

Estudi d'habitatges buits del parc d'habitatge existent a la comarca del Solsonès

Diagnosi i estratègies d'actuació a la comarca del Solsonès



lluerna ARQUITECTURA

Plaça de Sant Joan, 18 baixos, 25280 Solsona (Lleida)

estudi@lluernaarquitectura.com T 973 48 23 96

www.lluernaarquitectura.cat



INDEX

0. PREÀMBUL

1. INTRODUCCIÓ

- 1.1. LES NECESSITATS DE LA COMARCA I OBJECTE D'ESTUDI
- 1.2. CONCEPTE I DEFINICIÓ D'HABITATGE BUIT
- 1.3. FASES, DESENVOLUPAMENT I METODOLOGIA DE L'ESTUDI

2. EVOLUCIÓ I TENDÈNCIA DE L'HABITATGE AL SOLSONÈS

- 2.1. EVOLUCIÓ DEL CENS D'HABITATGE
- 2.2. ELS PREUS DE VENDA I DE LLOGUER
- 2.3. EL MERCAT IMMOBILIARI

3. RESULTATS DE L'ESTUDI D'HABITATGES BUITS

- 3.1. ÀMBIT D'ESTUDI
- 3.2. UBICACIÓ DELS HABITATGES BUITS
- 3.3. ANTIGUITAT DELS HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ
- 3.4. ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES BUITS
- 3.5. CONCENTRACIÓ DEL PARC VACANT
- 3.6. RÈGIM DE TINENÇA DEL PARC VACANT
- 3.7. GRANS TENIDORS

4. ESTUDI D'ALTRES SITUACIONS

- 4.1. ESTABLIMENTS DE TURISME RURAL

5. CONCLUSIONS

6. PROPOSTES I ESTRATÈGIES D'ACTUACIÓ

PREÀMBUL

El dret a un habitatge digne està reconegut per diferents tractats internacionals, així com per la constitució espanyola, l'estatut de Catalunya i lleis com la 18/2007 del dret a l'habitatge i 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Tot i això, actualment estem vivint una situació d'emergència habitacional, ja que les dificultats econòmiques sobrevingudes s'han sumat a un escàs parc d'habitatge assequible per donar resposta a les necessitats dels col·lectius més vulnerables.

Tal i com es denuncia a l'informe "*Emergència habitacional en el estado Español. La crisis hipotecaria y los desahucios desde una perspectiva de derechos humanos*" elaborat per l'Observatori DESC, l'estat Espanyol és el País d'Europa amb més habitatge en desús, 13,7% del parc total (3 milions i mig d'habitatges segons el darrer cens estatal d'habitatge) i amb un parc social d'habitatge clarament insuficient (menys d'un 2% del parc d'habitatge existent). Molts d'aquests habitatges, entre 800.000 i 1 milió a tot l'estat espanyol, són propietat d'entitats financeres.

D'acord amb les dades dels Cens d'edificis de 2011 de l'Institut Nacional d'Estadística (són les dades més recents), la situació a Catalunya és similar, amb un 11,6% d'habitatges buits, el que representava 448.356 habitatges buits. Per altra banda, segons el mateix informe, la Conselleria de Territori i Sostenibilitat de Catalunya només disposava de 30.000 habitatges socials, és a dir, un 1% del parc habitacional, front al 14,6% de França, el 18% del Regne Unit o el 32% d'Holanda.

La Relatoria Especial pel dret a un habitatge adequat de Nacions Unides en diverses ocasions (A/HRC/7/16/Add.2, de 7 de febrer de 2008; A/HRC/7, de 4 de febrer de 2009), ha alertat de la presència de grans quantitats d'habitatge buit i de la necessitat d'augmentar l'oferta d'habitatges de lloguer, qualificant la problemàtica habitacional de l'Estat Espanyol com una de les més greus d'Europa.

Aquesta situació de manca d'un habitatge assequible impacta especialment en les administracions locals, infradotades de recursos, ja que són les més properes a la ciutadania i per tant, les que reben en primera instància l'impacte social d'aquestes problemàtiques. Per aquest motiu, l'administració local ha d'implementar aquelles mesures que estiguin en les seves mans, per ampliar el parc d'habitatge assequible al seu municipi.

En aquest sentit, els habitatges buits tenen un important potencial per a la generació d'habitatge assequible, alhora que la seva activació permetrà que compleixin la seva funció social, i evitarà que es donin fenòmens de degradació de l'entorn i de creació de zones sense activitat i per tant sense manteniment.

1. INTRODUCCIÓ

1.1 Les necessitats del municipi i objecte de l'estudi

El Consell Comarcal del Solsonès té, com a objectiu, desenvolupar polítiques públiques per poder fer front a les necessitats d'habitatge de la població. Es vol donar resposta habitacional, en primera instància, oferir disponibilitat del parc d'habitatge a la pròpia gent del municipi per evitar èxodes no desitjats, i en segona instància poder oferir habitatge a nousvinguts i mantenir vius els pobles.

Amb l'elaboració d'aquest cens d'habitatges buits, el Consell Comarcal tindrà les eines per poder gestionar i mobilitzar el parc buit construït. L'activació d'habitatge buit permet la creació d'habitatge d'una manera més econòmica, ràpida, sostenible i distribuïda pel municipi en comparació amb la construcció d'obra nova, difícilment disponible en els territoris on predomina la qualificació de Sòl No Urbanitzable.

Els interessos comarcals de forma preliminar s'esbossen i concreten en els punts següents:

- Crear habitatge als municipis a partir del parc construït.
- Evitar l'envelliment de la població així com el despoblament.
- Reconvertir els immobles de titularitat pública i recuperar i mobilitzar els immobles de titularitat privada que es considerin estratègics per a la creació d'una borsa d'habitatges.
- Promoure la funció pública de l'habitatge, tenint en compte els recursos municipals i les diferents vies que hi ha per dur-los a terme (borsa de lloguer, web comarcal, etc.).
- Revertir la degradació i afavorir la rehabilitació detectant l'estat de conservació dels habitatges, per optimitzar hipotètiques línies de subvencions per a la rehabilitació i adequació dels habitatges.
- Detecció d'habitatges i establiments d'ús turístic.

1.2 Concepte i definició d'habitatge buit

Segons la Llei del dret a l'habitatge LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

*Article 3d) **Habitatge buit:** l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de **més de dos** anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.*

1.3 Fases, desenvolupament i metodologia de l'estudi

Tal i com s'ha especificat anteriorment, l'objectiu del treball és crear les eines per l'activació d'habitatge buit i la mobilització de l'habitatge, però aquestes s'han d'ajustar a les característiques concretes del territori, a les seves necessitats i als seus recursos.

Per això, cal fer una anàlisi contemplant diferents fases de diagnosi per ser coneixedors de la situació del parc d'habitatges en desús dels diferents municipis de la comarca (localització, estat, tipus de propietat, règim de tinença...), així com altres situacions d'ús turístic o de segona residència, a fi de detectar les necessitats d'actuació i com portar-les a terme.

FASE 1 : Obtenció de base de dades

En aquesta fase s'ha recollit i consultat tota la informació necessària per a poder realitzar una base de dades sistematitzable que pugui relacionar els diferents ítems d'interès. S'ha treballat amb dades dels últims tres anys (2020-2021-2022) a fi que l'estudi sigui més rigorós i contrastat, les quals han estat facilitades per:

- Ajuntaments: Padró Municipal d'Habitants*
 Consums domèstics d'aigua*
 IBI (Impost sobre Béns Immobles)*
 Coneixement propi del municipi*
- Altres fonts: Dades estadístiques de l'habitatge (IDESCAT, Cens de Població i Habitatge, INE...)
 ICC
 Catàleg de masies de cada municipi
 Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya
 Departament de Turisme de la Generalitat de Catalunya
 Cadastre
 Coneixement propi del municipi
 Agències Immobiliàries locals i altres portals immobiliaris online

*Totes les dades han estat tractades amb una **Declaració de confidencialitat en el tractament de dades personals**, i d'acord amb les instruccions del Consell Comarcal, a fi d'evitar la seva alteració, pèrdua o tractament no autoritzat.

Cal remarcar que en general les bases de dades recollides no estan preparades per explotar-les d'una manera eficaç i eficient, sinó que sovint la no correspondència de nomenclatures en els diferents registres i la falta d'actualització fan que la seva explotació sigui costosa i difícilment sistematitzable. Aquest fet no és exclusiu de la Comarca del Solsonès, sinó que en general, Catalunya i l'Estat Espanyol estan molt endarrerits en el tractament i gestió de bases de dades.

En aquest sentit s'ha treballat insistentment en realitzar una base de dades que englobés totes les dades obtingudes, i, en la mesura del possible, se n'han corregit les incongruències i informacions obsoletes a fi de minimitzar els errors en els resultats.

FASE 2 : Estudi evolutiu i dinàmiques del Parc d'Habitatge

Mitjançant les dades estadístiques obtingudes de l'Idescat i el Cens de Població i Habitatge, s'ha pogut realitzar una radiografia global de l'evolució i tendències en matèria d'habitatge al Solsonès els últims anys.

Aquest apartat, complementari a l'estudi d'habitatges buits, donarà encara més eines saber d'on venim i poder determinar més realistament cap a on han d'anar les futures polítiques d'habitatge.

FASE 3 : Tractament de dades, anàlisi i diagnosi del parc vacant

Un cop fet el planejament general es procedeix al tractament de les dades obtingudes en diferents etapes, partint d'una perspectiva general que s'anirà acotant per identificar quins són els habitatges buits i a què es pot deure:

➤ Primer tractament: HABITATGES EXISTENTS (cadastre, IBI i Catàleg de masies)

La primera tasca desenvolupada ha estat registrar tots els habitatges existents a cada municipi mitjançant les dades del Cadastre, tant amb el llistat de dades genèriques com amb les fitxes individualitzades de cadascun dels immobles. Per poder detectar el major nombre d'habitatges existents també es comparen les dades del cadastre amb la informació dels rebuts de l'IBI i el Catàleg de masies municipal.

Aquest primer tractament ens permet tenir un registre d'immobles existents al municipi. Alhora es comparen les dades del Cens d'edificis de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) i les dades del departament de Territori de la Generalitat (Habitatge)

RESULTAT: Primer registre d'immobles existents al municipi amb les característiques tipològiques, anys de construcció, propietat...

➤ Primer creuament: EMPADRONAMENTS (Padró d'habitants)

Aquest primer creuament es fa per descartar tots aquells habitatges que tenen persones empadronades. El treball consisteix en creuar el llistat d'habitatges existents (fruit del primer tractament) amb el llistat d'habitatges que almenys ha tingut una persona empadronada en els últims 3 anys.

RESULTAT: Llistat d'habitatges amb indicis de desocupació (candidats a ser habitatges buits)

➤ Segon creuament: CONSUMS D'AIGUA

En aquest segon creuament es descarten aquells habitatges on el consum d'aigua és igual o superior a 5m³ d'aigua anual. Es considera que un habitatge per sota d'aquest consum té indicis de desocupació.

Per tant, es creua el llistat fruit del primer creuament (Cadastre / IBI / Catàleg de masies + Padró), amb el llistat d'habitatges que han tingut, durant 3 anys, un consum inferior a 5m³ d'aigua anual.

Aquestes dades no han estat facilitades per la Mancomunitat d'abastament d'aigua del Solsonès, sols s'han pogut creuar les dades dels municipis de Guixers i de Sant Llorenç de Morunys. Aquestes dades són indispensables per poder realitzar correctament l'estudi d'habitatges buits, de manera que s'ha intentat suplir aquesta manca d'informació amb un treball de camp municipal.

RESULTAT: Llistat d'habitatges amb indicis de desocupació (candidats a ser habitatges buits sols en els municipis de Guixers i Sant Llorenç de Morunys). Aquest creuament no ha proporcionat dades fiables degut a la manca d'informació de la majoria de municipis i a la gran variabilitat de tipus d'aportacions d'aigua que hi ha en la comarca, (pous, fonts, xarxa, etc.) i també a la variabilitat de consums, (horts, granges, habitatges, etc.)

➤ TREBALL DE CAMP MUNICIPAL

Un cop obtingut el primer llistat d'habitatges amb indicis de desocupació, candidats a ser habitatges buits, s'ha realitzat un treball de camp municipal on s'ha contactant amb tots els Ajuntaments per verificar les dades obtingudes amb la validesa del propi coneixement del municipi.

Aquest treball de camp no només ha servit per descartar aquells habitatges que mostren una clara situació d'activitat sinó també per detectar possibles errors de les dades informàtiques i visualitzar nous candidats a habitatge buit que no hi constaven.

RESULTAT: Com a resultat d'aquest procés, s'ha obtingut un global d'habitatges amb indicis de desocupació permanent, i en funció de la informació recopilada, de les seves característiques i potencial de dinamització: localització; característiques físiques (tipologia, estat de conservació, etc.); tipus de propietat de l'edifici on s'ubiquen (pública o privada; grans o petits propietaris); ofertats o no al mercat d'habitatge local (i en el cas de que ho estiguin, règim i preu), etc.

FASE 4: Detecció d'altres situacions

L'anàlisi i diagnosi també detectarà altres situacions que es puguin ocasionar a més de la desocupació per poder incidir de manera més coherent possible en les polítiques d'habitatge desitjades:

- Detecció d'habitatges i establiments d'ús turístic.

FASE 5: Propostes i mesures d'actuació

Un cop identificats, classificats i definides les casuístiques dels habitatges buits del Solsonès, es busca quina és la millor estratègia per donar resposta al problema i es plantegen una sèrie de propostes d'intervenció susceptibles d'impuls per part del Consell Comarcal del Solsonès.

És objecte d'aquest treball identificar i proporcionar estratègies genèriques per a la dinamització del parc vacant existent, tot i que, posteriorment, caldrà actuar de manera més específica en els àmbits que s'adeqüin més a la casuística de cadascun dels municipis.

*** * * NOTA**

Per últim, cal tenir en compte que els resultats d'aquest estudi són dinàmics. Les dades recollides corresponen als anys 2020-2022 i el camp de treball s'ha realitzat al llarg de l'últim trimestre de 2022. Això significa que, malgrat les dades són força actualitzades, es tracta d'una fotografia instantània, l'endemà mateix d'haver realitzat l'estudi un pis buit pot ser llogat, i un pis ocupat pot deixar de ser-ho.

2 EVOLUCIÓ I TENDÈNCIA DE L'HABITATGE AL SOLSONÈS

En aquest apartat es realitza una valoració global de l'evolució i dinàmiques de l'habitatge en general, pel que fa a la quantitat, qualitat, règim de tinença i altres indicadors.

Per realitzar aquesta primera visió global per entendre el punt on estem actualment, s'ha fet un recull de la informació estadística oficial relativa a l'habitatge que prové de diferents fonts (Cens de Població i Habitatge, l'Idescat i l'*Instituto Nacional de Estadística* (INE), i Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana (DTES)), que permet caracteritzar millor l'evolució de l'habitatge en els darrers anys: la seva tipologia, els preus d'oferta de venda d'habitatge, així com l'evolució de l'habitatge de lloguer.

Finalment, s'ha realitzat un estudi de l'habitatge en oferta al mercat immobiliari de compra i lloguer susceptible de ser mobilitzat amb finalitats socials.

2.1 Evolució del cens d'habitatge

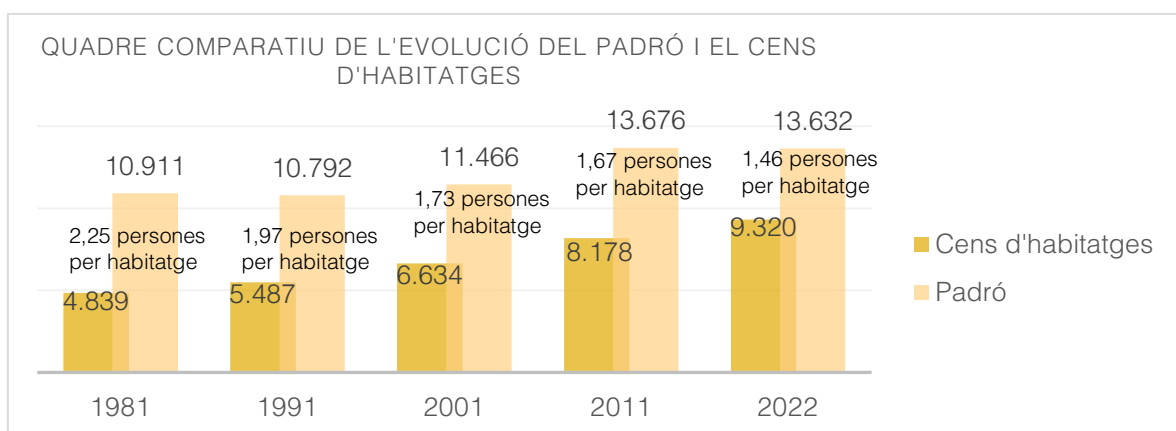
2.1.1 Nombre d'habitatges segons els censos

Segons el Cens de població i habitatges del conjunt de municipis de la comarca, s'observa un progressiu augment de creació de nous habitatges des de 1981. L'augment més significatiu es produí entre els anys 2001 i 2011, quan el creixement del cens d'habitatge va ser del 123%.

El creixement d'habitatges sobretot s'ha concentrat en els nuclis de població, ja que en els municipis on predominen els habitatges disseminats la normativa urbanística dificulta la construcció d'habitatges. El 57% del creixement dels habitatges durant els darrers 50 anys s'ha produït a Solsona, el 12% de l'increment a Sant Llorenç de Morunys i el 8% a la Coma i la Pedra.

Un altre punt a destacar és la taula comparativa entre el creixement de nombre d'habitatges i el padró, la qual indica una evident tendència a reduir el nombre d'habitants per habitatge i un conseqüent canvi en els estàndards familiars i manera de viure.

D'altra banda, la reducció de les persones que habiten els habitatges també està vinculat amb la tipologia habitacional de les segones residències.



*Font: Idescat i elaboració pròpia

2.1.2 Tipus d'habitatges segons els censos

Segons dades de l'Idescat, entorn el 60% de l'habitatge disponible al Solsonès es sol destinar a habitatge principal, mentre que l'habitatge secundari es mou en valors del 20%-25%. Cal destacar l'estabilitat del del percentatge dels habitatges principals al llarg dels anys. En qualsevol cas, el parc d'habitatge vacant es sol moure entorn el 15%-20% del parc total.

HABITATGES EN EDIFICIS DESTINATS PRINCIPALMENT A HABITATGE

Evolució per anys	1981	1991	2001	2011
Habitatge principal	2.887	3.254	3.826	5.262
Habitatge secundari	945	1.435	1.632	1.904
Habitatges buits	1.007	798	1.176	1.459
Total	4.839	5.487	6.634	8.625

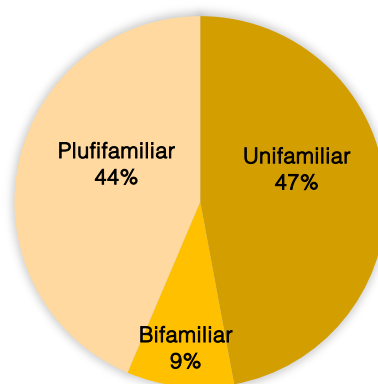
*Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

2.1.3 Tipologia dels habitatges principals

Segons dades del cens d'edificis de l'Idescat, a la comarca del Solsonès hi ha paritat entre els edificis unifamiliar i els plurifamiliars, amb el 47% i 44% respectivament, en canvi els habitatges bifamiliars representarien el 9% dels edificis.

Degut a la diversitat del territori, les tipologies edificatòries dels habitatges bifamiliars i plurifamiliars es concentren els nuclis de població, d'altra banda, els territoris caracteritzats per habitatges disseminat són majoritàriament habitatges unifamiliars.

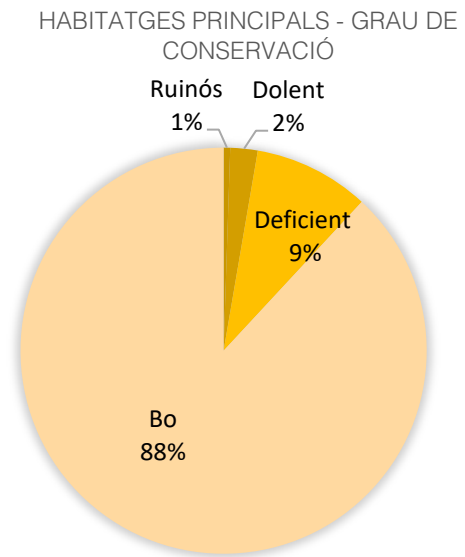
HABITATGES PRINCIPALS - TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).

2.1.4 Antiguitat i estat de conservació dels habitatges principals

EDIFICIS D'HABITATGES PRINCIPALS SEGONS ANY DE CONSTRUCCIÓ		
Anteriors a 1900	1.597	19%
De 1900 a 1920	97	1%
De 1921 a 1940	139	2%
De 1941 a 1950	103	1%
De 1951 a 1960	462	5%
De 1961 a 1970	732	8%
De 1971 a 1980	1523	18%
De 1981 a 1990	942	11%
De 1991 a 2001	1.158	13%
De 2002 a 2011	1.083	13%
No hi consta	789	9%
Total	8.625	100%



*Font: Any 2011. Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

L'antiguitat dels habitatges principals de la comarca del Solsonès constata un fet molt característic de la comarca.

D'una banda, resulta molt significatiu que el 19% dels edificis d'ús residencial són anteriors al 1900 (masies i nuclis antics). Així doncs, una de les principals fortaleses en l'àmbit patrimonial és alhora una de les principals amenaces en termes d'envelliment i decadència del parc habitacional si no es duen a terme i es promouen treballs de manteniment, rehabilitació i preservació del conjunt.

Fins a l'entrada dels anys 70 sols hi havia construït el 36% dels habitatges que hi ha actualment a la comarca. La dècada dels 70 ve marcada per un fort creixement dels habitatges, amb la construcció de més de 1.500 habitatges principals, més de una tercera part es van construir a la ciutat de Solsona.

Les següents dècades i fins a l'actualitat també venen marcades per un creixement constant, d'uns 1.000 habitatges per dècada.

Un altre indicador remarcable és que les dades estadístiques extretes del cens de 2011 de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana (DTES) indiquen que la gran majoria (88%) dels edificis destinats a habitatge es troben en bon estat de conservació.

Els edificis en estat ruïnós i dolent representen un 3% del total i els que s'emplacen en edificis en estat deficient rondan el 9%.

2.2 Els preus de venda i de lloguer

2.2.1 Preu d'oferta de compravendes

El preu d'oferta de l'habitatge d'obra nova ha presentat oscil·lacions indistintament a la baixa i a l'alça malgrat les dades corresponguin al període posterior de la crisi de la construcció.

Predomina la compravenda d'habitatges usats respecte els habitatges i promocions de nova construcció, majoritàriament els habitatges usats tenen més superfície construïda que els nous, i finalment, el preu de venda del m2 construït varia cada anualment entre els habitatges nous i usats.

Any	Nombre de Compravendes				Superfície construïda m2		Preu / m2 construït	
	Habitatge nou lliure	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total	Habitatges nous lliures	Habitatge usat	Habitatge nou lliure	Habitatge usat
2017	5	-	60	65	53,6	95,3	966,60 €	916,40 €
2018	11	-	68	79	86,9	106,3	980,40 €	1.091,00 €
2019	3	-	96	99	131,7	119,0	1.087,90 €	938,50 €
2020	6	-	90	96	80,2	102,6	1.038,36 €	1.058,57 €
2021	32	-	88	120	82,0	111,7	927,18 €	1.009,99 €
2022	11	-	97	108	101,1	117,1	1.120,58 €	1.168,59 €

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).

2.2.2 Habitatge en lloguer

El nombre de contractes de lloguer era relativament poc important fins l'any 2009. Amb la crisi iniciada al 2008, comença a augmentar el nombre de contractes de lloguer (increment de més del 200%), una tendència que sembla que va continuant.

Municipi	Nombre anual de contractes de lloguer											
	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	
Castellar de la Ribera	1	1	2	1	0	2	0	1	0	2	0	
Clariana de Cardener	0	1	0	3	0	1	1	0	1	2	0	
la Coma i la Pedra	2	5	0	5	4	5	15	0	3	0	1	
Guixers	0	0	3	0	0	0	0	1	0	0	0	
Lladurs	0	0	3	2	1	1	1	3	0	0	2	
Llobera	3	2	1	0	1	1	1	1	0	1	1	
Molsosa	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	
Navès	2	2	3	1	3	2	1	0	1	0	2	
Odèn	1	1	3	2	1	6	1	2	1	1	1	
Olius	7	4	9	15	11	10	3	6	4	3	3	
Pinell	3	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	
Pinós	0	2	4	0	0	2	5	1	1	2	0	
Riner	2	1	4	2	4	0	4	1	3	1	2	
Sant Llorenç de Morunys	12	15	18	12	15	10	10	14	18	7	7	
Solsona	234	252	203	300	274	185	270	255	218	162	143	
Total	267	286	253	344	316	227	312	285	250	182	162	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).

Només al 2017 va presentar una reculada i un augment una mica més significatiu del preu.

Pel que fa al nombre de contractes de lloguer, els municipis de Solsona i Sant Llorenç de Morunys representen més del 90% de contractes de lloguer de tota la comarca.

Pel que fa al preu mitjà mensual, s'observa com aquest va fluctuant al llarg dels anys entre els 250€/mes i els 505€/mes corresponents al 2022, la xifra més alta fina ara. Pel que fa els preus mensuals sols s'han tingut en compte les dades disponibles dels municipis de Solsona, Sant Llorenç de Morunys i Olius.

Cal destacar, però, que són valors clarament inferiors a la mitjana catalana que situa el valor del lloguer a 780€. En canvi la mitjana de la demarcació de Lleida es situa a 452€, a la comarca del Solsonès trobem municipis amb valors inferiors però municipis amb valors clarament superiors.

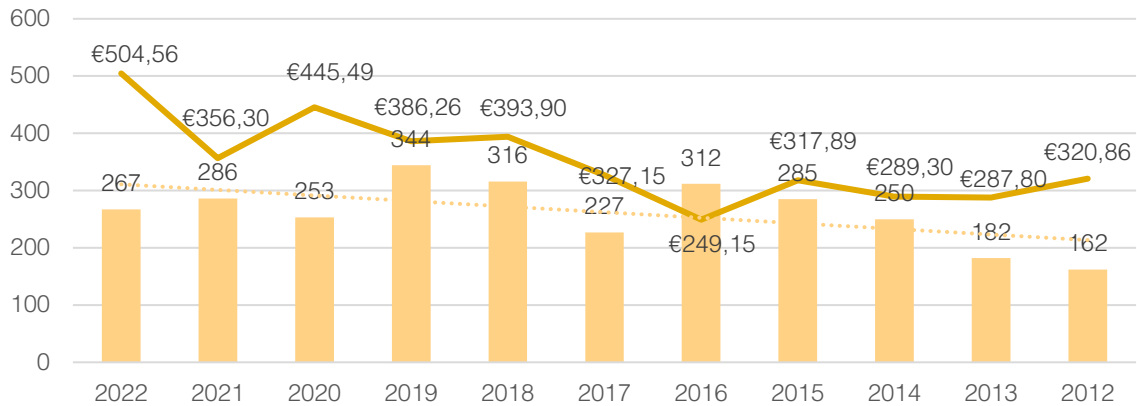
Preu mitjà anual dels contractes de lloguer											
Municipi	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Castellar de la Ribera											
Clariana											
la Coma i la Pedra	- €	- €	- €	- €	- €	- €	200,60 €	- €	- €	- €	- €
Guixers											
Lladurs											
Llobera											
Navès											
Molsosa											
Odèn											
Olius	620,71 €	- €	620,00 €	552,67 €	545,00 €	400,00 €	- €	398,33 €	- €	- €	- €
Pinell											
Pinós											
Riner											
Sant Llorenç de Morunys	515,83 €	352,00 €	359,48 €	273,68 €	326,67 €	257,80 €	273,00 €	275,48 €	- €	- €	- €
Solsona	377,13 €	360,59 €	357,00 €	332,43 €	310,04 €	323,64 €	273,86 €	279,85 €	289,30 €	287,80 €	320,86 €
Mijtana anual	504,56 €	356,30 €	445,49 €	386,26 €	393,90 €	327,15 €	249,15 €	317,89 €	289,30 €	287,80 €	320,86 €

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).

En l'evolució del mercat de lloguer té una clara tendència a l'alça en el valor del lloguer. A més, cal destacar que el valor del lloguer i nombre de contractes es veuen clarament relacionats:

- Anualitats amb els preus de lloguer elevat, es redueix el nombre de contractes.
- Anualitats amb preus de lloguer assequibles, augmenta el nombre de contractes.

EVOLUCIÓ ANUAL DEL MERCAT DE LLOGUER



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).

2.3 El mercat immobiliari

La base de dades dels habitatges al mercat s'ha realitzat a partir d'informació disponible en els diversos portals immobiliaris com *habitaclia.com*, *pisos.com*, *idealista.com*, *fotocasa.com* etc. així com realitzant la consulta als principals agents immobiliaris locals (Proens, IMMS, CasaAndreu i Llohis) més coneixedors de la situació immobiliària del Solsonès.

ESTAT ACTUAL DEL MERCAT IMMOBILIARI

Municipi	Habitatges publicitats en lloguer	Habitatges publicitats en venda
Castellar de la Ribera	-	-
Clariana	0	0
la Coma i la Pedra	6	28
Guixers	0	2
Lladurs	0	2
Llobera	1	0
Molsosa	-	-
Navès	-	-
Odèn	0	0
Olius	0	2
Pinell	0	1
Pinós	0	1
Riner	-	-
Sant Llorenç de Morunys	2	20
Solsona	-	-
TOTAL	9	56

ESTAT ACTUAL DEL MERCAT IMMOBILIARI		
Municipi	Habitatges publicitats en lloguer	Habitatges publicitats en venda
Castellar de la Ribera	-	-
Clariana	0	0
la Coma i la Pedra	6	28
Guixers	0	2
Lladurs	0	2
Llobera	1	0
Molsosa	-	-
Navès	-	-
Odèn	0	0
Olius	0	2
Pinell	0	1
Pinós	0	1
Riner	-	-
Sant Llorenç de Morunys	2	20
Solsona	-	-
TOTAL	9	56

Aquest estudi ha estat elaborat l'últim trimestre de l'any 2022.

El resultat ha estat sorprenent sobretot per l'alta demanda i la gairebé nul·la oferta d'habitatges tant pel que fa a la compravenda però sobretot pel que fa a lloguer:

***Habitatges en lloguer: 9**

***Habitatges en venda: 56**

Aquestes xifres són alarmants, ja que nou habitatges disponibles en règim de lloguer són insuficients.

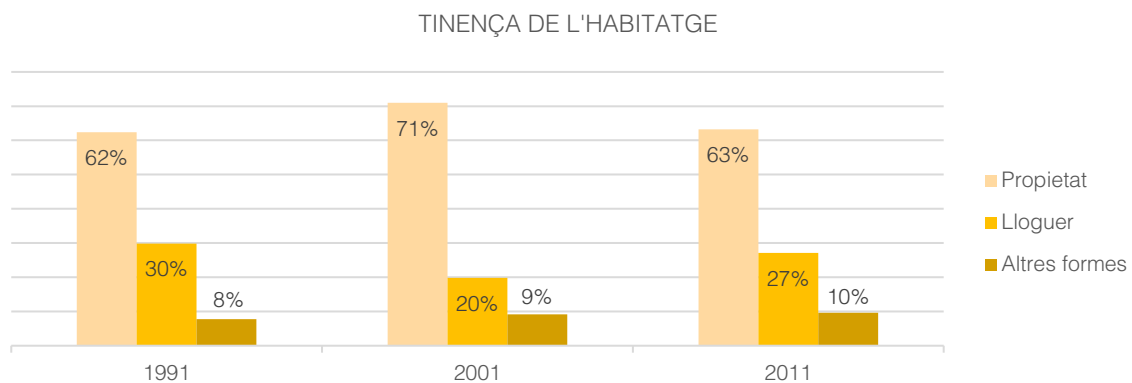
A més a més, el 66% dels habitatges en lloguer es situen en el mateix municipi, la Coma i la Pedra, caracteritzat per ser un municipi on predomina l'habitatge en segona residència i petits apartaments.

De la mateixa manera, el 85% habitatges en venda es concentren en dos municipis de la comarca, la Coma i la Pedra i Sant Llorenç de Morunys, ambdós concentrats al nord de la comarca.

2.4 Tinença de l'habitatge

La propietat és el règim de tinença dominant de l'habitatge principal del Solsonès (les dades censals només caracteritza l'habitatge principal, amb el que es desconeix quin pot ser el tipus de tinença dels habitatges restants).

En termes generals, entorn el 60-70% dels habitatges principals són en règim de propietat, mentre que tan sols entorn el 20-30% és en lloguer i el 10% restant a altres formes de tinença (cessió, gratuïtat, masoveria, etc.).



*Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

3 RESULTATS DE L'ESTUDI D'HABITATGES BUITS

3.1 Àmbit d'estudi

La comarca del Solsonès té una extensió 1.001,2 km² i es compona de 15 municipis. L'anomenada comarca de les mil masies es caracteritza per ser un territori principalment disseminat, compostat per boscos i camps de cultiu amb masies aïllades, sols sis dels quinze municipis tenen algun nucli de població.

S'ha plantejat l'estudi a nivell global, convidant a tots els municipis que componen la comarca però no tots han optat a participar en l'estudi. L'estudi s'ha dut a terme amb la participació i informació aportada per 10 dels 15 municipis, oferint una lectura significativa del conjunt.

Municipi	Participació en l'estudi d'habitatges buits del Solsonès
Castellar de la Ribera	No participa
Clariana de Cardener	Participa
La Coma i la Pedra	Participa
Guixers	Participa
Lladurs	Participa
Llobera	Participa
La Molsosa	No participa
Navès	No participa
Odèn	Participa
Olius	Participa
Pinell	Participa
Pinós	Participa
Riner	No participa
Sant Llorenç de Morunys	Participa
Solsona	No participa, disposa d'un estudi d'habitatges buits del nucli urbà.



3.2 Ubicació dels habitatges buits

Segons les bases de dades treballades dels municipis estudiats, s'han obtingut un total de **3.826 habitatges existents** en la comarca del Solsonès.

Cal puntualitzar que segons les dades estadístiques actualment a la comarca hi ha un total de **9.320** habitatges existents. Aquesta diferència es deu principalment a la manca de dades dels municipis que no participen, com la capital Solsonina que té el 90% d'habitatges que manquen (5.204 habitatges). Un altre motiu és la situació d'immobles que cadastralment tenen assignats altres usos. Per això, s'ha elaborat una nova base de dades més detallada aplicant metodologies que han permès resultats més exhaustius.

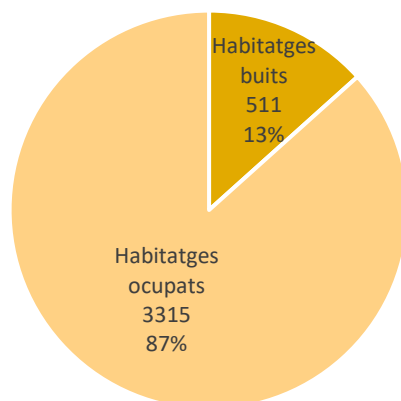
Una altra dada important, és que alguns dels habitatges (buits i plens) no estan inventariats als catàlegs de masies, sobretot els habitatges en ruïnes. Aquests s'han comptabilitzat tenint en compte la normativa del SNU, on es limiten les noves construccions, aquests habitatges en ruïnes sí que poden esdevenir un habitatge futur.

Segons les xifres extretes del creuament de la base de dades s'han detectat **1398 habitatges** que complien tots els requisits estadístics d'indicis de desocupació. Tot i això, el treball directe amb els alcaldes, secretàries municipals i coneixedors dels municipis, han reduït considerablement aquesta estimació, fins arribar a **511 habitatges buits**, aportant gran veracitat a les dades resultants de l'estudi.

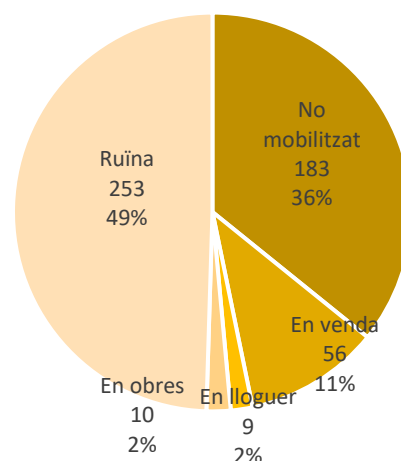
Per tant, podem concloure que als municipis estudiats del Solsonès hi ha un total de **511 HABITATGES BUITS**, que representa el 13% del parc d'habitatges total (3.826).

Però no tots els habitatges vacants tenen la mateixa realitat. D'entre els 511 detectats que no consten com a habitatges ocupats, prop d'una quarta part dels habitatges vacants s'estan mobilitzant, ja sigui perquè estan en venda, en obres o en lloguer. Però la majoria d'ells no presenten indicis d'estar-se mobilitzant (36%) o estan condició de ruïna (49%).

ANÀLISI GLOBAL DEL PARC D'HABITATGE



SITUACIÓ ACTUAL DELS HABITATGES BUITS



Una de les dades més impactant dels gràfics és, la manca d'oferta d'habitatges en règim de lloguer. Tan sols s'han trobat **NOU HABITATGES** en tota la comarca anunciats en portals immobiliaris com a habitatge en lloguer. Vuit d'ells situats al nord de la comarca, en la zona més turística i de segones residències prop de les pistes d'esquí, deixant a la resta de municipis sense opcions de lloguer.

SITUACIÓ ACTUAL DELS HABITATGES BUITS						
Municipi	Habitatges no mobilitzats	Habitatges publicitats en venda	Habitatges publicitats en lloguer	Habitatges en obres	Habitatges en ruïna	Total habitatges buits
Castellar de la Ribera	-	-	-	-	-	-
Clariana	21	0	0	1	18	40
la Coma i la Pedra	3	28	6	0	11	21
Guixers	13	2	0	1	32	48
Lladurs	20	2	0	0	40	62
Llobera	15	0	1	0	8	24
Molsosa	-	-	-	-	-	-
Navès	-	-	-	-	-	-
Odèn	9	0	0	2	78	89
Olius	12	2	0	0	12	26
Pinell	39	1	0	0	32	72
Pinós	31	1	0	0	22	54
Riner	-	-	-	-	-	-
Sant Llorenç de Morunys	53	20	2	0	0	75
Solsona	-	-	-	-	-	-
TOTAL	216	56	9	4	253	511

NOTA: No tots els habitatges mobilitzats estan buits, hi ha habitatges ocupats en venda.

SITUACIÓ ACTUAL DELS HABITATGES BUITS – PER MUNICIPIS								
Municipi	Parc d'habitatge municipal	Habitatges buits construïts	Habitatges en ruïna	Total habitatges buits	% hab. buits construïts respecte parc municipal	% hab. ruïna respecte parc municipal	% hab. buits respecte parc municipal	% hab. buits respecte hab. buits comarcals
Castellar de la Ribera	-	-	-	-	-	-	-	-
Clariana de Cardener	101	22	18	40	21,8%	17,8%	39,6%	7,8%
la Coma i la Pedra	950	10	11	21	1,1%	1,2%	2,2%	4,1%
Guixers	165	16	32	48	9,7%	19,4%	29,1%	9,4%
Lladurs	180	22	40	62	12,2%	22,2%	34,4%	12,1%
Llobera	98	16	8	24	16,3%	8,2%	24,5%	4,7%
Molsosa	-	-	-	-	-	-	-	-
Navès	-	-	-	-	-	-	-	-
Odèn	230	11	78	89	4,8%	33,9%	38,7%	17,4%
Olius	478	14	12	26	2,9%	2,5%	5,4%	5,1%
Pinell	156	40	32	72	25,6%	20,5%	46,2%	14,1%
Pinós	212	32	22	54	15,1%	10,4%	25,5%	10,6%
Riner	-	-	-	-	-	-	-	-
St. Llorenç de Morunys	1256	75	0	75	6,0%	0,0%	6,0%	14,7%
Solsona	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.826	258	253	511	6,7%	6,6%	13,4%	100,0%

En les anteriors taules comparatives es mostra la situació actual del parc vacant de cada municipi de la comarca, els habitatges mobilitzats (venda, obres i lloguer), els habitatges no mobilitzats, i les ruïnes:

- **Castellar de la Ribera**
- **Clariana de Cardener:** Disposa d'un total de 40 habitatges buits, 21 habitatges no mobilitzats, 0 habitatges en venda, 0 habitatges en lloguer, 1 habitatge en obres i 18 habitatges en ruïnes, en un parc total de 101 habitatges. Una dada molt alarmant en aquest municipi és que el 39,6% dels habitatges de tot el municipi són buits, i sols 1 d'ells està mobilitzat (en obres). El 21,8% són habitatges buits construïts i el 17,8% són habitatges en ruïnes.
- **La Coma i la Pedra:** Disposa d'un total de 21 habitatges buits, 3 habitatges no mobilitzats, 28 habitatges en venda, 6 habitatges en lloguer, 0 habitatges en obres i 11 habitatges en ruïnes, en un parc total de 950 habitatges. En aquest municipi el 2,2% dels habitatges de tot el municipi són buits, disposa de molt parc mobilitzat (venda i lloguer) fins hi tot d'habitatges actualment ocupats. Els habitatges en ruïna representen poc més del 1% d'habitatges de tot el municipi. La Coma i la Pedra és un dels municipis amb menys habitatges buits de tota la comarca del Solsonès, amb un 4,1% dels habitatges buits comarcals.
- **Guixers:** Disposa d'un total de 48 habitatges buits, 13 habitatges no mobilitzats, 2 habitatges en venda, 0 habitatges en lloguer, 1 habitatge en obres i 32 habitatges en ruïnes, en un parc total de 165 habitatges. Una dada inquietant és que el 29,1% dels habitatges de tot el municipi són buits, composts per un 9,7% són habitatges construïts i un 19,4% són habitatges en ruïnes. Molts habitatges construïts no mobilitzats, estan vinculats a una activitat econòmica, o bé són edificis que no poden ser habitables per motius urbanístics.
- **Lladurs:** Disposa d'un total de 62 habitatges buits, 20 habitatges no mobilitzats, 2 habitatges en venda, 0 habitatges en lloguer, 0 habitatges en obres i 40 habitatges en ruïnes, en un parc total de 180 habitatges. Aquest municipi té un nombre elevat de ruïnes, que representa el 22,2% d'habitatges de tot el municipi, que juntament amb el 12,2% d'habitatges construïts buits, els habitatges buits representen el 34,4% d'habitatges de tot el municipi, essent una dada crítica.
- **Llobera:** Disposa d'un total de 24 habitatges buits, 15 habitatges no mobilitzats, 0 habitatges en venda, 1 habitatge en lloguer, 0 habitatges en obres i 8 habitatges en ruïnes, en un parc total de 98 habitatges. El 24,5% dels habitatges de tot el municipi són buits, amb un 16,3% d'habitatges construïts i un 8,2% d'habitatges en ruïnes. Llobera és un dels municipis amb menys habitatges buits de tota la comarca del Solsonès, amb un 4,7% dels habitatges buits comarcals.
- **Molsosa**
- **Navès**
- **Odèn:** Disposa d'un total de 89 habitatges buits, 9 habitatges no mobilitzats, 0 habitatges en venda, 1 habitatge en lloguer, 2 habitatges en obres i 8 habitatges en ruïnes, en un parc total de 230 habitatges. Una dada molt greu en aquest municipi és que el 38,7% dels habitatges de tot el municipi són buits. Els habitatges en ruïnes representen el 33,9% dels habitatges del municipi, mentre que els habitatges construïts el 4,8%. Una altra dada destacable d'aquest municipi és que disposa de diversos habitatges antics, situats al costat de l'habitatge principal, funcionant com a complement de l'habitatge.

- **Olius.** Disposa d'un total de 26 habitatges buits, 12 habitatges no mobilitzats, 2 habitatges en venda, 0 habitatges en lloguer, 0 habitatges en obres i 12 habitatges en ruïnes, en un parc total de 478 habitatges. Olius situa el parc d'habitatges buits al 5,4%, compostat pel 2,9% d'habitatges construïts i el 2,5% d'habitatges en ruïnes. Els valor en referència a la comarca també són molt positius, amb sols un 5,1% del parc d'habitatge buit comarcal.
- **Pinell:** Disposa d'un total de 72 habitatges buits, 39 habitatges no mobilitzats, 1 habitatge en venda, 0 habitatges en lloguer, 0 habitatges en obres i 32 habitatges en ruïnes, en un parc total de 156 habitatges. Una dada molt alarmant en aquest municipi és que el 46,2% dels habitatges de tot el municipi són buits. Els habitatges en ruïnes representen el 20,5% dels habitatges del municipi, mentre que els habitatges construïts el 25,6%. Pinell té el major percentatge d'habitatges buits construïts de tota la comarca, convertint-se en un lloc d'oportunitat.
- **Pinós:** Disposa d'un total de 54 habitatges buits, 31 habitatges no mobilitzats, 1 habitatge en venda, 0 habitatges en lloguer, 0 habitatges en obres i 22 habitatges en ruïnes, en un parc total de 212 habitatges. El 25,5% dels habitatges de tot el municipi són buits, amb un 15,1% d'habitatges construïts i un 10,4% d'habitatges en ruïnes. Diversos habitatges buits del municipi són recents, estaven habitats temporal i permanentment.
- **Riner**
- **Sant Llorenç de Morunys:** Disposa d'un total de 75 habitatges buits, 47 habitatges no mobilitzats, 20 habitatges en venda, 2 habitatges en lloguer, 6 habitatges en obres i 0 habitatges en ruïnes, en un parc total de 1256 habitatges. El 6,5% dels habitatges de tot el municipi són buits. Cal destacar que aquest municipi no té cap habitatge en ruïnes, i aproximadament el 30% dels habitatges buits s'estan mobilitzant, en venda o lloguer.
- **Solsona**

Un cop analitzats tots els municipis, hi ha diversos punts a destacar a nivell comarcal:

- El 0,24% dels habitatges de la comarca estan en lloguer, i el 90% es situen a Sant Llorenç de Morunys i a la Coma i la Pedra.
- El 1,5% dels habitatges de la comarca estan en venda, i el 85% es situen a Sant Llorenç de Morunys i a la Coma i la Pedra.
- El 7,1% dels habitatges de la comarca estan en ruïna, i el 30% es situen a Odèn.
- El 29% dels habitatges buits construïts es situen al municipi de Sant Llorenç de Morunys.
- Pinell té el major percentatge d'habitatges buits construïts de tota la comarca, el 25,6% del parc municipal, convertint-se en un lloc d'oportunitat.
- La Coma i la Pedra, Llobera i Olius són els municipis amb menys percentatge d'habitatges buits comarcals, al voltat del al 5%.
- Odèn, Clariana de Cardener, Lladurs i Pinell, tenen entre el 34% i el 47% d'habitatges buits en el municipi.

Cal remarcar la manca d'habitatges disponibles en règim de lloguer que poden portar a incrementar fortament el preu a causa de l'alta demanda i poca oferta.

3.3 Antiguitat dels habitatges amb indicis de desocupació

Una de les particularitats més determinants del parc vacant de la comarca del Solsonès és l'antiguitat dels seus edificis i les conseqüències que això comporta en referència a condicions d'habitabilitat, salubritat i accessibilitat.

Les dades de construcció dels habitatges buits són les que apareixen en el cadastre, i cal destacar que algunes d'elles són genèriques o aproximades, indiquen any 1800 o any 1900 per determinar una data, però no s'ajusten a la realitat. Molt probablement l'any de construcció real sigui anterior, del segle XVII o segle XVIII, la majoria de les masies que continuen en peu en la comarca daten d'aquests segles.

Un altre apunt, com a coneixedors de la comarca, és que les masies i nuclis antics de municipis que daten de l'any 1950 i anys posteriors, aquesta data faci esment a una rehabilitació o reforma integral.

Tot i així, les dades indiquen que entorn al 45% dels habitatges buits va ser construït abans del 1900. El 51% daten del segle XX, entre 1901 i 2000, accentuant la construcció durant la segona meitat de segle.

Es pot concloure que la gran majoria d'habitatges buits són de construcció antiga i els hi cal una rehabilitació integral o parcial per poder adequar-se i oferir les condicions mínimes de seguretat, accessibilitat i confort que requereix un habitatge.

ANY DE CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES BUITS									
Municipi	> 1600	1601-1700	1701 - 1800	1801 - 1900	1901 - 1950	1951 - 2000	2001 - 2022	No consta	Total habitatges buits construïts
Castellar de la Ribera	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Clariana de Cardener	1	1	3	3	5	7	1	1	22
la Coma i la Pedra	0	0	0	1	7	2	0	0	10
Guixers	0	0	5	3	0	4	0	4	16
Lladurs	0	1	2	9	5	3	0	2	22
Llobera	0	0	2	4	3	4	0	3	16
Molsosa	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Navès	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Odèn	0	0	0	1	5	3	0	2	11
Olius	0	0	0	4	0	10	0	0	14
Pinell	0	0	0	28	4	5	1	2	40
Pinós	0	1	5	2	10	12	1	1	32
Riner	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Sant Llorenç de Morunys	0	1	8	26	8	29	3	0	75
Solsona	-	-	-	-	-	-	-	-	0
TOTAL	1	4	25	81	47	79	6	15	258

3.4 Estat de conservació dels habitatges buits

L'estudi s'ha realitzat en tots els municipis del Solsonès que han acceptat participar en l'estudi, i s'han valorat tant els habitatges situats en Sòl No Urbanitzable com en Sòl Urbà Consolidat.

La comarca del Solsonès anomenada la comarca de les mil masies, té inventariades 713 masies en els Catàlegs de masies dels municipis, però hi ha 322 masies no inventariades que també s'han tingut en compte per l'estudi. S'han estudiat 1.035 masies, a falta de les masies dels municipis que no han participat (Castellar de la Ribera, Molsosa, Navès, Riner i Solsona), amb el que queda palès que la comarca fa honor al seu renom.

Pel que fa al Sòl Urbà Consolidat, és present en molts municipis en forma de nuclis de població o urbanitzacions. El 66% dels habitatges es concentren en aquests nuclis de població, i gairebé el 50% d'aquests habitatges es situen en el nucli de Sant Llorenç de Morunys (ja que la capital Solsonina no es té en compte en aquest estudi).

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA DEL PARC D'HABITATGES COMARCAL						
Municipi	SNU - Sòl No Urbanitzable		SUC - Sòl Urbà Consolidat		Habitatges en ruïna	Parc d'habitatge
	Masia inventariada	Disseminat no inventariat	Urbanització	Nucli de població		
Castellar de la Ribera	-	-	-	-	-	-
Clariana de Cardener	61	22	0	0	18	101
la Coma i la Pedra	68	42	689	140	11	950
Guixers	94	39	0	0	32	165
Lladurs	103	37	0	0	40	180
Llobera	72	12	0	6	8	98
Molsosa	-	-	-	-	-	-
Navès	-	-	-	-	-	-
Odèn	0	104	0	48	78	230
Olius	88	12	366	0	12	478
Pinell	92	4	0	28	32	156
Pinós	123	22	0	45	22	212
Riner	-	-	-	-	-	-
Sant Llorenç de Morunys	12	28	0	1216	0	1256
Solsona	-	-	-	-	-	-
TOTAL	713	322	1.055	1.483	253	3.826
	1.035		2.538			

La valoració de l'estat de conservació dels habitatges amb indicis de desocupació s'ha realitzat durant l'estudi de determinació de candidats de cada municipi, consultant els Catàlegs de masies i mitjançant visualització cartogràfica en fotoplànol. Finalment, s'ha verificat la informació de primera mà amb la col·laboració de cada Ajuntament.

NOMBRE D'HABITATGES VACANT SEGONS L'ESTAT DE CONSERVACIÓ						
Municipi	Aparentment bo	Cal reforma parcial	Cal reforma integral	En obres	Ruïna	Total habitatges buits
Castellar de la Ribera	-	-	-	-	-	-
Clariana de Cardener	13	2	6	1	18	40
la Coma i la Pedra	6	2	2	0	11	21
Guixers	3	2	10	1	32	48
Lladurs	18	0	4	0	40	62
Llobera	1	8	7	0	8	24
Molsosa	-	-	-	-	-	-
Navès	-	-	-	-	-	-
Odèn	1	2	6	2	78	89
Olius	10	2	2	0	12	26
Pinell	20	14	6	0	32	72
Pinós	12	2	18	0	22	54
Riner	-	-	-	-	-	-
Sant Llorenç de Morunys	16	15	38	6	0	75
Solsona	-	-	-	-	-	-
TOTAL	100	49	99	10	253	511

En la taula anterior, cal destacar que el 49% dels habitatges buits estan classificats com a ruïna, ja que no tenen teulada o façanes, o bé són sols una filera de pedres que emplacen un antic habitatge avui dia emboscats per la vegetació. En aquests habitatges hi cal una reconstrucció pràcticament integral, projectant i construint l'habitatge cenyint-se amb una normativa urbanística estricta i les dificultats que això representa.

Un 20% dels habitatges requereixen de reforma integral, amb intervenció estructural de l'edifici.

Un 9% dels habitatges buits podria ser mobilitzat amb una petita reforma parcial en l'interior, amb el que s'habilitarien prop d'una cinquantena d'habitatges. Pinell i Sant Llorenç de Morunys disposen del 50% d'aquests habitatges.

Per altra banda, el 20% dels habitatges aparentment estan en bon estat, i amb una readequació mínima es poden reactivar de forma senzilla. La majoria d'aquets habitatges estan situats a Lladurs i Pinell, esdevenint emplaçaments d'oportunitat.

Sols un 2% dels habitatges buits esta actualment en obres, amb el que un cop finalitzades esdevindrà un habitatge ocupat o bé mobilitzat (lloguer o venda).

Per això, s'ha classificat l'estat de conservació segons quatre categories, en funció d'una inversió inicial orientativa que s'ha valorat:

1. APARENTMENT BO

Habitatges aparentment sense patologies, on s'intueix un manteniment de l'immoble tant d'elements exteriors com interiors, en els quals la reactivació seria relativament senzilla, amb intervencions de readequació mínimes (obres menors sense intervenció estructural ni instal·lacions):

- Inversió inicial per a la reactivació valorada en 100€ / m²

2. CAL REFORMA PARCIAL

Habitatges amb algunes patologies però que no indiquen símptomes de deteriorament important. Per exemple, es consideren en aquesta categoria les reformes de redistribució interior, adequació d'instal·lacions i serveis, renovació de fusteries exteriors, etc. sense necessitat de realitzar intervencions estructurals de gran envergadura.

- Inversió inicial per a la reactivació valorada en 750€ / m²

3. CAL REFORMA INTEGRAL

Edificis amb patologies estructurals importants, amb afectacions de deteriorament importants en els quals es valora la necessitat de consolidar estructuralment l'edifici o immoble, amb una rehabilitació integral que asseguri unes condicions de seguretat estructural mínimes.

- Inversió inicial per a la reactivació valorada en 1250€ / m²

4. RUÏNA

Habitatges sense l'envolvent principal de l'edifici, coberta i/o façanes, amb afectacions irreversibles en l'estructura de l'edifici o immoble. Cal reconstruir l'habitatge en gairebé la seva totalitat, amb intervencions estructurals que assegurin les condicions de seguretat mínimes.

- Inversió inicial per a la reactivació valorada en 1500€ / m²

3.5 Concentració del parc vacant

Per realitzar les següents estadístiques, només es tindran en compte habitatges buits identificats com a no mobilitzats, en venda i/o lloguer i obres aturades.

Tal i com mostra la taula, els habitatges buits de la comarca del Solsonès es distribueixen de la següent manera. El 80% del parc vacant es troba en Sòl No Urbanitzable(SNU), en masies disseminades del territori. Els habitatges buits situats en urbanitzacions suposen menys del 1%, de manera que les urbanitzacions estan pràcticament totes ocupades. I pel que fa als nuclis de població, hi trobem el 19% dels habitatges buits, el 77% d'aquests es situen al nucli de Sant Llorenç de Morunys.

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA DELS HABITATGES BUITS				
Municipi	Sòl No Urbanitzable	Sòl Urbà Consolidat		Total habitatges buits
	Masia	Urbanització	Nucli de població	
Castellar de la Ribera	-	-	-	-
Clariana de Cardener	39	0	1	40
la Coma i la Pedra	21	0	0	21
Guixers	48	0	0	48
Lladurs	62	0	0	62
Llobera	24	0	0	24
Molsosa	-	-	-	-
Navès	-	-	-	-
Odèn	82	0	7	89
Olius	22	4	0	26
Pinell	65	0	7	72
Pinós	47	0	7	54
Riner	-	-	-	-
Sant Llorenç de Morunys	0	0	75	75
Solsona	-	-	-	-
TOTAL	410	4	97	511

En la línia de l'apartat anterior, s'observa que les masies disseminades és on s'ubiquen la majoria d'habitatges buits. L'alt cost que suposa la inversió inicial per rehabilitar i readequar aquests habitatges envers el guany que s'obté un cop es lloguen esdevé el principal rebuig de la part propietària per a la reactivació del parc vacant en aquest àmbit.

La majoria d'habitatges amb indicis de desocupació en nuclis de població i urbanitzacions, s'estimen en un millor estat de conservació i una connexió amb serveis més senzilla, en el que la inversió inicial per poder-los reactivar no esdevé un factor tant elevat.

Que el 80% del parc d'habitatge vacant es localitzi en masies disseminades és una dada significativa.

CONSIDERACIONS SOBRE LA CLAU SNU - MASIES

En aquest apartat es pretén descriure com són els habitatges disseminats, els de major influència en el parc vacant, amb la finalitat d'intentar-ne detectar els motius de la desocupació.

DEBILITATS I AMENACES DELS HABITATGES EN SNU

- Mancances de serveis de connexió bàsics (llum, aigua, xarxa de sanejament, internet)
- Mancances en les connexions viàries amb els nuclis de població.
- Mobilitat limitada, dependència de vehicles.
- Habitatges situats lluny del comerç i els serveis urbans.
- Normativa urbanística específica més restrictiva.
- Aprofitament del valor estètic i patrimonial per reconvertir habitatges en ús turístic.
- Mal estat de conservació dels edificis a causa de la seva antiguitat i baix manteniment.
- Alt cost econòmic per mantenir i consolidar les edificacions existents.
- Alt cost econòmic per rehabilitació les edificacions existents en habitatges de qualitat.

OPORTUNITATS I FORTALESES

- Habitatges de grans dimensions amb molta superfície construïda.
- Entorn de gran riquesa natural.
- Entorn de gran riquesa patrimonial i arquitectònica.
- Habitatges vinculats al territori (agricultura, ramaderia i gestió forestal).
- Entorn saludable: poca contaminació acústica, nul·la contaminació lumínica, pocs vehicles, ..
- Habitatges de 4 façanes amb gran aprofitament de l'asolellament.
- Tipologia edificatòria admet amb facilitat les condicions d'habitabilitat i accessibilitat mínimes.
- Habitatges d'arquitectura vernacular (aprofitament d'energies passives i recursos naturals)
- Fomenta de models de vida saludable (caminades, horticultura, alimentació estacional i ecològica)

3.6 Règim de tinença del parc vacant

Pel que fa a la distribució de la propietat del parc vacant segons règim de tinença, els 258 habitatges buits construïts es distribueixen en un total de 195 propietari/es.

HABITATGES BUITS CONSTRUÏTS SEGONS TITULARITAT				
Règim de tinença	Nombre de titulars		Nombre d'habitatges buits	
Particulars	168	86%	217	84%
Promocions immobiliàries privades	10	5%	12	5%
Promocions immobiliàries públiques	0	0%	0	0%
Constructores	0	0%	0	0%
Empreses	8	4%	8	3%
Entitat financera	0	0%	0	0%
Entitat religiosa	2	1%	6	2%
Organisme Públic	6	3%	11	4%
Associacions	1	1%	4	2%
TOTAL	195		258	

La gran majoria dels titulars (86%) són persones físiques que en total disposen del 84% dels habitatges buits detectats.

No obstant, 5% dels titulars són societats d'inversió immobiliàries privades que concentren del 5% del parc vacant existent.

Per altra banda, les empreses privades i els organismes públics (Ajuntaments municipals, ACA, ...) posseeixen el 4% i el 3% de titularitats respectivament, i concentren el 3% i el 4% del parc buit de la comarca.

Una altra dada interessant, és la distribució de la propietat dels habitatges buits construïts, on es determina el nombre d'habitatges buits que disposa cada tipus de propietari:

DISTRIBUCIÓ DE LA PROPIETAT DELS HABITATGES BUITS CONSTRUÏTS						
Règim de tinença	1	2	3	4	5	> 5
Particulars	148	14	4	6	1	-
Promocions immobiliàries privades	9	-	1	-	-	-
Empreses	8	-	-	-	-	-
Entitat religiosa	2	-	-	1	-	-
Organisme Públic	2	3	1	-	-	-
Associacions	-	-	-	1	-	-
TOTAL	169	17	6	8	1	0

Si es comparen les dues taules anteriors, es pot determinar que un 58% del parc vacant de la comarca del Solsonès és titularitat de persones físiques que tenen només un habitatge buit (148 persones físiques).

El 27% del parc vacant de la comarca també és de titularitat de persones físiques que tenen dos o més habitatges buits.

El 15% restant és de titularitat diversa, entitats de promoció immobiliària privada, empreses privades, entitats religioses, Organismes públics i Associacions, que disposen a disposició d'un total de 41 habitatges amb indicis de desocupació.

Una dada a tenir en compte, és que en parc d'habitatge buits no hi trobem cap propietat d'una promotora immobiliària pública, cap empresa constructora ni cap entitat financera.

Aprofundint en la distribució de la propietat del parc vacant, s'observa com el 65% dels habitatges buits pertanyen a 168 propietaris diferents, i aquests tan sols tenen un sol habitatge buit. Això significa que la minoria d'habitatges buits (el 35%) són de titulars múltiples (que posseeixen 2 o més habitatges buits), pel que resulta complicada la intervenció directa de polítiques efectives a curt termini.

Per altra banda, també s'ha analitzat el règim de tinença dels habitatges buits construïts per municipis:

RÈGIM DE TINEÇA DELS HABITATGES BUITS CONSTRUÏTS							
Municipi	Particulars	Promoció immobiliària privada	Empreses	Entitat religiosa	Organisme Públic	Associacions	Total habitatges buits
Castellar de la Ribera	-	-	-	-	-	-	-
Clariana de Cardener	18	1	0	1	2	0	22
la Coma i la Pedra	7	0	3	0	0	0	10
Guixers	15	1	0	0	0	0	16
Lladurs	19	0	2	0	1	0	22
Llobera	13	1	0	1	1	0	16
Molsosa	-	-	-	-	-	-	-
Navès	-	-	-	-	-	-	-
Odèn	10	0	0	0	1	0	11
Olius	8	4	0	0	2	0	14
Pinell	37	1	0	0	2	0	40
Pinós	32	0	0	0	0	0	32
Riner	-	-	-	-	-	-	-
Sant Llorenç de Morunys	58	4	3	4	2	4	75
Solsona	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	217	12	8	6	11	4	258

Tal i com es mostra a la taula anterior, Sant Llorenç de Morunys és el municipi que té més diversitat de tenidors, tot i així, el 77% dels propietaris són particulars.

En el municipi de Pinós, el 100% d'habitatges buits es situa en mans de propietaris particulars.

La majoria de municipis de la comarca disposen d'un o més habitatges buits en que el règim de tinença és un organisme Públic (Ajuntament, ACA, ..). Aquests són Clariana de Cardener, Lladurs, Llobera, Odèn, Olius, Pinell i Sant Llorenç de Morunys. Hi ha un total de **11 habitatges on la intervenció amb polítiques d'habitatge podria ser immediata.**

3.7 Grans tenidors

Segons els criteris del *Decret Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge*; es consideren grans tenidors aquells propietaris físics que disposen de més de 15 habitatges i aquells propietaris jurídics que disposen de més de 10 habitatges.

Aspectes a tenir en compte del Decret Llei 1/2022:

LLOGUER SOCIAL

Imposa als grans tenidors d'habitatges l'obligació d'oferir un lloguer social a famílies sense alternativa habitacional i que estiguin en risc d'exclusió residencial abans d'interposar qualsevol demanda d'execució hipotecària o de desnonament per impagament. També fa extensiva aquesta obligació (a través d'una nova disposició addicional) als grans tenidors abans d'interposar l'acció de desnonament per venciment de la durada màxima del contracte, durant el període de cinc anys en cas que el gran tenidor sigui una persona física, set anys en cas de persona jurídica i dotze anys en cas de bancs o fons d'inversió.

Imposa el lloguer social per a aquelles famílies que hagin ocupat pisos de bancs o fons d'inversió, abans de l'1 de juny del 2021, ja sigui perquè van quedar sense títol habilitant després d'un procés d'execució hipotecària o d'una demanda de desnonament.

DEFINICIÓ DE GRAN TENIDOR D'HABITATGE

Introdueix una nova definició de gran tenidor d'habitatges incloent aquelles persones jurídiques (empreses) que per si soles o a través d'un grup d'empreses posseeixin més de 10 habitatges (abans eren 15), per adequar-ho a la definició de gran tenidor que estableix la normativa estatal.

REGISTRE DE GRANS TENIDORS

Una altra novetat és l'elaboració d'un Registre on s'inscriuran les persones jurídiques que siguin grans tenidors d'habitatges que dependrà de l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat. El termini per inscriure's és d'un mes des de l'entrada en vigor de la Llei.

HABITATGE BUIT

La norma defineix l'habitatge buit com aquell habitatge o edifici d'habitatges que romanguin desocupats de manera permanent i injustificada durant un període de més de dos anys.

Es considera que l'habitatge buit incompleix la funció social de la propietat i atorga poders a l'administració per adoptar mesures d'execució forçosa, i en alguns casos d'expropiació, quan el propietari no hagi complert el requeriment de l'administració per ocupar-lo.

S'han analitzat totes les dades dels municipis participants en l'estudi i s'hi ha pogut afegir les dades del municipi de Solsona. Aquesta casuística la compleixen **12 grans propietaris** distribuïts segons règim de tinença de la següent manera:

DISTRIBUCIÓ DE GRANS TENIDORS					
Règim de tinença	Nombre de grans tenidors		Nombre d'habitatges en propietat		Dels quals estan buits
Particulars	3	25%	52	21%	0
Promocions immobiliàries privades	5	42%	124	49%	0
Promocions immobiliàries públiques	0	0%	0	0%	0
Constructores	0	0%	0	0%	0
Empreses	0	0%	0	0%	0
Entitat financera	1	8%	10	4%	0
Entitat religiosa	1	8%	36	14%	0
Organisme Públic	1	8%	10	4%	1
Associacions	1	8%	21	8%	0
TOTAL	12	100%	253	100%	1

Aquests 12 grans propietaris disposen del 6% del parc d'habitatge de la comarca del Solsonès, amb un valor cadastral total de 31.011.284,17€ (dades de 2022).

- Hi ha un total de 253 habitatges pertanyents a grans tenidors, coincidint amb el mateix nombre d'habitatges en ruïna, també 253, en tota la comarca.
- Cal fer especial èmfasi a la gran quantitat de promocions immobiliàries privades que existeixen a la comarca, aquestes disposen de 124 habitatges, que representen el 3% dels habitatges comarcals.
- Així com els grans tenidors particulars, 3 persones físiques disposen d'un total de 52 habitatges.
- Cal valorar molt positivament que dels 253 habitatges pertanyents a grans tenidors, solament 1 habitatge està buit, i pertany a un Organisme Públic.

4 ESTUDI D'ALTRES SITUACIONS

4.1 Establiments de turisme rural

Concepte i consideració d'habitatge amb ús turístic

Segons el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya:

“Són aquells habitatges el propietari dels quals els cedeix a tercers, per un període màxim de 31 dies, dues o més vegades l'any a canvi d'un preu. Les empreses o professionals que els lloguen estan obligats a comunicar el seu ús turístic a l'ajuntament del municipi on estiguin ubicats. L'ajuntament els inscriurà d'ofici en el Registre de Turisme de Catalunya (RTC)”

Els habitatges d'ús turístic tenen la consideració d'empreses turístiques d'allotjament, i requereixen la corresponent declaració responsable de compliment dels requisits exigits per la normativa vigent. D'aquesta manera, es garanteix una qualitat mínima exigible, i s'equiparen a la resta d'allotjaments turístics que necessiten dels permisos o llicències pertinents per desenvolupar la seva activitat.

El títol habilitant per a l'exercici de l'activitat d'habitatge d'ús turístic l'atorga l'Ajuntament de cada municipi, i per sol·licitar la llicència es demanen els requisits següents:

- Disposar de cèdula d'habitabilitat vigent
- Disposar de certificat d'eficiència energètica
- Acreditar el règim de propietat de l'immoble (per evitar subarrendaments)

A la comarca del Solsonès s'han identificat un total de 186 llicències d'activitat turística, si considerem que cada llicència correspon a un habitatge (afirmació que no és 100% correcta) apuntariem que un **5% del parc d'habitatges total es destina al turisme**.

ESTABLIMENTS DE TURISME RURAL			
Municipi	Parc d'habitatge municipal	Llicències d'activitat turística	% habitatge turístic respecte parc municipal
Castellar de la Ribera	-	-	-
Clarà de Cardener	101	7	7%
la Coma i la Pedra	950	31	3%
Guixers	165	11	7%
Lladurs	180	34	19%
Llobera	98	3	3%
Molsosa	-	-	-
Navès	-	-	-
Odèn	230	31	13%
Olius	478	9	2%
Pinell	156	8	5%
Pinós	212	10	5%
Riner	-	-	-
Sant Llorenç de Morunys	1256	42	3%
Solsona	-	-	-
TOTAL	3.826	186	5%

Aquestes dades són molt alarmants, sobretot en els municipis com Lladurs que destina un 19% del parc d'habitatge a turisme i Odèn, que en destina un 13%.

Per tenir una referència, una ciutat turística com Sitges ha creat una Ordenança reguladora dels habitatges turístics limitada al 10%.

Cal posar en valor, d'una banda, l'oferta controlada d'aquest tipus d'habitatges per potenciar el sector turístic, però també cal tenir en compte que poden representar una hipotètica amenaça en l'àmbit de polítiques socials d'habitatge. Són una opció econòmicament més rentable que els habitatges convencionals, incrementen el preu del parc d'habitatges i propicien reticències als lloguers permanents.

S'han estudiat les diferents tipologies d'establiments de turisme rurals que ofereix cada municipi:

ESTABLIMENTS DE TURISME RURAL												
Municipi	Albergs		Càmping		Casa Colònies		Hotels		Turisme rural		TOTAL	
	Llicències	llits	Llicències	llits	Llicències	llits	Llicències	llits	Llicències	llits	Llicències	llits
Castellar de la Ribera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Clariana de Cardener	0	0	0	0	0	0	1	23	6	36	7	59
la Coma i la Pedra	2	246	0	0	0	0	5	214	24	192	31	652
Guixers	0	0	0	0	0	0	1	20	10	64	11	84
Lladurs	0	0	0	0	1	60	4	86	29	247	34	393
Llobera	0	0	0	0	0	0	0	0	3	44	3	44
Molsosa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Navès	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odèn	0	0	1	234	0	0	2	40	28	152	31	426
Olius	0	0	0	0	0	0	1	11	8	80	9	91
Pinell	0	0	0	0	0	0	0	0	8	74	8	74
Pinós	0	0	0	0	0	0	0	0	8	100	8	100
Riner	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
St Llorenç de Morunys	1	50	1	600	0	0	3	92	37	167	42	909
Solsona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3	296	2	834	1	60	17	486	161	1.156	184	2.832

Del resultat de les dues taules anteriors, hi ha diversos punts a destacar:

- El 5% del parc comarcal es destina a turisme, amb un total de 186 llicències d'activitat turística.
- Tot i la diversitat d'establiments, el 87% de llicències turístiques pertanyen masies de turisme rural.
- El conjunt dels municipis de la comarca pot oferir un total de 2.832 places per pernoctar.
- Els municipis amb més capacitat d'allotjament són Sant Llorenç de Morunys i la Coma i la Pedra, amb 909 i 652 places.
- Lladurs i Odèn destinen el 19% i el 13% del parc municipal d'habitatges al turisme.
- La Coma i la Pedra, Llobera, Olius i Sant Llorenç de Morunys, destinen del 3% o menys del seu parc d'habitatge a habitatges turístics.

5 CONCLUSIONS

Havent analitzat i diagnosticat el parc d'habitatges del Solsonès, s'han detectat diferents casuístiques importants a destacar pròpies de la comarca que ajudaran a avaluar i afrontar les noves polítiques d'habitatge:

Sobre les dinàmiques d'habitatge al Solsonès

- Solsonès gairebé ha doblat el nombre d'habitatges censats els darrers 40 anys. Actualment consta de prop de 8.600 habitatges, mentre que el 1981 tan sols n'hi havia 4.800. El creixement, doncs, és sostingut.
- El preu del lloguer actual és molt variable segons el municipi, a Solsona ronda els 380€/mes i a la Coma i la Pedra els 620€/mes, tot i així, és molt inferior a la mitjana catalana (780€/mes).
- La demanda d'habitatge de lloguer assequible és molt superior a l'oferta disponible. Actualment només hi ha NOU habitatges en lloguer disponible publicitats a les xarxes i a les immobiliàries locals.
- Pel que fa a la tinença d'habitatge de la comarca, prop del 65% dels habitatges principals són de propietat mentre que el 25% estan llogats. La resta (10%) corresponen a altres règims de tinença (masoveria, cessió...).
- S'han detectat 12 grans tenidors que disposen del 6% del parc d'habitatge total de la comarca. La resta (94%), pertanyen a petits tenidors, la majoria persones físiques.

Sobre el parc vacant al Solsonès

El parc d'habitatge amb indicis de desocupació té força particularitats en comparació amb altres municipis de Catalunya:

DADES GENERALS

- El parc d'habitatge buit al municipi es situa en 511 habitatges, que significa un 13% del parc d'habitatge principal.
- D'aquests 511 habitatges podem considerar que 4 es troben en procés de mobilització ja que s'hi estan executant obres de reforma. 56 habitatges es troben actualment en venda i només 9 en lloguer. 253 habitatges es troben en situació de ruïna i 216 habitatges no estan mobilitzats.

UBICACIÓ DELS HABITATGES BUITS

- Els habitatges buits queden repartits en els 10 municipis participants en l'estudi, 40 a Clariana de Cardener, 21 a la Coma i la Pedra, 48 a Guixers, 62 a Lladurs, 24 a Llobera, 89 a Odèn, 26 a Olius, 72 a Pinell, 54 a Pinós i 75 a Sant Llorenç de Morunys.
- Pinell té més del 46% del seu parc d'habitatge municipal buit, és el municipi amb més percentatge de la comarca, acompanyat per Odèn amb un 38% i Lladurs amb un 34%.
- La major part dels habitatges buits comarcals es situa a Sant Llorenç de Morunys.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES BUITS

- En conseqüència a l'afluència d'habitatges buits el parc vacant d'habitatge al Solsonès es troba força envellit i requereix majoritàriament inversions inicials per a la seva reactivació. Un 78% dels habitatges amb indicis de desocupació presenten un mal estat de conservació (cal reforma parcial, integral o ruïna).
- No obstant, el 19% presenta un bon estat de conservació i es podrien mobilitzar amb certa facilitat.
- Només en un 2% dels casos la reactivació dels habitatges podria ser immediata, ja que actualment es troben en obres. Per tant previsiblement hi haurà la possibilitat a la seva mobilització i ús en un termini més curt de temps.

DISTRIBUICIÓ DEL PARC VACANT

- La fragmentació o concentració de la titularitat de l'habitatge buit és un factor rellevant a l'hora d'establir els mecanismes a través dels quals els Ajuntaments o el Consell Comarcal pot interpel·lar els propietaris per a impulsar-ne la seva mobilització cap a habitatge assequible.
- La presència significativa d'habitatge buit -a més a més de suposar un ús anòmal de l'habitatge- pot generar disfuncions en les comunitats de veïns i, en aquells casos en que la finca està totalment buida, pot comportar problemes de manteniment i deteriorament de l'edifici, entre d'altres. En aquest sentit, el parc vacant del Solsonès es troba força ubicat en masies disseminades, mentre que els nuclis de població es mostren més ocupats.
- Un 80% del parc d'habitatge vacant es localitza en masies disseminades.

RÈGIM DE TINENÇA DEL PARC VACANT

- El règim de tinença majoritari (85%) del parc vacant és de titularitat privada i la major part correspon a petits propietaris, pel que es diversifiquen les possibles actuacions en matèria de política residencial.
- No obstant, el 5% dels titulars són societats d'inversió, que concentren el 5% del parc vacant existent.
- El 58% del parc vacant de la comarca del Solsonès és de persones físiques que tenen només un habitatge buit.
- També cal remarcar que els grans tenidors són responsables del 6% del parc d'habitatge vacant de la comarca (253 habitatges). D'aquests, el 49% corresponen a promocions immobiliàries, el 21% a particulars, el 14% a entitats religioses, el 8% a associacions, el 4% a entitats financeres i 4% a organismes públics.

Sobre altres situacions

HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

S'han identificat 186 llicències d'activitats turístiques concedides al Solsonès, que ocupen el 5% del parc d'habitatge municipal.

Determinats municipis de la comarca destinen un 19% i el 13% del parc municipal d'habitatges al turisme, com Lladurs i Odèn.

En aquest sentit, en comparació amb altres ciutats catalanes, hi ha municipis que estan molt per damunt dels valors habituals de turisme. Tot i que cal diferenciar el turisme en una ciutat i el turisme rural, també s'han de valorar els inconvenients que pot generar el turisme a la vida dels qui habiten el municipi.

Cal recordar, que un creixement d'aquest tipus d'habitatges pot representar una amenaça en l'àmbit de polítiques socials d'habitatge. Són una opció econòmicament més rentable que els habitatges convencionals, incrementen el preu del parc d'habitatges i propicien reticències als lloguers permanents.

Altres motius pels quals seria necessari regularitzar el turisme a nivell de comarca, és per la reducció d'infraestructures que es generen així com els buits territorials que causen. La rendibilitat del turisme rural, ha propiciat l'augment del confort dels usuaris, reconvertint coberts agrícoles, palleres i altres elements propis del sector agrari en espais d'esbarjo. La transformació d'aquests espais no ajuda a mantenir l'agricultura en el territori.

Tanmateix, en casuística de masies de turisme rural properes les unes amb les altres, generen un buit territorial on no hi ha habitants vinculats al territori, fet que pot ser molt greu en casos d'incendis cada cop més reiterats, en casos de cooperació veïnal i de necessitats agràries habituals en el món de la pagesia.

Per aquest motiu, cal recolzar el model de turisme rural en el seu format inicial, on l'usuari i el propietari conviuen en la mateixa masia, evitant així buits territorials i podent gaudir de la renda extra que aporta el turista i suplementa la renda agrària o ramadera, fent partícip també a l'usuari d'aquestes tasques.

Sobre les necessitats d'habitatge a la comarca

Dificultat d'accés a l'habitatge

Els darrers anys s'ha fet palès l'augment de les dificultats d'accés a l'habitatge al municipi per part de moltes llars. Els preus de lloguer han anat augmentant i s'ha anat reduint l'oferta d'habitatges, fruit d'una menor mobilitat de les persones llogateres ha estat força determinant.

Oferta limitada d'habitatge de lloguer assequible

S'apunta la necessitat d'ampliar l'oferta d'habitatge de lloguer assequible a la comarca, per poder donar resposta a les diferents necessitats i a l'alta demanda identificada.

Registre de les necessitats d'habitatge assequible

De cara a millorar les polítiques públiques en matèria d'habitatge és important disposar de registres de dades actualitzats que permetin caracteritzar i quantificar les necessitats d'habitatge assequible i d'emergència a la comarca, i d'aquesta manera poder fixar objectius i millorar les actuacions en aquest camp.

Necessitats segons tipologia edificatòria

Segons els estudis realitzats, s'ha pogut determinar que les necessitats dels nuclis de població i de les masies disseminades tenen unes realitats molt diferents. Per tant, caldria especificar diferents estratègies d'actuació que donin resposta a les diferents tipologies.

Pel que fa a les masies, es disposa d'un habitatge d'una superfície construïda sobredimensionada pel model estàndard de família actual. Per aquest motiu, caldria flexibilitzar les divisions horitzontals per permetre la convivència entre generacions de la mateixa família o altres familiars o treballadors en la mateixa finca, generant la privacitat entre nuclis familiars que sol·licita la societat avui en dia.

Diferents necessitats d'habitatge assequible

En aquest sentit, es distingeixen tres vies força diferenciades de necessitat d'habitatge al Solsonès, que podrien respondre a diferents estratègies d'actuació en matèria d'habitatge en funció de l'estat de conservació i la possibilitat d'accés immediat al parc vacant:

CURT TERMINI

Primerament és prioritari poder disposar d'allotjament per les persones en risc d'exclusió residencial que es troben en situacions de vulnerabilitat i d'emergència econòmica, que necessiten un reallotjament imminent, que manifesten dificultats d'accés a l'habitatge de lloguer per la via convencional, per casuístiques com:

- Unitats familiars econòmicament vulnerables
- Persones soles econòmicament vulnerables
- Unitats monoparentals amb infants, sense ingressos o amb ingressos inferiors a 600€ / mensuals
- Víctimes de violència de gènere
- Víctimes de desnonaments

CURT-MITJÀ TERMINI

En segon lloc es determina un segon esglaó en matèria d'inserció a l'habitatge, en aquest cas per persones sense risc d'exclusió residencial:

- Joves amb voluntat d'emancipació
- Creació de nous nuclis familiars
- Canvi d'habitatge per causes laborals
- Canvi d'habitatge per conciliació o cures familiars

MITJÀ-LLARG TERMINI

Per últim, també s'identifica una demanda habitacional sostinguda però que no requereixen d'una inserció urgent a un habitatge assequible. En aquests casos, es podrien considerar polítiques d'habitatge a mitjà/llarg termini que anessin de la mà amb un foment responsable de la rehabilitació, conservació i millora del parc existent i del patrimoni del Solsonès, potenciant estratègies com:

- Masoveria urbana
- Cessions d'ús
- Cooperatives d'habitatge
- Facilitat de normativa urbanística
- Facilitat de divisió horitzontal de masies

Les oportunitats vinculades a la mobilització del parc vacant

El parc vacant a la comarca representa un percentatge prou significatiu respecte el total d'habitatge principal comarcal que pot donar resposta a les necessitats d'habitatge actuals i a la seva mobilització cap a habitatge assequible.

Cal destacar, però, que en força casos es tracta d'habitatges que cal rehabilitar o reconstruir i que per tant es podria atendre part de la demanda d'habitatge assequible a mig o llarg termini.

La mobilització del parc vacant amb deficiències de conservació podria representar, alhora, una millora del parc edificat del Solsonès i, de retruc, evitar la decadència d'aquells espais més vulnerables en el territori.

Així com poder mobilitzar habitatges vinculats al territori, on gent amb iniciatives i projectes d'agricultura, ramaderia o gestió forestal pogués incorporar-se a la comarca i participar del territori.

Sobre els recursos en matèria d'habitatge

- La creació d'una Borsa d'habitatge Comarcal seria un instrument molt útil per facilitar l'accés a l'habitatge a persones. La millora dels incentius que podria oferir aquesta Borsa d'habitatge Comarcal podria ajudar a incrementar la mobilització del parc vacant i la captació més habitatges buits.
- La millora o impuls de nous instruments per a la mobilització del parc d'habitatge pot requerir de recursos humans i d'econòmics addicionals.
- La disposició d'unes ordenances específiques relacionades amb els habitatges buits, així com unes ordenances sobre el deure de conservació, poden contribuir a l'ampliació del parc d'habitatge assequible a la comarca.
- És important constatar el fet que l'impuls de les polítiques d'habitatge implica àrees diferents: principalment habitatge, serveis socials i urbanisme. En aquest sentit, la coordinació i acció conjunta d'aquestes tres àrees és clau per tal de potenciar l'acció municipal en aquest camp.
- La dinàmica del mercat de l'habitatge i el mercat turístic són factors que poden anar en contra la mobilització del parc d'habitatge vacant cap a habitatge assequible.
- L'impuls d'instruments o polítiques que permetin la seva regulació i control públic poden ser fonamentals de cara a garantir el dret a l'habitatge per part de la població.

6 PROPOSTES I ESTRATÈGIES D'ACTUACIÓ

6.1 Com activar els habitatges buits?

Els habitatges buits dels nostres municipis són alhora un problema i una oportunitat.

Tenir habitatges en desús genera un procés de **degradació** que fa cada vegada més costoses les obres de rehabilitació i alhora es degrada l'entorn on es situen. Com més habitatge buit es genera menys habitatges disponibles estan al servei de la ciutadania i per tant en dificulta l'accés a l'habitatge.

Activar els habitatges buits pot ajudar a la creació d'habitatge assequible amb l'aplicació de nous models d'accés a l'habitatge com la *Masoveria urbana* o les *Cooperatives en cessió d'ús*. També podem activar habitatges amb la cessió a una *borsa d'habitatge social* o a través d'entitats socials.

Per tal d'aconseguir activar els habitatges buits dels municipis es poden dur a terme diferents tasques:

- **Conèixer i planificar**
- **Crear eines i actuar**
- **Difondre i formar**
- **Sancionar i/o Bonificar**

✓ CONEIXER I PLANIFICAR

Per tal de **CONÈIXER I PLANIFICAR** caldrà dotar-nos dels coneixements i l'estratègia necessària per a tenir una visió global de les problemàtiques específiques de cada municipi. És recomanable redactar un pla local d'habitatge que ubiqüi els problemes i potencialitats dels municipis i del conjunt de la comarca, així com un cens d'habitatges buits, que dimensioni la problemàtica i detecti els entorns més afectats.

✓ CREAR EINES I ACTUAR

Pel que fa a la capacitat d'**ACTUAR**, hem de generar les eines necessàries. Podem impulsar nous models d'accés a l'habitatge, com la **masoveria urbana*** o les **cooperatives de cessió d'ús***. Aquests models potencien l'ús de l'habitatge per sobre del seu valor com a possessió i faciliten els processos col·lectius. Podem potenciar i implementar equips de **captació d'habitatge buit** per tal que la propietat els cedeixi als Ajuntaments o a entitats socials, per destinar-los a habitatge assequible... Podem establir acords amb entitats financeres per a què cedeixin els habitatges buits.

✓ SANCIONAR I/O BONIFICAR

Finalment, la **SANCIÓ** és important pel seu valor com a element de pressió cap a la propietat. Disposem d'un marc legal que permet sancionar a la propietat si no compleix amb el seu deure de manteniment i conservació i, si tot i l'oferiment de mecanismes d'activació, manté els seus habitatges buits.

Una tipologia de sanció o obligatorietat dirigida als grans tenidors, és la imposició d'oferir un lloguer social a famílies sense alternativa habitacional i que estiguin en risc d'exclusió residencial abans d'interposar qualsevol demanda d'execució hipotecària o de desnonament per impagament

✓ DIFONDRE I FORMAR

Transversal a tot el procés d'activació d'habitatges buits és molt important **DIVULGAR** la problemàtica i les propostes existents i formar al personal tècnic responsable d'aplicar-les, per tal d'iniciar un procés de canvi cap a la percepció de l'habitatge com un bé d'ús.

6.2 Estratègies d'actuació

A continuació es descriuen algunes de les estratègies amb caràcter general que poden ajudar a mobilitzar i impulsar el parc residencial vacant:

1. MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT PRIVAT I CREACIÓ DE LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE:

- Estudi del parc vacant del municipi.
- Modificacions de planejament per generar habitatge assequible i mantenir ús habitatge.
- Modificació de la normativa urbanística per facilitar els tràmits per la rehabilitació dels habitatges.
- Creació d'una Borsa d'Habitatge Comarcal.
- Impuls de la Borsa de mediació.
- Potenciació de la transformació d'edificis o habitatges turístics en habitatges familiars.
- Facilitar les divisions horitzontals en masies de grans dimensions.
- Impulsar el model inicial de turisme rural, on usuari i propietari conviuen en el mateix habitatge.

2. SUPORT AL PAGAMENT DE L'HABITATGE

- Suport comarcal i municipal a l'accés a l'habitatge.
- Difusió i suport a la gestió dels ajuts al lloguer i la hipoteca de Generalitat i Estat.
- Suport comarcal i municipal al manteniment de l'habitatge.
- Reforç de l'assessorament relatiu a millora energètica i pobresa energètica.

3. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I DE LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT

- Estudi per a la detecció d'habitatges en estat deficient.
- Creació d'assessorament tècnic en una Oficina Local d'Habitatge.
- Suport comarcal i municipal a la rehabilitació.
- Acompanyament a les comunitats amb necessitats de millora dels habitatges.
- Impuls de la millora de l'accessibilitat i habitabilitat.
- Foment de la masoveria urbana, cessions d'ús o altres sistemes.
- Sensibilització per al foment de la rehabilitació i la rehabilitació energètica.

4. POSSIBLES INCENTIUS PER A LA CAPTACIÓ

- Bonificació en l'Impost de Béns Immobles (IBI) o l'impost d'escombraries.
- Garantia de cobrament i/o de manteniment.
- Assegurança multirisc gratuïta durant la vigència del contracte de lloguer.
- Assessorament, seguiment i mediació entre propietari i llogater gratuïts.
- Tramitació de contractes de manera gratuïta.
- Tramitació de Certificació d'Eficiència Energètica (CEE) i tramitació de Cèdula d'Habitabilitat gratuïta.
- Subvencions per a la reforma i acondicionament dels habitatges.
- Bonificació de l'ICIO.