostre país.

Aquest producte d'inversió va generalment associat a un model concret d'habitatge: unifamiliar, durador, de propietat, etc. D'aquesta manera la casa s'ha convertit en un bé d'inversió que respon a unes característiques determinades, convenients per ser un producte susceptible de ser fàcilment comprat i venut; dimensions d'habitatge unifamiliar amb tres o quatre habitacions, amb unes qualitats estàndards, sense estar pensades realment per adaptar-se a cobrir les necessitats de la diversitat de persones o col·lectius de convivència que hauran d'habitar-les. Aquesta funció de l'habitatge com a bé d'inversió és una veritable distorsió per a la funció bàsica de l'habitatge, que se suma a les moltes dificultats existents d'accés a l'habitatge.

Les funcions que hem anomenat de projecte vital són les úniques que hem de considerar a l'hora d'analitzar i redefinir el dret d'accés a l'habitatge.

3.2. El concepte d'habitar dignament

La definició d'habitatge digne conté paràmetres tècnics com són l'espai mínim necessari en metres quadrats per persona, els subministraments energètics adequats, aigua, desaigues i condicionament. I sobretot, en l'àmbit legal, una cèdula d'habitabilitat que garanteixi el compliment d'aquests paràmetres. El concepte d'habitatge digne també ha d'anar incorporant altres aspectes com ara que el cost d'accés a l'habitatge sigui com a màxim el 30% del sou, xifra que es considera un percentatge que permet viure en condicions de dignitat. Així ho manifesten les assemblees de V de Vivienda, amb la proposta d'entre un 20% i un 30% del salari. Certs organismes públics de foment del lloguer fixen un màxim del 30%, ja que consideren que constitueix alhora una garantia que el llogater no deixarà de pagar per falta de recursos en moments de dificultat econòmica.

En definicions més noves també es plantegen altres paràmetres relacionats amb la lliure elecció del grup de convivència o amb la deslocalització territorial. Aquest últim paràmetre connecta amb el manteniment de xarxes de relacions personals i amb la qualitat subjectiva de viure en un determinat entorn.²

L'habitatge és un bé necessari per a l'ésser humà. El concepte de llar inclou totes les connotacions que permeten a les persones ser productives i desenvolupar les capacitats humanes, tant les relacionals i de supervivència com les reproductives.

Els principals aspectes estructurals o consubstancials en la *satisfacció residencial* són: 1. que les característiques intrínseques de l'habitatge responguin a les necessitats dels residents; 2. que l'esforç econòmic que comporta habitar permeti desenvolupar les restants dimensions de la vida de les persones; 3. que la ubicació de l'habitatge permeti mantenir les xarxes de relacions personals; 4. que l'entorn (natural, humà, d'equipaments, serveis i mobilitat) aportí un plus de qualitat.³

El conjunt d'aquests aspectes transcendeix el concepte d'*habitatge digne* (marc físic on habitar) i configura el concepte d'*habitar dignament* (la vivència).

El ple compliment de tots aquests paràmetres en l'elecció d'habitatge és pràcticament impossible amb les actuals condicions del mercat. La funció econòmica de l'habitatge n'ha situat el preu fora

2. Per exemple, a "La problemàtica de l'habitatge...", CECBLL, 2008.

3. Vegeu els arguments que sustenten aquesta consideració a "La problemàtica de l'habitatge...", CECBLL, 2008.

de l'abast dels sous baixos i mitjans, i ha obligat la major part de la ciutadania a fer una o diverses renúncies a alguns dels paràmetres que defineixen la satisfacció residencial.

Les principals *renúncies* observades en les diferents persones a l'hora d'accedir a l'habitatge són les següents: renúncia a la independència (com pot ser el cas de molts joves de les darreres generacions que constitueixen una demanda invisible), convivències forçades (cas de molts immigrants, joves o parelles que se separen), expulsió residencial a zones allunyades amb la pèrdua de les xarxes de relacions (especialment inoportú en el cas de parelles amb fills o de gent amb dependències) i inadequació dels habitatges (freqüent en persones joves o d'edat).

Les renúncies són en gran part originades per la deriva "economicista" que sobreposa les funcions socioeconòmiques dels habitatges a les funcions relacionades amb el projecte vital de les persones.

3.3. Models de convivència i xarxes de relacions

Estem vivint un canvi en els *models de convivència*, amb un retrocés del format tradicional de família, i un creixement de múltiples noves maneres de viure que no pot satisfer les seves necessitats amb el model d'habitatge unifamiliar, repetit indiscriminadament per les constructores i pensat fonamentalment amb criteris de mercat immobiliari.

En efecte, la tendència constructiva dominant ha estat clarament orientada a fer habitatges estandarditzats, tant per concepte com per disseny i dimensió, de manera que compleixin la seva funció econòmica i s'adaptin al model de bé d'inversió.

Mentrestant, la gent que viu sola, els col·lectius de convivència no familiars, la gent gran, etc., no tenen ofertes creatives i econòmiques adaptades a les seves necessitats.

D'altra banda, també és important tenir en compte que l'emplaçament de l'habitatge condiciona el manteniment de les xarxes de relació familiars i socials. De fet, aquesta qüestió s'emmarca en un conjunt més ampli d'aspiracions: facilitar l'accés als punts estratègics en la vida de les persones, que a la pràctica solen ser la família, els amics i el lloc de feina.

El manteniment de les xarxes de relacions personals dona seguretat, fomenta l'establiment i l'ajuda mútua i reforça els elements de significació i d'identitat personal, de grup i col·lectius, així com la cohesió social.

En l'estudi del Centre d'Estudis Comarcals del Baix Llobregat ja esmentat, s'observa que el trencament de les xarxes familiars i socials és la renúncia que més esforç suposa a les persones que s'enfronten a la cerca d'un nou habitatge.

4. L'EXERCICI DEL DRET A L'HABITATGE

Com s'ha vist, el dret a l'habitatge és avui dia un dret reconegut en la Declaració Universal dels Drets Humans (DUDH, article 25.1) i en les constitucions de la major part dels països desenvolupats, entre els quals Espanya.

L'article 47 de la Constitució espanyola fa una declaració general: "Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat". Dona atribucions per fer efectiu aquest dret: "Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret". Assenyala la regulació del sòl com a fórmula per prioritzar l'interès general i impedir l'especulació: "Els poders públics [...] regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació". I, finalment, es refereix a la socialització dels beneficis: "La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics".

Per aconseguir que l'habitatge compleixi la seva funció social, que és la de ser habitat, cal un canvi de perspectiva que porti a eradicar les males pràctiques en el mercat immobiliari, els mals usos del sòl urbà associats a l'especulació, els abusos del mercat, l'excés d'habitatge desocupat o el creixement urbanístic no justificat, entre d'altres.

La sobrevaloració del sòl en zones d'interès especial i d'elevada demanda, i consegüentment dels habitatges i edificacions que s'hi assenten, és deguda bé a la intervenció humana en aquell territori (centralitat, serveis, comunicacions, entorn), bé a causes naturals (paisatge o clima).

L'especulació no existiria si el sòl urbà fos de propietat o titularitat pública, de manera que només les edificacions que s'hi construeixin, o el seu ús, siguin mercadejables, és a dir, objecte d'intercanvi en un context de mercat. Qualsevol política que procuri evitar l'especulació s'ha de basar en la consideració radical que els béns que ofereix la naturalesa, o els que han obtingut una sobrevaloració gràcies a l'acció comunitària, no han de ser objecte d'enriquiment particular. D'aquesta manera el sòl quedaria exempt de temptacions especulatives.

4.1. Usdefruit i propietat

En el cas de l'habitatge observem un conflicte entre dos drets fonamentals; el dret a l'habitatge i el dret a la propietat privada. Certament, no són drets incompatibles sempre que se n'estableixin els límits de manera adequada, equilibrant els drets amb els deures.

En efecte, en la Constitució espanyola el dret a l'habitatge no va associat a la seva propietat ni a cap altre règim de tinença. Però, realment es pot constatar que el dret a la propietat està molt més ben assentat en el cos jurídic d'Espanya i en la majoria de països amb una economia de mercat, mentre que el dret a l'habitatge és encara un dret emergent.

Convé, doncs, incentivar al màxim les solucions d'habitatge relacionades amb el seu ús, per damunt de la seva funció econòmica, i posar l'èmfasi en el projecte vital de les persones. En definitiva, cal prioritzar l'usdefruit de l'habitatge, en lloc de la seva propietat; considerar l'habitatge com una necessitat de les persones, no com un bé d'inversió.

Atès que la visió economicista gaudeix de tota la protecció legislativa per ser reconeguda i efectiva, es tracta d'incentivar altres maneres de tinença que fomentin l'ús, més flexible i de menys esforç inversor, encara que proporcionin menys expectatives de negoci per al sector immobiliari.

Un sector industrial creatiu, exigent i responsable, compromès amb la defensa del dret d'accés a l'habitatge, s'orientaria a crear models d'edificació i règims de tinença diversificats per satisfer les necessitats de les persones i dels diferents grups de convivència. Es tracta d'una oferta poc atractiva per al mercat especulatiu, però adequada per cobrir les necessitats d'ús de les persones.

4.2. Costos de l'habitatge i criteris per a un mercat no especulatiu

L'habitatge, com molts dels béns que produïm i utilitzem, té components que procedeixen de dos orígens: uns de proporcionats per la naturalesa, és a dir, els recursos naturals emprats per produir el bé, i uns altres d'humans, consistents en el treball de les persones que han produït aquell bé. En l'habitatge, el recurs que proporciona la naturalesa és el territori sobre el qual s'edifica i el seu entorn natural. Un recurs escàs, susceptible de convertir-se en un bé molt desitjat d'elevada demanda en un entorn urbà, i de ser objecte d'especulació.

Els components de l'habitatge que provenen de la naturalesa tenen un gran valor estratègic i de referència, i han de ser gestionats col·lectivament amb la màxima cura i la mínima afectació. Han de ser considerats béns col·lectius. El més important de tots és el sòl, però també compten el clima, l'entorn, els paisatges i altres aspectes anàlegs.

No hi ha justificació per a l'apropiació privada dels béns que ens ofereix gratuïtament la naturalesa, i menys per no establir normes de regulació que eradiquin l'especulació. Aquest és el cas del sòl on s'assenten els habitatges. Un ideal teòric seria que tot el sòl urbà fos de titularitat pública i que es reconegués només la propietat dels habitatges i edificacions que s'hi assenten.

Els components que són producte del treball humà són els destinats a bastir l'edifici (construcció pròpiament dita), a aportar els serveis de gestió (tècnics, comercials, financers, etc.). Però també són producte del treball humà el condicionament del sòl (urbanització) i totes les infraestructures i serveis que permeten fer ús de l'habitatge (accessos i carreteres, connexions de servei i instal·lacions d'aigua, electricitat, gas, comunicacions, etc.). Tot allò que és fruit del treball ha de ser retribuït, cal valorar-ho com es fa habitualment en els diversos sectors econòmics, considerant també una retribució raonable del capital.

La mà d'obra que permet la urbanització, l'edificació, els serveis i el condicionament de la ciutat configura el factor que hauria de ser el principal cost d'accés a l'habitatge. Això es plasma en les societats rurals, on el sòl és relativament abundant en relació amb les necessitats d'una població dispersa i, aleshores, l'esforç humà d'edificació esdevé el principal factor del cost de producció de l'habitatge.

Excloent el valor del sòl del preu de l'habitatge urbà, aquest s'ajustaria al seus costos de producció. Aquesta mesura faria assumible l'accés a l'habitatge per la gran majoria de persones.

Atès l'origen d'aquests dos components de l'habitatge (do gratuït de la naturalesa, fruit del treball humà) caldria basar les valoracions en els criteris següents:

El sòl transformat per a usos humans (agrícola, urbà i, fins i tot, forestal en explotació) incorpora costos de treball humà. Al sòl no se li pot atribuir valor per ser un bé natural desitjat, sinó pel cost del treball actualitzat que ha comportat la transformació i l'adequació per a les activitats actuals (i en tot cas compensat per l'amortització i les accions de manteniment).

En els territoris d'elevada concentració existeixen, o es produeixen, localitzacions que generen elevades expectatives econòmiques pel que fa a la seva significació (centres històrics, edificis emblemàtics), facilitat de comunicació (ferrocarrils, autopistes, ports i aeroports) o situació (centralitat, serveis de l'entorn, qualitat del paisatge), qualitat i manteniment. Cal considerar aquests factors (valor d'oportunitat i/o d'escassetat) per poder destinar les plusvàlues generades al benefici de la comunitat. Aquest valor d'oportunitat l'ha generat el cost del treball que, al llarg de generacions, la societat ha invertit en el territori.

La valoració de les edificacions ja en ús s'hauria de dur a terme d'acord amb l'actualització del treball realitzat acumulat, o bé partint de l'avaluació del que pot costar fer-ho ara, contemplant amortitzacions i manteniments.

Seguint aquesta valoració de l'habitatge exempta d'especulació, el cost dels lloguers preveuria, amb el pas dels anys, una disminució d'acord amb l'amortització de la inversió inicial de les edificacions i, en sentit contrari, un augment gradual dels costos de manteniment.

Per altra banda, determinats recursos naturals singulars, pertanyents a propietaris privats que han heretat drets històrics anteriors, haurien de quedar al marge de qualsevol possible especulació pel fet que es tracta de recursos escassos i necessaris per al benestar social.

4.3. Principis de valoració de l'habitatge

Com hem vist, l'habitatge és, en primera instància, un bé d'ús de primera necessitat lligat al projecte de vida de les persones i és considerat, per tant, un dret humà.

Però l'habitatge també és un bé lligat al sòl (no mòbil, immoble), i el valor del sòl urbà va lligat a diversos factors com ara la centralitat, la facilitat de comunicació, els serveis de l'entorn, la qualitat

i la significació de l'entorn natural. L'habitatge té alhora un valor en si mateix d'acord amb la qualitat i la significació de la pròpia edificació i dels seus propis serveis.

Aquests factors, canviant al llarg del temps, proporcionen la base per a una valoració en el mercat, que no correspon simplement al valor del treball acumulat sobre l'edificació i sobre el sòl, sinó que incorporen el valor d'oportunitat i/o d'escassetat, el valor del sòl i, amb aquest, l'opció d'especular.

L'especulació urbanística recau fonamentalment sobre el sòl urbà. La base per eradicar-la recau probablement en la manera de valorar aquest sòl. La millor manera seria no incloure el sòl en la propietat dels habitatges i considerar-lo un bé públic d'interès general.

Entenent que actualment l'accés a l'habitatge s'exerceix en un mercat immobiliari fonamentat en el dret a la propietat privada del sòl, el repte recau en com condicionar, en l'entorn urbà, el mercat immobiliari perquè les diferències entre el valor d'ús de l'habitatge i el seu preu de mercat no esdevinguin abusos que generen greus problemes socials d'accés a l'habitatge.

És fonamental desagregar el valor de l'habitatge per tal de conèixer per separat el valor del sòl i el de l'edificació. L'anàlisi d'aquests per separat permetrà obtenir noves referències per ajustar el valor dels habitatges en els mercats, ja sigui de compra, de lloguer, de drets de superfície o d'altres modalitats o tractes, com la masoveria urbana o la hipoteca inversa.

Conseqüentment amb les argumentacions dels apartats anteriors, sembla just retribuir allò que ha suposat treball humà, com l'edificació o la urbanització. I també sembla necessari que ningú s'apropriï en exclusiva ni dels usos, ni dels beneficis dels béns naturals (en el cas de l'habitatge, el sòl). Per evitar-ne el mal ús i l'especulació se n'han de regular les plusvàlues, aspecte previst en l'article 47 de la Constitució.

Normalment, el **valor de l'edificació** es correspon amb el seu *cost actualitzat* (corregit per les devaluacions, els manteniments i les millores). El factor d'oportunitat en l'edificació té poca importància fora d'algunes situacions especials com ara els edificis que han esdevingut patrimoni. Per contra, el **valor del sòl urbà**, a més del *cost actualitzat de la urbanització*, inclou un important *valor d'oportunitat* relacionat amb la centralitat, les comunicacions, la qualitat i el manteniment de l'entorn urbà o de l'entorn natural que, en situacions privilegiades, pot arribar a ser molt elevat. En alguns casos d'entorns desfavorables (barris degradats, zones rurals en decadència), un valor d'oportunitat negatiu pot fer disminuir el valor del sòl.

En efecte, el valor de l'edificació respon fonamentalment a l'esforç inversor i als costos de manteniment i de millora, que van a càrrec del propietari. Per contra, el valor del sòl urbà, lligat fonamentalment a la qualitat i al manteniment de l'entorn, dels serveis i de les infraestructures que proporciona la ciutat, el costa la comunitat.

En la contribució al manteniment de la ciutat, l'impost ordinari sobre els habitatges i els béns immobles (l'actual IBI) s'hauria de basar en el *valor del sòl*, considerant també el *valor d'oportunitat*. El manteniment i la millora de les ciutats fa augmentar el valor del sòl urbà, amb més incidència on el valor d'oportunitat és més elevat.

4.4. El cadastre com a referència: una proposta

La valoració cadastral distingeix entre el **valor de l'edificació**, normalment coincident amb el seu *cost actualitzat* (objectivable), i el **valor del sòl**, que inclou el *cost actualitzat de la urbanització* i el *valor d'oportunitat*, aquest darrer molt més difícil d'objectivar i que actualment depèn del lliure mercat.

Entenem que la manera d'establir un repartiment equitatiu de les càrregues (impostos de manteniment de la ciutat) i dels beneficis immobiliaris (preu de venda, lloguer, etc.) dels habitatges és referir-los tots a una base comuna i transparent de valoració del sòl que hauria de correspondre a la **valoració cadastral**.

Presentació de la proposta:

El component del *valor del sòl* del cadastre el podria determinar el propietari dintre d'uns marges establerts, i esdevindria la base per calcular l'impost ordinari sobre els habitatges i els béns immobles destinat al manteniment de la ciutat (actual IBI). El component del *valor de l'edificació*, fora de casos especials com ara edificis declarats patrimoni, no hauria d'intervenir en l'impost de manteniment de la ciutat, ja que el manteniment el fa el propietari.

El *valor del cadastre* i els seus components haurien de ser alhora la referència vàlida per a les compravendes (preu de venda del sòl, de l'edificació o del conjunt), els lloguers, els drets de superfície, etc.

Així, el component *valor del sòl* del cadastre repercutiria, d'una banda, en l'impost de contribució al manteniment de la ciutat (com més elevat el *valor del sòl*, més elevada seria la contribució) i, de l'altra, seria el valor màxim a què es podria taxar el sòl en les compravendes o en els lloguers (com més elevat el *valor del sòl*, més possibilitat de benefici). D'aquesta manera s'equilibren les obligacions (impostos) i els beneficis (vendes, lloguers), és a dir, els drets i els deures.

L'impost ordinari sobre els habitatges ha de cobrir les necessitats normals de manteniment i de millora de la ciutat i, probablement, serà més elevat que l'actual. Paradoxalment, amb la fi de la dinàmica expansiva del sector immobiliari, l'augment d'escassetat de sòl urbà i la fi de les llicències d'obra nova (que creen més necessitats de manteniment pel futur proper), els ajuntaments s'han quedat sense recursos suficients per mantenir les ciutats d'avui. Les administracions municipals no poden finançar el manteniment de la ciutat d'acord amb el creixement urbanístic.

Les formes d'inspecció i d'actuació de l'Administració haurien de preveure l'oportunitat d'adquisició del sòl en qualsevol transacció de compravenda d'immobles. Aquesta mesura comportaria les conseqüències següents: la gent podria adquirir béns immobles sense la necessitat de comprar-ne el sòl urbà, per tant, més assequibles; hi hauria una progressiva transferència de sòl privat a sòl públic, i s'aniria ampliant el parc d'habitatges sobre sòl públic, no sotmès al lliure mercat.

Si es prengué com a referència el registre cadastral, l'Administració tindria la potestat d'intervenir en cas de vendes o lloguers a preus superiors per assegurar que no s'especula amb el *valor del sòl*.

Fer del cadastre una referència vàlida, i fer saber aquesta d'incidència a l'Administració, aportaria les implicacions positives següents:

- L'equilibri dels drets (eventuals beneficis) i els deures (contribució al manteniment de la ciutat) dels propietaris. Augmentaria la recaptació impositiva municipal, alhora que contindria els preus d'accés a l'habitatge.
- La capacitat de retracte de l'Administració per obtenir prioritat en la compra de sòl urbà i convertir-lo en sòl públic. Més capacitat d'intervenció en cas que es vulnerin les normatives podria evitar un augment especulatiu dels preus del sòl.
- La llibertat per establir el valor del sòl en el registre cadastral, dintre d'uns marges, proporcionaria una certa flexibilitat al mercat, alhora que donaria autonomia d'adaptació a les economies familiars.
- El foment d'un millor coneixement dels ciutadans dels costos de manteniment de la ciutat i una més gran corresponsabilització i participació.

5. RECAPITULACIÓ I RECOMANACIONS FINALS

El dret d'accés a l'habitatge és present en la Declaració Universal dels Drets Humans (1948), i està reconegut en la Constitució espanyola (1978) i en l'Estatut de Catalunya (2006). Tanmateix,

falten instruments per garantir l'exercici d'aquest dret.

L'habitatge no és només un mer aixopluc, sinó que també és l'espai on es desenvolupen funcions del projecte vital. Les condicions per a la satisfacció residencial no són únicament físiques (habitatge digne) i econòmiques (habitatge assequible), sinó que també cal incloure-hi aspectes vivencials (elecció del grup de convivència, manteniment de xarxes de relació) que configuren una nova dimensió que és la d'habitar dignament.

Per a moltes persones l'accés a l'habitatge comporta nombroses renúncies als factors de satisfacció residencial. La majoria de renúncies estan condicionades a les capacitats econòmiques. Els problemes relacionats amb l'habitatge s'han agreujat en aquests darrers anys.

El procés de liberalització del mercat immobiliari viscut en les darreres dècades ha donat lloc alhora a un gran creixement econòmic impulsat per l'augment de la construcció d'habitatges i a una disminució de la satisfacció residencial de les persones. Els preus dels habitatges s'han allunyat dels seus costos i han arribat a uns nivells inassolibles per a molta gent. L'oferta és molt uniforme, pensada per a un mercat inversor, inadequada per satisfer la variada demanda individual i dels diversos grups de convivència.

El model de creixement urbà, que ha estat alhora la via de finançament de les administracions locals, ha comportat un impacte negatiu sobre el territori sense contribuir finalment a crear benestar.

El territori és el principal recurs de la comunitat en què s'assenten i es desenvolupen les persones. L'explotació ràpida i descontrolada d'aquest recurs, no tan sols afecta la generació present, sinó que constitueix una greu hipoteca per a les generacions futures.

En les circumstàncies actuals es poden trobar solucions factibles d'accés a l'habitatge per a tothom allunyades dels excessos del mercat immobiliari i del creixement urbanístic.

La transformació del mercat immobiliari i del sòl per poder fer efectiu el dret a l'habitatge, requereix de mesures amb una fonamentació jurídica, legislativa i econòmica que estan fora de l'abast d'aquest breu treball. Tanmateix, és imprescindible avançar en els aspectes pràctics següents.

Posar l'èmfasi en l'ús de l'habitatge

Per aconseguir que el parc d'habitatges proporcioni solucions a les necessitats de la població, cal prioritzar-ne l'ús, la utilització, independentment de les formes de tinença. I, complementàriament, cal incentivar la reutilització de tots els espais, en lloc de permetre'n un desús especulatiu.

Convé potenciar les formes de tinença relacionades amb l'ús dels habitatges, no necessàriament associades a la seva propietat. Aquestes requereixen un esforç inversor més petit i proporcionen una flexibilitat més gran, tant per a les persones necessitades d'habitatge com per a les administracions i el sistema econòmic en general. Són solucions especialment adequades en un moment en què s'ha donat una sobreproducció immobiliària i en què hi ha un considerable estoc d'habitatges buits.

Transparència i publicació de les dades referents a l'habitatge

La majoria de ciutadans, i també de responsables polítics, donen per bons els preus de mercat com si fossin valors objectius, malgrat que sovint són fruit de l'especulació. En l'actual crisi, els preus (de mercat) comencen a baixar, i encara tenen marge entre el preu especulatiu actual (ara ja rebaixat) i el cost actualitzat.

Per tant, és de gran importància establir i publicitar el *cost d'obra nova* dels habitatges com a referència per a totes les avaluacions del *cost actualitzat* dels habitatges, dels lloguers i de les valoracions del cadastre. Aquesta responsabilitat hauria de recaure en les administracions, en col·laboració amb els col·legis professionals i les associacions del sector.

Es necessària la transparència sobre la propietat del sòl urbà i dels immobles que incorren en algunes de les pràctiques que hem definit com a mals usos o abusos per poder exigir responsabilitats.

Seriositat en les referències cadastrals

Davant la necessitat d'acabar amb l'arbitrarietat dels preus, el cadastre ha de servir per establir una mateixa referència de valoració, tant per establir els impostos sobre la ciutat (funció actual) com per acotar els valors de les transaccions i per fer els càlculs dels lloguers.

Els cadastres haurien d'ajustar el *valor de l'edificació* al seu *cost actualitzat* de la manera més objectiva possible i, en un exercici d'equilibrament de deures i drets, fer servir de base comuna el *valor del sòl*, tant per determinar l'impost de contribució al manteniment de la ciutat com per establir el seu valor de mercat.

Títols publicats

1. *L'Institut Català Internacional per la Pau i el moviment social a Catalunya.*
Robert González i Esther Vivas (IGOP)
2. *La recerca per la Pau a Espanya*
Escola de Cultura de Pau
3. *Guerra i Pau: l'evolució del Dret Internacional*
Antoni Pigrau
4. *Models de processos de Pau. Estudi comparatiu 1995-2005*
Vicenç Fisas i Kristian Herbolzheimer
5. *Les operacions de manteniment i construcció de la pau en el marc de les Nacions Unides i dels organismes regionals: situació, tendències i potencial futur de col·laboració*
Javier Sánchez Cano
6. *Estat de la qüestió de l'educació per a la pau a Catalunya i a la resta de l'Estat Espanyol*
Anna Bastida
7. *El moviment per la pau i l'antimilitarisme a Espanya: 2003-2008*
Enric Prat
8. *La Generalitat de Catalunya i la Unió Europea en l'àmbit dels Drets Humans*
Montse Pi
9. *La Generalitat de Catalunya i els Tractats Internacionals de drets humans conclusos per l'Estat Espanyol*
David Bondia
10. *Estratègies de respecte i coordinació governamental en matèria de drets humans*
Argelia Queralt
11. *La economía de las drogas ilícitas. Escenarios de conflictos y derechos humanos.*(en castellà)
Col·lectiu Maloka
12. *El desenvolupament d'una política pública de foment de la pau a Catalunya*
Antoni Pigrau Solé
13. *Possibilitats de participació de la Generalitat de Catalunya en organismes internacionals en l'àmbit dels drets humans*
Xavier Pons Ràfols
14. *Campanyes internacionals de desarmament: un estat de la qüestió*
Javier Alcalde Villacampa
15. *El dret a l'habitatge*
Nolasc Riba Renom



Generalitat de Catalunya
Departament d'Interior,
Relacions Institucionals i Participació
**Oficina de Promoció de la Pau
i dels Drets Humans**