

## **SOCIETAT CATALANA D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI- SCOT**

### **POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR:**

#### **EL PAPER DE LES ADMINISTRACIONS CATALANES EN LA GESTIÓ DELS SÒLS, EDIFICIS I HABITATGES DE LA SAREB I ENTITATS FINANCERES**

El flux de finançament per part d'entitats financeres tant a promotors com a compradors d'habitatge, a partir de l'esclat de la bombolla immobiliària, es va substituir per un flux d'actius (sòl, edificis en construcció i habitatges acabats pendants de vendre) cap a aquestes entitats financeres, ja sigui mitjançant execucions hipotecàries o bé per dacions en pagament. Això té dues conseqüències directes en relació amb l'habitatge: a nivell social, el problema dels desnonaments, i a nivell de mercat d'habitatge els importants estocs en mans d'entitats financeres i de la SAREB, amb una distribució geogràfica que no es correspon amb les necessitats.

Es planteja per tant un nou repte en relació a l'habitatge, que probablement queda més allunyat del camp de l'urbanisme que quan el problema principal era aconseguir sòl per habitatge assequible. A l'efecte, us convidem a aportar la vostra opinió (necessitats, reptes de futur, propostes) en relació a totes o algunes de les següents qüestions (o d'altres que, en relació amb el tema a tractar consideri importants):

- El sector bancari i immobiliari en relació a les condicions mercat de l'habitatge: necessitats, potencialitats i reptes.
- La SAREB: objectius, criteris de gestió i funcionament; volum i distribució dels actius i potencialitat de ser utilitzats amb vocació social;
- El paper de l'administració autonòmica i el món local en la gestió dels actius del SAREB i de les entitats financeres: possibilitats respecte gestió del parc d'habitatges buits, permutes sòl per edificis/habitatges. Propostes respecte actius sense demanda.
- El paper de l'ordenació del territori i l'urbanisme en relació a la gestió dels béns de les entitats financeres i la SAREB (execució/adaptació/modificació urbanística, possibilitat d'inclusió de determinacions en el planejament, etc.).

**GRUP DE TREBALL: POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR”.**

Moderació: David Mongil Relatoria: Montserrat Mercadé, Joan Badia i Elisabeth Sau.

#### **1. JUSTIFICACIÓ.**

Els darrers anys vam assistir al reforçament de les polítiques d'habitatge dirigides a la garantia del dret de qualsevol persona a disposar d'un habitatge digne i adequat al llarg de tota la seva vida. Dites polítiques, encara en les seves primeres etapes de desenvolupament, s'han vist especialment afectades per l'actual context de crisi econòmica i financera (tant pública com privada), d'agudització de la pobresa i de pèrdua generalitzada de poder adquisitiu per part de la població, i d'enfonsament del sector immobiliari. D'aquesta manera, a l'actualitat assistim tant al reforçament d'alguns dels condicionants tradicionals de les polítiques d'habitatge, com a l'aparició d'alguns de nova dimensió i de significativa influència:

La dependència de la política d'habitatge respecte de la situació del mercat financer privat i de l'estat de salut de l'activitat immobiliària privada. Aquesta situació influeix no ja solament en la tradicional dependència de la capacitat financera pública del sector financer privat, sinó que cobra noves formes davant de la recent constitució de la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria), també coneguda com a "banco malo".

- El reforçament de la dimensió econòmica i financera de la política d'habitatge (gestió dels actius "tòxics") i la focalització de la dimensió social en la solució dels problemes no ja tant relacionats amb l'accés com amb la pèrdua de l'habitatge.

- Les dificultats de les administracions per exercir una influència efectiva en el mercat de sòl i l'habitatge. No ja solament per la dependència del finançament extern per a la conversió dels sòls de propietat pública en habitatge social, sinó també pels actius "tòxics" de titularitat pública, per l'aturada d'un dels models tradicionals d'obtenció de sòl o recursos per l'habitatge social (obtenció de l'aprofitament pel desenvolupament urbanístic), i la posada en qüestió d'alguns dels elements claus del planejament urbanístic referits a la dimensió de l'habitatge (flexibilització, possibilitat de moratòria de les obligacions de reserves d'HPO; obligació i destinacions de l'aprofitament urbanístic a rebre pels ajuntaments.

- La configuració d'un sistema de planificació espacial de l'habitatge (planejament sectorial de l'habitatge, plans locals) embrionari (sense aprovar definitivament ni perspectives de estar-ho a curt termini en el cas del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya; sense aplicació directa ni factible en el cas de la majoria dels plans locals) i, pel que fa al seu enfocament de futur, en estat de replantejament.

- L'existència d'un ampli i molt divers ventall de professionals relacionats amb la política d'habitatge, en molts casos poc relacionats entre si o amb visions tangencials o sectorials de la qüestió, i en algunes ocasions amb perspectives significativament diferents.

Les diferències entre els sectors públic i privat, que generen importants dificultats per conformar fórmules de cooperació público-privades d'ampli abast i consens social, científico-acadèmic i polític, i que semblen significativament allunyades de les necessitats i demandes ciutadanes. Davant d'aquesta situació, sembla necessari treballar en la reformulació o l'evolució de les línies d'actuació que han d'articular les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.

## 2. OBJECTIUS.

D'acord amb l'exposat a l'apartat anterior, el grup de treball sobre "Polítiques de Sòl i Habitatge" es proposa com a FINALITATS:

- Ajudar a diagnosticar les necessitats, dificultats i els reptes de futur de les polítiques de sòl i habitatge pels propers anys.

- Contribuir a la identificació de les línies d'actuació que han d'articular les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.

- Facilitar la identificació de les funcions i el rol que l'ordenació del territori i l'urbanisme (i els seus professionals) poden i han de jugar en la definició, gestió i execució de les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.

- Reforçar les xarxes de treball i coneixement entre els professionals de l'ordenació del territori i l'urbanisme relacionats amb l'habitatge, i d'aquests amb la resta de professionals especialitzats en la matèria.

#### **4. PRIMERA RELACIÓ DE CONVIDATS ALS GRUPS DE DIÀLEG.**

##### **Els instruments de planificació d'habitatge.**

Josep Maria Vilanova, Universitat Politècnica de Catalunya  
Oriol Nel-lo, Universitat Autònoma de Barcelona  
Juli Esteban, Arquitecte,  
Joan Llorc, Ajuntament de Barcelona  
Josep Maria Carrera, Institut d'Estudis Territorials  
Pilar Paricio, Agència Catalana de l'Habitatge  
Ferran Barba, Diputació de Barcelona  
Albert Civit, Ajuntament de Barcelona  
Anna Pla, Diputació de Girona  
Pere Mogas, Urbaning 09, SLP  
Jordi Izquierdo, Ajuntament de Sant Esteve de Sesrovires

##### **La dimensió socioeconòmica del problema de l'habitatge.**

Ada Colau, Observatori DESC  
Carme Trilla (o Teresa Bermúdez Teresa o Marta Plujà), Càritas  
Roser Plandiura, Diputació Barcelona  
Iolanda Aguilar Generalitat de Catalunya  
Diego Carrillo, Sostre Cívic  
Juli Ponce o Domènec Sibina, Universitat de Barcelona  
Maria Bonet, GMG Plans i Projectes  
Lourdes Viejo, OLH Manresa  
Jordi Xirgo, Ajuntament Girona  
Albert Terrones, Diputació Barcelona  
Anna Garcia, Diputació de Barcelona  
Sarai Samper, D-CAS

##### **La promoció i la gestió públic-privada de sòl i habitatge.**

Antoni Sorolla, AVS.  
Jaume Vendrell, Regesa  
Àngels Mira, Habitatge Terrassa  
Xavier Valls, Patronat Municipal Habitatge Barcelona  
Joaquim Gascó, Ajuntament de Vilafranca del Penedès  
Lluís Hosta, Promusa (Empresa Municipal Sant Cugat del Vallès)  
Francesc Sutrias, Cons.Urbanístic Desenvolupament Sector Eixample Nord de Vilanova i la Geltrú  
Paco Pérez, Vertix  
Ricard Fernández, Habitat  
Donato Muñoz, CEVASA  
Josep Dalmau, Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona  
Esteve Martí, Col·legi d'administradors de finques de Tarragona

##### **La rehabilitació, regeneració i renovació urbana.**

Itziar González, Arquitecta  
Jordi Amela, Ajuntament de Barcelona  
Erik Solés, Universitat Politècnica de Catalunya  
Jordi Bosch, Generalitat de Catalunya  
Trini Capdevila, Ajuntament de Manresa  
Anna Font, Diputació de Barcelona  
Nydia Tremoleda, Antropòloga  
Pere Giol, Arquitecte  
Pere Picorelli, Incasòl  
Toni Solanas, Agrupació AuS del COAC  
Carles Xavier Albà, Clúster d'Eficiència Energètica de Catalunya (CEEC)  
Amarante Barambio, Plataforma Edificació Passivhaus  
Josep Armengol, Compact Habitat  
Josep Bunyesc, Arquitecte  
Michael Wassouf, EFIBAU España  
Toni Mas, GMG Plans i Projectes  
Pilar Cervantes, Diputació de Barcelonafinanceres

##### **El paper de les administracions catalanes en la gestió dels sòls, edificis i habitatges del SAREB i entitats financeres**

Josep Maria Llop, SCOT i Universitat de Lleida  
Mario Blasco, economista, Asociación Profesional de Gestión de Activos (APGA)

Antoni Ferrer, Caixa d'Arquitectes  
Joan Rafols, Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya  
José García Montalvo, Universitat Pompeu Fabra  
Sergio Nasarre, Universitat Rovira i Virgili  
Juan Carlos Álvarez Cortizo, Servihabitat (La Caixa)  
Xavier Tapias Xirau, Solvia (Banc Sabadell)  
Rafael García Català, Generalitat de Catalunya  
Agustí Jover i/o Miquel Morell, Promo Assessors Consultors SAP  
J.Clusa, Mur&Clusa associats, SL  
Pablo Molina, Garrigues Abogados y Asesores Tributarios

## FÒRUM SCOT

### POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSÍO TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR:

#### EL PAPER DE LES ADMINISTRACIONS CATALANES EN LA GESTIÓ DELS SÒLS, EDIFICIS I HABITATGES DE LA SAREB I ENTITATS FINANCERES

El flux de finançament per part d'entitats financeres tant a promotors com a compradors d'habitatge, a partir de l'esclat de la bombolla immobiliària, es va substituir per un flux d'actius (sòl, edificis en construcció i habitatges acabats pendents de vendre) cap a aquestes entitats financeres, ja sigui mitjançant execucions hipotecàries o bé per dacions en pagament. Això te dues conseqüències directes en relació amb l'habitatge: a nivell social, el problema dels desnonaments, i a nivell de mercat d'habitatge els importants estocs en mans d'entitats financeres i de la SAREB, amb una distribució geogràfica que no es correspon amb les necessitats.

Estem parlant a CAT de l'ordre de 50.000 habitatges (7 habitatges per 1000 residents, aprox, com a mitjana entre els 7,4 de la regió metropolitana i els 6,1 del municipi de BCN) en àrees de primera residència i de 25.000 habitatges en àrees de segona residència dins d'un total de prop de 80.000 (Secretaria de l'Habitatge de CAT) ó uns 70.000 (Ministerio de Fomento) ?.

Els 50.000 habitatges nous buits es correspondrien aproximadament la xifra de 40.000 habitatges nous que donava el preàmbul de la llei d'urbanisme de 2006, com a necessitats noves anuals per a tot Catalunya. I afegia « de les quals el 60% haurien de tenir algun tipus de protecció oficial »..

Si el raonament anterior és aproximadament cert i assumim que tot l'estoc és propietat de les entitats bancàries, la Sareb hi podria tenir una participació del +-30% (15.000 pisos) que podria ser el pes de les entitats que sembla que van merèixer ser intervingudes / nacionalitzades, com es diu, en el conjunt d'entitats financeres de CAT.

La Sareb estaria en millors condicions per aguantar aquest estoc sense vendre que les entitats bancàries perquè va comprar amb un descompte del 50% aprox, i, en la mesura que la caiguda de preus no s'ha aturat, disposa encara d'un marge de 13 anys +- per retornar els recursos al seu capitalista o avalador que són els PGE en un 45% i les mateixes entitats bancàries en un 55% i obtenir una rendibilitat del 15 % aprox, que estableix la seva normativa fundacional, i que en el límit podria permetre's perdre fins el 45% de tot el capital?. **Entenc doncs que no es pot confiar que l'estoc del Sareb pugui passar a lloguer.**

En canvi crec adequat d'explorar la possibilitat que l'administració pugui incentivar econòmicament el mercat de lloguer protegit amb una quantia limitada per pis posat al mercat i garantir al mateix temps la cobertura de necessitats socials per desnonament, compensant a les entitats bancàries propietàries, per tal de garantir l'accés a l'habitatge per un termini de 2-3 anys. La mesura es pot incentivar si al mateix temps es fa onerosa la propietat dels pisos buits, en general en la línia de la normativa que s'havia aprovat a la legislatura passada.

### Es inacceptable socialment que es puguin donar situacions com la notícia d'avui:

Un centenar de activistes de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) han ocupado este mediodía y durante dos horas el vestíbulo de la sede del área de Vivienda de la Generalitat, en la calle de Aragón de Barcelona. Los manifestantes exigían reunirse con el consejero de Territorio, Santi Vila, con el objetivo de que se posicionase ante el [desalojo del edificio de Salt \(Girona\) que es propiedad del banco malo, que ocupan 16 familias y está previsto para el día 15 de este mes](#). En total, son 43 los habitantes del bloque, entre ellos 11 menores de edad, que cuando fue ocupado en marzo llevaba tres años vacío.

En qualsevol cas, hi hauria un estoc que en condicions més o menys normal de finançament és equivalent a les necessitats estrictes d'habitatge nou derivada de la piràmide d'edats /residència permanent **per d'un màxim de 2 anys**, assumint una distribució territorial uniforme en sòl urbà, perquè amb independència de la falta de finançament les necessitats es continuen generant i si no es satisfan augmenta l'hacinament?.

S'hauria de dir doncs que després de 2 anys **faría falta nova construcció per donar cobertura a la demanda o que s'acumulen déficits pel futur** si la nova demanda no és solvent o no té finançament bancari?. **Al municipi de Barcelona s'ha indicat clarament que fa falta nova construcció per a la demanda futura.**

Oliver però ens avisa que a a horitzó 2017, l'estoc estaria estabilitzat i podria augmentar a CAT, en contra de la hipòtesi anterior.

Les entitats bancàries amb els seus 35.000 pisos nous de primera residència aprox en estoc necessitarien vendre amb urgència?. Entenc que sí perquè hi ha ampliacions de capital per recapitalitzar i aguantar millor l'estoc). De fet la banca concedeix hipoteques als compradors del seu estoc. Si no han llogat fins ara de forma generalitzada és perquè confien que podran vendre i a la seva vegada podran pagar l'endeutament exterior, mentrestant

Posar aquest estoc en lloguer seria assumir noves pèrdues perquè **el lloguer només cobreix els interessos però no el retorn d'una part del capital?**. Entenc que no hi possibilitat de normativa pública per obligar a posar l'estoc en lloguer; **será segurament el mercat amb la baixada adicional de preus de venda qui forçarà que els bancs assumeixin la pèrdua de posar gran part de l'estoc en lloguer**. L'administració local només pot forçar al lloguer encarint l'IBI i fer mes car el manteniment de l'estoc sense vendre; no sembla però que pugui ser una mesura gaire efectiva.

Paral·lelament es podria dir que hi ha una oferta d'habitatge de segona residència que donaria cobertura a la demanada d'aquest producte sense límit de temps?

Per tal d'il·lustrar la necessitat de nova construcció (i que será diferent en cada sistema urbà) es presenta una **síntesi quantitativa del Pla Local de l'Habitatge de Barcelona 2008- 2016**. Les **necessitats netes equivalents de 5,4-6,4 habitatges per 1000 residents i any**, segons hipòtesis màxima i mínima, són el resultat de la formació de noves llars i la immigració deduïnt-lis les vacants generades per emigració jove i gran i per la mortalitat, d'acord a la taula següent:

ESTIMACIÓ DELA COBERTURA TEÒRICA ENTRE L'OFERTA I LA DEMANDA D'HABITATGE					
NECESSITATS (2008 - 2016) (PLHB, pàg. 49-50)- HIPÒTESIS MÀXIMA I MÍNIMA. MITJANA DE M&C					
	Mínima	Màxima	Mitjana (M&C)	Per 1000 hab i any mitjà (2011)	DUBTES
PER FORMACIÓ DE NOVES LLARS	111.518	124.722	118.120	9,1	Taxa Emancipació a la baixa?
PER IMMIGRACIÓ	38.811	38.811	38.811	3,0	Deixar a 0 fins 2018?
VACANTS PER EMIGRACIÓ 35-64 ANYS	-19.570	-19.570	-19.570	-1,5	Augmentar fins 2018?
VACANTS PER EMIGRACIÓ > 65 ANYS	-9.147	-9.147	-9.147	-0,7	Augmentar fins 2018?
VACANTS PER MORTALITAT > 65 ANYS	-51.742	-51.742	-51.742	-4,0	Taxa de re-ocupació alta?
NECESSITATS NETES	69.870	83.074	76.472	5,9	Transf de buides i segones?
Necessitats netes per any	8.734	10.384	9.559	5,9	
per 1000 hab i any (població 2001)	5,8	6,9	6,4	6,4	
per 1000 hab i any (població 2011)	5,4	6,4	5,9	5,9	

Deduïda l'oferta de nou habitatge en sòl urbà fora d'àmbits de planejament urbanístic i la dels àmbits de planejament inclosos els habitatges dotacionals, la qual aporta el 59% de les necessitats totals, les necessitats netes per el període 2008- 2016 encara demana la construcció de l'equivalent a 2- 2,6 habitatges per 1000 residents i any. El sòl addicional necessari s'hauria d'obtenir per nous planejaments de renovació urbana o senzillament s'ha de localitzar fora del municipi.

OFERTA (PLHB, pàg. 49-50) - HIPÒTESIS MAX I MIN				
Sòls fora d'àmbits de planejament	18.000	20.000	19.000	1,5
Sòls per desenvolupament planej.	20.000	23.000	21.500	1,7
Habitatges dotacionals en planejaments	6.000	7.000	6.500	0,5
Oferta total 2008 - 2016	44.000	50.000	47.000	3,6
Oferta total 2008 - 2017 / any	5.500	6.250	5.875	(mitjana)
<b>SUPERÀVIT / DÈFICIT</b>	<b>-25.870</b>	<b>-33.074</b>	<b>-29.472</b>	
per any	-3.234	-4.134	-3.684	
per 1000 hab i any	-2,0	-2,6	-2,3	-2,3
% s. necessitats netes	-37%	-40%	-38%	
<b>Notes proforma</b>				
Oferta potencial d'HPO	24.000	27.000		
Dèficit segons pàg. 50	-41.870	-37.164		
<b>CAPACITAT DE PRODUCCIÓ</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>		
<b>COBERTURA</b>	<b>46%</b>	<b>39%</b>		

Font: PLH de Barcelona 2008-2016 i elaboració pròpia.

Proposo que el nostre fòrum debati sobre els valors relatius (en habitatges per 1000 habitants i any) que poden assolir els cinc paràmetres de les necessitats netes en el context de manteniment de la crisi i falta de finançament bancari, en diferents situacions urbanes, considerant al menys els sistemes metropolitans en conjunt i els sistemes urbanes de menors dimensions. Igualment com el parc d'habitatges de segona **má** pot reduir les necessitats netes.

Per fer front a les noves necessitats, l'Ajuntament de Barcelona indica que la política municipal d'habitatge ha de ser proactiva :

- ✓ Millorar i facilitar l'accés a un habitatge assequible tenint com a objectiu la cohesió social i l'equilibri territorial.

- ✓ Adequar l'oferta d'habitatge i serveis a les noves necessitats socials, incrementant la proporció d'habitatge protegit i el parc públic, apostant per l'habitatge de lloguer i en dret de superfície.
- ✓ Promoure la rehabilitació i el manteniment dels habitatges millorant les condicions d'habitabilitat.

Indica també que « La crisi econòmica i financera, ha provocat grans dificultats de finançament, tant per a qui vol accedir a un habitatge, com a promotors i constructors, per desenvolupar nous projectes. En aquest tema les notícies no fan preveure una recuperació sòlida a curt termini. Les xifres mostren que el mercat immobiliari de Barcelona no està parat, però sí molt frenat. El preu de l'habitatge segueix baixant, però de forma poc significativa i en funció d'on es situa l'oferta (entre un 2 i un 7 % segons les fonts). S'ha reanimat el mercat de lloguer, probablement fruit de les dificultats per vendre i de l'augment de la demanda. En tot cas, les xifres mostren que és més preocupant el dèficit de nova construcció que no el mercat d'intercanvi pròpiament dit. Sembla evident que, si no es prenen mesures, el mercat ens portarà a una manca d'oferta en els propers anys».

I per donar resposta a aquesta situació, “es posa en marxa el Pla Empenta, que té com a objectiu donar impuls a:

- La generació de sòl destinat a habitatges, d'espais lliures i d'equipaments
- La construcció d'habitatges assequibles
- La creació de llocs de treball i a l'activitat industrial de la construcció
- La col·laboració públic-privada
- La millora dels habitatges existents”

Es interessant debatre si les anteriors línies d'actuació han de ser iguals per a totes les situacions urbanes (o pels municipis grans de Catalunya) o cadascun presenta particularitats molt diferents. Semblaria també necessari que els Plans locals s'elaborin per sistemes urbans (màxim de 150 a CAT) enlloc de per municipis, amb la qual cosa evitariem la discussió de si els municipis de menys de 5000 habitants, per posar un llindar reconegut, no necessiten reserves d'habitatge protegit.

En el context de la necessitat de nova construcció en nou sòl urbanitzable **entenc que les reserves mínimes del 30% per habitatge protegit s'han de mantenir, així com unes reserves d'habitatge dotacional superior a les actuals del 5% del sòl qualificat d'equipament públic**, com una forma de redistribució de renda i recuperació de plaualues urbanístiques, malgrat que a curt termini faci més cars els desplegaments urbanístics. La possibilitat que en aquest context, també, **el valor del sòl abans d'urbanitzar pugui assolir els preus de sòl agrícola**, així com el marge de beneficis de les promocions immobiliàries poden ajudar a mantenir les reserves d'HPO. He presentat un escandall d'un desenvolupament per argumentar-ho quantitativament.

També entenc que les elaboracions sobre noves necessitats (al menys en els aspectes de dimensionat general) **per sistemes urbans** les hauria de fer directament la GenCat per disponibilitat de recursos humans i informació.

Es planteja per tant un nou repte en relació a l'habitatge, que probablement queda més allunyat del camp de l'urbanisme que quan el problema principal era aconseguir sòl per habitatge assequible. A l'efecte, us convidem a aportar la vostra opinió (necessitats, reptes de futur, propostes) en relació a totes o algunes de les següents qüestions (o d'altres que, en relació amb el tema a tractar consideri importants):

- El sector bancari i immobiliari en relació a les condicions mercat de l'habitatge: necessitats, potencialitats i reptes.

Explicat abans

- La SAREB: objectius, criteris de gestió i funcionament; volum i distribució dels actius i potencialitat de ser utilitzats amb vocació social;

Explicat abans. No confio que el Sareb faci servir el seu estoc amb finalitats socials fins que no passi el termini que ha compromés de 15 anys des de la creació. Crec que només ho faran les entitats financeres en una certa rporció i sota la pressió de les necessitats de finançament.

- El paper de l'administració autonòmica i el món local en la gestió dels actius del SAREB i de les entitats financeres: possibilitats respecte gestió del parc d'habitatges buits, permutes sòl per edificis/habitatges. Propostes respecte actius sense demanda.

No ho he estudiat.

- El paper de l'ordenació del territori i l'urbanisme en relació a la gestió dels béns de les entitats financeres i la SAREB (execució/adaptació/modificació urbanística, possibilitat d'inclusió de determinacions en el planejament, etc.).

Segurament la via principal és la reducció de càrregues d'urbanització i de les proporcions de d'habitatge protegit en els sòls pendent de desenvolupar per part de les entitats bancàries. Ja he expressat que no hi estic d'acord.

## **GRUP DE TREBALL: POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR”.**

Moderació: David Mongil Relatoria: Montserrat Mercadé, Joan Badia i Elisabeth Sau.

### **1. JUSTIFICACIÓ.**

Els darrers anys vam assistir al reforçament de les polítiques d'habitatge dirigides a la garantia del dret de qualsevol persona a disposar d'un habitatge digne i adequat al llarg de tota la seva vida. Dites polítiques, encara en les seves primeres etapes de desenvolupament, s'han vist especialment afectades per l'actual context de crisi econòmica i financera (tant pública com privada), d'agudització de la pobresa i de pèrdua generalitzada de poder adquisitiu per part de la població, i d'enfonsament del sector immobiliari. D'aquesta manera, a l'actualitat assistim tant al reforçament d'alguns dels condicionants tradicionals de les polítiques d'habitatge, com a l'aparició d'alguns de nova dimensió i de significativa influència:

Cal també recordar que les polítiques es dirigien a facilitar l'accés a l'habitatge digne i “en règim de propietat”, i que há estat forçat pel sobreendeutament derivat del'excés d'oferta de finançament barat des dela banca estrangera. El principal incentiu perquè la banca transformi el seu estoc en lloguer será el propi mercat.

La normativa comparada que ha d'afavorir una major inversió en habitatge de lloguer la desconec (principalment Alemanya i Holanda..). Pel que conec dels mercats americans i britànics concedeixen les hipoteques majoritàriament per a la venda. El canvi a Espanya s'hauria hagut de produir en l'habitatge públic.

- - La dependència de la política d'habitatge respecte de la situació del mercat financer privat i de l'estat de salut de l'activitat immobiliària privada. Aquesta situació influeix no ja solament en la tradicional dependència de la capacitat financera pública del sector financer privat, sinó que cobra noves formes davant de la recent constitució de la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria), també coneguda com a "banco malo".



- El reforçament de la dimensió econòmica i financera de la política d'habitatge (gestió dels actius "tòxics") i la focalització de la dimensió social en la solució dels problemes no ja tant relacionats amb l'accés com amb la pèrdua de l'habitatge.

La mínima pèrdua que han d'assolir els bancs ha de ser acceptar la dació en pagament per a l'habitatge principal. Entenc que les segones residències no poden beneficiar-se d'aquesta mesura social.

- Les dificultats de les administracions per exercir una influència efectiva en el mercat de sòl i l'habitatge. No ja solament per la dependència del finançament extern per a la conversió dels sòls de propietat pública en habitatge social, sinó també pels actius "tòxics" de titularitat pública, per l'aturada d'un dels models tradicionals d'obtenció de sòl o recursos per l'habitatge social (obtenció de l'aprofitament pel desenvolupament urbanístic), i la posada en qüestió d'alguns dels elements claus del planejament urbanístic referits a la dimensió de l'habitatge (flexibilització, possibilitat de moratòria de les obligacions de reserves d'HPO; obligació i destinacions de l'aprofitament urbanístic a rebre pels ajuntaments.

Com he indicat no estic d'acord que els nous desenvolupaments tinguin reducció de reserves d'HPO i habitatge dotacional, si tenen recursos per tirar-los endavant. Altre qüestió és que hi hauran poques iniciatives noves. No crec que la reducció de càrregues urbanístiques faciliti l'aparició de moltes noves operacions, com he intentat posar de relleu des de l'escandall de les operacions. **M'ofereixo a discutir qualsevol altre escandall alternatiu.**

- La configuració d'un sistema de planificació espacial de l'habitatge (planejament sectorial de l'habitatge, plans locals) embrionari (sense aprovar definitivament ni perspectives de estar-ho a curt termini en el cas del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya; sense aplicació directa ni factible en el cas de la majoria dels plans locals) i, pel que fa al seu enfocament de futur, en estat de replantejament.

Com he indicat els aspectes de diagnòstics generals i d'estimació de necessitats d'habitatge total i social s'hauria de fer des de la GenCat i certament s'ha perdut temps de no tirar endavant el Pla Territorial Sectorial que treballava amb Sistemes urbans i en les 6 línies d'actuació de la normativa del Dret a l'Habitatge.

- L'existència d'un ampli i molt divers ventall de professionals relacionats amb la política d'habitatge, en molts casos poc relacionats entre si o amb visions tangencials o sectorials de la qüestió, i en algunes ocasions amb perspectives significativament diferents.

Les diferències entre els sectors públic i privat, que generen importants dificultats per conformar fórmules de cooperació públic-privades d'ampli abast i consens social, científic-acadèmic i polític, i que semblen significativament allunyades de les necessitats i demandes ciutadanes. Davant d'aquesta situació, sembla necessari treballar en la reformulació o l'evolució de les línies d'actuació que han d'articular les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.

El Pla Territorial sectorial hi podria ajudar molt a estavilar esforços innecessaris que es repeteixen en cada POUM i en cada Pla Local de l'Habitatge.

## 2. OBJECTIUS.

D'acord amb l'exposat a l'apartat anterior, el **grup de treball sobre "Polítiques de Sòl i Habitatge"** es proposa com a FINALITATS:

- Ajudar a diagnosticar les necessitats, dificultats i els reptes de futur de les polítiques de sòl i habitatge pels propers anys.

En aquest apartat vui posar de relleu les **dificultats de complimentar** la metodologia de treball que demana la Guia de la Memòria Social de 2011 que està penjada al web d'Urbanisme de la GenCat degut a la falta d'informació disponible per municipis sobre el nivell de renda de les llars de CAT, essent la única disponible, segons la meua informació, la referida a 2010 i sense desagregació territorial. En aquest sentit **les elaboracions demanades poden ser desproporcionades**, malgrat que és l'estructura de rendes el principal condicionant per determinar els graus d'exclusió del mercat.

Adicionalment es vol il·lustrar el càlcul concret del 30% "rodó" de reserves d'HPO referit al POUM de Tarragona 2012 i que tant sorprén al nostre Secretari de l'Habitatge a tots els POUMs recents, com ha indicat en un parell de conferències, per tal de ser objecte de debat professional. Cal admetre que a Mur/Clusa també, com s'indica a la Memòria Social corresponent en un peu de pàgina.

Així la **Guia de la Memòria Social de 2011** demana en el seu apartat final (3.3.2) les quantificacions següents:

- Sòl, sostre i nombre d'habitatges destinats a habitatges amb protecció oficial de venda en règim especial, general i de preu concertat
- Sòl, sostre i nombre d'habitatges destinats a habitatges amb protecció focial de lloguer, en funció de la durada
- Sòl destinat al sistema públic d'habitatge dotacional
- Altres habitatges destinats a polítiques socials

Per el càlcul de les **necessitats d'habitatge amb protecció oficial i dotacional social** (apartat 3.2.4.) indica que una vegada estimat el ventall de noves llars de necessitaran un habitatge amb protecció "caldrà diferenciar en funció del seu nivell d'ingressos la tipologia d'habitatge (venda, lloguer, lloguer amb opció de compra...) dels habitatges" en els tres tipus de protecció. Les necessitats d'habitatges dotacionals s'hauran d'estimar "en funció de les llars amb necessitats específiques (persones immigrades per raons econòmiques, gen gran, llars monoparentals, víctimes de violència domèstica i altres) o joves amb dificultats d'emancipació..."

Per a les quantificacions anteriors, la Guia demana al seu apartat 3, les tres diagnosis següents:

- Perfil de les llars que es creuaran en relació a les característiques de la població i dels diferents col·lectius (quadre en base al creuament de les tipologies d'habitatges i les tipologies d'emancipació, millora residencial, llars joves-adults, immigració econòmica, separacions, gent gran, inversió i altres col·lectius)
- Adequació de l'oferta d'habitatges del municipi al nivell de renda de la població (amb quadre recomanat pels 10 tipus de protecció oficial), amb el llindar del 33% dels ingressos dedicables a la compra o lloguer de l'habitatge.
- Necessitats específiques en relació al parc d'habitatges existent per parc existent, estat del parc i utilització anòmala d'habitatges o edificis

En base al nombre de llars que es crearan i la seva caracterització per nivell de renda es necessari estimar:

- El nombre de noves llars que seran susceptibles d'acollir-se a un habitatge amb protecció oficial tenint en compte el nivell d'ingressos de la població (i la seva distribució per trams d'edat) i el llindar d'ingressos que estableix el PDH vigent calculats a partir de IRSC
- El nombre de noves llars que tot i estar dins del límit d'ingressos per accedir a un habitatge amb protecció oficial, podrien accedir també al mercat de renda lliure

Per tal de posar de relleu com s'ha tractat d'assolir els resultats que demana la metodologia de la Guia, però també per posar de relleu com s'arriba a la **justificació (sorpresivament!) de la**

**proporció del 30,9% del total % de reserves en el POUM de Tarragona**, es presenta a continuació el capítol corresponent de la Memòria Social per ser objecte de discussió i crítica.. Es suposa que la totalitat d'aquesta elaboració s'hauria de fer en el context d'un Pla Sectorial o senzillament des d'una elaboració centralitzada, i referida al conjunt del sistema metropolità, encara que desagregada per municipis.

I com es diu a la nota final de peu de pàgina del capítol: **Tal sorpressiu i exacte resultat que concorda amb les reserves normatives mínimes del 30% obtingut en base a un conjunt ampli d'hipòtesis encadenades pot generar dubtes raonables en les conclusions obtingudes.**

Dues conclusions addicionals es volen avançar de l'elaboració que segueix. La primera és que **aproximadament el 20% de les noves llars de CAT**, si presenten la mateixa estructura de rendes que les famílies ja constituïdes, **no poden accedir a l'HPO de qualsevol tipus**. I segona que **les reserves màximes d'habitatge dotacional que es poden localitzar en un POUM no cobreixen les necessitats de les famílies que queden excloses del mercat per nivell de renda**, si les elaboracions que s'han fet són raonablement correctes.

**Conseqüentment l'instrument del planejament té un sostre important en quan a reserves possibles, com a condició necessària, i que la disponibilitat de finançament bancari és la condició , que seria la condició suficient.**

La renda familiar bruta disponible mitjana de Tarragona és un 3,2% superior a la mitjana de Catalunya del període 2006- 2009, en valors constants, d'acord a la taula següent:

Renda familiar disponible bruta (RFDB). Base 2000. Índex						
Renda familiar disponible bruta (RFDB). Base 2008. Índex						
	Tarragona			Catalunya		
	Milers €	Milers €x habitant	Índex	Milers €	Milers €x habitant	Índex
<b>BASE 2000</b>						
2000	1.439.730	12,6	106,4	74.508.677	11,8	100
2001	1.516.715	13,1	106,8	78.621.677	12,2	100
2002	1.646.249	13,8	106,3	83.538.487	13,0	100
2003	1.726.744	14,1	105,9	90.048.068	13,3	100
2004	1.871.043	14,9	105,8	97.023.292	14,1	100
2005	1.971.952	15,2	102,1	105.279.051	14,9	100
2006	2.111.528	15,9	101,8	112.130.761	15,6	100
2007	2.250.699	16,6	101,6	118.868.563	16,3	100
2008	2.320.035	16,7	98,6	125.670.644	16,9	100
<b>BASE 2008</b>						
2008	2.534.424	18,7	108,0	128.711.945	17,4	100
2009	2.535.467	18,5	106,1	126.589.643	17,3	100
<b>ÍNDEX MITJÀ CONSIDERAT (2006-2009)</b>			<b>103,2</b>	<b>RESPECTE DE CATALUNYA-BASE 100</b>		

FONT: IDESCAT i elaboració pròpia del PLH 2012-2018

<http://www.idescat.cat/territ/BasicTerr?TC=5&V0=3&V1=3&V3=55018V4=5502&ALLINFO=TRUE&PARENT=100&CTX=B>

Malgrat tractar-se de les úniques xifres disponibles sobre renda familiar disponible fins el 2009 constra una evolució de Tarragona en el període estudiat que entre el 2000 i el 2004 es situa més d'un 5% per sobre de la mitjana mentre que el 2008 es situa per sobre o per sota de la mitjana segons la sèrie consultada de l'Idescat i que cal atribuir les dificultats estadístiques que presenta aquesta variable macroeconòmica quan s'estima per municipis i que lògicament aportaran també dubtes respecte de la seva aplicació i resultats obtinguts per a dissenyar polítiques de l'habitatges en base a aquesta informació.

L'esmentat coeficient corrector Tarragona/ Catalunya del 3,2% aplicat a l'estructura d'ingressos de les llars de Catalunya, publicades recentment pel 2010 i abans només disponible pel 2006, permet estimar l'estructura d'ingressos de les llars de Tarragona per aquell any i que en funció de la conjuntura econòmica present és considera d'aplicació el 2012.

**Destaca de la taula que segueix que el 10% de les llars no arriben a 6.000 € i que només el 29% supera els 35.000 € anuals.** Aquest dos extrems són determinants per quantificar l'exclusió de mercat

tant dels règims protegits com de l'habitatge lliure, i explica les limitacions de dissenyar una política d'habitatge només amb aquesta informació limitada.

Ingressos nets anuals de la llar 2010. Catalunya i estimació per Tarragona				
Coeficient ponderador sobre el número de llars			3,22% TGN/CAT	
	Mitjana interval ingressos - Milers €/any- CAT	Mitjana interval ingressos - Milers €/any- TGN	% Llars	% Llars acumulat
fins a 9.000 euros	4.500	4.645	10%	10%
9.001 - 14.000	11.501	11.871	12%	22%
14.001 - 19.000	16.501	17.032	15%	38%
19.001 - 25.000	22.001	22.709	15%	52%
25.001 - 35.000	30.001	30.967	19%	71%
35.001 i més	40.000	41.288	29%	100%
no hi consta	-	-	-	-
Total	24.828	25.628	100%	

<http://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=412>

Situant els nivells de renda de 2010 en termes dels ingressos de la renda de suficiència (IRSC) que la Llei de pressupostos de la Generalitat fixa en **7.967,73 euros en còmput anual** i que ha tingut canvis mínims en valors corrents ens els darrers anys, es pot confeccionar la taula següent que converteix els estrats de renda en termes de la IRSC.

IRSC (Llei de Pressupostos)	7.967,73	€/any 2012	
Intervals d'ingressos en relació a la Renda de Suficiència de CAT 2012		Intervals d'ingressos anuals en €	
	Fins	1,13	fins a 9.000 euros
	1,13	1,76	9.001 - 14.000
	1,8	2,4	14.001 - 19.000
	2,4	3,1	19.001 - 25.000
	3,1	4,4	25.001 - 35.000
	Més de	4,4	35.001 i més

Per confrontar aquesta informació única sobre la distribució de les llars de Catalunya en funció del nivell de renda, referida al 2010, cal partir que per a l'exercici 2012, **i que les condicions d'accessibilitat als diferents règims protegits són els següents:**

**Venda:**  
**règim especial: 2,33 vegades l'IRSC**  
**règim general: 5,14 vegades l'IRSC**  
**preu concertat: 6,54 vegades l'IRSC**  
**Lloguer:**  
**lloguer a 10 anys de règim general: 4,21 vegades l'IRSC**  
**lloguer 25 anys de règim especial: 2,33 vegades l'IRSC**  
**lloguer 25 anys de règim general: 4,21 vegades l'IRSC**  
**lloguer 10 anys de règim especial: 2,33 vegades l'IRSC**

La comparació de les dues taules anteriors posa de relleu, al menys, les dues conclusions següents:

- les llars qualificades pel **Règim Especial de venda (fins a 2,33 dels IRSC)** representen gairebé el 71% del total
- no es identificable la proporció exacte de llars qualificades per a habitatge protegit de **règim general (fins a 5,14 dels IRSC)**, ni pel **règim concertat (fins a 6,54 dels IRSC)**, perquè el lindar

que supera els 35.000 € (més de 4,5 IRSC) que representa només el 29% de les llars no està desagregat.

Per tal de confeccionar la taula que demana la Guia de la Memòria Social de 2011 (pàg. 19) pel càlcul de la proporció de llars excloses del mercat lliure de l'habitatge es parteix de les **dimensions mitjana per tipus d'habitatge, inclòs el dotacional públic, que s'han considerat al POUM i els preus de venda dels habitatges** lliures i protegits que es detallen a les dues taules que següents:

		1,25	
DIMENSIONS HABITATGES	m2 útils	m2c	
PROTEGIT ESPECIAL	56	70	
PROTEGIT GENERAL I CONCERTAT	64	80	
LLIURE	72	90	
<b>DOTACIONAL PÚBLIC</b>	<b>42</b>	<b>53</b>	

Font: Superfícies mitjanes del POUM

  

						1,25			
PREUS DE VENDA DE TARRAGONA 207-2012	€/m2 útil	€/m2 c.	m2 c	m2 útil	PREU DE VENDA(€)				
<b>PROTECCIÓ OFICIAL 2008-2012 - MÒDULS / PREUS</b>									
HPO de Règim Especial	1.706	1.364	70	56	95.508				
HPO de Règim General	1.940	1.552	80	64	124.191				
HPO de Règim Concertat	2.729	2.183	80	64	174.643				
<b>SEGONA MA LLIURE 2012</b>									
A.P.I.s- Mostra P.L.H. 2012	2.747	2.198	90	72	197.804				
M. FOMENTO 2012- 2T	1.989	1.591	90	72	143.190				
<b>OBRA NOVA LLIURE 2012</b>									
GENCAT + A.P.I.s / Mitjana 2012- MOSTRA P.L.H.	2.517	2.013	90	72	181.212				
M. FOMENTO 2012- 1 / 2T	1.955	1.564	90	72	140.760				
<b>OBRA NOVA LLIURE 2007</b>									
M. FOMENTO 2007-2T	3.588	2.870	90	72	258.300				
POUM: A.P.I.s	3.693	2.954	90	72	265.860				
<b>HABITATGE DOTACIONAL</b>	<b>1.250</b>	<b>1.000</b>	<b>53</b>	<b>42</b>	<b>53.000</b>				

De la informació de preus de venda (nous i de segona ma) destaquen especialment les conclusions següents:

- **el preu més baix equivalent de l'habitatge dotacional públic (53.000 €)** que no paga sòl i no incorpora benefici de la promoció, sinó únicament despeses de gestió i amb uns total a l'entorn dels 1.000 €/m2c.
- els preus dels mòduls d'HPO han estat sense modificacions des del 2009. **L'HPO acabat ha representat un 8% dels habitatges acabats a Tarragona entre 2001 i 2008**, si bé ha pujat al 32% en els anys de crisi (2008-2012) per falta de producció lliure
- el preu del règim protegit és un 30,0% més alt que els de règim especial i el del règim concertat un 40,6% més alt que del règim general
- **l'habitatge de règim general que tenia un preu a l'entorn del 50% del preu de l'habitatge lliure, el 2007, es situa avui en el 88% del preu de l'habitatge lliure** segons MIFO i en el 68%, segons la mostra del PLH, reduint substancialment l'exclusió de mercat. La crisi per tant produeix més cohesió social, sempre que hi hagués accés al crèdit hipotecari, tant per l'habitatge lliure com pel règim protegit.
- **el preu del règim concertat (174.643 €) ja queda avui fora de mercat** perquè supera al de l'habitatges lliure tant d'obra nova (140.760 €) com de la segona ma (143.190 €), de les estadístiques del M'.Fomenot procedents de les valoracions de les empreses taxadores

- **els preus mitjans de segona ma superen els dels habitatges nous** tant en les estadístiques del MIFO (143.190 €/pels pisos de segona ma i 140.760 €/pels pisos nous) com en la mostra del PLH (197.804 € i 181.212 €, respectivament)
- **les divergències entre les diferents fonts d'informació dels preus de l'habitatge nou del 2012** (des dels 1.591 €/m2c del MIFO fins als 2.198 €/m2c de la mitjana de valoracions de les estadístiques de la Secretaria de l'Habitatge - a l'entorn dels 2.500 €/m2stc- i dels APIs considerades al PLH), especialment explicat per el número limitat de valoracions i transaccions.
- la situació dels preus de 2007, amb valors molt semblants que els preus de l'habitatge de segona ma de Tarragona (2.198 €/m2c de la mostra del PLH i 1.591 €/m2c del MIFO) són iguals o superiors als preus de l'habitatge nou en oferta (2.013 €/m2c de la mostra del PLH i 1.564 €/m2c del MIFO).
- **els preus del 2007 eren un 87% més alts que els del 2012, segons les valoracions del MIFO i d'un 47% segons les estadístiques de la GenCat i mostra d'APIs del PLH**
- **els preus de 2007 han de servir també de referència pel POUM** perquè han estat els preus de referència pel càlcul de la viabilitat econòmica per tractar-se d'un text refós, si bé s'han d'analitzar ambdós sèries de preus per conèixer com s'ha reduït l'exclusió del mercat, en termes de preus absoluts i amb independència de l'accés al crèdit hipotecari.

La taula següent del PLH ha servit de base a la que s'ha presentat i detalla les proporcions dels preus que amplia l'informació anterior:

	€/m² útil	Relació amb 2a ma	Relació amb obra nova	Relació amb MIFO	Relació amb Secretaria
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	1.705,50	0,621	0,804	0,872	0,586
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.940,48	0,706	0,915	0,993	0,666
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	2.728,80	0,993	1,286	1,396	0,937
Habitatge lliure mercat 2a ma, 1T 2012 (preu mig fins 90 m²)	2.747,67	<b>1,000</b>	1,295	1,405	0,944
Habitatge lliure mercat obra nova, 1T 2012 (preu mig fins 90 m²)	2.121,88	0,772	<b>1,000</b>	1,085	0,729
Habitatge lliure mercat (taxacions MIFO, 1T 2012)	1.955,00	0,712	0,921	<b>1,000</b>	0,671
Habitatge lliure mercat (Secretaria Habitatge, 2011)	2.911,80	1,060	1,372	1,489	<b>1,000</b>

Atès que la taula de la referència de la Guia demana l'exclusió de mercat en funció dels lloguers, la referència dels **lloguers mitjans de mercat** de Tarragona es poden obtenir de les estadístiques publicades per la GenCat i que per Tarragona en el període 2000-2011 són els següents:

**Evolució del mercat de lloguer en els municipis amb més de 100 contractes anuals**  
Lloguer mitjà contractual (mitjana anual, EUROS/mes)

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Tarragona	495	509	521	533	485	462	423	377	349	325	291	272
<b>Total Catalunya</b>	<b>599</b>	<b>615</b>	<b>650</b>	<b>678</b>	<b>645</b>	<b>603</b>	<b>552</b>	<b>505</b>	<b>474</b>	<b>442</b>	<b>393</b>	<b>352</b>
% TGN s./CAT	-17%	-17%	-20%	-21%	-25%	-23%	-23%	-25%	-26%	-27%	-26%	-23%

<http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.c6e8d3be598ec9745f13ae92b0c0e1a0/?vgnextoid=197c452e91b95310vgnVCM1000008d0c1e0aRCD&vgnnextchannel=197c452e91b95310vgnVCM1000008d0c1e0aRCD&vgnnextfmt=default>

No obstant la mostra de lloguers del 2012 del **PLH indica un lloguer mitjà és de 616 €/mes** enlloc dels 495 €/mes de les estadístiques de la GenCat.

El càlcul de l'estimació de les **llars excloses per a cadascun dels règims de protecció oficial** i dels preus de l'habitatge lliure es detalla a la taula que segueix, seguint el format de quadre de la Guia de 2011.

La taula incorpora l' **hipòtesi bàsica que les llars demandants d'habitatges ténen la mateixa estructura de rendes de la totalitat de les llars de Tarragona**, la qual en la conjuntura present és considera excessivament optimista, però que cal fer servir com a referent mínim.

Els percentatges d'exclusió de la taula inclouen els percentatges corresponents als estrats de renda anteriors al del nivell de renda necessària que correspon en cada cas.

El càlcul de la **quota hipotecària** en el cas dels **habitatges en venda (protegit i lliure)** s'ha fet amb les hipòtesis del 4,25% d'interès (mitjana dels crèdits hipotecaris de les Caixes segons el Butlletí Estadístic del Banco de España de Juny de 2012) i a 30 anys. L'empitjorament de les condicions financeres dels crèdits comportaria augmentar les exclusions en un estrat addicional, coma mínim i conseqüentment les hipòtesis financeres són determinants dels resultats en cada moment.

L'hipòtesi addicional més determinant és el **manteniment de l'estructura d'ingressos de les llars durant tot el període de vigència del POUM** i que en el present cas és de 18 anys.

Igualment la **variació de les superfícies mitjanes** produirien canvis rellevants en les proporcions de llars excloses del +- 10-15% respecte dels valors mitjans de la taula, i per tant les conclusions estan sotmeses als mateixos marges de variació. Per tant es podria cobrir més demanda amb pisos més petits que els de dimensió mitjana considerats al POUM.

		TIPUS INTERÈS	Boletín Estadístico del Banco de España (2012/ 06)- Mitjana de Caixes					
		4,50%						
		ANYS HPOTECA	30					
		Preu (€ (exclou annexos)	Mensualitat hipoteca / lloguer	Anualitat hipotecària / lloguer (€)	Ingressos mensuals necessaris (màxim 33% renda) (1)	Ingressos anuals necessaris (€)	Llars excloses a TGN (%) (2)	
<b>Habitatges amb protecció oficial qualificats per a destinar a VENDA</b>								
RÈGIM ESPECIAL		95.508	-489	-5.863	1.466	17.590	22%	
RÈGIM GENERAL		124.191	-635	-7.624	1.906	22.873	38%	
RÈGIM CONCERTAT		174.643	-893	-10.722	2.680	32.165	52%	
<b>Habitatges amb protecció oficial qualificats per a destinar a LLOGUER</b>							€/ mes / m2 útil	
RÈGIM ESPECIAL A 25 ANYS			448	5.376	1.344	16.128	22%	6,40
RÈGIM ESPECIAL A 10 ANYS			547	6.569	1.642	19.706	22%	7,82
RÈGIM GENERAL A 25 ANYS			582	6.989	1.747	20.966	38%	7,28
RÈGIM GENERAL A 10 ANYS			711	8.534	2.134	25.603	52%	8,89
RÈGIM ESPECIAL. LLOGUER A 10 ANYS AMB OPCIÓ DE COMPRA			547	6.569	1.642	19.706	38%	7,82
RÈGIM GENERAL. LLOGUER A 10 ANYS AMB OPCIÓ DE COMPRA			711	8.534	2.134	25.603	52%	8,89
RÈGIM CONCERTAT. LLOGUER A 10 ANYS AMB OPCIÓ DE COMPRA			1.001	12.010	3.002	36.029	71%	12,51
HABITATGE DOTACIONAL	Hip. Lloguer: 4% Cost Construcció		177	2.120	530	6.360	0%	3,33
<b>VENDA D'HABITATGES LLIURES NOUS A TARRAGONA</b>								
MIFO 2012 - 1 /2 T		140.760	-720	-8.641	2.160	25.924	52%	
P.L.H. 2012 - MOSTRA APiS		181.212	-927	-11.125	2.781	33.375	52%	
POUM 2007 - APiS		265.860	-1360	-16.322	4.080	48.965	71%	
<b>VENDA D'HABITATGES LLIURES DE SEGONA MA A TARRAGONA</b>								
LLIURES 2012 - MIFO 1/2 T		143.190	-733	-8.791	2.198	26.372	52%	
LLIURES 2012- Mostra P.L.H.		197.804	-1012	-12.144	3.036	36.431	71%	
<b>LLOGUERS D'HABITATGES LLIURES A TARRAGONA</b>								
GenCat 2011 - Estadístiques (=2007)			495	5.940	1.485	17.821	22%	
P.L.H. 2012 - Mostra. Exclosos xalets i adosades			616	7.392	1.848	22.176	38%	

FONT:  
<http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.c6e8d3be598ec9745f13ae92b0c0e1a0/?vgnextoid=d7de9fb76e2c5310VgnVCM2000009b0c1e0aRCRD&vgnnextchannel=d7de9fb76e2c5310VgnVCM2000009b0c1e0aRCRD&vgnnextfmt=default>  
 i elaboració pròpia  
 (1) De la Guia: Segons els objectius del Decret 2066 /2008 del Plan Estat de la Vivienda, l'esforç econòmic de les famílies per accedir a un habitatge no ha de superar la tercera part dels seus ingressos.  
 (2) Inclouen els estrats de renda anteriors al del nivell de renda necessària que correspon en cada cas

Les estimacions de preus de venda realitzades es poden posar en relació als **ingressos mitjans de les llars de Tarragona** (25.628 €, en valors de 2010) per tal d'avaluar l'anomenat **esforç econòmic mitjà de les famílies**, i que es presenta a la taula que segueix. Els resultats de la taula (condicionats que les **condicions financeres de les hipoteques**) poden de relleu que únicament el preu de l'habitatge protegit de règim especial està per sota dels 4 anys que es considera esforç econòmic sostenible per els preus dels habitatges (3,73 anys), perquè àdhuc els preus de l'HPO de règim general estarien en 4,85 anys. Com a indicadors de referència, **l'esforç econòmic al municipi de Barcelona es situava en 7,3 anys per a l'habitatge de segona ma i en 10,7 anys per a l'habitatge nou**<sup>1</sup>. Coma resultats agregats palesen el problema de l'accés de l'habitatge a Catalunya i Espanya que contrasta amb la àmplia difusió de la segona residència.

		25.628
	Preu (€ (exclou annexos)	Preu / Ingressos (Anys Esforç Econòmic)
<b>RÈGIM ESPECIAL</b>	95.508	3,73
RÈGIM GENERAL	124.191	4,85
RÈGIM CONCERTAT	174.643	6,81
MIFO 2012 - 1 /2 T	140.760	5,49
P.L.H. 2012 - MOSTRA APis	181.212	7,07
POUM 2007 - APis	265.860	10,37
LLIURES 2012 - MIFO 1/2 T	143.190	5,59
LLIURES 2012- Mostra P.L.H.	197.804	7,72

Font: Elaboració pròpia  
 (1) La consideració de la Renda familiar Disponible enlloc dels ingressos bruts de les llars augmentaria en un 20% aproximadament els anys calculats

Dels resultats de les dues taules anteriors, en relació a l'estimació de les necessitats d'habitatge social del POUM de Tarragona permeten obtenir, al menys, les conclusions següents:

- Els preus del mercat lliure de 2012, tan d'habitatge nou com de lloguer, produeix una **exclusió del 52% de les llars<sup>2</sup> (71% amb els preus de 2007)**, com a mínim, amb les hipòtesis considerades.
- El **lloguer mitjà de mercat lliure**, en canvi, només produeix una **exclusió del 22%**, segons les estadístiques de la GenCat, però que és del **38%, amb els lloguers de la mostra** obtinguda en els treballs del P.L.H.
- La conclusió anterior junt amb les de la limitada producció del període 2001-2011 que no supera els 200 habitatges anuals i l'important parc d'habitatges buit o sense vendre resultat de la crisi i els desnonaments, posa **importants dubtes sobre la política de l'HPO de nova construcció pel futur immediat**.
- **L'habitatge dotacional** és l'únic que no produeix cap exclusió, considerant els ingressos mitjans segons la informació disponible. Les necessitats dins del grup amb ingressos inferiors a 9000 €/any cal obtenir-lo per d'altres informacions. La producció de l'habitatge dotacional, no obstant,

<sup>1</sup> Barcelona Economia, Març 2011, nº 75, pàg. 62. Aquesta elaboració estadística va deixar de publicar-se després d'aquesta data a la revista.

<sup>2</sup> No es estrany que la llei de mesures urgents DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística indica al seu preàmbul que "Per altra banda, les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els a deu anys del període 2007-2016, de les quals, s'estima que **un 60% necessitarà algun tipus de suport públic**"



està limitada normativa al 5% del sòl qualificat d'equipament públic i a una dimensió mínima per promoció.

- **L'habitatge protegit en els règims especial i generals presenta encara com una possibilitat d'accedir a l'habitatge a preus inferiors als de mercat lliure**, sempre que hi hagi finançament disponible. Aquesta conclusió ja és parcialment vàlida per a l'HPO concertat, quins preus estan als nivells de l'habitatge de segona ma, segons una de les dues fonts consultades.
- **El 22% de les llars no poden accedir a les condicions de l'HPO de règim especial** ni de venda ni de lloguer i per tant s'ha de satisfer aquesta demanda amb habitatge dotacional o d'altres instruments de la política social.
- Els lloguers de les opcions protegides a 10 i 25 anys del règim general i concertat són superiors als de mecat, segons les estadístiques de lloguer de la GenCat.

Les necessitats d'habitatge protegit, el 2012, serà, conseqüentment la diferència entre el 52% de les llars excloses dels preu i del lloguer de mercat i el 22% que no pot accedir a l'HPO de règim especial (52%-22%= 30%)<sup>3</sup>. En relació als 37.367 habitatges totals nous que preveu el planejament territorial serien 11.209 habitatges protegits.

Atès que la demanda estimada d'habitatge pel planejament territorial supera l'oferta potencial del POUM (es preveu però que el diferencial pot ser aportat pel potencial del sòl urbà consolidat del 0,7% anual), el 30% de necessitats es quantifica en relació al potencial de 33.128 habitatges i que constitueix l'oferta potencial de 10.007 habitatges protegits de tots els règims. **Representa el 30,29% del potencial residencial, exclòs el sostre dels habitatges existents segons el Cadastre.**

El 19% de les necessitats totals segons el planejament territorial de 37.367 hobotatges entre 2011 i 2026 /2030 (7.289 habitatges) s'haurien de cobrir urbanísticament amb habitatge dotacional, però l'oferta potencial es limita a 718 habitatges, i conseqüentment **6.570 habitatges constitueix el dèficit d'habitatges pels grups de llars exclòs de mercat i no tractable amb reserves normatives d'HPO.**

La revisió del Progrma d'actuació després del primer sexenni de desplegament del POUM haurà d'adaptar la cobertura del dèficit d'HPO i de la reconversió de l'HPO de règim concertat a l'evolució dels preus de mercat i de la conjuntura econòmica.”

#### **(FINAL DE LA CITACIÓ PRÒPIA!)**

- **Contribuir a la identificació de les línies d'actuació que han d'articular les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.**

No tinc experiència en plans locals d'habitatge

- **Facilitar la identificació de les funcions i el rol que l'ordenació del territori i l'urbanisme (i els seus professionals) poden i han de jugar en la definició, gestió i execució de les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.**

No ho tinc prou elaborat

---

<sup>3</sup> **Tal sorpressiu i exacte resultat que concorda amb les reserves normatives mínimes del 30% obtingut en base a un conjunt ampli d'hipòtesis encadenades pot generar dubtes raonables en les conclusions obtingudes.**

- Reforçar les xarxes de treball i coneixement entre els professionals de l'ordenació del territori i l'urbanisme relacionats amb l'habitatge, i d'aquests amb la resta de professionals especialitzats en la matèria.

No ho tinc prou elaborat

**Joaquim Clusa, economista**

**[www.murclusa.cat](http://www.murclusa.cat)**

**Shenyang- Octubre 2013**