

**Valor social integral dels ajuts a l'adquisició d'habitatges:
Anàlisi qualitativa i quantitativa**

Silvia Ayuso
Laia Serradell
Xavier Carbonell

Càtedra MANGO de Responsabilitat Social Corporativa
ESCI-UPF School of International Studies
Abril 2022

Índex

1. Introducció	1
2. Context de l'estudi: l'habitatge social	3
2.1. Breu recorregut sobre la història de l'habitatge social a Catalunya	3
2.2. Breu apunt conceptual sobre habitatge social i habitatge assequible.....	5
3. Objectiu i metodologia	8
3.1. Objectiu.....	8
3.2. Què entenem per valor social?	9
3.3. Metodologia	10
3.3.1 <i>Anàlisi qualitativa</i>	11
3.3.2 <i>Anàlisi quantitativa</i>	13
4. Resultats de l'anàlisi qualitativa	15
4.1. Identificació dels grups d'interès	15
4.2. Consulta sobre el valor social generat	19
4.3. Identificació del tipus de valor social generat.....	20
4.4. Evidències de la literatura.....	25
4.4.1 <i>Impactes econòmics</i>	27
4.4.2 <i>Impactes socials</i>	28
4.4.3 <i>Impactes sobre la salut</i>	29
4.4.4 <i>Impactes sobre el medi ambient</i>	31
5. Resultats de l'anàlisi quantitativa	32
5.1. Reformulació de les variables de valor social	32
5.2. Recollida de dades per calcular el valor social	36
5.3. Monetització de les variables de valor	42
5.3.1 <i>Monetització de l'accés a un habitatge digne</i>	45
5.3.2 <i>Monetització de la reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge</i>	46
5.3.3 <i>Monetització de la millora del benestar</i>	47
5.3.4 <i>Monetització de la millora de la situació econòmica i laboral</i>	53
5.3.5 <i>Monetització de l'impacte socioeconòmic</i>	58

5.3.6 Monetització de l'impacte sobre el medi ambient	61
5.4. Càlcul del Valor Social Integrat.....	62
5.4.1 Generació de Valor Social Integrat.....	62
5.4.2 Despesa pública	68
5.4.3 Interpretació dels resultats.....	72
5.4.4 Limitacions del càlcul.....	73
6. Conclusions.....	75
Referències.....	77
Agraïments.....	81
Annex 1: Preguntes de la 1a enquesta als ajuntaments.....	82
Annex 2: Preguntes de la 2a enquesta als ajuntaments.....	85
Annex 3: VSI dels 25 habitatges de la mostra	95
Annex 4: Estudis de valor social monetitzat d'habitatges socials i assequibles.....	120

1. Introducció

La Diputació de Barcelona, a través de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA), ofereix als ens locals un programa complet de cooperació en matèria d'habitatge, urbanisme i activitats. Dins l'àmbit de l'habitatge ofereix, entre d'altres, suport tècnic, jurídic i econòmic per al desenvolupament de les polítiques locals d'habitatge per mitjà de diferents instruments.

En aquest context, l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona considera oportú l'elaboració d'un treball que estudiï el valor social integral d'una de les línies de suport de l'Oficina d'Habitatge, concretament, els ajuts a l'adquisició d'habitatges.

D'aquesta manera és vol posar de manifest que les actuacions que es duen a terme en matèria d'habitatge per part de l'Oficina d'Habitatge incorporen un valor social més enllà del valor econòmic de la seva activitat. És important conèixer el retorn a les administracions públiques de les accions concretes que es porten a terme. El càlcul del valor social en termes monetaris és una metodologia rigorosa per demostrar els impactes aconseguits amb la despesa pública i proporciona informació útil per maximitzar-los (“*value for money*”).

El càlcul del valor social serveix per:

- Respondre a les tendències socials que exigeixen un major grau de transparència i coneixement sobre l'impacte social generat
- Quantificar com i en quina mesura els grups d'interès estan essent beneficiats i avaluar l'efectivitat de les actuacions
- Identificar nous indicadors que serveixin per millorar la gestió interna de la institució
- Disposar d'una eina comunicativa innovadora i versàtil per comunicar-se amb els grups d'interès

Els ajuts a l'adquisició són una línia de treball de l'Oficina d'Habitatge acotada i ben estructurada en el temps que pot servir d'impuls i de pilot per aplicar aquestes metodologies de càlcul en les diferents actuacions que es duen a terme en matèria d'habitatge per part de l'Oficina d'Habitatge.

Aquest document recull l'anàlisi qualitativa i quantitativa del valor social, és a dir, la descripció dels elements de valor dels ajuts a l'adquisició d'habitatge que es gestionen des de l'Oficina d'Habitatge, i la posterior quantificació i monetització d'aquests elements de valor per poder calcular el retorn social de la despesa pública.

2. Context de l'estudi: l'habitatge social

2.1. Breu recorregut sobre la història de l'habitatge social a Catalunya

Les polítiques d'habitatge del segle passat produïren unes formes i paisatges urbans que expliquen la realitat dels parcs municipals d'habitatge dels nostres dies, realitat intrínsecament lligada als canvis polítics i socials que ha viscut el país i que resulten en una realitat complexa i de molta rellevància, social, política i econòmica.

Una de les característiques que ha definit els orígens de l'habitatge social a Catalunya ha estat la varietat dels actors implicats en aquest sector (Tatger, 2008). Aquesta diversitat en l'origen segueix marcant l'ampli ventall de les formes d'habitatge de lloguer social d'avui en dia a Catalunya.

Un dels actors més rellevants en la construcció d'habitatge social a Catalunya durant el segle XX van ser les empreses industrials i de serveis que es van convertir en importants promotores d'habitatge arran de l'aprovació de legislació que els hi obligava a construir habitatges pels seus treballadors que van conformar grans colònies industrials al voltant de les zones industrials (Tatger, 2008).

D'altra banda, el moviment cooperativista del segle XX va tenir un paper clau en l'habitatge social a Catalunya, sota diverses formes. En primer lloc cooperatives que sorgien dels propis usuaris o en segon lloc, empreses en règim cooperatiu que es dedicaven exclusivament a la construcció de cases econòmiques. Finalment, hi havia també entitats promotores i constructores i de crèdit alhora. Si bé inicialment aquestes cooperatives tenien per objectiu l'accés a la propietat i no el lloguer, els anys posteriors, van donar lloc també a iniciatives cooperativistes d'habitatges de lloguer o de copropietat (Tatger, 2008).

Un dels altres actors també implicats van ser les entitats financeres, d'assegurances i caixes d'estalvi, actives en aquest mercat des de inicis del segle XX. Tot i que inicialment van néixer amb la vocació d'oferir habitatges de lloguer, posteriorment es van focalitzar en la propietat, qüestió que a finals del segle XX han reprès com a tasca social a través dels programes d'ajut a l'habitatge per a col·lectius desfavorits o de lloguer a preus assequibles (Tatger, 2008).

L'Església també va tenir un paper en la història de l'habitatge social a Catalunya, malgrat que el seu paper a Catalunya va ser menys destacat que en d'altres regions de l'estat. L'Església, a través de les seves parròquies i ordres religioses,

va promoure promocions d'habitatge durant la postguerra i a finals del segle, i es van posar en marxa sistemes de provisió d'habitatges per a determinats col·lectius.

Finalment, un dels altres actors importants van ser les empreses immobiliàries (Nuñez y Navarro, La Llave de Oro, Habitat, etc.) que van promoure i construir conjunts d'habitatges arreu de Catalunya.

Tot aquest recorregut històric ha desembocat en un parc d'habitatge de lloguer social variat, divers i amb molts actors implicats. Com afirmen Trilla i Bosch (2018, pàg. 21), la conjunció de marc legislatiu, finançament i polítiques públiques ha potenciat un sistema d'habitatge “en què el mercat lliure té una posició predominant i el sector públic desenvolupa un rol marginal centrat gairebé exclusivament en facilitar l'accés a la propietat”.

Tot i així, des de l'any 2015 s'han vingut utilitzant diferents instruments de foment de l'habitatge social des de les administracions públiques catalanes recollides en diversos textos normatius, entre els que podem destacar la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, aprovada a l'empara de l'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, que regula el dret a l'habitatge, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, i constitueix l'eix a partir del qual s'estructuren totes les polítiques públiques en aquesta matèria. Una norma que els darrers anys ha estat complementada i desplegada amb altres disposicions legals o reglamentàries.

Entre les disposicions aprovades darrerament, destaquen el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. Ambdues normatives es focalitzen a fomentar la promoció d'habitatge protegit i contenir els preus de lloguer per tal d'incrementar el parc d'habitatge protegit i també l'oferta general d'habitatges en règim de lloguer a preus assequibles.

Tal i com menciona Bosch (2021), les actuals formes de foment de l'habitatge de lloguer social impulsades per les administracions catalanes estan caracteritzades per tres aspectes: (i) es centren en atendre necessitats residencials d'emergència habitacional sorgida arran de la crisi de 2008; (ii) promouen la generació de nou habitatge de lloguer social en el parc existent i (iii) són instruments fonamentalment de caràcter normatiu.

2.2. Breu apunt conceptual sobre habitatge social i habitatge assequible

El concepte d'habitatge social ha evolucionat al llarg de tot el segle a Europa adquirint diversos matisos i adaptant-se a les realitats socials i polítiques de cada país. Segons Bosch (2021), citant a Harloe (1995), l'habitatge de lloguer social és aquell que: (i) el seu preu no està determinat pel benefici, (ii) la seva propietat recau sobre entitats sense ànim de lucre o de lucre limitat relatiu a l'habitatge; (iii) la seva adjudicació es basa en el concepte de necessitat; (iv) està sotmès a un intens control públic en aspectes com, per exemple, el seu nombre, qualitat o condicions d'adjudicació.

CECODHAS-Housing Europe, organització que agrupa 45 federacions nacionals i regionals promotores d'habitatge social, públic i cooperatiu de tot Europa va proposar a la Comissió Europea que aquest tipus d'habitatge hauria de tenir “un accés regulat per unes normes d'adjudicació que afavorissin aquestes llars que tenen dificultats per trobar un allotjament de mercat” (UNECE, 2003, pàg. 3).

D'altra banda, la OCDE al 2011 va definir l'habitatge de lloguer social de manera àmplia com “aquella de compravenda o lloguers a preus inferiors als del mercats amb una adjudicació que no segueix els mecanismes del mercat sinó procediments administratius” (Andrews *et al.*, 2011, pàg. 5), i posteriorment al 2015, el va definir com un “allotjament residencial en lloguer a preus inferiors als del mercat i adjudicat mitjançant criteris d'elegibilitat” (OECD, 2015, pàg. 2018).

En els darrers anys, s'observa una tendència a parlar d'habitatge assequible, concepte més utilitzat en l'àmbit anglosaxó (*affordable housing*). Bosch (2021) menciona que l'habitatge assequible fa referència a fórmules híbrides adreçades a promoure l'habitatge a preus inferiors als del mercat a través de la participació conjunta de l'Estat, el tercer sector, el mercat i els actors comunitaris. Ara bé, la Llei del dret a l'habitatge a Catalunya, Llei 18/2007, fa una proposta de definició del concepte d'habitatges destinats a polítiques socials en connexió amb l'objectiu de la solidaritat urbana. L'article 74 de dita Llei assenyala que “es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta Llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de

masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure”.

Així, ens trobem en la situació de que els termes “habitatge social” i “habitatge assequible” són d'ús comú, però no tenen una única definició acceptada. Mentre el concepte assequible generalment es relaciona amb un preu per sota del preu de mercat, el concepte d'habitatge social va més enllà i estableix una adjudicació segons criteris de necessitat d'habitatge legalment establerts. En realitat, l'habitatge social i l'habitatge assequible formen part de les opcions d'habitatge d'un ampli espectre que va d'habitatges d'emergència fins a habitatges a preu de mercat (veure Figura 1).



Figura 1: L'espectre de l'habitatge

Font: Urban Agenda for the EU (2018)

Davant d'això, l'avantprojecte de Llei Estatal pel Dret a l'Habitatge proposa noves i adaptades definicions en aquest àmbit. Es presenta un breu resum de les propostes que inclou l'avantprojecte de Llei en l'àmbit que ens ocupa:

f) *Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda. Podrá ser de alguna de las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.*

1.º *Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.*

2.º Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado.

3. Objectiu i metodologia

3.1. Objectiu

L'objectiu del present treball és realitzar una anàlisi qualitativa i quantitativa del Valor Social Integrat (VSI) dels ajuts a l'adquisició d'habitatge que es gestionen des de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats - Oficina d'Habitatge –de la Diputació de Barcelona, amb la finalitat de conèixer el valor econòmic d'aquesta activitat més el valor específic associat a la missió d'aquesta línia d'ajuts.

El recurs consistent en l'ajut econòmic als ajuntaments per a l'adquisició d'habitatges mitjançant l'exercici del tanteig i retracte i la compra a preu per sota de mercat, s'ofereix des de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona, des de l'any 2016, amb l'objectiu d'ampliar el parc municipal d'habitatge.

Des del seu inici, es van plantejar aquestes subvencions a l'adquisició d'habitatges com un recurs econòmic per fer front a la situació excepcional d'emergència habitacional, a l'empara de l'aprovació, per part del Govern de la Generalitat del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

L'objectiu d'aquestes subvencions és fer viable econòmicament l'exercici per als ajuntaments del dret de tanteig i retracte de la Generalitat respecte transmissions d'habitatges fruit d'execucions hipotecàries a favor dels municipis en situació de demanda forta i acreditada previst en el Decret Llei 1/2015 durant un període excepcional de 6 anys, previst a la pròpia norma, fins al 2021 i permetre també que qualsevol municipi de la demarcació, sigui o no de demanda forta i acreditada, pugui adquirir habitatges en condicions similars.

Amb l'aprovació del Decret Llei 17/2019 el termini de vigència previst en el Decret Llei 1/2015 fou prorrogat fins al 2027 i es va ampliar també el seu àmbit subjectiu a tots els municipis de Catalunya.

Així la subvenció s'atorga en dues línies d'actuació per adquirir habitatges en bon estat de conservació i amb una superfície útil entre 45 i 120 m²:

1. L'exercici del dret de tanteig i retracte contemplat en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. De conformitat amb l'article 2.2 a) d'aquesta disposició, el dret de tanteig i retracte l'exerceix la

Generalitat en benefici del municipi, per la qual cosa s'estableix la subvenció en favor dels ajuntaments.

2. La compra d'habitatges a preu per sota mercat. S'entén, en el marc d'aquesta convocatòria, que el preu per sota mercat és inferior al 80% del mòdul establert per al règim especial d'habitatges de protecció oficial (HPO) regulat anteriorment en el Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge i modificat recentment pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

La Taula 1 mostra les sol·licituds i subvencions concedides en les 5 convocatòries de l'any 2016 al 2020. En aquest període s'han beneficiat 30 municipis dels ajuts a l'adquisició d'habitatge de la Diputació de Barcelona.

Taula 1: Sol·licituds i subvencions concedides 2016-2020

Any	Sol·licituds	Subvenció concedida	
		Habitatges adquirits	Import
2016	13	9	282.000 €
2017	12	6	172.000 €
2018	9	9	250.000 €
2019	14	9	230.000 €
2020	20	15	510.000 €
	68	48	1.444.000 €

Font: Informació facilitada per la l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona

3.2. Què entenem per valor social?

L'avaluació d'impactes socials està cada cop més estesa en diferents àmbits, tant públics com privats. Cada cop s'està posant més de manifest que no n'hi ha prou de dur a terme activitats que busquin generar una aportació positiva a la societat, sinó que cal analitzar i validar si aquestes activitats estan realment creant un canvi positiu en el seu àmbit d'actuació. Tanmateix, habitualment el concepte d'impacte social s'utilitza d'una manera àmplia i generalista, donant lloc a diferents interpretacions que produeixen discrepàncies en la seva entesa.

Una recent publicació, que pretén proposar un llenguatge comú en l'àmbit del mesurament i gestió de l'impacte, defineix l'impacte social com “els canvis que experimenten les persones a causa d'una activitat, projecte, programa o política concreta i que afecten les condicions humanes a llarg termini” (San Pedro i Ballesteros, 2021). Mentre el concepte d'impacte social es refereix als canvis (positius i negatius) que les persones experimenten com a resultat d'una iniciativa, el concepte de valor social fa referència a la importància que les persones atorguen a aquests canvis (Social Value International, 2021).

La valoració de la importància dels impactes generats sobre les persones generalment es fa en termes monetaris. En aquest sentit, permet transformar els impactes mesurats a través de diversos indicadors, com ara percentatges, nombre de persones, unitats de temps, etc., en una unitat monetària (€, \$, etc.). El valor social expressat en termes monetaris facilita la comparació dels impactes generats per diferents iniciatives o programes i permet relacionar-los amb els recursos dedicats.

3.3. Metodologia

L'anàlisi del valor social integral dels ajuts a l'adquisició d'habitatge de la Diputació de Barcelona es realitza d'acord amb la metodologia del Valor Social Integrat (VSI), desenvolupada per José Luis Retolaza (Universidad de Deusto) i recolzada per GEAccounting¹. Aquesta metodologia combina una anàlisi qualitativa i una altra de quantitativa. L'anàlisi qualitativa busca identificar el valor que l'organització, intervenció o projecte genera per als seus grups d'interès més enllà de l'activitat econòmica, basant-se en un procés de consulta als representants dels grups d'interès. L'anàlisi quantitativa, per la seva banda, es centra a quantificar aquest valor percebut a través del desenvolupament d'indicadors quantificables vinculats a aproximacions de valor (*proxies*) financeres que permetin monetitzar el valor generat. La Figura 2 resumeix les fases de la metodologia, detallant les accions que es duen a terme a cada fase en el present treball.

¹ <https://www.geaccounting.org>

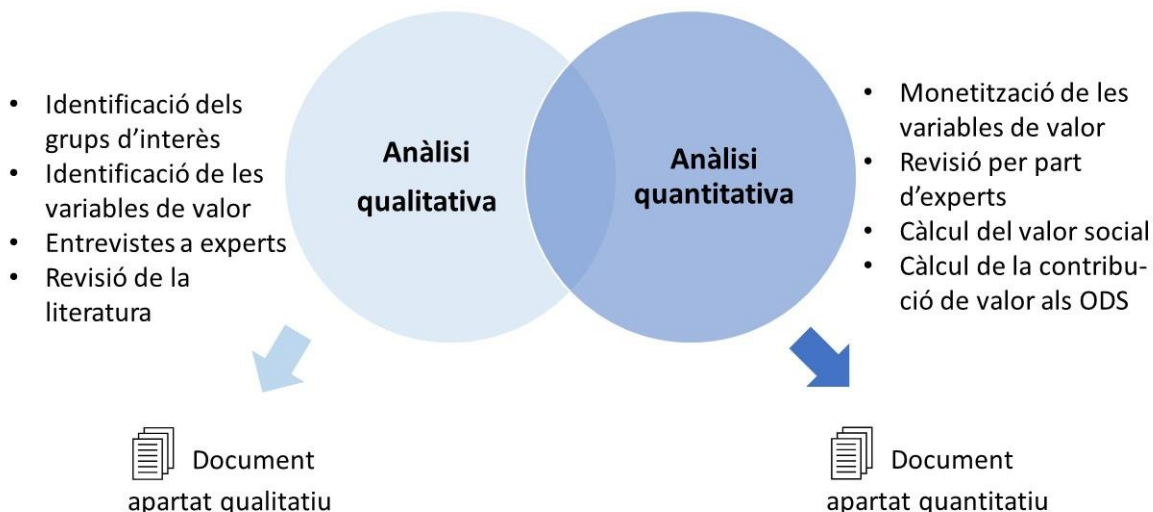


Figura 2: Fases de l'anàlisi del Valor Social Integrat

A continuació es descriuen amb més detall les accions realitzades en cadascuna de les fases.

3.3.1 Anàlisi qualitativa

a) Identificació dels grups d'interès

El primer pas va ser identificar els grups d'interès (*stakeholders*) que reben algun tipus de valor derivat dels ajuts a l'adquisició d'habitatge que es gestionen des de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. Després d'entrevistar a interlocutors de 4 ajuntaments que han gaudit de la subvenció en 3 o més convocatòries (Caldes de Montbui, El Prat de Llobregat, Mataró i Santpedor), es van determinar les entitats i els col·lectius que es beneficien de manera directa o indirecta.

b) Identificació de les variables de valor

L'anàlisi del VSI parteix de la premissa que el resultat d'una activitat només es transforma en valor quan hi ha algú per a valorar-lo, de manera que adopta una aproximació fenomenològica. En conseqüència, un pas elemental de la metodologia del VSI és consultar als principals grups d'interès sobre la generació del valor que perceben i identificar els diferents elements o variables de valor.

De forma coordinada amb la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) es va enviar una primera enquesta *online* als ajuntaments beneficiaris dels ajuts a l'adquisició d'habitatge durant Juliol del 2021.

En l'enquesta es preguntava la possibilitat de contactar amb les persones que viuen als habitatges subvencionats per fer-los una breu entrevista sobre els beneficis lligats a l'accés a l'habitatge. Alguns ajuntaments van facilitar el contacte amb aquestes persones i es van poder realitzar 4 entrevistes amb persones usuàries dels habitatges socials de diferents municipis (1 persona del Prat de Llobregat, 1 persona de Terrassa i 2 persones de Santpedor).

Posteriorment, es va analitzar la informació recollida per identificar les variables de valor (la percepció dels canvis rellevants que l'habitatge social municipal contribueix a generar en les persones, els col·lectius i la societat en general).

c) Entrevistes a experts de l'habitatge social

A part de la consulta als representants dels grups d'interès es va entrevistar a una sèrie d'experts en l'àmbit de l'habitatge social per validar les variables de valor identificades en el treball de camp i enriquir-les amb les reflexions de persones amb gran coneixement de la temàtica analitzada. Es van realitzar entrevistes a les següents persones:

- Núria Lambea Llop, Investigadora en habitatge social, Universitat Rovira i Virgili
- Eduardo González de Molina, Investigador en habitatge assequible, Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona i Universitat Pompeu Fabra
- Xavier Mauri, Director general de Fundació Habitat 3
- Donato Muñoz, Conseller Delegat de Cevasa

La informació recollida en les converses amb els experts ha servit per redactar els apartats de l'anàlisi qualitativa del VSI.

d) Revisió de la literatura

Tot i que l'anàlisi del VSI segueix un mètode inductiu, es va decidir complementar l'anàlisi de les percepcions dels *stakeholders* afectats amb una revisió de la

literatura existent, tant d'àmbit acadèmic com d'àmbit tècnic, per poder contrastar les variables de valor identificades amb els resultats d'anteriors estudis.

3.3.2 Anàlisi quantitativa

a) Monetització de les variables de valor

Un cop identificades les variables de valor en la fase qualitativa, es tracta de quantificar-les i expressar-les en termes monetaris. Amb l'objectiu de transformar els elements de valor percebuts de manera subjectiva en aspectes objectius i mesurables, es van reformular les variables de valor en termes que permetessin identificar indicadors per a la seva quantificació.

Posteriorment es van definir un o més indicadors relacionats amb cadascuna d'aquestes variables, per als quals es disposés de dades subministrades per la Diputació de Barcelona o per als qual fos possible recollir dades mitjançant una enquesta realitzada als ajuntaments. A més, es van buscar aproximacions al valor o *proxies* i algorismes de càlcul adequats que permetessin expressar les variables de valor en termes monetaris.

De forma coordinada amb la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) es va enviar una segona enquesta *online* als ajuntaments beneficiaris dels ajuts a l'adquisició d'habitatge durant Febrer del 2022. Les respostes obtingudes van servir com a base per al posterior càlcul del VSI.

b) Revisió dels indicadors i *proxies* per part d'experts

Amb l'objectiu de donar més solidesa al procés de monetització de les variables de valor, es va contactar amb tres experts perquè revisessin la idoneïtat dels indicadors i *proxies* triats:

- Josep Maria Raya, Catedràtic d'Economia Aplicada i Director de l'Escola Superior de Ciències Socials i de l'Empresa del TecnoCampus Mataró-Maresme (ESCSET-UPF)
- Ramón Bernal, Doctor en Economia per la Universitat del País Basc/Euskal Herriko Unibertsitatea (UPV/EHU) i Director General de Lantegi Batuak
- Javier Mendoza, Doctor en Economia per la Universitat de La Laguna (ULL) i Professor de la Universitat de La Laguna (ULL)

Els tres experts, amb una gran experiència en l'àmbit de la monetització del valor social, van validar els indicadors i *proxies* proposats i van fer alguns comentaris i suggeriments que s'han introduït en el present informe.

c) Càlcul del Valor Social Integrat

El càlcul del Valor Social Integrat (VSI) generat pels ajuts a l'adquisició d'habitatge va englobar tant el valor econòmic d'aquesta activitat com el valor específic associat a la missió d'aquesta línia d'ajuts, és a dir, tant els fluxos de valor transferits com a contrapartida de preus de mercat com impactes positius no suportats en preus de mercat. Els càlculs es van basar en el VSI generat de mitjana per habitatge i any i el cost mitjà per habitatge i any, i es van extrapolar al conjunt de habitatges subvencionats i anualitats dels ajuts atorgats. A banda dels resultats del VSI generat en termes absoluts, es van calcular també els retorns del VSI de la despesa pública, tant per la despesa pública total realitzada com pels ajuts concedits per la Diputació de Barcelona.

2d) Càlcul de la contribució de valor als Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS)

Amb l'objectiu de vincular els resultats del càlcul del VSI amb l'Agenda 2030 de Nacions Unides, es van relacionar les variables de valor amb els diferents 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) per calcular la contribució de valor específica. Així, els resultats del càlcul del VSI generat no només es van desglossar per grup d'interès beneficiat, sinó també per contribució a ODS seleccionats.

4. Resultats de l'anàlisi qualitativa

4.1. Identificació dels grups d'interès

Partint de la informació sobre els agents que intervenen en la compra, habilitació i ús dels habitatges, la Figura 3 mostra el mapa de *stakeholders*, que reflecteix les diferents perspectives de creació de valor social dels ajuts a l'adquisició d'habitatge. Com a grups d'interès s'han identificat els usuaris dels habitatges, les administracions públiques implicades en la gestió dels ajuts a l'adquisició d'habitatge (Agència de l'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona – Oficina d'Habitatge, Ajuntaments - Serveis d'Habitatge i Serveis Socials), els agents que intervenen en relacions de mercat (venedors dels habitatges, proveïdors de rehabilitació dels habitatges, proveïdors de seguretat dels habitatges, proveïdors de manteniment dels habitatges, proveïdors de l'acompanyament dels usuaris) i el medi ambient.

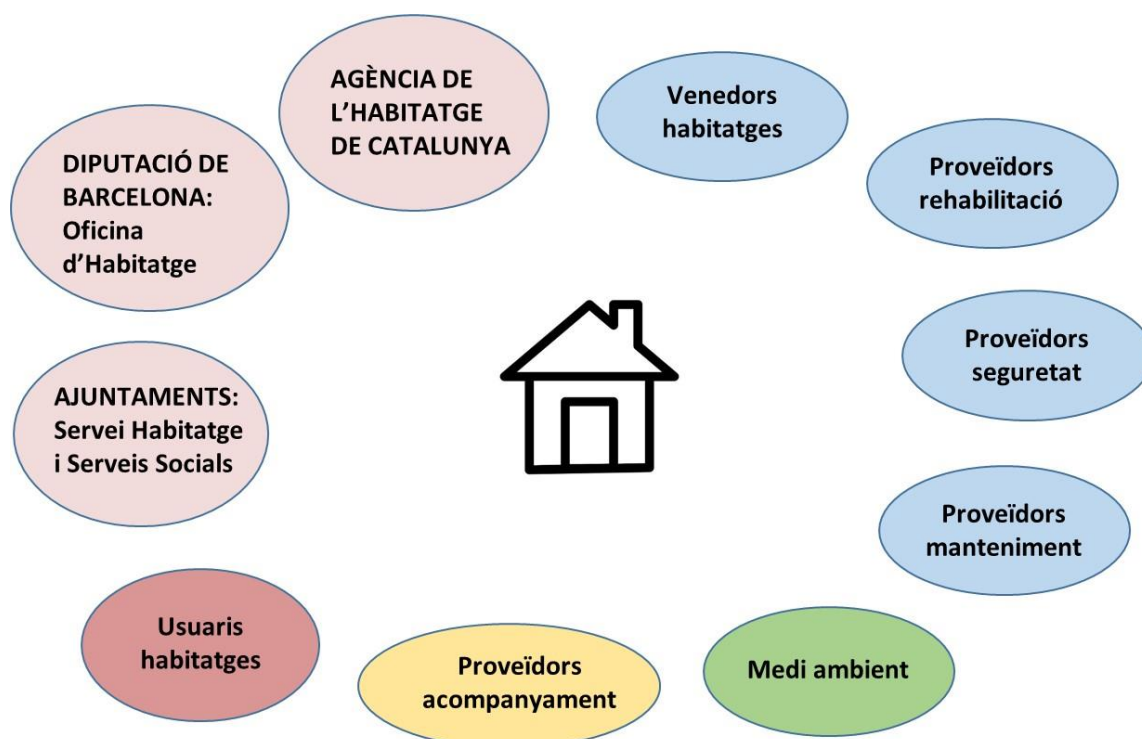


Figura 3: Grups d'interès identificats

A continuació, s'ofereix una breu descripció de la funció que té cadascun d'aquest grups d'interès en la gestió dels ajuts a l'adquisició d'habitatge.

- **Diputació de Barcelona – Oficina d’Habitatge:** Amb l’objectiu d’ampliar el parc municipal d’habitatge, l’Oficina d’Habitatge de la Diputació de Barcelona ofereix ajuts econòmics per a l’adquisició d’habitatges sota dues línies d’actuació (tanteig i retracte i compra sota preu de mercat). La subvenció cobreix una part important del preu d’adquisició de l’habitatge (veure Taula 2).

Taula 2: Imports i percentatges subvencionats 2016-2020

Any	Import adquisicions	Import subvencionat	% subvencionat
2016	333.937 €	282.000 €	84%
2017	267.119 €	172.000 €	64%
2018	471.004 €	250.000 €	53%
2019	567.261 €	230.000 €	41%
2020	920.998 €	510.000 €	55%
	2.560.319 €	1.444.000 €	56%

Font: Informació facilitada per la l’Oficina d’Habitatge de la Diputació de Barcelona

- **Agència de l’Habitatge de Catalunya:** L’Agència de l’Habitatge de Catalunya (AHC) col·labora amb els ajuntaments per millorar la quantitat i qualitat de l’oferta d’habitatge social i assequible dels municipis. És l’òrgan responsable de la gestió de l’exercici del dret de tanteig i retracte, i pot signar convenis amb els ajuntaments sobre la cessió o gestió d’habitatges destinats a polítiques socials.
- **Ajuntaments - Serveis d’Habitatge i Serveis Socials:** En els últims 5 anys, 30 municipis s’han beneficiat dels ajuts a l’adquisició d’habitatge de la Diputació de Barcelona, adquirint entre 1 i 4 habitatges. Els habitatges adquirits amb aquesta línia de subvencions suposen una proporció variable dels habitatges en propietat del parc públic dels ajuntaments, que oscil·la entre el 0,1 i el 100% (veure Figura 4).

Taula 3: Transmissors dels habitatges adquirits 2016-2020

Any	Habitatges adquirits	Entitats financeres	Particulars/ Empreses
2016	9	7	2
2017	6	5	1
2018	9	9	0
2019	9	9	0
2020	15	14	1
	48	44	4

Font: Informació facilitada per la l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona

- **Proveïdors de rehabilitació dels habitatges:** Una vegada adquirits, els habitatges generalment requereixen una rehabilitació per complir amb les condicions d'habitabilitat. Els ajuntaments poden assumir aquestes obres d'adequació o subcontractar-les a empreses o entitats del tercer sector. En molts casos, es demanen ajuts per a la rehabilitació a la Diputació de Barcelona. La Taula 4 mostra les despeses de rehabilitació estimades a l'hora de presentar la sol·licitud de subvenció. Mentre a l'any 2016 els costos estimats superaven els costos d'adquisició dels habitatges, els anys posteriors els costos se situaven al voltant del 20% del preu dels immobles.

Taula 4: Costos de rehabilitació dels habitatges adquirits 2016-2020

Any	Cost rehabilitació
2016	404.182 €
2017	44.002 €
2018	114.715 €
2019	105.021 €
2020	224.681 €
	892.601 €

Font: Informació facilitada per la l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona

- **Proveïdors de seguretat dels habitatges:** Durant la rehabilitació i el procés d'adjudicació, hi ha un risc que s'ocupin els habitatges de forma il·legal, per la qual cosa moltes vegades els ajuntaments han de destinar mesures de seguretat físiques i personals.

- **Proveïdors de manteniment dels habitatges:** Generalment els ajuntaments o les empreses municipals d'habitatge s'encarreguen del manteniment dels habitatges del parc públic, tot i que en ocasions també subcontracten aquest servei.
- **Usuaris dels habitatges:** Els destinataris dels habitatges comprats amb la subvenció de la DIBA són col·lectius socialment i econòmicament vulnerables, sense ingressos suficients per fer front al pagament d'un lloguer del mercat privat. Majoritàriament són persones que han patit o estan en risc de patir una situació d'emergència social/residencial (pèrdua del seu habitatge, desnonament, separació, etc.), i el principal perfil són famílies monoparentals liderades per mares amb fills menors a càrrec. Un altre col·lectiu prioritzat per alguns ajuntaments són les persones joves (menors de 35 anys).
- **Proveïdors de l'acompanyament dels usuaris:** Les persones usuàries dels habitatges comprats amb la subvenció de la DIBA generalment reben un seguiment dels serveis socials municipals, amb plans de treball bàsics i plans d'intervenció social. Alguns ajuntaments tenen contractat un programa d'acompanyament social, econòmic, laboral i de convivència a una entitat del tercer sector.
- **Medi ambient:** Els processos de rehabilitació dels habitatges solen incloure una revisió de la instal·lació elèctrica, la caldera i els tancaments, amb l'objectiu de millorar l'eficiència energètica. A més, alguns ajuntaments ofereixen un servei d'assessorament que brinda recomanacions d'ús dels subministraments bàsics (llum, aigua i gas) i acompanyament en les gestions necessàries amb les comercialitzadores d'aquests serveis.

4.2. Consulta sobre el valor social generat

Per explorar la gestió i ús dels habitatges municipals subvencionats per part de la Diputació de Barcelona es va enviar una primera enquesta *online* als ajuntaments beneficiaris dels ajuts a l'adquisició d'habitatge. L'enquesta constava de 13 preguntes que versaven sobre el parc públic d'habitatge dels ajuntaments (des de la compra, la gestió, el manteniment), el procés d'adjudicació dels habitatges adquirits, l'acompanyament a les famílies adjudicatàries, els beneficis que comporta el ser usuari d'un habitatge, etc. (veure Annex 1). Dels 30 ajuntaments contactats via correu electrònic i telèfon, es van rebre les respostes de 26 ajuntaments.

L'anàlisi de les respostes a les preguntes obertes formulades a l'enquesta va ser molt complexa per vàries raons. En primer lloc, es va poder observar que les persones que van contestar l'enquesta (generalment tècnics municipals d'habitatge) tenien coneixements molt diferenciats del procés de compra, adjudicació i gestió dels habitatges, fet que implicava que les respostes fossin contestades amb diferents graus de profunditat. En segon lloc, els processos d'adjudicació, els terminis d'adjudicació i els perfils de les persones adjudicatàries són molt dispars entre els ajuntaments. Aquesta disparitat fa difícil la definició de categories entre les respostes obtingudes, raó per la qual no es poden presentar els resultats de manera quantitativa (amb excepció de la Figura 4 en l'anterior apartat). No obstant això, la informació recollida es presenta de manera qualitativa i s'il·lustra amb algunes cites literals a l'apartat següent.

4.3. Identificació del tipus de valor social generat

D'acord amb la informació recollida en les entrevistes i enquestes realitzades es poden identificar de forma qualitativa una sèrie d'elements o variables del valor social generat per als diferents grups d'interès. Es tracta de variables de valor formulades de manera molt genèrica, ja que el valor generat de manera específica depèn del perfil de l'usuari i de la seva situació personal abans d'accedir a l'habitatge. Les següents taules mostren les variables de valor identificades per a l'Administració Pública (Taula 5) i els usuaris dels habitatges (Taula 6), juntament amb citacions il·lustratives extretes de les entrevistes i enquestes. La Taula 7 mostra les variables de valor social relacionades amb l'impacte econòmic i ambiental.

Taula 5: Variables de valor social identificades per l'Administració Pública

Grups d'interès	Variables de valor social	Citacions il·lustratives
Administració Pública (Agència de l'Habitatge de Catalunya, Diputació de Barcelona – Oficina d'Habitatge, Ajuntaments - Serveis d'Habitatge i Serveis Socials)	Oferir un habitatge digne a persones en situació de vulnerabilitat	<p><i>“Atendre les seves necessitats de real·lotjament temporal de persones en situació de vulnerabilitat” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Poder donar un habitatge a les persones més necessitades” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Ofertir habitatge a les famílies més vulnerables” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Assegurar habitatge a persones que no poden accedir al mercat ordinari” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Facilitar l'accés a l'habitatge a col·lectius que no tenen altres alternatives, ni mercat lliure, ni hipoteca, ni mesa d'emergència,...” (Ajuntament)</i></p>
	Atendre situacions d'emergència habitacional	<p><i>“Abordar situacions d'emergència per manca d'habitatge” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Ajudar a disminuir la necessitat habitacional que hi ha al municipi la qual és molt elevada, degut a la poca oferta d'habitatge assequible i a l'alt preu de venda i de lloguer existent” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Evitar el “sensellarisme” i baixar la taxa d'exclusió residencial” (Ajuntament)</i></p>
	Augmentar el parc d'habitatge públic destinat a lloguer social (i intervenir sobre el preu de lloguer de mercat)	<p><i>“Ampliem les possibilitats per a que els ciutadans/es puguin accedir a un habitatge digne sense comprometre la seva economia” (Ajuntament)</i></p>

		<p><i>“Augmentar el parc d'habitatges destinats a lloguer social” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Rebaixar el nivell de demanda d'habitatge social” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Intervenció sobre el preu de lloguer de mercat” (Ajuntament)</i></p>
	Descomprimir els allotjaments d'urgència (albergs, hostals, pensions) i estalviar costos	<p><i>“Descompressió dels allotjaments d'urgència (albergs i similars)” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Tenim molta gent allotjada en hotels i pensions que tenen urgència d'un habitatge digne” (Ajuntament)</i></p>
	Promoure la diversitat en finques i zones i evitar la marginalitat de l'habitatge social	<p><i>“Promoure la diversitat i la cohesió socials en els barris com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà i evitar la marginalitat de l'habitatge social en polígons, ‘banlieues’, guetos...” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Tenir parc públic en zones i finques diferents i no concentrar perfils socials en determinades àrees de la ciutat.” (Ajuntament)</i></p>
	Facilitar l'acompanyament dels serveis socials municipals als usuaris en altres aspectes (laboral, educatiu, etc.)	<p><i>“Facilitar l'acompanyament i seguiment personalitzat de les famílies beneficiades” (Ajuntament)</i></p> <p><i>“Permet un treball d'acompanyament més efectiu als Serveis Socials en altres aspectes (inserció laboral, escolarització menors, etc...)” (Ajuntament)</i></p>
	Possibilitar la regularització de l'ocupació il·legal d'habitatges	<i>“La compra de pisos habitats és una oportunitat de regularitzar “l'okupació”” (Expert)</i>

Taula 6: Variables de valor social identificades pels usuaris dels habitatges

Grups d'interès	Variables de valor social	Citacions il·lustratives
Usuaris dels habitatges	Accedir a un habitatge digne a un preu assequible i evitar l'exclusió residencial	<p><i>"Els ha salvat de l'exclusió més absoluta" (Ajuntament)</i></p> <p><i>"Viure en un habitatge en condicions d'habitabilitat, enlloc d'estar allotjats en una habitació d'un hotel o pensió" (Ajuntament)</i></p> <p><i>"És una oportunitat d'aconseguir un habitatge digne a un preu social que d'altra manera les famílies més vulnerables del municipi no tindrien" (Ajuntament)</i></p> <p><i>"Disposar d'un habitatge en condicions correctes d'habitabilitat, a un preu adaptat als ingressos de què disposen" (Ajuntament)</i></p> <p><i>"El més important per nosaltres és tenir un "sostre", al que li podem dir "casa nostra" (Usuari)</i></p>
	Acabar amb l'angoixa que provoca no disposar d'un habitatge, generar tranquil·litat i seguretat de tenir un habitatge garantit	<p><i>"Disposar d'un habitatge digne i segur genera una tranquil·litat i seguretat per a les famílies" (Ajuntament)</i></p> <p><i>"Un benefici emocional al acabar amb l'angoixa que provoca no disposar d'un habitatge on poder viure amb dignitat i poder reprendre un projecte de vida; sobretot quan hi ha menors pel mig" (Ajuntament)</i></p> <p><i>"Ara estem tranquils, però hem de tornar a començar a buscar habitatge" (Usuari)</i></p> <p><i>"Ara podem viure sota un sostre però estem amb la incertesa de la renovació cada 6 mesos" (Usuari)</i></p>

	<p>Millora del benestar i la qualitat de vida (condicions d'habilitat adequades, espai, salut física i mental)</p>	<p><i>"Empoderar a les famílies i treure'ls en molt casos el màxim neguit que tenen, que és el de no disposar o perdre l'habitatge" (Ajuntament)</i></p> <p><i>"El meu fill ha millorat molt des de que estem al pis nou" (Usuari)</i></p> <p><i>"Abans els nens dormien al terra, i ara cadascú té la seva habitació"(Usuari)</i></p> <p><i>"Ara puc anar per casa com jo vull, sense haver-me de tapar davant dels meus sogres" (Usuari)</i></p>
	<p>Facilitar la millora de la situació econòmica i laboral</p>	<p><i>"És un pas important per a la seva estabilització socioeconòmica" (Ajuntament)</i></p> <p><i>"Se'ls hi obre una porta per poder treballar la millora de la seva situació sabent que tenen un lloc on residir" (Ajuntament)</i></p> <p><i>"Destinar els esforços, les preocupacions, el temps i els diners a altres coses que un "sostre", com poden ser la salut, l'educació, la cultura, la cura d'una llar, d'una família..." (Ajuntament)</i></p>
	<p>Possibilitar un canvi de barri</p>	<p><i>"La vida ha canviat molt per als nens en un barri sense conflictes" (Usuari)</i></p>
	<p>Emancipació de persones joves</p>	<p><i>"Els joves han percebut l'experiència com una oportunitat, reconeixen que el preu els ha permès desenvolupar-se correctament i en alguns casos fer estalvis" (Ajuntament)</i></p>

Taula 7: Variables de valor social relacionades amb l'impacte econòmic i ambiental

Grups d'interès	Variables de valor social
Venedors dels habitatges, proveïdors de rehabilitació dels habitatges, proveïdors de seguretat dels habitatges, proveïdors de manteniment dels habitatges, proveïdors de l'acompanyament dels usuaris	Impacte econòmic (contraprestació econòmica i recaptació d'impostos)
Medi ambient	Millora de l'eficiència energètica (reducció del consum i de les emissions de gasos d'efecte hivernacle)

4.4. Evidències de la literatura

Existeix literatura abundant sobre les conseqüències de poder accedir a un habitatge que constitueix un dret social bàsic. Més enllà de proporcionar un sostre i permetre l'accés a altres necessitats bàsiques, com l'accés a energia i aigua, l'habitatge social o assequible té múltiples impactes sobre el benestar de les persones.

El *Hyde Housing Group*, una “*housing association*” de Regne Unit, diferencia els efectes produïts per l'accés a l'habitatge en cinc pilars de benestar interrelacionats (benestar financer, mental, físic, relacional i vinculat amb el propòsit). La Taula 8 mostra els impactes associats a cada pilar de benestar sobre l'individu (principalment la persona llogatera), la comunitat i la societat en general.

Taula 8: Impactes de l'accés a l'habitatge per a l'individu, la comunitat i la societat (Barnes et al., 2018)

Pilars de benestar	Individu	Comunitat i societat
Benestar financer	<ul style="list-style-type: none"> • Reducció del deute • Accés a beneficis i més facilitat per trobar ocupació • Reducció de la pobresa energètica • Millora del nivell de vida 	<ul style="list-style-type: none"> • Capital per a la regeneració • Contribució per satisfer la demanda d'habitatges • Impuls a l'ocupació • Impuls a l'economia
Benestar mental	<ul style="list-style-type: none"> • Major estabilitat • Reducció de l'aïllament • Millora de les addiccions/recuperació • Millora de les oportunitats de vida 	<ul style="list-style-type: none"> • Major participació • Millora del benestar de la comunitat • Reducció de la demanda de serveis costosos • Increment de la capacitat de servei
Benestar físic	<ul style="list-style-type: none"> • Reducció de visites al metge de capçalera • Reducció de les caigudes • Menys accidents i morts infantils • Disminució de malalties respiratòries i cardiovasculars, així com d'excés de mortalitat hivernal i suïcidis 	<ul style="list-style-type: none"> • Reducció de la pressió sobre serveis de salut i assistència social • Reducció de la demanda de serveis costosos • Reducció de les desigualtats en la salut • Increment de la participació social
Benestar relacional	<ul style="list-style-type: none"> • Millora del benestar familiar • Suport oportú per a serveis socials • Menys vulnerabilitat • Reducció de la delinqüència 	<ul style="list-style-type: none"> • Reducció de la demanda de serveis costosos • <i>Generation effect</i> • Major capital social i cultural • Canvi degut al canvi d'entorn
Benestar vinculat amb el propòsit	<ul style="list-style-type: none"> • Augment de l'assoliment de fites i creixement • Més capacitat d'actuar com a cuidador/a • Participació i voluntariat 	<ul style="list-style-type: none"> • Augment d'<i>agency</i> • Interdependència saludable

Molts estudis empírics han analitzat les conseqüències de l'accés a un habitatge. En general, s'observa que hi ha més estudis sobre els efectes negatius de l'exclusió residencial i l'habitatge inadequat que sobre els efectes positius d'un habitatge adequat i assequible - degut principalment a la complexitat de mesurar els impactes de l'habitatge en independència d'altres factors que contribueixen al benestar.

A continuació es resumeix l'evidència empírica trobada a la literatura sobre els impactes vinculats a l'accés a un habitatge social o assequible, distingint entre els impactes econòmics, socials, sobre la salut i sobre el medi ambient.² Aquesta classificació només serveix a efectes il·lustratius, ja que hi ha una gran interrelació entre els diferents impactes.

4.4.1 Impactes econòmics

Una gran quantitat d'estudis confirmen el fet que l'accés a un habitatge social o assequible comporta beneficis econòmics clars.³ L'estabilitat financera i l'estabilitat residencial acostumen a anar molt lligades. La manca d'estabilitat residencial són totes aquelles situacions en què no es certifica la seguretat i qualitat d'una llar, des de sense sostres a situacions d'hipermobilitat o dificultats per fer front als preus del lloguer o l'hipoteca (Observatori DESC i PAH, 2015). Normalment, això està vinculat a la pobresa i a famílies de recursos escassos (Reyes *et al.*, 2021).

Alguns factors que influeixen en una descàrrega de les despeses familiars mensuals són preus més baixos i accessibles del lloguer social, la desaparició d'agències o intermediaris, més comprensió a causa de la situació de vulnerabilitat o ajudes i assessorament financer; totes lligades a les facilitats proporcionades per polítiques d'habitatge social (Barnes *et al.*, 2018).

Aquestes polítiques d'habitatge social influeixen a crear una estabilitat i seguretat en termes econòmics, reduint l'estrès financer produït per aquest tipus de situacions. Les famílies amb ingressos escassos acostumen a enfrontar-se a

² En aquesta revisió de la literatura no es diferencien les diferents opcions de polítiques d'habitatge social/assequible existents (p.ex. provisió d'habitatge o recursos econòmics), que segons el context poden variar en els objectius aconseguits i l'eficiència de costos (p.ex., Milligan, 2003; Shroder i Reiger, 2000).

³ No es consideren aquí els impactes econòmics directes e indirectes de l'activitat de la construcció i rehabilitació dels habitatges socials (contribució al PIB, llocs de treball, etc.).

decisiones difícils, en part a causa dels alts preus de l'habitatge, i han de prioritzar despeses dintre de necessitats bàsiques com poden ser el menjar, la roba, la salut o el transport (Enterprise, 2014). Aquest fet causa problemes de caràcter social i de salut i benestar, tant en adults com en infants. Els costos de l'habitatge són una part molt important i inflexible de les despeses de les llars i la majoria de les llars en risc de pobresa tenen unes despeses de l'habitatge que superen el 40% dels seus ingressos (Fusté, 2020)

La assequibilitat de l'habitatge està estretament vinculada amb la situació laboral dels llogaters. Un estudi basat a la ciutat de Barcelona, determina que l'atur és el principal motiu d'impagament de lloguer (Observatori DESC *et al.*, 2020) però es tracta d'un cercle viciós perquè existeix evidència de que l'estrès i els problemes de salut ocasionats per la inseguretat pel que fa a l'habitatge poden impedir que les persones mantinguin la seva ocupació, o que, en cas d'estar aturades, busquin una nova feina (Hulse i Saugeres, 2008). En última instància, els lloguers accessibles permeten l'estalvi i promouen una millora de la qualitat de vida de les persones, així com una evident reducció de la pobresa.

4.4.2 Impactes socials

L'accés a un dret tan bàsic com és el d'un habitatge digne i assequible té grans repercussions socials.⁴ A part de l'esmentat augment d'estabilitat, l'accés a un habitatge normalment suposa una sensació de disposar d'un espai propi, tenir el control a casa i gaudir de la privacitat desitjada, tot lligat amb una major satisfacció amb la vida i el benestar (Gregory *et al.*, 2020).

Les millores del benestar són especialment rellevants per als infants, ja que un allotjament estable i de qualitat proporcionarà una atmosfera més propensa al rendiment i concentració del nen. Els estudis demostren que els estudiants sense llar o en situacions d'hipermobilitat presenten pitjors resultats de rendiment escolar que altres infants de famílies amb menys rotació d'habitatge i a més, són més propensos a l'abandonament escolar, repetició de cursos o problemes d'aprenentatge i de comportament (Enterprise, 2014). Això també repercuteix en aquelles escoles amb gran quantitat d'alumnes en situacions d'hipermobilitat, tant en els resultats acadèmics com en la càrrega dels docents (Enterprise,

⁴ No es consideren aquí les anomenades "despeses preventives" (*preventative spending*), és a dir, els impactes que generen les intervencions en matèria d'habitatge sobre altres polítiques públiques i que es tradueixen en estalvis, p.ex. en assistència sanitària, justícia, seguretat social (CaCHE i HACT, 2020).

2014). Una altra conseqüència dels canvis de domicili forçats és l'abandonament d'activitats extraescolars, amb una influència negativa als estudis degut a la importància de les activitats de lleure per al desenvolupament infantil i la integració social. Un estudi de Barcelona mostra que el 75 % de les famílies amb infants i adolescents afectades per execucions hipotecàries reporten que han hagut d'abandonar almenys una activitat extraescolar dels seus fills i filles (Observatori DESC i PAH, 2015).

Els impactes sobre el benestar de les persones també depenen de l'entorn de l'habitatge. La satisfacció amb el barri promou la participació activa i la cohesió social, que al seu torn té un impacte positiu sobre la satisfacció personal (Gregory *et al.*, 2020). A més, l'entorn de l'habitatge influeix en els contactes socials i les xarxes de suport, importants per múltiples aspectes del benestar (Taylor *et al.*, 2020).

Per últim, l'accés i/o manteniment d'un habitatge també impacta en l'autonomia i independència de col·lectius específics com joves i gent gran. A Espanya, només el 10% dels joves entre 25 i 34 anys és capaç d'afrontar el pagament del lloguer o la quota hipotecària, i l'esforç econòmic supera el 50% dels ingressos mensuals en molts casos (AEDAS Home Research, 2020).

4.4.3 Impactes sobre la salut

També hi ha múltiples evidències sobre els efectes negatius de viure en una situació d'habitatge complicada i inestable sobre la salut de les persones. La inseguretat residencial afecta tant la salut mental com la salut física percebuda, en major o menor mesura, d'aquells que la pateixen (Reyes *et al.*, 2021). Un estudi de la ciutat de Barcelona quantifica que el 88,2% de les dones i el 70,9% dels homes en aquest tipus de situacions presenten mala salut mental. Pel que fa a la salut general percebuda, el 62,7% de les dones i el 41,9% dels homes declaren tenir una mala salut percebuda. Aquestes dades són molt més elevades en comparació als habitants en general. Aquestes xifres són molt més elevades que les que s'observen a la població general de Barcelona ciutat (entre un 15% i un 20% en ambdós indicadors) (Observatori DESC *et al.*, 2020).

La salut mental és la més perjudicada per aquest tipus de situacions, que poden causar estrès, insomni, ansietat o depressió, entre d'altres. Sentiments d'inseguretat, incertesa, por, vergonya, fracàs personal o de pèrdua de control solen ser la causa d'aquests trastorns, que s'agreugen com més severa sigui la circumstància (Vásquez-Vera *et al.*, 2021).

En definitiva, l'accés a un habitatge social beneficia l'estat psicoemocional de les persones (Rolfe *et al.*, 2020). En primer lloc, permet un alliberament de tensió i estrès a l'accedir a una llar així com una millora de la sensació de l'estatus i nivell al tenir un lloc còmode i amb condicions al que denominar casa, ja que en molts casos són de millor qualitat que els seus anteriors allotjaments. A aquesta seguretat s'afegeix la sensació de tenir una nova oportunitat per refer la vida, així com una descàrrega de tensió financera en tenir un habitatge assequible. Aquests factors, entre d'altres com el sentiment de pertinença, benestar o satisfacció personal, provoquen una notable millora de la salut mental.

Pel que fa a l'estat físic, cal mencionar diversos aspectes (Frontier Economics, 2014). La inestabilitat residencial acostuma a estar causada pels alts costos de l'allotjament en proporció als ingressos familiars. Aquesta inestabilitat financera disminueix la capacitat d'adquisició de necessitats bàsiques com són el menjar, la llum o l'electricitat, produint problemes de salut a causa d'una mala o escassa alimentació o de les males condicions de l'habitatge i la incapacitat per reparar incidents que hi pugui haver. També hi ha evidència de factors associats a unes males condicions d'allotjament com són l'infraescalfament, la humitat i la floritura de l'habitatge. A més, els problemes de pressupost familiar redueixen l'accés a la sanitat i a la medicació necessària. Com un problema afegit, alguns estudis indiquen una major tendència a l'alcoholisme, el tabaquisme o el consum de drogues (Wood *et al.*, 2016).

Diferents estudis demostren els impactes positius de les polítiques d'habitatge social amb dades sobre la diferència entre la situació de salut de les famílies abans i després d'accedir a una llar social. Tant en l'accés a emergències com les hospitalitzacions, els ingressos a centres psiquiàtrics o l'ús de serveis de salut mental, es constata una disminució significativa d'usuaris abans i després d'accedir a l'habitatge (Wood *et al.*, 2016).

Els adults no són els únics afectats per aquest tipus de circumstàncies, que tenen una gran repercussió en la salut dels infants. Un informe de Càritas Diocesana de Barcelona presenta que l'estat de salut dels menors de famílies ateses pels seus serveis és molt pitjor que la dels menors del conjunt de Barcelona (Novoa *et al.*, 2013). La salut mental i el risc de tenir una depressió es veuen augmentats i també es relaciona amb problemes de relacions familiars i amb el risc de deixar activitats extraescolars per la dificultat econòmica dels pares de fer-hi front. Pel que fa a la salut física, l'exposició a pols i altres tipus d'al·lèrgens vinculats a cases d'ingressos baixos, incrementa el risc de patir asma i altres malalties en major mesura que en la població adulta (Enterprise, 2014).

4.4.4 Impactes sobre el medi ambient

Per últim, l'habitatge social també pot tenir impactes positius per al medi ambient, sempre i quan la seva rehabilitació i manteniment apostin per millores d'eficiència energètica. Tant la implantació de mesures senzilles de baix cost (substitució de bombetes, instal·lació d'elements d'aïllament, reflectors tèrmics, temporitzadors, etc.) com d'actuacions de rehabilitació més costoses (reformes en instal·lació elèctrica, substitució o reparació de finestres i tancaments, reparació de parets o façanes, etc.) permeten reduir en quantitats molt significatives el consum d'energia en l'habitatge i les emissions de gasos d'efecte hivernacle a l'atmosfera (López-Mesa *et al.*, 2013). La reducció del consum energètic també comporta la reducció del cost de les factures dels subministraments energètics pels llogaters i el risc de caure en l'anomenada pobresa energètica (Costa-Campi *et al.*, 2020).

A Espanya, el programa "Ni Un Hogar Sin Energía" impulsat per ECODES pretén fer front a la pobresa energètica i millorar l'eficiència energètica de les llars en situació de vulnerabilitat. El programa ofereix assessorament per entendre i reduir les factures dels subministraments energètics, formació sobre bons hàbits de consum i implementació de mesures d'eficiència energètica. Els resultats del programa mostren que l'estalvi potencial detectat en les factures d'electricitat de mitjana és del 26% (ECODES, 2021). A més, un estudi sobre l'impacte del programa a Saragossa va evidenciar una important reducció dels ajuts d'urgència oferts per l'Ajuntament de Saragossa a les famílies beneficiàries del programa i una millora en les condicions de confort, condicions de salut i benestar emocional d'aquestes (ECODES, 2017).

5. Resultats de l'anàlisi quantitativa

5.1. Reformulació de les variables de valor social

Partint de la informació recollida en les entrevistes i enquestes realitzades en la fase qualitativa del treball s'han identificat una sèrie de variables del valor social formulades de manera molt genèrica. Per una banda, es tracta d'elements de valor molt tangibles com els possibles estalvis de costos per als ajuntaments degut a la reducció de l'ús d'allotjaments d'urgència, l'impacte econòmic derivat de les relacions amb els agents econòmics (contraprestació econòmica i recaptació d'impostos dels pagaments) i la potencial millora de l'eficiència energètica (reducció del consums d'energia i de les emissions de gasos d'efecte hivernacle). Per l'altra banda, es tracta de variables que estan formulades de manera molt genèrica, ja que el valor generat de manera específica depèn del perfil de l'usuari i de la seva situació personal abans d'accedir a l'habitatge. En les entrevistes amb les persones usuàries dels habitatges socials, van aflorar quasi tots els impactes econòmics, socials i sobre la salut identificats a la literatura, però sempre en forma d'efectes experimentats en el curt termini i lligats al context específic. A més, molts dels impactes estan relacionats amb qüestions intangibles (per exemple, reducció d'angoixa, millora del benestar i de la qualitat de vida).

Amb l'objectiu de transformar els elements de valor percebuts de manera subjectiva en aspectes objectius i mesurables, s'han reformulat les variables de valor en un llenguatge més tècnic i en termes que permetin identificar indicadors per a la seva quantificació. Les Taules 9 i 10 mostren com s'han reformulat les variables de valor identificades a l'apartat 4.3 relacionades amb els usuaris dels habitatges i l'impacte econòmic i ambiental (Taules 6 i 7).

Les variables de valor identificades en relació amb l'Administració Pública (Taula 5) no es consideren en aquesta reformulació per diverses raons. El valor d' "oferir un habitatge digne a persones en situació de vulnerabilitat" i el d' "atendre situacions d'emergència habitacional" beneficia directament a les persones usuàries dels habitatges, i per tant queda recollit en les variables de valor de la Taula 9. El fet de poder "descomprimir els allotjaments d'urgència (albergs, hostals, pensions) i estalviar costos" representa una reducció de costos tangible per als ajuntaments, però resulta difícil recollir les dades corresponents i atribuir-les a l'adquisició d'un nou habitatge subvencionat per la DIBA. De manera similar, hi ha potencials estalvis per a l'Administració Pública pel fet de "facilitar l'acompanyament dels serveis socials municipals als usuaris en altres aspectes (laboral, educatiu, etc.)" i "possibilitar la regularització de l'ocupació il·legal

d'habitatges”, però la literatura reconeix la problemàtica general de quantificar els beneficis de la despesa realitzada en intervencions d'habitatge sobre altres polítiques públiques (l'anomenada despesa preventiva o *preventative spending*) (CaCHE i HACT, 2020).

Un valor específic de l'adquisició pública dels habitatges amb els ajuts de la DIBA està relacionat amb la distribució del parc públic en zones i finques diferents del municipi i l'avantatge de “promoure la diversitat en finques i zones i evitar la marginalitat de l'habitatge social”. A més, moltes vegades aquestes intervencions es dirigeixen a determinades zones degradades del municipi (per exemple, el casc antic) i afavoreixen la cohesió social, ja sigui perquè l'Administració rehabilita i posa en ús l'habitatge per complir amb la seva funció social, o perquè intervé en determinades comunitats de propietaris facilitant una bona gestió i evitant o mediant en problemàtiques veïnals. Aquesta millora de la cohesió social és reconeguda per diferents estudis (Gregory *et al.*, 2020, Taylor *et al.*, 2020), però resulta difícil de mesurar en el context del present estudi.

Finalment, un valor generat (i buscat) per l'actuació de l'Administració és “augmentar el parc d'habitatge públic destinat a lloguer social i intervenir sobre el preu de lloguer de mercat”, però és evident la complexitat que té vincular l'adquisició d'1 a 4 habitatges en l'impacte del preu del lloguer dels habitatges, que alhora depèn de múltiples factors.

Taula 9: Variables de valor social reformulades relacionades amb els usuaris dels habitatges

Grups d'interès	Variables de valor social identificades en la fase qualitativa	Variables de valor reformulades
Usuaris dels habitatges	Accedir a un habitatge digne a un preu assequible i evitar l'exclusió residencial	→ Accés a un habitatge digne
	Acabar amb l'angoixa que provoca no disposar d'un habitatge, generar tranquil·litat i seguretat de tenir un habitatge garantit	→ Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge
	Millora del benestar i la qualitat de vida (condicions d'habilitat adequades, espai, salut física i mental)	→ Millora del benestar, en la qual es poden diferenciar alguns elements generals, com la millora de la salut física i mental, i d'altres específics vinculats amb el perfil dels usuaris (desenvolupament dels nens i adolescents, emancipació de persones joves, millora de la seguretat personal en el cas d'haver patit violència masclista i manteniment de l'autonomia en el cas de persones grans, amb discapacitat o malaltia)
	Facilitar la millora de la situació econòmica i laboral	→ Millora de la situació econòmica i laboral, que inclou l'augment de la renda disponible i, en funció de la situació laboral dels usuaris la millora de l'ocupabilitat o el manteniment de l'ocupació
	Possibilitar un canvi de barri	→ <i>No es considera degut a la complexitat de recollir les dades corresponents</i>
	Emancipació de persones joves	→ <i>Es considera un element de millora del benestar</i>

Taula 10: Variables de valor social reformulades relacionades amb l'impacte econòmic i ambiental

Grups d'interès	Variables de valor social identificades en la fase qualitativa	Variables de valor reformulades
Venedors dels habitatges, proveïdors de rehabilitació dels habitatges, proveïdors de seguretat dels habitatges, proveïdors de manteniment dels habitatges, proveïdors de l'acompanyament dels usuaris	Impacte econòmic (contraprestació econòmica i recaptació d'impostos)	→ Impacte socioeconòmic, que inclou el valor generat per a les organitzacions proveïdores (treballadors i ocupadors), el valor generat per a les administracions públiques i el valor generat per a diversos grups d'interès de la societat en el cas de que es tracti d'empreses socials o entitats del tercer sector
Medi ambient	Millora de l'eficiència energètica (reducció del consum i de les emissions de gasos d'efecte hivernacle)	→ Impacte sobre el medi ambient, concretament la reducció de les emissions de gasos d'efecte hivernacle

5.2. Recollida de dades per calcular el valor social

Per recollir dades qualitatives i quantitatives concretes sobre la gestió i l'ús dels habitatges municipals subvencionats per part de la Diputació de Barcelona es va enviar una segona enquesta *online* als ajuntaments beneficiaris dels ajuts a l'adquisició d'habitatge. L'enquesta constava de 50 preguntes a omplir per cadascun dels habitatges comprats amb la subvenció de la DIBA que versaven sobre la rehabilitació, les mesures de seguretat durant la rehabilitació, el manteniment, les característiques de la persona adjudicatària i les persones convivents, l'ús de l'habitatge i el seguiment de les persones usuàries (veure Annex 2). El qüestionari anava adreçat als responsables i/o tècnics dels serveis municipals d'habitatge i de serveis socials. Dels 30 ajuntaments contactats via correu electrònic i telèfon, es van rebre les respostes de 14 ajuntaments relacionades amb 25 habitatges subvencionats en el període 2016-2020.

En la majoria de casos no es responien totes les preguntes i només s'aportaven dades parcials. No obstant això, la major concreció en les preguntes en comparació amb la primera enquesta dirigida als ajuntaments ha permès presentar les principals respostes de forma quantitativa.

Pel que fa les diferents gestions dels habitatges adquirits, la Taula 11 mostra que la rehabilitació majoritàriament és executada per empreses externes mercantils, mentre el manteniment és assumit generalment pel propis ajuntaments o empreses municipals; les mesures de seguretat es reparteixen en proporcions iguals. La Taula 12 mostra els costos del treballs indicats pels ajuntaments.

Taula 11: Realització de la gestió dels habitatges

	Ajuntament/ empresa municipal	Empresa mercantil	Empresa social	No s'ha fet/ sense dades
Rehabilitació	7	12	1	5
Seguretat	10	10	0	5
Manteniment	17	1	0	7

Taula 12: Costos de la gestió dels habitatges

	Cost mínim	Cost màxim	Cost mitjà
Rehabilitació	900,00 €	28.970,59 €	12.684,54 €
Seguretat	354,37 €	2.500,00 €	1.057,04 €
Manteniment anual	150,00 €	2.000,00 €	445,59 €

En el marc de la rehabilitació, el 68% dels habitatges han inclòs mesures que poden comportar una millora de l'eficiència energètica, com les que figuren a la Taula 13, però en cap dels casos no s'han aportat dades sobre la reducció del consum energètic i de les emissions de gasos d'efecte hivernacle.

Taula 13: Mesures implantades de millora de l'eficiència energètica

Mesura implantada durant la rehabilitació	Nre. habitatges
Aïllament de façana	0
Aïllament de coberta	1
Substitució de finestres	7
Substitució de caldera o bomba de calor	10
Substitució de llums i lluminàries	15

Les persones adjudicatàries son majoritàriament dones (56%) entre 30 i 65 anys que conviuen amb 3 o 4 persones. La Taula 14 mostra les franges d'edat de les persones usuàries que corresponen a la nacionalitat espanyola (63%), marroquina (34%) i xilena (3%).

Taula 14: Edat de les persones usuàries

Franges d'edat	Nre. persones
0 a 16 anys	23
17 a 29 anys	7
30 a 65 anys	30
Més de 65 anys	0

Pel que fa la presència de situacions de risc social, la Figura 5 mostra les problemàtiques dels usuaris de la mostra, les més freqüents la discapacitat (física, psíquica o sensorial) i la vulnerabilitat per fet de no tenir ingressos o ingressos baixos.

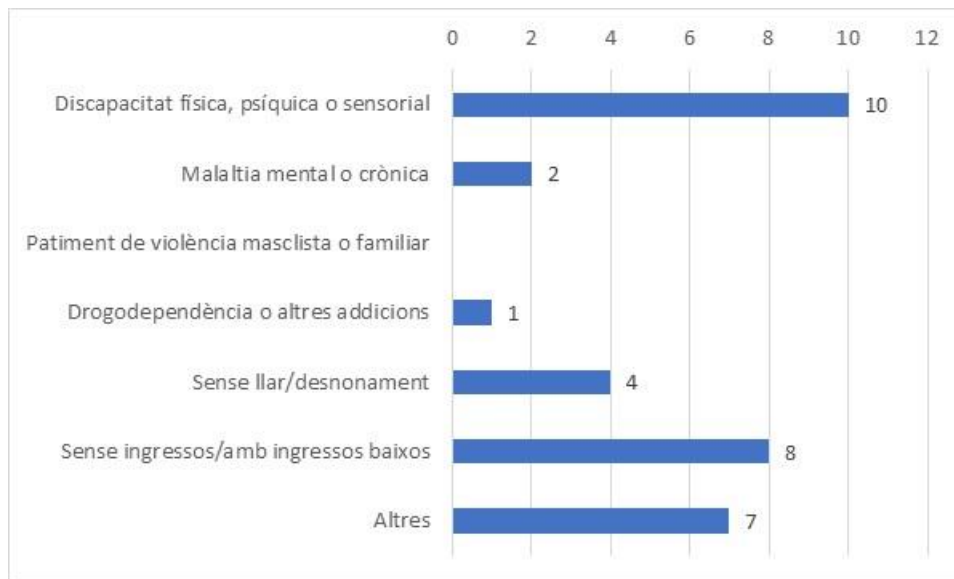


Figura 5: Presència de situacions de risc social

La Figura 6 mostra la situació laboral de les persones usuàries i visibilitza la seva precarietat laboral: la única persona amb treball estable té un contracte a mitja jornada.

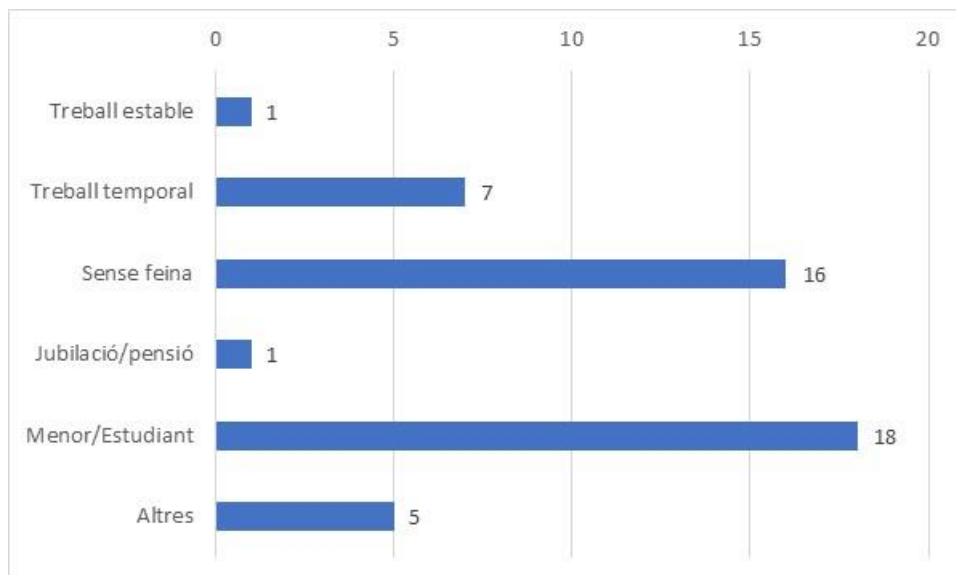


Figura 6: Situació laboral

La Figura 7 mostra les diferents situacions residencials del usuaris abans d'accedir als habitatges.

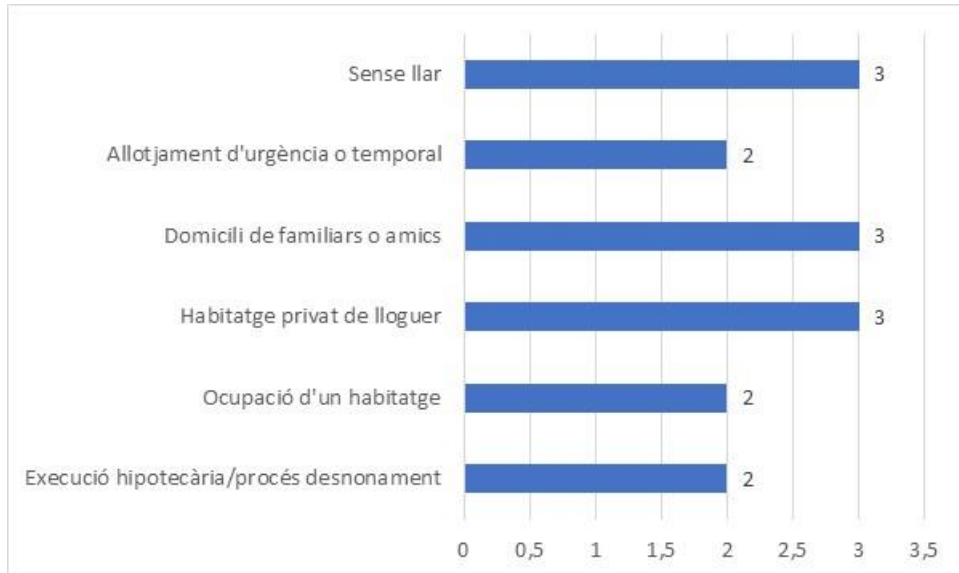


Figura 7: Situació residencial abans de l'adjudicació de l'habitatge

La Figura 8 mostra les durades que tenen els contractes de lloguer amb les persones adjudicatàries: fins a 6 mesos, fins a 3 anys i fins a 5 anys, sempre prorrogables.

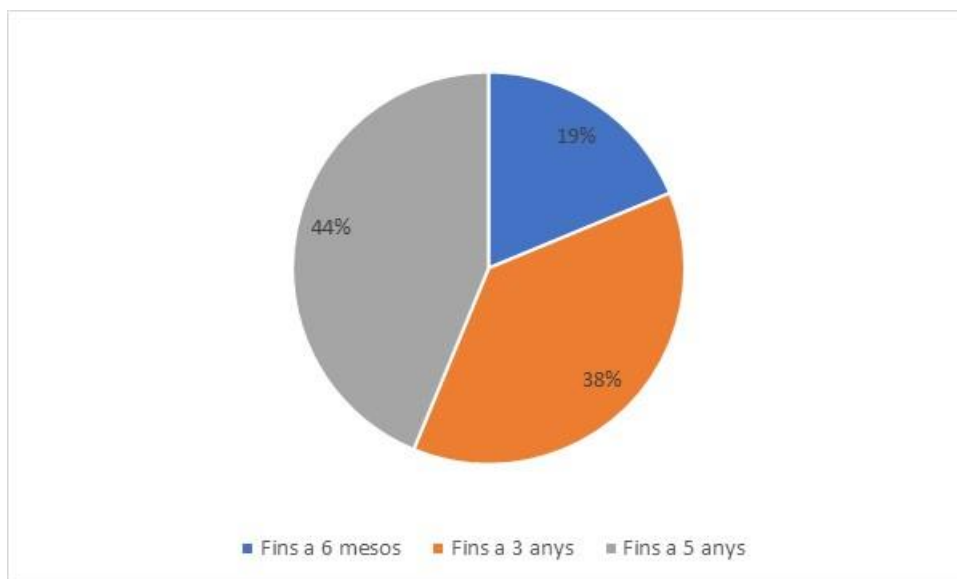


Figura 8: Durada del contracte de lloguer

L'import de lloguer que paguen les persones adjudicatàries oscil·la entre 0 i 380 euros mensuals, i en el 33% dels casos els ajuntaments assumeixen el pagament dels subministraments bàsics (llum, gas i aigua). A part del seguiment que reben la gran majoria d'usuaris dels serveis socials municipals, una petita proporció participen en un programa de suport addicional per millorar la seva autonomia econòmica, social i familiar (6 habitatges) i en un programa d'assessorament sobre l'ús eficient dels subministraments bàsics (4 habitatges), en ambdós casos gestionats pel propi ajuntament o empresa municipal.

Malgrat l'heterogeneïtat del perfil de les persones usuàries i de les poques dades concretes recollides, alguns ajuntaments han respost a la pregunta oberta sobre les millores destacables en la vida de les persones usuàries. La Taula 15 mostra les respostes qualitatives relacionades amb aquesta qüestió.

Taula 15: Millores observades en la vida dels usuaris

Quines millores destacaríeu en la vida de les persones usuàries arran de l'adjudicació de l'habitatge (p.ex. respecte a deutes, formació, ocupació, salut física, salut mental)?	<i>"La millora personal de passar del sensellarisme a tenir un habitatge"</i>
	<i>"Seguretat, salubritat i arrelament al territori (Sanitat, escola ...)"</i>
	<i>"Han regularitzat els permisos de residència"</i>
	<i>"La família ha millorat la seva situació laboral amb feines més estables"</i>
	<i>"Gràcies a aquest habitatge la unitat familiar ha pogut abandonar un habitatge massificat"</i>
	<i>"Millora substancial referida pels propis usuaris a nivell de salut mental (ansietat)"</i>
	<i>"Millora en la salut mental per l'estabilitat habitacional que repercuteix favorablement en la gestió dels menors"</i>
	<i>"Ha permès millorar i centrar-se en la inserció laboral"</i>

Els resultats de l'enquesta fan palesa l'heterogeneïtat en la gestió dels habitatges subvencionats i en les característiques de les persones usuàries. La diversitat observada i la poca informació facilitada pels ajuntaments no permeten classificar els usuaris en diferents perfils i dificulten l'estimació del valor generat. La Taula 16 mostra la diversitat de les situacions originals abans d'accedir a l'habitatge en connexió amb les despeses de lloguer i subministraments que

paguen els usuaris en la situació actual. No es tenen dades sobre l'esforç econòmic del lloguer, és a dir, sobre el percentatge que representen aquestes despeses en relació als ingressos de la unitat familiar. Tanmateix, sabent que l'import del lloguer es fixa en funció de la renda familiar disponible, queda clar que la gran majoria d'usuaris estan en una situació de vulnerabilitat econòmica (veure també Figura 5).

Taula 16: Situació residencial anterior i despeses actuals

Habitatge	Nombre de persones	Situació residencial abans	Cost de lloguer actual
1	4	Sense llar	50,00 € + subm.
2	5	Procés de desnonament	0,00 €
3	s.d.	s.d.	s.d.
4	5	Ocupació d'un habitatge	219,40 € + subm.
5	5	Domicili de familiars o amics	309,24 € + subm.
6	3	Domicili de familiars o amics	224,39 € + subm.
7	5	Allotjament d'urgència o temporal	0,00 €
8	s.d.	s.d.	s.d.
9	5	Domicili de familiars o amics	146,77 € + subm.
10	1	Sense llar	80,59 € + subm.
11	s.d.	s.d.	0,00 €
12	5	s.d.	100,00 € + subm.
13	1	s.d.	380,00 € + subm.
14	4	Allotjament d'urgència o temporal	88,00 € + subm.
15	s.d.	s.d.	s.d.
16	s.d.	s.d.	s.d.
17	4	Habitatge privat de lloguer	98,09 € + subm.
18	4	Ocupació d'un habitatge	53,36 € + subm.
19	2	Habitatge privat de lloguer	41,85 € + subm.
20	s.d.	s.d.	s.d.
21	s.d.	s.d.	s.d.
22	s.d.	s.d.	s.d.
23	3	Habitatge privat de lloguer	135,00 €
24	1	Sense llar	70,00 €
25	3	Execució hipotecària	s.d.

s.d. = sense dades

subm. = subministraments

5.3. Monetització de les variables de valor

Un cop recollida la informació qualitativa i quantitativa sobre la gestió i l'ús dels habitatges municipals subvencionats per part de la Diputació de Barcelona es poden monetitzar les variables de valor reformulades a l'apartat 5.1. El procés de monetització, que pretén objectivitzar els valors percebuts d'una manera subjectiva pels *stakeholders*, s'il·lustra a la Figura 9.

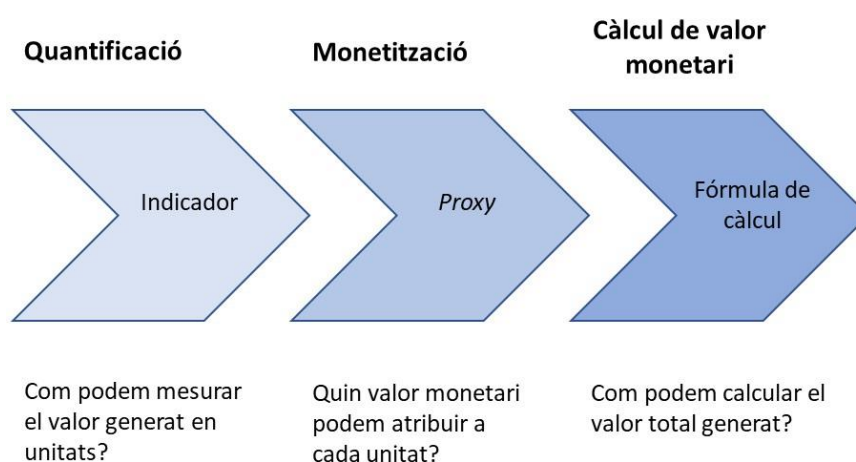


Figura 9: Procés de monetització

Amb l'objectiu de quantificar les variables de valor s'han definit un o més indicadors relacionats amb cadascuna de les variables de valor, capaços de mesurar de manera quantitativa l'activitat generadora de valor de l'accés a l'habitatge. En la definició dels indicadors s'han considerat tant les dades subministrades per la Diputació de Barcelona com el tipus d'informació que s'ha pogut recollir a través de l'enquesta als ajuntaments com, per exemple, la superfície de l'habitatge o el nombre de persones de la unitat de convivència.

A més, amb l'objectiu d'expressar les variables de valor en termes monetaris, s'han buscat aproximacions al valor o *proxies* i algorismes de càlcul adequats. La selecció de les *proxies* s'ha realitzat principalment responent a dues lògiques diferents: la lògica de substitució i la lògica de mitigació/prevençió. La lògica de substitució tracta de quantificar el cost de mesures, productes o serveis alternatius que caldrien per aconseguir el mateix valor que l'element que volem mesurar i els costos del qual siguin determinables a preu de mercat (per exemple, la quota d'un gimnàs per estimar el valor de la millora de la salut física experimentada). La lògica de mitigació/prevençió tracta de quantificar els costos que s'haguessin donat si no s'hagués generat l'element valor que volem mesurar,

i per tant considera els costos evitats (per exemple, el cost d'un cuidador per estimar el valor del manteniment de la autonomia d'usuaris grans o amb discapacitat). En alguns casos també s'han aplicat valoracions realitzades per l'administració pública, com per exemple l'import del bo per facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer per a les persones joves.

Sempre que ha estat possible, s'han utilitzat indicadors i *proxies* trobats en estudis previs de valor social monetitzat relacionats amb l'habitatge social i accessible (veure Annex 3). Tal com s'ha explicat a l'apartat de metodologia (apartat 3.3.2), aquests indicadors i *proxies* han estat revisats i validats per part de tres experts acadèmics, per tal de garantir-ne la seva pertinença.

La Taula 17 mostra les variables de valor reformulades i els grups de *stakeholders* afectats. Amb l'objectiu d'aconseguir més precisió en la valoració monetària, hem subdividit algunes de les variables de valor, com s'aprecia a la Taula 17. Així mateix, per tal de facilitar la interpretació dels resultats del càlcul posterior, s'han agrupat els grups d'interès identificats prèviament en quatre col·lectius principals que reben valor social: persones usuàries dels habitatges, societat (incloent-hi els treballadors i ocupadors de les organitzacions proveïdores), administracions públiques i medi ambient.⁵

⁵ Com s'ha explicat a l'apartat 5.1, no considerem les variables de valor generades en relació amb l'Administració Pública (Taula 5), sinó que únicament considerem el valor generat per a les administracions públiques en forma de recaptació d'impostos.

Taula 17: Variables de valor reformulades i grups de *stakeholders* afectats

Variables de valor	Subdivisió	Grups de <i>stakeholders</i> afectats
1 Accés a un habitatge digne	-	Persones usuàries dels habitatges
2 Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	-	
3 Millora del benestar	a Millora de la salut física b Millora de la salut mental c Desenvolupament dels nens i adolescents d Emancipació de persones joves e Millora de la seguretat personal f Manteniment de l'autonomia	
4 Millora de la situació econòmica i laboral	a Augment de la renda disponible b Millora de l'ocupabilitat c Manteniment de l'ocupació	
5 Impacte socioeconòmic	a Valor generat per les transaccions de mercat b Valor específic de l'economia social	Societat, Administracions públiques
6 Impacte sobre el medi ambient	Reducció de les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle	Medi ambient

A continuació s'expliquen els indicadors, *proxies* i fórmules de càlcul corresponents al càlcul del valor social integrat de cada variable de valor per al període temporal de referència d'un any.⁶ Per il·lustrar el procés de monetització, expliquem el càlcul de valor equivalent per a un exemple fictici d'unitat de convivència (veure Taula 18).

Així mateix s'indica el grup de *stakeholders* que reben el valor creat i l'Objectiu de Desenvolupament Sostenible (ODS) al que contribueix la creació de valor. L'assignació de cada variable de valor a un o més ODS no s'ha fet tant per la seva contribució a les metes definides a l'Agenda 2030, sinó per la vinculació amb la "filosofia" de l'ODS en qüestió.

⁶ La numeració de les variables de valor fa referència a la numeració utilitzada en el full Excel "VSI" que acompanya l'informe per tal de mostrar els càlculs realitzats.

Taula 18: Exemple d'un perfil d'unitat de convivència

Persona adjudicatària de l'habitatge	Dona, 30 a 65 anys, treball temporal
Primera persona convivent	Parella, home, 30 a 65 anys, pensió (prestació per incapacitat laboral)
Segona persona convivent	Fill, home, 17 a 29 anys, discapacitat física, sense feina
Tercer persona convivent	Filla, dona, 0 a 16 anys
Situació residencial abans de l'adjudicació de l'habitatge	Allotjament d'urgència o temporal
Municipi i superfície de l'habitatge	Sant Andreu de la Barca, 70,00 m ²
Durada del contracte de l'habitatge adjudicat	Fins a 3 anys (prorrogable)
Lloguer mensual	100,00 €
Pagament del subministraments bàsics (llum, gas i aigua)	Sí
Adquisició	48.000,00 €
Rehabilitació	7.500 €, empresa social subcontractada
Seguretat	650 €, empresa mercantil subcontractada
Manteniment anual	500 €, ajuntament

5.3.1 Monetització de l'accés a un habitatge digne

L'accés a un habitatge digne i adequat en termes físics i econòmics és el valor més evident generat per a les persones adjudicatàries de l'habitatge. Prenem com a mesura del valor generat per l'accés a un habitatge digne (segur, amb espai i condicions d'habilitat adequades, etc.) el lloguer social corresponent a l'habitatge segons la seva superfície (veure Taula 19). Es tracta d'un preu significativament inferior al preu de mercat fixat en un import màxim de 5,50 €/m² i mes.

Si volem calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, haurem de multiplicar la superfície de l'habitatge per aquest preu màxim de lloguer mensual i 12 mesos, és a dir 70,00 m² X 5,50 €/m² X 12 mesos = 4.620 €.

Taula 19: Variable de valor: accés a un habitatge digne

Variable de valor social	1 Accés a un habitatge digne
Indicador	Superfície de l'habitatge
Font valor indicador	Dades subministrades per la DIBA
Proxy	Preu màxim del lloguer social mensual corresponent a l'habitatge
Valor proxy	5,50 €/m ²
Font valor proxy	https://www.cohabitac.cat/habitatge-social-de-lloguer/ (consultat Febrer 2022)
Fórmula	Superfície habitatge X Preu del lloguer mensual X 12 mesos
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 10 (Reducció de les desigualtats), ODS 11 (Ciutats i comunitats sostenibles)

5.3.2 Monetització de la reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge

Un efecte important de poder accedir a un habitatge és l'estabilitat residencial i la consegüent reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge. Seguint l'exemple de Miller & Ofrim (2016), mesurem la reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge de les persones usuàries amb el cost d'una mudança (veure Taula 20). En aquest sentit, suposem que les persones llogateres amb contractes de 0,5 a 3 anys s'estalvien el cost corresponent a una mudança, i les persones llogateres amb contractes de més de 3 anys s'estalvien el cost corresponent a dues mudances. Considerem llavors que els costos estalviats expressen el valor monetari equivalent a la sensació de tranquil·litat guanyada amb el contracte de lloguer.

Per calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, haurem de multiplicar l'indicador definit (en aquest cas, 1) amb el cost d'una mudança, és a dir $1 \times 250 \text{ €} = 250 \text{ €}$.

Taula 20: Variable de valor: reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge

Variable de valor social	2 Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge
Indicador	Durada del contracte de l'habitatge adjudicat (0 = fins a 6 mesos, 1 = fins a 3 anys, 2 = més de 3 anys)
Font valor indicador	Pregunta 4.1 de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Cost d'una mudança (preu mitjà d'una mudança a Barcelona d'un pis petit)
Valor proxy	250 €
Font valor proxy	https://www.mudanzasgonzalez.com/cuanto-cuesta-una-mudanza-en-barcelona/ (consultat Febrer 2022)
Fórmula	Indicador X Cost d'una mudança
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 3 (Salut i benestar), ODS 10 (Reducció de les desigualtats)

5.3.3 Monetització de la millora del benestar

L'habitatge, com a bé de primera necessitat, no només determina les condicions residencials, sinó que també incideix en una multitud de dimensions que directament o indirectament conformen la qualitat de vida i el benestar de tots els membres de la llar. Quant a la millora del benestar, podem diferenciar alguns elements generals, com la millora de la salut física i mental⁷, i d'altres específics vinculats amb el perfil dels usuaris (desenvolupament dels nens i adolescents, emancipació de persones joves, millora de la seguretat personal en el cas d'haver patit violència masclista i manteniment de l'autonomia en el cas de persones grans, amb discapacitat o malaltia).

Nombrosos estudis evidencien la millora de la salut física de les persones que accedeixen a un habitatge social o assequible. Seguint l'exemple de Gauge Impact (2013) i WPI (2016), mesurem la millora de la salut física de les persones

⁷ Tot i que pot resultar difícil distingir les afeccions que es puguin generar entre salut mental i física –ja que estan interrelacionades –, fem aquesta divisió que facilita la identificació d'indicadors i *proxies* per al càlcul del valor monetari.

usuàries amb la quota d'un gimnàs que permet practicar activitat física amb uns beneficis similars (veure Taula 21). En aquest sentit, equiparem el valor de la millora física guanyada pel fet de viure en un habitatge adequat al llarg de l'any amb la quota pagada durant aquest període al gimnàs.

Per calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, haurem de multiplicar el nombre de persones de la unitat de convivència amb la quota anual d'un gimnàs, és a dir $4 \times 420 \text{ €} = 1.680 \text{ €}$.

Taula 21: Variable de valor: millora de la salut física

Variable de valor social	3a Millora del benestar: Millora de la salut física
Indicador	Nombre de persones de la unitat de convivència
Font valor indicador	Preguntes 2.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.3.2 i 3.4.2 de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Quota anual d'un gimnàs (preu mitjà d'abonament mensual X 12 mesos)
Valor proxy	$35 \text{ €} \times 12 = 420 \text{ €}$
Font valor proxy	https://www.superprof.es/blog/precios-centros-esportivos-espana/ (consultat Febrer 2022)
Fórmula	Nombre de persones X Quota anual d'un gimnàs
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 3 (Salut i benestar), ODS 10 (Reducció de les desigualtats)

Nombrosos estudis evidencien la millora de la salut mental de les persones que accedeixen a un habitatge social o assequible. Seguint l'exemple de Gauge Impact (2013) i WPI (2016), mesurem la millora de la salut mental dels usuaris amb el cost d'una teràpia psicològica per tractar l'ansietat (veure Taula 22). En aquest sentit, equiparem el valor de la millora en benestar mental guanyada per viure en un habitatge adequat al llarg de l'any amb el cost de la contractació de l'ajuda professional d'un expert.

Per calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, haurem de multiplicar el nombre de persones de la unitat

de convivència amb deus hores de teràpia psicològica, és a dir $4 \times 500 \text{ €} = 2.000 \text{ €}$.

Taula 22: Variable de valor: millora de la salut mental

Variable de valor social	3b Millora del benestar: Millora de la salut mental
Indicador	Nombre de persones de la unitat de convivència
Font valor indicador	Preguntes 2.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.3.2 i 3.4.2 de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Cost d'una teràpia psicològica per tractar l'ansietat (preu mitjà per hora d'un psicòleg X 10 hores)
Valor proxy	$50 \text{ €} \times 10 = 500 \text{ €}$
Font valor proxy	https://www.somospsicologos.es/blog/en-que-consiste-la-terapia-psicologica/#que-duracion-tiene (consultat Febrer 2022)
Fórmula	Nombre de persones X Cost d'una teràpia psicològica
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 3 (Salut i benestar), ODS 10 (Reducció de les desigualtats)

Un allotjament estable impacta positivament en el benestar dels infants, i una conseqüència habitual dels canvis de domicili forçats és abandonar activitats extraescolars amb una influència negativa a causa de la importància de les activitats de lleure per al desenvolupament i la integració social (Observatori DESC i PAH, 2015). En aquest sentit, mesurem la millora del benestar dels infants i adolescents guanyada pel fet de viure en un habitatge estable al llarg de l'any amb el cost d'una activitat extraescolar (veure Taula 23).

Per calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, haurem de multiplicar el nombre de persones convivents menors de 16 anys amb el cost anual d'una activitat extraescolar de nens i adolescents, és a dir $1 \times 200 \text{ €} = 200 \text{ €}$.

Taula 23: Variable de valor: desenvolupament dels nens i adolescents

Variable de valor social	3c Millora del benestar: Desenvolupament dels nens i adolescents
Indicador	Nombre de persones convivents menors de 16 anys
Font valor indicador	Preguntes 3.1.3, 3.2.3, 3.3.3 i 3.4.3 de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Cost anual d'una activitat extraescolar de nens i adolescents (preu mitjà a Barcelona)
Valor proxy	200 €
Font valor proxy	IERMB (2020)
Fórmula	Nombre de persones menors de 16 anys X Cost anual d'una activitat extraescolar
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 3 (Salut i benestar), ODS 10 (Reducció de les desigualtats)

L'accés a un habitatge de lloguer social o accessible pot suposar l'oportunitat d'emancipar-se per a les persones joves. Prenem com a mesura del valor generat per l'emancipació juvenil el recentment aprovat Bo Lloguer Jove, una ajuda a nivell estatal de 250 euros mensuals per facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer per a les persones entre 18 i 35 anys (veure Taula 24).⁸ En aquest sentit, equiparem el valor dels beneficis vinculats a la independització residencial de les persones joves amb el subsidi monetari introduït per l'administració pública per ajudar-los a fer front a les despeses de lloguer.

En el nostre exemple d'unitat de convivència la persona adjudicatària no és una persona jove (indicador = 0), i per tant no podrem comptabilitzar el valor monetari corresponent a l'emancipació. En el cas de que la persona adjudicatària fos jove, hauríem de multiplicar l'indicador 1 amb l'ajut del Bo Lloguer Jove durant un any, és a dir $1 \times 3.000 \text{ €} = 3.000 \text{ €}$.

⁸ Tot i que utilitzem com a indicador que la persona adjudicatària tingui entre 17 i 29 anys, generalment, les polítiques d'habitatge consideren "joves" a les persones fins els 35 anys.

Taula 24: Variable de valor: emancipació de persones joves

Variable de valor social	3d Millora del benestar: Emancipació de persones joves
Indicador	Persona adjudicatària entre 17 i 29 anys (no = 0, sí = 1)
Font valor indicador	Pregunta 2.2 de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Ajut del Bo Lloguer Jove durant un any
Valor proxy	250 € X 12= 3.000 €
Font valor proxy	BOE (2022)
Fórmula	Indicador X Ajut del Bo Lloguer Jove durant un any
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 3 (Salut i benestar), ODS 10 (Reducció de les desigualtats)

Cal destacar que un dels beneficis més valorats que experimenten les dones (amb fills/es) que fugen de la violència masclista és el sentiment de seguretat vinculat al nou allotjament (WPI, 2016). Seguint l'exemple de WPI (2016), mesurem la millora de la seguretat personal amb el cost d'una alarma de seguretat per a la llar (veure Taula 25). En aquest sentit, equiparem el valor de la sensació de seguretat assolida al nou habitatge amb el cost d'un dispositiu que pot donar uns beneficis similars.

En el nostre exemple d'unitat de convivència no hi ha cap persona convivent que hagi patit violència masclista, i per tant no podem comptabilitzar el valor monetari corresponent a la millora de la seguretat personal. En el cas de que hi haguessin, per exemple, 3 persones víctimes de violència masclista, hauríem de multiplicar el nombre de persones amb el cost anual d'una alarma per a la llar, és a dir $3 \times 480 \text{ €} = 1.440 \text{ €}$.

Taula 25: Variable de valor: millora de la seguretat personal

Variable de valor social	3e Millora del benestar: Millora de la seguretat personal
Indicador	Nombre de persones convivents que han patit violència masclista o familiar

Font valor indicador	Preguntes 2.4, 3.1.5, 3.2.5, 3.3.5 i 3.4.5 de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Cost d'una alarma per a la llar durant un any (import mitjà de la quota mensual de servei X 12 mesos)
Valor Proxy	40 € X 12 = 480 €
Font valor Proxy	https://www.quecomparo.es/alarmas/comparativas/cuanto-cuesta-alarma-mes-prosegur-securitas-adt/ (consultat Febrer 2022)
Fórmula	Nombre de persones que han patit violència X Cost anual d'una alarma
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 3 (Salut i benestar), ODS 10 (Reducció de les desigualtats)

La literatura indica que viure en un allotjament adaptat o inclusiu redueix el temps de suport extern que requereixen les persones usuàries en situació de dependència (Kempton & Warby, 2011; Cantarero et al., 2020). Seguint l'exemple de Kempton & Warby (2011), mesurem el manteniment de l'autonomia amb l'estalvi del cost de 1,5 hores setmanals d'una persona cuidadora (veure Taula 26). Considerem llavors que els costos estalviats expressen el valor monetari equivalent de l'autonomia preservada degut a les característiques de l'habitatge (per exemple, planta baixa o ascensor).

Per calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, haurem de multiplicar el nombre de persones convivents que requereixen suport (majors de 65 anys, amb discapacitat física, psíquica o sensorial, amb malaltia mental o crònica) amb el cost d'un cuidador de persones durant un any, és a dir $1 \times 589 \text{ €} = 589 \text{ €}$.

Taula 26: Variable de valor: manteniment de l'autonomia

Variable de valor social	3f Millora del benestar: Manteniment de l'autonomia
Indicador	Nombre de persones convivents majors de 65 anys Nombre de persones convivents amb discapacitat física, psíquica o sensorial Nombre de persones convivents amb malaltia mental o crònica
Font valor indicador	Preguntes 2.2, 3.1.3, 3.2.3, 3.3.3 i 3.4.3 de l'enquesta als ajuntaments (més de 65 anys) Preguntes 2.4, 3.1.5, 3.2.5, 3.3.5 i 3.4.5 de l'enquesta als ajuntaments (discapacitat o malaltia)
Proxy	Cost d'un cuidador de persones grans durant un any (preu mitjà per hora X 1,5 hores X 52 setmanes)
Valor proxy	7,55 €/h X 1,5 hores X 52 setmanes = 589 €
Font valor proxy	https://aiudo.es/cuanto-cobra-cuidador-de-ancians/#cu%C3%A1nto-cobra-un-cuidador-de-ancianos-a-domicili-en-2021 (consultat Febrer 2022)
Fórmula	Nombre de persones que requereixen suport X Cost anual d'un cuidador
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 3 (Salut i benestar), ODS 10 (Reducció de les desigualtats)

5.3.4 Monetització de la millora de la situació econòmica i laboral

L'accés a un lloguer social o assequible redueix les despeses destinades a l'habitatge i augmenta la renda familiar disponible per cobrir altres necessitats bàsiques (Drabo et al., 2021; Miller & Ofrim, 2016; WPI, 2016). Mesurem l'augment de la renda disponible a través de la diferència de l'import del lloguer pagat i el preu mitjà de lloguer de mercat al municipi corresponent, a més del cost mitjà dels subministraments bàsics (llum, gas i aigua) en cas que sigui assumit per l'ajuntament (veure Taula 27). Considerem llavors aquests costos estalviats com el valor de l'augment de la renda disponible que pot ser destinada al pressupost familiar en vestit, calçat, material escolar, transport, alimentació, etc.

Per calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, haurem de calcular, per una banda, la diferència de l'import mensual del lloguer pagat (100,00 €) i el preu mitjà de lloguer de mercat al municipi de Sant Andreu de la Barca (643,83 €) i multiplicar-la per 12 mesos, és a dir $543,83 \text{ €} \times 12 \text{ mesos} = 6.525,96 \text{ €}$. Per l'altra banda, haurem de comptabilitzar el cost dels subministraments que assumeix l'ajuntament, multiplicant l'indicador definit (en aquest cas, 1) amb el cost mitjà anual corresponent, és a dir $1 \times 1.426,80 \text{ €} = 1.426,80 \text{ €}$.

Taula 27: Variable de valor: augment de la renda disponible

Variable de valor social	4a Millora de la situació econòmica i laboral: Augment de la renda disponible
Indicador	Import mensual del lloguer pagat Pagament dels subministraments bàsics (sí=0, no=1)
Font valor indicador	Pregunta 4.2 de l'enquesta als ajuntaments Pregunta 4.3 de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Diferència de l'import mensual del lloguer pagat i el preu mitjà de lloguer de mercat al municipi Cost mitjà dels subministraments en cas que sigui assumit per l'ajuntament
Valor proxy	Resultat de la diferència entre lloguer pagat i lloguer de mercat Cost mitjà anual de subministraments: 1.426,80 € ⁹
Font valor proxy	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat: https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/ IDESCAT (2021)
Fórmula	Diferència de l'import mensual del lloguer pagat i el preu de lloguer de mercat X 12 mesos Indicador X Cost mitjà de subministraments
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 1 (Fi de la pobresa), ODS 10 (Reducció de les desigualtats)

L'accés a un habitatge està estretament lligat a la situació laboral dels llogaters. L'estabilitat proporcionada per un habitatge facilita la capacitat per accedir a una

⁹ Calculem aquesta dada com la diferència de la despesa mitjana per llar per habitatge, aigua, electricitat, gas i altres combustibles en Catalunya 2020 (11.124 €) i la mitjana del lloguer contractual a la província de Barcelona 2020 (808,10 €) durant 12 mesos.

formació laboral i una ocupació (Kraatz & Thomson, 2017).¹⁰ Seguint l'exemple de WPI (2016), mesurem la millora de l'ocupabilitat amb el cost d'una formació orientada a millorar les competències laborals (veure Taula 28). En aquest sentit, equiparem el valor de l'estabilitat proporcionada per un habitatge de lloguer social al cost d'un programa de formació en inserció laboral. Tanmateix, tot i que l'estabilitat residencial sigui un factor clau en la millora de l'ocupabilitat de les persones usuàries, hi ha altres factors que hi contribueixen (Clifford et al., 2021). Per aquesta raó, només atribuïm el 50% d'aquest valor a l'allotjament en l'habitatge social.

Per calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, haurem de multiplicar el nombre de persones convivents sense feina i amb treball temporal amb el cost d'un programa de formació en inserció laboral, i comptabilitzar només el 50%, és a dir $2 \times 792 \text{ €} \times 0,5 = 792 \text{ €}$.

Taula 28: Variable de valor: millora de l'ocupabilitat

Variable de valor social	4b Millora de la situació econòmica i laboral: Millora de l'ocupabilitat
Indicador	Nombre de persones convivents entre 17 i 65 anys sense feina Nombre de persones convivents entre 17 i 65 anys amb treball temporal
Font valor indicador	Preguntes 2.5, 3.1.6, 3.2.6, 3.3.6 i 3.4.6 de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Cost d'un programa de formació en inserció laboral
Valor proxy	792 € (50% d'atribució)
Font valor proxy	Red2Red (2019)
Fórmula	Nombre de persones sense feina o amb treball temporal X Cost d'un programa de formació en inserció laboral X 0,5
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 8 Treball digne i creixement econòmic, ODS 10 (Reducció de les desigualtats)

¹⁰ Cal senyalar que també existeix literatura que apunta que aconseguir un habitatge social pot reduir la participació laboral i la mobilitat per por de perdre l'habitatge o la comoditat que representa (per exemple, Jacob & Ludwig (2012) o Owen (2017).

L'estabilitat proporcionada per un habitatge també facilita la capacitat per accedir a una ocupació i mantenir-la en el temps (Kraatz & Thomson, 2017). Seguint l'exemple de Gauge Impact (2013) i WPI (2016), mesurem el manteniment de l'ocupació amb la diferència entre la prestació per desocupació i el salari mínim interprofessional d'una jornada parcial (veure Taula 29). En aquest sentit, equiparem el valor de l'estabilitat proporcionada per un habitatge de lloguer social al benefici econòmic de treballar en el mercat laboral. Tanmateix, tot i que l'estabilitat residencial sigui un factor clau en la millora de l'ocupabilitat de les persones usuàries, hi ha altres factors que hi contribueixen (Clifford et al., 2021). Per aquesta raó, només atribuïm el 50% d'aquest valor a l'allotjament en l'habitatge social.

Per calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, haurem de multiplicar el nombre de persones convivents amb treball temporal o estable amb la diferència entre el subsidi de desocupació i el salari mínim interprofessional, i comptabilitzar només el 50%, és a dir $1 \times 1.505,60 \text{ €} \times 0,5 = 752,80 \text{ €}$.

Taula 29: Variable de valor: manteniment de l'ocupació

Variable de valor social	4c Millora de la situació econòmica i laboral: Manteniment de l'ocupació
Indicador	Nombre de persones convivents entre 17 i 65 anys amb treball temporal Nombre de persones convivents entre 17 i 65 anys amb treball estable
Font valor indicador	Preguntes 2.5, 3.1.6, 3.2.6, 3.3.6 i 3.4.6 de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Diferència del subsidi de desocupació mensual (prestació mitjana de Catalunya 2020) i del salari mínim interprofessional 2020 net per a una jornada de 30 hores setmanals (descomptant les retencions de l'IRPF i les contribucions a la Seguretat Social per part del treballador)
Valor proxy	$9.341,60 \text{ €}^{11} - (653 \text{ €/mes} \times 12 \text{ mesos}) = 1.505,60 \text{ €}$ (50% d'atribució)
Font valor proxy	IDESCAT: https://www.idescat.cat/pub/?id=aturp&n=1281
Fórmula	Nombre de persones amb treball temporal o estable X Diferència entre subsidi de desocupació i salari mínim interprofessional X 0,5
Stakeholders que reben valor	Persones usuàries dels habitatges
ODS al que contribueix	ODS 8 Treball digne i creixement econòmic, ODS 10 (Reducció de les desigualtats)

5.3.5 Monetització de l'impacte socioeconòmic

D'acord amb la metodologia del Valor Social Integrat, el valor generat per les transaccions de mercat relacionades amb la gestió dels habitatges es pot comptabilitzar a través del valor afegit per les organitzacions proveïdores de manera proporcional al pagament efectuat (San-José i Retolaza, 2016) (veure Taula 30).¹² Aquest valor de mercat es distribueix a les organitzacions

¹¹ El salari net s'ha estimat per a un treballador de Catalunya (ajudant no titulat) de 30 anys sense responsabilitats familiars (<https://cincodias.elpais.com/herramientas/calculadora-irpf/>).

¹² Degut a l'adquisició dels habitatges subvencionats mitjançant l'exercici del tanteig i retracte i la compra a preu per sota mercat, no considerem el valor afegit d'aquesta transacció.

subcontractades (salaris per als treballadors i beneficis per als ocupadors), i a les administracions públiques (impostos abonats).

Si volem calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, en primer lloc haurem de multiplicar el preu de l'adquisició de l'habitatge amb el percentatge corresponent als impostos que es paguen en la compra d'un pis (aproximadament 14%), és a dir $48.000,00 \text{ €} \times 0,14 = 6.720,00 \text{ €}$.

Per calcular el valor generat per les transaccions de mercat relacionades amb la rehabilitació, haurem de multiplicar el cost de la rehabilitació de l'habitatge encarregada a una organització subcontractada amb l'índex de valor afegit d'una mostra d'empreses de rehabilitació (0,14), és a dir $7.500,00 \text{ €} \times 0,14 = 1.050,00 \text{ €}$. D'aquest import, podem estimar el valor generat per a les administracions públiques com a suma de cotitzacions a la seguretat social, impostos sobre la renda, impostos sobre societats i IVA (en aquest exemple 315 €). El valor restant (735 €) es genera per als treballadors (en forma de salaris) i els ocupadors (en forma de beneficis). El valor generat per les transaccions de seguretat i manteniment es calcula de manera semblant.

Taula 30: Variable de valor: valor generat per les transaccions de mercat

Variable de valor social	5a Impacte socioeconòmic: Valor generat per les transaccions de mercat
Indicadors	Preu d'adquisició de l'habitatge Pagament efectuat a organitzacions subcontractades de rehabilitació, seguretat i manteniment
Font valor indicador	Dades subministrades per la DIBA Preguntes 1.3b, 1.4b i 1.5b de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Impostos relacionats amb la compra d'un habitatge Índex de valor afegit de les organitzacions proveïdores
Valor proxy	14% Estimació mitjançant percentatges de mitjana d'una mostra d'empreses del sector corresponent
Font valor proxy	Consulta web Habitatge Generalitat de Catalunya Consulta de dades mercantils a la base de dades SABI (Sistema d'Anàlisi de Balanços Ibèrics)
Fórmula	Preu d'adquisició X Impostos relacionats amb la compra d'un habitatge Pagament efectuat X Índex de valor afegit
Stakeholders que reben valor	Administracions públiques, societat (treballadors i ocupadors de les organitzacions proveïdores),
ODS al que contribueix	ODS 8 Treball digne i creixement econòmic

Segons els càlculs de Valor Social Integrat d'onze entitats de l'economia social del Prat de Llobregat, aquestes organitzacions generen un valor social afegit de 0,9 a 1 euros per cada euro del seu pressupost (Anthesis Lavola, 2021). Utilitzem aquest índex per comptabilitzar el valor generat de manera específica per a diversos grups d'interès de la societat (inclosa l'administració pública que rep valor en forma d'estalvis i d'ingressos més enllà dels impostos recaptats) (veure Taula 31).

Si volem calcular el valor monetari corresponent a l'habitatge del nostre exemple d'unitat de convivència, haurem de multiplicar el cost de la rehabilitació de l'habitatge encarregada a una empresa social amb l'índex de valor social afegit d'entitats de l'economia social derivat entitats de l'economia social del Prat de Llobregat (0,95), és a dir $7.500,00 \text{ €} \times 0,95 = 7.125,00 \text{ €}$. D'aquest import, podem

estimar igualment el valor generat per a les administracions públiques en forma, per exemple, d'estalvis en prestacions pagades a persones que pertanyen a col·lectius vulnerables (en aquest exemple 926 €). El valor restant (6.198 €) es genera per a diversos grups d'interès i la ciutadania en general a través d'actuacions com la inserció social i laboral, l'atenció a necessitats socials, el voluntariat, la sensibilització, etc. Segons els resultats de l'enquesta realitzada als ajuntaments no s'han subcontractat empreses socials per a les tasques de seguretat i manteniment, per la qual cosa no cal calcular el valor monetari corresponent.

Taula 31: Variable de valor: valor específic de l'economia social

Variable de valor social	5b Impacte socioeconòmic: Valor específic de l'economia social
Indicador	Pagament efectuat a proveïdors de rehabilitació, seguretat i manteniment que són empreses socials o entitats del tercer sector
Font valor indicador	Preguntes 1.3a, 1.4a i 1.5a de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Índex de valor social afegit d'entitats de l'economia social
Valor proxy	0,95
Font valor proxy	Càlcul a partir d'Anthesis Lavola (2021)
Fórmula	Pagament efectuat X Índex de valor social afegit
Stakeholders que reben valor	Societat, Administracions públiques
ODS al que contribueix	ODS 12 (Consum i producció responsables)

5.3.6 Monetització de l'impacte sobre el medi ambient

Les mesures de millora de l'eficiència energètica implantades als habitatges de titularitat pública permeten reduir el consum d'energia a l'habitatge i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle a l'atmosfera (López-Mesa et al., 2013). La reducció d'aquests gasos es pot monetitzar a través de diferents mètodes, com ara el cost de mitigació (Ayuso, 2020) (veure Taula 32).

En el marc de la rehabilitació, el 68% dels habitatges han inclòs mesures que poden comportar una millora de l'eficiència energètica, com les que figuren a la Taula 13, però en cap dels casos no s'han aportat

Com que a l'enquesta realitzada als ajuntaments no es van aportar dades sobre la reducció del consum energètic en els habitatges rehabilitats, no podem calcular el valor monetari corresponent. En el cas de saber que les mesures de millora de l'eficiència energètica comporten una reducció de, per exemple, 150 kg CO₂ l'any, hauríem de multiplicar aquesta xifra amb el cost de mitigació, és a dir 150 kg CO₂ X 0,157 €/kg CO₂eq = 23,55 €.

Taula 32: Variable de valor: reducció de les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle

Variable de valor social	6 Impacte sobre el medi ambient: Reducció de les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle
Indicador	Reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle (kg CO ₂ eq) segons la certificació d'eficiència energètica o estimació segons la reducció del consum energètic
Font valor indicador	Pregunta 1.3d de l'enquesta als ajuntaments
Proxy	Cost de mitigació per assolir els objectius polítics de reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle establerts a l'Acord de París sobre el canvi climàtic
Valor proxy	0,157 €/kg CO ₂ eq
Font valor proxy	True Price (2021)
Fórmula	Reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle X Cost de mitigació
Stakeholders que reben valor	Medi ambient
ODS al que contribueix	ODS 13 (Acció climàtica)

5.4. Càlcul del Valor Social Integrat

5.4.1 Generació de Valor Social Integrat

El Valor Social Integrat (VSI) consta de dos components: el valor social de l'activitat econòmica i el valor social específic (San-José i Retolaza, 2016). El primer fa referència al valor socioeconòmic que és transferit com a contrapartida d'un preu real de mercat, i el segon és concebut com el valor transferit als grups

d'interès sense contrapartida d'un preu real de mercat. Les variables de valor social monetitzades consideren aquests dos components del VSI: mentre que l'activitat econòmica induïda per l'adquisició dels habitatges (rehabilitació, mesures de seguretat i manteniment) genera un impacte socioeconòmic basat en transaccions de mercat (per exemple, valor afegit per les organitzacions proveïdores subcontractades pels ajuntaments i recaptació d'impostos), l'adjudicació i posterior ús dels habitatges generen impactes positius no suportats en preus de mercat (per exemple, millora de la salut física i mental dels usuaris dels habitatges). Per tant, per calcular el VSI generat pels ajuts a l'adquisició d'habitatge de la Diputació de Barcelona, s'ha considerat el valor del conjunt de variables de valor social monetitzades i explicades en l'anterior apartat 4.3. La Figura 10 mostra les activitats impulsades pels ajuts a l'adquisició d'habitatges i les dimensions del VSI generat.

Com que només disposem de dades parcials d'una part dels habitatges que s'han comprat amb els ajuts de la Diputació de Barcelona entre 2016 i 2020, hem calculat el VSI generat de mitjana per un habitatge durant un any. Aquest valor del VSI mitjà per habitatge i any es podrà extrapolar llavors al conjunt d'habitatges subvencionats al llarg del període de cinc anys.

Per al càlcul d'aquest valor monetari mitjà per habitatge i any s'han pres com a base les respostes a la segona enquesta enviada als ajuntaments respecte als habitatges subvencionats (mostra de 25 habitatges). La Taula 33 presenta les variables de valor social que s'han calculat amb els indicadors, *proxies* i fórmules explicats en l'apartat 5.3, i les dades en les quals s'ha basat el càlcul. En el full Excel "VSI" que acompanya l'informe es poden consultar els càlculs corresponents, i en l'Annex 3 es mostren els indicadors i valor monetaris dels 25 habitatges de la mostra.

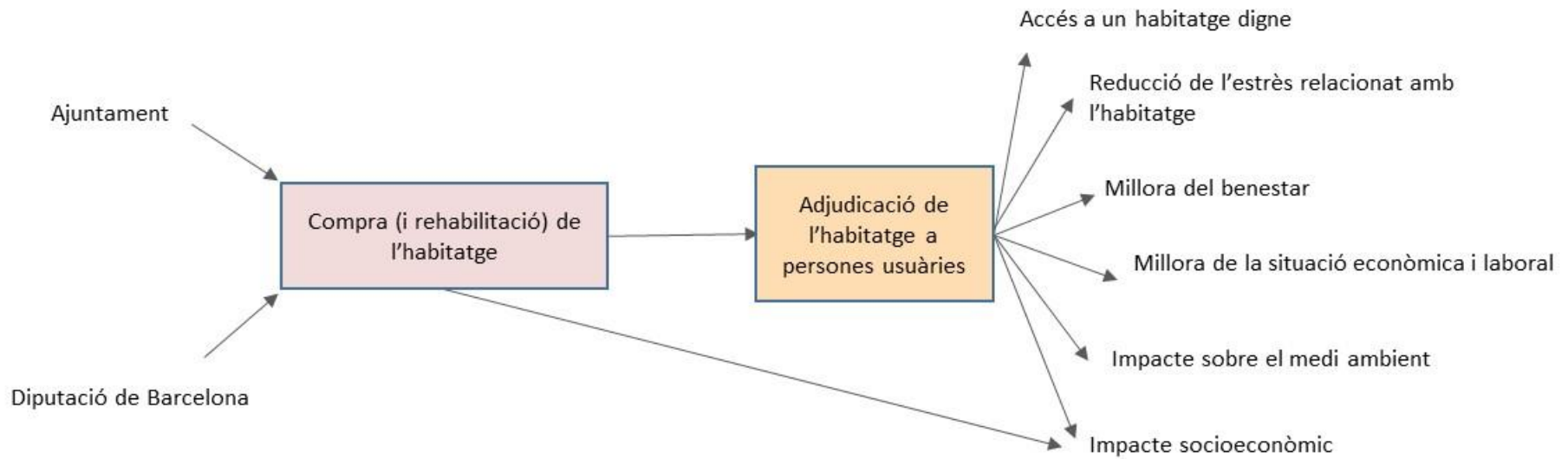


Figura 10: Valor Social Integrat generat pels ajuts a l'adquisició d'habitatges

Taula 33: VSI mitjà per habitatge i any

Variable de valor social	Valor monetari/ habitatge	Base del càlcul
1. Accés a un habitatge digne	4.327,59 €	Mitjana de les dades de 25 habitatges
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	312,50 €	Mitjana de les respostes de 16 habitatges
3.a Millora de la salut física	1.482,35 €	Mitjana de les respostes de 17 habitatges
3.b Millora de la salut mental	1.764,71 €	Mitjana de les respostes de 17 habitatges
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	287,50 €	Mitjana de les respostes de 16 habitatges
3.d Emancipació de persones joves	0,00 €	Mitjana de les respostes de 17 habitatges
3.e Millora de la seguretat personal	0,00 €	Mitjana de les respostes de 17 habitatges
3.f Manteniment de l'autonomia	415,76 €	Mitjana de les respostes de 17 habitatges
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	6.658,61 €	Mitjana de les respostes de 17 habitatges
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	470,84 €	Mitjana de les respostes de 18 habitatges
4.b Millora de l'ocupabilitat	535,76 €	Mitjana de les respostes de 17 habitatges
4.c Manteniment de l'ocupació	354,26 €	Mitjana de les respostes de 17 habitatges
5.a Valor generat per les transaccions de mercat (adquisició)	159,89 €*	Mitjana de les dades de 25 habitatges
5.a Valor generat per les transaccions de mercat (rehabilitació)	21,88 €*	Mitjana de les respostes de 20 habitatges
5.a Valor generat per les transaccions de mercat (seguretat)	224,31 €	Mitjana de les respostes de 10 habitatges
5.a Valor generat per les transaccions de mercat (manteniment)	0,00 €	Mitjana de les respostes de 17 habitatges
5.b Valor específic de l'economia social (rehabilitació)	22,21 €*	Mitjana de les respostes de 20 habitatges
6. Impacte sobre el medi ambient	0,00 €	Respostes de 0 habitatges
TOTAL	17.038,18 €	

* En el valors de compra i rehabilitació dels habitatges es considera una distribució de despeses via amortització aplicant el coeficient lineal del 2% (veure apartat 5.4.2)

La Figura 11 mostra la distribució del VSI entre els diferents grups d'interès. El principal col·lectiu beneficiat és el de les persones usuàries que reben el 97,5% del valor generat. En molta menor mesura reben valor les administracions públiques (1,5%) i la societat (1%). El medi ambient no rep valor, degut a que no s'han pogut comptabilitzar les reduccions d'emissions de gasos d'efecte hivernacle derivades de possibles mesures de millora de l'eficiència energètica implantades en la rehabilitació dels habitatges.

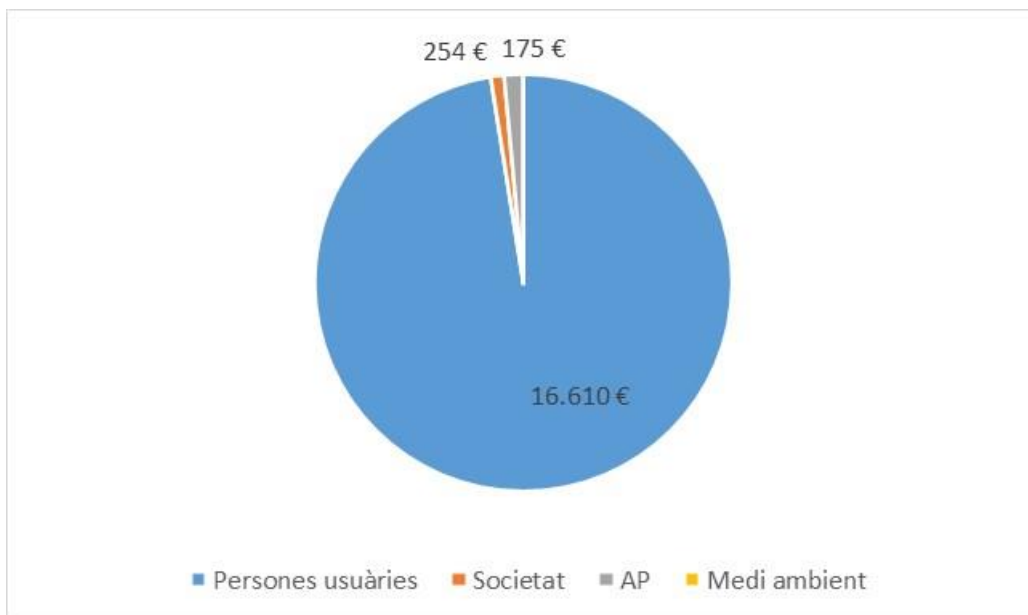


Figura 11: Valor Social Integrat generat per als diferents grups de stakeholders

Amb l'objectiu de vincular els resultats del càlcul del VSI amb l'Agenda 2030 de Nacions Unides, en l'apartat 5.3. s'han relacionat les variables de valor amb els diferents 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS). La Figura 12 mostra la contribució de valor als ODS 1, 3, 8, 11, 12 i 13. La contribució més gran es fa al ODS 1 (42%), seguit dels ODS 3 (25%) i ODS 11 (25%), ODS 8 (8%) i ODS 12 (0,1%). No hi ha contribució al ODS 13 ja que no s'han pogut comptabilitzar les reduccions d'emissions de gasos d'efecte hivernacle. Cal esmentar que el valor generat per als usuaris dels habitatges (i aquí atribuït als ODS 1, 3, 11 i parcialment al 8) també contribueix al ODS 10 de reducció de les desigualtats.

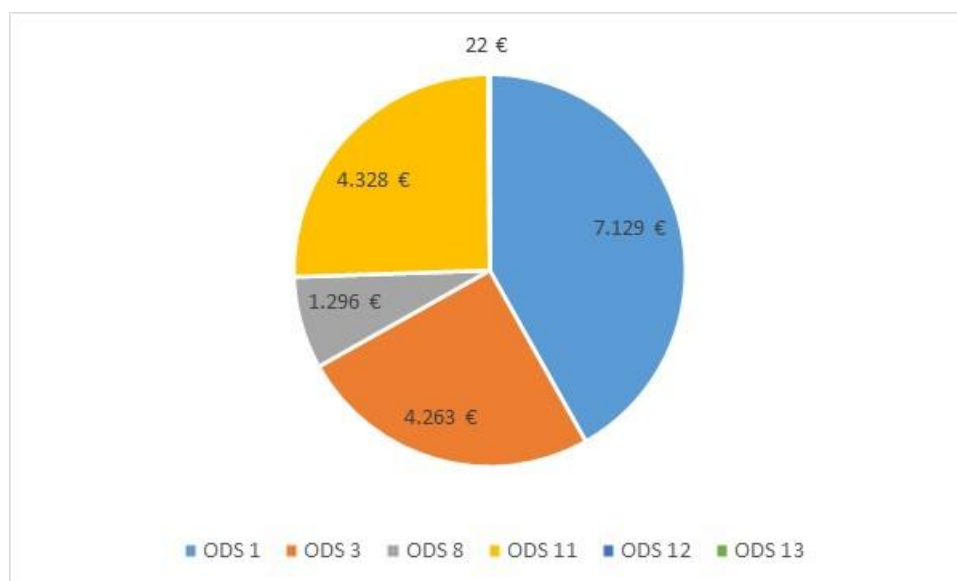


Figura 12: Valor Social Integrat generat en línia amb diferents Objectius de Desenvolupament Sostenible

Per calcular el VSI generat al llarg dels cinc anys de les convocatòries dels ajuts a l'adquisició d'habitatges de l'any 2016 al 2020, s'extrapola el VSI mitjà per habitatge i any de 17.038,18 € al conjunt d'habitatges subvencionats en aquest període. En concret, diferenciem entre el valor monetari relacionat amb l'adquisició de l'habitatge (159,89 €), la rehabilitació (268,39 €) i el manteniment i ús (16.609,89 €) i prenem els supòsits següents:

- Suposem que l'any de l'adquisició de l'habitatge es fa la rehabilitació si és necessària (el 88% dels habitatges de la mostra van requerir rehabilitació)
- Suposem que l'adjudicació de l'habitatge es fa l'any següent de l'adquisició
- Suposem que a partir de l'any següent de l'adquisició, l'habitatge està sempre ocupat per persones usuàries, i que entre canvis d'usuaris no queda buit per un temps significatiu

És a dir, mentre comptabilitzem cada any n el valor corresponent a l'adquisició i rehabilitació dels habitatges que han estat subvencionats aquell any, a partir de l'any $n+1$ anem acumulant els habitatges que s'adjudiquen a persones usuàries i que els van utilitzant com a llar. La Taula 34 mostra el VSI generat per any i acumulat al final del període dels cinc anys. Com que hi ha aquest desfament d'un any entre l'adquisició i l'adjudicació, contemplem també l'any 2021, en el que suposem que es van utilitzar els 15 habitatges adquirits l'any 2020, a més

de la resta dels 33 habitatges que han estat utilitzats entre 2 i 5 anys i sumen un total de 129 habitatges llogats al final del període. En total, es genera un VSI de 2.159.207,94 € al llarg dels cinc anys.

Taula 34: VSI per als anys 2016-2020

Any		Adquisició d'habitatges	Rehabilitació d'habitatges	Manteniment i ús	Total any
2016	Nre. habitatges X any	9	9	0	
	€	1.439,03 €	2.415,53 €	0,00 €	3.854,56 €
2017	Nre. habitatges X any	6	6	9	
	€	959,35 €	1.610,36 €	149.489,03 €	152.058,74 €
2018	Nre. habitatges X any	9	9	15	
	€	1.439,03 €	2.415,53 €	249.148,39 €	253.002,95 €
2019	Nre. habitatges X any	9	9	24	
	€	1.439,03 €	2.415,53 €	398.637,43 €	402.491,99 €
2020	Nre. habitatges X any	15	15	33	
	€	2.398,38 €	0,00 €	548.126,46 €	550.524,84 €
2021	Nre. habitatges X any	0	0	48	
	€	0,00 €	0,00 €	797.274,85 €	797.274,85 €
TOTAL	Nre. habitatges X any	48	48	129	
	€	7.674,82 €	8.856,96 €	2.142.676,16 €	2.159.207,94 €

5.4.2 Despesa pública

Per relacionar els resultats del VSI amb el finançament que l'ha fet possible, és important conèixer la despesa pública, tant per part de la Diputació de Barcelona com per part dels ajuntaments implicats. De forma similar que en el càlcul del

VSI generat de mitjana per habitatge i any, s'ha calculat el cost mitjà per habitatge i any, prenent com a base les respostes de la mostra de la segona enquesta enviada als ajuntaments (veure Taula 35). Mentre que els costos de manteniment i bonificació dels subministraments són anuals, els costos de compra, rehabilitació i mesures de seguretat durant la rehabilitació són puntuals. Entenem que la despesa en seguretat té lloc durant l'any de la rehabilitació o el període pendent d'adjudicació de l'habitatge. Per referir els valors de la compra i la rehabilitació dels habitatges al període de referència temporal d'un any, es considera una distribució de despeses anual. D'acord amb la seva vida útil, es considera una amortització aplicant el coeficient lineal del 2% corresponent a habitatges de les taules d'amortitzacions de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats.

En el full Excel "Despesa" que acompanya l'informe es poden consultar els càlculs corresponents, i en l'Annex 3 es mostren les despeses corresponents dels 25 habitatges de la mostra.

Taula 35: Cost mitjà per habitatge i any

Despesa pública	Cost/habitatge	Base del càlcul
Adquisició de l'habitatge	1.142,09 €	Mitjana de les dades de 25 habitatges
Cost de la rehabilitació	223,25 €	Mitjana de les respostes de 20 habitatges ponderada pel percentatge d'habitatges que han requerit rehabilitació
Cost de seguretat	951,33 €	Mitjana de les respostes de 8 habitatges ponderada pel percentatge d'habitatges que han aplicat mesures de seguretat
Cost anual de manteniment	445,59 €	Mitjana de les respostes de 17 habitatges
Pagament anual de subministraments	470,84 €	Mitjana de les respostes de 6 habitatges ponderada pel percentatge d'habitatges que no paguen els subministraments
TOTAL	3.233,10 €	

Per calcular la despesa pública al llarg dels cinc anys de les convocatòries de l'any 2016 al 2020, s'extrapola el cost mitjà per habitatge i any de 3.233,10 € al conjunt d'habitatges subvencionats en aquest període. En concret, diferenciem entre les diferents partides de cost (adquisició de l'habitatge, rehabilitació, seguretat, manteniment i subministraments) i prenem els supòsits següents:

- Suposem que l'any de l'adquisició de l'habitatge es fa la rehabilitació si és necessària (el 88% dels habitatges de la mostra van requerir rehabilitació)
- Suposem que l'any de l'adquisició de l'habitatge es prenen les mesures de seguretat durant la rehabilitació si són necessàries (el 90% dels habitatges de la mostra van aplicar mesures de seguretat)
- Suposem que l'any següent de l'adquisició comencen les despeses de manteniment i que el 100% d'habitatges en requereixen
- Suposem que l'any següent de l'adquisició es fa l'adjudicació de l'habitatge i comencen les despeses de bonificació dels subministraments (el 33% dels habitatges de la mostra no paguen els subministraments bàsics, els quals són assumits pels ajuntaments)

És a dir, comptabilitzem cada any n els costos de seguretat dels habitatges subvencionats de manera puntual (en total 48 habitatges X any considerats) i els costos d'adquisició i rehabilitació de manera acumulada, ja que considerem una distribució de despeses anual (en total 129 habitatges X any considerats). A més, comptabilitzem a partir de l'any $n+1$ els costos de manteniment i subministraments bonificats de manera acumulada (en total 129 habitatges X any considerats). La Taula 36 mostra la despesa pública per any i acumulada al final del període dels cinc anys. En total, hi ha una despesa pública de 340.011,80 € al llarg dels cinc anys.

Taula 36: Despesa pública per als anys 2016-2020

Any		Adquisició d'habitatges	Cost de rehabilitació	Cost de seguretat	Cost de manteniment	Cost de subministraments	Total any
2016	Nre. habitatges X any	9	9	9	0	0	
	€	10.278,77 €	2.009,23 €	8.562,00 €	0,00 €	0,00 €	20.850,01 €
2017	Nre. habitatges X any	15	15	6	9	9	
	€	17.131,28 €	3.348,72 €	5.708,00 €	4.010,29 €	4.237,60 €	34.435,90 €
2018	Nre. habitatges X any	24	24	9	15	15	
	€	27.410,05 €	5.357,95 €	8.562,00 €	6.683,82 €	7.062,66 €	55.076,49 €
2019	Nre. habitatges X any	33	33	9	24	24	
	€	37.688,82 €	7.367,18 €	8.562,00 €	10.694,12 €	11.300,26 €	75.612,38 €
2020	Nre. habitatges X any	48	48	15	33	33	
	€	54.820,11 €	10.715,90 €	14.270,01 €	14.704,41 €	15.537,85 €	110.048,28 €
2021	Nre. habitatges X any	0	0	0	48	48	
	€	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21.388,24 €	22.600,51 €	43.988,75 €
	Nre. habitatges X any	129	129	48	129	129	
TOTAL	€	147.329,04 €	28.798,99 €	45.664,02 €	57.480,88 €	60.738,88 €	340.011,80 €

5.4.3 Interpretació dels resultats

Els resultats del VSI mostren que la compra i adjudicació dels habitatges subvencionats per la DIBA generen un valor significatiu, sobre tot per a les persones usuàries. La magnitud d'aquest valor generat cap als llogaters depèn, per una banda, del nombre de les persones convivents, de la grandària del pis, dels preus de lloguer del municipi i de la durada del contracte de l'habitatge adjudicat i, per l'altra banda, del perfil específic de les persones convivents. En aquest sentit, el valor augmenta amb la presència de situacions i/o problemàtiques de risc social, com la discapacitat, la malaltia, el patiment de violència masclista i el fet de no tenir feina o tenir-ne una feina temporal. A més, des d'una perspectiva temporal el valor s'incrementa amb el temps, ja que l'ús dels pisos com habitatges socials es va acumulant any rere any.

Degut a les transaccions de mercat relacionades amb la compra i gestió dels habitatges, també es genera valor per a les administracions públiques (impostos recaptats) i per a diversos grups d'interès de la societat. El valor per a la societat augmenta amb la subcontractació d'organitzacions, sobre tot si pertanyen a la economia social i solidaria.

A banda dels resultats del VSI generat en termes absoluts, és interessant conèixer el retorn de la despesa pública en forma de valor social generat. Aquest retorn es calcula mitjançant la ràtio entre el valor generat i la inversió o despesa necessària. Així, la ràtio obtinguda de 5,27 ens indica que la despesa pública d'un euro genera 5,27 euros de VSI.

Els resultat de les Taules 34 i 36 també permeten calcular el retorn com la ràtio entre el total de VSI generat i la despesa pública realitzada durant els cinc anys dels ajuts a l'adquisició d'habitatges contemplats. La ràtio obtinguda de 6,35 significa que per cada euro de despesa pública (de la Diputació de Barcelona i els ajuntaments) s'han generat 6,35 euros de valor per a diferents grups d'interès de la societat.

Per conèixer quina és la ràtio de retorn del valor social induït pels ajuts concedits per la Diputació de Barcelona es divideix el total de VSI generat entre l'import de les subvencions concedides (amb una distribució de les despeses via amortització del 2%), i s'obté un coeficient de 27,84 per al retorn mitjà d'un habitatge i 28,28 per al retorn acumulat al llarg dels cinc anys de subvencions concedides.

Si analitzem la proporció de les diferents variables de valor monetitzades, veiem que la variable de valor "augment de la renda disponible (estalvi lloguer)" obté la valoració més alta i podria estar sobreestimada. Sense tenir-ne dades sobre les rendes de les persones usuàries, s'ha mesurat l'augment de la renda disponible a través de la

diferència de l'import del lloguer pagat i el preu mitjà de lloguer de mercat al municipi corresponent. Però considerant els imports de lloguer que estan pagant les persones usuàries de la mostra d'habitatges (veure Taula 16), sembla poc probable que en l'actual situació puguin pagar un preu de lloguer de mercat i per tant puguin experimentar els estalvis corresponents.

Per aquesta raó proposem un càlcul alternatiu més prudent, eliminant aquest element de valor de l'augment de la renda degut a l'estalvi de lloguer. El VSI mitjà generat per habitatge i any llavors baixaria a 10.379,57 €, i la ràtio sobre la despesa pública baixaria a 3,21 i el retorn sobre la subvenció a 16,96. Pel que fa la ràtio del retorn acumulat durant els cinc anys dels ajuts a l'adquisició d'habitatges obtenim la ràtio de 3,82 sobre la despesa pública i 17,03 sobre el finançament de la DIBA. En el full Excel "VSI sense estalvi preu lloguer" que acompanya l'informe es poden consultar els càlculs corresponents.

Encara que sigui temptador comparar aquestes ràtios de retorn amb els coeficients d'altres estudis de valor social monetitzat, és difícil fer aquesta comparació, ja que varien els elements considerats en el dividend i en el divisor.¹³ En concret, la majoria dels estudis de valor social de l'habitatge social i accessible relacionen el valor creat amb els costos operatius dels programes d'habitatge i no consideren els costos de construcció o adquisició (veure Annex 4).

També resulta problemàtic extrapolar el càlcul present a escenaris alternatius en l'àmbit de l'habitatge. Encara que sigui previsible que altres intervencions possibles redueixin la despesa pública (per exemple, subvencionar el lloguer de mercat), s'hauria de comprovar si el valor generat per a les persones usuàries és el mateix que en el present escenari d'habitatges de titularitat pública rehabilitats i mantinguts per part dels ajuntaments.

5.4.4 Limitacions del càlcul

Els càlculs realitzats del VSI i de la despesa pública es basen en una sèrie de supòsits observats a la informació recollida dels ajuntaments, però no comprovats de manera sistemàtica. Es podrien escurçar o allargar els terminis estimats per a la rehabilitació i l'adjudicació dels habitatges, fet que tindria una influència en els resultats del càlcul.

D'altra banda, la poca informació sobre la gestió dels habitatges i el perfil de les persones usuàries ha limitat el procés i els resultats del càlcul. Cal destacar que els

¹³ Per exemple, en la ràtio de la metodologia *Social Return on Investment* (SROI) el dividend és el valor actual net (descomptat) de la projecció del valor cap al futur.

estudis revisats de valor social monetitzat relacionats amb l'habitatge social i accessible recullen una gran quantitat de dades sobre els habitatges i els seus usuaris, i generalment basen els seus càlculs en una classificació de diferents perfils d'usuaris. En canvi, el present càlcul es basa en l'extrapolació als anys 2016-2021 del valor produït per a la combinació de llogaters de la mostra d'habitatges en el moment de l'enquesta als ajuntaments (Febrer 2022). Com que en aquesta mostra no hi havia persones adjudicatàries joves, persones convivents patidores de violència masclista o familiar ni informació sobre les reduccions d'emissions de gasos d'efecte hivernacle derivades de les mesures de millora de l'eficiència energètica implantades en la rehabilitació dels habitatges, no s'ha pogut comptabilitzar un valor monetari en aquests aspectes. Una ampliació de la mostra d'habitatges podria alterar-ne la valoració d'aquestes i altres variables de valor.

A més, per manca d'indicadors i/o *proxies* adients no s'han pogut considerar el següents impactes identificats en les fases qualitativa i quantitativa del treball:

- estalvis de costos per als ajuntaments a causa de la reducció de l'ús d'allotjaments d'urgència
- condicions d'habitatge adequades
- millora de l'accessibilitat de l'habitatge (barreres arquitectòniques)
- millores de salut específiques (per exemple, malalties com asma)
- reducció dels deutes que tenen les persones usuàries
- estalvis en les factures dels subministraments a causa de les mesures de millora de l'eficiència energètica implantades en la rehabilitació dels habitatges
- reducció de problemes de drogodependència o altres addicions de les persones usuàries
- millora en el rendiment escolar dels infants convivents
- millora de la productivitat de les persones usuàries que treballen (reducció de l'absentisme)
- augment de la recaptació d'impostos de les persones usuàries que treballen
- millora de les relacions familiars
- millor integració social en el barri i relacions de suport

Finalment, cal assenyalar que pot resultar complex "aïllar" el valor (impacte) generat per l'accés a l'habitatge social del valor generat pels programes de seguiment social i acompanyament a les persones usuàries. Per tal d'oferir una estimació prudent del VSI, els supòsits presos i les *proxies* elegides han estat, generalment, conservadors.

6. Conclusions

El present document presenta l'anàlisi qualitativa i quantitativa del Valor Social Integrat (VSI) dels ajuts a l'adquisició d'habitatge que es gestionen des de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats - Oficina d'Habitatge –de la Diputació de Barcelona. L'informe recull el llistat de grups d'interès afectats de manera directa e indirecta pels ajuts a l'adquisició d'habitatge i els elements de valor identificats per part dels representants dels grups d'interès consultats, dels experts entrevistats i de la literatura revisada. Sobre la base d'aquesta anàlisi qualitativa, l'informe mostra com s'han quantificat i monetitzat les variables de valor social determinades amb el desenvolupament d'indicadors *proxies* financeres validats per part d'experts acadèmics, i amb l'ajuda de les dades subministrades per la Diputació de Barcelona i la informació facilitada pels ajuntaments beneficiaris dels ajuts a l'adquisició d'habitatge. Finalment, l'informe presenta els resultats del càlcul del VSI generat pels ajuts a l'adquisició d'habitatge de forma total i desglossada per grup d'interès beneficiat i contribució a Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) seleccionats. A banda dels resultats del VSI generat en termes absoluts, es presenten també els retorns del VSI de la despesa pública, tant per la despesa pública total realitzada com pels ajuts concedits per la Diputació de Barcelona. La Figura 13 resumeix els principals resultats del càlcul realitzat, indicant entre parèntesi les xifres del càlcul més prudent que no considera l'estalvi potencial dels usuaris per no haver de pagar un preu del lloguer de mercat.

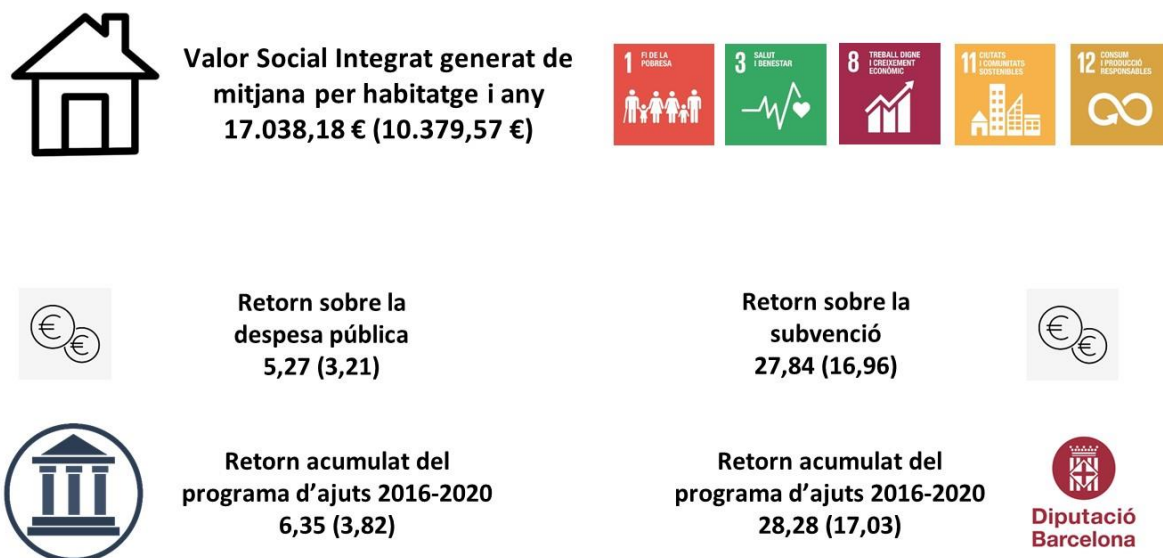


Figura 13: Valor Social Integrat dels ajuts a l'adquisició d'habitatges

En aquest sentit, el treball encarregat ha servit per:

- Mostrar clarament el valor social i econòmic generat per la gestió i l'ús dels habitatges adquirits pels ajuntaments i subvencionats per la Diputació de Barcelona, i per tant demostrar amb transparència els retorns social positius aconseguits amb la despesa pública
- Quantificar com i en quina mesura el valor generat es distribueix entre els diferents grups d'interès afectats per la gestió i ús dels habitatges municipals i contribueix al compliment de determinats ODS
- Proposar una bateria de nous indicadors que permetin als ajuntaments i a la Diputació de Barcelona mesurar les variables de valor i, en conseqüència, el valor social i econòmic generat en funció de les característiques específiques de la gestió i ús dels habitatges públics
- Disposar d'una eina de càlcul per estimar el valor social i econòmic de futures adquisicions (i subvencions) d'habitatges socials (basant-se en el VSI generat de mitjana per habitatge i any i el cost mitjà per habitatge i any, i els supòsits presos)

En definitiva, els resultats del treball confirmen que el càlcul del valor social en termes monetaris és una metodologia rigorosa per mesurar els impactes aconseguits amb la despesa pública i proporcionar informació útil per maximitzar el valor generat o induït.

En el futur, es podria plantejar la possibilitat de millorar la recollida de informació per aprofundir en el càlcul del VSI de l'adquisició i gestió d'habitatges socials, i estendre aquesta metodologia de càlcul a altres actuacions que es duen a terme en matèria d'habitatge per part de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona.

Referències

AEDAS Home Research (2020) Estudio Jóvenes y Vivienda 2020. AEDAS Home.

Andrews, D., Caldera, A. i Johansson, Å. (2011) *Housing markets and structural policies in OECD countries*. OECD Economics Department Working Papers 836. París: OECD Publishing.

Anthesis Lavola (2021) Quantificació del valor social generat per organitzacions representants de l'economia social i cooperativa del Prat de Llobregat, Ajuntament del Prat de Llobregat.

Ayuso, S. (2020) ¿Cómo contabilizar el impacto ambiental de las empresas? El caso de las emisiones de gases de efecto invernadero, *Revista de Estudios Empresariales*. Segunda época, N^o 2/2020, pp. 94-111.

Barnes, K., Clifford, J., Ross, C. & Hulbert, A. (2018) *The Hyde Group: The Value of a Social Tenancy: A socio-economic evaluation based on Hyde's housing portfolio*. London: Bates Wells & Braithwaite.

BOE (2022) Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. BOE núm. 16, de 19 de enero de 2022, pp. 5103-5164. BOE-A-2022-802.

Bosch, J. (2021) Las nuevas formas de vivienda de alquiler social en Cataluña (2015-2020), un análisis desde el marco teórico europeo, *Documents d'anàlisi geogràfica*, 67(2), pp. 219-241.

CaCHE i HACT (2020) *The Impact of Social Housing: Economic, Social, Health and Wellbeing*. UK Collaborative Centre for Housing Evidence (CaCHE) and Housing Associations' Charitable Trust (HACT).

Cantarero, D., Ibáñez, A., Moreno, P., Pascual, M., Lanza, P. & González, I. (2020) Estudio sobre el impacto económico y social asociado a un modelo de vivienda inclusiva desde la perspectiva de los usuarios con discapacidad intelectual. Real Patronato sobre Discapacidad/Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030.

Clifford, J., Arora, R. & Raouf, S. (2021) 2020/21 Reporting Criteria to The Hyde Group: *The Value of a Social Tenancy: A socio-economic evaluation based on Hyde's housing portfolio*. London. Sonnet Impact & Advisory.

Costa-Campi, M.T., Jové-Llopis, E. & Trujillo-Baute, E. (2020) *Pobreza energètica en Europa. Un anàlisi comparatiu. ¿Qué hacen los países europeos para afrontar la pobreza energética?* Fundación Naturgy.

CREIN (2011) Informe sobre el Retorno Social de la Inversión (SROI). Crein.

Drabo, E.F., Eckel, G., Ross, S.L., Brozic, M., Carlton, C.G., Warren, T.Y., Kleb, G., Laird, A., Pollack Porter, K.M. & Pollack, C.E. (2021) A Social-Return-On-Investment Analysis Of Bon Secours Hospital's 'Housing For Health' Affordable Housing Program. *Health Affairs*, Vol. 40 No. 3, pp. 513-520.

ECODES (2017) *Análisis del retorno social y socioeconómico del Programa Ni un Hogar sin Energía de lucha contra la pobreza energética mediante la aplicación de la metodología SROI (Retorno Social de las Inversiones)*. Informe de Resultados ampliado con trabajo de campo. ECODES.

ECODES (2021) <https://ecodes.org/hacemos/energia-y-personas/cultura-energetica-y-pobreza-energetica/ni-un-hogar-sin-energia/logros> (consultat 21/09/2021)

Entreprise (2014) *Impact of Affordable Housing on Families and Communities: A Review of the Evidence Base*. Columbia: Entreprise Community Partners.

Frontier Economics (2014) *Assessing the social and economic impact of affordable housing investment. A report prepared for G15 and the National Housing Federation*.

Fusté, B. (2020) *Tot anirà bé? Pobresa i habitatge a Catalunya (abans del confinament)*, Blog Llei d'Engel, 24 Maig 2020 (consultat 07/10/2021).

Gauge Impact (2013) Social Return on Investment (SROI) Report Daisyhouse Transitional Housing Service 2009 – 2011

Gregory, J., Tian, L., Lymer, A. & Espenlaub, S. (2020) *'Tenant's Journey' - Social Housing and Subjective Wellbeing*, Research work with EDDC and Live West – Final Report. University of Birmingham i Centre on Household Assets and Savings Management.

Hulse, K. i Saugeres, L. (2008) *Housing insecurity and precarious living: an Australian exploration*. AHURI Final Report No. 124, Australian Housing and Urban Research Institute.

IDESCAT (2021) Estadística de despesa en consum de les llars 2020. Nota de premsa 30 de setembre de 2021.

IERMB (2020) Les activitats extraescolars als instituts públics de Barcelona. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

Jacob, B. A., Kapustin, M. & Ludwig, J. (2015) The impact of housing assistance on child outcomes: Evidence from a randomized housing lottery. *The Quarterly Journal of Economics*, pp. 465–506.

Kempton, O. & Warby, A. (2011) Measuring the social return on investment of stage 3 adaptations and very sheltered housing in Scotland. London: Envoy Partnership.

Kraatz, J. & Thomson, G. (2017) Valuing Social Housing Final Research Report. Sustainable Built Environment National Research Centre.

López-Mesa, B., Palomero, J.I., Ortega, A. & del Amo, A. (2013) La rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética de la vivienda social a examen, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, Nº Extra 15, pp. 283-319.

Miller, A. & Ofrim, J. (2016) Social Return on Investment (SROI) of Affordable Housing Development Supported through the BC Housing Community Partnership Initiative. Calgary, AB: Constellation Consulting Group.

Milligan, V. (2003) How Different? Comparing Housing Policies and Housing Affordability Consequences for Low Income Households in Australia and the Netherlands. *Nederlandse Geografische Studies* 318.

Observatori DESC i PAH (2015) *Emergència habitacional a Catalunya. Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants*. Observatori DESC i Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

Observatori DESC, Agència de Salut Pública de Barcelona, Enginyeria Sense Fronteres, Aliança contra la Pobresa Energètica i PAH Barcelona (2020) *Emergència habitacional, pobresa energètica i salut. Informe sobre la inseguretat residencial a Barcelona 2017-2020*. Observatori DESC, Agència de Salut Pública de Barcelona, Enginyeria Sense Fronteres, Aliança contra la Pobresa Energètica i Plataforma d'Afectats per l'Hipoteca Barcelona.

OECD (2015) *Integrating Social Services for Vulnerable Groups: Bridging Sectors for Better Service Delivery*. París: OECD Publishing.

Owens, A. (2017) How Do People-Based Housing Policies Affect People (and Place)? *Housing Policy Debate*, 27(2), pp. 266-281.

Red2Red (2019) Informe de evaluación sobre el retorno social de la inversión del proyecto INSOLA – Proyecto Hombre.

Reyes, A., Vázquez-Vera, H., Novoa, A., González-Marín, P., Puig-Barrachina, V. i Borrell, C. (2021) ¿Cómo influye la situación laboral en los efectos de la inseguridad residencial sobre la salud? *Gaceta Sanitaria*, 35(1), pp. 60-66.

Rolfe, S., Garnham, L., Godwin, J., Anderson, I., Seaman, P i Donaldson, C (2020) Housing as a social determinant of health and wellbeing: developing an empirically-informed realist theoretical framework, *BMC Public Health*, 20, 1138.

San-José, L. i Retolaza, J.L. (2016) Contabilidad social orientada a los stakeholders: Perspectiva de la Administración Pública. Ediciones Pirámide.

San Pedro, P. i Ballesteros, C. (2021) Propuestas para la medición y gestión del impacto social: En búsqueda de un lenguaje común, Informe de la Cátedra de Impacto Social, Universidad Pontificia Comillas.

Shroder, M. i Reiger, A. (2000) Vouchers versus Production Revisited, *Journal of Housing Research*, 11(1), pp. 91-107.

Social Value International (2021) What is Social Value?, <https://www.socialvalueint.org/what-is-social-value> (consultat 07/10/2021)

Tatger, M. (2008) La vivienda en Cataluña desde una perspectiva histórica: el siglo XX en C. Bellet, J. Ganau i J. M. Llop (eds.) *Vivienda y sociedad: nuevas demandas, nuevos instrumentos*, Lleida, Mil-leni.

Taylor, S., Johnson, G., Watson, J i Tyrell, E. (2020) *Maximising Impact: Baseline results from a longitudinal study of new tenants in social housing*. Melbourne: Unison Housing.

Trilla, C. i Bosch, J. (2018) *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*. Fundación Alternativas.

True Price (2021) Monetisation factors for true pricing, Version 2.0.3 – November 2021. Available at: <https://trueprice.org/monetisation-factors-for-true-pricing>

Urban Agenda for the EU (2018) The Housing Partnership Action Plan, December 2018

Vázquez-Vera, H., León-Gómez, B., Palencia, L., Pérez, K i Borrell, C (2021) Health Effects of Housing Insecurity and Unaffordability in the General Population in Barcelona, Spain, *Journal of Urban Health* 98, pp. 496-504.

UNECE (2003) *Social Housing in the UNECE Region*. Discussion paper, prepared by the UNECE secretariat in cooperation with the European Liaison Committee for Social Housing (CECODHAS). Praga: UNECE i CECODHAS.

Wood, L., Flatau, P., Zaretzky, K., Foster, S., Vallesi, S i Miscenko, D. (2016) *What are the health, social and economic benefits of providing public housing and support to formerly homeless people?* AHURI Final Report No.265, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.

WPI (2016) *Visible Changes, A Social Return on Investment evaluation of women's community housing*, Women's Property Initiatives, December 2016.

Agraïments

Volem agrair a la Berta Marsol el suport donat en la preparació d'aquest informe.

Annex 1: Preguntes de la 1a enquesta als ajuntaments

Estudi sobre el valor social dels ajuts a l'adquisició d'habitatges de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de

Barcelona

L'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona (DIBA) ha iniciat un estudi per analitzar i calcular el Valor Social Integrat dels ajuts a l'adquisició d'habitatges que es gestionen des de l'Oficina, amb la finalitat de conèixer l'impacte social d'aquesta línia d'ajuts. L'estudi està sent realitzat per investigadors de la Càtedra MANGO de Responsabilitat Social Corporativa de l'Escola Superior de Comerç Internacional de la Universitat Pompeu Fabra (ESCI-UPF).

Com un dels ajuntaments beneficiaris dels ajuts a l'adquisició d'habitatge, voldríem demanar la vostra participació i col·laboració en l'estudi, aportant informació sobre la gestió i l'ús dels habitatges adquirits amb aquestes subvencions. Aquesta informació ajudarà a posar de manifest que les actuacions que es duen a terme per part de l'Oficina d'Habitatge generen un valor social més enllà de l'ajut econòmic i a visualitzar el retorn social de la despesa pública, tant per la Diputació de Barcelona com per als ajuntaments implicats.

Us demanem que contesteu al present qüestionari que consta de tretze preguntes. Per a qualsevol dubte o pregunta, podeu contactar amb els investigadors de l'estudi enviant un email a: rsc@esci.upf.edu

1. Adreça electrònica *
 2. Nom del municipi: *
 3. Nombre d'habitatges que conformaven el parc públic de l'Ajuntament a 31/12/2020 (habitatges en propietat): *
 4. Qui s'encarrega de la compra i gestió dels habitatges del parc públic? *
 5. Qui s'encarrega del manteniment dels habitatges del parc públic? *
- 5a. Es fa una gestió diferenciada entre els habitatges comprats amb la subvenció de la DIBA i la resta d'habitatges en propietat? *

Maqueu només un oval.

Sí

No

- 5b. En cas afirmatiu, podríeu explicar breument aquesta gestió diferenciada?
6. Podríeu explicar breument el procés d'adjudicació dels habitatges adquirits amb la subvenció de la DIBA i qui intervé en aquest procés (p.ex. serveis socials municipals)?*
7. Per quant temps s'adjudiquen els habitatges adquirits amb la subvenció de la DIBA?
8. Podríeu descriure breument el perfil de les persones usuàries dels habitatges comprats amb la subvenció de la DIBA?
- 9a. Les persones usuàries dels habitatges comprats amb la subvenció de la DIBA participen en algun programa d'acompanyament social (a part del seguiment dels serveis socials municipals)? *

Maqueu només un oval.

Sí

No

- 9b. En cas afirmatiu, podríeu explicar breument aquest programa i qui el gestiona?
10. Des de la perspectiva de l'Ajuntament, quins beneficis comporta el fet de poder facilitar un habitatge a l'actual perfil de persones usuàries?

Aclariment: No busquem una reflexió complexa i elaborada, sinó una resposta espontània i senzilla sobre el tipus de beneficis que aporta l'ús dels habitatges adquirits amb la subvenció de la DIBA per a l'Ajuntament.

11. Des de la perspectiva de les persones que viuen als habitatges, quins beneficis

creieu que comporta el fet de tenir accés a un habitatge?

Aclariment: No busquem una reflexió complexa i elaborada, sinó una resposta espontània i senzilla sobre el tipus de beneficis que aporta l'ús dels habitatges adquirits amb la subvenció de la DIBA per a les persones que hi viuen. Per respondre a aquesta pregunta us podeu coordinar amb els serveis socials municipals.

12. Per a l'estudi seria ideal conèixer la percepció de les persones usuàries sobre els beneficis lligats a l'accés a l'habitatge. De cara a les persones que viuen actualment als habitatges subvencionats, creieu que seria possible *

Seleccioneu totes les opcions que corresponguin.

- fer-los algunes preguntes, per exemple, aprofitant el seguiment per part dels serveis socials municipals?
- contactar directament amb ells/elles i fer-los una breu entrevista?
- No seria possible.
- Altres:

13. Voleu fer algun comentari addicional sobre el valor social generat amb la gestió i l'ús dels habitatges adquirits amb les subvencions de la DIBA?

Us agraïm la vostra col·laboració en l'estudi!

Annex 2: Preguntes de la 2a enquesta als ajuntaments

Ajuts a l'adquisició d'habitatges de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona - recollida de dades per calcular el valor social

L'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona (DIBA) està realitzant un estudi per analitzar i calcular el Valor Social Integrat dels ajuts a l'adquisició d'habitatges que es gestionen des de l'Oficina, amb la finalitat de conèixer l'impacte social d'aquesta línia d'ajuts. L'estudi està sent realitzat per investigadors de la Càtedra MANGO de

Responsabilitat Social Corporativa de l'Escola Superior de Comerç Internacional de la Universitat Pompeu Fabra (ESCI-UPF).

Com un dels ajuntaments beneficiaris dels ajuts a l'adquisició d'habitatge, l'estiu passat ja us vam demanar la vostra participació i col·laboració en l'estudi, contestant una breu enquesta sobre la gestió i l'ús dels habitatges adquirits amb aquestes subvencions. Ara ens adrecem de nou a vosaltres per poder recollir algunes dades qualitatives i quantitatives que ens ajudaran calcular el valor social generat per la despesa pública.

Us demanem que contesteu al present qüestionari, omplint un formulari per cadascun dels habitatges comprats amb la subvenció de la DIBA i indicant-hi les dades relatives a les persones usuàries actuals. Us agraïm novament la vostra col·laboració!

1. Dades de l'habitatge

1.1 Nom del municipi

1.2 Adreça de l'habitatge adquirit amb la subvenció de la DIBA

Rehabilitació de l'habitatge

.1.3a Qui va realitzar la rehabilitació de l'habitatge?

Marqueu només un oval.

- El propi ajuntament o empresa municipal
- Una organització subcontractada - una empresa mercantil
- Una organització subcontractada - una empresa social o entitat del tercer sector
- Altres:

1.3b Quin cost va tenir la rehabilitació de l'habitatge?

1.3c Es va rebre un ajut de la DIBA per a la rehabilitació de l'habitatge? (indicar import)

1.3d La rehabilitació de l'habitatge va incloure algunes de les següents mesures de millora de l'eficiència energètica? (indicar quines)

Seleccioneu totes les opcions que corresponguin.

- Aïllament de façana
- Aïllament de coberta
- Substitució de finestres
- Substitució de caldera o bomba de calor
- Substitució de llums i lluminàries
- Altres:

1.3e En cas afirmatiu, coneixeu la reducció del consum energètic i de les emissions de gasos d'efecte hivernacle (p.ex. per la certificació d'eficiència energètica)?

Mesures de seguretat

1.4a Qui es va encarregar de les mesures de seguretat durant la rehabilitació i el procés d'adjudicació de l'habitatge?

Marqueu només un oval.

- El propi ajuntament o empresa municipal
- Una organització subcontractada - una empresa mercantil
- Una organització subcontractada - una empresa social o entitat del tercer sector
- Altres:

1.4b Quin cost van tenir les mesures de seguretat de l'habitatge?

Manteniment de l'habitatge

1.5a Qui s'encarrega del manteniment de l'habitatge?

Marqueu només un oval.

- El propi ajuntament o empresa municipal
- Una organització subcontractada - una empresa mercantil
- Una organització subcontractada - una empresa social o entitat del tercer sector
- Altres:

1.5b Quin cost anual aproximat tenen les tasques de manteniment de l'habitatge?

2. Dades de la persona adjudicatària de l'habitatge

2.1 Sexe

Marqueu només un oval.

- Home
- Dona

2.2 Edat

Marqueu només un oval.

- 0 a 16 anys
- 17 a 29 anys
- 30 a 65 anys
- Més de 65 anys

2.3 Nacionalitat

2.4 Presència de situacions i/o problemàtiques de risc social

Selecioneu totes les opcions que corresponguin.

- Discapacitat física, psíquica o sensorial
- Malaltia mental o crònica
- Patiment de violència masclista o familiar

- Drogodependència o altres addiccions
- Altres:

2.5 Situació laboral

Marqueu només un oval.

- Treball estable
- Treball temporal
- Sense feina
- Jubilació/pensió
- Altres:

2.6 Situació residencial abans de l'adjudicació de l'habitatge

Marqueu només un oval.

- Sense llar
- Allotjament d'urgència o temporal
- Domicili de familiars o amics
- Habitatge privat de lloguer
- Habitatge privat amb hipoteca
- Altres:

3. Dades de la resta de la unitat de convivència

3.1 Primera persona convivent

3.1.1 Parentiu

3.1.2 Sexe

Marqueu només un oval.

- Home
- Dona

3.1.3 Edat

Marqueu només un oval.

- 0 a 16 anys
- 17 a 29 anys
- 30 a 65 anys
- Més de 65 anys

3.1.4 Nacionalitat

3.1.5 Presència de situacions i/o problemàtiques de risc social

Seccioneu totes les opcions que corresponguin.

- Discapacitat física, psíquica o sensorial
- Malaltia mental o crònica
- Patiment de violència masclista o familiar
- Drogodependència o altres addiccions
- Altres:

3.1.6 Situació laboral (si aplica)

Marqueu només un oval.

- Treball estable
- Treball temporal
- Sense feina
- Jubilació/pensió
- Altres:

3.2 Segona persona convivent

3.2.1 Parentiu

3.2.2 Sexe

Marqueu només un oval.

- Home
- Dona

3.2.3 Edat

Marqueu només un oval.

- 0 a 16 anys
- 17 a 29 anys
- 30 a 65 anys
- Més de 65 anys

3.2.4 Nacionalitat

3.2.5 Presència de situacions i/o problemàtiques de risc social

Seleccioneu totes les opcions que corresponguin.

- Discapacitat física, psíquica o sensorial
- Malaltia mental o crònica
- Patiment de violència masclista o familiar
- Drogodependència o altres addiccions
- Altres:

3.2.6 Situació laboral (si aplica)

Marqueu només un oval.

- Treball estable
- Treball temporal
- Sense feina
- Jubilació/pensió
- Altres

3.3 Tercera persona convivent

3.3.1 Parentiu

3.3.2 Sexe

Marqueu només un oval.

- Home
- Dona

3.3.3 Edat

Marqueu només un oval.

- 0 a 16 anys
- 17 a 29 anys
- 30 a 65 anys
- Més de 65 anys

3.3.4 Nacionalitat

3.3.5 Presència de situacions i/o problemàtiques de risc social

Seleccioneu totes les opcions que corresponguin.

- Discapacitat física, psíquica o sensorial
- Malaltia mental o crònica
- Patiment de violència masclista o familiar
- Drogodependència o altres addiccions
- Altres

3.3.6 Situació laboral (si aplica)

Marqueu només un oval.

- Treball estable
- Treball temporal
- Sense feina
- Jubilació/pensió
- Altres:

3.4 Quarta persona convivent

3.4.1 Parentiu

3.4.2 Sexe

Marqueu només un oval.

- Home
- Dona

3.4.3 Edat

Marqueu només un oval.

- 0 a 16 anys
- 17 a 29 anys
- 30 a 65 anys
- Més de 65 anys

3.4.4 Nacionalitat

3.4.5 Presència de situacions i/o problemàtiques de risc social

Seleccioneu totes les opcions que corresponguin.

- Discapacitat física, psíquica o sensorial
- Malaltia mental o crònica
- Patiment de violència masclista o familiar
- Drogodependència o altres addiccions
- Altres:

3.4.6 Situació laboral (si aplica)

Marqueu només un oval.

- Treball estable
- Treball temporal
- Sense feina
- Jubilació/pensió
- Altres:

4. Ús de l'habitatge

4.1 Quina durada té el contracte de l'habitatge adjudicat a les persones usuàries?

Marqueu només un oval.

- Fins a 6 mesos (prorrogable)
- Fins a 3 anys (prorrogable)
- Fins a 5 anys (prorrogable)
- Altres:

4.2 Quin preu paguen mensualment les persones usuàries de l'habitatge?

4.3 Les persones usuàries paguen els subministraments bàsics de l'habitatge (llum, gas i aigua) ?

Marqueu només un oval.

- Sí
- No
- Altres:

5. Seguiment de les persones usuàries de l'habitatge

5.1 Les persones usuàries tenen un pla de treball definit pels serveis socials municipals?

Marqueu només un oval.

- Sí
- No
- Altres:

5.2a A part del seguiment dels serveis socials municipals, participen les persones usuàries en algun programa de suport addicional per millorar la seva autonomia econòmica, social i familiar?

Marqueu només un oval.

- Sí, gestionat pel propi ajuntament o empresa municipal
- Sí, gestionat per una organització subcontractada - una empresa mercantil
- Sí, gestionat per una organització subcontractada - una empresa social o entitat del tercer sector
- Altres

5.2b En cas de que aquest programa de suport sigui gestionat per una organització externa, podeu indicar el cost aproximat per família atesa?

5.3a A part del seguiment dels serveis socials municipals, participen les persones usuàries en algun programa d'assessorament sobre l'ús dels subministraments bàsics (llum, gas i aigua)?

Marqueu només un oval.

- Sí, gestionat pel propi ajuntament o empresa municipal
- Sí, gestionat per una organització subcontractada - una empresa mercantil
- Sí, gestionat per una organització subcontractada - una empresa social o entitat del tercer sector
- Altres:

5.3b En cas de que aquest programa de suport sigui gestionat per una organització externa, podeu indicar el cost aproximat per família atesa?

5.4 Quines millores destacarieu en la vida de les persones usuàries arran de l'adjudicació de l'habitatge (p.ex. respecte a deutes, formació, ocupació, salut física, salut mental)?

Annex 3: VSI dels 25 habitatges de la mostra

Taula A3.1: VSI anual de l'habitatge 1

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	84,40	5.570,40 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	2	500,00 €
3.a Millora de la salut física	4	1.680,00 €
3.b Millora de la salut mental	4	2.000,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	2	400,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	50,00	7.125,92 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	2	792,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	1	752,80 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.000,00	140,00 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	18.961,12 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	50.000,00 €	1.000,00 €
Cost de rehabilitació	s.d.	-
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	0,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	1.000,00 €

Taula A3.2: VSI anual de l'habitatge 2

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	71,00	4.686,00 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	0	0,00 €
3.a Millora de la salut física	5	2.100,00 €
3.b Millora de la salut mental	5	2.500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	3	600,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	0,00	8.767,86 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	1	1.426,80 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	1	396,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	1	752,80 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	574,00	80,36 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	0,00	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	21.309,82 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	28.700,00 €	574,00 €
Cost de rehabilitació	900,00 €	18,00 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	150,00 €
Pagament de subministraments	-	1.426,80 €
TOTAL	-	2.168,80 €

Taula A3.3: VSI anual de l'habitatge 3

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	57,97	3.826,02 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	s.d.	0,00 €
3.a Millora de la salut física	s.d.	0,00 €
3.b Millora de la salut mental	s.d.	0,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	s.d.	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	s.d.	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	s.d.	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.119,67	156,75 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	260,00	35,49 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	4.018,27 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	55.983,42 €	1.119,67 €
Cost de rehabilitació	13.000,00 €	260,00 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	500,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	1.879,67 €

Taula A3.4: VSI anual de l'habitatge 4

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	66,37	4.380,42 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	1	250,00 €
3.a Millora de la salut física	5	2.100,00 €
3.b Millora de la salut mental	5	2.500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	1	200,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	219,40	5.555,29 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	4	1.584,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	3	2.258,40 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.620,00	226,80 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	150,41	20,53 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	19.075,44 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	81.000,00 €	1.620,00 €
Cost de rehabilitació	7.520,33 €	150,41 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	s.d.
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	1.770,41 €

Taula A3.5: VSI anual de l'habitatge 5

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	68,41	4.515,06 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	2	500,00 €
3.a Millora de la salut física	5	2.100,00 €
3.b Millora de la salut mental	5	2.500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	2	400,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	2	1.178,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	309,24	4.477,21 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	2	792,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.749,94	244,99 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	111,15	15,17 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	16.722,44 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	87.497,09 €	1.749,94 €
Cost de rehabilitació	5.557,51 €	111,15 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	s.d.
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	1.861,09 €

Taula A3.6: VSI anual de l'habitatge 6

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	59,61	3.934,26 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	2	500,00 €
3.a Millora de la salut física	3	1.260,00 €
3.b Millora de la salut mental	3	1.500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	2	400,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	3	1.767,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	224,39	5.495,41 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	0	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	2.002,40	280,34 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	280,73	38,32 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	15.175,33 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	100.120,00 €	2.002,40 €
Cost de rehabilitació	14.036,71 €	280,73 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	s.d.
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	2.283,13 €

Taula A3.7: VSI anual de l'habitatge 7

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	52,25	3.448,50 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	s.d.	0,00 €
3.a Millora de la salut física	5	2.100,00 €
3.b Millora de la salut mental	5	2.500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	0	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	3	1.767,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	0,00	6.898,47 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	1	1.426,80 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	3	1.188,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	891,51	124,81 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	19.453,58 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	44.575,60 €	891,51 €
Cost de rehabilitació	s.d.	-
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	0,00 €
Pagament de subministraments	-	1.426,80 €
TOTAL	-	2.318,31 €

Taula A3.8: VSI anual de l'habitatge 8

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	65,00	4.290,00 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	s.d.	0,00 €
3.a Millora de la salut física	s.d.	0,00 €
3.b Millora de la salut mental	s.d.	0,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	s.d.	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	s.d.	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	s.d.	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	724,00	101,36 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	451,94	61,70 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	524,00	442,48 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	4.895,54 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	36.200,00 €	724,00 €
Cost de rehabilitació	22.596,75 €	451,94 €
Cost de seguretat	524,00 €	-
Cost de manteniment	-	0,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	1.699,94 €

Taula A3.9: VSI anual de l'habitatge 9

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	56,14	3.705,24 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	2	500,00 €
3.a Millora de la salut física	5	2.100,00 €
3.b Millora de la salut mental	5	2.500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	3	600,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	146,77	12.372,92 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	1	396,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.160,00	162,40 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	403,31	55,06 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	477,93	403,58 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	22.795,20 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	58.000,00 €	1.160,00 €
Cost de rehabilitació	20.165,72 €	403,31 €
Cost de seguretat	477,93 €	-
Cost de manteniment	-	425,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	2.466,24 €

Taula A3.10: VSI anual de l'habitatge 10

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	67,00	4.422,00 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	1	250,00 €
3.a Millora de la salut física	1	420,00 €
3.b Millora de la salut mental	1	500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	0	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	1	589,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	80,59	7.263,24 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	1	396,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	640,00	89,60 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	13.929,84 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	32.000,00 €	640,00 €
Cost de rehabilitació	s.d.	-
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	s.d.
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	640,00 €

Taula A3.11: VSI anual de l'habitatge 11

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	75,00	4.950,00 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	s.d.	0,00 €
3.a Millora de la salut física	s.d.	0,00 €
3.b Millora de la salut mental	s.d.	0,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	s.d.	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	0,00	6.573,82 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	1	1.426,80 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	s.d.	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.100,00	154,00 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	150,00	20,48 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	13.125,10 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	55.000,00 €	1.100,00 €
Cost de rehabilitació	7.500,00 €	150,00 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	s.d.
Pagament de subministraments	-	1.426,80 €
TOTAL	-	2.676,80 €

Taula A3.12: VSI anual de l'habitatge 12

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	93,00	6.138,00 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	1	250,00 €
3.a Millora de la salut física	5	2.100,00 €
3.b Millora de la salut mental	5	2.500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	0	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	100,00	4.218,72 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	0	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.300,00	182,00 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	0,00	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	0,00	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	15.388,72 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	65.000,00 €	1.300,00 €
Cost de rehabilitació	15.000,00 €	300,00 €
Cost de seguretat	0,00 €	-
Cost de manteniment	-	1.500,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	3.100,00 €

Taula A3.13: VSI anual de l'habitatge 13

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	69,00	4.554,00 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	2	500,00 €
3.a Millora de la salut física	1	420,00 €
3.b Millora de la salut mental	1	500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	s.d.	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	380,00	3.289,25 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	0	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	760,00	106,40 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	0,00	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	0,00	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	9.369,65 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	38.000,00 €	760,00 €
Cost de rehabilitació	4.785,00 €	95,70 €
Cost de seguretat	2.500,00 €	-
Cost de manteniment	-	0,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	3.355,70 €

Taula A3.14: VSI anual de l'habitatge 14

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	45,00	2.970,00 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	2	500,00 €
3.a Millora de la salut física	4	1.680,00 €
3.b Millora de la salut mental	4	2.000,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	2	400,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	88,00	6.793,25 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	2	792,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	740,00 €	103,60 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	0,00 €	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	0,00 €	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	15.238,85 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	37.000,00 €	740,00 €
Cost de rehabilitació	3.354,20 €	67,08 €
Cost de seguretat	1.800,00 €	-
Cost de manteniment	-	s.d.
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	2.607,08 €

Taula A3.15: VSI anual de l'habitatge 15

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	56,35	3.719,10 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	s.d.	0,00 €
3.a Millora de la salut física	s.d.	0,00 €
3.b Millora de la salut mental	s.d.	0,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	s.d.	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	s.d.	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	s.d.	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.200,00	168,00 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	0,00	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	0,00	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	3.887,10 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	60.000,00 €	1.200,00 €
Cost de rehabilitació	17.100,00 €	342,00 €
Cost de seguretat	1.500,00 €	-
Cost de manteniment	-	0,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	3.042,00 €

Taula A3.16: VSI anual de l'habitatge 16

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	54,00	3.564,00 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	s.d.	0,00 €
3.a Millora de la salut física	s.d.	0,00 €
3.b Millora de la salut mental	s.d.	0,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	s.d.	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	s.d.	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	s.d.	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.120,00	156,80 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	0,00	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	354,37	299,24 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	4.020,04 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	56.000,00 €	1.120,00 €
Cost de rehabilitació	23.308,56 €	466,17 €
Cost de seguretat	354,37 €	-
Cost de manteniment	-	0,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	1.940,54 €

Taula A3.17: VSI anual de l'habitatge 17

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	78,90	5.207,40 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	1	250,00 €
3.a Millora de la salut física	4	1.680,00 €
3.b Millora de la salut mental	4	2.000,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	2	400,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	98,09	7.826,83 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	2	792,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	1	752,80 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.592,38	222,93 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	210,60	28,75 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	650,00	548,88 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	19.709,59 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	79.619,00 €	1.592,38 €
Cost de rehabilitació	10.529,80 €	210,60 €
Cost de seguretat	650,00 €	-
Cost de manteniment	-	0,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	2.452,98 €

Taula A3.18: VSI anual de l'habitatge 18

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	64,30	4.243,80 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	1	250,00 €
3.a Millora de la salut física	4	1.680,00 €
3.b Millora de la salut mental	4	2.000,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	2	400,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	53,36	8.363,59 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	1	396,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	1	752,80 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.105,46	154,76 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	467,50	63,82 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	650,00	548,88 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	467,50	444,12 €
TOTAL	-	19.297,78 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	55.273,00 €	1.105,46 €
Cost de rehabilitació	23.374,95 €	467,50 €
Cost de seguretat	650,00 €	-
Cost de manteniment	-	0,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	2.222,96 €

Taula A3.19: VSI anual de l'habitatge 19

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	59,47	3.925,02 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	2	500,00 €
3.a Millora de la salut física	2	840,00 €
3.b Millora de la salut mental	2	1.000,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	1	200,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	41,85	8.501,71 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	0	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	0	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.195,63	167,39 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	15.134,12 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	59.781,70 €	1.195,63 €
Cost de rehabilitació	s.d.	-
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	0,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	1.195,63 €

Taula A3.20: VSI anual de l'habitatge 20

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	46,45	3.065,70 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	s.d.	0,00 €
3.a Millora de la salut física	s.d.	0,00 €
3.b Millora de la salut mental	s.d.	0,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	s.d.	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	s.d.	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	s.d.	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	980,00	137,20 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	399,76	54,57 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	3.257,47 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	49.000,00 €	980,00 €
Cost de rehabilitació	19.987,87 €	399,76 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	0,00 €
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	1.379,76 €

Taula A3.21: VSI anual de l'habitatge 21

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	52,60	3.471,60 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	s.d.	0,00 €
3.a Millora de la salut física	s.d.	0,00 €
3.b Millora de la salut mental	s.d.	0,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	s.d.	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	s.d.	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	s.d.	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	789,36	110,51 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	0,00	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	3.582,11 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	39.468,16 €	789,36 €
Cost de rehabilitació	28.970,59 €	579,41 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	s.d.
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	1.368,78 €

Taula A3.22: VSI anual de l'habitatge 22

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	87,35	5.765,10 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	s.d.	0,00 €
3.a Millora de la salut física	s.d.	0,00 €
3.b Millora de la salut mental	s.d.	0,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	s.d.	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	s.d.	0,00 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	s.d.	0,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	2.387,78	334,29 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	0,00	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	6.099,39 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	119.389,00 €	2.387,78 €
Cost de rehabilitació	s.d.	-
Cost de seguretat	0,00 €	-
Cost de manteniment	-	s.d.
Pagament de subministraments	-	s.d.
TOTAL	-	2.387,78 €

Taula A3.23: VSI anual de l'habitatge 23

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	65,32	4.311,12 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	0	0,00 €
3.a Millora de la salut física	3	1.260,00 €
3.b Millora de la salut mental	3	1.500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	2	400,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	1	589,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	135,00	4.446,43 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	1	1.426,80 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	1	396,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	800,00	112,00 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	120,00	16,38 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	14.457,73 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	40.000,00 €	800,00 €
Cost de rehabilitació	6.000,00 €	120,00 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	1.500,00 €
Pagament de subministraments	-	1.426,80 €
TOTAL	-	3.846,80 €

Taula A3.24: VSI anual de l'habitatge 24

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	70,00	4.620,00 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	1	250,00 €
3.a Millora de la salut física	1	420,00 €
3.b Millora de la salut mental	1	500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	0	0,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	0	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	70,00	5.226,43 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	1	1.426,80 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	2	792,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	0	0,00 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	800,00	112,00 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	140,00	19,11 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	13.366,34 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	40.000,00 €	800,00 €
Cost de rehabilitació	7.000,00 €	140,00 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	1.500,00 €
Pagament de subministraments	-	1.426,80 €
TOTAL	-	3.866,80 €

Taula A3.25: VSI anual de l'habitatge 25

Variable de valor social	Indicador	Valor monetari
1. Accés a un habitatge digne	74,35	4.907,10 €
2. Reducció de l'estrès relacionat amb l'habitatge	0	0,00 €
3.a Millora de la salut física	3	1.260,00 €
3.b Millora de la salut mental	3	1.500,00 €
3.c Desenvolupament dels nens i adolescents	1	200,00 €
3.f Manteniment de l'autonomia	2	1.178,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi lloguer)	s.d.	0,00 €
4.a Augment de la renda disponible (estalvi subministraments)	1	1.426,80 €
4.b Millora de l'ocupabilitat	1	396,00 €
4.c Manteniment de l'ocupació	1	752,80 €
5.a Transaccions de mercat (adquisició)	1.200,00	168,00 €
5.a Transaccions de mercat (rehabilitació)	60,06	8,20 €
5.a Transaccions de mercat (seguretat)	s.d.	0,00 €
5.b Valor de l'economia social (rehabilitació)	s.d.	0,00 €
TOTAL	-	11.796,90 €
Despesa pública	Cost total	Cost anual
Adquisició de l'habitatge	60.000,00 €	1.200,00 €
Cost de rehabilitació	3.002,86 €	60,06 €
Cost de seguretat	s.d.	-
Cost de manteniment	-	2.000,00 €
Pagament de subministraments	-	1.426,80 €
TOTAL	-	4.686,86 €

Annex 4: Estudis de valor social monetitzat d'habitatges socials i assequibles

Estudi	Ràtio de retorn social	Costos considerats	Activitat i ubicació
Cantarero et al. (2020)	3,21 (SROI)	Subvencions i ajudes de les administracions públiques	Model d'habitatge inclusiu per a usuaris amb discapacitat intel·lectual a Espanya
CREIN (2011)	0,54 - 1,89 (SROI)	Lloguer aportat pels llogaters; subvenció, subsidiació i interessos aportats per la promotora d'habitatges	Promoció d'habitatges de protecció pública per a arrendament a València (Espanya)
Drabo et al. (2021)	0,62-2,16 (SROI)	Despeses totals d'explotació del programa, incloses l'amortització i els interessos d'hipoteques i crèdits (no inclosos els costos inicials de compra o renovació de les propietats)	Programa d'habitatge assequible d'un hospital a Baltimore (EUA)
Gauge Impact (2013)	12,17 (SROI)	Lloguer aportat pels llogaters; valor del suport per voluntaris; finançament públic	Projecte d'allotjament temporal a Dublín (Irlanda)
Miller & Ofrim (2016)	1,96 – 3,22 (SROI)	Costos de compra i/o promoció; costos operatius	Promoció d'habitatge assequible a la Columbia Britànica (Canadà)
WPI (2016)	11,07 (SROI)	Despeses de manteniment i gestió de la gestora d'habitatges (inclou costos de capital i lloguer aportat pels llogaters); valor del suport per voluntaris i donacions en espècie	Programa d'habitatges assequibles per a dones a Melbourne (Austràlia)