



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B DIRECCIÓ GENERAL
/ ARQUITECTURA
I HABITATGE

Exp.: Decret Habitatges desocupats
Document: Informe
Emissor: DHAH/jmf

Memòria de l'anàlisi de l' impacte normatiu sobre l'elaboració d'un projecte de decret pel qual es regulen els habitatges desocupats, el seu registre i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors

Els articles 42 a 47 de la Llei 4/2001, de 14 de març, de Govern de les Illes Balears regulen el procediment general d'elaboració de les disposicions administratives, dins el marc de la potestat reglamentària de l'Administració.

Concretament, l'article 42 de la Llei 4/2001 estableix:

- "1. L'elaboració de disposicions administratives és iniciada pel conseller competent, el qual ha de designar l'òrgan responsable del procediment. Per fer-ne la tramitació, s'ha d'adjuntar a l'avantprojecte una memòria i, si s'escau, un estudi econòmic.*
- 2. En la memòria s'han de justificar l'oportunitat de la regulació i l'adequació de les mesures proposades als fins perseguits. També s'hi ha d'expressar el marc normatiu en què s'insereix la proposta i s'hi ha d'incloure en tot cas una relació de les disposicions afectades i la taula de vigències de disposicions anteriors sobre la mateixa matèria.*
- 3. En els casos de creació de nous serveis o de modificació dels existents, s'hi ha d'adjuntar la proposta d'un estudi del cost i del finançament de la nova organització.*
- 4. Queden excloses de l'aplicació d'aquest procediment les disposicions regulades als apartats a) i b) del punt 3 de l'article 38."*

La Llei 4/2011, de 31 de març, de la bona administració i del bon govern de les Illes Balears estableix a l'article 13:

- "1. S'ha d'impulsar l'avaluació de l'impacte normatiu que té en la societat la regulació ja existent, especialment quant a les conseqüències econòmiques en la ciutadania i el teixit empresarial derivades de la seva aplicació. S'ha d'impulsar la simplificació normativa, la qual cosa implica la revisió sistemàtica de la legislació per tal de garantir la qualitat formal de les normes i el fet que estiguin escrites en termes clars, precisos i accessibles per a la ciutadania. En aquest sentit, s'han d'adoptar mesures que tendeixin a reduir el nombre de normes reguladores i la seva dispersió i s'han de fomentar els texts refosos. "*
- 2. Les memòries, els estudis i els informes ja establerts i en vigor per a la tramitació normativa, segons el que disposa l'article 42 d'aquesta llei, s'han de refundre en un únic*

document que s'anomenarà "Memòria de l'anàlisi de l'impacte normatiu", que haurà de redactar l'òrgan o centre directiu proponent del projecte normatiu de manera simultània a la seva elaboració.

1.- Oportunitat de la regulació i necessitat de regulació

El 26 de juny de 2018 es va publicar en el BOIB núm. 78 la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

Aquesta Llei dedica el capítol IV del títol IV als habitatges desocupats. L'article 36 de la Llei estableix el concepte d'habitatge desocupat com aquell que roman deshabitat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació.

A fi d'evitar aquestes situacions de desocupació, la Llei de l'habitatge contempla la necessitat de dur a terme polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat d'aquests habitatges desocupats i s'estableix el deure de col·laboració en la detecció d'aquestes situacions.

Per tal de facilitar la mobilització del parc d'habitatge existent que es troba desocupat la titularitat dels quals correspon a grans tenidors era necessària una eina que permetés el seu control i la seva gestió de manera eficaç i que, a la vegada servís per obtenir informació valuosa a l'hora de dissenyar les polítiques públiques en matèria d'habitatge; aquests foren alguns dels motius principals pels quals es crea el Registre d'habitatges desocupats.

Si la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge remet a un posterior desenvolupament reglamentari el procés de inscripció, modificació i cancel·lació de les dades del Registre, així com totes les disposicions que siguin necessàries per al seu correcte funcionament.

Per tal de donar compliment a l'establert a la Llei, es fa necessària l'aprovació d'un reglament que permeti desenvolupar el funcionament d'aquest registre. D'acord amb la Llei, els habitatges desocupats de grans tenidors que constin inscrits en el Registre podran ser objecte de cessió temporal a l'IBAVI que

s'encarregarà de la seva gestió per un termini mínim de tres anys, prorrogable per acord mutu de les parts.

Amb l'aprovació d'aquest decret es pretén establir el marc reglamentari necessari per tal de regular, d'una manera objectiva i transparent, el procés de cessió temporal dels habitatges desocupats, amb observança de la normativa existent en matèria d'expropiació. Així doncs, s'establiran els requisits, límits i condicions de la cessió així com els termes de la mateixa.

Aquesta cessió es produirà tenint en compte tots els requisits i condicions establertes per llei i reglament, i amb la fixació d'un preu just per la cessió temporal.

Per tal de fixar el preu just, en cas de discrepàncies en la determinació mateixa, es crearà el Jurat de cessió temporal d'habitatges desocupats com un òrgan administratiu, sense personalitat jurídica i compost per juristes, arquitectes i arquitectes tècnics. L'assistència a les sessions de Jurat no donarà dret al cobrament de dietes.

Finalment, en aquest decret es regularà la gestió dels habitatges cedits a l'IBAVI a efectes de la seva adjudicació a les persones o famílies necessitades. L'IBAVI assumeix la gestió dels habitatges cedits i en regula el procés d'adjudicació d'acord amb la seva pròpia normativa d'adjudicació, equiparant aquests habitatges cedits, atesa la seva condició, als habitatges protegits.

Així doncs, per tot l'exposat i per tal de donar compliment al manament establert a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge, es considera totalment justificada l'oportunitat de la regulació del registre d'habitatges desocupats, així com el procediment de cessió d'aquests habitatges i el posterior procediment de gestió dels mateixos per part de l'IBAVI a les persones amb necessitat d'habitatge, així com l'adequació de les mesures proposades als fins perseguits.

2.- Marc normatiu en que s'insereix la proposta,

a) A nivell estatal:

- Els articles 47, 53.3, 148.1, 149.1 de la Constitució espanyola
- La legislació d'Arrendaments Urbans

- La Llei de 16 de desembre de 1954, d'expropiació forçosa
- El Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'expropiació forçosa
- La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

b) A nivell autonòmic:

- La Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, que estableix que la comunitat autònoma té competència exclusiva en matèria d'habitatge.
- El Decret 6/2017, de 7 d'abril, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es determina la composició del Govern i s'estableix l'estructura de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- El Decret 8/2011, de 4 de febrer, pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'IBAVI
- La Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears
- La Llei 4/2011, de 31 de març, de la bona administració i del bon govern de les Illes Balears
- La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears

3- Disposicions afectades i taula de vigències

Aquest projecte de Decret no modifica ni afecta a la normativa ja en vigor atès que el que fa és desenvolupar el manament legalment establert a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge.

Aquesta Llei crea un el registre d'habitatges desocupats que és objecte de desenvolupament en la norma que es pretén aprovar. En segon lloc, desenvolupa el procediment de cessió temporal d'aquests habitatges desocupats, tenint en compte el ja establert a la Llei 5/2018 i resta de normativa que en matèria d'expropiació estigui vigent. I finalment, en tercer lloc, regula el procediment que haurà de seguir l'IBAVI per a dur a terme la gestió d'aquests habitatges, que en part ja es troba regulat en el seu Decret 8/2011 d'adjudicació d'habitatges protegits.

Aquest projecte de Decret no deroga cap disposició en vigor.

4. Impacte sobre els sectors, col·lectius o agents afectats per la norma

a) Impacte sobre la família, la infància i l'adolescència

La disposició addicional 10 de la Llei 40/2003, sobre protecció de les famílies nombroses i la disposició final 5.3 de la Llei 26/2015, de 28 de juliol, de modificació del sistema de protecció a la infància i a l'adolescència, estableix que les memòries d'impacte normatiu que acompanyen els projectes de reglaments inclouran l'impacte normatiu en la família.

Igualment, l'article primer, vint-i-u de la Llei 26/2015, de 28 de juliol, que modifica l'article 22 *quinquies* de la Llei orgànica 1/1996, de 15 de gener, de protecció jurídica del menor, estableix que les memòries d'impacte normatiu que acompanyen els projectes de reglaments inclouran l'impacte normatiu en la família i en l'adolescència.

La Llei 5/2018 de l'habitatge intenta donar resposta a la delicada situació que travessa un part important de la societat que ha derivat en la conseqüent disminució d'ingressos de les famílies i ha impedit la satisfacció de les necessitats d'habitatge o ha generat dificultats per atendre altres despeses necessàries, la qual cosa ha conduït aquestes persones a una situació de precarietat i els ha impossibilitat viure amb dignitat i amb una mínima qualitat de vida.

Aquest projecte de Decret desenvolupa el manament legal segons el qual en cas que hi hagi una necessitat objectiva d'habitatge o hi hagi dificultats d'accés a aquest per part de la ciutadania, anteposant l'interès públic general al particular del gran tenidor, es podran cedir temporalment els habitatges, la titularitat dels quals correspongui als grans tenidors, a l'IBAVI per tal que aquest els gestioni i els pugui oferir a persones o famílies necessitades.

Per tant, aquest projecte de Decret tindrà una incidència totalment positiva en les famílies atès que dona resposta a la necessitat de poder gaudir d'un habitatge digne i adequat i a un preu assequible;

b) Impacte per raó de gènere

De conformitat amb l'article 5.3 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes de les Illes Balears, en el procediment d'elaboració de les

disposicions de caràcter general dictades per les Administracions Públiques de les Illes Balears, s'hi ha d'incorporar un informe d'avaluació d'impacte de gènere amb l'objecte d'estimar l'impacte potencial del projecte normatiu en la situació de les dones i homes com a col·lectiu, així com l'anàlisi de les seves repercussions positives i negatives en matèria d'igualtat.

No obstant això, aquest projecte de Decret no tracta directament sobre el gènere, i per tant, no es considera que tenguí cap impacte sobre el mateix, si bé, d'acord amb la Llei esmentada, es remetrà el projecte de Decret a l'Institut Balear de la Dona als efectes de la realització de l'informe d'avaluació de l'impacte de gènere el qual, una vegada sigui emès, formarà part de l'expedient d'elaboració d'aquest decret.

c) Impacte sobre l'orientació sexual i el col·lectiu LGTBI

La Llei balear 8/2016, de 30 de maig, per a garantir els drets de lesbianes, gais, trans, bisexuals i intersexuals i per eradicar la LGTBI fòbia, estableix que les Administracions públiques han d'incorporar l'avaluació de l'impacte sobre l'orientació sexual i identitat de gènere en el desenvolupament de les seves competències, per tal de garantir el principi d'igualtat i de no discriminació per les persones LGTBI en les disposicions legals o reglamentàries que s'impulsin dins el territori d'aquesta comunitat.

La matèria que es regula en el projecte de Decret no té cap incidència directa sobre les persones lesbianes, gais, trans, bisexuals i intersexuals, més enllà de la incidència sobre el conjunt de la població.

5. Adequació als principis de bona regulació

L'article 129 de la Llei 3/2015, de 1 d'octubre de procediment administratiu comú de les administracions públiques estableix que en l'exercici de la potestat reglamentària, les administracions públiques actuaran d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència, i eficiència.

a) Principi de necessitat: la iniciativa normativa queda justificada atès que deriva d'un manament legal establert a la Llei 5/2018, de l'habitatge de les Illes Balears. La necessitat d'aprovar aquest decret s'ha anat exposant als diferents apartats d'aquesta memòria i respon a la necessitat de poder ampliar el parc

d'habitatge existent i poder oferir-lo a persones amb dificultats per a l'accés a un habitatge digne.

b) Principi d'eficàcia: el projecte de decret respecta el principi d'eficàcia atès que es considera l'instrument idoni per tal de garantir les finalitats perseguïdes

c) Principi de proporcionalitat: el projecte de decret conté la regulació imprescindible per atendre les necessitats a cobrir amb la norma.

d) Principi de seguretat jurídica: aquets principi també es compleix atès que la iniciativa normativa s'exerceix de forma coherent amb la resta de l'ordenament jurídic.

e) Principi de transparència: les administracions públiques, en aplicació d'aquest principi, han de possibilitar un accés senzill, universal i actualitzat a la normativa en vigor i als documents relatius al seu procediment d'elaboració, en els termes de l'article 7 de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, a més de facilitar una participació activa dels potencials destinataris en l'elaboració de les normes.

En aquest moment procedimental, el projecte de decret no és un text acabat atès que encara no s'ha sotmès a audiència i informació pública.

No obstant això, d'acord amb l'article 133 de la Llei 39/2015, s'ha dut a terme el tràmit de consulta prèvia a la ciutadania mitjançant la pàgina de Participació ciutadana (<http://participaciociutadana.calb.es>), des del 22 de juny fins al 12 de juliol, possibilitant així que la participació dels ciutadans des d'un primer moment, a més de la seva inclusió en el Pla normatiu 2018, de conformitat amb l'article 132 de la Llei 39/2015.

Posteriorment, en el moment procedimental oportú, es durà a terme el corresponent tràmit d'audiència i informació pública.

e) Principi d'eficiència: la iniciativa normativa ha d'evitar càrregues administratives innecessàries o accessòries i racionalitzar la gestió dels recursos públics en la seva aplicació. En aquest apartat ens remetem a l'estudi de càrregues que s'incorpora en aquest document. No obstant, la creació i posada en funcionament del Registre d'habitatges desocupats implicarà l'existència de càrregues per part dels grans tenidors com són la comunicació a la conselleria

competent en matèria d'habitatge de la relació d'habitatges desocupats de que siguin titulars per a la seva inscripció, així com l'aportació de dades referents a aquests habitatges.

Aquestes càrregues es consideren adients i necessàries i, atès que es tracte d'un Registre de nova creació, no es pot realitzar una comparació atès que la única normativa vigent al respecte és l'analitzada.

Tenint en compte l'anterior, no hi ha possible reducció ni, per tant, quantificació.

6. Estudi econòmic

a) Despesa prevista

- *Respecte a la creació del Registre d'habitatges desocupats*

La creació i posada en funcionament del Registre d'habitatges desocupats, si bé es podrà atendre amb personal propi de la direcció general o de l'IBAVI, requerirà l'adaptació dels programes informàtics ja existents o la creació d'una nova aplicació informàtica que permeti gestionar amb eficàcia aquest Registre.

- *Respecte a la cessió i gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors*

Una de les dificultats principals per poder mesurar el cost i impacte econòmic que suposarà l'aprovació d'aquest norma, és la obtenció de dades rellevants, actualitzades i amb suficient detall en matèria d'habitatges.

Aquest projecte de decret regula la cessió obligatòria dels habitatges desocupats de grans tenidors a l'IBAVI per tal que s'encarregui de la seva gestió per un termini màxim de tres anys.

A priori, resulta molt difícil quantificar quin és el nombre exacte d'habitatges que, en aquests moments, es troben en aquesta situació, atesa la manca de dades estadístiques de bona qualitat, actualitzades i amb un nivell de detall territorial suficient. Només es pot fer una valoració aproximada tenint en compte les darreres dades disponibles que consten a :

- Cens de l'any 2011, realitzat per l'Institut Nacional d'Estadística
- Anuari de 2015 de la Direcció General del Cadastre, depenen del Ministeri d'Hisenda.

- Dades pròpies i estimacions de l'IBAVI

Es tractaria de determinar el volum màxim d'habitatges desocupats de grans tenidors que podrien ser objecte de cessió obligatòria i l'impacte socioeconòmic que podria suposar tan a nivell de la societat com per a l'erari públic l'adopció d'aquesta mesura.

L'INE disposa d'una estimació dels habitatges desocupats de les Illes Balears feta a l'any 2011, que és la millor dada disponible en aquest sentit:

Tipologia d'habitatges

Tipus d'habitatge	Unitats	%
Habitatge principal	429.737	73,25
Habitatge no principal	85.717	14,61
Habitatges desocupats	71.255	12,14
Total habitatges	586.706	100,00

Font: Cens 2011, INE

Tot i que és una estimació estadística, es basa en dades d'una certa qualitat, com són el cens nacional de 2011.

Per a realitzar la projecció, faran falta dades addicionals, com la proporció de famílies que no són titulars dels habitatges on viuen.

Títol d'ús de l'habitatge

Tipus d'habitatge	Unitats	%
Habitatge en propietat	302.519	70,40
Habitatge de lloguer	127.218	29,60
Total habitatges	429.737	100,00

Font: Cens 2011, INE

El grau de conservació de les propietats és necessari també per poder tenir una estimació de quants habitatges desocupats seran susceptibles de se llogats sense haver de fer, de forma prèvia, una intervenció amb un cost.

Grau de conservació de l'habitatge

Estat de l'habitatge	%
Habitatge en bon estat	91,30
Habitatge en altres estats	8,70
Total situacions	100,00

Font: Cens 2011, INE

Al respecte de les dades anteriors, cal fer tres observacions:

- Les dades del Cadastre fan referència a propietats immobiliàries, la qual cosa no és directament traslladable a habitatges: aquí es poden incloure finques rústiques, locals, indústries, places de parking, etc.

- La segmentació de dades del Cadastre no coincideix exactament amb el criteri que fixa el projecte de decret. La proposta normativa considera gran tenidor a qui disposa de 10 o més habitatges i fa una activitat professional al respecte. Les dades del Cadastre s'agrupen en blocs diferents i no distingeixen entre professionals i no professionals, així que s'ha agafat directament l'esglaió més proper: titulars de més de 10 propietats.

- Hi ha un decalatge temporal entre les dades del Cens de 2011 i l'anuari del Cadastre de 2015, per la qual cosa hi ha una certa inconsistència, ja que la situació del mercat immobiliari no era la mateixa i s'han experimentat canvis significatius entre 2011 i 2015.

Amb aquestes dades i altres estimacions *ad hoc* de factors de correcció, es fa la següent projecció del parc d'habitatges desocupats en mans de grans tenidors amb un grau de conservació adequat i susceptibles de ser cedits a l'IBAVI pel seu lloguer social.

És la millor estimació que es pot fer amb les dades disponibles, la qual cosa no implica que hi hagi un grau de subjectivitat o incertesa relativament significatiu, degut als factors que ja s'han indicat prèviament.

Projecció habitatges desocupats

Tipologia	Valor
Immòbles en mans de grans tenidors	313.598
Immòbles dels quals, habitatges urbans	50,00%
Habitatges urbans de grans tenidors	156.799
Habitatges dels quals, principals	73,25%
Habitatges principals urbans de grans tenidors	114.848
Habitatges dels quals, desocupats	12,14%
Habitatges principals urbans desocupats	13.948
Habitatges desocupats, dels quals en bon estat	91,30%
Habitatges legalment desocupats	12.735
Dels quals, desocupats dos anys i requisit professional	25,00%
Grans tenidors amb habitatges desocupats per cedir	3.184

Font: *ibídem*, més estimacions pròpies

D'acord amb aquesta projecció, hi hauria un màxim d'uns 3.200 habitatges al conjunt de les Illes Balears que podrien correspondre a grans tenidors d'habitatge i trobar-se a la situació definida legalment com de desocupació, a més de complir els requisits de ser urbans, amb tipologia d'habitatge principal i amb un bon grau de conservació.

La determinació de l'impacte socioeconòmic de la mesura, d'acord amb les dades anteriors, es recull a la següent taula:

Impacte social previst de la mesura

Concepte	Unitats	%
Parc actual d'habitatge públic de lloguer de l'IBAVI	1.800	100,00%
Increment màxim via cessió obligatòria	3.184	176,87%
Demandants d'habitatge	2.800	155,56%
Parc resultant d'habitatge de gestió pública previst	4.600	255,56%
Parc d'habitatge de gestió pública potencial teòric	4.984	276,87%

Font: *ibídem*, més estimacions pròpies

És a dir, tot i que el sostre teòric màxim podria arribar als 3.184 habitatges addicionals, la Llei 5/2018 de l'habitatge fixa com a límit el número de persones

inscrites com a demandants d'habitatge a l'IBAVI, xifra que ara mateix es troba entorn a les 2.800 famílies. Aquest número pot, en tot cas, evolucionar al llarg del temps i pot ser diferent al moment d'aprovació d'aquest reglament.

Contemplant només aquesta mesura, i suposant que les projeccions siguin aproximadament correctes, això podria suposar un increment del parc d'habitatges en regim de lloguer de gestió pública per part de l'IBAVI de prop d'un 156%. I, sempre d'acord amb els càlculs, amb la possibilitat d'arribar a tenir un parc públic proper als 5.000 habitatges, descomptant altres programes que preveu la Llei de l'habitatge (cessió voluntària d'habitatges per a la seva rehabilitació) i els projectes de construcció de noves promocions, que haurien d'incrementar aquest volum d'habitatge més enllà. Això suposa un increment teòric màxim de prop d'un 180% sobre el parc actualment disponible.

Pel que fa a l'estimació del cost que pot suposar per l'administració pública, s'ha fet un primer càlcul inicial en base a les dades anteriors:

Impacte econòmic previst de la mesura

Concepte	Unitats	Preu	Total
Lloguer habitatges sense adaptació de rendes	2.240	300,00 €	672.000,00 €
Lloguer habitatges amb adaptació de rendes	560	120,00 €	67.200,00 €
Total lloguers teòric mensual	2.800	264,00 €	739.200,00 €
Total lloguers mensual descomptada morositat 30%	2.800	184,80 €	517.440,00 €
Estimació justipreu mensual màxim	2.800	450,00 €	1.260.000,00 €
Compensació pública màxima mensual	2.800	265,20 €	742.560,00 €
Cost de compensació màxim anual	2.800	3.182,40 €	8.910.720,00 €
Despeses de manteniment incrementals anuals	2.800	900,00 €	2.520.000,00 €
Eventual cost màxim anual per l'administració	2.800	4.082,40 €	11.430.720,00 €

Font: *Ibidem*, més estimacions pròpies i projeccions IBAVI

Els càlculs precedents tenen una major volatilitat que els de la primera part de l'estudi, ja que fan servir elements de valor que no es poden determinar d'una forma apriorística, com són:

- Preu mig de lloguer que s'aplicarà a les noves propietats cedides, ja que aquest dependrà de les condicions específiques de les mateixes.

- Percentatge de famílies allotjades a aquests nous habitatges que podran acollir-se al procés d'adaptació de rendes i preu final que pagaran de forma efectiva.
- Morositat dels nous inquil·lins d'aquests immobles.
- Compensació adequada pels grans tenidors propietaris dels habitatges cedits.
- Despeses de manteniment associades al nou parc d'habitatges.

En qualsevol cas, i donant per bones les xifres del quadre anterior, que no deixen de ser una estimació subjecta a diferents hipòtesis, el cost màxim previst per l'IBAVI per aquests 2.800 habitatges quedaria per davall de 11,5 milions d'euros. Com s'exposa, la previsió de cost per a l'administració s'ha d'entendre com un màxim atès que es pren com a referència el total de 2.800 habitatges, que no deixa de ser una xifra variable. A més, i en tot cas, aquesta cessió dels habitatges es farà de forma progressiva tenint en compte la necessària gestió prèvia dels mateixos i dels que s'inscriguin finalment al Registre creat a l'efecte.

D'altra banda, els grans tenidors rebrien unes rendes per unes propietats que havien tingut buides fins el moment, per un import global de 15.120.000,00 € anuals; amb pagament garantit per part de l'IBAVI. Addicionalment, el mateix IBAVI s'ocuparia del manteniment i gestió dels immobles, la qual cosa suposaria per aquests mateixos propietaris un estalvi i, a la vegada, assegurar-se el manteniment de les seves propietats i el seu valor.

Aquestes xifres s'han calculat de forma anual però, d'acord amb el que s'estableix al decret, el pagament del preu just als grans tenidors propietaris d'habitatges buits per la cessió temporal dels mateixos es farà en pagament únic i per l'import total que correspongui als tres anys que duri la cessió de l'habitatge.

I, com a principal conseqüència, que és la que justifica l'adopció de les mesures plantejades, fins a 2.800 famílies de les Illes Balears tindrien garantit l'accés a l'habitatge a preus fixats legalment per davall dels de mercat i, amb la possibilitat extraordinària d'acollir-se al procés d'adaptació de rendes, en el cas de que experimentessin problemes transitoris o canvis a la seva situació

Hí hauria un darrer efecte secundari derivat de l'aplicació d'aquesta mesura, però la seva quantificació es fa gairebé impossible amb les dades disponibles

actualment: si 2.800 famílies que cerquen habitatge poden ser allotjades a aquest parc de lloguer de gestió pública per part de l'IBAVI a preus sensiblement inferiors al de mercat, aquesta reducció de la demanda en un termini relativament curt podria suposar una petita rebaixa o, com a mínim, una reducció de la pressió alcista, dels preus de lloguer de mercat lliure. Insistir, en qualsevol cas, en que no es pot fer una projecció de la magnitud d'aquest efecte col·lateral amb les dades actualment disponibles.

Com a darreres reflexions pel que fa a la validesa dels raonaments i conclusions anteriors, cal indicar algunes altres limitacions del model que s'ha fet servir:

- Tot i que es disposa d'una primera estadística sobre habitatges desocupats, aquesta és de 2011. Durant els darrers sis anys hi ha hagut canvis significatius pel que fa a la situació econòmica de la societat i del mercat immobiliari en concret.

- Acceptant les xifres d'habitatges desocupats com correctes, no es disposa d'informació fidedigna sobre el seu estat, característiques i ubicació, per la qual cosa hi podria haver un decalatge entre la ubicació i característiques reals de l'habitatge desocupat i les zones on es concentra la demanda.

b) Ingressos prevists

L'augment previst del parc d'habitatge de gestió pública en regim de lloguer hauria de generar, previsiblement, un increment d'ingressos a nivell pressupostari via pagament dels lloguers socials. En qualsevol cas, les mesures per ampliar aquest parc d'habitatges comporten sempre compensacions econòmiques adients als propietaris i, en tot cas, despesa de manteniment i també inversió, per la qual cosa difícilment suposaran de forma agregada un guany net dels comptes públics. No es pot quantificar aquest impacte pressupostari, donat que no es disposa de dades estadístiques que permetin fer una previsió del nombre d'habitatges que podrien incorporar-se al parc públic d'habitatge.

En aquest sentit, únicament es disposa de les estimacions elaborades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE) sobre habitatges desocupats, que no són més que una projecció obtinguda amb les dades del padró municipal de 2011. La "desocupació" de la que parla l'INE no és coincident amb la definició que la Llei de l'habitatge planteja d'habitatge desocupat, per la qual cosa les xifres següents s'han d'entendre sempre com una primera estimació al fenomen de la desocupació.

Total habitatges Balears	Total habitatges desocupats	%
586.715	71.235	12,14

En tot cas, aquests habitatges desocupats teòrics de l'INE no tenen per que coincidir amb la realitat dels habitatges desocupats d'acord amb la definició que s'estableix en el projecte de decret, que a més inclou el requisit addicional de correspondre a grans tenidors, elements que l'estadística anterior no té en compte.

Finalment, aquesta norma tindrà un efecte econòmic directe en els grans tenidors propietaris d'habitatges desocupats si bé s'ha de matisar. Per una banda, la cessió temporal de l'habitatge es fa a canvi d'una contraprestació, és a dir, que el propietari de l'habitatge desocupat rebrà un preu just per a aquesta cessió, incorporant el projecte de decret mecanismes suficients per a garantir l'establiment d'un preu just; i, per altra banda, l'IBAVI assumeix la gestió dels habitatges durant el termini màxim de tres anys, període durant el qual s'haurà de fer càrrec de les despeses que es puguin derivar del manteniment dels esmentats habitatges, i per tant, això suposarà un benefici pels seus titulars.

7. Estudi de les càrregues administratives

L'Acord de Consell de Govern de 16 de març de 2012 determina el contingut i el sistema d'elaboració de l'estudi de càrregues administratives i el sistema d'elaboració de l'estudi.

Les càrregues administratives es defineixen com el cost administratiu que el ciutadà ha d'assumir just per complir una obligació d'informació, que implica una tasca administrativa que no duria a terme si no l'obligués una norma.

S'adjunta a aquesta memòria l'estudi de càrregues administratives

Palma, 19 de juliol de 2018

El director general

Eduard Vila Riera

Exp.: Decret Habitatges desocupats
Document: informe
Emissor: DHAH/jmf

IDENTIFICACIÓ DE LA NORMA		Decret pel qual es regulen els habitatges desocupats, el seu registre i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors						
PROCEDIMENT 1		Inscripció en el Registre d'Habitatges desocupats						
Descripció de la càrrega a la norma (inclosa referència a l'article)	Identificació numèrica de la càrrega d'acord amb el llistat tipificat	Tipologia de la càrrega d'acord amb el llistat tipificat	Cost unitari	Quantitat	Sectors econòmics impactats	Volum		Quantificació de la càrrega administrativa
						Volum anual d'expedients	Freqüència	
Els grans tenidors d'habitatges tenen l'obligació de comunicar a la conselleria la relació d'habitatges desocupats per tal que s'inscriguin en el Registre (art. 10)	13	Inscripció electrònica en un Registre	1,00	50,00	Grans tenidors d'habitatges	-	1,00	729.350,00
Els grans tenidors d'habitatges han d'aportar amb la relació d'habitatges (superfície útil, referència cadastral...)-art. 11	8	Aportació de dades	10,00	2,00	Grans tenidors d'habitatges	-	1,00	291.714,00
Cost total del procediment							1.021.090,00	