

Més de 3.000 sol.licituds mensuals avalen l'encert del Pla de l'habitatge 1992-1995

Carme Trilla
Economista



L'evolució seguida per l'activitat residencial en els darrers anys vuitanta i principi dels noranta, caracteritzada pel predomini de la construcció d'habitatges localitzats majoritàriament a les zones turístiques i amb un nivell de preus elevat, va desembocar en la pràctica desaparició de l'oferta d'habitatges de primera residència a preu moderat a les àrees urbanes.

Aquest fenomen és el que s'ha qualificat com la inadequació entre l'oferta d'habitatges i les necessitats i possibilitats de la demanda i, en definitiva, assenyalava que el «boom immobiliari» no va resoldre les necessitats d'habitatge de la majoria de la població.

En aquest context comença a gestar-se, l'any 1991, amb l'establiment d'un marc de negociacions entre l'Administració central i les comunitats autònomes, allò que a partir del mes de maig de 1992 es coneixerà com el Pla de l'habitatge 1992-95. Aquest Pla, a Catalunya, és el resultat de combinar els instruments estatals amb les línies d'ajut establertes per la mateixa Generalitat. L'objectiu bàsic que el Pla es planteja és trencar la dinàmica descrita, mitjançant l'establiment de línies d'ajut per a l'accés o la rehabilitació d'habitatges per a 97.000 famílies, la qual cosa significa un volum total de recursos a l'entorn dels 160.000 MPTA durant els 4 anys de vigència del Pla, dels quals 45.000 seran aportats pel MOPTMA i 115.000 per la Generalitat de Catalunya.

Des de l'inici de l'efectiva aplicació del Pla, el mes de maig de 1992, l'allau de sol.licituds rebudes, amb una mitjana de 3.000 sol.licituds mensuals, ha anat confirmant la necessitat, i l'encert, d'un Pla d'aquestes característiques.

En efecte, fins al mes d'octubre d'enguany, prop de 37.700 famílies s'han acollit a algun tipus d'ajut per a l'accés o la rehabilitació d'habitatges, la qual cosa ha comportat un volum de subvencions proper als 11.000 MPTA. Aquest nombre d'ajuts aprovats és superior a les previsions que s'havien fet respecte a les necessitats anuals d'habitatge principal (25.000 habitatges/any) i, en definitiva, vol dir que s'estan cobrint, no tan sols les necessitats

de les generacions actuals sinó també dels dèficits acumulats en anys anteriors.

La distribució dels ajuts per tipologies

Dins el marc compartit entre la Generalitat i el MOPTMA, el Pla s'estructura en diverses tipologies. Fins al mes d'octubre d'enguany s'han aprovat ajuts per a **9.692 habitatges de protecció oficial** (1.738 en règim especial i 7.954 en règim general), que representen més d'un 25% dels ajuts aprovats. Les previsions que es poden fer per a final de l'any 1993 assenyalen un increment d'aquesta modalitat de prop del 136% respecte de l'any 1991 i del 109% respecte del 1990.

La modalitat d'**habitatges a preu taxat**, configurada per a aquells habitatges lliures, nous o usats, que compleixen una sèrie de requisits (respecte a superfície, preu i ingressos de l'adquirent), **amb 19.877 ajuts aprovats** (53% del total), s'ha convertit en una peça cabdal de la mecànica del Pla. En aquest sentit, a les aglomeracions urbanes més densificades, com pot ser la conurbació de Barcelona, on resulta més difícil, a causa de la repercussió del sòl, posar en marxa actuacions de nova construcció a preus assequibles, la línia d'ajuts per a habitatges usats permet garantir l'accés a una determinada oferta protegida. Per al conjut de Catalunya, els ajuts a aquesta modalitat es distribueixen de forma semblant, al 50%, entre habitatges nous i usats. Al l'àrea d'influència de Barcelona, en canvi, aproximadament un 63% dels ajuts corresponen a habitatges de segona mà, i aquesta proporció creix a mesura que ens referim a àmbits territorials urbans i densificats més concrets. En tractar-se d'una línia d'ajuts nova, no es poden fer comparacions amb anys anteriors, però, tal com s'observa en el quadre d'habitatges protegits a Catalunya 1984-1993, la suma d'habitatges de protecció oficial, de promoció públi-

ca i de preu taxat de nova construcció, representa un 42% del total de construcció d'habitatges a Catalunya, i comença a aproximar-se així a la proporció que la protecció oficial havia representat durant els anys 1984-1987.

Pel que fa a la **rehabilitació privada d'habitatges**, s'han concedit **8.066 ajuts** (21% del total). Respecte a les línies d'actuació pròpies de la Generalitat destaca, per la seva significació social i dimensió pressupostària, **la promoció directa d'habitatges per part de la Generalitat, mitjançant l'INCASOL, o per convenis amb administracions locals** i finançament de l'INCASOL. Aquesta modalitat en la qual l'Administració fa directament de promotor, pretén afrontar les necessitats d'habitatge de la població més desafavorida, ja sigui pel seu nivell d'ingressos com per situacions específiques. El sistema d'accés es fa a partir d'una gradació de les necessitats dels possibles adquirents, tenint en compte un barem de puntuació, i es duu a terme des del Departament de

Benestar Social.

Durant aquest exercici, fins al mes d'octubre, s'han llicitat prop de 2.000 habitatges amb aquesta modalitat. Les inversions previstes per a l'any 1993 en preparació de sòl i construcció d'habitatges són de 20.400 MPTA, que permetran un volum d'obra viva proper als 3.200 habitatges.

La bona dinàmica del Pla de l'habitatge 1992-95 ha esdevingut un element clau en el manteniment de l'activitat residencial enfront de l'alentiment de les promocions lliures. La recuperació del segment de l'habitatge protegit permet l'accés a l'habitatge a una bona part de la població que no pot fer-ho en les condicions que fixa el mercat lliure i actua, també, com a element moderador del nivell de preus. És per aquest motiu que resulta important assegurar la continuïtat del Pla més enllà de l'any 1995, com una garantia d'aclariment de l'horitzó en el qual podran operar els promotors i en el qual es podran moure les famílies necessitades d'habitatge.

Quadre 1. Habitatges protegits a Catalunya

Nombre d'habitatges

	1988	1989	1990	1991	1992	1993*
Habitatges iniciats						
a) Habitatges protegits	7.406	4.720	3.836	4.054	9.874	10.969
b) Total	60.868	63.651	37.362	33.351	34.301	26.239
% a/b	12.2	7.4	10.3	12.2	28.8	41.8
Habitatges protegits aprovats						
a) Prom. públic**	1.453	838	1.095	853	1.2647	1.969
b) Protecc. oficial	15.953	3.882	2.741	2.423	4.927	4.312
c) Preu taxat	—	—	—	1.556	7.360	11.836
d) Rehab.	4.836	2.437	3.648	3.646	3.710	4.005
Total	12.242	7.157	7.484	8.478	17.264	22.122
% protec/nec.***	—	—	37.4	42.4	86.3	110.6

* Gener-setembre

** Iniciats

*** Necessitats de protecció, estimades per a l'elaboració del Pla a Catalunya en 20.000 habitatges/any, per al període 1990-1995.

Quadre 2. Seguiment del Pla a Catalunya

Fins al 30 de setembre de 1993
(acumulat 1992-1993)

Tipologia	Sol.licituds nombre habitatges	Ajuts aprovats nombre habit.	subv. en MPTA	Quota 92-93 acumulada nombre habitatges	Compliment
Protecc.Ofic. Règim especial	1.963	1.738	—	1.700	102,2
Protecc.Ofic. Règim general	10.122	7.954	—	7.400	107,5
Preu taxat	27.665	19.877	8.318,5	—	—
Ajuts MOPT	—	17.730	2.129,4	11.760	150,8
dels quals:					
* Primer accés	—	6.341	2.129,4	1.510	419,9
Ajuts Generalitat	—	9.786	6.189,1	—	—
dels quals DPTOP:					
Pla habitatge 1992-95 (*)	—	7.639	3.067,5	—	—
Pla d'ajuts 1990-91 (*)	—	2.147	617,6	—	—
SG de Joventut (*)	7.950	7.825	2.504,0	—	—
Rehabilitació	8.942	8.066	2.240,1	—	—
Ajuts MOPT	—	3.064	918,5	2.590	118,3
subvenció	—	564	—	725	77,8
préstecs i subv. (*)	—	2.236	—	1.865	119,9
préstecs sense subv.	—	264	—	—	—
Ajuts Generalitat (subvenció *)	—	5.216	1.321,6	—	—
Total habitatge	48.692	37.635	10.558,6	23.450	160,5
Sòl	29.721	23.384	—	16.150	144,8
TOTAL 75.918	78.413	61.019	—	39.600	154,1

(1) En la diferència entre sol.licituds i expedients aprovats cal tenir en compte que s'han produït resolucions denegatòries, hi ha hagut desistiments i que hi ha expedients que es troben en fase de requeriment, que representen 4.200 expedients més.

(2) No és la suma dels expedients del MOPT més els de la Generalitat, perquè hi ha ajuts compartits, en els apartats assenyalats amb (*).

(3) No es poden quantificar fins que els habitatges no hagin estat construïts i venuts.

Quadre 3. Promoció pública 1985-1993

Habitatges	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993(1)	1993(2)
Iniciats	2.187	1.357	557	1.453	838	1.095	853	1.267	1.969	2.400
Acabats	2.203	1.644	2.391	1.014	215	645	1.391	1.308	770	1.300
En construcció								1.969	3.168	3.069

(1) Gener-setembre

(2) Previsió a final d'any