



Taula d'entitats
del Tercer Sector Social
de Catalunya

Debats

Catalunya Social

Propostes des
del Tercer Sector

núm. 53

juliol de 2017

Els habitatges buits dels bancs.

Una oportunitat perduda
per ampliar el parc
d'habitatge social?



Els habitatges buits dels bancs.

*Una oportunitat perduda
per ampliar el parc d'habitatge social?*

Carme Trilla i Pablo Tucac

Índex de continguts

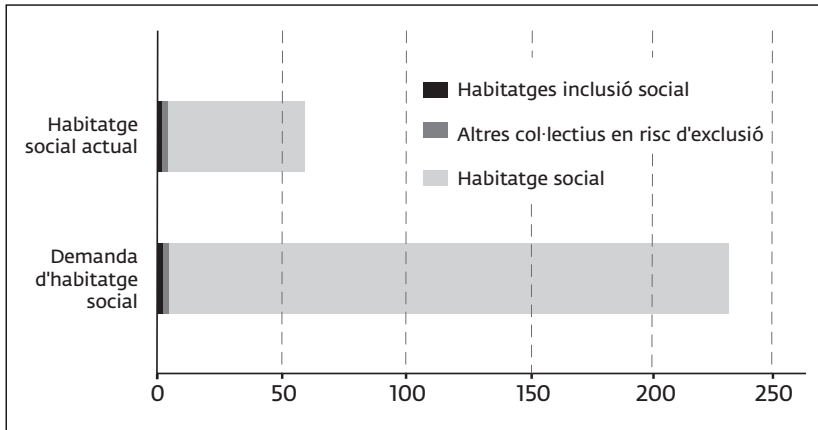
■ 1. Antecedents	4
■ 2. L'habitatge social i d'inclusió. Situació actual i noves necessitats	6
■ 3. Vies per a la obtenció d'habitatges per a la creació d'un parc d'habitatge de lloguer social i d'inclusió a Catalunya	9
3.1 Cessió temporal d'habitatges	9
3.2 Compra directa d'habitatges	13
3.3 Adquisició d'habitatges mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte	16
■ 4. Característiques i oportunitats per al Tercer Sector dels habitatges sotmesos als drets de tempteig i retracte	20
4.1 Característiques dels habitatges oferts en tempteig i retracte (TIR) a les entitats socials	21
4.2 Habitatges susceptibles de ser transformats en lloguer social o d'inclusió	25
■ 5. Conclusions i desafiaments	33
■ 6. Propostes	34
■ 7. Bibliografia	35

Oportunitats i dificultats de generació a Catalunya d'un parc de lloguer social i d'inclusió a partir d'habitatges buits de grans tenidors¹

1. Antecedents

En el document "Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya", publicat per la Taula d'entitats del Tercer Sector es va voler posar de relleu la greu mancança d'habitatges que es destinen al lloguer social a casa nostra, tema especialment sensible en moments com els que estem travessant des de l'any 2009, que es caracteritzen per les dificultats de les famílies per poder fer front al pagament dels seus habitatges.

Gràfic 1 - El problema: a Catalunya, el parc d'habitatge de lloguer social i d'inclusió social és clarament insuficient



Es va fer un esforç en aquell document per determinar el nombre d'habitatges que farien falta per atendre les necessitats actuals i s'arribava a la xifra de 230.000, tant si es procedia a partir de les necessitats detectades, com si es procedia comparant el nostre parc actual, amb els parcs mitjans europeus. En efecte, el **parc d'habitatge social**

¹ Treball realitzat per Pablo Tucet i Carme Trilla, a partir, fonamentalment, de l'experiència de la Fundació Hàbitat3 en la gestió i compra d'habitatges d'entitats financeres exercint els drets de tempteig i retracte establerts per la Generalitat de Catalunya l'any 2015.

a Catalunya és d'un 2%, comparat amb un 15% de mitjana europea, i és **clarament insuficient** (Gràfic 1).

L'habitatge social acull col·lectius molt variats, des de persones en risc d'exclusió fins a famílies de recursos limitats, oferint preus de lloguer proporcionals als ingressos de les llars. Lloguers que no es regeixen per les dinàmiques del mercat si no que són establerts pel sector públic en funció de les capacitats de pagament de les llars o persones usuàries.

Arran del canvi de cycle econòmic, iniciat a finals de l'any 2007, que ha significat una crisi econòmica de les més agudes viscudes en el nostre país, s'han intensificat de forma desconeguda les exigències sobre les entitats socials.

Les caigudes dels ingressos de les llars, el fort increment de la taxa d'atur i les pèrdues d'habitatges, han fet créixer, en efecte, les demandes que recauen sobre les entitats i han fet aparèixer noves necessitats d'atenció. La pressió sobre les entitats socials s'ha multiplicat i en molts casos, la única manera de poder actuar és disposant de més habitatges.

D'altra banda, la mateixa crisi ha fet minvar els recursos públics destinats a donar suport econòmic a les entitats, fet que porta a la paradoxa d'haver d'atendre més situacions greus amb menors instruments. És lògic, doncs, pensar que una de les possibles vies per desencallar aquesta contradicció és la disposició d'habitatges a preus molt assequibles, els quals, per aquest fet, redueixin sensiblement els costos de gestió de les entitats.

Què és l'habitatge social, l'habitatge d'inclusió social i qui els necessita?

L'habitatge social és aquell en el qual s'allotgen persones/famílies amb dificultats d'accés als habitatges del mercat lliure o en situació de vulnerabilitat social.

La característica principal d'aquests habitatges és el seu preu, que està per sota del preu de mercat i s'adequa a la capacitat de pagament dels residents.

Aquesta adequació es pot aconseguir directament amb un preu d'oferta assequible, o bé, en els casos de més dificultats, mitjançant un descompte o una subvenció del preu del lloguer directa als residents.

Una part d'aquests habitatges, els destinats als col·lectius amb més risc d'exclusió social, s'anomenen a Catalunya "Habitatges d'Inclusió" i són gestionats per entitats socials que fan el seguiment social dels residents i vetllen per la seva inclusió social.

Front a aquesta realitat contrasta el fet del molt abundant nombre d'habitatges buits que existeixen avui a Catalunya. Només segons les darreres informacions de la Generalitat de Catalunya, serien **47.000 els habitatges en mans d'entitats financeres apuntats en el Registre d'habitatges buits o amb ocupants sense títol habilitant**.

Tal com alerta el darrer informe de la Taula del Tercer Sector Social² "cal que alguns operadors claus com són les entitats financeres prenguin decisions més determinants en el sentit de cedir habitatges que encara tenen buits a les administracions públiques o a les entitats socials amb un destí a persones o famílies en situació d'emergència o de greu dificultat d'accés a habitatges de lloguer a preus de mercat. **La gran ocasió històrica de poder disposar d'habitatges ja construïts i finançats que, a més, han perdut valor, per situar-los dins l'àmbit de l'atenció social, és encara vigent i seguirà essent una manca de responsabilitat col·lectiva no donar el pas en aquest sentit**".

Per aquest conjunt de motius, la Taula de Tercer Sector Social, mitjançant la Fundació Hàbitat3, ha estat plantejant una estratègia de negociació amb les entitats financeres de Catalunya, per establir acords que permetin donar un tomb a aquesta situació i atendre de forma responsable i rigorosa les necessitats plantejades.

Aquest dossier posa de relleu les dificultats amb les que topen les entitats socials a l'hora de dur a terme exitosament el projecte de convertir habitatges ja construïts i buits d'entitats financeres i grans tenidors en un parc de lloguer social estable en el temps, i especialment el destinat al Tercer Sector Social.

2. L'habitatge social i d'inclusió. Situació actual i noves necessitats

Com s'ha dit, la Fundació Hàbitat va dur a terme un estudi entre totes les entitats socials de la Taula del Tercer Sector, resultat del qual es va posar en evidència que per a atendre els seus usuaris estan gestionant de l'ordre de 1.800 habitatges i en necessitarien, de forma immediata, de l'ordre de 800 habitatges més, en 59 municipis de Catalunya.

² Dossier nº 44 de la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya, "La contribució del Tercer Sector al lloguer social", Barcelona, 26 de gener de 2016. C. Cervera, C, Sutrias, F, Trilla, .

Aquestes necessitats d'habitatge destinat a finalitats socials, s'afegeixen a les que estan enregistrant molts ajuntaments de Catalunya, especialment plantejades des dels àmbits dels serveis socials i de les oficines locals d'habitatge, la quantificació de les quals és difícil, però que sens dubte és molt elevada si es tenen en compte els indicadors del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit, els de les Meses d'Emergències i els d'estudis de mal allotjament a Catalunya.

Recentment, des de la Fundació Hàbitat3 s'ha dissenyat un sistema d'informació permanent de les necessitats d'habitatge de les entitats socials de Catalunya, que ha posat al dia l'estudi dut a terme a finals de l'any 2015 i que permet tenir una informació precisa en cada moment de quantitats necessàries, localitzacions i característiques dels habitatges requerits.

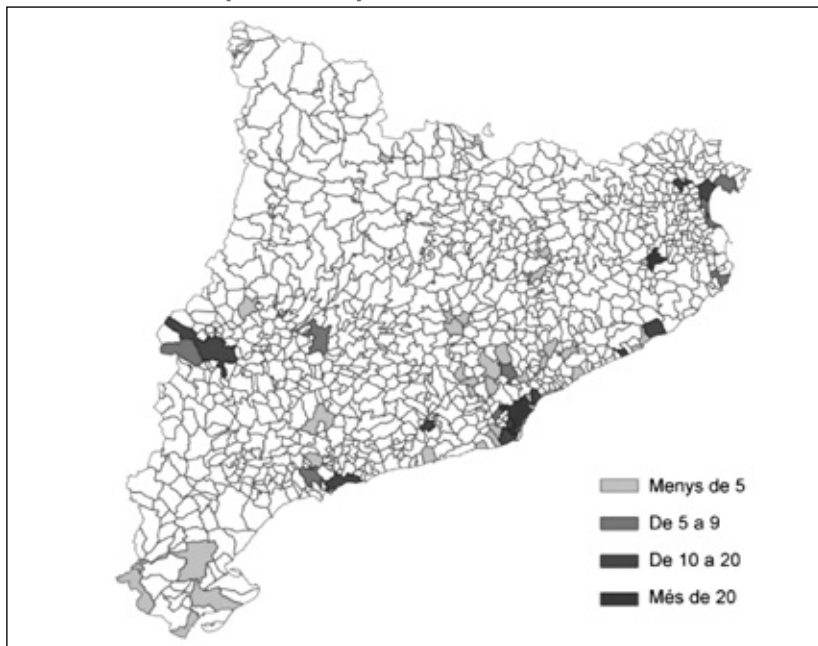
Totes aquestes dades posen sobre la taula una forta pressió de demanda d'habitatges – una mica més de 800 habitatges de forma immediata- que, o bé s'haurien de destinar a lloguer social estable, o bé a lloguer social transitori, o bé a lloguer d'inclusió social.

Taula 1 - Habitatges demandats per les entitats socials

Municipi	Nombre habitatges	Municipi	Nombre habitatges
Amposta	2	Montmeló	1
Badalona	30	Palafrugell	7
Balaguer	1	Pineda de Mar	15
Barcelona	311	Prat de Llobregat	10
Blanes	1	Premià de Mar	2
Canovelles	1	Puigcerdà	1
Castellar del Vallès	2	Reus	13
Castelldefels	2	Roses	6
Castelló d'Empúries	10	Rubí	1
Escala, l'	6	Sabadell	15
Esparreguera	1	Salt	8
Esplugues de Llobregat	10	Sant Adrià de Besòs	1
Figueres	18	Sant Andreu de la Barca	2
Franqueses del Vallès, les	1	Sant Boi de Llobregat	3
Girona	33	Sant Cugat	15
Granollers	13	Sant Feliu de Llobregat	14
Hospitalet de Llobregat, l'	27	Sant Fruitós de Bages	2

Juneda	1	Sant Joan de Vilatorrada	2
la Bisbal d'Empordà	1	Sant Pere Pescador	8
Lleida	23	Santa Coloma de Gramenet	15
Llinars del Vallès	1	Santa Perpètua de Mogoda	2
Lloret de Mar	18	Sénia, la	1
Malgrat de Mar	2	Seu d'Urgell, la	1
Manlleu	2	Tarragona	18
Manresa	4	Terrassa	11
Martorell	6	Tortosa	4
Masnou, el	1	Vic	1
Mataró	13	Viladecans	3
Mollerussa	1	Vilafranca del Penedès	10
Montgat	1	Vilanova	10
		Altres	71
		Total general	816

Gràfic 2 - Habitatges que necessiten les entitats socials de la Taula del Tercer Sector, per municipis



3. Vies per a la obtenció d'habitatges per a la creació d'un parc d'habitatge de lloguer social i d'inclusió a Catalunya

Les formes d'obtenció d'habitatges per a la creació d'un parc potent d'habitatge de lloguer social i d'inclusió social a Catalunya són molt variades. I van des de les cessions temporals, de durada més o menys llarga, a la compra d'habitatges de segona mà o construïts i no venuts, fins a la promoció d'obra nova en les diverses modalitats de promotors: públics, privats sense ànim de lucre, cooperatives o figures mixtes, com la que planteja l'Ajuntament de Barcelona amb l'anomenada "Housing Association", público privada, que vol aplegar diversos tipus d'operadors.

Analitzem en aquest apartat les formules que ja ha anat utilitzant el Tercer Sector per actuar en aquest àmbit, amb els punts forts i febles respectivament de cada una d'elles.

3.1 CESSIÓ TEMPORAL D'HABITATGES

La cessió temporal d'habitatges és una fórmula molt interessant per poder disposar d'habitatges d'una manera ràpida quan s'ha de fer front a situacions sobrevingudes sobtadament, entre les quals la greu crisi residencial del període 2008-2016 destaca com una de les catàstrofes més importants de la nostra història recent. Els programes públics de mediació o de cessió d'habitatges, oferts als petits propietaris d'habitatges, per a aconseguir habitatges buits a preus per sota de mercat, a canvi de garanties i ajuts públics, han funcionat a Catalunya de forma continuada des de l'any 2004 i han permès augmentar l'oferta de lloguer assequible en prop de 10.000 habitatges.

També revesteixen la forma de cessió d'ús molts habitatges obtinguts per algunes entitats socials. D'aquesta manera, podem dir que molts dels 1.800 habitatges d'inclusió que hem comentat que estan gestionant les entitats socials del Tercer Sector han estat cedits temporalment, o bé per propietaris privats, o bé per administracions públiques, o bé per entitats financeres.

Alguns dels programes que gestionen avui entitats del Tercer Sector, com la Fundació Hàbitat3 s'enfoquen, per encàrrec de diversos ajuntaments a cercar habitatges del parc privat, sota la figura també de la cessió temporal a preus per sota de mercat, per allotjar-hi persones o famílies en risc d'exclusió social. Aquests programes –igual que els de les borses de lloguer– ofereixen garanties importants als propietaris que cedeixin els habitatges de cobrament dels lloguers, de realització d'obres a baix cost, en el cas que sigui necessari, de recuperació

dels habitatges en el termini convingut, i de bon ús i bona convivència amb la comunitat³.

Arran de la crisi immobiliària i de la constatació de l'important nombre d'habitatges buits que eren en mans del sector financer, les demandes de cessió d'una part d'aquests habitatges o bé a administracions públiques o bé a entitats socials, o bé a ser dedicats a lloguer social directament per part de les entitats financeres propietàries, va esdevenir un dels clams i exigències socials més fortes. A Catalunya, aquestes exigències han acabat prenent forma legislativa en diverses importants lleis –que es poden veure en la Taula 2-, però a nivell de l'Estat no s'ha superat un nivell d'obligació extremadament feble, que ha vingut marcat per l'anomenat *Fondo de Viviendas para Alquiler Social*, deixat totalment obert a la lliure voluntat de les entitats financeres⁴.

3 En concret al Fundació Hàbitat3 està avui gestionant 250 habitatges obtinguts per aquesta via a la ciutat de Barcelona, 20 habitatges al Prat del Llobregat i 4 habitatges a Santa Coloma de Gramenet.

4 Fondo de Viviendas para el Alquiler Social, FSV, establert l'any 2012, sota la forma de Conveni entre el Govern de l'Estat i les entitats financeres, com una derivada del Reial Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protecció a los deudores hipotecarios. Aquest Fons ha mobilitzat uns 9.900 habitatges (www.fondosocialdeviviendas.es/fsv_que-es), d'un total de prop d'un milió d'habitatges buits que eren en mans del sector financer. Per formar part del Fons els habitatges han de tenir lloguers d'entre 150 i 400 euros mensuals per ser destinats a persones o llars que hagin de ser desnonades –per impagament d'hipoteques o de lloguers- i en situació de vulnerabilitat.

En el nou Plan de Vivienda 2018-2021 es preveu una subvenció pública que pot arribar al 100% del preu del lloguer (80% a càrrec de l'Estat i 20% a càrrec de les Comunitats Autònomes), amb la qual cosa, es dona garantia total a les entitats financeres del cobrament d'aquests lloguers socials. L'assignació dels habitatges a beneficiaris concrets s'haurà de fer mitjançant uns òrgans de gestió autonòmics o locals, però la durada de les cessions es limita a un màxim dels tres anys que marca la Llei d'Arrendaments Urbans modificada l'any 2013, cosa que és absolutament contradictòria amb la necessitat de generar parcs de lloguer social estables a mig i llarg termini.

Taula 2. Legislació en matèria de lloguer social i d'inclusió

Legislació promulgada a Catalunya o que afecti Catalunya des de l'any 2007 fins avui, en matèria de creació de parcs d'habitatge de lloguer social i d'inclusió:

Catalana:

- Llei 18/2007, del dret a l'habitatge
- Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge
- Decret-Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució immobiliària
- Llei 14/2015, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries, i de la Llei 3/2012
- Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica
- Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones que es troben en risc d'exclusió residencial
- Decret 183/2016, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits

Espanyola

- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovaciones urbanas, 2013-2016.
- Real Decreto 637/2016, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Altres lleis vinculades al lloguer

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Si bé les entitats del Tercer Sector s'han pogut beneficiar en molt poques quantitats de cessions d'habitatges buits de les entitats financeres –el cas més significatiu és el de Càritas Diocesana de Barcelona que n'ha aconseguit uns 50 habitatges–, algunes administracions públiques han obtingut millors resultats fruit de la forta pressió social i

mediàtica i de la promulgació de normatives que han anat afavorint aquesta dedicació: 4.210, entre Generalitat i l'Ajuntament de Barcelona⁵.

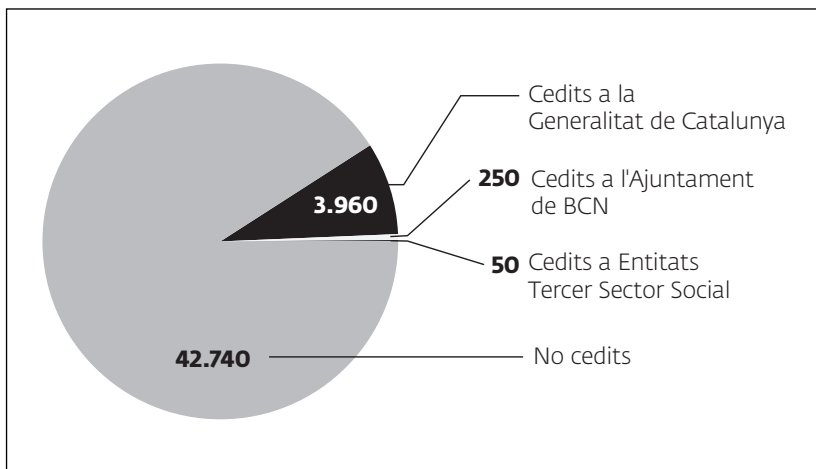
Taula 3 - Habitatges cedits temporalment per entitats financeres per ser destinats a finalitats socials

A la Generalitat de Catalunya: 3.960 habitatges⁶

A l'Ajuntament de Barcelona: 250 habitatges⁷

A entitats del Tercer Sector Social: 50 habitatges

Total: 4.260 habitatges



Però, malgrat això, és evident que **el total de 4.260 habitatges cedits temporalment per entitats financeres a tercers per que siguin destinats a finalitats socials (Taula 3), està molt lluny del que són les necessitats esmentades d'habitatge social i molt lluny del que podien ser les expectatives que la societat es podia plantejar des de l'any 2009/2010, atès el potencial d'habitatges buits que eren**

5 No es disposa d'informació detallada de possibles cessions d'habitatges a altres municipis.

6 Informació continguda en l'opuscle "Una porta oberta a l'habitatge. Guia d'ajuts i recursos", de la Generalitat de Catalunya. Abril 2017.

7 Informació al diari La Vanguardia, del 30 de març del 2017.

en mans del sector financer. De fet, si tenim en que compte que al Registre d'Habitatges Buits o amb ocupants sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya n'hi ha al voltant de 47.000, constatem que només se n'haurien cedit un 10%.

Si a aquest fet hi afegim la limitació que suposen les cessions temporals en el sentit d'assegurar un parc de lloguer social de continuïtat en el temps, ja que totes elles són per terminis molt curts, d'entre 3 i 5 anys⁸, podem comprendre que aquesta, tot i ser una figura de cap manera menyspreable, no pot constituir ni l'únic ni el més important eix d'actuació en aquest camp.

Podem dir, doncs, que la figura de la cessió temporal, si bé resulta del màxim interès per fer front a situacions d'emergència, presenta dificultats a mig i llarg termini pel que fa a assegurar el dret a l'habitatge a persones i llars que pateixen problemes de caràcter més estructural o de difícil resolució en períodes curts.

La constatació d'aquesta realitat va portar la Taula del Tercer Sector i la Fundació Hàbitat3 a iniciar converses amb entitats financeres i grans tenidors d'habitatges buits per establir una estratègia d'obtenció d'habitatges per destinar-los al lloguer social o d'inclusió en el llarg termini, per altres vies que analitzem a continuació.

3.2 COMPRA DIRECTA D'HABITATGES

El requisit essencial per generar un parc d'habitatge social és que els preus d'oferta dels habitatges siguin els que internacionalment es consideren adequats, és a dir per sota del 30% dels ingressos de les llars que hi han de viure, o bé els que marquen les normatives més exigents aprovades en els darrers anys⁹. Per aconseguir fer viables aquests preus d'oferta resulta imprescindible que:

- a. O bé els costos d'adquisició o de producció dels habitatges siguin suficientment baixos com per evitar la generació de dèficits per a les administracions públiques o els operadors socials que els han de promoure i gestionar.
- b. O bé les administracions públiques ofereixen subvencions a fons perdut per cobrir els dèficits que costos més elevats generarien.

⁸ Només alguna excepció puntual ha parlat de cessions d'habitatges a 10 anys.

⁹ Segons la Llei 24/2015, el 10%, el 12% o el 18%, segons quin sigui el tram d'ingressos de les famílies destinatàries.

La situació de crisi immobiliària i financera que hem viscut des de l'any 2008 fins encara avui ha fet aflorar una realitat desconeguda al nostre país abans, que són els estocs d'habitatges ja construïts però no venuts o obtinguts d'execucions hipotecàries o de desnonaments de lloguers, que s'han desvaloritzat respecte dels seus costos originaris i que, per tant, es poden obtenir a preus prou baixos com per fer viables estratègies de generació de parcs socials.

Es tractava i es tracta encara d'una oportunitat històrica i alhora un repte social i polític de primera magnitud, atès la greu manca d'habitatge social del nostre país.

És per aquest motiu que, des del Tercer Sector Social s'ha considerat imprescindible prendre un rol actiu en aquest assumpte i, dins de les òbvies limitacions organitzatives i financeres de les entitats que l'integren, fer un esforç per coadjuvar tant des del punt de vista de l'exigència política, com des del punt de vista de l'acció directa, a exigir el foment de la conversió de molts d'aquests habitatges en un parc de lloguer social estable en el temps, mitjançant la seva compra.

D'aquesta forma, **la compra directa als tenidors actuals d'habitatge buit disponible: entitats financeres, Sareb i altres tenidors, esdevé una via inexcusable a utilitzar per a l'obtenció d'habitatges que tinguin com a objectiu no només la creació d'un parc immediat per atendre necessitats socials, si no un parc de llarga durada i evitar d'aquesta manera que aquests habitatges vagin a parar a compradors inversionistes amb finalitat estrictament especulativa a l'espera de la seva pujada de preus.**

Aquests proveïdors d'habitatges podrien ser simples venedors o, a la vegada, finançadors parcials de les operacions de compra-venda.

Dues hipòtesis de partida permetien emmarcar aquesta estratègia:

1. **Els bancs vendrien uns 50.000 habitatges a preus molt reduïts entre 2015-2020.**
2. Exercint la compra de només un 3% d'aquestes operacions es podrien atendre les necessitats dels col·lectius més vulnerables bo i doblant gairebé el parc actual d'habitatges d'inclusió social de Catalunya.

Dos problemes importants han sorgit, però, per poder materialitzar aquesta estratègia de potenciació del parc de lloguer social a casa nostra:

1. **Manca de capacitat financera de les entitats del Tercer Sector Social**

2. **Dificultats extremes de tenir un coneixement directe i de primera mà dels habitatges que surten al mercat**, ja que molts d'ells no passen per les pàgines webs de les entitats financeres i es mouen en cercles d'informació restringits.

Per fer front al primer problema, des de la mateixa Taula del Tercer Sector i des de la Fundació Hàbitat3 es van dur a terme converses amb diverses entitats financeres, inversionistes privats i fons d'inversió, resultat de les quals va fructificar un acord amb CaixaBank. L'acord ha estat fonamental per poder iniciar una política de compra d'habitatges a preus molt ajustats de tal manera que el seu lloguer social permeti el retorn de les quotes dels préstecs hipotecaris que en cada cas es concedirien i comptant sempre amb el compromís d'una entitat social solvent que en vulgui ser la llogatera, o un ajuntament que vulgui destinar els habitatges a persones amb dificultats de la seva llista d'espera d'emergències o de necessitats socials.

Taula 4. Model de finançament i de garanties per a la compra d'habitatges per part d'una entitat social

La compra d'un habitatge per part d'una entitat social, amb préstec d'una entitat financera, o d'un fons d'inversió, ha d'abardar el següents **COSTOS**:

1. Preu de l'habitatge
2. Inversió en adequació i/o rehabilitació de l'habitatge
3. Despeses de l'operació de compra

El finançament per a fer viable aquesta compra d'habitatges ha de comptar amb el següent sistema de **GARANTIES**:

1. Garantia hipotecària de l'habitatge adquirit.
2. Llogaters solvents: compra d'habitatges a preus baixos que permeten que els lloguers siguin suportables per als llogaters, que seran sempre entitats socials o persones prescrites per ajuntaments.
3. Determinació de preus de lloguer equivalents a les quotes de pagament dels préstecs, durant tota la durada d'amortització dels mateixos.
4. Doble nivell de garantia de l'entitat social o de l'ajuntament usuari final de l'habitatge
 - a. Garantia genèrica de l'organisme
 - b. Garantia específica del pagament dels lloguers durant la vida del préstec

5. Garantia de gestió immobiliària i d'acompanyament social dels usuaris finals en el cas d'un habitatge llogat per una entitat social, per part conjuntament de l'entitat social llogatera i de la Fundació Hàbitat3, pel que fa a la supervisió social de l'ús de l'habitatge i de la convivència.
6. Garantia de gestió immobiliària i supervisió social de l'ús de l'habitatge i de la convivència dels usuaris finals de l'habitatge llogat a persones prescrites per un Ajuntament per part de la Fundació Hàbitat3.
7. Acords amb la Generalitat de Catalunya que garanteixen la cobertura de costos de gestió de les entitats socials (Xarxa Habitatges d'Inclusió Social).
8. Acords amb les administracions públiques que garanteixen ajuts al pagament dels lloguers dels usuaris finals dels habitatges.

Entenem que l'èxit d'aquesta línia de treball constitueix **l'embrió del que hauria de ser un fons de finançament específicament dedicat a Catalunya a la inversió en generació de parc de lloguer social** a partir de la compra –o aportació– d'habitatges ja construïts del sector financer, a la qual ens referirem en l'apartat de conclusions.

Pel que fa al segon problema, el de les dificultats de coneixement de les ofertes de venda del sector financer, ha resultat fonamental a Catalunya l'aprovació per part del Govern de la Generalitat del Decret-Llei 1/2015, que estableix l'exercici del dret de tempteig i retracte sobre operacions de venda d'habitatges del sector financer provinents d'execucions hipotecàries. A aquest tema dediquem l'apartat següent d'aquest informe.

3.3 ADQUISICIÓ D'HABITATGES MITJANÇANT L'EXERCICI DEL DRET DE TAN- TEIG I RETRACTE¹⁰

El Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per protegir les famílies en situació de vulnerabilitat residencial, de la Generalitat de Catalunya, que estarà vigent durant 6 anys, permet a les administracions públiques i a determinades entitats sense ànim de lucre adquirir habitatges amb un dret preferent de tempteig i retracte sobre qualsevol transmissió d'habitatges ubicats en **municipis de demanda forta i acreditada**, que hagin estat adquirits pels seus actuals propietaris (entitats financeres i fons d'inversió)

¹⁰ Hem d'agrair a la Secretaria d'Habitatge i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que ens hagin autoritzat a utilitzar algunes de les informacions que es deriven dels llistats d'habitatges la venda dels quals ha estat sotmesa als drets de tempteig i retracte i dels que la Taula del Tercer Sector, mitjançant la Fundació Hàbitat3, ha anat rebent informació des de finals de l'any 2015.

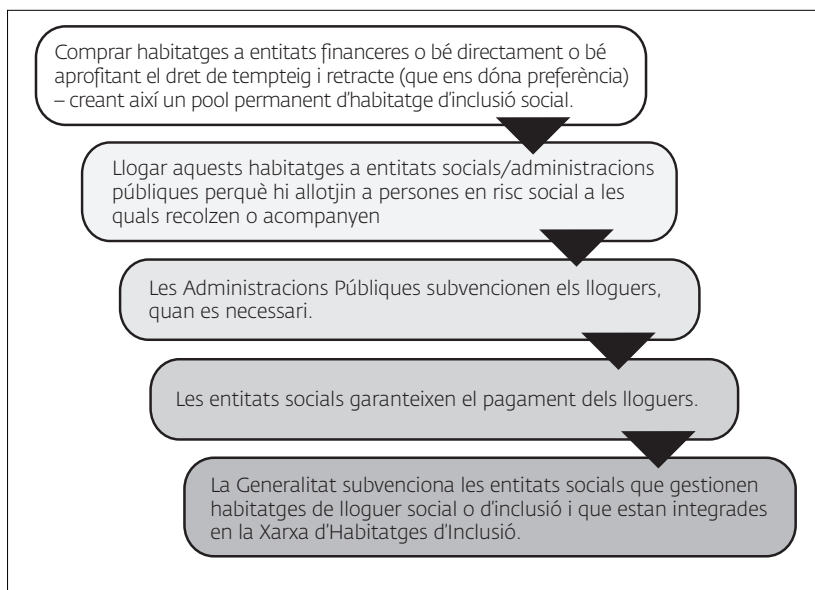
en procediments d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.¹¹

A de la pròpia Generalitat i dels ajuntaments de Catalunya, en concret, **són les entitats que integren la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió (XHI), les que són autoritzades a sol·licitar a la Generalitat l'exercici del dret de templeig i retracte** en favor seu i poden, per tant, proveir-se d'habitatges per aquesta via.

Amb aquesta opció que la Generalitat li va concedir, se li va obrir al Tercer Sector una oportunitat òptima per dur a terme una estratègia d'enfortiment del seu parc d'habitatges socials i d'inclusió que hauria de ser potenciada al màxim si es vol aconseguir fer el salt cap al parc que seria el necessari per al conjunt d'entitats del sector.

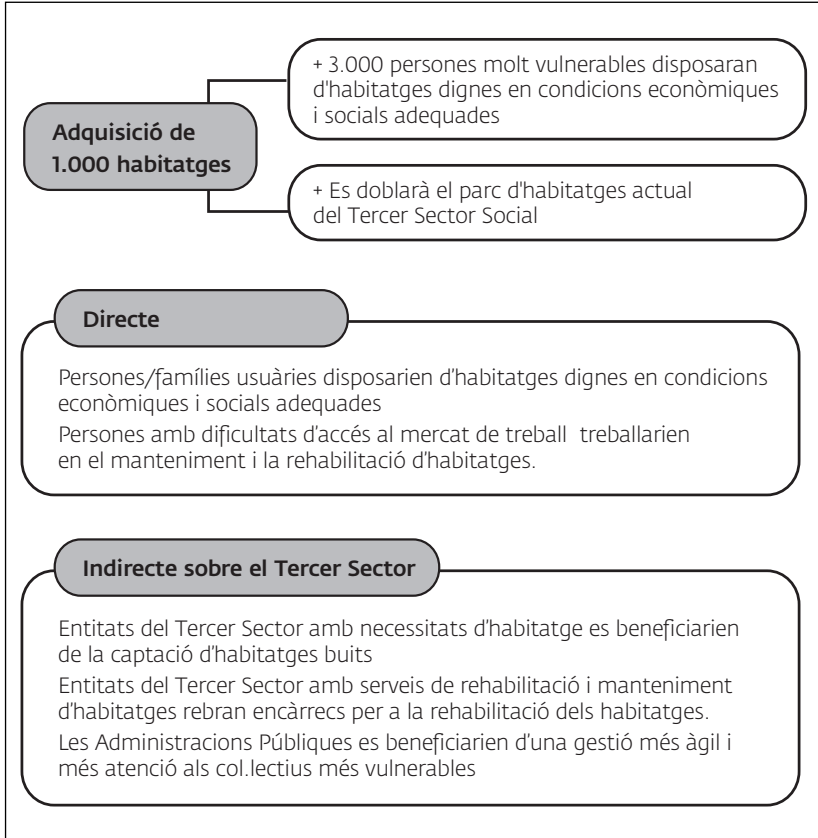
Els gràfics adjunts resumeixen el funcionament del model que es va proposar i l'impacte social que tindria si es pogués arribar ni que només fos a la compra de 1.000 habitatges.

Gràfic 3 - Model de creació d'un parc de lloguer social de les entitats del Tercer Sector a partir dels habitatges buits en mans del sector financer



¹¹ L'àmbit d'actuació previst en el Decret-Llei 1/2015 s'ha modificat en virtut del que ha establert la Llei 4/2016, del 23 de desembre.

Gràfic 4 - Impacte social del model



Des del moment de la promulgació del Decret-Llei 1/2015, el mes de maig del 2015 fins a avui, entre el Govern de la Generalitat, els ajuntaments i les entitats socials de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió s'han adquirit 819 habitatges. Això implica, com es veurà més endavant, que gairebé el 85% de les operacions han quedat en mans de privats.

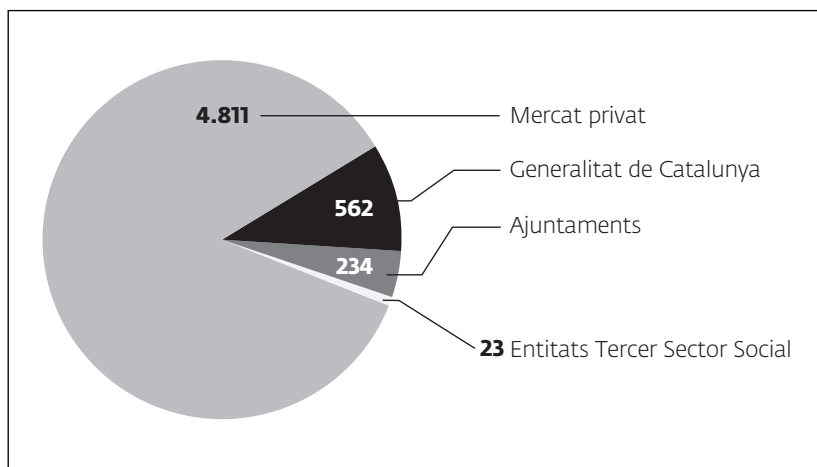
Taula 5 - Habitatges adquirits a entitats financeres mitjançant l'exercici del dret de tempteig per ser destinats a finalitats socials, fins a abril de 2017. ¹²

Per la Generalitat de Catalunya: 562 habitatges

Per ajuntaments: 234 habitatges¹³

Per entitats del Tercer Sector Social: 23 habitatges¹⁴

Total: 819 habitatges



Pel que fa al ajuntaments de la província de Barcelona, és important assenyalar el suport que han pogut rebre de la seva Diputació, la qual, mitjançant un Acord de 27 de febrer de 2017, rectificat el 9 de març, va aprovar la concessió de subvencions de 30.000 euros per a compra d'habitatges mitjançant l'exercici del tempteig i retracte o de preus per sota de mercat, amb l'objectiu d'ampliar els parcs municipals d'habitatge.¹⁵

¹² Informació de la Direcció de Promoció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, juny 2017. Tenen pendents d'adquisició 79 habitatges més., cosa que, quan es materialitzi, suposarà un augment del total del quadre.

¹³ Pel que fa a l'Ajuntament de Barcelona, amb data 30 de març havia anunciat la compra de 446 habitatges, cosa que, quan es materialitzi, suposarà un augment del total del quadre. Per la resta de municipis de la província de Barcelona, algunes compres han rebut ajuts de la Diputació.

¹⁴ Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social, Associació Rauxa, Fundació APIP-ACAM, Fundació Privada Onada i Fundació Privada Hàbitat Solidari de Calella.

¹⁵ <http://comunitatxslh.diba.cat/content/subvencions-ladquisici%C3%B3-dhabitatges-2017>

4. Característiques i oportunitats per al Tercer Sector dels habitatges sotmesos als drets de tempteig i retracte

La Fundació Hàbitat3, per encàrrec de la Taula del Tercer Sector, està exercint una funció d'intermediació entre l'Agència de l'Habitatge, de la Generalitat de Catalunya, i les entitats socials, en virtut de la qual rep la informació regular de les operacions de venda d'habitatges que estan realitzant els grans tenidors i la trameta a totes les entitats que tenen interès en comprar o llogar habitatges.

Aquesta informació resta acotada, per acord entre la Taula del Tercer Sector i la Generalitat, als habitatges que surten a preus per sota dels 160.000 euros, i amb la limitació de 120 m² de superfície, ja que són els que poden tenir un sentit real de dedicació al lloguer social. De fet, la selecció es fa a partir d'habitatges amb preus inferiors al 80% del mòdul de règim especial segons les diverses zones (A. 1.364 €/m², B. 1.182 €/m² i C. 1.045 €/m²),.

La informació que s'obté fa referència detallada a les localitzacions dels habitatges, els seus preus i a algunes altres característiques, com si tenen cèdul·la d'habitabilitat, si estan lliures o ocupats. Aquesta informació constitueix un veritable observatori dels habitatges que es comercialitzen i de l'evolució del mercat, cosa que facilita la presa de decisions.

Les informacions facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya posen de manifest **un nombre molt important de transmissions d'habitatges per part d'entitats financeres a preus manifestament per sota dels preus de mercat** i, per tant, susceptibles de ser adquirits per entitats socials a un cost molt interessant. En aquest apartat oferim alguns dels aspectes d'aquesta oferta que permeten dimensionar les oportunitats i les dificultats amb les que topen les entitats a l'hora de poder abordar-les.

4.1 CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES OFERTS EN TEMPEIG I RETRACTE (TiR) A LES ENTITATS SOCIALS

Com s'observa en la Taula 6, des de l'inici del programa de tempeig i retracte (TiR) la Fundació Hàbitat3 ha rebut informació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que ha difós entre les entitats interessades, per un volum de gairebé 6.000 habitatges que tenen, com s'ha dit, com a denominadors comuns, uns preus inferiors a 160.000 euros i unes superfícies de no més de 120 m².

Taula 6 - Habitatges de TiR de preu inferior a 160.000 euros i de menys de 120 m² de superfície

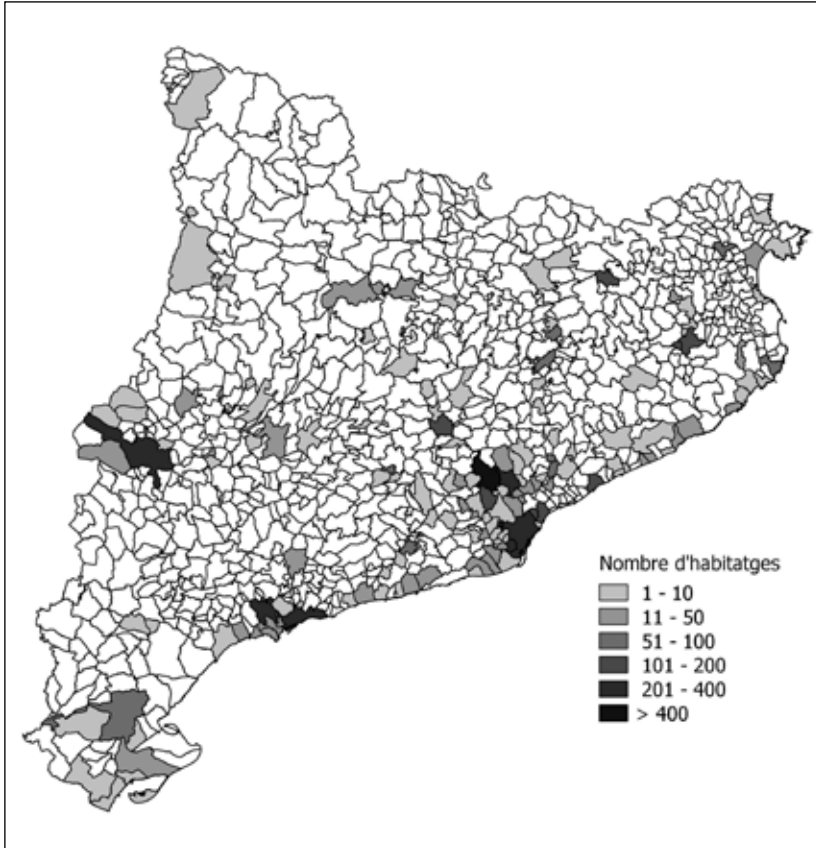
	Habitatges
2017 *	1.504
2016	3.860
2015	389
TOTAL	5.753

* fins a 31 de març

A l'efecte de realitzar l'anàlisi que es presenta a continuació, s'ha pres, però, una mostra de 5.364 habitatges que és dels que hem disposat d'informació detallada que són els que han arribat entre el 01/01/2016 i el 31/03/2017. La major part d'aquests habitatges es troba situat a la demarcació de Barcelona (61%). La resta es distribueix entre Tarragona (17,3%), Girona (14,3%) i Lleida (7,4%), com es pot veure en Gràfic 5.

La **distribució per municipis** d'aquesta oferta potencial, comparada amb les necessitats expressades per les entitats socials que hem vist en l'apartat 2 d'aquest Dossier, ens permet veure que en gairebé tots els municipis on hem enregistrat demanda, s'haurien cobert més que sobradament les necessitats: la xifra global d'habitatges venuts suposaria una cobertura del 605%, i en el municipi amb més demanda, com és Barcelona, l'oferta hauria arribat al 114% de les necessitats. Més endavant veurem, però, que no tots els habitatges reuneixen les condicions per ser assequibles per a les entitats socials.

Gràfic 5. Habitatges de TiR de preu inferior a 160.000 i de menys de 120 m² de superfície, per municipis



Pel que fa a les **característiques econòmiques**, és important esmentar que el 84% d'aquests habitatges no arriba als 80.000 €, com es pot veure a la Taula 7, i gairebé la meitat es troba per sota dels 50.000 € donant una idea de la forta assequibilitat de l'oferta. En la mateixa línia, el preu mitjà del m² és de 768,5 € amb un desviament de 310,5 € aproximadament però amb certes diferències provincials.

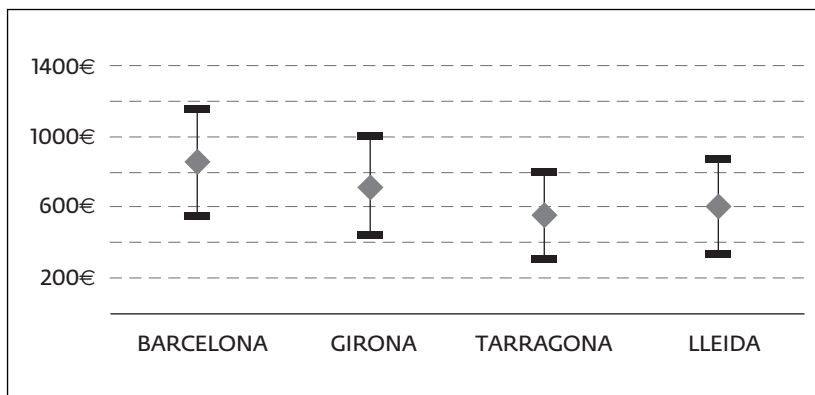
Taula 7. Oferta d'habitatges de TiR, per tram de preus

Trams de Preus	Oferta d'habitatges	%	% Acum
Fins a 9.999€	35	0,7%	0,7%
10.000€ fins a 19.999€	232	4,3%	5,0%
20.000€ fins a 29.999€	692	12,9%	17,9%
30.000€ fins a 39.999€	842	15,7%	33,6%
40.000€ fins a 49.999€	724	13,5%	47,1%
50.000€ fins a 59.999€	750	14,0%	61,1%
60.000€ fins a 69.999€	704	13,1%	74,2%
70.000€ fins a 79.999€	525	9,8%	84,0%
Més de 80.000€	857	16,0%	100,0%

D'acord al que els pertocaria, la mitjana de preus més elevada s'observa a Barcelona situant-se en els 852 €/m², després Girona amb 725 €/m², Tarragona (602 €/m²) i Lleida (555 €/m²) (Taula 8 i Gràfic 6).

Gràfic 6 - Preus de venda dels habitatges de TiR.

Mitjana del preu de venda per m² i desviament estàndard



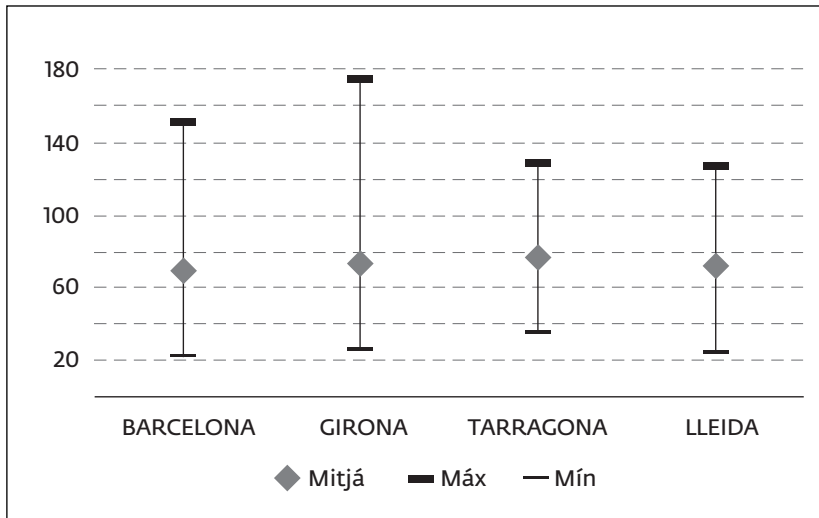
És de destacar que a partir de la mostra analitzada no s'observa una tendència temporal a l'alça del preu mitjà per m² en cap de les demarcacions, i llevat de Barcelona, on el volum d'operacions és superior i s'observa una major dispersió, el preu sol ser força estable. Tot i això,

cal destacar que es tracta d'un fenomen específic d'aquest segment de mercat (operacions per sota de 160.000 €) no extrapolable a d'altres.

La superfície mitjana dels habitatges és de 72,8 m², aspecte que no difereix substancialment entre les demarcacions, com s'observa en el Gràfic 6. Lamentablement, no es compta amb informació de la quantitat d'habitacions de cada habitatge, però a partir de les visites realitzades s'ha pogut verificar que la majoria es mou entre dues i tres habitacions, el que concorda amb la superfície mitjana observada en les dades.

Gràfic 7 - Superfície dels habitatges de TiR.

Mitjana, màxims i mínims (m²) per província



Finalment, el 67% del total de l'oferta posseeix cèdula d'habitabilitat i el 21% es trobava ocupat (tant legal com il·legalment) d'acord al manifestat pels titulars originaris. No obstant l'anterior, cal esmentar que s'han verificat situacions en què, tot i haver estat declarades com ocupades, els habitatges es trobaven lliures.

4.2 HABITATGES SUSCEPTIBLES DE SER TRANSFORMATS EN LLOGUER SOCIAL O D'INCLUSIÓ

Interessa especialment en aquest document esbrinar, dintre de l'oferta rebuda, quin potencial d'habitatges haurien pogut ser destinats a lloguer social si les entitats del Tercer Sector haguessin tingut la capacitat pròpia o el recolzament públic suficient per abordar les operacions de compra. Amb aquesta finalitat calculem el lloguer corresponent per a cada habitatge de la mostra i el contrastem amb la nostra definició de lloguer social.

En primer lloc, si bé els habitatges que han arribat per mitjà del templeig i retracte posseeixen característiques i preus que els fan atractius de cara a l'adquisició i posada a disposició com lloguer social, una correcta valoració exigeix contemplar la seva posada en condicions i tots els costos associats.

A l'efecte de calcular el cost de les obres per a cada habitatge, es va simular aleatòriament un cost de rehabilitació per metre quadrat que va dels 133,93 € a 288,31 € i es va multiplicar per la superfície de l'habitatge. Aquest rang de valors sorgeix de 57 valoracions d'obres realitzades per la Fundació Hàbitat3 per a habitatges arribats pel templeig i retracte. Al cost de rehabilitació total de cada habitatge s'hi ha d'afegir, a més a més, un 10% en concepte d'honoraris tècnics, i el 21% d'IVA.

Taula 8. Costos de rehabilitació dels habitatges oferts en TiR

Concepte	Eur
Cost mínim/m ²	133,93 €
Cost màxim/m ²	288,31 €
Mitjana Cost/m ²	211,12 €
Desv. Est. Cost/m ²	77,19 €

I, a aquests valors anteriors, si han de sumar els costos indirectes de l'operació (taxació immobiliària requerida per finançar l'operació, alta de subministraments, costos notariais i registrals), els costos financers, i altres costos associats que s'imputaran amb caràcter mensual.

La Taula 9 resumeix els costos que s'han tingut en compte, a més del preu de compravenda, per estimar el lloguer que s'hauria de demanar per a cada habitatge, per fer viable l'operació de compra.

Taula 9. Costos de l'operació de compra d'un habitatge de TiR

Concepte	Dades	Observacions
Cost Rehabilitació		
Cost obres	133,93€/m2 - 288,31€/m2	
Honoraris tècnics	10,00%	sobre el pressupost de rehabilitació
IVA	21,00%	sobre el valor de rehabilitació i dels honoraris tècnics
Cost finançament		
Tipus d'interès anual	3,25%	
Termini (anys)	20	
Costs i comissions bancàries	0,25%	sobre el valor del préstec
Costos indirectes de l'operació		
Taxació	250,00 €	1 cop
Alta de subministrament	600,00 €	1 cop
Costos notarials i registrals compravenda		
Cost Fix	1.100,00 €	
Cost Variable	0,005 €	en funció del valor de compravenda
Costos notarials i registrals préstec		
Cost Fix	1.100,00 €	
Cost Variable	0,005 €	en funció del valor del préstec
Costos associats mensuals		
Comunitat de propietaris (mensual)	25,00 €	fix mensual
Assegurança	8,33 €	fix mensual
Cobertura per impagament	20,00%	

En funció de la informació i els supòsits elaborats, hem obtingut el lloguer corresponent per a cada habitatge de la mostra. El mapa següent exhibeix el lloguer mitjà que sortiria a cada municipi.

Hem partit de la base de considerar com un lloguer social el que no supera els 6 euros per metre quadrat. Clarament es tracta d'una defnició no exempta de crítiques: un lloguer d'aquestes característiques pot resultar "social" a ciutats com Barcelona o altres grans ciutats de Catalunya, però pot arribar a ser equivalent a un lloguer de mercat, en d'altres.

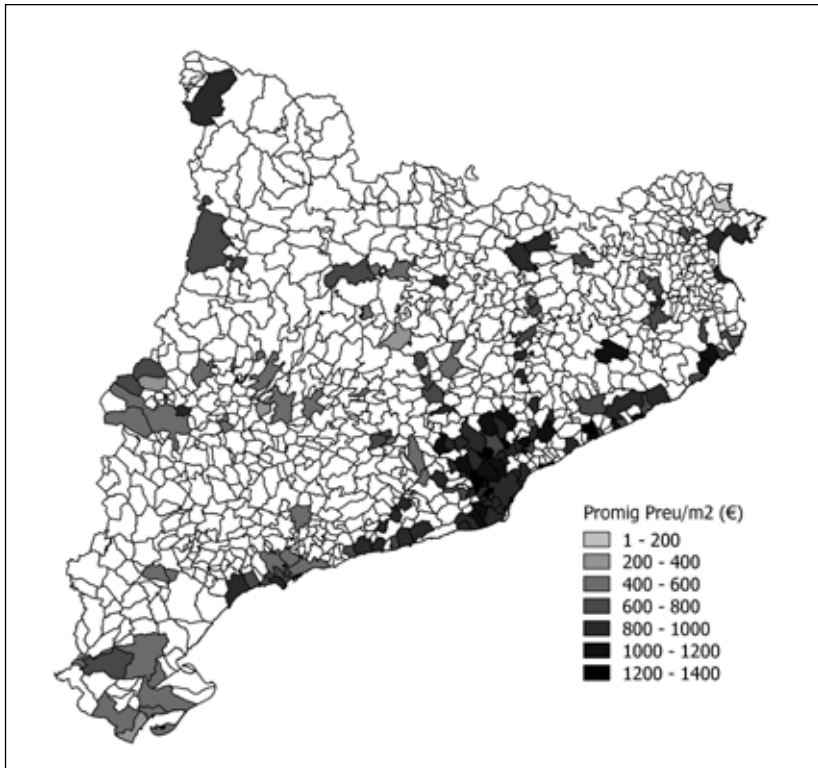
De fet, la definició clàssica de lloguer social és aquell que és suportable per les famílies amb ingressos mitjos i baixos, perquè que no supera el 30%. Aquest factor no ha estat considerat en aquest estudi perquè, més enllà de que lògicament això és un exercici i per tant no se sap quines famílies o individus llogarien l'habitatge, no es compta amb informació actualitzada sobre les rendes disponibles de les unitats familiars a una escala de municipi. D'altra banda, el gruix de la demanda de lloguer social es concentra a les capitals provincials on clarament el preu de lloguer de 6 euros per metre quadrat sí que reuneix clarament les connotacions de lloguer social. Per tant, encara que imperfecta, considerem que aquesta definició reflecteix en bona mesura un llindar màxim de lloguer social, si més no, als efectes de la presa de decisions financeres d'inversió.

Seguint aquest criteri, com es pot veure a la Taula 10, i el Gràfic 8, **gairebé el 20% de la mostra estudiada, és a dir 1.064 habitatges compleixen els requeriments de lloguer social que encaixarien amb les necessitats de les entitats de la Taula del Tercer Sector.** La majoria, en termes absoluts, d'aquests habitatges estan situats a la demarcació de Barcelona, amb prop de 400; no obstant això, en analitzar-ho en termes relatius territorials, veiem que Lleida i Tarragona presenten un major percentatge d'operacions que podrien ser contemplades com lloguer social sobre el total d'operacions de venda que s'han realitzat.

Taula 10. Escenari A de compra d'habitatges de TiR potencials de lloguer social

	Habitatges potencials de lloguer social	Total habitatges	%
BARCELONA	397	3.272	12,13%
GIRONA	186	765	24,31%
LLEIDA	168	396	42,42%
TARRAGONA	313	929	33,69%
TOTAL	1.064	5.362	19,84%

Gràfic 8. Habitatges de TiR de preu inferior a 160.000 i 120 m² de superfície. Preus mitjans per municipis



Pel que fa al finançament necessari, **la compra d'aquests 1.064 habitatges aproximadament hauria tingut un cost global de 51,8 milions d'euros (Taula 11). I, el cost mitjà total d'un habitatge es situaria en els 48.700 euros per habitatge.**

La major quantia, el 53%, d'aquest import correspon a la compra efectiva de l'habitatge; la posada en condicions dels habitatges s'emporta el 32% i el restant 15% es distribueix entre els diversos costos indirectes necessaris per dur a terme l'operació.

Taula 11. Costos d'un programa de compra d'habitatges de TiR potencials de lloguer social. Escenari A.

Concepte	Import
Compra d'habitatges	27.367.618 €
Obres	16.609.840 €
Altres costos	7.824.344 €
COST TOTAL	51.801.801 €

De cara a plantejar estratègies de reforç del parc de lloguer social al nostre país, **no cal dir el cost d'oportunitat social que representa poder adquirir habitatges a un cost mig total inferior als 50.000 euros**. Només cal comparar aquest cost amb el que té la producció d'un habitatge nou, que no baixa dels 100.000 euros, sense tenir en compte el cost del sòl.

Taula 12. Cobertura potencial de les necessitats d'habitatge social de les entitats del Tercer Sector

MUNICIPI	% Cobertura de necessitats de les entitats amb lloguer social	MUNICIPI	% Cobertura de necessitats de les entitats amb lloguer social
CANOVELLES	2600%	LES FRANQUESES DEL VALLÈS	100%
VIC	1600%	SANT ADRIÀ DE BESÒS	100%
TORTOSA	1450%	BADALONA	63%
MANRESA	950%	VILAFRANCA DEL PENEDÈS	60%
MANLLEU	900%	SANTA COLOMA DE GRAMENET	53%
SALT	775%	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	52%
TERRASSA	682%	MARTORELL	50%
REUS	677%	SANTA PERPÈTUA DE MOGODA	50%
TARRAGONA	661%	GRANOLLERS	46%
BALAGUER	600%	GIRONA	36%
MOLLERUSSA	600%	SANT BOI DE LLOBREGAT	33%

RUBÍ	600%	VILADECANS	33%
LLEIDA	578%	VILANOVA I LA GELTRÚ	30%
AMPOSTA	450%	PINEDA DE MAR	27%
LA BISBAL D'EMPORDÀ	400%	EL PRAT DE LLOBREGAT	20%
SABADELL	393%	LLORET DE MAR	17%
BLANES	300%	ROSES	17%
PALAFRUGELL	257%	SANT FELIU DE GUÍXOLS	14%
FIGUERES	122%	CASTELLÓ D'EMPÚRIES	10%
MATARÓ	108%	BARCELONA	6%
Total dels 39 municipis amb oferta potencial de lloguer social			130%

D'acord amb aquest exercici que s'ha fet de delimitar aquells 1.064 habitatges que haurien pogut acabar essent una oferta de lloguer social, **el grau de cobertura de les necessitats de les entitats socials**, tot i baixar sensiblement respecte del que havíem vist anteriorment, hauria seguit essent extremadament elevat. Tal com es veu a la Taula 12, habitatges que compleixin amb els requisits només se n'haurien trobat a 39 municipis, però la cobertura global es situaria en el 130%. I, en ciutats tan importants com Terrassa, Tarragona, Lleida o Sabadell, s'hauria arribat a percentatges extraordinaris de més del 300%, i a d'altres on la demanda és més forta com en molts municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona, o a la mateixa ciutat de Barcelona, també s'haurien pogut cobrir les necessitats explicitades per les entitats que hi operen.

Però, és més, **si l'estratègia de compra d'habitatges de segona mà desvaloritzats es reforçés des del sector públic, amb subvencions directes, l'escenari milloraria encara substancialment.** La reducció del cost aconseguida amb la subvenció impactaria directament en el preu de lloguer a cobrar, amb la qual cosa, un percentatge més gran de les operacions d'oferta quedarien sota el llindar del que considerem lloguer social i es podrien incloure dins les estratègies de compra de les entitats socials, i s'ampliaria l'oferta a altres municipis en els que hi ha demanda. Això permetria, a més, poder adquirir habitatges en millors condicions que els que surten als preus més baixos que solen estar en les pitjors localitzacions i en els pitjors estats de conservació o de qualitat constructiva.

No és casual que així ho hagi fet la Diputació de Barcelona per ajudar, amb 30.000 euros per habitatge, a les adquisicions dels ajuntaments; i també és per aquest motiu que, des de la Taula del Tercer Sector¹⁶ i des de la GHS¹⁷ s'està demanant que s'inclouin ajudes d'aquest tipus en l'esborrany de "Plan Estatal de Vivienda 2018-2021", en l'apartat de foment del parc d'habitatge de lloguer, en el qual ja s'hi preveuen ajuts de fins a 36.750 euros per habitatge en els supòsits de nova construcció o de rehabilitació. La compra d'habitatges ja existents que es destinin a les mateixes finalitats i amb les mateixes condicions, haurien de beneficiar-se dels mateixos ajuts, ja que apunten al mateix objectiu de fomentar el parc de lloguer, amb els avantatges enormes de la optimització de l'ús del parc existent, d'una banda, i d'una altra, de la sostenibilitat ambiental que suposa haver de construir menys allà on ja s'ha construït de més.

En efecte, si fem l'exercici de suposar que es disposés d'una subvenció només del 30% sobre el preu de l'habitatge, com es pot veure a la Taula 13, **l'efecte multiplicador de la subvenció permetria gairebé duplicar el nombre d'habitatges** exercint el dret de tempteig, passant dels 1.064 vistos anteriorment a uns 2.181 habitatges. I això suposaria passar del 19,8% al 40% de totes les operacions estudiades.

Taula 13. Escenari B de compra d'habitatge de TiR potencials de lloguer social, amb subvenció del 30% del preu de venda

	Lloguer socials	Total habitatges	%
BARCELONA	950	3.272	29,03%
GIRONA	358	765	46,80%
LLEIDA	287	396	72,47%
TARRAGONA	586	929	63,08%
TOTAL	2.181	5.362	40,68%

Lògicament, el cost del programa, en aquest segon escenari també s'incrementaria: inclosa la subvenció, l'import total per exercir les més de 2.000 operacions sumaria gairebé 105 milions d'euros, mantenint un cost mitjà per habitatge de 48.000 euros, aproximadament.

¹⁶ Al·legacions al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

¹⁷ GHS, Associació de gestors de polítiques socials d'habitatge.

Taula 15. Costos d'un programa de compra d'habitatges de TiR potencials de lloguer social. Escenari B, amb subvenció del 30% del preu de venda

Concepte	Import
Compra d'habitatges	52.831.169 €
Obres	35.283.053 €
Altres costos	16.439.042 €
COST TOTAL	104.553.265 €

Ara bé, quina ha estat la realitat de l'exercici del tempteig i retracte per part d'entitats socials durant el període de temps estudiat? Hem vist anteriorment (Taula 6) que del total aproximat de 1.000 habitatges adquirits per aquesta via, només 17 ho han estat per part d'entitats socials. La resta ha pogut ser adquirit per les administracions públiques –Generalitat i ajuntaments– que disposen o bé de recursos propis o bé de vies de finançament més àmplies que les de les entitats del Tercer Sector. I, fins i tot, en alguns dels 17 habitatges adquirits s'ha hagut d'anar a preus una mica superiors als que assegurarien un lloguer estrictament social tot considerant que malgrat això, podien tenir una consideració d'habitatges de lloguer assequible molt difícils de trobar avui en el mercat del les nostres ciutats.

Resta palès, per tant, que hem estat davant i som davant encara d'unes importants oportunitats per poder ampliar el parc de lloguer social, des de les administracions públiques, però també des del Tercer Sector Social, però que les limitacions financeres i de suport públic estan fent inviable una estratègia global, pensada en termes d'aconseguir un canvi substancial d'estructura de l'oferta d'habitatge en un molt curt període de temps. Si això no es fa aprofitant aquesta avinentesa, difícilment podrem arribar als estàndards europeus del nostre entorn i difícilment podrem donar resposta a les necessitats habitacionals de moltes de les nostres llars i de moltes de les entitats socials del nostre país.

5. Conclusions i desafiaments

- a) La societat catalana necessita reforçar imperiosament el seu parc d'habitatges de lloguer i d'inclusió social. Per assolir estàndards mitjans europeus, s'hauria d'augmentar l'oferta en uns 230.000 habitatges, cosa molt difícil d'assolir en uns terminis curts si no és utilitzant al màxim el parc ja construït i no utilitzat.
- b) Existeix a Catalunya avui, encara, un molt abundant nombre d'habitatges buits en mans d'entitats financeres; només els que s'han apuntat en el Registre d'habitatges buits o amb ocupants sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya, són 47.000.
- c) La cessió temporal d'habitatges, si bé resulta del màxim interès per fer front a situacions d'emergència, presenta dificultats a mig i llarg termini pel que fa a assegurar el dret a l'habitatge a persones i llars que pateixen problemes de caràcter més estructural o de difícil resolució en períodes curts, i també per constituir parcs de lloguer estables en el temps que és el que la societat reclama.
- d) Els habitatges en mans d'entitats financeres s'han desvaloritzat durant la crisi i es poden obtenir a preus prou baixos com per fer viables estratègies de generació de parcs socials. És aquesta una oportunitat històrica i alhora un repte social i polític de primera magnitud, atès la greu mancança d'habitatge social del nostre país.
- e) La compra directa als tenidors actuals d'habitatge buit disponible: entitats financeres, Sareb i altres tenidors, esdevé una via inexcusable a utilitzar per a l'obtenció d'habitatges que tinguin com a objectiu no només la creació d'un parc immediat per atendre necessitats socials, si no un parc de llarga durada i evitar d'aquesta manera que aquests habitatges vagin a parar a compradors inversionistes amb finalitat estrictament especulativa a l'espera de la seva pujada de preus.
- f) Un parc de lloguer social més potent és avui possible: l'exercici del dret de tempteig sobre les operacions de venda d'habitatges d'entitats financeres ha fet palesa aquesta oportunitat.
- g) Més de 1.000 habitatges (el 20% del total d'informació que ha rebut la Fundació Hàbitat3), haurien complert els requeriments de lloguer social que encaixen amb les necessitats de les entitats de la Taula del Tercer Sector. I si s'hagués disposat d'una subvenció del 30% sobre el preu de l'habitatge s'hagués pogut duplicar aquest nombre d'habitatges arribant a més de 2.000 (el 40% dels total conegut).

h) El Tercer Sector Social de Catalunya ha pogut dur a terme un nombre molt reduït d'operacions de compra per manca de capacitat financera.

6. Propostes

Per tal de trencar la contradicció descrita en aquest document entre les possibilitats reals de fer créixer el parc de lloguer social a Catalunya d'una manera potent i immediata, i la poca capacitat financera dels operadors que ho haurien de dur a terme cal imprescindiblement:

- A) **Crear un fons d'inversió social totalment dirigit a la generació d'un parc d'habitatges socials.** Podria arrencar d'alguna o de diverses entitats financeres, entre les quals hi podria tenir un paper l'Institut Català de Finances, però es podria obrir a participacions ciutadanes que entenguessin que, acceptant una rendibilitat acotada de les inversions col·laborarien amb un objectiu social de primer ordre.
- B) **Establir suports públics a la compra que facin viables finançament les operacions d'adquisició,** garantint unes rendibilitats lògiques (igual que s'estableixen ajudes per a la nova promoció d'habitatges).
- C) **Reforçar el sistema d'ajuts al lloguer** de manera que permeti que els habitatges adquirits es puguin adreçar a col·lectius que ni tan sols poden pagar el preu del lloguer social, tot fent-los solvents.
- D) **Reforçar els ajuts a les entitats socials** de manera que permetin que els habitatges adquirits es puguin adreçar a col·lectius que necessiten acompanyament social en els seus processos d'inclusió.
- E) **Establir un sistema d'ajuts a la rehabilitació** dels habitatges adquirits per les entitats socials per permetre reduir aquests costos i permetin, alhora, adquirir més habitatges per posar-los a disposició de col·lectius vulnerables.

Bibliografia:

- Bermudez, T i C. Trilla Dossier 39. Bermudez, T i C. Trilla *Dossier nº 39 'Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya'*. Barcelona. Octubre 2014.
- C. Cervera, C, Sutrias, F, Trilla, . Dossier nº 44 de la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya, "*La contribució del Tercer Sector al lloguer social*", Barcelona. Gener de 2016.

Darrers números publicats:

52 - **Escolteu-me!** L'Atenció Centrada en la Persona en el suport al procés d'envelliment (maig 2017)

51 - **L'atenció en salut mental dels infants i adolescents.** Noves respostes per afrontar un repte creixent (febrer 2017)

50 - **La precarietat laboral juvenil a Catalunya.** Una realitat incòmode (desembre 2016)

49 - **La millora dels Serveis Socials Bàsics a Catalunya.** Una proposta des del Tercer Sector Social (octubre 2016)

48 - **Cap a un Salari Mínim Digne.** Una reforma necessària per reduir les desigualtats socials a Catalunya (juliol 2016)

47 - **Maltractaments a les persones grans.** Una realitat oculta que exigeix respostes (maig 2016)

46 - **La feminització de la pobresa.** Reivindicant una mirada de gènere (març 2016)

45- **La contribució del Tercer Sector al lloguer social** (gener 2016)

44 - **La reinserció postpenitenciària.** Una terra de ningú (juliol 2015)

43 - **Cap a una atenció integrada social i sanitària.** Per una nou model centrat en les persones (maig 2015)

42 - **Dignificar i defensar el dret a l'alimentació.** Promovent l'atenció integral i l'autonomia de les persones (març 2015)

41 - **Joves extutelats.** El repte d'emancipar-se avui (gener 2015)

40 - **Accessibilitat i disseny per a tothom.** Avançar en la igualtat d'oportunitats per a les persones amb discapacitat (desembre 2014)

39 - **Un parc d'habitatges de lloguer social.** Una assignatura pendent a Catalunya (octubre 2014)

38 - **L'energia com a dret.** Com afrontar la pobresa energètica (setembre 2014)

37 - **Els cuidadors familiars.** Repte pendent del sistema de la dependència (juliol 2014)

36 - **Drets Humans i polítiques de drogues.** Noves propostes de regulació (juny 2014)

35 - **Nova pobresa i renda mínima d'inserció** (maig 2014)

34 - **Crisi, empobriment i persones sense llar** (abril 2014)

Barcelona, juliol 2017

Dipòsit legal: B 16597-2017

Edita: Taula d'entitats del Tercer
Sector Social de Catalunya



Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya

Rocafort 242 bis 2n
08029 Barcelona
T 93 310 57 07
www.tercersector.cat



En col·laboració amb:

ara.cat

Ateneu Barcelonès
ABCDEFGHIJK
LMNOPQRSTU
VWXYZ

En conveni amb:



**Diputació
Barcelona**



**Ajuntament de
Barcelona**