

Grau en Administració i Direcció d'empreses

Facultat de Ciències Econòmiques i Empresariales -Universitat de Girona

Treball Final de Grau

Habitatges destinats a polítiques socials:

**Projecció del pressupost públic per assolir l'objectiu de
solidaritat urbana a Sant Feliu de Guíxols**

Autora: Amanda Pino Fernández

Tutor: Marc Carreras Pijuan

Data: 03/05/2024

Índex de contingut

1. Resum executiu.....	1
2. Introducció.....	2
3. Marc teòric.....	4
3.1. Introducció al pressupost públic.....	4
3.2. Pla territorial sectorial de l’habitatge de Catalunya.....	6
3.3. Pla local d’habitatge de Sant Feliu de Guíxols.....	8
4. Metodologia.....	10
5. Anàlisi empírica.....	20
6. Conclusions.....	22
7. Valoració i agraïments.....	23
Referències bibliogràfiques.....	24
Annexos.....	29

Índex d’imatges

Imatge 1. Estructura d'una aplicació pressupostària.....	4
Imatge 2. Capítols de despesa.....	5

Índex de gràfics

Gràfic 1. Despesa assignada a les aplicacions pressupostàries relacionades amb els habitatges socials de Sant Feliu de Guíxols.....	12
Gràfic 2. Evolució del nombre d'habitatges socials nous a Sant Feliu de Guíxols.....	20
Gràfic 3. Evolució del pressupost destinat a habitatges socials nous a Sant Feliu de Guíxols.....	21
Gràfic 4. Evolució del pressupost total destinat a habitatges socials nous a Sant Feliu de Guíxols.....	21
Gràfic 5. Despesa assignada a les aplicacions pressupostàries relacionades amb el personal de l'àrea d'habitatge de Sant Feliu de Guíxols.....	31

Índex de taules

Taula 1. Aplicacions pressupostàries de despesa destinades a habitatge social	10
Taula 2. Despesa assignada a les aplicacions pressupostàries relacionades amb els habitatges socials de Sant Feliu de Guíxols	11
Taula 3. Despesa assignada a les aplicacions pressupostàries relacionades amb el personal de l'àrea d'habitatge de Sant Feliu de Guíxols	13
Taula 4. Projecció en quinquennis d'habitatges destinats a polítiques socials a Sant Feliu de Guíxols.....	13
Taula 5. Projecció en quinquennis del nombre d'habitatges socials en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2 per complir l'objectiu de solidaritat urbana.....	14
Taula 6. Preu de compravenda i lloguer d'HPO segons el seu règim de qualificació a la zona B.....	17
Taula 7. Quadre resum del pressupost anual associat a la projecció d'habitatges socials a Sant Feliu de Guíxols. Càlcul per habitatge.....	19
Taula 8. Projecció en quinquennis d'habitatges socials en Sant Feliu de Guíxols per complir l'objectiu de solidaritat urbana i el pressupost associat.....	20
Taula 9. Projecció del nombre anual de nous habitatges socials en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2 per complir l'objectiu de solidaritat urbana	32
Taula 10. Projecció del nombre anual de nous habitatges socials en Sant Feliu de Guíxols per complir l'objectiu de solidaritat urbana i el pressupost associat	32
Taula 11. Percentatge en quinquennis d'habitatges socials en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2 per complir l'objectiu de solidaritat urbana.....	33
Taula 12. Despeses i finançament associat a la mobilització	33
Taula 13. Despeses i finançament associat a l'adquisició d'ús.....	33
Taula 14. Despeses i finançament associat a l'adquisició de la propietat	33
Taula 15. Càlcul del cost de construcció d'un habitatge social per l'ajuntament de Sant Feliu de Guíxols	34
Taula 16. Despeses i finançament associat a l'obra nova.....	34

1. Resum executiu

D'acord amb la llei vigent, tenir un habitatge digne i adequat és un dret i correspon als poders públics assegurar-se que es fa efectiu. Una de les seves funcions és posar a disposició habitatges destinats a polítiques socials per aquells col·lectius amb dificultats per accedir al mercat residencial. A Catalunya, el percentatge d'aquests habitatges se situa sis punts per sota de la mitjana europea. Per tal de millorar la situació, es proposa el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, que defineix l'objectiu de la solidaritat urbana (augmentar els habitatges socials fins a un 15% dels habitatges principals dels municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada). Sant Feliu de Guíxols és un municipi gironí que s'inclou en aquestes àrees, concretament en el tipus 2.

El present treball es marca com a objectiu projectar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials obtinguts per diferents vies i determinar el pressupost públic associat per tal d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana a Sant Feliu de Guíxols. La metodologia emprada pel càlcul del nombre d'habitatges socials nous a crear es basa en la proporció obtinguda de la projecció del total de municipis classificats com a àrees de demanda residencial forta i acreditada tipus 2, realitzada pel PTSH. En referència al pressupost aplicat per cada via d'obtenció dels habitatges, s'ha fet recerca de diferents fonts oficials, com de la Generalitat i de l'ajuntament del municipi estudiat, per tal d'aproximar al màxim els imports de despeses i finançaments a la realitat. Els resultats mostren, d'una banda, que l'ajuntament de Sant Feliu de Guíxols necessitarà afegir i modificar les aplicacions pressupostàries referents a l'habitatge social, tot i que existeixen tendències de millora aquest any. D'altra banda, l'ens local també haurà de dur a terme una gran inversió, especialment en la construcció d'habitatges de protecció oficial, per tal d'assolir l'objectiu de la solidaritat urbana.

2. Introducció

L'article 47 de la Constitució Espanyola declara que tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, atribuint als poders públics l'obligació de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret. Les competències atribuïdes a cada comunitat autònoma varien segons la seva normativa; en el cas de Catalunya, la Generalitat gestiona i controla l'habitatge d'acord amb les necessitats socials, adopta les mesures necessàries per assolir-los i la seva regularització (Estatut d'Autonomia de Catalunya, article 137). D'acord amb l'article 25 de la Llei 7/1985 (LLBRL), les competències dels municipis són l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanística, així com la promoció dels habitatges, és a dir, accions per facilitar l'habitatge.

Les dades més recents respecte al percentatge del Producte Interior Brut (PIB) destinat a despesa en protecció social en habitatge mostren que, durant el període 2007-2017, Espanya va destinar-ne un 0,15% de mitjana en comparació amb el 0,43% de la zona euro. En referència a la promoció de l'habitatge i el foment d'edificació, Espanya va destinar un 0,22% del seu PIB igualant-se amb la mitjana de la zona euro (Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Especial Vivienda Social 2020, Eurostat). L'any 2022, la Generalitat de Catalunya va destinar un 2,4% del seu pressupost a l'habitatge i l'ordenació del territori, disminuint en 0,9 punts percentuals del pressupost del 2023 (ReActivem Catalunya, Pressupost 2022, Pressupost 2023).

Analitzant el parc residencial, el percentatge dels habitatges socials respecte al total se situa a 1,5% a Espanya i a 1,32% a Catalunya, mentre que la mitjana dels països europeus és del 8,15% (PTSH, The State of Housing in the EU, 2017).

Per tal de millorar la situació actual, el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya presenta el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) basat en la Llei 18/2007 (LDH). Cal destacar que aquest pla encara està en fase d'aprovació, malgrat els anys de procés que porta el projecte. L'objectiu principal és garantir que les noves llars creades en els pròxims 20 anys siguin dignes i adequades, entenen-ho com aquell habitatge que reuneixi certes condicions com preu, localització, qualitat i estabilitat residencial, entre d'altres. Sota aquest objectiu general, el pla contempla dos objectius complementaris: en primer lloc, augmentar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials fins a un 15% dels habitatges principals dels municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i

acreditada (anomenat objectiu de solidaritat urbana) i, en segon lloc, augmentar el parc d'habitatge de lloguer fins a un 9% dels habitatges principals de Catalunya.

Així doncs, l'objectiu del present treball és projectar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials obtinguts per diferents vies i determinar el pressupost públic associat per tal d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana. A fi de fer un estudi més concret, s'ha escollit un municipi gironí, Sant Feliu de Guíxols per raons de proximitat i vincles personals. La motivació per dur a terme aquest treball radica en l'interès personal de conèixer el paper fonamental de les administracions públiques per tal de facilitar l'accés a l'habitatge als ciutadans i com es distribueixen els diners públics.

3. Marc teòric

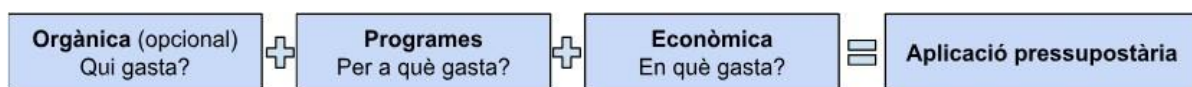
3.1. Introducció al pressupost públic

El pressupost és un instrument de planificació i control, un document de naturalesa jurídica i política d'elaboració periòdica, que inclou les despeses que com a màxim es poden realitzar i les previsions d'ingressos a obtenir per la hisenda pública durant un període determinat (Llei 31/2022). Els articles 105-116 de la LLBRL determinen les bases per les quals s'han de regir les hisendes locals. En el capítol I del títol VI del Reial decret legislatiu 2/2004 (TRLRHL), es regulen els principis normatius aplicables a un pressupost local i informa què se n'ha de fer.

La Llei orgànica 2/2012 (LLOEPSF), es configura com un marc regulador per complir l'estabilitat pressupostària contínua en les entitats locals i una sostenibilitat financera, amb un impacte particular en la reducció del seu deute financer. La Llei 47/2003, de forma supletòria, pot regular determinats aspectes del pressupost local.

D'acord l'article 3 de l'Ordre EHA/3565/2008, els estats de despesa dels pressupostos de les entitats locals es classifiquen per unitats orgàniques (opcionalment), per programes i per categories econòmiques. El conjunt d'aquestes classificacions s'anomena aplicació pressupostària, la qual constitueix el crèdit pressupostari.

Imatge 1. Estructura d'una aplicació pressupostària



Font: Elaboració pròpia a partir de la LLOEPSF

Dins l'àrea de despesa 1, Serveis Públics Bàsics, la política de despesa 15 fa referència a totes aquelles despeses relacionades amb l'habitatge i urbanisme, en les quals s'inclou l'adquisició de terrenys, les ajudes a l'accés a l'habitatge i el foment a la promoció pública d'habitatges. Es tipifiquen quatre grups de programes i es distingeixen els que tenen per finalitat la cobertura de despeses generals d'administració associades directament al desenvolupament de la política de l'habitatge i de l'urbanisme:

- 150. Administració general d'Habitatge i Urbanisme.
 - 151. Urbanisme: planejament, gestió, execució i disciplina urbanística.
 - 152. Habitatge.

- 1521. Promoció i gestió d'habitatge de protecció pública.
- 1522. Conservació i rehabilitació de l'edificació.
- 153. Vies públiques

Respecte a les categories econòmiques, es divideixen en nou capítols, els dos últims classificats com a operacions financeres. Els capítols 6 "Inversions reals" i 7 "Transferències de capital" conformen les operacions de capital (Resolució de 20 de gener de 2014, de la Direcció General de Pressupostos).

L'adquisició d'habitatges suposa una inversió, així doncs, el pla d'inversions s'ha de coordinar amb el programa d'actuació i planejament urbanístic, complementat amb el programa financer (LLBRL). Les subvencions són ingressos destinats a finançar activitats per a inversions d'acord amb l'annex d'inversions del pressupost de l'entitat art. 168.1.d) TRLRHL. Els ajuntaments les reben de les diputacions, la Generalitat o el Govern Central i són un element clau que cal tenir en compte a l'hora de calcular el pressupost.

Imatge 2. Capítols de despesa

Capítols de despeses
1. Despeses de personal
2. Despeses corrents en béns i serveis
3. Despeses financeres
4. Transferències corrents
5. Fons de contingència
6. Inversions reals
7. Transferències capital
8. Actius financers
9. Passius financers

Font: Elaboració pròpia a partir de la LLOEPSF

3.2. Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya

Primerament, cal aclarir què són els habitatges destinats a polítiques socials a efectes del que estableix l'article 73 de la LDH:

Es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Com s'ha esmentat en la introducció, el PTSH té dos objectius principals i una sèrie d'objectius complementaris (en referència a la versió més actual d'octubre de 2021 amb intenció d'implementar-se l'1 de juliol de 2022). Els tipus d'actuacions que durà a terme per atendre la demanda exclosa en el mercat dels 20 anys vinents, estimada en 355 mil llars, són l'obra nova (62%), el parc de lloguer social provinent del parc existent (20,3%) i els ajuts directes al pagament del lloguer (17,7%). Per tant, sense tenir en compte aquesta última part destinada als ajuts, caldria oferir 292 mil habitatges a tota Catalunya.

També es pot classificar segons el tipus d'instrument per saber on viuran les persones: 51,3% de lloguer social i 31% de compravenda, tinences intermèdies o lloguer social d'habitatges amb protecció oficial (HPO). És important destacar que una premissa del PTSH és destinar un mínim del 50% d'obra nova d'habitatges públics a l'arrendament.

Per tal de promoure l'ús de lloguer social, es farà a través de diferents mecanismes:

- HPO de lloguer: destinats a col·lectius amb dificultats per accedir a un habitatge en el mercat lliure amb un preu de lloguer inferior al del mercat.
- Adquisició de la propietat d'habitatges (provinents de bancs i grans tenidors o via delimitació àrees de tanteig i retracte): fa referència a la compra d'edificis ja existents en el parc residencial privat per tal de reactivar el patrimoni en desús i generar més habitatge social.

- Adquisició d'ús d'habitatges de bancs i grans tenidors: l'ens local té un contracte de cessió amb el banc o el gran tenidor i un altre contracte de lloguer amb l'usufructuari de l'habitatge, el qual pot pagar un preu inferior al que l'ens local desemborsa al propietari. Es considera gran tenidor quan sigui titular de més de 10 immobles o d'una superfície de més de 1.500m² que estigui construïda.
- Mobilització del parc existent cap al lloguer social (xarxa de mediació): l'ens local actua com a intermediari entre arrendador i arrendatari, garantint una sèrie de beneficis i seguretats a canvi d'oferir un preu de lloguer sota de mercat.

A l'hora de planificar el territori adequadament, es distingeixen quatre tipus diferents d'àrees: les àrees de demanda residencial forta i acreditada, les àrees urbanes preferents (municipis amb més de 5 mil habitants o capitals de comarques amb un esforç econòmic individual per accedir a un habitatge superior al 30% dels ingressos), les àrees urbanes no preferents i àrees rurals.

Les àrees de demanda residencial forta i acreditada estan subjectes a l'objectiu de solidaritat urbana i, a grans trets, estan inclosos els municipis que compleixen les següents variables: municipis de més de 2.000 habitants, amb una estratègia de creixement potenciada, un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, que experimentarà un augment molt alt en el nombre de llars el 2030 segons projeccions demogràfiques i amb polaritat territorial, regional, comarcal o àmbit metropolità.

En base el Decret Llei 17/2019 i la Llei d'urbanisme, aquestes àrees es divideixen en dos tipus. D'una banda, les àrees de demanda residencial forta i acreditada tipus 1 recull els municipis que tenen una reserva mínima de sòl per HPO del 50% del sostre qualificat per ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat (40% en sòl urbà no consolidat i es pot mantenir en el 30% garantir la viabilitat econòmica). D'altra banda, les àrees de demanda residencial forta i acreditada tipus 2 són els municipis que han de reservar com a mínim el 30% del nou sostre d'ús residencial a HPO.

Analitzada la situació actual de tota aquesta àrea, on resideix el 81% de la població catalana i on gairebé el 60% del parc d'habitatges destinats a polítiques socials són HPO, es preveu un dèficit de 300.300 habitatges en els pròxims 20 anys, la qual cosa suposa construir-ne 222.800 d'obra nova. D'aquests 300.300 habitatges, el 64% es destinarà a lloguers socials i la resta a HPO de compravenda i tinences intermèdies. Concretant en el tipus 2, el dèficit seria de 40.200 habitatges.

3.3. Pla local d'habitatge de Sant Feliu de Guíxols

Sant Feliu de Guíxols és un municipi de les comarques gironines inclòs dins les àrees de demanda residencial forta i acreditada de tipus 2, el qual atrau molts turistes estrangers i locals ja que forma part de la Costa Brava.

L'abril de 2022, es va aprovar el Pla local d'habitatge (PLH) del període 2022-2027, que defineix les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local per tal de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

En base els càlculs del PTSH, la situació actual de Sant Feliu de Guíxols és que els habitatges destinats a polítiques socials representen el 4% dels habitatges principals del municipi i la previsió al final de cada quinquenni és del 5,4%, 7,6%, 11% i 15%, respectivament.

Per tal de complir amb la LLOEPSF, és important destacar que la capacitat de finançament de la ciutat és positiva l'any 2020.

L'Oficina Local d'Habitatge, amb el suport de la Secretaria d'habitatge i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), és l'organisme que s'encarrega d'atendre i assessorar els gaxons en àmbits com el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, la Borsa de Mediació per al lloguer social, la tramitació d'ajuts de lloguer i subvencions de rehabilitació.

Els requisits principals que marca l'AHC per inscriure's en el Registre de Sol·licitants d'HPO són els següents: tenir necessitat d'habitatge (d'acord amb l'article 8 del Decret 106/2009), ser major d'edat, residir en un municipi de Catalunya i complir el límit d'ingressos que estableix la normativa sobre HPO per als adjudicatariis d'aquests habitatges.

Respecte a la Borsa de Mediació per al lloguer social, l'ajuntament actua com a mediador entre propietaris i llogaters, de manera gratuïta, per tal de proporcionar seguretat als primers a l'hora d'oferir habitatges a preu assequible per persones amb dificultats d'accedir al mercat lliure. El programa suposa certs beneficis pel propietari com la gratuïtat de la tramitació i redacció del contracte, el seguiment de la relació contractual i el bon ús de l'habitatge, l'assegurança d'assistència jurídica i multirisc i un servei de mediació davant de possibles conflictes d'ambdues parts. És un servei subvencionat per la Generalitat de Catalunya. La durada mínima del contracte és de cinc anys (set si és persona jurídica) i la renda anual haurà

d'estar per sota del preu de mercat consultat a l'índex de Referència del Preu del lloguer de l'AHC.

Conjuntament amb l'Oficina Local d'Habitatge i els Serveis Socials, la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social ofereix habitatge per aquells en una situació d'urgència.

Una altra iniciativa en matèria a l'habitatge és la signatura d'un conveni de col·laboració amb la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), una entitat actualment amb el 51% del capital social públic que gestiona i ven actius per tal de reduir el cost de la crisi financera del 2008. S'acorda la cessió en usdefruit durant 4 anys, amb possibilitat de 4 anys més de pròrroga, en què l'ajuntament abonarà una contraprestació mensual pels habitatges i els gestionarà. En cas de necessitat d'obres, la Sareb es fa càrrec del 50% del cost fins un màxim de 7.000€/habitatge. Actualment, hi ha 11 habitatges cedits a Sant Feliu de Guíxols.

Aquest pla local afirma que "l'objectiu d'habitatge d'ús social establert pel PTSH es podrà cobrir amb escreix amb la previsió d'HPO del planejament actual".

El PLH s'ha marcat quatre objectius, cada un dels quals conté diverses estratègies i diferents actuacions per dur-les a terme (sumant les 27 noves actuacions, n'hi ha un total de 46):

1. L'atenció als col·lectius vulnerables
2. Impulsar noves polítiques d'habitatge
3. La construcció d'habitatge assequible
4. Promoure la millora del parc residencial

En relació amb aquest treball, destaca l'estratègia 1.3. Programes d'habitatge d'ús social per a l'Objectiu de Solidaritat Urbana, concretament l'actuació 1.3.2. Borsa de Mediació pel Lloguer Social amb els objectius de captar habitatges del mercat lliure per a ús social i de facilitar l'accés a l'habitatge a persones amb rendes baixes. L'actuació 1.3.4. Fons Social d'Habitatges es planteja dur a terme aquest programa per facilitar l'accés a l'habitatge digne i assequible mitjançant habitatges en propietat i els cedits per la Sareb.

També destacarem l'estratègia 3.1. Construcció d'habitatge assequible que compta amb tres actuacions: la construcció d'HPO i d'allotjaments dotacionals a dos antics hospitals. Totes aquestes són noves actuacions sorgides del procés participatiu o de la coordinació entre Ajuntament i equip redactor.

4. Metodologia

Evolució del pressupost

En el pressupost de despeses de l'exercici corrent de Sant Feliu de Guíxols es contemplen les següents aplicacions pressupostàries:

Taula 1. Aplicacions pressupostàries de despesa destinades a habitatge social

Org.	Prog.	Eco.	Descripció	Explicació
10	23100	20200	Lloguer Habitatge Social	Contraprestació per cessió d'ús
10	23100	21200	Manteniment finques lloguers socials	Reparacions corrents i adequacions d'habitatges de lloguer
10	23100	22602	Despeses difusió i altres habitatge	Fulletts d'informació sobre habitatges socials
24	23100	60900	Adquisició Habitatge Social	Compra i construcció d'habitatges
24	23100	63200	Adequació Habitatges per Vivenda Social	Inversions en reparacions i obres

Font: Elaboració pròpia a partir del pressupost de despeses de 2024 de Sant Feliu de Guíxols publicats a la seva seu electrònica

Tal com indica la classificació econòmica (el primer dígit de la tercera sèrie de números), les tres primeres aplicacions pertanyen al capítol 2 “Despeses Corrents en Béns i Serveis” i les altres dues al capítol 6 “Inversions reals”. Aquestes últimes han estat incorporades aquest mateix any.

La taula 2 fa referència a l'evolució del pressupost públic que s'ha destinat a aquestes cinc aplicacions pressupostàries els últims tres anys. Es reflecteix el volum sobre el total del capítol econòmic corresponent i l'impacte sobre el pressupost total d'aquell any.

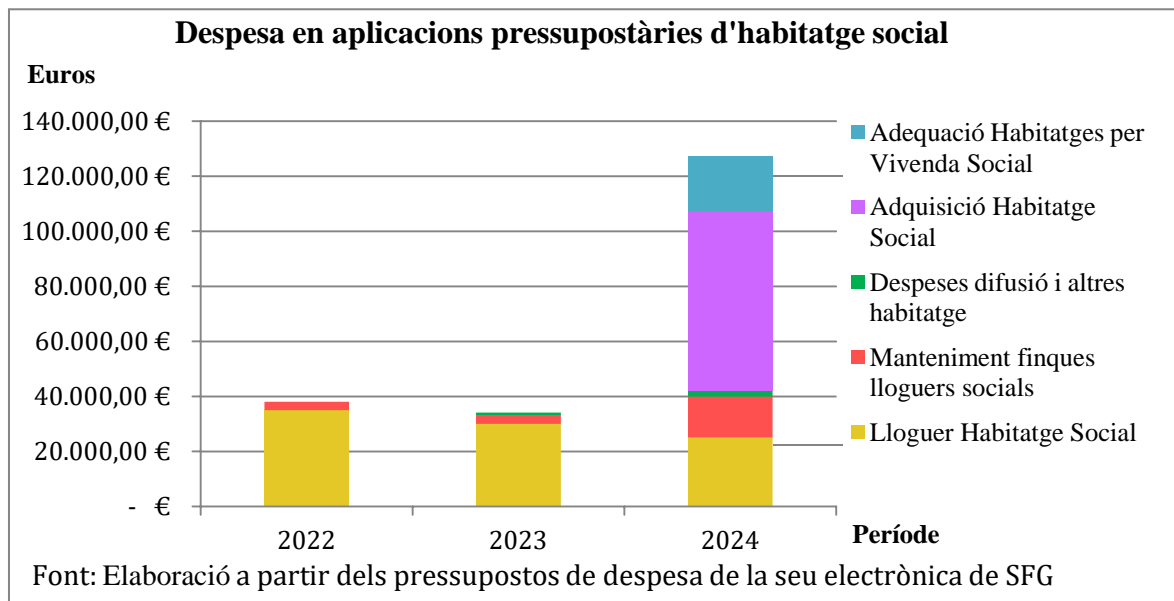
Taula 2. Despesa assignada a les aplicacions pressupostàries relacionades amb els habitatges socials de Sant Feliu de Guíxols

Aplicació pressupostària			2022	2023	2024
10 23100 20200	Lloguer Habitatge Social	Pressupost en euros	35.000,00 €	30.000,00 €	25.000,00 €
		% sobre capítol 2	0,21%	0,18%	0,13%
		% sobre pressupost total	0,11%	0,0898%	0,06%
10 23100 21200	Manteniment finques lloguers socials	Pressupost en euros	3.000,00 €	3.000,00 €	15.000,00 €
		% sobre capítol 2	0,0181%	0,0179%	0,0765%
		% sobre pressupost total	0,0090%	0,0090%	0,0382%
10 23100 22602	Despeses difusió i altres habitatge	Pressupost en euros		1.200,00 €	2.000,00 €
		% sobre capítol 2	—	0,01%	0,01%
		% sobre pressupost total		0,0036%	0,0051%
24 23100 60900	Adquisició Habitatge Social	Pressupost en euros			65.000,00 €
		% sobre capítol 6	—	—	7,56%
		% sobre pressupost total			0,17%
24 23100 63200	Adequació Habitatges per Vivenda Social	Pressupost en euros	—	—	20.000,00 €
		% sobre capítol 6			2,33%
		% sobre pressupost total			0,05%
Total destinat a habitatges socials			38.000,00 €	34.200,00 €	127.000,00 €
% sobre pressupost total			0,1141%	0,1024%	0,3238%
Total pressupost de despeses			33.299.783,00 €	33.412.127,00 €	39.223.270,00 €

Font: elaboració pròpia a partir dels pressupostos de despesa de la seu electrònica de SFG

A grans trets, observem un creixement significatiu en el pressupost total del 2024, un 17% més respecte a l'any anterior. Tanmateix, es pot confirmar que aquest any es destina més pressupost a habitatges socials, gairebé el quadruple que en el 2023, tot i que s'ha de tenir en compte que aquest augment prové de les dues noves aplicacions pressupostàries d'inversió.

Gràfic 1. Despesa assignada a les aplicacions pressupostàries relacionades amb els habitatges socials de Sant Feliu de Guíxols



Tal com s'aprecia al gràfic de barres, el pressupost destinat a pagar els lloguers d'habitatges socials ha anat disminuint 5.000€ cada any, mentre que el manteniment finques lloguers socials s'ha incrementat notablement aquest any. Les despeses de difusió suposen un import reduït en comparació a la resta. Enfocant-nos en el 2024, els diners destinats a l'adequació d'habitatges per vivenda social s'alinea amb els del lloguer. No obstant això, la dada més destacable correspon als 65.000€ per l'adquisició d'habitatges, una inversió que dobla el conjunt de la despesa destinada a habitatges socials de 2022 i 2023, a la vegada que suposa la meitat d'aquest pressupost en 2024.

A més a més, es pot analitzar el pressupost destinat al sou del personal que treballa a l'àrea d'habitatge, malgrat cal tenir en compte que aquesta àrea ofereix més serveis a part dels habitatges socials. Observant la taula, es pot concloure que cada any es destina més pressupost a aquestes aplicacions, possiblement per l'augment progressiu de la plantilla de personal. El 2023 va haver un increment del 13% respecte a l'any anterior, mentre que aquest any ha augmentat gairebé un 20%.

Taula 3. Despesa assignada a les aplicacions pressupostàries relacionades amb el personal de l'àrea d'habitatge de Sant Feliu de Guíxols

Aplicació	Descripció	2022	2023	2024
14 15210 12001	Sous funcionaris A2 habitatge	14.133,00€	14.993,00€	15.442,00€
14 15210 12003	Sous funcionaris C1 habitatge social	- €	- €	5.914,00€
14 15210 12004	Sous funcionaris C2 habitatge	9.175,00€	9.734,00€	10.025,00€
14 15210 12006	Triennis funcionaris habitatge	1.373,00€	1.457,00€	1.755,00€
14 15210 12100	Complement destí funcionaris hab.	12.277,00€	13.024,00€	16.533,00€
14 15210 12101	Complement específic funcionaris hab.	14.945,00€	15.856,00€	24.596,00€
14 15210 13000	Retribucions bàsiques laboral fix hab.	10.273,00€	10.982,00€	11.523,00€
14 15210 13002	Altres remuneracions laboral fix hab.	13.631,00€	14.461,00€	15.902,00€
14 15210 13100	Personal laboral temporal habitatge	- €	4.814,00€	- €
14 15210 16000	Seguretat social habitatge	22.574,00€	25.925,00€	31.503,00€
TOTAL		98.381,00 €	111.246,00 €	133.193,00 €
% sobre el pressupost total		0,30%	0,33%	0,32%

Situació inicial

Partint de la situació inicial de Sant Feliu de Guíxols, en la qual l'estimació d'habitatges principals és de 9.046 amb un rati del 4% d'habitatges existents destinats a polítiques socials (359), el PTSH ha definit a la ciutat l'objectiu de solidaritat per quinquennis els pròxims 20 anys. Cal aclarir que els habitatges socials existents decreix perquè una part serà desclassificada com a HPO.

Taula 4. Projecció en quinquennis d'habitatges destinats a polítiques socials a Sant Feliu de Guíxols

	Habitatges principals	Habitatges socials existents	Nous habitatges socials	Objectiu solidaritat
1er quinquenni	9.311	336	165	5,40%
2n quinquenni	9.260	306	262	7,60%
3er quinquenni	9.898	276	383	11,00%
4rt quinquenni	10.133	274	465	15,00%

Font: Elaboració pròpia a partir del PTSH

Fonaments de la projecció

Així doncs, la meua proposta és fer una projecció dels habitatges que s'han d'aconseguir amb la borsa de mediació (mobilització), els que s'han d'adquirir de lloguer del parc privat (adquisició a l'ús d'habitatges de bancs i grans tenidors), els que s'han de comprar al parc privat (adquisició de la propietat) i els que s'han de construir (obra nova d'HPO) a Sant Feliu de Guíxols, així com fer una projecció del pressupost que s'hi associa.

Vist que el PTSH proporciona una taula amb el nombre d'habitatges nous destinats a polítiques socials de tots els municipis inclosos dins les àrees de demanda forta i acreditada de tipus 2, la qual està desglossada segons les diferents vies, és possible obtenir el nombre d'habitatges nous a Sant Feliu de Guíxols aplicant les mateixes proporcions respecte el total. La taula 13 resumeix en quinquennis les dades proporcionades pel pla.

Taula 5. Projecció en quinquennis del nombre d'habitatges socials en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2 per complir l'objectiu de solidaritat urbana

Àrea tipus 2	1er quinquenni	2n quinquenni	3er quinquenni	4t quinquenni
Mobilització	827	1.210	1.463	2.000
Adquisició ús	250	234	116	401
Adq. propietat	1.120	1.088	892	900
Obra nova	2.356	5.088	9.456	12.800
	4.553	7.620	11.927	16.101

Font: Elaboració pròpia a partir del PTSH

Aclariments:

- La projecció és una estimació que depèn de molts factors com la política i l'economia, els quals poden anar variant al llarg del temps.
- Tot i que el PTSH estableix el període entre el 01/07/2022 i el 30/06/2042, la projecció d'aquest treball serà entre el 01/01/2025 i el 31/12/2044 ja que els pressupostos dels ens locals s'aproven anualment.
- Els preus augmenten a mesura que passen els anys a causa de la inflació, la qual s'estima que s'aproximarà al voltant d'un 2% a llarg termini (Proyecciones macroeconómicas de España 2024-2026, Banco de España). Així mateix, s'aplica aquest percentatge per calcular l'increment de les despeses del personal de l'àrea d'habitatge.

- Per tal de distribuir de manera òptima i sostenible els habitatges destinats a polítiques socials, cal tenir en compte els costos operatius continus, els quals es redacten a continuació, i els costos indirectes de la gestió i la tramitació.
- S'agafa de referència un preu mitjà per habitatge a l'hora de realitzar els càlculs, ja que cada habitatge té un cost diferent degut a la ubicació, els metres quadrats i d'altres factors.
- Els habitatges destinats a polítiques socials és un àmbit poc explorat i força actual, així que algunes dades no es troben publicades al portal de transparència. Per tant, s'ha fet una aproximació dels imports de despeses i finançament.

❖ **Mobilització (Borsa de mediació)**

L'any 2022 es registren 47 habitatges “cedits per petits propietaris de la ciutat que el tenien buit”. Per tal d'augmentar el nombre d'habitatges a la borsa de mediació, es creen incentius com una bonificació de fins al 95% de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) i és interessant observar quins més ofereixen altres municipis. Per exemple, l'Oficina Local d'Habitatge d'Olot incentiva els propietaris a posar a disposició els seus habitatges a la borsa d'habitatge amb subvencions fins a 6.000€ per a la rehabilitació; a Barcelona és del 100% de tota la rehabilitació de l'habitatge (fins a un màxim de 20.000€) i, a més a més, ofereix una altra subvenció de 1.500€ si l'habitatge està buit i de 6.000€ en cas que estigui en procés judicial per liquidació de deute.

Així doncs, a Sant Feliu de Guíxols es podria implementar inicialment l'incentiu de rehabilitació d'habitatges, agafant com a referència la subvenció d'Olot de 6.000€. D'aquesta manera, assumirem que els habitatges nous que s'incorporin a la borsa de mediació demanaran la subvenció de rehabilitació. Cal tenir en compte que la bonificació de l'IBI suposa menys ingressos per l'ens local, per tant, tot i no ser exactament una despesa, és necessari saber que els ganxons paguen una mitjana de 485€ per aquest impost (Diari de Girona, 2021).

Com que l'ajuntament garanteix al propietari una cobertura de l'habitatge amb una assegurança multirisc de la llar, és una despesa a tenir en compte que suposa 300€ anualment (mitjana de diferents ofertes analitzades).

Respecte al finançament d'aquest mecanisme, l'ajuntament té un conveni de col·laboració amb l'AHC, relatiu al programa de mediació per al lloguer social per a l'any 2023 en el qual s'estableixen els següents pactes:

- Import per actuacions de mediació amb contractes nous (captació): 450€
- Import per actuacions de gestió i seguiment de contractes anteriors: 200€
- Aportació màxima: 16.150€

❖ **Adquisició a l'ús d'habitatges de bancs i grans tenidors**

Segons la llei 24/2015, els grans tenidors d'habitatge estan obligats a oferir un lloguer social obligatori i la durada màxima dels convenis és de 4 anys, amb opció d'una pròrroga d'altres 4 anys. Per tant, l'obtenció d'habitatges d'aquest sistema de convenis en realitat serà en quadriennis.

El principal gran tenidor és la Sareb, la qual cedeix actualment 11 habitatges al municipi i 9 d'ells estan destinats al col·lectiu més vulnerable. La contraprestació fixa mensual és de 125€/habitatge buit i 75€/habitatge ocupat; el manteniment, la gestió i l'IBI va a càrrec de l'ajuntament. En cas que calgués adequació de l'habitatge, la Sareb es faria càrrec del 50% de les reformes fins a un topall de 3.500€ per habitatge i per conveni.

En base del contracte que l'ajuntament faci amb les famílies, les diferents despeses aniran a càrrec d'una o l'altra part. Normalment, els inquilins paguen els subministraments i l'ens local assumeix les despeses de manteniment i reparació, les quals suposen 250€ anuals per habitatge, aproximadament. En aquest cas, també inclourem una assegurança multirisc per import de 300€ anuals.

En referència a la renda de lloguer, aquest no pot ser superior al contracte anterior o a l'índex de referència de preus per a contractes de lloguer que ha estat creat per l'AHC. Es calcula en funció dels ingressos ponderats de la unitat de convivència i no pot superar els següents paràmetres:

- el 10% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència < 0,89 de l'IRSC
- el 12% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència < del 0,95 de l'IRSC
- el 18% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència \geq del 0,95 de l'IRSC

Les zones geogràfiques a efectes d'aplicació de la normativa d'HPO determinen el preu màxim de venda i renda màxima de lloguer i el coeficient de ponderació dels ingressos familiars. A Catalunya s'estableixen 4 zones (A, B, C, D) i segons aquesta ubicació i el règim de qualificació d'HPO es determina el preu màxim. La taula següent mostra el preu per metre quadrat de la zona B, on s'inclou Sant Feliu de Guíxols.

Taula 6. Preu de compravenda i lloguer d'HPO segons el seu règim de qualificació a la zona B

Règims de qualificació d'HPO		Venda	Lloguer
Règim general	Ingressos familiars ponderats < 2,5 l'IRSC	2.241,96€/m2	8,41€/m2
Règim especial	Ingressos familiars ponderats < 5 l'IRSC	2.101,84€/m2	7,88€/m2
Règim preu concertat	Ingressos familiars ponderats < 6,5 l'IRSC	2.183,04€/m2	8,41€/m2

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Agència Catalana d'Habitatge

Tenint en compte aquestes dades i sabent que el preu mensual mitjà del lloguer al 2023 a la localitat va ser de 663,94€, assumirem que el preu mitjà del lloguer social s'aproxima a 350€ mensuals. Així doncs, com que l'ajuntament es fa càrrec de la diferència entre el que ha de pagar al propietari i el que cobra de les famílies, es considera aquest cobrament de 350€ com un finançament parcial. No obstant això, en aquest supòsit els habitatges de la Sareb cobreixen les necessitats, així que assumirem que el pagament mitjà de les famílies és de 100€ al mes tal com indica el conveni amb la Sareb.

A més a més, l'AHC ofereix una subvenció per aquelles entitats locals que gestionen habitatges que formen part del Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials, fins a 150€ per habitatge al mes.

❖ Adquisició de la propietat d'habitatges

L'AHC posa a disposició un aplicatiu d'ofertes d'habitatges del municipi pels ajuntaments perquè puguin decidir en un termini de temps exercir el dret de tanteig i retracte. D'aquesta manera, l'import mitjà de la compra d'habitatges socials és de 80.000€, dins dels quals s'inclouen les despeses notariales i registrals. En aquest cas, també s'ha de tenir en compte com a despesa l'assegurança multirisc (300€/any) i el manteniment (250€/any).

La Diputació de Girona ofereix una subvenció als ajuntaments de la província per a l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials, en la qual es poden presentar fins a 3 sol·licituds, cadascuna amb un sol habitatge, de com a màxim 40.000 € i com a mínim 10.000€ per cada un. A més a més, ofereix un altre tipus de subvenció per adequació d'habitatges que, en el cas de Sant Feliu de Guíxols perquè es registren més de 20.000 habitants, cobreix la meitat de la inversió fins a un topall de 10.000€. Es calcula que de mitjana es necessiten 10.000€ per l'adequació dels habitatges comprats, així que la subvenció de la Diputació de Girona serà de 5.000€.

En aquest cas, també es pot sol·licitar la subvenció de l'AHC amb import de 150€ per habitatge al mes.

❖ **Obra nova**

El procés habitual a seguir per la creació d'obra nova és la redacció d'avantprojecte, la compra de la finca o convenis amb les administracions generals, un pla de millora urbana i l'execució de la urbanització i de l'edificació amb direcció d'obres. Agafant com a referència els tres projectes de construcció d'habitatge assequible que presenta el PLH, de mitjana obtenim que el cost de construcció (incloses despeses intermèdies) d'un habitatge de 70m² és de 125.105€.

S'estableix una mitjana de superfície de 70m² per la construcció de nous habitatges per dues raons. En primer lloc, la majoria dels habitatges al municipi tenen entre 61 m² i 90 m² i, en segon lloc, l'ajuntament compta amb un projecte de construcció d'habitatges d'aquestes dimensions.

A l'hora de finançar el pla d'inversió, cal tenir en compte que les tres fonts d'ingressos més comunes dels ajuntaments són els deutes amb entitats de crèdit, les alienacions de béns i les subvencions, les quals s'han de destinar exclusivament a les activitats per les quals van ser atorgades (article 40, TRLRHL). Segons el PLH, l'ajuntament té capacitat d'endeutament.

L'Estat compta amb un programa d'ajudes a la construcció d'habitatge de lloguer social en edificis energèticament eficients destinant 700€/m² fins a un màxim de 50.000 € per habitatge. Respecte a la subvenció de la Generalitat, l'import és de 450€/m² amb un màxim de 33.750€ per habitatge.

Cal destacar que l'AHC ha analitzat que el 70% dels HPO han estat construïts per promotors privats en els últims deu anys. Per tant, a l'hora de fer els càlculs i per tal d'impulsar la promotora pública, assumirem que l'ajuntament s'ha de fer càrrec del 40% del nombre d'habitatges socials previstos d'obra nova.

Taula 7. Quadre resum del pressupost anual associat a la projecció d'habitatges socials a Sant Feliu de Guíxols. Càlcul per habitatge.

	Despeses		Finançament	
Mobilització	Bonificació 95% IBI	461,00 €	Captació	450,00 €
	Rehabilitació	6.000,00 €	Seguiment	200,00 €
Adquisició ús	Contraprestació	1.200,00 €	Renda	1.200,00 €
	Bonificació IBI	485,00 €	Adequació Sareb	875,00 €
	Assegurança multirisc	300,00 €	Subvenció AHC	1.800,00 €
	Manteniment	250,00 €		
	Adequació ajuntament	1.750,00 €		
Adquisició propietat	Adquisició	80.000,00 €	Subv ddgi adquisició, màx. 3 hab	40.000,00 €
	Adequació	10.000,00 €		
	Assegurança multirisc	300,00 €	Subv ddgi adequació	5.000,00 €
	Manteniment	250,00 €	Subvenció AHC	1.800,00 €
Obra nova	Cost construcció	125.105,00 €	Subv. Estat	49.000,00 €
	Assegurança multirisc	3.600,00 €	Subv. Generalitat	31.500,00 €
	Manteniment	250,00 €		

Font: Elaboració pròpia

5. Anàlisi empírica

La taula 15 presenta els principals resultats de la investigació, resumits en quatre quinquennis per cada una de les quatre vies. S'haurien de crear 1.275 habitatges destinats a polítiques socials al llarg dels vint anys vinents, amb un pressupost total de 47.644.579,91€.

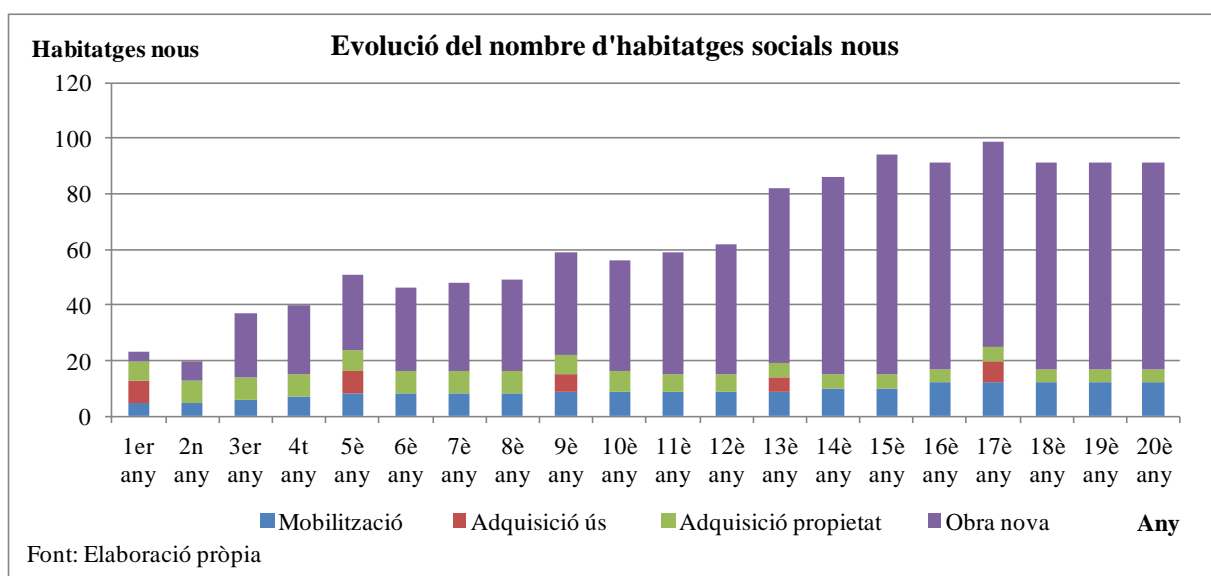
Taula 8. Projecció en quinquennis d'habitatges socials en Sant Feliu de Guíxols per complir l'objectiu de solidaritat urbana i el pressupost associat

Sant Feliu de Guíxols	1er quinquenni		2n quinquenni		3er quinquenni		4t quinquenni		TOTAL	
	Habitatges	Pressupost	Habitatges	Pressupost	Habitatges	Pressupost	Habitatges	Pressupost	Habitatges	Pressupost
Mobilització	31	179.024,15 €	42	232.112,25 €	47	304.997,79 €	60	462.259,46 €	180	1.178.393,65 €
Adquisició ús	16	10.904,80 €	6	24.809,29 €	5	31.585,68 €	8	63.821,16 €	35	131.120,93 €
Ad. propietat	39	1.651.168,60 €	38	1.747.633,25 €	27	1.163.025,15 €	25	1.131.541,13 €	129	5.693.368,12 €
Obra nova	85	2.462.037,58 €	172	5.809.201,41 €	304	12.162.994,97 €	370	17.114.918,30 €	931	37.549.152,27 €
SUBTOTAL	165	4.303.135,13 €	262	7.813.756,21 €	383	13.662.603,59 €	465	18.772.540,06 €	1275	44.552.034,98 €
D. Personal		662.365,03 €		731.304,51 €		807.419,27 €		891.456,12 €		3.092.544,93 €
TOTAL		4.965.500,15 €		8.545.060,72 €		14.470.022,87 €		19.663.996,18 €		47.644.579,91 €

Font: Elaboració pròpia

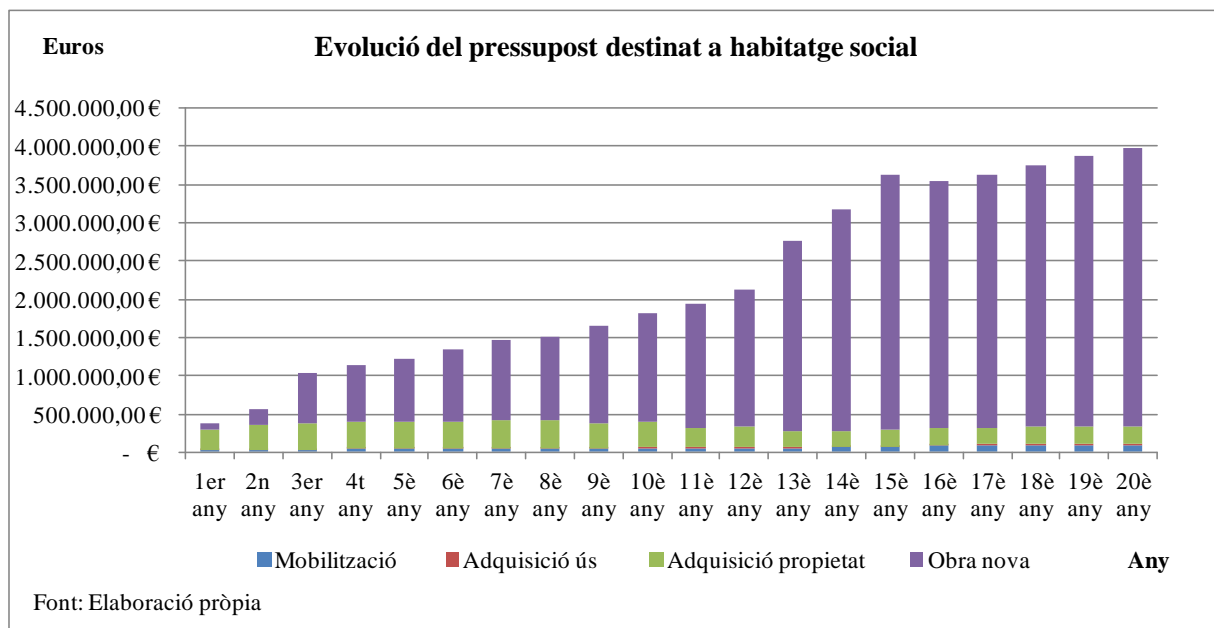
A grans trets, en el gràfic 3 observem que al llarg que passa el temps es requeriran més habitatges nous en el mateix interval d'anys, la majoria dels quals s'aconseguirien mitjançant obra nova (73%) amb un creixement logístic. Contràriament, el mecanisme amb menys habitatges socials és el de l'adquisició a l'ús, amb l'objectiu d'obtenir 35 habitatges (2,75%) al llarg dels vint anys de manera constant. Respecte a les altres dues vies, la mobilització té tendència creixent al llarg dels anys (14,12%) mentre que l'adquisició de la propietat experimenta un lleu decreixement (10,12%).

Gràfic 2. Evolució del nombre d'habitatges socials nous a Sant Feliu de Guíxols



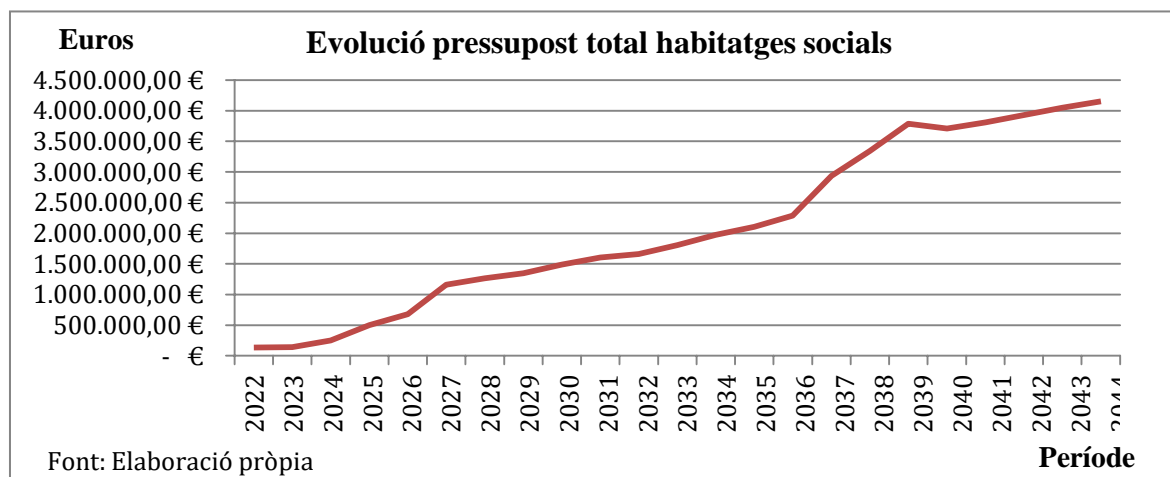
En referència al pressupost que cal destinar a l'objectiu de la solidaritat urbana, s'hauria d'anar augmentant gradualment cada any (Gràfic 4). El salt més destacable se situa entre el segon i el tercer quinquenni a conseqüència de la gran inversió en nous habitatges d'obra nova. Observant el gràfic, es detecta ràpidament que la via que requerirà més pressupost seria l'obra nova, especialment a mesura que passa el temps. Tanmateix, el sumatori dels altres tres mecanismes es manté sempre per sota de 500.000€, suposant el 8% del pressupost destinat l'últim any.

Gràfic 3. Evolució del pressupost destinat a habitatges socials nous a Sant Feliu de Guíxols



Vista l'evolució del pressupost total destinat a habitatges socials, incloses les despeses de personal, i començant amb les referències reals dels anys 2022, 2023 i 2024, veiem un increment progressiu al llarg dels anys amb canvis més importants entre el 2023 i 2027 i entre el 2036 i 2039, corresponent al tercer quinquenni.

Gràfic 4. Evolució del pressupost total destinat a habitatges socials nous a Sant Feliu de Guíxols



6. Conclusions

Després de tota l'anàlisi anterior, s'ha determinat que l'ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, al llarg d'un període de 20 anys, necessitaria obtenir 180 habitatges mitjançant la borsa de mediació destinant 1.178.393,65€; fer convenis amb grans tenidors com la Sareb i obtenir 35 habitatges nous per 362.120,93€; comprar 129 edificis per a ús residencial per 5.842.363,12€; i construir 931 habitatges per 37.549.152,2€. D'aquesta manera, es podria assolir l'objectiu de la solidaritat urbana definit pel PTSH, el qual marca que el 15% dels habitatges principals s'han de destinar a polítiques socials.

La situació actual de l'ens local s'allunya d'aquest objectiu, tot i que aquest any 2024 es comença a mostrar tendències per assolir-lo, perquè s'han introduït dues noves aplicacions pressupostàries d'inversió, incrementant considerablement el crèdit d'aquestes partides. Malgrat això, caldria crear més aplicacions i dotar-les de més pressupost per tal d'aconseguir l'objectiu. Com a mínim, seria necessari una partida per la construcció d'habitatges (separar-la de l'adquisició de la propietat), una altra per les subvencions de rehabilitació pels propietaris que posin a disposició els habitatges a la borsa de mediació i una altra per l'adequació d'habitatges procedents de convenis de cessió (separar-la de manteniment). Des de l'àrea d'habitatge estan treballant en nous mecanismes per obtenir habitatges socials, com per exemple la masoveria, la qual cosa també necessitaria una altra aplicació pressupostària.

També cal esmentar que l'augment dràstic d'obra nova d'HPO és la dada més rellevant perquè, tot i preveure que el sector privat construirà el 60% dels habitatges nous establert pel PTSH, suposa una gran inversió per l'ajuntament, la qual cosa s'hauria de traduir en un canvi important en la distribució del pressupost total de despeses.

Ara bé, les projeccions són estimacions de la realitat, la qual és molt més complexa i pateix canvis constants, així que periòdicament s'hauria d'anar revisant i ajustant per tal de mostrar les dades més actuals. Tanmateix, l'última actualització del PTSH és de fa tres anys i els objectius definits segurament canviaran quan es redacti el pla definitiu.

En conclusió, un cop entri en vigor el PTSH, l'ajuntament de Sant Feliu de Guíxols necessitaria fer una gran inversió en habitatges destinats a polítiques socials per tal d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana.

7. Valoració i agraïments

Al llarg d'aquest treball s'han trobat escletxes que es poden debatre per tal de millorar la situació futura dels habitatges destinats a polítiques socials. Personalment, considero que el PTSH té objectius ambiciosos i, en tot cas, veuria més factible i eficient que el pressupost destinat a la mobilització, el lloguer i la compra fos més equilibrat amb relació a la construcció de nous habitatges, per tal d'incentivar l'economia del sector immobiliari rehabilitant edificis, com a mínim la primera dècada. D'aquesta manera, es podria aconseguir menys urbanització de zones naturals. En Comú podem, un partit polític del municipi, aposta per la inclusió de 30 habitatges socials a la borsa de mediació anualment, un nombre força més elevat que la proposta del PTSH (Ràdio Sant Feliu, 2024), la qual cosa es podria assolir invertint i creant incentius.

Un altre punt a debatre és que la realitat mostra que la construcció d'habitatges comporta una llarga durada, tant pels tràmits com per la mà d'obra, especialment per les entitats locals, ja que els procediments són lents. A més a més, les administracions públiques no són promotores potents de construcció en comparació al sector privat i no tenen els recursos necessaris per realitzar tanta inversió en el període analitzat.

Per tant, proposaria una projecció dels habitatges socials nous que s'han de crear amb una distribució més proporcional al pressupost de les diferents vies, potenciant la mobilització i l'adquisició a l'ús, per tal d'obtenir una visió més realista.

L'àmbit dels habitatges socials està relacionat amb un gran ventall de temes dels quals es podrien fer estudis, com per exemple analitzar l'impacte de l'augment d'habitatge social en els diferents col·lectius de persones (com els joves) o investigar altres vies de creació d'habitatge social com la masoveria.

En última instància, voldria dedicar aquest espai per agrair, en primer lloc, al meu tutor per guiar-me, assessorar-me i acompanyar-me al llarg d'aquest treball. En segon lloc, a la tècnica de l'àrea d'habitatge de Sant Feliu de Guíxols, la Núria, per introduir-me el tema d'habitatges destinats a polítiques socials i el PTSH, així com donar-me indicacions i explicacions per apropar el treball a la realitat. També donar les gràcies a la meva professora Maria del Mar per proporcionar-me informació sobre la Diputació de Girona. Finalment, voldria agrair els meus familiars i amics que m'han donat suport al llarg d'aquest treball.

Referències bibliogràfiques

Agència de l'Habitatge de Catalunya Gencat.cat. Disponible en: http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/mesures-urgents-en-lambit-de-lhabitatge/lloguer-social-obligatori/tinc-dret-al-lloguer-social-obligatori/!ut/p/z1/xZJRT8IwFIV_zR5rL2yD4tsiBiGgRhRGX0y7XbaarR1dQeOvt6iJiRGFJ_vU9p7cfuf0Uk5TyrXYqUI4ZbSo_HnFe4_sdjC6YIF3CneTCJJ4PByNWRQCRHT5I4D7MhxYCdAF5ZRn2jWupCtRZpkI4BllAC3aHao2gBrbrcWWbG2B2rUENalELZUjOZKqFH4nXIEBVJUptmhJazIIKmJktfdhrArAKZ2R3KIjvnBQt0dpMpV7kJx1MY4F6Q6imER9GRPGZE4A486gnw96IKW3zv9yN6G8qIz8CDLRMmQF5RbXaNgeba2_Lp1rzigPw9EJpZ4VGF8BP6tK0jqZfKrryfcPJj_q0PmJfr41ZIuhbzhl4fzyGkK4iU5uOHmP55fz8DbV02bDEz8CRjt88Q7_ewY8U9fOLmY--ka4kii9NjT9JKHpkST-pw6_cCRJUz_ULOytZy6WcbN7vV_XS9YmyRv7t29O/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/ (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Ajuntament *Habitatge, Guixols.cat*. Disponible en: <https://www.guixols.cat/pla-de-barris/actuacions-socioeconomicas/542-ajuntament-de-sant-feliu-serveis-municipals/5899-servei-municipal-d-habitatge.html> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Ajuntament *Sant Feliu de Guíxols té 47 habitatges d'ús social cedits per petits propietaris de la ciutat que el tenien buit, Guixols.cat*. Disponible en: <https://www.guixols.cat/noticies/9688-sant-feliu-de-guixols-te-47-habitatges-d-us-social-cedits-per-petits-propietaris-de-la-ciutat-que-el-tenien-buit> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

de Barcelona, A.) *Consorci de l'Habitatge, Bcn.cat*. Disponible en: <https://www.bcn.cat/consorcihabitatge/ca/borsa-habitatge.html> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

BOE-A-2003-21614 Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21614> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

BOE-A-2004-4214 Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

BOE-A-2008-19916 Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales) Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-19916> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

BOE-A-2012-5730 Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-5730> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

BOE-A-2022-22128 Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023 Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-22128> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Boletín especial Vivienda Social *DE VIVIENDA Y SUELO*, *Archive.org*. Disponible en: <https://web.archive.org/web/20231024190601/https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdf/handler.ashx?idpub=BAW072> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

del Carrer-ECP, G. D. *Guixols des del Carrer-ECP*, *Guixolsdesdelcarrer.cat*. Disponible en: <https://guixolsdesdelcarrer.cat/?p=5270> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Contenido (2024) *Què és un gran tenidor de vivenda a Catalunya?*, *Grup Solfinc*. Solfinc. Disponible en: <https://www.solfinc.com/que-es-un-gran-tenidor-de-vivenda-a-catalunya/> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

De, V. 11 D. *PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA*, *Gencat.cat*. Disponible en: https://territori.gencat.cat/web/shared/Transparencia/normativa-en-tramit/VPD/en-tramit/decrets/decret-pla-territorial-sectorial-habitatge/audiencia-informacio-publica-vigent/PTSH_11octubre21.pdf (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Document Portal Jurídic de Catalunya. Disponible en: <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=850616> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Document Portal Jurídic de Catalunya. Disponible en: <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/l/2007/12/28/18> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Document Portal Jurídic de Catalunya. Disponible en: <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Document Portal Jurídic de Catalunya. Disponible en: <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=864986> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Document Portal Jurídic de Catalunya. Disponible en: <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=700006> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Fase 3: Document final *Pla local d'habitatge*, *Guixols.cat*. Disponible en: https://ciutadania.guixols.cat/uploads/PLH-Sant-Feliu-de-Guixols-2022-2027_5416.pdf (Consultado: el 18 de abril de 2024).

de Girona, D. *Subvencions als ajuntaments per a l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials (2023)*, *Ddgi.cat*. Disponible en: <https://www.ddgi.cat/web/servei/8231/subvencions-als-ajuntaments-per-a-l-adquisicio-d-habitatges-destinats-a-politiques-socials-2023> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

de Girona, D. *Subvencions als ajuntaments per inversions en l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials (2024)*, *Ddgi.cat*. Disponible en: <https://www.ddgi.cat/web/servei/8477/subvencions-als-ajuntaments-per-a-l-adquisicio-d-habitatges-destinats-a-politiques-socials-2024> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Girona, F. b. (2021) *MAPA, Diari de Girona*. Disponible en:
<https://www.diaridegirona.cat/economia/2021/06/30/ibi-municipi-consulta-54485445.html>
(Consultado: el 18 de abril de 2024).

Guixols des del Carrer demana solucions per fomentar l'habitatge social - Ràdio Sant Feliu 107.0 FM (2023) *Ràdio Sant Feliu 107.0 FM*. Disponible en:
<https://www.rsf.cat/guixols-des-del-carrer-demana-solucions-per-fomentar-lhabitatge-social/>
(Consultado: el 18 de abril de 2024).

Guixols des del Carrer portarà a Ple mesures per millorar la situació de l'habitatge a Sant Feliu (2024) *Ràdio Sant Feliu 107.0 FM*. Disponible en:
<https://www.rsf.cat/guixols-des-del-carrer-portara-a-ple-mesures-per-millorar-la-situacio-de-lhabitatge-a-sant-feliu/> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Impost de béns immobles de naturalesa urbana (IBI) Idescat.cat. Disponible en:
<https://www.idescat.cat/pub/?id=ibi&n=173&geo=mun:171609> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

INAP “Subvenciones para la promoción de viviendas con protección oficial en régimen de alquiler o cesión de uso”. Disponible en:
<https://laadministracionaldia.inap.es/noticia.asp?id=1234212> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Lloguers per àmbits geogràfics Habitatge. Disponible en:
https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/ (Consultado: el 18 de abril de 2024).

No title Bing.com. Disponible en:
<https://www.bing.com/ck/a?!&&p=aaba60f438697184JmltdHM9MTcxMjI3NTIwMCZpZ3VpZD0xYWRhMTQxNy01Y2Y2LTYwZjktM2RjMy0wMDAyNWQ0ZjYxMTcmaW5zaWQ9NTQ0OA&ptn=3&ver=2&hsh=3&fclid=1ada1417-5cf6-60f9-3dc3-00025d4f6117&psq=habitatges+socials+d%27inclusio+definicio&u=a1aHR0cHM6Ly93d3cuYmFyY2Vsb25hLmNhdC9iYXJjZWxvbmFpbmNsdXNpdmEvY2EvMjAxOC82L01hbnVhYm93Z2FuaXR6YWNpb1hISUlyMDE3REVGLnBkZiM6fj0ZXh0PUVscyUyMGhhYml0YXRnZXMMjBkJUUYjTgwJTk5aW5jbHVzaSVDMyVCMYUyMHMIQzMIQjNuJTlwaGFiaXRhdGdlcyUyMGRlJTlwcXVhbGl0YXQlMkMlMjB0ZW1wb3JhbHMscGVyJTlwdGFsJTlWZCVFMiU4MCU5OWFmYXZvcmlyJTlwbGEIMjBzZXZhJTlWY29tcGxldGEIMjBpbmRlZ3JhY2klQzMIQjMlMjBzb2NpYWwu&ntb=1> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Pareja, C. (2023) *Tres de cada cuatro VPO en España están construidas por promotores privados, idealista/news*. Disponible en:
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/08/14/807334-tres-de-cada-cuatro-vpo-en-espana-estan-construidas-por-promotores-privados> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes Gob.es. Disponible en:
https://www.transportes.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/agenda_urbana_y_vivienda/programa-de-ayuda-la-construccion-de-viviendas-

en-alquiler-social-en-edificios-energeticamente-eficientes (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Propietari Olot.cat. Disponible en: <https://habitatge.olot.cat/index.php/propietari/> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Registre de Sol·licitants d'HPO - Agència de l'Habitatge de Catalunya Registresolicitants.cat. Disponible en: <https://www.registresolicitants.cat/registre/paginas/pagina.jsp?idPagina=11> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Sareb cede 9 viviendas para fines sociales al Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols (Girona) Compromiso RSE. Disponible en: <https://www.compromisorse.com/rse/2020/06/11/sareb-cede-9-viviendas-para-fines-sociales-al-ayuntamiento-de-sant-feliu-de-guixols-girona/> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Subvencions a la promoció d'Habitatge. Disponible en: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ajuts/ajuts-promocio-habitatge-protectit/subvencions-promocio/> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Título I. De los derechos y deberes fundamentales - Constitución Española Congreso.es. Disponible en: <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=47&tipo=2> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Zones geogràfiques a efectes d'aplicació de la normativa d'habitatges de protecció oficial Habitatge. Disponible en: https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/arees_i_zones_de_referencia/zones-de-protectio-oficial/ (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Parlament.cat. Disponible en: <https://www.parlament.cat/document/cataleg/48089.pdf> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Gencat.cat. Disponible en: https://aplicacions.economia.gencat.cat/wpres/AppPHP/2022/pdf/PRE_L_CAT.pdf (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Gencat.cat. Disponible en: https://aplicacions.economia.gencat.cat/wpres/AppPHP/2023/pdf/PRE_L_CAT.pdf (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Seu-e.cat. Disponible en: <https://www.seu-e.cat/ca/web/santfeliudeguixols/govern-obert-i-transparencia/gestio-economica/pressupost/pressupost/despeses-classificacio-economica> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Guixols.cat. Disponible en: https://ciutadania.guixols.cat/uploads/Estat-despeses-2022-Ajuntament_5152.pdf (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Guixols.cat. Disponible en: <https://ciutada.guixols.cat/OAC/download/67ef852d-e467-4511-8566-6bcb971b195e> (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Guixols.cat. Disponible en: https://ciutadania.guixols.cat/uploads/PRESSUPOST-DESPESES-2024_6523.pdf (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Ddgi.cat. Disponible en:

https://seu.ddgi.cat/web/recursos/document/12244/12952/Convocatoria_de_subvencions_als_ajuntaments_per_a_l_adquisicio_d_habitatges_destinats_a_politiques_socials_2023.pdf (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Gencat.cat. Disponible en: [http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/7886ad9d-028f-453f-877f-](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/7886ad9d-028f-453f-877f-7bb3ec745c61/ca+Sant+Feliu+de+Guixols.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=7886ad9d-028f-453f-877f-7bb3ec745c61)

[7bb3ec745c61/ca+Sant+Feliu+de+Guixols.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=7886ad9d-028f-453f-877f-7bb3ec745c61](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/7886ad9d-028f-453f-877f-7bb3ec745c61/ca+Sant+Feliu+de+Guixols.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=7886ad9d-028f-453f-877f-7bb3ec745c61) (Consultado: el 18 de abril de 2024).

Annexos

1. Llistat de paraules claus

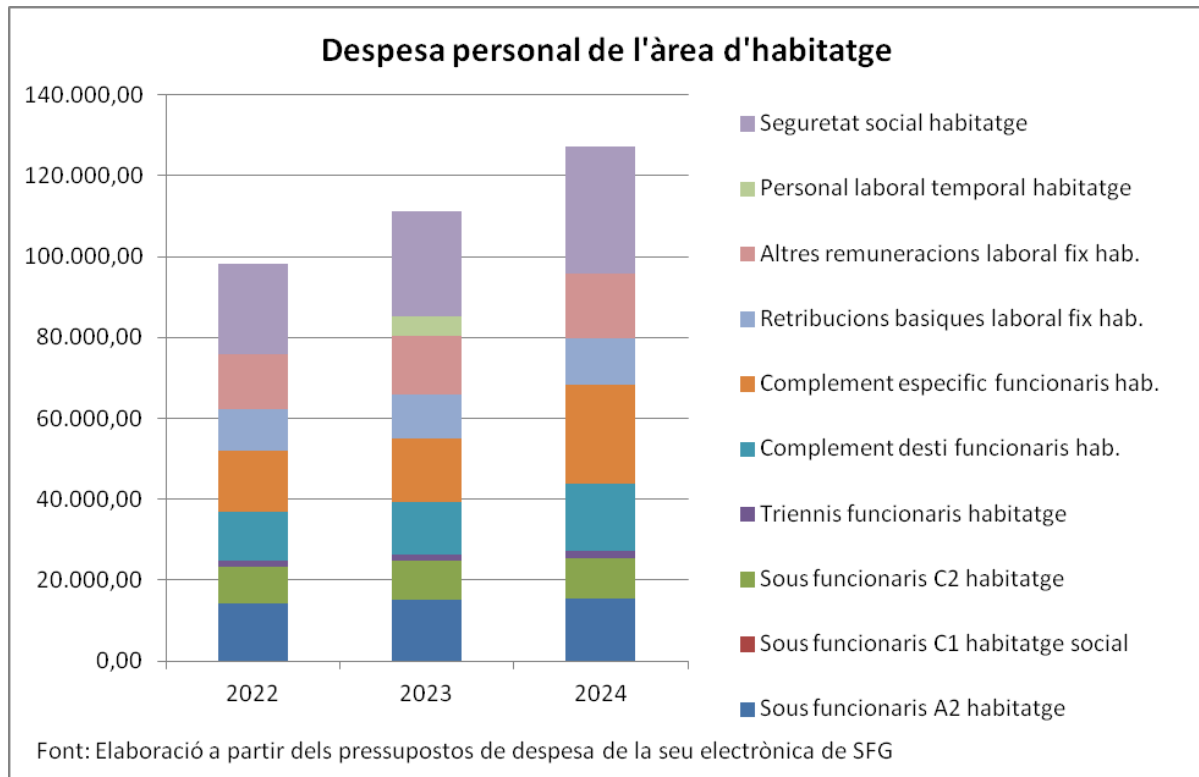
- **Habitatges amb protecció oficial (HPO):** declarats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) a petició d'un promotor i regulats pel Pla per al Dret a l'Habitatge (Decret 75/2014). Els adquirents d'habitatges amb protecció oficial l'han de destinar a residència habitual i permanent, i no el poden cedir o llogar a altres persones, excepte en situacions excepcionals i prèvia autorització de l'AHC.
- **Habitatges d'inclusió:** habitatges de qualitat, temporals i adaptats en funció de les necessitats de la persona, destinats a atendre persones o famílies en situació d'exclusió social que requereixen una atenció especial, per la qual cosa compten amb suport i seguiment socioeducatiu per tal d'afavorir la seva completa integració social.
- **Persones acreditades en risc d'exclusió residencial** (Llei 24/2015, article 5): aquelles que no tenen cap altre habitatge en propietat a Catalunya i els ingressos de la unitat de convivència es situen per sota dels següents barems de renda:
 - Persones soles: <2 IRSC.
 - Unitats de convivència: <2,5 IRSC.
 - Unitats de convivència amb persones discapacitades o amb gran dependència: < 3 IRSC.
- **IRSC (Indicador de Renda de Sufficiència):** indicador que estableix el nivell d'ingressos sota el qual es considera que no es pot viure amb dignitat i que permet accedir a prestacions socials de caràcter econòmic. Es fixa periòdicament mitjançant les lleis de pressupostos de la Generalitat de Catalunya.
- **Tanteig i retracte:** Instrument de política de sòl i habitatge que té com a objectiu constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i habitatge i facilitar el compliment dels seus objectius. Són facultats d'adquisició preferent de terrenys que l'administració titular del dret pot exercitar en àrees delimitades prèviament en el planejament urbanístic.

2. Llistat d'abreviacions i de normativa

- **HPO:** Habitatges amb protecció oficial
- **PTSH:** Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge
- **PLH:** Pla Local de l'Habitatge
- **Sareb:** Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria
- **AHC:** Agència de l'Habitatge de Catalunya
- **LLBRL:** Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local
- **LDH:** Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- **TRLRHL:** Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals
- **LLOEPSF:** Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera
- Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària
- Llei 31/2022, de 23 de desembre, de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2023
- Ordre EHA/3565/2008, de 3 de desembre, per la qual s'aprova l'estructura dels pressupostos de les entitats locals
- Resolució de 20 de gener de 2014, de la Direcció General de Pressupostos, per la qual s'estableixen els codis que defineixen la classificació econòmica
- Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge,
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

3. Gràfics i taules

Gràfic 5. Despesa assignada a les aplicacions pressupostàries relacionades amb el personal de l'àrea d'habitatge de Sant Feliu de Guíxols



Taula 9. Projectió del nombre anual de nous habitatges socials en les àrea de demanda forta i acreditada tipus 2 per complir l'objectiu de solidaritat urbana

Tipus		Any	1er any	2n any	3er any	4t any	5è any	6è any	7è any	8è any	9è any	10è any	11è any	12è any	13è any	14è any	15è any	16è any	17è any	18è any	19è any	20è any		
Mobilització	Habitatges nous	131	131	170	180	215	220	230	245	250	265	281	285	290	307	300	400	400	400	400	400	400	400	
	% sobre el total	27,18%	21,94%	15,87%	15,49%	17,32%	15,88%	16,02%	16,45%	15,53%	15,59%	15,03%	14,61%	11,89%	11,32%	10,15%	12,52%	12,42%	12,40%	12,38%	12,38%	12,38%	12,38%	
Adquisició ús lloguer	Habitatges nous	50	50	50	50	50	50	46	46	48	44	44	44	18	18	18	18	74	76	80	85	86	86	
	% sobre el total	10,37%	8,38%	4,67%	4,30%	4,03%	4,03%	3,20%	3,09%	2,98%	2,59%	2,35%	0,92%	0,74%	0,66%	0,61%	2,32%	2,36%	2,48%	2,63%	2,63%	2,66%	2,66%	
Adquisició propietat	Habitatges nous	210	225	230	230	225	220	220	220	217	211	200	192	170	170	160	160	185	185	185	185	185	185	
	% sobre el total	43,57%	37,69%	21,48%	19,79%	18,13%	15,88%	15,32%	14,78%	13,48%	12,41%	10,70%	9,84%	6,97%	6,27%	5,41%	5,01%	5,74%	5,74%	5,73%	5,73%	5,73%	5,73%	
Obra nova	Habitatges nous	91	191	621	702	751	895	940	978	1095	1180	1345	1456	1962	2216	2477	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
	% sobre el total	18,88%	31,99%	57,98%	60,41%	60,52%	64,62%	65,46%	65,68%	68,01%	69,41%	71,93%	74,63%	80,41%	81,74%	83,82%	80,15%	79,48%	79,38%	79,26%	79,26%	79,23%	79,23%	
TOTAL		482	597	1071	1162	1241	1385	1436	1489	1610	1700	1870	1951	2440	2711	2955	3194	3221	3225	3225	3230	3231	3231	
TOTAL PER QUINQUENNIS						4553				7620					11927							16101		
% sobre el quinquenni		10,59%	13,11%	23,52%	25,52%	27,26%	18,18%	18,85%	19,54%	21,13%	22,31%	15,68%	16,36%	20,46%	22,73%	24,78%	19,84%	20,00%	20,03%	20,06%	20,07%	20,07%	20,07%	

Font: Elaboració pròpia a partir del PTSH

Com que sabem el nombre total d'habitatges socials a tenir al final de cada quinquenni (definit pel PTSH), apliquem els percentatges trobats en la taula anterior per saber el nombre d'habitatges totals anuals a Sant Feliu de Guíxols i, posteriorment, apliquem els percentatges per calcular el nombre d'habitatges de cada tipus.

Taula 10. Projectió del nombre anual de nous habitatges socials en Sant Feliu de Guíxols per complir l'objectiu de solidaritat urbana i el pressupost associat

Tipus	Any	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	TOTAL		
Mobilització	Habitatges nous	5	5	6	7	8	8	8	8	9	9	9	9	9	10	10	12	12	12	12	12	12	180	
	Cost	32.303,75 €	32.949,83 €	40.330,59 €	47.993,40 €	55.946,59 €	57.065,52 €	58.206,83 €	59.370,97 €	68.128,19 €	69.490,75 €	70.880,56 €	72.298,18 €	73.744,14 €	83.576,69 €	85.248,22 €	104.343,83 €	106.430,70 €	108.559,32 €	110.730,50 €	112.945,11 €	112.945,11 €	1.450.543,65 €	
	Finançament	1.000,00 €	3.250,00 €	5.700,00 €	8.600,00 €	11.950,00 €	15.550,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €	272.150,00 €
	Pressupost	31.303,75 €	29.699,83 €	34.630,59 €	39.393,40 €	43.996,59 €	41.515,52 €	42.056,83 €	43.220,97 €	51.978,19 €	53.340,75 €	54.730,56 €	56.148,18 €	57.594,14 €	67.426,69 €	69.098,22 €	88.193,83 €	90.280,70 €	92.409,32 €	94.580,50 €	96.795,11 €	96.795,11 €	1.178.393,65 €	
Adquisició ús	Habitatges nous	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	
	Cost	31.880,00 €	32.517,60 €	33.167,95 €	33.831,31 €	34.507,94 €	35.198,10 €	35.902,06 €	36.620,10 €	28.014,38 €	28.574,66 €	29.146,16 €	29.729,08 €	25.269,72 €	25.775,11 €	26.290,61 €	26.816,43 €	43.764,41 €	44.639,70 €	45.532,49 €	46.443,14 €	46.443,14 €	673.620,93 €	
	Finançament	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	23.250,00 €	23.250,00 €	23.250,00 €	23.250,00 €	19.375,00 €	19.375,00 €	19.375,00 €	19.375,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	542.500,00 €
	Pressupost	880,00 €	1.517,60 €	2.167,95 €	2.831,31 €	3.507,94 €	4.198,10 €	4.902,06 €	5.620,10 €	4.764,38 €	5.324,66 €	5.896,16 €	6.479,08 €	5.894,72 €	6.400,11 €	6.915,61 €	7.441,43 €	12.764,41 €	13.639,70 €	14.532,49 €	15.443,14 €	15.443,14 €	131.120,93 €	
Adquisició propietat	Habitatges nous	7	8	8	8	8	8	8	8	7	6	6	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	125	
	Cost	633.888,00 €	738.888,00 €	753.665,76 €	768.739,08 €	753.665,76 €	768.739,08 €	784.113,86 €	768.739,08 €	686.099,62 €	699.821,62 €	588.085,39 €	599.847,10 €	509.870,04 €	499.872,58 €	509.870,04 €	520.067,44 €	509.870,04 €	520.067,44 €	530.468,78 €	520.067,44 €	520.067,44 €	12.664.468,12 €	
	Finançament	369.320,00 €	407.080,00 €	407.080,00 €	407.080,00 €	407.080,00 €	407.080,00 €	407.080,00 €	407.080,00 €	369.320,00 €	369.320,00 €	331.560,00 €	331.560,00 €	293.800,00 €	293.800,00 €	293.800,00 €	293.800,00 €	293.800,00 €	293.800,00 €	293.800,00 €	293.800,00 €	293.800,00 €	293.800,00 €	6.971.040,00 €
	Pressupost	264.530,00 €	331.808,00 €	346.585,76 €	361.659,08 €	346.585,76 €	361.659,08 €	377.033,86 €	361.659,08 €	316.779,62 €	330.501,62 €	256.525,39 €	268.287,10 €	216.070,04 €	206.072,58 €	216.070,04 €	226.267,44 €	216.070,04 €	226.267,44 €	236.668,78 €	226.267,44 €	226.267,44 €	5.693.368,12 €	
Obra nova	Habitatges nous	3	7	23	25	27	30	32	33	37	40	44	47	63	71	79	74	74	74	74	74	74	931	
	Cost	150.786,00 €	358.870,68 €	1.202.729,45 €	1.333.460,91 €	1.468.940,54 €	1.664.799,28 €	1.811.301,62 €	1.905.262,89 €	2.178.927,92 €	2.402.709,71 €	2.695.840,29 €	2.937.240,54 €	4.015.895,25 €	4.616.367,21 €	5.239.251,69 €	5.005.806,55 €	5.105.922,68 €	5.208.041,13 €	5.312.201,95 €	5.418.445,99 €	5.418.445,99 €	60.032.802,27 €	
	Finançament	72.450,00 €	169.050,00 €	555.450,00 €	603.750,00 €	652.050,00 €	724.500,00 €	772.800,00 €	796.950,00 €	893.550,00 €	966.000,00 €	1.062.600,00 €	1.135.050,00 €	1.521.450,00 €	1.714.650,00 €	1.907.850,00 €	1.787.100,00 €	1.787.100,00 €	1.787.100,00 €	1.787.100,00 €	1.787.100,00 €	1.787.100,00 €	22.483.650,00 €	
	Pressupost	78.336,00 €	189.820,68 €	647.279,45 €	729.710,91 €	816.890,54 €	940.299,28 €	1.038.501,62 €	1.108.312,89 €	1.285.377,92 €	1.436.709,71 €	1.633.240,29 €	1.802.190,54 €	2.494.445,25 €	2.901.717,21 €	3.331.401,69 €	3.218.706,55 €	3.318.822,68 €	3.420.941,13 €	3.525.101,95 €	3.631.345,99 €	3.631.345,99 €	37.549.152,27 €	
HABITATGES TOTAUS ANUALS		17	22	39	42	45	48	50	51	55	58	59	60	63	78	87	99	99	99	99	99	1271		
Objectiu establert pel PTSH en quinquennis						135				232					333							463		
Despeses de personal i gestions		127.279,00 €	129.824,58 €	132.421,07 €	135.069,49 €	137.770,88 €	140.526,30 €	143.336,83 €	146.203,56 €	149.127,63 €	152.110,19 €	155.152,39 €	158.255,44 €	161.420,55 €	164.648,96 €	167.941,94 €	171.300,78 €	174.726,79 €	178.221,33 €	181.785,75 €	185.421,47 €	185.421,47 €	3.092.544,93 €	
PRESSUPOST TOTAL ANUALS		502.328,75 €	682.670,69 €	1.163.084,82 €	1.268.664,19 €	1.348.751,71 €	1.488.198,27 €	1.605.831,19 €	1.665.016,59 €	1.808.027,74 €	1.977.986,92 €	2.105.544,80 €	2.291.360,33 €	2.935.424,69 €	3.346.265,55 €	3.791.427,50 €	3.711.910,01 €	3.812.664,62 €	3.931.478,91 €	4.052.669,49 €	4.155.273,15 €	4.155.273,15 €	47.644.579,91 €	
PRESSUPOST PER QUINQUENNIS						4.965.500,15 €					8.545.060,72 €					14.470.022,87 €						19.663.986,18 €		

Totes les despeses, incloses les de personal, augmentaran un 2% anualment

Font: Elaboració pròpia

Taula 11. Percentatge en quinquennis d'habitatges socials en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2 per complir l'objectiu de solidaritat urbana

Àrea tipus 2	1er quinquenni	2n quinquenni	3er quinquenni	4t quinquenni
Mobilització	18,16%	15,88%	12,27%	12,42%
Adq ús	5,49%	3,07%	0,97%	2,49%
Adq propietat	24,60%	14,28%	7,48%	5,59%
Obra nova	51,75%	66,77%	79,28%	79,50%
	100%	100%	100%	100%

Font: Elaboració pròpia a partir del PTSH

Taula 12. Despeses i finançament associat a la mobilització

Mobilització			
Despeses		Finançament	
Bonificació IBI	460,75 €	Captació	450,00 €
Rehabilitació	6.000,00 €	Seguiment	200,00 €
Suma	6.460,75 €	Suma	650,00 €
Font: Elaboració pròpia		Màxim 16.150,00€	

Taula 13. Despeses i finançament associat a l'adquisició d'ús

Adquisició d'ús de bancs i grans tenidors			
Despeses		Finançament	
Contraprestació	1.200,00 €	Renda	1.200,00 €
Bonificació IBI	485,00 €	Adeq. Sareb	875,00 €
Assegurança	300,00 €	Subv. AHC	1.800,00 €
Manteniment	250,00 €		
Adequació Ajun.	1.750,00 €		
Suma	3.985,00 €	Suma	3.875,00 €

Font: Elaboració pròpia

Taula 14. Despeses i finançament associat a l'adquisició de la propietat

Adquisició de la propietat			
Despeses		Finançament	
Adquisició	80.000,00 €	Subv. Adq. ddg*	40.000,00 €
Adequació	10.000,00 €		*Màxim 3 hab
Assegurança	300,00 €	Subv. Adeq. ddg	5.000,00 €
Manteniment	250,00 €	Subv. AHC	1.800,00 €
Suma	90.550,00 €	Suma	46.800,00 €

Font: Elaboració pròpia

Taula 15. Càlcul del cost de construcció d'un habitatge social per l'ajuntament de Sant Feliu de Guíxols

Projecte	Construcció	Altres	Superfície (m2)	N. Hab 70m2	Cost hab
1	3.900.000,00 €	775.000,00 €	2500	36	130.900,00 €
2	1.040.000,00 €	60.000,00 €	660	9	116.666,67 €
3	2.080.000,00 €	110.000,00 €	1200	17	127.750,00 €
Mitjana	2.340.000,00 €	315.000,00 €			125.105,56 €

Font: Elaboració pròpia a partir del Pla Local de l'Habitatge de Sant Feliu de Guíxols -3. Construcció d'habitatges

Taula 16. Despeses i finançament associat a l'obra nova

Obra nova*			
Despeses		Finançament	
Cost construcció	125.105,00 €	Subvenció E*	49.000,00 €
Assegurança	300,00 €	Subv Gen. Cat.	31.500,00 €
Manteniment	250,00 €		
Suma	125.655,00 €	Suma	80.500,00 €

*Suposarem que el 60% de les HPO són creades per promotores privades

*Suposarem que els habitatges d'obra nova seran de 70 m2

Font: Elaboració pròpia

Habitatges destinats a polítiques socials: Projecció del pressupost públic per assolir l'objectiu de solidaritat urbana a Sant Feliu de Guíxols

Introducció

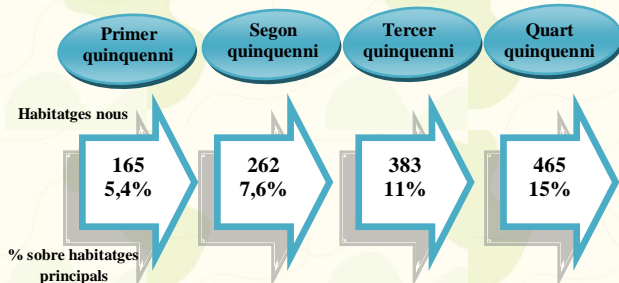
- **Objectiu del treball:** projectar el nombre d'habitatges socials obtinguts per diferents vies i determinar el pressupost públic associat per tal d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana a Sant Feliu de Guíxols.

Pla Territorial Sectorial d'Habitatge

- **Objectiu de solidaritat urbana:** augmentar el parc d'habitatge socials fins a un 15% dels habitatges principals dels municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

Sant Feliu de Guíxols

- Està subjecte a l'objectiu de solidaritat urbana.
- Actualment, es registren 359 habitatges destinats a polítiques socials, un 4% dels habitatges principals.



Metodologia

Projecció nombre d'habitatges socials nous de totes les àrees tipus 2 feta pel PTSH

Projecció nombre d'habitatges socials nous de Sant Feliu de Guíxols

DESPESES

FINANÇAMENT

Mobilització

Adquisició ús

Adquisició propietat

Obra nova

CONCLUSIONS

- La situació actual s'allunya de l'objectiu de solidaritat urbana.
- Suposa una gran inversió per l'ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, especialment en la construcció d'habitatges de protecció oficial.

Resultats

