

 Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Pressupostos

VALORACIÓ DE L'INFORME D'IMPACTE ECONÒMIC I SOCIAL

Nom de la proposta

Adquisició de 467 habitatges d'ImmoCaixa

Departament impulsor

Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica - Incasol

Impacte pressupostari

51,4 milions d'euros:

- 34,3 M€ (cost d'adquisició)
- 17,1 M€ (costos d'adequació)

Descripció breu

Compra de 9 promocions d'habitatge a l'empresa ImmoCaixa i posterior adequació d'aquests. Sumen un total de 467 habitatges que passaran a qualificar-se com a protecció oficial destinats a lloguer. Es troben situats a les poblacions d'El Vendrell, Girona, Lleida, Reus, Salou, Sant Feliu de Llobregat, Terrassa, Vic i Vila-seca.

Documents que s'examinen

Informe d'Impacte Econòmic i Social

Carrer del Foc, 57
08038 Barcelona
Tel. 933 162 000



Doc. original signat per:
Esther Pallarols Llinàs
31/10/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 03/03/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BMDT0GQVBVQLATSKH1UPE219LA2CW XV

Data creació còpia:
03/03/2026 10:40:12

Pàgina 1 de 14

VALORACIÓ DE L'INFORME D'IMPACTE ECONÒMIC I SOCIAL (IIES):

1. Definició de la necessitat, dels objectius i abast del projecte

Diagnosi

Després de la crisi econòmica de 2009-2014, el preu del lloguer en termes globals a Catalunya va iniciar un increment sostingut en el temps que durarà fins a l'actualitat, intensificant-se després de la pandèmia, la qual cosa ha generat tensions de preu que afecten tant rendes baixes com mitjanes. Un estudi de 2022, situava en el 35% la població a Catalunya que estava en risc d'exclusió residencial. Aquesta situació afecta especialment els municipis amb elevada demanda de lloguer, on l'esforç per accedir a un habitatge és molt elevat. Resultaria adequat però, disposar d'aquesta dada a nivell territorial, per tal de disposar d'una major precisió en les dades disponibles a l'hora de portar a terme la prioritització dels municipis en els quals actuar.

En aquesta línia, i en el marc del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), es considera necessari impulsar la compra d'habitatge públic, entre d'altres eines, per garantir el dret a un habitatge digne i adequat, i per frenar la dinàmica d'exclusió residencial provocada per l'alt cost dels preus de mercat i, en aquest cas, del mercat de lloguer.

La present iniciativa suposa la compra d'habitatge públic en 9 municipis diferents: El Vendrell, Girona, Lleida, Salou, Terrassa, Vic, Vila-seca, Reus, Sant Feliu de Llobregat.

D'aquests, 7 es troben en àrees que, conforme a la Llei de 4/2006, de 23 de desembre, es consideren com de demanda residencial forta i acreditada de tipus 1 (Girona, Lleida, Terrassa, Vic, Reus i Sant Feliu de Llobregat), 2 en tipus 2 (Salou i Vendrell) i un últim, Vila-seca, que té la consideració d'àrea urbana preferent.

De la diagnosi presentada a l'informe, s'extreu entre d'altres, la següent informació:

(entre parèntesis, habitatges que conformen la promoció)	Preu de mercat vs HPO	HPO al municipi		Sol·licitants HPO al municipi		Construcció HPO	
		Habitatges HPO	% HPO	Sol·licitants	Capacitat cobertura nova promoció	HPO acabats darrers 9 anys	Iniciats (2022 en endavant)
El Vendrell (51)	7,4%	1.181	7,6%	301	17%	0	0
Girona (73)	-5,7%	1.622	4,2%	1.134	6%	45	37
Lleida (51)	-22,4%	3.621	6,6%	1.097	5%	121	79
Salou (77)	13,2%	454	3,9%	81	95%	0	40
Terrassa (15)	9,3%	3.509	4,1%	3.660	0%	111	348
Vic (78)	0,5%	792	4,7%	775	10%	3	10
Vila-seca (17)	-13,6%	455	5,2%	186	9%	0	0
Reus (43)	-0,7%	2.100	5,2%	753	6%	114	48
Sant Feliu (62)	15,3%	917	5,3%	632	10%	199	19

2/14



Doc. original signat per:
Esther Pallarols Llinàs
31/10/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 03/03/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BMDT0GQVBVQLATSKH1UPE219LA2CWXY

Data creació còpia:
03/03/2026 10:40:12

Pàgina 2 de 14

Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Pressupostos

Tot i que a l'apartat 3. Identificació i quantificació dels costos i beneficis es desenvolupa, **s'observa com tres municipis tenen una renda de mercat de l'habitatge de lloguer per sota del topall del mòdul d'HPO de l'àrea.** Pel que fa a als habitatges d'HPO al municipi en relació als habitatges principals, aquests es situen entre el 3,9% i 7,6% (disposant de la referència a nivell català establerta al PTSH on s'establí un objectiu del 7%). També s'informa del número de sol·licitants d'HPO per municipi, essent Salou el que obté un valor inferior, 81 persones, el que suposa que amb la nova promoció de 77 habitatges hauria de cobrir gairebé la seva totalitat la demanda existent.

Tal i com s'ha esmentat en anteriors notes valoratives d'Informes d'Impacte Econòmic i Social de promocions incloses en el Programa d'Habitatge de Lloguer Assequible, resultaria adequat establir aquestes dades en relació al nivell de Catalunya, així com de la resta del territori, per tal de dimensionar la problemàtica d'aquests municipis envers la resta, a l'hora de detectar quins són els municipis amb una major problemàtica i sobre els quals és més necessari actuar.

Recomanació 1: *Fer una anàlisi de la problemàtica a Catalunya i en altres municipis amb característiques similars on s'estigui previst actuar, per tal d'identificar les localitzacions amb una major necessitat i facilitar la prioritització.*

Objectius

Tal i com s'ha fet esment abans, l'actuació s'emmarca dins el PTSH, el qual defineix dos objectius estratègics:

- Assolir l'objectiu de solidaritat urbana en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada.
- Incrementar el parc d'habitatges de lloguer social fins el 7% del parc d'habitatges principals de Catalunya.

Entre les actuacions que contempla el pla per al seu assoliment, l'Incasòl impulsa el Programa d'habitatges de lloguer assequible. S'identifica però, una mancança en quant a la definició d'objectius en termes SMART (específics, mesurables, assolibles, realistes i referenciats en el temps) per a aquest programa, ja siguin a curt, com a llarg termini, així com, per a les actuacions concretes que s'hi realitzen

Entre d'altres aspectes, resultaria adequat concretar el percentatge de parc de lloguer assequible que s'espera assolir per als diferents municipis, l'impacte esperat d'aquest per a les diferents promocions impulsades, així com, alinear aquests objectius amb els objectius estratègics del PTSH.

Recomanació 2: *Elaborar objectius estratègics i operatius en termes SMART per al Programa d'habitatges de lloguer assequible.*

Recomanació 3: *Elaborar objectius operatius en termes SMART per a les iniciatives concretes que componen el Programa d'habitatges de lloguer assequible.*

3/14



Doc. original signat per:
Esther Pallarols Llinàs
31/10/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 03/03/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BMDT0GQVBVQLATSKH1UPE219LA2CWXX

Data creació còpia:
03/03/2026 10:40:12

Pàgina 3 de 14

Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Pressupostos

Abast

Es proposa l'**adquisició de 467 habitatges**, repartits en 9 promocions, les quals incorporen també un total de 536 places d'aparcament, 222 trasters i 8 locals en planta baixa, **per un cost total de 34,3 milions d'euros**. A aquest cost però, se li han de sumar **17,1 milions d'euros addicionals en concepte d'adequació**, degut a l'estat actual dels immobles adquirits, els quals, tot i estar acabats, necessiten d'una sèrie d'actuacions per a garantir una qualitat homogènia i un sistema energètic eficient d'acord als barems propis d'Incasòl.

La seva posada en marxa, un cop ja realitzades les obres d'adequació, es preveu entre el tercer trimestre de 2026 per a les primeres promocions, fins al 2n trimestre de 2027 per a la darrera. Cal tenir en compte, per això, que 304 dels 467 habitatges ja es troben arrendats, fet que pot retardar l'assignació d'aquests a la població prevista.

Aquesta actuació, s'emmarca en les diferents línies d'actuació que contempla el Programa d'habitatge de lloguer assequible d'Incasòl, entre les que s'hi troben la promoció directa, la promoció delegada i l'adquisició d'edificis.

2. Identificació de les alternatives

L'informe presenta tres alternatives:

- Alternativa 0. No acceptar l'oferta d'adquisició d'habitatge de lloguer assequible plantejada a nou municipis diferents.
- Alternativa 1. Adquisició de 467 habitatges distribuïts en 9 promocions diferents per poder ser destinats a lloguer social i incrementar l'oferta de parc d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.
- L'alternativa 2. Desenvolupar la promoció equivalent d'habitatge de lloguer assequible als nou municipis de forma directa per part d'Incasòl.

S'explica que en l'anàlisi només es desenvoluparà l'alternativa 1, ja que l'alternativa 0 no generaria beneficis i costos. Per a l'alternativa 2, es compararà, en termes de costos, que hauria suposat desenvolupar les mateixes promocions mitjançant la promoció directa per part d'Incasòl.

Recomanació 4: Caldria explicar si s'han tingut en compte altres alternatives, com la construcció d'habitatges en altres municipis o altres formes de finançament o gestió.

3. Identificació i quantificació dels costos i beneficis

En el marc del programa d'habitatges de lloguer assequible, s'ha determinat una metodologia multicriteri per analitzar de forma *ex ante* els beneficis de les intervencions. Tot seguit, es presenta l'anàlisi dels beneficis i els costos de l'avaluació realitzada.

4/14



Doc. original signat per:
Esther Pallarols Llinàs
31/10/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 03/03/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BMDT0GQVBVQLATSKH1UPE219LA2CWXV

Data creació còpia:
03/03/2026 10:40:12

Pàgina 4 de 14

Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Pressupostos

Beneficis

Per a fer l'anàlisi, s'empra el quadre d'indicadors de referència utilitzat per a promocions anteriors impulsades per Incasòl, en el qual s'analitzen quatre dimensions: demogràfica, residencial, econòmica i urbanística. S'analitza de forma individualitzada cadascuna de les 9 promocions.

La limitació temporal, així com, el fet de no tractar-se d'una promoció realitzada de forma directa per l'Incasòl, fa que no es disposi de l'estudi previ de necessitats, on es desenvolupa un anàlisi més detallat de les diferents dimensions, permeten disposar de major informació per a la seva valoració.

Cal remarcar que la majoria de dimensions fan referència a les necessitats del municipi, per tant es valora el grau en que el municipi té una necessitat rellevant en matèria d'habitatge públic de lloguer. Només els 4 indicadors de la dimensió urbanística valoren aspectes concrets de la inversió proposada, com són el disseny i el potencial benefici de la localització del solar.

A continuació es presenten els resultats de les diferents dimensions per a les nou promocions:

Dimensió	Indicadors	Puntuació màxima	GRONJA	LLEIDA	REUS	SINI FERRERIE LLOBREGAT	SALOU	TERRASSA	EL VENDRELL	VIC	VILA-SECA	Mitjana
DEMOGRÀFICA (20%)	Població	10	10	10	10	7,5	7,5	10	7,5	7,5	7,5	8,61
	Tendència del creixement	10	7,5	7,5	7,5	7,5	10	10	7,5	10	7,5	8,33
RESIDENCIAL (45%)	Índex lloguer (Agència i Ministeri)	25	0	0	0	18,75	18,75	18,75	18,75	12,5	0	9,72
	Previsió nous habitatges planejament/creixement població	5	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0,56
	PTSH	15	15	15	15	15	15	15	11,25	15	11,25	14,17
ECONÒMICA (15%)	Ingressos mínims per accedir a habitatge de lloguer	15	7,5	0	3,75	11,25	7,5	11,25	7,5	3,75	3,75	6,25
URBANÍSTICA (20%)	Emplaçament	5	5	5	5	5	0	5	5	0	5	3,89
	Connectivitat	5	5	5	5	5	2,5	5	5	2,5	5	4,44
	Entorn	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5,00
	Dimensió promoció	5	5	5	3,75	5	5	1,25	5	5	1,25	4,03
PUNTUACIÓ TOTAL			60,00	52,50	55,00	85,00	71,25	81,25	72,50	61,25	46,25	65,00

Dimensió demogràfica

Avalua la mida del municipi en base als seus habitants, i el creixement de la població. Com més gran sigui el municipi i més creixement s'espera per a les projeccions de població, més puntuació rebrà.

5/14



Doc. original signat per:
Esther Pallarols Llinàs
31/10/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 03/03/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BMDT0GQVBVQLATSKH1UPE219LA2CWXY

Data creació còpia:
03/03/2026 10:40:12

Pàgina 5 de 14

Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Pressupostos

Totes les promocions es situen en un rang de puntuació mitja-alta, essent situades en poblacions amb més de 50.000 habitants en quatre dels casos, i més de 5.000 habitants en els cinc restants (dins d'aquests, només Vila-Seca es situa per sota els 25.000 habitants).

Pel que fa a la tendència de creixement, tots ells esperen un creixement positiu fins a 2034 en base als escenaris mitjans de les projeccions realitzades per l'Idescat. Tres dels nou municipis esperen rebre un creixement de més del 10% en aquest període.

Dimensió residencial

Valora les necessitats residencials del municipi a través de comparar les rendes de lloguer de mercat amb el preu de lloguer d'HPO, a través de la previsió de construcció de nous habitatges i a través del tipus d'àrea que hagi estat determinada en el PTSH (demanda forta i acreditada, preferent, urbana no preferent i rural).

Indicadors	GRONA	LLEIDA	REUS	SALOU	SANT FELIU DE LLOBREGAT	TERRASSA	EL VENDRELL	VIC	VILA-SECA
Índex lloguer (AHC:Ministen) (25p)	<HPO	<HPO	<HPO	20% =HPO (+13,2%)	20% =HPO (+15,25%)	20% =HPO (+9,27%)	20% =HPO (+7,4%)	= HPO (+0,5%)	<HPO
Previsió nous habitatges planejament/ creix. població (5p)	Planejament aprovisiona	Planejament aprovisiona	Planejament aprovisiona	Planejament aprovisiona	Planejament no aprovisiona	Planejament aprovisiona	Planejament aprovisiona	Planejament aprovisiona	Planejament aprovisiona
PTSH (15p)	ADFA I	ADFA I	ADFA I	ADFA I	ADFA I	ADFA I	ADFA II o Àrea preferent	ADFA I	ADFA II o Àrea preferent

La dimensió residencial és l'àmbit amb una major rellevància en l'AMC i és, a la vegada, la que presenta unes menors puntuacions que, juntament amb la dimensió econòmica, pot arribar a posar en qüestió la rendibilitat socioeconòmica del projecte.

Amb un pes del 25% sobre el resultat global, la necessitat residencial analitzada via el preu mitjà del lloguer de mercat envers al preu de lloguer de l'HPO mostra resultats heterogenis al llarg de les diferents promocions. **En 4 casos, el preu mitjà del lloguer de mercat es troba per sota del preu de referència de l'HPO**, essent el cas de Lleida (amb un valor de mercat de -22,4% per sota l'HPO) i Vila-seca (-13,6%) els casos més destacats. En el cas de la ciutat de Vic, aquesta es situa just un 0,5% per sobre. Aquest fet **posaria en qüestió la necessitat real de disposar d'habitatge de lloguer assequible en algunes de les localitzacions proposades**.

Complementàriament, les dades referents a la previsió de nous habitatges en el planejament vigent, en relació a la previsió de creixement de la població, mostra com, només en el cas de Sant Feliu de Llobregat, s'identifica que l'actual planejament no resulta suficient per tal de cobrir la demanda futura, justificant així, la seva necessitat. Per a la resta de 8 municipis però, el planejament vigent ja aprovisionava la necessitat de creació de nous habitatges per a la població futura prevista.

Per últim, set dels municipis s'identifiquen com a àrees de demanda forta i acreditada (ADFA) de tipus 1, obtenint això la màxima puntuació. Els dos que manquen són el Vendrell, el qual



Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Pressupostos

es situa com a àrea de demanda forta i acreditada de nivell 2, i Vila-seca, municipi que s'identifica com a àrea urbana preferent.

Dimensió econòmica

Valora les potencials necessitats econòmiques dels habitants del municipi comparant els ingressos mínims necessaris per accedir al mercat lliure de lloguer en aquella àrea amb l'índex de la renda de suficiència de Catalunya (IRSC).

Indicadors	GIRONA	LLEIDA	REUS	SALOU	SANT FELIU DE LLOBREGAT	TERRASSA	EL VENDRELL	VIC	VILA-SECA
Ingressos mínims per accedir a habitatge de lloguer (15p)	3,00-2,50 IRSC (2,78)	<2 IRSC (1,86)	<2,5 IRSC (2,38)	3,00-2,50 IRSC (2,71)	> 3,00 IRSC (3,4)	> 3,00 IRSC (3,23)	3,00-2,50 IRSC (2,57)	<2,5 IRSC (2,41)	<2,5 IRSC (2,07)
	7,5	0	3,75	7,5	11,25	11,25	7,5	3,8	3,75

Les dades mostren com per als municipis de Sant Feliu de Llobregat i Terrassa, per tal de poder fer front als preus del mercat de lloguer lliure actuals, és necessari disposar d'una renda superior a tres vegades l'IRSC per a cobrir les despeses d'habitatge d'una forma sostenible (màxim del 30% dels ingressos a la llar). Aquest fet, tot i no estar per sobre del 3,7 considerat per a obtenir la màxima puntuació, mostra la necessitat de disposar d'una renda elevada per a poder fer front al mercat de lloguer actual. Per a la resta de municipis però, i especialment **el cas de Lleida, Vila-seca, Reus i Vic, els preus actuals del mercat de lloguer no demanen una renda superior a 2 cops l'IRSC per a la primera, i de 2,5 cops l'IRSC per a la resta.**

Dimensió urbanística

Analitza quatre variables com són l'emplaçament (situació del solar respecte la trama urbana del municipi), connectivitat (connexió amb el transport públic), entorn (presència de serveis propers de tipus sanitaris, d'educació i esportius, parcs públics, etc), dimensió de la promoció (per a la construcció de noves promocions, es considera que les promocions mínimes òptimes són de 50 habitatges, i la mínima requerida és de 30). Els tres primers criteris es valoren qualitativament i el darrer quantitativament.

S'identifiquen dues promocions de les quals les localitzacions dins dels municipis no resulten adequades (Salou i Vic), ja que es troben fora de la trama urbana i no disposen d'unes adequades condicions de connectivitat amb transport públic. La resta de promocions sí que es troben localitzades en àrees urbanes i disposen de bones connexions de transport públic i serveis.

Pel que fa al dimensionament de les promocions, al no ser habitatge de construcció directa per part d'Incasòl, els potencials estalvis dels efectes d'economies d'escala no es poden tenir en compte. Aquest anàlisi s'haurà de portar a terme a l'hora d'estudiar el cost d'adquisició d'aquests.

7/14



Doc. original signat per:
Esther Pallarols Llinàs
31/10/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 03/03/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BMDT0GQVBVQLATSKH1UPE219LA2CWXV

Data creació còpia:
03/03/2026 10:40:12

Pàgina 7 de 14

Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Pressupostos

Còmput global dels beneficis

Quan es porta a terme el còmput final, **s'identifiquen tres promocions que no obtenen la puntuació mínima requerida per Incasòl per a impulsar una promoció d'habitatge de lloguer assequible**, establerta en 60 punts. Són els casos de Vila-seca (46,25 punts), Lleida (52,5 punts) i Reus (55 punts). Addicionalment, **dues promocions es situen en el llindar mínim**, com són Girona (60 punts) i Vic (61,25 punts). **Aquestes promocions tenen en comú uns preus de mercat de lloguer per sota dels de referència d'HPO de l'àrea, un planejament que ja aprovisiona per al potencial creixement de la població esperat, la no necessitat de disposar d'uns elevats ingressos mínims per a fer front al mercat de lloguer lliure** i, en el cas de Vic, una localització fora de la trama urbana.

A aquests beneficis recollits a l'anàlisi, se'ls hi hauria d'afegir un seguit d'impactes que no es recullen amb la metodologia emprada:

- La política basada en la compra d'habitatges, enlloc de la promoció directa, permet accelerar els terminis de la posada en funcionament de l'habitatge de protecció oficial. S'ha de tenir en compte però, que 304 dels 467 habitatges es troben actualment arrendats, fet que endarreriria la seva entrega a la població diana de la política.
- Les rendes futures proposades, emprades per a calcular el valor d'adquisició de les diferents promocions, es troben per sota dels topalls màxims dels mòduls de HPO, el que suposa una menor càrrega econòmica per a les llars beneficiàries. En el cas de Sant Feliu, aquestes rendes són més elevades que les actualment suportades en aquella promoció per a les persones arrendades, tot i que es situaran per sota del topall màxim del mòdul d'HPO.
- El fet d'adquirir les promocions enlloc de portar a terme noves construccions, permet assolir una menor despesa energètica i emissions de CO2 degut a la reutilització d'edificacions parcial o totalment construïdes.

Costos

Els costos globals de l'operació són els següents:

- Cost d'adquisició. 34,3 milions d'euros, sense actualitzar.
- Cost d'adequació. 17,1 milions d'euros, sense actualitzar.

Per a la posada en marxa dels habitatges amb una qualitat homogènia, i que compleixi el barems propis d'Incasòl en termes d'eficiència energètica, cal la realització d'un seguit d'actuacions d'adequació. Aquestes es troben valorades en 12,1 milions



Doc. original signat per:
Esther Pallarols Llinàs
31/10/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 03/03/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BMDT0GQVBVQLATSKH1UPE219LA2CWXY

Data creació còpia:
03/03/2026 10:40:12

Pàgina 8 de 14

Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Pressupostos

d'euros, a les quals se'ls hi sumen 1,3 M€ en concepte de despeses de gestió i registrals, 1,0 M€ per la gestió d'Incasòl i 2,5 M€ d'IVA no desgravable¹.

- Costos de manteniment i gestió. 57,0 milions d'euros, sense actualitzar.

El cost de manteniment s'ha estimat en l'1% del cost de construcció anual, i el cost de gestió, en el 5% del potencial de rendes que es poden percebre anualment, per a un horitzó de 75 anys.

En segon lloc es fa una anàlisi per promocions, tenint en compte quin cost haurien suposat aquestes promocions si l'Incasol hagués fet la construcció (Alternativa 2), en base a un cost de referència de 1.300€/m². Es pot observar a la taula com **la majoria de promocions, un cop sumat el seu cost d'adquisició i de l'adequació dels habitatges, el seu cost resultant es troba entre un 17% i un 41% per sota del que costaria la seva construcció directa**. A aquest fet, se li ha de sumar que el procés de compra porta associada l'adquisició del sòl, mentre que per a les operacions de construcció, aquest és cedit per part dels Ajuntaments corresponents. Es detecta però, **una promoció (Sant Feliu de Llobregat), el cost de la qual, es situa un 26,1% per sobre del potencial Pressupost d'Execució del Contracte que suposaria la seva construcció**.

	Compra de les promocions			Alternativa construcció	Reducció sobre PEC
	Adquisició	Actuacions adequació	Total edificació	PEC obra nova	
El Vendrell	1.413.922 €	2.667.487 €	4.081.409 €	5.651.917 €	-27,8%
Girona	5.673.505 €	1.011.619 €	6.685.125 €	8.783.663 €	-23,9%
Lleida	5.255.127 €	992.305 €	6.247.432 €	9.242.662 €	-32,4%
Reus	4.222.646 €	443.325 €	4.776.896 €	5.785.905 €	-17,4%
Salou	722.598 €	4.824.827 €	5.547.425 €	9.317.101 €	-40,5%
Sant Feliu	8.630.669 €	3.313.100 €	11.943.769 €	9.472.914 €	26,1%
Terrassa	1.159.694 €	275.642 €	1.435.336 €	1.926.963 €	-25,5%
Vic	4.953.432 €	3.237.231 €	8.190.663 €	10.442.294 €	-21,6%
Vila-seca	2.278.039 €	221.067 €	2.499.106 €	4.066.976 €	-38,6%
TOTAL	34.309.633 €	16.986.602 €	51.407.161 €	64.690.395 €	-20,5%

Quan es fa l'anàlisi del cost per habitatge, es pot observar com la promoció de Sant Feliu de Llobregat mostra un cost elevat, al qual se li suma la promoció de Vila-seca, amb un cost per habitatge de 192.641 € i de 147.004 €, respectivament. El cost per habitatge tenint en compte totes les promocions es situa en 110.080 €. En base a les darreres promocions analitzades que requeriren d'Informe d'Impacte Econòmic i Social, el cost per

¹ En una potencial avaluació econòmica no s'inclourien els 3,8 M€ d'impostos, al tractar-se d'una transferència entre agents.



Doc. original signat per:
Esther Pallarols Llinàs
31/10/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 03/03/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BMDT0GQVBVQLATSKH1UPE219LA2CWXY

Data creació còpia:
03/03/2026 10:40:12

habitatge de les promocions construïdes, dins del Programa d'habitatges de lloguer assequible, es situaven de mitjana entre els 110.000€ i els 140.000€.

	Total edificació	Habitatges totals	Preu habitatge ²
El Vendrell	4.081.409 €	51	80.028 €
Girona	6.685.125 €	73	91.577 €
Lleida	6.247.432 €	51	122.499 €
Reus	4.776.896 €	43	111.091 €
Salou	5.547.425 €	77	72.044 €
Sant Feliu	11.943.769 €	62	192.641 €
Terrassa	1.435.336 €	15	95.689 €
Vic	8.190.663 €	78	105.008 €
Vila-seca	2.499.106 €	17	147.006 €
TOTAL	51.407.161 €	467	110.080 €

4. Anàlisi de sensibilitat

Es valoren dos riscos principals:

- Pujada dels preus dels materials de construcció i la seva mà d'obra.

Es menciona que els increments de costos en la fase d'adequació esdevenen la principal variable amb capacitat d'incidència sobre la variació dels costos. L'Incasòl realitza un seguiment de la viabilitat econòmica al llarg del procés. Tot i així, es fa esment que aquest risc és molt menor respecte la promoció directa i, que en front potencials increments de costos, es podria modular en el temps per adaptar aquests problemàtiques.

- Aparició d'una crisi financera que impossibilités el pagament de les rendes per part dels arrendataris.

Es menciona que en cas de produir-se aquest risc, l'Incasòl es pot acollir al procediment d'ajut implícit, el qual ajuda a pagar el lloguer de l'habitatge i els elements vinculats a les persones usuàries del parc d'habitatges gestionat per l'AHC.

² L'adquisició d'algunes promocions incorporen places d'aparcaments, trasters i locals comercials. El Vendrell: 51 places d'aparcament. Girona: 73 places d'aparcament. Lleida, 46 places d'aparcament i 56 trasters. Reus: 57 places d'aparcament, 43 trasters i 2 locals. Salou: 80 places d'aparcament. Sant Feliu de Llobregat: 97 places d'aparcament i 62 trasters. Terrassa: 20 places d'aparcament. Vic: 78 places d'aparcament i 45 trasters. Vila-seca: 26 places d'aparcament, 16 trasters, 2 oficines i 4 locals.



Es valora positivament que es destaquin possibles riscos de la iniciativa. Pel que fa al segon risc detectat, cal destacar que les ajudes d'ajut implícit no deixen de ser ajudes públiques de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per tant, suposarien un cost extra pel sector públic. Així doncs, no queda clar com aquesta solució millora la rendibilitat del projecte.

Recomanació 5: Fer un seguiment de les variables més rellevants en el resultat del projecte, i analitzar, en diferents escenaris, els increments de despesa que podria suposar per al sector públic de la Generalitat.

5. Selecció i justificació de l'alternativa escollida

L'informe presenta com a alternativa escollida l'adquisició i adequació dels 467 habitatges distribuïts en 9 promocions. Aquesta decisió es basa en l'assoliment d'una puntuació mitjana de 65 punts entre el conjunt de promocions, superant el mínim requerit de 60 punts per a que aquestes tinguin una capacitat d'impacte mínim rellevant.

Cal tenir en compte però, que quan es desglossen aquests resultats i es fa la relació entre els beneficis (puntuació assolida) i els costos de l'operació, s'identifiquen una sèrie de promocions que podrien apropar aquesta actuació al llindar de la viabilitat global. Com s'ha vist anteriorment, dues promocions tenen un cost per habitatge per sobre de les construïdes fins al moment en el Programa d'Habitatge de Lloguer Assequible i tres no obtenen la puntuació mínima requerida que identifica l'actuació com a adequada socialment (essent la promoció de Vila-seca coincident en ambdós casos).

Quan es fa la relació entre costos i beneficis, s'identifiquen tres promocions que disposen d'un cost per punt assolit molt adequada en relació a les promocions impulsades fins al moment (per sota de 1.300€ per punt). Com a contrapunt, **quatre promocions es situen per sobre del cost per punt assolit del rang identificat en les promocions de construcció d'habitatges prèvies impulsades per Incasòl**, associat a un preu per habitatge elevat i/o una puntuació baixa.

	Preu habitatge (110.000€ - 140.000 €)	Puntuació (> 60 punts)	Cost per punt assolit (1.300€ - 2.000€) ³
El Vendrell	80.028 €	72,5	1.104 €
Girona	91.577 €	60	1.526 €
Lleida	122.499 €	52,5	2.333 €
Reus	111.091 €	55	2.020 €
Salou	72.044 €	71,3	1.011 €
Sant Feliu	192.641 €	85	2.266 €

³ Rang en base a les promocions impulsades fins al moment dins del Programa d'Habitatge de Lloguer Assequible.



Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Pressupostos

Terrassa	95.689 €	81,3	1.178 €
Vic	105.008 €	61,3	1.714 €
Vila-seca	147.006 €	46,3	3.179 €
TOTAL	110.080 € (cost total / habitatges totals) (A)	65 (mitjana de les puntuacions) (B)	1.694 € (A) / (B)

Complementàriament, quan es comparen aquests resultats amb les dues altres operacions de compra d'habitatges que han requerit d'IIES en el darrer any (l'adquisició i adequació de 98 habitatges a Vilanova i la Geltrú propietat de la SAREB i l'adquisició de 192 habitatges al sector de La Marian del Prat Vermell a Barcelona), s'observa que el preu per habitatge és habitualment més elevat, en línia d'algunes de les promocions incloses en aquesta iniciativa.

Altres adquisicions prèvies	Preu habitatge (110.000€ - 140.000 €)	Puntuació (> 60 punts)	Cost per punt assolit (1.300€ - 2.000€) ⁴
Vilanova i la Geltrú (SAREB)	146.322 € ⁵	-	-
Barcelona (Marina del Prat Vermell)	203.125 € ⁶	97,5	2.083 €

Si només es prenguessin en consideració aquelles promocions que obtenen la puntuació mínima exigida per a validar l'operació (356 habitatges en promocions que obtenen igual o més de 60 punts), tot computant el cost total de l'operació d'adquisició i adequació (51,4 M€), el cost per habitatge ascendiria a 144.402 €. Aquest valor, que permetria conèixer el cost per a posar a disposició els habitatges que complirien els requisits socials mínims considerats, **es situaria entre les promocions més cares de les impulsades fins al moment d'entre les de construcció directa per part d'Incasòl, però al nivell de les adquirides.**

Total edificació	Habitatges en promocions >60 punts	Preu habitatge
51.407.161 €	356	144.402 €

⁴ Rang en base a les promocions impulsades fins al moment dins del Programa d'Habitatge de Lloguer Assequible.

⁵ Promoció de 98 habitatges. El preu inclou 141 trasters, 169 places d'aparcament i 7 locals comercials.

⁶ Promoció de 192 habitatges. El preu inclou 176 places d'aparcament i 192 trasters.



6. Sistema de seguiment i avaluació

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya serà l'encarregada de l'administració i gestió social de les promocions d'habitatge. Juntament amb els ajuntaments, definirà els criteris d'adjudicació dels habitatges.

L'Incasòl serà el responsable de portar a terme el seguiment de la viabilitat econòmica, la qual es portarà a terme de forma anual, tot tenint en compte els ingressos de les rendes pertinents, el grau de morositat i rotació existent, i les despeses derivades del manteniment de la promoció.

Recomanació 6: Establir un sistema de seguiment que consideri aspectes com l'alliberament dels pisos actualment ocupats, la morositat, les despeses de manteniment o la població beneficiària dels habitatges.

7. Valoració final

La política proposada busca augmentar el parc públic d'habitatge mitjançant l'adquisició i posada a disposició de promocions ja construïdes com a habitatges de lloguer assequible, en zones amb diferents problemes d'habitatge. Això permet accelerar la seva disponibilitat, evitant la demora i l'impacte ambiental de construir noves promocions.

L'operació analitzada permet adquirir promocions en municipis amb emergència habitacional a un cost inferior al de construcció. No obstant això, aquesta operació també inclou l'adquisició de promocions que, individualment, no complirien els requisits necessaris per a la seva compra pública. En conjunt, l'operació incrementa el parc públic d'habitatge en zones amb problemes d'accés a l'habitatge.

El cost d'aquesta operació és comparable a les promocions més cares que l'Incasòl ha construït directament, en termes de preu per habitatge, si només es tenen en compte aquelles promocions que assoleixen l'impacte social mínim requerit. No obstant això, comparat amb adquisicions directes d'habitatges, aquesta operació es troba dins del rang més baix de preus.

Cal tenir en compte que moltes de les promocions adquirides ja hi tenen inquilins, alguns amb rendes inferiors a les previstes a assignar, fet que facilita una ràpida disponibilitat per a la població diana.

De cara a futures operacions, seria rellevant comparar les oportunitats de construcció i adquisició, segons l'adequació de la seva localització, per d'assegurar un bon ús dels recursos. Com s'ha recomanat en anteriors notes valoratives d'IIES, caldria fer una avaluació econòmica de totes les promocions previstes per a la construcció i adquisició, que, conjuntament amb altres informacions com la disponibilitat de recursos, l'oferta d'habitatge de lloguer social o la demanda d'habitatge protegit per cada municipi, permetés la seva prioritització.



Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Pressupostos

La valoració d'aquesta direcció és que aquesta unitat directiva **no s'oposa a la tramitació de la proposta**, però es **recomana que es tinguin en compte les observacions efectuades**.

D'acord amb tot allò exposat, es dona el **vistiplau a la iniciativa per a ser tramitada i programada en funció de les disponibilitats pressupostàries i les prioritats** dins del marc dels escenaris pressupostaris a mitjà termini.

- La directora general de Pressupostos

14/14



Doc. original signat per:
Esther Pallarols Llinàs
31/10/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 03/03/2029

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BMDT0GQVBVQLATSKH1UPE219LA2CWXV

Data creació còpia:
03/03/2026 10:40:12

Pàgina 14 de 14