



Arxiu històric FUNDACIÓ JAUME BOFILL

Eficàcia social de la política d'habitatge

FEBRER 1998

FUNDACIÓ
Fundació
JAUME
Jaume
BOFILL
Bofill

Í N D E X

- 1- Antecedents.
- 2- Objectius i Metodologia de Treball.
- 3- Situació de l'habitatge a Catalunya a començament dels anys noranta: Diagnòsis.

Annexos:

- Annex 1: Definició de les taules per a l'explotació de les bases de dades sobre les característiques dels ajuts i dels receptors dels ajuts del Pla de l'Habitatge 1992-1995.
- Annex 2: Àmbits territorials de referència per al tractament de la informació.
- Annex 3: Contingut de les entrevistes dirigides a avaluar les necessitats no contemplades pel Pla de l'Habitatge 1992-1995 i la posterior normativa.
- Apèndix: Situació del sector de l'habitatge a finals dels anys vuitanta i principis dels noranta. Els objectius del Pla de l'Habitatge 1992-1995 (Extracte del llibre "Balanz de la política d'habitatge a Catalunya". EARHA. 1996).

1- ANTECEDENTS.

El model de societat neoliberal, amb la seva aposta decidida per la llibertat de mercat, la competitivitat com a punt de referència de totes les estratègies i la servitud de l'economia real al poder financer, és clarament beligerant amb les polítiques que s'encaminin a consolidar i aprofundir l'Estat del benestar. El que pretén el liberalisme econòmic és minimitzar el paper del sector públic fent poc viable el desenvolupament de polítiques de tipus social. És, doncs, en aquesta línia que cal situar l'adopció de mesures privatitzadores-liberalitzadores dels sectors més claus i sensibles de la societat: educació, sanitat, serveis i prestacions socials i habitatge.

El nostre país, cada dia més influït pel model neoliberal, presenta una situació de l'Estat del benestar força precària en comparació a la majoria de països de la Unió Europea. Existeix una major desigualtat en la distribució de la renda, es suporta la més elevada taxa d'atur així com l'índex de natalitat més baix del món. Problemes estructurals que són preocupants i que van més enllà d'una conjuntura econòmica favorable com és l'actual.

És en aquest context que la Fundació Jaume Bofill es proposa desenvolupar una sèrie d'estudis sectorials, de debats entorn el seu contingut així com la publicació dels resultats d'aquest procés, amb la finalitat de fer una defensa de l'Estat del benestar.

Un dels estudis sectorials que es pensa dur a terme i que es proposa sigui realitzat per l'Equip EARHA, és el referit a l'habitatge. Es pretén valorar la "Eficàcia Social de la Política de l'Habitatge" a partir de l'anàlisi dels resultats de l'aplicació del Pla de l'Habitatge 1992-1995, de les mesures que acompanyaven al Pla les quals encara són vigents a inicis de 1998.

2- OBJECTIUS I METODOLOGIA DE TREBALL.

El principal objectiu de l'estudi és subministrar informació, instruments i elements de reflexió per incentivar el debat sobre les orientacions de la política d'habitatge en termes d'eficàcia social. Això implica, en primer lloc, avaluar la política d'habitatge des de la perspectiva del mandat constitucional que estableix que tot ciutadà té dret a una vivienda digna¹. Serà, doncs, objectiu primordial d'aquesta política, oferir habitatge a tota persona que ho precisi, suplint les mancances que en aquest sentit es manifestin en el mercat. Per tant, l'eficàcia social està directament relacionada amb el grau de cobertura d'aquest objectiu.

Una altra qüestió que cal plantejar-se és fins a quin punt la política d'habitatge, més enllà de la mera declaració d'intencions, respon als criteris de solidaritat (mesures redistributives) i ciutadania (universalitat) o bé a objectius d'ordre econòmic (polítiques anticíclics, de reactivació) i de mercat (lliberalització del mercat del sòl, estímuls al consum mitjançant la subvenció de preus, col·locació d'actius financers subsidiant els interessos de les hipoteques, etc.).

El mètode que ens proposem per a respondre a les anteriors qüestions parteix, com s'apuntava abans, de l'anàlisi dels resultats del Pla de l'Habitatge 1992-1995, tot i establint una triple línia de treball:

- 1] L'estudi dels col·lectius de persones que s'han beneficiat dels ajuts destinats als habitatges de protecció oficial i preu taxat, i de les que han accedit a un habitatge de promoció pública directe.

¹ *Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. (Art. 47 de la Constitución Española).*

Els ajuts de la protecció oficial i preu taxat venen limitats, d'entre d'altres requisits, per uns ingressos ponderats que no superin les 5,5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI). La característica dels receptors d'aquests ajuts, constitueixen el primer nivell d'estudi, el qual es realitzarà a partir de la base de dades de la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge.

L'estudi del col·lectiu de persones que ha accedit a un habitatge de promoció pública directe (ingressos inferiors a 2,5 el SMI), s'efectuarà mitjançant la informació que faciliti la Direcció General de Serveis Comunitaris. El contingut de les taules per a l'explotació de les bases de dades i els àmbits territorials objecte d'anàlisi, s'incorporen als Annexes 1 i 2.

2] La segona línia de treball consistirà en avaluar les necessitats d'habitatge que no s'han atès per qüestions tal com:

- Insuficient oferta d'habitatges protegits, especialment de lloguer i promoció pública directe que afecta primordialment a les grans ciutats com Barcelona, l'Hospitalet, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, etc.
- Mancances del propi Pla de l'Habitatge al no preveure programes específics d'erradicació d'infravivenda, situacions de precarietat i d'altres com donar allotjament als sense sostre.
- No reunir els requisits de la normativa.

El mètode per aconseguir informació sobre aquesta casuística es basarà en l'entrevista d'aquelles institucions directament relacionades amb aquesta problemàtica tals com la pròpia Direcció General de Serveis Comunitaris, Ajuntaments, Sindicats i d'altres (veure contingut de les entrevistes a l'Annex 3).

- 3] La darrera línia de treball es dirigeix a reconèixer el paper dels promotors públics i socials en el desenvolupament del Pla de l'Habitatge 1992-1995.

El punt de partida d'aquesta anàlisi és l'explotació de la base de dades de la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge (veure la informació al respecte a l'Annex 1).

L'anàlisi de les anteriors dades es complementarà amb entrevistes dirigides a determinats promotors públics i socials que siguin representatius del sector.

En paral·lel al desenvolupament de les anteriors línies de treball, s'efectuarà una aproximació al contingut dels debats que a escala europea s'estan realitzant en relació a les orientacions de la política d'habitatge, tot i intentant concretar possibles indicadors que permetin en un futur fer-ne una anàlisi comparativa.

3- SITUACIÓ DE L'HABITATGE A CATALUNYA A COMENÇAMENTS DELS ANYS 90: DIAGNOSIS.

Els anys vuitanta finalitzen amb una problemàtica especialment greu. L'oferta d'habitatges protegits arriba a uns mínims històrics i l'accès a un habitatge del mercat lliure esdevé pràcticament impossible per a la majoria de la població.

En els quadres que segueixen, s'analitzen la situació de l'habitatge a començaments dels anys noranta, moment en que es pren consciència de que s'ha de fer front a la crisi del sector.

Aquesta anàlisi es realitza en forma de diferents diagnosis i la definició d'uns indicadors els quals es concretaran en el desenvolupament de la segona fase del treball. Això permetrà que, un cop feta l'explotació de les dades del Pla 1992-1995, es puguin comparar els indicadors corresponents al període inicial amb els existents amb posterioritat al Pla.

La informació sobre els objectius del Pla de l'Habitatge 1992-1995 s'incorpora a l'Apèndix del present informe.

DIAGNOSI DE L'HABITATGE A CATALUNYA A COMENÇAMENTS DELS ANYS 90: DIAGNOSIS

1) Fase de creixement de les necessitats de nous habitatges principals		
Diagnòstic:	SÍMPTOMES	INDICADORS
Demogràfic	<ul style="list-style-type: none"> - Augment de les poblacions incloses en les cohorts entre 20 i 35 anys. - Allargament de l'esperança mitja de vida. - Noves formes d'immigració. 	Població 20-35 anys/total 1980 1985 1990 Esperança mitjana de vida 1980 1990 Quantificació col·lectius 1960: 1970: 1980: 1990:
Sociològic	<ul style="list-style-type: none"> - Descens en la dimensió mitjana de les famílies: <ul style="list-style-type: none"> · augment llars unipersonals · augment llars monoparentals 	Evolució DMF 1980 1990 Llars unipersonals 1980 1990 Llars monoparentals 1980 1990
Edificatori	<ul style="list-style-type: none"> - Augment necessitats de reposició del parc existent d'habitatges: <ul style="list-style-type: none"> · aparició de problemes nous de conservació d'edificis (patologies, envelliment prematur) · dificultats de creixement sobre sòl nou en zones urbanes 	Parc habitatge antic Parc habitatge patologies Densitat edificatòria zones urbanes
2) Dificultats per traduir les noves necessitats d'habitatge en demanda efectiva		
Diagnòstic:	SÍMPTOMES	INDICADORS
Econòmic	<ul style="list-style-type: none"> - Encariment dels preus dels habitatges lliures. - Encariment dels preus dels lloguers nous. - Tipus d'interès elevats. - Escassa producció d'habitatges en zones urbanes. - Intensificació de la desigualtat en les dificultats d'accés a l'habitatge, segons dimensió dels municipis. 	Increment preus lliures 1987-1990 Barcelona Increment preus lliures 1987-1990 Àmbit Metropolità Increment preus lliures 1987-1990 Catalunya Increment preus de lloguer 1987-1990 Barcelona Variació habitatges acabats 1986-1990 Barcelona Regió I Barcelona Àmbit metropolità Catalunya Variació "accessibilitat" 1986-1990

<p>Política d'habitatge</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reducció dràstica de l'oferta d'habitatge de protecció oficial: <ul style="list-style-type: none"> · canvis en els mecanismes de finançament privilegiat · canvis en la regulació fiscal · control pressupostari dels mòduls · regulacions de curta durada (anuals) - Escassetat d'oferta d'habitatge de lloguer moderat. - Escassetat d'oferta d'habitatge de promoció pública. - Insuficient atenció a les necessitats d'habitatge dels nous col·lectius d'immigració. 	<p>Protecció oficial/total oferta 1986-1990 Barcelona Ambit metropolitana Catalunya</p> <p>Convenis finançament 1986-90 · IVA/Hisendes locals</p> <p>Evolució mòdul protecció oficial 1987-1990</p> <p>Promoció pública acabada 1987-1990 Catalunya</p>
<p>Laboral</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Empitjorament de les condicions laborals: <ul style="list-style-type: none"> · especialment per als joves. - Empitjorament de les condicions salarials. 	<p>Atur juvenil 1987-1990</p> <p>Evolució salaris 1987-1990</p>
<p>Diagnòstic:</p>		
<p>3) Alteracions en els fluxes de formació de noves famílies</p>		
<p>ENTORN</p>	<p>SÍMPTOMES</p>	<p>INDICADORS</p>
<p>Demogràfic</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Retenció en els fluxes de formació de noves famílies. - Retard en l'edat d'emancipació dels joves. 	<p>Formació famílies 1980-1990</p> <p>Evolució taxes de caps de llar 1980 1990</p> <p>Edat mitjana emancipació 1980 1990</p>
<p>Diagnòstic:</p>		
<p>4) Acumulació de dèficits en la demanda</p>		
<p>ENTORN</p>	<p>SÍMPTOMES</p>	<p>INDICADORS</p>
<p>Demogràfic i edificatori</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dèficit històric - Dèficit conjuntural - Dèficit qualitatiu 	

Diagnòstic: 5) Descompensació en l'estructura de rendes de la població		
ENTORN	SÍMPTOMES	INDICADORS
Socio-econòmic	<ul style="list-style-type: none"> - Increment de la desigualtat en la distribució de renda, afavorida per la finança d'habitatge. - Ampliació de les capes socials susceptibles de rebre ajut públic per a resoldre el seu problema d'allotjament. 	<p>Evolució en l'estructura de rendes</p> <p>1980</p> <p>1990</p>
Diagnòstic: 6) Canvis en la percepció i en la mentalitat social sobre la problemàtica de l'habitatge		
Social	<ul style="list-style-type: none"> - Intensificació de la preocupació social per l'habitatge. - Preocupació per l'optimització de l'ús del parc existent: <ul style="list-style-type: none"> · parc vacant · rehabilitació · segona mà - Pressió sobre la necessitat de coherència competencial entre els diversos nivells de l'administració. 	<p>Participació parc vacant/parc total 1990</p> <p>Participació rehabilitació/obra nova 1990</p>

ANNEX 1

**Definició de les taules per a l'exploració de les bases de dades sobre les característiques dels
ajuts i dels receptors dels ajuts del Pla de l'Habitatge 1992-1995**

Les dades facilitades per la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge procedeixen dels expedients oberts per a tots aquells sol.licitants dels ajuts del Pla.

La depuració dels expedients per a fer possible el seu processament fan que, malgrat es tracti d'una representació significativa de les demandes efectuades, no es treballa amb la totalitat de l'univers sino amb una mostra.

Bàsicament l'explotació de les dades s'orienta cap a dues vessants; d'una banda, l'anàlisi dels sol.licitants d'ajuts des de la perspectiva de la demanda - consumidors - i, d'altre banda, l'exploració del comportament dels sol.licitants des de la perspectiva de l'oferta - promotors -.

A) Anàlisi de les dades referides als consumidors.

S'estudiaran els següents aspectes relacionats amb les famílies que demanen ajuts al Pla de l'Habitatge:

1. **Característiques socio-econòmiques de la família:**
 - Nivell d'ingressos.
 - Edat del demandant.
 - Estructura familiar: número de persones a la família.

- 2- **Característiques de la vivenda:**
 - Tipologia de l'habitatge segons el Pla: Preu taxa, HPO Règim Especial, HPO Règim General.
 - Superfície: metres quadrats.
 - Preu.

- 3- **Característiques territorials de la vivenda.**

4- Tipus d'ajut:

- Tipus d'interès subsidiat.
- Subvencions.

Les taules que permetran una acurada explotació de la base de dades seran les següents - principalment expressades en percentatges -:

- Taula 1: Edat del demandant i tipologia de l'habitatge.
- Taula 2: Estructura familiar i tipologia de l'habitatge.
- Taula 3: Ingressos del demandant i tipologia de l'habitatge.
- Taula 4: Edat del demandant i estructura familiar.
- Taula 5: Edat del demandant i ingressos del demandant.
- Taula 6: Estructura familiar i ingressos familiars.
- Taula 7: Metres quadrats de l'habitatge i tipologia de l'habitatge.
- Taula 8: Preu de l'habitatge i tipologia de l'habitatge.
- Taula 9: Preu mitjà de l'habitatge HPO per anys de durada del Pla.
- Taula 10: Preu mitjà de l'habitatge Preu Taxat per anys de durada del Pla.
- Taula 11: Número de subvencions per anys de durada del Pla i tipologia de l'habitatge.
- Taula 12: Número de préstecs i tipus d'interès subsidiat.
- Taula 13: Anàlisi de les principals variables - edat, estructura familiar, ingressos familiars, metres quadrats de l'habitatge, preu de l'habitatge, número de préstecs atorgats i subvencions, per àrees territorials significatives - Catalunya, Barcelona, Àrea 1 i Àrea 2² -.

² Àrees definides pel Pla.

B) Anàlisi de les dades referides als promotors.

Els expedients de promotors permeten l'elaboració d'una Taula on s'incloguin els següents aspectes:

- Nom del promotor.
- Tipologia de l'habitatge construït: HPO règim especial, HPO règim general, preu taxat i habitatge de lloguer.
- Any en que es va sol·licitar l'ajut.

ANNEX 2

Ambits territorials de referència per al tractament de la informació

A) Àmbits.

- 1. Ciutat.
- 2. Àrea d'influència.
- Sistema Urbà (1+2).
- Zones turístiques.
- Resta Catalunya.
- Catalunya.

B) Tipus d'anàlisi.

- Anàlisi dels sistemes urbans a nivell de ciutat, àrea d'influència i conjunt del sistema:
 - Evolució de la població, densitats, consum de sòl, ...
 - Capacitat de les ciutats per produir habitatges protegits.
 - Diferencial entre els preus de mercat i els del mòdul...
- Anàlisi del conjunt del territori: Sistemes urbans, Zones turístiques i resta de Catalunya.

C) Variables significatives.

- Població, sòl i densitats:
 - Superfície total de l'àmbit i del sòl urbà. Consum de sòl.
 - Evolució de la població. Creixements natural i migratori.
 - Densitats en sòl urbà de la població i dels habitatges.

Anys de referència: 1981, 1991 i 1996.

- Oferta i demanda:
 - Habitatges acabats: lliures, protegits (promoció pública, HPO, preu taxat nou i usat) pels períodes 1981-1990 i 1991-1997.
 - Id. Per mil habitants i any.
 - Transmissions patrimonials.
 - Lloguer d'habitatges (Cens 1980 - 1990).

- Preus i renda:
 - Preu dels habitatges a les ciutats. Evolució.
 - Valor del mòdul. Evolució.
 - Diferència entre ambdós valors.
 - Renda familiar de les ciutats.
 - % de la renda sobre el preu de l'habitatge.

ANNEX 3

Contingut de les entrevistes dirigides a avaluar les necessitats no contemplades pel Pla de l'Habitatge 1992-1995 i la posterior normativa

Quan parlem de les necessitats no contemplades pel Pla de l'Habitatge 1992-1995, i tampoc en els Plans d'Habitatge anterior, fem referència a situacions que per la seva complexitat i gravetat difícilment són abordables a partir dels criteris que determinen i orienten la política dels diferents Plans d'Habitatge.

Aquestes situacions venen determinades, la majoria de vegades, per dues realitats que, malgrat ser diferents, tenen en comú que el problema és l'habitatge, tan des de la perspectiva de la impossibilitat d'accedir-hi o de poder afrontar les despeses que comporta, com des de la perspectiva d'un deteriorament crònic de l'habitatge, marcat tant pels seus orígens com per la seva ubicació.

És a partir d'aquest context que centrarem la qüestió en unes entitats concretes i a partir d'uns punts i aspectes determinats.

1. FUNDACIÓ FAMÍLIA I BENESTAR.

Acollint-se a Plan i Decrets ha portat a terme actuacions en la construcció d'habitatges destinats als nivells econòmicament febles.

2. CARITAS.

Les actuacions de Caritas respecte a l'habitatge venen marcades per dues línies:

- rehabilitació d'habitatges i dotació de les infraestructures mínimes (aigua, gas, aigua calenta ...) dins els programes de reinserció social.
- els ajuts econòmics (Servei d'Ajudes Econòmiques) per evitar el desnonament i el tancament de la llum, aigua, etc.

3. SITUACIONS D'INFRA-HABITATGE.

Apropament a situacions concretes de passadissos i passatges (barraquisme interior) que es donen en ciutats com Badalona i Sta. Coloma.

4. IMMIGRACIÓ I HABITATGE.

Darrerament s'han portat a terme diferents informes i estudis sobre el problema de l'habitatge en el col·lectiu immigrant, SERGI, XENOFILIA entre d'altres.

5. SITUACIÓ - PERSPECTIVES I ACTUACIONS QUE S'HAN PORTAT A TERME EN BARRIS MARGINALS.

Veure que ha passat en barris com "les cases del Governador", Sant Cosme del Prat de Llobregat... que passarà a La Mina.

En absolut tenim la pretensió de portar a terme un estudi acurat de totes i cada una de les situacions apuntades, però sí que s'han de tenir en compte ja que posen damunt la taula les situacions que poden ajudar a debatre realment l'eficàcia social de la política d'habitatge.

PAUTES DE LES ENTREVISTES DIRIGIDES A AVALUAR LES NECESSITATS NO CONTEMPLADES PEL PLA DE L'HABITATGE 1992 - 1995.

1. Nom de la institució.
2. Any d'inici de la seva tasca.
3. Objectius que marquen la seva dinàmica.
4. Programes desenvolupats des dels seus inicis.
5. Nombre d'habitatges construïts -o rehabilitats-.
6. Dimensionat del col·lectiu atès i les seves característiques.
7. Àmbit territorial en el que porten a terme les seves actuacions.
8. Valoració crítica dels Programes i Plans d'habitatge.
9. Fins a quin punt aquests Plan contemplen i donen resposta a la problemàtica de l'habitatge.

En els punts concrets on es contemplen les situacions d'infra-habitatge i barris marginals, les entrevistes es portarien a terme a "polítics responsable d'urbanisme" de les Administracions municipals en base a les següents pautes:

1. Coneixement del problema.
2. Quina política d'habitatge es porta a terme des de l'Administració.
3. Dificultats per afrontar seriosament la situació.
4. Possibles vies de solució?

APÈNDIX

- (Extracte del llibre “Balanç de la política d’habitatge a Catalunya”. EARHA 1996).
- L’evolució del sector a finals dels anys noranta.
- Orientacions de la política d’habitage a principis dels anys noranta.
- Els objectius del Pla de l’Habitatge 1992-1995.
- El Pla a Catalunya.

L'evolució del sector a finals dels anys vuitanta se significa pels següents aspectes:

- La recuperació econòmica que s'inicia l'any 1986 dona pas a un augment de la demanda d'habitatges que provoca l'augment dels preus i el que s'ha vingut a denominar el "boom" immobiliari de finals dels anys vuitanta.
- A Catalunya s'arriba al nombre màxim d'habitatges acabats dels darrers deu anys quan el 1989 es construeixen més de 45.000 habitatges (veure Taula 1.7). Els preus augmenten un 128% entre 1986 i 1990 (veure Taula 1.8), mentre que el cost de la vida tan sols ho fa en un 25,6%.
- Superada la crisi econòmica, es considera que ja no és objectiu de la política d'habitatge l'incentivar el sector de la construcció i que tampoc és necessari un nou Pla de l'Habitatge que garanteixi una determinada quota d'habitatges protegits. Com a conseqüència, la construcció d'aquest tipus d'habitatge disminueix de forma considerable. Entre 1989 i 1991, la mitjana d'habitatges acabats de protecció oficial i promoció pública directa tan sols és de 4.700 habitatges/any, quan en els vuit anys anteriors era de 14.600 habitatges/any. La construcció s'ha reduït en més d'un terç.
- Aquests fets coincideixen amb uns tipus d'interès del mercat hipotecari dels més elevats d'Europa, superiors al 16%. Amb aquest panorama es limita extraordinàriament l'accés a un habitatge. En efecte, l'esforç per comprar un habitatge es multiplicà gairebé per dos entre 1986 i 1991. En el primer d'aquests anys, la devolució del préstec hipotecari representava el 33% d'una renda familiar amb un únic perceptor i un salari mitjà, mentre que l'any 1991 l'esforç necessari es situava en el 59% (veure "La accesibilidad a la vivienda en España". Rosa Gómez i Gustavo Levenfeld a la revista Vivienda núms. 24-25 del Banco Hipotecario).

Els anys vuitanta finalitzen amb una problemàtica especialment greu. L'oferta d'habitatges protegits arriba a uns mínims històrics i l'accés a un habitatge del mercat lliure esdevé pràcticament impossible per a les unitats familiars per sota de les 3,5 vegades el salari mínim interprofessional (any 1990= 2.754.271 ptes.), situació en què es troba el 70% de la població.

Taula 1.7

**Evolució de la construcció d'habitatges a Catalunya
- Habitatges acabats 1981-1995 -**

ANY	Habitatges protegits				Habitatges Lliures (2)	Total Habitatges Acabats (1) + (2)
	Promoció Pública	Protecció Oficial	Preu Taxat (*)	Total (1)		
1.981	1.215	10.450	-	11.665	23.357	35.022
1.982	1.153	12.883	-	14.036	21.403	35.439
1.983	1.183	11.046	-	12.229	17.934	30.163
1.984	1.792	12.658	-	14.450	14.364	28.814
1.985	2.203	13.957	-	16.160	15.179	31.339
1.986	1.644	16.083	-	17.727	13.582	31.309
1.987	2.391	15.492	-	17.883	17.544	35.427
1.988	1.014	11.685	-	12.699	23.038	35.737
1.989	215	6.407	-	6.622	38.979	45.601
1.990	645	3.634	-	4.279	38.245	42.524
1.991	1.391	1.945	-	3.336	34.058	37.394
1.992	1.308	1.963	778	4.049	26.933	30.982
1.993	1.055	2.682	3.680	7.417	26.262	33.679
1.994	1.538	3.552	8.325	13.415	19.455	32.870
1.995	1.300	5.109	9.684	16.093	22.963	39.056
TOTAL	20.047	129.546	22.467	172.060	353.296	525.356

(*) El règim de Preu Taxat té el seu origen en el R.D. 1932/91. S'han considerat habitatges nous acabats en aquesta modalitat el 50% dels aprovats per la DGAH en el període 1991-1994.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la DGAH / Col.legis d'Aparelladors.

Taula 1.8

**Evolució del preu mitjà de l'habitatge de nova
construcció a Catalunya**

(Ptes./m2. construït)

Any	Barcelona Ciutat	Barcelona i conurbació	Catalunya sense conurbació	Catalunya
1.986 (*)	67.258	s.d.	s.d.	56.500
1.987	102.712	71.324	56.503	60.949
1.988	146.554	108.213	63.336	80.299
1.989	191.065	156.621	88.771	109.126
1.990	203.274	187.792	103.592	128.852
1.991	210.925	179.392	105.859	123.267
1.992	228.471	213.962	115.720	155.720
1.993	233.937	221.173	119.897	163.073
1.994	230.485	216.513	116.715	155.421
1.995	245.239	220.218	118.968	149.752

Font: "Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya"
D.G.A.H. Generalitat de Catalunya.

(*) Per l'any 1986 sols es disposa del preu mitjà de Barcelona (Tecnigrama) i de Catalunya (Sociedad de Tasación).

A més, en el decurs de la dècada s'ha acumulat un dèficit d'habitatges al no cobrir-se les necessitats d'habitatge estimades en els diferents Plans que són les següents:

Catalunya, període 1981-1990

Anys	Necessitats d'habitatges protegits(*)	Habitatges protegits acabats	Diferència
	(1)	(2)	(2)-(1)
1981-1983	90.000	37.930	-52.070
1984-1987	90.000	66.220	-23.780
1988-1990	45.000	23.600	-21.400
	225.000	127.750	-97.250

(*) Es consideren que les necessitats de Catalunya són un 15% de les estimades pel conjunt de l'Estat en els corresponents Plans de l'Habitatge. Les dades del període 1988-1990, al no existir Pla, són una projecció dels anteriors períodes.

La magnitud d'aquest dèficit de gairebé 100.000 habitatges, unit a la situació de fort encariment dels preus dels habitatges nous i de segona mà, així com el mercat escàs del lloguer, són factors que incideixen directament en el retard de l'edat d'emancipació dels joves i en el descens de la taxa de natalitat. Qüestions que, sens dubte, tenen repercussions socials, i també econòmiques, d'ampli abast per a l'estructura i el futur del país.

Un efecte negatiu addicional és l'expulsió de la gent jove de Barcelona i la seva conurbació que, com a conseqüència del major encariment dels preus en aquests àmbits (veure Taula 1.8), ha de buscar l'habitatge per a viure a zones cada cop més allunyades del centre metropolità.

Orientacions de la política d'habitatge a principis dels anys noranta

L'anàlisi realitzada a l'anterior apartat sobre l'evolució del sector de l'habitatge, pretén posar de relleu aquelles qüestions que més significativament han incidit en el desenvolupament d'aquest sector. Els problemes que com a conseqüència d'aquesta evolució es presenten a l'iniciar-se la dècada dels anys 90 poden resumir-se en els punts següents:

- 1) El **dèficit** existent a Catalunya entre necessitats estimades d'habitatges protegits d'obra nova i els habitatges realment acabats entre 1982 i 1990 és de l'ordre dels 100.000 habitatges.
- 2) Aquest **dèficit** no pot ser absorbit, alternativament, per l'oferta **parc d'habitatges a lloguer**, públic o privat, doncs aquest és en procés de franca regressió.
- 3) El **preu dels habitatges** del mercat lliure s'incrementa entre 1986 i 1990 un 128% a Catalunya, a Barcelona un 202%, mentre que el cost de la vida tan sols augmentava un 25,6%. El preu dels habitatges de segona mà evoluciona de forma paral·lela.
- 4) El nivell del preu dels habitatges junt als elevats tipus d'interès del mercat hipotecari, limitaven extraordinàriament l'**accés a l'habitatge** del mercat lliure, éssent pràcticament impossible per ingressos familiars per sota de les 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, segment aquest que representava el 70% de les llars de Catalunya.
- 5) Les conseqüències del **dèficit d'habitatges** incideixen especialment en els **joves** per als qui la política d'habitatge no actuava com un instrument de redistribució de rentes tot i compensant la seva precarietat econòmica i el fet de ser els menys afavorits per l'estat del benestar.

- 6) La crítica situació dels **joves** determina, a la vegada, importants canvis en l'evolució i estructura demogràfica del país. Així doncs, es produeix un retard en l'edat **d'emancipació**, disminueix la fecunditat i la **taxa** de natalitat se situa a un dels nivells més baixos d'Europa.
- 7) **Altres necessitats** desateses per la insuficient oferta d'habitatges assequibles són les que es deriven de les famílies sense llar o vivint en condicions precàries, la gent gran amb problemes d'allotjament i els col·lectius d'immigrants.
- 8) L'oferta d'habitatges protegits es localitza, per qüestions de preu i disponibilitat de sòl, en punts cada cop més allunyats de les grans concentracions urbanes, especialment de les ciutats de la conurbació de Barcelona. Aquest fet provoca **l'emigració de les joves** parelles que busquen un habitatge i el conseqüent envelliment de les ciutats que abandonen.
- 9) Contradictòriament amb la situació de dèficit fins ara descrita, el parc d'habitatges de Catalunya té una proporció de més del **14% d'habitatges desocupats**. Els nivells de **rehabilitació** i **reposició** del parc d'habitatges per aconseguir disminuir aquest percentatge, són clarament inferiors que els assolits a França i d'altres països europeus.
- 10) La construcció de nous habitatges es troba fortament determinada per la manca de **sòl edificable** amb condicions. No hi ha una oferta àmplia, els preus de repercussió són excessius i les condicions urbanístiques poc adequades a la realitat del mercat.

Conscient d'aquesta problemàtica, el Ministeri d'Obres Públiques i Transports designa a un comitè d'experts per tal que elabori un document tècnic sobre l'orientació de la política d'habitatge a Espanya. Els resultats dels diferents treballs i deliberacions es publiquen a *Informe para una nueva política de vivienda V90* (MOPT 1992).

Al principi d'aquest informe s'assenyala:

"La motivación de este informe parte de la existencia de un problema de vivienda, que afecta esencialmente a los estratos sociales de rentas medias y bajas y que se agrava especialmente durante los últimos años, debido al aumento de los precios de las viviendas en las grandes ciudades y a la inadecuación de las medidas de intervención que venían usándose hasta ahora."

Els objectius que es proposen per a desenvolupar la nova política són resumidament:

- Garantir l'accés a l'habitatge a aquells estrats socials que, pel seu nivell de renda, no poden accedir a ella ja sigui per la via de l'adquisició o del lloguer.
- Compensació de les desigualtats que, en termes de renda disponible, es produeixen a la societat (política redistributiva).
- Fomentar la construcció.
- Aconseguir l'equilibri territorial.

Els objectius del Pla de l'Habitatge 1992-1995

Coincidint amb la realització de l'anterior Informe del Comité d'Experts, l'administració central va promulgar dos reials decrets amb l'objectiu de fer front als problemes d'habitatge existents a principis dels anys noranta.

El primer d'ells, R.D. 1668/91 de 15 de novembre de 1991, sobre finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl, representava establir per primera vegada una vinculació entre la política d'habitatge i la política de sòl. Les principals característiques d'aquest decret són:

- Oportunitat: Es reconeix la importància de disposar de sòl a un preu que faci possible la promoció d'habitatges protegits.
- Actuacions protegibles: Adquisició de sòl urbanitzat; urbanització de sòl; adquisició onerosa i immediata urbanització de sòl; adquisició onerosa de sòl per a la formació de patrimoni públic.
- Requisits:
 - Promotor públic o privat.
 - Operació presentada per la comunitat autònoma al MOPT dins d'un conveni-programa.
 - Destí preferent del sòl per habitatges protegits (mínim del 75% de l'edificabilitat).
 - Dret de tempteig i retractament sobre els habitatges de protecció oficial.
- Ajuts consistents en l'obtenció de préstecs qualificats amb les següents condicions:
 - Import màxim: el cost de l'adquisició.
 - Termini: 6 anys amb 3 de carència.
 - Tipus d'interès: el de conveni menys 6 punts de subsidiació.
 - El préstec subsidiat pot ser substituït per una subvenció equivalent al 15% del cost de l'actuació.

El segon decret té data de 20 de desembre de 1991 (R.D. 1932/91) i estableix les mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatges. A partir d'aquesta norma es recupera la figura del pla quadriannual per tal de donar estabilitat a la política d'habitatge, estabilitat que s'havia perdut d'ençà el darrer pla 1984-1987. S'estableixen doncs, les bases pel desenvolupament del nou Pla 1992-1995. Els aspectes més significatius del decret són:

- Supressió de les diferències de tractament entre promotor públic i promotor privat pel que fa a la protecció oficial de règim especial.
- Augment del límit màxim d'ingressos familiars ponderats dels usuaris, passant de 5 vegades el Salari Mínim Interprofessional a 5,5 vegades. També s'augmenta el nivell dels ajuts.
- Es crea la figura de *primer accés* per a aquelles persones que volen adquirir el seu primer habitatge. En aquest cas es preveu una major subsidiació d'interessos, així com subvencions específiques.
- L'adquirient d'habitatge a preu taxat pot obtenir finançament a tipus subsidiat quan es tracti d'habitatges de nova construcció i també d'habitatges ja existents, siguin nous o usats.
- Especial tractament als habitatges de lloguer segons el qual, l'arrendador reb subvencions específiques en funció de la superfície dels habitatges.

Amb posterioritat a l'anterior decret, s'aprova el R.D. 726/93 de 14 de maig de 1993 on es regula el finançament d'actuacions protegibles en matèria de rehabilitació d'immobles. En la seva declaració d'intencions es fa explícit que, en el passat, la política d'habitatge s'ha caracteritzat a Espanya per concedir una atenció prioritària a la promoció de nous habitatges de protecció oficial. Que la nova política s'encamina vers ajuts cada vegada més dirigits a les persones necessitades d'habitatges (subvenció a la persona) i menys vers l'estímul de la construcció de nous habitatges (subvenció a la pedra). També s'indica que les

necessitats d'habitatge poden ser ateses a partir del parc ja construït amb un cost significativament inferior, en la majoria dels casos, al de les actuacions d'habitatges de protecció oficial d'obra nova.

L'objectiu fonamental d'aquest decret és complementar l'anterior R.D. 1932/91, en el que es definia el sistema de finançament qualificat de la rehabilitació, tot establint una prioritat a favor de les actuacions en àrees o programes d'iniciativa dels Ajuntaments i Comunitats Autònomes.

En aquest darrer cas, el MOPT pot aportar un ajut econòmic directe i global al promotor, de fins el 30% del cost total de l'actuació. Es valoraran les propostes en funció dels següents criteris de prioritat:

- La recuperació de zones o barris en procés de degradació, mitjançant actuacions de caràcter integral.
- La recuperació d'edificis desocupats per a la seva oferta al mercat de lloguer.
- L'existència en la zona objecte de l'actuació d'immobles predominantment arrendats amb contractes de pròrroga forçosa.
- Els ingressos mitjans ponderats dels ocupants dels habitatges afectats.

El conjunt de l'anterior normativa determina quines són les actuacions protegibles en matèria d'habitatge que, resumint la descripció que d'elles se'n fa en el document del Pla de l'Habitatge 1992-95 a Catalunya, es correspon als següents punts:

- **La protecció oficial en règim especial**, és un sistema pensat per a jugar un paper intermedi entre la promoció pública i la protecció oficial tradicional. Els requisits són que el preu de venda dels habitatges sigui inferior als de protecció oficial (per a l'any 1992 i per l'àrea 1a., el preu no podia ser superior als 7,5 MPTA., per un habitatge de 90 m2.) i que els

ajuts públics siguin més intensos (subsidis del tipus d'interès dels préstecs, fins a obtenir un interès del 5% i subvencions del 10% del preu de venda).

Els promotors en règim especial, a diferència dels de règim general, tenen la possibilitat d'obtenir crèdit amb subsidiació fins al 5%, si els habitatges es destinen a la venda, i fins al 4% si es destinen al lloguer.

- **La protecció oficial en règim general** és el sistema que va ser arbitrat l'any 1976 i que s'ha mantingut inalterat fins avui.

En el pla 1992-95, el preu màxim de venda d'aquests habitatges era el que es pot observar a la Taula 2.1. El Pla introdueix com a novetat la prioritat a la **primera compra d'un habitatge** i que aquest sigui de menys de 70 m²., i concedeix en aquest cas, unes subvencions més altes (el 10% en comptes del 5% del preu de venda) i una subsidiació del tipus d'interès més forta (fins al 6,5%, en comptes del 7,5%).

El promotor d'habitatges de protecció oficial en règim general no rep en la nova normativa cap tipus d'ajut (excepte crèdit a tipus de conveni), si no és en el cas que els habitatges es vulguin destinar a lloguer (en aquest cas, el tipus d'interès és subsidiat fins al 5% i el promotor pot rebre subvenció).

- **El preu taxat** és una modalitat nova en el conjunt de l'Estat però que ja havia estat experimentada a Catalunya i que se situa a mig camí entre la promoció lliure i la protecció oficial. Presenta, com a principals atractius respecte de la protecció oficial les següents característiques: que els habitatges no s'han de sotmetre a cap tipus especial de seguiment administratiu i que els ajuts poden aplicar-se a habitatges nous, de construcció recent o de segona mà. Els avantatges de la flexibilitat d'aquesta fórmula es veuen reforçats pel fet que els preus de venda s'ajusten més a la realitat del mercat on aquests habitatges s'han de produir (vegeu Taula 2.1).

Taula 2.1

CONDICIONS BÀSIQUES DEL PLA 1992-1995

Preus de Venda Màxims, Condicions i Ajuts
(PV= mòdul ponderat x coeficient x superfície)

Modalitats de protecció	Superfície màxima (m2. útils)	AREA 1a.		AREA 2a.	Ingressos màxims *	AJUTS	
		Influència Barcelona	General			Crèdit Subvenció	Interès Subsidiat
Mòdul ponderat 1992 (MP)			84.167	76.592			
Protecció oficial							
Règim especial (1 x MP x sup.)	90		7.575.030	6.893.280	2,5 SMI	C+S	5%
Règim general (1,2 x MP x sup.) primer accés	70		7.070.028	6.433.728	3,5 SMI	C+S	6,5%
normal	90		9.090.036	8.271.936	3,5 SMI 4,5 SMI 5,5 SMI	C+S C C	7,5% 9,5% 11%
Preu taxat (1,7 x MP x sup.) (1,5 x MP x sup.) primer accés	70	10.015.873	8.837.535	8.042.160	3,5 SMI	C+S	6,5%
normal, 90m2.	90	12.877.551	11.362.545	10.339.920	3,5 SMI 4,5 SMI	C+S C	7,5% 9,5%
normal, 120m2 (1,5 x MP x sup.)	120		15.150.060	13.786.560	3,5 SMI 4,5 SMI 5,5 SMI	C C C	11% 11% 11%

* 2,5 SMI = 2,8 MPTA/any, aproximadament.

3,5 SMI = 4 MPTA/any, aproximadament.

4,5 SMI = 5 MPTA/any, aproximadament.

5,5 SMI = 6 MPTA/any, aproximadament.

Font: DGAH

També en aquest cas, la normativa dóna prioritat al primer accés a l'habitatge, al fet que aquest sigui de menys de 70 m²., i a l'haver constituït un compte d'estalvi-habitatge.

- **Els ajuts a la rehabilitació** consisteixen en la concessió de crèdits tous i subsidiats, i de subvencions quan es duen a terme obres per a la millora estructural o funcional d'edificis o d'habitatges. La gradació de la intensitat dels ajuts depén, en aquest cas, no tan sols del nivell d'ingressos del sol.licitant sinò també del tipus d'obres que s'hagin de fer, de la localització de l'edifici o de la seva antiguitat.

Tot i això, per a poder rebre ajuts per a la rehabilitació, els edificis han de tenir una antiguitat mínima de 10 anys i els sol.licitants han de tenir uns ingressos per sota de 3,5 vegades el S.M.I. Les subsidiacions dels tipus d'interès són fins al 6,5%, quan les obres actuen sobre l'estructura i funcionament de l'edifici, i fins al 7,5%, quan les obres són d'habitabilitat de l'habitatge.

- **La protecció oficial a partir de la rehabilitació.** En aquest cas, l'objectiu que es pretén assolir és que els promotors actuïn més activament en el terreny de la rehabilitació, facilitant-los crèdit i subvenció si compren edificis per a rehabilitar-los i després oferir-los per a la venda o posar-los de lloguer. La condició imposada és que els habitatges que finalment s'obtinguin d'aquest procés han de seguir un esquema de comercialització com el dels habitatges de protecció oficial, per al qual els futurs compradors rebran els mateixos ajuts que si es tractés d'habitatges de nova construcció.

Es fa difícil, encara, preveure la incidència que aquesta modalitat d'ajut podrà tenir sobre el sector, tant per la seva novetat com per la manca de punts de referència de volum d'activitat que aquesta activitat pot revestir en el mercat lliure.

- **La protecció de sòl.** La política d'estímul a la urbanització, o a la compra de sòl, és nova dins la normativa estatal. Ha estat inclosa en el Pla com un reconeixement del fet que bona part de la problemàtica de l'habitatge té el seu origen en la manca de sòl convenientment urbanitzat i en el cost del sòl.

Els ajuts consisteixen en l'obtenció de crèdits tous (al 12,25% d'interès per a l'any 1992), concedits per les institucions financeres -bàsicament la banca oficial- que així ho pactin amb el MOPT i en la subsidiació de sis punts d'interès, a càrrec del MOPT, d'aquests mateixos préstecs. Els promotors, com a contrapartida, s'han d'obligar a construir, dins d'uns terminis fixats, habitatges amb unes proporcions elevades de protecció oficial i de preu taxat (52%, protecció oficial; 23%, preu taxat; i un 25%, residencial o no, lliure).

Cada comunitat autònoma ha d'elaborar el seu mapa de prioritats territorials d'aquests ajuts i ha de supervisar les sol·licituds i el grau de compliment dels compromisos del concurs.

El Pla a Catalunya

El Pla de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, més de complementar els ajuts estatals, incorpora els habitatges de promoció pública i nous capítols de rehabilitació d'habitatges (veure Taula 2.3).

Seguint el contingut del document del "Pla de l'Habitatge 1992-95 a Catalunya", la **"promoció pública d'habitatges**, constitueix l'eina bàsica per a satisfer les necessitats d'allotjament de la població que es veu desplaçada per operacions de tipus urbanístic, en els programes de regeneració de teixits urbans o les necessitats derivades dels processos de remodelació de barris."

"La promoció pública, que absorbeix la part més important dels recursos públics autonòmics en matèria d'habitatge (10.000 MPTA/any), es caracteritza pel fet que és l'Administració la que actua com a promotora i finançadora dels habitatges. En conseqüència, l'accés a aquests habitatges és el que gaudeix de més avantatges, tant pel que fa al preu absolut (no poden superar un preu del 90% del mòdul per m². útil: al voltant dels 6 MPTA. per un habitatge de 90 m².), com per les condicions de finançament (pagaments ajornats a un tipus d'interès del 5%, que es pot pagar durant vint-i-cinc anys)".

"Els ajuts a la rehabilitació. Aquesta és una línia que la Generalitat ha mantingut complementàriament als estímuls estatals des de l'any 1982, i que actualment té encara una raó clara de ser pel fet que els objectius que es volen assolir són essencialment diferents. Concretament, els ajuts autonòmics estimulen la rehabilitació als municipis petits, rurals, i a tots aquells barris o centres històrics que, atesa llur importància històrica, sociològica o arquitectònica, requereixen un tractament prioritari".

En el mateix document del "Pla de l'Habitatge 1992-1995 a Catalunya" es fa una estimació de les necessitats d'habitatge de la població. El mètode utilitzat és el de *"l'evolució en el temps de la grandària de les famílies"*. El resultat situa les necessitats en una forquilla entre 23.000-28.000 habitatges/any, sense tenir en compte les necessitats de reposició del parc d'habitatges existent ni el dèficit acumulat en anteriors períodes.

PLA DE L'HABITATGE 1992-1995 A CATALUNYA

Tipus d'actuació	PLA ESTATAL		PLA GENERALITAT		PLA AGREGAT	
	Habitatges	Import	Habitatges	Import	Habitatges	Import
Promoció directa	*	*	8.000	40.000 **	8.000	40.000
H.P.O. règim especial	4.250	8.300	-	-	4.250	8.300
H.P.O. règim general	17.200	10.036	-	3.000	17.200	13.036
Preu taxat	29.860	20.156	-	6.000	29.860	26.156
Rehabilitació	6.110	3.230	8.000	2.000	14.110	5.230
Total actuacions habitatge	57.420	41.722	16.000	51.000	73.420	92.722
Rehabilitació patrimoni públic	-	-	24.000	24.000	24.000	24.000
Sòl	-	3.243	-	40.000 **	-	43.243
TOTAL PLA	57.420	44.965	40.000	115.000	97.420	159.965 ***

Font : Elaboració pròpia a partir de les dades de la D.G.A.H. Generalitat de Catalunya.

* caldria considerar, a més a més, l'aportació de 700 MPTA anuals que el MOPT fa per la reparació del barri de Sant Cosme i dels habitatges del Governador. (700 x 4 = 2.800)

** la inversió de l'Institut Català del Sòl es cobreix, en part, amb recursos dels pressupostos de la Generalitat (28.000 MPTA) i, en part, amb recurs a crèdit i amb recursos provinents d'alineacions.

*** la política d'habitatge a Catalunya es complementa amb 15.000 MPTA, de la Generalitat i 12.000 MPTA, del MOPT, per al període 1992-95, per la reparació de patologies estructurals.

D'aquesta manera, els recursos públics per a l'habitatge, a Catalunya, passarien a ser de :

	Pla Agregat	Remodelació	Patologies	Total
MOPT	44.965	2.800	12.000	59.765
Generalitat	115.000	-	15.000	130.000
TOTAL	159.965	2.800	27.000	189.765

Per tal de determinar quina part de les necessitats detectades precisen d'ajut públic, el Pla analitza l'estratificació de la demanda segons trams de renda (veure Taula 2.4). Les famílies amb rendes susceptibles de rebre ajut públic són les que se situen per sota de 5 vegades el S.M.I. i representen el 88,7% de Catalunya. La resta de famílies, l'11,3%, es considera que poden accedir sense dificultat al mercat lliure.

Aplicant el 88,7% sobre les necessitats brutes d'habitatge, obtenim que el Pla hauria de donar cobertura a una xifra d'entre 20.400 i 24.800 habitatges/any. No obstant, el que preveu el Pla són 73.420 actuacions en habitatge pel període 1992-95 (veure Taula 2.3), el que representa una mitjana de 18.355 habitatges/any, molt inferior a les anteriors xifres.

La distribució dels ajuts segons tipus d'actuació del Pla Agregat, és la següent:

	Nombre d' habitatges	Percentatge
Promoció pública	8.000	10,9 %
H.P.O. règim especial	4.250	5,8 %
H.P.O. règim general	17.200	23,4 %
Preu Taxat	29.860	40,7 %
Rehabilitació	14.110	19,2 %
	73.420	100,0 %

Aquests percentatges modifiquen la distribució resultant del Pla Estatal, però mantenen el protagonisme del preu taxat (40,7%). Els dos règims d'habitatges de protecció oficial representaven un 29,2% del total dels quals tan sols 1.100 habitatges es preveuen com habitatges a lloguer. La promoció pública gairebé representa un 11% i la rehabilitació supera lleugerament el 19%. En el seu conjunt, les xifres del Pla Agregat (Estatel més Generalitat, Taula 2.3) representen una distribució més ajustada a les necessitats d'habitatge segons nivell de renda, Taula 2.4.

Taula 2.4

**Necessitats d'habitatge segons nivells de renda
(1992-1995)**

Ingressos	Nombre Llars %	Necessitats habitatge	
		Hipòtesi A	Hipòtesi B
1 - Menys 500.000.- ptes.	0,45	100	100
2 - Entre 500.000.- ptes i 2,5 SMI	34,25	7.900	9.600
3 - Entre 2,5 i 3,5 SMI	35,60	8.200	10.000
4 - Entre 3,5 i 5 SMI	18,40	4.200	5.100
5 - Més de 5 SMI	<u>11,30</u>	<u>2.600</u>	<u>3.200</u>
TOTAL	100,00	23.000	28.000

Font: DGAH. Generalitat de Catalunya.

SMI = Salari Mínim Interprofessional any 1992 = 1.050.560.

1- PRESENTACIÓ I SÍNTESE DE L'ESTUDI

Equip EARHA

Barcelona, juny de 1998



ÍNDEX

OBJECTIUS I CONTINGUT DE L'ESTUDI

SÍNTESI DE LES REFLEXIONS DE L'ESTUDI

EQUIP DE TREBALL

OBJECTIUS I CONTINGUT DE L'ESTUDI.

El principal objectiu de l'estudi és subministrar informació, instruments i elements de reflexió per incentivar el debat sobre les orientacions de la política d'habitatge en termes d'eficàcia social. Això implica, en primer lloc, avaluar la política d'habitatge des de la perspectiva del mandat constitucional que estableix que tot ciutadà té dret a una vivenda digna¹. Serà, doncs, objectiu primordial d'aquesta política, oferir habitatge a tota persona que ho precisi, suplint les mancances que en aquest sentit es manifestin en el mercat. Per tant, l'eficàcia social està directament relacionada amb el grau de cobertura d'aquest objectiu.

Una altra qüestió que cal plantejar-se és fins a quin punt la política d'habitatge, més enllà de la mera declaració d'intencions, respon als criteris de solidaritat (mesures redistributives) i ciutadania (universalitat) o bé a objectius d'ordre econòmic (polítiques anticíclics, de reactivació) i de mercat (liberalització del mercat del sòl, estímuls al consum mitjançant la subvenció de preus, col·locació d'actius financers subsidiant els interessos de les hipoteques, etc.).

El mètode per a respondre a les anteriors qüestions parteix d'una descripció prèvia de la "Situació de l'habitatge a Catalunya a començaments dels anys noranta", Capítol 2, per a seguidament analitzar els resultats del Pla de l'Habitatge 1992-1995, tot i establint una triple línia de treball:

- 1] L'estudi dels col·lectius de persones que s'han beneficiat dels ajuts destinats als habitatges de protecció oficial i preu taxat, i de les que han accedit a un habitatge de promoció pública directe.

¹ *Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. (Art. 47 de la Constitución Española).*

Els ajuts de la protecció oficial i preu taxat venen limitats, d'entre d'altres requisits, per uns ingressos ponderats que no superin les 5,5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI). La característica dels receptors d'aquests ajuts, constitueixen el primer nivell d'estudi, el qual s'ha realitzat a partir de la base de dades de la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge i són l'objecte dels Capítols 3 i 4, ambdós referenciats com "Anàlisi dels resultats del Pla de l'Habitatge 1992-1995", el primer centrat sobre els col·lectius receptors dels ajuts i el segon sobre la seva distribució en el territori.

L'estudi del col·lectiu de persones que ha accedit a un habitatge de promoció pública directe (ingressos inferiors a 2,5 el SMI), no s'ha pogut efectuar al no haver facilitat la informació la Direcció General de Serveis Comunitaris.

- 2] La segona línia de treball es dirigeix a reconèixer el paper dels promotors públics i socials en el desenvolupament del Pla de l'Habitatge 1992-1995 mitjançant entrevistes que es complementen amb dades explicatives de les actuacions per ells realitzades. La descripció d'aquesta part de l'estudi constitueix el contingut del Capítol 5, "Activitat i opinions dels promotors públics i promotors socials a Catalunya".
- 3] La darrera línia de treball s'ha dirigit a avaluar les necessitats d'habitatge no ateses per qüestions tal com:
 - Insuficient oferta d'habitatges protegits, especialment de lloguer i promoció pública directe que afecta primordialment a les grans ciutats com Barcelona, l'Hospitalet, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, etc.
 - Mancances del propi Pla de l'Habitatge al no preveure programes específics d'erradicació d'infravivenda, situacions de precarietat i d'altres com donar allotjament als sense sostre.
 - No reunir els requisits de la normativa.

El mètode per aconseguir informació sobre aquesta casuística s'ha centrat en entrevistar aquelles institucions directament relacionades amb aquesta problemàtica tals com la pròpia Direcció General de Serveis Comunitaris, Ajuntaments i d'altres institucions. Els resultats es presenten en el Capítol 6 sota el títol "L'Habitatge com a problema".

En paral·lel al desenvolupament de les anteriors línies de treball, en el Capítol 7 "La política d'habitatge a Europa", s'efectua una aproximació al contingut dels debats que a escala europea s'estan realitzant en relació a les orientacions de la política d'habitatge, tot i intentant concretar possibles indicadors que permetin en un futur fer-ne una anàlisi comparativa.

D'acord amb el dit fins ara, l'estudi s'estructura en els següents capítols:

- 1- Presentació i síntesi de l'Estudi.
- 2- Situació de l'habitatge a Catalunya a començaments dels anys noranta.
- 3- Anàlisi dels resultats del Pla de l'Habitatge 1992-1995:
 - I- Els col·lectius receptors dels ajuts del Pla
- 4- Anàlisi dels resultats del Pla de l'Habitatge 1992-1995:
 - II- Anàlisi territorial
- 5- Activitat i opinions dels promotors públics i promotors socials d'habitatge a Catalunya.
- 6- L'habitatge "com a problema".
- 7- La política d'habitatge a Europa".

Cadascun dels anteriors Capítols incorpora una descripció més àmplia de la metodologia emprada, el cos central de l'anàlisi i unes reflexions finals que constitueixen la base per arribar a la següent visió de conjunt dels resultats del Pla.

SÍNTESI DE LES REFLEXIONS DE L'ESTUDI

La configuració dels Estats Membres de la UE en un context d'exigència i transparència pressupostària ha conduït a respostes molt similars davant la necessària retallada de despeses per al re-equilibri del dèficit. L'Estat del Benestar pateix d'una malaltia crònica; ha estat un dels objectius principals en la reducció de les partides pressupostàries en tots els seus àmbits, educació, sanitat o habitatge, per a posar un exemple.

Obrir pas al mercat ha estat la solució més freqüentment adoptada per la majoria de governs, independentment del color polític o, si més no, sense guardar-ne una directa relació. Malgrat l'expansió del cicle econòmic que es viu actualment, el sector privat és incapaç de solucionar determinades necessitats que resten desateses i generen conflictes d'una dimensió social considerable.

Països com França, Suècia o Holanda que tradicionalment s'ubicaven en la tradició més intervencionista pel que fa a temes com l'habitatge, opten actualment per estratègies de mercat per tal d'adequar els seus sistemes d'habitatge social a realitats molt més competitives.

L'habitatge digne és definit a la Constitució espanyola com un dret per al ciutadà, sigui quin sigui el seu nivell de renda o el seu origen. Mirant enrera i fent una valoració del que ha suposat la política de vivenda dels darrers anys es poden detectar tant els èxits com les insuficiències dels Plans d'actuació pública al nostre país. En un context on la tendència és la reducció a la mínima expressió del suport públic a iniciatives de dimensió eminentment social, s'observa que encara resten molts problemes per a resoldre.

Sense perdre de vista el criteri que caracteritzen l'activitat del mercat, l'eficiència, cal cercar quina ha estat l'eficiència social de les polítiques públiques d'habitatge més recents, Pla de l'Habitatge 1992-1995, i proposar alternatives per a millorar aquesta eficiència.

El Pla de l'habitatge per al període 92-95 (que caldria considerar vàlid fins a finals de 1997) ha estat una peça d'ajust social important en un moment marcat, com es pot deduir del contingut del Capítol 2, per una forta retenció de la demanda d'habitatge.

L'objectiu bàsic del Pla era la recuperació d'una proporció prou alta d'oferta d'habitatge protegit en els diversos mercats, que permetés que la major part possible de població pogués tornar a accedir a un habitatge, després de les fortes pujades de preus del mercat lliure i de la pràctica desaparició de l'oferta protegida viscudes entre 1987 i 1991.

Indubtablement, la població més afectada per la pèrdua d'accessibilitat al mercat de l'habitatge era la dels grups d'edat jove, que són els que necessiten un primer allotjament per a emancipar-se. El segon gran col·lectiu perjudicat per la situació inflacionista era el format per famílies amb rendes baixes que, per canvis en l'estructura o en les condicions familiars, es veuen obligades a canviar d'habitatge.

El Pla va dissenyar un seguit d'instruments nous, no utilitzats fins aleshores per la política d'habitatge a Espanya, amb la idea de poder encertar amb més precisió aquests objectius:

- la figura dels "primer accés", com a fórmula que concentra majors ajuts directes quan es tracta de la primera adquisició d'un habitatge, va ser una de les més novedoses, molt especialment pel fet que venia relacionada amb una dimensió reduïda dels habitatges (menys de 70 m²);
- la figura dels ajuts per accedir a habitatges del mercat de segona mà, també era una novetat (tot i que ja s'havia començat a apuntar en les normatives dels anys 88 i 89, amb escassa incidència) que ha permès d'atendre un front de demanda de baix poder adquisitiu a les grans ciutats i ha permès recuperar part dels parcs existents que s'anaven fent obsolets;
- la figura de la protecció oficial de règim especial (també configurada l'any 89 però que no adquireix tota la seva potencialitat fins a les concrecions del Pla 92-95) com a via per a operadors públics que vulguin promoure amb finançament privat;

- la figura de la promoció de protecció oficial en règim de lloguer, especialment concentrada en habitatges de superfície reduïda (menys de 70 m²) a partir de l'any 1996, ha començat a perfilar el que actualment es considera una de les facetes amb més potencial de la política d'habitatge.

Una valoració social dels Plans d'habitatge 1992-97 ha de distingir clarament aquells objectius que el Pla es proposava dels que deixava, deliberadament o no, fora del seu abast.

- 1) En el primer bloc, els dels objectius que el Pla es proposava i que hem descrit fins ara, l'opinió general és la d'una valoració positiva. Tot l'estudi que incorporen els Capítols 3, 4 i 5 se centra en aquest bloc, tant pel que fa a la quantificació i anàlisi dels col·lectius perceptors, com al grau d'ajust territorial i al paper jugat pels promotors de caire social.

La primera constatació és la de la importància numèrica dels ajuts concedits dins del Pla, que han superat amb escreix els objectius inicialment fixats, no només per cada exercici sinó per al conjunt del període. Cal interpretar l'elevat volum d'ajuts: 92.550 famílies que han accedit a un habitatge i 19.240 que n'han rehabilitat algun, entre 1992 i 1995, com un esforç d'atenció a les necessitats acumulades dels anys anteriors al Pla, a més de donar cobertura a les noves necessitats del propi període.

Pel que fa a la distribució per edats, també dóna una idea d'ajust del Pla als objectius previs, el fet que el 70% dels ajuts hagin anat destinats a persones de menys de 30 anys, que són les que hem definit com a col·lectiu més necessitat de protecció pública.

El perfil familiar bàsic és el de parelles, les quals han absorbit el 50% dels ajuts, seguit de les persones soles, que han ocupat el 24%. És a dir que, a partir de la composició familiar, s'observa una concentració dels recursos públics en aquelles persones i famílies que busquen un primer habitatge, que era un dels objectius que el Pla es plantejava com a prioritari.

L'estructura de rendes dels perceptors d'ajuts mostra una major presència de les famílies amb ingressos per sota dels 3 MPTA (83%) cosa que delimita clarament unes franges de població al voltant de les 2,5 vegades el Salari Mínim Interprofessional, que torna a ser la població objectiva del Pla.

Com s'ha dit en el comentari inicial, un dels instruments interessants del Pla ha estat la concessió d'ajuts per accedir a habitatges del mercat de segona mà. Aquesta via ha suposat el 50% del total d'ajuts de preu taxat i ha tingut, naturalment, una molt major implantació en les zones més urbanes, com es podrà veure al Capítol 4 d'anàlisi territorial.

Aquest seguit de valoracions positives del Pla no és carent però d'aspectes problemàtics o crítics que tenen molt a veure amb la mecànica d'aplicació i amb la detecció de disfuncions. En aquest sentit són del màxim interès les reflexions que incorporen els Capítols 3 i 4 d'anàlisi dels resultats del Pla, així com les opinions emeses pels promotors públics i socials que s'han aplegat al Capítol 5, aquestes darreres fruit d'una experiència i d'una voluntat decidida d'utilitzar tot el potencial del Pla per atendre les necessitats més bàsiques de la població. Els comentaris d'aquests agents no són teòrics sinó que assenyalen amb precisió problemàtiques concretes que els plans no han sabut canalitzar.

Resumint el seu contingut es poden significar aspectes tals com:

- a) La resposta del Pla per a les famílies amb rendes baixes és limitada al Règim Especial, donada la pràctica desaparició de vivenda de promoció pública, particularment adreçat a aquells amb uns ingressos inferiors a 2,5 vegades el SMI. Aquest instrument resulta del tot insuficient per varies raons, a) se'ls exigeix aportar una entrada igual al 10% del preu de venda, b) el mercat no ofereix suficients habitatges sota aquest règim c) la comparació entre el barem dels ingressos -des de menys d'un milió fins a 4,3 milions- i els possibles preus dels habitatges a adquirir sota el Règim Especial -des de menys de 5 milions a 9 milions- mostra la necessitat d'un alt grau d'endeutament per part de les famílies, malgrat se'ls hi subsidiï el tipus d'interès al 5%.

- b] Tenint en compte que un 66,51% dels ajuts han estat concedits a les famílies amb uns ingressos que es troben entre 1 milió i 3 milions de pessetes i, sabent que els ingressos mitjans d'una família a Catalunya són de 2.561.849 PTAs, resulta manifest que el Pla ha servit per a ajudar a aquestes famílies que es troben en la "mitjana" . És evident que aquells que es troben per sobre, necessiten menys els ajuts però aquells que estan per sota requereixen d'una intervenció molt més orientada a aquest segment.
- c] La insuficient aportació del Pla als habitatges de lloguer ha limitat les alternatives per a les famílies amb ingressos baixos.
- d] La consideració al destí de les subvencions del Pla de l'Habitatge entre habitatges nous (65%) i usats (35%), configura un model territorial de característiques clarament diferenciades. Per una banda, el predomini de les subvencions als habitatges d'obra nova, es tradueix en la promoció de nous sectors de creixement residencial i un elevat consum de sòl que discrimina les ciutats del Barcelonès que estan exhaurint el seu sòl edificable. En sentit contrari, la figura del preu taxat per habitatges usats pròpia del Pla 1992-95, afavoreix a les ciutats que com les del Barcelonès cobreixen les necessitats d'habitatge mitjançant el mercat de segona mà.
- e] No es produeix, doncs, des del Pla una distribució dels recursos que incideixi en el territori igualant l'oportunitat d'accés a l'habitatge dels ciutadans del Barcelonès, i d'altres ciutats amb dèficit d'habitatges protegits com Esplugues, Sant Cugat, Cornellà, El Prat, Granollers, Sabadell i Manresa.
- f] La menor disponibilitat de sòl i de promocions d'habitatges protegits nous de les anteriors ciutats, hauria de veure's compensada per una discriminació positiva, més intensa que l'actual, dels habitatges de segona mà, del lloguer social i de la rehabilitació d'habitatges.
- g] objectius excessivament quantitius i poc fixats en l'atenció de col·lectius amb necessitats específiques.

h] insuficiència dels ajuts a la rehabilitació.

i] previsió de dificultats de disponibilitat de sòl a mig i llarg termini.

- 2) En el segon bloc, d'objectius als que ha de fer front una política d'habitatge, aquell format per aspectes no contemplats en els Plans d'una forma explícita, els resultats no poden ser enfocats més que sota una òptica crítica, tal com es planteja al Capítol 6 d'aquest treball. Les problemàtiques específiques dels immigrants, la població amb problemes d'exclusió, les famílies monoparentals, les situacions familiars de marginació temporal, constitueixen camps que no troben cabuda dins les especificacions dels Plans. La manca d'una intervenció pública que abordi aquests aspectes d'una manera global i integrada, dificulta lògicament la seva resolució, deixant-la en mans d'iniciatives disperses, sovint desconexades del context general i poc informades sobre els mecanismes que actuen en paral·lel.

En aquest cas, la valoració del Pla no es pot fer en base als resultats obtinguts ja que no els contemplava, sinó que cal fer una valoració, a priori, que posi en evidència aquelles realitats que els plans ignoren i que posi en qüestió l'eficàcia potencial d'una planificació que no té en compte aquests aspectes.

No es tracta, doncs, en aquest cas de valorar l'ineficiència en l'execució i compliment d'objectius proposats, sinó de posar en relleu les mancances de disseny, de distorsió i d'inequitat de la política d'habitatge.

Aquesta qüestió que s'analitza en el Capítol 6, "L'Habitatge com a problema", i que porta a les següents conclusions:

- a] Hi ha unes dimensions de la qüestió de l'habitatge que s'escapen totalment dels criteris que configuren els Plans plurianuals de la política de l'habitatge que es plantifiquen des de l'Administració.

- b] És a partir de tenir en compte la dimensió “social”, que l’habitatge apareix com a problema. Les situacions que hem contemplat a l’analitzar les dades facilitades pels Serveis d’Ajuda Econòmica de Càritas en són un exemple. Aquest és un aspecte que depassa el que podríem qualificar com a dificultats “normals” que avui en dia comporta l’accés a la propietat, o lloguer, d’un habitatge.
- c] Aquestes situacions únicament són ateses des de les institucions que es plantegen com objectiu prioritari l’atenció dels sectors de població que es troben en situacions de precarietat econòmica i social, i que no solament tenen dificultats per accedir a un habitatge sinó que moltes vegades se’n veuen privats del que tenien (desnonaments).
- d] Existeixen unes situacions “consolidades o anquilosades”, l’exemple dels passatges i passadissos -barraquisme-, que es converteix en el camp de cultiu permanent de la marginació. No hi ha dubte que es tracta de situacions en les que es fa evident la influència entre “continent” i “contingut”. Una mínima dimensió social en la planificació ha de tenir present aquestes situacions.
- e] Dificilment aquesta problemàtica pot ser assumida únicament des de l’Administració Municipal. Són masses els elements que hi entren en joc. Sobretot quan es tracta de municipis que ja arrosseguen des dels inicis situacions problemàtiques. Dificilment es pot pensar en una planificació de promoció d’habitatges quan es donen unes situacions que necessiten solucions immediates, i per altra part hi han barris en els que la única sortida vàlida es enderrocar i procurar que els afectats no quedin sense habitatge.
- f] Quan des de l’Administració Municipal s’intenta projectar “plans d’habitatge”, difícilment poden satisfer les demandes que el coneixement d’aquesta actuació desvetlla en la població. Santa Coloma de Gramenet n’és un exemple. Per altra part, el ventall de qüestions a resoldre és tant ample (disponibilitat de sòl, mitjans econòmics, etc.) que forçosament s’hi han d’implicar altres estaments.

g] Des d'un punt de vista estrictament legal el dret per a tothom de gaudir d'un habitatge és molt clar, però el que passa és que la realitat social supera la ficció legal i es produeix un gran buit entre ambdues.

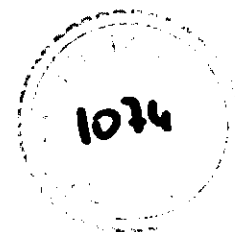
En darrer lloc, l'estudi incorpora una aproximació a "La política d'habitatge a Europa" que proporciona un marc de referència més ampli alhora de valorar l'eficàcia social de la política analitzada. A aquest nivell, les reflexions que s'apunten són les següents:

Les noves tendències en política d'habitatge a Europa es poden definir com d'un clar procés de liberalització, amb increment del protagonisme del mercat, disminució de la participació dels governs centrals e important privatització.

Segons CECODHAS (Comité Europeu de Coordinació de l'Habitatge Social) la situació actual de l'habitatge a Europa presenta:

- a] Incapacitat del mercat per resoldre els problemes d'allotjament del conjunt de la societat.
- b] Agreujament de persones mal allotjades en particular provocat per l'acceleració dels fluxos migratoris.
- c] Ressorgiment de fenòmens de segregació, exclusió i violència social en nombroses àrees urbanes on els problemes generals d'integració es veuen agreujats per errors urbanístics i arquitectònics.
- d] Reducció dels fons públics destinats a polítiques de vivenda i benestar social.

És difícil predir si el procés d'integració generarà segregació, de tota manera la immigració sempre implica un component ètnic. Si els governs centrals continuen retirant-se del sector, això ha de menar a la segregació i a l'exclusió social. D'altra banda la creixent immigració portarà els governs a augmentar les polítiques d'habitatge, com ha succeït a Alemanya després de la reunificació.



**2- SITUACIÓ DE L'HABITATGE A CATALUNYA
A COMENÇAMENTS DELS ANYS NORANTA**

*Equip EARHA
Carme Trilla i Bellart*

Barcelona, juny de 1998

ÍNDEX

- Introducció
- Taules de Diagnosi elaborades per Carme Trilla i Bellart
- Extracte del llibre “Balanz de la política d’habitatge a Catalunya”
(EARHA, 1996)

INTRODUCCIÓ

Els anys vuitanta a Catalunya finalitzen amb una problemàtica especialment greu. L'oferta d'habitatges protegits arriba a uns mínims històrics i l'accés a un habitatge del mercat lliure esdevé pràcticament impossible per a la majoria de la població.

En els quadres i el text que segueixen, s'analitza la situació de l'habitatge a començaments dels anys noranta, moment en que es pren consciència de que s'ha de fer front a una crisi del sector que s'ha anat gestant en el darrer quinquenni dels vuitanta.

Aquesta anàlisi es presenta inicialment sota la forma d'un quadre sintètic que permet comparar, de manera visual, cada un dels símptomes que assenyalaven aspectes problemàtics i situar-los cadascun d'ells dins de l'entorn en el que s'enquadren. Les dificultats bàsiques del període s'apleguen al voltant de sis grans diagnòstics:

- 1- Constatació d'una fase del cicle marcada pel creixement de les necessitats de nous habitatges principals. Per raons demogràfiques (fase encara creixent de les lleves de 20 a 35 anys, allargament de l'esperança de vida i noves formes d'immigració), per raons sociològiques (canvis en les formes de convivència i reducció del tamany familiar) i per raons d'envelliment i obsolescència dels parcs existents.
- 2- Constatació de les dificultats de tipus econòmic que aquestes necessitats creixents d'habitatge troben per poder convertir-se en demanda i per poder accedir al mercat. La forta inflació dels anys anteriors, l'elevat cost del diner, la baixa producció d'habitatges protegits, l'empitjorament dels mercats laborals, són alguns dels aspectes que en els quadres es detallen amb major exhaustivitat.
- 3 i 4- La traducció d'aquestes dificultats en alteracions en els fluxos de formació de noves famílies, les quals, al seu torn, passen a generar nous dèficits (encoberts) d'habitatge.

- 5- La descompensació en l'estructura de rendes de la població i la incidència que en aquest procés té la tinença d'habitatge.
- 6- La percepció de la temàtica de l'habitatge com una de les preocupacions socials bàsiques.

Complementant els anteriors diagnòstics s'incorpora a continuació de les següents taules una segona visió sobre la situació de l'habitatge a començament dels anys noranta, aquesta més descriptiva, realitzada per l'Equip EARHA dins l'estudi "Balanç de la política d'habitatge a Catalunya" i publicat per la Fundació Jaume Bofill l'any 1996.

SITUACIÓ DE L'HABITATGE A CATALUNYA A COMENÇAMENTS DELS ANYS 90: DIAGNOSIS

1) Fase de creixement de les necessitats de nous habitatges principals		
ENTORN	SÍMPTOMES	INDICADORS
Demogràfic	<ul style="list-style-type: none"> - Augment de les poblacions incloses en les cohorts entre 20 i 35 anys. - Allargament de l'esperança mitja de vida. - Noves formes d'immigració. 	<p>Població 20-35 anys/total 1970: 21,3% 1980: 21,6% 1990: 23,2%</p> <p>Esperança mitjana de vida 1975: 74,2 anys 1990: 77,3 anys</p>
Sociològic	<ul style="list-style-type: none"> - Descens en la dimensió mitjana de les famílies: · augment llars unipersonals · augment llars monoparentals 	<p>Evolució DMF (*) 1970 1980 1990 1996 3,89 3,39 3,13 2,85</p> <p>Llars unipersonals 1980: 9,6% 1990: 13,6%</p> <p>Llars monoparentals 1990: 8,18%</p>
Edificatori	<ul style="list-style-type: none"> - Augment necessitats de reposició del parc existent d'habitatges: · aparició de problemes nous de conservació d'edificis (patologies, envelliment prematur) · dificultats de creixement sobre sòl nou en zones urbanes 	<p>Parc habitatge antic: abans 1950: 22% 1950-1980: 68%</p> <p>Parc habitatge amb deficiències: 1990: 11,3% (308.000 hab)</p>

(*) DMF: Dimensió Mitjana Familiar

2) Dificultats per traduir les noves necessitats d'habitatge en demanda efectiva		
Diagnòstic:	SÍMPTOMES	INDICADORS
<p>Econòmic</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encariment dels preus dels habitatges lliures. - Encariment dels preus dels lloguers nous. - Tipus d'interès elevats. - Escassa producció d'habitatges en zones urbanes. - Intensificació de la desigualtat en les dificultats d'accés a l'habitatge, segons dimensió dels municipis. 	<ul style="list-style-type: none"> Increment preus lliures 1986-1990 Increment preus lloguer 1986-1990 Tipus d'interès hipotecaris 1990 Variació habitatges acabats 1986-1990 Variació "accessibilitat" 1986-1990 	<p>Barcelona: +203% Àmbit Metropolità: +196% Catalunya: +115%</p> <p>Barcelona: +144%</p> <p>16,66%</p> <p>Barcelona: 3.097- 2.048 Província BCN: 16.298-18.556 Catalunya: 24.278-42.524</p> <p>Barcelona: 32% - 106% Àmbit Metrop.: 30% - 83% Catalunya: 24% - 55%</p>
<p>Política habitatge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reducció dràstica de l'oferta d'habitatge de protecció oficial: - canvis mecanismes de finançament privilegiat - canvis en la regulació fiscal - control pressupostari dels mòduls - regulacions de curta durada (anuals) - Escassetat d'oferta d'habitatge de lloguer moderat. - Escassetat d'oferta d'habitatge de promoció pública. - Insuficient atenció a les necessitats habitatge dels nous col·lectius d'immigració. 	<ul style="list-style-type: none"> Protecció oficial/total oferta 1986-1990 Convenis finançament 1986-1990 Tributació Protecció Oficial IVA (1985) Tributació Protecció Oficial, impostos locals (1989) Evolució mòdul protecció oficial 1987-1990: +15% Promoció pública acabada 1987-1990 Catalunya: 4.265 hab. (2,68%) 	<p>Barcelona: 80% - 10% Província BCN: 66% - 11% Catalunya: 62% - 10%</p>
<p>Laboral</p> <ul style="list-style-type: none"> - Empitjorament de les condicions laborals: <ul style="list-style-type: none"> - especialment per als joves. - Empitjorament de les condicions salarials. 	<ul style="list-style-type: none"> Evolució salaris 1988-1990: +17% 	

Diagnòstic: 3) Alteracions en els fluxes de formació de noves famílies		
ENTORN	SÍMPTOMES	INDICADORS
Demogràfic	<ul style="list-style-type: none"> - Retenció en els fluxes de formació de noves famílies. - Retard en l'edat d'emancipació dels joves. 	Formació famílies 1980-1990 Evolució taxes de caps de llar 1980 total: 29,7 1990 total: 32,3 1980, 20 a 24 anys: 11,7 1990, 20 a 24 anys: 6,7 1980, 25 a 29 anys: 36,2 1990, 25 a 29 anys: 26,2 1980: 25,8(h), 23,4(d) 1990: 29(h), 27(d)
Diagnòstic: 4) Acumulació de dèficits en la demanda		
ENTORN	SÍMPTOMES	INDICADORS
Demogràfic i edificatori	<ul style="list-style-type: none"> - Dèficit històric - Dèficit conjuntural - Dèficit qualitatiu 	
Diagnòstic: 5) Descompensació en l'estructura de rendes de la població		
ENTORN	SÍMPTOMES	INDICADORS
Socio-econòmic	<ul style="list-style-type: none"> - Increment de la desigualtat en la distribució de renda, afavorida per la tinença d'habitaige. - Ampliació de les capes socials susceptibles de rebre ajut públic per a resoldre el seu problema d'allotjament. 	

Diagnòstic: 6) Canvis en la percepció i en la mentalitat social sobre la problemàtica de l'habitatge		
ENTORN	SÍMPTOMES	INDICADORS
Social	<ul style="list-style-type: none"> - Intensificació de la preocupació social per l'habitatge. - Preocupació per l'optimització de l'ús del parc existent: <ul style="list-style-type: none"> · parc vacant · rehabilitació · segona mà - Pressió sobre la necessitat de coherència competencial entre els diversos nivells de l'administració. 	Participació parc vacant/parc total 1990: 14,2%

EXTRACTE DEL LLIBRE “BALANÇ DE LA POLÍTICA D’HABITATGE A CATALUNYA”. EARHA 1996:

- L’evolució del sector a finals dels anys vuitanta.
- Orientacions de la política d’habitatge a principis dels anys noranta.
- Els objectius del Pla de l’Habitatge 1992-1995.
- El Pla a Catalunya.

L'evolució del sector a finals dels anys vuitanta se significa pels següents aspectes:

- La recuperació econòmica que s'inicia l'any 1986 dona pas a un augment de la demanda d'habitatges que provoca l'augment dels preus i el que s'ha vingut a denominar el "boom" immobiliari de finals dels anys vuitanta.
- A Catalunya s'arriba al nombre màxim d'habitatges acabats dels darrers deu anys quan el 1989 es construeixen més de 45.000 habitatges (veure Taula 1.7). Els preus augmenten un 128% entre 1986 i 1990 (veure Taula 1.8), mentre que el cost de la vida tan sols ho fa en un 25,6%.
- Superada la crisi econòmica, es considera que ja no és objectiu de la política d'habitatge l'incentivar el sector de la construcció i que tampoc és necessari un nou Pla de l'Habitatge que garanteixi una determinada quota d'habitatges protegits. Com a conseqüència, la construcció d'aquest tipus d'habitatge disminueix de forma considerable. Entre 1989 i 1991, la mitjana d'habitatges acabats de protecció oficial i promoció pública directa tan sols és de 4.700 habitatges/any, quan en els vuit anys anteriors era de 14.600 habitatges/any. La construcció s'ha reduït en més d'un terç.
- Aquests fets coincideixen amb uns tipus d'interès del mercat hipotecari dels més elevats d'Europa, superiors al 16%. Amb aquest panorama es limita extraordinàriament l'accés a un habitatge. En efecte, l'esforç per comprar un habitatge es multiplicà gairebé per dos entre 1986 i 1991. En el primer d'aquests anys, la devolució del préstec hipotecari representava el 33% d'una renda familiar amb un únic perceptor i un salari mitjà, mentre que l'any 1991 l'esforç necessari es situava en el 59% (veure "La accesibilidad a la vivienda en España". Rosa Gómez i Gustavo Levenfeld a la revista Vivienda núms. 24-25 del Banco Hipotecario).

Els anys vuitanta finalitzen amb una problemàtica especialment greu. L'oferta d'habitatges protegits arriba a uns mínims històrics i l'accés a un habitatge del mercat lliure esdevé pràcticament impossible per a les unitats familiars per sota de les 3,5 vegades el salari mínim interprofessional (any 1990= 2.754.271 ptes.), situació en què es troba el 70% de la població.

Evolució de la construcció d'habitatges a Catalunya
- Habitatges acabats 1981-1995 -

ANY	Habitatges protegits				Habitatges Lliures (2)	Total Habitatges Acabats (1) + (2)
	Promoció Pública	Protecció Oficial	Preu Taxat (*)	Total (1)		
1.981	1.215	10.450	-	11.665	23.357	35.022
1.982	1.153	12.883	-	14.036	21.403	35.439
1.983	1.183	11.046	-	12.229	17.934	30.163
1.984	1.792	12.658	-	14.450	14.364	28.814
1.985	2.203	13.957	-	16.160	15.179	31.339
1.986	1.644	16.083	-	17.727	13.582	31.309
1.987	2.391	15.492	-	17.883	17.544	35.427
1.988	1.014	11.685	-	12.699	23.038	35.737
1.989	215	6.407	-	6.622	38.979	45.601
1.990	645	3.634	-	4.279	38.245	42.524
1.991	1.391	1.945	-	3.336	34.058	37.394
1.992	1.308	1.963	778	4.049	26.933	30.982
1.993	1.055	2.682	3.680	7.417	26.262	33.679
1.994	1.538	3.552	8.325	13.415	19.455	32.870
1.995	1.300	5.109	9.684	16.093	22.963	39.056
TOTAL	20.047	129.546	22.467	172.060	353.296	525.356

(*) El règim de Preu Taxat té el seu origen en el R.D. 1932/91. S'han considerat habitatges nous acabats en aquesta modalitat el 50% dels aprovats per la DGAH en el període 1991-1994.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la DGAH / Col·legis d'Aparelladors.

**Evolució del preu mitjà de l'habitatge de nova
construcció a Catalunya**

(Ptes./m2. construït)

<u>Any</u>	<u>Barcelona Ciutat</u>	<u>Barcelona i conurbació</u>	<u>Catalunya sense conurbació</u>	<u>Catalunya</u>
1.986 (*)	67.258	s.d.	s.d.	56.500
1.987	102.712	71.324	56.503	60.949
1.988	146.554	108.213	63.336	80.299
1.989	191.065	156.621	88.771	109.126
1.990	203.274	187.792	103.592	128.852
1.991	210.925	179.392	105.859	123.267
1.992	228.471	213.962	115.720	155.720
1.993	233.937	221.173	119.897	163.073
1.994	230.485	216.513	116.715	155.421
1.995	245.239	220.218	118.968	149.752

(*) Per l'any 1986 sols es disposa del preu mitjà de Barcelona (Tecnigrama) i de Catalunya (Sociedad de Tasación).

Font: "Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya"
D.G.A.H. Generalitat de Catalunya.

A més, en el decurs de la dècada s'ha acumulat un dèficit d'habitatges al no cobrir-se les necessitats d'habitatge estimades en els diferents Plans que són les següents:

Catalunya, període 1981-1990

Anys	Necessitats d'habitatges protegits(*)	Habitatges protegits acabats	Diferència
	(1)	(2)	(2)-(1)
1981-1983	90.000	37.930	-52.070
1984-1987	90.000	66.220	-23.780
1988-1990	45.000	23.600	-21.400
	225.000	127.750	-97.250

(*) Es consideren que les necessitats de Catalunya són un 15% de les estimades pel conjunt de l'Estat en els corresponents Plans de l'Habitatge. Les dades del període 1988-1990, al no existir Pla, són una projecció dels anteriors períodes.

La magnitud d'aquest dèficit de gairebé 100.000 habitatges, unit a la situació de fort encariment dels preus dels habitatges nous i de segona mà, així com el mercat escàs del lloguer, són factors que incideixen directament en el retard de l'edat d'emancipació dels joves i en el descens de la taxa de natalitat. Qüestions que, sens dubte, tenen repercussions socials, i també econòmiques, d'ampli abast per a l'estructura i el futur del país.

Un efecte negatiu addicional és l'expulsió de la gent jove de Barcelona i la seva conurbació que, com a conseqüència del major encariment dels preus en aquests àmbits (veure Taula 1.8), ha de buscar l'habitatge per a viure a zones cada cop més allunyades del centre metropolità.

Orientacions de la política d'habitatge a principis dels anys noranta

L'anàlisi realitzada a l'anterior apartat sobre l'evolució del sector de l'habitatge, pretén posar de relleu aquelles qüestions que més significativament han incidit en el desenvolupament d'aquest sector. Els problemes que com a conseqüència d'aquesta evolució es presenten a l'iniciar-se la dècada dels anys 90 poden resumir-se en els punts següents:

- 1- El **dèficit** existent a Catalunya entre necessitats estimades d'habitatges protegits d'obra nova i els habitatges realment acabats entre 1982 i 1990 és de l'ordre dels 100.000 habitatges.
- 2- Aquest **dèficit** no pot ser absorbit, alternativament, per l'oferta **parc d'habitatges a lloguer**, públic o privat, doncs aquest és en procés de franca regressió.
- 3- El **preu dels habitatges** del mercat lliure s'incrementa entre 1986 i 1990 un 128% a Catalunya, a Barcelona un 202%, mentre que el cost de la vida tan sols augmentava un 25,6%. El preu dels habitatges de segona mà evoluciona de forma paral·lela.
- 4- El nivell del preu dels habitatges junt als elevats tipus d'interès del mercat hipotecari, limitaven extraordinàriament **l'accés a l'habitatge** del mercat lliure, essent pràcticament impossible per ingressos familiars per sota de les 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, segment aquest que representava el 70% de les llars de Catalunya.
- 5- Les conseqüències del **dèficit d'habitatges** incideixen especialment en els joves per als qui la política d'habitatge no actuava com un instrument de redistribució de rendes tot i compensant la seva precarietat econòmica i el fet de ser els menys afavorits per **l'estat del benestar**.

- 6- La crítica situació dels joves determina, a la vegada, importants canvis en l'evolució i estructura demogràfica del país. Així doncs, es produeix un retard en l'edat **d'emancipació**, disminueix la fecunditat i la taxa de natalitat se situa a un dels nivells més baixos d'Europa.
- 7- **Altres necessitats** desateses per la insuficient oferta d'habitatges assequibles són les que es deriven de les famílies sense llar o vivint en condicions precàries, la gent gran amb problemes d'allotjament i els col·lectius d'immigrants.
- 8- L'oferta d'habitatges protegits es localitza, per qüestions de preu i disponibilitat de sòl, en punts cada cop més allunyats de les grans concentracions urbanes, especialment de les ciutats de la conurbació de Barcelona. Aquest fet provoca **l'emigració de les joves** parelles que busquen un habitatge i el consegüent envelliment de les ciutats que abandonen.
- 9- Contradictòriament amb la situació de dèficit fins ara descrita, el parc d'habitatges de Catalunya té una proporció de més del **14% d'habitatges desocupats**. Els nivells de **rehabilitació i reposició** del parc d'habitatges per aconseguir disminuir aquest percentatge, són clarament inferiors que els assolits a França i d'altres països europeus.
- 10- La construcció de nous habitatges es troba fortament determinada per la manca de sòl **edificable** amb condicions. No hi ha una oferta àmplia, els preus de repercussió són excessius i les condicions urbanístiques poc adequades a la realitat del mercat.

Conscient d'aquesta problemàtica, el Ministeri d'Obres Públiques i Transports designa a un comitè d'experts per tal que elabori un document tècnic sobre l'orientació de la política d'habitatge a Espanya. Els resultats dels diferents treballs i deliberacions es publiquen a *Informe para una nueva política de vivienda V90* (MOPT 1992).

Al principi d'aquest informe s'assenyala:

"La motivación de este informe parte de la existencia de un problema de vivienda, que afecta esencialmente a los estratos sociales de rentas medias y bajas y que se agrava especialmente durante los últimos años, debido al aumento de los precios de las viviendas en las grandes ciudades y a la inadecuación de las medidas de intervención que venían usándose hasta ahora."

Els objectius que es proposen per a desenvolupar la nova política són resumidament:

- Garantir l'accés a l'habitatge a aquells estrats socials que, pel seu nivell de renda, no poden accedir a ella ja sigui per la via de l'adquisició o del lloguer.
- Compensació de les desigualtats que, en termes de renda disponible, es produeixen a la societat (política redistributiva).
- Fomentar la construcció.
- Aconseguir l'equilibri territorial.

Els objectius del Pla de l'Habitatge 1992-1995

Coincidint amb la realització de l'anterior Informe del Comitè d'Experts, l'administració central va promulgar dos reials decrets amb l'objectiu de fer front als problemes d'habitatge existents a principis dels anys noranta.

El primer d'ells, R.D. 1668/91 de 15 de novembre de 1991, sobre finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl, representava establir per primera vegada una vinculació entre la política d'habitatge i la política de sòl. Les principals característiques d'aquest decret són:

- Oportunitat: Es reconeix la importància de disposar de sòl a un preu que faci possible la promoció d'habitatges protegits.
- Actuacions protegibles: Adquisició de sòl urbanitzat; urbanització de sòl; adquisició onerosa i immediata urbanització de sòl; adquisició onerosa de sòl per a la formació de patrimoni públic.
- Requisits:
 - Promotor públic o privat.
 - Operació presentada per la comunitat autònoma al MOPT dins d'un conveni-programa.
 - Destí preferent del sòl per habitatges protegits (mínim del 75% de l'edificabilitat).
 - Dret de tempteig i retractament sobre els habitatges de protecció oficial.
- Ajuts consistents en l'obtenció de préstecs qualificats amb les següents condicions:
 - Import màxim: el cost de l'adquisició.
 - Termini: 6 anys amb 3 de carència.
 - Tipus d'interès: el de conveni menys 6 punts de subsidiació.
 - El préstec subsidiat pot ser substituït per una subvenció equivalent al 15% del cost de l'actuació.

El segon decret té data de 20 de desembre de 1991 (R.D. 1932/91) i estableix les mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatges. A partir d'aquesta norma es recupera la figura del pla quadriannual per tal de donar estabilitat a la política d'habitatge, estabilitat que s'havia perdut d'ençà el darrer pla 1984-1987. S'estableixen doncs, les bases pel desenvolupament del nou Pla 1992-1995. Els aspectes més significatius del decret són:

- Supressió de les diferències de tractament entre promotor públic i promotor privat pel que fa a la protecció oficial de règim especial.
- Augment del límit màxim d'ingressos familiars ponderats dels usuaris, passant de 5 vegades el Salari Mínim Interprofessional a 5,5 vegades. També s'augmenta el nivell dels ajuts.
- Es crea la figura de *primer accés* per a aquelles persones que volen adquirir el seu primer habitatge. En aquest cas es preveu una major subsidiació d'interessos, així com subvencions específiques.
- L'adquirent d'habitatge a preu taxat pot obtenir finançament a tipus subsidiat quan es tracti d'habitatges de nova construcció i també d'habitatges ja existents, siguin nous o usats.
- Especial tractament als habitatges de lloguer segons el qual, l'arrendador reb subvencions específiques en funció de la superfície dels habitatges.

Amb posterioritat a l'anterior decret, s'aprova el R.D. 726/93 de 14 de maig de 1993 on es regula el finançament d'actuacions protegibles en matèria de rehabilitació d'immobles. En la seva declaració d'intencions es fa explícit que, en el passat, la política d'habitatge s'ha caracteritzat a Espanya per concedir una atenció prioritària a la promoció de nous habitatges de protecció oficial. Que la nova política s'encamina vers ajuts cada vegada més dirigits a les persones necessitades d'habitatges (subvenció a la persona) i menys vers l'estímul de la construcció de nous habitatges (subvenció a la pedra). També s'indica que

les necessitats d'habitatge poden ser ateses a partir del parc ja construït amb un cost significativament inferior, en la majoria dels casos, al de les actuacions d'habitatges de protecció oficial d'obra nova.

L'objectiu fonamental d'aquest decret és complementar l'anterior R.D. 1932/91, en el que es definia el sistema de finançament qualificat de la rehabilitació, tot establint una prioritat a favor de les actuacions en àrees o programes d'iniciativa dels Ajuntaments i Comunitats Autònomes.

En aquest darrer cas, el MOPT pot aportar un ajut econòmic directe i global al promotor, de fins el 30% del cost total de l'actuació. Es valoraran les propostes en funció dels següents criteris de prioritat:

- La recuperació de zones o barris en procés de degradació, mitjançant actuacions de caràcter integral.
- La recuperació d'edificis desocupats per a la seva oferta al mercat de lloguer.
- L'existència en la zona objecte de l'actuació d'immobles predominantment arrendats amb contractes de pròrroga forçosa.
- Els ingressos mitjans ponderats dels ocupants dels habitatges afectats.

El conjunt de l'anterior normativa determina quines són les actuacions protegibles en matèria d'habitatge que, resumint la descripció que d'elles se'n fa en el document del Pla de l'Habitatge 1992-95 a Catalunya, es correspon als següents punts:

- **La protecció oficial en règim especial**, és un sistema pensat per a jugar un paper intermedi entre la promoció pública i la protecció oficial tradicional. Els requisits són que el preu de venda dels habitatges sigui inferior als de protecció oficial (per a l'any 1992 i per l'àrea 1a., el preu no podia ser superior als 7,5 MPTA., per un habitatge de 90 m².) i

que els ajuts públics siguin més intensos (subsidis del tipus d'interès dels préstecs, fins a obtenir un interès del 5% i subvencions del 10% del preu de venda).

Els promotors en règim especial, a diferència dels de règim general, tenen la possibilitat d'obtenir crèdit amb subsidiació fins al 5%, si els habitatges es destinen a la venda, i fins al 4% si es destinen al lloguer.

- **La protecció oficial en règim general** és el sistema que va ser arbitrat l'any 1976 i que s'ha mantingut inalterat fins avui.

En el pla 1992-95, el preu màxim de venda d'aquests habitatges era el que es pot observar a la Taula 2.1. El Pla introdueix com a novetat la prioritat a **la primera compra d'un habitatge** i que aquest sigui de menys de 70 m²., i concedeix en aquest cas, unes subvencions més altes (el 10% en comptes del 5% del preu de venda) i una subsidiació del tipus d'interès més forta (fins al 6,5%, en comptes del 7,5%).

El promotor d'habitatges de protecció oficial en règim general no rep en la nova normativa cap tipus d'ajut (excepte crèdit a tipus de conveni), si no és en el cas que els habitatges es vulguin destinar a lloguer (en aquest cas, el tipus d'interès és subsidiat fins al 5% i el promotor pot rebre subvenció).

- **El preu taxat** és una modalitat nova en el conjunt de l'Estat però que ja havia estat experimentada a Catalunya i que se situa a mig camí entre la promoció lliure i la protecció oficial. Presenta, com a principals atractius respecte de la protecció oficial les següents característiques: que els habitatges no s'han de sotmetre a cap tipus especial de seguiment administratiu i que els ajuts poden aplicar-se a habitatges nous, de construcció recent o de segona mà. Els avantatges de la flexibilitat d'aquesta fórmula es veuen reforçats pel fet que els preus de venda s'ajusten més a la realitat del mercat on aquests habitatges s'han de produir (vegeu Taula 2.1).

CONDICIONS BÀSIQUES DEL PLA 1992-1995
Preus de Venda Màxims, Condicions i Ajuts
(PV= mòdul ponderat x coeficient x superfície)

Modalitats de protecció	Superfície màxima (m2. útils)	AREA 1a.		AREA 2a.	Ingressos màxims *	AJUTS		
		Influència Barcelona	General			Crèdit Subvenció	Interès Subsidiat	
Mòdul ponderat 1992 (MP)			84.167	76.592				
Protecció oficial								
Règim especial (1 x MP x sup.)	90		7.575.030	6.893.280	2,5 SMI	C+S	5%	
Règim general (1,2 x MP x sup.) primer accés	70		7.070.028	6.433.728	3,5 SMI	C+S	6,5%	
normal	align="center">90		align="right">9.090.036	align="right">8.271.936	3,5 SMI	C+S	7,5%	
						4,5 SMI	C	9,5%
						5,5 SMI	C	11%
Preu taxat								
(1,7 x MP x sup.) (1,5 x MP x sup.) primer accés	70	10.015.873	8.837.535	8.042.160	3,5 SMI	C+S	6,5%	
normal, 90m2.	align="center">90	align="right">12.877.551	align="right">11.362.545	align="right">10.339.920	3,5 SMI	C+S	7,5%	
						4,5 SMI	C	9,5%
normal, 120m2 (1,5 x MP x sup.)	align="center">120		align="right">15.150.060	align="right">13.786.560	3,5 SMI	C	11%	
						4,5 SMI	C	11%
						5,5 SMI	C	11%

(*) 2,5 SMI = 2,8 MPTA/any, aproximadament.

3,5 SMI = 4 MPTA/any, aproximadament.

4,5 SMI = 5 MPTA/any, aproximadament.

5,5 SMI = 6 MPTA/any, aproximadament.

Font: DGAH

També en aquest cas, la normativa dóna prioritat al primer accés a l'habitatge, al fet que aquest sigui de menys de 70 m²., i a l'haver constituït un compte d'estalvi-habitatge.

- **Els ajuts a la rehabilitació** consisteixen en la concessió de crèdits tous i subsidiats, i de subvencions quan es duen a terme obres per a la millora estructural o funcional d'edificis o d'habitatges. La gradació de la intensitat dels ajuts depèn, en aquest cas, no tan sols del nivell d'ingressos del sol·licitant sinó també del tipus d'obres que s'hagin de fer, de la localització de l'edifici o de la seva antiguitat.

Tot i això, per a poder rebre ajuts per a la rehabilitació, els edificis han de tenir una antiguitat mínima de 10 anys i els sol·licitants han de tenir uns ingressos per sota de 3,5 vegades el S.M.I. Les subsidiacions dels tipus d'interès són fins al 6,5%, quan les obres actuen sobre l'estructura i funcionament de l'edifici, i fins al 7,5%, quan les obres són d'habitabilitat de l'habitatge.

- **La protecció oficial a partir de la rehabilitació.** En aquest cas, l'objectiu que es pretén assolir és que els promotors actuïn més activament en el terreny de la rehabilitació, facilitant-los crèdit i subvenció si compren edificis per a rehabilitar-los i després oferir-los per a la venda o posar-los de lloguer. La condició imposada és que els habitatges que finalment s'obtinguin d'aquest procés han de seguir un esquema de comercialització com el dels habitatges de protecció oficial, per al qual els futurs compradors rebran els mateixos ajuts que si es tractés d'habitatges de nova construcció.

Es fa difícil, encara, preveure la incidència que aquesta modalitat d'ajut podrà tenir sobre el sector, tant per la seva novetat com per la manca de punts de referència de volum d'activitat que aquesta activitat pot revestir en el mercat lliure.

- **La protecció de sòl.** La política d'estímul a la urbanització, o a la compra de sòl, és nova dins la normativa estatal. Ha estat inclosa en el Pla com un reconeixement del fet que bona part de la problemàtica de l'habitatge té el seu origen en la manca de sòl convenientment urbanitzat i en el cost del sòl.

Els ajuts consisteixen en l'obtenció de crèdits tous (al 12,25% d'interès per a l'any 1992), concedits per les institucions financeres -bàsicament la banca oficial- que així ho pactin amb el MOPT i en la subsidiació de sis punts d'interès, a càrrec del MOPT, d'aquests mateixos préstecs. Els promotors, com a contrapartida, s'han d'obligar a construir, dins d'uns terminis fixats, habitatges amb unes proporcions elevades de protecció oficial i de preu taxat (52%, protecció oficial; 23%, preu taxat; i un 25%, residencial o no, lliure).

Cada comunitat autònoma ha d'elaborar el seu mapa de prioritats territorials d'aquests ajuts i ha de supervisar les sol·licituds i el grau de compliment dels compromisos del concurs.

El Pla a Catalunya

El Pla de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, més de complementar els ajuts estatals, incorpora els habitatges de promoció pública i nous capítols de rehabilitació d'habitatges (veure Taula 2.3).

Seguint el contingut del document del "Pla de l'Habitatge 1992-95 a Catalunya", la **"promoció pública d'habitatges**, constitueix l'eina bàsica per a satisfer les necessitats d'allotjament de la població que es veu desplaçada per operacions de tipus urbanístic, en els programes de regeneració de teixits urbans o les necessitats derivades dels processos de remodelació de barris."

"La promoció pública, que absorbeix la part més important dels recursos públics autonòmics en matèria d'habitatge (10.000 MPTA/any), es caracteritza pel fet que és l'Administració la que actua com a promotora i finançadora dels habitatges. En conseqüència, l'accés a aquests habitatges és el que gaudeix de més avantatges, tant pel que fa al preu absolut (no poden superar un preu del 90% del mòdul per m². útil: al voltant dels 6 MPTA. per un habitatge de 90 m².), com per les condicions de finançament (pagaments ajornats a un tipus d'interès del 5%, que es pot pagar durant vint-i-cinc anys)".

"Els ajuts a la rehabilitació. Aquesta és una línia que la Generalitat ha mantingut complementàriament als estímuls estatals des de l'any 1982, i que actualment té encara una raó clara de ser pel fet que els objectius que es volen assolir són essencialment diferents. Concretament, els ajuts autonòmics estimulen la rehabilitació als municipis petits, rurals, i a tots aquells barris o centres històrics que, atesa llur importància històrica, sociològica o arquitectònica, requereixen un tractament prioritari".

En el mateix document del "Pla de l'Habitatge 1992-1995 a Catalunya" es fa una estimació de les necessitats d'habitatge de la població. El mètode utilitzat és el de *"l'evolució en el temps de la grandària de les famílies"*. El resultat situa les necessitats en una forquilla entre 23.000-28.000 habitatges/any, sense tenir en compte les necessitats de reposició del parc d'habitatges existent ni el dèficit acumulat en anteriors períodes.

PLA DE L'HABITATGE 1992-1995 A CATALUNYA

Tipus d'actuació	PLA ESTATAL		PLA GENERALITAT		PLA AGREGAT	
	Habitatges	Import	Habitatges	Import	Habitatges	Import
Promoció directa	*	*	8.000	40.000 **	8.000	40.000
H.P.O. règim especial	4.250	8.300	-	-	4.250	8.300
H.P.O. règim general	17.200	10.036	-	3.000	17.200	13.036
Preu taxat	29.860	20.156	-	6.000	29.860	26.156
Rehabilitació	6.110	3.230	8.000	2.000	14.110	5.230
<i>Total actuacions habitatge</i>	<u>57.420</u>	<u>41.722</u>	<u>16.000</u>	<u>51.000</u>	<u>73.420</u>	<u>92.722</u>
Rehabilitació patrimoni públic	-	-	24.000	24.000	24.000	24.000
Sòl	-	3.243	-	40.000 **	-	43.243
TOTAL PLA	57.420	44.965	40.000	115.000	97.420	159.965 ***

Font : Elaboració pròpia a partir de les dades de la D.G.A.H. Generalitat de Catalunya.

* caldria considerar, a més a més, l'aportació de 700 MPTA anuals que el MOPT fa per la reparació del barri de Sant Cosme i dels habitatges del Governador. (700 x 4 = 2.800)

** la inversió de l'Institut Català del Sòl es cobreix, en part, amb recursos dels pressupostos de la Generalitat /28.000 MPTA/ i, en part, amb recurs a crèdit i amb recursos provinents d'alineacions.

*** la política d'habitatge a Catalunya es complementa amb 15.000 MPTA, de la Generalitat i 12.000 MPTA, del MOPT, per al període 1992-95, per la reparació de patologies estructurals.

D'aquesta manera, els recursos públics per a l'habitatge, a Catalunya, passarien a ser de :

	<i>Pla Agregat</i>	<i>Remodelació</i>	<i>Patologies</i>	<i>Total</i>
MOPT	44.965	2.800	12.000	59.765
Generalitat	115.000	-	15.000	130.000
TOTAL	159.965	2.800	27.000	189.765

Per tal de determinar quina part de les necessitats detectades precisen d'ajut públic, el Pla analitza l'estratificació de la demanda segons trams de renda (veure Taula 2.4). Les famílies amb rendes susceptibles de rebre ajut públic són les que se situen per sota de 5 vegades el S.M.I. i representen el 88,7% de Catalunya. La resta de famílies, l'11,3%, es considera que poden accedir sense dificultat al mercat lliure.

Aplicant el 88,7% sobre les necessitats brutes d'habitatge, obtenim que el Pla hauria de donar cobertura a una xifra d'entre 20.400 i 24.800 habitatges/any. No obstant, el que preveu el Pla són 73.420 actuacions en habitatge pel període 1992-95 (veure Taula 2.3), el que representa una mitjana de 18.355 habitatges/any, molt inferior a les anteriors xifres.

La distribució dels ajuts segons tipus d'actuació del Pla Agregat, és la següent:

	Nombre d' habitatges	Percentatge
Promoció pública	8.000	10,9 %
H.P.O. règim especial	4.250	5,8 %
H.P.O. règim general	17.200	23,4 %
Preu Taxat	29.860	40,7 %
Rehabilitació	14.110	19,2 %
	73.420	100,0 %

Aquests percentatges modifiquen la distribució resultant del Pla Estatal, però mantenen el protagonisme del preu taxat (40,7%). Els dos règims d'habitatges de protecció oficial representaven un 29,2% del total dels quals tan sols 1.100 habitatges es preveuen com habitatges a lloguer. La promoció pública gairebé representa un 11% i la rehabilitació supera lleugerament el 19%. En el seu conjunt, les xifres del Pla Agregat (Estatal més Generalitat, Taula 2.3) representen una distribució més ajustada a les necessitats d'habitatge segons nivell de renda, Taula 2.4.

Taula 2.4

Necessitats d'habitatge segons nivells de renda

Ingressos	Nombre Llars %	Necessitats habitatge	
		Hipòtesi A	Hipòtesi B
1- Menys 500.000.- ptes.	0,45	100	100
2- Entre 500.000.- ptes i 2,5 SMI	34,25	7.900	9.600
3- Entre 2,5 i 3,5 SMI	35,60	8.200	10.000
4- Entre 3,5 i 5 SMI	18,40	4.200	5.100
5- Més de 5 SMI	11,30	2.600	3.200
TOTAL	100,00	23.000	28.000

SMI = Salari Mínim Interprofessional any 1992 = 1.050.560.

Font: DGAH. Generalitat de Catalunya.



3- ANÀLISI DELS RESULTATS DEL PLA DE L'HABITATGE
1992-1995

Montserrat Pareja Eastaway

Barcelona, juny de 1998



INDEX

- I. ELS COL·LECTIUS RECEPTORS DELS AJUTS DEL PLA
 1. Introducció
 2. Metodologia
 3. Resultats generals
 4. Resultats després del creuament de variables
 5. Reflexions
 6. Bibliografia

Annex

1. INTRODUCCIÓ.

El problema de l'accessibilitat a l'habitatge ha estat una de les conseqüències més desagradables, des del punt de vista social, de la tendència alcista dels preus al mercat de l'habitatge des de finals dels 80's.

Tant des del govern central com des de l'autonòmic, s'han intentat palesar les deficiències que produeix el mercat a través de diferents programes d'actuació pública. En concret, l'any 1992 es posava en marxa un ambiciós pla de vivenda per quatre anys: el Pla de l'Habitatge 1992-1995. Aquest programa és una nova confirmació del trasvàs d'ajuts públics directes orientats a "la pedra" vers la subsidiació i reforç directe de la demanda, procés endegat a principis dels anys 80's.

L'any 1992, el govern central i les entitats financeres, públiques i privades, varen subscriure un acord per a finançar tant noves promocions d'Habitatge de Promoció Oficial (HPO) en Règim Especial i General, com d'Habitatge a Preu Taxat (HPT), compres de vivenda de segona mà i rehabilitació de l'estoc d'habitatges. El volum de recursos inicials adreçats al Pla i els efectivament atorgats a tot l'Estat Espanyol es resumeixen en la Taula 1:

Taula 1: Volum de recursos financers implicats. Pla de l'Habitatge 1992-1995 (Milions de PTA).

	1992	1993	1994	1995
Total concedit	386.062	697.604	732.325	921.329
Acord inicial	440.000	560.000	620.000	430.000
Extensió		180.000	115.000	230.000
Total de l'acord	440.000	740.000	735.000	660.000
Nova extensió				267.000
Total	440.000	740.000	735.000	927.000

Font: Ministerio de Fomento.

Tant pel volum de recursos emprats com per les successives ampliacions del propi acord, hom entreveu tant la necessitat d'una acció pública determinada com l'èxit de la mateixa durant els anys de duració del programa.

Les característiques del Pla de l'Habitatge es concreten en els següents aspectes: a) ajuts orientats a la demanda, b) la coordinació d'esforços entre diferents polítiques que afecten directa o indirectament a l'habitatge (política d'habitatge, política de sòl), c) la consolidació d'un mercat hipotecari flexible i competitiu, d) la millora de l'estalvi a través dels comptes habitatge e) la major disponibilitat de sòl i, f) la intervenció coordinada de les diferents administracions, central i autonòmica especialment.

El propòsit d'aquest apartat és valorar, mitjançant l'explotació de la base de dades proporcionada per la Direcció General d'Accions Concertades, Arquitectura i Habitatge, els ajuts distribuïts en el marc dels objectius del Pla i la seva eficàcia.

2. METODOLOGIA

La base de dades s'ha confeccionat d'acord a la disponibilitat d'informació que permet l'obertura d'un expedient de demanda d'ajut. En aquest sentit, la informació només es refereix a aquells que varen demanar un ajut i se'ls va concedir. Implícitament s'eliminen de l'anàlisi tant aquells que no demanaren l'ajut malgrat necessitar-lo com aquelles famílies a qui se'ls va denegar.

S'han escollit diferents variables d'anàlisi:

A) Variables socio-econòmiques de les famílies demandants:

- Edat del demandant
- Nombre de membres de la família
- Ingressos familiars

B) Variables referents als habitatges elegibles, classificats segons la tipologia: habitatge de protecció oficial (HPO) règim general, HPO règim especial, habitatge a preu taxat (HPT) nou i HPT usat.

- Superfície
- Preus

C) Variables descriptives dels ajuts.

- Subvencions
- Tipus d'interès subsidiat
- Préstecs subsidiats

Un cop definides les variables, s'ha procedit al creuament de la informació. Per a cada creuament, s'han eliminat els casos on hi havia informació no disponible o errors detectables en les dades bàsiques. Així doncs, l'explotació de les dades es realitzarà de forma percentual ja que no existeix coincidència dels totals a cada submostra. Amb tot, les xifres globals sobre les que fa referència la base de dades estudiada són de 73.000 ajuts concedits.

La recerca es dividirà en dues parts; en primer lloc es definiran els resultats generals d'acord a la informació disponible, perfil d'aquells que demanen l'ajut -edat, ingressos, dimensió familiar-, condicions de l'habitatge que es compra o lloga -superfície, preu- i tipologia de l'ajut -condicions del préstec subsidiat, subvencions-. En segon lloc, es procedirà a creuar les variables bàsiques obtenint, per exemple, la participació de famílies formades per dos membres en la distribució dels ajuts o les superfícies més protegides quant a subvencions rebudes.

3. RESULTATS GENERALS

3.1 Anàlisi de les variables socio-econòmiques

- Nombre de membres de la família

Les famílies que demanen l'ajut es distribueixen com segueix en relació al nombre de membres:

Taula 2: Membres de la família que demanda l'ajut.

Membres	Percentatge
1	24,42
2	49,42
3	13,08
4	9,40
5	2,64
6 o més	1,04

Tal i com s'observa a la Taula 2, el màxim percentatge s'assoleix, amb diferència, per a aquelles famílies amb només dos membres (49,42). Aquest resultat s'explica en bona part pel problema d'accessibilitat que impliquen els alts preus de l'habitatge en la formació de noves llars. Això fa que, més del 75% dels ajuts es concentri en famílies amb tres membres o menys. En segon lloc, apareixen les persones soles (24,4%) i en tercer, les famílies de tres membres (13,08%)

Aquest resultat no presenta una correspondència amb l'estructura poblacional a Catalunya. Seguint el Cens del 1991, les llars unipersonals suposaven a tota Catalunya un 13,59%. Les llars de dos membres, un 25,30%, de 3 membres, un 22,17%, de 4 membres, un 23,34%, de 5 membres, un 10,44% i més les llars de més de 6 membres, un 5,17%.

Comparant ambdues proporcions, les llars de dos membres i les persones soles es troben sobre-representades en la Taula 2, on s'analitza la distribució dels ajuts del Pla. De la mateixa manera, les llars de tres i quatre membres tenen una menor representació en els ajuts del Pla que no en l'estructura poblacional de Catalunya. La no equivalència entre les dues distribucions indica una major utilització dels ajuts del Pla per part de persones en edat de formació familiar que cerquen un primer habitatge.

Seguint amb les dades del Cens del 1991, el percentatge de parelles sense fills en relació al total de matrimonis és del 28,99% a tota Catalunya. Aquest percentatge és significativament alt i amb tendència a créixer temporalment. Aquells que tenen un fill representen un 26,81% i els que tenen dos fills, un 30,14%. Les famílies amb més de dos fills són quantitativament molt menys nombroses -al voltant del 14%-.

- Ingressos familiars

El Pla de l'Habitatge determina uns ingressos màxims segons la tipologia d'ajut que es demanda (HPO R. Especial, HPO R. General, HPT). En el cas d' HPO R. Especial, els demandants no poden gaudir d'uns ingressos ponderats superiors a 2.5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI). Si els ingressos anuals ponderats es troben per sota de 5,5 vegades el SMI, els demandants poden acollir-se al finançament tant de l'HPO R. General com de l'HPT, però per a obtenir ajuts directes de l'Administració en aquestes modalitats, no poden superar 3,5 vegades el SMI.

L'estratificació d'ingressos proposada vol respondre a l'escalat d'ingressos ponderats màxims que el Pla ha anat fixant. Aquests ingressos varien segons el nombre de membres de la família i segons la localització de l'habitatge. D'acord amb aquests criteris, la mitjana dels quatre anys estudiats (1992-1995) donaria un límit superior de 3 milions de PTA per a l'estrat de menys de 2,5 vegades el SMI; un límit superior de 4,3 milions de PTA , per a l'estrat entre 2,5 i 3,5 vegades el SMI i un límit superior de 5,3 milions de PTA per a l'estrat entre 3,5 i 4,5 vegades el SMI.

Taula 3: Ingressos familiars dels demandants.

Ingressos	%
menys d'un milió	16,58
entre 1 i 3 milions	66,51
entre 3 i 4,3 milions	14,89
entre 4,3 i 5,3 milions	1,65
més de 5,3 milions	0,37

La majoria d'ajuts s'han atorgat a les famílies que tenen uns ingressos entre 1 milió i 3 milions de PTA anuals.

La mitjana d'ingressos totals de les llars a Catalunya per a l'any 1991 es trobava en 2.561.849 PTA segons dades publicades per l'INE.

- Edat del sol·licitant

La base de dades proporciona informació sobre l'edat del sol·licitant. La Taula 4 mostra els resultats generals;

Taula 4: Edat del demandant dels ajuts

Edat	%
20 anys o menys	2,02
entre 21-25 anys	30,65
entre 26-30 anys	36,46
entre 31-40 anys	20,00
entre 41-50 anys	6,47
entre 51-60 anys	2,62
més grans de 60 anys	1,77

Més del 65% dels ajuts es concentren a l'interval d'edat que va dels 21 anys als 30. Els grups d'edat que han rebut menys ajut es correspon, òbviament, amb els grups d'edat que tenen una menor predisposició al trasllat per la compra o lloguer d'un nou habitatge. Aquests són els grups dels menors de 20 anys i els més grans de 41 anys.

- Edat del sol·licitant i membres de la família

La realització d'alguns creuaments entre les variables d'origen permeten extreure algunes conclusions addicionals. En primer lloc, es considera la relació entre l'edat del sol·licitant i el número de membres de la família.

Tal i com s'observa a la Taula 1 de l'Annex, les famílies amb pocs membres -1 membre o 2- es troben en els intervals d'edat més joves -de 21 a 25 i de 26 a 30 anys-. A mesura que creix l'edat del demandant, també ho fa el número de membres de la família. El 40,89% de les famílies amb un membre tenen de 26 a 30 anys i el 40,51% de les famílies amb dos membres tenen entre 21 i 25 anys. El 35,34% de les famílies amb tres membres, el 46% de les famílies amb quatre membres i el 34,16% de les famílies amb 5 membres són en el grup de 31 a 40 anys.

D'altra banda, calculant quants membres de família representen el conjunt de demandants d'entre 21 i 25 anys i d'entre 26 a 30 anys, resulta significativa la xifra del 67,60% en el primer cas i del 54,56% per a estructures de dos membres. Es tornen a trobar alts percentatges en aquesta categoria per a demandants més grans de 60 anys (60,50%).

Resumint, el gruix dels ajuts per a famílies d'un o dos membres es troba en les edats més joves, de 26 a 30 anys en el primer cas i de 21 a 25 en el segon. Els percentatges més alts d'ajuts per a famílies que tenen de tres a cinc membres es troben en el mateix tram d'edat, de 31 a 40 anys. Per a famílies de 6 membres, el 30,55% dels demandants tenien de 41 a 50 anys.

L'estructura familiar majoritària per als joves –menys de 30 anys- i per als grans -més de 60- és de dues persones. Un 31,41% dels ajuts al grup d'edat d'entre 41 i 50 anys es dona a famílies de quatre membres.

- Ingressos familiars i membres de la família.

El creuament entre els ingressos familiars i el número de membres de la família es presenta a la Taula 2 de l'Annex. Tot i que s'estudiarà més endavant amb la resta de creuaments per tipologies, cal assenyalar que els perceptors d'ajut per vivenda HPO R. Especial no poden tenir uns ingressos superiors a 3 milions de PTA -2,5 vegades el SMI-. Així, només qualifiquen per a ingressos superiors a aquesta xifra els demandants d'ajut per compra de vivenda HPO R. General o HPT.

Independentment del nombre de membres de la família, la majoria dels ajuts es concentren en famílies que tenen uns ingressos d'entre 1 milió i 3 milions. En particular, les persones soles i les famílies de dos membres que han rebut un ajut tenen uns ingressos d'entre 1 milió i 3 milions en més d'un 60% dels casos. Els percentatges que reflexen els ajuts concedits a famílies de més de 6 membres amb uns ingressos d'entre 3 i 4,3 milions es situen al voltant del 30%. Es reflexa doncs, un augment de la renda per a aquells perceptors d'ajut amb una estructura familiar nombrosa.

- Ingressos familiars i edat del sol·licitant

L'objectiu d'aquest creuament és establir, si la hi ha, una relació entre l'edat dels perceptors d'ajut i el seu nivell d'ingressos. La Taula 3 de l'Annex mostra la informació extreta de la base de dades.

Per a tots els grups d'edats, exceptuant els menors de 20 anys, més del 65% són perceptors amb uns ingressos d'entre 1 i 3 milions. Els menors de 20 anys es distribueixen bàsicament entre l'estrat d'ingressos anuals de menys d'un milió (51,73%) i l'estrat d'entre 1 milió i 3 (44,21%). Per als grups d'edat que van dels 26 als 60 anys, entre un 15 i un 20% dels perceptors tenen ingressos que van de 3 a 4,3 milions. En canvi, per al grup d'edat de més de 60 anys, al voltant d'un 30% té ingressos per valor de menys d'un milió.

En termes d'ingressos, el grup d'edat que percep unes rendes superiors -més de 5,3 milions- és dels que tenen entre 31 i 40 anys. Del total de perceptors d'ajut que tenen ingressos que van de 4,3 a 5,3 milions, un 32,98% té de 26 a 30 anys i un 35,16% de 31 a 40 anys. Dels demandants d'ajut amb ingressos de menys d'un milió, al voltant d'un 40% tenen de 21 a 25 anys i un 27,80% tenen de 26 a 30 anys.

3.2 Anàlisi de variables referents als habitatges elegibles

- Distribució de les demandes d'acord a la tipologia de l'habitatge

Com ja s'ha esmentat anteriorment, els ajuts del Pla de l'Habitatge 1992-1995 es canalitzen a través de quatre figures principalment, sense comptabilitzar la rehabilitació: HPO Règim Especial, HPO Règim General, HPT nou i HPT usat.

La Taula 5 mostra el percentatge de vivendes per tipologia que ha estat receptora d'un ajut.

Taula 5: Tipologia de les vivendes receptores d'ajut.

Tipologia	%
HPO Règim Especial	1,94
HPO Règim General	11,45
HPT nou	39,04
HPT usat	39,94
Sense informació	7,63

El Pla de l'Habitatge 1992-1995 ha flexibilitzat les formes d'ajut a les vivendes amb la introducció del preu taxat en detriment de la HPO. S'ha intentat donar sortida a les vivendes que, complint uns determinats requisits, són producte del propi funcionament del mercat, tant vivendes de nova construcció com vivendes de segona mà.

- Superfície de les vivendes subsidiades

Els criteris del Pla són molt estrictes quant a les possibilitats d'ajut segons la superfície de l'habitatge. Els ajuts generals del Pla per a totes les tipologies demanen una superfície inferior a 90 metres quadrats. No obstant això, en el cas de HPT si s'arriba a 120 metres quadrats, es té dret a préstec protegit a tipus del conveni. Vegeu la Taula 6 per a la classificació de vivendes receptores d'ajut segons la seva superfície.

Taula 6: Vivendes receptores d'ajut segons superfície.

Superfície (metres quadrats útils)	%
menys de 50 m ²	6,51
de 50 a 60 m ²	13,22
de 60 a 70 m ²	25,00
de 70 a 80 m ²	14,52
de 80 a 90 m ²	29,88
de 90 a 120 m ²	10,88

Les vivendes d'entre 80 i 90 m² han estat les que han participat majoritàriament dels ajuts (29,88%). Segueixen les vivendes de 60 a 70 m² amb un 25%. Relativament tenen menys pes les vivendes petites de menys de 50 m², que les vivendes més grans, d'entre 90 i 120 m².

El Cens del 1991 ofereix una classificació del parc d'habitatges principals segons la seva superfície útil. La Taula 7 ens mostra els resultats per a tota Catalunya. Els resultats s'han re-agrupat per a que fossin més fàcilment comparables.

Taula 7: Habitatges principals segons superfície útil.

Superfície	%
menys de 50 m ²	5,47
de 50 a 59 m ²	8,41
de 60 a 69 m ²	17,07
de 70 a 79 m ²	16,85
de 80 a 89 m ²	14,29
de 90 a 120 m ²	25,78
més de 120 m ²	12,13

Font: Cens 1991.

Comparant les xifres relatives als ajuts del Pla i les relatives a l'estructura dels habitatges principals a Catalunya segons el Cens de 1991, es poden extreure dues conclusions rellevants; d'una banda, els habitatges de 80 a 90 metres quadrats són els que, relativament, han percebut un major nombre d'ajuts. Quant a estructura dels habitatges a Catalunya, aquestes vivendes representen un percentatge considerablement inferior. En canvi, les vivendes entre 90 i 120 metres quadrats que suposen quasi un 26% de la totalitat d'habitatges a Catalunya, només representen un 10,88% en relació la seva representativitat en els ajuts percebuts. D'altre banda, un 12,13% de les vivendes a Catalunya tenen més de 120 quadrats; aquestes no són recollides en el Pla.

- Preus de les vivendes receptores d'ajuts.

De forma similar a la fixació de paràmetres per a la superfície de l'habitatge, el Pla té en compte preus màxims als quals poden ser venudes aquestes vivendes. Es consideren variables territorials en la determinació del preu màxim de venda, així, el preu màxim no serà el mateix si es tracta d'una vivenda ubicada al Baix Empordà o a l'Eixample de Barcelona.

La Taula 8 presenta , en termes mitjos, el preu escriturat de les vivendes que han estat susceptibles d'ajut.

Taula 8: Preu de les vivendes susceptible d'ajut.

Preu	%
Ajuts al lloguer	0,66
< de 5 M	6,95
de 5 M a 7 M	19,75
de 7 M a 9 M	31,80
de 9 M a 11 M	26,20
de 11 M a 13 M	11,84
de 13 M a 15 M	2,64
> de 15 M	0,16

Per al conjunt de vivendes susceptibles d'ajut, el preu mig majoritari es troba a l'interval de 7 M a 9 M. Tant els límits inferiors - < de 5M- com superiors > 15 M representen un percentatge molt reduït de la totalitat dels habitatges.

3.3 Variables descriptives dels ajuts

- Préstecs qualificats i interessos subsidiats.

Durant el període 1992-1995, els tipus d'interès de l'economia espanyola es trobaven a prop del seu sostre màxim: el sentit de la subsidiació del tipus d'interès com a eina del programa d'ajut a l'habitatge, adquiria la seva dimensió en aquest context de tipus d'interès molt alts.

Els préstecs "qualificats", normalment amb garantia hipotecaria, podien ésser obtinguts tant per les famílies demandants d'habitatge com pels promotors, a través d'alguna de les entitats de crèdit que hagués signat el conveni amb el MOPTMA. Els tipus d'interès acordats per a aquests préstecs fou del 12,25% nominal -12,95% TAE- per a l'any 1992; del 12,5% i 11,75% nominals -11,85% TAE i 11,57% TAE, respectivament- per a l'any 1993; del 9,5% nominal -9,92% TAE- per a l'any 1994 i del 10,48% nominal -11%TAE- per a l'any 1995.

Depenent del tipus de vivenda i de les característiques dels compradors quant a nivell d'ingressos, els perceptors de préstecs qualificats podien obtenir addicionalment, una subsidiació del tipus d'interès. Aquesta subsidiació és la diferència entre el tipus d'interès del conveni (12,75%) i el que correspongui al comprador de l'habitatge segons les seves característiques. Oscil·la des de la subsidiació del 5% del règim especial fins a la subsidiació mínima que deixa el tipus d'interès del conveni assenyalat en el paràgraf anterior.

Taula 9: Tipus d'interès subsidiat.

Tipus d'interès	%
5,00 %	2,05
6,50 %	39,25
7,50 %	54,28
9,50%	1,69
11,00%	2,56

La majoria dels préstecs hipotecaris subsidiats (54,28%) es convertiren en préstecs al 7,5 %. Aquests juntament amb la subsidiació al 6,5 % representen més del 90% dels préstecs concedits.

- Subvencions

Altre figura d'ajut concebuda pel Pla són les subvencions. El govern central atorgava dos tipus de subvenció sobre el preu de venda escriturat de l'habitatge; aquestes varien segons la tipologia de l'habitatge i el nivell d'ingressos dels preceptors. Una de les subvencions (subvenció a) atorgava incondicionalment un cop s'havia aconseguit la subsidiació del préstec hipotecari, l'altre (subvenció b) es concedia si el demandant del préstec disposava d'un compte d'estalvi-habitatge. Per altre banda, si el comprador tenia alguna disminució podia gaudir d'una subvenció addicional d'un milió com a mínim (subvenció c). El govern autonòmic a Catalunya hi afegí una subvenció addicional (subvenció d) en el cas de que els compradors fossin menors de 30 anys.

Taula 10: Tipologia de les subvencions.

	Subvenció a	Subvenció b	Subvenció c	Subvenció d
Règim Especial	10% p.v.*	5% addicional. si disposen de c. h.+	1 M mínim ad. per persones amb disminució	
Règim General (amb ingressos inferiors a 3,5 vegades el SMI)	5 % p.v.	5% ad. si disposen de c.h. (primers compradors)	10% ad. (mínim 1 M) per persones amb disminució	5% ad. si menors de 30 anys
HPT (amb ingressos inferiors a 3,5 el SMI)	5 % p.v.	5% ad. si disposen de c. h. (primers compradors)	10% ad. (mínim 1 M) per persones amb disminució	5% ad. si menors de 30 anys

* p.v.: preu de venda. + c.h.: compte habitatge.

La Taula 11 mostra el montant de les subvencions atorgades complementàriament als préstecs qualificats que han rebut una subsidiació del tipus d'interès.

Taula 11: Subvencions atorgades de forma addicional al préstec qualificat.

Subvenció	%
Sense subvenció	13,84
menys de 250.000	6,82
entre 250.000 i 350.000	17,70
entre 350.000 i 450.000	28,03
entre 450.000 i 550.000	22,18
entre 550.000 i 650.000	8,96
entre 650.000 i 750.000	0,60
més de 750.000	1,85

Així doncs, al voltant del 70% dels préstecs qualificats varen rebre addicionalment una subvenció d'entre 350.000 i 650.000 pessetes.

4. RESULTATS DESPRÉS DEL CREUAMENT DE VARIABLES.

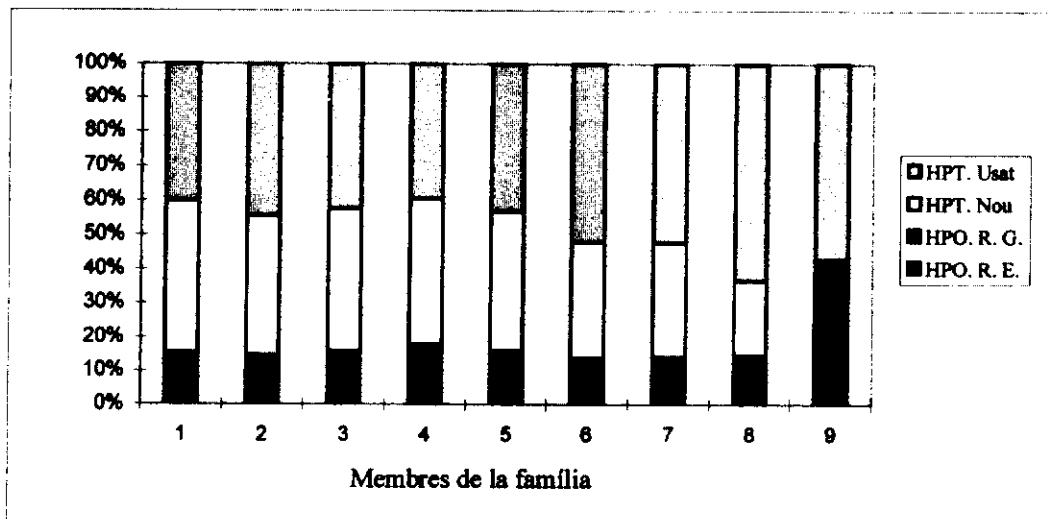
4.1 Dades bàsiques per tipologia.

4.1.1 Variables socio-econòmiques

- Membres de la família

El Gràfic 1 mostra la relació entre la tipologia de la vivenda i l'estructura familiar dels demandants.

Gràfic 1: Membres de la família i tipologia.

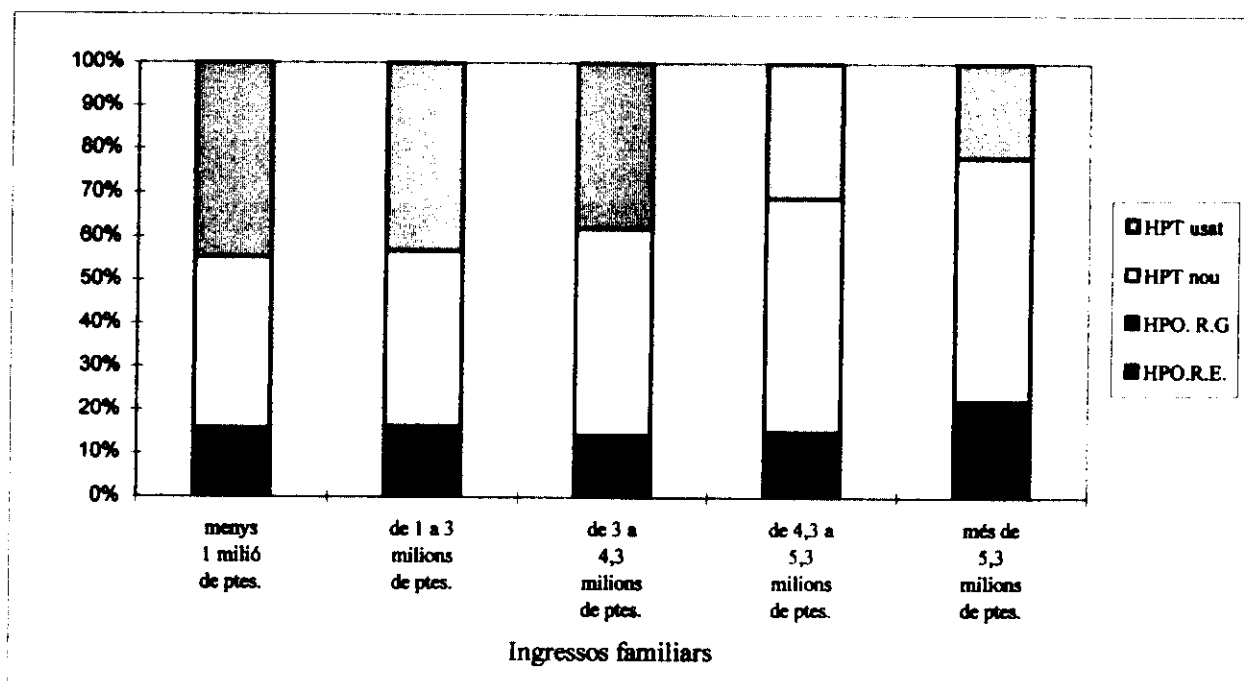


L'habitatge HPO guanya importància relativa per a famílies molt nombroses -7, 8 i 9 membres-. El Règim Especial és poc important en famílies reduïdes -d' 1 a 3 membres-.

- Ingressos familiars

El Gràfic 2 mostra la relació entre els ingressos i la tipologia de l'habitatge. Tal i com ja s'ha esmentat anteriorment, els ingressos màxims de les famílies demandants vénen determinats per les condicions del Pla.

Gràfic 2: Ingressos familiars i tipologia.

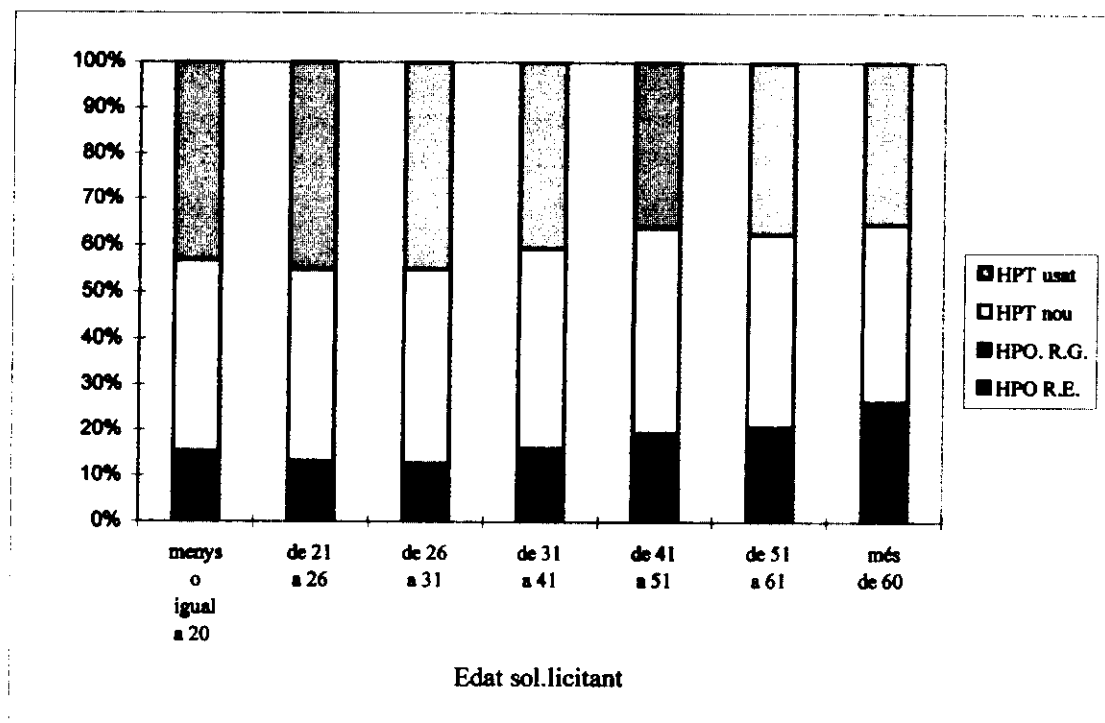


L'habitatge HPO en Règim Especial només apareix per a trams d'ingressos baixos en correspondència amb la limitació d'ingressos que aquesta modalitat exigeix, malgrat sigui en un percentatge relativament reduït. A mesura que augmenten els ingressos, les famílies opten per l'habitatge HPT, en particular, es redueix l'HPT usat, augmenta considerablement l'HPT nou i es produeix un lleuger augment de l'HPO Règim General per a ingressos de més de 5,3 milions de PTA.

- Edat del sol·licitant

L'edat del sol·licitant i la seva relació amb la tipologia de l'habitatge adquirida es presenta en el Gràfic 3.

Gràfic 3: Edat del sol·licitant i tipologia.



Tal i com s'observa en el Gràfic 3, l'HPO en Règim Especial ha estat comprada o bé per gent molt jove o bé per gent molt gran. L'HPO en la seva totalitat guanya pes relatiu amb l'edat dels compradors, de la mateixa manera que l'HPT el perd.

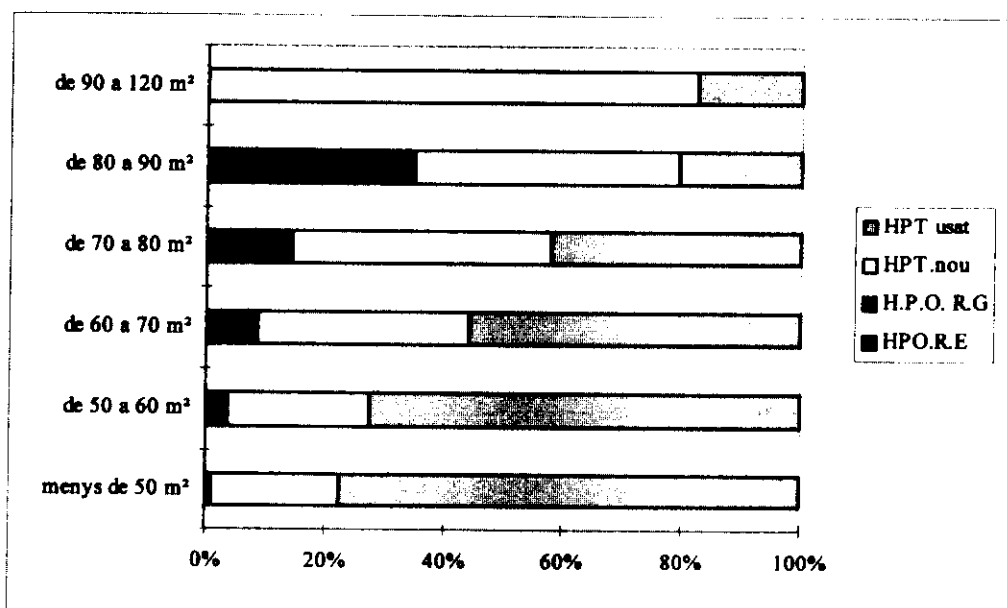
Cal tenir en compte el cicle vital de les famílies en el moment d'adquirir una vivenda; els més joves tendeixen a demanar més vivenda que els més grans. Probablement, els motius que mouen a una i altra demanda són ben diferents: en el primer cas, els joves adquireixen la seva primera vivenda, en el segon, qualsevol trasllat sovint es degut al desig de millorar d'habitatge.

4.1.2 Variables referents als habitatges adquirits

- Superfície

Al Gràfic 4 s'observa la relació entre la superfície dels habitatges i la tipologia.

Gràfic 4: Superfície i tipologia



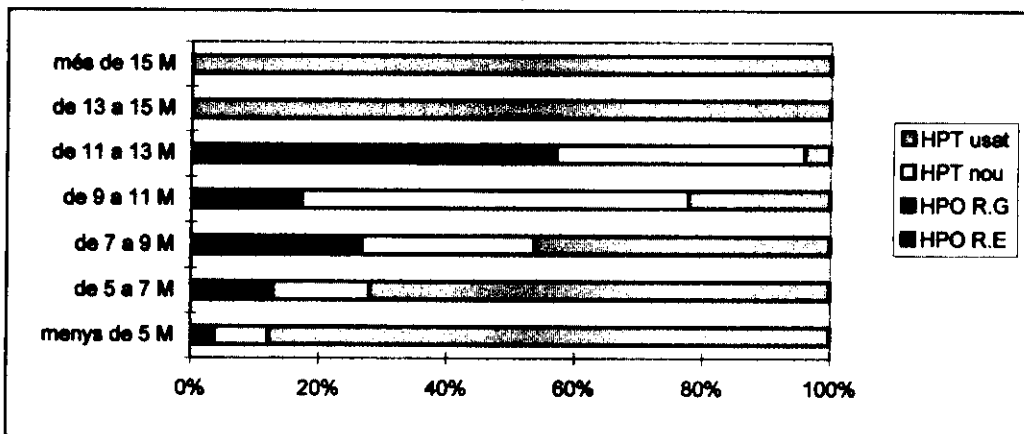
Com es mostra en el Gràfic 4, l'habitatge HPO R. Especial i R. General es concentra en els trams intermitjos de superfície, -de 60 a 90 metres quadrats-. L'HPT nou en canvi, augmenta amb la superfície, suposant quasi el 80% de les vivendes que tenen de 90 a 120 metres quadrats. L'HPT usat ha permès donar sortida a vivendes petites – de menys de 50 a 60 metres quadrats principalment-.

- Preu

La variable preu també és restringida a les condicions màximes establertes pel Pla. És important assenyalar que la territorialitat esdevé significativa alhora de calcular els valors màxims de les vivendes.

El Gràfic 5 mostra la relació entre preu i tipologia.

Gràfic 5: Preu i tipologia



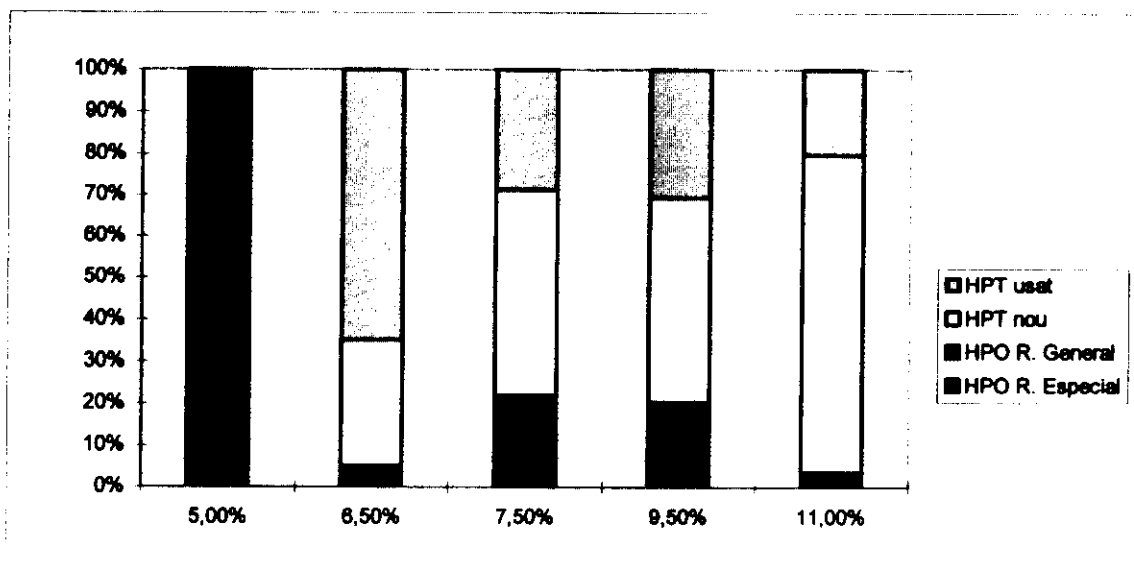
L'habitatge HPO Règim Especial apareix amb major importància relativa a l'interval de preu de 5 M a 7 M. L'habitatge HPO R. General presenta un percentatge més alt en el tram de 7 M a 9M. El Pla estableix uns límits màxims de preu de forma que no hi ha HPO R. Especial en trams de preu superiors a 9 milions, ni HPO R. General en trams de preus superiors a 11 milions. L'habitatge HPT usat perd importància relativa a favor de l'habitatge HPT nou a mesura que augmenta el preu.

4.1.3 Variables descriptives dels ajuts

- Préstecs qualificats i interessos subsidiats

El Gràfic 6 mostra la relació entre la tipologia de l'habitatge i al subsidiació del tipus d'interès.

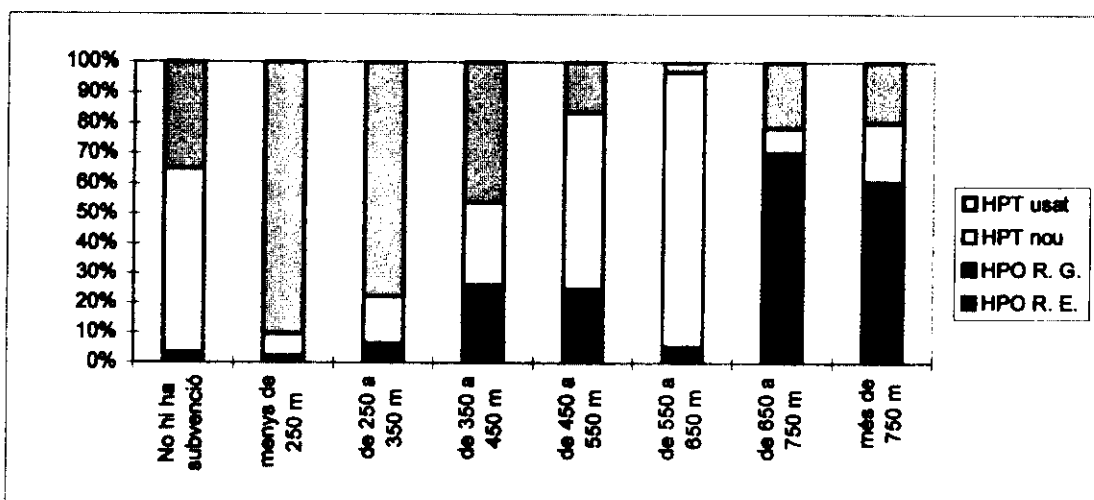
Gràfic 6: Tipus d'interès i tipologia.



Els préstecs subsidiats al 5% només atorgats si van adreçats a la compra de vivenda HPO R. Especial. Els préstecs per a comprar HPO R. General són majoritàriament subsidiats al 7,5 % i al 9%. L'habitatge HPT usada es beneficia quasi en un 70% de la subsidiació al 6,5% i l'habitatge HPT nova representa la quasi totalitat dels préstecs subsidiats al 11% (en correspondència amb les superfícies d'entre 90 i 120 metres quadrats que no poden rebre major subsidiació).

- Subvencions.

Gràfic 7: Subvencions i tipologia



Donada la variabilitat de les exigències als compradors habitatge per a una subvenció - menors de 30 anys, compradors de primer accés, disponibilitat d'un compte habitatge, disminuïts-, el resultat és del tot aleatori. Hi ha una subvenció que creix amb el preu de l'habitatge, la subvenció a. A més, aquesta subvenció és més gran segons sigui la tipologia de l'habitatge. D'altres subvencions són concedides d'acord a particulars característiques dels compradors de vivenda; que pateixin alguna disminució física, que siguin posseïdors d'un compte habitatge o menors de 30 anys.

Es pot afirmar però que les subvencions més altes s'han repartit principalment entre els propietaris de vivenda HPO en Règim Especial.

4.2 HPO Règim Especial; principals resultats.

Les famílies que varen demanar un ajut sota la figura de l'HPO Règim Especial (aproximadament 1.500) són bàsicament famílies joves; al voltant d'un 50% es troba entre 21 i 31 anys.

L'estructura familiar respon bàsicament a pocs membres pels extrems d'edat -menors de 26 anys i majors de 51- mentre que al centre de la piràmide d'edat -entre 31 i 41 anys-, més d'un 50% són estructures de 3 o 4 membres.

Els ingressos de les famílies sota el Règim Especial es troben al rang inferior d'ingressos dels perceptors d'ajut del Pla. L'interval possible d'ingressos anuals oscil·la des de menys d'un milió a 3 milions, malgrat més del 75% dels demandants es situï entre 1 i 3 milions anuals. Les famílies que perceben menys d'un milió es troben poc representades -21%- , cosa que d'altra banda es perfectament comprensible donat l'esforç econòmic que els suposaria la compra d'una vivenda. D'aquells que disposen d'entre 1 i 3 milions, un 76,4% tenen entre 21 i 40 anys. No hi ha correspondència entre el número de membres de la família i els ingressos percebuts; aquest fet determina que els més joves sense càrregues familiars estiguin en disposició d'endeutar-se més i comprar vivendes més grans , amb un preu superior.

L'habitatge HPO Règim Especial adquirida pels demandants d'ajut sota aquesta tipologia és una vivenda relativament gran; un 45,7% són vivendes d'entre 80 i 90 metres quadrats. Les vivendes petites -menys de 70 metres- només representen un 28%. Les expectatives dels joves respecte al possible augment del número de membres de la unitat familiar fa que optin per vivendes d'entre 80 i 90 metres quadrats, mentre que els més grans tendeixen a demanar vivendes més petites. Aquest fet també es troba motivat pels ingressos familiars, més alts en les famílies més joves -menys de 40 anys i més de 21-.

Donades les condicions del mercat de l'habitatge a Catalunya, un 51,83% de les vivendes en Règim Especial han estat venudes a uns preus que es troben a l'interval d'entre 5 milions i 7 milions. Els extrems inferior -< 5 M- i superior -de 9 M a 11 M- del rang de preus són quasi irrelevantes -5% i 0,3% , respectivament.

Aquells que reben entre 1 i 3 milions l'any compren vivendes que es troben entre 5 i 9 milions principalment. El grau d'endeutament de les famílies és doncs, molt considerable sense tenir en compte les possibles subsidiacions dels tipus d'interès que contempla el Pla de l'habitatge.

En aquest sentit, la subsidiació del tipus d'interès del Règim Especial és la màxima per als préstecs qualificats; el 5%. A més a més, un 47,2% de les subvencions atorgades representen més de 750.000 PTA concedides principalment, a famílies amb dos únics membres.

4.3 HPO Règim General; principals resultats.

Les vivendes HPO sota el Règim General es diferencien bàsicament del Règim Especial pel nivell d'ingressos dels demandants pel preu i per la superfície de l'habitatge. Els ajuts mostren també un ventall més ampli de possibilitats en relació al cas anterior.

Les famílies joves són de nou les més beneficiades; un 28,10% té entre 21 i 26 anys i un 33,85% té entre 26 i 30 anys. D'aquests grups, les famílies amb dos membres són les més representades. Les estructures familiars més nombroses es troben en els nivells d'edat immediatament superiors, de 31 a 41 anys i de 41 a 51 anys. La gent més gran de 51 anys tant sols suposa un 5,9% del total de demandants concentrats majoritàriament en estructures de dos membres.

Els ingressos percebuts per aquest grup poden arribar a uns 4,3 milions (5,5 vegades el SMI). Tanmateix, el gruix de demandants es troba al voltant de 1 i 3 milions -66,5%-. Els que ingressen menys d'un milió que pel cas del Règim Especial suposaven un 21,5%, pel Règim General redueixen la seva importància al 15%. Els que tenen entre 21 i 26 anys suposen un 41,62% dels perceptors de menys d'un milió, els que tenen entre 26 i 31 anys suposen un 35,49% dels perceptors d'entre 1 i 3 milions.

Els demandants d'entre 26 i 30 anys compren vivendes d'entre 7 i 9 milions -53,96%- i d'entre 9 i 11 milions -35,69%-. Són els que, en proporció compren les vivendes més cares. La relació entre número de membres de la família i superfície de l'habitatge mostra resultats

similars a l'HPO R.E. Les estructures de pocs membres poden permetre's comprar vivendes cares que al mateix temps representen més de 80 metres quadrats. En canvi, les vivendes que han comprat aquells que són quatre o més membres, malgrat tenir d'entre 80 i 90 metres quadrats es troben majoritàriament en el rang de preus inferior -de 7 milions a 9 milions-.

La subsidiació del tipus d'interès va des del 6,50% fins a l'11,00%. La majoria dels préstecs de l'HPO Règim General, són subsidiats al 7,50% (més del 83%). De les estructures amb un únic membre, un 19,60 % són subsidiats al 6,50% i un 79,07% al 7,50%. De les estructures de 2 membres, un 14,23% té una subsidiació del 6,50% i un 82,95% es negocià al 7,50% .

Considerant els ingressos de les famílies, aquells que van des de menys d'un milió a 4,3 milions són subsidiats entre el 6,50% i el 7,50%. Els ingressos superiors són subsidiats entre un 9,50% i un 11,00%.

En el cas del Règim General, el montant de la subvenció atorgada té el seu màxim entre 350.000 i 450.000 PTA -un 51,45% del total-. Més del 50% d'aquestes subvencions van adreçades a menors de 30 anys.

4.4 HPT nou; principals resultats.

Les vivendes noves sota la figura de Preu Taxat són adquirides principalment estructures familiars de dos membres d'entre 21 i 26 anys -66,15%- i d'entre 26 a 31 anys -54,11%-.

Els ingressos d'aquests demandants es troben per sota del milió -15,68%-, entre 1 i 3 milions -64,69%- entre 3 i 4,3 milions -17,02%-. El fet de que hi hagi un número considerable de demandants amb poc recursos que decideixin optar per l'habitatge a preu taxat i no per l'habitatge de Protecció Oficial, Règim Especial o General, manifesta la relativa poca importància que tenen en alguns mercats aquestes dues figures.

La majoria de demandants d'HPT nou menors de 20 anys tenen uns ingressos inferiors al milió de PTA anual. Dels dos grups d'edat següents, al voltant d'un 66% percepen uns ingressos entre 1 i 3 milions. Per a edats d'entre 31 i 60 anys, aproximadament un 20% té uns

ingressos entre 3 i 4,3 milions. Per al grup de més de 60 anys, un 26,88% té uns ingressos inferiors al milió i un 64,69% es troba entre 1 i 3 milions.

Tots els grups d'edat es distribueixen en vivendes d'una superfície màxima de 120 metres quadrats, tal i com estipula el Pla. Les vivendes d'entre 80 i 90 metres quadrats representen un 31,65% del total de vivendes i són ocupades per menors de 20 anys en un 25,45%, per demandants d'entre 21 i 60 anys en aproximadament un 30% i per gent més gran de 60 anys en un 31,65%. Els que tenen entre 31 i 50 anys ocupen les vivendes més grans -entre 90 i 120 metres quadrats- en un 29,55% i un 32,62% respectivament.

En el cas de l'habitatge HPT, el rang de preus possible és molt superior al cas de l'habitatge en Règim General, oscil·la entre menys de 5 M i més de 15 M. Un 56,03% de l'habitatge HPO Règim General tenia un preu d'entre 7 i 9 milions. L'habitatge HPT presenta un nivell de dispersió més alt i orientat a l'habitatge més cara; un 37,85% té un preu entre 9 i 11 milions i un 26,05 té un preu d'entre 11 i 13 milions.

La subsidiació del tipus d'interès es concentra en un 28,41% per al tipus subsidiat més baix, el 6,50% i en un 64,84% per al tipus d'interès del 7,5'.

El montant de subvenció atorgat als demandants d'HPT nou oscil·la principalment entre 350.000 PTA i 650.000 PTA. En concret, els grups d'edat més beneficiats per aquestes subvencions són els que tenen menys de 30 anys. Per tal d'identificar el montant total de subvenció rebuda pels joves, caldria afegir els ajuts addicionals atorgats des de la Direcció General de Joventut.

4.5 HPT usat; principals resultats.

Aquesta figura ha permès introduir l'habitatge de segona mà del mercat lliure en el conjunt d'instruments propis de la política de vivenda del Pla 1992-1995. Suposa, al igual que l'HPT nou, al voltant d'un 40% de les actuacions efectuades.

Els beneficiaris d'aquesta figura han estat, com en el cas de l'HPT nou, els joves d'entre 21 i 31 anys i, en particular, aquells que conformen unitats familiars de dos membres. Els

ingressos de les famílies es concentren entre 1 i 3 milions, essent més reduïda la participació d'aquells que tenen ingressos superiors que en el cas de l'HPT nou. Els perceptors d'entre 1 i 3 milions demandants d'HPT usat tenen majoritàriament menys de 40 anys -90%-.

Els preus de l'habitatge adquirit sota aquesta figura són en general, inferiors als de l'HPT nou. Els habitatges amb un preu d'entre 5 i 9 milions suposen un 68,83% del total. Els compradors d'aquestes vivendes tenen majoritàriament uns ingressos d'entre 1 i 3 milions. Aquells amb un preu d'entre 9 i 11 milions representen un 13,64% i són adquirits en un 62,95% per aquells amb uns ingressos d'entre 1 i 3 milions i en un 23,67% per aquells que reben d'entre 3 i 4'3 milions.

El Preu Taxat de segona mà es concentra principalment en vivendes d'entre 60 i 70 metres quadrats -32,65%- i d'entre 50 i 60 metres quadrats -22,26%-. Els principals compradors són joves menors de 30 anys.

Un 60,55% dels préstecs presenten una subsidiació màxima del tipus d'interès -6,50%-. En comparació a l'HPT nou, els demandants aconsegueixen una més alta subsidiació sota aquesta figura. Un 32,66% de les subvencions suposen un montant d'entre 250.000 i 350.000 PTA, un 30,77% són de 350.000 a 450.000 PTA.

5. REFLEXIONS

La configuració dels Estats Membres de la UE en un context d'exigència i transparència pressupostària ha conduït a respostes molt similars davant la necessària retallada de despeses per al re-equilibri del dèficit. L'Estat del Benestar pateix d'una malaltia crònica; ha estat un dels objectius principals en la reducció de les partides pressupostàries en tots els seus àmbits, educació, sanitat o habitatge, per a posar un exemple.

Obrir pas al mercat ha estat la solució més freqüentment adoptada per la majoria de governs, independentment del color polític o, si més no, sense guardar-ne una directa relació. Malgrat l'expansió del cicle econòmic que es viu actualment, el sector privat és incapaç de solucionar determinades necessitats que resten desateses i generen conflictes d'una dimensió social considerable.

Països com França, Suècia o Holanda que tradicionalment s'ubicaven en la tradició més intervencionista pel que fa a temes com l'habitatge, opten actualment per estratègies de mercat per tal d'adequar els seus sistemes d'habitatge social a realitats molt més competitives.

L'habitatge digne és definit a la Constitució espanyola com un dret per al ciutadà, sigui quin sigui el seu nivell de renda o el seu origen. Mirant enrera i fent una valoració del que ha suposat la política de vivenda dels darrers anys es poden detectar tant els èxits com les insuficiències dels Plans d'actuació pública al nostre país. En un context on la tendència és la reducció a la mínima expressió del suport públic a iniciatives de dimensió eminentment social, s'observa que encara resten molts problemes per a resoldre.

Sense perdre de vista el criteri que caracteritzen l'activitat del mercat, l'eficiència, cal cercar quina ha estat l'eficiència social de les polítiques públiques d'habitatge més recents, Pla de l'Habitatge 1992-1995, i proposar alternatives per a millorar aquesta eficiència.

Un cop s'ha procedit a l'explotació de la base de dades, és procedeix a fer un balanç crític de la posada en marxa del Pla d'Habitatge 1992-1995.

1. El Pla de l'Habitatge ha esdevingut un instrument adequat per a pal·liar la dificultat a l'accés de la vivenda deguda als alts tipus d'interès hipotecaris que regien el mercat en el moment de començar a funcionar el Pla. La subsidiació del tipus d'interès ha resultat ser un instrument eficaç per a reduir les despeses de les famílies per aquest concepte.
2. Aquest tipus d'ajut, tal i com preveu el Pla, es troba en mans d'aquells que ja han aconseguit comprar la vivenda i, per tant, disposen d'un finançament. La capacitat d'endeutament de les famílies és determinada abans de demanar l'ajut. Així doncs, són molts els demandants que a priori no poden accedir a una hipoteca.
3. Les demandes del Pla s'han orientat especialment vers la vivenda de preu taxat tant nova com usada en detriment de la vivenda de protecció oficial, en particular, el Règim Especial. Aquest resultat és el producte de les dificultats de trobar en el mercat vivendes HPO, en especial a determinades àrees geogràfiques, per exemple Barcelona ciutat, on la pressió de la demanda condueix als promotors a construir vivenda no protegida.
4. La resposta del Pla per a les famílies amb rendes baixes és limitada al Règim Especial, donada la pràctica desaparició de vivenda de promoció pública, particularment adreçat a aquells amb uns ingressos inferiors a 2,5 vegades el SMI. Aquest instrument resulta del tot insuficient per varies raons, a) se'ls exigeix aportar una entrada igual al 10% del preu de venda, b) el mercat no ofereix suficients habitatges sota aquest règim c) la comparació entre el barem dels ingressos -des de menys d'un milió fins a 4,3 milions- i els possibles preus dels habitatges a adquirir sota el Règim Especial -des de menys de 5 milions a 9 milions- mostra la necessitat d'un alt grau d'endeutament per part de les famílies, malgrat se'ls hi subsidii el tipus d'interès al 5%.
5. Els beneficiats pel Règim Especial han estat fonamentalment les parelles joves sense fills amb certa capacitat adquisitiva. Queda fora del sistema un conjunt de població amb dificultats considerables per a satisfer el seu dret a la vivenda: gent gran, aturats majors de 45 anys, famílies nombroses.

6. Tenint en compte que un 66,51% dels ajuts han estat concedits a les famílies amb uns ingressos que es troben entre 1 milió i 3 milions de pessetes i, sabent que els ingressos mitjans d'una família a Catalunya són de 2.561.849 PTAs, resulta manifest que el Pla ha servit per a ajudar a aquestes famílies que es troben en la "mitjana" . És evident que aquells que es troben per sobre, necessiten menys els ajuts però aquells que estan per sota requereixen d'una intervenció molt més orientada a aquest segment.
7. La vivenda a preu taxat (HPT) ha esdevingut un instrument molt útil per a fer aflorar al mercat vivenda de segona mà i incentivar als promotors a construir-ne de nova. Els mòduls que s'han utilitzat per a calcular els preus màxims de venda amb possibilitats per a acollir-se al Pla, sovint han limitat excessivament les possibilitats d'ésser inclòs en el Pla. La vivenda HPT nova ha estat adquirida principalment per aquells amb ingressos relativament alts però sota els màxims previstos pel Pla i l'HPT usat s'ha repartit entre aquells que perceben unes rendes inferiors.
8. La insuficient aportació del Pla als habitatges de lloguer ha limitat les alternatives per a les famílies amb ingressos baixos.
9. La manca de sòl a molts municipis ha reduït les possibilitats de nova construcció i, per tant, les facilitats d'accés de les famílies a una vivenda. Tenint present que en molts casos, es tracta d'accedir a una vivenda, independentment de que aquesta sigui nova o no, fóra necessari implantar mesures complementàries que agilitzessin la redistribució del parc de vivendes existent entre els potencials demandants; millorar el procés de filtratge a través de la flexibilitació del mercat, en especial el de lloguer. Val a dir que l'HPT usat ha permès l'accés al mercat de moltes vivendes ja existents però el resultat final encara pot ésser millorat.
10. Les subvencions atorgades pel Pla sota diferents conceptes s'han concentrat en els compradors de Règim Especial per als montants més elevats; el temps en que es triga a percebre materialment la subvenció -aproximadament un any- ha impedit que aquesta subvenció s'utilitzés en el moment en que els diners són més necessaris: el moment de la compra. Cal pagar impostos, escriptures notariales, hipoteques a més del montant del preu de la vivenda.

11. Allò que actualment es demanaria a un nou Pla de vivenda difereix considerablement d'allò que a principis dels 90's era necessari. Avui en dia, la reducció del preu del diner ha conduït a uns tipus hipotecaris molt més baixos als que s'aplicaven l'any 1992. El mercat ofereix unes condicions que són perfectament aprofitables per aquells que decideixen comprar una vivenda. La subsidiació del tipus d'interès, instrument estrella de l'anterior Pla, deixa de tenir un sentit donada la situació del mercat.
12. D'altra banda, un instrument que recollís les demandes dels més necessitats o d'aquells que tenen unes rendes inferiors afavoriria la flexibilitat del mercat, incentivant especialment la construcció de vivenda de lloguer. Addicionalment, els ajuts a la rehabilitació que en l'anterior Pla no varen tenir un excessiu èxit, permetrien oferir allà on la disponibilitat de sòl és nul·la o quasi nul·la, vivendes de millor qualitat per a les rendes baixes.
13. Els joves amb certa capacitat adquisitiva varen ésser clarament els més afavorits per l'anterior Pla. La identificació dels segments de demanda més necessitats actualment implica l'oferta de nous instruments que permetin l'accés d'aquestes famílies a un habitatge digne.

6. BIBLIOGRAFIA

Alberdi, B. i Levenfeld, G. (1996). "The dominance of owner-occupation", in *Housing Policy in Europe*. P. Balchin (ed) (1996) Routledge . London and New York, p.p: 170-187.

Banco Mundial. (1994). *Vivienda. Un Entorno Propicio para el Mercado Habitacional*. Documento de política del Banco Mundial.

Censo de vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) (Varis anys)

Censo de Población y Vivienda 1991. Instituto Nacional de Estadística. INE.

Dirección General para la vivienda y arquitectura. (1990). *La financiación de la vivienda urbana*. Informe elaborado para la OCDE. Colección Vivienda. Número 6.

López García, M.A (1992). *El informe del comité de expertos sobre vivienda: una valoración tentativa*. Número 88, 1992. Documento de trabajo.

López García, M.A. (1992). "Algunos aspectos de la economía y la política de vivienda". *Investigaciones Económicas*. Segunda Época. Vol XVI. Número 1, pp: 3-42.

Pareja, M. i San Martín, J.I. (1997). *General trends in financing social housing in Spain*. Ponencia presentada al seminari organitzat per ENHR, CECODHAS i OTB a Nunspeed, The Netherlands.

Pareja, M. i Riera, P (1994). "The new housing policy programme in Spain", in *European housing finance: single market or mosaic?* W. Barlett i G. Bramley (eds) (1994) SAUS, pp: 165-186.

Patronat Municipal de l'Habitatge (1997). *Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona*. Ajuntament de Barcelona.

San Martin, J.I. (1997). Precios de las viviendas y accesibilidad familiar a una vivienda. Ponència presentada al II Seminari urbà: "Preu de l'habitatge i formació de llar" Barcelona .

San Martin,J.I. (1993). "Previsión de Demanda de Viviendas". *Revista española de Financiación a la Vivienda*. Número 24/25. Desembre . Madrid.

**Taula 1: Número de membres de la família i edat del sol·licitant.
Valors absoluts.**

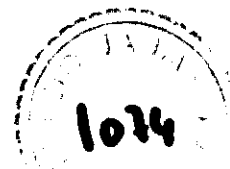
Edat Nº membres família	< 20 anys	21 a 25	26 a 30	31 a 40	41 a 50	51 a 60	< 60 anys	Sense informació	Total
1	543	5.056	7.356	3.303	685	290	293	462	17.988
2	740	15.114	14.510	3.864	777	672	781	847	37.305
3	72	1.210	3.304	3.452	923	468	156	182	9.767
4	63	511	1.114	3.159	1.483	289	48	172	6.839
5	34	258	198	672	625	130	11	39	1.967
6	20	141	78	113	183	49	2	13	599
7	4	48	24	24	37	9	-	1	147
8	1	18	10	2	7	3	-	-	41
9	-	3	-	-	2	1	-	1	7
Total	1.477	22.359	26.594	14.589	4.722	1.911	1.291	1.717	74.660

**Taula 2: Ingressos familiars i número de membres de la família.
Valors absoluts.**

Ingressos Nº membres família	menys 1 M	d'1M a 3M	de 3 a 4,3 M	de 4,3 a 5,3 M	més de 5,3 M	Total
1	5.283	11.558	1.240	49	4	18.134
2	5.276	25.499	6.074	541	91	37.481
3	1.035	6.607	1.868	255	80	9.845
4	623	4.533	1.392	281	79	6.908
5	171	1.283	429	84	19	1.986
6	54	344	170	33	6	607
7	10	90	40	7	2	149
8	1	17	12	9	2	41
9	-	1	3	2	1	7
Total	12.453	49.932	11.228	1.261	284	75.158

**Taula 3: Ingressos familiars i edat del demandant.
Valors absoluts.**

Ingressos	menys 1 M	d'1M a 3M	de 3 a 4,3 M	de 4,3 a 5,3 M	més de 5,3 M	Total
Edat						
< 20 anys	764	653	50	9	1	1.477
21 a 25	4.865	15.187	2.160	128	19	22.359
26 a 30	3.426	18.207	4.491	410	60	26.594
31 a 40	1.625	9.559	2.838	437	130	14.589
41 a 50	641	2.922	948	164	47	4.722
51 a 60	333	1.198	320	45	15	1.911
< 60 anys	376	783	111	16	5	1.291
Sense informació	294	1.147	236	34	6	1.717
Total	12.324	49.656	11.154	1.243	283	74.660



4- ANÀLISI DELS RESULTATS DEL PLA DE L'HABITATGE 1992-1995
II- ANÀLISI TERRITORIAL

Emili Garcia i Miquel

Barcelona, juny de 1998



Í N D E X

1. La divisió de Catalunya en quatre àmbits
2. La distribució dels ajuts per àmbit
3. Incidència del Pla a les comarques i ciutats
4. Reflexions

Annex:

Municipis i població dels àmbits territorial

1- LA DIVISIÓ DE CATALUNYA EN QUATRE ÀMBITS

L'objectiu del present capítol és interpretar quins són els resultats de Pla de l'Habitatge des del punt de vista territorial. En aquesta línia, les dades facilitades per la Direcció General d'Actuacions Concertades Arquitectura (DGACAH) i Habitatge del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, s'han organitzat segons diferents delimitacions territorials. La primera d'elles es correspon a la divisió de Catalunya en quatre àmbits, definits a partir de les dades dels estudis del mercat immobiliari que anualment encarrega la pròpia DGACAH. El segon nivell d'anàlisi és el comarcal i el tercer el de les ciutats grans i mitjanes de Catalunya.

Els àmbits territorials s'estructuren d'acord amb la següent agregació de municipis:

- **Barcelona ciutat.**
- **Àrea d'influència de Barcelona:** 50 municipis de l'entorn de Barcelona segons l'Ordre de febrer de 1992 del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, afegint-se 12 més a partir de l'Ordre del 11 de març de 1994 (veure relació a l'Annex).
- **Àrea 1:** Es denomina a efectes del present estudi "Àrea 1", la resta de municipis de la Regió I no inclosos a l'Àrea d'influència de Barcelona, 100 municipis, més els municipis de més de 10.000 habitants de fora de la Regió I i les capitals de comarca de muntanya, 42 municipis (veure relació a l'Annex).
- **Àrea 2:** La resta de municipis de Catalunya (738 municipis).

L'Annex incorpora la superfície i densitat de cada municipi, l'evolució de la població i els saldos migratoris corresponents a l'any 1990. Les dues primeres informacions són resumides en la següent Taula 1 d'acord amb els anteriors àmbits territorials.

La població dels diferents àmbits presenta unes característiques clarament diferenciades. Barcelona, amb una densitat superior als 16.800 habitants per Km²., se situa molt per sobre que la resta; és unes 6,5 vegades més densa que la seva Àrea d'influència, encara que aquesta inclou municipis, els més immediats, que sobrepassen la densitat de Barcelona. Aquest és el

TAULA 1

POBLACIÓ DELS ÀMBITS TERRITORIALS

	Superfície km ² .	Densitat hab/km ²	Població		Variació
			1.991	1.981	
Barcelona	97,6	16.839,6	1.643.542	1.752.627	-109.085 -6,2%
Àrea d'influència de Barcelona	812,0	2.561,4	2.079.840	2.039.067	40.773 2,0%
Àrea 1	4.115,8	374,2	1.540.081	1.392.013	148.068 10,6%
Àrea 2	26.869,9	29,6	796.031	772.707	23.324 3,0%
Catalunya	31.895,3	190,0	6.059.494	5.956.414	103.080 1,7%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

cas de l'Hospitalet de Llobregat amb 21.982 habitants per km² i el de Santa Coloma de Gramenet amb 18.751. Els municipis de Cornellà, Esplugues i Sant Adrià del Besòs també presenten altes densitats, entre 8.700 i 12.300.

L'Àrea 1 s'allunya significativament d'aquests nivells de concentració poblacional doncs la seva densitat és de 374 habitants per km². L'àmbit menys dens és l'Àrea 2 que tant sols arriba als 29 habitants per km².

En el decurs dels anys vuitanta, la població de cada àmbit ha evolucionat seguint dinàmiques distintes. Mentre que Barcelona experimenta un acusat descens, perd gairebé 110.000 habitants el que representa una mitjana de 11.000 habitants/any (xifra que als anys noranta es veu incrementada), Catalunya, sense Barcelona, augmenta en aquests deu anys més de 210.000 habitants. Observant el detall de l'Annex, s'infereix que els municipis més densos de l'entorn immediat de Barcelona també perden població. Aquest és el cas de l'Hospitalet, Badalona, Santa Coloma, Cornellà i Sant Adrià del Besòs. La resta de municipis de l'Àrea d'influència de Barcelona augmenten la seva població exceptuant algun casos.

L'Àrea 1 és la de major creixement ,el 10,6%, seguida de l'Àrea 2 amb un 3%.

Les variacions de població de Catalunya són atribuïbles, en la major part, als moviments migratoris interns. En l'esmentat Annex, s'incorporen les dades relatives als saldos migratoris de l'any 1990 i pot observar-se com Barcelona presenta un saldo negatiu de 16.000 habitants, en consonància amb la pèrdua de població abans comentada. El mateix es pot dir dels municipis més immediats de la seva Àrea d'influència. En sentit contrari, els municipis de les Àrees 1 i 2 presenten majoritàriament saldos migratoris positius.

Abans s'indicava que la delimitació de Catalunya en aquests quatre àmbits s'utilitza per a fixar els preus de venda màxims dels habitatges protegits i que, a la vegada, aquesta delimitació respon a la realitat observada dels preus de venda del mercat. Com conseqüència, s'estableix un esglaonament entre l'àmbit de preus més elevats, Barcelona ciutat, i el de preus més reduïts que es correspon amb l'Àrea 2. Esglaonament que en el cas d'un habitatge de preu taxat de 70m², preus màxims de 1994, representa una diferència del 27% tal i com indiquen els següents valors de venda:

	<u>Import</u>	<u>Base 100</u>
Barcelona ciutat	11.663.159 pts.	100
Àrea d'influència de Barcelona	10.717.497 pts.	92
Àrea 1	9.456.615 pts.	81
Àrea 2	8.527.365 pts.	73

Del vist fins ara s'en desprèn que la població de la ciutat de Barcelona evoluciona regressivament, tot i mantenint una de les densitats més altes de Catalunya així com els preus de venda dels habitatges més elevats. Si a aquests fets hi afegim la insuficient oferta d'habitatges, especialment d'habitatges protegits, tal i com es veurà en els següents punts, es pot començar a interpretar que el reequilibri territorial, des d'una perspectiva residencial, passa per invertir l'actual procés de despoblació d'aquest àmbit.

A l'Àrea d'influència de Barcelona les coses són sensiblement diferents, especialment si es descompte l'efecte regressiu dels municipis que conformen la comarca del Barcelonès, els quals es troben en una situació molt similar a la capital. En efecte, els municipis d'aquest àmbit, sense el Barcelonès, evolucionen de forma semblant que els de l'Àrea 1, o sigui, amb creixements de població netament positius. És pot doncs afirmar que l'augment demogràfic de Catalunya se situa, principalment, en les ciutats grans i mitjanes (per sobre dels 10.000 habitants) que són els que conformen aquestes dues àrees. No es pot oblidar, però, que una bona part d'aquests creixements cal atribuir-los a les emigracions del Barcelonès. D'altres ciutats grans com Sabadell, Granollers i Manresa, també perden població per un procés semblant de emigració vers les perifèries.

2- LA DISTRIBUCIÓ DELS AJUTS PER ÀMBITS.

La distribució del nombre de receptors dels ajuts a la compra d'habitatges de protecció oficial (HPO) i preu taxat (HPT nou i usat), segons dades que s'incorporen a la Taula 2 i que es representen en el Mapa 1, proporcionen una primera aproximació als resultats del Pla de l'Habitatge dels de la perspectiva territorial que s'està analitzant. D'aquesta informació s'en desprèn que:

- a) El volum total d'ajuts de Catalunya es reparteix en un 57,9% d' habitatges nous i un 42,1% d' habitatges usats.
- b) Els anteriors percentatges varien radicalment quan s'observa la seva distribució a la ciutat de Barcelona. En aquest cas, els habitatges protegits nous són el 6,7% mentre que els ajuts a la compra d'habitatges usat arriba fins el 93,3%.
- c) A l'Àrea d'influència de Barcelona els ajuts es distribueixen en un 55,3% per a habitatges nous i un 44,7% d'usats. A les Àrees 1 i 2 predominen significativament els habitatges nous sobre els usats amb proporcions molt similars, de l'ordre del 69%-31%.
- d) En tots els àmbits existeix un clar protagonisme del preu taxat. A nivell de tot Catalunya aquest representa el 83,4% del total i la protecció oficial tant sols el restant 16,6%.

La següent Taula 3 i el Mapa 2 proporcionen informació sobre els ajuts en relació a la població de cada àmbit (ajuts per cada mil habitants i any), el que permet obtenir un indicador homogeni que fa possible la comparació entre ells i extreure'n noves observacions:

- e) En el període 1992-95 a Catalunya s'han iniciat 155.906 habitatges i acabat 134.020, el que representa 6,4 i 5,5 habitatges per mil habitants i any respectivament. Els ajuts del Pla per a habitatges protegits nous, 1,789 per mil habitant i any, representen el 28% de tots els iniciats i el 32% dels acabats.

- f) La ciutat de Barcelona és l'àmbit amb menor nombre d'ajuts de tots els analitzats: 0,966 per mil habitants i any, xifra que disminueix fins a 0,061 si sols es consideren els habitatges nous. Es produeix, doncs, una manifesta discriminació d'aquest àmbit, atribuïble d'una banda als problemes tals com els derivats de la insuficient disponibilitat de sòl edificable, la competència entre els diferents usos, residencial i terciari principalment, i d'altra banda a les limitacions de la política d'habitatge alhora de fer una aposta més decidida per la renovació i rehabilitació dels parc edificat de les ciutats, i l'existència d'habitatges desocupats.
- g) L'anterior descripció pot fer-se extensiva a la resta de ciutats de la comarca del Barcelonès i d'altres ciutats grans de la resta de Catalunya, tal i com es desprèn del contingut punt 4. Tot i això, l'Àrea d'influència de Barcelona i l'Àrea 1, en el seu conjunt, tenen la suficient disponibilitat de sòl per absorbir la pròpia demanda i la que es desplaça dels sistemes urbans més densificats a la búsqueda d'habitatges protegits nous amb preus assequibles i més espai vital. Les xifres de la Taula 3 són prou indicatives al respecte. Ambdós àmbits superaren la mitjana d'ajuts de Catalunya que és de 3,093 habitatges per mil habitants i any, al situar-se en els 3,901 i 4,540 respectivament.
- h) L'Àrea 2, amb 2,612 habitatges per mil habitants i any, se situa per sota de la mitjana de Catalunya degut a la menor pressió de la demanda que experimenten els municipis d'aquest àmbit, ja que són els menys poblats, per sota dels 10.000 habitants, i estan distanciat dels grans centres urbans.

L'escalat de preus màxims de venda dels habitatges protegits recull, com s'apuntava abans, el diferent comportament d'aquests mercats. La seva aplicació en el decurs del Pla de l'Habitatge es tradueix en una gamma de preus que és la que s'incorpora en la Taula 4 i el Mapa 3. L'anàlisi del seu contingut permet posar de relleu els següents aspectes:

- i) El preu mitjà per m² més elevat és el de Barcelona ciutat, 127.415,- ptes/m²., i si es descompte l'efecte del preu dels habitatges de protecció oficial (HPO), pràcticament inexistents en aquest àmbit doncs sols es donen 20 ajuts en els quatre anys del Pla, el preu se situa en unes 130.000,- ptes./m².
- j) La diferència de preus entre Barcelona ciutat i la seva Àrea d'influència és poc significativa, de l'ordre d'un 5%. D'aquest fet s'en pot deduir que les fortes emigracions de Barcelona, i del Barcelonès, vers els municipis del seu entorn més o menys immediat, es deuen a la insuficient oferta d'habitatges protegits en venda i a la gairebé inexistent oferta d'habitatges protegits de lloguer.
- k) Les diferències de preus entre Barcelona-Àrea d'influència i les Àrees 1 i 2 són més significatives. Fent base 100 Barcelona, l'esglaonat de preus és el següent:

Barcelona ciutat	100
Àrea d'influència	95
Àrea 1	81
Àrea 2	74

- l) No obstant i aquestes diferències, si s'efectua l'anàlisi comparant els valors absoluts de venda dels habitatges protegits, el paisatge varia totalment doncs el major preu de Barcelona ciutat es compensa per una menor superfície dels habitatges. Per tan, no és d'estranyar que la mitjana dels valors de venda dels habitatges protegits de Barcelona sigui de 7.735.360,- ptes., inferior que la de l'Àrea d'influència (8.869.699,- ptes.) i, inclús, que la mitjana de valors de l'Àrea 1 (8.183.421,- ptes.).

Un darrer aspecte a analitzar en relació als àmbits territorials és el de les subvencions del Pla de l'Habitatge 1992-95. Al respecte, la següent Taula 5 proporciona informació sobre el nombre d'ajuts, la mitjana de subvencions i el seu valor total segons règims de protecció (no s'hi han comptat les subvencions als joves menors de 30 anys al no disposar d'aquesta informació desagregada). A nivell de Catalunya, les subvencions es distribueixen de la següent forma:

Subvencions en MPTA

HPO	5.753	21,3%
HPT nous	11.854	43,8%
Total habitatges nous	17.607	65,1%
HPT usats	9.428	34,9%
Total subvencions	27.035	100 %

L'aspecte més significatiu d'aquesta distribució és la importància de les subvencions destinades a la compra d'habitatges nous, el 65% del total, en relació al restant 35% destinat a la compra d'habitatges usats (en el conjunt de les subvencions el lloguer és irrellevant i gairebé limitat als habitatges de promoció pública, també poc significatius, dels quals no es disposa d'informació detallada). Aquest predomini de l'habitatge protegit nou en règim de compra, desencadena un model de política d'habitatge basat primordialment en nous creixements residencials i un elevat consum de sòl que, com abans s'ha analitzat, discrimina a les ciutats del Barcelonès que estan exhaurint el seu sòl edificable.

No obstant i això, cal valorar positivament les subvencions destinades als habitatges protegits usats com una clara aportació del Pla 1992-95. En aquest cas, l'aposta de la política d'habitatge afavoreix a les ciutats on la satisfacció de les necessitats d'habitatge es realitza bàsicament a partir del parc existent, dels habitatges usats. Aquesta nova aportació de recursos que incorpora el Pla, unida al progressiu augment de les subvencions destinades a la rehabilitació d'habitatges (17.393,2 milions de pessetes en el període 1992-95), tenen un efecte contrari al model extensiu abans descrit, doncs fixen la població de les ciutats i redueixen la pressió sobre el consum de nous territoris. Tot i això, les xifres més recents sobre emigracions indiquen que els factors de desequilibri no s'han superat.

TAULA 2
DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DELS AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE.1992-1995. (Nombre d'ajuts)

Modalitat	Barcelona ciutat		Àrea d'influència		Àrea 1		Àrea 2		Catalunya	
	Ajuts	%	Ajuts	%	Ajuts	%	Ajuts	%	Ajuts	%
HPO	20	0,3	4.009	12,6	6.122	21,7	2.305	26,5	12.456	16,6
HPT nou	404	6,4	13.638	42,7	13.193	46,9	3.788	43,5	31.023	41,3
Suma dels habitatges nous	424	6,7	17.647	55,3	19.315	68,6	6.093	69,9	43.479	57,9
HPT usat	5.928	93,3	14.293	44,7	8.837	31,4	2.621	30,1	31.679	42,1
Total habitatges protegits	6.352	100,0	31.940	100,0	28.152	100,0	8.714	100,0	75.158	100,0

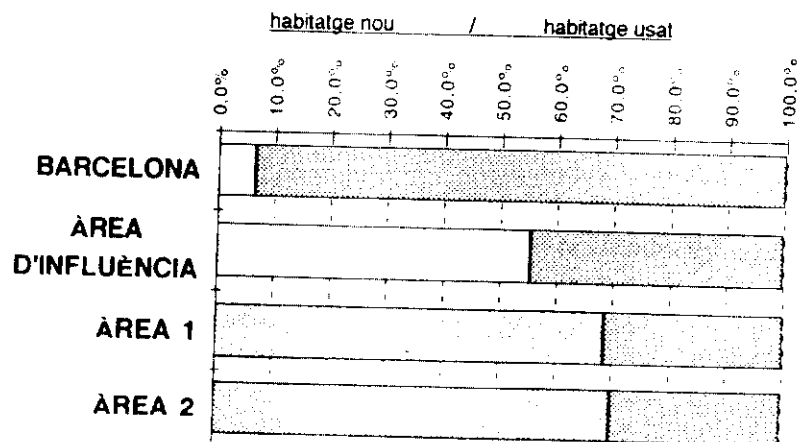
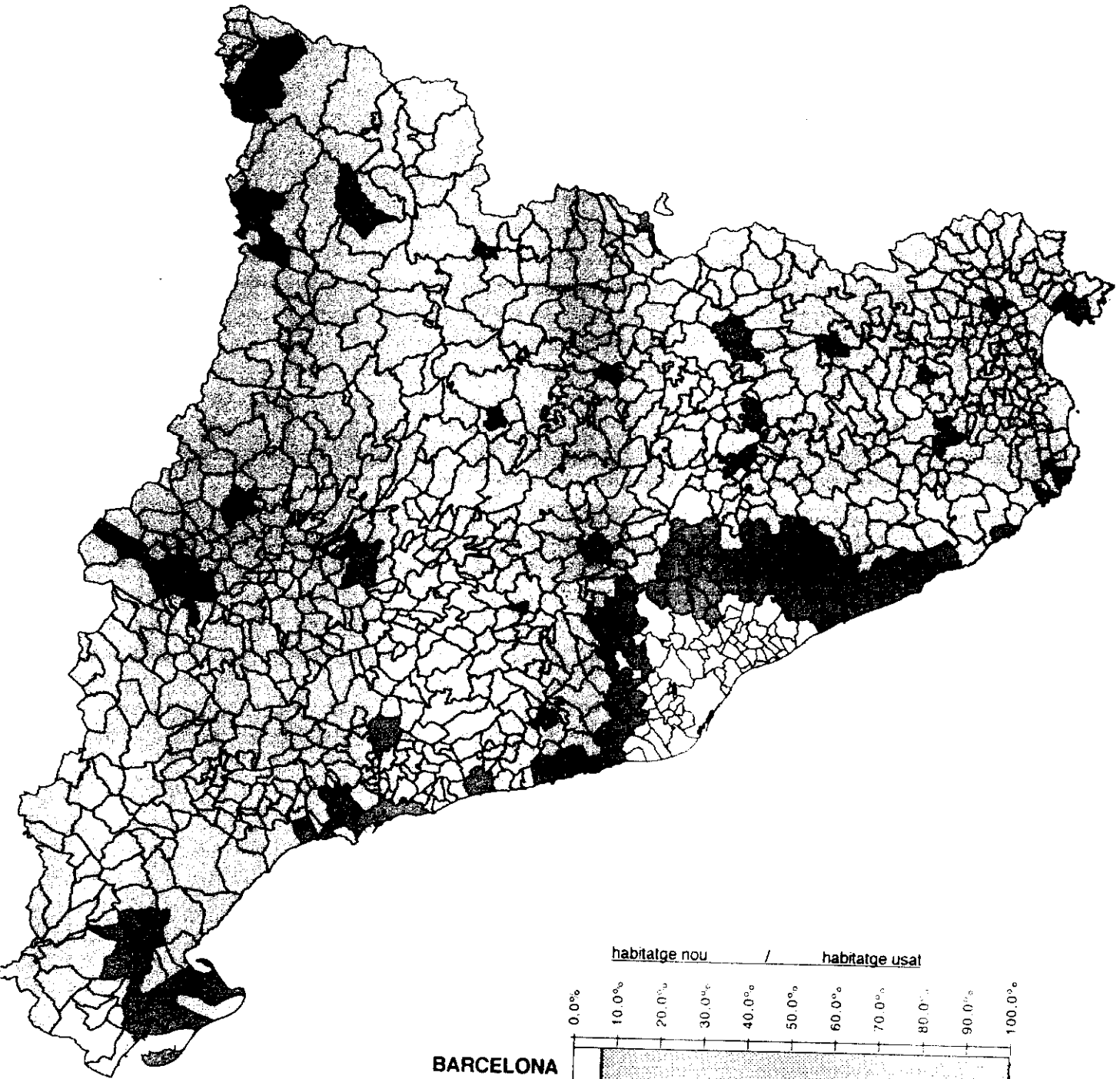
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la DGACAH de la Generalitat de Catalunya.

TAULA 3
DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DELS AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE.1992-1995. (Per mil habitants i any)

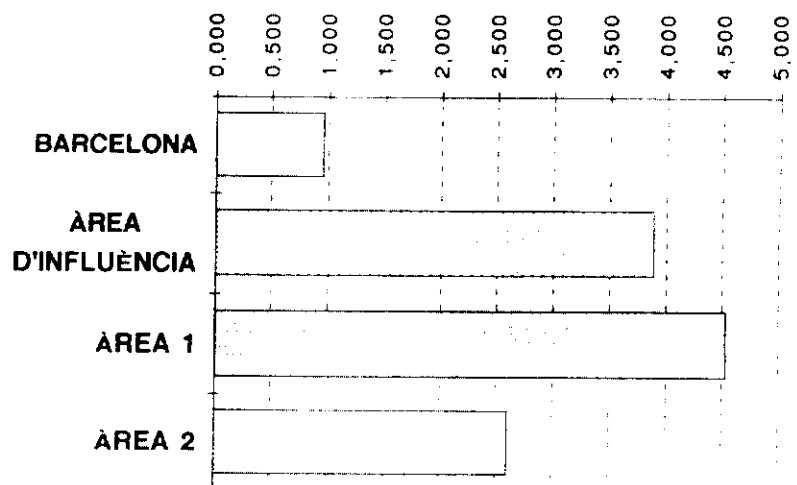
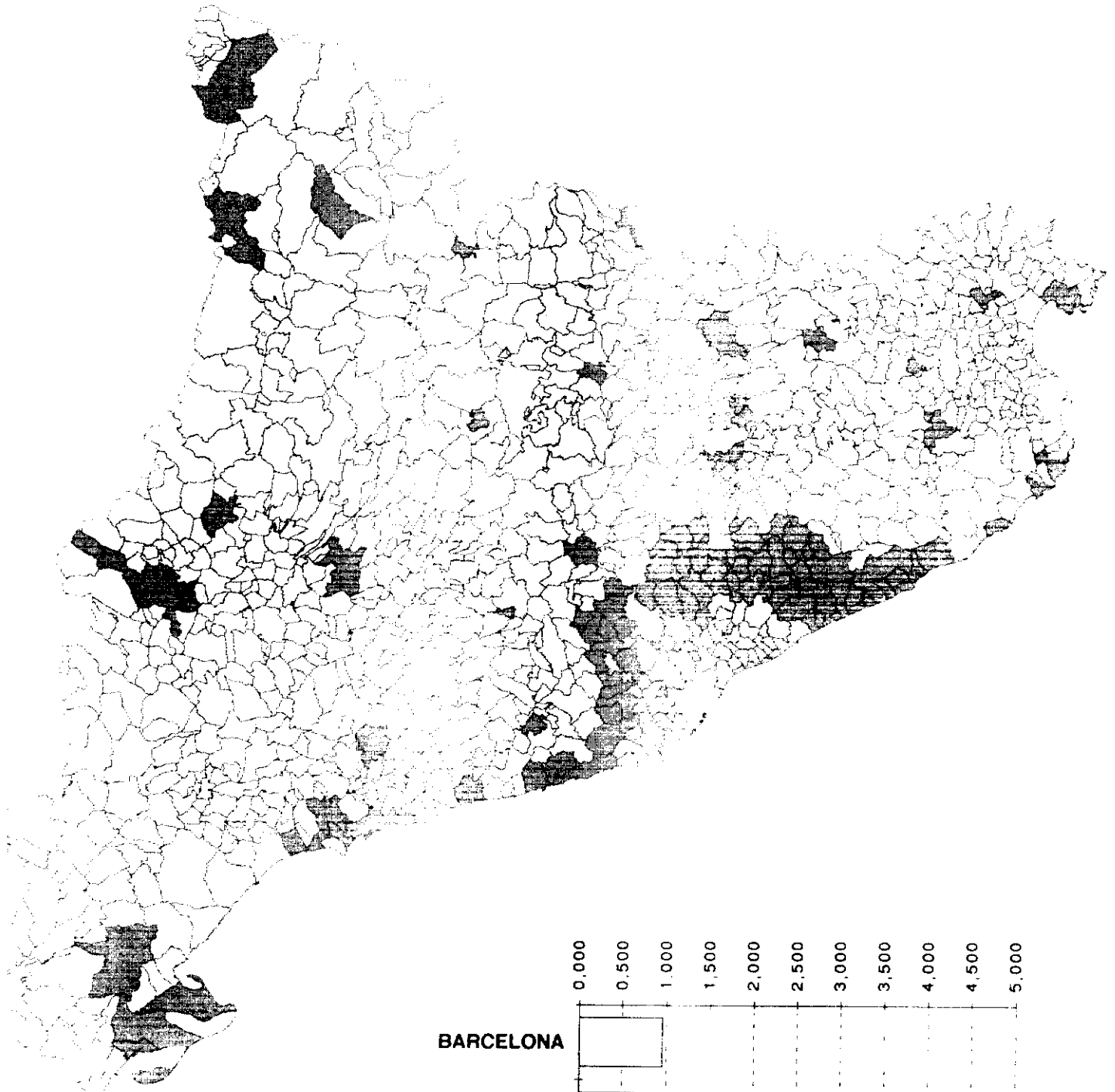
Modalitat	Barcelona ciutat		Àrea d'influència		Àrea 1		Àrea 2		Catalunya	
	Ajuts	%	Ajuts	%	Ajuts	%	Ajuts	%	Ajuts	%
HPO	0,003	0,3	0,490	12,6	0,987	21,7	0,691	26,5	0,513	16,6
HPT nou	0,061	6,4	1,666	42,7	2,128	46,9	1,135	43,5	1,277	41,3
Suma dels habitatges nous	0,064	6,7	2,155	55,3	3,115	68,6	1,826	69,9	1,789	57,9
HPT usat	0,902	93,3	1,746	44,7	1,425	31,4	0,786	30,1	1,304	42,1
Total habitatges protegits	0,966	100,0	3,901	100,0	4,540	100,0	2,612	100,0	3,093	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la DGACAH de la Generalitat de Catalunya.

MAPA 1 : AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE NOU I USAT



MAPA 2 : NOMBRE D'AJUTS PER MIL HABITANTS I ANY



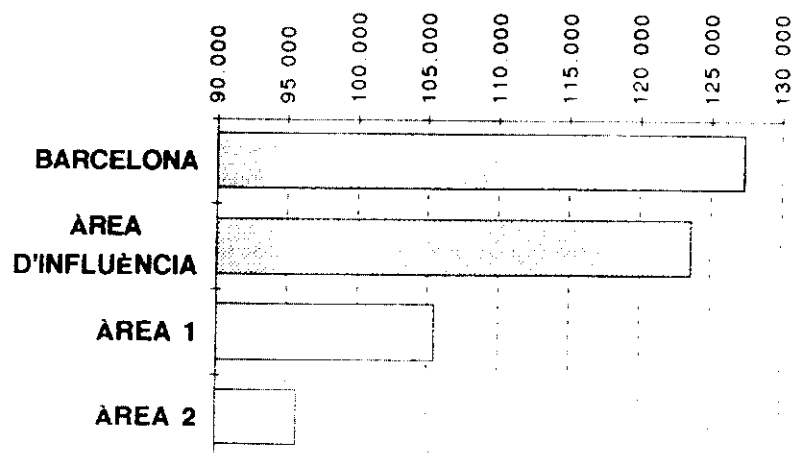
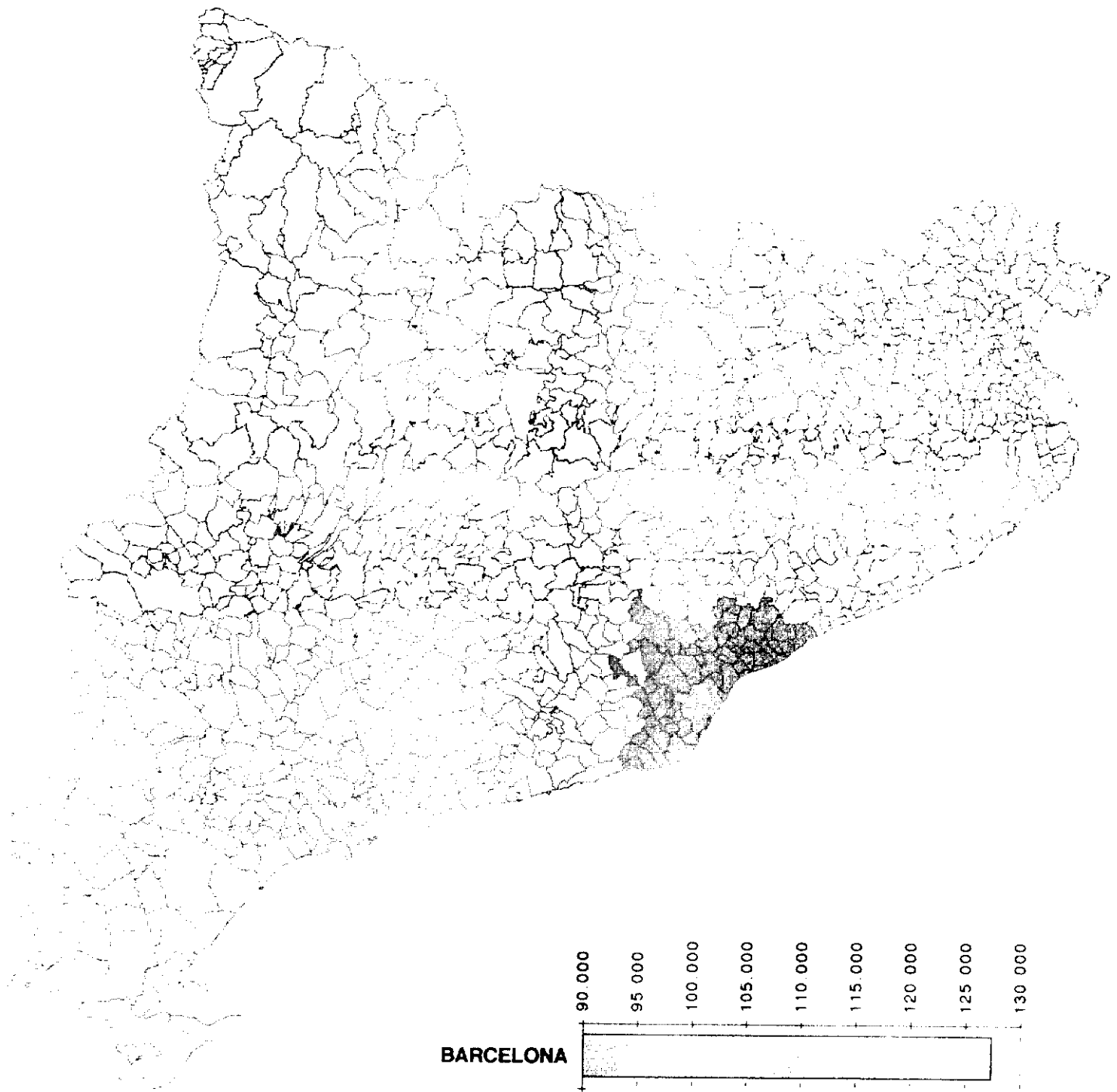
TAULA 4

PREU MITJÀ DELS HABITATGES PROTEGITS 1992-1995 (Ptes./m2.)

Àmbits territorials	HPO	HPT nou	HPT usat	Mitjana habitatges protegits
Barcelona ciutat				
Preu mitjà	7.750.468	9.835.179	7.592.180	7.735.360
Superfície mitjana	76,20	68,32	60,14	60,71
Preu ptes./m2.	101.712	143.958	126.242	127.415
Àrea d'influència de Barcelona				
Preu mitjà	8.446.528	10.718.928	7.214.758	8.869.699
Superfície mitjana	82,14	77,28	63,45	71,70
Preu ptes./m2.	102.831	138.702	113.708	123.706
Àrea 1				
Preu mitjà	8.105.143	9.451.058	6.343.748	8.183.421
Superfície mitjana	81,41	79,08	72,87	77,53
Preu ptes./m2.	99.560	119.513	87.056	105.552
Àrea 2				
Preu mitjà	7.662.564	8.867.502	5.992.159	7.684.387
Superfície mitjana	85,16	81,55	74,18	80,14
Preu ptes./m2.	89.978	108.737	80.779	95.887
Catalunya				
Preu mitjà	8.131.933	9.942.174	6.941.257	8.379.385
Superfície mitjana	82,32	78,45	66,34	73,88
Preu ptes./m2.	98.784	126.733	104.632	113.419

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la DGACAH de la Generalitat de Catalunya.

MAPA 3 : PREU MITJÀ DELS HABITATGES PROTEGITS



TAULA 5

SUBVENCIONS A L'HABITATGE DEL PERIODE 1992-1995

<u>Àmbits territorials</u>	<u>HPO</u>	<u>HPT nou</u>	<u>HPT usat</u>	<u>Total habitatges protegits</u>	<u>%</u>
Barcelona ciutat					
Nombre	17	266	5.034	5.317	
Import mitjà	387.535	490.133	373.346	379.234	
Total subvencions MPTA	7	130	1.879	2.016	7,5
Àrea d'influència de Barcelona					
Nombre	3.863	8.749	12.515	25.127	
Import mitjà	520.491	518.020	349.048	434.240	
Total subvencions MPTA	2.011	4.532	4.368	10.911	40,4
Àrea 1					
Nombre	6.004	12.159	8.178	26.341	
Import mitjà	457.527	468.038	308.142	416.000	
Total subvencions MPTA	2.747	5.691	2.520	10.958	40,5
Àrea 2					
Nombre	2.238	3.427	2.306	7.971	
Import mitjà	442.011	437.859	286.328	395.187	
Total subvencions MPTA	989	1.501	660	3.150	11,7
Catalunya					
Nombre	12.122	24.601	28.033	64.756	
Import mitjà	474.629	481.848	336.318	417.497	
Total subvencions MPTA	5.753	11.854	9.428	27.035	100,0

Font:

Elaboració pròpia a partir de les dades de la DGACAH de la Generalitat de Catalunya.

SUBVENCIONS DEL PERIODE 1992-1995 (PTES. PER CÀPITA)

<u>Àmbits territorials</u>	<u>HPO</u>	<u>HPT nou</u>	<u>HPT usat</u>	<u>Total habs. protegits</u>
Barcelona ciutat	4	79	1.144	1.227
Àrea d'influència de Barcelona	982	2.214	2.134	5.331
Àrea 1	1.772	3.671	1.625	7.068
Àrea 2	1.186	1.799	792	3.777
Catalunya	947	1.951	1.552	4.450

3- INCIDÈNCIA DEL PLA A LES COMARQUES I A LES CIUTATS.

3.1 Les comarques.

L'anàlisi fins ara realitzat a partir de la divisió de Catalunya en quatre grans àmbits es complementa en el present capítol amb la visió més detallada que proporcionen les estadístiques sobre població i habitatge per comarques (veure Annex 3).

Són dades que un cop més mostren el fet ja apuntat de pèrdua de població del Barcelonès, 195.000 persones en els darrers quinze anys, i , en sentit contrari, el creixement que experimenten la resta de comarques de la Regió I (el Baix Llobregat, els dos Vallès i el Maresme) i del Garraf al rebre els fluxes migratoris del Barcelonès.

Més enllà de la Regió I, la major part de les comarques augmenten la seva població, exceptuant les disminucions que s'han produït a les comarques de muntanya de l'Alta Ribagorça, els Pallars, el Berguedà i el Ripollès i les comarques interiors de les Garrigues, el Priorat, la Ribera d'Ebre i la Terra Alta.

Aquesta evolució demogràfica està directament relacionada amb el mercat immobiliari residencial, principalment amb la localització i condicions d'oferta dels habitatges. Des d'aquesta perspectiva les comarques presenten les següents característiques:

A) En el conjunt de Catalunya sols hi ha cinc comarques que superin la construcció de 2.000 habitatges/any. Són les que conformen la Regió I on es troba la major concentració de població del país amb més de quatre milions d'habitants, el 68% de la total, i un territori que abasta una superfície de 2.459 km², el 7,7% del total.

Dins la regió, el Barcelonès té la densitat demogràfica més elevada, 16.087 habitants per km². En aquest espai reduït i intensament edificat hi resideixen dos milions tres-centes mil persones. El potencial per a construir nous habitatges és molt limitat i és per això que la comarca presenta l' indicador més baix d'habitatges acabats per mil habitants (2,0 quan la mitjana de Catalunya és de 6,0), tot i que la xifra absoluta és la segona més alta de

Catalunya (4.692 habitatges/any) després de Vallès Occidental (5.555 habitatges/any). La proporció d'habitatges protegits nous és del 10%.

La major oferta d'habitatges de la comarca del Barcelonès és la d'habitatges usats. El nombre de transmissions per venda és de l'ordre dels 27.000 habitatges/any, i els contractes de lloguer 16.000 a l'any. Entre ambdues ofertes superen més de nou vegades l'oferta d'habitatges nous, el que explica que els ajuts del Pla per l'accés a l'habitatge siguin majoritàriament pels habitatges usats. **No obstant i això, el Barcelonès és la comarca que reb menys ajuts per càpita de tot Catalunya** (veure distribució dels ajuts a l'Annex 3).

La resta de comarques de Regió I, amb major disponibilitat de sòl, construeixen habitatges a uns ritmes superiors que la mitjana de Catalunya, els dos Vallès, el Maresme i el Baix Llobregat se situen per sobre dels 7,5 habitatges per mil habitants i any (Barcelonès 2,0 i Catalunya 6,0). L'oferta d'habitatges protegits és majoritàriament d'obra nova, de l'ordre de 5.700 habitatges/any, amb percentatges entre el 25 i el 38% dels habitatges acabats, i amb una presència significativa d'habitatges de preu taxat usat, 3.100 habitatges/any. Les característiques d'aquesta oferta, canalitzen vers les respectives comarques uns ajuts per càpita superiors a la mitjana de Catalunya, excepte el Maresme que se situa lleugerament per sota.

B) En segon lloc d'importància, amb un volum d'entre 1.000 i 2.000 habitatges/any, se situen les comarques amb capitals que ho són a la vegada de la província: el Gironès, el Segrià i el Tarragonès. Dins d'aquest grup també s'hi troba el Baix Camp i dues comarques litorals marcadament turístiques on predomina la segona residència: el Baix Penedès i el Garraf. Aquesta darrera, però, evolucionant cada cop més vers la primera residència per l'influx de la conurbació de Barcelona.

Totes elles són comarques amb un important oferta d'habitatges protegits, especialment al Segrià on el 54,7% dels habitatges nous tenen algun règim de protecció, seguida del Gironès, amb un 48,8%, i el Baix Camp amb un 42,8%. Els habitatges de preu taxat usats també hi són presents de forma significativa al Segrià, el Baix Camp, el Gironès i el Tarragonès, encara que amb menor pes específic.

Aquests elevats percentatges comporten que les comarques del **Gironès, el Baix Penedès, el Baix Camp, el Tarragonès i el Segrià siguin les que reben els ajuts per càpita més alts de Catalunya**, junt amb la Val d'Aran que no pertany a aquest grup doncs tant sols construeix una mitjana de 147 habitatges/any. La comarca del Garraf se situa en novè lloc, molt per sobre de la mitjana de Catalunya.

C) En tercer lloc apareixen es comarques interiors que envolten la Regió I, amb xifres de construcció de 500-1.000 habitatges/any. Són l'Alt Penedès, l'Anoia, el Bages i l'Osona. Dins d'aquest grup també s'hi troben les comarques litorals i turístiques amb predomini de segones residències de l'Alt Empordà, Baix Empordà i la Selva.

D'aquestes comarques les que construeixen més habitatges protegits són la Selva, 40,6%, l'Alt Penedès, 37,5%, i l'Osona, 35,9%. El preu taxat usat és molt menys significatiu que als anteriors grups. Els ajuts per càpita superen la mitjana de Catalunya excepte el Bages que en reb en quantia molt baixa, un 30% per sota de la mitjana.

D) Les comarques amb construcció per sota del 500 habitatges/any, presenten en el seu conjunt una notable proporció d'habitatges protegits nous que, el 42,9% del total d'habitatges acabats, i una molt petita proporció d'habitatges de preu taxat usats. La distribució dels ajuts és molt variada anant des de la xifra màxima abans esmentada de la Val d'Aran fins a la mínima de la Cerdanya. Entre ambdós extrems hi ha una diferència de ú a tres.

3.2 Les ciutats

La primera qüestió que calia resoldre per analitzar la incidència del Pla a les ciutats era la de determinar quines i quantes se n'escollien. S'ha optat pel següent criteri representatiu del volum d'activitat econòmica: Ciutats de més de 10.000 llocs de treball localitzats segons el Cens de població de 1991. L'aplicació d'aquest criteri donà com a resultat les trenta-cinc ciutats que es detallen en la següent Taula 6.

TAULA 6
CIUTATS GRANS I MITJANES DE CATALUNYA

LLOCS DE TREBALL LOCALITZATS CENS 1991				
	100-800.000	50-100.000	20-50.000	10-20.000
Barcelona (1)	Barcelona			
1ª Corona (14)		* L'Hospitalet	* Badalona * Cornellà * El Prat	* Sta. Coloma Gr. Cerdanyola * Esplugues * Sant Boi Montcada * Sant Adrià Gavà Sant Cugat Viladecans * Sant Joan Despi
2ª Corona (10)		Sabadell Terrassa	Mataró Granollers	Martorell Vilafranca Vilanova Rubí Mollet Barberà
Total RMB (25)				
Resta Catalunya (10)			Girona Manresa Tarragona Reus Lleida	Figueres Olot Vic Igualada Tortosa
Total Catalunya (35)				

(*) Municipis del continu urbà de Barcelona

En el seu conjunt, les ciutats presenten les següents característiques (veure Taula 8):

- A) En elles hi viuen el 65% de la població de Catalunya.
- B) El nombre d'habitatges construïts i les vendes dels de segona mà representen el 55% del mercat català.
- C) La menor importància relativa del volum de mercat en relació a la població, 55% i 65%, es tradueix en algunes ciutats en un saldo migratori negatiu i com conseqüència una pèrdua de població. Aquest és el cas de les ciutats del Barcelonès, Cornellà, Esplugues i el Prat de Llobregat, Sabadell, Granollers, Manresa, Lleida i Figueres.
- D) L'anàlisi detallada de les dades de cada ciutat, permet aventurar la hipòtesis de que la condició necessària però no suficient per a que una ciutat no perdi població, és la de construir com a mínim una mitjana de 5 habitatges per mil habitants i any. La condició suficient seria la d'unes vendes d'habitatges usats de l'ordre de 14 habitatges per mil habitants i any.
- E) Per cada habitatge nou que es construeix, s'en venen gairebé tres d'usats (2,8).
- F) Dins dels habitatges protegits, existeix un clar protagonisme del règim de preu taxat. Un total de 10.235 habitatges any que es distribueixen entre 6.000 d'usats i 4.235 de nous.
- G) El nombre d'habitatges de protecció oficial és sensiblement inferior: 1.924 de règim general i 438 de règim especial.
- H) Les ciutats analitzades absorbeixen el 96% de la promoció pública destinada primordialment a la renovació i remodelació dels seus barris i, en una petita proporció, a cobrir les necessitats de la gent jove.

- I) Els ajuts distribuïts en el període 1992-95 a l'empar del Pla de l'Habitatge al conjunt de les trenta-cinc ciutats suposen un import de 5,6 milions de pessetes per cada mil habitants, xifra que se situa un 24% per sota de la mitjana de Catalunya que és de 7,3 milions.
- J) Les ciutats que reben menys ajuts són les del Barcelonès i Esplugues del Llobregat, sempre per sota dels 4 milions de pessetes per mil habitants, i les més beneficiades Mollet, amb 31,3 milions, Viladecans, 17,2 milions, Vilafranca del Penedès, 15,2 milions, Martorell, 14,5 i Terrassa, 13,0 milions.
- K) **No es produeix, doncs, des del Pla una distribució dels recursos que incideixi en el territori igualant l'oportunitat d'accés a l'habitatge dels ciutadans del Barcelonès, i d'altres ciutats amb dèficit d'habitatges protegits com Esplugues, Sant Cugat, Cornellà, El Prat, Granollers, Sabadell i Manresa.**
- L) **La menor disponibilitat de sòl i de promocions d'habitatges protegits nous de les anteriors ciutats, hauria de veure's compensada per una discriminació positiva, més intensa que l'actual, dels habitatges de segona mà, del lloguer social i de la rehabilitació d'habitatges.**
- M) Aquest dèficit d'habitatges protegits, es veu agreujat pel preu de venda dels habitatges del mercat lliure. En efecte, considerant que els habitants d'aquestes ciutats tenen ingressos similars als de la resta del país (un mecànic de Barcelona ve a cobrar un salari molt equivalent al d'un de Martorell), es troben que alhora d'accedir a un habitatge en les respectives ciutat, han de pagar preus molt superiors, diferència que pot arribar a ser de més del 100% com es el cas de l'exemple Barcelona/Martorell (303.079,- ptes./m2. i 147.539,- ptes/m2. respectivament).
- N) Els preus mitjans de venda del mercat defineixen clarament la gradació existent entre el màxim de Barcelona i les ciutats de la primera corona metropolitana com l'Hospitalet, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Cerdanyola, Sant Cugat i Viladecans, que se situen entre les 190.000 i les 260.000,- ptes. el metre quadrat útil; un tercer nivell que es correspon amb les ciutats més grans de la segona corona metropolitana: Sabadell,

Terrassa, Mataró i Granollers, amb preus entre les 170.000 i 195.000,- ptes./m².; i la resta de ciutats amb preus entre les 125.000 i 170.000,- ptes./m².

- O) El preu dels habitatges de segona mà de Barcelona, única ciutat sobre la que es disposa informació (veure la publicació “Barcelona economia”, núm 35, primer semestre de 1998), se situa tant sols un 15% per sota del preu mitjà dels habitatges nous.
- P) La diferència entre els anteriors preus de mercat i els preus màxims de venda dels habitatges protegits, és especialment rellevant a la ciutat de Barcelona on els habitatges de preu taxat, que són pràcticament l'única oferta d'habitatges protegits, valen el 57% del preu mitjà del mercat (estalvi del 43%).
- Q) Les ciutats de la primera corona metropolitana presenten diferències menys acusades entre el preu taxat i el preu de mercat, el que explica per què aquest se situa normalment per sota del màxim autoritzat. El major estalvi es produeix en els habitatges de protecció oficial, poc presents, però, a les ciutats del Barcelonès.
- R) A la resta de ciutats, el preu màxim del taxat gairebé s'igualava al del mercat. No obstant i això, les promocions d'aquest règim superen àmpliament a les de protecció oficial.

4- REFLEXIONS

- Les dades demogràfiques evidencien la pèrdua de població de Barcelona i de la resta de ciutats del Barcelonès com conseqüència dels saldos migratoris que experimenten. Aquesta dinàmica de predomini de les emigracions també es produeix a Cornellà, Esplugues i el Prat, ciutats de l'entorn immediat, a Sabadell i Granollers, de la segona corona metropolitana i, més enllà d'aquest àmbit, a les ciutats de Lleida, Manresa i Figueres.
- Els municipis de l'àrea d'influència d'aquestes ciutats són els que reben principals fluxos migratoris en un procés d'extensió dels centres vers les respectives perifèries. Els límits administratius no coincideixen amb la "ciutat real".
- La resta de ciutats grans i mitjanes de Catalunya evolucionen en un procés similar però la seva capacitat d'oferir nous habitatges (per sobre dels 5 habitatges per mil habitants i any), evita que es produeixi un saldo migratori negatiu i que, en conseqüència, augmentin la seva població.
- Els ajuts a l'accés a l'habitatge s'han dirigit en un 58% als habitatges nous i un 42% als habitatges usats. Aquesta proporció varia sensiblement si es considera el que s'ha produït a cada àmbit: Barcelona 7% per habitatges nous i 93% per usats; Àrea d'influència, 58%-42%; Àrea 1 i Àrea 2, 69%-31%. Es manifesta un clar predomini dels ajuts als habitatges usats a Barcelona que varia de signe quan més s'allunya de la capital i menys dens és l'àmbit.
- Si el que es considera és el nombre d'ajuts per mil habitants que ha rebut cada àmbit, s'observa que Barcelona és, de molt, la menys afavorida doncs se situa un 69% per sota de la mitjana de Catalunya, situació aquesta que pot fer-se extensiva a la resta de ciutats de la comarca. Els més beneficiats són la resta de l'Àrea d'influència de Barcelona i Àrea 1.

- Es fa evident el predomini del preu taxat en tots els àmbits. A nivell de Catalunya representa el 83% de tots els ajuts.
- El 32% dels habitatges acabats a Catalunya entre 1992 i 1995 han rebut algun tipus d'ajut.
- El preu dels habitatges protegits no presenta diferències significatives entre els àmbits de Barcelona i la seva Àrea d'influència (5%). Cal situar-se més enllà d'aquests àmbits per trobar preus més baixos (Àrea 1, -19%; Àrea 2, -26%).
- Barcelona compensa els preus més elevats amb la disminució de la superfície dels habitatges, això fa que el valor mitjà de venda sigui més baix que els de l'Àrea d'influència i l'Àrea 1.
- La consideració al destí de les subvencions del Pla de l'Habitatge entre habitatges nous (65%) i usats (35%), configura un model territorial de característiques clarament diferenciades. Per una banda, el predomini de les subvencions als habitatges d'obra nova, es tradueix en la promoció de nous sectors de creixement residencial i un elevat consum de sòl que discrimina les ciutats del Barcelonès que estan exhaurint el seu sòl edificable. En sentit contrari, la figura del preu taxat per habitatges usats pròpia del Pla 1992-95, afavoreix a les ciutats que com les del Barcelonès cobreixen les necessitats d'habitatge mitjançant el mercat de segona mà.
- **No es produeix, doncs, des del Pla una distribució dels recursos que incideixi en el territori igualant l'oportunitat d'accés a l'habitatge dels ciutadans del Barcelonès, i d'altres ciutats amb dèficit d'habitatges protegits com Esplugues, Sant Cugat, Cornellà, El Prat, Granollers, Sabadell i Manresa.**

- **La menor disponibilitat de sòl i de promocions d'habitatges protegits nous de les anteriors ciutats, hauria de veure's compensada per una discriminació positiva, més intensa que l'actual, dels habitatges de segona mà, del lloguer social i de la rehabilitació d'habitatges.**

- Els preus mitjans de venda del mercat defineixen clarament la gradació existent entre el màxim de Barcelona i les ciutats de la primera corona metropolitana com l'Hospitalet, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Cerdanyola, Sant Cugat i Viladecans, que se situen entre les 190.000 i les 260.000,- ptes/m² útil; un tercer nivell que es correspon amb les ciutats més grans de la segona corona metropolitana: Sabadell, Terrassa, Mataró i Granollers, amb preus entre les 170.000 i 195.000,- ptes/m²; i la resta de ciutats amb preus entre les 125.000 i 170.000,- ptes/m².

MUNICIPIS I POBLACIÓ DELS ÀMBITS TERRITORIALS

ÀREA D'INFLUÈNCIA DE BARCELONA

Municipis Ordre 12-2-1992	Superfície Densitat		Població		Saldo migratori 1990				
	km2.	hab/km2	1.991	1.981	Variació	Comarca	Resta Cat.	Resta Esp.	Total
Alella	9,6	718,2	6.895	3.381	3.514	-9	231	8	230
Badalona	22,2	9.852,5	218.725	229.780	-11.055	479	-1.412	-60	-993
Barberà del Vallès	8,8	3.539,4	22.010	28.861	-6.851	63	137	-30	170
Castelldefels	12,4	2.662,7	33.017	24.697	8.320	7	475	136	618
Cerdanyola	31,3	1.808,7	47.189	50.885	-3.696	-215	423	-3	205
Cornellà	6,9	12.308,3	84.927	91.563	-6.636	-500	-187	55	-632
Esplugues	4,6	10.502,2	48.310	46.079	2.231	-320	185	-57	-192
Gavà	30,9	1.139,3	35.204	33.624	1.580	91	208	52	351
Granollers	14,9	3.481,4	51.873	45.348	6.525	-321	112	70	-139
L'Hospitalet	12,4	21.982,5	272.578	295.074	-22.496	199	-2.663	42	-2.422
La Llagosta	3,0	3.758,7	11.276	12.705	-1.429	-125	-78	-8	-211
Lliçà d'Amunt	22,0	246,2	5.417	2.655	2.762	87	258	14	359
Lliçà de Vall	10,7	326,7	3.496	1.703	1.793	79	189	-6	262
Martorell	12,9	1.290,9	16.653	15.948	705	-25	13	12	0
Martorelles	3,6	1.357,8	4.888	4.336	552	-32	43	-8	3
Masnou, el	3,3	5.573,6	18.393	14.522	3.871	-66	401	12	347
Molins de Rei	16,0	1.115,0	17.840	18.308	-468	29	92	9	130
Mollet	10,7	3.820,3	40.877	35.480	5.397	-61	383	22	344
Montcada i Reixac	23,3	1.131,2	26.356	25.625	731	-76	92	-20	-4
Mongat	2,8	2.602,1	7.286	6.944	342	-1	94	9	102
Montmeló	4,1	1.818,0	7.454	6.871	583	-31	58	4	31
Montornès del Vallès	9,6	1.129,6	10.844	9.809	1.035	-56	75	51	70
Pallejà	8,4	785,6	6.599	5.728	871	18	117	-16	119
Papiol, el	8,8	378,1	3.327	3.187	140	35	3	6	44
Parets	9,0	1.217,8	10.960	8.745	2.215	-19	188	61	230
Polinyà	8,9	380,3	3.385	2.321	1.064	-4	16	14	26
Prat de Llobregat, el	32,2	1.997,5	64.321	60.419	3.902	-87	214	2	129
Ripollet	4,4	6.086,8	26.782	26.133	649	-29	113	-9	75
Roca, la	36,3	159,5	5.791	4.790	1.001	75	84	1	160
Rubí	32,0	1.575,2	50.405	43.839	6.566	108	422	63	593

ÀREA D'INFLUÈNCIA DE BARCELONA (CONTINUACIÓ 1)

Municipis Ordre 12-2-1992	Superfície		Densitat		Població		Saldo migratori 1990		
	km2.	hab/km2	1.991	1.981	Variació	Comarca	Resta Cat.	Resta Esp.	Total
Sabadell	36,5	5.189,2	189.404	186.123	3.281	-443	46	88	-309
Sant Adrià de Besòs	3,9	8.757,4	34.154	36.397	-2.243	102	-160	-9	-67
Sant Andreu de la Barca	5,5	2.631,8	14.475	13.196	1.279	19	104	-21	102
Sant Boi	21,9	3.558,5	77.932	72.926	5.006	-191	3	-33	-221
Sant Climent	10,7	213,9	2.289	2.083	206	22	4	-11	15
Sant Cugat	48,3	806,1	38.937	30.633	8.304	-178	654	52	528
Sant Feliu de Llobregat	11,8	3.102,4	36.608	38.004	-1.396	-111	61	29	-21
Sant Fost	13,2	374,1	4.938	2.969	1.969	56	173	-11	218
Sant Joan Despi	5,6	4.460,2	24.977	25.309	-332	-3	100	19	116
Sant Just Desvern	7,9	1.578,6	12.471	11.022	1.449	-31	67	4	40
Sant Quirze del Vallès	14,3	632,6	9.046	5.115	3.931	113	201	8	322
Sant Vicenç dels Horts	9,1	2.289,7	20.836	20.182	654	51	196	-29	218
Santa Coloma de Cervelló	7,5	404,0	3.030	2.520	510	33	39	-13	59
Santa Coloma de Gramenet	7,1	18.751,8	133.138	140.613	-7.475	-402	-1.062	-165	-1.629
Santa Perpetua de la Moguda	15,7	1.069,6	16.792	13.549	3.243	-2	268	39	305
Terrassa	70,1	2.254,8	158.063	155.614	2.449	-225	-14	58	-181
Tiana	7,9	593,0	4.685	3.028	1.657	-7	148	-13	128
Ullastrell	7,4	126,9	939	757	182	-4	-9	1	-12
Viladecans	20,1	2.402,7	48.294	43.358	4.936	256	262	13	531
Vilanova de Vallès	15,2	96,6	1.468	1.133	335	28	72	0	100
Suma 1	755,7	2.643,3	1.997.545	1.965.872	31.663	-1.624	1.439	432	247
Municipis Ordre 11-3-1994									
Argentona	25,2	311,4	7.848	6.554	1.294	69	60	-10	119
Cabrera de Mar	9,1	309,0	2.812	1.703	1.109	47	67	8	122
Cabrils	7,0	423,7	2.966	1.472	1.494	30	176	-4	202
Mataró	22,6	4.491,6	101.510	97.008	4.502	-163	52	60	-51
Orius	5,6	65,4	366	255	111	7	1	0	8
Premià de Dalt	6,5	1.007,7	6.550	5.241	1.309	-12	167	-6	149
Premià de Mar	1,9	11.946,8	22.699	20.034	2.665	-13	465	-24	428
Santa Maria de Martorelles	4,5	107,3	483	398	85	12	24	-3	33

ÀREA D'INFLUÈNCIA DE BARCELONA (CONTINUACIÓ 2)

Municipis Ordre 11-3-1994	Superfície Densitat		Població		Saldo migratori 1990				
	km2.	hab/km2	1.991	1.981	Variació	Comarca	Resta Cat.	Resta Esp.	Total
Teià	6,7	563,1	3.773	2.258	1.515	27	135	6	168
Vallromanes	10,5	62,6	657	383	274	7	45	1	53
Vilassar de Dalt	9,1	746,3	6.791	5.527	1.264	34	132	-4	162
Vilassar de Mar	3,9	3.106,9	12.117	9.519	2.598	-88	193	-9	96
Suma 2	112,6	1.514,8	170.563	152.333	18.220	-43	1.517	15	1.489
Total= Suma1+ 50% Suma2	812,0	2.565,1	2.082.827	2.042.039	40.773				

(*) Municipis que s'han considerat Àrea d'influència de Barcelona els anys 1994 i 1995, la mitad del període del Pla.
 Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

ÀREA 1

Municipis Ordre 12-2-1992	Superfície		Densitat hab/km2	Població		Saldo migratori 1990			
	km2.	km2.		1.991	1.981	Variació	Comarca	Resta Cat.	Resta Esp.	Total
Municipis de les comarques de la Regió I no inclosos a l'àrea d'influència de BCN:									
Baix Llobregat	486,5		1.254,2	610.192	573.461	36.731	3.236	186	3.422
Barcelonès	143,1		16.087,6	2.302.137	2.454.491	-152.354	-19.330	-1.791	-21.121
Maresme	396,9		738,5	293.103	253.527	39.576	3.137	276	3.413
Vallès Occidental	580,7		1.118,8	649.699	598.324	51.375	3.351	312	3.663
Vallès Oriental	851,9		308,2	262.513	225.095	37.418	3.144	395	3.539
Suma Regió I	2.459,1		1.674,5	4.117.644	4.104.898	12.746			
Barcelona	97,6		16.839,6	1.643.542	1.752.627	-109.085			
Àrea influència BCN	799,6		2559,8	2.046.823	2.014.370	32.453			
Subtotal 1 (Per diferència)	1.561,9		273,6	427.279	337.901	89.378			
Municipis de més de 10.000 habitants fora de la Regió I i capitals de comarca de muntanya:									
Ampostà	136,2		112,5	15.321	14.673	648	2	-4	19
Balaguer	57,4		227,1	13.037	12.585	452	-8	4	2
Banyoles	10,9		195,2	11.938	12.451	-513	-26	-3	69
Blanes	17,8		1.441,7	25.663	20.353	5.310	46	96	382
Berga	22,5		618,0	13.905	13.547	358	66	8	72
Cambrils	34,8		418,7	14.571	11.136	3.435	16	135	299
Deltebre	91,1		111,7	10.180	9.881	299	-8	-9	-12
Figueres	18,9		1.829,3	34.573	30.412	4.161	-168	41	-82
Girona	38,4		1.787,9	68.656	86.624	-17.968	2	55	380
Igualada	8,7		3.661,5	31.855	31.532	323	-28	13	-8
Lleida	211,7		529,5	112.093	106.814	5.279	-169	-14	-200
Lloret	47,9		313,5	15.018	10.463	4.555	-36	247	239
Manlleu	17,2		938,8	16.148	15.962	186	11	-9	28

ÀREA 1 (CONTINUACIÓ 1)

	Superfície		Densitat hab/km2	Població		Saldo migratori 1990			Total
	km2.	km2.		1.991	1.981	Variació	Comarca	Resta Cat.		Resta Esp.
Manresa	41,2	1.609,7	66.320	67.007	-687	-141	-15	-24	-180
Olot	29,1	918,0	26.713	25.072	1.641	46	20	25	91
Palafurgell	26,6	654,8	17.417	15.156	2.261	-109	8	58	-43
Palamós	13,9	959,6	13.338	12.376	962	8	64	47	119
Pont de Suert	148,6	15,4	2.285	2.961	-676	9	5	4	18
Puigcerdà	18,6	340,3	6.329	5.839	490	-9	9	18	18
Reus	52,7	1.663,6	87.670	79.245	8.425	-126	323	193	390
Ripoll	73,5	154,2	11.334	12.209	-875	-41	-72	-5	-118
Salt	6,4	3.407,3	21807	0	21.807	-145	47	146	48
Sant Carles de la Ràpita	50,9	211,2	10.752	10.051	701	14	47	4	65
Sant Feliu de Guixols	15,6	1.028,9	16.051	15.500	551	-10	19	21	30
Sant Pere de Ribes	40,7	335,7	13.662	10.517	3.145	244	254	44	542
Seu d'Urgell	14,9	696,2	10.374	10.190	184	5	30	62	97
Sitges	43,7	300,0	13.109	11.844	1.265	-93	330	14	251
Solsona	18,1	367,8	6.658	6.267	391	-10	49	-6	33
Sort	105,1	14,9	1.571	1.548	23	-9	8	-1	-2
Tarragona	62,2	1.770,9	110.153	109.112	1.041	-265	-108	230	-143
Tàrraga	88,2	127,4	11.233	11.046	187	3	68	17	88
Torelló	13,5	848,9	11.460	10.941	519	26	18	11	55
Tortosa	215,3	136,8	29.452	31.188	-1.736	-22	20	-1	-3
Tremp	302,0	17,6	5.308	5.603	-295	-6	2	-5	-9
Valls	55,9	359,4	20.092	18.857	1.235	-9	50	20	61
Vendrell	36,4	423,5	15.415	11.661	3.754	77	175	37	289
Vic	30,9	930,0	28.736	30.155	-1.419	-55	33	5	-17
Vila-seca	21,3	541,2	11.528	16.426	-4.898	-32	-43	0	-75
Vilafranca del Penedès	19,6	1.419,3	27.818	25.025	2.793	-47	121	26	100
Vilanova i la Geltrú	33,5	1.369,1	45.864	43.833	2.031	-183	197	46	60
Vielha	205,7	15,1	3.109	2.874	235	-17	-11	49	21
Subtotal 2	2.497,6	412,6	1.030.507	980.917	49.590	-1.197	2.541	1.630	2.974

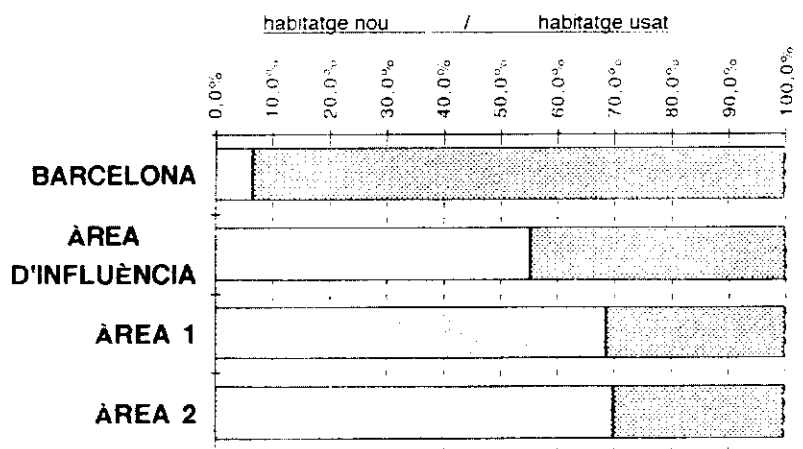
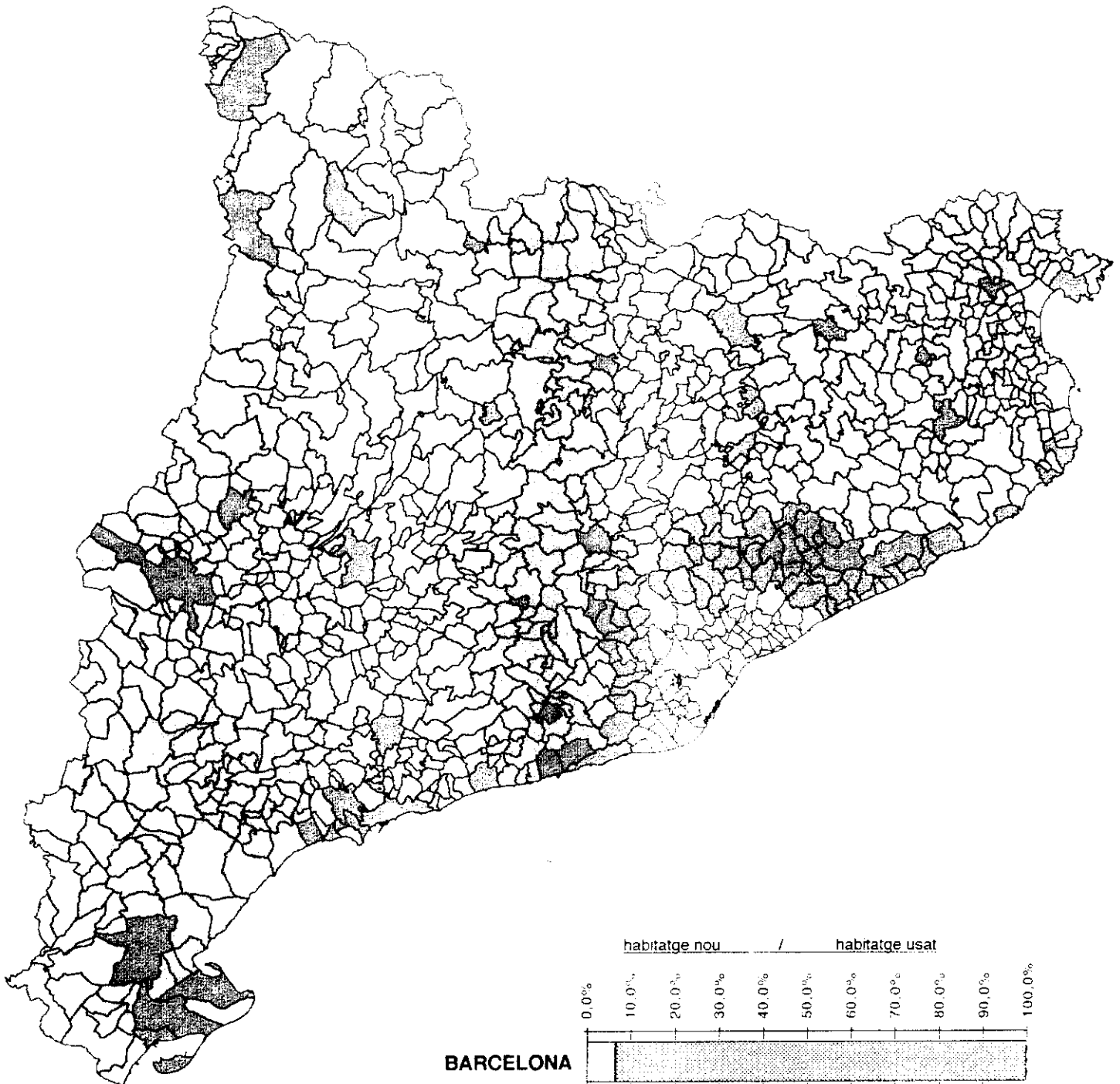
ÀREA 1 (CONTINUACIÓ 2)

	Superfície km2.	Densitat hab/km2	Població		Variació	Saldo migratori 1990			
			1.991	1.981		Comarca	Resta Cat.	Resta Esp.	Total
Municipis Ordre 11-3-1994									
Argentona	25,2	311,4	7.848	6.554	1.294	69	60	-10	119
Cabrera de Mar	9,1	309,0	2.812	1.703	1.109	47	67	8	122
Cabrils	7,0	423,7	2.966	1.472	1.494	30	176	-4	202
Mataró	22,6	4.491,6	101.510	97.008	4.502	-163	52	60	-51
Orius	5,6	65,4	366	255	111	7	1	0	8
Premià de Dalt	6,5	1.007,7	6.550	5.241	1.309	-12	167	-6	149
Premià de Mar	1,9	11.946,8	22.699	20.034	2.665	-13	465	-24	428
Santa Maria de Martorelles	4,5	107,3	483	398	85	12	24	-3	33
Teià	6,7	563,1	3.773	2.258	1.515	27	135	6	168
Vallromanes	10,5	62,6	657	383	274	7	45	1	53
Vilassar de Dalt	9,1	746,3	6.791	5.527	1.264	34	132	-4	162
Vilassar de Mar	3,9	3.106,9	12.117	9.519	2.598	-88	193	-9	96
(*) Subtotal 3	112,6	1.497,1	168.572	150.352	18.220	-43	1.517	15	1.489
Total Àrea 1 = Subtotal 1 +									
Subtotal 2 + 50% Subtotal 3	4.115,8	374,7	1.542.072	1.393.994	148.078				

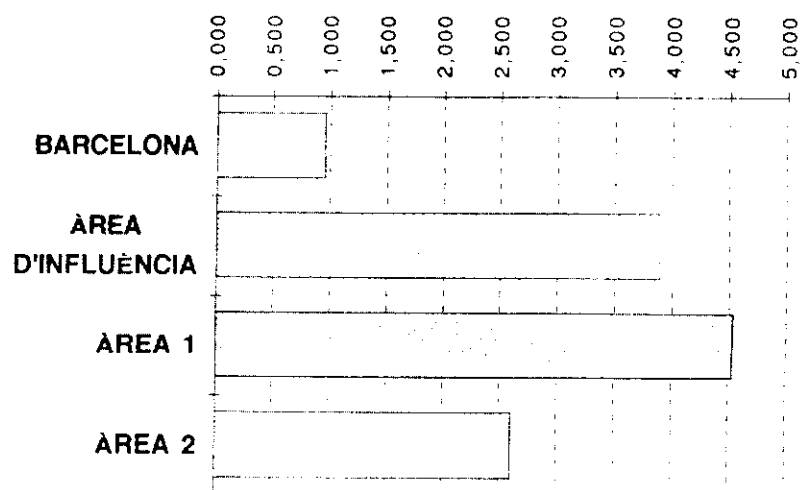
(*) Municipis que s'han considerat Àrea 1 els anys 1992 i 1993, la mitat del període del Pla.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

MUNICIPIS I POBLACIÓ DELS ÀMBITS TERRITORIALS

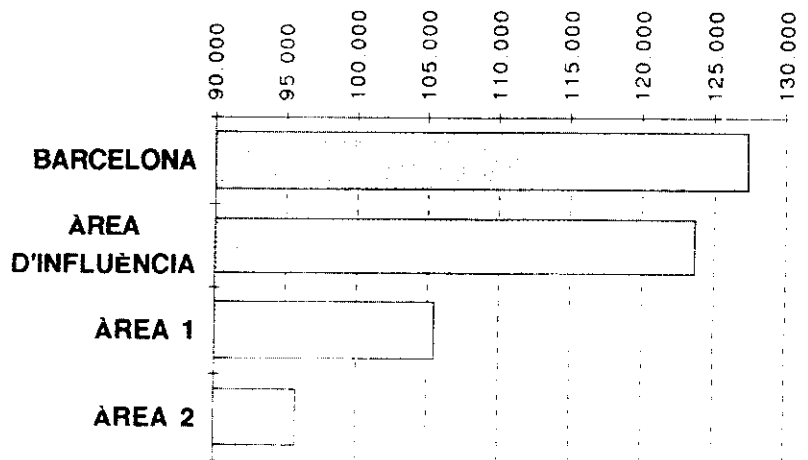
MAPA 1 : AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE NOU I USAT



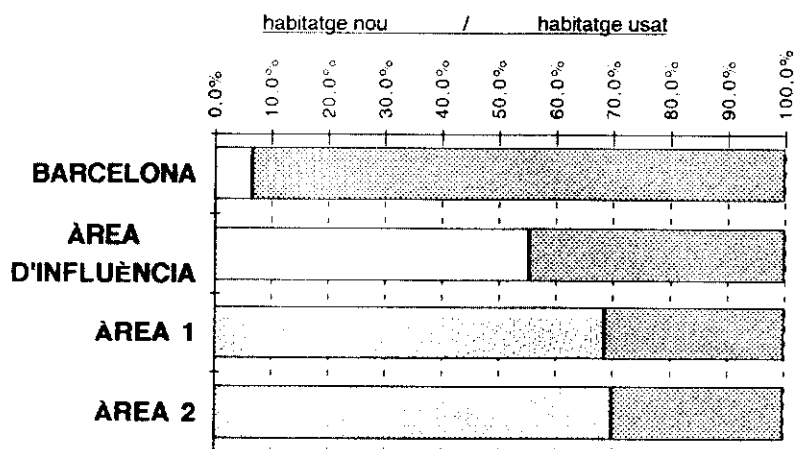
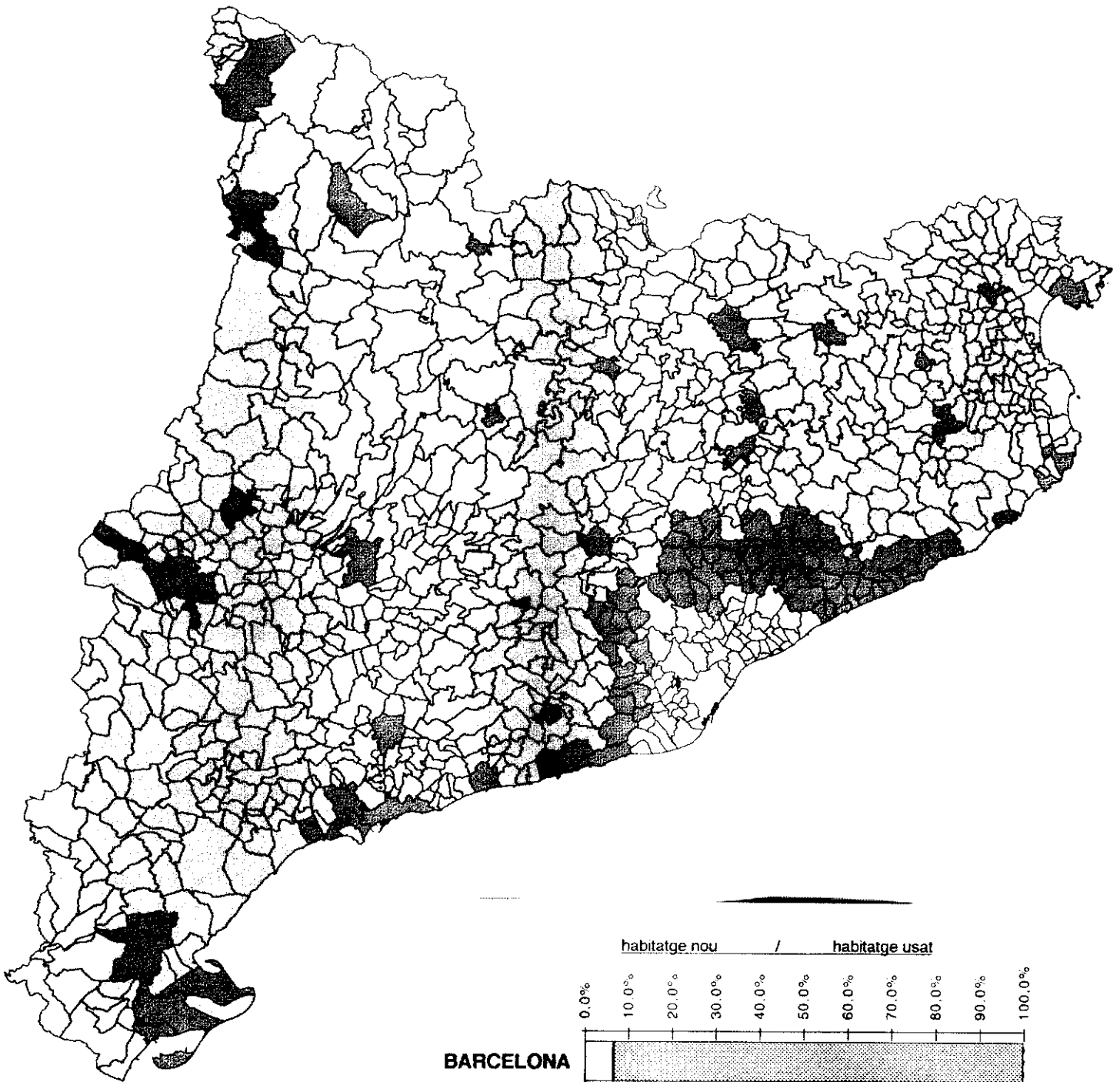
MAPA 2: NOMBRE D'AJUTS PER MIL HABITANTS I ANY



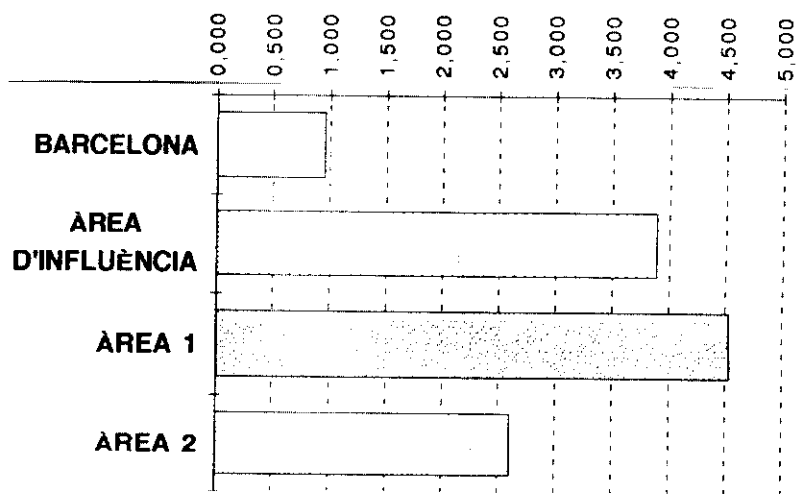
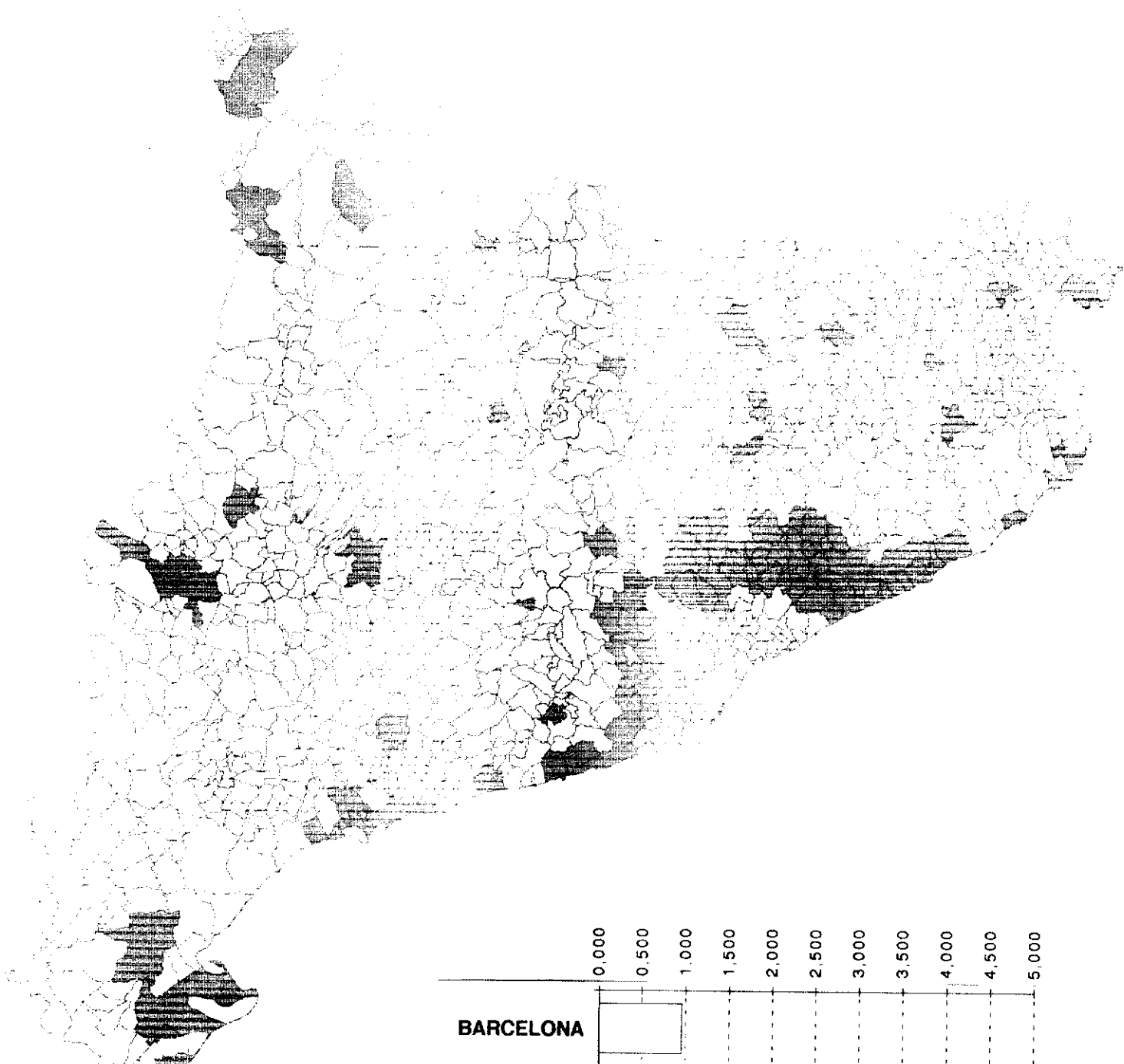
MAPA 3 : PREU MITJÀ DELS HABITATGES PROTEGITS



MAPA 1 : AJUTS A L'ACCÉS A L'HABITATGE NOU I USAT



MAPA 2 : NOMBRE D'AJUTS PER MIL HABITANTS I ANY



EFICÀCIA SOCIAL DE LA POLÍTIKA D'HABITATGE

EQUIP EARHA

CONTINGUT DEL DISKETTE

- El diskette està estructurat en 7 directoris corresponents als 7 capítols que compren el treball.
- Tots els fitxers han estat realitzats amb Word 7.0 ó Excel 7.0 per a Windows 95.

Nom dels directoris i fitxers que contenen

CAPÍTOL 1 (Presentació i síntesi de l'estudi)

- Capítol 1 Document Word

CAPÍTOL 2 (Situació de l'habitatge a Catalunya a començaments dels anys noranta).

- Capítol 2 Document Word
- Capítol 2 taula 1 a 6 (Word) (pàg. 3 a 6)
- Capítol 2 taula 1.7 (Excel) (pàg. 9)
- Capítol 2 taula 1.8 (Excel) (pàg. 10)
- Capítol 2 taula 2.1 (Excel) (pàg. 19)
- Capítol 2 taula 2.3 (Excel) (pàg. 23)
- Capítol 2 taula 2.4 (Excel) (pàg. 25)

CAPÍTOL 3 (Anàlisi dels resultats del Pla de l'Habitatge 1992-1995, I- Els col·lectius receptors dels ajuts del Pla).

- Capítol 3 Document Word

CAPÍTOL 4 (Anàlisi dels resultats del Pla de l'Habitatge 1992-1995, II- Anàlisi Territorial).

- Capítol 4 Document Word
- Capítol 4 taules 1 a 5 (excel)(pàg.2,9,12 i 14)
- Capítol 4 taula 6 (excel) (pàg. 18)
- Capítol 4 taula 7 (excel) (pàg. 25)
- Capítol 4 taula 8 (excel) (pàg. 26)

CAPÍTOL 5 (Activitat i opinions dels promotors públics i promotors socials de sòl i habitatge a Catalunya).

- Capítol 5 Document Word
- Capítol 5 taula 1 (excel) (pàg. 6)
- Capítol 5 taula INCASOL (excel) (pàg. 11)
- Capítol 5 taula IMPSOL (excel) (pàg. 14)
- Capítol 5 taula final IMPSOL (excel) (pàg. 18)
- Capítol 5 taula PMH (excel) (pàg. 23)
- Capítol 5 taula VIMUSA (excel) (pàg. 29)
- Capítol 5 taula Habitatge Entorn (excel) (pàg. 34)
- Capítol 5 taula Família i Benestar Social (excel) (pàg. 39)

CAPÍTOL 6 (L'Habitatge "com a problema").

- Capítol 6 Document Word

CAPÍTOL 7 (La política d'habitatge a Europa).

- Capítol 7 Document Word
- Capítol 7 taula 1 (excel) (pàg. 13)
- Capítol 7 taula 2 (excel) (pàg. 14)



**5- ACTIVITAT I OPINIONS DELS PROMOTORS PÚBLICS
I PROMOTORS SOCIALS DE SÒL I HABITATGE
A CATALUNYA**

*Emili Garcia i Miquel
Carme Trilla i Bellart
Josep M^a Vilanova i Claret*

Barcelona, juny de 1998

INDEX

1. Selecció d'agents
2. Modalitats de promoció d'habitatge social
3. Participació d'empreses sense ànim de lucre, cooperatives i promotors públics en l'oferta d'habitatge entre 1989 i 1997 (Taula)
4. Opinions dels agents entrevistats sobre el funcionament dels darrers Plans d'Habitatge
5. Aspectes a millorar dels Plans d'Habitatge

Entrevistes:

- Institut Català del Sòl (INCASOL)
- Institut Metropolità de Promoció de Sòl (IMPSOL)
- PROLHASA (Diputació de Barcelona)
- Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH)
- Vivendes Municipals de Sabadell (VIMUSA)
- Habitatge entorn (Societat Cooperativa del Sindicat CC.OO.)
- Fundació Família i Benestar Social

1. SELECCIÓ D'AGENTS

Per poder fer una aproximació als marges operatius que els promotors socials han trobat dins els darrers plans d'habitatge (Pla 1992-95, i la seva continuació en els exercicis 96 i 97), s'han seleccionat els principals i més representatius promotors públics depenents dels diversos nivells de les administracions públiques catalanes: la mateixa Generalitat, la administracions d'abast supramunicipal i els governs locals:

- . INCASÒL, Institut Català del Sòl, de la Generalitat de Catalunya,
- . PROHASA, Promocions Locals d'Habitatge, S.A., de la Diputació de Barcelona,
- . IMPSOL, Institut Metropolità de Sòl i Gestió Patrimonial, de la Mancomunitat de Municipis,
- . PMH, Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona,
- . VIMUSA, Vivendes Municipals de Sabadell, S.A. municipal,

com a promotors amb voluntat social, fora de l'àmbit de l'Administració Pública, s'ha escollit la:

. "FUNDACIÓ FAMÍLIA I BENESTAR"

i com a model de gestió cooperativa, la societat:

."HABITATGE ENTORN, S.C.L.", que depèn del Sindicat Comissions Obreres.

Tots ells, com es pot veure en el quadre adjunt, figuren entre els més actius productors d'habitatge a preus assequibles, si bé, com s'ha demostrat en les entrevistes mantingudes, cada un d'ells atén demandes, dins dels trams més moderats de rendes, de molt diversa configuració.

La selecció s'ha fet, en una primera fase, en funció del volum d'habitatge de promoció pública directa o de protecció oficial de règim especial que aquests promotors han produït en el període estudiat. El quadre adjunt mostra l'elevada representativitat d'aquests operadors en aquests dos camps: 100% de la promoció pública global i 79% del règim especial no promogut per promotors privats. Aquesta primera selecció es deu al fet que aquestes dues modalitats d'habitatge protegit són, justament, les que més s'aproximen al concepte d'habitatge social.

Secundàriament, s'ha tingut en compte la producció d'altres modalitats d'habitatge protegit que també han produït (protecció oficial de règim general o habitatges de preu taxat), bé sigui de forma complementària amb les altres dues esmentades, bé de forma exclusiva, com una via per entendre les dificultats de viabilitat que en molts casos es troben per poder promoure en els trams més protegits.

PROMOTORS SOCIALS ESTUDIATS

Habitatges iniciats en el període 1989-1997

	Promoció pública	Règim especial	Règim general	Preu taxat
Fundació Família i Benestar	-	851	-	-
VIMUSA	503	271	338	-
Habitatge Entorn	-	-	2.985	329
Patronat Municipal Habitatge BCN	534	1115	132	135
PROLHASA	-	384	532	167
INCASÒL	4.893	4.855	2.912	137
IMPSOL	-	-	1.293	51
Total	5.930	7.476	8.192	819
Total general	5.930	9.501 (+2.074, privats)	13.112	2.343
Participació / total general	100%	79%	63%	35%

2. MODALITATS DE PROMOCIÓ D'HABITATGE SOCIAL

La producció d'habitatge de **promoció pública directa**, en el període 1992-1997, ha estat de 5.930 unitats, destinades, bàsicament, a la substitució d'habitatges en programes de remodelació de barris o a atendre necessitats de desplaçament de població en processos de renovació urbanística.

L'atenció, per tant, a noves necessitats d'habitatge social s'ha abordat més amb les altres modalitats de promoció abans esmentades. Concretament aprofitant-se a **règim especial**, els habitatges que s'han iniciat entre 1989¹ i 1997 han estat 11.575 (9.501, per promotors públics o sense ànim de lucre i 2.074, per promotors privats). La principal virtut d'aquesta tipologia és el fet que ha permès que els promotors públics puguin operar amb finançament privat. Les contrapartides d'aquest avantatge, pel que fa als receptors dels habitatges, han estat que els preus de venda o adjudicació dels habitatges promoguts en règim especial resulten sensiblement més elevats que els de la tradicional promoció pública i que el sistema de pagament resulta també més gravós, ja que en comptes d'ajornar-se els pagaments de la pràctica totalitat del preu de venda o adjudicació, només es disposa de préstec pel 80% d'aquest preu. Això vol dir que, si el règim especial no es complementa amb forts recolzaments públics, en forma de subvencions per al pagament de l'entrada, es dificulta molt considerablement l'accessibilitat.

Dins d'aquesta modalitat, els operadors més actius han estat els promotors públics, en primer lloc el mateix INCASÒL, que n'ha iniciat 4.855 i els altres promotors públics, com IMPSOL, PROLHASA, REGESA, i totes les promotores municipals, que n'han iniciat 3.177. Les Fundacions sense ànim de lucre, com "Família i Benestar", són sense cap mena de dubte els principals proveïdors fora del context de l'administració, amb 1.170 habitatges addicionals.

¹ Es compta des de 1989, perquè aquest és l'any d'efectiva posada en marxa a Catalunya d'aquesta modalitat de promoció.

El nivell de preus del règim especial a Catalunya² ha fet que els promotors privats només l'hagin utilitzat en aquelles zones on el diferencial amb els preus de mercat és més reduït (comarques de l'Ebre o algunes comarques de l'interior). La forta similitud de preus entre el règim especial i els preus de mercat, en aquests casos, fa perdre en un cert sentit la consideració d'aquests habitatges com a habitatges socials, si no fos pel fet que els compradors han de demostrar uns ingressos per sota de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional.

D'entre tots els promotors que aquí s'estudien es pot dir que només les fundacions han utilitzat el règim especial com a forma única de promoció, mentre que tots els altres promotors públics o cooperatives han compaginat aquesta modalitat amb altres protegides. Les cooperatives són les que menys han utilitzat aquesta modalitat.

La **protecció oficial de règim general** ha estat la següent modalitat en importància entre l'oferta dels promotors socials, en molts casos aquesta forma de promoció, com la de preu taxat, han estat utilitzades per compensar les dificultats d'obtenció de sòl a preus assumibles dins els preus màxims fixats per a les promocions més barates.

D'entre els promotors socials entrevistats, només aborden la **preparació de sòl**, l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) i l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL), mentre que la resta es concentren en la producció d'habitatge i obtenen el sòl, gratuïtament o no, dels municipis o dels Instituts abans esmentats. La Fundació Família i Benestar és la única que obté sòl gratuït, però, normalment acaba retornant als ajuntaments el cost del sòl cedit, si el marge de l'operació li permet. VIMUSA, obté sòl municipal a un valor que representa el 15% del preu del mòdul, també obté sòl directament i participa en els nous sectors de creixement de la ciutat. Habitatge Entorn ha iniciat unes experiències de producció de sòl, en col·laboració amb altres cooperatives i amb promotors privats.

² A altres comunitats autònomes el règim especial ha estat molt més àmpliament utilitzat per promotors privats, en la mesura que els marges de costos de repercussió del sòl resulten inferiors als de Catalunya, situada entre les comunitats més cares en aquest aspecte. Aquesta és una de les explicacions de la raó perquè a Catalunya el règim especial només és proveït per administracions públiques o per empreses (poques) sense ànim de lucre.

Pel que fa a la **promoció en règim de lloguer**, fins els darrers anys (96/97) es pot dir que cap dels organismes estudiats, amb l'excepció de l'INCASÒL, no ha promogut habitatges. La Fundació Família i Benestar s'ha plantejat aquesta modalitat, amb 101 habitatges a la ciutat de Barcelona, per l'any 1998; VIMUSA va iniciar la promoció d'apartaments de lloguer per a joves, a partir de 1995; el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona ha iniciat també, l'any 1997/98, la producció de règim especial en lloguer per a joves, ha construït quatre edificis d'apartaments per a gent gran i ha posat en marxa un programa de creació d'una bossa d'habitatges en lloguer, a partir del mercat existent.

Els **escalats de preus** que la normativa dels plans han permès durant aquests anys es poden resumir de la manera següent, considerant l'àmbit de preu dels municipis de l'entorn de Barcelona:

Preus màxims de venda/ m2 útil, a l'entorn de Barcelona.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996/97
Mòdul base	74.513	82.232	84.167	87.109	90.063	91.612	93.410
P. Pública	67.062	74.009	75.750	78.471	81.057	82.451	84.069
R.Especial	63.336	69.897	84.167	87.109	93.666	95.276	97.146
R.General	89.416	98.678	101.000	104.531	112.579	114.515	116.763
PreuTaxat	111.770	123.348	143.084	148.085	153.107	155.740	158.797

Aquests preus màxims serveixen tant per acotar els valors màxims de venda o adjudicació de cada modalitat com per fixar les repercussions màximes de sòl i per determinar les rendes màximes en el cas que els habitatges s'acabin destinant a lloguer.

3- PARTICIPACIÓ D'EMPRESES SENSE ÀNIM DE LUCRE, COOPERATIVES I PROMOTORS PÚBLICS EN L'OFERTA D'HABITATGE ENTRE 1989 I 1997

Habitatges iniciats

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	Total
a) Promoció pública directa	72	215	543	561	1.182	1.332	725	845	455	5.930
b) Règim Especial	597	180	118	675	1.817	1.547	1.707	2.011	2.923	11.575
· Promotors públics	597	180	118	580	1.423	1.049	1.191	1.251	1.643	8.032
- INCASOL	212	108	76	478	1.352	754	846	571	458	4.855
- Altres	385	72	42	102	71	295	345	680	1.185	3.177
· Cooperatives	-	-	-	-	27	-	-	199	73	299
· Fundacions	-	-	-	83	143	252	79	67	546	1.170
· Promotors privats	-	-	-	12	224	246	437	494	661	2.074
c) Règim General	971	672	996	1.740	1.854	1.816	1.739	942	2.382	13.112
· Promotors públics	485	429	516	588	1.125	1.136	1.043	430	1.503	7.255
- INCASOL	320	232	286	174	703	500	561	36	100	2.912
- Altres	165	197	230	414	422	636	482	394	1.403	4.343
· Cooperatives	486	243	480	1.152	729	673	696	512	879	5.850
· Fundacions	-	-	-	-	-	7	-	-	-	7
d) Preu taxat (acabats)	0	0	0	283	441	486	173	384	576	2.343
· Promotors públics	0	0	0	243	432	418	114	139	306	1.652
- INCASOL	-	-	-	133	-	1	2	1	-	137
- Altres	-	-	-	110	432	417	112	138	306	1.515
· Cooperatives	-	-	-	40	9	68	59	245	270	691
· Fundacions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A) Total iniciats sense ànim de lucre (a+b+c+d)	1.640	1.067	1.657	3.259	5.294	5.181	4.344	4.182	6.336	32.960
B) Habitatges protegits	4.720	3.836	4.054	9.874	16.364	17.393	20.981	14.902	14.621	106.745
C) Habitatges iniciats totals	63.651	37.362	33.351	34.301	35.967	42.442	46.309	46.847	58.301	398.531
Règim especial/sense ànim de lucre (b/A)	36,4	16,9	7,1	20,7	34,3	29,9	39,3	48,1	46,1	35,1
Sense ànim de lucre/protegits (A/B)	34,7	27,8	40,9	33,0	32,4	29,8	20,7	28,1	43,3	30,9
Protegits/total iniciats (B/C)	7,4	10,3	12,2	28,8	45,5	41,0	45,3	31,8	25,1	26,8
Sense ànim de lucre/total iniciats (A/C)	2,6	2,9	5,0	9,5	14,7	12,2	9,4	8,9	10,9	8,3

FONT: DGACAH.

4. OPINIONS DELS AGENTS ENTREVISTATS SOBRE EL FUNCIONAMENT DELS DARRERS PLANS D'HABITATGE

A partir de les opinions emeses pels diversos agents consultats, es pot elaborar un llistat d'aspectes que s'han destacat com a més crítics o com a més elogiosos de la marxa dels Plans 92-95 i la seva continuació durant els anys 96 i 97.

Entre aquests aspectes es poden distingir clarament els que fan referència a la filosofia financera dels Plans, els que fan referència a aspectes no directament o no solament imputables als Plans com són les polítiques de sòl i les de promoció pública d'habitatge, els que fan referència a la mecànica d'aplicació i gestió de les normatives i ajuts i els que parlen de la determinació de quantitats i cups negociats i aplicats anualment. Pel seu major interès de cara a propiciar un debat presentem un llistat no estructurat de les principals opinions rebudes:

- a) **Insuficiència de la dotació d'habitatge de promoció pública i de règim especial,**
- b) **Poca distinció entre preu de venda i preu de lloguer en el règim especial,**
- c) **Obligació de construcció de places d'aparcament que dificulten la viabilitat econòmica de les promocions de règim especial i dels habitatges socials, en general,**
- d) **objectius excessivament quantitativs i poc fixats en l'atenció de col·lectius amb necessitats específiques,**
- e) **poca incidència dels estímuls a la promoció de lloguer,**
- f) **manca de consideració dels nous models de ciutat,**
- g) **congelació dels preus màxims de venda en els darrers anys dels plans,**
- h) **insuficiència dels ajuts a la rehabilitació,**
- i) **previsió de dificultats de disponibilitat de sòl a mig i llarg termini,**
- j) **excessiu retard en els pagaments de les subvencions a fons perdut,**
- k) **solució als problemes bàsics de demanda de la gent jove en l'entorn metropolità**
- l) **incidència favorable sobre els mercats secundaris locals**
- ll) **incidència favorable en els finançaments d'operacions de sòl i en la promoció protegida,**

5. ASPECTES A MILLORAR DELS PLANS D'HABITATGE:

Com a conseqüència lògica de l'enumeració d'aspectes que es consideren més problemàtics dels darrers plans d'habitatge, els agents consultats han formulat diverses opinions de millora i rectificació, que també llistem a continuació i que es poden trobar més explicitades en cada una de les fitxes adjuntes:

- a) Major disponibilitat de sòl i control dels preus del sòl**
- b) Reducció IVA**
- c) Reducció interessos dels préstecs**
- d) Disminució dels terminis de pagament de les subvencions a fons perdut**
- e) Augment de l'oferta de lloguer per a joves**
- f) Adjudicació de tota la promoció pública directa sota el règim de lloguer**
- g) Increment de les inversions en promoció pública**
- h) Descentralització del disseny de la política d'habitatge a nivell municipal,**
- i) Increment dels cups de règim especial**
- j) Increment dels esforços en rehabilitació i reutilització del parc existent,**
- k) Increment o establiment de línies d'ajut per a organitzacions (ONG) dedicades a la rehabilitació i a la reinserció,**
- l) Consideració especial de la problemàtica dels immigrants,**
- ll) Estudi de solucions alternatives al règim especial per a col·lectius amb major precarietat.**
- m) Inversió en noves tecnologies en el camp de l'estalvi energètic**
- n) Estudi de noves tipologies d'habitatge, més adaptades als canvis socials**
- o) Reconsideració dels preus màxims en alguns municipis**
- p) Reconsideració del sistema de còmput de superfícies màximes (especialment en habitatges unifamiliars en alguns municipis)**
- q) Reconsideració dels paràmetres urbanístics que obliguen a la vinculació de places d'aparcament i a la construcció de plantes baixes no destinades a habitatge en les promocions socials,**

- r) Estudiar fórmules d'estímul de la gestió de parcs de lloguer,**
- s) Reconsideració de les condicions de finançament dels habitatges protegits: allargament dels terminis d'amortització i major cobertura del preu de venda amb finançament.**

ENTREVISTES

DADES SOBRE L'ACTIVITAT DELS PROMOTORS PÚBLICS DE SÒL I HABITATGE

Nom del Promotor:	Institut Català del Sòl (INCASOL)	Any d'inici de l'activitat:	1981
Tipus de Promotor:	Públic		
Àmbit d'actuació:	Catalunya		

Promoció del sòl en el període 1992-1995

Àmbit territorial (*)	Hectàrees urbanitzades	Nombre d'habitatges	Proporció d'habitatges protegits		
			HPO especial	HPO general	HPT
Barcelona	.....	.....	.....	.....	.....
Àrea d'influència	65,18	3,433	.....	.....	.....
Àrea 1	76,68	2,186	.....	.....	.....
Àrea 2	25,75	0,468	.....	.....	.....
Suma	167,61	6,087			

(*) El delimitat per a la determinació dels preus de venda màxims dels habitatges protegits.

Promoció d'habitatges en el període 1992-1995

Règims de protecció	Nombre d'habitatges iniciats		Total
	Venda	Lloguer	
Promoció pública	2,293
HPO règim especial	3,43
HPO règim general	1,938
Preu taxat	0
Suma			7,661

**ENTREVISTA AMB JOAN ANTONI SOLANS
INSTITUT CATALÀ DEL SÒL. INCASOL.
GENERALITAT DE CATALUNYA**

L'INCASOL realitza actuacions tant de manera directa com en conveni amb els Ajuntaments pel desenvolupament de sectors d'urbanització prioritària. Les actuacions son exclusivament de preparació de sòl, perquè els programes d'habitatge públic, quan n'hi ha, els estableix la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de manera habitualment coordinada amb els Ajuntaments. Nosaltres només els construïm.

Tret els habitatges de promoció pública, el 50% del sòl es destina a habitatges d'HPO, i la resta a habitatges a preu taxat, mantenint en general un control bastant alt sobre aquest tipus de promocions. Només en casos ocasionals s'ha acudit al sistema de subhasta oberta. En general, situats sobre les ciutats mitjanes sempre ha tingut una sortida més ràpida el sòl destinat a l'HPO, ja que els promotors no es llencen al preu taxat fins que no veuen la sortida de l'HPO.

Els objectius bàsics d'aquestes actuacions son la normalització del mercat i la qualitat urbana del producte a partir dels estàndards d'urbanització i equipament i qualitats dels parc, i del control de les densitats, com un factor bàsic d'atracció de la demanda.

El més important que ha succeït durant el darrer Pla és que, amb la baixada dels interessos, ha caigut la barrera entre l'HPO i el taxat, afavorint també una major capacitat de la demanda.

El tipus d'habitatge que en resulta del marc dels Plans de l'Habitatge és difícil que canviï massa mentre els pares dels joves que accedeixen a aquests habitatges siguin els avaladors, perquè influeixen de manera important i de manera molt conservadora en la definició d'un producte final més estàndard. Les flexibilitats i els canvis avui per avui no es veuen factibles ni pels promotors.

El bon funcionament del mercat de nou habitatge és molt important perquè produeix el procés de "filtering" en relació a l'estoc existent. En aquest sentit la situació és molt diferent a la dels anys seixanta, ja que a més el mercat immobiliari es mou perquè la mobilitat laboral és molt més alta que en etapes anteriors.

El problema de les actuacions sobre el patrimoni existent el tenim sobre tot a l'Eixample de Barcelona, perquè s'ha convertit en un mercat captiu en molt poques mans, on caldria una actuació decidida per part de l'Ajuntament a partir de l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre les transmissions, cosa que no s'està fent, al menys per fer aflorar fiscalment les plusvalies ocultes que aquests agents estan provocant. La normalització d'aquest mercat és fonamental perquè retorni la vida a la ciutat central, i perquè el mercat incorpori la millora i rehabilitació del parc dins uns costos globals raonables del producte habitatge, comparativament amb els costos de l'habitatge nou. D'aquest tipus d'actuacions hi han exemples externs, però no a Espanya.

Pel que fa al lloguer, fins ara no hi han hagut condicions objectives per a la seva implantació, atesa la seva proximitat a les quotes d'amortització dels préstecs hipotecaris. Ara, en un context d'interessos molt baixos i inflació quasi nula, potser sí serà possible consolidar un nou mercat de lloguer. Segurament el producte financer més important seran els fons de pensions, més que els fons d'inversió immobiliària, perquè com explica l'experiència italiana, pel tipus de producte aportat han resultat molt insegurs pels inversors privats.

Tant per les estratègies sobre el creixement com sobre la renovació urbana, la política sobre el sòl és fonamental per fer viable les actuacions des dels Plans i Programes sobre l'habitatge. En els nous creixements és bàsica la definició de la forma urbana, fer ciutat de manera coherent, tant com la producció de sòl en sí mateixa. Certes experiències com la valenciana que han generat molta promoció no és segur que al mateix temps posin l'accent en els temes de la forma de ciutat, tan al nivell d'estructura de la ciutat com al de la composició interna del barri.

DADES SOBRE L'ACTIVITAT DELS PROMOTORS PÚBLICS DE SÒL I HABITATGE

Nom del Promotor:	Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL)	Any d'inici de l'activitat:	1989
Tipus de Promotor:	Públic		
Àmbit d'actuació:	Àrea metropolitana de Barcelona		

Promoció del sòl en el període 1992-1995

Àmbit territorial (*)	Hectàrees urbanitzades	Nombre d'habitatges	Proporció d'habitatges protegits		
			HPO especial	HPO general	HPT
Barcelona	.....	.....	.....	.....	.....
Àrea d'influència	73,44	2,560	.....	43,04%	15,04%
Àrea 1	.....	.....	.....	.....	.....
Àrea 2	.....	.....	.....	.....	.....
Suma					

(*) El delimitat per a la determinació dels preus de venda màxims dels habitatges protegits.

Promoció d'habitatges en el període 1992-1995

Règims de protecció	Nombre d'habitatges iniciats		Total
	Venda	Lloguer	
Promoció pública	0
HPO règim especial	0
HPO règim general	613
Preu taxat	0
Suma			613

**ENTREVISTA AMB CARLES CUNILL I AMADEU IGLESIES
INSTITUT METROPOLITA DE PROMOCIÓ DEL SÒL I GESTIÓ PATRIMONIAL
IMPSOL. MANCOMUNITAT DE MUNICIPIS DE L'ÀREA METROPOLITANA DE
BARCELONA.**

Quins han estat els Programes desenvolupats en el decurs dels anys noranta?

L'IMPSOL és un instrument tècnic que la Mancomunitat de Municipis ofereix pel desenvolupament de les polítiques municipals en matèria de promoció de sòl, urbanització i construcció d'habitatges. Durant aquests anys, fins a 15 Ajuntaments, situats en el que anomenem la primera corona metropolitana han desenvolupat programes sota la formulació de "habitatge assequible".

Aquests programes han estat orientats al 100% a la construcció de nou habitatge en venda, dins el règim general de l'HPO i també de preu taxat. Actualment alguns Ajuntaments s'estan plantejant fer actuacions més diversificades, entrant en el tema del lloguer, la renovació urbana (Sant Boi, Cerdanyola) o en la producció d'habitatges pensats per noves composicions familiars. No obstant, l'interès majoritari dels sol·licitants és la propietat de l'habitatge.

El 80% del sòl sobre el que s'han construït els habitatges també ha estat gestionat per l'IMPSOL, encara que en aquests moments estem treballant també sobre sòls de gestió externa. L'actuació més important en aquests moments és la de La Granja a Molins de Rei.

Quina valoració fa dels darrers Plans de l'Habitatge?

El Pla és l'instrument que tenim i ens hi hem anat adaptant en el temps. Fins el darrer període, el sistema d'ajudes ha estat important per a la viabilitat de les actuacions. Per exemple, els 6 punts de subsidiació en el finançament de les actuacions de sòl han estat per a nosaltres un bon instrument. Però donada la situació actual del mercat financer, cada cop és i seran més importants les característiques i qualitat del producte, més que la quantia de les ajudes.

En el desenvolupament del Pla 92-97 va desviar-se el tractament del preu taxat. Aquest règim que preveia ajudes a l'adquirent per donar sortida a l'estoc existent que no es venia, va destinar-se a la construcció de nous habitatges. És cert, però, que aquesta situació, en aparèixer un producte assequible, però a un preu de venda superior, ha permès equilibrar econòmicament les promocions d'habitatges.

Fins a quin punt aquests Plans contempnen i donen resposta a la problemàtica de l'habitatge?

Les condicions d'accés al règim general d'HPO en venda no s'han viscut com una limitació excessiva en relació a les possibilitats dels sol·licitants, àdhuc dels que no arriben al 2,5 del SMI. Les condicions de pagament dels imports que no poden finançar-se mitjançant el préstec hipotecari, que es dilaten durant el període de construcció dels habitatges, pot haver contribuït a aquest resultat.

Les adjudicacions s'han fet de dues maneres: pel sistema de barems, on generalment s'ha afavorit als menors de trenta anys, o bé pel sistema de sorteig, amb quotes preestablertes per sectors i trams de població.

El Pla 92-97 ha resolt el perfil bàsic de la demanda, és a dir, gent jove, en l'entorn metropolità i amb un nivell mínim de solvència. També ha tingut conseqüències favorables sobre el mercat secundari local.

Quins aspectes milloraria de l'actual normativa en la perspectiva d'un nou Pla de l'Habitatge 1998-2001?

La incògnita més important del nou Pla està en el nivell del preu base (el mòdul), perquè en funció d'això es veurà si és factible l'habitatge de lloguer o si s'afavorirà la construcció d'habitatges amb noves tecnologies sostenibles, un aspecte en el que hi estem treballant i en el que hi creiem molt de cara al futur. També un increment en el mòdul que fixa el preu de venda pel conjunt de l'habitatge protegit permetria adequar les distintes promocions al valor concret del sòl segons els territoris i a les condicions canviants de costos de construcció, millorant el precari equilibri actual de les promocions d'habitatge assequible.

En el futur els temes de lloguer, renovació urbana i rehabilitació seran cada cop més importants en matèria d'habitatge, i el nou Pla hauria d'afavorir que passessin a ser normals actuacions que actualment tenen encara un caràcter experimental. Seria també important que els mecanismes de regulació del nou Pla fossin més flexibles i s'adaptessin millor a les necessitats concretes. En el cas de compra de sòl a mig i llarg termini no queda resolt el seu finançament, cosa que ajudaria per tal de mantenir una política d'habitatge de preu assequible.

Un problema que estem detectant és l'increment dels valors del sòl, que s'estan disparant, així com dels preus de construcció, ja que en les licitacions, si bé en urbanització es produeixen baixes significatives, cada cop són menys importants en la construcció dels habitatges.

IMPSOL. Quadre de gestió. Obres en projecte i en curs.

30/03/98

ACTUACIÓ	HAB.	REG.
8- GAVÀ Sector Bòbiles	240	
UP 1	80	HPT
UP 2	58	HPO
UP 3	40	HPO
UP 4	38	HPO
UP 5	24	HPT
10- MOLINS DE REI Sector Pont de la Cadena	76	
4.2	60	HPO
X	16	HPT
12- MONTGAT Sector Pla Montgat	100	
R10	24	HPO
R11B	52	HPO
R11A	24	HPT
13- PALLEJÀ Sector Est	177	
1.3	28	HPT
9.1	20	HPO
9.2	20	HPO
7.3	20	HPO
8.1	52	HPO
4.2B	29	HPT
14.3	8	HPT
15- EL PRAT DE LLOBREGAT Sector Riera Baixa	243	
9+3C	129	HPO
3B	75	HPO
3A	39	HPO
18- SANT ANDREU DE LA BARCA Sector Pla de l'Estació	176	
1.1	40	HPO
1.2	44	HPO
2	46	HPO
3	46	HPO
19- SANT BOI DE LLOBREGAT Sector C. Girona	24	
A	24	HPT
20- SANT FELIU DE LLOBREGAT Sector Mas Lluhi	41	
21	16	HPO
90	25	HPO
23- SANT VICENÇ DELS HORTS Sector Façana Llobregat	28	
SV88	28	HPO
24- SANTA COLOMA DE CERVELLÓ Sector Pla de les Vinyes	129	
2	33	HPT
3	22	HPO
13	19	HPO
17	55	HPO
26- TIANA Sector La Vinyeta	60	
A	18	HPO
Sector Carmelità		
FL	42	HPT
28- VILADECANS Sector Torrent Ballester	72	
C+28	72	HPO
TOTAL	1.366	

DADES SOBRE L'ACTIVITAT DELS PROMOTORS PÚBLICS DE SÒL I HABITATGE

Nom del promotor:	PROLHASA		
Tipus de promotor:	PÚBLIC	Any d'inici d'activitat:	1991
Àmbit d'actuació:	Demarcació de Barcelona		

Promoció de sòl en el període 1992-1995: L'empresa no fa promoció de sòl

Promoció d'habitatges en el període 1989-1995, iniciats

Nombre d'habitatges iniciats			
Règims de protecció	Venda	Lloguer	Total
Promoció pública			
HPO règim especial	384	.....	384
HPO règim general	532	.....	532
Preu taxat	167	.....	167
Suma	1.083		1.083

ENTREVISTA AMB RAFAEL ARCAS, DIRECTOR GENERAL DE PROLHASA

1- Nom del promotor:

PROLHASA, abans 1991 PROELSA

2- Any d'inici de la seva activitat:

1991

3- Objectius socials:

Promoure habitatge de preu assequible en municipis de l'àmbit cobert per la Diputació de Barcelona, a petició dels propis municipis.

4- Programes desenvolupats en el decurs dels anys noranta:

- . No fa promoció de sòl.
- . S'ha centrat en programes de promoció d'habitatge per a vendre, dins els ajuts generals dels plans d'habitatge: règim general i preu taxat.
- . Ha fet una escassa utilització del règim especial

5- Quantificació i àmbit territorial dels programes:

Nombre d'habitatges iniciats entre 1989 i 1991

- . 384 de règim especial
- . 532 de règim general
- . total de 916

Nombre d'habitatges acabats:

- . 168 de protecció oficial en règim especial
- . 408 de protecció oficial en règim general
- . 167 de preu taxat
- . total de 743 habitatges
- . en construcció el 1998: 24 promocions

Sistema de funcionament:**Fases:**

1. Sol.licitud d'intervenció dels ajuntaments.
2. Estudi de viabilitat econòmica de la promoció (construcció i sòl) a càrrec de l'empresa.
3. Determinació del preu de sortida, a càrrec de l'empresa.
4. Acceptació per part de l'ajuntament sol.licitant, si li permet recuperar el cost del sòl, bé sigui per venda, bé per permuta.
5. Constitució de societats mixtes: capital social de PROLHASA, sòl de l'ajuntament.
6. Posada a disposició de sòl, per part de l'ajuntament o compra conjunta del sòl entre l'empresa i l'ajuntament (mai l'empresa sola).

Forma d'adjudicació:

- . Per sorteig es pot escollir habitatge.
- . Necessitat de justificar temps de residència en el municipi: requisit d'empadronament en el municipi (si el municipi perd població, es fan excepcions amb aquest requisit)

Adjudicatari:

- . Sense necessitat de limitació: 70%/75% joves, menors de 30 anys.
- . Descartament d'entre un 20% i un 30% dels sol.licitants per no complir amb els requisits d'ingressos dels plans d'habitatge.

6- Valoració crítica dels Programes i Plans d'habitatge:

- . Preus massa justos en determinats municipis,
- . Limitació excessiva de superfícies en la modalitat unifamiliar. Hi ha municipis on la tipologia dominant és aquesta. Caldria no somputar les escales interiors com superfície protegida.
- . No actualització suficient dels mòduls de protecció oficial
- . Bona comercialització dels habitatges, difícil comercialització dels locals i difícil comercialització de les places de pàrking, especialment de les no vinculades als habitatges.
- . Dificultat d'utilització de les plantes baixes amb finalitats residencials, en molts municipis.
- . Dificultat de finançament de programes de lloguer
- . Dificultat de gestionar parcs de lloguer (estan estudiant d'assumir la gestió de lloguers com a empresa, creant una nova branca de la mateixa empresa).
- . Impossibilitat de promoure règim especial sense disposar del sòl.
- . Dificultats dels sol.licitants per poder pagar l'entrada dels habitatges de règim general i de preu taxat, no són competitius amb el mercat lliure, en aquest àmbit (en el mercat lliure els compradors aconseguixen finançaments del 100% dels preus de venda).
- . Terminis massa curts en l'amortització dels préstecs protegits. Caldria anar cap als 30 anys, com en el mercat lliure.
- . Pocs avantatges de les subvencions a fons perdut.

DADES SOBRE L'ACTIVITAT DELS PROMOTORS PÚBLICS DE SÒL I HABITATGE

Nom del Promotor:	Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH)	
Tipus de Promotor:	Fundació Pública de l'Ajunt. de Barcelona	Any d'inici de l'activitat:
Àmbit d'actuació:	Barcelona	

Promoció de sòl en el període 1992-1995: El PMH no fa promoció de sòl (veure Observacions).

Promoció d'habitatges en el període 1992-1995

Règims de protecció	Nombre d'habitatges acabats		Total
	Venda	Lloguer	
Promoció pública	534
HPO règim especial	0
HPO règim general	0
Preu taxat	135
Suma			669

Promoció d'habitatges en el període 1996-1997

Règims de protecció	Nombre d'habitatges iniciats		Total
	Venda	Lloguer	
Promoció pública	.....	.....	517
HPO règim especial	484	430	914
HPO règim general	.....	.....	10
Preu taxat	.....	.....	63
Suma			1.504

Observacions El PMH obté el sòl del patrimoni municipal de l'Ajuntament de Barcelona.

ENTREVISTA AMB CATARINA RAMIS, GERENT DEL P.M.H.

1- Nom del Promotor:

Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH).

2- Any d'inici de l'activitat:

3- Objectius socials:

La institució té com a finalitat fundacional la de promoure habitatges de protecció oficial i de preu assequible, tant per atendre la demanda d'habitatges produïda per actuacions urbanístiques i remodelacions de barris, com la de sectors de població que, per raó del seu nivell d'ingressos, no poden accedir al mercat immobiliari general.

4- Programes desenvolupats en el decurs dels anys noranta:

La principal línia programàtica desenvolupada pel PMH és la que es correspon a l'objectiu d'atendre les necessitats derivades de les actuacions urbanístiques i de remodelació de barris, mitjançant la promoció pública d'habitatges convinguda amb la Generalitat de Catalunya.

Els altres programes que el PMH està duent a terme són:

- **Habitatges de lloguer per a joves a les vores de les Rondes.** S'han iniciat les obres de 430 habitatges de protecció oficial de règim especial de lloguer per a joves fins a 30 anys i ingressos que no superin les 2,5 vegades el salari mínim interprofessional. Els contractes se signaran per cinc anys i el lloguer oscil·larà entre les 24.000 i les 41.000 pessetes/mes (els habitatges tenen en la seva majoria plaça d'aparcament vinculada amb el lloguer conjunt). La llista d'espera és de 2.000 persones. No és un requisit per accedir a aquests habitatges disposar d' una feina fixa però, en aquests casos, es preveuen avals de la família.

- **Habitatges ecològics.** Aquest programa comporta la redacció de projectes d'arquitectura bioclimàtica i medioambientalment sostenible (els anteriors 430 habitatges de lloguer s'estan construint amb aquest tipus de projecte). Es preveu la calefacció centralitzada amb reforç de panells solars, electrodomèstics biotèrmics, detectors de llum a l'escala i als aparcaments i pintures ecològiques.

- **Rehabilitació d'habitatges.** El principal problema de rehabilitació és el de les patologies estructurals que s'han detectat en alguns dels barris construïts pel PMH. En alguns casos, la solució consisteix en substituir els edificis afectats, entrant, en aquest cas, en el programa de remodelació de barris que es realitza conjuntament amb la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Quan es factible la rehabilitació, se signa conveni amb el Centre Tècnic de Cooperació per a la Rehabilitació d'Habitatges de la Generalitat de Catalunya. L'any 1996 se signaren dos convenis per rehabilitar 49 blocs del barri del Besòs per un import d'uns 1.000 milions de pessetes.

- **Programes específics.** El PMH directament o amb conveni amb la Generalitat de Catalunya, ha construït quatre edificis de 48 apartaments cadascun, en sòl d'ús per a equipaments i destinats a gent gran que es puguin valer per si mateixes. Els apartaments comptem amb serveis comuns sala d'estar, barberia i una persona encarregada de la porteria que a la vegada fa les funcions d'animador.

El PMH és gestor del programa dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Barcelona que té com objectiu donar allotjament a famílies i persones que per motius econòmics conjunturals o per la seva ètnia no aconsegueixen llogar un habitatge en el mercat privat. Actualment aquest programa es troba en la seva primera fase de localitzar habitatges del mercat de lloguer de Barcelona. Es preveuen lloguers de 35.000-40.000,- pessetes i una assegurança que cobreixi el risc d'impagats per a un període d'un any.

5- Quantificació i àmbit territorial del programes:

Entre 1992 i 1995 el PMH, amb conveni amb l'INCASOL, va acabar 534 habitatges de promoció pública destinats als programes de real·lotjament d'afectats per actuacions urbanístiques i remodelació de barris (Ciutat Vella, Baró de Viver, Eduard Aunós, Torre Baró, etc.). En els posteriors anys 1996 i 1997, s'han 517 habitatges més per atendre aquests tipus de necessitats.

En l'esmentat període 1992-1995 s'ofertaren 135 habitatges de preu taxat dirigits als sectors de població amb menys recursos econòmics. Aquesta oferta augmenta significativament en els següents anys 1996 i 1997 doncs, en aquests dos anys, s'inicien 987 habitatges sota l'impuls en gran part atribuïble a les promocions de les vores de les Rondes d'apartaments de lloguer per a joves. Les actuacions del PMH en rehabilitació d'habitatges i programes específics per a la gent gran i atencions socials, ja han quedat descrites en l'anterior punt 4.

6- Valoració crítica dels Programes i Plans de l'Habitatge:

- Les subvencions previstes en el Pla de l'Habitatge 1992-1995, que haurien de servir per ajudar al beneficiari en el moment de la compra de l'habitatge, que és quan s'acumulen les despeses d'entrada a l'habitatge més les del notari, registre, hipoteca i impostos, arriben amb un retard que en molts casos pot ser d'un any.
- L'aportació de la Generalitat de Catalunya al Pla de l'Habitatge és limitada al 5% de subvenció als menors de trenta anys.
- La promoció pública d'habitatges, que és competència i responsabilitat plena de la Generalitat de Catalunya, és insuficient. Hi ha un mandat del Parlament de Catalunya de construir 2.500 habitatges/any que no s'ha complert. El pressupost de la Generalitat per a aquesta finalitat de l'any 1996 va ser de 2.000,- milions de pessetes quan es necessitarien 26.000,- milions.

- La cobertura de les necessitats d'habitatge de les persones amb menys recursos econòmics es veu limitada a la promoció d'habitatges de protecció oficial de règim especial al haver desaparegut pràcticament la promoció pública.
- Més a més, no ha existit prou finançament per a la promoció d'habitatges de protecció oficial de règim especial (lloguer i venda), com conseqüència d'haver demanat una quota excessivament reduïda en la negociació amb el Govern Central quan es decidí el contingut del Pla de l'Habitatge 1992-1995.
- Les subvencions a la rehabilitació d'habitatges són insuficients.
- L'èxit del preu taxat ha caigut en picat el darrer any 1997.

7- Quins aspectes milloraria de l'actual normativa en la perspectiva d'un nou Pla de l'Habitatge 1998-2001:

En la presentació de la Memòria del PMH de 1996, el seu President exposa les següents línies d'actuació de futur:

“El Patronat ha de tenir un paper rellevant en les grans operacions urbanístiques de la ciutat, com és ara Diagonal-Poble Nou o Sant Andreu-Sagrera, i cal potenciar-lo com instrument central de la política d'habitatge que impulsi la promoció pública en general i, especialment l'habitatge de lloguer, tot i incrementant alhora la rehabilitació. El lloguer és un element clau en una política d'habitatge que beneficiï aquells sectors que no estan en condicions d'accedir a l'actual oferta d'habitatges a la ciutat, com és el cas dels joves que, producte de les altes taxes d'atur i de la precarietat laboral, no tenen garantit el seu primer habitatge en les actuals condicions de mercat lliure. Hem de mantenir el caràcter actual de la ciutat en què el pluralisme social i d'usos permetin continuar vivint en una Barcelona oberta i solidària.”

“ En aquest sentit, hem treballat per conèixer a fons la situació de l’habitatge i mitjançant un estudi ⁽³⁾, volem aprofundir vers quines són les dinàmiques residencials a la ciutat, ...”.

“ D’altra banda, la Carta Municipal, una vegada aprovada, hauria de dinamitzar la política d’habitatge de protecció oficial amb una veritable incidència en la rehabilitació ja que, tenint en compte la configuració geogràfica i la limitació física de Barcelona, la demanda d’habitatges no pot ser absorbida només per la construcció de nous habitatges. **Cal un pla específic d’habitatge per a Barcelona, en què, tant l’Administració Central com l’Autonòmica, facin les previsions pressupostàries corresponents.**”

³ *L’estudi que ens parla la Memòria del PMH de l’any 1996 és: “Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona” Joan Rafols. Maig 1997.*

DADES SOBRE L'ACTIVITAT DELS PROMOTORS PÚBLICS DE SÒL I HABITATGE

Nom del Promotor:	VIMUSA (Vivendes Municipals de Sabadell, Societat Anònima Municipal)		
Tipus de Promotor:	Públic	Any d'inici de l'activitat:	1979
Àmbit d'actuació:	Sabadell		

Promoció de sòl en el període 1992-1995: La Societat no fa promoció de sòl residencial (veure punt "a" de les Observacions).

Promoció d'habitatges en el període 1992-1995

Règims de protecció	Nombre d'habitatges acabats		Total
	Venda	Lloguer	
Promoció pública	380
HPO règim especial	0
HPO règim general	145
Preu taxat	0
Suma			525

Promoció d'habitatges en el període 1996-1997

Règims de protecció	Nombre d'habitatges iniciats		Total
	Venda	Lloguer	
Promoció pública	123
HPO règim especial	48
HPO règim general	36
Preu taxat	0
Suma			207

Observacions:

- a) L'Ajuntament de Sabadell vend a la societat VIMUSA sòl del patrimoni municipal a un valor que representa el 15% del preu del mòdul. També adquireix sòl directament i té participació en els nous sectors de creixement de la ciutat: Can Llong, Can Gambús, Torre-romeu i Can Roqueta.

ENTREVISTA AMB MIQUEL MASCLANS, GERENT DE VIMUSA

1- Nom del Promotor:

VIMUSA (Vivendes Municipals de Sabadell, Societat Anònima Municipal.

2- Any d'inici de l'activitat:

1979

3- Objectius socials:

La promoció d'habitatges socials en el marc d' un compromís més ampli amb la ciutat: **CAL FER CIUTAT ALHORA QUE ES FAN HABITATGES**. Això es concreta en el decurs de la seva història en: L'obra d'urbanitzadora inherent a les diferents promocions, la intervenció en la remodelació de zones degradades, la preparació de sòl destinat a usos industrials, la comercialització de l'Eix Macià i l'obertura i gestió de l'Oficina de rehabilitació d'habitatges.

4- Programes desenvolupats en el decurs dels anys noranta:

Els diferents programes d'habitatge s'han orientat prioritàriament a resoldre l'allotjament dels ciutadans amb menys recursos econòmics. Aquesta funció s'ha desenvolupat en una primera etapa de la Societat, entre 1982 i 1994, mitjantçant convenis amb la Generalitat de Catalunya per a la promoció d'habitatges de promoció pública. A través d'aquests convenis VIMUSA ha construït 1318 habitatges amb finançament de la Generalitat.

Posteriorment a 1994, la promoció pública d'habitatges es limita extraordinàriament des del Govern de Catalunya, acció que es vol compensar amb la promoció d'habitatges de protecció oficial de règim especial, tot i que aquest règim no és equivalent, és més oneros, doncs cal aportar una entrada del 10% del preu de venda, el període d'amortització és més curt i per tant les quotes són més elevades, el preu de venda és més alt i també com el seu finançament.

Com conseqüència d'aquest canvi en la política d'habitatge, el 1994 es signa el darrer conveni per a la construcció de 200 habitatges de promoció pública. A partir d'aquest any, VIMUSA comença a fer promocions d'habitatges de promoció oficial (HPO) de règim general i especial. D'entre aquestes últimes, la més significativa és la d'apartaments a lloguer per a joves, menors de 30 anys, amb lloguers compresos entre les 18.000 i les 28.000 pessetes/mes i contracte a un any, prorrogables fins a 5 anys i no renovables a partir d'aquest darrer període. La inseguretats en disposar d'uns ingressos estables que pateixen els joves, es cobreix mitjançant un aval bancari per l'import d'un any de lloguer.

Les promocions de HPO de règim general es dirigeixen en part també als joves, els afectats per actuacions urbanístiques o necessitats detectades pels Serveis Socials dels Districtes municipals i als sol·licitants que figuren a la llista general de la Societat i que no estan en les anteriors situacions.

Actualment VIMUSA està construint 60 habitatges de HPO de règim general que incorporen un conjunt de noves tecnologies orientades a obtenir un estalvi energètic pels futurs usuaris. El sobrecost que representa la incorporació d'aquests nous elements, s'ha pressupostat en un milió de pessetes que en un 40% financia la Unió Europea i en un 60% la mateixa Societat.

Un altre programa relacionat directament amb l'habitatge és el de l'Oficina de Rehabilitació. La seva activitat es dirigeix als edificis afectats per lesions de caràcter estructural, als objectius de l'Àrea de Rehabilitació Integrada i, en general, a atendre la tramitació d'ajuts a la rehabilitació.

5- Quantificació i àmbit territorial del programes:

Entre 1992 i 1997 s'han adjudicat 500 habitatges de promoció pública que són els que van dirigits als nivells de renda més baixos, per sota 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, i ofereixen majors avantatges econòmiques. En el mateix període s'han construït 180 habitatges de HPO règim general i 48 de règim especial del programa d'apartaments per a gent jove. En curs d'execució hi han 223 apartaments més i 193

habitatges de HPO de règim general. En el camp de la rehabilitació s'han atès uns 650 expedients/any, corresponent a patologies estructurals un 80% i el 20% restant a altres tipus de rehabilitacions (adequació estructural i funcional dels edificis, millora de l'habitabilitat, etc.).

6- Valoració crítica dels Programes i Plans de l'Habitatge:

- Es qüestiona la falta de recursos per a la promoció d'habitatges de promoció pública i HPO règim especial ja que l' oferta generada a partir del Pla de l'habitatge ha quedat molt per sota de la demanda.
- La política d'habitatge hauria de deixar de perseguir objectius simplement quantitius per plantejar-se criteris més qualitius i d'atenció a les problemàtiques de col·lectius específics.
- Atès el fort decantament de l'oferta de nous habitatges a Catalunya cap a la modalitat de venda, caldria fer tot el possible per incidir també en l'opció d'habitatges protegits en règim de lloguer. S'ha de ser conscients que actualment, amb la legislació i la normativa, el marc financer i els costos de partida no és possible iniciar experiències de lloguer a gran escala.
- Cal avançar cap a la ciutat sostenible. La política d'habitatge, i especialment la seva construcció, també ha de plantejar-se en el marc d'un nou model de ciutat que ha d'avançar cap a l'equilibri en la utilització dels recursos.
- Les normatives municipals haurien de diferenciar les zones on no és necessari vincular un aparcament soterrani per a cada habitatge que es construeix, a fi d'evitar l'encariment del preu dels habitatges socials.

7- Quins aspectes milloraria de l'actual normativa en la perspectiva d'un nou Pla de l'Habitatge 1998-2001.

- Dotar de recursos suficients a la promoció pública d'habitatges i als règims de lloguer social.

- La política d'habitatge hauria d'aconseguir que la major part possible de l'oferta promoguda directament per les administracions ho fos en règim de lloguer, dirigida a les persones i a les capes socials amb menys capacitat econòmica i per tant incapacitat per accedir al mercat de compra.

- Cal que la construcció pública d'habitatges aporti noves referències que ajudin a avançar en l'estalvi energètic, en la utilització de materials, en la distribució d'espais. S'han de plantejar canvis en la forma tradicional de fer habitatges.

- També és precís diversificar la tipologia dels habitatges com a fidel reflex dels canvis socials que s'han produït i que es produiran.

- La rehabilitació d'habitatges exigeix una dedicació com a mínim paral·lela a l'obra nova.

DADES SOBRE L'ACTIVITAT DELS PROMOTORS PÚBLICS DE SÒL I HABITATGE

Nom del Promotor:	HABITATGE ENTORN S.C.L.	
Tipus de Promotor:	Privat sense ànim de lucre	Any d'inici de l'activitat: 1989
Àmbit d'actuació:	Catalunya (veure punt "a" de les observacions)	

Promoció de sòl en el període 1992-1995: La Cooperativa no fa promoció de sòl (veure Observacions)

Promoció d'habitatges en el període 1992-1995

Règims de protecció	Nombre d'habitatges acabats		Total
	Venda	Lloguer	
Promoció pública	.....	.....	0
HPO règim especial	.....	.....	0
HPO règim general	1.179	.....	1.179
Preu taxat	.....	.....	0
Suma			1.179

Promoció d'habitatges en el període 1996-1997

Règims de protecció	Nombre d'habitatges acabats		Total
	Venda	Lloguer	
Promoció pública	.....	.....	0
HPO règim especial	.....	.....	0
HPO règim general	772	.....	772
Preu taxat	329	.....	329
Suma			1.101

Observacions: a) La Cooperativa té una forta implantació a les comarques catalanes amb més densitat de població, especialment a la regió metropolitana de Barcelona, però també té la voluntat de ser present a moltes altres poblacions que tenen una demanda real d'habitatge social.

b) En el projecte de la Cooperativa ha estat fonamental la col.laboració de les administracions públiques com la Generalitat de Catalunya per mitjà de l'INCASOL, i els ajuntaments i mancomunitats, amb la seva oferta pública de sòl a preus moderats.

ENTREVISTA AMB JOSEP M^a ALIBES, GERENT D'HABITATGE ENTORN

1- Nom del Promotor:

HABITATGE ENTORN Societat Cooperativa Catalana Limitada.

2- Any d'inici de l'activitat:

1989

3- Objectius socials:

L'objecte social de la Cooperativa el constitueix: 1) **L'adquisició**, parcel·lació, urbanització i venda de **terrenys i de tot tipus de bens immobles**; **la promoció**, gestió i construcció **d'edificis per a vivendes** i locals de negoci, per a destinar-los a l'ús i fruïment dels seus socis. 2) **L'alineació i lloguer exclusivament als socis dels habitatges promoguts** i a terceres persones no socis dels locals i instal·lacions... 3) **La rehabilitació d'habitatges**, de locals i d'edificacions i instal·lacions complementàries amb la finalitat de destinar-les als seus socis.

Altres objectius més específics són:

- Promoure habitatges a preus raonables per segments de població que precisen d'ajuts públics, amb criteris de seguretat, qualitat i solidaritat.
- Ser un referent cooperatiu en el mercat i no la solució de l'habitatge públic a Catalunya doncs la Cooperativa es dirigeix a un segment de població solvent (que pot adquirir un habitatge a preus moderats de HPO, règim general, o de Preu taxat).
- No sobrepassar l'actual capacitat de produir habitatges (450-500 habitatges/any) doncs l'objectiu de la Cooperativa no és la quantitat.
- El criteri territorial és el de dirigir-se on hi ha més demanda d'habitatges socials, és per això que el principal nombre de promocions de la Cooperativa es localitza a la regió

metropolitana de Barcelona. No obstant, també és vol atendre una demanda més de futur, relacionada amb les noves infraestructures de comunicació com pot ser l'eix transversal. Actualment s'està iniciant una promoció a Sant Fruitós del Bages que encaixa amb aquesta perspectiva més d'anticipació.

4- Programes desenvolupats en el decurs dels anys noranta:

L'actuació de la Cooperativa s'ha centrat en la promoció d'habitatges protegits en tan que el sòl necessari per edificar s'ha adquirit, prioritàriament, mitjançant les ofertes públiques de l'INCASOL, l'IMPSOL i dels Ajuntaments. Actualment, s'han iniciat nous sistemes de producció de sòl amb col·laboració amb altres cooperatives i amb promotors privats. Es tracta de dues promocions, la primera d'elles al municipi de Sant Adrià del Besòs, que s'està gestionant conjuntament amb les cooperatives de l'UGT i PROA en una zona urbana industrial en procés de transformació. La segona és una promoció privada a la plaça Cerdà de Barcelona on HABITATGE ENTORN intervé complementàriament promovent habitatges de Preu taxat.

En el desenvolupament de nous programes, es considera prioritari dedicar una especial atenció als temes de: Projectació (es vol prendre model de les actuals promocions d'habitatge social que es realitzen a Europa), construcció (aliança amb el constructor) i gestió.

5- Quantificació i àmbit territorial del programes:

En el decurs de la seva història, d'ençà 1989, la Cooperativa ha lliurat als seus socis 2.049 habitatges, que es corresponen a 29 promocions, dels quals 1.813 (88%) són de HPO règim general i 236 (12%) a Preu taxat. Actualment té en execució 41 promocions amb un total de 2.111 habitatges, dels que 1.701 (81%) són de HPO i 410 (19%) de Preu taxat. Les comarques on se situen les promocions entregades són per ordre d'importància: el Vallès Oriental i Occidental, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Gironès, el Segrià, el Garraf i el Bages.

6- Valoració crítica dels Programes i Plans de l'Habitatge:

La primera valoració crítica es refereix als propis programes de la Cooperativa alhora de donar resposta a la qüestió: Que no s'ha fet?. **La Cooperativa no ha fet lloguer** perquè, sense entrar en els problemes econòmics que es deriven d'aquest tipus de promoció, el marc legal vigent no permet esdevenir societat patrimonial, **sols seria possible com a gestors d'un fons d'inversió immobiliària (model holandès).** **La Cooperativa no ha fet rehabilitació** especialment pels problemes de costos de construcció incerts i, normalment, més elevats que els d'obra nova i també per la dificultat de determinar el termini d'entrega dels habitatges.

Respecte la valoració del Pla de l'Habitatge, es considera que el que ha funcionat és la producció d'habitatges però no així la fixació del mòdul que determina el preu de venda màxim dels habitatges, doncs, aquest està congelat d'ençà fa tres anys i provoca els conseqüents problemes d'ajust entre costos i ingressos. També es considera que són **insuficients els ajuts dirigits a la rehabilitació d'habitatges i que la disponibilitat de sòl pot presentar problemes a mig i llarg termini.**

7- Quins aspectes milloraria de l'actual normativa en la perspectiva d'un nou Pla de l'Habitatge 1998-2001.

Les propostes per millorar la promoció d'habitatges socials són les següents:

- Destinar recursos a la generació de sòl amb objectius específics i que garanteixin la seva disponibilitat a mig i llarg termini.
- Promoció de sòl a partir de les noves infraestructures de comunicació.
- Reutilització del patrimoni immobiliari existent, l'actual parc d'habitatges, i increment dels ajuts a la rehabilitació d'habitatges.

- Un Pla de l'Habitatge a nivell europeu que, entre d'altres qüestions, es plategi la tipologia dels habitatges, la seva concepció de l'espai interior.

- Elaborar propostes dirigides als immigrants a partir de reconèixer que són un col·lectiu amb cultures clarament diferenciades de la nostra i que això influeix molt significativament en la forma d'accedir a un habitatge així com en el seu manteniment i financiació (aquest és un tema que preocupa al sindicat de CCOO i per al qual la Cooperativa no té resposta).

- Un model descentralitzat on els promotors d'habitatge social siguin instruments de les polítiques municipals d'habitatge (es posa l'exemple de la promoció de 96 d'habitatges a Sant Feliu de Llobregat on l'Ajuntament és qui determina el col·lectiu de persones que ocuparan els nous habitatges).

DADES SOBRE L'ACTIVITAT DELS PROMOTORS PÚBLICS DE SÒL I HABITATGE

Nom del Promotor:	FUNDACIÓ FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL		
Tipus de Promotor:	Privat sense ànim de lucre	Any d'inici de l'activitat:	1990
Àmbit d'actuació:	Catalunya		

Promoció de sòl en el període 1992-1995: La Fundació no fa promoció de sòl (veure punt "b" de les Observacions).

Promoció d'habitatges en el període 1992-1995

Règims de protecció	Nombre d'habitatges iniciats		Total
	Venda	Lloguer	
Promoció pública	.....	.....	0
HPO règim especial	557	.....	557
HPO règim general	.....	.....	0
Preu taxat	.....	.....	0
Suma	557		557

Promoció d'habitatges en el període 1996-1997

Règims de protecció	Nombre d'habitatges iniciats		Total
	Venda	Lloguer	
Promoció pública	.....	.....
HPO règim especial	137	.....	137
HPO règim general	.....	.....
Preu taxat	.....	.....
Suma	137		137

Observacions:

- a) La Fundació dirigeix la seva activitat a proporcionar allotjament a les persones de més baixos recursos econòmics mitjançant la promoció d'habitatges de protecció oficial (HPO) de règim especial.
- b) Normalment la Fundació obté el sòl necessari per a construir els habitatges a través de la cessió dels Ajuntaments interessats en promoure aquests tipus d'habitatges.

ENTREVISTA AMB JOSEP BORRELL, PRESIDENT DE LA FUNDACIÓ

1- Nom del Promotor:

Fundació Família i Benestar Social.

2- Any d'inici de l'activitat:

1990

3- Objectius socials:

En una primera etapa, la Fundació orientà els seus objectius al treball social als barris marginals (La Mina, Camp-clar, El Gornal) mitjançant programes de formació i inserció. Ben aviat, però, es varen adonar que la integració social de les famílies pobres i marginals era gairebé impossible si abans no accedien a un habitatge. Conseqüentment, varen decidir proporcionar allotjament per a la gent amb menys recursos econòmics.

4- Programes desenvolupats en el decurs dels anys noranta:

La segona etapa es caracteritza, doncs, per l'objectiu d'esdevenir promotor d'habitatges socials sense ànim de lucre, centrant la seva activitat en la promoció d'habitatges de protecció oficial (HPO) de règim especial, règim dirigit a les persones amb ingressos per sota de 2,5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI).

Per assolir aquest objectiu, la Fundació es dirigeix a aquells Ajuntaments que estan disposats a cedir el sòl, el valor del qual recupera si l'operació ho permet un cop cobert el cost de construcció i de gestió que inclou el projecte (11%).

5- Quantificació i àmbit territorial del programes:

En el decurs del Pla de l'Habitatge 1992-1995, la Fundació ha iniciat 557 habitatges de HPO règim especial arreu de Catalunya per a la seva venda, dels quals 390 ja són acabats. En els següents anys 1996 i 1997 n'ha començat 137. Entre els projectes en curs, el més significatiu és la promoció de 101 habitatges de lloguer a Barcelona, la primera actuació

que es realitza en aquesta ciutat. Els municipis on se situen les promocions acabades són: Platja d'Aro, Igualada, Molins de Rei, Olot, Reus, St. Martí de Tous, Tàrrega, Torelló, Tortosa, Vilafranca del Penedès i Vilanova.

6- Valoració crítica dels Programes i Plans de l'Habitatge:

- a) Es considera insuficient la promoció d'habitatges de HPO de règim especial. A partir d'un estudi de Càritas sobre l'existència de famílies pobres a la diòcesi de Barcelona (169.200 famílies), la Fundació estima que un 20% d'aquest col·lectiu no disposen d'allotjament o sigui que per aquest concepte es necessitarien uns 34.000 habitatges. Entre 1992 i 1995 a Catalunya tant sols s'han iniciat 4.844 habitatges de règim especial.

La Fundació ha avaluat en 50.000 habitatges el dèficit actual de vivendes per a famílies amb ingressos de menys de 2,5 el SMI. Ho ha fet extrapolant a tot Catalunya les demandes d'habitatge en els 40 municipis en que n'està construint. D'aquestes dades es dedueix que el ritme actual de construcció d'habitatges de règim especial és totalment insuficient.

- b) Les diferència entre el preu de venda i el preu del lloguer en el règim especial gairebé és limita a l'entrada d'un milió de pessetes que s'ha d'efectuar en el primer cas. D'això s'en pot deduir que els incentius per a promoure habitatge de lloguer social són gairebé inexistents, tant per demandant, que en condicions econòmiques relativament similars preferirà la propietat al lloguer, com pel promotor social que prefereix no tenir que administrar un patrimoni d'habitatges a lloguer.
- c) Les ordenances d'edificació, habitualment, obliguen a construir un aparcament per a cada habitatge tot i condicionant al promotor, per raons econòmiques, a vincular la venda d'ambdós locals, habitatge i aparcament, provocant un major dispendi per l'adquirent.

7- Quins aspectes milloraria de l'actual normativa en la perspectiva d'un nou Pla de l'Habitatge 1998-2001.

Superar les limitacions expressades en l'anterior valoració crítica i afavorir la disponibilitat de sòl en les condicions necessàries per a la promoció d'habitatges socials. Per aconseguir això, la Fundació fa les següents propostes:

- a) **Major disponibilitat de sòl**, amb un preu i una situació adequats, per a construir habitatges de règim especial. Que els Ajuntaments cedeixin sòl tal i com ho venen fent segons l'experiència de la Fundació i que l'INCASOL en faciliti a preu accessible (per exemple al 8% del mòdul corresponent).
- b) **Suprimir la clàusula del Decret de la Generalitat** que exigeix que la família compradora disposi d'ingressos no inferiors al 10% del preu de compra de l'habitatge.
- c) **Disminuir el termini de pagament de la bonificació a fons perdut del 10%** que rep el comprador, que en l'actualitat és de 1 a 2 anys després d'acabat i adjudicat l'habitatge. Hi ha famílies que per no disposar d'aquest 10% es veuen obligades a renunciar a l'adquisició de l'habitatge
- d) **Reduir l'IVA al mínim possible**. Eliminar les despeses de notari i registre
- e) **Reduir l'interès dels préstecs**.
- f) **Lloguer de règim especial** preferentment per a joves, a gent gran i a famílies per sota 0,5 vegades el SMI, amb un lloguer a l'entorn de 300-350 ptes. m²
- g) **La promoció pública d'habitatges** hauria de ser adjudicada, fonamentalment, sota la modalitat de lloguer.

- h) **Rehabilitació d'habitatges:** 1) Aconseguir que les ONGS que treballen en el camp de l'habitatge rebin les màximes ajudes doncs ara només poden rebre el 10% de subvenció. 2) Crear una línia de subvenció a les entitats que ajuden a la gent en procés de reinserció i que té veritables dificultats per aconseguir llogar habitatges, tant pel preu com perquè no ofereixen garanties suficients.
- i) **Caldria crear altres alternatives d'habitatge o augmentar les ajudes per als col·lectius en situacions més greus de precarietat que no poden accedir al règim especial.**

6- L'HABITATGE "COM A PROBLEMA"

Joan Costa i Riera

Barcelona, juny de 1998



ÍNDEX

1. Introducció i metodologia
2. Càritas Diocesana de Barcelona
3. L'Administració Pública
4. Una situació emergent
5. Algunes reflexions a nivell de conclusions

1. INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA

Que avui en dia, l'accés a tenir un habitatge és un problema, no constitueix cap novetat. Malgrat ser un dels drets socials reconeguts institucionalment, és un dret que forma part del "mercat", i tots som conscients que entrar en el joc del mercat exigeix unes mínimes capacitats econòmiques que no les té tothom. Caldria qüestionar-se fins a quin punt, quan un dret social de les persones entra a forma part del joc del mercat, deixa d'ésser un dret per convertir-se en un producte de consum.

És en aquesta perspectiva que cal situar els punts concrets que configuren aquest capítol. Es des de la dimensió de contemplar l'habitatge com a problema social, normalment oblidat en tots els Plans d'Habitatge, que centrarem la qüestió en les accions que es porten a terme des d'entitats que treballen en el camp social, a la vegada que farem una concreta i breu aproximació de com aquesta dimensió social de la qüestió de l'habitatge es contemplada i abordada des de l'Administració Pública.

Analitzar en profunditat "l'habitatge com a problema social", en el context català, podria ser l'eix central d'un estudi propi. No és aquest el cas del present estudi. Però si que uns apunts concrets sobre aquesta qüestió aportaran elements que ajudin a una valoració crítica de la política portada a terme.

Metodològicament hem seguit dues línies; per una part la recerca de dades objectives que ens permetessin tipificar i quantificar la problemàtica,(Servei d'Ajudes Econòmiques de Càritas - Estudi de la Fundació Jaume Bofill sobre "Problemàtica de l'Habitatge en el barri de La Salut de Badalona) i per altra part les entrevistes portades a terme amb persones implicades en la solució del problema, tant a nivell privat (Director de la Fundació Habitatge de Cariat) com a nivell de l'Administració pública (Direcció General de Serveis Comunitaris i Ajuntament de Sta. Coloma de Gramenet).

2. CÀRITAS DIOCESANA DE BARCELONA.

El ventall de les accions que es porten a terme des de Càritas és ample i contempla tota la problemàtica que dificulta que famílies i persones estiguin mínimament integrades en la dinàmica de la nostra societat. Un dels aspectes que realment dificulta aquesta integració, és en molts casos el problema de l'habitatge.

ELS SERVEIS D'AJUDA ECONÒMICA.

Aquest servei de Càritas contempla molts tipus de necessitats econòmiques que pateixen diferents col·lectius de persones . L'habitatge és un d'ells. En el darrer any, de gener a novembre del 1997, sota el concepte de l'habitatge com a problema econòmic es varen presentar 1.160 demandes o sol·licituds d'ajuda. Aquestes sol·licituds es distribueixen segons les següents demandes:

- Lloguers.....	510	.....	44'0%
- Desnonaments.....	27	.....	2'3%
- Subhasta pis.....	2	.....	0'2%
- Entrada pis.....	125	.....	10'8%
- Pensions.....	221	.....	19'0%
- Relloguer.....	126	.....	10'9%
- Subministres (llum.).....	149	.....	12'8%
TOTAL.....	1.160	.....	100%

Atendre a totes aquestes demandes ha suposat unes despeses econòmiques que sumen 50.857.650 ptes. que acaparen el 43'3% del total de les despeses que el Servei d'Ajudes Econòmiques va tenir durant el període compres entre el gener i el novembre del 1997. Tenint en compte les demandes anteriorment esmentades aquestes depeses es distribueixen de la manera següent:

- Lloguers.....	22.159.679	ptes	.....	43'6%
- Desnonaments	2.286.991	"	.....	4'5%
- Subhasta pis	1.090.389	"	.....	2'1%
- Entrada pis	9.088.743	"	.....	17'9%
- Pensions.....	10.741.590	"	.....	21'1%
- Relloguer	2.865.300	"	.....	5'6%
- Subministres.....	2.624.650	"	.....	5'2%
TOTAL	50.857.650	"	.....	100%

Aquest bloc de l'habitatge atès pels Serveis d'Ajudes Econòmiques de Càritas ha suposat el 25'2% de totes les demandes rebudes i el 43'3% de les despeses , invertides principalment en els conceptes de cobrir lloguers no pagats, pagament de les pensions i les entrades per poder tenir accés a un pis.

Més del 40% d'aquestes demandes venien orientades des dels Serveis de les Administracions Publiques.

FUNDACIÓ HABITATGE - CÀRITAS.

Càritas, tal com hem pogut constatar en l'apartat anterior, feia temps que es trobava davant un problema creixent dels usuaris que trucaven a Cariatats per solucionar les seves necessitats. Aquest problema era "l'habitatge", desnonaments, impagament de lloguers necessitat d'habitatge, necessitat de reparacions bàsiques de l'habitatge...En alguns casos, Càritas deixava els diners per solucionar el problema que les famílies havien de tornar durant uns anys. Com es de suposar algunes famílies encara no els han tornat.

És en el 1992 que, segons informa el director de la Fundació, Frederic Bayer, "aquesta problemàtica ens va decidir a crear una Fundació".

Veiem molt clar " que era molt important no deixar diners, sinó desvetllar la responsabilitat de la gent, i que paguessin. Per deixar diners ja hi ha el Servei d'Ajudes Econòmiques".

L'activitat de la Fundació va començar amb uns diners de l'"ex-Caixa de Barcelona" (ara fusionada amb la "Caixa") que els destinava a l'arranjament de pisos vells. "Ens varen posar en contacte amb els propietaris d'aquests pisos vells, en els inicis es tractava solament de 5 pisos, fent la proposta de que nosaltres arreglarien els pisos a canvi de que ens cedissin l'ús durant x temps i a un preu baix de lloguer".

Aquests varen ser els inicis de la Fundació. El segon pas va ser "fer vitalicis" per persones que vivien en pisos de propietat però que cobraven unes pensions baixíssimes, i que normalment eren grans i vivien soles, fet que provocava que el seu destí seria que haurien d'anar a parar a una residència."

La Fundació els garantitzava una pensió digna, els respectàvem el dret a l'habitatge, els feien les reparacions necessàries i els asseguraven l'assistència durant la resta de la seva vida. Normalment es tractava de persones que no tenien família, o si en tenien feia molts anys que no en sabien res.

La dificultat era "que les persones entenguessin les nostres intencions. Quan això passava quedaven molt tranquils ja que en definitiva duplicaven els seus ingressos. Aquesta actuació únicament es va portar a terme amb persones que han anat a Càritas per demanar ajuda".

Una tercera línia d'actuació de la Fundació és "el lloguer de pisos" amb límit màxim de 40.000 ptes mensuals. La Fundació els lloga perquè Càritas pugui allotjar persones que es troben sense habitatge per les causes que sigui.

"Els lloguem per 12 mesos. Això ens ha demanat entrar en contacte amb els administradors d'aquests pisos. Normalment quan es tracta d'un sol pis no hi ha dificultats. Aquestes es presenten quan ens trobem amb un propietari de tot l'edifici".

Seguint aquesta mateixa línia, la Fundació va entrar en contacte amb "Entitats-Institucions" que tenien pisos buits. L'intent de la Fundació era posar-los en marxa en la mateixa línia "dels lloguers".

En aquesta línia han entrat en joc institucions com la Fundació de Sant Pau, amb molta menys implicació el Bisbat de Barcelona, i "La Caixa". Aquestes institucions col·laboren amb la Fundació-Habitatge de Càritas.

"En total, actualment disposem de 70 pisos. Els seus destinataris són gent proposada per Càritas. Això sol ja comporta unes característiques molt clares del col·lectiu atès, i de que es té en compte no solament el problema de l'habitatge sinó una visió més ample. Famílies en procés d'integració i que perquè això es doni necessiten d'un element essencial com és l'habitatge, i que per descomptat que la seva situació econòmica no els dona dret a una hipoteca"

La política de la Fundació no es regalar l'habitatge. No el donen gratuïtament. Normalment es fa un contracte en funció dels ingressos econòmics dels que disposa la família. Per altra part també es té en compte una "educació de cara a tot el que fa referència al bon ús de l'habitatge i de com utilitzar els espais comunitaris. En alguns casos ens hem vist obligats a fer desnonaments quan algunes famílies han abusat. Nosaltres tenim molt clar que les característiques de les persones o famílies que entren en la nostra actuació, no és solament qüestió d'habitatge sinó també d'integració social. Per aquest motiu la nostra actuació sempre té en compte les dues vertents: per una part procurem que tinguin aquest element essencial per integrar-se socialment com és l'habitatge, però també hi tota l'altra vertent dels problemes socials que entren dins l'Àrea de Serveis Socials de Càritas. Si arriba un moment que aquestes famílies entren en la dinàmica de la normalitat social, mai ens falta relleu"

Aquesta dimensió del problema, evidentment que no entra en els criteris que regeixen els Plans i Polítiques d'habitatge que es planifiquen des de l'Administració Pública. No solament això sinó que tal com ens diu el director de la Fundació " quan ens trobem en pisos que necessiten rehabilitació, segons la llei que regula aquesta activitat, nosaltres no tenim dret a les ajudes que es

donen. Una entitat com la nostra no està prevista dins el context legislatiu. Curiosament la llei de Fundacions preveu que una Fundació com la de la Caixa no pagui IBI, en canvi nosaltres, la Fundació de Càritas l'hem de pagar"

Es volentat de la Fundació que la Direcció General de Serveis Comunitaris entri en el procés de tota la tasca que es porta a terme, però ara per ara "no vol entrar en el joc".

3. L'ADMINISTRACIÓ PÚBLICA.

Tot el que fa referència a la política d'habitatge que es desenvolupa des de l'Administració i que normalment es concreta en els Plans Plurianuals de Política d'habitatge, ja ha sigut contemplat i analitzat anteriorment, i el seu contingut constitueix l'eix vertebrador de tot aquest informe.

En aquest capítol posarem a consideració dues experiències concretes, i a la vegada diferents, de com s'afronta aquesta dimensió de l'habitatge com a problema social des de l'Administració Pública. No pretenem que siguin generalitzables ni homologables, senzillament es tracta de veure dues maneres concretes d'afrontar la problemàtica. Per una part des de l'Administració Autònoma, i per altra des d'una Administració Municipal de l'Àrea Metropolitana.

LA DIRECCIÓ GENERAL DE SERVEIS COMUNITARIS

Les ajudes que es concedeixen des de Serveis Comunitaris, sempre s'emmarquen en els problemes originats "pels desnonaments i per l'amortització d'hipoteques".

El procés per arribar a les ajudes que es concedeixen són els Serveis Socials dels Ajuntaments, i a més de la sol·licitud d'ajuda és necessari un informe social. Els que poden optar a les ajudes són els de les promocions privades. De fet els que viuen en habitatges de promoció pública, i no paguen els lloguers, mai se'ls treu fora de l'habitatge, sempre queda com a deute acumulat per l'Administració.

Les condicions que es requereixen per tenir opció a les ajudes venen especificades per el decret anual que es publica en el DOG, i on hi consta també el pressupost que l'Administració hi destina. Quan s'acaba el pressupost s'acaben les ajudes i l'única sortida que tenen els que han quedat exclosos és presentar la sol·licitud el proper any. Algunes d'aquestes famílies busquen altres vies de solució, com poden ser les ajudes de Càritas. Però segons diu el nostre informant, mai hi son derivats des dels Serveis Comunitaris. Si arriben a Cariat, serà per pròpia iniciativa o perquè des de altres vies administratives se'ls ha derivat.

Durant l'any 1997, Serveis Comunitaris va atendre unes 5.000 sol·licituds, amb un pressupost que va fregar els 175.000.000 de ptes.

Serveis Comunitaris no entra en el camp de la rehabilitació. Aquest aspecte entra de ple dins la tasca d'ADIGSA, que en l'actualitat són uns 72.000 els habitatges que han sigut traspassats a ADIGSA. Normalment l'habitatge social ubicat fora de Barcelona-ciutat depèn d'ADIGSA. Dins la ciutat hi ha moltes situacions d'habitatge social que són actuacions compartides (P.M.H...). És aquí on en més d'una ocasió es difícil actuar ja que es tracta de promocions compartides (Via Trajana, Sant Cosme..) que, o hi entra en joc l'Administració municipal o difícilment podem assumir tota la responsabilitat.

Actualment s'estan portant a terme els Plans de Desenvolupament Comunitari, i en aquesta línia s'estableix un partenariat on hi són presents, Ajuntament, Entitats dels barris, FAVIC, Fundació Pere Tarrés, Fundació La Caixa.

En aquests Plans de Desenvolupament Comunitari sempre es parteix d'una anàlisi de la situació social dels barris que ens permetin clarificar els àmbits d'actuació i elaborar projectes anuals de dinamització, tant des de la perspectiva socials, com econòmica i urbanística. Es tracta de barris que depenen d'ADIGSA i que estan dins de la FAVIC. Actualment són més de 30 els barris afectats per aquests Plans de Desenvolupament i per portar-los a terme s'ha establert un pacte-projecte de 8 anys amb la FAVIC.

En altres problemàtiques referents a l'habitatge, com poden ser els que es donen en el barri de La Salut de Badalona, l'única possibilitat que tenim nosaltres és "col·laborar", però per això depèn sempre de que hi hagi un programa municipal de cara a solucionar el problema.

EL PROBLEMA DE L'HABITATGE EN EL CONTEXT MUNICIPAL.

Abans d'entrar pròpiament a conèixer quina és l'actitud dels polítics de l'Administració municipal, i quines les seves possibilitats d'actuació en la resolució del problema, la constatació d'una realitat concreta pot ajudar a comprendre, no solament la dimensió del problema sinó també les greus dificultats que comporta la regeneració d'unes realitats d'infra-habitatge consolidades des de fa anys.

L'any 1989 el departament d'Estudis de la Fundació Jaume Bofill, per encàrrec de la regidoria del Dte., va portar a terme un estudi de la situació de l'habitatge en el barri de La Salut de Badalona. L'actualització de les dades recollides l'any 1989, a partir d'un treball de camp realitzat el 1997 ens ha permès constatar que la realitat no ha canviat.

L'estudi contemplava les diferents variables que possibilitaven elaborar una tipologia de l'habitatge i de la seva "qualitat", i veure quina era la realitat del barri. A l'hora de portar a terme l'actualització de les dades, ens hem centrat únicament i exclusiva en els "passadissos i passatges", o situacions de "barraquisme intersticial" que es donen en el conjunt del barri de La Salut.

Els "passatges" son molt fàcils de percebre ja que normalment apareixen a la vista de l'observador; en canvi els passadissos queden moltes vegades amagats darrera la porta d'entrada d'un edifici normal i corrent.

El nombre de passadissos i passatges del barri de La Salut és de 107 distribuïts de la següent manera:

- La Salut Alta.....	98
- La Salut Baixa	9
TOTAL	107

El nombre és prou respectable perquè sigui tingut en compte. Amb això no pretenem dir que totes i cada una d'aquestes situacions són desastroses i d'autèntic barraquisme. Algunes vegades t'emportes la sorpresa de trobar-te amb alguns passatges nets i amb flors, però a pocs metres et pots trobar amb situacions d'autèntic barraquisme.

En molts d'aquests passatges i passadissos, segons el cadastre hi consten un nombre determinat d'habitatges, però quan trepitges el terrenys et pots trobar que el nombre d'habitatges és superior. Per altra part, cal tenir present que la situació geogràfica del barri de La Salut - pendent de la Serra d'en Mena cara a mar - pot provocar que els forts desnivells provoquen situacions caòtiques tant a nivell urbanístic com de l'habitatge pròpiament dit. Com es de suposar l'autoconstrucció ha sigut la norma general de la construcció d'aquests habitatges.

Segurament que el problema de fons és que ens trobem davant d'una situació urbanística realment caòtica però consolidada, i les actuacions necessàries per la seva transformació han de tenir en compte, no solament el "continent" sinó també el "contingut", les persones que hi viuen.

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET. ENTREVISTA AMB L'ALCALDESSA MANUELA DE MADRE.

No és aquest el lloc ni el moment d'analitzar com s'ha fet i com és la ciutat Sta. Coloma de Gramenet. El fet de la seva ubicació en el continu urbà de la ciutat-centre Barcelona, possibilita de que els problemes concrets del preu del sòl, de l'habitatge...etc...que afecten el centre s'estenguin com una taca d'oli per tota la perifèria. En la qüestió concreta que estem tractant, és evident que la dinàmica creixent del preus del sòl i de l'habitatge afecten també a la ciutat de Sta. Coloma de Gramenet.

A tot això cal afegir-hi que Sta. Coloma és la ciutat més jove (edat dels habitants) de l'Àrea metropolitana de Barcelona i també és la ciutat amb la renda familiar disponible més baixa de l'Àrea.

Però cal tenir present que aquestes característiques esmentades no afecten de la mateixa manera a la globalitat de la ciutat. Hi han dos sectors clarament diferenciats en el context de la ciutat. Per una part, una àrea molt degradada que compren els barris de Sta. Rosa, El Fondo, el Raval... on hi viuen el 40% de la població de Sta. Coloma . En aquesta zona és on s'hi troben els preus de lloguer i venda d'habitatges per sota de la mitja de la ciutat, i es tracta d'habitatges de molt baixa qualitat i és una zona propensa per rebre població en situació d'exclusió social. Es la zona on s'hi concentren les famílies d'ètnia gitana, els immigrants magrebís..."i la gent normal no hi vol anar a viure. Hi ha un bloc de pisos de nova construcció que no te sortida al mercat. El Pla URBAN que recentment hem posat en marxa toca tots aquests barris i un dels temes que es te molt en compte és el problema de l'habitatge".

Per altra part, la resta de la ciutat manté un comportament típic en quan els preus del sòl i de l'habitatge, seguint les pautes de la revalorització del sòl i l'augment dels preus de l'habitatge.

Tota aquesta realitat que emmarca la ciutat coloca al govern municipal enfront de serioses dificultats per dissenyar una política d'habitatge que doni respostes a les diferents demandes socials.

" El problema greu és que no tenim sòl. Hem estat en contacte amb els de Fundació Família i Benestar Social però no podem oferir res de sòl. Això dificulta qualsevol programa d'habitatge social. Ens trobem que la gent jove marxa a les poblacions veïnes (Mollet, Granollers, Montmeló) que disposen de sòl i, per exemple Habitatge i Entorn ha tingut la possibilitat de fer promocions. Això provoca que la gent jove marxi de la ciutat"

Davant d'aquesta situació, es va aprovar des de l'Ajuntament un Pla d'Habitatge destinat principalment a la gent jove.

" Malgrat que teníem aquest Pla pensat i aprovat fins al 2.000, no ens en sortim per la manca de sòl. De moment l'única realitat que hem pogut portar a terme (l'Ajuntament ha posat el sòl) ha sigut la construcció de 33 habitatges a preu taxat. Hem tingut més de 3.000 sol·licituds per tenir accés a aquests habitatges. Els varen atorgar per sorteig davant notari en una reunió a la sala del cinema".

Un altre aspecte "problemàtic" referent a l'habitatge, prové dels sectors de població situats en les esferes més baixes. L'any 1996, el 69'3% del pressupost destinat a ajudes familiars es va consumir per problemes d'habitatge.

" Tenim 40 pisos on hi hem ubicat famílies que han patit desnonament. No paguen res ja que la seva situació econòmica es molt precària, degut a que viuen de pensions no contributives, del subsidi d'atur o d'ingressos inestables. Són habitatges en règim de lloguer del patrimoni municipal. Ens trobem que el nombre d'habitatges ja es insuficient per atendre totes les necessitats".

Es evident que el problema clau que dificulta portar a terme una política d'habitatge social "és la manca de sòl. Això fa que el poc sòl que queda en el municipi l'intentem reconvertir en edificable per habitatges, però els preus es disparen de manera bestial. Ens trobem que d'un terreny comercial ens el situen a 300.000 ptes el m²".

4. UNA SITUACIÓ EMERGENT

Volem fer referència a un col·lectiu que avui sempre el trobem a primer pla com "el nou i greu problema social". Es tracta de la població immigrant extra-comunitària present en molts indrets, pobles i ciutats de Catalunya.

Per aquest col·lectiu, el problema de l'habitatge sempre apareix a primera línia després del problema de la "regularització". Les situacions que majoritàriament focalitzen l'habitatge d'aquest col·lectiu són les següents.

En primer lloc l'habitatge-barraca que tant el podem trobar en el context de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (els passadissos i passatges del barri de La Salut de Badalona) com en altres llocs del territori català on els immigrants realitzen treballs agrícoles.

En segon lloc, els pisos on hi solen viure un nombre desproporcionadament de persones per l'espai disponible. Es freqüent que convisquin en una mateixa habitació, dormint en lliteres, sis o més persones. Els lloguers que es paguen per aquestes residències poden oscil·lar entre les 20.000 i les 45-50.000 ptes.

En alguns pisos es funciona com si fos una pensió. L'immigrant paga pel llit i la utilització de la llar, deixant en mans del propietari o llogater el control de l'estat de l'habitatge. En alguns casos "el llogater" pot ser també una persona del mateix col·lectiu.

En alguns casos, principalment quan hi entra en joc l'economia submergida, l'habitatge fa una doble funció: de llar i taller o lloc de treball.

L'accés a l'habitatge per part del col·lectiu immigrant, no sols va condicionat per la part econòmica, sinó també "discriminació" que es porta a terme per part dels "llogaters" siguin immobiliàries els mateixos propietaris, quan es tracta de clients immigrants.

En aquesta línia recomanem l'estudi portat a terme darrerament per "Projecte Xenofilia": "Diagnòstic sobre les condicions d'allotjament i la discriminació de la població immigrant del districte de ciutat vella de Barcelona".

5. ALGUNES REFLEXIONS A NIVELL DE CONCLUSIONS

Hi ha unes dimensions de la qüestió de l'habitatge que s'escapen totalment dels criteris que configuren els Plans plurianuals de la política de l'habitatge que es plantifiquen des de l'Administració.

És a partir de tenir en compte la dimensió "social", que l'habitatge apareix com a problema. Les situacions que hem contemplat a l'analitzar les dades facilitades pels Serveis d'Ajuda Econòmica de Càritas en són un exemple. Aquest és un aspecte que depassa el que podríem qualificar com a dificultats "normals" que avui en dia comporta l'accés a la propietat, o lloguer, d'un habitatge.

Aquestes situacions únicament són ateses des de les institucions que es plantegen com objectiu prioritari l'atenció dels sectors de població que es troben en situacions de precarietat econòmica i social, i que no solament tenen dificultats per accedir a un habitatge sinó que moltes vegades se'n veuen privats del que tenien (desnonaments).

Existeixen unes situacions "consolidades o anquilosades", l'exemple dels passatges i passadissos -barraquisme-, que es converteix en el camp de cultiu permanent de la marginació. No hi ha dubte que es tracta de situacions en les que es fa evident la influència entre "continent" i "contingut". Una mínima dimensió social en la planificació ha de tenir present aquestes situacions.

Difícilment aquesta problemàtica pot ser assumida únicament des de l'Administració Municipal. Són masses els elements que hi entren en joc. Sobretot quan es tracta de municipis que ja arrossegueu des dels inicis situacions problemàtiques. Difícilment es pot pensar en una planificació de promoció d'habitatges quan es donen unes situacions que necessiten solucions immediates, i per altra part hi han barris en els que la única sortida vàlida es enderrocar i procurar que els afectats no quedin sense habitatge.

Quan des de l'Administració Municipal s'intenta projectar "plans d'habitatge", difícilment poden satisfer les demandes que el coneixement d'aquesta actuació desvetlla en la població. Santa Coloma de Gramenet n'és un exemple. Per altra part, el ventall de qüestions a resoldre és tant ample (disponibilitat de sòl, mitjans econòmics, etc.) que forçosament s'hi han d'implicar altres estaments.

Des d'un punt de vista estrictament legal el dret per a tothom de gaudir d'un habitatge és molt clar, però el que passa és que la realitat social supera la ficció legal i es produeix un gran buit entre ambdues.

7- LA POLÍTICA D'HABITATGE A EUROPA

Mercè Carreras Solanas

Barcelona, juny de 1998



ÍNDEX

1. Darreres tendències en polítiques d'habitatge a Europa
2. Efectes de la integració europea sobre les polítiques d'habitatge dels estats membres
3. Conclusions

Bibliografia

Taules:

- Taula 1: Evolució de la forma de tinença a Europa 1945-95 (%)
- Taula 2: Despesa total respecte al PIB (%)
 - Despesa en ajuts directes respecte al PIB (%)
 - Deduccions fiscals respecte al PIB (%)

1. DARRERES TENDÈNCIES EN POLÍTIQUES D'HABITATGE A EUROPA

L'objecte d'aquest capítol és tractar d'esbrinar, des del punt de vista de l'eficàcia social, cap a on va la política d'habitatge als països del nostre entorn més proper. La metodologia utilitzada consisteix a estudiar cinc països representatius dels quatre models d'habitatge que s'han donat a Europa des de 1945 (Balchin 1996) i comparar-los amb el que ha succeït a Espanya. Els països seleccionats pertanyen tots a la Unió Europea excepte Suïssa, que ha estat triat com a país més representatiu pel que fa al sector de lloguer privat i perquè encara que no pertany a la UE si que és dins la mateixa àrea geoeconòmica.

Segons Balchin (1996) podem distingir dins l'entorn europeu quatre models bàsics de mercats de l'habitatge en funció de l'estructura i el nivell del seu Estat del Benestar:

- a) El socialdemòcrata representat per Suècia i Holanda. Es un sistema que te com a objectiu la provisió de serveis universal per a tota la població.
- b) El corporativista representat per Alemanya i Suïssa. Aquest sistema fa la provisió de serveis de manera corporativa es a dir per col·lectius de població.
- c) El liberal representat pel Regne Unit. El Regne Unit es un cas paradigmàtic de transició d'un estat amb sistema de benestar socialdemòcrata cap al liberalisme.
- d) El menys intervencionista representat per Espanya. Espanya no ha tingut un sistema de benestar social típic tal com s'entén als països del nord d'Europa i això fa difícil catalogar-lo dins d'aquesta classificació.

Aquests quatre models semblen tenir una correspondència amb l'estructura de la forma de tinença. Així el model socialdemòcrata coincidiria amb els països on el lloguer social ha estat superior a la mitjana; el model corporativista correspondria als països on el lloguer privat supera la mitjana; i els dos darrers, el lliberal i el bàsic serien exemples de mercats on domina l'estatut de l'ocupant- propietari.

Quan parlem de lloguer social i lloguer privat hem de tenir en compte que la línia divisòria entre aquestes dues formes de tinença es força desdibuixada, sobretot en l'anàlisi comparativa entre països. Podem, però, assenyalar uns trets definitoris generals: així, es considera lloguer social el gestionat per entitats sense ànim de lucre, ja siguin de titularitat privada o pública, que ofereixen serveis d'habitatge de lloguer a uns preus màxims fixats administrativament.

L'altre aspecte a tenir en compte en aquest treball és tractar d'analitzar si les polítiques d'aquests països són convergents (Guekiere 1991,1997) com sembla que hauria d'ésser la conseqüència lògica de l'integració econòmica o si pesa més la trajectòria històrica diferencial de cada un d'ells que dificulta una possible convergència (Boelhouwer 1992,1993).

L'anàlisi és centrada en l'estudi de dues variables que considerem representatives: l'evolució de la forma de tinença i el percentatge que representen sobre el PIB els ajuts estatals i la naturalesa d'aquests ajuts, es a dir les seves transformacions quantitatives i qualitatives.

1.1. Evolució de les diferents formes de tinença.

La situació actual es pot presentar com una tendència a desplaçar la forma de tinença del lloguer cap a l'ocupant-propietari. Des d'els anys 80 les polítiques a Europa tendeixen a la descentralització i a la privatització. Els subsidis a l'habitatge són en entredit, hi ha una tendència a potenciar les subvencions al subjecte i reduir les subvencions a l'objecte això afecta a la política de lloguers, a l'accessibilitat i a la distribució de l'stock d'habitatge.

Podem analitzar amb més detall els efectes d'aquestes polítiques sobre els mercats d'alguns d'aquests països observant alguns indicadors al llarg del període 1950-95. Taula 1.

Les polítiques han evolucionat desplaçant l'interès de la quantitat d'habitatge a la qualitat i diversitat. A tots aquests països la proporció d'ocupants propietaris ha crescut les darreres dècades com a conseqüència d'una combinació de polítiques encoratjadores (especialment de caire fiscal) i de l'increment de demanda fruit del període de creixement econòmic. El perdedor es el sector de lloguer privat, la seva taxa està caient estructuralment (financerament el sector dels propietaris ocupants és més atractiu i els ajuts al lloguer es decanten més cap al sector social).

El sector de lloguer social va créixer molt després de la segona Guerra Mundial, però això s'ha modificat en els darrers anys. A molts països el creixement s'ha estancat i en alguns, el Regne Unit n'és l'exemple més clar, s'està reduint. Hem de destacar que a Alemanya l'increment del sector de lloguer social és motivat per l'agregació de les dades de la RFA i la RDA després de la reunificació.

Aquestes tendències generals no alteren el fet que les diferències en la distribució de l'stock en funció de la tinença als diversos països continuen essent molt importants: mentre a Suècia i Holanda el lloguer social encara es per sobre de la mitjana comunitària; a Alemanya i Suïssa és el lloguer privat el que destaca per sobre de la mitjana; en canvi al Regne Unit i a Espanya el sector dels ocupants-propietaris és absolutament dominant. Les diferències històriques són importants i això condiciona l'estructura de l'stock, però la tendència és clara: sigui quin sigui el punt de partida, les polítiques d'habitatge portades a terme a Europa durant la dècada dels noranta han convertit el sector d'ocupants-propietaris en dominant a la major part d'Europa.

1.2. Efectes de la descentralització i la privatització.

Els governs centrals tracten a diferents nivells i de diverses maneres de reduir els subsidis a l'habitatge i les seves responsabilitats en aquest sector. Això es porta a terme, en part, per un procés de descentralització (cap a les autoritats locals i regionals) i en part per un procés de privatització de les tasques.

El sector social esta cedint cada vegada més terreny al sector privat (Lundqvist, 1992). Dins del sector social s'està donant un protagonisme creixent als gestors que es veuen obligats a actuar cada vegada més com a empresaris. D'una banda s'els demana que ampliïn el seu radi d'acció per a cobrir un major nombre de necessitats, d'altra banda s'els demana més eficiència i una actitud més comercial i més enfocada al mercat. Això porta arreu a una situació de tensió important en el sector de lloguer social (Kleinman, 1992).

El procés de privatització s'ha produït amb gran intensitat en el terreny financer, el finançament s'està traslladant del sector públic al privat. Els mercats de capitals s'han liberalitzat i això ha permès estrènyer la relació entre el sector financer privat i el mercat de l'habitatge (Kleinman, 1992). Els governs ja no tenen un paper significatiu com a inversors al mercat de la construcció, aquest s'ha desplaçat als inversors privats i com a conseqüència d'això els criteris rector han passat d'una òptica social cap a criteris més economicistes, primant així l'eficàcia econòmica sobre la social.

L'escassetat en termes globals ha estat eliminada de gairebé tots els països, però persisteixen els problemes d'accessibilitat, no tant sols per motius econòmics sinó també per motius de localització (zones amb mercats saturats i zones amb superàvit). Això ha provocat problemes laborals entre els treballadors del sector.

1.3. Volum d'inversió pública en habitatge respecte del PIB.

En entrar en l'anàlisi d'aquesta qüestió les limitacions metodològiques són greus doncs no hi ha possibilitat de trobar dades que permetin demostrar amb claredat aquest retrocés en el nivell d'ajuts i el seu desplaçament d'ajuts a l'objecte cap a ajuts al subjecte. Les dades de que es pot disposar han estat obtingudes de fonts molt diferents i això fa que hi hagi discrepàncies de criteri entre països a l'hora de classificar els ajuts i en un mateix país en la seva sèrie històrica. Taula 2.

En un posterior estudi més aprofundit serà imprescindible aconseguir dades més acurades i analitzar més a fons aquests països per tal d'esbrinar les similituds i diferències dels seus models.

Aquestes dades però, malgrat les seves limitacions, ens permeten fer algunes consideracions: hi ha una tendència general a la reducció dels fons públics destinats a polítiques de vivenda i benestar social, la Taula 2 ens permet entreveure en el comportament dels governs en política d'habitatge que malgrat tenir molt clara la seva tendència es veuen, en molts casos, forçats per la realitat social a reconsiderar-la. Països com Holanda i el Regne Unit que varen iniciar la reforma de manera molt dràstica s'han vist obligats a rectificar a causa dels greus problemes socials que això els ha generat.

Després de la Segona Guerra Mundial, la despesa en subsidis a l'habitatge va créixer a tots els nivells. Al principi a través de subsidis no tant evidents, com la subsidiació d'interessos. Els subsidis al sector de lloguer eren més visibles en els pressupostos nacionals. Ara podem veure una gran varietat de subsidis a les polítiques comunitàries.

Els instruments financers més populars són els ajuts al lloguer i els subsidis a la construcció en tots dos sectors, el de lloguer i el dels ocupants-propietaris. Al costat d'aquests, trobem importants desgravacions fiscals al sector dels ocupants-propietaris a tots els països de l'àrea comunitària.

A partir del moment en que l'escassetat més greu d'habitatge va ésser reduïda, va incrementar la pressió política cap a una reducció de la despesa en subsidis. Els trets principals en l'evolució dels subsidis a l'actualitat són la concentració en el sector de lloguer social i el desplaçament de l'èmfasi dels ajuts a la construcció cap als ajuts al consum.

Els nivells de partida però són molt diferents per a cada país i els podríem assimilar als tres grups que hem classificat en funció de l'estructura de tinença de cada mercat. La conducta general de reducció dels subsidis a l'habitatge, no va lligada per igual a tots els models amb la política de desgravacions fiscals. Suècia, per exemple, planteja amb molta claredat la necessitat de mantenir una política de neutralitat en la forma de tinença i, per tant, té en compte la necessitat de compensar les polítiques aplicades a cada sector, en altres altres països, la tendència és clarament favorable al sector dels ocupants-propietaris.

S'ha de tenir en compte però que malgrat la clara tendència a la reducció dels ajuts els països europeus amb Suècia i Holanda al davant, són encara fortament implicats al sector de l'habitatge.

1.4. Polítiques redistributives, accessibilitat i distribució dels habitatges.

La despesa en habitatge creix més ràpidament que la renda, de tal manera que la proporció de la renda familiar disponible destinada a habitatge creix de manera estructural (Boelhouwer 1992). Un cop resolt el problema de l'escassetat d'habitatges els països europeus s'han enfrontat al problema de accessibilitat.

Immediatament després de la Segona Guerra Mundial es va aplicar un estricte control de lloguers a la majoria de països europeus, aquests controls s'han anat suavitzant al llarg dels anys i a l'actualitat s'estan eliminant a tots els països, o si més no, s'estan suavitzant molt. S'està produint un procés d'apropament dels lloguers als preus del mercat. Aquest procés ha fet augmentar els lloguers en una proporció superior a la millora de la qualitat dels habitatges.

Aquesta política té com a objecte desincentivar les llars amb nivells de renda prou elevats a escollir com a forma de tinença el lloguer social. Es tracta de reubicar les llars en habitatges que s'adaptin als seus nivells de renda. Es pretén evitar, per una banda que famílies amb baixos nivells de renda ocupin habitatges per sobre de les seves possibilitats gràcies a les subvencions i per altra que famílies amb nivells de renda relativament alts ocupin habitatges de lloguer social o privat controlat en detriment d'altres famílies que ho necessiten més.

Aquest procés té, però, el perill de generar efectes de segregació i exclusió al lligar clarament el nivell de renda a l'habitatge assignat. La tendència és especialment en el sector de lloguer a filtrar-lo primant els criteris d'eficiència econòmica en la distribució.

A molts països s'ha senyalat aquest problema (Suècia, França) senyalant els efectes "guetto" que això genera en el sector més econòmic de lloguer social. Al Regne Unit on la política ha estat enfocada cap a una reducció del lloguer social basada en l'increment dels ocupants-propietaris a través de les opcions de compra amb descompte, aquest problema s'agreuja doncs aquí els "guettos" és produeixen amb els habitatges en propietat que degut als baixos nivells de renda dels seus propietaris no reben les atencions de conservació necessàries.

2. EFECTES DE LA INTEGRACIÓ EUROPEA SOBRE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE DELS ESTATS MEMBRES

La Unió Europea i Monetària ha creat, des de 1993, un mercat únic, però les polítiques d'habitatge de cada país continuen essent molt diverses. Cal però, creure en la possibilitat d'una política d'habitatge comunitària. Cada un dels països de la unió té la seva pròpia trajectòria històrica de mercat i polítiques d'habitatge, això ha portat a solucions i polítiques molt diverses. La possibilitat de trobar punts de convergència hi és, de manera que s'arribi a una política comuna però respectant les característiques històriques de cada estat.

Identificar les estratègies d'intervenció per les quals han optat els poders públics dels diferents països comunitaris, analitzar els seus determinants i confrontar-los amb una problemàtica relativament homogènia, com és la satisfacció global i duradora de les necessitats en matèria d'habitatge, ens portarà a un tractament eminentment macroeconòmic que es centrarà en les estratègies d'intervenció dels poders públics en els mercats de l'habitatge.

2.1. Cap a una política d'habitatge de convergència.

Segons Guekiere (1991-1997) els països europeus parteixen de situacions molt diferents en els seus mercats d'habitatge però les seves polítiques a la dècada dels noranta convergeixen cap a un model de política comú. Aquesta convergència la podem veure reflectida en:

a) Context ideològic.

El marc conceptual teòric d'aquest model de convergència estaria basat en les tesis monetaristes de l'"Estat Mínim" que propugnen la reducció del dèficit públic i de la inflació com a objectius essencials de la política econòmica.

Aquesta visió neoliberal xoca amb la tradicional defensa dels interessos socials per part dels països del nord d'Europa.

b) Lògica del model.

La lògica del model parteix de l'alliberació de l'Estat dels seus compromisos socials en temes d'habitatge. El paper de l'estat s'hauria de limitar a garantir el funcionament del mercat com a determinant de preus i quantitats. En aquesta línia hi hauria la tendència general a la flexibilització i eliminació del control de lloguers.

L'estat ha d'abandonar la seva política de subsidis a l'objecte i deixar que siguin els inversors privats els qui s'ocupin de la producció d'habitatges; la seva missió ha d'ésser procurar les condicions necessàries perquè els preus es puguin fixar lliurement al mercat; per això, l'estat ha de concentrar el seu paper en les funcions d'estabilització i redistribució i només pot, en tot cas, fer polítiques d'ajut al subjecte que permetin millorar l'accessibilitat.

c) Hipòtesi de partida.

Aquest model té dues hipòtesis de partida:

- I) La primera és que els problemes d'escassetat d'habitatge a Europa han estat globalment resolts per l'oferta existent i que els desequilibris que persisteixen es deuen més a les rigideses del mercat immobiliari i a la manca d'informació que a una relació inadequada de quantitat entre l'oferta i la demanda.
- II) La segona afirma que el paper regulador essencial l'ha de fer el mercat. L'estat només ha d'intervenir per a corregir algunes disfuncions.

Molts països s'han vist obligats a aplicar correctors a aquest model de convergència, davant el deteriorament global dels seus mercats de l'habitatge i de la segmentació i exclusió que l'aplicació del model ha provocat en determinats sectors de la demanda.

d) Modalitats d'execució.

El model ha seguit processos d'implantació diferent, des d'una modificació progressiva de les polítiques d'habitatge fins a reformes radicals, però en qualsevol cas els efectes finals del procés han estat els mateixos. Els paràmetres principals de l'actuació serien:

1) Els instruments d'intervenció.

L'evolució en els instruments d'intervenció reflexa la lògica de la política d'habitatge.

Les intervencions poden ésser:

- a) Per la seva naturalesa: Directes, Indirectes. La tendència general es podria definir com un predomini dels ajuts indirectes sobre els directes, cada vegada es tendeix més a fer ajuts de tipus fiscal incentivadors i reduir els ajuts de subvenció directes.
- b) Per la seva assignació: Globals, Específiques. La tendència general també va encaminada cap a limitar els ajuts a temes específics i a col·lectius determinats reduint així el volum de les subvencions globals.
- c) Per la seva funció: Estabilització, Redistribució. Hi ha un predomini de les funcions estabilitzadores en detriment de les redistributives. Els criteris economicistes semblen primar sobre els criteris socials.

L'evolució de la naturalesa dels ajuts va cap a una individualització creixent. Això és conseqüència de la modificació d'una lògica de substitució del mercat que requeria d'ajuts directes i globals cap a uns ajuts més selectius que permetin corregir determinades disfuncions. Això ve afavorit per la disminució de recursos públics que fa més obligada la necessitat de seleccionar les assignacions d'aquests ajuts.

Els instruments s'han anat adaptant als nous objectius. L'individualització creixent es fa amb els ajuts fiscals, amb la modulació dels nivells d'ajut en funció dels ingressos o d'ajuts al consum de serveis d'habitatge.

A aquest canvi d'objectius cal afegir un objectiu tutelar que tracta d'afavorir l'estatut d'ocupant-propietari. Doncs aquest estatut té unes virtuts integradores i reductores de les carregues pressupostàries que són molt d'acord amb la lògica del model.

Per tant una individualització creixent dels ajuts que allibera l'estat dels seus compromisos en el sector d'habitatge de lloguer social, la reducció de nous habitatges de lloguer social construïts i la venda de parc als seus ocupants transfereixen la carrega d'inversió i manteniment de la col·lectivitat a les llars.

II) Els sistemes d'actors.

Les característiques essencials de la modificació en el sistema d'actors són la:

- a) Descentralització: L'alliberació de compromisos per part de l'estat ve acompanyada per una descentralització de les funcions, transferència de competències de l'estat cap a les administracions regionals o locals.
- b) Normalització: Que ha portat a la desaparició de molts organismes estatals amb competències en temes d'habitatge que han vist reduïdes o eliminades les seves atribucions en favor d'actors privats tant en els àmbits de la gestió i la inversió com en l'àmbit del finançament.

Aquest model malgrat que no s'aplica al peu de la lletra en els diferents estats, ens permet marcar en línies generals la tendència actual de les polítiques d'habitatge en els diferents països de l'àrea que ens ocupa.

L'aplicació també es desigual segons els països: mentre Holanda i el Regne Unit l'han aplicat amb disciplina, Alemanya ha intentat combinar aquest model amb una certa continuïtat en la política d'ajuts anterior. Espanya el va aplicar la segona meitat de la dècada dels 80 i l'ha hagut d'abandonar degut als forts efectes procíclics que va provocar i a les greus tensions que va generar. El Pla d'Habitatge 1992-95 va ser una resposta a aquestes tensions, s'haurà de veure si un cop superades aquestes tensions i amb el gir cap a la dreta del govern torna la voluntat política d'aplicació d'aquest model.

3. CONCLUSIONS

Les noves tendències en política d'habitatge a Europa es poden definir com d'un clar procés de liberalització, amb increment del protagonisme del mercat, disminució de la participació dels governs centrals e important privatització.

Segons CECODHAS (Comité Europeu de Coordinació de l'Habitatge Social) la situació actual de l'habitatge a Europa presenta:

- a) Incapacitat del mercat per resoldre els problemes d'allotjament del conjunt de la societat.
- b) Agreujament de persones mal allotjades en particular provocat per l'acceleració dels fluxos migratoris.
- c) Ressorgiment de fenòmens de segregació, exclusió i violència social en nombroses àrees urbanes on els problemes generals d'integració es veuen agreujats per errors urbanístics i arquitectònics.
- d) Reducció dels fons públics destinats a polítiques de vivenda i benestar social.

És difícil predir si el procés d'integració generarà segregació, de tota manera la immigració sempre implica un component ètnic. Si els governs centrals continuen retirant-se del sector, això ha de menar a la segregació i a l'exclusió social. D'altra banda la creixent immigració portarà els governs a augmentar les polítiques d'habitatge, com ha succeït a Alemanya després de la reunificació.

En quant a la pregunta clau sobre si les polítiques d'habitatge a Europa son o no convergents hem de clarificar primer les diferències i semblances entre els diferents grups de països. Aquest capítol es un primer apropament a la realitat de la nova política d'habitatge a Europa que servirà com a base d'un futur treball més aprofundit. S'està elaborant un estudi per determinar si els països del sud d'Europa tenen o no un model propi i a partir d'aquí un cop tinguem determinats els models propis podrem entrar amb més profunditat en l'anàlisi o no de la convergència a nivell sectorial i global.

BIBLIOGRAFIA

- Balchin, Paul "Housing policy in Europe" 1996

- CECODHAS "Estudio del Sector Público" Promotores Públicos de Vivienda Social. Noviembre 1993

- Ghekiere, Laurent "Instrumentos de intervención: Políticas y actuaciones" Conferencia Europea de la Vivienda CECODHAS 1997

- Ghekiere, Laurent "Marches et politiques du logement dans la CEE" La documentation Française 1991

- Priemus, Hugo "A comparative view on european housing policies in the nineties" Scandinavian housing and planning research Vol.10 N.4 November 1993

TAULES

TAULA 1

Evolució de la forma de tinença a Europa 1945-95 (%)

	1950	1960	1970	1980	1990	1995	
SUÈCIA							
Lloguer social	6	14	22	23	23	22	
* Empreses municipals	-	-	20	20	22	-	
* Govern central	-	-	2	3	1	-	
Lloguer Privat	52	43	30	21	20	16	
TOTAL LLOGUER	58	57	52	44	43	38	
Ocupants-Propietaris	38	34	34	41	40	43	
Altres	4	9	14	15	17	19	
TOTAL	100	100	100	100	100	100	
HOLANDA							
Lloguer Social	24	26	31	39	43	36	
* Autoritats locals	-	12	12	9	-	-	
* Housing associations	-	14	19	30	-	-	
Lloguer Privat	47	41	34	17	13	17	
TOTAL LLOGUER	71	67	65	56	56	53	
Ocupants-Propietaris	28	33	35	42	44	47	
Altres	1	0	0	2	0	0	
TOTAL	100	100	100	100	100	100	
ALEMANYA							
				RFA	RFA	RDA	Unificada
Lloguer Social	-	-	19	18	13	59	26
Lloguer Privat	48	-	45	45	45	17	36
TOTAL LLOGUER	-	-	64	63	58	76	62
Ocupants-Propietaris	-	-	36	37	42	24	38
Altres	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	100	100	100	100	100
SUISSA							
Lloguer Social	-	4	3	3	4	3	
Lloguer Privat	-	57	64	62	63	60	
TOTAL LLOGUER	-	61	67	65	67	63	
Ocupants-Propietaris	-	34	28	30	31	31	
Altres	-	5	5	5	2	6	
TOTAL	-	100	100	100	100	100	
REGNE UNIT							
Lloguer Social	18	26	31	33	25	24	
* Autoritats locals	18	26	31	31	22	20	
* Housing associations	-	-	-	2	3	4	
Lloguer Privat	53	32	19	13	10	10	
TOTAL LLOGUER	71	58	50	46	35	34	
Ocupants-Propietaris	29	42	50	54	65	66	
Altres	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	100	100	100	100	100	100	
ESPANYA							
Lloguer Social	3	2	2	2	1	1	
Lloguer Privat	51	43	30	21	15	13	
TOTAL LLOGUER	54	45	32	23	16	14	
Ocupants-Propietaris	46	51	64	73	78	81	
Altres	0	4	4	4	6	5	
TOTAL	100	100	100	100	100	100	

FONT: C.Trilla, M.Carreras, a partir de:

"Housing Policy In Europe" Balchin P.(1996)

"Social Housing, a European dilemma?" Emms, P.(1990)

"Marchés et politiques du logement dans la CEE" Guekiere L.(1991)

Werczberger,E Housing Studies No.3 1997

Housing and Construction Statistics,annual volumes, HMSO

Censos de vivienda, INE 1950,1960,1970,1981 y Encuesta MOPU 1989

CECODHAS (European Liasion Committee for Social Housing) (1995)

TAULA 2

	% Despesa total respecte al PIB		
	<u>1980-84</u>	<u>1985-88</u>	<u>1989-96</u>
SUÈCIA	3,91	3,56	3,5
REGNE UNIT	2,2	2,94	3,29
HOLANDA	2,81	3,38	3,11
FRANÇA	2	2,1	1,85
ALEMANYA	1,06	0,83	1,4
ESPANYA	0,83	0,83	0,91

	% Despesa en ajuts directes respecte al PIB		
	<u>1980-84</u>	<u>1985-88</u>	<u>1989-96</u>
SUÈCIA	2,26	2,14	2,5
REGNE UNIT	1,76	1,68	2,11
HOLANDA	1,59	2,14	1,61
FRANÇA	1,44	1,63	1,33
ALEMANYA	0,66	0,41	0,7
ESPANYA	0,35	0,37	0,43

	% Deduccions fiscals respecte al PIB		
	<u>1980-84</u>	<u>1985-88</u>	<u>1989-96</u>
SUÈCIA	1,65	1,42	1
REGNE UNIT	0,44	1,26	1,18
HOLANDA	1,22	1,24	1,5
FRANÇA	0,56	0,47	0,52
ALEMANYA	0,4	0,42	0,7
ESPANYA	0,48	0,46	0,48

Fonts:

Priemus (1993)

Balchin (1996)

DGACAH