

Joaquín SANTAMARÍA CAMALLONGA

**LES POLÍTIQUES D'HABITATGE I ELS HABITATGES BUI TS. LA
SITUACIÓ ACTUAL I ELS PROJECTES DE FUTUR**

TREBALL DE FI DE MÀSTER

Dirigit pel Dr. José Ignacio Muro Morales

Màster de Planificació Territorial: informació, eines i mètodes



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Vila-seca

2014

INDEX GENERAL

- 1. Introducció**

- 2. Que son les polítiques públiques d'habitatge i en què consisteixen**
 - 2.1 Les primeres polítiques d'habitatge a Espanya. Les polítiques d'habitatge anteriors a 1.959
 - 2.2 Polítiques d'habitatge a partir de 1.959

- 3. Polítiques locals d'habitatge a Catalunya**

- 4. Els habitatges buits a les ciutats. Situació actual, definició, causes de la seva existència i els problemes per a la seva identificació**
 - 4.1 Què és un habitatge buit
 - 4.2 Causes de l'existència d'habitatges buits
 - 4.3 La identificació dels habitatges buits

- 5. Propostes als problemes derivats de les polítiques d'habitatge i la crisi econòmica i immobiliària**
 - 5.1 Es necessari millorar la informació estadística sobre l'habitatge.
 - 5.2 Foment de la rehabilitació
 - 5.3 Alternatives al habitatge en propietat amb hipoteca
 - 5.4 Foment de l'habitatge de lloguer o social
 - 5.5 Sancions al manteniment voluntari d'habitatges buits
 - 5.6 Una nova política d'habitatge

- 6. El Pla Local d'Habitatge 2014-2021 de Reus i els habitatges buits com a cas d'estudi.**
 - 6.1 El nou Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021

6.2 Parc vacant d'habitatges a Reus. Identificació i situació actual

6.3 Propostes i objectius a assolir durant el període de vigència del Pla Local d'Habitatges 2014-2021

7. Conclusions i situació actual de les polítiques d'habitatge

8. Bibliografia

1) Introducció.

Les polítiques d'habitatge i els habitatges buits, tant a Espanya com a Catalunya, són dos dels temes que han adquirit importància els darrers anys, tant al recent període denominat com "boom immobiliari" (aproximadament 1996-2007) com a l'època actual. L'augment dels nous habitatges construïts no tenia com a conseqüència directa l'accés a l'habitatge de tota la població resident a Espanya. A pesar de que, teòricament, una major oferta i diversitat d'habitatges tindria una reducció en els preus de compra i una major varietat a l'hora d'escollir habitatge, no fou sempre així. Cada vegada el preu de l'habitatge anava en augment, i aquet fet implicava que gran part de les famílies que volien adquirir un nou habitatge depengueren del crèdit obtingut per part de les entitats financeres, les quals durant aquesta època del "boom" facilitaven l'accés a una hipoteca que financés aquet nou habitatge. No obstant, com ja s'ha observat actualment, aquestes hipoteques moltes vegades es donaven sense els avals suficients per part dels clients, i amb una quantia més elevada de la que realment era necessària per a adquirir en propietat el nou habitatge.

A més, des de les Administracions centrals i autonòmiques, s'incentivava a la població, com vorem més avant, a adquirir nous habitatges, ja que aquestos eren considerats com una forma d'inversió a curt termini, revaloritzant-se al poc temps de ser adquirits. Per lo tant, gran part de la població, amb el recolzament econòmic de les distintes entitats financeres i la incentivació dels distintes governs es va llançar a la compra d'habitatges, moltes vegades sense tenir una necessitat important d'adquirir-ne un de nou.

Tots aquestos aspectes van desenvolupar, al voltant de finals de l'any 2007 i inicis del 2008, la crisi immobiliària espanyola. L'enorme descens del nombre d'habitatges venuts, la caiguda del preu de l'habitatge, la negativa de les entitats financeres a seguir oferint crèdits va desembocar que gran part de les empreses promotores i constructores d'habitatges es declararen en fallida. Aspectes, tots ells, que van incidir en l'increment de l'atur de gran part de la població, l'augment dels desnonaments per impagaments de les hipoteques anteriorment concedides, i la davallada de l'economia espanyola, ja que aquesta estava molt condicionada per la dinàmica immobiliària.

No obstant, un dels fets més importants que prové de tota aquesta crisi immobiliària és l'augment important al parc d'habitatges espanyol dels habitatges buits. Aquest fet, prou ignorat per la premsa i per la població en general durant bastant temps s'ha de considerar com un aspecte de primer ordre en la situació actual que viu l'habitatge. Els habitatges buits ho són per diverses causes i factors, uns derivats d'aquesta crisi immobiliària recent i altres que ja venen d'èpoques i períodes anteriors. I com s'ha comentat, el seu anàlisi i una actuació correcta sobre ells pot millorar l'accés a l'habitatge del país i solucionar part dels problemes actuals que té la població respecte a aquest tema.

En el següent treball analitzarem les polítiques d'habitatge que han existit els darrers anys, tant a Espanya com a Catalunya, així com els seus canvis i les dinàmiques dels darrers anys per poder comprendre la incidència d'aquestes en la situació actual que viu l'habitatge.

Posteriorment s'incidirà sobre els habitatges buits, explicant les xifres oficials d'habitatges buits, la incidència d'aquestos en la situació immobiliària, la dificultat actual per poder identificar-los, les causes i conseqüències d'aquest increment d'habitatges buits per conèixer com s'ha aplegat a la situació actual i com quines mesures es poden dur a terme per pal·liar el problema dels habitatges buits i intentar que en un futur no es doni de nou.

Després es parlarà de com els Plans Locals d'Habitatge més actuals intenten fer front a aquest problema dels habitatges buits, es a dir, com els identifiquen, quines solucions proposen i com els gestionen i les propostes de futur a realitzar per al tractament i a la millora dels habitatges buits i de les Polítiques d'Habitatge a les ciutats.

Més avant es presentarà un cas d'estudi sobre la ciutat de Reus respecte als seus habitatges buits. Les distintes característiques d'aquestos habitatges, les seves tipologies, on es situen dintre de la ciutat, com es tracten al nou Pla Local d'Habitatge, les solucions emprades o que en un futur s'utilitzaran.

Per últim, a aquest estudi s'indicaran les diverses conclusions assolides i s'indicarà quina és la situació actual a Espanya respecte a les mesures i les polítiques d'habitatge emprades pel Govern Central.

Per lo tant, els objectius d'aquet treball són:

- Conèixer la evolució de les polítiques d'habitatge i les seves característiques. Que han fet aquestes polítiques i com deuriem actuar en l'actualitat o en un futur pròxim per tal d'evitar reproduir els problemes d'habitatge que existeixen actualment.
- Comprendre el problema actual dels habitatges buits, així com les característiques, causes i conseqüències d'aquet fenomen.
- Com els Plans Locals d'Habitatge actuals aborden i tracten el problema dels habitatges buits.
- Aproximar-se al cas de la ciutat de Reus i conèixer les iniciatives d'aquesta ciutat sobre aquest tema dels habitatges buits.
- Intentar establir unes conclusions i unes solucions al problema dels habitatges buits i a les polítiques d'habitatges dutes a terme els darrers anys, amb tal d'evitar que tornen a ocórrer. Que fer en les noves polítiques d'habitatge i com lluitar contra el problema dels habitatges buits.
- En quina situació es troba actualment l'habitatge i quines són les darreres mesures que ha dut a terme el Govern per solucionar els problemes existents.

2) Que son les polítiques públiques d'habitatge i en què consisteixen.

Les polítiques i els plans d'habitatge són els elements mitjançant els quals les administracions públiques nacionals i autonòmiques administren i controlen els processos relacionats amb els habitatges. Al llarg dels anys aquestes polítiques han patit diversos canvis als seus principis, ja que intenten adaptar-se a la situació econòmica actual. No obstant, en ocasions aquestes mateixes polítiques no han estat del tot encertades,

incentivant en ocasions, com vorem a continuació, polítiques de compra o adquisició massiva d'habitatges, derivant-se de tot açò la situació actual que tenen els habitatges a Espanya.

Segons la web del Ministeri de Foment d'Espanya, les polítiques en matèria d'habitatge en l'actualitat estan basades en els següents eixos:

“Les polítiques del Ministeri de Foment en matèria d'arquitectura, habitatge i sòl s'inspiren en tres principis bàsics: la cohesió social i territorial, la competitivitat econòmica i la sostenibilitat. Aquests tres principis bàsics s'alineen coherentment i estan d'acord amb les línies estratègiques de caràcter global marcades per aquest ministeri en el seu pla estratègic per als pròxims quatre anys.

Els eixos principals en què s'estructura la política són: la rehabilitació; l'accés a l'habitatge de lloguer; la qualitat i la sostenibilitat de l'edificació i del sòl en general; la rehabilitació del patrimoni arquitectònic; la posada en valor de l'estoc d'habitatges usats buits i la mobilització de l'estoc d'habitatge nou; i la reconversió i reactivació del sector de la construcció. A aquests eixos de caràcter substantiu s'afegeixen dos procedimentals, com són: l'enfortiment dels mecanismes de cooperació amb altres administracions i amb els agents socials; i la introducció d'un model de gestió més eficient i transparent.”

Per lo tant, es pot comprovar que actualment pareix que la política en matèria d'habitatge es troba més lligada a aspectes relacionats amb la part social, com són l'accés al lloguer, la cooperació, etc. A més a més, el Ministeri també segueixen indicant les prioritats d'aquests plans d'habitatge:

“L'impuls a la rehabilitació i el foment del lloguer constitueixen, molt especialment, la màxima prioritat, perquè mitjançant aquest impuls es facilita a la ciutadania l'accés a un habitatge digne i adequat, reorientat i ajustant les ajudes en matèria d'habitatge al foment de la regeneració urbana, la rehabilitació i el lloguer, amb especial atenció als sectors més vulnerables, fomentant l'ocupació i facilitant la mobilitat laboral. Tot això amb el propòsit de:

- Millorar les condicions dels teixits urbans ja existents i la seguretat, habitabilitat i sostenibilitat dels habitatges i edificacions.
- Contribuir a resoldre el problema de l'infrahabitatge vertical a les ciutats. Promoure la regeneració urbana integrada de barris complets.
- Fomentar el lloguer amb una orientació de canvi cultural que afavoreixi la mobilitat i l'ocupació, facilitant l'accés a l'habitatge als ciutadans en general i en especial als sectors més vulnerables, d'acord amb les seves rendes disponibles.
- Atendre les noves necessitats residencials sorgides com a conseqüència dels canvis econòmics, socials i demogràfics ja siguin de llarg abast, o altres més conjunturals, com ara les necessitats derivades pel ràpid creixement del volum de desnonaments.
- Afrontar el problema dels habitatges buits.”

S'observen els propòsits que es plantegen actualment aquestes polítiques i plans d'habitatge. Però la pregunta que ens hauríem de plantejar és, sempre les polítiques d'habitatge han tingut aquestos objectius i propòsits? Han estat interessades en cobrir les demandes socials, fomentar el lloguer, la rehabilitació dels edificis i en definitiva, resoldre el problema de l'habitatge de tota la població resident?

Aquestes polítiques d'habitatge han anat evolucionant al llarg dels anys a causa de distints factors i motius, tant econòmics com socials, que han incidit en la seva aplicació. Aleshores, quina ha sigut l'evolució i les característiques de les distintes polítiques d'habitatge Espanyoles?.

2.1 Les primeres polítiques d'habitatge a Espanya. Les polítiques d'habitatge anteriors a 1.959

Blasco (1993) indica que el Projecte de Llei de 1.878 per a la construcció de barriades per a obrers pot ser considerat el primer intent de recolzament directe per part de l'Estat per resoldre el problema de l'habitatge a Espanya. Comenta que les empreses dedicades a la construcció d'habitatges per a obrers a primers de segle eren empreses com la "Construcción Benéfica" (fundada en 1.875), la "Sociedad Constructora para casas de obreros" (1.902), "Sociedad Española de Casas higiénicas para obreros y casas modestas" (1.906) entre altres.

L'Estat enfront d'aquestes empreses es reduïa a un recolzament indirecte mitjançant bonificacions i exempcions fiscals. No obstant, en algunes ocasions va finançar a fons perdut l'activitat constructora de les citades empreses.

Cal destacar que aquestes empreses suposadament eren de caràcter benèfic, ja que cedien els habitatges als seus ocupants, tant en règim de lloguer com mitjançant la compravenda en condicions favorables per al potencial comprador. No obstant, en la pràctica pareix que no era així, ja que les condicions que finalment oferien als futurs propietaris eren bastant dures del que es suposava en un primer moment.

Aleshores, com ja hem dit, la primera actuació directa per part del Govern dona inici amb el Projecte de Llei de 1.878 sobre la construcció d'habitatges barats per a obrers. Aquest Projecte de Llei es pot considerar una mescla de promocions públiques i privades, ja que d'una banda recolza mitjançant exempcions fiscals a les constructors d'habitatges, i d'altra ofereix terrenys per a la construcció, fet que pot ser considerat com una ajuda directa.

Al 1.911 es d'ona inicia la Llei de "Habitaciones Higiénicas y Baratas". Aquesta llei de 1.911 configura un model que va a consolidar-se a la dictadura de Primo de Rivera, i que es pot caracteritzar segons Blasco (1993) pels següents aspectes:

- Apareix la condició d'habitatge qualificat, el qual s'ha mantingut en posteriors plans d'habitatge.

- Es fomenta la figura de les autoritats locals. La Llei de 1.911 pretenia establir una descentralització, al ser les Juntes de Foment Local les que responguessin de l'establiment de les qualificacions de cases barates i de les condicions dels usuaris d'aquests habitatges.

També és destacable com l'Estat subvencionava a les empreses constructores mitjançant dos vies: les subvencions indirectes, de caràcter fiscal (expropiació de terrenys no utilitzats per a la construcció d'habitatges o exempcions en el pagament d'impostos) i les subvencions directes, mitjançant la cessió de terrenys del Estat, la Província o el Municipi en qüestió així com pagaments en metàl·lic (Blasco, 1993).

Així mateix, cal comentar que algunes constructores de l'època actuaven en règim de cooperatives.

A la fi, la Llei de 1.911 no tingué els resultats esperats. Algunes cooperatives i grans constructores tenien greus problemes i dificultats de finançament. A més, aquesta llei es centrava molt en la construcció per part de societats constructores i no va fomentar la construcció directa d'habitatges per part de l'Estat (Blasco, 1993).

Al 1.921 s'elabora la Llei anomenada "de Casas Baratas", la qual estava caracteritzada com indica Blasco (1993) per accions com:

- Desenvolupar el concepte d'habitatge qualificat, creat per la Llei de 1.911 en funció de mòduls objectius d'ubicació, entorn, qualitat, disseny.
- Establir condicions objectives les quals deuen reunir els usuaris dels habitatges de cases barates. Aquests usuaris s'han d'enquadrar en el marc de les denominades com "classes humils", per lo tant s'estableixen uns màxims de rendes anuals els quals no devien de sobrepassar els ocupants d'aquests habitatges.
- Un habitatge podia perdre la seva qualificació de "casa barata" quan els propietaris de la mateixa invertissin més d'una quinta part dels ingressos màxims autoritzats per la província en el pagament del lloguer de l'habitatge.

- En aquesta Llei el preu del lloguer estava fixat i no podia modificar-se mentre el contracte de lloguer estigués en vigor.

Més endavant, a l'any 1.924 s'estableix el "Decreto Ley de 10 de octubre de 1.924 sobre Casas Baratas". Blasco (1993) explica que aquesta llei reforça l'actuació del Estat mitjançant l'establiment de la possibilitat de que l'Estat atorgués préstecs a les constructors d'habitatges destinats al lloguer.

Al 1.925 es torna a establir un altre Decret, anomenat com a "Decreto Ley de 29 de julio sobre Casas Económicas", on la novetat fonamental fou que s'abandona el caràcter social que havia inspirat a la legislació anterior, dirigint-se aquesta nova fonamentalment a la classe mitjana (Blasco, 1993).

Una nova llei surt a l'any 1.935, i es coneix com a la "Ley Salmón". El nom d'aquesta llei fa referència a Federico Salmón, Ministre de Treball de l'època, i passa a la història com una de les primeres mesures de foment de la ocupació mitjançant la reactivació de la construcció d'habitatges. S'abandona l'ideari social i es busca el foment de la construcció, sense importar el tipus de règim de l'habitatge (habitatge de lloguer o habitatge en propietat) i la destinació final d'aquest (Blasco, 1993).

Cal destacar que arran aquesta llei, les companyies de segurs passen a estar involucrades en la política d'habitatge, on s'admet que aquestes computen com a inversió les edificacions en curs i les hipoteques sobre terrenys destinats a la construcció o sobre finques en construcció.

No obstant, Blasco (1993) argumenta que la característica que millor defineix a aquesta llei és el foment indiscriminat de tot tipus de construccions, sempre que aquestes demostrassin que al lloc on es construís la pertinent edificació existís un greu problema d'atur o que existís necessitats d'habitatge. Ambdues condicions es solien complir fàcilment degut a la conjuntura econòmica i social d'aquell moment.

En l'any 1.939 s'estableix el conegut com a "Plan Nacional 1.939 a 1.943". Durant aquest període temporal la política d'habitatge es guiava per una tendència cap a la construcció d'habitatges, sense prestar atenció al destí del mateix o a la seva qualitat final. Després de la Guerra Civil Espanyola, el parc d'habitatges es trobava parcialment destruït o greument afectat. Per aquesta raó, la intervenció per part de l'Estat es reforça mitjançant l'actuació de tres institucions, com són "el Instituto Nacional de la Vivienda" (I.N.V.), "la Obra Sindical del Hogar" i "el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional" (I.C.R.N.). L'esquema de la Política d'Habitatge de l'època estava dissenyat per incrementar l'oferta d'habitatges més que per satisfer la demanda, i finalment les habitatges de Classes Mitjanes van acabar sent tan importants com els Habitatges Protegits, destinats a classes més humils (Blasco, 1993).

Una vegada finalitzat l'anterior Pla, se'n configura un de nou, utilitzat durant els anys compresos entre 1.944 i 1.954. Per a l'elaboració d'aquest Pla Nacional, Blasco (1993) explica que el ja citat Institut Nacional de l'Habitatge fa un estudi del mercat d'habitatges i de les seves necessitats, proposant algunes mesures. A pesar de que la direcció tècnica i econòmica d'aquest Pla recau sobre l'Institut Nacional de l'Habitatge, es va comprometre a diversos organismes en la consecució dels objectius del Pla, com "la Obra Sindical del Hogar", les Diputacions i els Ajuntaments entre altres. Aquesta mescla d'institucions va radicar en un dels principals defectes del Pla, ja que els enfrontaments entre els distints organismes i les seves disputes darrere dels fons disponibles van impedir que l'Institut pogués abordar la tasca que tenia encomanada, al vore privat dels recursos financers necessaris, els quals es van canalitzar cap a altres associacions.

En darrer lloc, s'estableix el Plan Nacional "1.955 a 1.960". Blasco (1993) afirma que l'objectiu d'aquest Pla fou la construcció d'uns 550.000 habitatges. Cal destacar també que la novetat més important del Pla va ser que a partir d'aquest moment es va incorporar la iniciativa privada a la construcció d'habitatges protegits. Es varen aplegar a construir quasi 3.000.000 d'habitatges baix la protecció de l'Estat, però com a caràcter negatiu aquest Pla tenia una manca d'oferta ben dimensionada d'habitatges de lloguer, aspecte que als nostres dies també continua sent un problema en temes d'habitatge.

2.2 Politiques d'habitatge a partir de 1.959

Es pot començar parlant del model de desenvolupament econòmic i social que es va adoptar a Espanya a finals de la dècada dels anys 50 del darrer segle. Aquest model, segons comenta Cortés (1992), tenia com a base la forta industrialització que van experimentar determinades zones d'Espanya, la qual crea i consolida un conjunt de nuclis industrials urbans que actuen de motor del desenvolupament econòmic i social general. Per lo tant, com a conseqüència d'aquet procés, una de les manifestacions fou el creixement de la població en determinades regions espanyoles durant la dècada dels anys 60, creixement amb un fort caràcter migratori. Aleshores, aquestes poblacions que emigren cap a les grans ciutats i cap als nuclis de població industrialitzats es troben sense habitatge per establir la seva nova llar. Moltes d'aquestes persones opten en eixe moment per construir-se els seus propis habitatges als voltants i als espais vacants de les ciutats (barraquisme i autoconstrucció).

Al 1959 es formula el Pla d'Estabilització i es crea el Ministeri de l'Habitatge. Aquet fet va permetre la promulgació de les primeres mesures concretes de polítiques d'habitatge, dirigides a atenuar els dèficits existents, fent front a les necessitats derivades del desenvolupament econòmic les quals continuaven generant moviments de població cap als nuclis urbans que és trobaven industrialitzats. En aquest context es van desenvolupar les bases d'una nova política d'habitatge basada en la forta intervenció del Estat mitjançant el desenvolupament de l'Habitatge social, els Plans d'Urgència Social per lluitar contra el barraquisme i la manca d'oferta.

Aquesta resposta a la problemàtica de l'habitatge d'aquella època comença a definir les característiques que presenta el model residencial Espanyol. El Pla d'Estabilització i la política urbana desenvolupada durant aquestos anys va permetre la formació d'un sector immobiliari fort, el qual tindrà una influència decisiva al llarg dels anys del creixement econòmic.

La millora en el poder adquisitiu dels treballadors va permetre el desenvolupament d'un mercat de l'habitatge basat en la compra amb l'estalvi acumulat. El model residencial que es desenvolupa durant aquests anys es concentra en la producció massiva d'habitatges en grans polígons dels mateixos. La construcció d'aquestos grans conjunts va tenir que

continuar als municipis perifèrics, iniciant-se els processos de configuració de les àrees metropolitanes espanyoles.

El model de producció desenvolupat durant aquests anys va provocar una gran crisi urbana, definida mitjançant l'acumulació de tot tipus de problemes generats i de la presa de consciència que es va començar a produir entre els veïns i habitants. Problemes de manca d'equipaments, de transport, de les dolentes condicions dels habitatges... foren l'inici d'aquests moviments ciutadans respecte a temes relacionats amb els nous habitatges provocats per aquest model de desenvolupament.

En quant a l'habitatge, la crisi econòmica dels anys 70 va tenir un impacte molt gran que va portar a la paralització de l'activitat econòmica i constructiva, la qual es va prolongar fins al nou cicle econòmic dels anys 80 després de la incorporació d'Espanya a la Unió Europea. També en aquests anys es produeix una reformulació general del model de desenvolupament urbà, el qual es substituït per una nova visió política que intenta concentrar l'activitat en l'acabat de la ciutat existent, amb la millora i modernització de les seues estructures. Es produeix durant aquests anys la formulació del procés de la rehabilitació com a element bàsic de la política d'habitatge d'aquell període.

Tots aquests factors ens porten al *boom* immobiliari dels anys 80. Un *boom*, no obstant, que fou més de preus que d'activitat constructiva. Com bé ens comenta CORTÉS (1992) a partir de l'any 1982 es comença a donar la millora de la situació econòmica, facilitada per un context internacional més favorable. Durant aquest període es produeix un increment important de la inversió pública que facilita l'auge del sector de la construcció. L'augment dels preus als productes immobiliaris va tenir com a conseqüència la revaloració d'algunes zones dels espais centrals de les grans ciutats espanyoles. Aquest apogeu immobiliari dels anys 80 va decreixer a principis de la dècada dels anys 90, a causa de les successives devaluacions de la pesseta i dels ajustos originats per tractar de corregir el creixent desequilibri exterior de l'economia Espanyola.

Per últim, a meitat - finals dels anys 90 dona inici el darrer *boom* immobiliari d'Espanya, el qual fou tan de preus com d'activitat i quantitat constructiva. Ha sigut l'últim que s'ha experimentat a tota Espanya, i un dels que major duració ha tingut. A més, és aquest darrer *boom* immobiliari el que més repercussió i influència ha tingut sobre el mercat actual d'habitatges. Ha significat la culminació d'aquestes polítiques d'habitatge dutes a terme els anteriors anys i períodes, simbolitzant la total liberalització del mercat immobiliari.

Un informe realitzat a l'any 2013 per la *Fundación Foessa* ens parla de com han sigut les polítiques d'habitatge realitzades a Espanya fins a l'últim any del *boom* immobiliari (2007), explicant sobre tot les polítiques i les accions executades durant els anys de bonança econòmica i constructiva.

L'informe indica que la situació actual de l'habitatge en Espanya es deu al resultat de les distintes polítiques i plans d'habitatge realitzats als últims 50 anys. En aquest període s'ha potenciat la propietat, tant al mercat privat com al de protecció oficial, mitjançant la despesa pública directa i indirecta, el qual ajudava a les famílies amb unes rendes més elevades. Aquest fet va condemnar a gran part de la població a l'accés a un mercat del lloguer molt reduït i un ínfim parc d'habitatges de protecció social que s'ha mostrat insuficient per a atendre a les necessitats residencials d'aquesta població. També cal destacar com els poders públics han permès la especulació i la corrupció en temes d'habitatge.

L'informe esmentat destaca també com a l'any 2008 la despesa pública en habitatge únicament representava el 1,1% del Producte Interior Brut, lo qual era una xifra entre dos i tres vegades inferior a la de altres països de l'entorn d'Espanya.

Així mateix, també indica la *Fundación Foessa* aspectes com:

- Les polítiques d'habitatge públiques realitzaven un gran recolzament públic a la inversió en compra d'habitatge, destacant també el gran pes de la despesa indirecta o fiscal front a la despesa directa, més relacionada amb les demandes i

necessitats d'allotjament, lo qual era l'acció inversa a la de la resta de països del nostre entorn.

- Suport inexistent a les polítiques de lloguer o de rehabilitació front a les polítiques de construcció d'habitatges nous.
- La enorme importància de les ajudes per inversió en habitatge front a la inexistència de subvencions al lloguer (lloguer social) o a la promoció pública d'habitatge. (Foessa, 2013).

Per lo tant, les polítiques d'habitatge realitzades els últims anys no tenen res a veure amb les directrius actuals marcades pel Ministeri de Foment. Aquestes diferències notables ens fan preguntar el perquè d'aquests canvis a l'hora d'afrontar les polítiques i els plans d'habitatge per part de l'Administració central.

Segons continua explicant el citat informe de *Foessa*, les característiques del model de producció residencial espanyol de principis del S.XXI són part de les causes que han portat a replantejar el model de les polítiques d'habitatge. Indiquen que “la producció d'habitatges a Espanya durant la primera dècada del S.XXI ha respost al concepte d'habitatge com objecte d'inversió, desembocant en un producte allunyat de donar una resposta equilibrada social i territorialment a les demandes i necessitats d'allotjament i d'habitatge”. Aquest model residencial, segons comenta el citat informe, destaca per les següents característiques que el diferencien de la resta de països d'Europa:

- El model de producció d'habitatges ha tingut un caràcter merament quantitatiu, ja que s'han produït més habitatges que en cap època anterior. No obstant aquest model de producció no ha respost a les necessitats i demandes d'allotjament de la població, sinó que està en la base de la crisi econòmica actual i les seves conseqüències econòmiques i socials.

- L'accés en propietat. Des dels anys 50 del passat segle s'ha transformat radicalment el model residencial, passant del lloguer cap a l'habitatge en propietat, cosa que provoca que l'habitatge en propietat en Espanya representa aproximadament el 83% del total d'habitatges, mentre que l'habitatge de lloguer és aproximadament el 11% d'aquet total.
- Reducció de l'habitatge públic fins la seva eliminació, ja que el lloguer social a Espanya representa l'1% del total d'habitatges.
- Augment de l'habitatge en compra. La compra es troba incentivada i la producció d'habitatge durant els últims anys no ha fet més que reforçar aquestes tendències.
- El mercat de lloguer és residual. L'habitatge de lloguer segueix disminuint malgrat la seva potencial adequació a les noves demandes de allotjament.
- Gran producció d'habitatge secundari. Aquet es troba destinat a la demanda de residents i inversors europeus, amb un model d'urbanització extensiu, continu i massiu, cosa que està modificant les característiques naturals i socials d'un territori cada vegada més difícil de reconèixer.
- En definitiva, aquest model de producció d'habitatges ha plantejat greus conseqüències i efectes a llarg termini. Les espectaculars xifres d'habitatges iniciats a Espanya durant els darrers anys han constituït la base de la "bombolla immobiliària, la qual no ha resolt les demandes d'una part important de la població amb problemes d'habitatge, sinó que ha tingut el efecte contrari, agreujant aquestes demandes.

S'aprecien aleshores les notables diferències existents entre les polítiques d'habitatge de principis del segle XXI i les que actualment s'intenten aplicar des de l'Administració Central. Per lo tant, aquestes noves polítiques i plans d'habitatge volen intentar resoldre

tots els problemes derivats d'aquests darrers anys del *boom* immobiliari que han afectat al model residencial espanyol. L'informe realitzat per *Foessa* indica els aspectes i temes als quals ha de fer front aquesta nova política d'habitatge:

- Efectes socials i culturals, econòmics, demogràfics, jurídics i polítics derivats d'un model residencial basat en la producció especulativa i que ha sigut el causant d'un gran creixement de la exclusió residencial de importants col·lectius socials.
- Política d'habitatge dirigida fins al moment cap a la inversió en habitatge. La fiscalitat ha afavorit la compra d'habitatges, cosa que explica part de la sobrevaloració experimentada per part d'aquests.
- Excessiva captació del crèdit per part del sector residencial que ha acabat compromentent al mateix sector financer. La fase de la bombolla creditícia s'ha realitzat sobre una sobrevaloració dels habitatges. Aquest fet ha incrementat de forma progressiva els nivells de morositat, els quals estan generant un augment dels desnonaments, un dels problemes actuals de major transcendència relacionats amb l'habitatge, degut al seu marcat caràcter social.
- Inexistència de l'habitatge en lloguer. El lloguer es troba atomitzat i no ha existit voluntat política de generar un parc públic d'habitatge de lloguer. Aquest aspecte és clau, ja que existeix evidència d'una forta relació entre desenvolupament econòmic i social i oferta d'habitatge de lloguer.
- Excés d'habitatges acabats i en oferta, els quals juntament amb els habitatges en venda i lloguer de segona mà, i aquells habitatges buits que requereixen un procés de rehabilitació per a poder ser habitats, són aproximadament 3.600.000 habitatges, un clar exemple del fracàs del mercat lliberal tant en aspectes socials com en econòmics.

- Elevat atur en el sector de la construcció. Fort increment de la desocupació derivat de les conseqüències del cicle expansiu de la construcció residencial dels darrers anys.
- Desmesurat procés d'ocupació de sòl amb importants impactes mediambientals. La producció s'ha centrat en l'oferta de nous habitatges afavorits per la teoria lliberal. Aquest fenomen ha tingut les seves conseqüències negatives sobre la deterioració física i social de la ciutat consolidada; la rehabilitació urbana, de conjunts integrats i/o zones urbanes definides, és merament residual.
- Procés generalitzat d'integració entre especulació i corrupció immobiliària. La corrupció va passar a ser sistèmica, es a dir, de ser un problema de caràcter ocasional es convertí en una categoria bàsica del mercat d'habitatges. Aleshores, aquestos problemes justifiquen la necessitat de disposar d'una intervenció programada donat el fracàs del mercat desregulat en matèria d'habitatge. I és necessari, ja que més de tres milions d'habitatges buits suposen un cost a la societat, especialment a les persones que no només no han accedit a l'habitatge, sinó que han perdut tot en perdre l'habitatge al qual havien accedit.

Per lo tant, les polítiques i plans d'habitatge públics a aplicar els pròxims anys han de tenir molta cura per evitar de nou tots aquestos factors i aconseguir una política de caràcter molt més social i lligada a la població en general i no als interessos d'uns pocs.

Per finalitzar, una vegada vistes les distintes polítiques d'habitatge aplicades els darrers anys, és pot assegurar, com bé diu el geògraf Julio Vinuesa, "des de fa setanta anys, amb distintes règims, distintes governs i en els distintes àmbits de l'administració, s'ha apostat per l'habitatge en propietat, donant via lliure, sense restriccions, al negoci immobiliari, i s'ha ignorat l'interès general de l'existència d'un parc d'habitatge social de lloguer" (VINUESA, J., 2013).

3) Polítiques locals d'habitatge a Catalunya.

La política d'habitatge tant a Catalunya com a Espanya ha posat èmfasi en instruments de caràcter fiscal o en ajuts a la promoció ("a la pedra"), però sobretot per la inexistència d'una oferta rellevant d'habitatge públic que permeti desvincular la garantia del dret a l'habitatge de les dinàmiques del mercat privat.

Per lo tant, està present la voluntat de gestionar el desequilibri en l'habitatge. Existeix també una inexistència d'oferta pública d'habitatge, i a més els problemes amb l'habitatge tenen una gran repercussió a nivell local.

Aproximadament a l'any 2007, com ja hem comentat, surt el "problema" de l'habitatge, definit com un problema d'accés en el que destaca la població que resta exclosa del mercat de l'habitatge com a conseqüència de l'elevat preu d'aquet. També existeixen altres problemàtiques com l'assetjament immobiliari, la sobreocupació, l'infrahabitatge i el sobreendeutament. Per lo tant, la política d'habitatge es reorienta a crear una oferta d'habitatges de preu assequible, fomentar el mercat del lloguer i l'ocupació d'habitatges vacants, entre d'altres.

A finals del 2007 i principis del 2008 apareixen canvis importants en relació a l'habitatge. Canvis demogràfics (locals i estrangers), descens progressiu de les cohorts que accedeixen al mercat de l'habitatge, davallada de construcció de nous habitatges, estoc elevat d'habitatges desocupats. Durant el període 2004-2011 l'habitatge assoleix una presència rellevant i consolidada tant en l'agenda política dels governs locals com en el conjunt de polítiques i serveis que aquestos desenvolupen en els respectius municipis. Una de les respostes a les problemàtiques plantejades en aquests àmbits ha estat la definició de polítiques locals d'habitatge.

Segons l'Observatori Local d'Habitatge de la Diputació de Barcelona, el procés d'institucionalització de la política local d'habitatge té tres característiques destacables:

- 1) Es desenvolupa amb una clara orientació estratègica.
- 2) Aborda una definició integral de la problemàtica d'habitatge i una orientació transversal dins d'administració, aspecte que implica una ampliació del catàleg de recursos habituals de les polítiques d'habitatge molt centrades històricament en la gestió del sòl i en la promoció d'habitatge protegit.
- 3) El model de política local d'habitatge esdevé molt vinculat als recursos i els instruments autonòmics de la política local d'habitatge i de l'actuació dels agents privats. La concertació entre administracions i agents esdevé com a un instrument característic en la governança de les polítiques d'habitatge a nivell local.

Així mateix, l'Observatori Local d'Habitatge de la Diputació de Barcelona indica que l'actuació dels ens locals en matèria d'habitatge no és resultat d'un catàleg tancat de competències d'exercici obligatori i exclusiu, sinó de l'existència d'un seguit d'atribucions, funcions i instruments de caràcter facultatiu que els municipis poden exercir en l'àmbit de l'habitatge. En la política local d'habitatge s'hi combinen competències de caràcter obligatori (gestió de sòl, potestat urbanística...), instruments de caràcter reglat (registre sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial), actuacions amb altres administracions (borses lloguer, ajuts rehabilitació...), actuacions reglades però d'exercici potestatiu (promoció Habitatge de Protecció Oficial) o actuacions no reglades fruit de l'autonomia municipal (mediació comunitats veïns).

Les conseqüències del nou escenari econòmic són evidents en l'impacte sobre els recursos i sobre les estructures de les polítiques locals d'habitatge. Es detecta una restricció en la disponibilitat de recursos, amb una reducció en les transferències condicionades de la Generalitat de Catalunya per al manteniment de les estructures i la menor dotació econòmica dels instruments i programes de la política d'habitatge.

La crisi econòmica també ha afectat al funcionament de determinats instruments de la política d'habitatge amb protecció oficial, on conflueixen dificultats de comercialització existents, manca de finançament o l'augment de la morositat entre els llogaters d'habitatges protegits públics.

La nova situació econòmica provoca també canvis en la percepció de les problemàtiques relacionades amb l'habitatge. Guanyen protagonisme noves preocupacions com la situació de les persones sense llar, l'aparició de les dificultats en el pagament de les hipoteques, els desnonaments i l'ocupació d'immobles buits.

L'habitatge ha adquirit un lloc important tant en l'agenda política com en l'àmbit d'actuació dels ajuntaments de Catalunya. No obstant, l'impacte de la nova conjuntura econòmica condiona l'adequació i la continuïtat de l'actual model de política d'habitatge, tant per la restricció de recursos com també a l'aparició de nous reptes. La implicació creixent dels municipis en aspectes com la intermediació hipotecària o la mobilització dels habitatges vacants propietats d'entitats financeres són un bon exemple. Factors com l'agreujament de la situació econòmica, l'anunciada reforma de les administracions locals, el recentment aprovat Pla Estatal d'Habitatge o el futur Pla Català d'Habitatge obligaran a una redefinició profunda de les estratègies i els instruments de la política local d'habitatge.

En aquest nou context, enfront a una política basada en "l'accés" i la promoció d'habitatge assequible, guanyen pes les polítiques més centrades en el manteniment i aprofitament del parc construït, la rehabilitació i l'atenció a les necessitats d'allotjament de les persones amb menys recursos. És a dir, intentar aprofitar tot el parc existent, rehabilitant-lo quan sigui necessari i intentar fomentar l'habitatge de lloguer enfront l'habitatge en propietat.

4) Els Habitatges buits a les ciutats. Situació actual, definició, causes de la seva existència i els problemes per a la seva identificació.

Un dels problemes més importants de tot aquest procés de "boom" i posterior decadència immobiliària dels últims anys és l'elevada existència d'habitatges buits a les ciutats. Segons les xifres oficials del cens d'habitants de 2011 del Institut Nacional d'Estadística (INE), a tota Espanya hi ha aproximadament un total de 3.443.365 habitatges buits, un 13,7% del total dels més de 25 milions d'habitatges que existeixen a Espanya segons el Cens de Població i Habitatges de 2011. Per lo tant, és pot considerar una quantitat important d'aquet tipus d'habitatges, ja que actualment molta gent no pot accedir a un

habitatge d'una banda, i d'altra existeixen més de 3 milions d'habitatges desocupats o buits, sense cap tipus d'ús. No obstant, aquestes xifres s'han de prendre com a relatives, ja que com vorem més endavant, l'obtenció de dades sobre aquest fenomen no és una feina fàcil de realitzar.

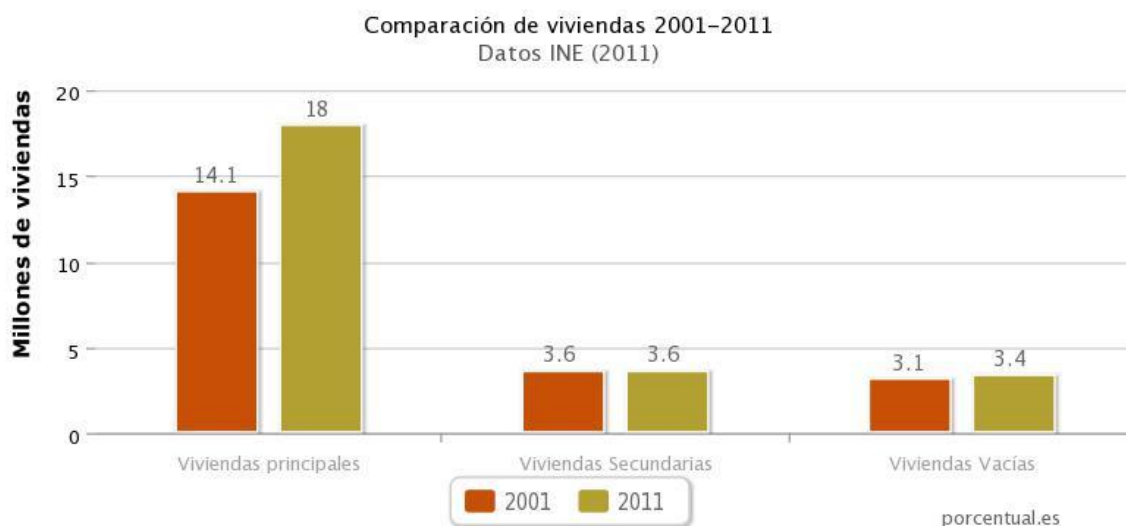
Quadre 1: Habitatges secundaris, buits i total d'habitatges a Espanya

	Total	%
1. Total Habitatges	25.218.536	100
2. Habitatges secundaris	3.681.565	14,6
3. Habitatges buits	3.443.365	13,65

Font: Cens de Població i Habitatges 2011, INE.

En quant a l'evolució dels habitatges buits respecte al Cens de Població i Habitatge de l'any 2001, aquestos han augmentat en un 10,8%, aspecte que ens mostra la tendència alcista que han experimentat aquest tipus d'habitatges.

Gràfic 1: Comparació d'habitatges a Espanya 2001-2011



Font: www.porcentual.es

I seguint la comparació històrica, segons les xifres oficials del Cens de Població i Habitatge de l'any 1991 del Institut Nacional d'Estadística (INE), hi havia un total de 2.475.639

habitatges desocupats. No especifica clarament habitatges buits sinó desocupats, però entenem, observant la resta de xifres, que és aquesta la que correspondria als habitatges buits. Per lo tant, s'ha passat de 2.475.639 habitatges buits existents a l'any 1.991 a un total aproximat de 3.443.365 habitatges buits en 2011, és a dir, un augment de 967.726 habitatges, quasi un milió d'habitatges de diferència en tan sols 20 anys.

4.1 Què és un habitatge buit?

Aleshores, és destacable el creixement i la incidència d'aquests habitatges buits al parc d'habitatges d'Espanya. Una vegada conegudes les xifres d'habitatges buits a Espanya, cal en primer lloc definir el que és un habitatge. Aquest concepte presenta una enorme complexitat en la seva definició, ja que gran varietat de factors incideixen en ella. En principi, l'habitatge es pot considerar com una part de l'espai urbà d'ús privat, destinat a ser utilitzat com a allotjament d'una llar.

Segons l'INE, es considera habitatge a “un recinte estructuralment separat i independent que, per la forma en que fou construït, reconstruït, transformat o adaptat, està concebut per a ser habitat per persones o, en el seu defecte, constitueix la residència habitual d'algú en el moment censal.” Com a excepció, no es consideren habitatges els recintes que, a pesar d'estar concebuts inicialment per a ser habitats per persones, en el moment censal es troben dedicats a altres fins (per exemple locals de diversa índole).

Així mateix, l'INE també distingeix dos tipus distints d'habitatge: habitatges col·lectius i habitatges familiars:

- L'habitatge col·lectiu fa referència a “l'habitatge destinat a ser habitat per un col·lectiu, un grup de persones sotmeses a una autoritat o règim comú no basat en relacions familiars ni de convivència.”
- En quant a l'habitatge familiar, és “aquell habitatge destinat a ser habitat per una o més persones, generalment però no necessàriament unides per relacions de parentiu i que no constitueix un col·lectiu segons la definició anterior. L'adjectiu

familiar no s'ha d'interpretar com a una exigència de que els habitants de l'habitatge tinguin que estar emparentats entre sí.”

També cal destacar que l'INE diferencia entre dos tipus d'habitatges segons el caràcter d'ús que aquests tinguin: Habitatges principals i habitatges no principals:

Primerament, els habitatges principals, definits com “aquell habitatge familiar el qual és utilitzat tot o gran part de l'any com a residència habitual d'una o més persones.”

En segon lloc, els habitatges no principals, els quals poden ser:

- “Habitatges secundaris: habitatge familiar que sol ser utilitzat per algun dels membres de la llar de manera temporal o esporàdica (per exemple en vacances) i que no constitueix una residència habitual de cap persona”.
- “Habitatge buit: és considerat buit quan no és la residència habitual de cap persona ni és utilitzada de forma estacional, periòdica o esporàdica per ningú.”
- “Altres tipus: per exemple, aquells habitatges destinats a lloguers successius de curta durada utilitzats de forma continuada i no estacional, però que tampoc constitueixen la residència habitual d'alguna persona.”

Però l'habitatge, a banda de ser utilitzat exclusivament com a residència d'una o diverses persones com indica l'Institut Nacional d'Estadística, també ha estat considerat, i amb major intensitat durant els anys del darrer *boom* immobiliari, com a un actiu de caràcter econòmic, tant per als propietaris que no utilitzen l'habitatge com a allotjament com a aquells propietaris que compren un habitatge amb la finalitat de satisfer les seues necessitats d'allotjament, ja que estan realitzant una inversió. Segons Vinuesa Angulo i d'altres, es pot considerar l'habitatge com a expectativa d'inversió o com a necessitat d'allotjament segons presenten o no una sèrie de factors o atributs fonamentals, els quals són:

- Localització de l'habitatge en una determinada estructura urbana o en un àmbit territorial concret.
- Antiguitat o any de construcció - renovació, aspecte relacionat amb l'estat de conservació, equipament disponible i tipologia dels habitatges.
- Superfície de l'habitatge.
- Nombre d'habitacions, per estimar l'adequació als distints tipus de llars.
- Tipus d'edifici, per establir les tipologies (en altura, unifamiliars...) i els distints impactes territorials.
- Equipament, constituït pel conjunt d'elements de l'habitatge.
- Règim de cessió, ja que l'habitatge pot estar disponible per al seu propietari o per a una llar que alquila la seua utilització.
- Règim de protecció, diferenciant entre habitatges lliures (els quals no estan subjectes a cap tipus d'ajudes) i habitatges protegits (on la seva construcció o rehabilitació s'ha dut a terme mitjançant ajudes públiques).
- Tipus de propietari. Les característiques i les estratègies dels propietaris dels habitatges són un element important a l'hora de tipificar-los. Normalment, els habitatges estaran sotmesos al règim denominat de *propietat horitzontal*, però també poden estar-ho al de *propietat vertical*.
- Preu. Es el factor resultant de tots els anteriors, però també és molt sensible a les estratègies de l'especulació urbanística i financera.

Aquesta conjunció d'un o més factors és allò que determina que un habitatge determinat sigui considerat com a un element d'inversió o com a un element indispensable en la vida dels distints habitants, quan està considerat com una llar per a habitar.

4.2 Causes de l'existència d'habitatge buits

Per lo tant, una vegada observades les distintes tipologies existents referides als habitatges i com aquestos són considerats com a llar o com a un element merament econòmic, cal intentar comprendre les causes per les quals existeix un nombre tan elevat d'habitatges buits en Espanya, i per que aquest nombre s'ha vist incrementat els darrers anys.

S'ha de comentar que tant la definició d'habitatge buit com el seu recompte i identificació es un aspecte bastant complicat. Hi ha diverses definicions d'habitatge buit, una de les quals la proposa la *Llei del Dret de Vivenda* de Catalunya (Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge), la qual defineix als habitatges buits com a “aquells habitatges que es troben permanentment desocupats durant un temps superior als dos anys sense cap causa justificada que expliqui aquesta desocupació.” No obstant, no es la única definició d'habitatge buit, però s'aproxima bastant a la descripció d'aquet fenomen. El que és segur és que per a que un habitatge sigui considerat buit, ha de romandre desocupat o deshabitat durant un període de temps indeterminat.

Aleshores, cal establir les causes d'aquet nombre tan elevat d'habitatges buits que hi ha actualment. En primer lloc, s'ha de parlar de tres aspectes importants referents a l'habitatge:

- Pareix clar que cap persona vulgui renunciar a percebre una renda. Per lo tant, si existeixen propietaris que mantenen algun habitatge propi buit i renuncien a poder percebre aquesta renda mitjançant la venda o el lloguer del mateix, cal conèixer els motius que porten a aquestos propietaris d'un habitatge a mantenir aquesta postura.

- L'habitatge actualment és considerat i apreciat pel seu valor de canvi. La seva probable revaloració a mitjà i llarg termini pot afavorir el fet de que els propietaris no tinguin en compte les rendes que podrien adquirir mitjançant el lloguer de l'habitatge.
- Una legislació bastant rígida i un sistema judicial gens ràpid provoca desconfiança entre els propietaris, els quals al conèixer els riscos existents de llogar el seu habitatge decideixen mantenir-lo buit, renunciant així a les possibles rendes de lloguer.

Per lo tant, una vegada es coneixen aquestos aspectes, es pot començar a explicar altres motius importants els quals provoquen la no ocupació dels habitatges.

A partir del moment en el qual l'habitatge es posa a la venda, normalment existeix un determinat temps en que aquet roman buit, a l'espera de ser adquirit o llogat per algun propietari disposat a habitar-lo. Així mateix, quan l'habitatge canvia d'ocupants també es normal que estigui buit durant un temps.

En aquesta situació cal destacar que quan l'habitatge és adquirit com a inversió i no com a lloc on residir, es molt probable que la seua finalitat sigui la de romandre buit, a l'espera de que l'inversor obtinga eixe benefici o plusvàlua. Per lo tant, l'inversor o comprador es basa en la plusvàlua a curt o llarg termini i aleshores renuncia a l'obtenció de rendes derivades del lloguer.

És important també altre aspecte que produeix que els habitatges estiguin buits. Parlem de quan el propietari adquireix l'habitatge com a una forma d'estalvi, moltes vegades per preveure les futures necessitats d'habitatge dels fills. En aquet cas, l'habitatge pot romandre buit terminis de temps majors, i moltes vegades també els propietaris tampoc obtenen els ingressos derivats del lloguer, ja que prefereixen no llogar-lo per estalviar possibles problemes del lloguer.

D'altra banda, motius derivats d'unes deficiències d'habitabilitat en els habitatges desemboquen en la desocupació d'aquestos. Aquesta situació pot tenir a veure amb l'antiguitat de l'habitatge, ja que aquells més antics tenen un risc major d'estar amb problemes estructurals. Per poder fer front a aquest aspecte, moltes vegades s'exigeixen programes de rehabilitació, pràcticament impossibles de dur a terme per part dels petits propietaris degut a la seva complexitat i al elevat cost econòmic dels distints programes de rehabilitació. Per lo tant, fer front des de les administracions per a la rehabilitació d'aquestos habitatges i també la regeneració de determinats espais residencials podria suposar un increment interessant de l'oferta d'habitatges sense cap necessitat de nous desenvolupaments residencials.

Altre factor que incideix amb l'existència d'habitatges buits és el progressiu èxode rural i el despoblament de part de petits pobles arreu de tota Espanya. Els habitants abandonen els pobles i llocs rurals, quedant-se alguns habitatges buits i de vegades fins i tot abandonats pels seus propietaris, els quals ja resideixen a altre lloc.

També hi ha diversos aspectes que afecten a l'habitatge i que fan que aquest estigui buit o desocupat. Factors com l'adquisició d'habitatges provinents d'herències familiars o el desplaçament dels habitants per motius familiars o laborals a altres poblacions afecten a la desocupació de molts habitatges.

Finalment, un factor clau en l'existència d'habitatges buits prové en gran mesura del darrer *boom* immobiliari espanyol. Aquest *boom* va provocar un excés en l'oferta del parc d'habitatges. En la major part de les zones d'expansió de les àrees urbanes es pot considerar que la quantitat d'habitatges supera a la pròpia demanda dels mateixos. Aquesta febre constructora que s'ha produït els últims anys ha deixat zones totalment deshabitades amb habitatges de nova construcció, part d'ells finalitzats i part d'ells que no han estat finalitzats, ja que la crisi immobiliària es va produir quan encara aquestos estaven en construcció.

A més, relacionat amb la causa anterior, molts habitatges construïts al darrer període del *boom* immobiliari no garanteixen les comoditats necessàries i indispensables per a ser habitats. Ens referim a que gran part d'ells es troben localitzats en zones considerades útils únicament com a segona residència. En altres casos es situen en les perifèries urbanes, molt allunyades dels centres urbans. Una part d'aquests habitatges no serveixen com a allotjament, ja que no disposen del entorn urbà necessari per a ser habitats.

4.3 La identificació dels habitatges buits

El procés d'identificar als habitatges buits és un aspecte complicat de dur a terme. Pareix una feina més fàcil la de identificar els habitatges principals, ja que solen romandre ocupats tot l'any o gran part del mateix. En canvi, el problema sorgeix quan s'intenta conèixer el nombre exacte d'habitatges buits o desocupats. El Projecte Censal de l'INE indica que "en ocasions, l'agent censal no pot aconseguir la suficient informació per a determinar si l'habitatge és secundari o desocupat. Aleshores, quan hi ha aquesta manca d'informació és el criteri de l'agent censal el que determina l'ús amb el qual apareixerà classificat l'habitatge".

Per lo tant, observant aquesta definició del INE podem veure la dificultat existent en la identificació d'aquests habitatges. En llocs de caràcter més turístic, per exemple, hi ha habitatges classificats pel cens com a buits els quals poden estar sent utilitzats a algun tipus d'explotació o activitat turística, ja sigui de caràcter temporal o permanent.

D'altra banda, estan utilitzant-se cada vegada distints tipus d'indicadors per a concretar amb major precisió els habitatges buits que existeixen actualment. Aquests indicadors són, per exemple, el consum per habitatge d'aigua. Teòricament, si el consum d'aigua es situa sota un nivell mínim, l'habitatge es troba buit, ja que una persona ha de consumir almenys aquet mínim d'aigua per poder viure, per lo tant si aquet consum és inferior en principi no hi ha cap habitant residint a aquet habitatge. No obstant, aquests indicadors poden ser modificats pels propietaris dels habitatges per tal d'ocultar que aquests siguin catalogats com a buits amb l'objectiu d'evitar possibles sancions econòmiques derivades

de la existència dels habitatges buits i el escàs interès per posar-los al mercat d'habitatges, ja sigui a la venda o com a lloguer. També ens hem de realitzar la qüestió de qui ha construït tants habitatges els darrers anys. Es a dir, els principals actors que han provocat aquesta massiva creació de nous habitatges durant el darrer període de creixement immobiliari. La major part dels habitatges han estat promoguts per empreses privades i pertanyen actualment a propietaris particulars. La promoció privada ha anat adquirint protagonisme al llarg del temps, i ha passat a estar darrere de la materialització de quasi tot el que es construeix. No obstant, no s'ha d'oblidar que aquesta promoció únicament és possible mitjançant autoritzacions administratives i recolzament financer.

La reforma conservadora de la Llei del Sòl realitzada en 1998 proclamava que tot el territori que no tingués alguna protecció era susceptible de ser urbanitzat. El "tot" urbanitzable ha sigut des de llavors una circumstància legislativa nova a la qual s'ha adjudicat bona part de la responsabilitat de la bombolla immobiliària. D'aquesta manera, qualsevol petit constructor o professional amb un terreny o una opció sobre el mateix podia donar el pas i convertir-se en promotor si contava amb el recolzament dels bancs i entitats financeres.

La promoció immobiliària permet obtenir uns beneficis molt superiors als d'altres sectors d'activitat amb mercats menys especulatiu, però també exigeix importants inversions, cosa que provoca el requeriment la gran part de les ocasions de finançament extern. Aquest és un dels factors pels quals el sector financer es troba plenament implicat en les dinàmiques del mercat immobiliari, i en moltes ocasions també es fa partícip com a propietari de sòl, així com d'empreses promotores i constructores. També representa un paper important amb els futurs compradors d'habitatges, ja que aquells que vulguin adquirir-ne un han de recórrer a les entitats financeres perquè els prestin els diners. Tot açò posa de manifest l'enorme influència de les entitats financeres en el procés de creació desmesurat d'habitatges que ha tingut lloc els darrers anys, i uns dels responsables de la gran existència d'habitatges buits en l'actualitat.

5) Propostes als problemes derivats de les polítiques d'habitatge i la crisi econòmica i immobiliària.

Ja coneixem com han sigut les polítiques d'habitatge els darrers anys, i els problemes derivats que aquestes han causat al parc d'habitatges actual. Així mateix, s'ha parlat de com el tema dels habitatges buits suposa especialment un aspecte negatiu en el parc d'habitatges Espanyol, així com dels intents de l'Administració central per intentar establir una nova política d'habitatges que resolgui tots aquests problemes. Amb aquesta situació, associacions com ATTAC Madrid mitjançant el "Decàleg per un habitatge digne"(2013) o autors contrastats en temes d'habitatge com Julio Vinuesa Angulo (2008) han intentat establir una sèrie de propostes i mesures les quals servirien per a donar solució als problemes existents i millorar la situació actual que viu l'habitatge a Espanya. Mitjançant la correcta aplicació d'aquestes propostes és podria millorar tant el coneixement com l'estat o la mentalitat respecte als temes relacionats amb l'habitatge a Espanya, i aconseguir, amb la voluntat política necessària, una política d'habitatges adequada als problemes actuals i al servei de tota la població.

Les mesures proposades es divideixen per apartats, sent aquestes la millora de la informació estadística, el foment de la rehabilitació, l'establiment d'alternatives a l'habitatge en propietat, el foment de l'habitatge social i de lloguer, sancions per la manca voluntària d'ús de l'habitatge i en darrer lloc la formació d'una nova política d'habitatge.

5.1. Es necessari millorar la informació estadística sobre l'habitatge.

La informació estadística sobre els habitatges no principals i buits ofereix dubtes importants sobre la seua fiabilitat. Es necessari millorar la informació sobre els habitatges, ja que a Espanya no existeix un únic cens precís i actualitzat d'habitatges buits. Per plantejar accions sòlides dirigides a optimitzar l'ús del parc residencial, cal aprofundir en el coneixement de les característiques dels habitatges buits.

El procediment actual de l'obtenció de la informació es mostra inadequat quan els habitatges no es troben habitats, ja que la informació censal es fa per estimacions, i aquestes dades oferides moltes vegades no corresponen amb la realitat. Per tant, la falta d'informació fiable provoca l'aplicació d'unes iniciatives polítiques referides a l'habitatge

poc consistents, poc eficaces i amb poques possibilitats de consolidar-se a causa del poc coneixement de la realitat.

Unes mesures concretes per tenir un control exhaust sobre el parc d'habitatges serien:

- Elaborar censos d'habitatges amb una periodicitat que no superés els 5 anys, per tal de tenir les dades el més actualitzades possibles. Per lo tant, crear a nivell estatal un registre continu dels habitatges existents segons les seues característiques i la utilització que es facin d'ells amb la finalitat de plantejar enquestes periòdiques específiques, ja que una situació de desconeixement com l'actual no es acceptable si es vol fer front el problema de l'habitatge.
- Elaborar un cens especial d'habitatges buits que estableixi tipologies d'habitatge i permeti realitzar estadístiques sobre la seva titularitat (particulars, entitats financeres, immobiliàries...), amb la intenció d'establir polítiques d'habitatge correctes en funció de la titularitat del habitatge. Incloure també un anàlisi de necessitats d'habitatge i censos de demandants d'habitatge social, per tal de relacionar-los i poder obtenir nous habitatges socials mitjançant els habitatges buits. Així mateix produir els canvis necessaris al Padró Municipal d'habitants per a permetre obtenir fluxos d'altres i de baixes d'habitatges. Els ajuntaments deurien de crear i mantenir actualitzat un registre administratiu d'habitatges buits, el qual es completaria mitjançant el creuament amb les dades del Cadastre. Per tant, es necessari realitzar les modificacions per a que sigui possible creuar aquesta informació disponible sobre els habitatges i els seus propietaris en el Cadastre amb la informació del Padró Municipal d'Habitants.
- Utilitzar els comptadors d'aigua com a mesura per conèixer en un primer moment el nombre d'habitatges buits de qualsevol ciutat. Posteriorment conèixer la quantitat d'habitatges buits que no han sigut habitats degut a la crisi econòmica i que no presenten o tenen activats els comptadors d'aigua, mitjançant les dades de les empreses constructores.

- Comparar les experiències internacionals respecte a la realització de Jornades sobre el fenomen dels habitatges buits, amb la col·laboració d'experts en el tema amb la finalitat de mostrar a la població en general aquet existent a les ciutats, i quines opcions hi ha per a combatre'l.
- Caracteritzant els habitatges per àmbits territorials i les causes de la seva desocupació.
- Crear un cens d'infrahabitatge en el qual es contemplin les necessitats i les característiques específiques de les persones que l'habitin.
- Promoure, mitjançant el Ministeri de Foment, juntament amb altres Administracions, estudis i investigacions que siguin d'utilitat per a millorar el coneixement de la dinàmica residencial i de les seves implicacions socials, econòmiques, territorials i urbanístiques que te aquet fenomen.
- Seria convenient realitzar una enquesta periòdica sobre l'habitatge, la qual deuria estar referida a àmbits territorials específics, bàsicament àrees urbanes i zones turístiques de major dinamisme, ja que són llocs on el problema dels habitatges buits està més consolidat.

5.2. Foment de la rehabilitació

El sector immobiliari tradicionalment està molt més interessat pels nous desenvolupaments residencials expansius que per la rehabilitació i la regeneració dels espais residencials centrals. Són necessaris majors esforços en rehabilitació com a estratègia per a aconseguir al llarg del temps una utilització més eficient i equitativa del espai residencial existent. Part del parc edificat actual i dels habitatges buits requereixen actuacions i polítiques de rehabilitació que permetin assolir valors acceptables d'habitabilitat i millora de la qualitat de vida i la cohesió social a la ciutat. Aquest fet sols és possible mitjançant la consideració de l'habitatge en el seu context social, desenvolupant equipaments socials que garanteixin la convivència i la regeneració urbana

(locals socials, llocs d'encontre, comerços, serveis socials...). S'ha d'evitar la creació d'aquests barris perifèrics sense serveis, on únicament existeixen habitatges i és necessària la utilització per a qualsevol acció del vehicle privat. Les mesures adequades per a incentivar la rehabilitació serien:

- Establir el criteri de transversalitat, on els criteris de rehabilitació no es limitin a la rehabilitació arquitectònica o a mesures fiscal. Cal integrar a tots els actors urbans al voltant del accés a l'habitatge, la qualitat de vida i la cohesió social.
- Mesures de recolzament fiscal a les actuacions de rehabilitació protegida (IVA reduït, deducció del IRPF).
- Coexistència de distints nivells de renda i distints models d'accés a l'habitatge en les actuacions per tal d'evitar processos de segregació social i guetització.
- Realitzar un major esforç en les actuacions dirigides a posar en valor els espais urbans i els parcs residencials que viuen situacions d'abandonament.
- El desenvolupament immobiliari i urbanístic no ha de seguir sent la principal font de finançament de les administracions locals. Els plans territorials i urbanístics han d'anteposar la renovació i la posada en valor del parc d'habitatges buits a la construcció d'habitatges nous. Cal aprofitar la situació econòmica menys expansiva en favor del procés de renovació i rehabilitació del parc residencial dels espais urbans més consolidats.

5.3. Alternatives al habitatge en propietat amb hipoteca

Com ja hem exposat, el model residencial espanyol històricament ha estat lligat a l'accés a l'habitatge mitjançant el règim de propietat. Actualment un de cada tres habitatges principals (aproximadament 6 milions) segons dades de l'INE al cens de 2011 presenta deutes o pagaments pendents, quasi el doble del cens del 2001. Les polítiques públiques

de suport a l'adquisició de l'habitatge han incrementat el deute privat, i en els darrers anys s'ha prioritzat l'accés en propietat i s'ha vilipendiat l'habitatge de lloguer.

Els objectius de seguir apostant per l'habitatge en propietat responia a dos factors: que les entitats financeres i les grans empreses constructores i promotores obtinguessin grans beneficis econòmics i una forma de garantir el control social de la població mitjançant l'endeutament que aquesta assumeix. Per lo tant, calen noves polítiques d'habitatge per tal d'augmentar les modalitats d'accés a l'habitatge i evitar eixe sobreendeutament amb l'establiment accions com:

- Establir una política d'habitatge la qual no prioritzi modalitats d'accés a l'habitatge mitjançant la propietat i l'endeutament. Per lo tant, donar-hi molta més importància al lloguer i als habitatges socials, així com intentar aprofitar els habitatges buits existents. Una nova Llei General de l'Habitatge que no estiguis basada solament en l'accés a la propietat.
- S'ha de diversificar el règim de tinença cap a patrons de caràcter europeu: Propietat - lloguer - dret de superfície i els canvis legals que ho facilitin (Llei de foment del lloguer). També l'aposta per un nou sector empresarial fins ara testimonial que aposti per la promoció i gestió de parcs de lloguer, i mecanismes financers que facilitin canalitzar l'estalvi particular cap a una activitat immobiliària no especulativa i sostenible. Per exemple, part de l'estoc existents de les grans promotores es podria posar al mercat del lloguer.
- Incentivar la creació de societats cooperatives en règim de cessió d'ús, on la propietat dels habitatges correspon a la cooperativa, i les persones associades a ella adquireixen el dret d'utilització indefinida dels propis habitatges a un preu reduït. Aquestos habitatges no poden ser venuts o llogats, únicament es pot transmetre el dret d'ús, evitant així l'endeutament familiar.

- Introduir canvis amb la finalitat de que es produeixi un progressiu desinterès de la inversió especulativa en l'habitatge. Així mateix les Administracions Públiques han de realitzar un gran esforç per reduir el frau fiscal immobiliari, ja que aquest ha sigut un problema lligat a l'habitatge.

5.4. Foment de l'habitatge de lloguer o social

Al contrari que altres països Europeus (com Anglaterra o Holanda) l'habitatge de lloguer a Espanya presenta un caràcter residual. Segons dades de l'INE al cens del 2011, el percentatge d'habitatges de lloguer es situa al voltant del 13,5 %, és a dir, un total de 2.438.574 habitatges. A pesar del creixement dels habitatges de lloguer els darreres anys, segueix sent un mercat bastant reduït i de caràcter prou anecdòtic. El lloguer controlat facilitaria l'accés a l'habitatge a moltes persones i evitaria en gran mesura el sobreendeutament Espanyol en temes d'habitatge. Per lo tant, s'han d'establir mesures per intentar fomentar aquest parc tals com:

- Facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer, mitjançant l'establiment d'un estoc d'habitatge de lloguer públic i mitjançant l'enfortiment i la creació d'un mercat professional de l'habitatge de lloguer i establir mesures com la subvenció al lloguer.
- Fomentar un sector professional de l'habitatge de lloguer, integrat per empreses i societats cooperatives que permetin augmentar l'oferta del parc del lloguer i reduir els preus, així com obligar a aquestes entitats a destinar un percentatge d'habitatges al règim del lloguer social.
- Potenciar el lloguer social, regulant-lo en funció de les circumstàncies socials i econòmics de la persona demandant.
- L'establiment d'un parc públic i permanent d'habitatge sense possibilitat d'accés a la propietat. Aquest parc es pot nodrir mitjançant la utilització dels habitatges

propietats de les entitats financeres les quals han estat intervingudes o rescatades amb diners públics.

- La creació d'una banca pública la qual tingui com objectiu finançar polítiques públiques i privades d'habitatge en lloguer social. Crear un parc d'habitatges adequat a les necessitats de la societat actual sense estar-hi subordinat als interessos de promotors i entitats financeres.
- Establir una política de foment del lloguer social, per intentar que aquest es converteixi en una forma digna d'accés al habitatge per a gran part de la població.

5.5. Sancions al manteniment voluntari d'habitatges buits

Per tal d'evitar el continu creixement dels habitatges buits, s'ha d'analitzar el establir mesures sancionadores a aquells propietaris (tant persones com entitats) d'habitatges buits que no tinguin intenció de treure'ls al mercat. Amb les necessitats actuals d'habitatge per part de la població d'Espanya, cal mobilitzar aquest parc d'habitatges buits amb la finalitat de facilitar l'accés a l'habitatge.

En distints països europeus existeixen sancions econòmiques importants a aquells propietaris que mantenen el seu habitatge buit voluntàriament. Com a exemple, una notícia al www.eldiario.es (12/04/2013) mostra les sancions que apliquen els següents països europeus respecte als propietaris d'habitatges buits:

- A França existeix la llei de Solidaritat i Renovació Urbana (SRU) la qual imposa taxes als propietaris d'habitatges (sols a persones jurídiques) els quals es trobin buits durant més de dos mesos en aglomeracions amb unes característiques específiques. Aquestes taxes són progressives segons el període de desocupació. A més, està previst a França que els habitatges buits durant més de 18 mesos poden ser requisats durant un període màxim de sis anys, extensible a dotze si és necessari realitzar obres de rehabilitació.

- En quant a Alemanya, els propietaris poden ser obligats a la rehabilitació, i front al incompliment es contemplen multes, expropiació temporal dels habitatges i lloguer forçós. De vegades es pot contemplar fins i tot l'expropiació definitiva. D'altra banda, en municipis amb més del 10% d'habitatges buits l'Administració procedeix a demolicions d'habitatges.
- A Holanda fins i tot és legal la ocupació d'habitatges que hagin estat buits més d'un any. L'habitatge sols es torna al propietari si aquest demostra que no tornarà a deixar-lo buit. Les ajudes per a que les famílies puguin fer front al pagament dels lloguer s'acompanyen d'altres per a que els propietaris puguin rehabilitar-los.
- En Suècia els consistoris ofereixen habitatges en lloguer més barats per combatre els habitatges buits. I en casos extrems es poden enderrocar edificis sencers d'habitatges buits.
- Pel que respecta a Dinamarca, aquest país es centra en les sancions però amb un marge de temps mínim. És suficient amb que els propietaris dels habitatges mantinguin aquests buits sis setmanes. La sanció es pot imposar simplement per no informar al consistori de que l'habitatge porta més de sis setmanes buit.
- Al Regne Unit es contempla la incautació, tant per a persones físiques com jurídiques, si els habitatges han estat buits almenys sis mesos. Els governs locals estan obligats a publicar anualment un informe sobre el seu parc d'habitatges buits i mesures per contrarrestar-lo. També es contemplen subvencions per a la rehabilitació d'habitatges buits i la seva sortida al mercat o adquisició pública del mateix per a habitatges de lloguers socials.

Per lo tant, ens podem fer una idea de les mesures que existeixen a altres països respecte a aquest tema. Aquestes mesures no solucionaran el problema al 100%, però si que serviran en gran mesura per reduir el nombre d'habitatges buits existents, o almenys

conscienciar als propietaris de que si voluntàriament tenen habitatges buits seran sancionats per aquest fet. No obstant, a Espanya respecte a aquestes mesures sancionadores que s'apliquen al propietari de l'habitatge buit, els problemes es situen en l'establiment d'elements demostratius de que l'habitatge no ha sigut adequadament utilitzat. Les proves d'aquesta inadequada utilització es fonamenten en la inexistència d'una llar empadronada, i també que en l'habitatge no s'assoleixen els consums mínims d'electricitat i aigua. Per lo tant, aquestos criteris són fàcils d'evitar per part de qualsevol propietari.

Per combatre aquests problemes es poden proposar tot un seguit de mesures com:

- Imposició fiscal de caràcter progressiu en funció del nombre d'habitatges buits que tingui un mateix propietari i en funció també del temps en el qual aquestos habitatges es trobin en desocupats.
- Classificar els habitatges en raó de les causes o motivacions que expliquen el seu model d'utilització i en relació amb l'àmbit social i urbanístic en el qual es localitzen.
- Sancions econòmiques a aquells propietaris que no informen al organisme corresponent de que tenen en propietat un o més habitatges buits, per tal de que sigui més fàcil la seva identificació.
- Els habitatges que no corresponguen a la residència habitual han de tenir un tractament fiscal específic vinculat a la utilització que es faça de l'habitatge. Aquells que no s'utilitzen en absolut i estiguen situats en àrees amb una gran demanda d'habitatge, han de ser objecte d'algun tipus de sanció.
- Expropiacions temporals als propietaris que romanen voluntàriament buits els seus habitatges.

- La normativa urbanística ha de diferenciar des del planejament la utilització d'habitatge permanent respecte a aquells altres en els quals el desenvolupament urbà es produeix per a atendre demandes d'habitatges d'utilització estacional. Amb la finalitat de que els habitatges d'un i altre tipus poden tenir consideracions diferents a efectes fiscals i d'altre tipus.
- També es pot considerar la possibilitat d'establir beneficis fiscals a aquells propietaris que incentiven l'ús dels seus habitatges buits, ja sigui mitjançant lloguer, lloguer social o oferint-los al mercat d'habitatges.

5.6. Una nova política d'habitatge

La sobreproducció d'habitatge dels darrers anys del *boom* immobiliari no ha garantit el dret de l'accés a l'habitatge de gran part de la població. ATTAC Madrid (2013) indica que el model de desenvolupament urbanístic especulatiu dels darrers anys, basat en la requalificació del sòl i el foment de la construcció indiscriminada s'ha pogut comprovar que és antieconòmic, insostenible territorial i ambientalment, i injust per a gran part de la població. Aquestes mesures liberalitzadores del sòl dutes a terme han provocat increments continus del seu preu, posant en evidència que el mercat no pot garantir el dret d'accés a l'habitatge. A més a més, aquesta política d'habitatge ha provocat un allunyament del model tradicional de ciutat compacta cap a models menys ecològics i sostenibles, com les grans extensions de sòl edificat.

La millor política d'habitatge es aquella que fa que els preus s'adeqüin a la capacitat de renda de la gent. El preu dels habitatges ha baixat els darrers any a partir de l'inici de la crisi, però també s'ha reduït la capacitat econòmica i adquisitiva de la gent, per lo tant segueixen existint moltes dificultats per a l'accés a l'habitatge, sobretot si no s'aposta decididament per l'habitatge social i l'habitatge de lloguer.

També és important com el mercat de l'habitatge ha anat lligat moltes vegades als interessos de polítics, entitats financeres, constructors, promotores immobiliàries, etc. Cal lluitar també contra aquesta corrupció urbanística i establir mesures a les polítiques

les quals impedeixin que l'habitatge sigui vist com un producte econòmic al benefici d'uns quants i no com a un element de caràcter social i necessari per a la població en general.

Per lo tant, ATTAC Madrid (2013) argumenta que cal crear i potenciar noves formes de fer polítiques d'habitatge, de sòl i d'urbanisme. Per exemple, indica aspectes com:

- Fixar controls per impedir que les cessions urbanístiques s'utilitzen per a fins privat i aliens als interessos de la població i la societat.
- Promoure instruments que assegurin l'interès públic en l'accés a l'habitatge i el desenvolupament sostenible del territori, així com el foment de la participació ciutadana en la elaboració dels plans urbanístics.
- És necessari capitalitzar un important sector social compost pel sector públic local i nacional, les cooperatives d'habitatge i les fundacions, reforçant els patrimonis públics de sòl i habitatge, garantint-ne la propietat pública, deixant de vendre els aprofitaments urbanístics per finançar despesa municipal assajant noves formes de propietat, com el dret de superfície o el dret d'us com model de gestió.
- Garantir que el sòl, com a bé escàs, compleixi una funció social.
- Les reserves de sòl en els plans per habitatge protegit ha de permetre que com a mínim el 40% dels nous habitatges siguin protegits i que en 20 anys el 15% del parc estigui destinat a polítiques socials.
- No podem abandonar a la seva sort la ciutat existent, ni privatitzar-la. Tampoc cal confondre la ciutat compacta amb la ciutat densa. En alguns casos convindrà desqualificar sòl quan aquest no té cap sentit que sigui promogut.

- Controlar que les entitats financeres que concedeixen crèdits no financin a empreses en les quals aquestes entitats estan participant activament, així com garantir la transparència en el finançament de la construcció i la promoció dels habitatges.
- Eliminar aquelles deduccions fiscals que incentivin la compra de l'habitatge i perjudiquin a la creació d'una nova consciència d'habitatge (de lloguer, social...).
- Analitzar el frau existent i proposar mesures correctores.
- Responsabilitat dels poders públics que han permès una demanda finançada artificialment pel sector bancari mitjançant una expansió irracional del crèdit i de molts petits comportaments particulars especulatius que han contribuït a la creació i expansió de la bombolla immobiliària.

6) El Pla Local d'Habitatge 2014-2021 de Reus i els habitatges buits com a cas d'estudi.

Una vegada analitzada la situació actual, les característiques i les causes de l'existència d'aquet nombre tan elevat d'habitatges buits a l'actualitat, l'evolució de les Polítiques Públiques d'Habitatge així com algunes propostes realitzades per a la millora d'aquestes polítiques i per a intentar utilitzar el parc d'habitatges buits, cal conèixer com es tracten aquestos temes a un lloc o ciutat determinats. Normalment, les ciutats tracten els temes d'habitatge mitjançant els Plans Locals d'Habitatge. Aquestos Plans Locals es centren en tots els temes i tota la problemàtica relacionada amb l'habitatge de les seves ciutats, defineixen les línies estratègiques de la política municipal sobre aquest tema i, per lo tant, són els elements a seguir respecte a tots els temes de l'habitatge.

6.1 El nou Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021

En aquest treball el cas d'estudi serà la ciutat de Reus, ja que podem considerar-la com una ciutat important en quant a nombre d'habitants i en quant a rellevància econòmica i social a la província de Tarragona, on és la segona ciutat amb major nombre d'habitants.

Segons les dades del padró de l'1 de gener de 2013, Reus té una població de 106.790 habitants. A partir del 2002 i fins al 2008, el creixement a la ciutat es va produir de manera exponencial, assolint taxes interanuals que van arribar al 3%. Com a conseqüència de la crisi iniciada el 2007, la tendència va canviar i la població es va reduir d'uns 1.000 habitants entre 2009 i 2012.

Aquest canvi de tendència obliga a reformular les previsions de creixement de la població. Es calcula que l'any 2021 Reus tindrà 114.378 habitants; és a dir, un creixement de 7.167 habitants entre 2012 i 2021. Especialment rellevant és l'evolució del context econòmic, el qual està marcat per la crisi econòmica. Les dades d'atur des de l'inici de la crisi situen en 9.966 les persones aturades, segons dades del tercer trimestre del 2013. Tot i que ha disminuït el nombre d'aturats respecte el 2012, també ho ha fet la població activa que busca feina. La conseqüència directe és la pèrdua de poder adquisitiu i el risc d'exclusió que poden comportar les dificultats econòmiques.

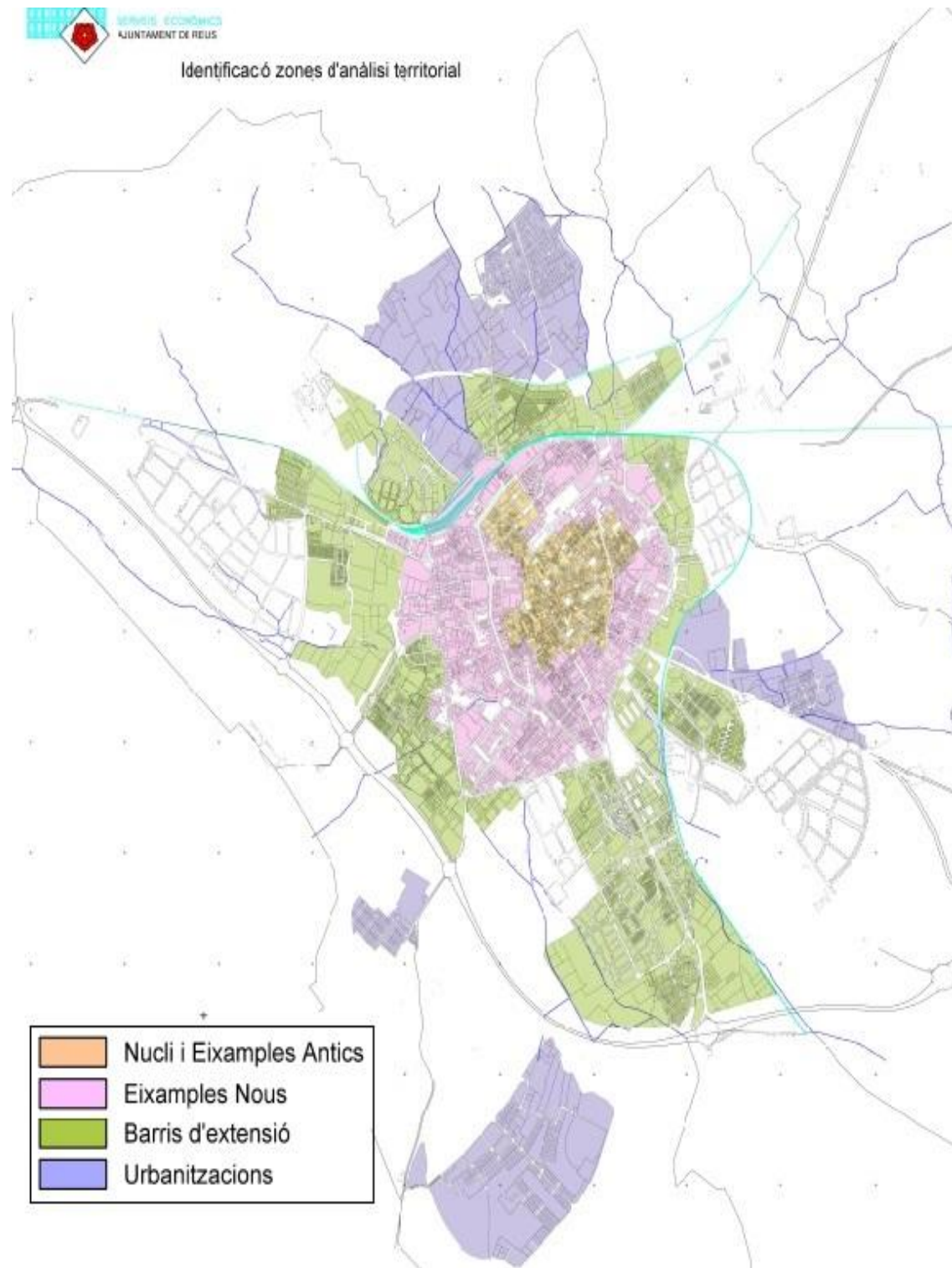
El Pla Local d'Habitatge 2014-2021 elabora la seva informació mitjançant les dades del Gabinet Tècnic Fiscal a gener de 2013. Considera com a unitats territorials d'anàlisi cinc zones elaborades en funció tant de l'evolució del teixit urbà com de les diferents trames existents. Per lo tant, al Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021, la correlació entre les unitats d'anàlisi i els polígons fiscals és la següent:

Quadre 2: Zones territorials a Reus

Zones	Polígons Fiscals
Nucli Antic i Eixamples Antics	correspon al Polígon 1 Fiscal
Eixamples Nous	correspon al Polígon 2 Fiscal
Barris d'extensió	correspon als Polígons Fiscals 3,4,5,6,7 i 10
Urbanitzacions	correspon als Polígons Fiscals 8,9,11 i 12
Polígon 5	la resta de Polígons

Font: Gabinet tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gener 2013. Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021.

Mapa 1: zones d'anàlisi territorial de Reus



Font: Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021.

Actualment la ciutat de Reus disposa aproximadament un total de 49.447 habitatges, distribuïts en les cinc unitats territorials ja exposades:

Quadre 3: nombre d'habitatges i percentatge a Reus

Zones	Nombre d'habitatges	%
Nucli Antic i Eixamples Antics	11.048	22,3
Eixamples Nous	25.025	50,6
Barris d'extensió	12.395	25,1
Urbanitzacions	743	1,5
Polígon 5	236	0,5
Total	49.447	100

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gener 2013. Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021.

Per a tenir un control sobre aquest parc d'habitatges i poder donar solucions a problemes i realitzar propostes en temes d'habitatge beneficioses per a Reus, la ciutat disposava d'un Pla Local d'Habitatge per als anys 2009-2016. Aquest Pla d'Habitatge fou creat amb diversos objectius, entre ells el de facilitar l'accés de la ciutadania a un habitatge, fomentar la rehabilitació dels edificis i potenciar els serveis d'habitatge als ciutadans. No obstant, al passar uns quants anys després de l'aprovació del Pla, aquest no ha donat resposta als problemes actuals de la ciutat de Reus en relació als aspectes de l'habitatge, així com alguns problemes socioeconòmics sorgits durant el temps transcorregut. Per lo tant, i aprofitant també la redacció del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Reus, fou necessària una revisió del Pla per fer un nou que abasti el període 2014-2021.

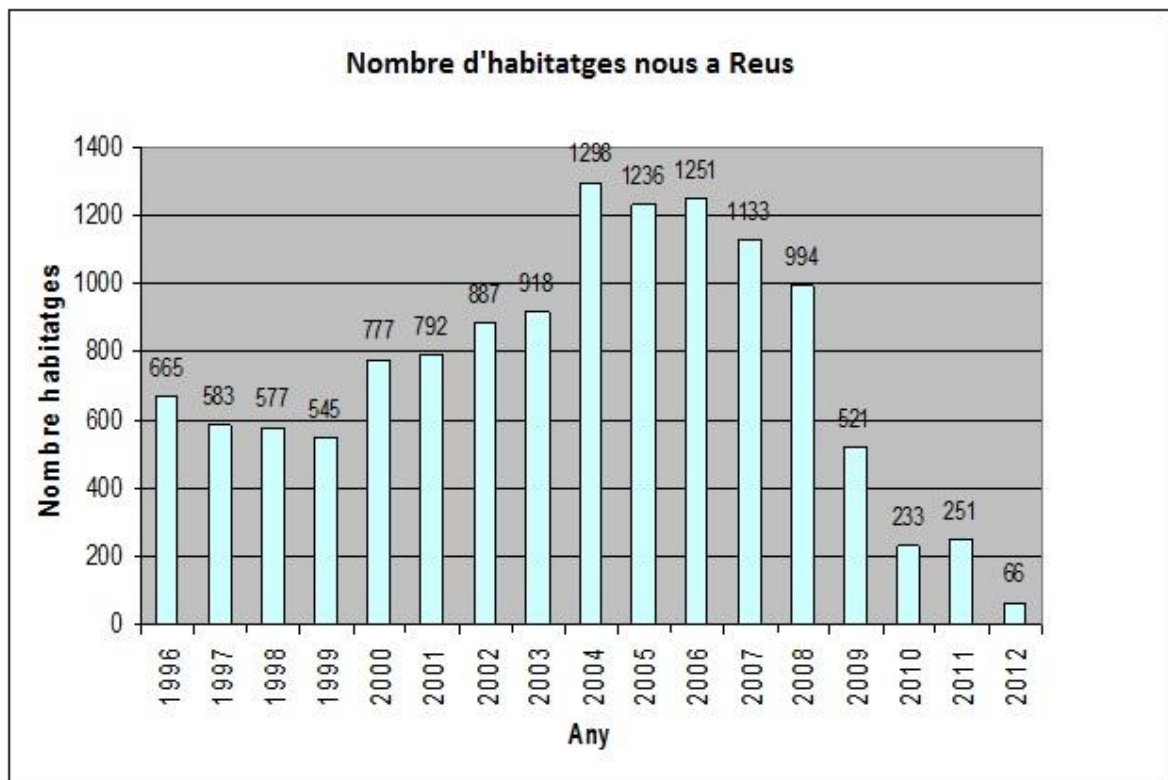
Els elements que van dur a terme la revisió del Pla Local d'Habitatge del 2009-2016 segons el nou Pla Local 2014-2021 són els següents:

- 1) Planejament. A partir de les necessitats expressades en aquest Pla Local es permetrà mesurar el potencial d'habitatge de la ciutat i concretar la previsió de les

reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial o d'habitatge dotacional, així com la localització i la qualificació del sòl on situar-los.

- 2) Davallada important en el nombre d'habitatges nous a la ciutat. Ja des de l'any 2006 s'inicia la davallada en la creació de nous habitatges, però és a partir del anys 2008-2009 on aquest fet es manifesta d'una forma més visible, arribant a la xifra de 66 habitatges nous a Reus a l'any 2012, pràcticament una octava part dels habitatges nous de l'any 2009, evidenciant així el comportament cíclic de l'habitatge, aspecte que fa replantejar els elements del Pla Local d'Habitatge del 2009. A les dades del quadre que presentem a continuació s'observa clarament aquest comportament cíclic que ha experimentat el nombre d'habitatges nous a la ciutat de Reus:

Gràfic 2: Nombre d'habitatges nous a Reus



Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021.

3) Coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatges. S'han realitzat prospeccions en algunes àrees de la ciutat sempre en relació a la Llei de Barris. No obstant, no s'han endegat accions per al coneixement sistemàtic de l'estat de conservació del conjunt d'edificis d'habitatges de la ciutat. A més, la Generalitat ha desenvolupat la inspecció tècnica dels edificis (ITE), la qual és obligatòria en funció de l'antiguitat de l'edifici o si es sol·licita subvenció per a la seva rehabilitació. No obstant, actualment no hi han dades publicades sobre el grau d'implantació d'aquest programa ni dades concretes referents a l'estat del parc d'habitatges de Reus. Les següents dades indiquen la distribució i dels habitatges en les unitats territorials de la ciutat de Reus segons el seu estat de conservació:

Quadre 4: Estat de conservació dels habitatges a Reus

Zones	Estat de conservació				
	Normal	Regular	Dolent	Ruïnós	Totals
Nucli Antic i Eixamples Antics	8.961	1.844	239	4	11.048
Eixamples Nous	24.583	421	21	0	25.025
Barris d'Extensió	11.961	428	4	2	12.395
Urbanitzacions	716	23	4	0	743
Polígon 5	208	22	6	0	236
Totals	46.429	2.738	274	6	49.447

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gener 2013. Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021.

4) Necessitats de rehabilitació. La principal activitat constructiva durant els anys de boom econòmic ha estat lligada a l'obra nova i a l'expansió de noves zones urbanitzables, i no pas al manteniment, conservació i rehabilitació del parc existent. Si bé s'han endegat actuacions de foment de la rehabilitació, els resultats no han fet variar de manera significativa l'estat de conservació del parc d'habitatges de la ciutat. Les necessitats en matèria de rehabilitació que plantejava el PLH 2009 continuen vigents, i una de les qüestions principals que es

plantegen és el desconeixement sobre l'estat del parc i del seu potencial com espai residencial a recuperar.

- 5) Foment de la rehabilitació. La qüestió més destacable és la manca de finançament per als programes de foment de la rehabilitació de la Generalitat de Catalunya durant els anys 2010, 2011 i 2012. Pel que fa als informes previs a les actuacions de rehabilitació, la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE), ha substituït el TEDI (Test de l'Edifici). L'activitat de rehabilitació ha estat anecdòtica durant els darrers anys de boom immobiliari, com es pot observar a les dades del quadre que presentem a continuació.

Quadre 5: Habitatges reformats per any a Reus

ANY	Habitatges reformats
2005	57
2006	105
2007	113
2008	31
2009	21
2010	40
2011	24
2012	6
Total	397

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021

- 6) Coneixement de les necessitats d'habitatge. La posada en funcionament a partir del desembre de 2009 del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (RSHPO) ha permès quantificar i conèixer les característiques de la demanda d'habitatge social a la ciutat, les quals permeten fer consideracions sobre la difícil adequació entre demanda i oferta tan lliure com protegida. No obstant, en moltes ocasions el nombre de membres que compona la unitat de convivència no

s'adequa al nombre d'habitacions i dimensions dels habitatges socials en oferta. També és important l'aparició de noves necessitats vinculades a l'habitatge i directament relacionades amb la crisi financera i social com són les problemàtiques derivades del sobreendeutament.

- 7) L'habitatge de lloguer. S'ha incrementat l'oferta d'habitatge en règim de lloguer a la ciutat, tant la del mercat lliure com l'oferta d'habitatge social. Entre altres causes, perquè una part dels estocs d'habitatge que no han trobat sortida en el mercat de venda atesa la crisi financera s'han posat en oferta al mercat de lloguer. Els preus d'oferta han experimentat des del 2008 a l'actualitat un descens que s'estima en el 20%. També s'ha incrementat l'oferta d'habitatges de lloguer i s'han negociat a la baixa els preus. Tot i la major oferta i més econòmica, les dificultats d'accés continuen o s'incrementen en un context en la que la inestabilitat econòmica i laboral s'ha agreujat.

- 8) L'oferta d'habitatge protegit. L'oferta d'unitats d'Habitatge de Protecció Oficial s'ha incrementat respecte al any 2008. La major part dels quals han estat promoguts en règim de lloguer. El següent quadre indica com fins l'any 2000 el règim de lloguer protegit era totalment inexistent a Reus, ja que el concepte d'habitatge protegit s'associava únicament al règim en propietat.

**Quadre 6: Qualificacions definitives d'habitatges amb protecció oficial a Reus.
1981-2013**

Any	Lloguer	Venda	Total
1981-1985	0	1.931	1.931
1986-1990	0	1.466	1.466
1991-1995	0	596	596
1996-2000	0	914	914
2001-2005	26	602	628
2006-2010	49	320	369
2011-2013	158	46	204

Font: Secretaria d'habitatge i Millora Urbana. Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021.

Per lo tant, tots aquestos factors van portar a la revisió del Pla local d'habitatge redactat en l'any 2009 per tal d'adaptar-lo a la situació actual que viu la ciutat de Reus en quant a temes d'habitatge. Aleshores, al nou Pla Local d'Habitatge s'intenta abordar prioritàriament la situació amb els habitatges buits a la ciutat, ja que es considera que aquest parc concret d'habitatges pot donar solució a part important dels problemes actuals d'habitatge que viu la ciutat.

6.2 Parc Vacant d'habitatges Reus. Identificació i situació actual.

Un dels objectius principals del Pla Local d'Habitatge 2014-2021 de Reus, com ja s'ha comentat, és conèixer totes les característiques del seu parc d'habitatges buits, és a dir, quantitat, any de construcció, estat, tipologia i localització, per tal de tenir un control exhaustiu sobre ell i poder realitzar accions futures en benefici de la pròpia ciutat. El voler obtenir tanta informació sobre aquest tema és a causa de, com ja s'ha comentat, les creixents dificultats de gran part de la població per a l'accés a un habitatge. Un dels objectius és posar en valor aquest parc vacant, ja sigui com a Habitatge de Protecció Oficial de lloguer o venda, habitatge de lloguer privat, etc., per tal que puguin ser ocupats per la població que no és capaç de trobar un habitatge per residir degut als preus de

venda i de lloguer del mercat privat existents actualment. També, en cas de deficiència important de l'habitatge buit, intentar portar a terme la seva recuperació funcional.

No obstant, ja s'ha argumentat que la identificació d'aquests habitatges buits no és una feina senzilla, sinó tot el contrari. Ja sigui a causa que els propietaris no volen identificar-los com a buits, o que existeixi en ells gent empadronada que realment no viu a l'habitatge, entre altres causes, en moltes ocasions el identificar-los com a habitatges buits és una tasca molt complicada de dur a terme.

Per a quantificar els habitatges buits existents a la ciutat de Reus, el Pla Local d'Habitatge utilitza 3 fonts de dades, les quals són:

- 1) El cens de població i habitatges de 2011 publicat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE).
- 2) L'estoc d'habitatges segons l'informe presentat per la Generalitat de Catalunya a febrer del 2013.
- 3) L'estudi local realitzat a partir de les dades dels comptadors d'aigua dels habitatges.

Segons la informació publicada per l'Institut Nacional d'Estadística al cens de població i habitatges del 2011, Reus té identificats uns 6.490 habitatges buits. Però la xifra dista de ser correcta, ja que les dades de l'INE no són prou precises ni actualitzades, degut a la destemporalització i a la manca de continuïtat i territorialització de les dades del cens, el qual es publica cada 10 anys, i el del 2011 ha sortit amb 2 anys de retard. Per lo tant, aquest fet provoca que sigui necessari buscar altra font d'informació que presenti més marge de treball i dades més correctes i fiables.

A partir de l'any 2008, amb l'inici de la crisi immobiliària, molts dels nous habitatges construïts no van poder aconseguir una sortida al mercat immobiliari, convertint-se en habitatges buits nous. Al febrer de 2013, la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya va publicar un informe en el qual quantificava aquesta tipologia d'habitatges buits. Les dades van ser proporcionades a la Generalitat pel Registre de la Propietat Urbana i Mercantil. L'informe incloïa aquells habitatges que no han estat objecte de cap transacció de compra – venda entre els anys 2007 i el 2013, tant aquells habitatges propietat de bancs com aquells que formen part d'immobiliàries, promotors o públics.

En el cas de Reus, aquesta ciutat presenta un estoc de 1.641 habitatges, es a dir, 15,3 habitatges cada 1.000 habitants. Aquest estoc està compost d'habitatges nous, registrats i preparats per entrar-hi a viure i que no van poder ser venuts degut a l'inici de la crisi immobiliària. S'ha de considerar prioritària l'entrada al mercat immobiliari d'aquests habitatges, per tal d'evitar que es tornin un buit permanent i desenvolupin problemes socials i urbanístics degut a la seva no utilització.

Amb la intenció de conèixer aquesta tipologia d'habitatge buit a nivell local, a Reus s'ha decidit utilitzar el mètode dels comptadors d'aigua dels habitatges. És a dir, aquells habitatges que presenten un consum baix superior a un any ja poden ser considerats com habitatges buits a mobilitzar. Aquest sistema ha sigut escollit per què es considera un recurs bàsic en el consum domèstic, i per tant si és un bon indicador de l'activitat que hi ha en un habitatge. Les dades per a realitzar aquest estudi són proporcionades per l'empresa *Aigües de Reus*, la qual abasteix el 97% del parc residencial d'habitatges. Aleshores, es pot considerar que es disposen de dades suficients per cobrir tot el parc d'habitatges de Reus.

Segons el Pla Local d'Habitatge 2014-2021, del total de comptadors que gestiona l'empresa *Aigües de Reus* (48.170), s'han seleccionat aquells que presenten un consum inferior a 5m³ per factura durant les darrers 7 factures. Aquesta xifra es selecciona amb la intenció d'identificar aquells habitatges que tenen un consum d'aigua inferior al que gasta

una persona durant un mes, el qual és de 150 litres per dia i 4,5m³ al mes. Per lo tant, teòricament aquells habitatges que presenten un consum inferior als 5m³ es troben buits, ja que una persona ha de consumir mínimament eixa quantitat d'aigua. No obstant, com vorem més avant, es poden trobar casos d'habitatges que no apleguen a eixe consum mínim però si estiguen habitats, ja sigui per persones que s'abasteixen d'aigua de pous o fonts, de persones grans que únicament utilitzen l'habitatge per dormir, etc.

Una vegada realitzat el recompte, Aigües de Reus indica que existeixen 4.765 registres residencials que no apleguen al consum anteriorment indicat. No obstant, no tots els registres corresponen a habitatges pròpiament dits, ja que dintre s'hi troben baixos, habitacions de neteja, soterranis, naus... els quals s'han de descartar per no ser exactament habitatges per poder-hi viure.

Per lo tant, després de la primera neteja que realitza el Pla Local d'Habitatge mitjançant l'ajuda del Padró i del Cadastre, s'obtenen un total de 2.785 habitatges amb un baix consum d'aigua de llarga durada, els quals teòricament són habitatges. Però dintre d'aquestes dades també poden sorgir algunes problemàtiques, ja que podem trobar:

- Una possible presència de despatxos i oficines que no tenen funció residencial.
- Registres amb un consum molt baix d'aigua degut a la presència de pous al municipi, els quals complementen la presència del comptador d'aigua.
- Possibles habitatges que poden estar ocupats i s'abasteixen de fonts públiques.

Aleshores, únicament amb les dades de l'empresa d'aigües no hi ha la possibilitat de conèixer el nombre exacte d'habitatges buits a la ciutat. No obstant, si que es pot considerar que aquest és un mètode que permet conèixer amb bastant exactitud el nombre d'habitatges buits que hi existeixen.

Aquests habitatges buits estan localitzats en certes zones de la ciutat de Reus, la qual es distribueix en les quatre zones anteriorment diferenciades:

Quadre 7: nº d'habitatges absoluts buits i densitat respecte al total de zona

Zona	Nº habitatges absoluts buits	Densitat d'hab. buits respecte el total de zona	Total d'hab. a la zona
1. Nucli antic i eixamples antics	937	8,48%	11.048
2. Eixamples nous	1346	5,37%	25.025
3. Barris d'extensió	470	3,79%	12.395
4. Urbanitzacions	32	4,31%	743
5. Polígon 5	0	0%	236
Total	2.785	5,63%	49.447

Font: Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-202.

D'aquestes dades per zones s'observa que el major nombre absolut d'habitatges buits correspon a la zona dels Eixamples nous. No obstant, la major concentració d'habitatges buits es dona a la zona del nucli antic i eixamples antics, on més d'un 8% del parc d'habitatges de la zona presenta un consum d'aigua molt baix, i poden ser considerats com a habitatges buits.

En quant a les quatre zones de la ciutat, s'obtenen les següents característiques segons el pla local d'habitatge:

- La zona 1 (Nucli antic i eixamples antics) pot contenir una presència de despatxos elevada. A més, es tracta d'una zona amb una forta presència de propietat vertical, aspecte que propicia els habitatges d'un mateix propietari lligats a una planta baixa amb un comerç local.

- La zona 2 (Eixample Nou), ha estat en els darrers 10 anys la zona amb una major adquisició d'habitatge nou i de segona mà. Hi ha molts habitatges que han sofert transaccions de compra - venda, els quals actualment poden trobar-se en execució hipotecària o estan al mercat.
- Zona 3 (Barris d'extensió de Reus). Barris amb una mitjana d'edat de la població bastant elevada, amb uns habitatges molt antics amb necessitats d'actuació sobre el parc existent. Aquests barris van ser construïts com a habitatge social durant les dècades dels 50, 60 i 70, en l'època de les onades migratòries. Es tracta de la zona amb una major prioritat d'actuació, degut a que els pisos buits existents es sumen a les problemàtiques d'ocupació i de degradació dels barris.
- La zona 4 (Urbanitzacions) són cases unifamiliars les quals per la ubicació molt possiblement disposen de pou propi o funcionen com a 2a residència.

En definitiva, una vegada quantificats aproximadament tots els habitatges buits a la ciutat de Reus, s'obtenen les següents dades:

Quadre 8: Parc vacant d'habitatges

Font d'informació	Nº Habitatges	Parc Vacant Estimat
Cens 2011 (INE)	6.490	6.490
Estoc habitatge nou	1.641	
Baix consum comptadors (brut)	4.765	$1.641 + 4.765 = 6.406$
Baix consum comptadors (net)	2.785	$1.641 + 2.785 = 4.426$

Font: Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021

En total, hi ha a Reus aproximadament un total de 4.426 habitatges buits. Aquest nombre d'habitatges surt a partir de la suma dels habitatges buits nous, que no han tingut la oportunitat de sortir a la venda al mercat immobiliari més la suma dels habitatges buits

obtinguts pel tractament de les dades obtingudes mitjançant els comptadors d'aigua. Per lo tant, sobre aquests 4.426 habitatges buits s'ha d'actuar prioritàriament per tal de solucionar aquest problema i poder obtenir aspectes beneficiosos per a la pròpia ciutat.

6.3 Propostes i objectius a assolir durant el període de vigència del Pla Local d'Habitatges 2014-2021

Una vegada analitzat i explicat com s'han identificat els habitatges buits existents a la ciutat de Reus, el mateix Pla Local d'Habitatge 2014-2021 enumera una sèrie de mesures, ordenades per categories, per tal de tractar de reduir en un futur proper aquest nombre d'habitatges buits existent a Reus. A més, també intenten fomentar l'habitatge social i de lloguer, ja que aquests dos tipus d'habitatge són una solució important per totes aquelles persones les quals no poden adquirir en propietat un habitatge.

En primer lloc, el Pla Local d'Habitatge explica les mesures encaminades a actuar sobre el parc edificat i el planejament urbà de la ciutat. Destaca l'interès per conèixer l'estat d'ocupació i conservació del parc edificat, aspecte de primer ordre per poder posar tot aquest parc d'habitatges en funcionament, ja que el desconèixer les xifres pràcticament exactes del nombre d'habitatges, el seu estat de conservació, qui o quins són els propietaris o si romanen buits actualment no permet realitzar actuacions beneficioses sobre els mateixos. Per lo tant, des del Pla Local d'Habitatge de Reus s'intenta desenvolupar un programa específic de coneixement i seguiment de l'estat d'ocupació i conservació del parc edificat per tal de potenciar el seu ús com a espai residencial, on primerament s'han de verificar els aspectes relacionats amb els habitatges que ens indiquen les característiques d'aquests per poder-los habitar.

En segon lloc, el Pla destaca que cal conèixer el tipus de propietat de l'habitatge (privat, banc, empresa) i l'ús que té actualment. L'actuació a realitzar sobre un determinat habitatge pot arribar a ser diferent en funció de quin tipus de propietat té.

Així mateix, l'estat de conservació actual de l'habitatge, per veure si cal realitzar sobre ell un procés de rehabilitació, i les seves possibilitats a curt termini d'entrar al mercat de

lloguer lliure o per formar part d'un programa de lloguer social, amb la intenció de mobilitzar-lo ràpidament, es presenta com un dels reptes a assolir pel Pla Local d'Habitatge.

En quant als habitatges buits de la ciutat, el Pla Local argumenta que és important identificar els habitatges buits i les zones on es situen, per tal de controlar aquest parc problemàtic per a la ciutat i poder trobar solucions al seu respecte, amb accions com:

- Acotar el potencial d'habitatge que s'estima vacant (buit però recuperable a curt termini), així com acotar les zones on a partir de les actuals dades disponibles s'aprecii una acumulació d'habitatges buits.
- Identificar l'estoc d'habitatges de nova construcció que no han estat transmesos ni ocupats. També identificar els casos d'utilització anòmala d'habitatges, és a dir, casos de desocupació, sobreocupació i infrahabitatge.
- Identificar els habitatges destinats actualment a polítiques socials, tals com els de titularitat pública, els protegits i els habitatges dotacionals públics per tal de tenir un control total sobre ells.
- En darrer lloc, identificar els habitatges els arrendataris dels quals reben ajuts al lloguer, i identificar aquells habitatges que en els darrers anys s'han acollit a algun tipus d'actuació protegida de rehabilitació, amb la intenció de conèixer la quantitat, els tipus i l'èxit o no d'aquestes ajudes.
- Una vegada realitzades totes aquestes accions, caldrà desenvolupar les eines informàtiques necessàries per tal que l'actualització de dades sigui automàtica, continua i periòdica, i es pugi disposar d'ella en qualsevol moment. La base de dades cal mantenir-la completament actualitzada per conèixer de primera mà l'estat del parc d'habitatges.

D'altra banda, es creu necessari l'establiment d'un protocol municipal intern d'actuació en els casos d'utilització anòmala dels habitatges: desocupació continuada, sobreocupació i infrahabitatge. Quan es detecten aquestes anomalies, cal tenir aquest protocol per poder conèixer com hi ha que actuar, intentant donar la millor solució per a eliminar aquests problemes relacionats amb la mala utilització dels habitatges a Reus.

Així mateix, el desenvolupar un pla de mobilització de l'habitatge vacant ha de ser un dels objectius d'aquest nou Pla Local d'Habitatge. Aquests més de 4.000 habitatges buits existents han de ser mobilitzats per donar-los sortida, ja sigui com a habitatges de lloguer, habitatges de lloguer social o de protecció oficial. En definitiva, prioritzar la mobilització del parc d'habitatges públic municipal i assolir un nivell òptim d'ocupació d'aquest parc.

Per lo tant, cal reactivar el Pla Local indica que cal reactivar el parc d'habitatges buits els quals es troben en mans d'entitats financeres. Aquesta proposta es pot portar a terme mitjançant la col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge, la qual pot establir diàleg amb promotors i entitats financeres per tal de desenvolupar mesures de foment de la ocupació d'aquests habitatges.

També és important per conèixer aquestes utilitzacions anòmales o dolentes dels habitatges el dur a terme programes d'inspecció a fi de comprovar i registrar els immobles que es troben en situació de desocupació continua i injustificada, així com exercir un control efectiu sobre l'estat del parc, especialment als àmbits identificats amb un major potencial del parc desocupat.

Per últim, dos accions destacables exposades pel Pla Local són el desenvolupar mesures sancionadores als propietaris en cas de desocupació continuada i injustificada dels habitatges, com ja fan molts països europeus (França, Holanda o Dinamarca entre d'altres). Aquestes mesures sancionadores no s'han de realitzar amb un afany recaptatori, sinó amb la intenció de dissuadir als propietaris que segueixin mantenint buits intencionadament els seus habitatges.

Altra mesura important respecte als habitatges buits és el millorar les condicions de conservació i d'ocupació del parc d'habitatges a través del foment de la rehabilitació d'aquests edificis i habitatges. Per lo tant, adquireix un caràcter important el aprofundir en el coneixement de l'estat de conservació del parc.

Quadre 9: Any de construcció dels habitatges a Reus

Any de construcció dels habitatges								
Estat de conservació	<1920	1920-1939	1940-1959	1960-1979	1980-1999	2000-2012		Totals
						2000-2006	2006-2012	
Normal	2.560	995	1.748	19.332	11.437	5.908	4.449	46.429
Regular	1.186	723	237	570	22	0	0	2.738
Dolent	213	43	14	3	1	0	0	274
Ruïnós	4	0	1	1	0	0	0	6
Totals	3.963	1.761	2.000	19.906	11.460	5.908	4.449	49.447

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus, Pla Local d'Habitatge Reus. Gener 2013

Aproximadament un 40% dels habitatges de la ciutat de Reus es van construir entre els anys 1960 i 1979, els quals corresponen a un moment d'activitat constructiva intensa i d'expansió urbanística, seguint la tipologia d'habitatge plurifamiliar. Així mateix, actualment no es disposa de dades sobre el manteniment efectuat sobre aquest parc que ara ja té entre 30 i 50 anys d'existència. Cal destacar que quasi 4.000 habitatges són anteriors a l'any 1920, i és en aquesta franja de temps on es concentren el major nombre d'habitatges en mal estat, ja que són els de major antiguitat.

Per lo tant, vistes les dades, en el Pla Local d'Habitatge de Reus es considera a la rehabilitació del parc existent com a un dels eixos prioritaris d'actuació. El parc d'habitatges de Reus presenta un nombre important d'edificacions que es troben en estat

regular de conservació (2.783). És sobre aquesta tipologia de parc sobre el qual es poden prendre mesures, impedit així que en els pròxims anys passin a formar part del conjunt d'habitatges en estat dolent o ruïnós, els quals són més difícils i costosos de rehabilitar. Podem considerar dos tipologies generals d'habitatges que prendran mesures diferents a considerar:

- 1) Habitatges anteriors al 1940. Construccions situades al nucli històric i als eixamples antics de la ciutat. Aquests habitatges tenen problemes d'accessibilitat i manteniment, però es troben situats en un entorn urbà i dinàmic. La problemàtica rau en l'antiguitat de l'edifici i la mancança en el manteniment.
- 2) Habitatges construïts entre 1940 i 1980. Estan situats principalment als barris d'extensió de la ciutat. Són habitatges que presenten problemes de manteniment, d'accessibilitat i, en alguns casos, de segregació urbana i socioeconòmica. Com s'ha comentat, es troben situats en barris de rendes baixes on s'han realitzat escasses actuacions a nivell de trama urbana. Són una tipologia d'habitatges en què la seva rehabilitació ha d'anar més enllà de l'arranjament arquitectònic o físic sinó que s'ha d'incloure en un pla d'actuació més ampli.

La rehabilitació en l'actualitat es torna a presentar com un nou incentiu pel sector de la construcció. Aleshores, la rehabilitació passa a convertir-se en un dels pilars del parc urbà actual. No obstant, el Pla Local indica que cal tenir en compte un seguit de consideracions les quals es desprenen de l'anàlisi que s'ha efectuat en el propi pla. Aquestes consideracions són:

- És necessari conèixer prèviament l'estat del parc al municipi de Reus, així com les zones on es donen majors problemes de conservació i accessibilitat als habitatges. Aquesta és una de les consideracions a la que pot donar resposta el Pla Local d'Habitatge correctament aplicat.

- S'ha de considerar així mateix la relació entre l'estat del parc d'habitatges i l'ocupació d'aquest, ja que les dues situacions poden donar-se simultàniament, i per tant, complementar les seves polítiques i actuacions.
- La rehabilitació pot ajudar a reactivar el sector econòmic de la construcció i generar nous llocs de treball al municipi. No obstant, cal destacar que mai ho farà en els termes en què s'havia produït anteriorment al 2008.
- La rehabilitació ha d'anar lligada a un procés de regeneració urbana i social i precedida d'un estudi integrat de la zona on es vol actuar, per portar a terme aquesta actuació de la millor forma possible.
- Desenvolupar un programa específic de rehabilitació d'habitatges amb destí lloguer a preus per sota del mercat.
- En darrer lloc, cal informar, tramitar i gestionar mitjançant l'Agència d'Habitatge de Reus els ajuts, programes i actuacions protegides de rehabilitació que determinen els Plans d'Habitatge vigents.

D'altra banda i seguint amb les mesures proposades, no es poden obviar l'habitatge social i de lloguer, pràcticament oblidats durant l'època del boom immobiliari. Actualment, aquests tipus d'habitatges s'esdevenen molt importants pel que respecta a l'accés a l'habitatge d'una part important de la població actual, ja que l'habitatge en propietat avui en dia és una opció pràcticament descartada de moltes famílies, degut a la impossibilitat d'adquirir una hipoteca o les rendes necessàries per fer front al pagament d'un nou habitatge. Per lo tant, el Pla Local posa l'accent en les mesures relacionades sobre aquest parc, mitjançant l'increment del nombre d'habitatges destinats a polítiques socials i l'elaboració d'un cens amb tots els habitatges de la ciutat destinats a polítiques socials, per exercir un major control sobre ells.

També destaca la creació d'un registre municipal propi de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial per poder controlar a qui s'ofereix aquest tipus d'habitatge específic de caràcter social. És important també l'impuls d'aquest habitatge social de lloguer a través de la col·laboració amb els Serveis Socials Municipals, establint la reserva d'un contingent específic del parc públic municipal destinat a persones en risc d'exclusió social per raons residencials, i portar a terme el desenvolupament d'un programa de rehabilitació d'habitatges amb una finalitat social (per exemple s'indica rehabilitació a canvi de cessió, o l'adequació o manteniment d'habitatges de persones grans).

En quant a l'habitatge de lloguer, aspecte clau en la situació actual de dificultat d'accés a l'habitatge per part de la població, el Pla Local d'Habitatge argumenta que cal fomentar i dignificar l'habitatge de lloguer, facilitant l'accés a l'habitatge de lloguer constituint una oferta d'habitatges a preus assequibles a través de accions com l'incrementar l'oferta pública d'Habitatge de Protecció Oficial de lloguer, establir mesures fiscals per tal d'incentivar el lloguer, assolir un gran òptim d'ocupació del parc públic i constituir una oferta d'habitatges de lloguer a preus per sota del mercat i ajustats a la renda anual familiar, la qual no estigui destinada majoritàriament (com està passant actualment) al pagament de les quotes del lloguer. A més, per tal de que el conjunt de la població conegui amb major profunditat aquest mercat de lloguer, cal emprendre campanyes actives de dignificació de l'habitatge de lloguer amb col·laboració amb els sectors professionals del mercat immobiliari, definint indicadors de qualitat i referències de preus màxims.

Seguint amb aquesta proposta, també es preveu essencial el facilitar als arrendataris dels habitatges informació relativa als seus drets a través de guies pràctiques i altres recursos de difusió, així com facilitar-los informació sobre els serveis i institucions a les que es poden dirigir en cas de conflicte. Aquesta proposta va encaminada a intentar eliminar els prejudicis que tenen alguns dels propietaris dels habitatges respecte al lloguer dels mateixos, ja que ningú els pot assegurar el cobrament de les quotes mensuals o el bon estat del habitatge una vegada finalitzat el contracte de lloguer. Per lo tant, altre aspecte important argumentat pel Pla Local és mitjançar en el parc d'habitatges privats a través

de la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social que ofereix garanties als propietaris dels immobles, sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.

En darrer lloc, el Pla Local d'Habitatge explica que cal actuar per millorar la gestió en matèria d'habitatge. S'ha de seguir lluitant per no cometre els errors del passat, i fer de la nova política d'habitatge una política segura, adequada als ciutadans i que ofereixi respostes als problemes relacionats amb l'habitatge. Per lo tant, es preveu establir un model de gestió pública a la ciutat de Reus la qual garanteixi preus estables, gestió eficient i equitativa i manteniment del parc d'habitatges. És important el coordinar les actuacions de les diferents administracions públiques en matèria d'habitatge, així com preveure la participació d'entitats i organitzacions socials en la gestió d'habitatges destinats a polítiques socials.

No cal oblidar també que als pròxims anys poden produir-se nous canvis econòmics i socials a les polítiques d'habitatge i als propis habitatges buits, així com als aspectes econòmics de la població en general. Per lo tant, per a que aquest Pla Local d'Habitatge no es quedi obsolet (com més o menys va ocórrer amb el Pla de l'any 2009), cal fer una revisió del mateix a finals del primer període, situat pel Pla Local a l'any 2018. Durant aquesta revisió s'ha de procedir a avaluar el grau d'execució del Pla Local d'Habitatge, i introduir-hi les correccions necessàries per continuar adaptant-lo als temps on es troba situat. Així mateix, es deu preveure la incorporació de noves necessitats d'habitatge que actualment són difícils de predir atesa la dinàmica del sector.

Per lo tant, no crear un document o Pla Local totalment tancat, sinó un que incorpori noves propostes i noves formes d'enfrontar els problemes que puguin sortir al pas del temps, ja que com s'ha explicat, el sector de l'habitatge presenta un caràcter cíclic i canviant. Cal establir aleshores un procediment de revisió i avaluació per al Pla Local que compti amb la col·laboració dels ciutadans de Reus. Per últim, s'indica que és necessari dimensionar correctament els recursos humans i tècnics per a posar en funcionament totes les actuacions proposades. Elaborar un pressupost adequat a les propostes exposades, pressupost tant econòmic com de participació social, en el qual s'adeqüin les

despeses a les accions i propostes que es volen portar a terme, i no és desviïn aquestes despeses cap a accions que no siguin les establertes anteriorment.

7) Conclusions i situació actual de les polítiques d'habitatge

En definitiva, sols amb el adequat compliment d'aquestes propostes, la seva correcta posada en funcionament, el seguiment exhaustiu de les mateixes i la col·laboració i predisposició de tots els agents implicats és pot realitzar una bona política d'habitatge a Reus, que serveixi com a exemple a seguir en altres ciutats, ja sigui de la pròpia Catalunya o de fora d'ella. No queda clar, a pesar de tot, si aquesta crisi econòmica comportarà un canvi estable en el temps respecte a l'habitatge.

És evident que hi ha canviat moltes coses, però encara romanen aspectes del passat, ja que es comencen a apreciar tímidament certs comportaments especulatius. També es considera que el preu de l'habitatge ja ha assolit el seu mínim possible, per lo tant, a partir d'ara ja no pot fer més que tornar a pujar. Una notícia a www.lavanguardia.com indica que "el preu de l'habitatge augmenta un 1% en el segon trimestre per primera volta en 6 anys" (01/09/2014). És una pujada mínima, però ens pot fer una idea del que pot tornar a ocórrer respecte a l'habitatge si no s'apliquen adequadament aquestes mesures exposades al Pla Local d'Habitatge.

A més, la davallada important als preus dels habitatges experimentada als darrers anys ha portat a inversors estrangers a comprar pisos a preus molt inferiors respecte a fa uns anys. Al portal www.elconfidencial.com s'assenyala que "els estrangers van comprar 20 de cada 100 habitatges venuts a Espanya entre els mesos de gener i març. En concret, en el primer trimestre de 2014 la compraventa d'habitatges lliure per part dels estrangers [...] va suposar un increment del 27,2 % respecte al mateix període de l'any anterior" (23/06/2014). Al següent gràfic s'observa la tendència a l'alça que està experimentat aquest fenomen:

Gràfic 3: Compra d'habitatges a Espanya per part de població estrangera



Aquests inversors arrossegueu també a certs compradors locals amb una capacitat d'inversió més elevada. El Pla Local d'Habitatge indica que a Reus s'ha observat aquesta tendència, on els compradors posen els habitatges al mercat de lloguer per treure'n un rendiment i esperar que el mercat de l'habitatge torni a trobar-se a l'alça per poder-los vendre. Per lo tant, el Pla Local assenyala que es torna a tractar als habitatges com a un producte borsari, el qual espera la recuperació econòmica per revendre'ls i treure'n els majors beneficis possibles.

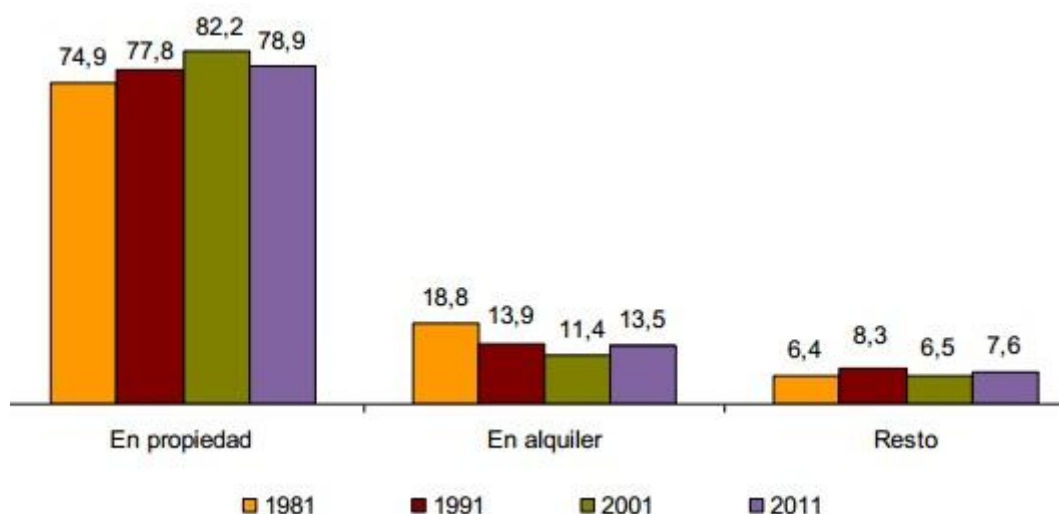
Per lo tant, si no es canvien conceptes de base es pot tornar a entra en comportaments semblants als de l'anterior bombolla immobiliària. Burón Cuadrado (2012) argumenta que "cal un canvi d'enfocament, ja que tenim una oportunitat històrica d'aprendre la lliçó, amb diversos centenars de milers d'habitatges buits que no es van a poder vendre i que poden ser llogats a distints preus". Continua Burón (2012) explicant que "segueixen manant els mateixos grups vinculats a la promoció immobiliària, les grans infraestructures i els esdeveniments, amb connexions amb el món financer i polític que volen que el futur immobiliari sigui exactament el mateix que fins ara". A més, el president de l'Associació Española de la Banca (AEB) Miguel Martín va declarar que "el crèdit ajuda a superar la crisi. Per protegir a les persones que estan en perill de quedar-se sense casa cal donar

més crèdits i crear més cases” (2012). Totes aquestes dades i declaracions ens fan veure que encara cal seguir lluitant per aconseguir una política d’habitatges justa per a tota la població i poder donar solucions als problemes actuals derivats de les polítiques d’habitatge passades, com el del gran nombre d’habitatges buits.

I no ens podem oblidar de la importància del mercat d’habitatge de lloguer, el qual ha sigut totalment oblidat durant els darrers anys al nostre país. L’habitatge pot i ha de ser una eixida a gran part dels habitatges buits que tenim actualment. Oferir-los al mercat de lloguer, ja sigui privat o públic, pot ser una oportunitat per a gran part de persones que actualment és impossible per elles accedir a un habitatge en propietat, però que si podrien llogar-ne un. L’administració corresponent ha d’intervenir en aquest mercat, incentivant-lo mitjançant mesures de preus assequibles, bonificacions als propietaris que es trobin disposats a llogar els seus habitatges, donar difusió per la premsa d’aquest mercat i creant un sistema judicial el qual pugui solucionar fàcilment els possibles problemes o enfrontaments entre propietaris o arrendadors i els arrendataris. Cal destacar una informació recent de www.arndigital.com (18/07/2014) on s’explica que “el lloguer dels habitatges buits a Espanya suposaria uns ingressos superiors als 25.618 milions d’euros a l’any per als propietaris d’aquests immobles”. D’altra banda, el director general de pisos.com Miguel Angel Alemany (2014) argumenta que “no treure partit a un habitatge on no es resideix es un mal negoci”.

Cal també eliminar la idea de que la propietat és un símbol d’estatus i garantia de solvència econòmica (Vinuesa, 2013), i que l’habitatge en propietat és l’únic camí a l’hora d’ocupar un nou habitatge. Vinuesa (2013) indica que “ En cap altre país el lloguer té tan mala premsa com a Espanya. Llogar és vist com un símptoma de precarietat front a la seguretat i la estabilitat que suposadament atorga la propietat”. Estabilitat que, després de l’inici de la crisi immobiliària ha quedat en evidència. Que l’habitatge de lloguer sols hagi augmentat un 2% respecte a l’any 2001 i no suposi ni el 15% del règim de tinença actual dels habitatges a Espanya ens mostra clarament la situació en la qual es troba el mercat del lloguer actualment, com s’observa al següent gràfic:

Gràfic 4: Evolució del règim de tinença dels habitatges (%)



Font: www.invertia.com

Per lo tant, és la tasca de l'Administració l'incentivar aquest mercat del lloguer. No obstant, les darreres notícies de premsa ens indiquen tot el contrari, i es que pareix que a pesar de les bones intencions que s'indiquen a la web del Ministeri de Foment respecte a les polítiques d'habitatge de lloguer (que ja hem indicat), les notícies a la premsa ens indiquen tot el contrari. A www.elmundo.es (03/07/2014) surt la notícia de que "més de dos milions de contribuents diran adéu a incentius fiscals per llogar. El Govern suprimirà la deducció estatal a inquilins i augmentarà la pressió fiscal als propietaris", és a dir, tot el contrari del que nosaltres estem indicant. A més, el conseller delegat de *Alquiler Seguro* (AS), Antonio Carroza (2014), comenta a un notícia també de www.elmundo.es (23/06/2014) que aquesta eliminació de la deducció per lloguer d'habitatges "condemna al ostracisme de la economia submergida al sector de l'arrendament". També indica Carroza (2014) que els partits polítics "sempre parlen de fomentar el lloguer, però a les primeres de canvi han augmentat la pressió fiscal".

En quant a l'habitatge social i a la utilització dels habitatges buits, cal destacar el Fons Social de l'Habitatge, creat a l'any 2012 per fer front als desnonaments, el qual te per objectiu segons s'indica a la web <http://www.servihabitac.com/fondosocialdevivienda/> (que és l'organisme que ho gestiona) "promoure l'accés a un habitatge a aquelles famílies les quals es trobin en situació de major dificultat social després d'haver-hi sigut

desnonades del seu habitatge habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari". Aquest fons es crea mitjançant la cessió de quasi 6.000 habitatges de 33 bancs o entitats financeres, com a solució per donar sortida als habitatges buits propietats dels propis bancs. Aquesta és una mesura adequada per lluitar contra els habitatges buits, però pareix que la realitat ens mostra que no acaba de funcionar del tot. Al portal web www.elperiodico.com (27/08/2014) surt una notícia que parla de que "dels 6.000 habitatges aportats pels bancs sols 900 han sigut adjudicats, i d'ells, sols 600 han sigut entregats ja a les famílies". Una de les causes d'aquest fracàs segons indica la notícia són els requisits estrictes que és demanen per poder accedir-hi a un d'aquests habitatges. No obstant, aquesta sembla una bona iniciativa i cal seguir lluitant per portar-la endavant.

També és important, com ja hem explicat, el fomentar la rehabilitació dels habitatges com a mesura de incentivar el sector de la construcció i per poder posar al mercat aquells habitatges buits en mal estat que actualment no son aptes per residir. En aquest sentit, el Govern Central ha posat en funcionament el anomenat "Plan de Vivienda 2013-2016". A www.elmundo.es (21/07/2014) s'assenyala que "el Govern posa en funcionament el Pla d'Habitatge 2013-2016 el qual mobilitzarà 3.790 milions d'euros". En aquest Pla es preveuen ajuts a la rehabilitació d'habitatges, on la ministra de Foment i responsable estatal de la política d'habitatge Ana Pastor a la mateixa notícia assegura que "la rehabilitació d'habitatges anirà destinada a immobles construïts abans de 1981 i les ajudes seran de fins a 4.000 euros per habitatge per a conservació i de 2.000 euros per a millora de l'eficiència energètica". A pesar de no ser la solució definitiva, és un primer pas per a fomentar la rehabilitació dels habitatges i intentar reactivar el sector de la construcció d'altra forma que no sigui mitjançant la construcció de nous habitatges.

A pesar d'algunes notícies dolentes que acabem d'exposar, l'experiència personal de la meva estada a l'oficina d'Habitatge de Reus degut a les pràctiques externes del màster ha demostrat que també hi ha llocs on sí que s'intenta realitzar i portar a terme una bona política d'habitatge, mitjançant un seguiment exhaustiu de la mateixa i la implicació de ciutadans i Administració. El fet de que canviessin el recent Pla Local d'Habitatge de 2009 al comprovar que aquest no s'ajustava a la realitat de la ciutat ens mostra el compromís

que hi ha per desenvolupar correctament aquests instruments de planificació. Amb la decidida intenció d'identificar tots els habitatges buits que hi ha a la ciutat mitjançant mètodes prou fiables com el dels comptadors d'aigua i posteriorment intentar donar sortida a tots eixos habitatges buits (tant els identificats pels comptadors d'aigua com aquells nous que mai han sigut habitats) mitjançant habitatge social i de lloguer, així com el foment de la rehabilitació a les zones que més o necessitin s'observa que la ciutat de Reus pot ser un exemple a seguir en les propostes i accions en les que es deurien de basar les polítiques d'habitatge i la gestions dels habitatges buits en l'actualitat, i oblidar els mètodes passats que ens han portat a aquesta situació.

8) Bibliografia.

ATTAC Madrid. *Decálogo por una vivienda digna*. [En Línea]. Madrid: ATTAC Madrid, 16 de Gener de 2013 [Data de consulta: 29-08-14] [Accés gratuït] http://www.attacmadrid.org/wp/wp-content/uploads/w_DecalogoV.pdf>

Betrán Abadía, Ramón (2005). Sobre vivienda, urbanismo y ciudad. *Acciones e investigaciones sociales*, nº 21, pp. 5-58.

Blasco Torrejón, Begoña (1993). *Política de Vivienda en España: Un análisis global*. Parejo Gamir, José Alberto (director de la tesis). Tesis doctoral inédita. Universidad Complutense de Madrid. Departamento de Economía Aplicada III. Madrid,

Borgia Sorrosal, Sofía; Delgado Gil, Andrés (2009). Evolución de las políticas de vivienda en España. Comparativa con la UE-15. *Presupuesto y gasto público*, nº 57, pp. 33-49.

Bosch, Jordi (2011). *Les polítiques metropolitanes d'habitatge a Europa. Els casos de Londres, París, Brussel·les i Barcelona*. Barcelona, Diputació de Barcelona. Àrea de Presidència. Direcció de Comunicació, 148 pp.

Burón Cuadrado, Javier (2008). Una política de vivienda alternativa. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 155, pp. 9-40.

Castaño Martínez, María Soledad (2012). La eficacia de la política de la vivienda en España. *Información Comercial Española (ICE)*, nº867, pp. 7-21.

Clavell Nadal, Dolors (2007). Una política de vivienda innovadora: la experiencia de Catalunya. *Arquitectura, Ciudad y Entorno (ACE)*, nº 5, pp. 497-506.

Cortés Alcalá, Luis (1992). El problema de la vivienda en España: elementos para su comprensión. *Política y Sociedad*, nº10, pp. 67-79.

Cuadrado Nuet, Heura (2014). *Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021*. Reus, Oficina de l'Habitatge de Reus.

De la Riva, José María; Palacios, Antonio; Vinuesa, Julio (2008). *El fenómeno de las viviendas desocupadas*. Madrid, Fundación General de la Universidad Autónoma de Madrid (FUAM), 108 pp.

De la Riva Ámez, José María; Palacios García, Antonio; Vinuesa Angulo, Julio (2009). Política de vivienda y urbanismo. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 161-162, pp. 505-520.

García Montalvo, José (2007). Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España. *Papeles de economía española*, nº 113, pp. 138-155.

Informe sobre la vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda (Resumen ejecutivo). Madrid, Fundación Foessa. Fomento de Estudios Sociales y de Sociología Aplicada, 2013.

Les polítiques locals d'habitatge. Institucionalització, diversitat i canvi. Barcelona, Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats. Oficina de Promoció i Gestió d'Habitatge, 2014.

Mas Hernández, Rafael; Rodríguez Chumillas, Isabel (2003). El mercado inmobiliario en España. *Mediterráneo Económico*, nº 3, pp. 170-198.

Naredo Pérez, Jose Manuel (2004). Perspectivas de la vivienda. *Información Comercial Española (ICE)*, nº 815, pp. 143-154.

Naredo Pérez, Jose Manuel (2012). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. A Belil, Mireia; Borja, Jordi; Corti, Marcelo. *Ciudades, una ecuación imposible*. Barcelona, Icaria, 368 pp.

Palacios García, Antonio J.; Vinuesa Angulo, Julio (2010,). Un análisis cualitativo sobre la política de vivienda en España. La opinión de los expertos. *Anales de Geografía*, vol. 30 nº 1, pp. 101-118.

Pareja Eastaway, Montserrat; Sánchez Martínez, María Teresa (2012). La política de vivienda en España: Lecciones aprendidas y retos de futuro. *Revista Galega de Economía*, vol. 21 nº2.

Rodríguez Alonso, Raquel (2011). La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos. *Boletín CF+S 47/48. Sobre la (in)sostenibilidad en el urbanismo*, Nº 47, pp. 125-172.

Trilla, Carme (2001). *La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada*. Barcelona, Fundació "la Caixa", 202 pp.

Vinuesa Angulo, Julio (2008). La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible. *Scripta Nova*, vol. XII nº 270 (39).

Vinuesa, Julio (2013). *El festín de la vivienda en España: Auge y caída del negocio inmobiliario en España*. Madrid, Díaz & Pons Editores S. L., 116 pp.