Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya

CATALUNYA NECESSITA ACTIVAR SÒL EDIFICABLE PER FER FRONT AL DÈFICIT DE 150.000 HABITATGES

El Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya (CAdIC) proposa 13 mesures per mobilitzar sòl, agilitzar els procediments urbanístics i facilitar la construcció d'habitatge lliure i assequible.

L'informe assenyala que la disponibilitat de sòl viable i preparat per edificar és una de les principals barreres per augmentar l'oferta d'habitatge i alerta que la complexitat administrativa i la manca de recursos dificulten l'execució de les polítiques aprovades.

Barcelona, novembre de 2026. Catalunya arrossega un dèficit estructural d'habitatge estimat al voltant de les 150.000 unitats. Davant d'aquesta situació, el Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya (CAdIC) considera que una de les actuacions prioritàries és activar sòl apte i viable per construir-hi habitatges. Amb aquest objectiu, fa públic el document número 17, *El sòl com a infraestructura: consideracions i propostes per corregir i agilitzar l'edificació d'habitatge*, que planteja 13 mesures concretes per facilitar la disponibilitat de sòl i accelerar-ne la transformació.

El document situa el sòl com una infraestructura prèvia i necessària per fer possible qualsevol política d'habitatge. No es tracta només de disposar de terrenys classificats com a residencials, sinó que aquests siguin realment viables, tinguin els requeriments urbanístics resolts i estiguin en condicions de permetre la construcció.

Les dades recollides a l'informe evidencien la distància entre les necessitats i la producció d'habitatge. Entre el 2013 i el 2024, a Catalunya es van acabar una mitjana d'1,02 habitatges lliures per cada 1.000 habitants, davant dels 1,32 de mitjana a Espanya. Pel que fa a l'habitatge protegit, la mitjana anual va passar de 4.987 habitatges en el període 2004-2013 a 1.196 entre el 2014 i el 2023.

13 mesures per mobilitzar sòl i agilitzar la construcció

El CAdIC considera que la resposta al dèficit d'habitatge no passa únicament per aprovar noves normes, sinó també per aprofitar els instruments existents i millorar-ne l'aplicació. Entre les 13 propostes del document destaquen:

- **Crear un registre únic de sòl a Catalunya** que reculli els terrenys aptes per edificar, el seu grau de desenvolupament urbanístic i la seva viabilitat real.

Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya (CAdIC)
Via Laietana, 32, 3ª planta
08003 Barcelona
www.consellinfraestructures.cat

Aquesta informació permetria conèixer millor els recursos disponibles i donar més seguretat jurídica a les administracions i als inversors.

- **Simplificar la tramitació del planejament urbanístic**, passant del sistema actual de tres aprovacions a un de dues, i establint un termini màxim de tres mesos per als informes sectorials, amb silenci positiu excepte quan s'afecti el domini públic.
- **Reactivar el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM)**, un instrument de planificació de sis anys que permet programar les necessitats municipals de sòl i habitatge i concertar actuacions entre els ajuntaments i la Generalitat.
- **Revisar sòls amb usos previstos que no s'han materialitzat**, per valorar si, en funció de les seves característiques i aptitud, poden destinar-se a habitatge públic.
- **Aprofitar el potencial edificatori de la ciutat consolidada**, mitjançant actuacions de densificació, transferència de sostre i identificació de la capacitat constructiva encara disponible.
- **Reforçar la col·laboració publicoprivada**, facilitant la participació dels operadors privats en la preparació del sòl i la promoció d'habitatge. El sector públic no ha de ser l'únic operador, sinó que també ha de facilitar sòl perquè altres agents puguin contribuir a ampliar l'oferta.
- **Garantir recursos pressupostaris estables** per fer efectives les polítiques d'habitatge assequible i els plans que les administracions aproven.

El conjunt de propostes també inclou la constitució dels patrimonis públics de sòl i habitatge, l'impuls dels registres municipals de solars i la priorització d'actuacions de planejament d'escala territorial.

El problema no és només normatiu: cal fer efectives les polítiques

Una de les reflexions centrals de l'informe és que l'aprovació de noves lleis no garanteix, per si sola, un augment de la construcció d'habitatge. El CAdIC alerta d'una acumulació de regulació que no sempre ha anat acompanyada d'una avaluació del seu impacte real ni dels recursos necessaris per aplicar-la.

El document assenyala que la preparació de sòl per a habitatge pot requerir entre sis i deu anys i que la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal (POUM) a Catalunya té una durada mitjana que se situa al voltant dels vuit anys. Aquests terminis

dificulten que el planejament pugui donar resposta amb prou rapidesa a les necessitats actuals.

L'informe també posa com a exemple la reserva del 30% d'habitatge protegit a Barcelona. La mesura tenia com a objectiu generar 334 habitatges assequibles nous cada any, però, segons les dades recollides al document, entre el 2019 i el 2024 només es van generar 93 habitatges de protecció oficial, dels quals únicament 8 es van arribar a executar.

Pel que fa al finançament, les dades analitzades pel CAdIC indiquen que, entre el 2007 i el 2022, les obligacions pressupostàries reconegudes agregades de l'Estat i la Generalitat destinades a habitatge van representar aproximadament l'1%.

Davant d'aquest escenari, el Consell defensa una actuació coordinada entre les diferents administracions, amb respecte a les competències locals i capacitat per abordar els reptes que superen l'àmbit municipal. També considera imprescindible una col·laboració publicoprivada efectiva per facilitar la preparació de sòl i la promoció d'habitatge lliure i assequible.

Amb aquest document, el CAdIC vol contribuir al debat sobre l'habitatge des de la perspectiva de les infraestructures i aportar propostes concretes perquè la disponibilitat de sòl es tradueixi en més capacitat real de construir habitatges.

Sobre el Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya (CAdIC)

El Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya és un òrgan col·legiat format per 21 experts independents, de reconegut prestigi i trajectòria professional contrastada en l'àmbit de les infraestructures. Té per objecte l'anàlisi, l'avaluació, la deliberació i la proposta d'iniciatives en aquest àmbit a Catalunya, des de la més estricta independència de criteri.

Per a més informació:

Vanesa Manrique
Departament de Comunicació
Tel. 647 577 148
secretaria@consellinfraestructures.cat