

Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016

Reunió de la Comissió de seguiment

8 d'octubre de 2008



Generalitat de Catalunya

Pacte Nacional per a l'Habitatge

Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016

Situació del sector de l'habitatge

8 d'octubre de 2008



Generalitat de Catalunya

Pacte Nacional per a l'Habitatge

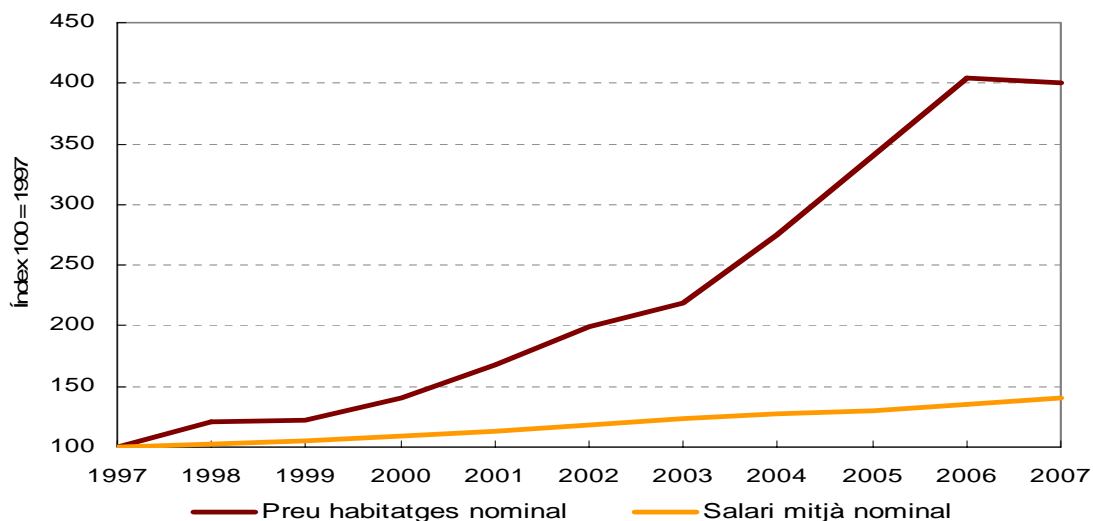
SITUACIÓ ACTUAL DEL SECTOR IMMOBILIARI

1. NECESSITATS D'HABITATGE DE LA POBLACIÓ CATALANA
2. TRETS DE LA SITUACIÓ ACTUAL DEL SECTOR IMMOBILIARI
3. CAUSES DETERMINANTS DE LA SITUACIÓ
4. PROPOSTES D'ACTUACIÓ

1. NECESSITATS D'HABITATGE DE LA POBLACIÓ CATALANA

En complir-se un any de la signatura del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016 segueixen essent totalment vàlides les consideracions que s'hi detallaven en la Presentació pel que fa als **problemes de la població catalana en relació a l'habitatge**. En efecte, a finals de l'any 2008 la política d'habitatge a Catalunya ha de fer front a una situació de greu dificultat de moltes llars per accedir, poder rehabilitar o poder pagar l'habitatge en el que han de viure habitualment. Un llarg període de deu anys de forta inflació de preus en el mercat immobiliari ha portat a una discrepància extraordinària entre l'evolució dels salaris i l'evolució del cost de l'habitatge: entre l'any 1997 i l'any 2007, els salaris mitjans de Catalunya han crescut un 41%, mentre que els preus mitjans dels habitatges de Catalunya, tot i la moderació que s'apunta en els darrers mesos, han pujat un 400%.

Evolució comparada del preu mitjà dels habitatges d'obra nova i el salari mitjà a Catalunya. 1997-2007



Font: Secretaria d'Habitatge i INE

En la seva Introducció, el Pacte Nacional per a l'Habitatge afirmava:

“Com a conseqüència de l'increment dels preus en tots i cadascun dels mercats de l'habitatge, i de l'escassa oferta d'habitatge amb protecció oficial, ens trobem avui davant l'agreujament del cost d'accés a “un habitatge digne i adequat”, reconegut per l'article 47 de la Constitució Espanyola i pels articles 26 i 47 de

l'Estatut de Catalunya, que afecta cada cop més llars dels sectors socials sensibles, especialment, entre d'altres:

- . Als joves que no poden emancipar-se i iniciar el seu projecte de vida autònom a la llar familiar*
- . Als treballadors de rendes baixes i ocupació temporal o eventual, que no poden assumir els compromisos financers derivats de l'adquisició d'habitatge i pateixen la incertesa de si podran fer front a la quota mensual actualitzada de la seva hipoteca o al seu contracte de lloguer després de unes renovacions fortament inflacionistes que responen a la insuficient oferta que pateix la nostra societat.*
- . I als sectors socials més febles de la societat en risc d'exclusió social, molt especialment: gent gran, immigrants extracomunitaris nous, famílies monoparentals i altres col·lectius en risc d'exclusió residencial”.*

“Les estimacions realitzades a partir dels registres de sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial avui existents a Catalunya, permeten situar la demanda integrada per aquests col·lectius, retinguda, al voltant de les 200.000 llars”.

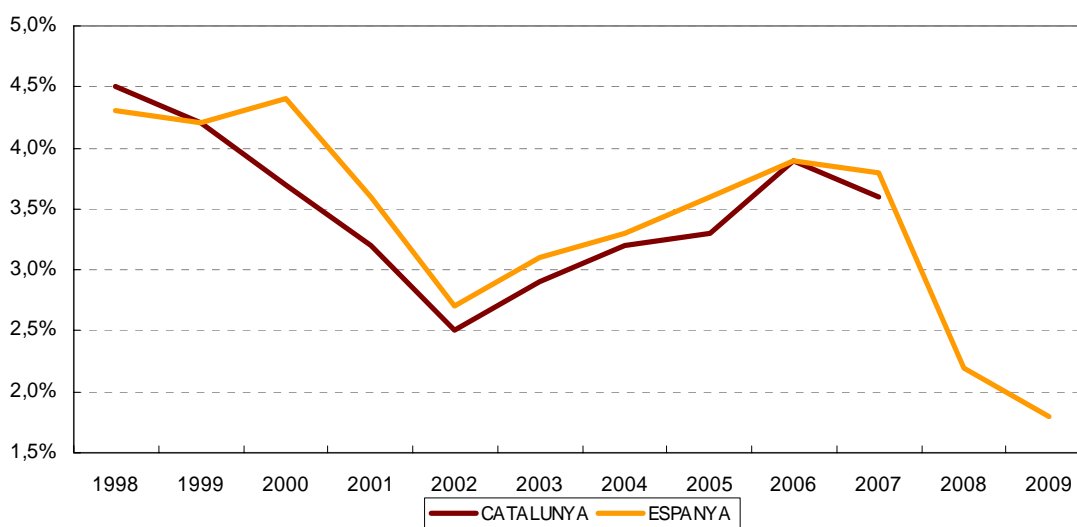
“Però si aquesta és la diagnosi de la situació actual, l'acció de govern també obliga a preveure les actuacions necessàries per poder afrontar les necessitats d'accés a l'habitatge a mig termini que, com indiquen les projeccions demogràfiques, es veuran encara incrementades en els anys venidors. Així, en l'horitzó dels propers deu anys, el país haurà d'assistir a les necessitats d'habitatge d'un nombre molt elevat de noves llars resultat de: l'emancipació dels nostres joves, la dissolució de llars existents, i un important increment de llars d'immigrants nous amb recursos escassos i necessitat d'habitatges econòmics eficientment articulats sobre el territori per tal de propiciar la seva integració espacial; a més de fer front a les necessitats particulars d'una població més envellida amb diferents graus de dependència i amb unes particulars necessitats d'habitatge tutelats. En definitiva, una important demanda d'habitatge assequible, dotacional i tutelat que s'ha d'articular per a que la seva distribució sobre el territori sigui conforme a l'oferta de llocs de treball i construeixi ciutat sostenible”.

*“Les projeccions oficials demogràfiques i de llars ens parlen d'una mitjana de formació de 40.000 noves llars anual en els deu anys del període 2007-2016, de les quals, **un 60% necessitarà algun tipus de suport públic per poder accedir a un habitatge**, si es té en compte que l'estructura de rendes de la població catalana comptabilitza en aquest percentatge les llars amb ingressos fins a 6,5 vegades el salari mínim. Aquests càlculs permeten **quantificar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars susceptibles de ser beneficiàries de la política d'habitatge en aquest horitzó de deu anys”.***

2. TRETOS DE LA SITUACIÓ ACTUAL DEL SECTOR IMMOBILIARI

A més a més d'aquesta situació de dificultat d'una part important de la població per accedir a un habitatge, que es descrivia en la Presentació del Pacte, i que es podia qualificar de **problemes en l'àmbit de la demanda d'habitatge**, de manera incipient en els darrers mesos de l'any 2007, i de manera molt evident en els primers mesos del 2008, ha aparegut en el sector de l'habitatge un nou front de **problemes radicats en l'àmbit de l'oferta**.

Evolució del PIB Espanya/Catalunya. 1997-2009



Base 1995 per als anys 1998-2000; base 2000 per als anys 2001-2007, previsions 2008 i 2009 CE per a Espanya
Font: Idescat

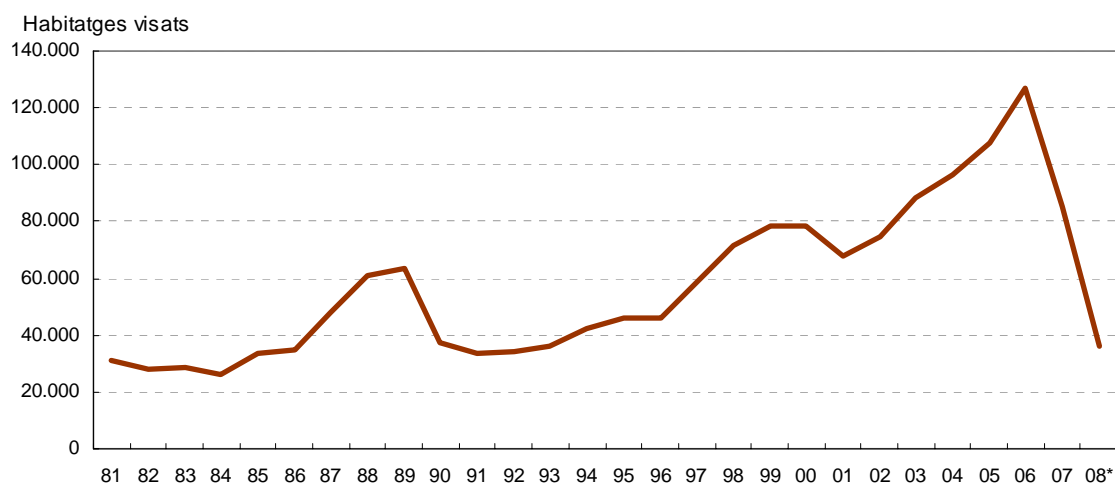
Les **previsions de creixement de l'economia** per enguany i per als anys venidors es situen avui en unes taxes molt inferiors a les dels darrers anys, degut en molt bona mesura al canvi de tendència radical que ha experimentat el sector immobiliari, tant des de la perspectiva de la construcció d'habitatges, com de la dinàmica del mercat.

En efecte, a mitjans de l'any 2008, el **sector immobiliari** a Catalunya es mostra en una situació accentuadament fràgil, marcat per un conjunt de circumstàncies que en fan preveure un desenvolupament especialment difícil en el futur immediat:

- . Las **transmissions d'habitatges en el mercat**, tant d'obra nova com de segona mà, s'han reduït de forma substancial des de mitjans de l'any 2006.
- . El **termini mitjà de venda** d'una promoció era ja de 32 mesos a finals del 2007, quan l'any 2005 era de 15 mesos i aquest termini, enguany, s'ha anat allargant encara.
- . Els **preus dels habitatges** han enregistrat una frenada pràcticament total, per passar de creixements anuals de l'ordre del 18% en el període 1997-2006, a un descens del -1% a finals del 2007.

Conseqüentment, **l'activitat constructora d'habitatges** ha internalitzat les dificultats del mercat i es troba sumida en un procés de desacceleració dràstic:

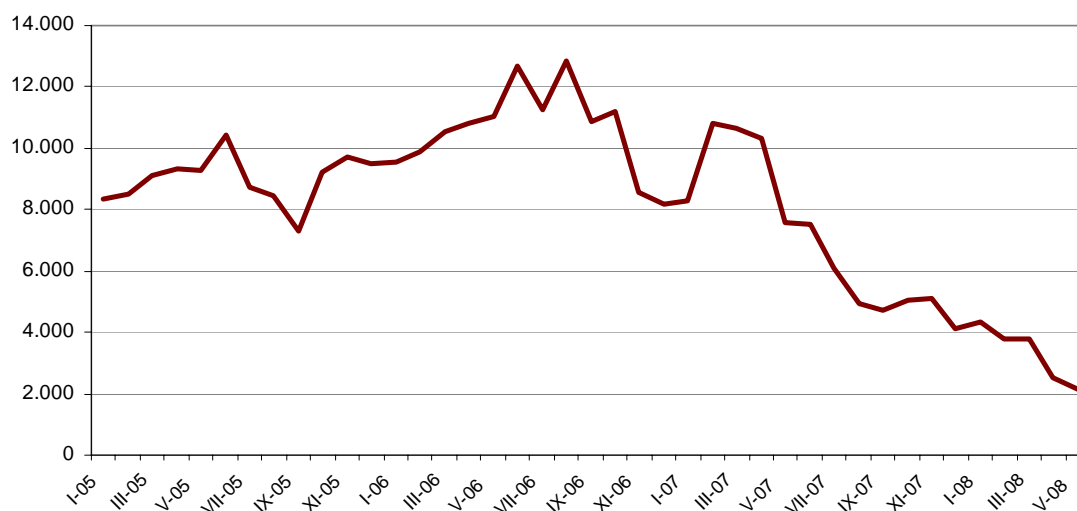
Evolució anual del nombre d'habitatges visats, 1987-2008



(*)Previsió 2008

Font: Col·legi d'Aparelladores i Secretaria d'Habitatge

Evolució mensual del nombre d'habitatges visats, 2005-2008



Sèrie desestacionalitzada

Font: Col·legi d'Aparelladores i Secretaria d'Habitatge

. El **nombre d'habitatges visats** pels col·legis d'aparelladors, que havien arribat als 120.000 habitatges anuals, l'any 2006, van disminuir, el 2007, fins a 85.000, i en el primer semestre del 2008 han baixat fins a 17.908, cosa que fa que les previsions més optimistes per final d'any s'hagin de moure entre els 30.000 i els 35.000 habitatges visats (-60%).

. I es detecten en el territori **obres aturades**, i una part important de promocions visades, no inicien obres.

Segons la Cambra de Contractistes d'Obres de Catalunya, el **pes de l'edificació residencial dins el sector de la construcció és del 34%**, amb la particularitat de tractar-se d'un dels subsectors, juntament amb el de la rehabilitació, més intensius en mà d'obra. Això explica que la frenada en la producció s'estigui traduint en una **pèrdua contínua de llocs de treball**, encara que el conjunt del sector de la construcció no ho enregistri per la dinàmica encara positiva dels altres subsectors (rehabilitació, edificació no residencial i obra pública):

. L'any 2007, el subsector de l'edificació residencial va reduir la mà d'obra ocupada en 50.000 treballadors, passant dels 300.000 de finals del 2006, als 250.000 de finals d'any.

. I, si les previsions de caiguda en el nombre de nous habitatges a iniciar per a finals d'any i l'aturada de promocions iniciades es confirmen, la pèrdua d'ocupació, directa i indirecta, pot arribar a ser molt més important.

Les **previsions de la Cambra de Contractistes d'Obres de Catalunya per l'any 2008**, en termes de valor de la producció del sector de la construcció, són que s'aconseguirà compensar la **caiguda del 8% del subsector d'habitatges de nova construcció**, amb un bon comportament encara de l'edificació no residencial (+2,5%), també de la rehabilitació i manteniment d'edificis (tot i que amb una taxa prevista molt moderada del +1,5%), i de l'obra civil (+4%).

Evolució del sector de la construcció a Catalunya, 2005-2008				
	2005	2006	2007 (estimació)	2008 (previsions)
Habitatge de nova construcció	12,0%	8,0%	2,0%	-8,0%
Edificació no residencial	4,0%	3,5%	3,0%	2,5%
Total edificació (nova construcció)	8,8%	6,3%	2,3%	-4,0%
Rehabilitació i Manteniment	2,5%	2,0%	2,0%	1,5%
Total edificació	2,0%	4,9%	2,2%	-2,3%
Obra Civil	1,0%	14,0%	14,0%	4,0%
Total construcció	5,7%	6,5%	4,4%	-1,0%

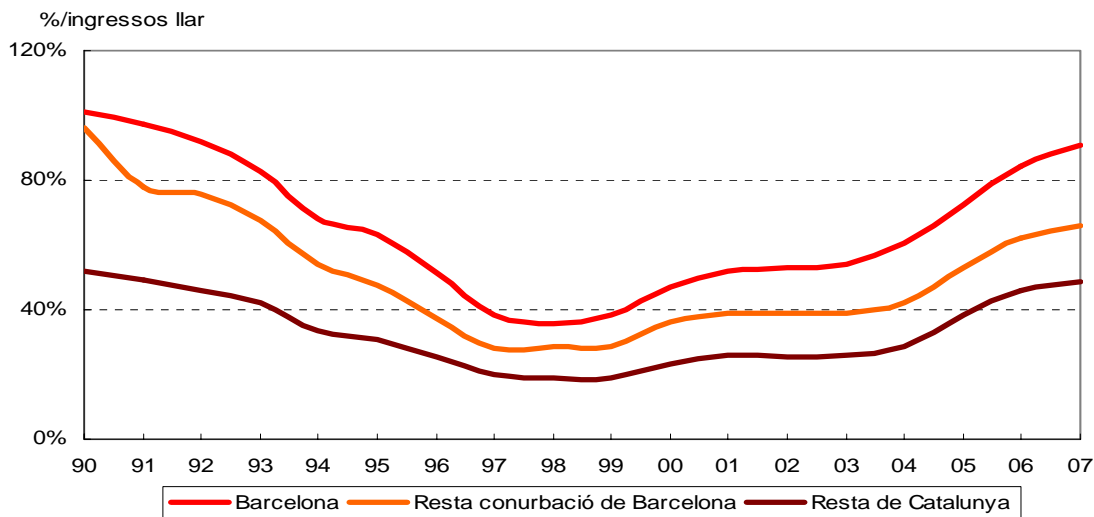
Font: Cambra de Contractistes d'Obres de Catalunya

3. CAUSES DETERMINANTS DE LA SITUACIÓ

Per tal de fer una correcta valoració d'aquesta situació i de les vies per a amortir-la i redreçar-la, cal analitzar-ne les causes determinants:

. La capacitat de **solvència de les llars** ha anat empitjorant durant tot el període de creixement, i avui, l'esforç que hauria de fer una llar catalana, amb ingressos mitjans, per comprar un habitatge de preu mitjà, equivaldria al 48% dels seus ingressos, quan l'any 2002, aquesta ràtio era del 25%.

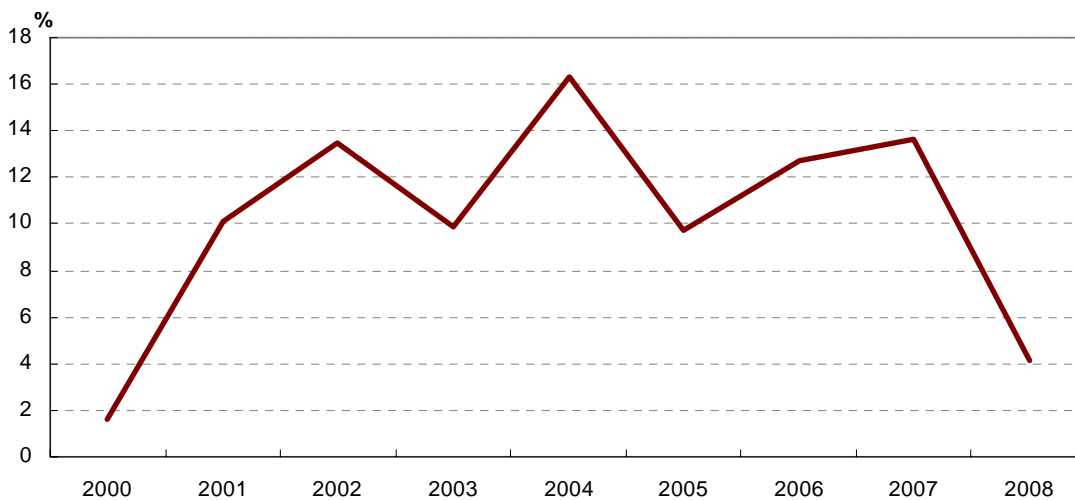
Evolució de l'accessibilitat a l'habitatge nou per llars amb ingressos mitjans 1990-2007



Font: Secretaria d'Habitatge

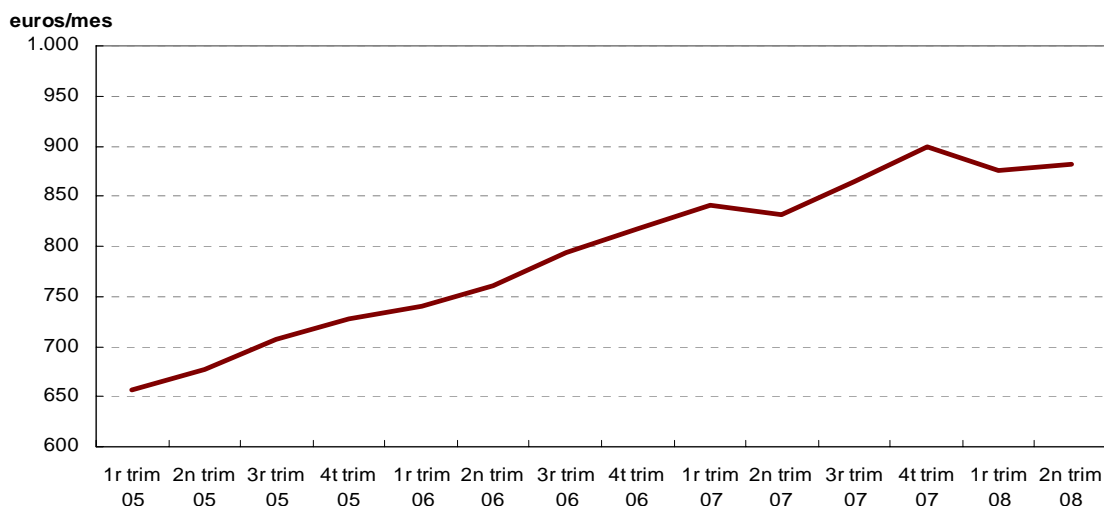
. El **mercat del lloguer**, que podria ajudar a atendre la demanda d'habitatge d'aquestes llars incapaces d'arribar al mercat de compra, ha patit d'una forta inflació que s'ha allargat fins l'any 2008; en efecte, els preus dels contractes de lloguer, contràriament als preus de venda, van seguir augmentant l'any passat, amb un 9,9% de mitjana de Catalunya. No obstant això, l'any 2008 es modera la tendència de creixement amb un increment interanual al segon trimestre del +5,3% respecte del mateix període de l'any anterior, situant el lloguer mitjà mensual a Catalunya en 881,9 euros/mes; i una variació respecte del darrer trimestre de 2007 negativa, del -1,9%.

Variació interanual del lloguer mitjà contractual a Catalunya, 2000-2008



Font: Font: Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL

Evolució trimestral del lloguer mitjà contractual a Catalunya, 2005-2008

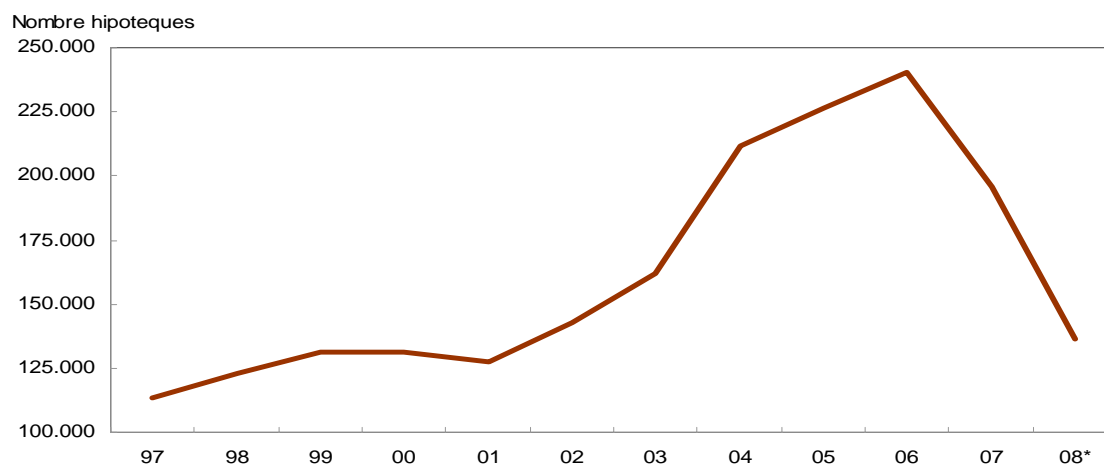


Font: Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL

. Pel que fa al mercat hipotecari, els **tipus d'interès de les hipoteques** han seguit augmentant des de l'any 2006, i han arribat com a mitjana mensual al mes d'agost de 2008 a un tipus del 6,218%, mentre l'euribor a un any s'ha situat en el 5,323%.

. La situació d'alarma financera internacional s'ha concretat en una reducció del finançament a llarg termini que fins ara es rebia a Espanya dels mercats internacionals. D'aquesta manera, les entitats financeres han restringit l'**oferta de crèdit** d'una manera dràstica. Des d'una estratègia de col·locació de crèdit indiscriminada i poc prudent, s'ha passat a una estratègia de màxima prudència: al finançament de valors superiors als preus dels habitatges (basats en taxacions inflades), l'està succeint un finançament estrictament limitat al màxim 80% del preu de venda dels habitatges i amb garanties i avals complementaris durs, sense els quals no s'aproven operacions.

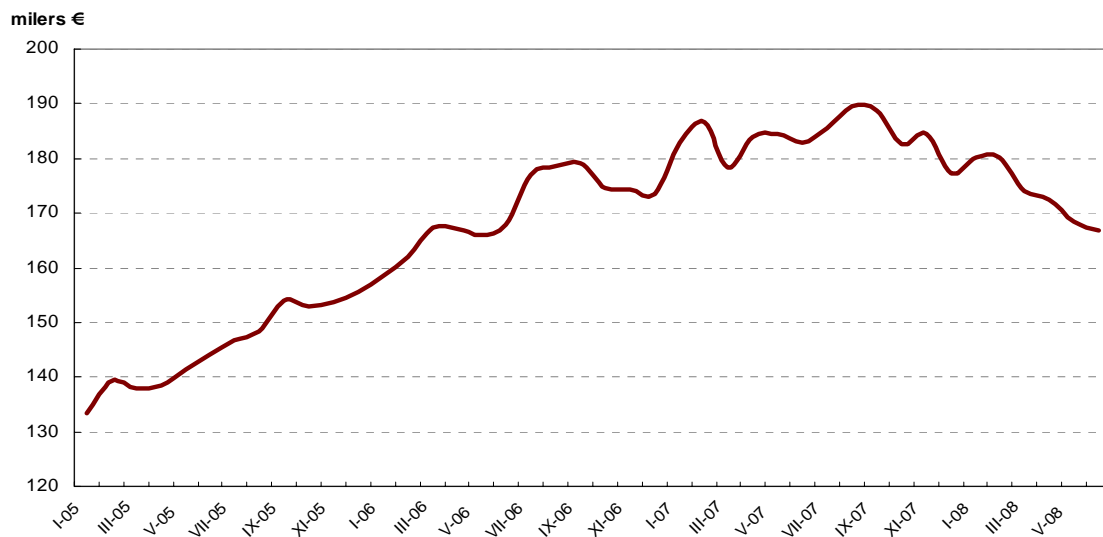
Evolució del nombre de noves hipoteques d'habitatge constituïdes, 2005-2008



(*) Previsió per a 2008
Font:INE

Així, veiem com l'evolució expansiva de llarga durada del nombre anual d'hipoteques d'habitatges contractades va experimentar, l'any 2007, un canvi de tendència, passant de 240.000 noves operacions l'any 2006, a 195.000, el 2007 (-18,7%). Aquesta tendència no només es manté sinó que s'està aprofundint enguany, amb una caiguda durant el primer semestre de 2008 del -37,7% respecte al mateix període de l'any anterior, amb només 68.000 noves operacions de constitució de hipoteques per a la compra d'habitatge.

Evolució del valor mig de les noves hipoteques a Catalunya, 2005-2008



Font:INE

Aquesta política de les entitats financeres **deixa fora del mercat de crèdit a un nombre molt important de llars**, fins i tot, a les llars que han d'accedir a habitatges amb protecció oficial (i que han estat acceptades com a beneficiàries per l'Administració). I també **està deixant empreses promotores sense capacitat per renovar finançament** per mantenir l'oferta que no es ven, o la nova producció, fins a una comercialització més retardada en el temps. I, també, les està deixant sense finançament per emprendre nous projectes de compra de sòl i d'urbanització.

De fet, el no refinançament de promocions en curs o de les subrogacions d'habitatges en venda, pot portar a la fallida de petites i mitjanes empreses i a la pèrdua de l'habitatge per la població vulnerable, amb la conseqüent devaluació del patrimoni immobiliari.

4. PROPOSTES D'ACTUACIÓ IMMEDIATA PER FER FRONT A LA SITUACIÓ DEL SECTOR

Per fer front a aquesta greu situació, les accions que s'han d'emprendre, han de tenir com a eixos vertebradors:

. la recuperació de la confiança per part d'empreses i consumidors per revitalitzar la demanda d'habitatge

. el foment de les activitats col·laterals dels sectors de l'edificació, com són la rehabilitació i el manteniment dels edificis, per assegurar les taxes d'activitat i l'ocupació de mà d'obra.

Des de l'àmbit concret de la política d'habitatge, aquestes accions s'han d'estructurar al voltant dels eixos següents:

A. Promoció i urbanització de sòl per a habitatge protegit

1. **Finançament de l'Institut Català de Finances** d'operacions de compra o d'urbanització de sòl per a habitatge protegit, dins de les **Àrees Residencials Estratègiques**, dins les **Reserves Urbanístiques Obligatòries** de sòl per a habitatge protegit, o de sòls lliures.
2. Conveni marc entre la Secretaria d'Habitatge/Institut Català del Sòl, amb promotors d'habitatge protegit per **col·laborar i reforçar l'activitat privada en l'obtenció de sòl per a habitatge protegit**.

B. Habitatge protegit

3. **Millora del finançament** de la promoció d'habitatge protegit de venda i de lloguer, per assolir els compromisos del Pacte Nacional per a l'Habitatge.
4. Oferta de **finançament de l'Institut Català de Finances**, per a promocions d'habitatge protegit en lloguer.
5. Conveni marc entre la Secretaria d'Habitatge/Institut Català del Sòl, amb promotors per **col·laborar i reforçar l'activitat privada de promoció d'habitatge protegit**.
6. Activació de l'**Avalloguer**.
7. **Activació de l'oferta pública de lloguer d'habitatges, dins el programa de Cessió d'habitatges d'ADIGSA**.
8. Mesures d'increment de la solvència de les llars.
9. Posada en marxa de la nova figura d'**Habitatges de Preu Concertat de Catalunya**, amb finançament protegit i ajut públic als compradors.
10. Posada en marxa de les noves figures del **lloguer amb opció de compra**, amb finançament protegit i ajut públic als compradors.

C. Rehabilitació d'habitatges i edificis

11. Estratègies de **reforç de l'activitat rehabilitadora**, amb increment de subvencions, i préstecs-bestreta, tal com preveu el Pacte Nacional per a l'Habitatge.
12. Vinculació del foment de la rehabilitació amb la **millora energètica dels edificis** amb programes específics.
13. Millora immediata de la fiscalitat relacionada amb la rehabilitació, recolzant les iniciatives en aquest sentit del Ministerio de Economía.

Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016

3er informe de seguiment

Reunió de la Comissió de seguiment

8 d'octubre de 2008



Generalitat de Catalunya

Pacte Nacional per a l'Habitatge

EVOLUCIÓ I PREVISIONS DE LES ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE AMB SUPORT DE LA GENERALITAT

Actuacions d'habitatge amb suport de la Generalitat i de l'Estat				
	Llars beneficiàries		Pressupost públic milions euros	
	2007	2008	2007	2008
Ajuts al pagament del lloguer	14.000	55.000	30	110
Nova construcció habitatges amb protecció oficial	9.000	12.000	30	40
Habitatges amb preu Concertat de Catalunya	0	10.000		10
Habitatges obtinguts del parc desocupat	3.000	5.000	15	20
Habitatges amb avalloguer	0	13.000		2
Total ajuts accés i ús habitatge	26.000	95.000	75	182
Total ajuts rehabilitació	30.000	40.000	45	50
Total ajuts habitatge	56.000	135.000	120	232
Variació 2008/2007		141,1%		93,3%

ACTUACIONS GENÈRIQUES A REALITZAR DURANT L'EXERCICI 2008

1. Desplegament normatiu de la Llei del dret a l'habitatge i del Pacte Nacional per a l'Habitatge

Norma	Articulat LPDH	Disposicions addicionals LPDH	Mesures PNH	Tramitació	
				Informació pública	Aprovació govern
Habitatge concertat	PNH		M 61 a 63	abril 2008	Juliol 2008
Decret de condicions d'habitabilitat	A 22	DA 10	M 115 i 116	maig 2008	Desembre 2008
Registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial	A 92 - 96	DA 17 i 22	M 64a	abril 2008	Desembre 2008
Registre d'agents immobiliaris	A 55	DA 13		maig 2008	Gener 2009
Registre voluntari de constructors	A 52	DA 13	M 132	4rt trimestre 2008	1rt trimestre 2009
Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana		DA 7	M 149	4rt trimestre 2008	1rt trimestre 2009
Consell de la Qualitat, la Sostenibilitat i la Innovació	A 24	DA 8	M 130a	4rt trimestre 2008	1rt trimestre 2009
Procediment d'homologació dels promotors socials	A 51	DA 12	M 11	4rt trimestre 2008	1rt trimestre 2009
Pla Territorial Sectorial d'Habitatge	A 12	DA 1 i 3	M 2		1rt trimestre 2009
Fons de solidaritat urbana	A 73 - A 76	DA 15	M 93 i 94		1rt trimestre 2009

2. Convenis signats o a signar per la Generalitat de Catalunya durant l'any 2008

DMAiH, Economia i Finances i la Fundació Un Sol Món, per a utilització d'habitatges intestats.
DMAiH, Economia i Finances, caixes d'estalvi i altres entitats financeres, pel finançament de l'habitatge protegit i la rehabilitació.
DMAiH i Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per a la millora de la qualitat i la innovació.
Institut Català del Sòl, UGT, CCOO, USOC, CONFAVC, Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya i COHABITAC, de cessió de sòl per a la construcció d'habitatges protegits.
Institut Català del Sòl i la Fundació CONSTA, per difondre i posar en marxa del Registre voluntari d'empreses constructores.
Institut Català de Finances, Departament de Política Territorial i Obres Públiques, Departament de Medi Ambient i Habitatge per al finançament de projectes de compra i urbanització de sòl per construir habitatges protegits - <i>(pendent de signatura)</i>
Institut Català Finances i Ministeri d'Habitatge, per finançament promocions de lloguer protegit - <i>(pendent de signatura)</i>

3. Creació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

El passat 29 de juliol, el Govern va aprovar la memòria de l'avantprojecte de Llei de creació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'inici de la seva tramitació administrativa.

L'aprovació del projecte de Llei per part de Govern està prevista per a finals d'any; a continuació s'iniciarà el tràmit parlamentari.

Vegeu avantprojecte de Llei de l'agència en document adjunt.

4. Pla Territorial Sectorial d'Habitatge

Finalitzats els treballs de recollida d'informació, anàlisi i redacció, durant les properes setmanes s'iniciarà els tràmits administratius per la futura aprovació del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

5. Creació de la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte nacional per a l'habitatge

El Govern va aprovar el passat 29 de juliol, el Decret 153/2007, pel qual es crea la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte nacional per a l'habitatge.

Les funcions de la Comissió són:

- Vetllar per la correcta aplicació del Pacte.
- Impulsar i coordinar les diverses actuacions previstes, sota una estratègia integrada.
-

Aquesta Comissió està composta pels següents departaments:

- Departament de Presidència
- Departament d'Economia i Finances
- Departament de Governació i Administracions Públiques
- Departament de Política Territorial i Obres Públiques
- Departament d'Acció Social i Ciutadania
- Departament de Treball
- Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural
- Departament de Medi Ambient i Habitatge

Vegeu text del Decret a l'Annex V

REPTE 1

MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE, ESPECIALMENT DELS JOVES

Objectiu 1.1. Mobilitzar sòl

1. Actualització dels Inventaris de sòls per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial

Reserves de sòl per a habitatge protegit.

SECTORS DE PLANEJAMENT APROVATS I POTENCIALS						
A. POUMs*	Núm sectors	Sòl (m ²)	Sostre (m ²)	Núm. Habitatges	HD	HP i HC
Alt Pirineu i Arán	48	905.229	483.795	4.570	0	1.044
Ponent	181	7.239.455	4.204.057	36.481	134	13.115
Terres de l'Ebre	133	4.219.142	2.089.436	20.675	0	8.973
Camp de Tarragona	150	11.902.384	3.972.952	44.797	35	12.529
Comarques Centrals	124	3.180.385	1.758.624	14.451	0	5.462
Comarques Gironines	244	9.855.051	2.657.260	23.369	71	8.141
Arc Metropolità	266	12.834.564	6.725.417	64.704	226	21.640
CATALUNYA	1.146	50.136.210	21.891.541	209.047	466	70.904

+

B. No adaptat Reserves**	Núm sectors	Sòl (m ²)	Sostre (m ²)	Núm. Habitatges	HD	HP i HC
Alt Pirineu i Arán	12	276.517	93.733	808	14	336
Ponent	14	1.451.053	930.773	9.895	0	3.588
Terres de l'Ebre	4	238.787	140.494	1.653	0	469
Camp de Tarragona	17	904.493	690.181	7.432	221	2.651
Comarques Centrals	33	1.404.366	764.731	8.514	186	3.342
Comarques Gironines	29	1.817.543	526.133	5.693	118	1.717
Arc Metropolità	69	4.256.320	1.740.878	16.750	1.651	5.070
PGM	67	10.601.239	3.487.096	33.164	2.089	10.329
Barcelona- Ciutat	20	6.810.002	3.337.062	42.682	9.865	17.407
CATALUNYA	265	27.760.320	11.711.081	126.591	14.144	44.909

+

C. No adaptat Potencial	Núm sectors	Sòl (m ²)	Sostre (m ²)	Núm. Habitatges	HD	HP i HC
Alt Pirineu i Arán	10	738.986	365.944	3.016	0	905
Ponent	3	48.536	6.268	46	0	14
Terres de l'Ebre	24	2.236.558	371.669	2.997	0	899
Camp de Tarragona	71	6.608.806	2.148.354	14.609	0	4.383
Comarques Centrals	40	2.460.117	1.515.429	13.034	0	3.910
Comarques Gironines	39	2.082.478	1.271.326	11.075	0	3.323
Arc Metropolità	64	4.107.381	2.361.820	23.771	0	7.131
PGM	39	7.607.289	1.762.791	21.982	0	6.595
CATALUNYA	290	25.890.151	9.803.601	90.530	0	27.159

*Fins a 31 de juliol de 2008

**Fins a 30 de setembre de 2007

Nota: en vermell xifres estimatives

RESUM DELS SECTORS DE PLANEJAMENT APROVATS I POTENCIALS						
(A + B + C)						
TOTAL	Núm sectors	Sòl (m²)	Sostre (m²)	Núm. Habitatges	HD	HP i HC
Alt Pirineu i Arán	70	1.920.732	943.472	8.394	14	2.285
Ponent	198	8.739.044	5.141.098	46.422	134	16.717
Terres de l'Ebre	161	6.694.487	2.601.599	25.325	0	10.341
Camp de Tarragona	238	19.415.683	6.811.487	66.838	256	19.563
Comarques Centrals	197	7.044.868	4.038.784	35.999	186	12.714
Comarques Gironines	312	13.755.072	4.454.719	40.137	189	13.181
Arc Metropolità	399	21.198.265	10.828.115	105.225	1.877	33.841
PGM	106	18.208.528	5.249.887	55.146	2.089	16.924
Barcelona- Ciutat	20	6.810.002	3.337.062	42.682	9.865	17.407
CATALUNYA	1.701	103.786.681	43.406.223	426.168	14.610	142.972
Catalunya, habitatges amb algun tipus de protecció (HD, HP, HC)						157.582

L'actualització dels Inventaris de sòls per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial es facilita en un CD adjunt i presenta el llistat de tots els sectors urbanístics que inclouen reserves de sòl amb destí HPO, la seva localització geogràfica i una fitxa explicativa de cada un d'ells, un exemple de la qual mostrem a continuació.

Fitxa de sector de planejament amb reserves d'habitatge protegit en els POUM

Municipi	Flora de Planejament
Calaf	POUM
Codi	Nº Identificador
ARS_08031_353	5 NC 05/07
	Data publicació
	DOGC 16/06/2006
	Data aprovació
	25/01/2006

Títol
PMU 1 Sobre ceràmiques Calaf



Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016

Reunió de la Comissió de seguiment
8 d'octubre de 2008

Superfície del sector		29124 m ²	
Sòl edificable	12251 m ²	42,0%	
Sòl residencial edificable	19895 m ²		
Índex edif bruta màxim	0,62 m ² st/m ² s		
Nº màxim d'habitatges	130		
Densitat bruta (hab/ Ha)	44 hab/Ha		
Habitatges de Protecció Pública			
Habitatges Concertats			
Total d'Habitatges Protegits			
Sistemes públics		16881 m ²	58,0%
Cessions per equipaments		0 m ²	0,0%
Cessions per habitatge dotacional		0 m ²	0,0%
Nº d'habitatges dotacionals		0	
Sistema d'actuació		Reparcel·lació Compensació Bàsica	
Unitats		26	20 %
Sostre d'HP		3979 m ²	20 %
Unitats		0	0 %
Sostre Conc		0 m ²	0 %
Unitats		26	20 %
Sostre total		3979 m ²	20 %

Font de les dades

Les xifres vermelles estan calculades a partir de les altres dades.

Vegeu actualització dels inventaris de sòls per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial en CD adjunt.

Mesures de dinamització econòmica

1. Proposta d'informació i d'assessorament urbanístic a petites i mitjanes empreses, sobre sectors amb reserves obligatòries de sòl per a habitatge amb protecció oficial, per part de la Secretaria d'Habitatge i de l'INCASÒL.

2. Pla de Sòl de l'INCASÒL, Total actuacions estratègiques i de reequilibri, per àmbits territorials

		2007				2008				2009				2010							
		1r. T	2n. T	3r. T	4t. T	1r. T	2n. T	3r. T	4t. T	1r. T	2n. T	3r. T	4t. T	1r. T	2n. T	3r. T	4t. T				
Àmbit metropolitana	Prod. Pròpia	208	119	106	104	15	0	70	376	6	40	40	140	294	60	120	0				
	Vendes	0	0	46	38	35	36	160	79	78	115	0	513	873	542	211	381				
	Resta sector	0	0	0	0	0	0	0	0	106	832	0	0	971	399	2.344	1.430				
Comarques centrals	Prod. Pròpia	0	0	0	0	0	93	0	79	0	0	40	45	0	0	0	20				
	Vendes	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	201	221	44	0	0	65				
	Resta sector	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	201	0	87	0	0	355				
Comarques gironines	Prod. Pròpia	22	0	0	0	0	24	0	60	28	0	0	30	0	19	0	0				
	Vendes	18	0	0	0	0	0	0	269	56	0	0	15	0	32	0	0				
	Resta sector	0	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0				
Camp de Tarragona	Prod. Pròpia	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0	0	60	0	0	0	0				
	Vendes	0	0	0	244	69	196	0	119	186	0	0	471	0	0	104	469				
	Resta sector	0	0	0	0	0	235	0	0	0	0	339	0	0	82	0					
Terres de l'Ebre	Prod. Pròpia	35	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Vendes	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Resta sector	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29				
Ponent	Prod. Pròpia	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	270	0	0	0				
	Vendes	0	0	0	0	0	0	0	90	73	0	0	19	400	0	0	188				
	Resta sector	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	148	161	1.029	0	0	0				
Pirineu i Val d'Aran	Prod. Pròpia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134	0	0	0	0	0	0				
	Vendes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78	0	0	0	0	0	73				
	Resta sector	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	0				
Total Catalunya		265	186	106	104	15	117	70	515	84	174	80	275	564	79	120	20				
	Vendes	18	32	46	282	104	239	160	557	393	193	201	1.239	1.317	574	315	1.176				
	Total Incasòl	283	218	152	386	119	356	230	1.072	477	367	281	1.514	1.881	653	435	1.196				
	Resta sector	0	0	0	0	0	268	0	0	106	888	349	500	2.087	422	2.426	1.814				
	Total anual	283	218	152	386	119	624	230	1.072	583	1.255	630	2.014	3.968	1.075	2.861	3.010				
HPO Incasol producció pròpia						661				717				613				783			
HPO Incasol per promotors socials						378				1.060				2.026				3.382			
TOTAL anual Incasol						1.039				1.777				2.639				4.165			
Resta d'HPO del sector						0				268				1.843				6.749			
TOTAL anual promogut per Incasol						1.039				2.045				4.482				10.914			
TOTAL 2007-2010																					
HPO Incasol producció pròpia																		2.774			
HPO Incasol per promotors socials																		6.846			
TOTAL anual Incasol																		9.620			
Resta d'HPO del sector																		8.860			
TOTAL anual promogut per Incasol																		18.480			

3. Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques

A partir de l'aprovació del document d'*Objectius i propòsits generals dels Plans directores urbanístics per a la delimitació i ordenació de les ARE per al quadrienni 2008-2011*, es van iniciar els treballs de redacció dels Plans Directors d'Urbanisme (PDU), per l'elaboració dels quals els redactors han disposat del suport i seguiment dels equips formats a aquests efectes pel Comitè Executiu de Gestió ARE.

S'han elaborat un total 12 PDU que recullen un total de 94 ARE, més el PDU del municipi de Barcelona. Aquests 12 PDU han estat sotmesos a l'aprovació inicial per les Comissions Territorials d'Urbanisme durant els mesos de setembre i octubre, i es troben en fase d'informació pública.

Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016

Reunió de la Comissió de seguiment
8 d'octubre de 2008

Respecte a la promoció d'habitatge amb protecció pública que comportaran les ARE, i en base al plec de recomanacions elaborat des de la Direcció General de Promoció d'Habitatge, les dades que es deriven dels documents inicialment aprovats són les que es resumeixen en el següent quadre:

Comarques	ARE	HPO		Habitatge Lliure		Total Habitatges	Superfície Ha
	Número	Número	%	Número	%		
Alt Penedès-Garraf	2	1.030	51,29	978	48,71	2.008	33,8
Baix Llobregat	11	9.183	55,31	7.420	44,69	16.603	264,7
Barcelonès	6	1.501	63,74	854	36,26	2.355	27,6
Maresme	4	1.665	52,82	1.487	47,18	3.152	49,8
Vallès Occidental	9	3.922	53,48	3.412	46,52	7.334	130,1
Vallès Oriental	7	2.723	54,01	2.319	45,99	5.042	89,7
Alt Pirineu i Aran	4	809	53,43	705	46,57	1.514	28,8
Camp de Tarragona	14	9.910	53,88	8.483	46,12	18.393	342,1
Comarques Centrals	11	6.847	56,00	5.380	44,00	12.227	217,8
Comarques Gironines	16	3.675	50,20	3.645	49,80	7.320	128,1
Ponent	7	5.704	51,52	5.367	48,48	11.071	167,7
Terres de l'Ebre	3	1.769	57,47	1.309	42,53	3.078	45,9
Total	94	48.738	54,10	41.359	45,90	90.097	1.526,0

Nota: no inclou PDU del municipi de Barcelona

Vegeu document adjunt explicatiu de l'estat de desenvolupament de les ARE.

4. Ajuts per a la compra i urbanització de sòl per a habitatge protegit

AJUTS CONCEDITS PER A L'ADQUISICIÓ DE SÒL AMB DESTINACIÓ HABITATGE PROTEGIT – SEGONS OPERADORS			
2006	Nombre de parcel·les	Habitatges Previstos	Import de la subvenció (euros)
Operadors			
Institut Català del Sòl	11	444	1.000.000
Altres operadors públics	22	704	1.661.450
Operadors sense ànim de lucre	9	388	970.550
Total 2006	42	1.536	3.632.000
2007	Nombre de parcel·les	Habitatges Previstos	Import de la subvenció (euros)
Operadors			
Institut Català del Sòl	6	171	355.200
Altres operadors públics	31	740	2.084.000
Operadors sense ànim de lucre	15	593	1.372.850
Total 2007	52	1.504	3.812.050
Variació 07/06 %	23,8	-2,1	5,0
2008*	Nombre de parcel·les	Habitatges Previstos	Import de la subvenció (euros)
Operadors			
Institut Català del Sòl	3	184	504.900
Altres operadors públics	10	170	395.800
Operadors sense ànim de lucre	10	269	590.550
Total 2008	23	623	1.491.250
Variació 08/07 %	-55,8	-67,6	-68,9

(*)Les dades 2008 corresponen a les propostes de resolució de la convocatòria
Font: Secretaria d'Habitatge

La convocatòria d'ajuts a l'adquisició de sòl amb destinació a habitatge protegit de la direcció general de Promoció d'Habitatge es va fer pública el mes de febrer, amb un import de 5,3 milions d'euros (31% respecte de la de l'any 2007). Malgrat això, el nombre de sol·licituds rebudes ha estat inferior a les de l'any anterior, reflectint les dificultats que avui travessen molts operadors de sòl i d'habitatge per poder iniciar nous projectes.

AJUTS CONCEDITS PER A LA URBANITZACIÓ DE SÒL AMB DESTINACIÓ HABITATGE PROTEGIT			
2006			
Tipus	Nombre de parcel·les	Habitatges Previstos	Import de la subvenció (euros)
Prioritàries	1	899	2.562.500
Protegides	-	-	-
Total 2006	1	899	2.562.500
2007			
Prioritàries	1	385	1.079.500
Protegides	11	1.176	1.596.800
Total 2007	12	1.561	2.676.300
2008*			
Prioritàries	3	97	242.500
Protegides	-	-	-
Total 2008	3	97	242.500

*Pendent signatura conveni amb el Ministeri Habitatge
Font: Secretaria d'Habitatge

Mesures de dinamització econòmica

1. Establiment d'una línia de finançament de l'Institut Català de Finances (ICF) per a la compra de sòl per promoció d'habitatges de lloguer protegits, o per a la realització d'obres d'infraestructura d'urbanització de sòl per a habitatge protegit.

Objectiu 1.2 Construir habitatges amb protecció oficial

1. Qualificació d'habitatges amb Protecció Oficial

HABITATGES INICIATS AMB PROTECCIÓ OFICIAL		
	Habitatges	Subvencions públiques als promotors de lloguer i de règim especial*
2004	6.390	19.000.000
2005	6.932	20.000.000
2006	7.592	22.000.000
2007	9.201	30.000.000
2008 previsió	12.000	40.000.000
1r semestre 2008	4.516	18.000.000

* els compradors d'aquests habitatges també reben subvencions directes del Ministeri d'Habitatge.
Font: Secretaria d'Habitatge

2. Sòl cedit per l'INCASÒL a promotors socials per a la promoció d'HPO

SÒL CEDIT PER L'INCASÒL A PROMOTORS SOCIALS PER A LA PROMOCIO D'HPO			
Conveni		Termini	Nombre d'habitatges
CCOO-UGT-INCASÒL		2007-2010	sòl per transformar
COHABITAC-INCASÒL		2009-2012	500
CONFAVC-INCASÒL		2009-2012	600
FCHC-INCASÒL		2009-2012	1.300
USOC-INCASÒL		2009-2012	300
Total			2.700

Font: Secretaria d'Habitatge a partir de dades facilitades per l'Incasòl

3. Compra d'edificis i habitatges lliures per a la seva conversió en habitatges amb protecció.

La Secretaria d'Habitatge i Incasòl enceten el Programa d'adquisició d'habitatges lliures susceptibles de ser reconduïts a habitatges en protecció en qualsevol dels règims existents, amb una oferta de compra inicial de 500 unitats.

El programa està adreçat a habitatges en construcció o construïts en venda i edificis sencers d'habitatge i el seu preu de venda serà sempre com a màxim el del mòdul dels habitatges amb protecció oficial de règim general de la zona geogràfica pertinent.

Vegeu document explicatiu del programa en nota adjunta.

4. Finançament de l'adquisició d'Habitatges amb Protecció Oficial

El 9 de juliol es va signar un conveni amb 18 entitats financeres, les principals que operen a Catalunya, per al finançament de l'adquisició d'habitatges protegits i de les obres de rehabilitació d'habitatges.

Préstecs per finançar l'adquisició d'habitatges concertats

Els compradors d'habitatges concertats, figura prevista en el Pacte nacional per a l'habitatge, tindran una línia de finançament especial i amb millors condicions que les del mercat, a la qual també podran tenir accés els compradors i adjudicataris de la resta de règims d'habitatge protegit (general, especial i de preu concertat).

Es tracte de préstecs hipotecaris que podran arribar fins al 80% del preu de l'habitatge, a tipus fix a llarg termini (30-40 anys) i amb quotes creixents a l'1% anual. El tipus d'interès en el moment de la signatura del conveni i per als tres primers mesos serà del **5,148%** per als préstecs a 40 anys, i del **5,297%** per als préstecs a 30 anys.

Complementàriament, el conveni preveu préstecs fins al 20% restant del preu de l'habitatge, també amb garantia hipotecària, en aquest cas de tipus variable a 10 o 20 anys. Per a aquests préstecs, el tipus de sortida serà del EURIBOR + 1,25 (Euribor del mes de setembre 5,384%)

Préstecs per a la rehabilitació protegida

El foment de les activitats col·laterals, com és la rehabilitació, requereix un esforç d'impuls públic, però també la complicitat del sector financer per donar viabilitat als projectes. En aquest sentit, l'acord estableix les condicions per obtenir finançament a l'avançada d'aquestes actuacions de rehabilitació que realitzin les llars i comunitats de propietaris. El conveni fixa dos tipus d'operacions:

- Un préstec-bestreta per iniciar obres de rehabilitació d'habitatges o edificis que compten amb la subvenció de la Generalitat; on aquesta subvenció serveix de garantia per al préstec i, un cop cobrada, per cancel·lar-lo. El tipus de sortida és de l'EURIBOR + 0,9
- I un préstec-bestreta per a les actuacions de rehabilitació dels habitatges acollits al Programa de cessió d'habitatges de la Generalitat, és a dir, en el cas que el propietari cedeixi l'habitatge a l'Administració perquè aquesta el destini a lloguer. En aquest cas, la renda del lloguer és el que serveix de garantia al préstec i es destina, en part, a pagar les quotes d'amortització. El tipus d'interès de sortida d'aquests préstecs és de l'EURIBOR + 0,75

Entitats financeres adherides:
CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA
CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA
CAIXA D'ESTALVIS DE GIRONA
CAIXA D'ESTALVIS LAIETANA
CAIXA D'ESTALVIS COMARCAL DE MANLLEU
CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA
CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDÈS
CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL
CAIXA D'ESTALVIS DE TARRAGONA

CAIXA D'ESTALVIS DE TERRASSA
BANC DE SABADELL, SA
BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA
IBERCAJA
CAJA MADRID
BANCO SANTANDER
BBVA
BANESTO
BANCO DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA, SA

Vegeu text del Conveni a l'Annex III

Mesures de dinamització econòmica.

- 1. Proposta d'establiment d'una línia de finançament de l'Institut Català de Finances (ICF) per a la promoció d'habitatges de lloguer protegit (pendent de signar conveni amb Ministerio Vivienda).**
- 2. Proposta d'actuació de l'Institut Català del Sòl (INCASOL) per adquirir promocions d'habitatge ja acabades o en curs de construcció, susceptibles de reconvertir-se en promocions d'habitatge protegit de petites empreses promotores amb problemes de finançament en l'actual conjuntura.**

5. Grup de treball de fiscalitat

El mes de desembre del 2007 va tenir lloc la primera reunió entre la Secretaria d'Habitatge, la Secretaria General del Departament d'Economia i Finances i la Direcció General de Tributs, per tal de valorar i elaborar una proposta de composició de la comissió de treball que ha d'estudiar i proposar les mesures en matèria de fiscalitat que inclou el Pacte nacional per a l'habitatge.

El Govern ha aprovat, mitjançant el Decret Llei 1/2008, d'1 de juliol, de mesures urgents en matèria fiscal i financera, l'increment de la deducció per despeses en la rehabilitació de l'habitatge habitual a l'IRPF, mitjançant una deducció addicional a la quota autonòmica de l'1,5%.

Vegeu text del Decret Llei a l'Annex VI

El Govern de l'Estat ha aprovat, mitjançant el *Real Decreto-Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica*, l'aplicació en l'Impost sobre el Valor Afegit d'un tipus impositiu reduït, del 7%, a les obres de rehabilitació que superin un 25% el total del valor de l'immoble, sense computar el valor del sòl, tal i com es demanava en l'Annex II del Pacte nacional per a l'habitatge, sobre millores en la fiscalitat.

Vegeu text del Real Decreto Ley a l'Annex VII

La Secretària d'Habitatge ha encarregat un informe sobre la fiscalitat en el lloguer, en el lloguer amb opció de compra, i en la rehabilitació d'habitatges, que s'estan treballant com esmenes a proposar en propostes legislatives en curs o futures.

6. Noves figures amb protecció pública

6.1. Habitatge concertat

El Govern va aprovar el 29 de juliol, el Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, que s'adreça a llars que no poden accedir als habitatges amb protecció oficial tradicionals perquè superen el llindar d'ingressos però que tenen especials dificultats econòmiques per accedir als del mercat lliure. L'habitatge concertat tindrà un preu un 30% per sota dels actuals preus del mercat lliure i els adquirents tindran accés a préstecs preferents amb un tipus fix gràcies a l'acord subscrit el 9 de juliol entre la Generalitat i les entitats financeres que operen a Catalunya.

L'habitatge concertat neix dels compromisos del Pacte nacional per a l'habitatge com una de les mesures per millorar l'accés a l'habitatge, especialment del joves, ateses les dificultats de moltes famílies per accedir a un habitatge.

L'habitatge concertat es crea amb dues finalitats: d'una banda per als habitatges que es construeixin sobre sòls de reserva urbanística que el planejament urbanístic així ho especifiqui, i de l'altra per als habitatges del mercat lliure construïts o en construcció o de segona mà.

Els preus màxims de venda per metre quadrat de superfície útil d'aquests habitatges, determinats segons zones geogràfiques els fixa el conseller de Medi Ambient i Habitatge i per a l'any 2008 són:

Preu màxim del metre quadrat de l'habitatge concertat	
Zona A.1	4.000 euros
Zona A.2	3.500 euros
Zona A.3	3.200 euros
Zona B	2.600 euros
Zona C	2.100 euros
Zona D	1.600 euros

La superfície útil màxim dels habitatges concertats que es construeixin sobre sòls de reserva urbanística amb aquesta finalitat, serà de 80 m². En la resta de casos, és a dir per als Habitatges Concertats Existents, habitatges construïts o en construcció, o de segona mà, no hi ha límit de superfície però sí de preu màxim de venda:

Preu màxim de venda de l'habitatge concertat	
Zona A.1	300.000 euros
Zona A.2	280.000 euros
Zona A.3	250.000 euros
Zona B	200.000 euros
Zona C	160.000 euros
Zona D	120.000 euros

La qualificació d'aquests habitatges serà de 15 anys per als que estiguin sobre sòls lliures, període durant el qual el propietari, si vol vendre el pis, ha de respectar els preus màxims de venda de l'habitatge concertat amb protecció oficial. Per als que es construeixin sobre sòls de reserva urbanística la qualificació estarà vinculada al sòl i, en cap cas, podrà ser inferior a 30 anys, tal i com marca la Llei del dret a l'habitatge.

Els habitatges concertats estan destinats a persones o famílies amb ingressos familiars no superiors a 6,2 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), és a dir, l'indicador de referència que es fa servir per calcular les prestacions socials a Catalunya i que fixa anualment la Generalitat.

Taula d'ingressos familiars màxims, equivalents a 6,2 vegades l'IRCS (2008)				
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Famílies 1 membre	61.537,89 €	57.691,78	54.298,14	46.153,42
Famílies 2 membres	63.441,13 €	59.476,06	55.977,47	47.580,85
Famílies 3 membres	66.169,78 €	62.034,17	58.385,10	49.627,33
Famílies 4 membres	69.929,42 €	65.558,84	61.702,43	52.447,07
Famílies 5 membres	74.142,04 €	69.508,16	65.419,45	55.606,53

Per als compradors dels habitatges concertats, la Generalitat ha pactat una **línia de finançament preferent** amb les entitats financeres que operen a Catalunya i que va quedar rubricat el 9 de juliol (vegeu el detall d'aquest finançament en l'apartat 3, de l'Objectiu 1.2, d'aquest informe).

A aquesta línia de finançament també hi podran tenir accés els compradors i adjudicataris de la resta de règims d'habitatge protegit (general, especial i de preu concertat).

A més, els adquirents d'habitatges concertats que tenen ingressos familiars inferiors a 4,3 vegades l'IRSC i que compleixen les condicions de primer accés a l'habitatge, poden accedir a una **subvenció a fons perdut del 2% del preu de venda** de l'habitatge per fer front a les despeses que genera la formalització de la compravenda.

HABITATGES CONSTRUÏTS QUE HAN SOL·LICITAT LA DECLARACIÓ D'HABITATGE EXISTENT CONCERTAT		
Demarcació	Expedients	Habitatges
Barcelona	36	503
Girona	15	149
Lleida	11	89
Tarragona	7	44
Terres de l'Ebre	3	12
Total Catalunya	72	797

Dades a 30/09/2008

Font: Secretaria d'Habitatge

6.2. El lloguer amb opció de compra

El Decret 152/2008, de 29 de juliol, també regula, per primera vegada a Catalunya, el lloguer amb opció de compra, per a les tipologies de l'habitatge concertat i de l'habitatge amb protecció oficial de règim general. El Govern percep el lloguer amb opció de compra com un mitjà d'ajudar als ciutadans a accedir a un habitatge i alhora permetre una nova línia d'actuació per als promotors d'habitatge.

En el cas de **lloguer amb opció de compra de l'habitatge concertat**, les condicions són les següents:

- el preu del lloguer per al primer any no pot superar el 3% del preu màxim de venda de la zona on s'ubica l'habitatge,
- el llogater podrà exercir l'opció de compra quan hagin passat 7 anys des de la data de qualificació definitiva de l'habitatge, o de la declaració de l'habitatge com habitatge concertat existent, sempre i quan l'hagi ocupat de manera ininterrompuda durant 5 anys,
- el promotor ha de descomptar, del preu de venda, un mínim del 40% de les rendes cobrades al llogater durant el període de lloguer,
- el preu màxim de venda d'aquests habitatges serà el preu màxim vigent per als habitatges concertats en el moment de l'exercici d'opció. En aquell moment, l'adquirent podrà utilitzar els préstecs preferents convinguts per la Generalitat amb les entitats financeres, i optar a les subvencions a fons perdut establertes.

En el cas de **lloguer de compra de l'habitatge amb protecció oficial de règim general**, les condicions són les següents:

- el preu del lloguer per al primer any és el previst en els habitatges amb protecció oficial de renda bàsica a 10 anys,
- el llogater podrà exercir l'opció de compra quan hagin passat 10 anys des de la data de la qualificació definitiva i sempre i quan l'hagi ocupat durant un mínim de 5 ininterrompudament,
- el promotor haurà de descomptar, del preu de venda, un mínim del 60% de les rendes cobrades al llogater durant el període de lloguer,
- el preu màxim de venda d'aquests habitatges serà el resultat de multiplicar el preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de règim general de la zona

on s'ubica l'habitatge per l'IPC del període transcorregut entre la qualificació definitiva i el moment de la venda,

- les persones amb ingressos baixos i que compleixin les condicions de primer accés a l'habitatge podran optar als mateixos ajuts que els compradors d'un habitatge amb protecció oficial de règim general. Aquests ajuts consisteixen en el dret a la subsidiació del préstec convingut i a una ajuda directa a l'entrada.

6.3. Finançament d'Allotjaments Col·lectius

Es tracta de desenvolupar a Catalunya una modalitat d'allotjaments per a col·lectius amb especials necessitats de tutelatge, en sòls no residencials, per tal que es puguin acollir als ajuts als promotors que preveu el Reial Decret 14/2008, d'11 de gener, del Plan Estatal de Vivienda.

Els allotjaments col·lectius protegits han de complir les condicions següents:

- Superfície útil mínima de 15 metres quadrats per a les unitats d'allotjament que es destinin a un ocupant i de 25 metres quadrats per a les que es destinin a dos ocupants. No podran superar els 40 metres quadrats de superfície.
- S'han d'ajustar a les rendes màximes segons zones, establertes en la normativa del Pla per al dret a l'habitatge per a les promocions de lloguer de renda bàsica a 25 anys.
- Ser promoguts previ conveni entre els promotors o gestors, el Departament de Medi Ambient i Habitatge i l'ajuntament corresponent.

Vegeu text del Decret a l'Annex II

7. Registre sol·licitants habitatge protecció oficial

S'està ultimant la proposta que haurà de ser presentada de nou al Consell de Govern Local, que introdueix les esmenes i comentaris rebuts dels representants de l'administració local. L'objectiu és poder disposar del text definitivament aprovat abans de final d'any.

8. Comissió de treball dels costos de construcció i repercussió del sòl

El setembre de 2008 s'ha constituït la Comissió de treball de costos de construcció i repercussió del sòl amb la participació de la Secretaria d'Habitatge, l'NCASOL, ADiGSA la FECAPCE, la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, la AVS secció Catalunya, COHABITAC, Qualitat Habitatge Social i Habitatge Entorn.

La Comissió ha iniciat els treballs per poder oferir un escandall de costos de referència amb la definició de la fitxa que permetrà informar a cada operador de les promocions recentment acabades. Les fitxes abasten la descripció física i funcional de la promoció, la memòria de qualitat, el calendari d'execució de la promoció i els costos de construcció i promoció.

Durant el quart trimestre de 2008 s'espera rebre les fitxes de tots els participants per a fer la primera explotació de resultats.

Objectiu 1.3 Mobilitzar i posar en mercat de lloguer habitatges desocupats

1. Avalloguer

El Govern va aprovar el passat 26 d'agost el Decret 176/2008, que modifica el Decret 54/2008, d'11 de març, que regula l'avalloguer i que estableix la seva entrada en vigor de forma automàtica a partir del dia 29 d'agost.

L'objectiu de la figura de l'Avalloguer és donar cobertura als propietaris d'habitatges que els posin en lloguer, davant el risc de possibles impagaments, i evitar alhora la pràctica d'exigència d'aval i garanties abusius als llogaters.

Actualment ja han començat a tramitar-se els primers contractes de lloguer amb la garantia "Avalloguer"

Vegeu text del Decret a l'Annex I

Vegeu model de certificació de l'avalloguer en documentació adjunta.

2. Proposta d'aprovació de la creació de la Unitat de Gestió del Programa de Cessió en el sí d'ADIGSA.

Per donar resposta als objectius establerts a la Llei del dret a l'habitatge i al Pacte nacional per a l'habitatge, s'està impulsant i dotant d'infraestructura organitzativa el programa preexistent de mobilització d'habitatges lliures desocupats.

Mitjançant el *programa de cessió* la Generalitat garanteix als propietaris el cobrament de les rendes de lloguer i el retorn de l'habitatge en el mateix estat de conservació que en el moment d'admissió al programa, i introdueix l'habitatge en la xarxa de lloguer social, amb un preu per sota de mercat..

3. Proposta d'aprovació del programa de Lloguer Social dins el Programa de Cessió.

El programa de cessió preveu, en la seva vessant més social, que el 30% del seus arrendataris siguin llars amb ingressos inferiors a 2,5 IPREM, amb més dificultats per fer front als pagaments del lloguer; les quals rebran un ajut implícit al pagament del lloguer, perquè aquest no superi el 30% dels seus ingressos.

4. Habitatges desocupats mobilitzats pel programa de cessió, les borses de mediació i per les borses joves d'habitatge.

HABITATGES DESOCUPATS MOBILITZATS PEL PROGRAMA DE CESSIÓ, LA XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL I LES BORSES D'HABITATGE JOVE			
	Lloguer Social	Lloguer Jove	Total
Fins a 2006	2.224	2.612	4.836
Total 2007	1.488	1.549	3.037
TOTAL	3.134	3.454	6.588
2008 previsió*	5.000	1.850	6.850

*Habitatges llogats, contractes nous
Font: ADIGSA

Objectiu 1.4 Promoure l'accés a l'habitatge mitjançant ajuts directes

REPTE 3

Objectiu 3.1 Garantir i allargar l'autonomia residencial de la gent gran

REPTE 4

Objectiu 4.1 Evitar que cap persona no quedi exclosa d'un habitatge per motius econòmics

Es presenten conjuntament els ajuts al pagament del lloguer, que afecten als objectius citats.

QUADRE RESUM GENERAL DELS AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER					
AJUTS RESULTATS FAVORABLEMENT*					
Any 2005					
Edat	Ajuts	Imports totals		Imports mitjans	
		Mensual	Anual	Mensual	Anual
01. Fins a 35 anys	649	106.926,12	964.577,30	164,76	1.486,25
02. 36-49 anys	487	78.317,52	824.704,21	160,82	1.693,44
03. 50-64 anys	391	57.079,28	641.660,54	145,98	1.641,08
04. 65 anys i més	617	72.544,45	849.576,31	117,58	1.376,95
Sense dades	9	436,24	5.234,88	48,47	581,65
TOTAL	2.153	315.303,61	3.285.753,24	152,05	1.561,96
Any 2006					
Edat	Ajuts	Imports totals		Imports mitjans	
		Mensual	Anual	Mensual	Anual
01. Fins a 35 anys	2.536	511.151,06	5.561.348,35	201,56	2.192,96
02. 36-49 anys	2.595	485.893,65	5.559.907,02	187,24	2.142,55
03. 50-64 anys	1.263	230.987,49	2.663.945,50	182,89	2.109,22
04. 65 anys i més	1.982	283.391,40	3.329.154,60	142,98	1.679,69
TOTAL	8.376	1.511.423,60	17.114.355,47	183,11	2.069,36
Any 2007					
Edat	Ajuts	Imports totals		Imports mitjans	
		Mensual	Anual	Mensual	Anual
01. Fins a 35 anys	4.444	892.171,79	9.840.331,58	200,76	2.214,30
02. 36-49 anys	4.930	948.714,28	10.936.617,54	192,44	2.218,38
03. 50-64 anys	1.999	380.957,70	4.424.877,19	190,57	2.213,55
04. 65 anys i més	2.540	401.731,12	4.736.302,43	158,16	1.864,69
TOTAL	13.913	2.623.574,89	29.938.128,74	188,57	2.151,81
Any 2008					
Previsions PNH*	30.000	60.000.000,00			
Sol·licituds¹	55.231	110.000.000,00			
Via ajuts al lloguer²	26.854	39.000.000,00			
Via RBE³	28.377	71.000.000,00			

* Inclouen els ajuts conceptuals com Renda Bàsica d'Emancipació, per a joves, que van a càrrec directe dels pressupostos de l'Estat.

(1) Les convocatòries no estan tancades i es presenten dades provisionals de sol·licituds

(2) Les dades de sol·licitud d'ajuts al lloguer són a data 01/10/2008

(3) Les dades de RBE són a data 01/10/2008

Font: Secretaria d'Habitatge

Resum de l'activitat generada per la Renda Bàsica d'Emancipació a Catalunya des de l'1 de gener fins l'1 d'octubre de 2008

RENDA BÀSICA D'EMANCIPACIÓ					
	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
Sol·licituds tramitades	20.638	3.228	1.707	2.800	28.377
Sol·licituds resoltes	17.375	2.741	1.459	2.388	23.965
Resolucions provisionals	246	77	13	66	402
Resolucions positives	16.467	2.552	1.397	2.093	22.511
Resolucions denegades	662	112	49	229	1.052

Dades a 01/10/2008

Font: Ministerio de Vivienda i Adigsa

Actualment estan cobrant la Renda Bàsica d'Emancipació un total de 4.865 joves de 22 a 30 anys, el que representa un 22% de les resolucions positives.

Aquest percentatge s'explica perquè la tramitació de l'ajut, que es gestiona a Catalunya i es paga per part del Ministerio de Vivienda, un cop el jove obté la resolució positiva, s'ha de lliurar a l'entitat financera, que és qui remet la documentació al Ministeri de l'Habitatge per fer el pagament efectiu. Aquest tràmit es demora en general un parell de mesos.

Així mateix s'està tramitant, al Ministerio de Vivienda, una modificació de la normativa que regula la Renda Bàsica d'Emancipació perquè tingui en compte no només el pagament del lloguer a través de transferència bancària sinó que també inclogui la versió de pagament amb un càrrec al compte corrent, costum habitual a Catalunya i no estesa a la resta de l'Estat.

REPTE 2 MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES

Objectiu 2.1 Rehabilitar i millorar el parc d'habitatges

1. Ajuts a la rehabilitació

AJUTS A LA REHABILITACIÓ Convocatòries anuals i plans antics		
	Habitatges	Import subvencions aprovades
2005	11.275	21 M€
2006	24.600	49 M€
2007	27.754	54 M€
2008 previsió	30.000	60 M€
Sol·licituds a 30/05/08*	42.701	

Font: Secretaria d'Habitatge

INVERSIÓ D'ADIGSA EN OBRES DE REHABILITACIÓ, SEGONS PLA DIRECTOR D'OBRES REVISAT (PDOR)						
2006	PDOR 8	PDOR 9	PDOR 10	PDOR 11	Total	Num. habitatges
	12.391.552,1	7.076.938,7	1.153.284,1	7.917.388,5	28.539.163,4	7.917
2007	PDOR 12	PDOR 13	PDOR 14	PDOR 15	Total	Num. habitatges
	9.604.700,4	8.948.728,6	4.560.389,3	6.268.406,1	29.382.224,4	10.967
Variació 07/06					2,95	14,53
2008*	PDOR 13	PDOR 16	PDOR 17		TOTAL	Num. Habitatges
	125.000	11.116.000	7.377.000		18.618.000	3.236
Total habitatges afectats per les obres 2006-2008						22.120

* Dades a 31/08/2008

Font: ADIGSA, dades d'obres licitades

Objectiu 2.2 Garantir l'habitabilitat del parc d'habitatges

1. Decret condicions d'habitabilitat

Un cop incorporades totes les esmenes rebudes dels diversos agents implicats en la producció, disseny o ús dels habitatges, el projecte de decret es troba a punt de ser aprovat pel Consell Tècnic de la Generalitat. Es preveu la seva aprovació abans de finalitzar l'any.

Vegeu projecte de Decret de condicions d'habitabilitat en document adjunt

Objectiu 2.5 Millorar la qualitat de la nova construcció d'habitatges

1. Registre voluntari de constructors

S'ha redactat un projecte del Decret del Registre voluntari de constructors que sortirà a informació pública durant la segona quinzena del mes d'octubre i que s'aprovarà per Govern el primer trimestre del 2009.

Vegeu text del Decret a l'Annex VIII

2. Difusió i posada en marxa del Registre voluntari d'empreses constructores

S'ha signat recentment un conveni entre l'Incasòl i la Fundació Privada per a l'ordenació del sector de la Construcció a Catalunya – CONSTA – per a difondre i posar en marxa el Registre voluntari d'empreses constructores.

Amb aquest conveni té com a finalitat l'ordenació de l'oferta empresarial del sector de la construcció, facilitant als ciutadans la selecció òptima de l'empresa constructora donant-li les màximes garanties.

Vegeu text del Conveni a l'Annex IX

Objectiu 2.6 Impulsar la innovació en els projectes de construcció d'habitatges

1. Concursos d'innovació

CONCURSOS D'INNOVACIÓ INCASÒL - PROMOCIONS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL				
Municipi	Actuació	Comarca	Conveni	Habitatges
El Masnou	Joan XXIII	Maresme	28/11/05	36
Torelló	Castell I	Osona	13/12/05	36
Mollet del Vallès	Pinetons	Vallès Oriental	20/12/05	90
Callús	Anselm Clavé	Bages	21/12/05	27
Sant Vicenç dels Horts	Camí de la Font de Sant Josep	Baix Llobregat	30/11/06	42
Banyoles	carrer Orfes	Pla de l'Estany	02/03/07	30
Total				261

Font: Secretaria d'Habitatge

2. Comitè Tècnic per a la Innovació de Sistemes Constructius

El mes de juliol es va constituir un Comitè Tècnic del Concurs d'Innovació de Sistemes Constructius format per representants de:

- la Direcció General de Promoció de l'Habitatge
- la Direcció General de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge
- la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge
- l'IMAT- Centre Tecnològic de la Construcció
- ADIGSA
- l'Incasòl
- el Gremi de constructors d'Obres de Barcelona i comarques
- la Cambra de Contractistes d'Obres de Barcelona

L'objectiu del Comitè és desenvolupar un concurs de subsistemes constructius que, una vegada dissenyats i experimentats, s'incorporin necessàriament en els concursos de projecte i d'execució d'obra.

D'aquest Comitè Tècnic se'n derivaran grups de treball concrets en els quals han de participar les persones més escaients per a cada temàtica, proposant els temes següents:

- Tancaments exteriors (entesos com el conjunt de la pell -exterior i interior- de l'edifici)
- Gestió energètica de l'edifici
- Zones humides (cuines i banys)
- Reutilització d'aigües grises

REPTE 4

PREVENIR L'EXCLUSIÓ SOCIAL RESIDENCIAL

Objectiu 4.1 Evitar l'exclusió residencial per impossibilitat de fer front al pagament del cost de l'allotjament

1. Grup de treball de coordinació interdepartamental, per a la lluita contra l'assetjament immobiliari

L'assetjament immobiliari està definit a l'article 45.3-c de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Per a la coordinació de les actuacions dels diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, el Govern va prendre l'acord, en sessió de 28 de juliol de 2008, de crear el Grup de Treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari.

Aquest grup de treball és integrat per una persona, amb rang de director general, representant de cadascun dels departaments següents:

- Presidència
- Interior
- Relacions Institucionals i Participació
- Agricultura, Alimentació i Acció Rural
- Governació i Administracions Públiques
- Justícia
- Acció Social i Ciutadania
- Política Territorial i Obres Públiques
- Economia i Finances
- Medi Ambient i Habitatge.

La missió d'aquest Grup de Treball és l'elaboració i avaluació de propostes d'actuació que hauran de ser aprovades pel departament competent per raó de la matèria.

Aquestes propostes s'emmarquen en l'estratègia integrada sota la qual actua la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge.

Vegeu text del Decret a l'Annex IV

2. Creació del Grup tècnic d'actuació contra l'assetjament immobiliari

S'ha creat un grup tècnic d'actuació que té com a funció la intervenció directa d'assessorament i recolzament en casos d'assetjament immobiliari.

Fins el moment, el Grup ha actuat en els àmbits següents:

- estudis previs de delimitació del marc jurídic en què pot actuar, d'acord amb la Llei del dret a l'habitatge i disposicions concordants
- criteris de funcionament
- establiment d'objectius.

També ha realitzat una primera actuació directa en el cas d'assetjament immobiliari del carrer Vallespir, de Barcelona, que ha consistit en reunions amb la defensa dels veïns afectats per un suposat cas d'assetjament immobiliari.

REPTE 5 GARANTIR UN ALLOTJAMENT DIGNE I ADEQUAT A LES LLARS MAL ALLOTJADES

Objectiu 5.1 Garantir un habitatge digne als col·lectius mal allotjats i sense sostre

1. Incrementar la dotació d'habitatges d'inclusió social i d'acolliment

HABITATGES DE LA XARXA D'INCLUSIÓ SOCIAL		
	Nombre d'entitats	Nombre d'habitatges
2006	37	203
2007	80	383
Variació 07/06		88,7%
2008 previsions	100	500
Dades a 02/10/2008	97	560

2. Conveni entre els Departament d'Economia i Finances, Departament de Medi Ambient i Habitatge i la Fundació Un Sol Món, per a la cessió d'habitatges intestats a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social.

El dia 11 de juny s'ha signat el conveni entre els Departaments d'Economia i Finances i de Medi Ambient i Habitatge amb la Fundació Un Sol Món, per a la posada a disposició de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió d'habitatges intestats.

Amb la signatura del Conveni, s'han incorporat cinc habitatges procedents d'intestats a la Xarxa d'Inclusió Social, i està previst que fins a final d'any s'incorporin deu habitatges més.

3. Ajuts personalitzats a l'allotjament

Els ajuts personalitzats es concedeixen a llars que puntualment no poden fer front als pagaments derivats de l'habitatge on resideixen per a evitar desnonaments

AJUTS PERSONALITZATS, 1r semestre 2008					
	Pagament lloguers	Pagament quotes hipoteca	Total 1r sem. 2008	Variació % 08/07	Total 2007
Nombre ajuts aprovats	457	42	499	41,8	352
Import dels ajuts	700.984,1	62.092,1	763.076,2	47,0	518.957,05

Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016

Desenvolupament normatiu

8 d'octubre de 2008



Generalitat de Catalunya

Pacte Nacional per a l'Habitatge

1. Estat de la normativa en tramitació.-

- *Projecte de decret regulador del dret de real·lotjament dels afectats per operacions urbanístiques (Haus)*

Finalitzada informació pública.
Aprovat pel Consell de Govern Local
Aprovat pel CETESC
Pendent d'informe jurídic i Comissió Jurídica Assessora
Aprovació Govern prevista: desembre 2008

- *Projecte de Decret pel qual es crea el Registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial*

Finalitzada informació pública.
Pendent aprovació Consell de Govern Local
Pendent d'informe jurídic, CETESC i Comissió Jurídica Assessora
Aprovació Govern prevista: desembre 2008

- *Projecte de decret sobre Condicions d'Habitabilitat*

Finalitzada informació pública.
Pendent aprovació Consell de Govern Local
Pendent d'informe jurídic, CETESC i Comissió Jurídica Assessora
Aprovació Govern prevista: desembre 2008

- *Projecte de Decret pel qual es crea el Registre d'Agents Immobiliaris*

Finalitzada informació pública.
Pendent d'informe jurídic, CETESC i Comissió Jurídica Assessora
Aprovació Govern prevista: gener 2009

- *Avantprojecte de llei de creació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya*

Tancat text de l'avantprojecte
Pendent informe jurídic
Aprovació Govern prevista: desembre 2008

- *Projecte de Decret pel qual es regulen les condicions d'accés al Registre voluntari de constructors*

Tancat text Decret
Informació Pública: 2a quinzena del mes d'octubre
Aprovació Govern prevista: 1er trimestre 2009

2. Estat de la normativa de propera tramitació.-

- *Projecte d'Ordre d'establiment del sistema de prestacions per al pagament del lloguer*

Pendent tancar redacció de l'esborrany de l'ordre
Aprovació Govern prevista: desembre 2008

- *Projecte d'acord de Govern pel qual es constitueix el Consorci de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana*

Pendent tancar redacció de l'esborrany de decret
Aprovació Govern prevista: 1er trimestre 2009

- *Projecte de disposició per la qual es crea el Consell de la Qualitat, la Sostenibilitat i la Innovació*

Pendent tancar redacció de l'esborrany de decret
Aprovació Govern prevista: 1er trimestre 2009

- *Projecte de Decret pel qual s'estableix el procediment d'homologació dels promotors socials*

Pendent tancar redacció de l'esborrany de decret
Aprovació Govern prevista: 1er trimestre 2009

- *Projecte de Decret del Llibre de l'Edifici*

Pendent tancar redacció de l'esborrany de decret
Aprovació Govern prevista: 1er trimestre 2009

- *Projecte de Decret sobre la Inspecció Tècnica d'Edificis*

Pendent tancar redacció de l'esborrany de decret
Aprovació Govern prevista: 1er trimestre 2009

- *Projecte de Decret del Pla del Dret a l'Habitatge 2009-2012*

Pendent conèixer redactat del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 del Ministerio de la Vivienda
Pendent redactar esborrany de decret
Aprovació Govern prevista: 1r trimestre 2009

- *Aprovació del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge*

Aprovació Govern prevista: 1rt trimestre 2009

- *Aprovació del Fons de Solidaritat Urbana*

Aprovació Govern prevista: 1rt trimestre 2009

