
NOTA RESUM

Nota resum de l'informe 30/2024, relatiu a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: parc d'habitatges, exercicis 2021 i 2022

Barcelona, 12 de febrer de 2025

La Sindicatura de Comptes de Catalunya ha emès l'informe 30/2024, relatiu a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: parc d'habitatges, exercicis 2021 i 2022, en compliment del seu Programa anual d'activitats.

L'informe, presentat pel síndic Josep Viñas com a ponent, va ser aprovat pel Ple de la Sindicatura en la sessió del 30 de desembre del 2024.

El treball, d'auditoria operativa, s'ha centrat a valorar l'eficàcia i l'eficiència del parc d'habitatges que administra l'Agència. S'hi ha incorporat també l'enfocament avaluador a l'incloure alguns objectius propis de l'avaluació dels programes i les polítiques públiques.

Les conclusions, derivades de les 3 preguntes plantejades en el treball de fiscalització, són les següents:

La planificació del parc d'habitatges és adequada per resoldre les necessitats detectades per l'Agència?

- No hi ha un contracte programa com a document i instrument fonamental de gestió de l'Agència i, en concret, de gestió del parc d'habitatges que administra. Tampoc hi ha un Pla anual d'activitats, previst en els estatuts de l'Agència, com el document en què cada any caldria concretar els objectius i les actuacions del contracte programa.
- Els indicadors inclosos en la Memòria del programa pressupostari 431, Habitatge, del pressupost de la Generalitat, presenten importants mancances. Això i la manca de seguiment i supervisió resten valor a la Memòria i fa palès que l'Agència no fa ús dels indicadors com a eina de control de la gestió del seu parc d'habitatges.

És eficaç la gestió del parc d'habitatges de l'Agència?

- Per als exercicis 2021 i 2022, el Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial presenta una mitjana de sol·licituds propera als 85.600 inscrits. En aquest període es va adjudicar una mitjana anual aproximada de 3.450 habitatges. Per tant, només es va poder cobrir un 4% anual de les sol·licituds inscrites en el Registre. Aquest percentatge tan baix respon al greu desajust entre la demanda d'habitatge social, creixent amb la crisi econòmica, i l'oferta dels parcs d'habitatges de les administracions públiques i de les promocions públiques o privades d'habitatge de protecció oficial.

- Si bé hi ha un Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, no hi ha un registre únic d'habitatges disponibles, necessari per integrar tots els habitatges en un sol registre.
- L'Agència ha de prioritzar els casos d'emergència que es gestionen mitjançant la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya. En el període 2019-2022, dels 1.253 expedients resolts favorablement, es va lliurar una mitjana anual de 655 habitatges, la qual cosa suposa un 52,27% de les resolucions favorables.
- En els exercicis 2021 i 2022, l'increment del nombre d'habitatges que administra l'Agència ha estat del 2,06% i del 3,30%, respectivament. Es va passar de 20.750 habitatges a 31 de desembre del 2020, a 21.177 al final del 2021 i a 21.875 al final del 2022. Aquest increment es concentra en habitatges procedents de l'exercici del dret de tanteig i retracte i de la cessió d'habitatges de titularitat privada, bàsicament d'entitats financeres i particulars. Els habitatges procedents de l'INCASÒL i del traspàs d'habitatges de l'Estat no presenten cap increment des de fa ja força exercicis.
- La taxa d'ocupació del parc d'habitatges administrat per l'Agència –habitatges lliurats respecte al total– ha estat del 86,68% i del 87,18% en els exercicis 2021 i 2022, respectivament.
- Dins del parc d'habitatges de l'Agència hi ha habitatges no disponibles, la major part dels quals corresponen a habitatges amb ocupants il·legals. En el període analitzat es manté força estable la xifra d'habitatges amb ocupacions il·legals, a causa de l'alentiment de les execucions de les sentències judicials i de les polítiques de moratòria de desnonaments en els anys posteriors a la pandèmia de la covid.

És eficient la gestió del parc d'habitatges de l'Agència?

- Els costos mitjans anuals de la gestió del parc d'habitatges varien significativament segons la diversa tipologia de procedència dels habitatges. Els costos d'adquisició i cessió són més elevats en el cas dels habitatges adquirits per les vies de tanteig i retracte i per cessions d'entitats financeres i particulars, opcions que han permès incrementar els darrers anys el parc d'habitatges de l'Agència.
- El termini mitjà entre la disponibilitat i el lliurament dels habitatges oscil·la entre 7,5 i 8 mesos, valors que es poden considerar raonables tenint en compte les tasques d'adequació dels habitatges i els tràmits administratius requerits.

Finalment, la Sindicatura fa 9 recomanacions a l'entitat fiscalitzada per millorar la gestió del parc d'habitatges.

Aquesta nota resum té efectes merament informatius. L'informe es pot consultar a www.sindicatura.cat.
