

PROJECTE DE DECRET PEL QUAL S'APROVA EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE I ES DESPLEGUEN ELS ARTICLES 12.9, 73.1 I 75.1 DE LA LLEI 18/2007, DE 28 DE DESEMBRE, DEL DRET A L'HABITATGE

MEMÒRIA D'AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE LES MESURES PROPOSADES

Aquesta memòria s'ha elaborat d'acord amb el que estableix l'article 64.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i procediment de les administracions públiques de Catalunya, l'article 4 del Decret 106/2008, de 6 de maig, de mesures per a l'eliminació de tràmits i la simplificació de procediments per facilitar l'activitat econòmica, la Guia de Bones Pràctiques per a l'elaboració i la revisió de la normativa amb incidència en l'activitat econòmica.

1. Anàlisi del context i identificació de les opcions de regulació

a. Identificació del problema

La Declaració Universal dels Drets Humans, de l'any 1948, diu en el seu article 25.1. diu: "Tota persona té dret a un nivell de vida que assegurï, per a si mateix i la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i serveis socials necessaris; també té dret a la seguretat en cas d'atur, malaltia, incapacitat, viduïtat, vellesa o altra manca de mitjans de subsistència independent de la seva voluntat." Així doncs, la DUDH, considerant l'habitatge com una primera necessitat de tot ésser humà en societat, estableix que la violació del dret a l'habitatge nega la possibilitat d'una vida digna i considera, per primera vegada, l'habitatge com una de les necessitats bàsiques que possibiliten una vida digna.

El dret a un habitatge digne i adequat va quedar establert a la Constitució espanyola i a l'Estatut. L'article 47 de la Constitució diu: "Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics".

L'article 26 de l'Estatut de Catalunya respecte al dret a l'habitatge incorpora una definició dels beneficiaris com aquells que no disposen de recursos suficients per a fer front a un habitatge. Aquest article porta el títol de "Drets en l'àmbit de l'habitatge" i estableix que "Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis".

El dret a l'habitatge és cabdal i no poder-ne gaudir té conseqüències desastroses per l'individu, per la unitat familiar i per la societat. L'habitatge és considerat un pilar clau de l'estat del benestar com ho són també l'educació, el sistema de pensions, la sanitat o els serveis socials. La importància de les polítiques d'habitatge no només rau en la necessitat d'assegurar un bé de primera necessitat a tota la població ni en l'impacte que té en la qualitat de vida i el benestar de les persones, ni tan sols en la materialització d'un dret jurídicament reconegut, també són una peça central de l'estat del benestar.



Hi ha evidències encara actualment de que aquest dret no estigui satisfet en la nostra societat? Aquí podem distingir entre tres situacions diferents; en primer lloc el problema més greu de les persones sense sostre o sense llar, en segon lloc el dels que tenen una llar però aquesta no gaudeix dels serveis mínims exigibles i el tercer dels que tenen una llar amb els serveis suficients però estan en perill de perdre'l per no poder fer front al seu pagament.

La Memòria que forma part del Pla inclou la informació de les persones que es troben en cadascun dels nivells de la classificació ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion) desenvolupada per FEANTSA.

Taula 5.2.1.4 Classificació ETHOS de l'exclusió residencial i el sensellarisme

Categoria conceptual	Categoria operacional	Descripció
Sense sostre	1 Viure en un espai públic	Dormir al carrer Contactats/adés per serveis de carrer
	2 Dormir en un refugi nocturn i/o veure's obligat/ada a passar moltes hores al dia a un espai públic	Baixa exigència/albergs d'accés directe Pensions barates Hostels d'estades curtes
Sense llar		Alberg per a persones sense llar de curts estada
	3 Alberg per a gent sense llar / allotjament temporal	Allotjament temporal (sense temps definit) Allotjament temporal (període determinat) Allotjament temporal (llarga estada)
	4 Alberg per a dones/refugi	Alberg col·lectiu Allotjament amb suport/habitatge tutelat
	5 Allotjament per a sol·licitants d'asil o immigrants	Centres de recepció (asil) Centres de repatriació (internament) Allotjament per a temporers
	6 Institucions d'internament	Institucions penals Altres institucions
	7 Allotjament amb suport d'especialistes (per a gent sense llar)	Allotjament amb suport (grup) Allotjament amb suport (individual) Habitatges per a joves Menors en acollida
	Habitatge insegur	8 Sense pagar lloguer
9 Ordre de desnonament, pagaments pendents en l'habitatge		Ordre legal de desnonament (habitatge de lloguer) Ordre de devolució (habitatge en propietat) Deutors en el lloguer: hipoteces, subministraments
10 Violència		Viure amb l'amenaça de violència per part de la parella o de la família (amb denúncies de la policia)
Habitatge inadequat		
	11 Estructures temporals	Ocupació il·legal de l'espai d'assentament (barricada, nòmades) (No s'inclou l'ocupació il·legal d'edificis - okupes)
	12 Allotjament impropï	Viure en habitatges considerats inapropiats per a les persones segons la legislació estatal (Manca serveis i subministraments, deficiències greus en l'accessibilitat)
	13 Amuntegament	Per sobre del màxim fixat per les normes

FONT: classificació ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion) desenvolupada per FEANTSA

Com es veu en el quadre adjunt aquesta classificació divideix el problema de l'habitatge en aquestes quatre categories:

1. Sense sostre

Aquelles persones que viuen en l'espai públic encara que puguin passar la nit en un alberg.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya va encarregar el 2014 un estudi a l'Institut DEP que va quantificar, per a Catalunya, el nombre de persones que es troben en cadascuna d'aquestes categories.

En el conjunt de Catalunya s'ha estimat que el 2014 hi havia 5.433 persones en aquesta situació; un 0,8 per mil de la població total. Es destaca que el problema sigui tant important a l'Alt Pirineu i Aran amb 2,4 persones per mil habitants en aquesta situació i també sembla alta la proporció de 1,0 de les comarques gironines; molt similar a la de l'àmbit Metropolità que, en principi, semblava que hauria de ser la més alta amb diferència.

Persones sense sostre

2014	Nombre	per 1.000 habitants
Àmbit Metropolità	4.241	0,9
Comarques gironines	607	1,0
Camp de Tarragona	74	0,1
Terres de l'Ebre	75	0,4
Ponent	53	0,1
Comarques Centrals	111	0,3
Alt Pirineu i Aran	168	2,4
Penedès	104	0,2
Catalunya	5.433	0,8

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'institut DEP. 2014

2. Sense llar

Es classifiquen com a "sense llar" aquelles persones que viuen en albergs o altres tipus d'allotjaments col·lectius que pertanyen a institucions.

Persones sense llar

	Nombre	per 1.000 habitants
Àmbit Metropolità	4.187	0,8
Comarques gironines	2.296	3,9
Camp de Tarragona	566	1,2
Terres de l'Ebre	768	4,8
Ponent	73	0,2
Comarques Centrals	226	0,6
Alt Pirineu i Aran	7	0,0
Penedès	512	1,4
Catalunya	8.635	1,2

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'institut DEP. 2014

En aquest cas també cal subratllar l'alta proporció de persones sense llar de les comarques gironines o de Terres de l'Ebre. En tot cas es va estimar que el 2014 el nombre de persones en aquesta situació a Catalunya eren 8.635, el 1,2 per mil de la població.

3. Habitatge insegur

Es classifica en aquesta situació aquelles persones que no poden fer front al pagament de les quotes de lloguer i ja tenen rebuts sense pagar o bé ja tenen ordre de desnonament per pagaments pendents. També s'inclouen en aquest grup les persones que conviuen amb l'amenaça de la parella o de la família i han interposat denúncia.

Persones que viuen en un habitatge insegur

	Nombre	per 1.000 habitants
Àmbit Metropolità	17.828	3,8
Comarques gironines	3.885	6,4
Camp de Tarragona	1.175	2,6
Terres de l'Ebre	660	3,2
Ponent	511	1,1
Comarques Centrals	1.349	3,6
Alt Pirineu i Aran	298	3,9
Penedès	1.000	1,6
Catalunya	26.706	3,7

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'institut DEP. 2014

L'estimació del nombre de persones que es trobaven en aquesta situació a Catalunya el 2014 era de 26.706 el que representa un 3,7 per mil de la població total.

4. Habitatge inadequat

En aquesta categoria la classificació ETHOS hi inclou aquelles persones que viuen en estructures temporals, allotjaments impropis (considerats inapropiats segons la legislació estatal per manca de serveis, subministraments,...) o en situació d'amuntegament (per sobre del màxim fixat per la normativa).

Persones que viuen en un habitatge inadequat

	Nombre	per 1.000 habitants
Àmbit Metropolità	4.373	0,8
Comarques gironines	1.621	2,7
Camp de Tarragona	310	0,7
Terres de l'Ebre	176	0,7
Ponent	152	0,3
Comarques Centrals	326	0,8
Alt Pirineu i Aran	219	3,1
Penedès	504	1,1
Catalunya	7.681	1,0

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'institut DEP. 2014

En aquesta situació s'estimava que hi havia 7.681 persones l'any 2014; el 1 per mil de la població.

D'aquest estudi se'n desprèn que les persones que es troben amb problemes residencials greus a Catalunya són de l'ordre d'unes 50.000; sobre un 7 per mil de la població total.

Total persones mal allotjades. 2014

	Nombre	per 1.000 habitants
Àmbit Metropolità	30.629	6,5
Comarques gironines	8.409	13,4
Camp de Tarragona	2.125	4,7
Terres de l'Ebre	1.679	9,6
Ponent	788	1,7
Comarques Centrals	2.012	5,2
Alt Pirineu i Aran	692	9,6
Penedès	2.120	4,2
Catalunya	48.454	6,7

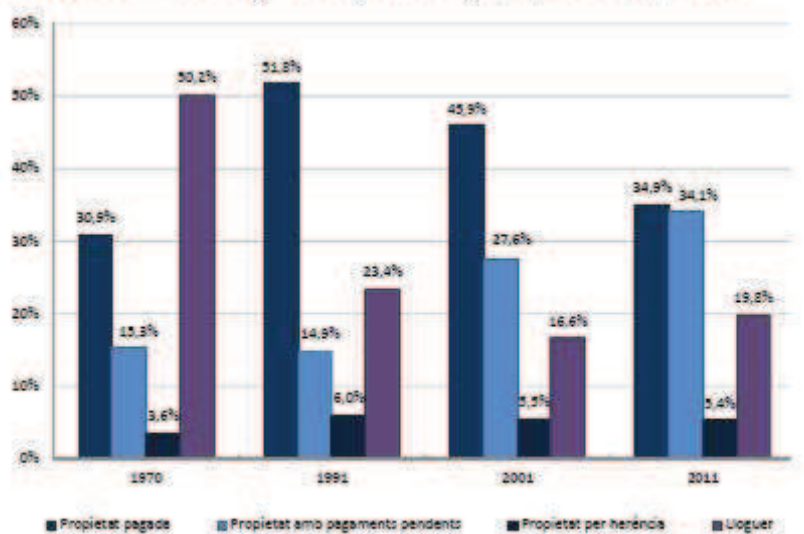
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'institut DEP. 2014

5. Accessibilitat a l'habitatge

A més dels problemes extrems que acabem d'assenyalar hi ha un altre problema també molt greu i que afecta a una part molt important de la població que és el problema de l'elevat esforç que han de fer per accedir a un habitatge degut a l'elevat preu d'aquest en determinades zones.

Aquesta és la distribució actual del règim de tinença dels habitatges per al conjunt de Catalunya:

Gràfic 5.3.3.1 Distribució del règim de tinença dels habitatges principals. Catalunya, 1970-2011

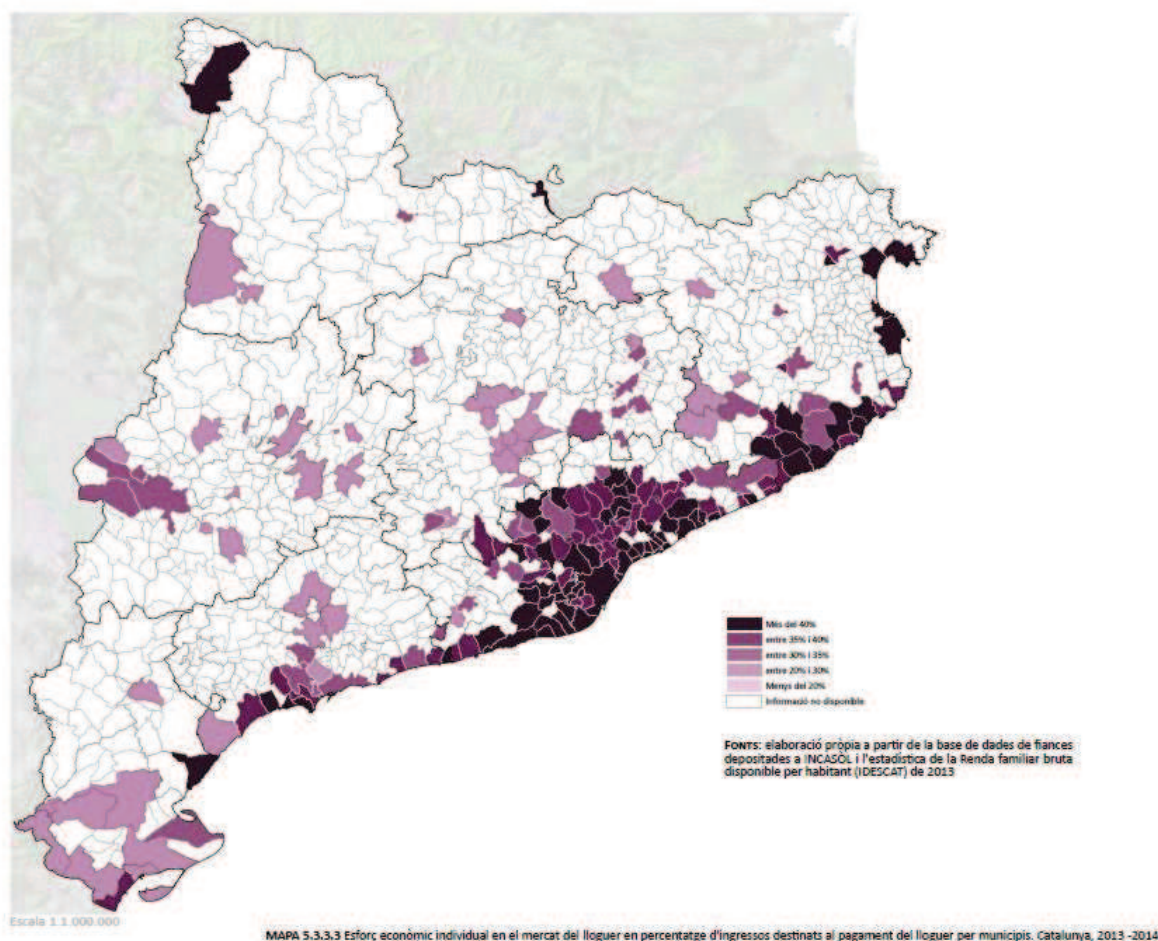


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Nacional d'Estadística

Com es pot veure en el gràfic anterior actualment el 80% de la població de Catalunya viu en règim de propietat. Una bona part d'aquestes llars tenen l'habitatge pagat però un 34,1% de les llars viuen en un habitatge de propietat amb pagaments pendents i un 19,8% viuen de lloguer. Aquests dos grups són els que poden tenir problemes de solvència per fer front als pagaments del seu habitatge.

En el cas dels qui viuen en propietat amb pagaments pendents s'estableix que l'esforç que ha de suposar el pagament de l'habitatge no hauria de ser mai superior al 30% de la renda familiar disponible.

Els dos mapes següents mostren, per alguns municipis, quin és l'esforç que suposa el pagament de l'habitatge per a les llars que viuen en lloguer i en propietat, respectivament. Mostren concretament l'esforç mitjà de cada municipi en relació als preus mitjans de lloguer i de compra.

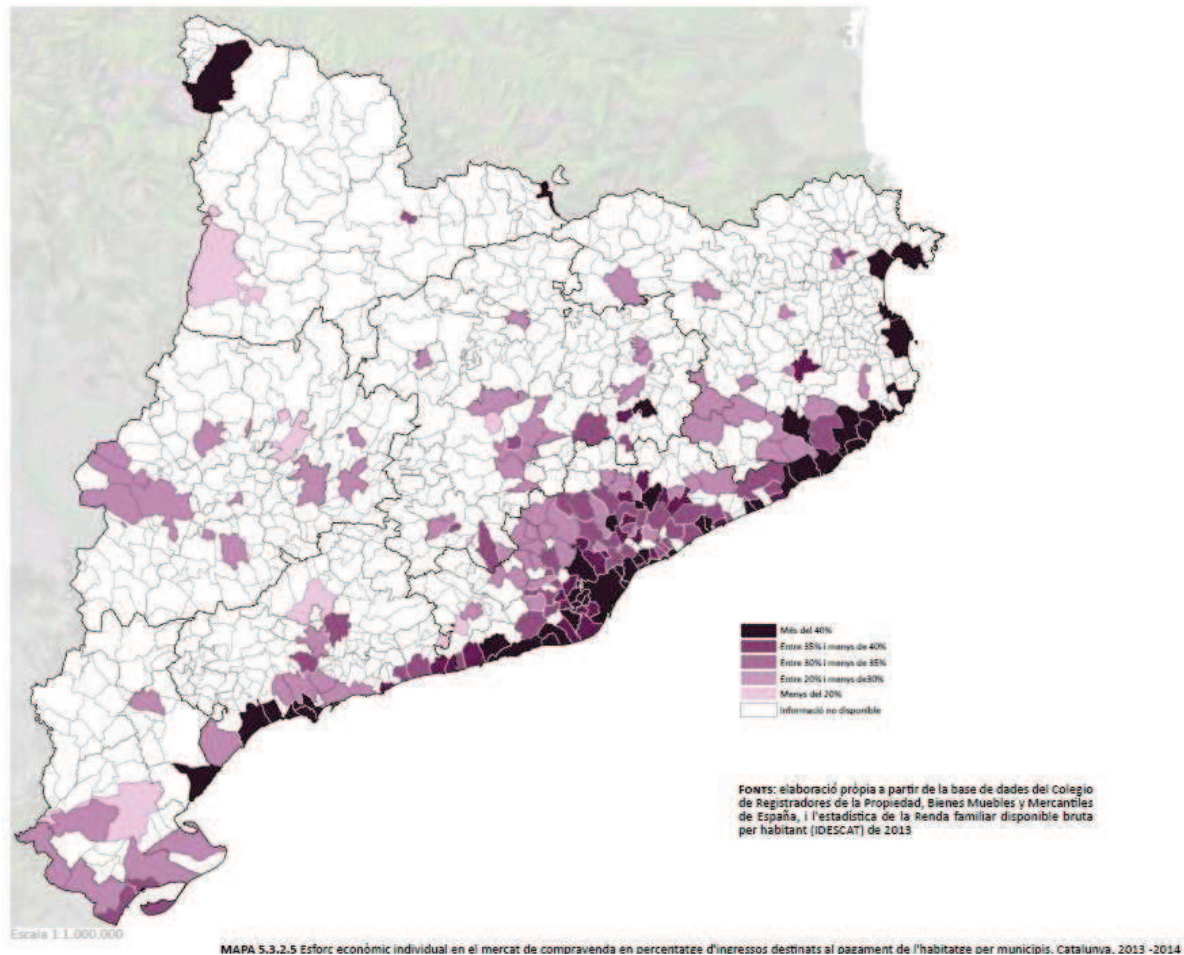


Com es pot veure, hi ha molts municipis costaners on l'esforç és superior al 30% de la renda i fins i tot al 40%.

En aquests casos el preu de l'habitatge és molt alt en relació al nivell de renda dels habitants; normalment perquè hi ha una important demanda exògena.

Amb la crisi algunes situacions s'han agreujat de manera que entre el 2008 i el 2014 la mitjana anual d'execucions hipotecàries a Catalunya va ser de 16.424 mentre que entre el

2001 i el 2007 havia estat de 2.846. en els darrers anys també ha augmentat força el nombre de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial; el 2012 eren 69.014 i el 2017 havien pujat a 115.634. Sembla doncs, que el problema de l'accés a l'habitatge no s'ha solucionat sinó que s'ha anat agreujant.



Des de l'Agència de l'Habitatge s'ha encarregat al Centre d'Estudis Demogràfics l'estimació de la demanda residencial per als propers 15 anys. L'escenari central d'aquesta projecció estima que en els propers 15 anys es crearan unes 884.800 llars i se'n destruiran 526.600 a tot Catalunya. El saldo net s'estima, per tant, en 358.200 noves llars.

A partir de l'Enquesta de Condicions de Vida es pot saber la distribució actual de les llars de Catalunya per trams d'ingressos nets anuals de la llar segons l'edat de la persona de referència. Per altra banda a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL es coneix el preu mitjà dels lloguers i el preu mitjà de compravenda de l'habitatge que l'any 2015 va ser de 1.782,22 €/m².

Amb les actuals condicions de finançament, els preus de mercat de compra-venda i lloguer i els ingressos de les llars, en la memòria del Pla territorial sectorial d'habitatge s'ha estimat que un 42% de les 880.000 noves llars que es formaran quedaran excloses del mercat per no poder accedir a un habitatge. D'aquestes han previst que un 15% podran atendre les seves necessitats residencials gràcies al suport intra-familiar per la qual cosa

l'estimació final que fa la memòria del Pla és que un 36% de les 880.000 noves llars necessitaran algun tipus d'ajut públic per accedir a un habitatge.

Taula 5.5.2.1 Llars per trams d'ingressos nets anuals segons edat de la persona de referència de la llar, despesa mensual màxima a la llar (30% dels ingressos), preu de venda màxim admissible, i percentatge de llars excloses del mercat. Catalunya, 2015.

	Fins a 9.000 €	De 9.001 a 14.000 €	De 14.001 a 19.000 €	De 19.001 a 25.000 €	De 25.001 a 35.000 €	Més de 35.000 €	% respecte total
De 16 a 39 anys	9,4	8,8	19,1	15,2	19,3	28,2	100,0%
De 40 a 64 anys	7,9	8,9	11,7	12,9	19,6	38,9	100,0%
65 anys i més	6,2	18	19,2	17,8	18,1	20,8	100,0%
Total	7,7	11,5	15,4	14,8	19,1	31,4	100,0%
Despesa mensual màxima (euros)	Fins 225 €	De 225 a 349 €	De 350 a 474 €	De 475 a 624 €	De 625 a 874 €	Més de 875 €	-
Preu màxim (1) de venda admissible	Fins 73.300 €	De 73.300 a 102.600 €	De 102.600 a 138.800 €	De 138.800 a 199.500 €	Valors de mercat	Valors de mercat	-
% exclosos mercat compravenda	100%	100%	100%	60%	0	0	43%
% exclosos mercat lloguer	100%	100%	100%	50%	0	0	42%

Nota: (1) Preu màxim admissible de venda de l'habitatge a partir de les quotes hipotecàries resultants d'una hipoteca sobre el 80% del seu valor, a un període de 25 anys, i amb un tipus de interès del 2,054%. En aquest cas, el comprador ha de disposar del 20% del preu de l'habitatge que no queda inclòs dins del principal i aproximadament d'un 15% del preu per a despeses de formalització de la hipoteca i la compravenda

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta de condicions de vida de l'INE

Així doncs la Memòria estima en 315.000 (el 36% de 880.000) el nombre de llars que es formaran durant el període 2015-2030 i que necessitaran algun tipus d'ajut públic per accedir a un habitatge. La memòria arriba a dir quin és el règim de tinença adient en cada cas. Així doncs estima, com es pot veure en el següent quadre, que per a un 41,3% d'aquestes llars el règim de tinença més adequat és el lloguer.

Taula 5.5.2.2 Distribució de les noves llars necessitades d'ajuts segons ingressos de la llar, edat de la persona de referència, règim de tinença més adequat, i preus màxims admissibles d'aquest. Catalunya

Edat de la persona referència	Ingressos nets de la llar	Indicador de renda suficiència Catalunya, IRSC (2)	Règim de tinença més adequat	Preus màxims admissibles	Distribució noves llars necessitades d'ajuts
De 16 a 39 anys	Fins a 9.000 €	Fins a 1,13 IRSC	Lloguer	Inferior a 225 € al mes	18,90%
	De 9.001 a 14.000 €	De 1,13 a 1,75 IRSC	Lloguer	Entre 225 i 349 € mensuals	17,70%
	De 14.001 a 19.000 €	De 1,75 a 2,38 IRSC	Tinençes intermedies	Entre 350 i 474 € mensuals	38,40%
	De 19.001 a 23.000 €	De 2,38 a 2,88 IRSC	Propietat (1)	De 102.600 a 138.800 €	
Total llars 16-39 anys					90,20%
De 40 a 64 anys	Fins a 9.000 €	Fins a 1,13 IRSC	Lloguer	Inferior a 225 € al mes	2,20%
	De 9.001 a 14.000 €	De 1,13 a 1,75 IRSC	Lloguer	Entre 225 i 349 € mensuals	2,50%
	De 14.001 a 19.000 €	De 1,75 a 2,38 IRSC	Tinençes intermedies	Entre 350 i 474 € mensuals	3,30%
	De 19.001 a 23.000 €	De 2,38 a 2,88 IRSC	Propietat (1)	De 102.600 a 138.800 €	
Total llars 40-64 anys					9,80%
Total					100%

Nota:

(1) Preu màxim admissible de venda de l'habitatge a partir de les quotes hipotecàries resultants d'una hipoteca sobre el 80% del seu valor, a un període de 25 anys, i amb un tipus de interès del 2,054%. En aquest cas, el comprador ha de disposar del 20% del preu de l'habitatge que no queda inclòs dins del principal i aproximadament d'un 15% del preu per a despeses de formalització de la hipoteca i la compravenda

(2) L'Indicador de renda de suficiència de Catalunya era de 7.967,73 € anuals, any 2015

FONT: elaboració pròpia

b. Establiment dels objectius

Els objectius que es fixa el Pla territorial sectorial d'habitatge són:

Objectiu genèric:

1. Possibilitar l'accés a un habitatge digne i adequat a les noves llars que tindran problemes d'accessibilitat per manca de recursos durant els propers 15 anys. L'habitatge al que han de poder accedir ha de complir unes condicions de preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície i qualitat adients a les necessitats i les característiques de la llar i el territori.

2. A l'empara de l'objectiu genèric, el PTSH planteja dos d'instrumentals.

- L'assoliment de l'objectiu de la solidaritat urbana, vinculat al mandat establert per la llei del dret a l'habitatge en relació a que aquells municipis que el PTSH incorpora a les àrees de demanda residencial forta i acreditada estan subjectes a l'obligació que el 15% dels habitatges principals siguin destinats a polítiques socials.
- L'increment fins a un 5% els habitatges destinats a lloguer social en el conjunt de Catalunya. Aquest objectiu es planteja amb la finalitat de fer créixer el parc d'habitatges d'aquest tipus per tal de poder desenvolupar polítiques d'habitatge estructurals.

c. Identificació de les opcions de regulació

Per assolir cadascun dels objectius definits s'han analitzat les següents opcions de regulació:

1. Per assolir l'objectiu **instrumental 1** d'assolir el compliment del mandat de solidaritat urbana durant els propers 15 anys, s'han analitzat diverses opcions:

Opció a. No establir les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

Opció b. Delimitar àrees del territori que siguin declarats pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada per tal de complir l'objectiu del 15% d'habitatges protegits sobre del parc d'habitatges principals en un termini de 20 anys des de la publicació al DOGC de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge..

Opció c. Delimitar els municipis inclosos de les àrees de demanda residencial forta i acreditada i determinar el percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte del total d'habitatges principals existents que hi haurà d'haver a cada àmbit al final de cada quinquenni fins arribar a l'objectiu del 15% en 15 anys. Declarar també que aquests municipis resten subjectes a l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir el 5,8% del total del parc d'habitatges principals.

2. Per assolir el mateix objectiu **instrumental 2** d'incrementar fins a un 5% els habitatges destinats a lloguer social en el conjunt de Catalunya s'han analitzat també aquestes opcions de regulació complementàries a les anteriors:

Opció a. No delimitar cap més àrea d'actuació diferent a les àrees de demanda forta i acreditada que preveu la Llei 18/2017 i establir les polítiques específiques per a cada tipus de municipi en els plans d'habitatge quadriennals i/o en els plans locals d'habitatge.

Opció b. Definir les àrees preferents (que inclourien els municipis de més de 5.000 habitants, capitals de comarca o amb mitjana d'esforç de les llars superior al 30%), les àrees d'intervenció complementària (que inclourien els municipis de les dues àrees anteriors més determinats municipis de més de 2.000 habitants), les àrees rurals (bàsicament amb municipis de menys de 2.000 habitants) i les àrees no preferents (amb la resta de municipis).

Mesures a prendre per a cadascuna d'aquestes àrees:

Àrees preferents:

Inclourien municipis de més de 5.000 habitants o les capitals de comarca i que les seves llars estiguin fent, de mitjana, un esforç econòmic de més del 30% dels seus ingressos per accedir a un habitatge. Aquests municipis hauran d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir, com a mínim, el 2,1% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de quinze anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2020. En el mateix termini promoure nous habitatges amb protecció oficial de compravenda i tinences intermèdies a raó de 25 habitatges per cada 1.000 habitants.

Àrees d'intervenció complementària:

Inclourien els municipis de les dues àrees anteriorment definides (demanda forta i acreditada i preferents) més determinats municipis de més de 2.000 habitants amb factors que indiquin que hi ha una certa necessitat d'habitatge protegit.

En aquests municipis s'aplicarien les mesures següents:

- a. El dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària d'acord amb el Decret Llei 1/2005.
- b. L'impost sobre habitatges buits de la Llei 14/2015, de 21 de juliol.
- c. Les mesures recollides en la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- d. Aquelles altres mesures que puguin preveure els plans d'habitatge de l'Administració de la Generalitat o la normativa sectorial sobre habitatge que, directa o indirectament, tenen com objectiu el dret d'accedir a un habitatge digne i adequat.

Àrees rurals:

Inclourien municipis de menys de 2.000 habitants que no siguin nuclis conurbants regionals o comarcals o municipis de més de 2.000 habitants amb més d'un nucli de població en que el seu nucli més gran tingui menys de 2.000 habitants o nuclis de població que segons la definició del Pla territorial parcial corresponent estiguin qualificats de petit nucli rural i establir que cal fer un pla específic d'habitatge per aquestes àrees.

Aquests municipis restarien subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer fins assolir com a mínim el 0,8% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de 15 anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2020.

Àrees no preferents:

Inclourien tots els municipis no inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, preferents o rurals. Per aquests municipis s'establiria un increment del seu

parc d'habitatges de lloguer social fins assolir com a mínim el 2% del total del parc d'habitatges principals del municipi i promoure nous habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies a raó de 18 habitatges per cada 1.000 habitants.

Resum de l'opció b:

	Habitatges lloguer social a assolir en 15 anys	Habitatges amb protecció oficial de compravenda en 15 anys Per 1.000 habitants	Habitatges destinats a polítiques socials
	Percentatge		Percentatge
Àrees de demanda forta i acreditada	5,8%		15%
Àrees preferents	2,1%	25	
Àrees rurals	0,8%		
Àrees no preferents	2,0%	18	
TOTAL	5,0%		

3. Per assolir l'objectiu genèric de possibilitar l'accés a un habitatge digne i adequat a les noves llars que tindran problemes d'accessibilitat per manca de recursos durant els propers 15 anys en termes de localització, preu, règim de tinença i superfície, com també en termes de qualitat del parc existent, a més de les opcions analitzades per a l'assoliment dels objectius instrumentals, s'han analitzat també aquestes opcions de regulació:

Opció a. Establir ajuts per a l'accés a l'habitatge per als col·lectius especialment vulnerables a través dels plans d'habitatge sense la delimitació de cap àrea de rehabilitació prioritària ni la previsió de cap pla específic sobre la matèria.

Opció b. Establir l'obligatorietat d'elaborar un pla específic per a la gent gran amb l'objectiu d'atendre les seves necessitats residencials així com també un pla de lluita contra el sensellarisme que inclogui prevenció i intervenció des d'un enfocament integral i coordinat. Complementàriament, definir àrees de rehabilitació prioritària que incloguin els municipis amb un percentatge d'habitatges en edificis amb patologies estructurals un 20% superior a la mitjana de Catalunya. En aquests municipis seran prioritàries les actuacions de rehabilitació de patologies estructurals i les administracions públiques han d'establir mesures per corregir-ho. Establir l'obligatorietat d'elaborar un pla específic de rehabilitació amb l'objectiu de planificar la rehabilitació funcional, constructiva i energètica del parc residencial.

2. Anàlisi de l'impacte de les opcions de regulació considerades

a. Informe d'impacte pressupostari

No es preveu que cap de les opcions de regulació de la proposta normativa tingui cap impacte pressupostari sobre els pressupostos de la Generalitat o dels ens locals perquè aquest no es produirà fins que no s'aprovin els plans d'habitatge de la Generalitat i de l'Estat que seran els que concretaran, com així ha estat des de fa molts anys, les línies d'ajut i les polítiques per a la promoció, la rehabilitació i l'adquisició d'habitatge així com els ajuts a l'accés a habitatges de lloguer i el finançament d'aquestes polítiques.

Pel que fa a l'administració local el seu impacte pressupostari dependrà del contingut dels seus Plans locals d'habitatge així com de les línies d'ajut o de les polítiques d'habitatge que estableixi cada municipi. El cost de cadascuna de les opcions per a les administracions locals dependrà també del finançament que estableixin l'Estat i la Generalitat en els seus plans d'habitatge amb càrrec als seus pressupostos per a la promoció d'habitatges nous amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies i per als habitatges de lloguer social.

L'habitatge és un pilar clau de l'Estat de Benestar com ho són també l'educació, les pensions, la sanitat, o els serveis socials. De fet el problema de l'accés a l'habitatge està relacionat amb un ampli ventall de polítiques públiques; des del sistema de pensions, fins les polítiques d'igualtat, les redistributives, les de dependència, l'educació, la sanitat o el territori. Per tant, la importància de la política d'habitatge no només rau en la necessitat d'assegurar un bé de primera necessitat a tota la població, ni en l'impacte que té en la qualitat de vida i el benestar de les persones, ni en la materialització d'un dret jurídicament reconegut, sinó que es tracta també d'una peça central de l'Estat de Benestar.

Nombrosos estudis coincideixen en el fet que unes bones condicions residencials es relacionen positivament amb majors nivells de benestar físic i psicològic i, de forma inversa, l'habitatge inadequat s'associa amb baixos nivells de salut.

Les condicions residencials també són un element crític que determinen per elles mateixes en bona part l'evolució escolar i acadèmica dels membres més joves de la llar.

A partir d'aquest reconeixement de l'habitatge com un element central de l'Estat de Benestar, es pot concloure que qualsevol despesa pública en habitatge tindrà un impacte pressupostari, quan es defineixen els plans concrets, però, per altra banda, estalviarà recursos públics en altres polítiques públiques; en totes les que s'han enumerat anteriorment.

b. Informe d'impacte econòmic i social

Els plans quadriennals d'habitatge de la Generalitat i de l'Estat i els plans locals d'habitatge concretaran les polítiques d'habitatge que defineix la proposta normativa, per aquesta raó no s'ha calculat cap impacte pressupostari per aquesta. Tot i així les diferents opcions de la proposta normativa es preveu que tindran un impacte econòmic i social positiu.

En la publicació del Departament d'Interior, Relacions Institucionals i Participació "El dret a l'habitatge" que forma part de la col·lecció "Materials de pau i drets humans", l'autor, Nolasca Riba Renom, explica molt bé la funció de l'habitatge: "L'habitatge és un element central de la vida de les persones, tant en la seva dimensió personal com en la seva dimensió social. (...). En els humans (...) l'habitatge sol esdevenir el marc per desenvolupar el propi projecte vital més enllà de les meres funcions biològiques i reproductives.

L'habitatge és una necessitat que ha de cobrir les capacitats de viure la vida, de viure-la amb salut i amb un digne desenvolupament personal. (...) l'habitatge té també un cert



paper jurídic relacionat amb l'obtenció dels drets civils i polítics, i sol ser un element molt rellevant també en l'estabilitat o el desenvolupament professional. No disposar d'habitatge col·loca les persones en situacions difícils, obligant-les a viure en condicions inadequades. Les dificultats per accedir a un habitatge en condicions dignes són probablement la principal causa de renúncies a projectes de vida i constitueixen veritables limitacions al desenvolupament de les persones. Sense una solució d'habitatge adequada, sense serveis de sanejament, sense una adreça on poder ser localitzat, on ubicar pertinences, sense un padró que permeti adquirir els drets civils i polítics, és molt difícil assolir el projecte vital i mantenir opcions de feina.“

Per tant, les fites de construcció d'habitatge protegit, d'augment de l'habitatge social i d'increment dels habitatges destinats a lloguer social que inclou la proposta normativa i que han de permetre assolir un habitatge digne i adequat a les 315.000 noves llars que es preveu que es creïn en els propers 15 anys i que, pel seu nivell d'ingressos i donats els costos previstos dels habitatges, no en tindrien accés sense els ajuts públics, els permetran accedir a aquest bé vital per al desenvolupament personal i ciutadà. Assolir aquest objectiu equivaldrà a no deixar ningú fora d'aquest dret al final dels propers 15 anys.

El mateix treball de Nolasca Riba fa una distinció entre tres funcions de l'habitatge; la de projecte vital, les funcions socioeconòmiques i les funcions intermèdies.

“a) Funcions de projecte vital:

Són les que contribueixen i permeten implementar un projecte vital lliurement escollit. Aquestes són les funcions que justifiquen, i sobre les quals s'estableix, el dret a l'habitatge. Entre les funcions orientades al projecte vital podem esmentar: Les funcions fisiològiques bàsiques, (...) les funcions convivencials (...) i les funcions de projecció personal, que són les que, des de l'habitatge, cobreixen necessitats de caràcter psicològic, com ara la seguretat, l'estabilitat, la intimitat i la capacitat de comunicació.(...)

b) Funcions socioeconòmiques:
(...)

- Ordenació del territori (entorn i serveis)

L'habitatge és un dels elements essencials de l'ordenació del territori en els àmbits urbans. A més de determinar la fixació de la població, genera necessitats de serveis i d'equipaments públics i privats, condiona l'equilibri de l'ocupació laboral amb el seu entorn i genera fluxos de mobilitat. A més l'habitatge ha de ser respectuós amb el patrimoni natural i cultural.

- Activitat econòmica (sector de la construcció i activitats associades)

En els països desenvolupats, el procés d'urbanització és motor del PIB. L'ocupació del territori s'ajusta a planificacions i llicències, i l'activitat de construcció s'especialitza originant un sector econòmic potent. Alhora, els immensos recursos posats en joc i la quantitat de llocs de treball que genera aquest sector semblen justificar la primacia de la funció socioeconòmica de l'habitatge per damunt d'altres funcions. **La construcció mobilitza una part molt important dels recursos econòmics d'un país i contribueix en un nombre elevat de llocs de treball** (més del 10% de l'economia espanyola). Per tant, els governs són molt sensibles a l'evolució econòmica d'aquest sector i de les activitats connexes.

La construcció és també motor d'altres sectors: industrials (fabricació de materials, components i sistemes), d'instal·lació (aigua, electricitat, calefacció i climatització, ascensors, comunicació i seguretat) i de serveis (financers, gestors, neteges i manteniment).(...)

- Bé d'inversió (i possibilitat d'especulació)

A les ciutats, el sòl esdevé un bé escàs i estratègic i, sovint, experimenta un continu increment de valoració a causa de l'augment de centralitat que les successives ampliacions de les ciutats generen.(...)

Les expectatives de continu augment de valor del sòl urbà porten a la temptació d'usar l'habitatge ja no tan sols com a bé d'inversió ("guardiola"), sinó com a bé d'especulació. En aquest cas, les funcions orientades al projecte vital de les persones queden en darrer terme i s'origina un problema greu de dificultat d'accés a l'habitatge, fins i tot convivint amb una activitat de construcció galopant i una gran quantitat d'habitatge buit.

El creixement de l'economia i del PIB no poden ser per si mateixos cap objectiu de la societat, i menys quan comporten un decreixement del benestar.

c) Funcions intermèdies:

Són funcions que compleixen finalitats intermèdies entre el projecte vital i els interessos socioeconòmics. Per exemple: l'herència del propi habitatge, habitatges d'ús professional o segona residència."

La proposta normativa vol fer prevaldre, precisament, la funció vital de l'habitatge per sobre de la funció econòmica fixant un volum diferenciat per àrees d'habitatge protegit per tal que totes les llars noves puguin accedir a un habitatge digne i adequat independentment dels seus recursos.

Arribar a assolir aquest objectiu de facilitar habitatge assequible a les 315.000 noves llars que es preveu que no hi podran accedir amb els seus propis recursos durant els propers 15 anys tindrà un impacte social no quantificat molt important debut a la millora tan important del nivell de vida que suposarà per aquestes llars.

Taula 6.1.1.2 Síntesi d'actuacions de política d'habitatge a dur a terme en el conjunt de Catalunya per atendre la demanda exclosa del mercat en els propers 15 anys

	Percentatge respecte el total de llars excloses	Nombre de llars	Tipus d'instrument de lloguer social
	11,1%	35.000	Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública
	5,4%	17.000	Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada
	9,2%	29.000	Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors
	2,2%	7.000	Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)
	11,4%	36.000	Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc.)
	2,4%	7.500	Adquisició d'habitatges en el parc existent (via tanteig i retracte)
Total lloguer social	41,7%	131.500	
Habitatge de protecció oficial de compravenda i de tinençes intermèdies	45,2%	142.500	
Ajuts directes al pagament del lloguer	13,0%	41.000	
Total	100,0%	315.000	

FONT: elaboració pròpia

El quadre anterior forma part de la Memòria del Pla territorial sectorial d'habitatge i detalla pel tipus de tinença, i d'instrument en el cas de l'habitatge de lloguer social, que tindran els 315.000 habitatges socials que preveu promoure.

Com es pot veure 131.500 (un 42% del total) d'aquests es preveu que siguin habitatges de lloguer social que són els més assequibles per a les llars amb rendes més baixes. Per altra banda 41.000 provindran d'ajuts al pagament del lloguer també per a llars amb molt pocs recursos i 142.500 (el 45%) seran habitatges nous de protecció oficial destinats a la venda o a tinençes intermèdies. Per tant més de la meitat dels habitatges socials que es crearan a partir de les directrius del Pla seran destinats a les famílies amb rendes més baixes dins els que ja tenen problemes d'accessibilitat; les que únicament podran accedir a un habitatge en règim de tinença de lloguer. L'impacte social de la proposta normativa es preveu, doncs, que sigui molt elevat. També l'impacte econòmic perquè, com ja s'ha dit, la tinença d'un habitatge es també la base imprescindible per al desenvolupament econòmic, i no només personal.

Parc d'habitatge social. 2016	
	Nre. habitatges
Parc públic de lloguer social de al Generalitat gestionat per l'AHC	14.662
Parc privat d'entitats financeres i grans tenidors gestionat per l'AHC	1.723
Xarxa d'Habitatges d'Inserció	1.643
Xarxa de mediació per al lloguer social	8.360
TOTAL	26.388

D'acord amb la Memòria del Pla territorial sectorial d'habitatge actualment el parc d'habitatge destinat a lloguer social és de 26.388 habitatges amb el desglossi que es mostra en el quadre anterior.

A més si tenim en compte que el parc d'habitatge social existent en el conjunt d'àrees de demanda forta i acreditada era de 193.337 habitatges l'any 2016 (Taula 6.2.2.1. pàgina 118 de la Memòria), inclosos els 57.841 habitatges en lloguer amb pròrroga forçosa, i la proposta normativa preveu un volum total de 240.000 habitatges socials nous per aquestes àrees (Taula 6.2.3.1. pàgina 121 de la memòria) estem parlant d'un increment del 120% del parc d'habitatge social. Concretament, en 15 anys es més que doblaria el parc existent d'habitatge social.

Per altra banda 194.500 habitatges dels 315.000 (el 62%) seran de nova construcció promoguts amb el suport de fons públics i, com a mínim 35.000 d'aquests seran promoguts directament per les administracions públiques.

Si tenim en compte que els habitatges de protecció oficial nous construïts en el període de 15 anys que va de 2002 a 2016 (ambdós inclosos) va ser de 63.211 a tot Catalunya, les directrius que fixa la proposta normativa més que tripliquen aquesta xifra per a un període de la mateixa durada (de 63.211 a 194.500).

Aquest volum d'habitatge protegit de nova construcció tindrà, a més de l'impacte social abans assenyalat, un impacte econòmic molt important.



c. Informe d'impacte normatiu

No es preveu que la proposta normativa tingui cap impacte normatiu ni per a les empreses ni per als ciutadans atès que defineix àrees d'actuació diferenciades per a les polítiques d'habitatge, l'obligatorietat dels municipis de promoure l'habitatge social i l'obligatorietat d'elaborar plans específics d'habitatge però cap canvi en cap tramitació que afecti els ciutadans o les empreses ni cap obligació d'informació per a aquestes.

d. Informe d'impacte de gènere

La proposta normativa no afavoreix situacions discriminatòries per raó de gènere atès que no estableix cap distinció entre homes i dones en la seva regulació.

La proposta estableix, en el seu article 5, quines han de ser les directrius en matèria de política d'habitatge i entre elles en el seu punt b fa referència a incloure la perspectiva de gènere en la política d'habitatge. En el mateix article 5, en el punt d s'estableix la prioritat d'atendre els problemes residencials dels col·lectius d'elevada vulnerabilitat entre els quals les dones víctimes de violència de gènere i les llars monoparentals (que son majoritàriament formades per dones) entre d'altres.

3. Comparació de les opcions de regulació considerades

1. Per assolir l'objectiu instrumental 1 d'assolir el compliment del mandat de solidaritat urbana durant els propers 15 anys s'han analitzat diverses opcions:

Opció a. No establir les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

Opció b. Delimitar àrees del territori que siguin declarats pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada per tal de complir l'objectiu del 15% d'habitatges protegits sobre del parc d'habitatges principals en un termini de 20 anys des de la publicació al DOGC de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge..

Opció c. Delimitar els municipis inclosos aa les àrees de demanda residencial forta i acreditada i determinar el percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte del total d'habitatges principals existents hi haurà d'haver a cada àmbit al final de cada quinquenni fins arribar a l'objectiu del 15% en 15 anys. Declarar també que aquests municipis resten subjectes a l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir el 5,8% del total del parc d'habitatges principals.

L'opció **a**, no establir les àrees de demanda residencial forta i acreditada mantenir la situació actual, no és possible atès que la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge estableix en l'article 12.5 que el Pla territorial sectorial d'habitatge ha de delimitar les àrees del territori que poden contenir àmbits susceptibles d'ésser declarades pel mateix Pla o bé pels plans locals d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada.



S'ha triat l'opció **c** de delimitar ja els municipis que es declaren com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada per ser més precisos ja en la determinació de les polítiques d'habitatge que no pas l'escenari mínim que preveia la Llei 18/2007 que és el de l'opció **b**. L'opció **c** obliga a assolir el 15% d'habitatges destinats a polítiques socials en un període inferior al que establiria la Llei (opció **b**) (15 anys en comptes de 20) pel temps transcorregut entre l'aprovació de la Llei 18/2007 i l'actual aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge.

Aquests municipis s'han triat seguint 6 criteris que estan definits a l'apartat 6.2.1. Criteris de delimitació de la Memòria del Pla. Són els municipis que, com el nom de les àrees indica, s'ha detectat unes previsions de demanda per als propers 15 anys més fortes. Són 164 municipis que aglutinen el 81,2% de la població de Catalunya; tenen molts menys habitatges buits que la resta de municipis, moltes menys segones residències, molts més sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial per 1.000 habitants i un preu de l'habitatge més alt (veure Taula 6.2.1.2. de la Memòria del Pla).

El 15% d'habitatges destinats a polítiques socials ve fixat per la Llei 18/2007 però el Pla territorial sectorial d'habitatge estableix un segon objectiu que no establiria la Llei i que és el 5% d'habitatge de lloguer social sobre el parc d'habitatge principal per al final del període de 15 anys que comença l'1 de gener de 2020. Per a les àrees de demanda forta i acreditada es fixa un 5,8% d'habitatges de lloguer social perquè és en la zona on hi ha més demanda d'aquest tipus d'habitatge. El global de Catalunya és el 5% però es fixa un percentatge més alt on hi ha més demanda i més baix on n'hi ha menys.

2. Per assolir el mateix **objectiu instrumental 2** d'incrementar fins a un 5% els habitatges destinats a lloguer social en el conjunt de Catalunya, s'han analitzat també aquestes opcions complementàries a les anteriors:

Opció a. No delimitar cap més àrea d'actuació preferent tret de les àrees de demanda forta i acreditada que preveu la Llei 18/2017 i establir les polítiques específiques per a cada tipus de municipi en els plans d'habitatge quadriennals.

Opció b. Definir les àrees preferents (inclou municipis de més de 5.000 habitants, capitals de comarca o amb mitjana d'esforç de les llars superior al 30%), les àrees d'intervenció complementària (inclou els municipis de les dues àrees anteriors més determinats municipis de més de 2.000 habitants), les àrees rurals (bàsicament amb municipis de menys de 2.000 habitants), les àrees no preferents (on inclou la resta de municipis).

Malgrat la majoria de les necessitats de suport públic per accedir a un habitatge digne i adequat es produiran en les àrees de demanda forta i acreditada, fora d'aquestes també es preveu la futura existència de llars excloses del mercat, encara que en un volum i proporció menors. Per atendre aquestes necessitats la Memòria del Pla preveu que en els propers 15 anys, en els municipis de fora de les àrees de demanda forta i acreditada, s'hi construïxin un total de 27.500 habitatges nous de protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies. A més també hi ha d'haver un increment del parc d'habitatges de lloguer social de 6.500 habitatges dels quals 2.000 seran d'obra nova.

Perquè també hi ha demanda d'habitatge social i, fins i tot, d'habitatge de lloguer social però amb molta menys intensitat que a les àrees de demanda forta i acreditada, s'ha optat per l'opció **b** que defineix quatre noves àrees. En aquestes àrees es fixa un percentatge d'habitatge de lloguer social sobre el total molt inferior al 5,8 % de les àrees de demanda forta i acreditada:

	Habitatges lloguer social en 15 anys
Àrees de demanda forta i acreditada	5,8%
Àrees preferents	2,1%
Àrees rurals	0,8%
Àrees no preferents	2,0%
TOTAL	5,0%

3. Per assolir l'objectiu genèric de possibilitar l'accés a un habitatge digne i adequat a les noves llars que tindran problemes d'accessibilitat per manca de recursos durant els propers 15 anys en termes de localització, preu, règim de tinença i superfície, com també en termes de qualitat del parc existent, a més a més de les opcions analitzades per a l'assoliment dels objectius instrumentals, s'han analitzat també aquestes opcions de regulació:

Opció a. Establir ajuts per a l'accés a l'habitatge per als col·lectius especialment vulnerables a través dels plans d'habitatge sense la delimitació de cap àrea de rehabilitació prioritària ni la previsió de cap pla específic sobre la matèria.

Opció b. Establir l'obligatorietat d'elaborar plans per a la gent gran amb l'objectiu d'atendre les necessitats residencials durant els propers 15 anys a l'aprovació del PTSH, especialment en relació als col·lectius vulnerables així com també plans de lluita contra el sensellarisme que inclogui prevenció i d'intervenció des d'un enfocament integral i coordinat. Complementàriament, definir àrees de rehabilitació prioritària que incloguin els municipis amb un percentatge d'habitatges en edificis amb patologies estructurals un 20% superior a la mitjana de Catalunya. En aquests municipis seran prioritàries les actuacions de rehabilitació de patologies estructurals i les administracions públiques han d'establir mesures per corregir-ho. Establir l'obligatorietat d'elaborar un pla específic de rehabilitació amb l'objectiu de planificar la rehabilitació funcional, constructiva i energètica del parc residencial.

S'ha optat per l'opció b que ha de permetre definir més detalladament i de manera més específica les polítiques que han de permetre accedir a un habitatge digne i adequat a aquelles llars que es trobin en situació d'especial vulnerabilitat així com permetre definir de manera més acurada les polítiques a dur a terme per assolir la rehabilitació estructural dels habitatges amb problemes d'estructura i centrar les polítiques en aquells municipis on aquest problema és especialment greu. La obligatorietat de redactar un pla específic de rehabilitació també obligarà a tenir aquest problema en el punt de mira.

4. Implementació, seguiment i avaluació de la norma

La Disposició addicional de la proposta normativa estableix que el departament competent en matèria d'habitatge ha d'avaluar quinquenalment el Pla territorial sectorial d'habitatge i, si escau, promoure'n la modificació en base al resultat d'aquestes avaluacions "in itinere". A més els resultats d'aquesta avaluació periòdica s'han de fer públics en la seu electrònica del Departament.



La proposta normativa també preveu la revisió dels Plans en l'article 9 del Pla territorial sectorial d'habitatge on s'estableixen els indicadors concrets que s'han de calcular i en quin moment. També estableix fins i tot quins son els marges quantitius que si aquests indicadors els superen obligarà a que es revisin tant el Pla territorial sectorial d'habitatge com els plans específics. També estableix que el Pla s'ha de revisar forçosament, i en qualsevol cas, quan s'hagin complert els 15 anys de la seva vigència.

Finalment la disposició addicional segona del Pla estableix que el departament competent en matèria d'habitatge ha d'actualitzar les relacions de municipis de les diferents àrees d'actuació de les polítiques d'habitatge de la següent manera; els de les àrees preferents cada cinc anys i les de les àrees d'intervenció complementària, de rehabilitació prioritària i rurals cada any. Òbviament aquestes actualitzacions s'hauran de fer per tal que els municipis que s'inclouin a cada àrea segueixin mantenint les mateixes característiques homogènies dins de cada àrea.

Agustí
Serra
Monté

Data: 2018.12.17
16:16:05 +01'00'
Versió d'Adobe
Acrobat Reader:
2018.009.20044

Agustí Serra Monté
Secretari d'Hàbitat Urbà i Territori

Annex 1. Quadre de comparació de les opcions

Impactes	Opció no fer res		Opció proposada	
	Costos	Beneficis	Costos	Beneficis
Objectiu instrumental 1				
Impacte pressupostari	No hi ha impacte		No hi ha impacte	
Impacte econòmic i social	Hi ha moltes llars que no poden accedir a un habitatge sense cap tipus d'ajut públic. S'estima que seran 278.000 en els propers 15 anys per als municipis de demanda forta i acreditada i 315.000 per al conjunt d'àrees..		Totes les llars de les àrees de demanda forta i acreditada que es preveu que tindran problemes d'accessibilitat durant els propers 15 anys d'accessibilitat podran accedir a un habitatge digne i adequat. També les de al resta de la resta d'àrees definides	
Impacte normatiu	No hi ha impacte		No hi ha impacte	
Impacte de gènere	No hi ha impacte		S'estableix obligatorietat de perspectiva de gènere en la política d'habitatge	
Valoració sobre l'objectiu	L'opció proposada possibilita l'accés a un habitatge digne i adequat a totes les llars que es formin durant els propers 15 anys atenent a l'especificitat de cada àrea. L'impacte pressupostari no hi serà fins que no es defineixen les polítiques concretes que desenvoluparan aquest mandat; els plans de l'habitatge de la Generalitat, els de l'Estat i els Plans locals d'habitatge.			
Objectiu instrumental 2				
Impacte pressupostari	No hi ha impacte		No hi ha impacte	
Impacte econòmic i social	Incrementar fins a un 5% els habitatges destinats a lloguer social en el conjunt de Catalunya		Dotar d'habitatges de lloguer social que permetran la implementació, la gestió i l'execució efectiva de les polítiques d'habitatge amb una base estructural.	
Impacte normatiu	No hi ha impacte		No hi ha impacte	
Impacte de gènere	No hi ha impacte		Prioritat d'atendre els problemes residencials dels col·lectius d'elevada vulnerabilitat entre els quals les dones víctimes de violència de gènere i les llars monoparentals	
Valoració sobre l'objectiu	L'opció proposada farà que les llars formades per persones que pertanyen a col·lectius especialment vulnerables accedeixin a un habitatge. L'impacte pressupostari no s'establirà fins que no s'aprovin els Plans de l'habitatge que desenvolupin les mesures concretes per ajudar aquests col·lectius a accedir a un habitatge			
Objectiu genèric				
Impacte pressupostari	No hi ha impacte		No hi ha impacte	

Impacte econòmic i social	Les llars formades per persones que pertanyen a col·lectius especialment vulnerables tenen problemes per accedir a un habitatge que compleixi els requisits de qualitat d'acord amb les característiques de la llar. Encara hi ha molts edificis amb patologies estructurals sense rehabilitar.			Les llars formades per persones que pertanyen a col·lectius especialment vulnerables podran accedir a un habitatge digne i adequat. Disminuirà el nombre d'habitatges que es troben en edificis amb patologies estructurals. Millorarà la seguretat i la salubritat dels habitatges. Augmentarà el nombre d'habitatges rehabilitats i millorarà la qualitat dels entorns urbans.
Impacte normatiu	No hi ha impacte		No hi ha impacte	
Impacte de gènere	No hi ha impacte		Prioritat d'atendre els problemes residencials dels col·lectius d'elevada vulnerabilitat entre els quals les dones víctimes de violència de gènere i les llars monoparentals	
Valoració sobre l'objectiu	L'opció proposada farà que les llars formades per persones que pertanyen a col·lectius especialment vulnerables accedeixin a un habitatge. Així com augmentar el nombre d'habitatges rehabilitats i, per tant, reduir els habitatges que no compleixen les condicions d'habitabilitat, millorarà també l'eficiència energètica dels habitatges i dels edificis residencials i disminuirà el nombre d'habitatges situats en edificis amb patologies estructurals. L'impacte pressupostari no s'establirà fins que no s'aprovin els Plans de l'habitatge que desenvolupin les mesures concretes.			