Agència de l'Habitatge
de Catalunya

MEMÒRIA D'AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE LES MESURES PROPOSADES DEL PROJECTE D'ORDRE PER LA QUAL S'ESTABLEIXEN EL PREU DE VENDA BÀSIC I EL FACTOR DE LOCALITZACIÓ APLICABLES PER DETERMINAR EL PREU DE VENDA MÀXIM DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

D'acord amb l'article 64.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, segons el qual els projectes de disposicions reglamentàries han d'anar acompanyats sempre d'una memòria d'avaluació de l'impacte de les mesures proposades amb els informes que es relacionen seguidament, s'elabora aquesta memòria d'avaluació de l'impacte de les mesures proposades del projecte d'ordre per la qual s'estableix el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial, el factor de localització assignat a cada municipi, i es determinen els municipis de Catalunya que s'hi adscriuen.

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

a. Identificació del problema

La intervenció ve determinada pel compliment d'una obligació legal. Si no és fes res no tindríem actualitzats els preus de venda màxim dels habitatges amb protecció i, per tant, els HPO de venda i de lloguer s'haurien de seguir transmetent amb els preus vigents des de l'any 2008. Aquesta situació afecta al tràfic jurídic dels actes de disposició d'HPO i sense aquesta regulació s'afectaria negativament a promotors i ciutadans.

b. Establiment dels objectius

L'objectiu és establir el preu de venda bàsic i el factor de localització aplicables per determinar el preu de venda màxim dels habitatges amb protecció oficial.

c. Identificació de les opcions de regulació

No hi ha opcions de regulació, s'ha de regular "sí o sí" i, d'acord amb l'exposat en l'apartat a), no és pot no fer res.

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

a. Informe d'impacte pressupostari

Pel que fa al procés d'elaboració d'aquesta disposició general en sí mateix, no suposarà cap cost econòmic afegit al Departament de Territori i Sostenibilitat, atès que el projecte ha estat elaborat amb els mitjans i el personal propis de l'Administració de la Generalitat en el desenvolupament de les seves funcions i no suposa, per tant, cap impacte pressupostari.
Aquest cost és únicament el relatiu al temps esmerçat pel personal de l'Entitat per

efectuar l'estudi i la redacció de la disposició projectada, que ja es troba inclòs en el pressupost de despeses de funcionament.

b. Informe d'impacte econòmic i social

La finalitat d'aquest informe és avaluar els costos i els beneficis que implica la proposta de disposició per a les persones que en són destinatàries i per al context social i econòmic.

En l'actual context econòmic i social l'accés a un habitatge digne i adequat per a una part significativa de la població continua sent extremadament dificultosa.
Es fa palesa la necessitat d'incrementar el parc públic d'habitatges, ja que disposar d'habitatge social assequible és essencial per donar resposta a les necessitats residencials de la població que no pot accedir al mercat lliure d'habitatges.
Els instruments ordinaris que ofereix la legislació en matèria d'habitatge i també d'urbanisme es mostren insuficients per resoldre la situació extrema que es pateix actualment en aquest àmbit.
La urgència de les mesures a què fa referència el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, resulta de l'anàlisi del context sobre el qual actua, fonamentalment sobre l'habitatge de protecció pública i sobre l'habitatge en règim de lloguer. En aquest sentit, es constata el nivell baix en la promoció d'habitatge protegit existent des de l'any 2007, tant pel que fa als promotors públics com als promotors privats, paral·lelament amb el que succeeix amb la promoció d'habitatge lliure. Des del 2014, s'observa que la promoció pública i privada s'està recuperant, però, situada en els nivells més baixos des de l'any 1992.
La urgència de les mesures previstes en la norma es fa palesa si es compara el nivell baix de promoció d'habitatge protegit amb la seva demanda elevada, reflectida al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), de la Generalitat i de Barcelona, les inscripcions en el qual experimenten un increment constant de sol·licitants. En menys de cinc anys, els sol·licitants s'han incrementat en 100.000 persones, i s'han sobrepassat els 189.000 inscrits en el mes de setembre de 2019 pel que fa als RSHPO de Catalunya.

El nou model d'habitatges amb protecció oficial ha de satisfer les necessitats de la població més desfavorida econòmicament i, progressivament, de les classes mitjanes.

La determinació del càlcul del preu màxim de venda dels habitatges protegits mitjançant l'establiment d'un preu de venda bàsic i de quatre factors de localització aplicables en funció de la ubicació de l'habitatge afectarà als subjectes participants en la transmissió d'aquests béns immobles, és a dir, als promotors d'habitatge, ja sigui públics com privats, i a la ciutadania en general.

c. Informe d'impacte normatiu

Tal com s'explicita a la memòria justificativa, el projecte d'ordre per la qual s'estableixen el preu de venda bàsic i el factor de localització aplicables per determinar el preu de venda màxim dels habitatges amb protecció oficial, es desenvoluparà d'acord amb el que disposa l'apartat 5è de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en la redacció donada pel Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

L'objecte de la mateixa és l'establiment, mitjançant una ordre, del preu de venda bàsic per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial ubicats a Catalunya i establir els quatre factors de localització corresponents als municipis de Catalunya en funció de la ubicació dels habitatges i no contempla l'afectació activa sobre cap altra norma.

d. Informe d'impacte de gènere

El present projecte d'ordre no afavoreix situacions discriminatòries per raó de gènere atès que no estableix cap distinció entre homes i dones en la seva regulació.

En la redacció del projecte d'ordre s'ha tingut en compte l'ús d'un llenguatge no sexista ni androcèntric.

També es preveu demanar informe a l'Institut Català de les Dones, per donar compliment a l'article 64.3.d de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

3. Comparació de les opcions de regulació considerades

No hi ha comparació perquè, tal com ja s'ha exposat, no hi ha diferents opcions de regulació.

4. Implementació, seguiment i avaluació de la norma

L'avaluació ex ante per a la implantació amb èxit de la norma s'ha realitzat d'acord amb els anàlisis de preus dels diferents territoris de Catalunya i el seguiment i avaluació ex post s'efectuarà d'acord amb la anàlisis del comportament del mercat de lloguer i de venta dels HPO que s'efectua des de l'AHC i Secretaria Agenda Urbana i Territori.

Agustí Serra i Monté
Secretari de l'Agenda Urbana i Territori i
President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Signat electrònicament

2021.03.29
'00'02+ 16:22:13