

# Els reptes dels gestors d'habitatge social: les dificultats financeres per a la provisió i el diferencial entre el cost de l'habitatge i el que abona la llar

En parlem a la jornada 'Els reptes per a l'increment i la gestió del parc d'habitatge social' on es presenta el número 66 de la revista Papers



Barcelona, maig del 2024

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) ha presentat el laboratori 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona', una anàlisi en profunditat de les tasques i responsabilitats dels gestors d'habitatge social que operen a la província de Barcelona i de les característiques dels seus immobles, un total de 33.378. Aquesta anàlisi s'ha dut a terme a partir d'entrevistes i enquestes realitzades a 29 entitats del sector.

El laboratori s'ha fet públic en la jornada 'Els reptes per a l'increment i la gestió del parc d'habitatge social', on també s'ha presentat el número 66 de la revista Papers de l'Institut Metròpoli: 'L'habitatge: polítiques de lloguer al segle XXI'.

Els principals resultats del laboratori són:

Els principals problemes detectats per les entitats gestores d'habitatge social són: les dificultats econòmiques i financeres per a la provisió d'habitatge social (34,5%) i, en segon lloc, fer front al diferencial entre el cost real de l'habitatge i el cànon assumit per les llars adjudicatàries (27,6%).

Pel que fa a la provisió d'habitatges socials, la pràctica més habitual és la combinació de més d'un mecanisme. En conjunt, els més freqüents són: la

cessió d'ús (el 58,6% de les entitats l'utilitzen), la promoció d'obra nova (55,2%) i l'adquisició amb tanteig i retracte (48,3%).

Respecte al pagament de l'habitatge, més de la meitat dels gestors (58,6%) apliquen únicament un preu fix en el cànon dels habitatges, molt pocs estableixen preus variables d'acord amb les possibilitats econòmiques de les llars adjudicatàries (6,9%) i una quarta part utilitza ambdues fórmules (24,1%).

La majoria de les entitats gestionen habitatges on els usuaris viuen en règim de lloguer (41,4%), cessió d'ús (24,1%) o alguna de les dues opcions (20,7%). La cessió d'aquests habitatges té diferents temporalitats: la majoria d'entitats gestionen habitatges de lloguer de fins a 5 o 7 anys (27,6% i 62,1%, respectivament), altres estableixen períodes iguals o inferiors a 4 anys (41,2%) i la resta aplica períodes d'estada indeterminats o indefinits (51,7%).

Si ens fixem en l'estat dels habitatges, el 41,4% dels gestors compta amb immobles únicament en bon estat, mentre que el 55,2% de les entitats gestionen habitatges en bon estat de conservació, però també amb alguna carència. El principal problema en aquests habitatges és la necessitat de rehabilitació energètica (94,1%), tot i que les necessitats de rehabilitació convencional també són molt presents (47,1%), així com els dèficits d'accessibilitat (76,5%).

Paral·lelament, tot i que el perfil dels col·lectius destinataris són diversos, cal tenir en compte que tenen un denominador comú: la renda, i que, per tant, són famílies que no poden o tenen dificultats per accedir a un habitatge a través del lliure mercat. Les rendes baixes (el 65,5% de les entitats treballen amb aquest perfil), les famílies monomarentals (65,5%) els joves (62,1%) i les persones amb discapacitat (62,1%) són els col·lectius amb més presència. És per això, que 18 dels 29 gestors enquestats desenvolupen programes d'acompanyament a les llars, principalment en matèria de: eficiència energètica (37,9%), autonomia personal (37,9%), inserció laboral (31,0%) i manteniment i/o cerca de nou habitatge (31,0%).

**Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)** va ser creat l'any 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, és una unitat integrada en l'estructura de l'Institut Metròpoli. La seva finalitat és ser un instrument d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i la consulta de les dades relacionades amb l'habitatge i per donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques en l'àmbit metropolità de Barcelona.

PODEU ACCEDIR ALS LABORATORIS COMPLETS EN L'APARTAT PROJECTES D'[OHB.CAT](#)

PER A MÉS INFORMACIÓ:

Comunicació O-HB (Raquel Hernández)

[comunicacio@ohb.cat](mailto:comunicacio@ohb.cat)

930 023 255 / 666 542 379