

EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA: UN INSTRUMENT PER A LA POLÍTICA D'HABITATGE

Carles Donat Muñoz

*Codirector de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona
Professor associat del Departament de Geografia de la
Universitat Autònoma de Barcelona*

Resum

Aquest article analitza el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya. Es tracta d'un instrument de planejament i programació de les polítiques d'habitatge a mitjà i llarg termini que preveia la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i que, finalment, ha estat aprovat mitjançant el Decret 408/2024, del 22 d'octubre. El Pla analitza i diagnostica les necessitats d'habitatge en un període de vint anys i programa les actuacions necessàries per a incrementar el parc destinat a polítiques socials, en general, i el de lloguer social, en particular. La metodologia utilitzada s'ha basat en l'anàlisi de la documentació del Pla, així com en les principals normatives que el creen, el complementen i l'articulen. L'article sistematitza els aspectes més rellevants del Pla i en fa una anàlisi crítica destacant-ne els punts forts i les potencialitats, així com les principals línies que cal desenvolupar en un instrument que, per la seva concepció, està subjecte a una avaluació necessària i, si escau, a la seva actualització.

Paraules clau: habitatge social, lloguer social, demanda d'habitatge exclosa, projeccions de llars, polítiques d'habitatge.

EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VIVIENDA DE CATALUÑA: UN INSTRUMENTO PARA LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Resumen

Este artículo analiza el Plan Territorial Sectorial de la Vivienda de Cataluña. Se trata de un instrumento de planeamiento y programación de las políticas de vivienda a medio y largo plazo que preveía la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y que, finalmente, ha sido aprobado mediante el Decreto 408/2024, de 22 de octubre. El Plan ana-

liza y diagnostica las necesidades de vivienda en un período de veinte años y programa las actuaciones necesarias para incrementar el parque destinado a políticas sociales, en general, y el de alquiler social, en particular. La metodología utilizada se ha basado en el análisis de la propia documentación del Plan, así como en las principales normativas que lo crean, lo complementan y lo articulan. El artículo sistematiza los aspectos más relevantes del Plan y realiza un análisis crítico destacando los puntos fuertes y las potencialidades, así como las principales líneas a desarrollar en un instrumento que, por su concepción, está sujeto a una necesaria evaluación y, en su caso, actualización.

Palabras clave: vivienda social, alquiler social, demanda de vivienda excluida, proyecciones de hogares, políticas de vivienda.

THE SECTORIAL TERRITORIAL HOUSING PLAN OF CATALONIA: AN INSTRUMENT FOR HOUSING POLICY

Abstract

This article analyzes the Sectorial Territorial Housing Plan of Catalonia. This plan is a medium- and long-term planning and programming instrument for housing policies, as stipulated by Law 18/2007 of December 28, on the right to housing, and finally approved by Decree 408/2024 of October 22. The Plan analyzes and diagnoses housing needs over a twenty-year period and programs the necessary actions to increase the stock allocated to social housing policies in general, and to social rental housing in particular. The methodology used is based on an analysis of the Plan's own documentation, as well as the main regulations that create, complement, and structure it. The article systematizes the Plan's most relevant aspects and provides a critical analysis, highlighting its strengths and potential, as well as the main lines of development for an instrument that, by its very nature, is subject to ongoing evaluation and, where necessary, updating.

Keywords: social housing, social rental, excluded housing demand, household projections, housing policies.

Sumari: 1. Introducció; 2. Objectius i encaix en el planejament territorial; 3. El punt de partida: la quantificació de les necessitats d'habitatge i de la demanda exclosa del mercat; 3.1. La quantificació de les necessitats d'habitatge; 3.2. La demanda exclosa del mercat; 4. El contrast entre la creació de noves llars i el potencial urbanístic del territori; 5. Àrees de demanda residencial forta i acreditada; 5.1. La delimitació i el tipus d'àrees de demanda residencial forta i acreditada; 5.2. Afectacions en les àrees de demanda residencial forta i acreditada; 6. L'objectiu de solidaritat urbana; 6.1. Seguiment de l'objectiu de solidaritat urbana; 6.2. El cens d'habitatges destinats a polítiques socials; 6.3. El percentatge d'habitatges destinat a polítiques socials; 6.4. La quantificació de l'objectiu de solidaritat urbana; 7. Habitatges destinats a polítiques socials i de lloguer social; 8. Les àrees que no són de demanda residencial forta i acredi-

tada; 9. Les àrees d'intervenció complementària i les zones d'escassa demanda; 10. Programació i cost econòmic de les actuacions; 11. Seguiment i actualització del Pla; 12. Conclusions; 13. Bibliografia.

1. INTRODUCCIÓ

Des de la darrerïa del segle xx s'està configurant a Catalunya el que s'ha anomenat la *crisi estructural d'assequibilitat a l'habitatge*. Aquesta crisi, que es produeix de manera molt intensa a les àrees urbanes del nord global, però que s'estén per altres parts del territori, es caracteritza per la tendència a la separació entre els ingressos mitjans de la població i els preus mitjans dels habitatges tant de compravenda com de lloguer (Gabriel, Painter, 2020; Housing Europe Observatory, 2022; Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2025).

En el cas concret del sistema residencial català, i espanyol en general, aquesta crisi entronca amb tres elements que el fan especialment vulnerable: el dèficit de parc d'habitatge social, una inversió exigua en política d'habitatge i un mercat que tendeix a reproduir situacions altament inflacionistes en contextos de creixement econòmic (Rodríguez-López, 2006; Trilla *et al.*, 2025; Trilla, Bosch, 2018).

La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH), ja recollia aquest diagnòstic al llarg del seu articulat i incorporava les mesures per a fer-hi front, que s'han anat complementant i modificant per tal d'adaptar-se a les dinàmiques més recents (Ponce Solé (coord.), 2018). No s'entrarà en aquest article a analitzar totes les mesures incloses en la LDH. En canvi, sí que es focalitzarà l'anàlisi en un dels instruments, el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSH), que ja disposava d'un primer projecte l'any 2010 (Secretaria d'Habitatge, 2010) i que, després de tants anys, s'ha aprovat, finalment, mitjançant el Decret 408/2024, del 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Es tracta d'un instrument de planificació en el qual, com es veurà, es diagnostiquen les problemàtiques estructurals en matèria d'habitatge i les seves conseqüències en termes d'(in)accessibilitat a l'habitatge, i es quantifiquen quines són les mesures, principalment d'increment del parc d'habitatge destinat a polítiques socials, que s'haurien d'implementar en un període de vint anys. La documentació del Pla consta d'un memòria, unes normes, que s'aproven mitjançant el Decret 408/2024, una memòria econòmica, un estudi ambiental i estratègic i, finalment, un informe sobre la consulta, informació pública i participació ciutadana. Així mateix, el mateix Decret 408/2024 desplega i concreta algunes de les indicacions recollides en la memòria del PTSH, que també es recullen en aquest article.

El mètode seguit s'ha basat en l'anàlisi de la mateixa documentació del Pla i del marc legal que el crea (LDH), així com d'altres normatives a les quals dona compliment i amb les quals s'articula (Llei 22/1983, de política territorial de Catalunya; Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al Dret a l'Habitatge; Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012; Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge). A partir d'aquesta

documentació s'han seleccionat els principals punts que, des del punt de vista de l'autor, són més rellevants, amb l'objectiu d'oferir una exposició sistematitzada i crítica del PTSH.

Així, l'article s'estructura en onze apartats on es presenten i s'analitzen els continguts del PTSH, que inclouen la memòria del Pla, les normes que l'acompanyen i també l'articulat del mateix decret d'aprovació (Decret 408/2024). Després d'aquesta introducció, el segon apartat se centra en els objectius del Pla i en l'encaix d'aquest en el sistema de planejament territorial de Catalunya. En el tercer apartat el focus se situa en el que és el principal punt de partida d'un instrument de planificació de les polítiques d'habitatge: la quantificació de les necessitats d'habitatge i l'estimació de la demanda exclosa del mercat per motius d'esforç econòmic. En el quart epígraf es passa a analitzar la manera en què el Pla duu a terme el contrast entre aquestes necessitats d'habitatge i el potencial urbanístic, exercici que, en desglossar-se a escala territorial, dibuixa els principals desequilibris existents en el territori. En el cinquè apartat s'entra en la proposta amb major incidència pel que fa a l'aplicació dels objectius del Pla a escala territorial: la delimitació de les àrees de demanda residencial forta i acreditada. En el sisè epígraf es presenta precisament el principal objectiu d'aplicació en aquestes àrees: l'objectiu de solidaritat urbana. En el setè apartat es fa un incís sobre el que el Pla, seguint la LDH, defineix com a *habitatge destinat a polítiques socials*. En el vuitè es presenta el tractament que dona el PTSH a la resta de municipis que no són de demanda residencial forta. Juntament amb la divisió entre les àrees que són de demanda forta i acreditada i les que no, el Pla elabora una altra diferenciació territorial entre els municipis que formen part d'àrees d'intervenció complementària i els que no, com es veurà en el novè apartat. En el desè epígraf es posa el focus en el tipus i la programació de les actuacions previstes, mentre que en l'onzè es presenten els mecanismes de seguiment i actualització del Pla. El dotzè apartat es dedica a les conclusions de l'autor i en el darrer es poden trobar les referències citades en el treball.

2. OBJECTIUS I ENCAIX EN EL PLANEJAMENT TERRITORIAL

El PTSH és un instrument de planificació i programació de les polítiques d'habitatge a Catalunya, recollit en l'article 11.2 de la LDH, i constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques d'habitatge que deriven de la mateixa llei (art. 12.1 de la LDH). Malgrat que ja es recull en la LDH, la seva aprovació s'ha anat posposant fins al Decret 408/2024, del 22 d'octubre, i té vigència des del 25 d'octubre del mateix any, després de la seva publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC).

El PTSH parteix d'un objectiu general i dos de complementaris. L'objectiu general consisteix a donar compliment al dret a l'habitatge de totes les noves llars que es formin des de la seva entrada en vigor. Per a donar compliment a aquest objectiu, en la memòria del PTSH es quantifica la *demanda que quedarà exclosa del mercat de l'habitatge* en els vint anys de vigència del Pla, mentre que altres aspectes relacionats amb la qualitat de l'habitatge es preveu desplegar-los en un dels plans específics previstos, en concret el de rehabilitació.

Els dos objectius complementaris es focalitzen, precisament, en com donar cobertura a les necessitats residencials de la demanda exclosa en aquells municipis que han estat decla-

rats àrees de demanda residencial forta i acreditada. Per a concretar i fer operatius aquests objectius es defineixen dos paràmetres: en primer lloc, l'assoliment de l'*objectiu de solidaritat urbana* (OSU) recollit en l'article 73 de la LDH, que consisteix en l'increment del *parc destinat a polítiques socials* fins a arribar, com a mínim, al 15 % del parc principal de cada municipi; en segon lloc, mitjançant el Decret 408/2024, del 22 d'octubre, el PTSH introdueix l'obligatorietat que, com a mínim, un 9 % del parc principal sigui de *lloguer social* en aquests municipis.

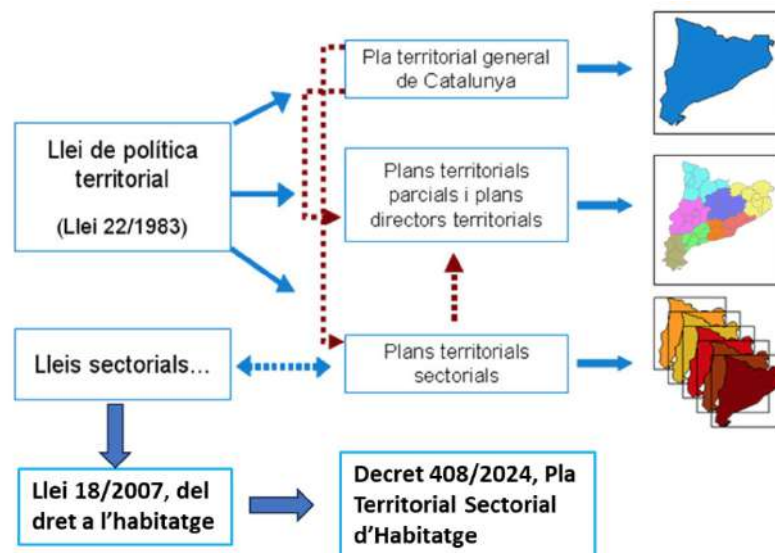
D'altra banda, les normes del PTSH aprovades en el Decret 408/2024 traslladen a la resta del territori que no són àrees de demanda residencial forta i acreditada, uns escenaris de provisió d'habitatge destinat a polítiques socials que, si bé no estaven recollits inicialment en la LDH, sí que indiquen les necessitats que es preveuen per a satisfer el dret a l'habitatge, com es dedueix de les projeccions de la demanda exclosa.

Juntament amb els objectius del Pla, es vol fer esment en aquest apartat de la doble vessant del PTSH, no només sectorial (d'habitatge), sinó també territorial, ja que de la dimensió espacial se'n deriven dues afectacions molt rellevants.

En primer lloc, els objectius i les fites recollits en el PTSH tenen una translació en el diagnòstic a diferents escales territorials: àmbits funcionals, comarques, sistemes urbans i municipis. Però, sobretot, s'estableix una tipologia de municipis segons la qual s'ha d'assolir, amb més o menys intensitat i amb més o menys temps, l'OSU i de lloguer social, com s'acaba de veure.

En segon lloc, el PTSH s'insereix en l'estructura del sistema de planejament a Catalunya i d'aquí es deriva el seu encaix amb la resta de polítiques territorials sectorials (protecció dels espais naturals, infraestructures, etc.), així com els condicionants urbanístics que estableixen els plans territorials i els plans urbanístics (gràfic 1). Aquest encaix en l'estructura del planejament de Catalunya orienta i condiona, doncs, els potencials de creixement d'habitatge en les diferents parts del territori.

Gràfic 1. El PTSH en l'estructura del sistema de planejament a Catalunya



Font: elaboració pròpia a partir de Nel·lo (2012).

3. EL PUNT DE PARTIDA: LA QUANTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE I DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT

Si bé els objectius del PTSH es focalitzen en la demanda exclosa i en els objectius de solidaritat urbana i de lloguer social, el punt de partida és més general. En efecte, consisteix a projectar les llars que es preveuen en l'horitzó temporal del Pla, o, dit d'una altra manera, la quantificació de les necessitats d'habitatge. Una vegada es disposa d'aquesta xifra de referència, es pot passar a comptabilitzar quina part de totes les llars estaran excloses del mercat.

3.1. LA QUANTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE

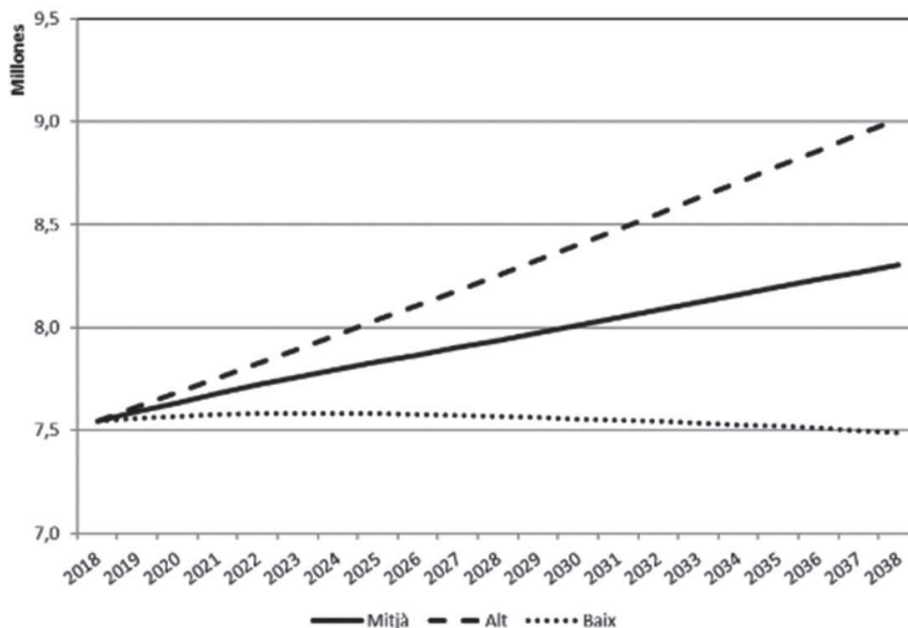
En efecte, per a donar resposta a l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge digne i adequat a Catalunya, el PTSH parteix de la quantificació de les necessitats d'habitatge durant un període de vint anys.¹ Cal fer notar que aquest exercici es desglossa territorialment en àmbits territorials funcionals, comarques i sistemes urbans, però en aquest article es presenta de manera general per al conjunt de Catalunya. Es tracta d'un procés tècnic complex que, de manera simplificada, es pot dividir en quatre passos.

El punt de partida del Pla per a arribar a projectar el creixement net de les llars són les projeccions de població de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat) en diferents escenaris (mínim, màxim i intermedi), que es representen en el gràfic 2. Així, si es pren com a referència l'escenari mitjà, l'any 2023 hi havia a Catalunya 7.690.674 persones, que arribarien a ser 8.304.774 l'any 2038, un augment de 614.100 persones, un 8 % més.²

1. En l'apartat dedicat a les projeccions de població i llars de la memòria del PTSH es publica molt poca informació per al període 2023-2042, que coincidiria aproximadament amb els vint anys des de l'aprovació del Pla. Només es publiquen les dades de variació quinquennal del nombre de llars en la taula 5.5.1.4 (p. 92) i, en canvi, la gran majoria de la informació fa referència al període 2018-2038, que s'anirà seguint en aquest apartat de l'article. En l'annex hi ha una actualització de les projeccions de població i llars amb la data final de l'any 2041 (p. 263), però, com s'acaba de veure, té poca translació al cos del document.

2. En la taula 5.5.1.2 de la memòria del PTSH es presenta la dada per a l'any 2037. Per coherència amb el seguiment de períodes quinquennals, l'autor pren com a referència la dada per a l'any 2038, que es pot trobar a l'annex (p. 250-263).

Gràfic 2. Projeccions de població per a Catalunya, 2018-2038



Font: Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.
PTSH, a partir de l'Idescat i del Centre d'Estudis Demogràfics.

En la memòria del PTSH es pren com a referència l'escenari mitjà i aquestes són les xifres que es presenten en aquest apartat, tot i que l'allargament en l'aprovació definitiva del Pla ha fet que aquest escenari de població hagi estat superat per la realitat. En efecte, segons la darrera dada oficial de població del 2024, a Catalunya s'ha arribat a 8.012.231 persones, xifra que correspondria a l'escenari alt. Aquest desencaix entra dins de les possibilitats en un exercici de projeccions, ja que determinats esdeveniments no es poden predir en el curt termini. Per exemple, l'escenari que després de la pandèmia de la COVID-19 i de la invasió d'Ucraïna per part de Rússia l'economia catalana i espanyola creixeria als ritmes que ho ha fet, no entrava en les previsions d'un escenari mitjà.

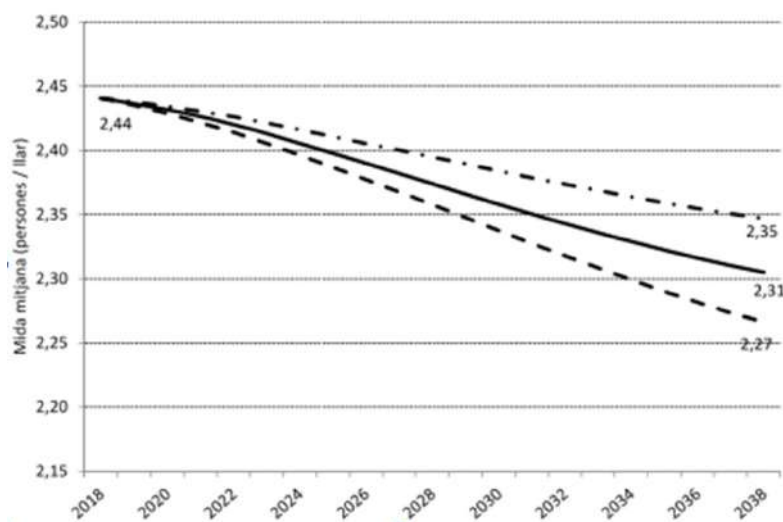
Per a donar cabuda a aquestes oscil·lacions en el curt i mitjà termini es disposa, almenys, de dues tècniques. En primer lloc, la mateixa elaboració de diferents escenaris, com s'acaba de veure, i, en segon lloc, l'actualització de les projeccions cada cinc anys, prevista en el PTSH. En cas que aquestes variacions de l'escenari mitjà que s'ha pres com a referència siguin persistents, seria recomanable adaptar o revisar el Pla, ja que el càlcul de les necessitats residencials està, com s'ha vist, a la base de l'increment del parc d'habitatge principal, en general, i de l'increment del parc d'habitatge destinat a polítiques socials, en particular.

Una vegada elaborades les projeccions de població, el segon pas consisteix a calcular el creixement net de llars. Aquest exercici es fa a partir de les taxes de principalitat per grups d'edat quinquennal, o, dit d'una altra manera, el percentatge de població d'un grup d'edat que és persona de referència de la llar. Les taxes de principalitat són un valor operatiu que

synthetitzat el conjunt de les dinàmiques de transformació en les formes de convivència que es produeixen en la societat: envelliment de la població i increment de les llars unipersonals de població de seixanta-cinc anys i més, reducció del nombre de parelles amb fills, disminució del nombre mitjà de fills per dona i increment de les separacions i divorcis, entre les principals (López, 2012; López, Pujadas, 2011; Módenes *et al.*, 2008, 2017). És tracta de dinàmiques que s'estan produint a Catalunya, i en altres països del nostre entorn, durant les darreres dècades i que donen com a resultat una tendència a la disminució de la dimensió mitjana de les llars (Lesthaeghe, 2010; Ogden, Hall, 2004).

Certament, hi ha altres tendències que actuen en sentit contrari, com, per exemple, l'increment de la població que viu en habitatges compartits o el persistent retard en l'edat d'emancipació (Moreno, González-Heras, 2023; Orozco-Martínez *et al.*, 2022, 2024). Tanmateix, no compensen els processos que s'han vist més amunt i, en conseqüència, de manera agregada s'ha produït una disminució de la dimensió mitjana de la llar, que és el que es projecta als escenaris del PTSH. Així, l'any 2018 la dimensió mitjana de les llars era de 2,44 persones i s'estima que, d'acord amb els processos que s'acaben de veure, la dimensió mitjana seguirà disminuint i passarà a 2,31 en l'escenari mitjà (gràfic 3).³

Gràfic 3. Projeccions de la mida mitjana de les llars a Catalunya, 2018-2038



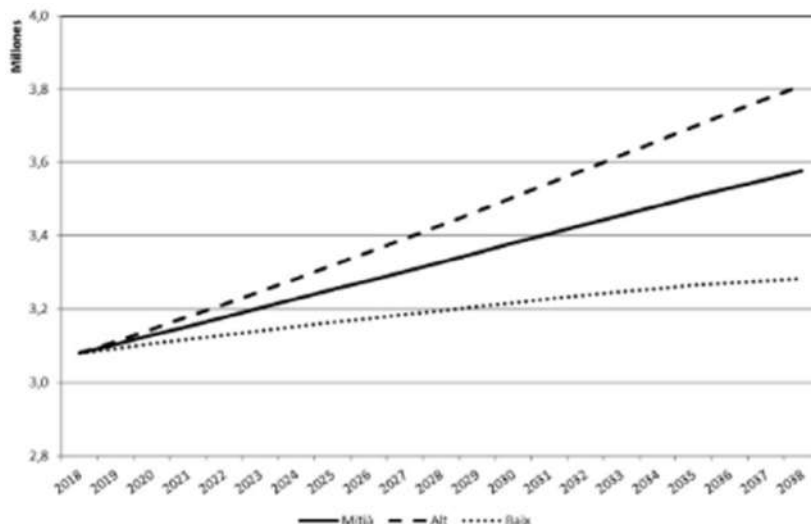
Font: Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH, a partir de l'Idescat i del Centre d'Estudis Demogràfics.

3. En aquest punt cal tenir present que les dades del darrer cens de població i habitatges, del 2021, indiquen que el procés de reducció de la dimensió mitjana de la llar no només s'ha estancat, sinó que, fins i tot, s'està revertint. Aquests resultats plantegen el dilema de si aquest canvi de tendència està causat pel canvi metodològic que s'ha produït en el cens del 2021 o si, per contra, respon a transformacions socials en les formes de convivència. Certament, es tracta d'un canvi de tendència de conseqüències molt notables per a la planificació de les polítiques d'habitatge, del qual caldrà fer el seguiment per a incorporar a l'actualització quinquennal de les projeccions de població i llars que ja preveu el PTSH.

De la combinació de les projeccions de població, obtingudes en el primer pas, i de les taxes de principalitat, en el segon, es projecten les llars en el tercer pas. Així, en l'escenari mitjà es passarà de 3.200.270 llars el 2023 a 3.575.970 el 2038 a Catalunya (gràfic 4), fet que representa un creixement net de 370.000 llars, un 11,7 %. Es vol fer notar que el creixement de les llars és superior percentualment al creixement de població (8 %), precisament per la tendència al descens de la dimensió mitjana de les llars que s'acaba de veure.

Aquest creixement diferenciat entre nombre d'habitants i nombre de llars és molt rellevant per a la planificació d'habitatge. En efecte, es poden donar situacions en què hi hagi municipis que no augmentin de població, però, en canvi, sí que augmentin en nombre de llars, només pels canvis en les formes de convivència. En conseqüència, aquests municipis necessitarien incrementar el parc d'habitatge principal. Lògicament, en aquells municipis on es preveu un creixement de la població, també es produiria un augment del nombre de llars.

Gràfic 4. Projeccions de llars, Catalunya 2018-2038



Font: Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH, a partir de l'Idescat i del Centre d'Estudis Demogràfics.

Finalment, el darrer pas consisteix a desglossar, per al període 2023-2037, el creixement net de les llars (375.000), que és el resultat de la combinació d'uns fluxos de creació de llars (901.300) i d'altres de destrucció (-525.600)⁴ (taula 1). Com es pot deduir, entre els grups d'edat més joves és on hi ha una major creació de llars per causa de l'emancipació, mentre que, en canvi, en les edats més avançades predomina la destrucció de llars per efecte de la mortalitat.

4. En realitat, aquest quart pas ja es produeix quan es fan les projeccions de les llars en el tercer pas. Tanmateix, per a millorar l'explicació de tot aquest procés complex l'autor ha optat per presentar-ho per separat.

Taula 1. Noves llars, destrucció de llars i saldo. Escenari mitjà. Catalunya, 2023-2037

	2023-2037	2023-2042
Noves llars	901.300	-
Destrucció de llars	-525.600	-
Saldo (Creació neta de llars)	375.700	486.581
Demanda exclosa	355.000	-

Nota: les dades per al període 2023-2027 són les que es presenten en la taula 5.5.1.1 de la memòria del PTSH (p. 92). El saldo per al període 2023-2042 ha estat elaborat per l'autor a partir de les dades disponibles en les taules 5.5.1.2 i 5.5.1.3 del Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana (2024a: 92). Font: Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

Aquesta diferenciació és molt rellevant per a la planificació de les polítiques d'habitatge. Així, en primer lloc, la creació neta de llars indica l'increment necessari d'habitatge principal, sobretot amb edificació d'obra nova, però també amb canvis d'usos o divisions en el parc existent. En segon lloc, la destrucció de llars ens orienta sobre els habitatges de segona mà que potencialment entraran al mercat. Com el lector deu haver deduït, es tracta d'un nombre d'habitatges molt notable, superior, per exemple, al nombre d'habitatges d'obra nova que es necessitarien d'acord amb les projeccions del Pla. Finalment, la creació de llars és la dada de referència a partir de la qual es projecta la demanda exclosa del mercat, com es veurà a continuació.

3.2. LA DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT

Una vegada quantificades les necessitats residencials en termes de creació de noves llars, el PTSH passa a estimar quines d'aquestes llars tindran dificultats i/o quedaran excloses d'accedir a l'habitatge a preu de mercat. En l'àmbit operatiu es consideren demanda exclosa les llars que es formaran i que haurien de destinar més d'un 30 % dels seus ingressos per a accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà. Així, d'acord amb els ingressos mitjans de l'any 2018, el 39 % de les llars estarien excloses del mercat.⁵ Com es pot deduir, aquest percentatge s'ha d'aplicar a les 901.300 llars que està previst que es creïn durant el període de vigència del Pla, fet que dona com a resultat aproximadament 355.000 llars excloses en el període 2023-2037 (taula 1).

Finalment, el Pla dimensiona les actuacions necessàries per a atendre la demanda exclosa durant aquest període de quinze anys, diferenciant tres grans tipus d'actuació: habitatges d'obra nova, parc assequible que s'obtindria del parc existent i, finalment, ajuts al pagament del lloguer. Cal recordar que l'horitzó del PTSH és de vint anys, de tal manera que, com es recull en el mateix Pla, el volum de demanda exclosa del darrer quinquenni, així com les actuacions requerides per a atendre-la, seran quantificades al final del primer quinquenni del Pla.

En resum, segons l'escenari mitjà del PTSH, l'any 2037 hi haurà 901.300 llars més i, potencialment, entraran al mercat 525.600 habitatges, principalment per efecte de la morta-

5. El percentatge de llars excloses del mercat de lloguer és del 46 %, però el Pla considera que un 15 % de les llars joves accedeixen a l'habitatge no només amb els seus ingressos, sinó també amb el suport familiar, principalment mitjançant herències d'habitatges.

litat. Així mateix, per a compensar la diferència, el parc d'habitatge principal s'haurà d'incrementar en 375.700 unitats. El PTSH no aprofundeix en com i on hauria d'augmentar el parc d'habitatge principal i es focalitza en la demanda exclosa del mercat, que quantifica en 355.000 llars que necessitaran un habitatge a preu per sota de mercat, o bé mitjançant actuacions en el parc residencial, o bé mitjançant ajuts al pagament de l'habitatge.

4. EL CONTRAST ENTRE LA CREACIÓ DE NOVES LLARS I EL POTENCIAL URBANÍSTIC AL TERRITORI

Juntament amb la definició dels escenaris de necessitats d'habitatge i de la demanda exclosa del mercat, el PTSH analitza les disponibilitats de sòl per a edificar habitatge nou. Així, a partir del planejament vigent l'any 2019, el PTSH quantifica el potencial d'habitatge en el sòl urbà i urbanitzable, i presenta aquesta informació desglossada per àmbits territorials funcionals, que es completa amb cartografia temàtica per sistemes urbans i municipis.⁶ I divideix aquest potencial en dos tipus: un per a habitatge en general i un segon per a habitatge de protecció pública.

Pel que fa al potencial d'habitatge en general, s'estima que, amb el planejament vigent l'any 2019, hi ha sòl per a edificar 678.897 nous habitatges, mentre que la creació neta de llars se situa, com s'ha vist, en 375.700 en el període 2023-2037 i en 486.581 en el període 2023-2042 (taula 2). És a dir, que amb el planejament vigent hi hauria sòl suficient per a donar cobertura al creixement net de les llars previst a Catalunya en l'escenari mitjà en els dos horitzons temporals de quinze i vint anys. Malauradament, el PTSH no dona informació de l'estat d'aquest sòl, fet que permetria contrastar millor el ritme de les necessitats amb el del desenvolupament urbanístic i detectar possibles desajustos.

Taula 2. Creixement net de llars, potencial d'habitatge i saldo.
Escenari mitjà. Catalunya, 2023-2037 i 2023-2042

	Creixement net de llars (escenari mitjà)		Potencial d'habitatge planejament vigent 2019	Dèficit/superàvit d'habitatges	
	2023-2037	2023-2042		2023-2037	2023-2042
Àmbit Metropolità	238.699	309.827	166.318	-72.381	-143.509
Comarques Gironines	37.915	48.550	93.206	55.291	44.656
Camp de Tarragona	29.779	37.602	104.008	74.229	66.406
Terres de l'Ebre	4.316	5.802	46.712	42.396	40.910
Ponent	12.991	17.139	104.232	91.241	87.093
Comarques Centrals	20.218	26.571	62.838	42.620	36.267
Alt Pirineu i Aran	2.646	3.473	27.078	24.432	23.605
Penedès	29.658	37.616	74.505	44.847	36.889
Total Catalunya	375.700	486.581	678.897	303.197	192.316

Nota: les dades de creixement net de llars per als àmbits funcionals han estat elaborades per l'autor a partir de les taules 5.5.1.2 i 5.5.1.4 del Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana (2024a: 92).
Font: Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

6. Es recull informació de 783 dels 947 municipis, on resideix 98,5 % de la població.

Així mateix, les dades publicades en el Pla permeten constatar un desequilibri territorial molt notable, ja que a l'àmbit metropolità de Barcelona hi ha més necessitats que potencial per a nous habitatges (dèficit de 72.381 habitatges o de 143.509, segons l'escenari), mentre que a la resta del territori es dona la situació inversa, és a dir, hi ha més potencial que necessitats, especialment a les Terres de l'Ebre i a l'Alt Pirineu i Aran (taula 2). Certament, es tracta d'un assenyalat desajust entre els processos de poblament projectats a Catalunya i el planejament urbanístic vigent, però que, en canvi, no va acompanyat de directrius, mesures o actuacions concretes en el document del Pla. Respecte a aquesta qüestió, en la memòria només es fa notar «la necessitat d'articular mecanismes urbanístics dirigits a incrementar l'oferta residencial en l'entorn metropolità» (Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024a: 84).

Pel que fa al potencial d'habitatge de protecció pública, el Pla analitza els dos principals processos per a incrementar aquest tipus d'habitatge mitjançant edificació d'obra nova: d'una banda, les reserves de sòl obligatòries per a habitatges de protecció pública en el sòl urbà i en l'urbanitzable; de l'altra, el patrimoni municipal de sòl i habitatge.

Taula 3. Potencial d'habitatge de protecció pública a les reserves obligatòries en el sòl urbà i urbanitzable a partir del planejament vigent l'any 2019. Àmbits funcionals

	Potencial habitatge de protecció pública	Demanda exclosa 2023-2037	Diferència
Àmbit Metropolità	52.626	-	-
Comarques Gironines	24.633	-	-
Camp de Tarragona	38.019	-	-
Terres de l'Ebre	11.199	-	-
Ponent	38.851	-	-
Comarques Centrals	15.748	-	-
Alt Pirineu i Aran	5.824	-	-
Penedès	23.837	-	-
Total Catalunya	210.736	355.000	-144.264

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

Pel que fa a les reserves, el Pla quantifica el potencial d'obtenció d'habitatge protegit en 210.736 unitats a Catalunya l'any 2019 a partir del planejament vigent (taula 3). Per la seva banda, la informació relativa al patrimoni municipal de sòl i habitatge només es refereix al valor d'aquest patrimoni, però no s'especifica el seu potencial en termes d'habitatges. Si es prenen, doncs, com a referència les dades del potencial a partir de les reserves, es pot observar que la demanda exclosa supera aquest potencial. En concret, la diferència se situa en 144.264 unitats. Com es veurà més endavant, el Pla recull altres mecanismes per tal d'incrementar els habitatges destinats a polítiques socials a partir del parc existent mitjançant cessió o adquisició. Així mateix, per tal de donar cobertura a la demanda exclosa del mercat, el Pla preveu, a més de l'increment del parc d'habitatge destinat a polítiques socials, ajuts al pagament del lloguer.

5. ÀREES DE DEMANDA RESIDENCIAL FORTA I ACREDITADA

La delimitació d'àrees de demanda residencial forta i acreditada segurament és el principal element que estructura els objectius i les propostes del PTSH, ja que delimita els municipis que han d'acomplir l'OSU, que es veurà de manera detallada més endavant. Així mateix, la delimitació d'aquestes àrees té implicacions en l'aplicació d'altres instruments de la política d'habitatge, com la mobilització d'habitatges buits, l'exercici de l'expropiació en habitatges en mal estat de conservació o la possibilitat d'exercir el tanteig i retracte en determinades circumstàncies.

5.1. LA DELIMITACIÓ I ELS TIPUS D'ÀREES DE DEMANDA RESIDENCIAL FORTA I ACREDITADA

Per la seva funció en altres instruments de la política d'habitatge més enllà del PTSH, la delimitació de les àrees de demanda residencial forta i acreditada ja es va fer en el Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al Dret a l'Habitatge. Mitjançant el Decret 408/2024, del 22 d'octubre, s'ha actualitzat atenent, sempre, als criteris definits en la LDH:

[...] la proporció de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i la quantitat d'habitatges disponibles i de sòl urbanitzable disponible, la densitat demogràfica de la zona, la necessitat d'habitatge derivada de les característiques geogràfiques o econòmiques i els preus dels lloguers a la zona (art. 12 LDH).

En concret, el mateix PTSH recull:

[...] per a la delimitació de les àrees de demanda residencial forta i acreditada s'han utilitzat 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 a les existents) del sistema urbà on s'ubica el municipi, i la població del municipi (Memòria del PTSH, 2024: 120).

D'aquesta manera, l'instrument de planificació sectorial de les polítiques d'habitatge s'insereix en el marc del sistema de planejament territorial, en concret a partir de les polaritats i les estratègies de creixement recollides en els plans territorials parcials.

Així mateix, per a donar compliment als criteris de delimitació de les àrees recollits a l'article 12 de la LDH, el PTSH estableix:

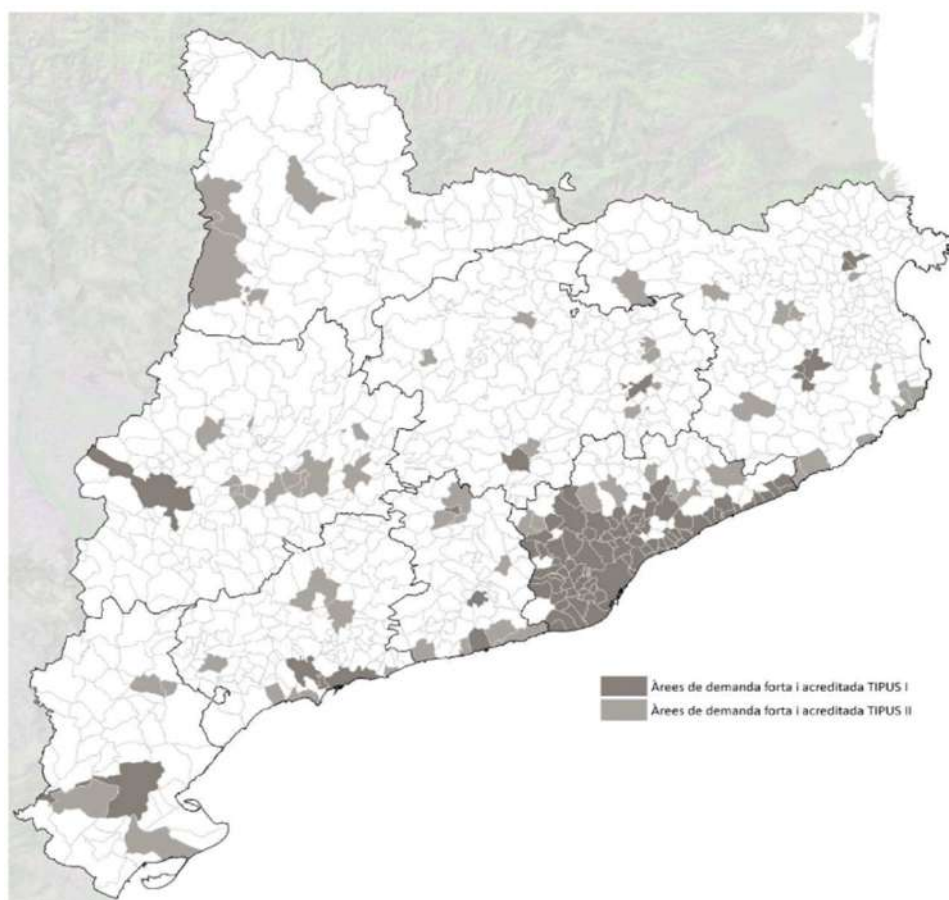
[...] aquestes àrees es corresponen, majoritàriament, amb aquelles parts del territori més denses, on els preus de compravenda, de lloguer i l'esforç econòmic per accedir a un habitatge de compravenda o de lloguer són més elevats, i on hi ha major proporció de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (Memòria del PTSH, 2024: 121).

Per a la seva justificació s'acompanya d'un recull de cartografia temàtica amb les variables que s'acaben d'enumerar a escala municipal. Malauradament, no s'inclouen aquestes

dades per a cada municipi, cosa que permetria tenir una informació de partida i de seguiment per a les administracions locals a l'hora d'elaborar els plans locals d'habitatge.

Com a resultat de l'aplicació d'aquests criteris de càlcul, el PTSH defineix dos tipus d'àrees de demanda residencial forta i acreditada: les de tipus 1, amb 100 municipis inclosos, i les de tipus 2, amb 63 (gràfic 5). En total, doncs, en el moment de la redacció de la memòria són 163 dels 947 municipis de Catalunya, on hi viu, però, aproximadament un 83 % de la població.

Gràfic 5. Mapa de municipis de demanda residencial forta i acreditada de tipus 1 i 2 a Catalunya



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

Finalment, hi ha les àrees de tipus 3, formades per municipis contigus a algun dels municipis anteriors que vulguin ser inclosos en el tipus 3. A diferència de les de tipus 1 i 2, que estableix el PTSH, les de tipus 3 són iniciativa del mateixos municipis, que, prèviament acordat pel Ple, poden sol·licitar la seva inclusió al departament competent en matèria d'habitatge durant els quatre primers anys de vigència del Pla.

5.2. AFECTACIONS EN LES ÀREES DE DEMANDA RESIDENCIAL FORTA I ACREDITADA

La inclusió d'un municipi en una àrea de demanda residencial forta i acreditada porta implícita diferents afectacions, entre les quals cal destacar:

- En primer lloc, l'assoliment de l'OSU, que es veurà amb deteniment més endavant, ja que es tracta, segurament, de l'element més rellevant del Pla.
- En segon lloc, l'impuls d'actuacions per a evitar la desocupació permanent d'habitatges, com recull l'article 42 de la LDH, mitjançant l'establiment de programes d'inspecció dels edificis residencials per a detectar l'existència d'habitatges desocupats i per a establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableix el mateix article 42 de la LDH.
- En tercer lloc, l'Administració competent pot acordar l'expropiació forçosa de la propietat en les àrees declarades de demanda residencial forta i acreditada per incompliment del deure de conservació i rehabilitació, si aquest incompliment comporta un risc per a la seguretat de les persones, sempre que s'hagin garantit, als propietaris que en demostrin la necessitat, els ajuts públics suficients per a fer front al cost del deure de rehabilitació de llur habitatge (art. 40.1 de la LDH).
- En quart lloc, a l'efecte de la transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, les àrees de tanteig i retracte poden coincidir amb les àrees de demanda residencial forta i acreditada aprovades pel PTSH (art. 15.2 de la LDH).
- En cinquè lloc, encara en el cas d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, que, a més, estiguin desocupats per manca de les condicions i els requisits d'habitabilitat, l'execució forçosa de les obres de rehabilitació habilita l'Administració per a l'expropiació temporal, durant un termini mínim de quatre anys i màxim de deu anys, de l'usdefruit dels habitatges en qüestió.
- En sisè lloc, als municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada els resulta d'aplicació l'impost d'habitatges buits, amb la qual cosa el Pla dona compliment al mandat establert en l'article 10 i la disposició transitòria segona de la Llei 14/2015, del 21 de juliol. Aquesta característica la comparteixen amb la resta de municipis inclosos en les àrees d'intervenció complementària, que es veuran més endavant.
- Finalment, el PTSH estableix en les àrees de demanda residencial forta i acreditada de tipus 1 i 2 els estàndards de reserves mínimes de sòl per a habitatges de protecció pública a partir dels mínims que recull el Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge (Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024c: 4):

a) A les àrees del tipus 1, el sòl corresponent al 50 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 % en sòl urbà no consolidat, amb la possibilitat, en aquest darrer cas, de reduir-lo fins al 30 % quan sigui necessari per a garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat, com a mínim, d'aquestes reserves s'ha de destinar específicament al règim d'arrendament.

b) A la resta d'àrees, són exigibles els estàndards de reserva mínima d'acord amb el règim general del text refós de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti d'un municipi comprès a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, supòsit en què són exigibles els estàndards de reserva mínima d'acord amb el règim especial de la disposició addicional sisena del Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge.

6. L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

L'objectiu de solidaritat urbana (OSU) és l'obligació dels municipis que es troben en àrees de demanda residencial forta i acreditada de disposar en un període d'entre quinze i vint anys, segons el tipus de municipi, d'un mínim del 15% del seu parc d'habitatge principal destinat a polítiques socials. El PTSH recull aquest objectiu de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge (art. 73.1), que el crea per tal de fer efectiu el dret fonamental a un habitatge digne i adequat. A més, el Pla introdueix que, com a mínim, un 9 % d'aquest parc d'habitatge destinat a polítiques socials ha de ser de lloguer.

Aquests objectius s'han d'assolir a escala municipal, tot i que, d'acord amb l'article 73.3 de la LDH, el Decret 408/2024, d'aprovació del PTSH, preveu en el seu article 3.5 que es puguin acomplir de manera mancomunada, amb l'aprovació de la Generalitat, sempre que l'habitatge destinat a polítiques socials quedi repartit «de manera equivalent entre els municipis mancomunats i que aquesta distribució suposi una millora en la cohesió social».

Seguint les orientacions de la LDH (art. 73.1), el PTSH estableix les fites al final de cada quinquenni per a cada municipi, segons el tipus de municipi. Així, els municipis de demanda residencial forta i acreditada de tipus 1 han d'arribar al 15 % d'habitatge destinat a polítiques socials al final del tercer quinquenni, mentre que els de tipus 2 l'han d'assolir al final del quart quinquenni (taula 4). Lògicament, els ritmes de cada municipi no depenen només de quan han d'arribar al 15 %, sinó de quin és el punt de partida, és a dir, el percentatge d'habitatge destinat a polítiques socials en el moment d'aprovació del PTSH.

Taula 4. Període per a arribar a l'OSU segons tipus de municipi de demanda residencial forta i acreditada

Tipus d'àrea de demanda residencial forta i acreditada	Inici del període	Data assoliment OSU
Tipus 1	1 de gener de 2025	15% d'habitatge destinat a polítiques socials al final del tercer quinquenni
Tipus 2	1 de gener de 2025	15% d'habitatge destinat a polítiques socials al final del quart quinquenni
Tipus 3	1 de gener de 2030	A concretar en la resolució d'inclusió com a àrea de demanda residencial forta i acreditada

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

6.1. SEGUIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

Com es recull en el Decret 408/2024, durant els tres mesos posteriors al final de cada quinquenni els ajuntaments han de justificar el compliment de l'OSU que els pertorqui. Per a fer-ho, l'article 6 del Decret 408/2024 estableix que han de lliurar la documentació següent:

- a) El cens d'habitatges destinats a polítiques socials existents en el municipi al final del període.
- b) L'acreditació de les actuacions realitzades per incrementar el parc d'aquests habitatges durant el període, així com dels recursos destinats, en coherència, si s'escau, amb el que estableix el pla local d'habitatge d'abast municipal o supramunicipal, o la memòria social, el programa d'actuació urbanística municipal o document equivalent de les figures de planejament urbanístic general.
- c) El percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials que el municipi considera assolit, així com la seva justificació.
- d) En cas que el municipi no hagi assolit l'objectiu de solidaritat urbana establert per al període, la informació detallada i acreditativa de les circumstàncies i les causes determinants de no haver-lo pogut assolir.

A continuació s'aprofundeix en la metodologia de càlcul del cens d'habitatges destinats a polítiques socials i del percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials, als quals es refereixen els punts a i c.

6.2. EL CENS D'HABITATGES DESTINATS A POLÍTIQUES SOCIALS

Com es pot deduir, el seguiment de l'execució de l'OSU recau sobre els ajuntaments. Així doncs, la comptabilització dels habitatges destinats a polítiques socials i la seva actualització és l'element central. En aquest sentit, el Decret 408/2024, d'aprovació del Pla, estableix en la disposició addicional vuitena que «en el termini d'un any des de l'entrada en vigor del PTSH, els municipis obligats a complir l'objectiu de solidaritat urbana han de constituir el cens dels habitatges que integren llurs parcs d'habitatges destinats a polítiques socials».

Certament, el Decret 408/2024 atribueix als municipis la funció de quantificació i seguiment del cens, però no és menys cert que els municipis no disposen de tota la informació necessària. En efecte, la majoria dels processos administratius que han de seguir els habitatges destinats a polítiques socials en totes les seves versions que s'han vist més amunt, estan centralitzats en la Generalitat de Catalunya, d'acord, precisament, amb les seves atribucions i competències pròpies. Es pot deduir, doncs, que l'elaboració del cens d'habitatges destinats a polítiques socials hauria de ser un procés d'informació concertada entre els ajuntaments i la Generalitat de Catalunya, en el qual cada Administració aportí la informació de què disposa.

A manera temptativa, d'una banda, hi ha informació de la qual haurien de disposar els ajuntaments, com, per exemple, el patrimoni públic de sòl i habitatge o el parc de titularitat municipal o gestionat pel mateix ajuntament o per les empreses municipals. D'altra banda, hi

ha els diferents tipus d'habitatge destinats a polítiques socials que recull el mateix PTSH per al conjunt de Catalunya i que hauria de poder-se desglossar a escala municipal (taula 5).

Taula 5. Distribució dels habitatges existents destinats a polítiques socials segons el tipus d'habitatge en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, 2019

	Nombre existent d'habitatges destinats a polítiques socials	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte al total	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte al total d'habitatges principals
Habitatges amb protecció oficial	114.191	58,9 %	4,33 %
Habitatges dotacionals	4.055	2,1 %	0,15 %
Allotjaments col·lectius	890	0,5 %	0,03 %
Parc privat gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	3570	1,9 %	0,14 %
Parc adquirit per tanteig i retracte de la Generalitat de Catalunya	2.258	1,2 %	0,09 %
Parc públic gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	3.660	1,9 %	0,14 %
Habitatges de la Xarxa d'inclusió	2.357	1,2 %	0,09 %
Habitatges de la Xarxa de mediació	7.651	3,9 %	0,29 %
Parc d'altres administracions gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	307	0,2 %	0,01 %
Parc adquirit per tanteig i retracte pels ajuntaments	1.312	0,7 %	0,05 %
Habitatges validats a efectes de bonificació de l'impost sobre habitatges buits	6631	3,4 %	0,25 %
Habitatges del programa '60/40'	81	0,04 %	0,00 %
Lloguer de pròrroga forçosa	46.998	24,2 %	1,78 %
Total habitatges en les àrees de demanda forta i acreditada	193.961	100,0 %	7,35 %

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

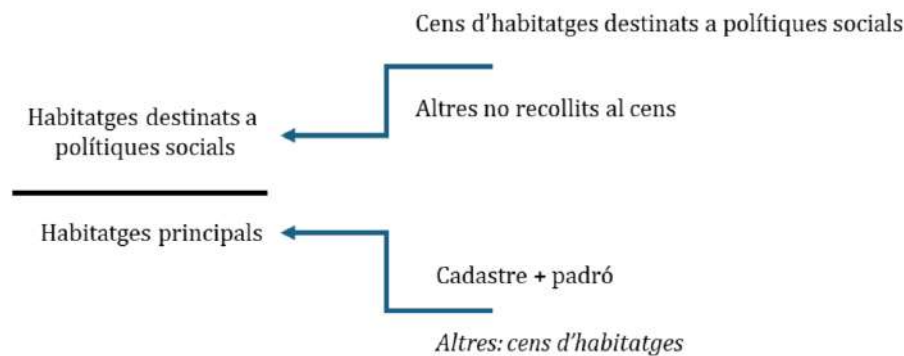
Pel que fa a la informació que es facilita en el PTSH, estructurada en la taula 5, una de les principals mancances és que es tracta de categories que no sempre són excloents, de manera que caldria fer un procés de depuració d'aquesta informació. Certament, aquests dèficits sovint tenen l'origen en els processos de recollida d'informació, que no estan dissenyats per a analitzar *a posteriori* les dades que contenen. Es tracta, com se sap, d'un dels principals reptes en la digitalització de les administracions públiques, que resulta necessari per a poder fer el seguiment i l'avaluació de les polítiques en general i de les d'habitatge en particular.

6.3. EL PERCENTATGE D'HABITATGES DESTINATS A POLÍTIQUES SOCIALS

El cens d'habitatge destinat a polítiques socials és una part del numerador per tal de calcular el percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials. L'altra part del numerador està format per «aquells altres que, encara que no constin en aquest cens, es pugui deduir raonadament que existeixen a partir d'altres dades contrastades» (art. 6 del Decret 408/2024).

Per la seva banda, el parc d'habitatge principal s'ha d'incloure en el denominador i el mateix Decret indica la manera de comptabilitzar-lo (gràfic 6): «Els habitatges principals existents, deduïbles raonadament a partir de les dades que constin, entre altres fonts contrastades, al padró municipal i al cadastre de béns immobles» (art. 6 del Decret 408/2024).

Gràfic 6. Metodologia per al càlcul del percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

El Decret 408/2024 no enumera de manera explícita el cens de població i habitatges com a font per a quantificar el parc d'habitatge principal, tot i que, justament amb el canvi metodològic del cens del 2021 (Instituto Nacional de Estadística - INE, 2023), la forma de calcular el parc es fonamenta principalment en l'encreuament dels dos registres que s'esmenten en el Decret (cadastre i padró). Així doncs, es podria considerar com una font vàlida que, a més, presenta alguns avantatges: en primer lloc, homogeneïtzaria la metodologia de càlcul a tots els municipis; en segon lloc, reduiria el cost del càlcul, ja que l'encreuament entre cadastre i padró no és automàtic i requereix depuracions prèvies, almenys en el cadastre i, depenent del municipi, també en el padró; finalment, cal tenir present que l'INE té previst actualitzar el cens d'habitatges en un període més curt dels deu anys que transcorren entre dues operacions censals (Instituto Nacional de Estadística - INE, 2025).

6.4. LA QUANTIFICACIÓ DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

Si ens focalitzem en les dades agregades del conjunt de Catalunya, el PTSH quantifica el parc destinat a polítiques socials en 193.961 unitats el 2019, és a dir, el 7,35 % respecte al parc principal, que en aquest cas es comptabilitza a partir de les projeccions de llars que s'han vist més amunt.⁷ Així, per a arribar al 15 % el Pla preveu que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials s'ha d'incrementar en 201.665 unitats. Ara bé, en el període de vint anys de

7. S'equipara el nombre de llars amb el nombre d'habitatges principals, com es fa, per exemple, en els censos de població i habitatges de l'INE.

vigència del Pla, una part d'aquest parc, el de règim de lloguer de pròrroga forçosa, deixarà de ser-ho, en concret 39.061 habitatges. Així doncs, la fita se situa en 300.300 unitats. D'aquests, 275.052 hauran de ser de lloguer social per a assolir l'objectiu del 9 % (taula 6).

Taula 6. Parc del 2019 i objectius de solidaritat urbana i de lloguer social per al 2044 Catalunya.

	Parc polítiques socials		Parc lloguer social	
		%		%
Parc 2019	193.961	7,2%	54.066	1,7%
Objectiu 2044	455.200	15%	329.118	9%
Perdua de parc de lloguer de pròrroga forçosa	-39.061	-	-	-
Creixement necessari per assolir l'objectiu	300.300	-	275.052	-

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

El Pla no comptabilitza, però, el parc que actualment és de protecció oficial i que durant el període de vigència del Pla perdrà la seva qualificació, cosa que farà augmentar les necessitats d'increment del parc destinat a polítiques socials. Per a tenir algunes dades de referència, a la demarcació de Barcelona s'ha calculat que dels 72.963 habitatges amb protecció oficial que hi havia l'any 2020, 55.383 deixaran de ser-ho l'any 2044 (Donat, Campaña, 2022).

El PTSH desglossa aquesta informació per als municipis de demanda residencial forta i acreditada, amb els detalls següents: el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials, el parc d'habitatge principal estimat i el percentatge resultant per a l'any 2019. Així mateix, el Pla estableix per a cada municipi com ha d'anar augmentant aquest percentatge per quinquennis per a assolir el 15 % al final del període de quinze o vint anys, segons si es tracta d'un municipi de demanda forta i acreditada de tipus 1 o 2 (Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024a, p. 149-152).

7. HABITATGES DESTINATS A POLÍTIQUES SOCIALS I HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL

El concepte d'*habitatge destinat a polítiques socials* s'introdueix en la LDH i recull un ventall ampli de tipus d'habitatge per sota del preu de mercat, que es detallen a continuació (art. 74 de la LDH):

- a) Els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció oficial o als plans i els programes d'habitatge, mentre sigui vigent la seva qualificació definitiva o el tràmit equivalent.
- b) Els habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure, que no es regeixen per les regles del mercat lliure, mentre sigui vigent la seva qualificació definitiva o el tràmit equivalent.

- c) Els habitatges de titularitat pública o privada gestionats per les administracions competents per a desenvolupar les polítiques en matèria d'habitatge.
- d) Els allotjaments dotacionals.
- e) Els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social.
- f) Els habitatges d'inserció gestionats per la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió.
- g) Els habitatges i allotjaments d'acollida de persones immigrades, refugiades o sol·licitants d'asil.
- h) Els habitatges privats de lloguer subjectes al règim legal de pròrroga forçosa.
- i) Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana.
- j) Els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors.

Cal notar que s'entén com a habitatge destinat a polítiques socials una gran diversitat d'habitatges que inclouen diferents col·lectius beneficiaris, formes d'obtenció i titularitats. Pel que fa als grups socials, lògicament hi ha els habitatges destinats als col·lectius més vulnerables, però també hi ha altres tipus d'habitatge per a població amb ingressos mitjans, com, per exemple, els de protecció pública de règim general i concertat. Pel que fa a les formes d'obtenció, s'inclouen habitatges que provenen tant de la promoció d'obra nova com habitatges provinents de processos de cessió o adquisició. Finalment, en relació amb la titularitat, s'inclouen en la categoria d'habitatge destinat a polítiques socials tant els públics com els privats (en un sentit ampli), sempre que se situïn per sota del preu de mercat i acompleixin una d'habitatge social.

Per la seva banda, el concepte d'*habitatge de lloguer social* està definit en les normes del PTSH:

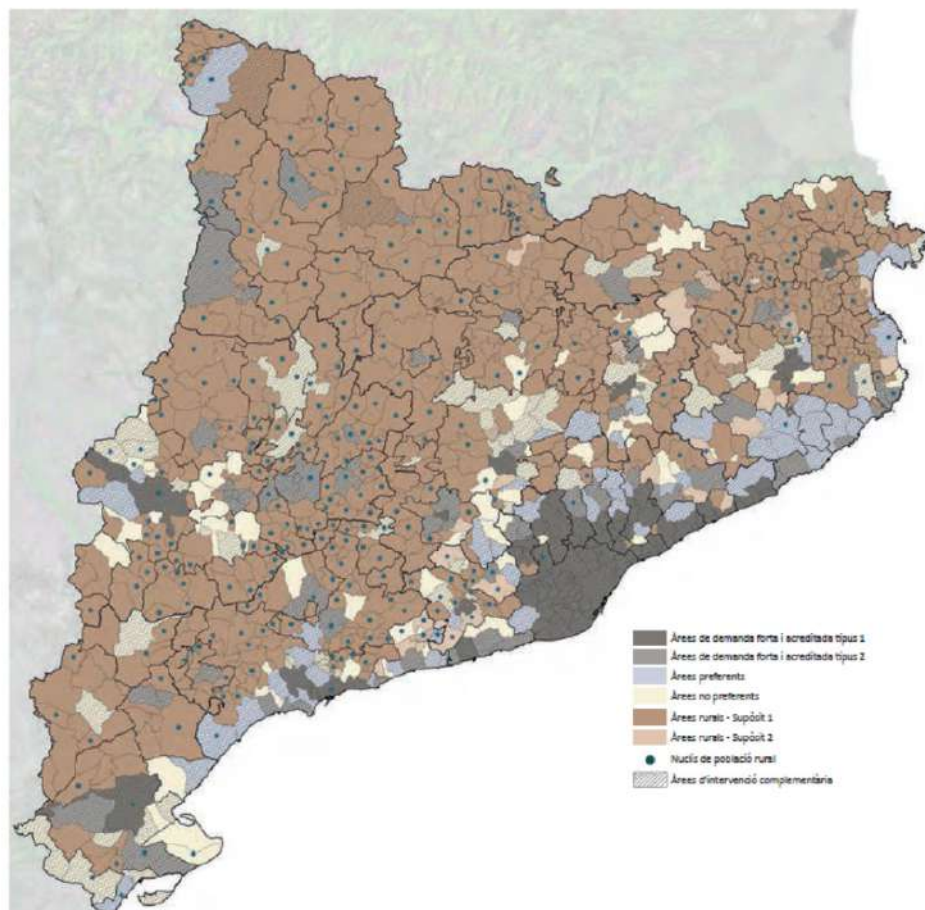
Als efectes del que disposa aquest Pla, s'entén per habitatge de lloguer social aquell en què, l'import de la renda és inferior al de mercat a causa de la intervenció directa o indirecta de l'Administració mitjançant alguns dels instruments de política d'habitatge que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en altres disposicions aprovades amb aquesta finalitat, i té reconeguda aquesta condició expressament mitjançant resolució administrativa o altres instruments admesos en dret (Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024c: 2).

Es pot apreciar que la condició d'habitatge de lloguer social ve determinada per dues circumstàncies: estar per sota del preu de mercat a causa de la intervenció directa o indirecta de l'Administració, i tenir reconeguda aquesta condició.

8. LES ÀREES QUE NO SÓN DE DEMANDA RESIDENCIAL FORTA I ACREDITADA

Com s'ha vist més amunt, l'OSU és d'aplicació en 163 dels 947 municipis de Catalunya. Tanmateix, la resta del territori no és homogeni pel que fa a les dificultats a l'hora de satisfer les necessitats residencials de la població. El PTSH classifica la resta de municipis que no són de demanda residencial forta i acreditada atenent a les dificultats potencials a l'hora de garantir el dret a l'habitatge de la població. Així, per a afrontar aquesta diversitat el PTSH estableix tres àrees: àrees urbanes preferents, àrees urbanes no preferents i àrees rurals (gràfic 7):

Gràfic 7. Mapa de municipis de demanda residencial forta i acreditada de tipus 1 i 2, d'àrees urbanes preferents, d'àrees urbanes no preferents, d'àrees rurals i d'àrees d'intervenció complementària.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

a) Les àrees urbanes preferents estan compostes pels municipis que tenen més de 5.000 habitants o són capitals de comarca i en els quals, a més, l'esforç econòmic per a accedir a un habitatge de lloguer o a un de compravenda supera el 30 % dels ingressos. En el moment de redacció de la memòria del Pla són 55 municipis i representen 492.000 persones.

b) Les àrees urbanes no preferents no reuneixen cap dels requisits per a formar part de les àrees de demanda forta i acreditada, de les àrees urbanes preferents i de les àrees rurals. En total, en el moment de redacció de la memòria del Pla són 118 municipis i 425.000 persones.

c) Les àrees rurals s'estableixen a partir de tres criteris, on s'inclouen municipis i també nuclis de població:

— Municipis de menys de 2.000 habitants, on cap nucli té reconegut pel planejament territorial parcial vigent el paper territorial de nucli conurbat amb polaritat regional, territorial o comarcal.

— Municipis de més de 2.000 habitants amb més d'un nucli, dels quals el més gran té menys de 2.000 habitants i el paper territorial que té reconegut és de polaritat complementària; polaritat municipal; nucli urbà; nucli municipal; nucli rural; petit nucli; petit nucli de població, petit nucli urbà, petit nucli rural.

— Nuclis de població que, segons la definició del Pla Territorial Parcial, són: petit nucli, petit nucli rural, petit nucli rural deltaic, nucli rural, nucli rural deltaic, nucli rural amb desenvolupament estratègic o nucli rural en reconstrucció.

(Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024a, p. 123 i 126)

En les normes del Pla es despleguen els objectius del parc destinat a polítiques socials per a aquests tipus de municipis. Així, a les àrees urbanes preferents els municipis:

[...] resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 3,6 % del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2025. Així mateix, han de promoure quinquennalment nous habitatges amb protecció oficial en qualsevol de les seves modalitats i règims a raó de 7 habitatges per cada 1.000 habitants (Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024c: 3).

Per a la seva banda, els municipis inclosos en les àrees rurals:

[...] resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim l'1,3 % del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2025 (Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024c: 3).

9. LES ÀREES D'INTERVENCIÓ COMPLEMENTÀRIA I LES ZONES D'ESCASSA DEMANDA

La classificació del territori a partir de la pertinença o no a àrees de demanda residencial forta i acreditada que s'acaba de veure, té la finalitat d'assignar el compliment de l'OSU i de lloguer social, en el cas dels municipis que hi estan inclosos, i a la resta establir uns objectius mínims.

Juntament amb aquesta divisió del territori, el PTSH en fa una altra entre àrees d'intervenció complementària i zones d'escassa demanda. Aquesta divisió, que se superposa a la que s'ha vist en l'apartat anterior, té una altra finalitat: l'aplicació o no de l'impost d'habitatges buits en determinades circumstàncies. Així, als municipis inclosos en les àrees d'intervenció complementària els resulta d'aplicació l'impost d'habitatges buits, fet que permet al PTSH donar compliment al mandat establert en l'article 10 i la disposició transitòria segona de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. Aquesta classificació dels municipis també pot ser utilitzada en el futur per plans d'habitatge de la Generalitat o bé per altres lleis sectorials.

Els municipis inclosos en les àrees d'intervenció complementària són els 163 de les àrees de demanda residencial forta i acreditada, els 53 preferents i 63 municipis més que acompleixen un seguit de supòsits basats en la seva dimensió (més de 2.000 habitants), el seu rol en l'estructura nodal del sistema d'assentaments i la seva proximitat a altres municipis inclosos a les àrees d'intervenció complementària. En total, les àrees d'intervenció complementària en el moment de redacció de la memòria del Pla estan formades per 281 municipis on viu el 92,4 % de la població de Catalunya (gràfic 7).

10. PROGRAMACIÓ I COST ECONÒMIC DE LES ACTUACIONS

Com s'ha vist més amunt, el PTSH assoleix tres fites en l'àmbit del diagnòstic: quantifica la demanda exclosa del mercat de l'habitatge (355.000), quantifica les necessitats d'incrementar el parc destinat a polítiques socials (300.300) i, finalment, dintre d'aquest, quantifica quina part s'ha de destinar a lloguer social (275.000).

A partir d'aquest diagnòstic, el PTSH defineix els tipus d'actuacions que s'han de desplegar en un període de quinze anys en el cas de la demanda exclosa i en un de vint en el cas del parc destinat a polítiques socials i en el del destinat a lloguer social. Els tipus d'actuacions es divideixen en dos grans blocs: d'una banda, els habitatges d'obra nova que s'han de construir i, de l'altra, els que s'han d'obtenir del parc existent mitjançant els mecanismes de la cessió i l'adquisició. En el cas de la demanda exclosa, s'hi inclouen com un tipus d'actuació, a més, els ajuts directes al pagament del lloguer (taula 6).

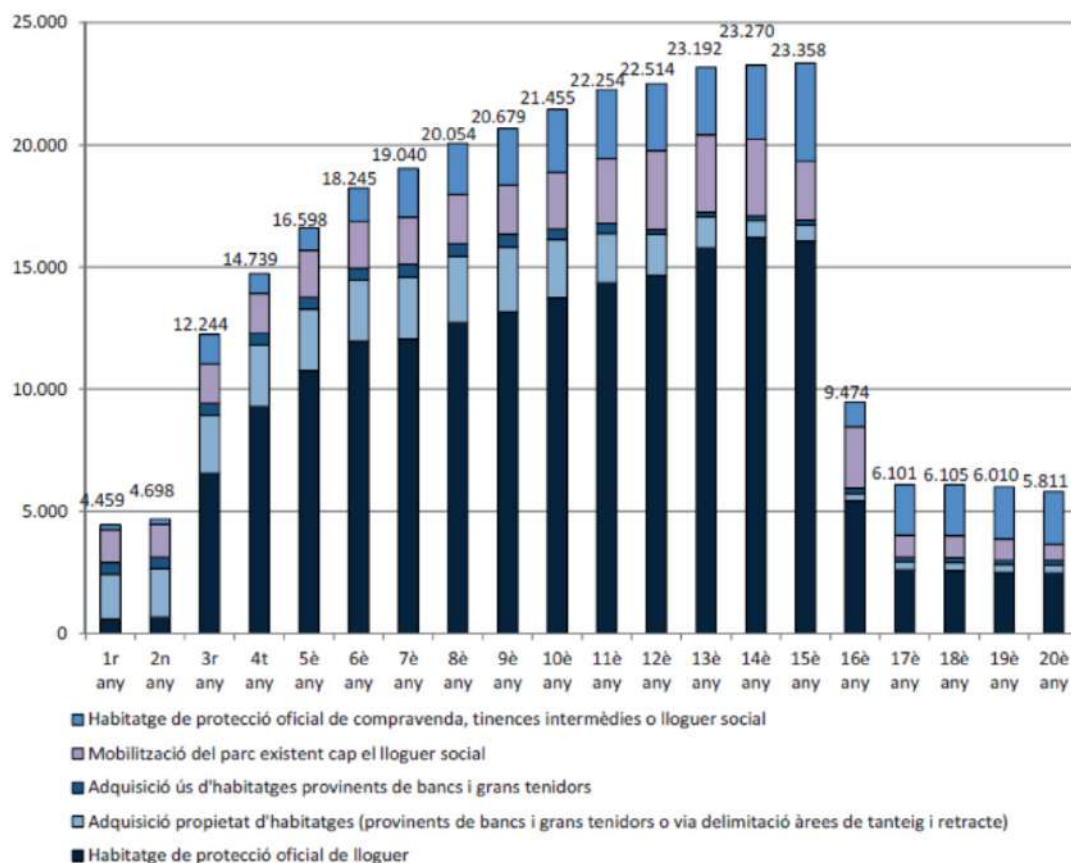
Taula 6. Parc del 2019 i OSU i de lloguer social per al 2044 a Catalunya

	Fita			Tipus d'actuació		
	Nre.	Període	Territori	Habitatge d'obra nova	Captació d'habitatge existent	Ajuts al pagament del lloguer
Demanda exclosa	355.000	15 anys	Tota Catalunya	220.000	72.000	63.000
15% habitatge polítiques socials	300.300	20 anys	Àrees de demanda forta i acreditada	222.800	77.500	-
9% lloguer social	275.000	20 anys		166.500	108.500	-

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

Així mateix, el PTSH programa aquestes actuacions anualment per al període de quinze o vint anys. Per a fer-ho, com es pot veure en el gràfic 8, centrat en l'objectiu del 15 %, durant els primers anys tenen un pes major els instruments de captació d'habitatge existent i progressivament va guanyant volum la producció d'habitatge d'obra nova, a causa dels terminis necessaris d'edificació i també de mobilització de sòl finalista d'aquest darrer tipus d'actuacions.

Gràfic 8. Nombre anual de nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada per al compliment de l'OSU, 1 de gener de 2025-31 de desembre de 2044



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. PTSH.

Com el lector més experimentat ja deu haver deduït, l'assoliment dels objectius del Pla en el període de vint anys passa necessàriament per un fort impuls pressupostari de les polítiques d'habitatge i per la mobilització del sòl urbà no consolidat i urbanitzable amb potencialitats de creixement residencial.

Precisament pel que fa al pressupost, la memòria econòmica del Pla quantifica anualment el cost econòmic de les actuacions necessàries per a atendre la demanda exclosa (12.233,9 milions d'euros al final dels quinze anys), per a assolir l'OSU (12.667,9 milions d'euros en vint anys) i, finalment, per a aconseguir l'objectiu de lloguer social (13.118,8 milions d'euros en vint anys).

Pel que fa a la demanda exclosa, ja s'ha avançat, quan hem vist els tipus d'actuacions, que, a més dels recursos necessaris per a ampliar el parc destinat a polítiques socials (mitjançant la promoció, la mobilització i l'adquisició), s'hi inclouen també ajuts directes al pagament del lloguer. Així mateix, en la memòria econòmica del PTSH s'incorporen els ajuts complementaris per al pagament del lloguer per a llars amb baixos i molt baixos ingressos,

que, justament, residiran en una part d'aquest parc. En el cas de l'OSU i del lloguer social, no hi ha els ajuts directes, però sí que s'hi inclouen, lògicament, els ajuts complementaris que s'acaben de veure (Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024b).

11. SEGUIMENT I ACTUALITZACIÓ DEL PLA

Tant la LDH com el mateix PTSH preveuen mecanismes de seguiment i actualització del Pla anuals i quinquennals.

Pel que fa als mecanismes de periodicitat anual, el PTSH preveu l'actualització dels municipis que formen les àrees d'intervenció complementària, mentre que la LDH recull:

[...] per tal de realitzar un seguiment del Pla que vetlli pel seu compliment, el Govern de la Generalitat de Catalunya ha de presentar cada any, coincidint amb la presentació en seu parlamentària de la liquidació del pressupost de l'any anterior, una auditoria que analitzi l'estat de compliment del Pla territorial sectorial d'habitatge (LDH, 2007: disposició addicional tercera).

Pel que fa als mecanismes de periodicitat quinquennal, hi ha prevista l'actualització dels municipis inclosos a les àrees urbanes preferents i a les àrees rurals, així com l'actualització de les projeccions de població i llars, la necessitat de les quals ja s'ha fet patent més amunt. Així mateix, en les normes del PTSH s'especifica que «el departament competent en matèria d'habitatge ha d'avaluar quinquennalment la implementació del Pla territorial sectorial d'habitatge i, si escau, promoure'n la modificació» (Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024c: 3).

Finalment, cal tenir en compte que, independentment del període transcorregut, el PTSH recull un seguit de supòsit objectius que poden justificar la revisió del Pla i dels plans específics:

- a) Quan s'hagin complert 20 anys de vigència.
 - b) Quan s'hagin produït disfuncions entre les previsions del Pla i l'evolució de la demanda d'habitatge. Es considera que hi ha una disfunció si l'evolució real de les projeccions de llars se situa per sobre de l'escenari alt o per sota de l'escenari baix.
 - c) Quan s'hagin produït comportaments anòmals en el volum de l'oferta residencial. Es consideren anòmals:
 - 1r. Ritmes anuals de construcció superiors a 7 habitatges per cada 1.000 habitants de manera sostinguda o de mitjana durant un trienni.
 - 2n. Ritmes quinquennals de construcció superiors a 30 habitatges per cada 1.000 habitants.
 - d) Quan s'hagin produït comportaments anòmals en l'evolució dels preus residencials. Es consideren anòmals:
 - 1r. Incrementos reals anuals del preu total (no unitari) de l'habitatge, tant del mercat de compravenda com del de lloguer, superiors al 25 % de manera sostinguda o de mitjana durant un trienni.
 - 2n. Incrementos reals quinquennals del preu total (no unitari) de l'habitatge, tant del mercat de compravenda com del de lloguer, superior al 60 %.
- (Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024c: 3).

Juntament amb els mecanismes de seguiment i actualització anuals i quinquennals, el PTSH preveu el desenvolupament de plans específics, que es poden redactar amb tres finalitats:

[...] per atendre els problemes d'habitatge de determinats territoris que, a causa de les seves particularitats, no poden ser degudament atesos amb les mesures generals del Pla; per resoldre situacions específiques d'exclusió residencial que tampoc queden degudament ateses amb les mesures generals del Pla; per territorialitzar nous instruments de política d'habitatge que pugui aprovar-se durant la seva vigència (Departament de Territori, Habitatge i Agenda Urbana, 2024a: 14).

Sigui com vulgui, el PTSH preveu de manera explícita la redacció i aprovació de sis plans específics: el d'habitatge de les àrees rurals, el de rehabilitació, el del dret a un habitatge de lloguer, el del dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans, el de lluita contra el sensellarisme i, finalment, el del dret a un habitatge digne i adequat de les dones i dels infants.

12. CONCLUSIONS

El PTSH de Catalunya és un instrument de planificació i programació de les polítiques d'habitatge previst en la Llei 18/2007, del 28 de novembre, del dret a l'habitatge, i que ha estat aprovat, finalment, mitjançant el Decret 408/2024, del 22 d'octubre.

Es tracta d'un instrument que diagnostica i projecta les necessitats d'habitatge en un horitzó de vint anys i en determina el que es coneix com a *demanda exclosa del mercat*, és a dir, les llars que haurien de destinar més d'un 30 % dels seus ingressos al pagament de l'habitatge.

Amb aquest punt de partida, el Pla divideix el territori català en dues grans categories: les *àrees de demanda residencial forta i acreditada* i les que no ho són. En els municipis que pertanyen a la primera categoria s'estableix l'obligació d'acomplir l'OSU, és a dir, que en el termini de vigència del Pla s'arribi, com a mínim, a disposar d'un 15 % del parc d'*habitatge destinat a polítiques socials*. Així mateix, el Pla estableix que, com a mínim, el 9 % del parc ha de ser de *lloguer social*. La resta de municipis que no són de demanda forta i acreditada estan dividits, al seu torn, en tres subcategories: els que són *àrees urbanes preferents*, que han d'arribar, com a mínim, a un 3,6 % del parc de lloguer social en el termini de vigència del Pla i a produir, com a mínim, 7 habitatges de protecció pública per cada mil habitants cada quinquenni; els que estan en *àrees rurals*, que han d'arribar a l'1,3 % de lloguer social; i, finalment, la resta de municipis, que formen part de les *àrees urbanes no preferents*, on no hi ha cap obligació.

Juntament amb aquesta divisió del territori de Catalunya, el Pla en fa una altra entre *àrees d'intervenció complementària* i *zones d'escassa demanda*, per tal d'aplicar l'impost d'habitatges buits i donar així compliment per part del PTSH al mandat establert en l'article 10 i la disposició transitòria segona de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.

A més de planificar les necessitats i els objectius en l'horitzó de vint anys, el Pla programa anualment les actuacions que cal fer, diferenciant l'increment del parc destinat a polí-

tiques socials d'obra nova, de les actuacions d'adquisició i mobilització del parc existent. Així mateix, en el cas de la demanda exclosa també programa els ajuts necessaris per al pagament del lloguer.

Finalment, cal destacar que el Pla disposa de mecanismes de seguiment i d'actualització anuals i quinquennals, criteris per a la seva revisió i la previsió de desplegar, com a mínim, sis plans específics. Entre aquests mecanismes, l'autor vol destacar la importància del seguiment pressupostari anual de les inversions fetes en matèria d'habitatge per part del Govern (que ja recull la LDH); la possibilitat (que d'acord amb els canvis demogràfics recents seria una necessitat) d'actualitzar les projeccions de població i de llars; la conveniència d'aprofundir en la informació sobre els potencials de sòl, amb un coneixement més detallat de les reserves i dels patrimonis municipals; la millora dels mecanismes administratius de recollida i difusió de la informació relativa al parc destinat a polítiques socials; i, finalment, el desplegament dels plans específics de rehabilitació i d'àrees rurals.

En definitiva, el PTSH és un instrument de planificació i programació que defineix la línia que cal seguir a mitjà i llarg termini per a revertir el principal dèficit del sistema residencial català, i espanyol en general: l'escassetat d'habitatge social, especialment de lloguer. Certament, és un instrument sense dotació pressupostària, la qual s'haurà de preveure en els pressupostos anuals de les diferents administracions, que en les darreres dècades han estat insuficients atenent a la problemàtica creixent de l'habitatge.

13. BIBLIOGRAFIA

- Decret 408/2024, del 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (2024).
- DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I AGENDA URBANA (2024a). *Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya. Memòria. Aprovació definitiva*. Disponible a: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/pla-territorial-sectorial-dhabitatge/index.html>.
- (2024b). *Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya. Memòria econòmica. Aprovació definitiva*.
- (2024c). *Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya. Normes. Aprovació definitiva*. Disponible a: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/pla-territorial-sectorial-dhabitatge/index.html>.
- DONAT, C.; CAMPAÑA, A. (2022). *El parc d'habitatge protegit a la metròpoli de Barcelona: estoc existent i la seva evolució*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- GABRIEL, S.; PAINTER, G. (2020). «Why affordability matters». *Regional Science and Urban Economics*, núm. 80, p. 103378. Disponible a: <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.07.001>.
- HOUSING EUROPE OBSERVATORY (2022). *The state of housing in Europe. 2022 mid-term update*.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - INE (2023). *Censos de población y viviendas 2021. Metodología. Versión definitiva*.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - INE (2025). *Censo anual de población. Metodología*.
- LESTHAEGHE, R. (2010). «The unfolding story of the second demographic transition». *Population and Development Review*, vol. 36, núm. 2, p. 211-251. Disponible a: <https://doi.org/10.1111/j.1728-4457.2010.00328.x>.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

- LÓPEZ, C. (2012). *Nous comportaments residencials de les llars catalanes*. Barcelona: Fundació Jaume Bofill.
- LOPEZ, C.; PUJADAS, I. (2011). «Sociodemographical and territorial transformations of one person households in Spain». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 55, p. 153-182.
- MÓDENES, J. A.; BLANES, A.; LÓPEZ, J.; MENACHO, T.; YÉPEZ, B. (2008). *Previsions de necessitats d'habitatge per a l'elaboració del Pla Territorial de l'Habitatge de Catalunya*. Cerdanyola del Vallès: Centre d'Estudis Demogràfics.
- MÓDENES, J. A.; BLANES, A.; MENACHO, T.; LÓPEZ-COLÁS, J. (2017). «Previsions de necessitats residencials en el marc de l'elaboració del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge: sistemes urbans del plans territorials parcials». A: *Avantprojecte del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge*. Barcelona: Generalitat de Catalunya, Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, p. 141-165.
- MORENO, S.; GONZÁLEZ-HERAS, A. (2023). «Trajectòries d'emancipació: entre el canvi generacional i la continuïtat estructura». A: VERD, J. M. (ed.). *Enquesta a la joventut de Catalunya 2022. Volum 1*. Barcelona: Generalitat de Catalunya, Departament de Drets Socials, Observatori Català de la Joventut, p. 211-263. Disponible a: https://dretssocials.gencat.cat/ca/ambits_tematicos/joventut/observatori_catala_de_la_joventut/publicacions/coleccio_estudis/enquesta-a-la-joventut-de-catalunya-2022/index.html.
- NEL·LO, O. (2012). *Ordenar el territorio: La experiencia de Barcelona y Cataluña*. València: Tirant Humanidades.
- OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (2025). *L'assequibilitat de l'habitatge a Catalunya en el 2024. Informe anual*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- OGDEN, P. E.; HALL, R. (2004). «The second demographic transition, new household forms and the urban population of France during the 1990s». *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 29, núm. 1, p. 88-105. Disponible a: <https://doi.org/10.1111/j.0020-2754.2004.00116.x>.
- OROZCO-MARTÍNEZ, C.; BAYONA-I-CARRASCO, J.; GIL-ALONSO, F. (2022). «El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona». *EURE*, vol. 49, núm. 147, p. 1-24. Disponible a: <https://doi.org/10.7764/eure.49.147.10>.
- (2024). «Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo». *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, núm. 221 (tardor 2024), p. 817-836. Disponible a: <https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.5>.
- PONCE SOLÉ, J. (coord.) (2018). *La Llei del dret a l'habitatge de Catalunya: deu anys de vigència. Balanç i futur*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi.
- RODRÍGUEZ-LÓPEZ, J. (2006). «Los booms inmobiliarios en España: un análisis de tres períodos». *Papeles de Economía Española*, núm. 109, p. 76-90.
- SECRETARIA D'HABITATGE (2010). *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge*. Barcelona: Generalitat de Catalunya, Departament de Medi Ambient i Habitatge, Secretaria d'Habitatge.
- TRILLA, C.; BOSCH, J. (2018). *El parque público y protegido de viviendas en España: Un análisis desde el contexto europeo*. Madrid: Fundación Alternativas.
- TRILLA, C.; DONAT, C.; ARCARONS, A. (2025). «La vivienda en el estado del bienestar: los retos de hoy para acceder a una vivienda digna». *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, núm. 225, p. 176-195.