

## 6. Propostes del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya

### 6.1. L'atenció de la demanda exclosa en el conjunt de Catalunya

#### 6.1.1. Tipus i dimensionament de les actuacions

D'acord amb els objectius del Pla exposats en l'apartat 4t, i la diagnosi anterior, el Pla territorial sectorial d'habitatge formula un seguit de propostes d'actuació i de criteris territorials per donar resposta a les necessitats detectades, en particular, a la demanda exclosa del mercat dels propers 15 anys.

En funció de la naturalesa dels instruments de política d'habitatge amb els quals atendre les 315 mil noves llars que s'estima que quedaran excloses del mercat en els propers 15 anys, el conjunt d'actuacions poden estructurar-se en tres grups: el lloguer social, la promoció d'habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies, i els ajuts directes al pagament del lloguer.

En tot l'horitzó del Pla, es preveu la creació de 131.500 habitatges de lloguer social (Taula 6.1.1.2). Aquesta xifra permetrà assolir l'objectiu d'incrementar el parc social fins el 5% del total dels habitatges principals, i implica que el 41% de la futura demanda exclosa serà atesa mitjançant aquest instrument.

La principal forma prevista de producció de lloguer social serà mitjançant la construcció d'habitatges amb protecció oficial de lloguer. S'estima que serà necessari construir uns 52 mil, amb els quals s'atendrà un 16,5% de les llars excloses. D'aquests, 35 mil seran de promoció pública, i 17 mil de promoció privada (Taules 6.1.1.1 i 6.1.1.2).

El segon mecanisme per incrementar el parc de lloguer social serà la mobilització dels habitatges desocupats fonamentalment mitjançant la mediació, però també a través d'incentius fiscals, control de preus amb índex de lloguer de referència, etc. Es preveu obtenir 36 mil habitatges mitjançant aquests instruments amb els quals atendre un 11,4% de les llars excloses (Taula 6.1.1.2).

La resta d'habitatges de lloguer social s'aconseguiran en el parc existent amb operacions: (i) d'adquisició de la propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors (29 mil habitatges per al 9,2% del total de llars excloses); (ii) d'adquisició d'habitatges en el parc existent privat, majoritàriament amb la delimitació d'àrees de tanteig i retracte (7.500 habitatges per al 2,4% de les llars excloses); (iii) i d'adquisició de l'ús d'habitatges de bancs i grans tenidors (7 mil habitatges per al 2,2% del total de llars excloses) (Taula 6.1.1.2).

En conjunt, aquesta nova oferta de lloguer social es divideix en gairebé un 40% d'habitatges d'obra nova (52 mil de nova promoció amb un sostre tot estimat de 4,16 milions de metres quadrats) (Taula 6.1.1.1), i en un 60% del parc existent obtinguts mitjançant els mecanismes esmentats (79.500 habitatges). Aquesta distribució és coherent amb l'objectiu de promoure un ús més eficient i social del parc d'habitatges existents.

**Taula 6.1.1.1** Quantificació del sostre a construir dels diferents tipus d'habitatge assequible per règims de tinença a Catalunya

	Nombre d'habitatges	Sostre total lloguer (m <sup>2</sup> )	Sostre (m <sup>2</sup> ) compravenda	Total (m <sup>2</sup> )
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	35.000	2.800.000	-	2.800.000
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	17.000	1.360.000	-	1.360.000
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	142.500	-	14.250.000	14.250.000
<b>Total</b>	<b>194.500</b>	<b>4.160.000</b>	<b>14.250.000</b>	<b>18.410.000</b>

FONT: elaboració pròpia

**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 delimitació àrees de tanteig i retracte)
<b>Total lloguer social</b>	<b>41,7%</b>	<b>131.500</b>	
Habitatge de protecció oficial de compra venda i de tinences intermèdies	45,2%	142.500	
Ajuts directes al pagament del lloguer	13,0%	41.000	
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>315.000</b>	

FONT: elaboració pròpia

Per la seva banda, es preveu la construcció de 142.500 habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies per al 45,2% de les llars excloses del mercat amb major nivell d'ingressos (Taules 6.1.1.1 i 6.1.1.2). Al respecte, convé recordar que, d'acord amb l'article 54.1 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, les tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial poden tenir les modalitats següents: (i) la propietat compartida, d'acord amb la definició que conté l'article 71 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; (ii) el dret de superfície i altres tipus de propietat de caràcter temporal; i (iii) la cessió d'ús, quan l'efectua una cooperativa de cessió d'ús als seus associats. Per últim, es preveu que unes 41 mil llars, és a dir, el 13% de la demanda exclosa, puguin accedir a un habitatge en el mercat de lloguer gràcies al sistema d'ajuts al pagament (Taula 6.1.1.2).

En total, aquestes actuacions suposen que: un 39% de les llars excloses satisfaran les seves necessitats residencials en un dels 120.500 habitatges assequibles que s'obtidran del parc existent, i un 61% de les futures llars excloses en un dels 194.500 habitatges (de compravenda, lloguer o tinences intermèdies) assequibles que es construiran en els propers 15 anys.

Respecte el nombre d'habitatges amb protecció oficial a construir, val a dir que estímem que existeix sòl suficient en el planejament vigent per a la seva promoció. L'estudi de les reserves de sòl per a la seva construcció en el planejament actual basat únicament en la informació disponible corresponent a 656 municipis on hi viu el 91% de la població catalana, i sense incloure en el còmput les àrees residencials estratègiques, estima que sobre aquestes reserves es podran construir uns 192 mil habitatges amb protecció oficial (apartat 5.3.2).

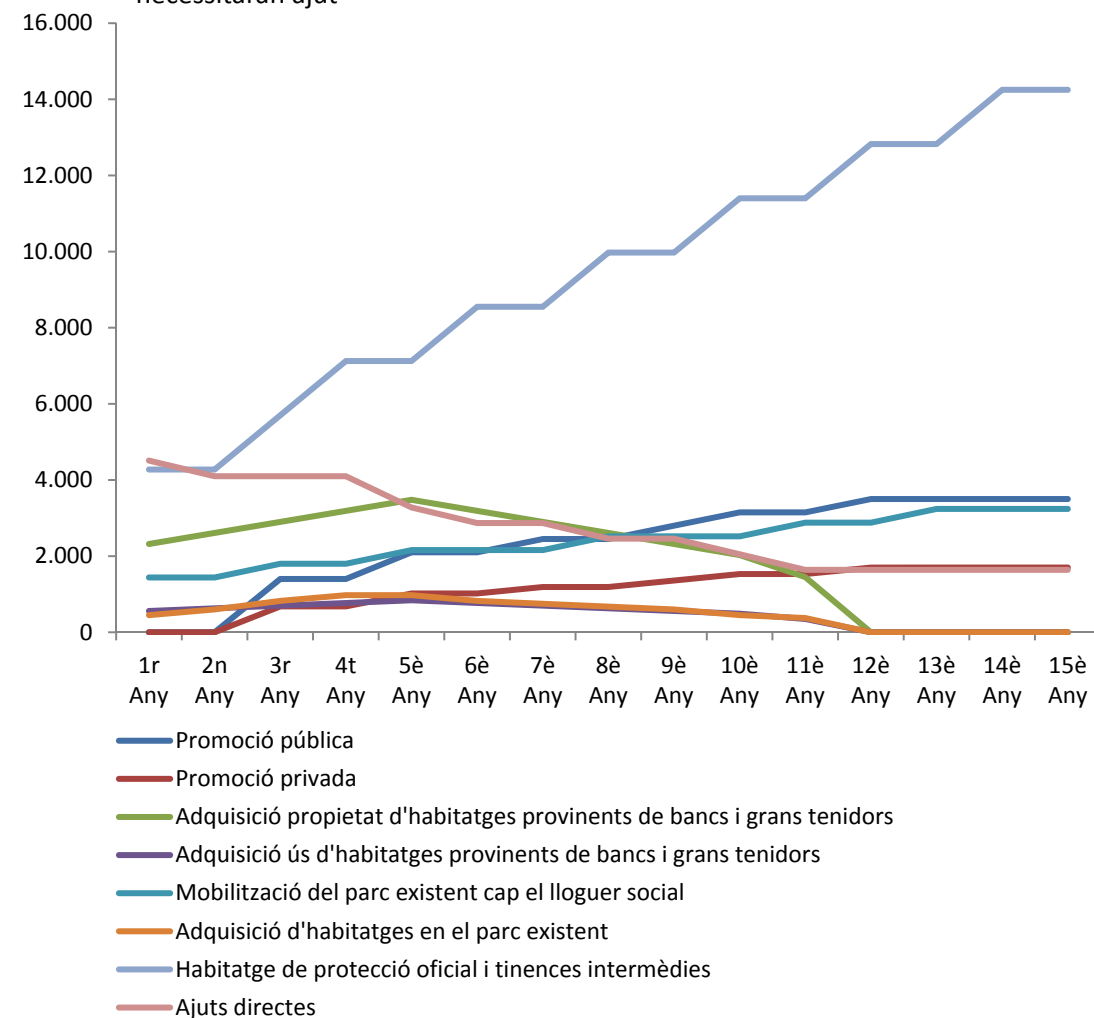
Quant al règim de tinença, gairebé un 55% de les llars ateses (172.500 llars) viuran en règim de lloguer, majoritàriament en el parc de lloguer social (131.500 habitatges), però també en el privat amb ajuts al pagament del lloguer (41.000 llars). Aquesta distribució per règims de tinença comporta directament un increment de l'oferta de lloguer ja que el seu pes com a forma de tinença de l'habitatge principal, actualment, se situa al voltant del 20%, molt per sota de l'objectiu del 55% en el conjunt d'actuacions.

### 6.1.2. Progamació de les actuacions

La programació en el temps de les actuacions quantificades en el punt anterior respon als següents criteris i condicionants:

1. El desplegament del conjunt d'actuacions previstes en el Pla exigeix un augment del pressupost destinat a política d'habitatge. Aquest major esforç pressupostari es planteja de forma incremental durant els exercicis del primer quinquenni, fet que condiona el volum d'actuacions durant els primers anys de vigència del Pla (Taula 7.1 i Gràfic 7.1).
2. El Pla territorial sectorial d'habitatge implica un canvi estructural en les polítiques d'habitatge dutes a terme a Catalunya. El salt quantitatiu en el nombre d'actuacions que planteja el Pla requereix d'un període de transició per al complet desplegament de les estructures necessàries per la gestió, execució i control de les actuacions, així com per una correcta implementació dels procediments relacionats. Per aquest motiu, i atès l'exposat en el punt anterior, el Pla assumeix que no serà fins a partir del cinquè any (final del primer quinquenni) quan la totalitat de les necessitats residencials de totes les llars excloses del mercat podran ser ateses (Gràfic 6.1.1.3).

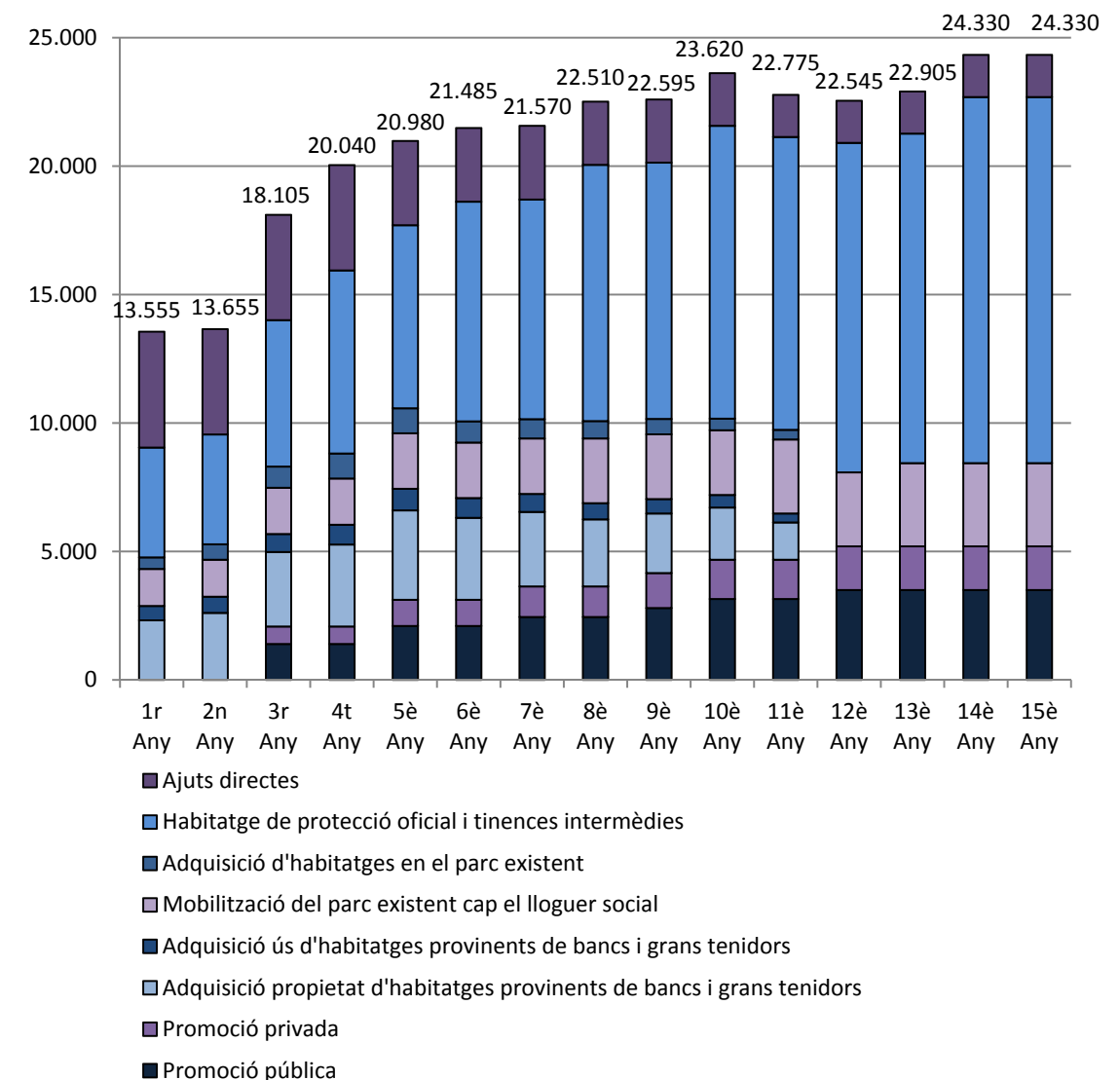
**Gràfic 6.1.1.1** Nombre anual de nous habitatges destinats a polítiques socials i de nous ajuts públics destinats al pagament del lloguer segons actuació per atendre les 315 mil llars que necessitaran ajut



FONT: elaboració pròpia

3. Donat que el període de construcció d'una promoció residencial és, pel general, de dos anys en sòl urbà, i de força més temps si s'ubica en la sector de planejament, els habitatges d'obra nova de lloguer social no s'obtinran abans del tercer any, i no serà fins l'inici del darrer quinquenni quan s'assolirà el major ritme anual d'habitatges iniciats (Gràfics 6.1.1.1 i 6.1.1.2).
4. Pel mateix motiu del punt anterior, la producció d'habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies parteix d'un nivell mínim de poc més de 4 mil habitatges amb protecció oficial anuals (xifra coherent amb la mitjana de producció dels darrers anys però que suposa un increment respecte els ritmes actuals), i es preveu que s'incrementi progressivament al llarg del període de vigència del Pla (Gràfic 6.1.1.1).
5. Mentre no s'aconsegueixi un parc de lloguer social suficient, l'instrument més idoni per atendre aquestes llars són els ajuts al pagament del lloguer ja que gairebé no requereixen de temps per a la seva implementació, i la seva incidència en les llars beneficiàries és immediat. Per aquest motiu, el major volum de nous ajuts directes anuals al pagament es dona el primer any del Pla, i posteriorment decreix al llarg dels propers 15 anys a mesura que el lloguer social s'incrementa (Gràfics 6.1.1.1 i 6.1.1.2).

**Gràfic 6.1.1.2** Nombre anual de nous habitatges destinats a polítiques socials i de nous ajuts públics destinats al pagament del lloguer segons actuació per atendre les 315 mil llars que necessitaran ajut



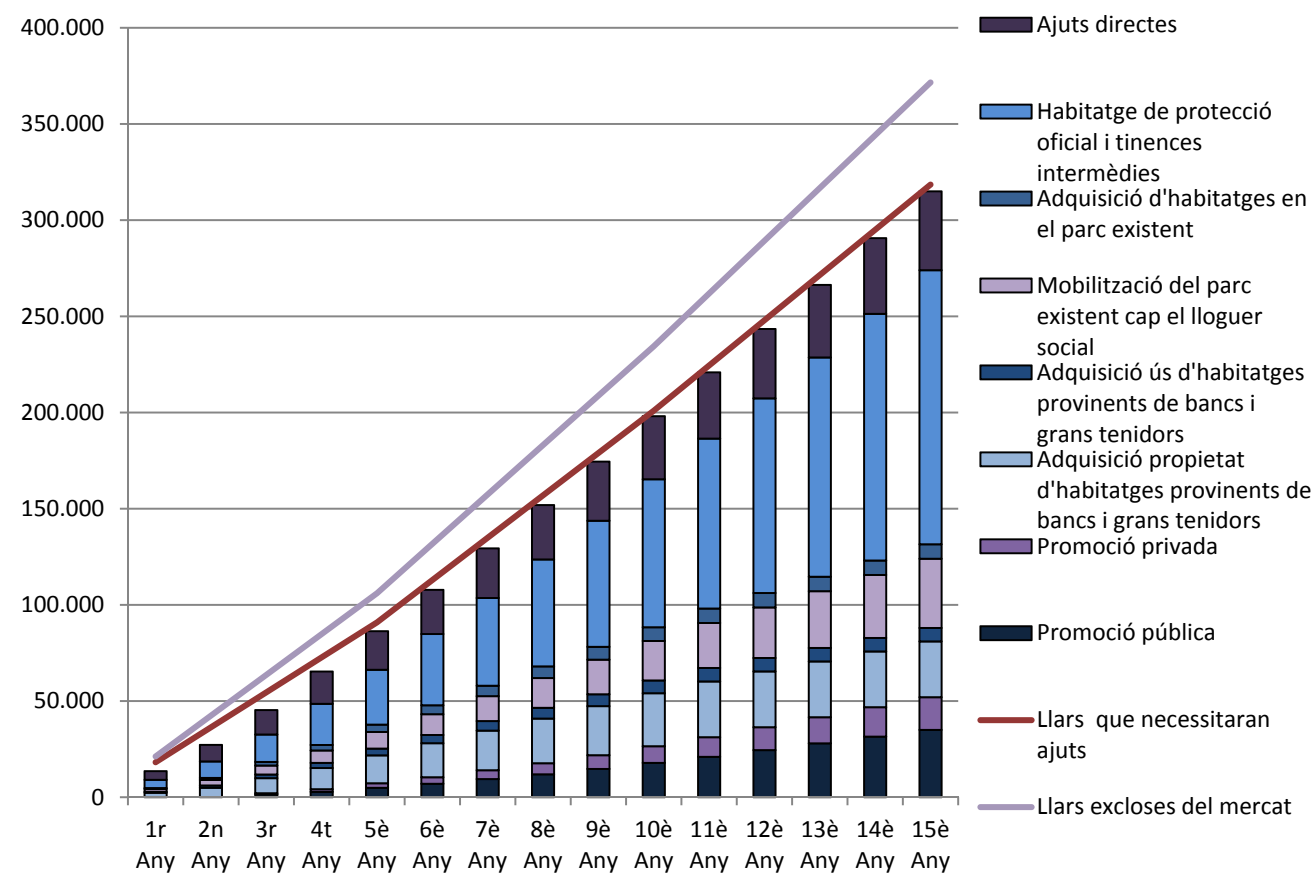
FONT: elaboració pròpia

**Taula 6.1.1.3** Total anual de nous habitatges destinats a polítiques socials i distribució temporal de cadascuna de les actuacions que tenen per objectiu atendre les 315 mil llars que necessitaran ajut

	Vigència del PTSH (15 anys)	1r Any	2n Any	3r Any	4t Any	5è Any	6è Any	7è Any	8è Any	9è Any	10è Any	11è Any	12è Any	13è Any	14è Any	15è Any	Total habitatges
		% anual objectiu															
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	% anual objectiu	0%	0%	4%	4%	6%	6%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	100%
	Habitatges/any	0	0	1.400	1.400	2.100	2.100	2.450	2.450	2.800	3.150	3.150	3.500	3.500	3.500	3.500	35.000
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	% anual objectiu	0%	0%	4%	4%	6%	6%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	100%
	Habitatges/any	0	0	680	680	1.020	1.020	1.190	1.190	1.360	1.530	1.530	1.700	1.700	1.700	1.700	17.000
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	% anual objectiu	8%	9%	10%	11%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	5%	0%	0%	0%	0%	100%
	Habitatges/any	2.320	2.610	2.900	3.190	3.480	3.190	2.900	2.610	2.320	2.030	1.450	0	0	0	0	29.000
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	% anual objectiu	8%	9%	10%	11%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	5%	0%	0%	0%	0%	100%
	Habitatges/any	560	630	700	770	840	770	700	630	560	490	350	0	0	0	0	7.000
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc.)	% anual objectiu	4%	4%	5%	5%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	9%	100%
	Habitatges/any	1.440	1.440	1.800	1.800	2.160	2.160	2.160	2.520	2.520	2.520	2.880	2.880	3.240	3.240	3.240	36.000
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació àrees de tanteig i retracte)	% anual objectiu	6%	8%	11%	13%	13%	11%	10%	9%	8%	6%	5%	0%	0%	0%	0%	100%
	Habitatges/any	450	600	825	975	975	825	750	675	600	450	375	0	0	0	0	7.500
Habitatge de protecció oficial i tinences intermèdies	% anual objectiu	3%	3%	4%	5%	5%	6%	6%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	10%	10%	100%
	Habitatges/any	4.275	4.275	5.700	7.125	7.125	8.550	8.550	9.975	9.975	11.400	11.400	12.825	12.825	14.250	14.250	142.500
Ajuts directes al pagament del lloguer	% anual objectiu	11%	10%	10%	10%	8%	7%	7%	6%	6%	5%	4%	4%	4%	4%	4%	100%
	Habitatges/any	4.510	4.100	4.100	4.100	3.280	2.870	2.870	2.460	2.460	2.050	1.640	1.640	1.640	1.640	1.640	41.000
<b>TOTAL HABITATGES</b>	<b>Habitatges/any</b>	<b>13.555</b>	<b>13.655</b>	<b>18.105</b>	<b>20.040</b>	<b>20.980</b>	<b>21.485</b>	<b>21.570</b>	<b>22.510</b>	<b>22.595</b>	<b>23.620</b>	<b>22.775</b>	<b>22.545</b>	<b>22.905</b>	<b>24.330</b>	<b>24.330</b>	<b>315.000</b>

FONT: elaboració pròpia

**Gràfic 6.1.1.3** Nombre acumulat de nous habitatges destinats a polítiques social i de nous ajuts públics destinats al pagament del lloguer segons actuació per atendre les 315 mil llars que necessitaran ajut



FONT: elaboració pròpia

6. Donada la conjuntura actual del mercat, i el gran nombre d'habitatges en mans d'entitats financeres o grans tenidors, els instruments d'adquisició de la propietat o de l'ús d'aquests habitatges es plantegen només a curt i mig termini. Es preveu que el major nombre d'operacions s'assoleixi durant el primer quinquenni, que es redueixi la seva contribució al lloguer social en el segon quinquenni, i que aquests instruments deixin d'operar a partir de l'11è any (Gràfic 6.1.1.1 i 6.1.1.2).

La programació anual de cadascuna de les actuacions previstes pel Pla resten recollides en la Taula 6.1.1.3 i en els Gràfics 6.1.1.1 i 6.1.1.2. Per la seva banda, el Gràfic 6.1.1.3 mostra el nombre total acumulat de nous habitatges destinats a polítiques socials i de nous ajuts públics destinats al pagament del lloguer en relació amb l'evolució prevista de la demanda exclosa.

## 6.2. Les àrees de demanda forta i acreditada i la solidaritat urbana

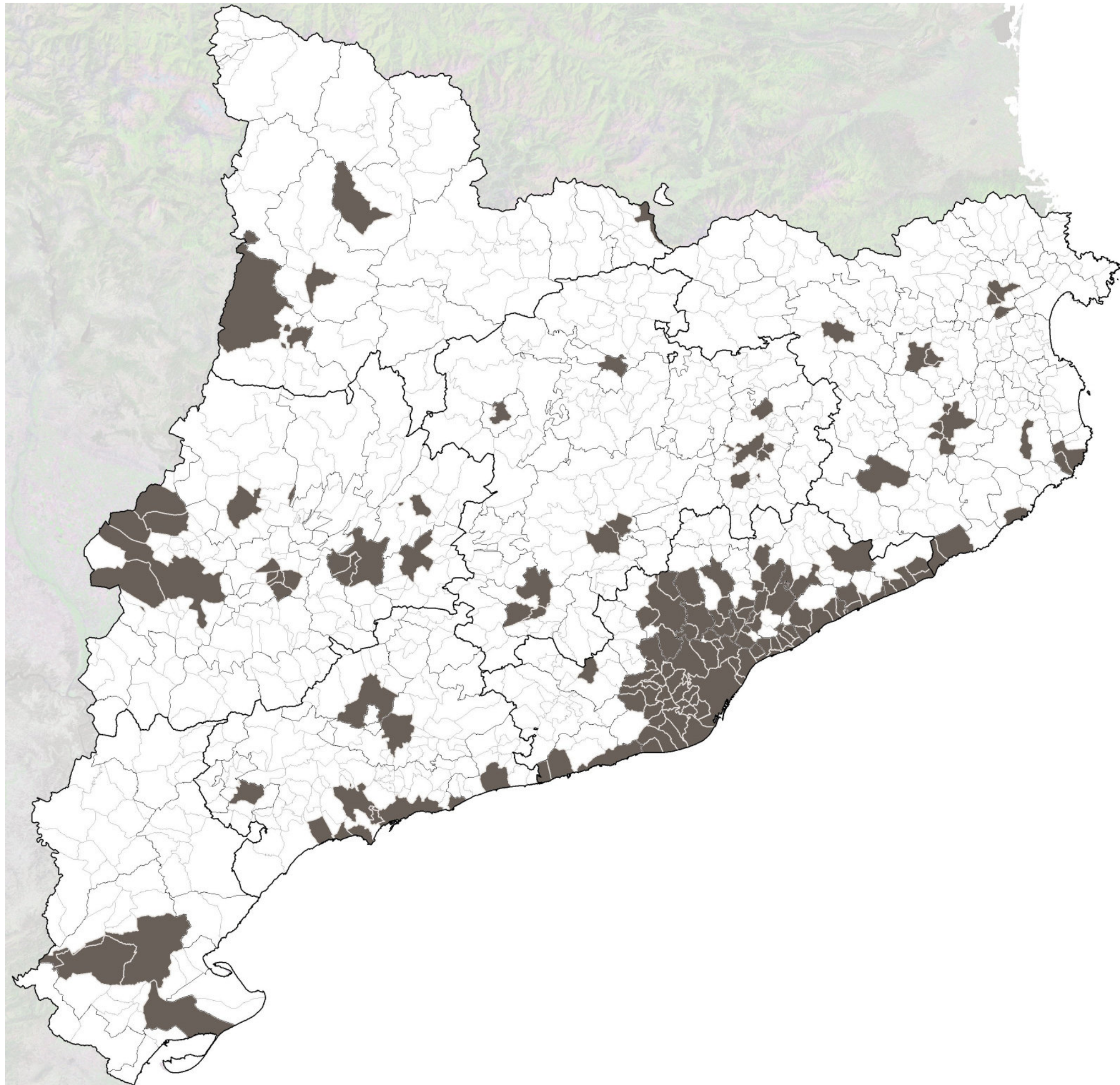
### 6.2.1. Criteris de delimitació

La identificació dels municipis que conformen les àrees de demanda forta i acreditada subjectes a l'objectiu de solidaritat urbana (15% del parc d'habitatges principals destinat a polítiques socials) s'ha realitzat mitjançant les següents variables: la polaritat i estratègia de creixement assignada a cada municipi pels plans territorials parcials, les projeccions demogràfiques relatives de llars (en percentatge de noves llars respecte les existents) del sistema urbà on s'ubica el municipi, i la població del municipi. En concret, els municipis considerats com àrees de demanda forta i acreditada (Taula 6.2.1.1) són els que es troben en algun dels següents sis supòsits:

1. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat territorial, regional o comarcal, que tenen una estratègia de creixement potenciat, centre urbà o reforç nodal, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment alt o molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 5% o del 10% del nombre total de llars del sistema urbà). Nombre de municipis d'aquest supòsit: 35.
2. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat comarcal, que tenen una estratègia de creixement mitjà o moderat, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 10% del nombre total de llars del sistema urbà). Nombre de municipis d'aquest supòsit: 10.
3. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat subcomarcal, que tenen una estratègia de creixement potenciat, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 10% del nombre total de llars del sistema urbà). Nombre de municipis d'aquest supòsit: 11.
4. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat territorial de l'arc metropolitana o subcentres dels continus urbans metropolitans o subcentres principals del continu urbà (àmbit metropolitana), que tenen una estratègia de centre urbà consolidat o subcentres del continu urbà (àmbit metropolitana), i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment alt o molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 5% o del 10% del nombre total de llars del sistema urbà). Nombre de municipis d'aquest supòsit: 80.
5. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat de nucli conurbat regional, que tenen una estratègia de creixement potenciat, mitjà o moderat, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 10% del nombre total de llars del sistema urbà). Nombre de municipis d'aquest supòsit: 6.
6. Municipis, independentment de la població, que són nuclis conurbats regionals o nuclis conurbats comarcals de municipis que formen part dels supòsits de l'1 al 5, i que tenen una estratègia de creixement potenciat o mitjà. Nombre de municipis d'aquest supòsit: 14 (4 repetits).

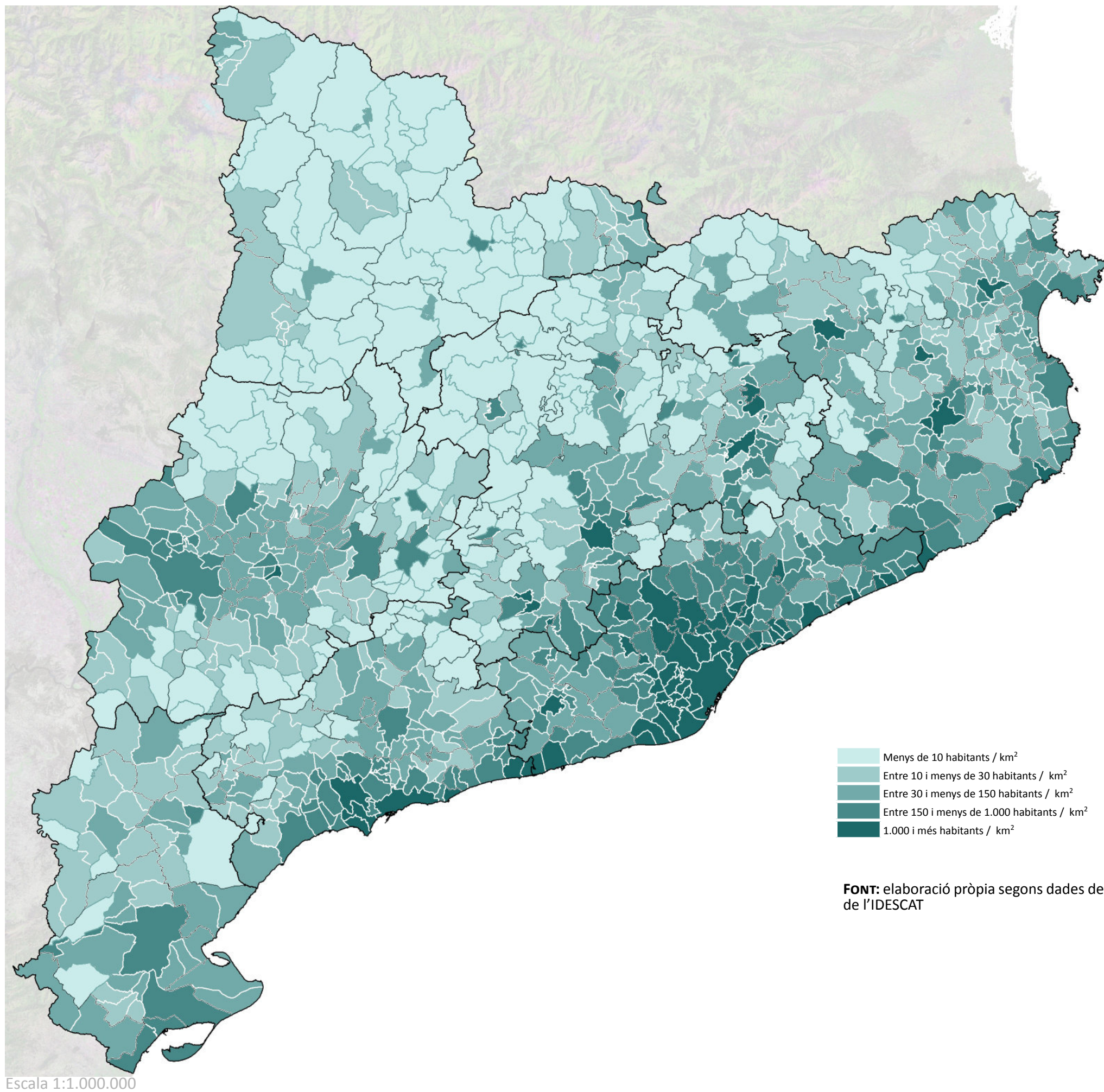
Taula 6.2.1.1 Relació de municipis inclosos en les àrees de demanda forta i acreditada subjectes al mandat de la solidaritat urbana per àmbits funcionals

ÀMBIT METROPOLITÀ (85)		
Alella	Sant Adrià de Besòs	Fornells de la Selva
Arenys de Mar	Sant Andreu de la Barca	Girona
Arenys de Munt	Sant Andreu de Llavaneres	Lloret de Mar
Argentona	Sant Boi de Llobregat	Mont-ras
Badalona	Sant Celoni	Olot
Barberà del Vallès	Sant Climent de Llob.	Palafrugell
Barcelona	Sant Cugat del Vallès	Porqueres
Cabrera de Mar	Sant Feliu de Llob.	Salt
Cabrils	Sant Fost de Campsentelles	Sant Feliu de Guíxols
Caldes d'Estrac	Sant Joan Despí	Santa Coloma de Farners
Caldes de Montbui	Sant Just Desvern	Sarrià de Ter
Calella	Sant Pol de Mar	Vilablareix
Canet de Mar	Sant Quirze del Vallès	Vilafant
Canovelles	Sant Vicenç de Montalt	Vilamalla
Cardedeu	Sant Vicenç dels Horts	<b>PONENT (16)</b>
Castellar del Vallès	Santa Coloma de Cervelló	Alcarràs
Castellbisbal	Santa Coloma de Gramenet	Alguaire
Castelldefels	Santa Perpètua de Mogoda	Almacelles
Cerdanyola del Vallès	Santa Susanna	Almenar
Cervelló	Teià	Anglesola
Corbera de Llobregat	Terrassa	Balaguer
Cornellà de Llobregat	Tiana	Cervera
El Masnou	Torrelles de Llobregat	Fondarella
El Papiol	Vallirana	Golmés
El Prat de Llobregat	Viladecans	Guissona
Esplugues de Llob.	Viladecavalls	Lleida
Gavà	Vilassar de Dalt	Miralcamp
Granollers	Vilassar de Mar	Mollerussa
L'Hospitalet de Llob.	<b>ALT PIRINEU I ARAN (4)</b>	Palau d'Anglesola, el
La Garriga	La Pobla de Segur	Tàrraga
La Llagosta	Puigcerdà	Vilagrassa
La Palma de Cervelló	Sort	<b>PENEDÈS (8)</b>
La Roca del Vallès	Tremp	Cubelles
Les Franqueses del V.	<b>CAMP DE TARRAGONA (9)</b>	Òdena
Lliçà de Vall	Cambrils	Sant Sadurní d'Anoia
Llinars del Vallès	Canonja, la	Santa Margarida de Montbui
Malgrat de Mar	Falset	Sitges
Martorelles	Montblanc	Vendrell, el
Matadepera	Reus	Vilanova del Camí
Mataró	Salou	Vilanova i la Geltrú
Molins de Rei	Tarragona	<b>TERRES DE L'EBRE (3)</b>
Mollet del Vallès	Torredembarra	Amposta
Montcada i Reixac	Valls	Roquetes
Montgat	<b>COMARQUES CENTRALS (9)</b>	Tortosa
Montmeló	Berga	
Montornès del Vallès	Calldetenes	
Palafolls	Manlleu	
Palau-solità i Plegamans	Manresa	
Pallejà	Sant Fruitós de Bages	
Parets del Vallès	Santa Eugènia de Berga	
Pineda de Mar	Solsona	
Polinyà	Tona	
Premià de Dalt	Vic	
Premià de Mar	<b>COMARQUES GIRONINES (18)</b>	
Ripollet	Banyoles	
Rubí	Bisbal d'Empordà, la	
Sabadell	Blanes	
	Figueres	



Escala 1:1.000.000

MAPA 6.2.1.1 Municipis inclosos en les àrees de demanda forta i acreditada subjectes al mandat de la solidaritat urbana

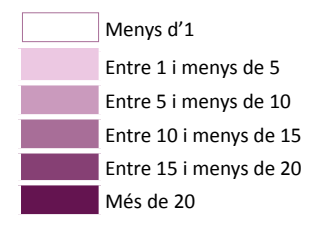
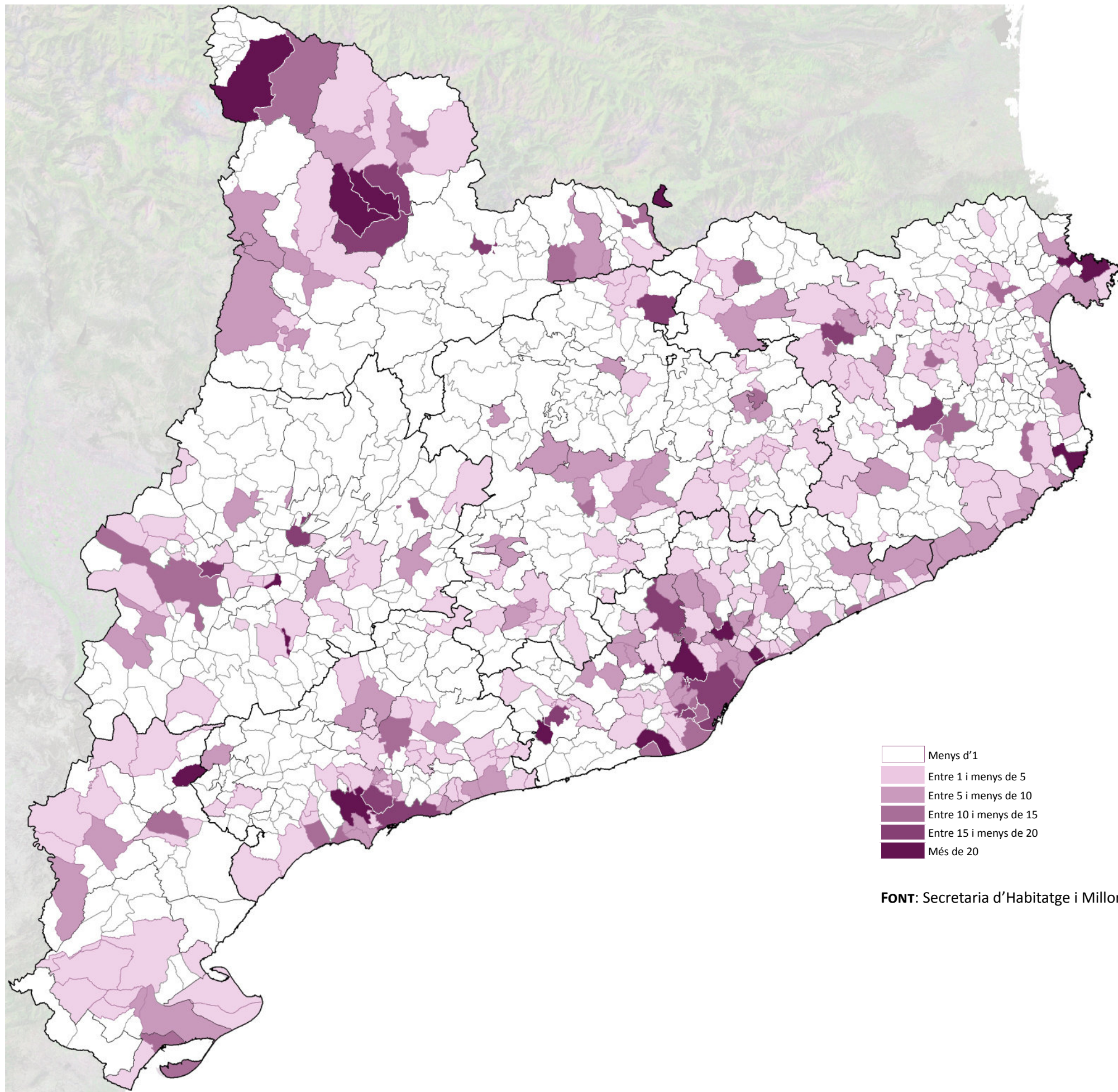


- Menys de 10 habitants / km<sup>2</sup>
- Entre 10 i menys de 30 habitants / km<sup>2</sup>
- Entre 30 i menys de 150 habitants / km<sup>2</sup>
- Entre 150 i menys de 1.000 habitants / km<sup>2</sup>
- 1.000 i més habitants / km<sup>2</sup>

**FONT:** elaboració pròpia segons dades del Cens del 2011 de l'IDESCAT

Escala 1:1.000.000

**MAPA 6.2.1.2** Densitat de població (habitants per km<sup>2</sup>) per municipis. Catalunya, 2011



FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Escala 1:1.000.000

MAPA 6.2.1.3 Nombre de sol·licituds vigents del Registre d'habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya, 2014

L'ús d'aquestes variables implica l'assumpció directa o indirecta dels criteris que, d'acord amb l'article 12.5 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, cal tenir en compte en la determinació d'aquestes àrees. Els plans territorials parcials, en l'assignació a cada municipi de la respectiva polaritat i estratègia, han considerat, lògicament, aspectes que directament incideixen en el mercat residencial de compravenda i de lloguer, com la densitat demogràfica de la zona, la seva capacitat per poder créixer mitjançant, entre d'altres, el sòl urbanitzable disponible, les seves característiques geogràfiques i econòmiques, i el seu paper en el sistema urbà on es troba. Per la seva banda, les projeccions de llars dels diferents sistemes urbans ens permeten conèixer de forma anticipada les zones del territori on la demanda pressionarà amb major intensitat a l'alça el mercat d'habitatge de compravenda i lloguer i, per tant, on es produiran les majors necessitats d'habitatges destinats a polítiques socials.

Com pot observar-se en la comparativa entre els mapes corresponents, els municipis que formen les àrees de demanda forta i acreditada ja actualment es corresponen, majoritàriament, amb aquelles parts del territori més denses (Mapa 6.2.1.2), on els preus de compravenda (Mapa 5.2.2.3), de lloguer (Mapa 5.2.3.2) i l'esforç econòmic per accedir a una habitatge de compravenda (Mapa 5.2.2.5) o de lloguer (Mapa 5.2.3.3) són més elevats, i on hi ha major proporció de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (Mapa 6.2.1.3). Aquesta correlació resta confirmada numèricament en els indicadors de la Taula 6.2.1.2. El conjunt de municipis que formen les àrees de demanda forta i acreditada tenen un volum d'habitatges buits i secundaris per cada 1.000 habitants substancialment inferiors a la resta de Catalunya, el preu mitjà del lloguer és aproximadament un 30% més elevat que en la resta de Catalunya, el nombre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial inscrits en el Registre per cada 1.000 habitants és més de tres cops superior al dels municipis que no són àrees de demanda forta i acreditada, i el nombre d'habitatges que es poden construir en el sòl classificat per a nous desenvolupaments per cada 1.000 habitants és aproximadament 2,5 vegades inferior que en la resta de Catalunya (Taula 6.2.1.2).

A més a més, es de preveure que aquesta correlació s'incrementi al llarg de la vigència del Pla territorial sectorial d'habitatge a mesura que es vagi materialitzant el model territorial que el plans territorials parcials plantegen i el nombre de llars s'incrementi d'acord amb les projeccions realitzades.

**Taula 6.2.1.2** Indicadors demogràfics territorials, del parc i del mercat residencial de les àrees de demanda forta i acreditada i de la resta de Catalunya

Aspectes demogràfics i territorials	Àrees de		
	demanda forta i acreditada	Resta Catalunya	Catalunya
Nombre de municipis	152	795	947
Total població (Padró 2014)	5.949.273	1.569.630	7.518.903
Percentatge de població (Padró 2014)	79,1%	20,9%	100,0%
Densitat de població (habitants / km <sup>2</sup> )	1.362,48	56,57	234,12
Parc d'habitatges (Cens 2011)			
Habitatges secundaris per cada 1.000 habitants	34,70	167,96	62,52
Habitatges buits per cada 1.000 habitants	53,45	83,07	59,63
Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (2014)			
Nombre de sol·licituds per cada 1.000 habitants	11,95	3,67	10,22
Mercat de lloguer (període 2013-2014)			
Preu mitjà lloguer d'habitatges (euros/mes)	558	425	541
Estimació del sòl residencial per nous desenvolupaments			
Nombre d'habitatges previstos per cada 1.000 habitants	85,7	207,2	111,1

**FONT:** elaboració pròpia

## 6.2.2. Tipus i dimensionament de les actuacions en les àrees de demanda forta i acreditada

En total, les àrees de demanda forta i acreditada estan formades per un total de 152 municipis en els quals hi viu actualment el 79% de la població de Catalunya, i aproximadament unes 2.336.000 llars. Estimem que en aquests municipis, avui, hi ha uns 188 mil habitatges destinats a polítiques socials, el que representa un 8,05% del seu parc d'habitatges principals (Taula 6.2.2.1). Per tant, el dèficit actual d'habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada per poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana es xifra en 162 mil habitatges, és a dir, en un 6,95% del parc d'habitatges principals (Taula 6.2.2.2). Cal assenyalar que 3 d'aquests 152 municipis, Guissona, Sant Adrià del Besòs i Amposta, ja compleixen l'objectiu de solidaritat avui i, previsiblement durant tota la vigència del Pla encara que no duguin a terme cap actuació (Annex 8.2).

**Taula 6.2.2.1** Distribució dels habitatges existents destinats a polítiques socials segons tipus d'habitatge en les àrees de demanda forta i acreditada, 2016

	Nombre d'habitatges existent destinats a polítiques socials	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total d'habitatges principals
Habitatges amb protecció oficial	112.534	59,9%	4,82%
Habitatges dotacionals	4.055	2,2%	0,17%
Allotjaments col·lectius	294	0,2%	0,01%
Parc privat gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	79	0,0%	0,00%
Habitatges de les entitats financeres	1.568	0,8%	0,07%
Parc públic gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	3.536	1,9%	0,15%
Habitatges de la Xarxa d'Inclusió	1.462	0,8%	0,06%
Habitatges de la Xarxa de Mediació	7.141	3,8%	0,31%
Parc gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	307	0,2%	0,01%
Lloguer de pròrroga forçosa	56.880	30,3%	2,43%
<b>Total habitatges en les àrees de demanda forta i acreditada</b>	<b>187.856</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,05%</b>

**FONT:** elaboració pròpia

Actualment, el parc d'habitatges destinats a polítiques socials en aquestes àrees de demanda forta i acreditada està format majoritàriament per habitatges amb protecció oficial (gairebé un 60%), i per habitatges de lloguer de pròrroga forçosa (un 30%). Per al càlcul de l'habitatge de lloguer de pròrroga forçosa s'ha emprat el pes d'aquest sobre el total del lloguer a Catalunya segons l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de població de 2011, i s'ha aplicat l'esmentat percentatge sobre el total d'habitatges de lloguer a cadascun dels 152 municipis d'acord amb la informació del Cens.

D'acord amb l'increment previst del nombre de llars en aquestes àrees de demanda forta i acreditada, i considerant que per efecte de la mortalitat el nombre total d'habitatges de lloguer de pròrroga forçosa es reduirà en els propers 15 anys aproximadament a la meitat, es preveu que el dèficit d'habitatges destinats a polítiques socials, en el supòsit de que no es dugués a terme cap actuació de política d'habitatge, s'incrementi en aquestes àrees fins els 235 mil habitatges, és a dir, fins el 8,9% del parc d'habitatges principals (Taula 6.2.2.2).

Per tant, per a assolir l'objectiu de solidaritat urbana, preveiem que més d'un 85% dels 274 mil habitatges destinats a polítiques socials que cal crear per atendre la demanda exclosa dels propers 15 anys (a més del 41 mil ajuts al pagament del lloguer) s'han de generar en aquests municipis de solidaritat urbana. En aquest sentit, convé tenir present que els ajuts al pagament del lloguer no poden computar-se com habitatges destinats a polítiques socials d'acord amb l'article 73 de la Llei pel dret a l'habitatge.



Respecte aquests 235 mil habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada: un 52% seran de lloguer social (122.500 habitatges) i un 48% de protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies (112.500 habitatges). Això significa que la gran majoria dels habitatges de lloguer social (un 92% del total de 131.500 que preveu el Pla per a tota Catalunya) s'hauran de generar en aquests municipis subjectes al mandat de solidaritat urbana. Aquest major pes del lloguer social en les àrees de demanda forta i acreditada respon principalment al fet que són aquests municipis on major és el desequilibri entre oferta i demanda d'habitatge de lloguer i, per tant, on més intensa és la pressió alcista sobre els preus del lloguer.

**Taula 6.2.2.2** Percentatge i nombre total d'habitatges principals destinats a polítiques socials per al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana en els municipis de demanda forta i acreditada

	Any 2016		
	Objectiu normativa	Realitat/existents	Dèficit
Percentatge	15%	8,05%	6,95%
Nombre	350.000 habitatges	188.000 habitatges	162.000 habitatges
	Any 2030		
	Objectiu normativa	Realitat/existents	Dèficit
Percentatge	15%	6,10%	8,90%
Nombre	393.000 habitatges	158.000 habitatges	235.000 habitatges

**FONT:** elaboració pròpia

Els 122.500 habitatges de lloguer social en les àrees de demanda forta i acreditada s'obtidran mitjançant: la promoció pública i privada de 49 mil habitatges amb protecció oficial de lloguer (un 94% del total de 52 mil a promoure a tota Catalunya), 27 mil habitatges mitjançant l'adquisició de la propietat provinents de bancs i grans tenidors (un 93% del total de 29 mil habitatges previst obtenir amb aquest mecanisme), 6 mil mitjançant l'adquisició de l'ús provinents de bancs i grans tenidors (un 85% del total de 7 mil prevists), 33 mil mitjançant mobilització del parc desocupat (un 91% del total de 36 habitatges a obtenir per mediació), i la compra de 7.500 habitatges en el parc existent (el 100% d'aquest instrument a les àrees de demanda forta i acreditada) (Taula 6.2.2.3).

Aquest parc de lloguer social, sumat als 112.500 habitatges de protecció oficial i tinences intermèdies a promoure en les àrees de demanda forta i acreditada s'espera que arribi a representar gairebé el 60% del parc d'habitatges destinats a polítiques socials per al còmput de la solidaritat urbana a finals del Pla (Taula 6.2.2.4).

No obstant això, d'acord amb les estimacions del percentatge de demanda exclosa del mercat (apartat 5.4.2.), es preveu que aquest conjunt d'actuacions no sigui suficient per atendre la totalitat de les noves llars excloses del mercat en les àrees de demanda forta i acreditada en els propers anys. Per aquest motiu, s'estima que aproximadament entre el 80% i el 85% dels 41 mil nous ajuts al pagament del lloguer el rebran llars que viuran àrees de demanda forta i acreditada, és a dir, entre 33 i 35 mil noves llars (Taula 6.2.2.4).

En conseqüència, al voltant d'un 58% de les llars excloses del mercat en les àrees de demanda forta i acreditada viuran en un habitatge de lloguer, unes 121.500 llars en el parc de lloguer social, i unes 33-35 mil en el parc de lloguer privat amb ajuts al pagament; mentre que un 42% ho farà accedint a algun dels 112.500 habitatges amb protecció oficial de compravenda o de tinences intermèdies (Taula 6.2.2.3 i 6.2.2.4).

**Taula 6.2.2.3** Projeccions de distribució d'habitatges destinats a polítiques socials segons tipus d'habitatge en les àrees de demanda forta i acreditada d'acord el conjunt d'actuacions previstes en l'horitzó del Pla territorial sectorial d'habitatge

	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total d'habitatges principals
Nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada durant el Pla			
Habitatges amb protecció oficial de lloguer (promoció pública i privada)	49.000	12,4%	1,86%
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	27.000	6,8%	1,03%
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	6.000	1,5%	0,23%
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc.)	33.000	8,4%	1,26%
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació àrees de tanteig i retracte)	7.500	1,9%	0,29%
Habitatge de protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	112.500	28,5%	4,28%
<b>Total habitatges</b>	<b>235.000</b>	<b>59,6%</b>	<b>8,97%</b>
Lloguer de pròrroga forçosa	28.440	7,2%	1,08%
Nombre d'habitatges existent el 2016 destinats a polítiques socials	130.976	33,2%	4,98%
<b>Total projeccions habitatges existents destinats a polítiques socials al final del Pla</b>	<b>159.416</b>	<b>40,4%</b>	<b>6,06%</b>
<b>Projeccions del total d'habitatges destinats a polítiques socials a final del Pla</b>	<b>394.416 (1)</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,00%</b>

(1) En les projeccions del total d'habitatges destinats a polítiques socials a final del Pla cal tenir en compte que es preveu un superàvit de 1.600 habitatges de protecció oficial en els municipis de Guisona, Amposta i Sant Adrià del Besòs

**FONT:** elaboració pròpia

**Taula 6.2.2.4** Actuacions per atendre la demanda exclosa en les àrees de demanda forta i acreditada

	Nombre d'habitatges	Percentatge respecte el total
<b>Obra nova</b>		
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	33.500	12,4%
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	15.500	5,7%
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	112.500	41,7%
<b>Total obra nova</b>	<b>161.500</b>	<b>59,8%</b>
<b>Parc de lloguer social provinent del parc existent</b>		
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	27.000	10,0%
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	6.000	2,2%
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc.)	33.000	12,2%
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació àrees de tanteig i retracte)	7.500	2,8%
<b>Total parc existent</b>	<b>73.500</b>	<b>27,2%</b>
<b>Total habitatges</b>	<b>235.000</b>	<b>87,0%</b>
Ajuts directes al pagament del lloguer	33.000-35.000	13,0%
<b>Total</b>	<b>268.000-270.000</b>	<b>100,0%</b>

**FONT:** elaboració pròpia

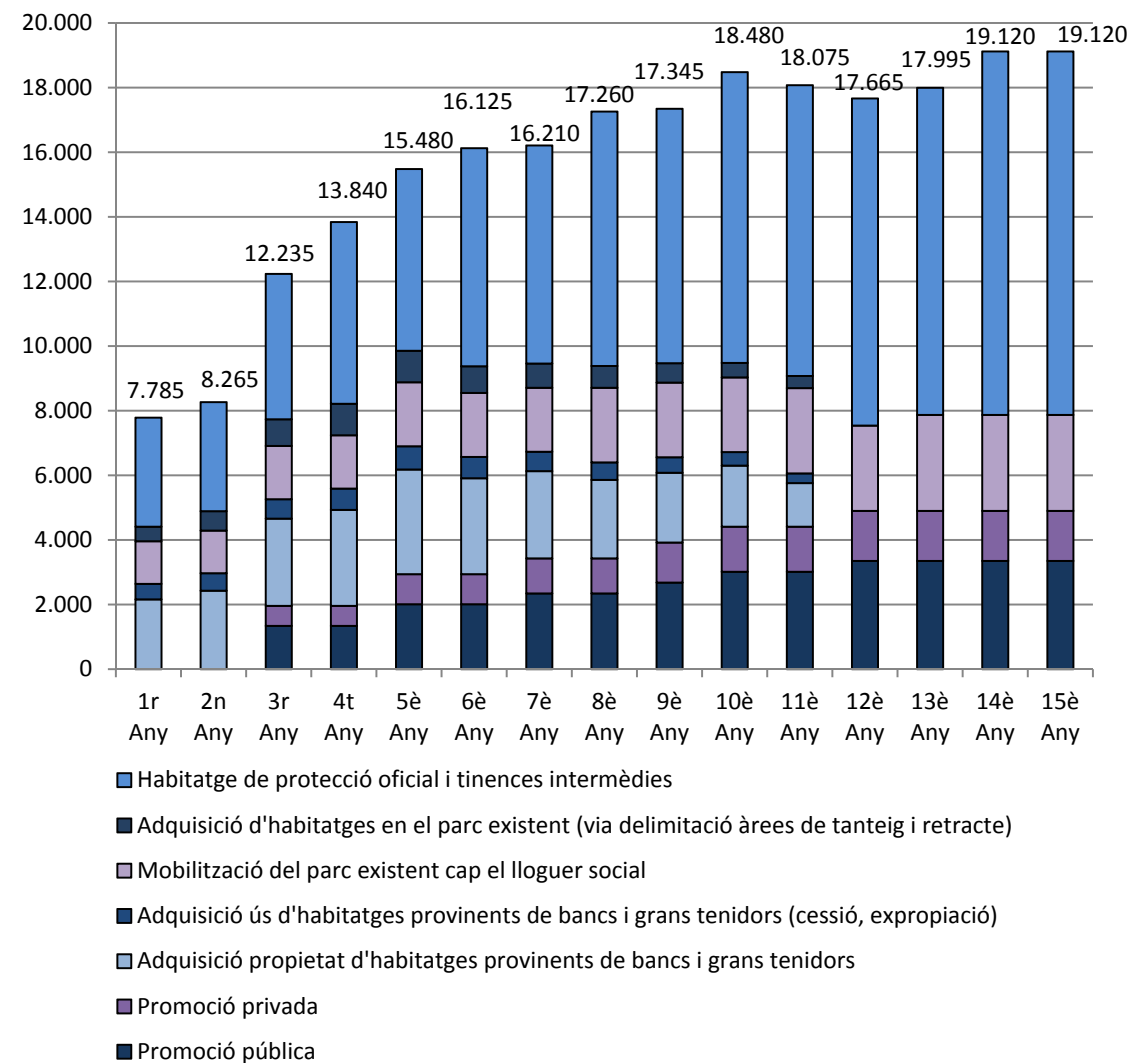
### 6.2.3. Programació de les actuacions

El ritme de provisió dels nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada segueix la mateixa distribució temporal que la programació de les actuacions per atendre la totalitat de la demanda exclosa en el conjunt de Catalunya (apartat 6.1.1.).

El Gràfic 6.2.3.1 mostra la producció anual d'aquests nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada segons tipus d'actuació, i el Gràfic 6.2.3.2, el nombre acumulat anuals d'aquests habitatges.

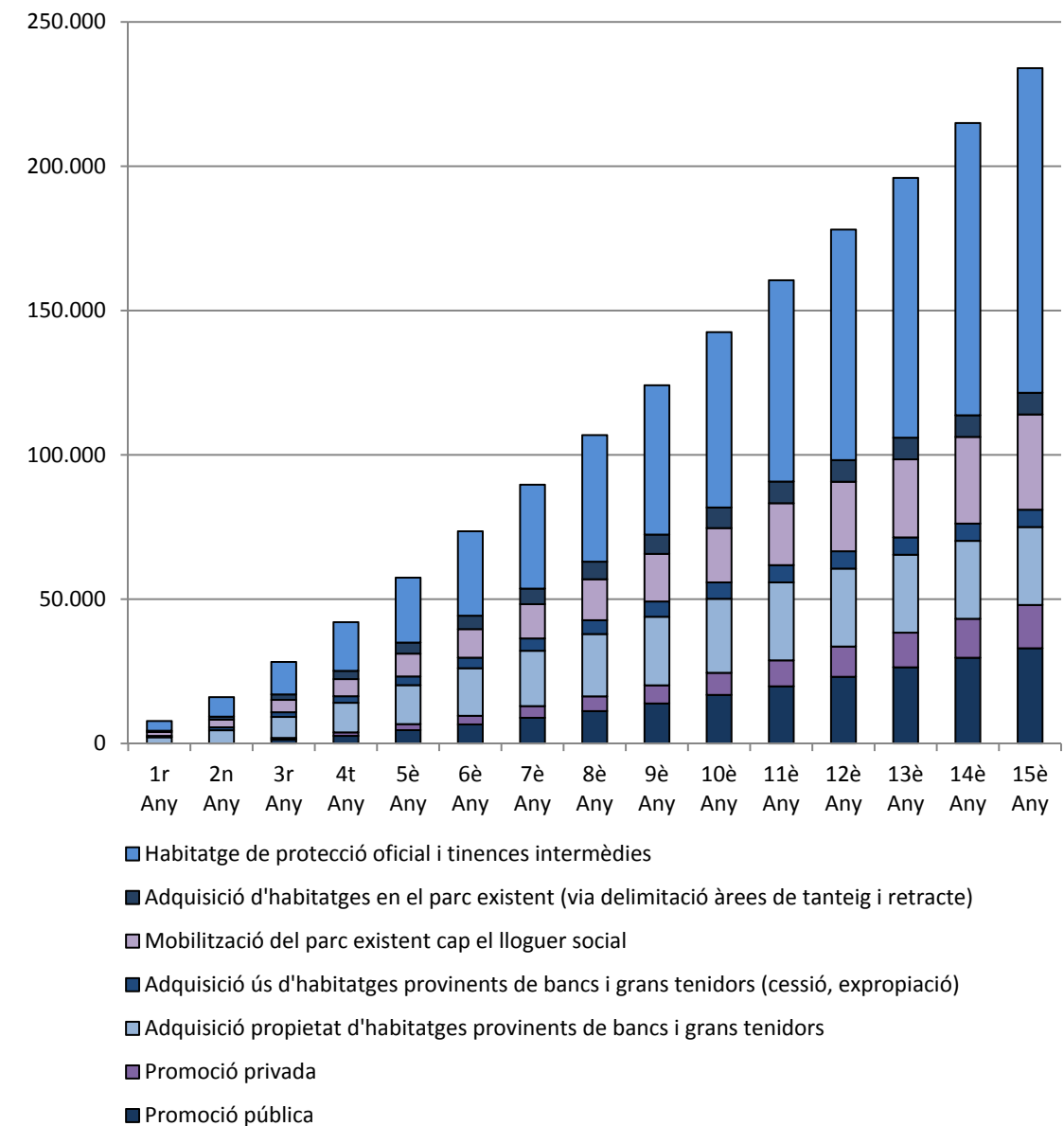
La Taula 6.2.3.1 mostra els objectius quinquennals pel conjunt de les àrees de demanda forta i acreditada, però el detall dels objectius de cadascun dels 152 municipis que conformen aquestes àrees resta recollit en l'Annex 9.2. El càlcul de l'evolució dels habitatges existents que computen en l'objectiu de la solidaritat urbana s'ha realitzat seguint la mateixa metodologia emprada per al conjunt de Catalunya (apartat 6.2.2.) però amb dades desagregades a nivell municipal.

**Gràfic 6.2.3.1** Nombre anual de nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada per al compliment del mandat de solidaritat urbana



FONT: elaboració pròpia

**Gràfic 6.2.3.2** Nombre anual acumulat de nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada per al compliment del mandat de solidaritat urbana



FONT: elaboració pròpia

La distribució anual entre municipis dels nous habitatges destinats a polítiques socials s'ha dut a terme de forma proporcional entre els habitatges a promoure cada any i les necessitats totals de cada municipi per assolir l'objectiu de solidaritat actualitzades any a any. Amb ambdues dades, s'han pogut determinar els objectius quinquennals de solidaritat urbana de forma individualitzada per cada municipi. El motiu d'aquesta metodologia ha estat la voluntat d'adaptar el ritme d'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana als diferents nivells de dèficit de cada municipi per tal de fer més viable el compliment de l'objectiu en cada municipi.

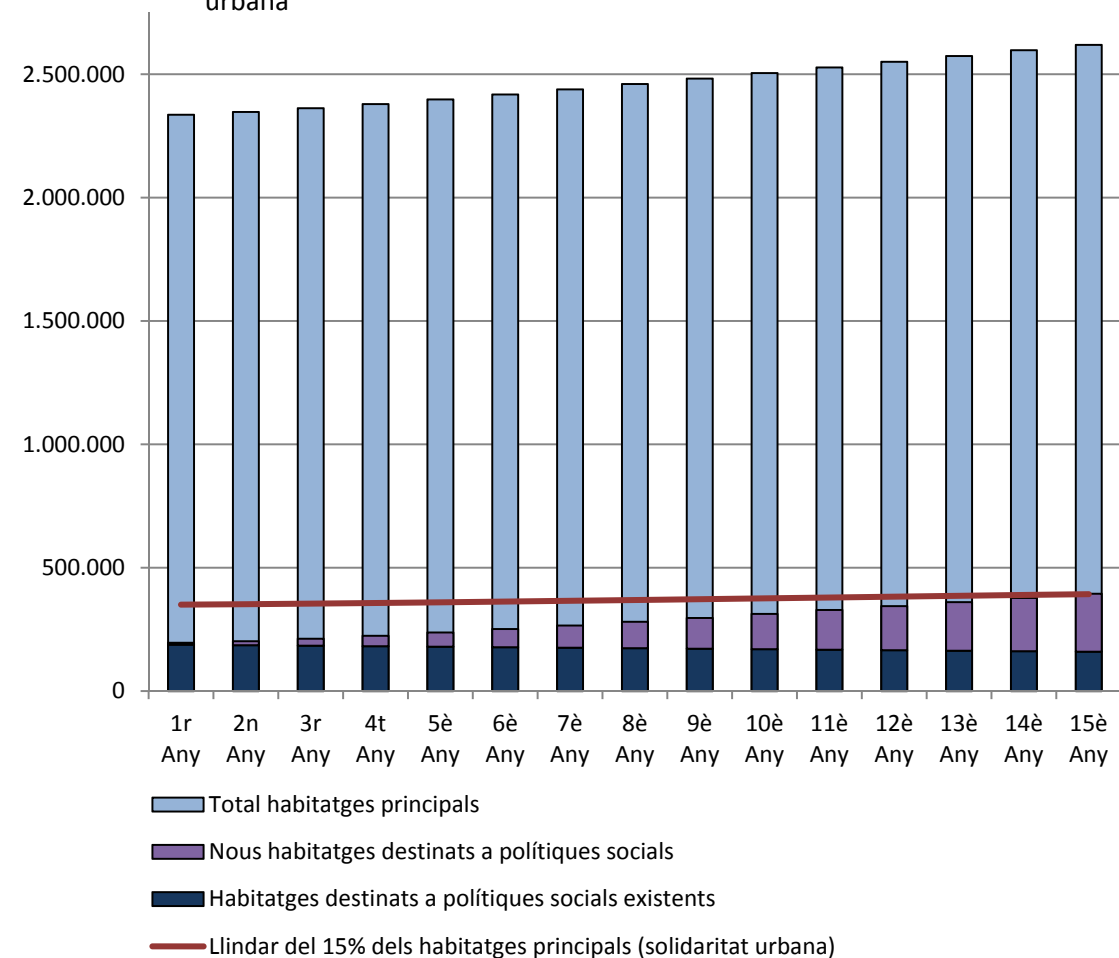
Com pot comprovar-se en els Gràfics 6.2.3.3 i 6.2.3.4, és a partir del final del primer quinquenni que comença a reduir-se de forma significativa el dèficit d'habitatges destinats a polítiques socials fins assolir-se l'objectiu en el 15è any.

Taula 6.2.3.1 Nombre anual de nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada per complir amb el mandat de solidaritat urbana

	Vigència del PTSH (15 anys)	1r Any	2n Any	3r Any	4t Any	5è Any	6è Any	7è Any	8è Any	9è Any	10è Any	11è Any	12è Any	13è Any	14è Any	15è Any	Total habitatges
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	% anual objectiu	0%	0%	4%	4%	6%	6%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	100%
	Habitatges/any	0	0	1.340	1.340	2.010	2.010	2.345	2.345	2.680	3.015	3.015	3.350	3.350	3.350	3.350	33.500
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	% anual objectiu	0%	0%	4%	4%	6%	6%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	100%
	Habitatges/any	0	0	620	620	930	930	1.085	1.085	1.240	1.395	1.395	1.550	1.550	1.550	1.550	15.500
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	% anual objectiu	8%	9%	10%	11%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	5%	0%	0%	0%	0%	100%
	Habitatges/any	2.160	2.430	2.700	2.970	3.240	2.970	2.700	2.430	2.160	1.890	1.350	0	0	0	0	27.000
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	% anual objectiu	8%	9%	10%	11%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	5%	0%	0%	0%	0%	100%
	Habitatges/any	480	540	600	660	720	660	600	540	480	420	300	0	0	0	0	6.000
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc.)	% anual objectiu	4%	4%	5%	5%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	9%	100%
	Habitatges/any	1.320	1.320	1.650	1.650	1.980	1.980	1.980	2.310	2.310	2.310	2.640	2.640	2.970	2.970	2.970	33.000
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació àrees de tanteig i retracte)	% anual objectiu	6%	8%	11%	13%	13%	11%	10%	9%	8%	6%	5%	0%	0%	0%	0%	100%
	Habitatges/any	450	600	825	975	975	825	750	675	600	450	375	0	0	0	0	7.500
Habitatge de protecció oficial i tinences intermèdies	% anual objectiu	3%	3%	4%	5%	5%	6%	6%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	10%	10%	100%
	Habitatges/any	3.375	3.375	4.500	5.625	5.625	6.750	6.750	7.875	7.875	9.000	9.000	10.125	10.125	11.250	11.250	112.500
<b>TOTAL HABITATGES</b>	<b>Habitatges anual</b>	<b>7.785</b>	<b>8.265</b>	<b>12.235</b>	<b>13.840</b>	<b>15.480</b>	<b>16.125</b>	<b>16.210</b>	<b>17.260</b>	<b>17.345</b>	<b>18.480</b>	<b>18.075</b>	<b>17.665</b>	<b>17.995</b>	<b>19.120</b>	<b>19.120</b>	<b>235.000</b>

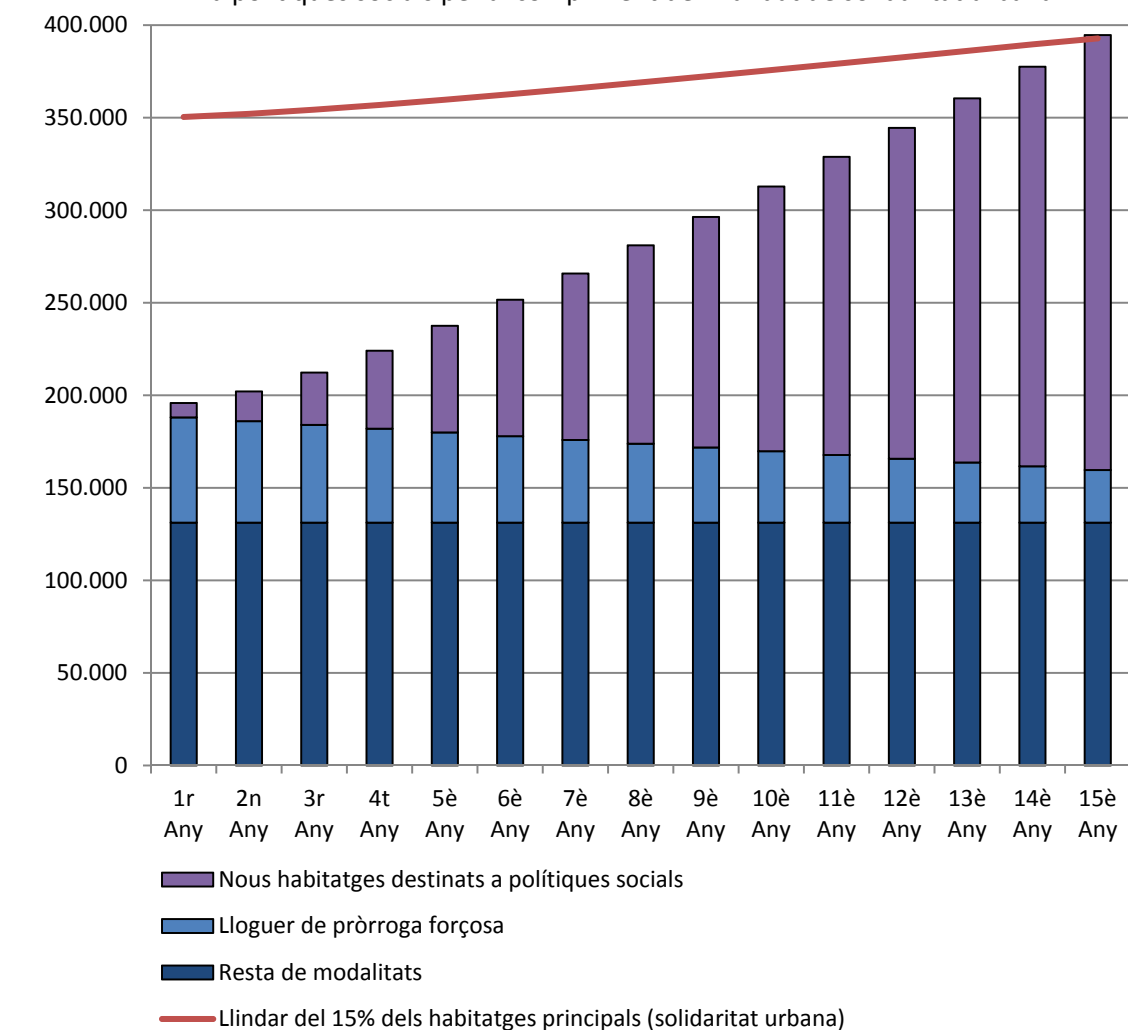
FONT: elaboració pròpia

Gràfic 6.2.3.3 Evolució anual en les àrees de demanda forta i acreditada del total d'habitatges i del parc d'habitatges destinats a polítiques socials per al compliment del mandat de solidaritat urbana



FONT: elaboració pròpia

Gràfic 6.2.3.4 Evolució anual en les àrees de demanda forta i acreditada del parc d'habitatges destinats a polítiques socials per al compliment del mandat de solidaritat urbana



FONT: elaboració pròpia

### 6.3. Les actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada

#### 6.3.1. Tipus, dimensionament i programació de les actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada

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 àrees també cal preveure la futura existència de llars excloses del mercat, encara que en una proporció menor. Per atendre aquestes necessitats, el Pla preveu que en els propers 15 anys, en els municipis no subjectes al mandat de solidaritat urbana: (i) es construeixin un total de 30 mil nous habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies; (ii) i que el parc de lloguer social s'incrementi en 9 mil noves unitats, de les quals, 3 mil seran habitatges d'obra nova amb protecció oficial de lloguer, 2 mil habitatges del parc existent mitjançant l'adquisició de la propietat provinents de bancs i grans tenidors, mil mitjançant l'adquisició de l'ús provinents de bancs i grans tenidors, i 3 mil mitjançant mobilització del parc desocupat; i que entre 6 i 8 mil noves llars rebin ajuts per al pagament del lloguer (Taula 6.3.1.1). Per tant, fora de les àrees de demanda forta i acreditada, a diferència d'aquestes, el principal instrument és la promoció protegida de compravenda o de tinences intermèdies en correspondència amb la menor inclinació pel lloguer d'aquests territoris.

Pel que fa a la programació temporal de les actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada, aquestes seguiran proporcionalment el mateix ritme temporal previst per al conjunt de Catalunya.

**Taula 6.3.1.1** Actuacions per atendre la demanda exclosa fora de les àrees de demanda forta i acreditada

	Nombre d'habitatges	Percentatge respecte el total
<b>Obra nova</b>		
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	1.500	3,3%
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	1.500	3,3%
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	30.000	66,7%
<b>Total obra nova</b>	<b>33.000</b>	<b>73,3%</b>
<b>Parc de lloguer social provinent del parc existent</b>		
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	2.000	4,4%
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	1.000	2,2%
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc.)	3.000	6,7%
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació àrees de tanteig i retracte)	0	0,0%
<b>Total parc existent</b>	<b>6.000</b>	<b>13,3%</b>
<b>Total habitatges</b>	<b>39.000</b>	<b>86,7%</b>
Ajuts directes al pagament del lloguer	6.000-8.000	13,3%
<b>Total</b>	<b>45.000-47.000</b>	<b>100,0%</b>

**FONT:** elaboració pròpia

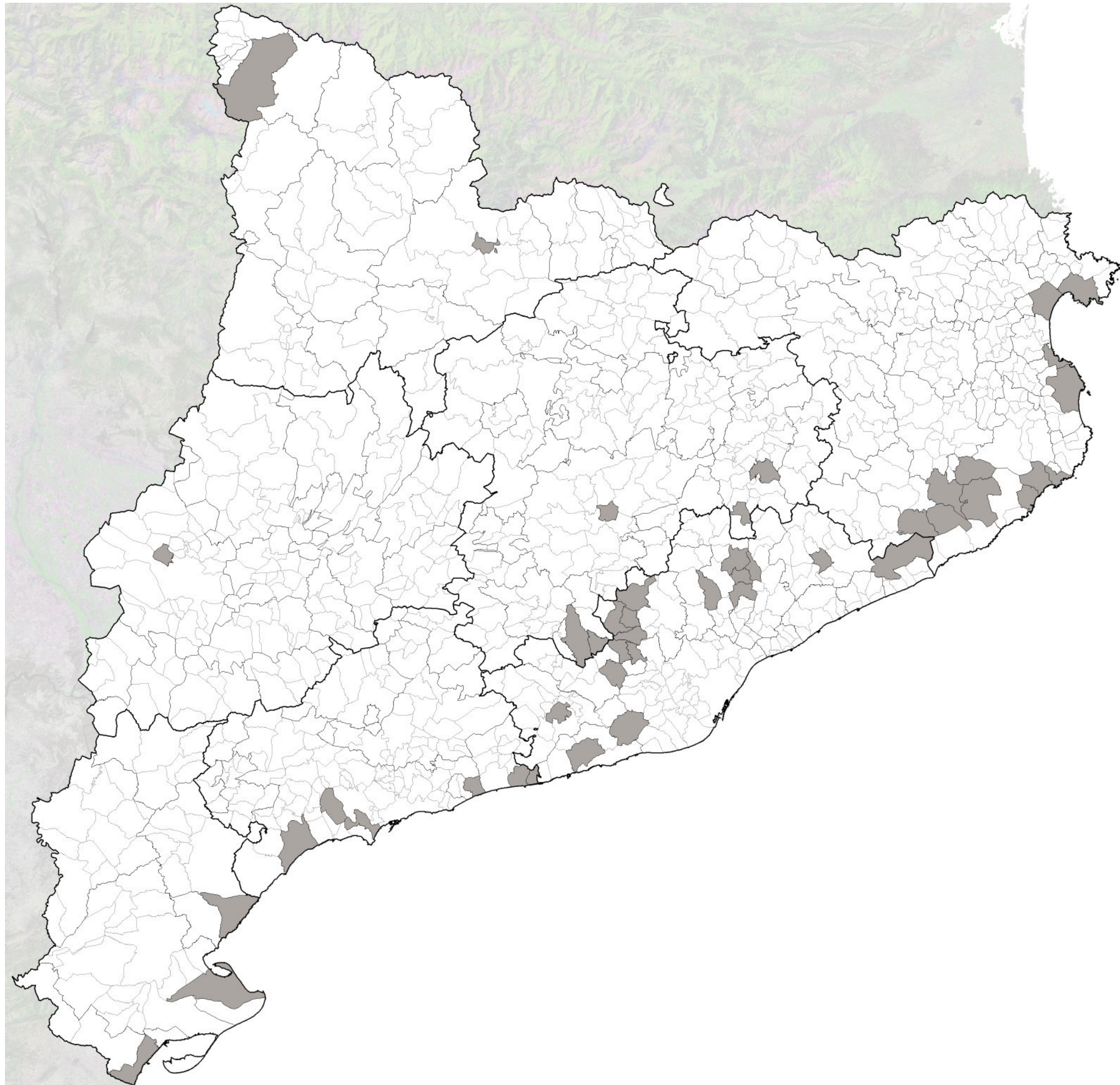
#### 6.3.2. La territorialització de les actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada: els municipis preferents per al seu desenvolupament

Donada la gran diversitat de realitats territorials entre els municipis no subjectes al mandat de solidaritat urbana, s'ha considerat convenient definir quins són preferents per al desenvolupament de les actuacions dirigides a incrementar el parc social i a promoure nous habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies fora de les àrees de demanda forta i acreditada.

Els municipis preferents són aquells que tenen més de 5 mil habitants o són capitals de comarca i que, a més, l'esforç econòmic individual (calculat a partir de la renda familiar bruta disponible per habitant) per accedir a un habitatge de lloguer o a un de compravenda supera el 30% dels ingressos. Sota aquests criteris, en total, s'han identificat 46 municipis preferents, en els quals hi viuen 387 mil persones, és a dir, el 5,16% de la població de Catalunya (Taula 6.3.2.1 i Mapa 6.3.2.1).

**Taula 6.3.2.1** Relació de municipis preferents per a desenvolupar actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada

<u>ÀMBIT METROPOLITÀ (14)</u>	<u>COMARQUES GIRONINES (12)</u>
Abrera	Caldes de Malavella
Ametlla del Vallès, l'	Calonge
Begues	Cassà de la Selva
Bigues i Riells	Castelló d'Empúries
Esparreguera	Castell-Platja d'Aro
Lliçà d'Amunt	Escaló, l'
Martorell	Llagostera
Olesa de Montserrat	Maçanet de la Selva
Sant Esteve Sesrovires	Palamós
Santa Eulàlia de Ronçana	Roses
Santa Maria de Palautordera	Torroella de Montgrí
Sentmenat	Vidreres
Tordera	<b>PENEDÈS (7)</b>
Vacarisses	Calafell
<b>ALT PIRINEU I ARAN (2)</b>	Cunit
Seu d'Urgell, la	Gelida
Vielha e Mijaran	Masquefa
<b>CAMP DE TARRAGONA (4)</b>	Piera
Mont-roig del Camp	Sant Pere de Ribes
Riudoms	Vilafranca del Penedès
Roda de Berà	<b>PONENT (1)</b>
Vila-seca	Alpicat
<b>COMARQUES CENTRALS (3)</b>	<b>TERRES DE L'EBRE (3)</b>
Centelles	Alcanar
Santpedor	Ametlla de Mar, l'
Taradell	Deltebre



Escala 1:1.000.000

MAPA 6.3.2.1 Municipis preferents per al desenvolupament d'actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada

## 6.4. Les àrees subjectes al dret de tanteig i retracte

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, va sotmetre al dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària en determinats municipis fins la seva concreció en el Pla territorial sectorial d'habitatge.

El Pla territorial sectorial d'habitatge preveu que l'àmbit d'aplicació d'aquest instrument del dret de tanteig i retracte estigui format per 233 municipis (on hi viu el 89% de la població de Catalunya): els 152 de les àrees de de demanda forta i acreditada i els 82 que es troben en algun dels següents 4 supòsits:

1. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) que segons l'estructura nodal del sistema d'assentaments que defineix el planejament territorial parcial són: polaritats regionals, comarcals, territorials, territorials de l'arc metropolità, centres dels continu urbà metropolità o subcentres principals del continu urbà.
2. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) per als quals el planejament territorial parcial preveu una estratègia urbana de creixement potenciat.
3. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb més de 20 sol·licituds en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial en el darrer any (2014) o de mitjana en el trienni 2012-2014.
4. Municipis que, independentment de la població, que són nuclis conurbats regionals o nuclis conurbats comarcals de municipis que ja formen part de les àrees de tanteig i retracte.

**Taula 6.4.1** Relació de municipis subjectes a l'exercici del dret de tanteig i retracte no inclosos a les àrees de demanda forta i acreditada

<b>ÀMBIT METROPOLITÀ (10)</b>		<b>PENEDÈS (9)</b>
Abrera	Gironella	Calafell
Badia del Vallès	Gurb	Cunit
Begues	Les Masies de Voltregà	Gelida
Esparraguera	Navàs	Igualada
Lliçà d'Amunt	Sallent	L'Arboç
Martorell	Sant Joan de Vilatorrada	Piera
Olesa de Montserrat	Sant Vicenç de Castellet	Sant Pere de Ribes
Sant Esteve Sesrovires	Súria	Santa Margarida i els Monjos
Sentmenat	Torelló	Vilafranca del Penedès
Tordera	<b>COMARQUES GIRONINES (20)</b>	<b>PONENT (6)</b>
<b>ALT PIRINEU I ARAN (4)</b>	Besalú	Agramunt
Bellver de Cerdanya	Calaf	Alcoletge
El Pont de Suert	Calonge	Artesa de Segre
La Seu d'Urgell	Castelló d'Empúries	Bellpuig
Vielha e Mijaran	Castell-Platja d'Aro	Les Borges Blanques
<b>CAMP DE TARRAGONA (10)</b>	Cornellà del Terri	Ponts
Almóster	L'Escalà	<b>TERRES DE L'EBRE (10)</b>
Altafulla	Llagostera	Alcanar
Castellvell del Camp	Llançà	Flix
Constantí	Palamós	Gandesa
Els Pallaresos	Ripoll	L'Aldea
La Selva del Camp	Roses	La Sénia
Mont-roig del Camp	Sant Gregori	Móra d'Ebre
Roda de Berà	Sant Joan de les Abadesses	Móra la Nova
Santa Coloma de Queralt	Sant Joan les Fonts	Sant Carles de la Ràpita
Vila-seca	Sant Julià de Ramis	Santa Bàrbara
<b>COMARQUES CENTRALS (12)</b>	Santa Cristina d'Aro	Ulldecona
Avià	Santa Llogaia d'Àlguema	
Cardona	Torroella de Montgrí	
Centelles	Tossa de Mar	

Aquests 233 municipis que conformen les àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte seran també els mateixos en els quals s'aplicarà l'impost sobre habitatges buits de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, i 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 com, per exemple, l'expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social i el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant.

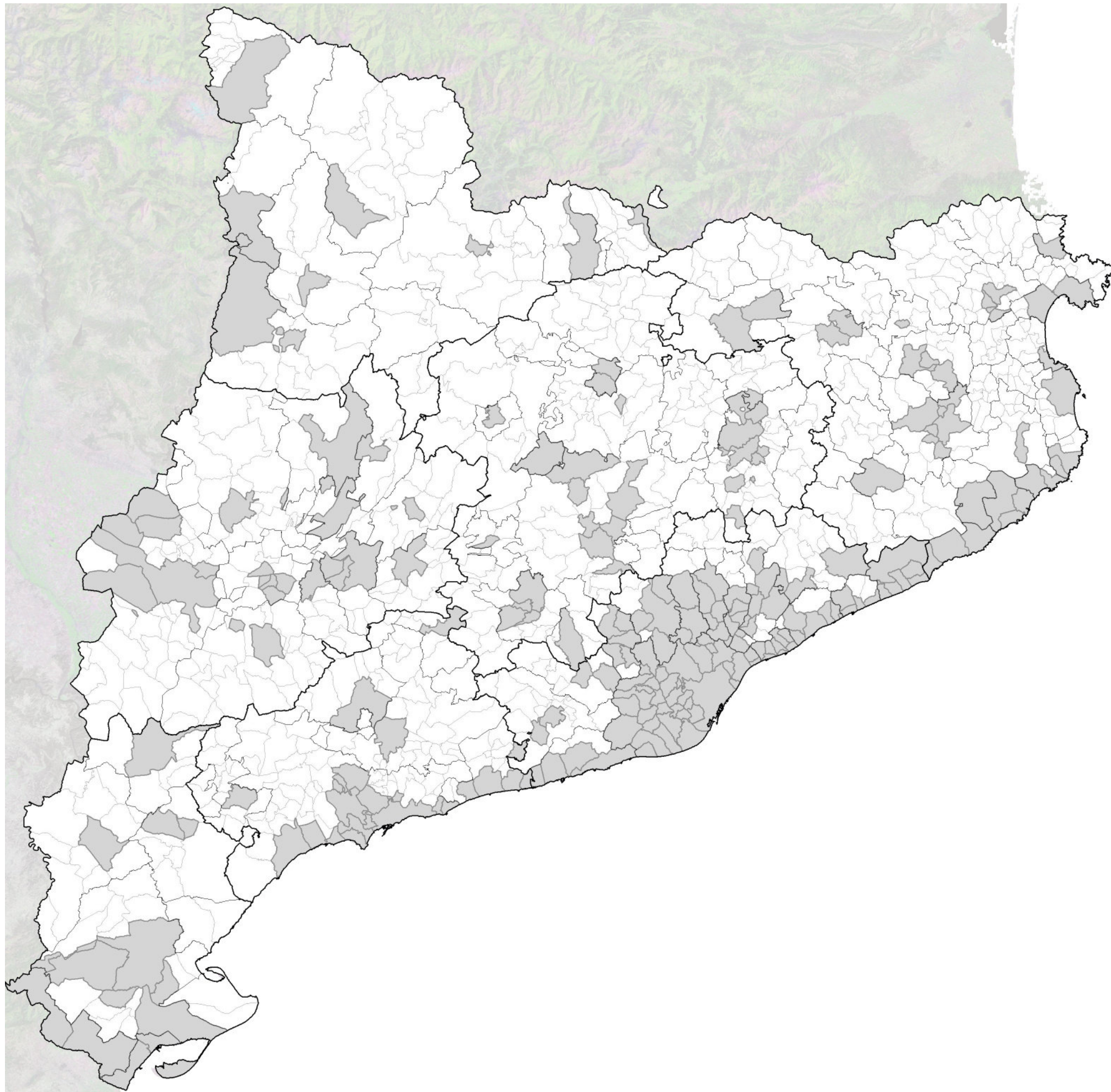
## 6.5. Les zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals

A fi de reduir l'elevada proporció d'habitatges en edificis amb patologies estructurals de determinats municipis (apartat 5.1.1), el Pla proposa la delimitació de les zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals. En aquestes zones, els plans quadriennals d'habitatges hauran d'establir incentius i d'altres mesures de foment per corregir aquesta concentració d'habitatges amb aquestes patologies. Aquestes zones estan formades pels municipis de més de 10 mil habitants en els quals més del 1,20% del habitatges principals bé es troben en estat ruïnós i/o estintolat, bé presenten patologies com grans esquerdes acusades, bombaments en alguna de les façanes, esfondraments, manca d'horitzontalitat en sostres o terres, o s'aprecia que ha cedit la sustentació de l'edifici.

Sota aquests requisits, les zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals estan formades per 33 municipis en els qual hi viuen 1,7 milions de persones, el que representa el 23% de la població de Catalunya (Taula 6.5.1 i Mapa 6.5.1).

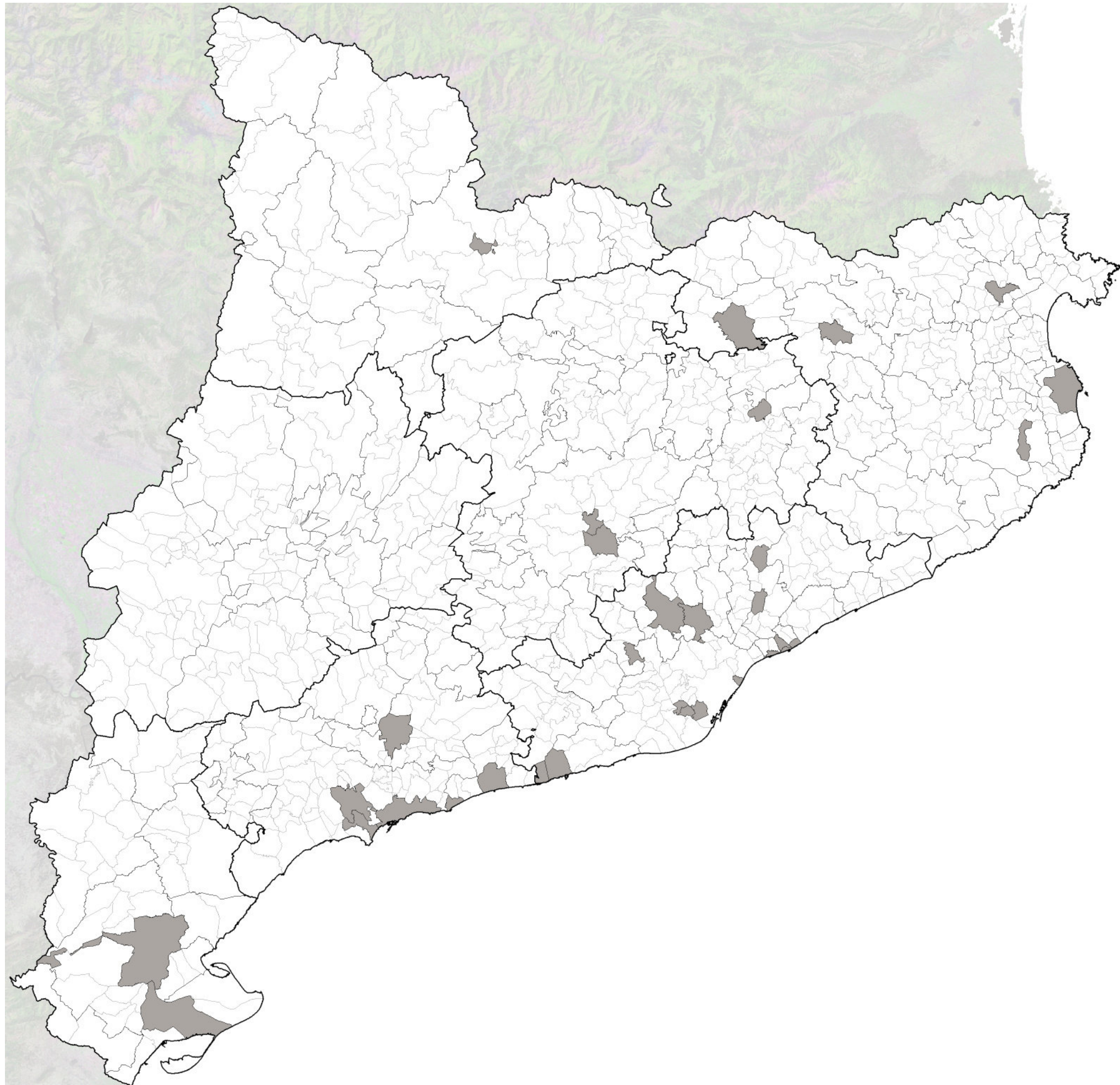
**Taula 6.5.1** Relació de municipis que són zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals

<b>ÀMBIT METROPOLITÀ (14)</b>	<b>CAMP DE TARRAGONA (5)</b>
Badia del Vallès	Reus
Cornellà de Llobregat	Tarragona
Garríga, la	Torredembarra
Granollers	Valls
Hospitalet de Llobregat, l'	Vila-seca
Martorell	<b>COMARQUES CENTRALS (3)</b>
Masnou, el	Manlleu
Premià de Dalt	Manresa
Premià de Mar	Sant Joan de Vilatorrada
Sabadell	<b>TERRES DE L'EBRE (2)</b>
Sant Adrià de Besòs	Ampostà
Sant Joan Despí	Tortosa
Terrassa	<b>ALT PIRINEU I ARAN (1)</b>
Vilassar de Mar	Seu d'Urgell, la
<b>COMARQUES GIRONINES (5)</b>	
Bisbal d'Empordà, la	
Figueres	
Olot	
Ripoll	
Torroella de Montgrí	
<b>PONENT (0)</b>	
<b>PENEDÈS (3)</b>	
Cubelles	
Vendrell, el	
Vilanova i la Geltrú	



Escala 1:1.000.000

MAPA 6.4.1 Municipis subjectes a l'exercici del dret de tanteig i retracte



Escala 1:1.000.000

MAPA 6.5.1 Municipis inclosos en les zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals



## 6.6. El Pla territorial específic de l'àmbit rural

El pla territorial sectorial d'habitatge específic de l'àmbit rural té com a gran objectiu millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en aquesta part del territori. Com pot comprovar-se en la Taula 6.6.1, en l'àmbit rural, en termes relatius (per cada 1.000 habitants) el nombre de sol·licituds de prestacions per la pagament del lloguer, de subvencions concedides, i de prestacions econòmiques d'urgència són substancialment inferiors a les del conjunt de Catalunya. El mateix succeeix amb la promoció d'habitatges amb protecció oficial, i amb els diferents tipus d'habitatges de lloguer social (d'inclusió, de mediació, i del parc de la Generalitat), però, probablement la diferència més gran es dona en matèria de rehabilitació i de sol·licituds d'habitatge amb protecció oficial (Taula 6.6.1).

L'àmbit rural, a efectes d'aquest pla específic, es considera format per aquells municipis i nuclis de població que es troben en algun dels següents tres supòsits:

1. Municipis de menys de 2.000 habitants (padró 2014) que no siguin nuclis conurbats regionals o nuclis conurbats comarcals. Nombre de municipis d'aquest supòsit: 587.
2. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb més d'un nucli, on el seu nucli més gran té menys de 2.000 habitants i la seva polaritat, segons el planejament territorial parcial és: petit nucli de població, petit nucli urbà, petit nucli rural, nucli municipal, nucli rural, nucli urbà, petit nucli, polaritat municipal o polaritat complementària. Nombre de municipis d'aquest supòsit: 19.
3. Nuclis de població que segons la definició del Pla territorial parcial són: petit nucli rural deltaic, petit nucli rural, nucli rural, nucli rural amb desenvolupament estratègic, i nucli rural en construcció.

Sense comptabilitzar els nuclis del supòsit tercer, el pla territorial sectorial de l'àmbit rural es desenvoluparà sobre 606 municipis on hi viuen únicament 388 mil persones, és a dir, poc més del 5% de la població de Catalunya.

**Taula 6.6.1** Indicadors de política d'habitatge i de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial per cada 1.000 habitants per àmbits (rural/urbà). Catalunya

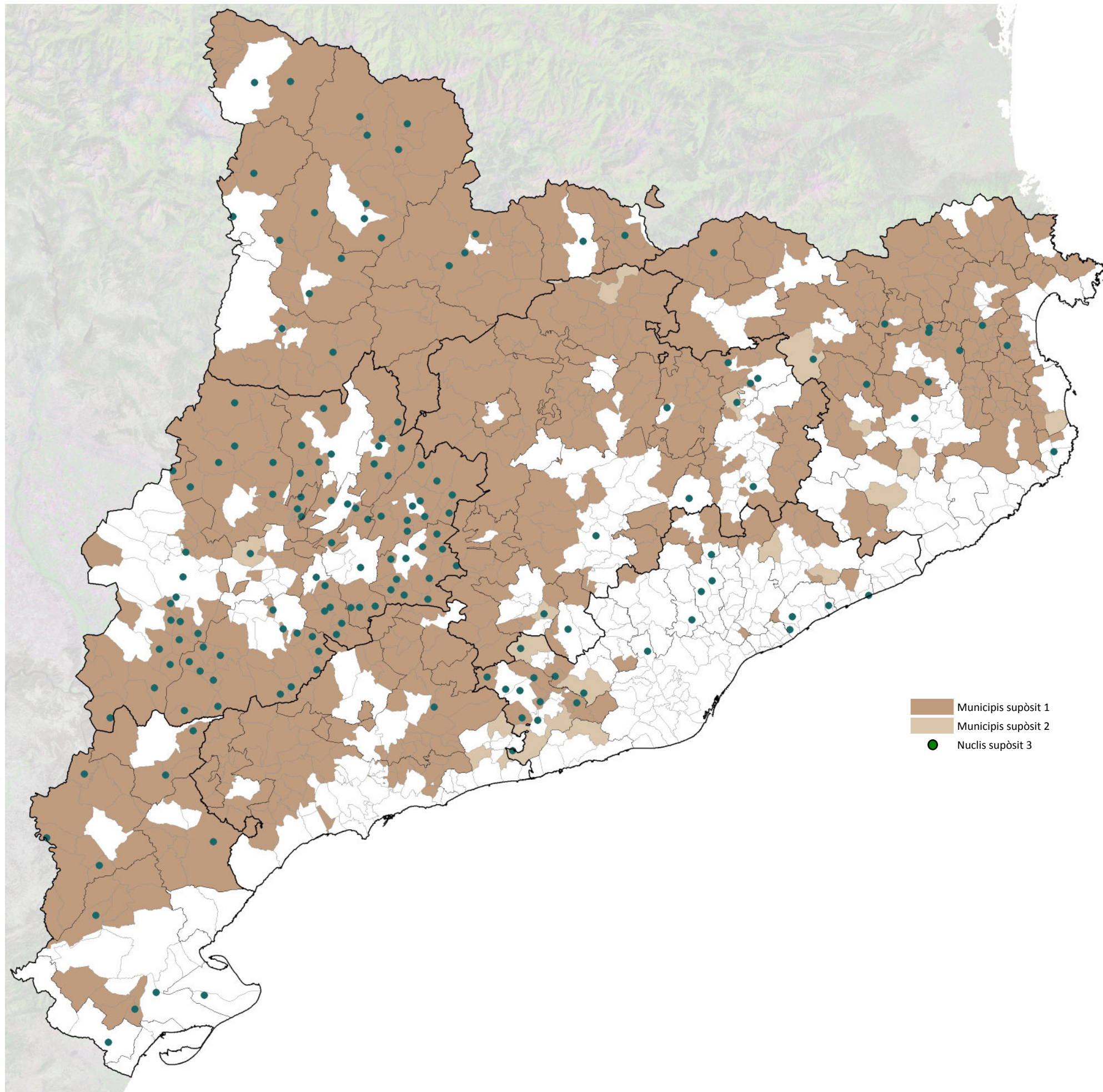
	Municipis àmbit rural	Municipis àmbit urbà	Total Catalunya
<b>Ajuts al pagament del lloguer</b>			
Sol·licituds de les prestacions per al pagament del lloguer (mitjana anual del període 2008-2015)	1,44	4,51	4,35
Subvencions concedides (mitjana anual del període 2008-2015)	0,92	3,22	3,11
Prestacions econòmiques d'urgència especial (mitjana anual del període 2011-2015)	0,20	0,48	0,46
<b>Habitatges amb protecció oficial i lloguer social</b>			
Nombre d'habitatges de protecció oficial acabats (mitjana anual 2000-2007)	0,19	0,81	0,78
Nombre d'habitatges de protecció oficial acabats (mitjana anual 2008-2014)	0,20	0,58	0,56
Parc Public gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (2016)	0,74	2,02	1,95
Nombre d'habitatges a la Xarxa d'habitatges d'inclusió (2015)	0,03	0,23	0,22
Habitatges gestionats per la Xarxa de mediació per al lloguer social (2016)	0,43	1,15	1,11
<b>Rehabilitació</b>			
Habitatges que han rebut ajuts public per la rehabilitació (mitjana anual 2010-2014)	0,21	2,17	2,08
<b>Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial</b>			
Nombre de sol·licituds (2014)	1,26	10,35	10,22
<b>Població (2014)</b>			
Total població	388.358	7.130.545	7.518.903
Percentatge de població respecte el total de Catalunya	5,2%	94,8%	100,0%

**FONT:** elaboració pròpia a partir de les corresponents bases de dades (veure apartat cinquè)

**Taula 6.6.2** Relació de municipis del Pla territorial sectorial específic dels àmbits rurals per àmbits funcionals

<b>ÀMBIT METROPOLITÀ (16)</b>	Guils de Cerdanya	Bellmunt del Priorat	Riera de Gaià, la	Fígols	Santa Eulàlia de Riuprimer
Campins	Guingueta d'Àneu, la	Bisbal de Falset, la	Riudecanyes	Fonollosa	Santa Maria de Besora
Cànoves i Samalús	Isona i Conca Dellà	Blancafort	Riudecols	Gaià	Santa Maria de Merlès
Castellcir	Isòvol	Botarell	Rocafort de Queralt	Gisclareny	Santa Maria d'Oló
Castellví de Rosanes	Josa i Tuixén	Bràfim	Rodonyà	Gósol	Sobremunt
Figaró-Montmany	Les	Cabacés	Rourell, el	Guardiola de Berguedà	Sora
Fogars de Montclús	Lladorre	Cabra del Camp	Salomó	Guixers	Talamanca
Gallifa	Llavorsí	Capafonts	Sarral	Lladurs	Tavèrnoles
Granera	Lles de Cerdanya	Capçanes	Savallà del Comtat	Llobera	Tavertet
Gualba	Llimiana	Colldejou	Secuita, la	Lluçà	Vallcebre
Montseny	Llívia	Conesa	Senan	Malla	Vidrà
Òrrius	Meranges	Cornudella de Montsant	Solivella	Marganell	Vilada
Rellinars	Montellà i Martinet	Duesaigües	Torre de Fontaubella, la	Masies de Roda, les	Viladrau
Sant Iscle de Vallalta	Montferrer i Castellbò	Febró, la	Torroja del Priorat	Masies de Voltregà, les	Vilanova de Sau
Sant Quirze Safaja	Naut Aran	Figuera, la	Ulldemolins	Molsosa, la	Viver i Serrateix
Santa Maria de Martorelles	Oliana	Figuerola del Camp	Vallclara	Monistrol de Calders	<b>COMARQUES GIRONINES (144)</b>
Tagamanent	Organyà	Forès	Vallfogona de Riucorb	Montclar	Agullana
Vallgorquina	Peramola	Garidells, els	Vallmoll	Montesquiu	Aiguaviva
Vilalba Sasserra	Pont de Bar, el	Gratallops	Vespella de Gaià	Montmajor	Albanyà
<b>ALT PIRINEU I ARAN (69)</b>	Prats i Sansor	Guiamets, els	Vilabella	Muntanyola	Albons
Abella de la Conca	Prullans	Lloar, el	Vilanova de Prades	Mura	Argelaguer
Alàs i Cerc	Rialp	Llorac	Vilanova d'Escornalbou	Navès	Armentera, l'
Alins	Ribera d'Urgellet	Marçà	Vilaplana	Nou de Berguedà, la	Avinyonet de Puigventós
Alp	Riu de Cerdanya	Margalef	Vila-rodona	Odèn	Bàscara
Alt Àneu	Salàs de Pallars	Masó, la	Vilaverd	Olius	Bellcaire d'Empordà
Arres	Sant Esteve de la Sarga	Maspujols	Vilella Alta, la	Olost	Beuda
Arsèguel	Sarroca de Bellera	Masroig, el	Vilella Baixa, la	Olvan	Biure
Baix Pallars	Senterada	Milà, el	Vimbodí i Poblet	Orís	Boadella i les Escaules
Bassella	Soriguera	Molar, el	Vinyols i els Arcs	Oristà	Bordils
Bausen	Talarn	Montferri	<b>COMARQUES CENTRALS (87)</b>	Perafita	Borrassà
Bolvir	Tírvia	Mont-ral	Aguiar de Segarra	Pinell de Solsonès	Brunyola
Bòrdes, es	Torre de Cabdella, la	Morera de Montsant, la	Alpens	Pinós	Cabanelles
Bossòst	Urús	Nou de Gaià, la	Bagà	Pobla de Lillet, la	Cabanes
Cabó	Vall de Boí, la	Nulles	Borredà	Quar, la	Camós
Canejan	Vall de Cardós	Passanant i Belltall	Brull, el	Rajadell	Campelles
Castell de Mur	Valls d'Aguilar, les	Perafort	Calders	Riner	Campllong
Cava	Valls de Valira, les	Piles, les	Callús	Rupit i Pruit	Canet d'Adri
Coll de Nargó	Vansa i Fórnols, la	Pira	Capolat	Sagàs	Cantallops
Conca de Dalt	Vilaller	Poboleda	Casserres	Saldes	Capmany
Das	Vilamòs	Pont d'Armentera, el	Castell de l'Areny	Sant Agustí de Lluçanès	Castellfollit de la Roca
Espot	<b>CAMP DE TARRAGONA (86)</b>	Pontils	Castellar de la Ribera	Sant Bartomeu del Grau	Cellera de Ter, la
Estamariu	Aiguamúrcia	Porrera	Castellar de n'Hug	Sant Boi de Lluçanès	Cervià de Ter
Esterrí d'Àneu	Albiol, l'	Pradell de la Teixeta	Castellar del Riu	Sant Feliu Sasserra	Cistella
Esterrí de Cardós	Aleixar, l'	Prades	Castellfollit del Boix	Sant Jaume de Frontanyà	Colera
Farrera	Alforja	Pratdip	Castellnou de Bages	Sant Julià de Cerdanyola	Colomers
Fígols i Alinyà	Alió	Puigpelat	Cercs	Sant Llorenç de Morunys	Corçà
Fontanals de Cerdanya	Arbolí	Querol	Clariana de Cardener	Sant Martí d'Albars	Crespià
Gavet de la Conca	Argentera, l'	Renau	Collsuspina	Sant Martí de Centelles	Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura
Ger	Barberà de la Conca	Riba, la	Coma i la Pedra, la	Sant Mateu de Bages	Darnius
			Espinelves	Sant Sadurní d'Osormort	Espolla
			Espunyola, l'	Sant Vicenç de Torelló	Esponellà
			Estany, l'	Santa Cecília de Voltregà	

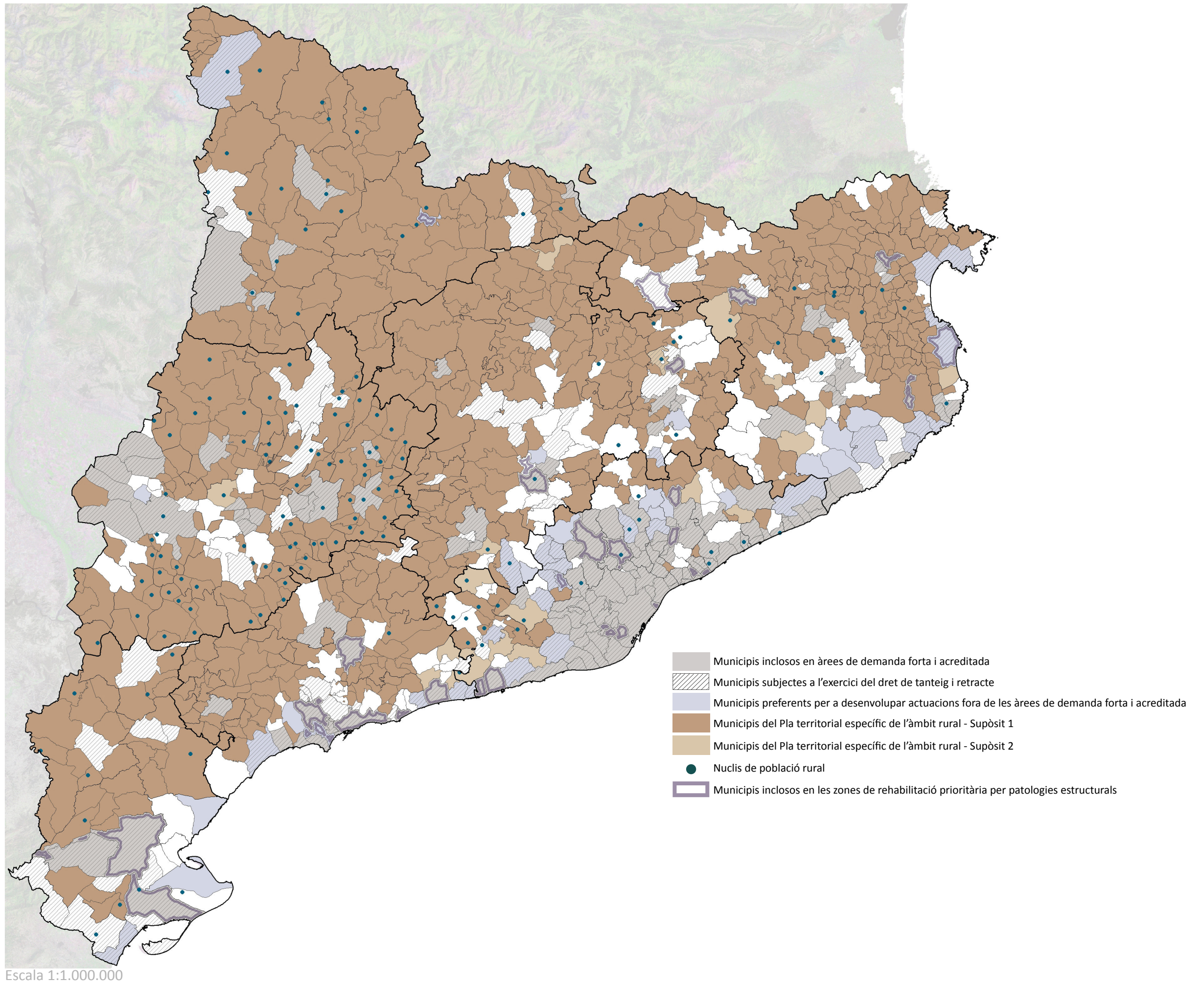
Far d'Empordà, el	Rabós	Vilademuls	Santa Maria de Miralles	Granyena de Segarra	Torà
Flaçà	Regencós	Vilajuïga	Subirats	Guimerà	Torms, els
Fogars de la Selva	Ribes de Freser	Vilallonga de Ter	Torrelavit	Ivars de Noguera	Tornabous
Foixà	Riudarenes	Vilamacolum	Vallbona d'Anoia	Ivars d'Urgell	Torrebeses
Fontanilles	Riudaura	Vilamaniscle	Veciana	Ivorra	Torrefeta i Florejacs
Fontcoberta	Riumors	Vilanant	Vilobí del Penedès	Juncosa	Torrelameu
Forallac	Rupià	Vila-sacra	<b>PONENT (114)</b>	Llardecans	Torre-serona
Fortià	Sales de Llierca	Vilaür	Àger	Maials	Vallbona de les Monges
Garrigàs	Sant Andreu Salou	Vilobé d'Onyar	Alamús, els	Maldà	Vallfogona de Balaguer
Garrigoles	Sant Aniol de Finestres	Vilopriu	Albagés, l'	Massalcoreig	Verdú
Garriguella	Sant Climent Sescebes	<b>PENEDÈS (38)</b>	Albesa	Massoteres	Vilanova de Bellpuig
Gombrèn	Sant Feliu de Buixalleu	Albinyana	Albi, l'	Menàrguens	Vilanova de la Barca
Gualta	Sant Feliu de Pallerols	Argençola	Alcanó	Montgai	Vilanova de l'Aguda
Jafre	Sant Ferriol	Avinyonet del Penedès	Alfés	Montoliu de Lleida	Vilanova de Meià
Juià	Sant Jaume de Llierca	Bellveí	Algèri	Montoliu de Segarra	Vilanova de Segrià
Lladó	Sant Joan de Mollet	Bellprat	Almatret	Montornès de Segarra	Vila-sana
Llambilles	Sant Jordi Desvalls	Bonastre	Alòs de Balaguer	Nalec	Vilosell, el
Llanars	Sant Julià del Llor i Bonmatí	Bruc, el	Artesa de Lleida	Oliola	Vinaixa
Llers	Sant Llorenç de la Muga	Cabanyes, les	Aspa	Oluges, les	<b>TERRES DE L'EBRE (33)</b>
Llosses, les	Sant Martí de Llémèna	Cabrera d'Anoia	Avellanes i Santa Linya, les	Omellons, els	Aldover
Maçanet de Cabrenys	Sant Martí Vell	Calonge de Segarra	Barbens	Omells de na Gaia, els	Alfara de Carles
Madremanya	Sant Miquel de Campmajor	Carme	Baronia de Rialb, la	Os de Balaguer	Arnes
Maià de Montcal	Sant Miquel de Fluvià	Castellet i la Gornal	Belianes	Ossó de Sió	Ascó
Masarac	Sant Mori	Castellfollit de Riubregós	Bellaguarda	Penelles	Batea
Massanes	Sant Pau de Segúries	Castellolí	Bellcaire d'Urgell	Plans de Sió, els	Benifallet
Mieres	Santa Pau	Castellví de la Marca	Bellmunt d'Urgell	Poal, el	Benissanet
Mollet de Peralada	Saus, Camallera i Llampaias	Copons	Bellví	Pobla de Cérvoles, la	Bot
Molló	Selva de Mar, la	Font-rubí	Benavent de Segrià	Portella, la	Caseres
Montagut i Oix	Serinyà	Jorba	Biosca	Preixana	Corbera d'Ebre
Navata	Serra de Daró	Llacuna, la	Bovera	Preixens	Fatarella, la
Ogassa	Setcases	Masllorenc	Cabanabona	Puiggròs	Freginals
Ordis	Siurana	Mediona	Camarasa	Puigverd d'Agramunt	Galera, la
Osor	Susqueda	Montmaneu	Castelldans	Puigverd de Lleida	Garcia
Palau de Santa Eulàlia	Tallada d'Empordà, la	Montmell, el	Castellnou de Seana	Ribera d'Ondara	Ginestar
Palau-sator	Terrades	Olèrdola	Castelló de Farfanya	Sanaüja	Godall
Palau-saverdera	Torrent	Olesa de Bonesvalls	Castellserà	Sant Guim de Freixenet	Horta de Sant Joan
Palol de Revardit	Torroella de Fluvià	Olivella	Cervià de les Garrigues	Sant Guim de la Plana	Mas de Barberans
Pals	Tortellà	Orpí	Ciutadilla	Sant Martí de Riucorb	Masdenverge
Pardines	Toses	Pacs del Penedès	Cogul, el	Sant Ramon	Miravet
Parlavà	Ullà	Pla del Penedès, el	Corbins	Sarroca de Lleida	Palma d'Ebre, la
Pau	Ullastret	Pobla de Claramunt, la	Cubells	Sentiu de Sió, la	Paüls
Pedret i Marzà	Ultramort	Pontons	Espluga Calba, l'	Seròs	Pinell de Brai, el
Pera, la	Vajol, la	Prats de Rei, els	Estaràs	Sidamon	Pobla de Massaluca, la
Peralada	Vall de Bianya, la	Puigdàlber	Floresta, la	Soleràs, el	Prat de Comte
Planes d'Hostoles, les	Vall d'en Bas, la	Pujalt	Foradada	Soses	Rasquera
Planols	Vallfogona de Ripollès	Rubió	Fuliola, la	Sudanell	Riba-roja d'Ebre
Pont de Molins	Vall-llobrega	Sant Cugat Sesgarrigues	Fulleda	Sunyer	Tivenys
Pontós	Ventalló	Sant Jaume dels Domenys	Gimenells i el Pla de la Font	Talavera	Tivissa
Port de la Selva, el	Verges	Sant Martí de Tous	Granadella, la	Tarrés	Torre de l'Espanyol, la
Portbou	Vilabertran	Sant Martí Sesgueioles	Granja d'Escarp, la	Tarroja de Segarra	Vilalba dels Arcs
Preses, les	Viladamat	Sant Pere Sallavinera	Granyanella	Térmens	Vinebre
Queralbs	Viladasens	Santa Fe del Penedès	Granyena de les Garrigues	Tiurana	Xerta



Escala 1:1.000.000

MAPA 6.6.1 Municipis i nuclis del Pla territorial sectorial específic dels àmbits rurals

## 6.7. Mapa de síntesi de propostes del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya



## 7. Memòria econòmica del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya

El Pla territorial sectorial d'habitatge és l'instrument de planificació territorial en matèria d'habitatge. El seu principal objectiu és definir el marc per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques d'habitatge.

El Pla territorial sectorial d'habitatge per si mateix no comporta cap tipus d'impacte pressupostari específic. Les actuacions que proposa el Pla només tindran impacte pressupostari quan aquestes es concretin en els successius plans plurianuals d'habitatge, així com, en les actuacions que duguin a terme directament ens públics amb competències en l'execució de les polítiques d'habitatge com l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Institut Català del Sòl o les empreses municipals d'habitatge.

Aquesta memòria econòmica únicament quantifica el cost estimat de les mesures i actuacions previstes per atendre les 315 mil noves llars que previsiblement necessitaran de suport públic per accedir a un habitatge digne i adequat en els propers 15 anys.

El cost total estimat del conjunt d'actuacions necessàries per atendre la demanda exclosa del mercat dels propers 15 anys ascendeix a 7.612,60 milions d'euros. En coherència amb la programació temporal d'aquestes actuacions (Taula 6.1.1.3), la distribució d'aquest cost és incremental al llarg del primer quin-

quenni. El primer any es preveu una despesa de 273 milions d'euros, i progressivament augmentarà fins els 592 milions d'euros el cinquè any, per a, posteriorment, estabilitzar-se aproximadament entre els 500 i 600 milions d'euros anuals (Taula 7.1 i Gràfics 7.1 i 7.2).

En aquest còmput, a més de les 8 principals mesures per atendre la demanda exclosa (promoció pública d'habitatge de lloguer, promoció privada d'habitatge de lloguer, adquisició de la propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors, adquisició de l'ús d'aquests habitatges, mobilització del parc existent, adquisició propietat d'habitatges del parc existent, promoció d'habitatges amb protecció oficial de compravenda i tinences intermèdies, i ajuts directes al pagament del lloguer), es preveuen dues partides addicionals, dues línies d'ajuts complementaris dirigides a assegurar l'accessibilitat econòmica de les llars en el parc de lloguer social amb baixos o molt baixos ingressos. La raó d'aquests ajuts és doble: d'una banda, garantir la viabilitat econòmica de les mesures anteriors i l'assoliment dels objectius (sobretot en aquells municipis de l'Àmbit Metropolità on degut als elevats preus residencials és més difícil i costós implementar certs instruments com la mobilització del parc existent), i, de l'altra, promoure una diversitat socioeconòmica suficient en el parc de lloguer social a fi d'evitar que es generin processos de segregació urbana (gràcies a aquests ajuts complementaris, cap de les actuacions per ampliar el parc de lloguer social va dirigit a un segment específic de llars segons els seus ingressos).

**Taula 7.1** Cost total anual i distribució temporal de cadascuna de les actuacions que tenen per objectiu atendre les 315 mil llars que necessitaran ajut (comptant l'acumulació de cost per pagaments mensuals) (milions euros)

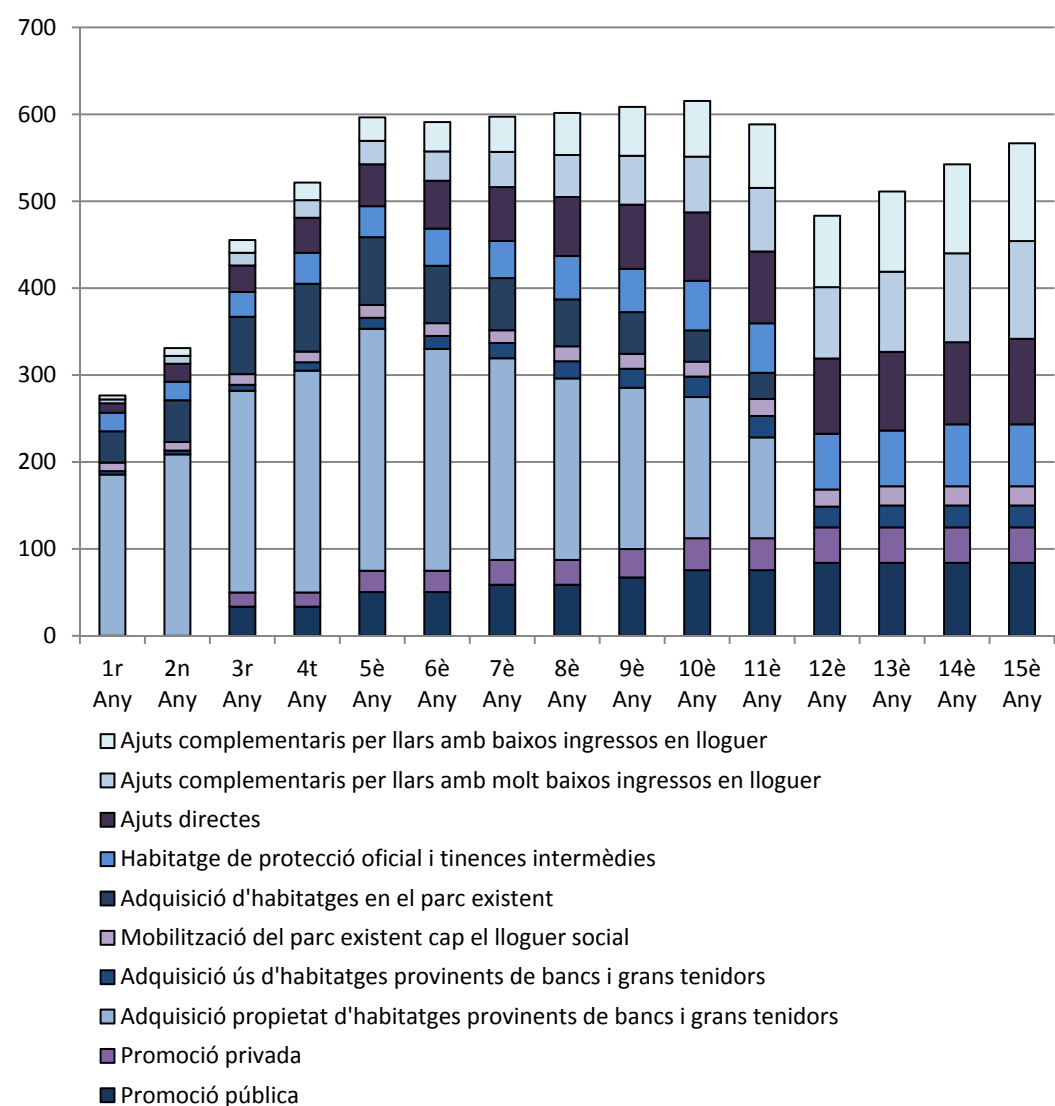
	Vigència del PTSH (15 anys)	1r Any	2n Any	3r Any	4t Any	5è Any	6è Any	7è Any	8è Any	9è Any	10è Any	11è Any	12è Any	13è Any	14è Any	15è Any	Cost total
Habitatges de protecció oficial de promoció pública de lloguer: 35.000 habitatges	% anual objectiu	0%	0%	4%	4%	6%	6%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	100%
	Cost anual	0	0	33,6	33,6	50,4	50,4	58,8	58,8	67,2	75,6	75,6	84	84	84	84	840
Habitatges de protecció oficial de promoció privada de lloguer: 17.000 habitatges	% anual objectiu	0%	0%	4%	4%	6%	6%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	100%
	Cost anual	0	0	16,3	16,3	24,5	24,5	28,6	28,6	32,6	36,7	36,7	40,8	40,8	40,8	40,8	408
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors: 29.000 habitatges	% anual object.	8%	9%	10%	11%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	5%	0%	0%	0%	0%	100%
	Cost anual	185,6	208,8	232	255,2	278,4	255,2	232	208,8	185,6	162,4	116	0	0	0	0	2.320
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, expropiació): 7.000 habitatges	% anual object.	8%	9%	10%	11%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	5%	0%	0%	0%	0%	100%
	Pagament 1r any	3,9	4,4	4,9	5,4	5,9	5,4	4,9	4,4	3,9	3,4	2,5	0	0	0	0	
	Cost anual	3,9	4,4	6,9	9,7	12,7	15	17,5	19,8	21,8	23,6	24,6	23,9	25,2	25,2	25,2	259,4
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc.): 36.000 habitatges.	% anual object.	4%	4%	5%	5%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	9%	100%
	Cost anual	9,8	9,8	12,3	12,3	14,7	14,7	14,7	17,2	17,2	17,2	19,6	19,6	22,1	22,1	22,1	245,4
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació àrees de tanteig i retracte): 7.500 habitatges	% anual object.	6%	8%	11%	13%	13%	11%	10%	9%	8%	6%	5%	0%	0%	0%	0%	100%
	Cost anual	36	48	66	78	78	66	60	54	48	36	30	0	0	0	0	600
Habitatge de protecció oficial de compra venda i de tinences intermèdies: 142.500 habitatges	% anual object.	3%	3%	4%	5%	5%	6%	6%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	10%	10%	100%
	Cost anual	21,4	21,4	28,5	35,6	35,6	42,8	42,8	49,9	49,9	57	57	64,1	64,1	71,3	71,3	712,5
Ajuts directes al pagament del lloguer: 41.000 llars en el mercat lliure	% anual object.	11%	10%	10%	10%	8%	7%	7%	6%	6%	5%	4%	4%	4%	4%	4%	100%
	Cost anual	10,8	20,7	30,5	40,3	48,2	55,1	62	67,9	73,8	78,7	82,7	86,6	90,5	94,5	98,4	940,7
Ajuts complementaris per llars amb molt baixos ingressos en lloguer (per a 22.965 llars en habitatges socials)	% anual object.	0%	0%	4%	4%	6%	6%	7%	7%	8%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	100%
	Cost anual	0	0	3,4	6,7	11,8	16,9	22,8	28,7	35,4	43	50,6	59	67,5	75,9	84,3	506
Ajuts complementaris per llars amb baixos ingressos en lloguer: (per 45.500 llars en habitatges socials)	% anual object.	4%	4%	5%	5%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	9%	100%
	Cost anual	6,3	12,6	20,4	28,3	37,8	47,2	56,6	67,6	78,6	89,7	102,2	114,8	129	143,1	157,3	780,6
<b>Cost total anual</b>	<b>315.000 llars</b>	<b>273,8</b>	<b>325,7</b>	<b>449,9</b>	<b>516,1</b>	<b>592,1</b>	<b>587,7</b>	<b>595,7</b>	<b>601,2</b>	<b>610,2</b>	<b>619,9</b>	<b>595,1</b>	<b>492,9</b>	<b>523,2</b>	<b>556,8</b>	<b>583,4</b>	<b>7.612,60</b>

FONT: elaboració pròpia

La mesura pressupostàriament més significativa, amb un 2.320 milions d'euros (un 30,5% del cost total estimat), és l'adquisició de la propietat de 29 mil habitatges de bancs i grans tenidors, seguida pels ajuts directes al pagament del lloguer a 41 mil llars, amb un import total de 940,7 milions d'euros (un 12,4% del total); per la promoció de 35 mil habitatges amb protecció oficial de lloguer, amb un cost estimat de 840 milions d'euros (un 11% del total); i pels ajuts complementaris per les llars amb baixos ingressos, amb 780,6 milions d'euros (un 10,3% del total) (Taula 7.1).

En total, el conjunt d'actuacions orientades a incrementar el parc de lloguer social tindran un cost estimat de 4.672,8 milions d'euros, als quals cal afegir els 1.286,6 milions d'euros que requeriran els ajuts complementaris (Taula 7.2).

**Gràfic 7.1** Distribució anual del cost econòmic de cadascuna de les actuacions que tenen per objectiu atendre les 315 mil llars que necessitaran ajut

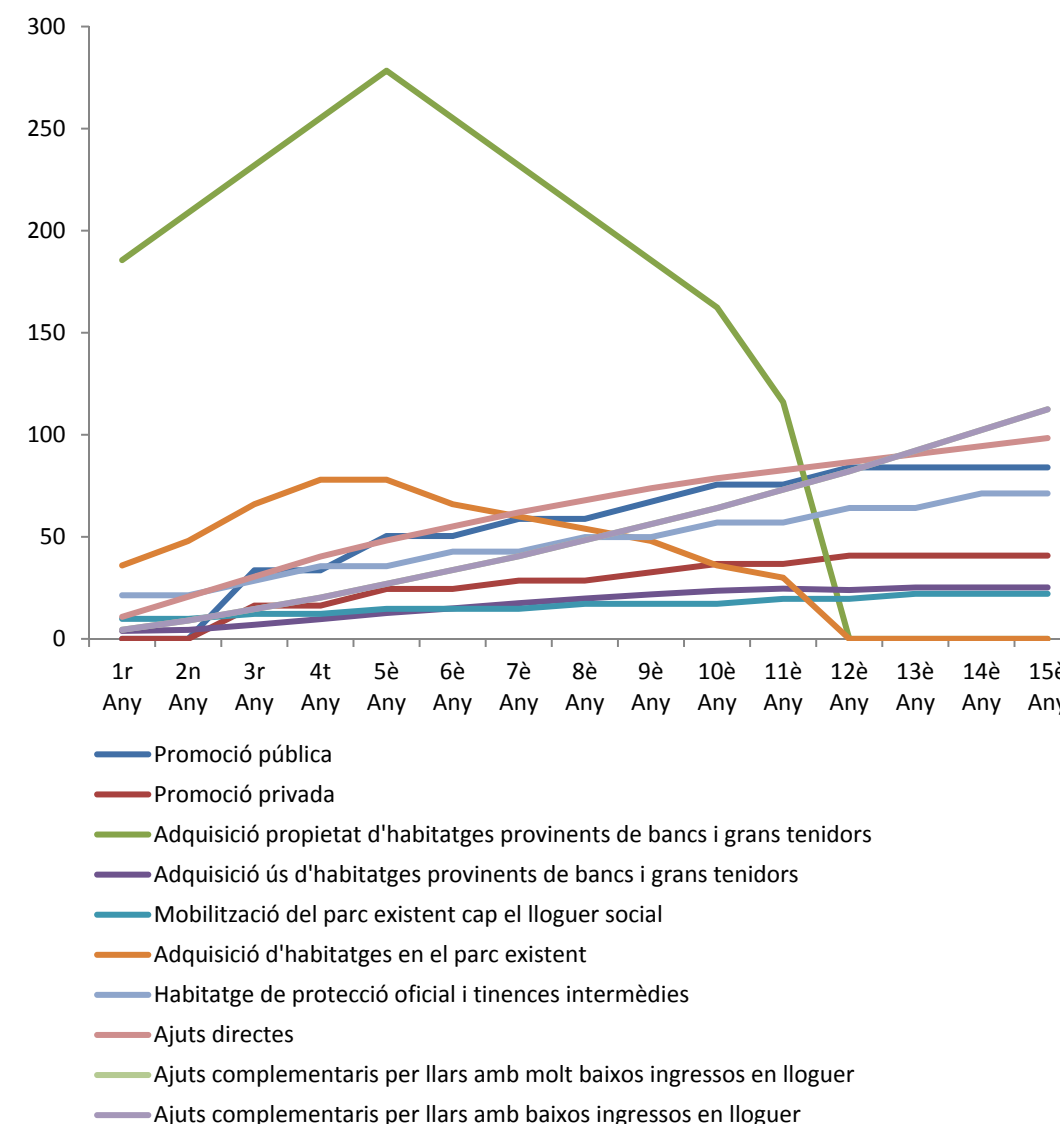


**FONT:** elaboració pròpia

Les actuacions previstes per a complir amb l'objectiu de solidaritat urbana tenen un cost estimat de 4.945,8 milions d'euros (4.383,3 milions d'euros per ampliar el parc de lloguer social i 562,5 milions d'euros per la promoció d'habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies) (Taula 7.3), als quals cal sumar els 1.222,3 milions d'euros de les dues línies d'ajuts complementaris (es preveu que un 95% del total d'aquests ajuts es destinin a actuacions en les àrees de demanda forta i acreditada).

Fora de les àrees de demanda forta i acreditada, el cost total de les actuacions ascendeix a 641,5 milions d'euros. Aproximadament un 45% d'aquest cost es destinarà a l'ampliació del parc de lloguer social, un 23% a la promoció d'habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies, i la resta, al voltant d'un 30%, en ajuts al pagament del lloguer i en les dues línies d'ajuts complementaris (Taula 7.4)

**Gràfic 7.2** Despesa anual en milions d'euros segons actuació per atendre les 315 mil llars que necessitaran ajut



**FONT:** elaboració pròpia



**Taula 7.2** Cost econòmic del conjunt d'actuacions per atendre la demanda exclosa a Catalunya

	Nombre d'habitatges o llars	Cost total (millions d'euros)	Percentatge sobre el total de la despesa de l'àmbit
<b>TOTAL CATALUNYA</b>			
Ampliació parc de lloguer social	131.500 habitatges	4.672,9	61,4%
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	142.500 habitatges	712,5	9,4%
Ajuts directes al pagament del lloguer	41.000 llars	940,7	12,4%
Ajuts complementaris per llars amb molt baixos ingressos en lloguer	-	506,0	6,6%
Ajuts complementaris per llars amb baixos ingressos en lloguer	-	780,6	10,3%
<b>Total</b>	<b>315.000 llars</b>	<b>7.612,6</b>	<b>100,0%</b>

FONT: elaboració pròpia

**Taula 7.3** Cost econòmic de les actuacions per atendre la demanda exclosa en les àrees de demanda forta i acreditada

	Nombre d'habitatges o llars	Cost total (millions d'euros)	Percentatge sobre el total de la despesa de l'àmbit
<b>ÀREES DE DEMANDA FORTA I ACREDITADA</b>			
Ampliació parc de lloguer social	122.500 habitatges	4.383,4	62,9%
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	112.500 habitatges	562,5	8,1%
Ajuts directes al pagament del lloguer	35.000 llars	803,0	11,5%
Ajuts complementaris per llars amb molt baixos ingressos en lloguer	-	480,7	6,9%
Ajuts complementaris per llars amb baixos ingressos en lloguer	-	741,6	10,6%
<b>Total</b>	<b>270.000 llars</b>	<b>6.971,2</b>	<b>100,0%</b>

FONT: elaboració pròpia

**Taula 7.4** Cost econòmic de les actuacions per atendre la demanda exclosa fora de les àrees de demanda forta i acreditada

	Nombre d'habitatges o llars	Cost total (millions d'euros)	Percentatge sobre el total de la despesa de l'àmbit
<b>ÀREES NO DE DEMANDA FORTA I ACREDITADA</b>			
Ampliació parc de lloguer social	9.000 habitatges	289,5	44,9%
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	30.000 habitatges	150,0	23,3%
Ajuts directes al pagament del lloguer	6.000 llars	137,7	21,9%
Ajuts complementaris per llars amb molt baixos ingressos en lloguer	-	25,3	3,9%
Ajuts complementaris per llars amb baixos ingressos en lloguer	-	39,0	6,1%
<b>Total</b>	<b>45.000 llars</b>	<b>641,5</b>	<b>100,0%</b>

FONT: elaboració pròpia