

Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge

Un programa de suport a persones en risc de perdre el seu habitatge habitual

Nom del programa
Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge

Programa impulsat per la
Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya

Àmbits
Habitatge i Afers socials i desigualtat

Típus d'avaluació
Implementació

Objectiu
Conèixer quina és la cobertura de la població objectiu del servei així com detectar bones pràctiques i àrees de millora

Període d'anàlisi
2012 - 2017

Avaluació encarregada per la
Diputació de Barcelona

Avaluació realitzada per
Ivàlua

Analistes
Jordi Sanz, Anna Segura i Federico Todeschini

El Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH), que arrenca el 2012 a partir d'un conveni entre la Diputació de Barcelona (DIBA) i l'Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC), ofereix informació i assessorament jurídic a famílies en risc de perdre el seu habitatge de manera imminent o que preveuen que tindran dificultats per fer front a les despeses d'hipoteca o lloguer del seu habitatge principal, i, si s'escau, intercedeix per elles davant les entitats financeres.

El SIDH, una resposta conjuntural a una problemàtica estructural.

El SIDH es va crear d'urgència per fer front a la situació d'emergència residencial derivada de la crisi econòmica. Tanmateix, s'ha fet evident que el problema d'habitatge és estructural.

Així, s'hauria d'estabilitzar el servei, dotant-lo dels recursos i la infraestructura adient per tal que pugui funcionar de manera fluida.

S'ha fet evident que el problema d'habitatge és estructural

Caldria apuntalar la vessant més preventiva del SIDH.

Un dels principals reptes del SIDH és el d'incentivar que la família amb problemes de pagament amb el seu habitatge arribi al servei en el moment que prevegi que en un futur pròxim no podrà pagar, i no quan el problema ja està més avançat.

Cal oferir polítiques complementàries al SIDH.

Per poder abordar de forma integral la problemàtica de l'habitatge, sovint cal complementar les polítiques de mediació en deutes de l'habitatge amb d'altres com ara una subvenció o transferència de renda significativa.

La taxa de cobertura de la població diana varia molt entre punts SIDH.

Depenent del punt SIDH analitzat, la cobertura del programa oscil·la entre el 2,5% i el 10% de llars de la població diana.

Problemàtica i intervenció

Amb la crisi financera de finals de la dècada dels 2000, resultat de l'esclat de la bombolla immobiliària que s'havia anat inflant des de la dècada dels 90, es va produir una situació socialment complexa. D'una banda, per l'increment de la taxa d'atur amb la conseqüent caiguda dels ingressos de les famílies. Per l'altra, per les conseqüències de l'esclat de la bombolla sobre el mercat immobiliari, que va frenar l'increment del valor de l'habitatge i la concessió d'hipoteques.

La pèrdua de l'habitatge habitual

Durant el període 2007 - 2017, les execucions i llançaments hipotecaris i els desnonaments han passat de ser un fenomen aïllat a esdevenir un problema gairebé de caire estructural. A la província de Barcelona, en el moment més crític de la crisi hipotecària, vora el 2013, el nombre d'execucions hipotecàries era aproximadament de 5 per cada 1.000 habitatges, el que correspon aproximadament a unes 12.000 famílies l'any. Al 2017, al voltant de 8.500 famílies van ser forçades a abandonar casa seva.

Així, amb la pèrdua de l'habitatge habitual, les famílies perden la que segurament ha estat la inversió més important de la seva vida i l'estrès derivat d'aquesta situació pot afectar el seu benestar personal, les seves relacions familiars així com la seva capacitat d'obtenir o mantenir un lloc de treball. Aquestes circumstàncies també poden afectar negativament els resultats educatius dels menors de les famílies afectades.

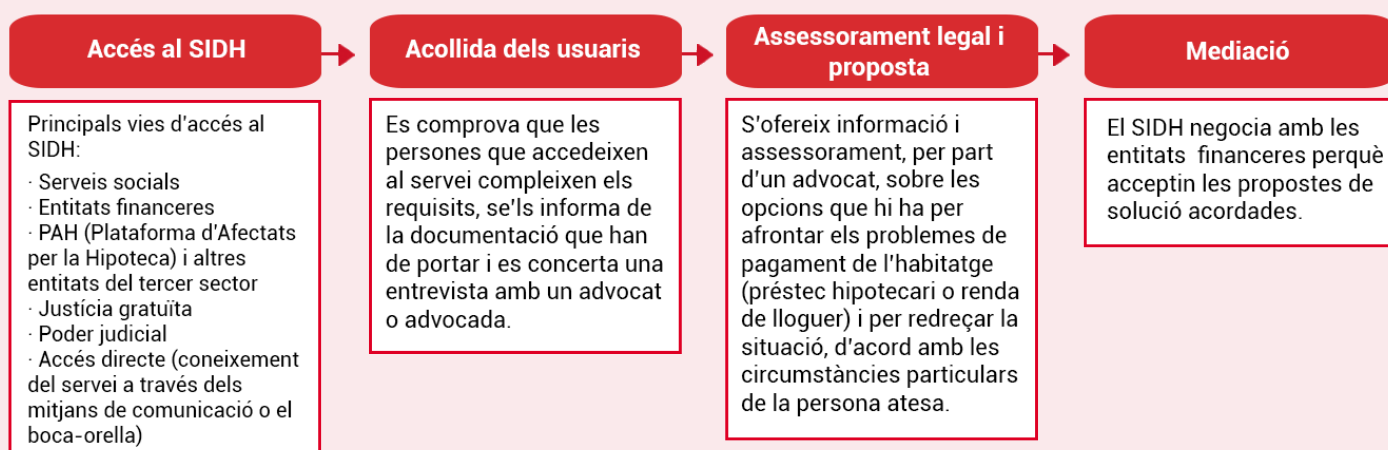
El Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge

El Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) arrenca el 2012 a partir d'un conveni entre la Diputació de Barcelona (DIBA) i l'Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC).

A través del SIDH, s'ofereix informació i assessorament jurídic a famílies en risc de perdre el seu habitatge habitual i, si s'escau, s'intercedeix per elles davant les entitats financeres amb l'objectiu últim d'arribar a un acord que resolgui, d'una manera satisfactòria per la persona afectada, els problemes de deute associats amb l'habitatge i eviti totes les problemàtiques se'n poden derivar.

L'evidència disponible sobre programes de mediació i assessorament indica que aquestes intervencions són eficaces per evitar desnonaments i millorar la capacitat negociadora dels deutors, especialment quan s'intervé anticipadament i es tenen més opcions per oferir als prestataris. Tot i això, sovint cal complementar aquestes polítiques amb d'altres com ara una subvenció o transferència de renda significativa per tal de resoldre el problema de fons.

Procediment del SIDH



Avaluació i resultats

L'avaluació ha combinat l'anàlisi dels registres del programa amb les percepcions sobre el seu disseny i execució per part dels principals agents involucrats per tal d'estudiar la cobertura del SIDH, caracteritzar els seus usuaris i determinar com han funcionat les diverses activitats que ofereix per detectar bones pràctiques i àrees de millora.

Quina és la població diana del SIDH?

El SIDH presenta dues vessants:

- Vessant preventiva. Dona resposta a aquelles famílies que preveuen que a curt o mig termini es trobaran amb dificultats per fer front a les despeses relatives a la hipoteca del seu habitatge.
- Vessant d'urgència. Dona resposta a famílies en risc de perdre el seu habitatge principal de forma imminent.

Per aconseguir identificar la població a la que hauria de dirigir-se el SIDH, es tenen en compte dos criteris, que responen a les dues vessants del programa:

- Llars en situació de vulnerabilitat residencial. Llars amb despeses d'habitatge que suposen el 30% o més del total d'ingressos de la llar.
- Llars en situació d'urgència residencial. Llars amb al menys dos endarreriments en el pagament del lloguer o de les quotes de la hipoteca de l'habitatge principal durant el darrer any.

Quin perfil s'està atenent des del SIDH?

Es distingeixen dos grans grups de famílies ateses al SIDH. Per una banda, famílies que tradicionalment eren usuàries de serveis socials i que en el moment de l'arribada al SIDH presenten ja més d'una problemàtica social crònica. Per altra banda, famílies que en el moment d'arribada al SIDH comencen a tenir problemes amb l'habitatge i que han tingut poc contacte amb serveis socials.

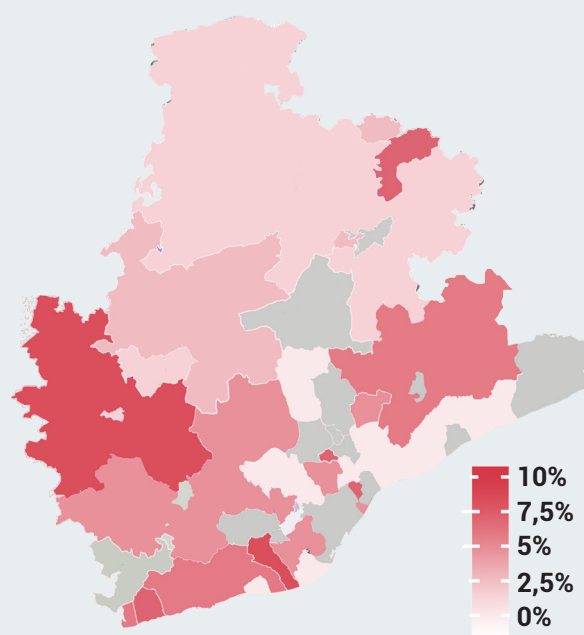
Quina és la taxa de cobertura del SIDH?

La taxa de cobertura del SIDH, és a dir, la proporció que representen els usuaris respecte el total de la població diana, presenta una alta variabilitat entre diferents municipis o punts SIDH. Part de l'explicació pot estar en els recursos alternatius (serveis propis de mediació) existents en alguns municipis.

Quins són els punts forts i febles del servei?

Els agents implicats en la implementació del servei valoren molt positivament que aquest ofereixi informació, assessorament i mediació en temes d'habitatge i permeti al deutor comptar amb un interlocutor expert

Taxa de cobertura de les llars en situació de vulnerabilitat residencial (any 2016)*



*Els municipis en gris no formen part de la xarxa SIDH o encara no s'havien afegit com a punt municipal al 2016, tot i que alguns d'ells estaven coberts per punts supramunicipal o comarcals. Entre aquests darrers figuren els municipis de la comarca de l'Alt Penedès, Moianès, Maresme i el municipi de Cardedeu.

amb les entitats financeres amb la finalitat de garantir el màxim possible els interessos de les llars afectades.

A més, del conjunt d'expedients tramesos pel SIDH que arriben a la fase d'intermediació, la proporció que acaba amb un acord favorable és del 81,9% mentre que el percentatge d'acords favorables abans del SIDH era del 62%.

Tanmateix, el moment d'arribada al servei condiciona fortament la possibilitat d'obtenir un acord favorable. Arribar amb més de 12 quotes vençudes o amb problemes financers greus redueix significativament la probabilitat d'èxit de la mediació.

A banda, la probabilitat d'arribar a un acord favorable també es redueix a mesura que augmenten els ingressos de la llar endeutada. Això pot ser degut a que si la persona pot respondre al crèdit, les entitats financeres poden tenir menys incentius a arribar un acord, i més per continuar endavant amb l'execució hipotecària.

Aprentatges

El percentatge de llars en situació de vulnerabilitat residencial ateses pel SIDH no arriba al 10% en cap dels punts SIDH

Hi segueixen havent barreres de tipus social i individual que fan que persones en risc d'exclusió social o residencial no s'adrecin a serveis socials, o si més no, no ho facin fins el darrer moment.

El moment d'arribada i la dificultat del procediment condicionen l'èxit del programa

Per minimitzar les probabilitats d'un desnonament és important actuar des del primer moment en què es preveu que una família tindrà dificultats per fer front al pagament del lloguer o la hipoteca del seu habitatge.

S'ha fet evident que la problemàtica de l'habitatge és estructural

El SIDH es va crear per donar una resposta ràpida a la situació d'emergència residencial derivada de la crisi financera iniciada al 2008. No obstant això, els problemes d'exclusió residencial no cedeixen i s'ha fet palès que la problemàtica de l'habitatge és estructural.

Recomanacions



Fer conèixer l'existència del SIDH a totes les persones susceptibles de ser-ne usuàries

Caldria implementar accions de sensibilització i publicitat per tal que les famílies més vulnerables coneguin el servei i sàpiguen on adreçar-se tant bon punt es troben amb problemes d'impagaments relacionats amb l'habitatge.



Apuntalar la vessant preventiva i facilitar la vinculació al SIDH

Caldria establir un protocol que avisi als municipis quan es produeix un impagament, de manera que es faciliti als serveis socials la tasca de detecció i identificació de casos en la fase inicial d'exclusió residencial. Aquesta mesura evitaria haver d'esperar que sigui la persona afectada la que acudeixi al servei. Per altra banda, la informació requerida per accedir al SIDH s'hauria de poder generar de forma gairebé automàtica, evitant que això es converteixi en una barrera per vincular-se al servei.



Combinar el SIDH amb altres polítiques complementàries

Per tal de poder resoldre els problemes de vulnerabilitat residencial cal un enfocament integral del problema. Així, tot i que els programes de mediació i assessorament són eficaços per evitar desnonaments i milloren la capacitat negociadora dels deutors, s'haurien de combinar amb altres mesures com l'educació financera o subvencions o transferències de renda significativa per resoldre el problema de fons.

Podeu consultar l'informe complet a ivalua.cat