

5. Diagnosi

5.1 Del parc d'habitatges

5.1.1 Les necessitats de rehabilitació del parc d'habitatges

Segons el Cens d'Edificis i Població de 2011, a Catalunya prop de 261 mil edificis destinats principalment a habitatge tenen problemes d'humitats i/o de filtracions. En aquests edificis, es troben uns 399 mil habitatges principals, és a dir, un 5,4% del total de Catalunya (Taula 5.1.1.1).

Així mateix, hi ha uns de 56 mil edificis destinats principalment a habitatge que presenten patologies estructurals o, fins i tot, es troben en estat ruïnós. En aquests edificis, hi viuen unes 30 mil llars, el que representa l'1% del total de Catalunya (Taula 5.1.1.2).

Taula 5.1.1.1 Habitatges principals en edificis que presenten problemes d'humitats o filtracions (estat de conservació deficient) per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

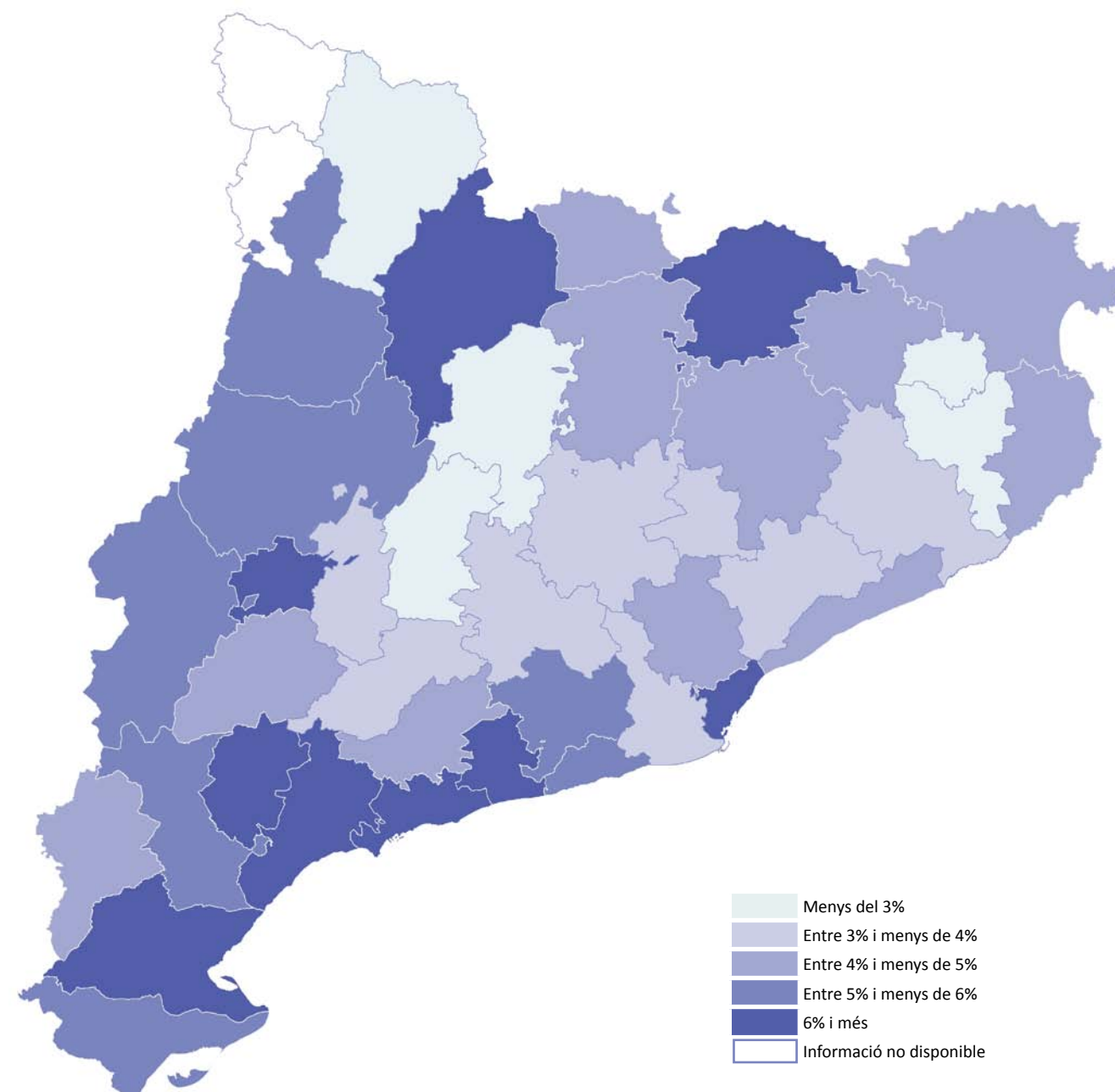
	Habitatges principals en edificis amb estat de conservació deficient	Percentatge sobre el total d'habitatges principals	Població resident en edificis segons l'estat de conservació deficient	Percentatge sobre la població resident de l'àmbit	Percentatge sobre la població resident total de Catalunya
Àmbit Metropolità	243.429	5,1%	99.661	5,3%	61,67%
Comarques Gironines	26.971	3,7%	10.651	3,7%	6,59%
Camp de Tarragona	51.171	9,9%	20.794	10,3%	12,87%
Terres de l'Ebre	13.651	7,3%	4.899	6,8%	3,03%
Àmbit de Ponent	18.532	5,1%	7.133	5,1%	4,41%
Comarques Centrals	16.290	4,2%	6.137	4,1%	3,80%
Alt Pirineu i Aran	3.375	4,5%	1.426	4,6%	0,88%
Penedès	26.135	5,6%	10.908	5,9%	6,75%
Catalunya	399.554	5,4%	161.608	5,5%	100,0%

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Taula 5.1.1.2 Habitatges principals en edificis que presenten patologies estructurals per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

	Habitatges principals en edificis amb estat de conservació dolent o ruïnós	Percentatge sobre el total d'habitatges principals	Població resident en edificis segons l'estat de conservació dolent o ruïnós	Percentatge sobre la població resident de l'àmbit	Percentatge sobre la població resident total de Catalunya
Àmbit Metropolità	19.245	1,0%	47.996	1,0%	62,7%
Comarques Gironines	1.826	0,6%	4.226	0,6%	5,5%
Camp de Tarragona	3.930	2,0%	10.476	2,0%	13,7%
Terres de l'Ebre	1.013	1,4%	2.086	1,1%	2,7%
Àmbit de Ponent	1.287	0,9%	3.122	0,9%	4,1%
Comarques Centrals	1.294	0,9%	3.634	0,9%	4,7%
Alt Pirineu i Aran	320	1,0%	856	1,2%	1,1%
Penedès	1.599	0,9%	4.203	0,9%	5,5%
Catalunya	30.513	1,0%	76.600	1,0%	100,0%

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

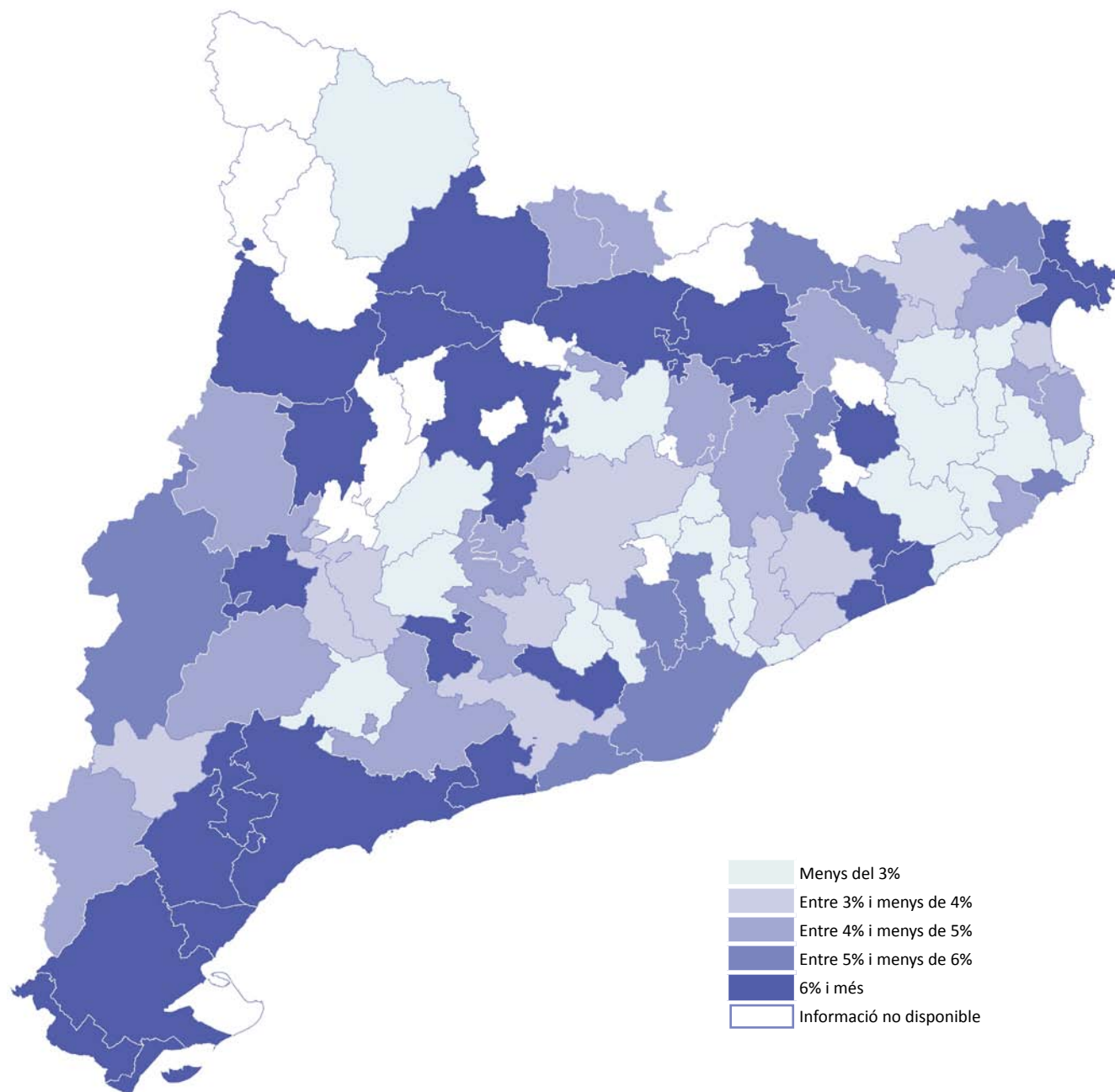


Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.1.1 Percentatge d'habitatges principals en edificis que presenten problemes d'humitats o filtracions (estat conservació deficient, segons terminologia INE) respecte el total d'habitatges principals per comarques. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Per àmbits funcionals, el Camp de Tarragona i Terres de l'Ebre són les parts del territori amb un major percentatge de llars que pateixen alguna d'aquestes patologies, però l'anàlisi a nivells territorials inferiors ofereix més matisos. Pel que fa als problemes d'humitats i filtracions, la seva incidència és particularment elevada en el Barcelonès, Baix Penedès, Tarragonès, Baix Camp, Priorat, Baix Ebre, Pla d'Urgell, Alt Urgell i Ripollès (Mapa 5.1.1.1), així com en la major part dels sistemes urbans d'aquestes comarques, i en alguns molt determinats del litoral de les Comarques Gironines i de l'interior i zones de muntanya i prepirineu (Mapa 5.1.1.2).



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.1.2 Percentatge d'habitatges principals en edificis que presenten problemes d'humitats o filtracions (estat conservació deficient, segons terminologia INE) respecte el total d'habitatges principals per sistemes urbans. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Quant a les patologies estructurals, malauradament les dades censals només permeten conèixer el seu abast en els municipis de més de 10 mil habitants. En aquest nivell, el més rellevant és la identificació d'un total de 33 municipis d'aquesta grandària que tenen un percentatge d'incidència de problemes estructurals en els habitatges principals molt elevat, en concret, un 20% superior a la mitjana de Catalunya (veure relació de municipis en l'annex 8.5).

5.1.2. Les necessitats de millora de l'accessibilitat del parc d'habitatges

En termes quantitius, un dels majors problemes del parc d'habitatges principals de Catalunya són les seves baixes condicions d'accessibilitat. En total, hi ha uns 2,5 milions d'edificis destinats principalment a habitatge que no són accessibles. En aquests es troben un 60% dels habitatges principals (1.786 mil habitatges) i hi viuen més de 4,5 milions de persones (Taula 5.1.2.1).

Taula 5.1.2.1 Habitatges principals en edificis no accessibles i en edificis plurifamiliars per sobre de la planta baixa que no disposen d'ascensor per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

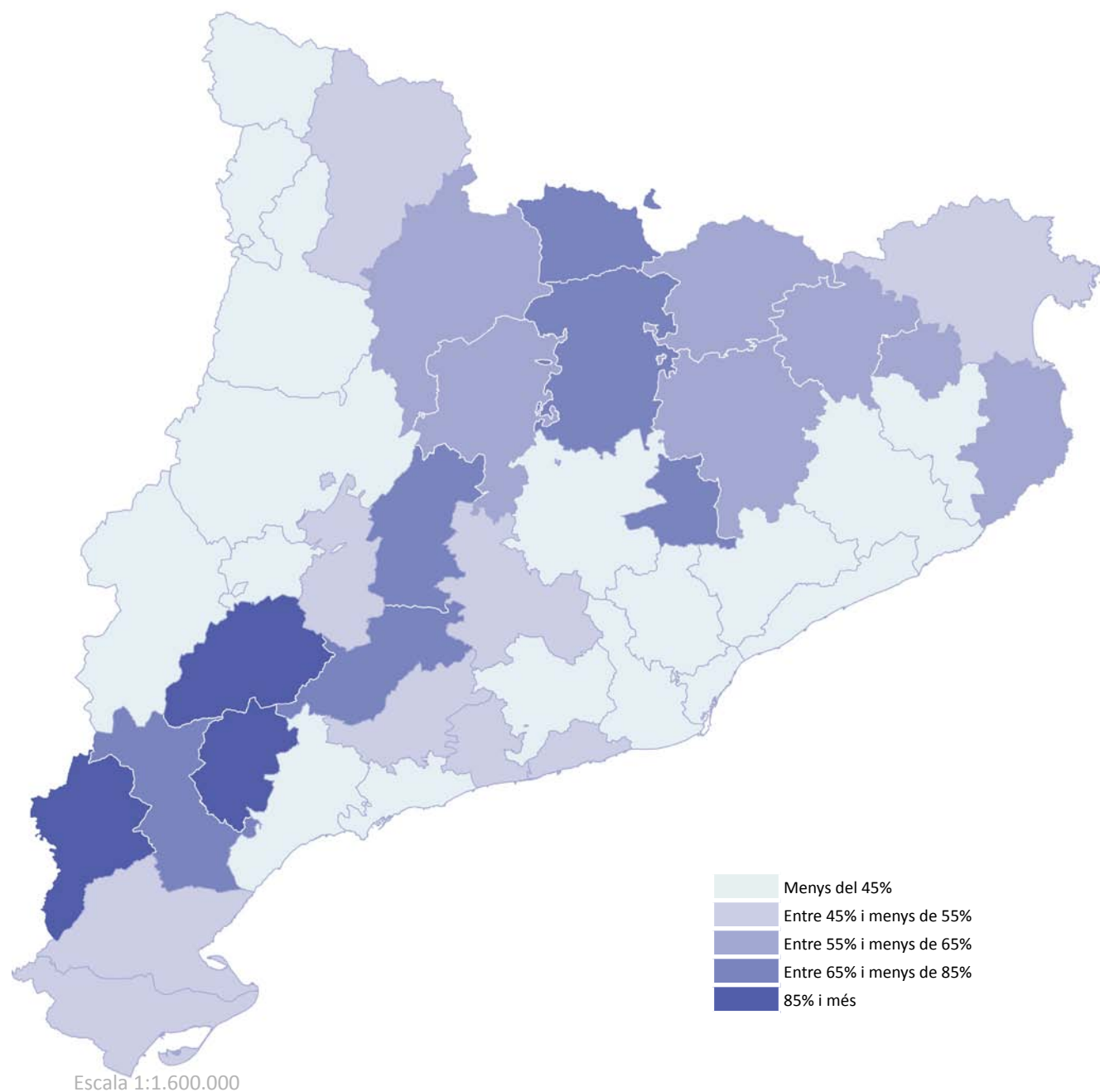
	Habitatges prals. no accessibles	Percentatge sobre el total d'habitatges	Població resident en edificis no accessibles	Percentatge sobre la població total de l'àmbit	Percentatge sobre la població total
Àmbit Metropolità	1.074.063	57,2%	2.716.930	57,3%	60,2%
Comarques Gironines	181.946	63,6%	470.621	64,2%	10,4%
Camp de Tarragona	125.434	62,2%	323.006	62,7%	7,2%
Terres de l'Ebre	49.485	68,9%	130.556	69,6%	2,9%
Àmbit de Ponent	86.343	61,4%	225.701	62,4%	5,0%
Comarques Centrals	107.277	71,1%	279.655	71,5%	6,2%
Alt Pirineu i Aran	21.103	67,9%	50.479	67,9%	1,1%
Penedès	122.847	66,8%	314.849	67,3%	7,0%
Catalunya	1.768.497	60,1%	4.511.798	60,4%	100,0%

	Habitatges principals sense ascensor	Percentatge sobre el total d'habitatges prals.	Població resident en edificis sense ascensor	Percentatge sobre la població total de l'àmbit	Percentatge sobre la població total
Àmbit Metropolità	508.018	31,5%	1.273.569	31,8%	61,9%
Comarques Gironines	79.107	45,1%	201.507	45,9%	9,8%
Camp de Tarragona	53.726	36,7%	140.426	38,1%	6,8%
Terres de l'Ebre	20.768	54,2%	54.434	55,0%	2,6%
Àmbit de Ponent	32.791	36,0%	89.379	38,6%	4,3%
Comarques Centrals	50.853	52,7%	130.010	53,2%	6,3%
Alt Pirineu i Aran	10.492	53,0%	24.844	53,0%	1,2%
Penedès	57.151	47,2%	141.890	47,6%	6,9%
Catalunya	812.907	35,3%	2.056.059	35,8%	100,0%

Taula 5.1.2.2 Percentatge de persones grans (població de 65 anys o més) en llars en les quals la persona de referència té 65 anys o més, segons accessibilitat de l'edifici i disponibilitat d'ascensor respecte el total de persones grans per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

	Persones grans que viuen en edificis no accessibles	Persones grans que viuen en edificis plurifamiliars per sobre de la planta baixa sense ascensor
Àmbit Metropolità	57,9%	31,0%
Comarques Gironines	67,2%	52,8%
Camp de Tarragona	65,7%	38,5%
Terres de l'Ebre	75,8%	68,8%
Ponent	66,4%	40,3%
Comarques Centrals	73,9%	59,0%
Alt Pirineu i Aran	68,1%	53,6%
Penedès	69,7%	52,0%
Catalunya	61,8%	36,1%

FONT: elaboració pròpia segons dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT



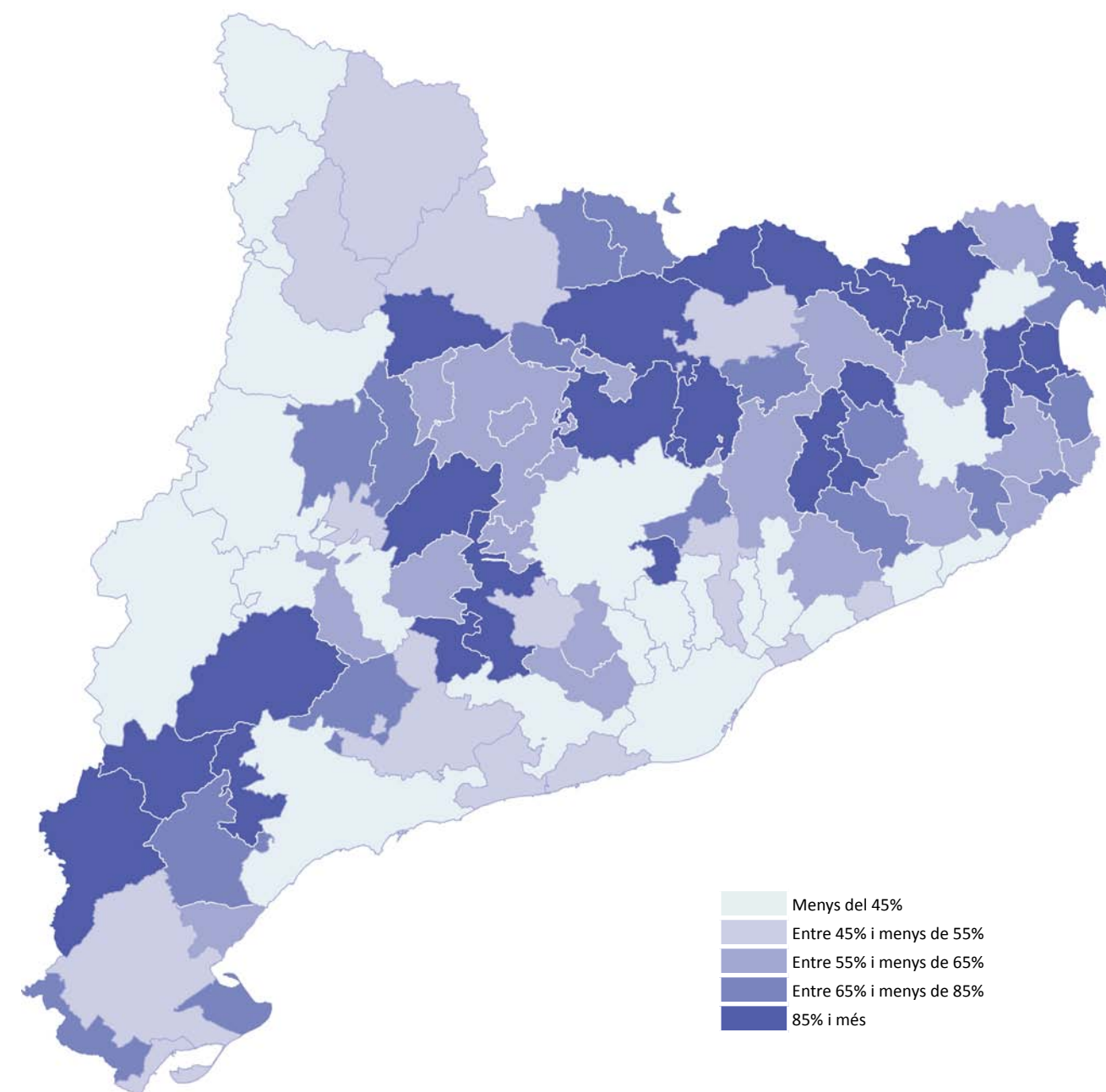
Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.2.1 Percentatge d'habitatges principals en edificis plurifamiliars per sobre de la planta baixa que no disposen d'ascensor respecte el total d'habitatges principals per comarques. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Un dels factors més importants de la manca d'accessibilitat del parc residencial és l'absència d'ascensor a l'edifici. Un 35% dels habitatges principals de Catalunya, és a dir, 812 mil habitatges principals (en els quals resideixen més de 2 milions de persones) estan situats en plantes superiors (per sobre de la planta baixa) en edificis plurifamiliars sense ascensor (Taula 5.1.2.1).

Les conseqüències d'aquestes deficiències del parc són particularment greus per a les persones amb mobilitat reduïda, moltes de les quals són persones grans. De fet, les persones de 65 anys i més que són residencialment autònomes viuen en habitatges amb unes condicions de accessibilitat lleugerament inferiors a les del conjunt de la població: un 61,8% ho fa en habitatges no accessibles, i entre les que viuen en habitatges plurifamiliars en plantes superiors, en un 36,1% dels casos no disposen d'ascensor (Taula 5.1.2.2).



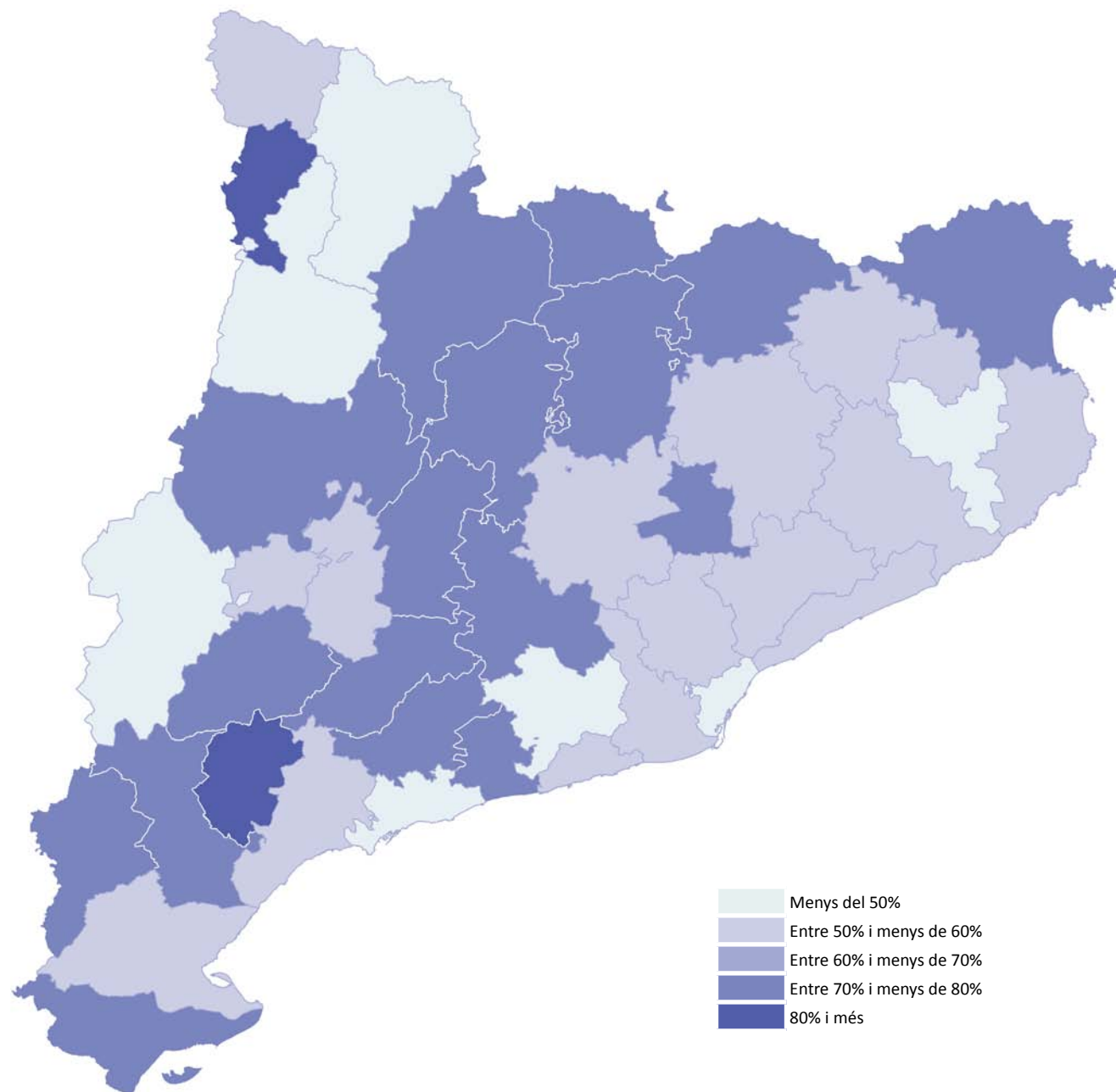
Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.2.2 Percentatge d'habitatges principals en edificis plurifamiliars per sobre de la planta baixa que no disposen d'ascensor respecte el total d'habitatges principals per sistemes urbans. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

A més a més, les projeccions demogràfiques indiquen inequívocament que el nombre total de llars de persones grans augmentarà de forma sostinguda fins, almenys, el 2030 (veure apartat 5.4.1, Gràfics 5.4.1.6 i 5.4.1.7), per la qual cosa, cal preveure un increment notable d'aquesta problemàtica en els propers anys. Lògicament, aquest és un dels elements clau ha de tractar el pla específic pel dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans.

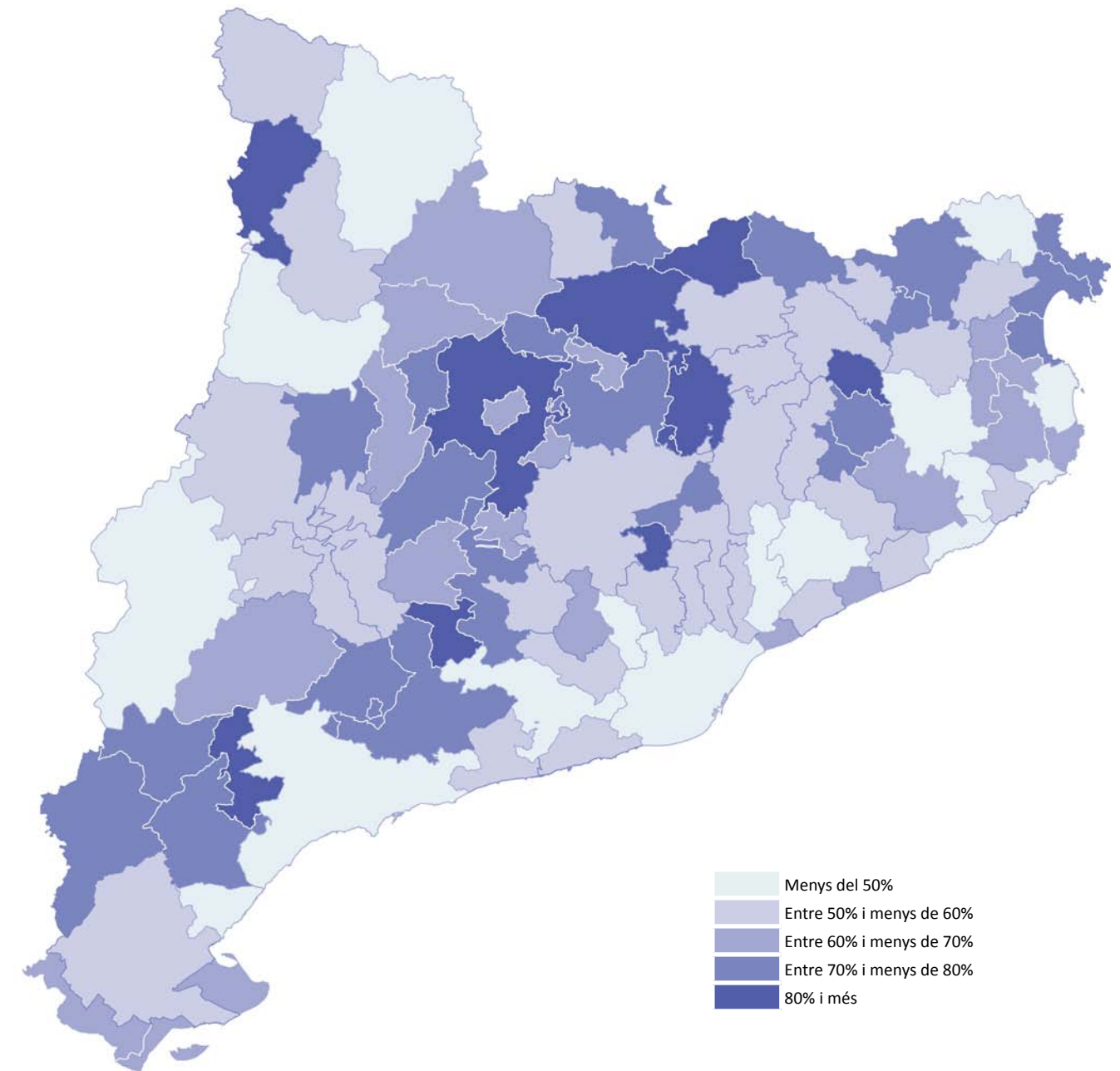
Des d'una perspectiva territorial, la manca d'ascensor en edificis plurifamiliars és un problema força estès a Terres de l'Ebre, Comarques Centrals i Alt Pirineu i Aran (Taula 5.1.2.1), sobretot, en els sistemes urbans de Gadesa, Falset, Flix-Ascó, les Borges Blanques, Santa Coloma de Queralt, Anoia oest, Calaf, Guissona, Organyà, Alt i Baix Berguedà, Lluçanès, Mura-Talamanca, la Vall de Ribes, Camprodon, La Vall de Llierca, Besalú, Salines-Bassegoda, Mar amunt, Flaçà, Fluvià, Verges, Badia de Roses sud, Osona est, Sant Hilari Sacalm i la Vall d'Hostoles (Mapa 5.1.2.2).



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.2.3 Percentatge d'habitatges principals que no són accessibles respecte el total d'habitatges principals per comarques. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.2.4 Percentatge d'habitatges principals que no són accessibles respecte el total d'habitatges principals per sistemes urbans. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Per la seva part, la manca de condicions d'accessibilitat a l'habitatge també té una major incidència a Terres de l'Ebre, Comarques Centrals i Alt Pirineu i Aran (Taula 5.1.2.1), especialment alta en el Priorat i l'Alta Ribagorça (Mapa 5.1.2.3), i en els sistemes urbans de Falset, Santa Coloma de Queralt, municipis del Solsonès, Pont de Suert, Alt Berguedà, la Vall de Ribes, Lluçanès, la Vall d'Hostoles, i Mura-Talamanca (Mapa 5.1.2.4).

Per tant, malgrat que, en valors absoluts, la manca de condicions d'accessibilitat i d'ascensor en els edificis residencials es concentra a l'Àmbit Metropolità degut a què en aquest territori hi viu més del 60% de la població de Catalunya (4,7 milions persones dels 7,4 milions d'habitants), en termes relatius, es tracta de mancances amb una gran incidència en moltes de les comarques i sistemes urbans de l'interior de Catalunya que conformen l'àmbit rural (al respecte, veure apartats 6.6 i 9.4), per la qual cosa, aquesta problemàtica és una de les qüestions que haurà d'abordar el pla específic de les zones rurals.

5.1.3. Les necessitats de millora de l'equipament i les instal·lacions a l'interior dels habitatges

L'estadística censal ens permet examinar l'equipament i les instal·lacions de l'interior dels habitatges des de tres variables: la disponibilitat de vàter i de banyera o dutxa, i l'existència i tipus del sistema de calefacció.

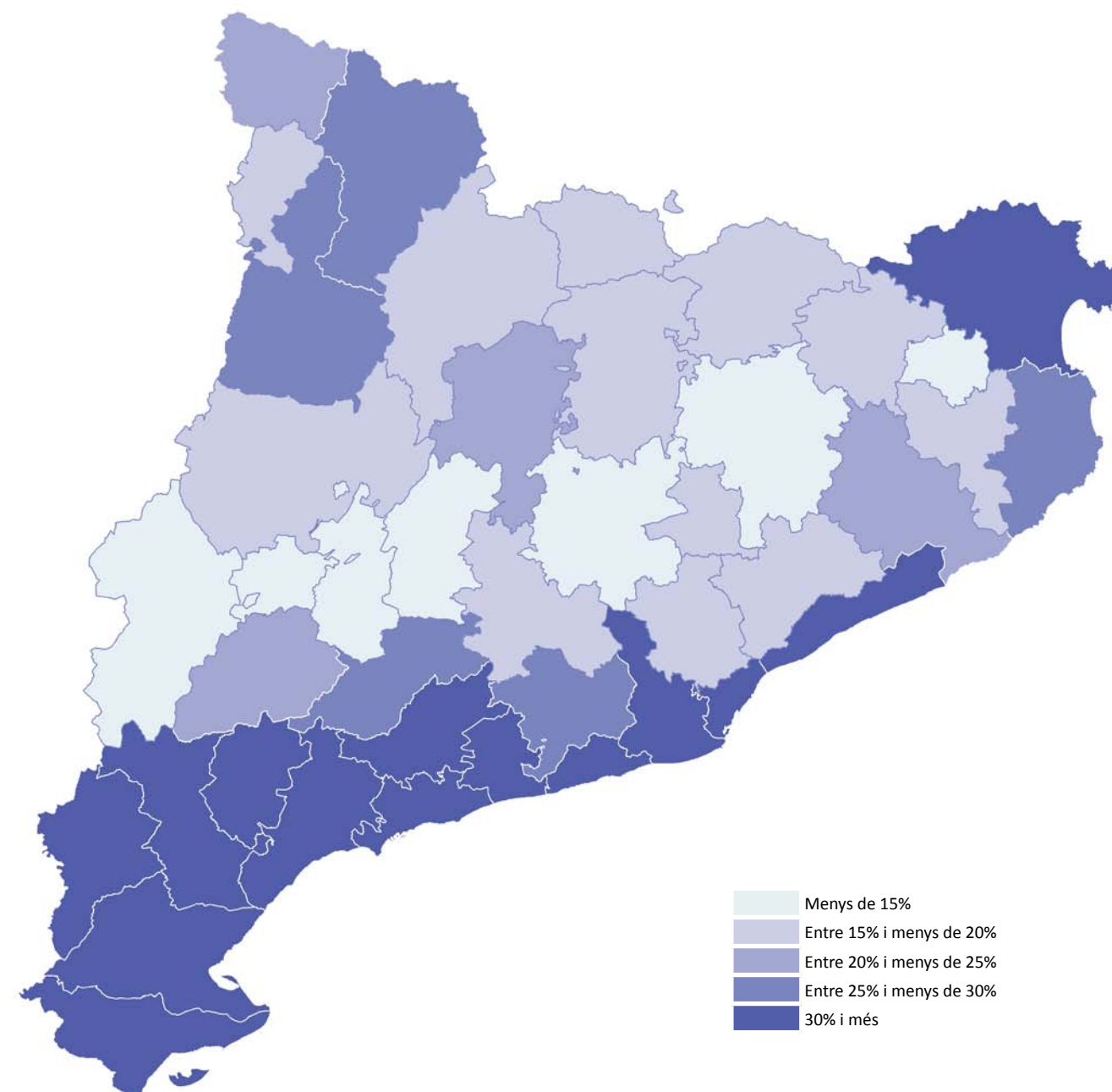
Taula 5.1.3.1 Habitatges principals segons disponibilitat d'equipament sanitari i instal·lació fixa de calefacció respecte el total d'habitatges principals per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

	Nombre d'habitatges principals que no disposen de vàter	Percentatge respecte el total d'habitatges principals	Població resident en habitatges sense vàter	Percentatge de població de l'àmbit	Percentatge sobre el total de població
Àmbit Metropolità	9.013	0,5%	27.026	0,6%	61,5%
Comarques Gironines	2.197	0,8%	6.316	0,9%	14,4%
Camp de Tarragona	961	0,5%	3.219	0,6%	7,3%
Terres de l'Ebre	883	1,2%	2.514	1,3%	5,7%
Ponent	408	0,3%	1.150	0,3%	2,6%
Comarques Centrals	742	0,5%	1.962	0,5%	4,5%
Alt Pirineu i Aran	97	0,3%	214	0,3%	0,5%
Penedès	602	0,3%	1.538	0,3%	3,5%
Catalunya	14.903	0,5%	43.938	0,6%	100,0%

	Nombre d'habitatges principals sense banyera o dutxa	Percentatge respecte el total d'habitatges principals	Població resident en habitatges sense banyera o dutxa	Percentatge de població de l'àmbit	Percentatge sobre el total de població
Àmbit Metropolità	9.379	0,5%	22.753	0,5%	68,5%
Comarques Gironines	941	0,3%	2.109	0,3%	6,4%
Camp de Tarragona	984	0,5%	2.724	0,5%	8,2%
Terres de l'Ebre	416	0,6%	799	0,4%	2,4%
Ponent	485	0,3%	1.114	0,3%	3,4%
Comarques Centrals	666	0,4%	1.463	0,4%	4,4%
Alt Pirineu i Aran	167	0,5%	290	0,4%	0,9%
Penedès	930	0,5%	1.948	0,4%	5,9%
Catalunya	13.969	0,5%	33.201	0,4%	100,0%

	Nombre d'habitatges principals sense instal·lació fixa de calefacció	Percentatge respecte el total d'habitatges principals	Població resident en habitatges sense instal·lació fixa de calefacció	Percentatge de població de l'àmbit	Percentatge sobre el total de població
Àmbit Metropolità	662.135	35,2%	1.585.611	33,4%	69,7%
Comarques Gironines	68.513	23,9%	168.988	23,1%	7,4%
Camp de Tarragona	76.041	37,7%	187.166	36,4%	8,2%
Terres de l'Ebre	36.412	50,7%	92.101	49,1%	4,0%
Ponent	19.306	13,7%	46.952	13,0%	2,1%
Comarques Centrals	20.569	13,6%	52.581	13,4%	2,3%
Alt Pirineu i Aran	6.934	22,3%	14.204	19,1%	0,6%
Penedès	51.271	27,9%	126.662	27,1%	5,6%
Catalunya	941.182	32,0%	2.274.264	30,4%	100,0%

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT



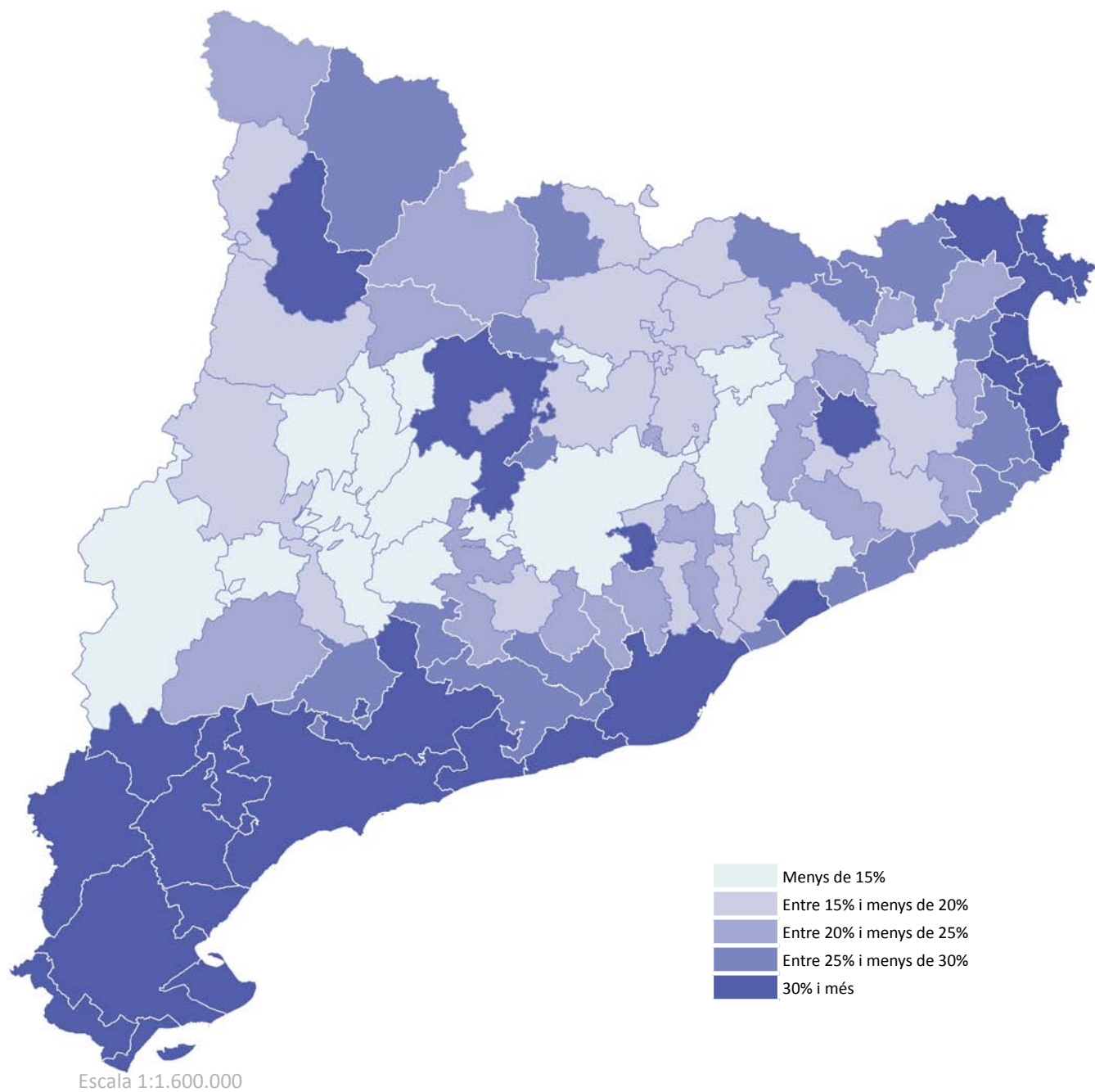
Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.3.1 Percentatge d'habitatges principals que no disposen d'instal·lació fixa de calefacció (sense calefacció o amb aparells mòbils) respecte el total d'habitatges principals per comarques. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Respecte l'equipament del bany, la manca de vàter, banyera o dutxa és un fet marginal que només afecta al 0,5% de les llars, aproximadament unes 14 mil llars (Taula 5.1.3.1). En canvi, no disposar d'un sistema fix de calefacció és una situació molt més generalitzada en la que es troben un 32% de les llars, és a dir, 941 mil habitatges principals (Taula 5.1.3.1).

La incidència en el territori de la manca de calefacció fixa (Mapes 5.1.3.1 i 5.1.3.2) varia substancialment en funció de la temperatura anual mitjana del lloc (Mapa 5.1.3.3). En les zones més càlides, és a dir, al llarg de tot el litoral i en el sud de Catalunya, la probabilitat de què l'habitatge no disposi de calefacció fixa és molt major que en l'interior o en el Pirineu. Per exemple, a Terres de l'Ebre un 50% de les llars no disposa d'instal·lació fixa de calefacció i, per contra, a Ponent i Comarques Centrals només un 13% no en tenen, i a l'Alt Pirineu i Aran, un 22% (Taula 5.1.3.1).

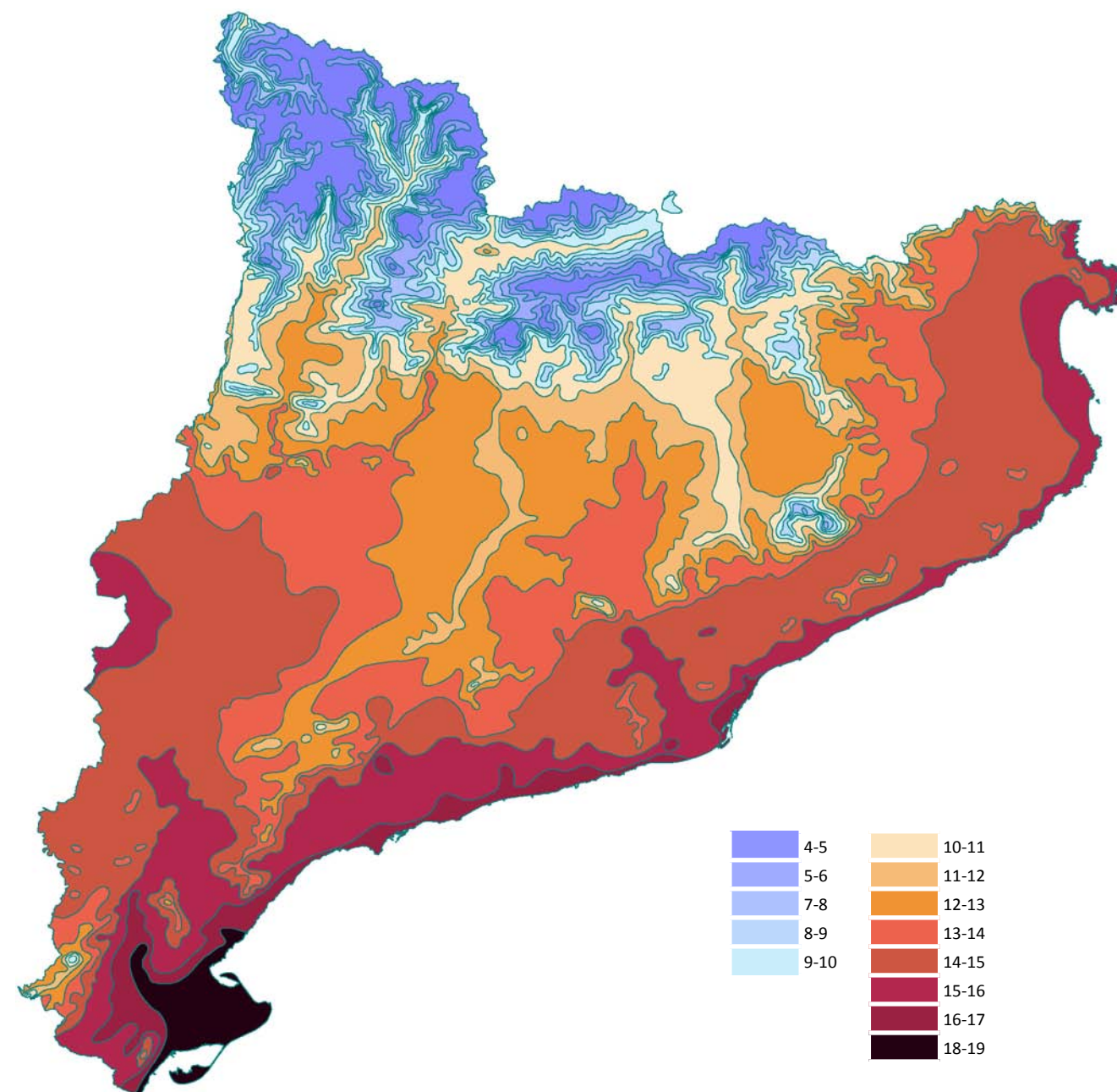


Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.3.2 Percentatge d'habitatges principals que no disposen d'instal·lació fixa de calefacció (sense calefacció o amb aparells mòbils) respecte el total d'habitatges principals per sistemes urbans. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

En aquest patró territorial, les comarques del Pallars Sobirà i Pallars Jussà, així com, els sistemes urbans de Ter-Brugent, Mura-Talamanca i municipis del Solsonès, pel seu elevat percentatge d'habitatges sense calefacció, constitueixen les úniques excepcions (Mapes 5.1.3.1 i 5.1.3.2).



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.3.3 Temperatura anual mitjana en isoterms amb una equidistància d'1 C°. Catalunya, 1996

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Atles Climàtic de Catalunya

5.1.4. Les necessitats de rehabilitació i millora de l'habitatge buit

Segons dades del Cens de Població i Habitatge de 2011, el parc residencial de Catalunya es distribueix en: un 76,2% d'habitatges principals (2.944 mil habitatges), un 12,2% d'habitatges secundaris (470 mil habitatges), i un 11,6% d'habitatges buits (448 mil habitatges), la meitat dels quals es troben en l'Àmbit Metropolità (Taula 5.1.4.1). No obstant això, cal prendre aquesta estructura del parc amb certa prudència, en particular, el pes de l'habitatge buit ateses les limitacions de la metodologia censal per identificar-los correctament.

Tots els indicadors de l'existència de patologies constructives i de les condicions d'accessibilitat coincideixen en què els habitatges buits es troben en pitjors condicions que els principals. Un 3,9% dels habitatges buits (17 mil habitatges) tenen problemes de caire estructural (Taula 5.1.4.2), un 10,9% (48 mil habitatges) humitats i/o filtracions (Taula 5.1.4.3), un 66% (295 mil habitatges) no són accessibles (Taula 5.1.4.4), i un 44,5% (153 mil habitatges) dels que es troben en edificis plurifamiliars en plantes superiors a la baixa no disposen d'ascensor (Taula 5.1.4.5), percentatges tots aquests superiors als dels habitatges principals.

Taula 5.1.4.1 Habitatges buits respecte el total del parc d'habitatges (principals, buits i secundaris) per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

	Nombre d'habitatges buits	Percentatge d'habitatges buits respecte el total del parc d'habitatges	Percentatge d'habitatges buits respecte el total de habitatges buits
Àmbit Metropolità	224.181	10,1%	50,0%
Comarques Gironines	53.717	11,4%	11,9%
Camp de Tarragona	42.266	12,9%	9,4%
Terres de l'Ebre	20.276	18,5%	4,5%
Ponent	28.522	15,5%	6,3%
Comarques Centrals	33.887	16,8%	7,5%
Alt Pirineu i Aran	8.683	12,7%	1,9%
Penedès	36.825	13,0%	8,2%
Catalunya	448.356	11,6%	100,0%

FONT: elaboració pròpia segons dades del Cens 2011 facilitades per IDESCAT

Taula 5.1.4.2 Habitatges buits (en edificis que presenten patologies estructurals) per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

	Habitatges buits en edificis amb estat de conservació dolent o ruïnós	Percentatge d'habitatges buits en edificis amb estat de conservació dolent o ruïnós	Percentatge sobre el total d'habitatges buits en edificis amb estat de conservació dolent o ruïnós
Àmbit Metropolità	7.527	3,4%	43,0%
Comarques Gironines	1.946	3,6%	11,1%
Camp de Tarragona	2.348	5,6%	13,4%
Terres de l'Ebre	898	4,4%	5,1%
Ponent	1.266	4,4%	7,2%
Comarques Centrals	1.984	5,9%	11,3%
Alt Pirineu i Aran	366	4,2%	2,1%
Penedès	1.156	3,1%	6,6%
Catalunya	17.492	3,9%	100,0%

FONT: elaboració pròpia segons dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Taula 5.1.4.3 Habitatges buits en edificis que presenten problemes d'humitats o filtracions (estat de conservació deficient) per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

	Habitatges buits en edificis amb estat de conservació deficient	Percentatge d'habitatges buits en edificis amb estat de conservació deficient	% sobre el total d'habitatges buits en edificis amb estat de conservació deficient
Àmbit Metropolità	22.985	10,3%	47,0%
Comarques Gironines	4.907	9,1%	10,0%
Camp de Tarragona	6.258	14,8%	12,8%
Terres de l'Ebre	2.228	11,0%	4,6%
Ponent	4.270	15,0%	8,7%
Comarques Centrals	3.713	11,0%	7,6%
Alt Pirineu i Aran	881	10,1%	1,8%
Penedès	3.674	10,0%	7,5%
Catalunya	48.916	10,9%	100,0%

FONT: elaboració pròpia segons dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Taula 5.1.4.4 Habitatges buits en edificis no accessibles per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

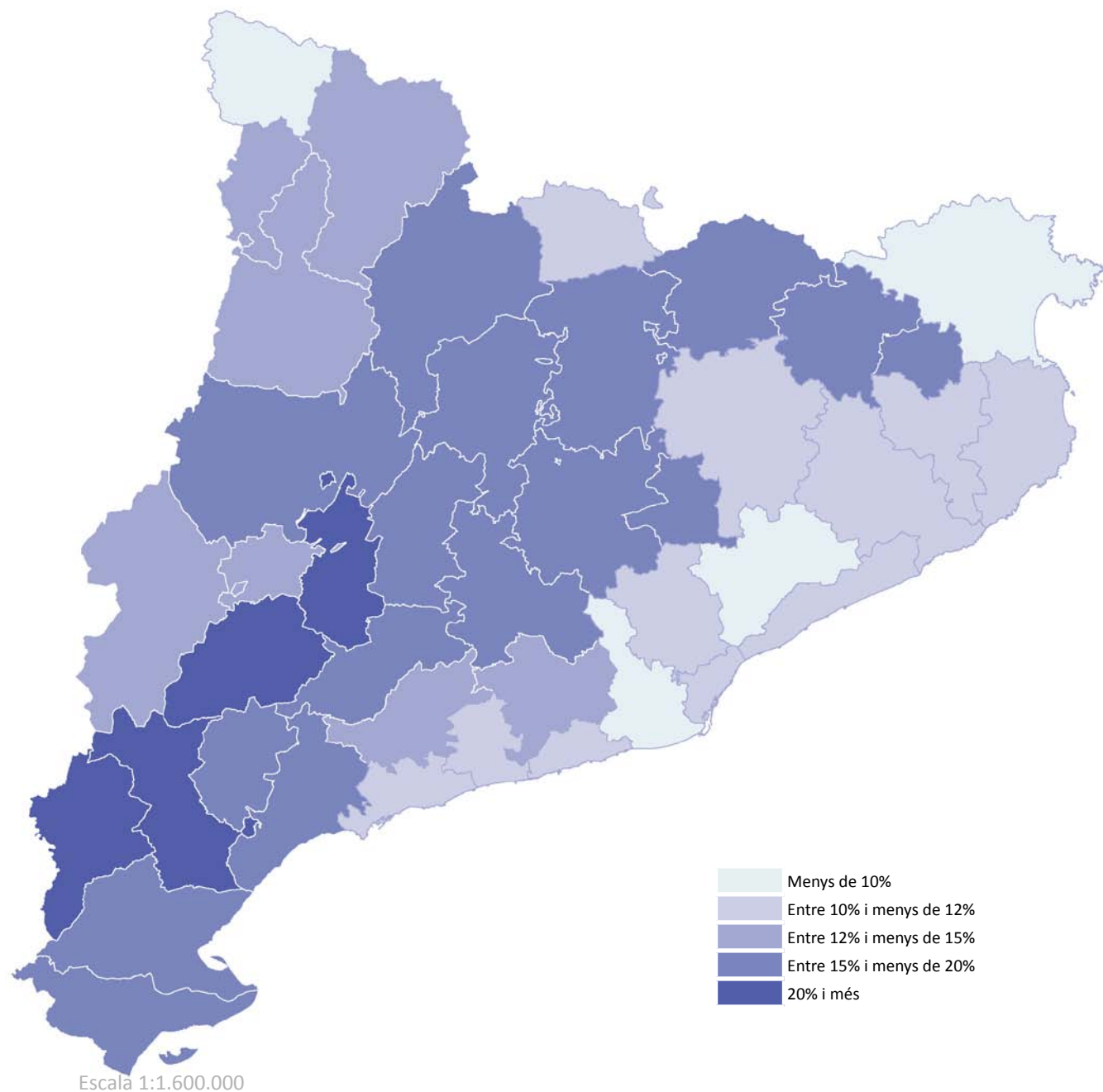
	Nombre d'habitatges buits en edificis no accessibles	Percentatge sobre el total d'habitatges buits	Percentatge sobre el total d'habitatges buits en edificis no accessibles
Àmbit Metropolità	140.097	62,5%	47,4%
Comarques Gironines	36.184	67,4%	12,2%
Camp de Tarragona	29.511	69,8%	10,0%
Terres de l'Ebre	13.521	66,7%	4,6%
Àmbit de Ponent	18.869	66,2%	6,4%
Comarques Centrals	25.189	74,3%	8,5%
Alt Pirineu i Aran	6.567	75,6%	2,2%
Penedès	25.679	69,7%	8,7%
Catalunya	295.616	65,9%	100,0%

FONT: elaboració pròpia segons dades del Cens facilitades per IDESCAT

Taula 5.1.4.5 Habitatges buits en edificis plurifamiliars per sobre de la planta baixa que no disposen d'ascensor per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

	Nombre d'habitatges buits en edificis plurifamiliars per sobre de la planta baixa que no disposen d'ascensor	Percentatge sobre el total d'habitatges buits	% sobre el total d'habitatges buits en edificis plurifamiliars per sobre de la planta baixa que no disposen d'ascensor
Àmbit Metropolità	71.717	38,4%	46,9%
Comarques Gironines	19.249	50,1%	12,6%
Camp de Tarragona	15.841	49,0%	10,4%
Terres de l'Ebre	5.885	49,0%	3,8%
Àmbit de Ponent	8.152	46,5%	5,3%
Comarques Centrals	15.026	57,9%	9,8%
Alt Pirineu i Aran	3.329	59,3%	2,2%
Penedès	13.826	55,0%	9,0%
Catalunya	153.024	44,5%	100,0%

FONT: elaboració pròpia segons dades del Cens facilitades per IDESCAT



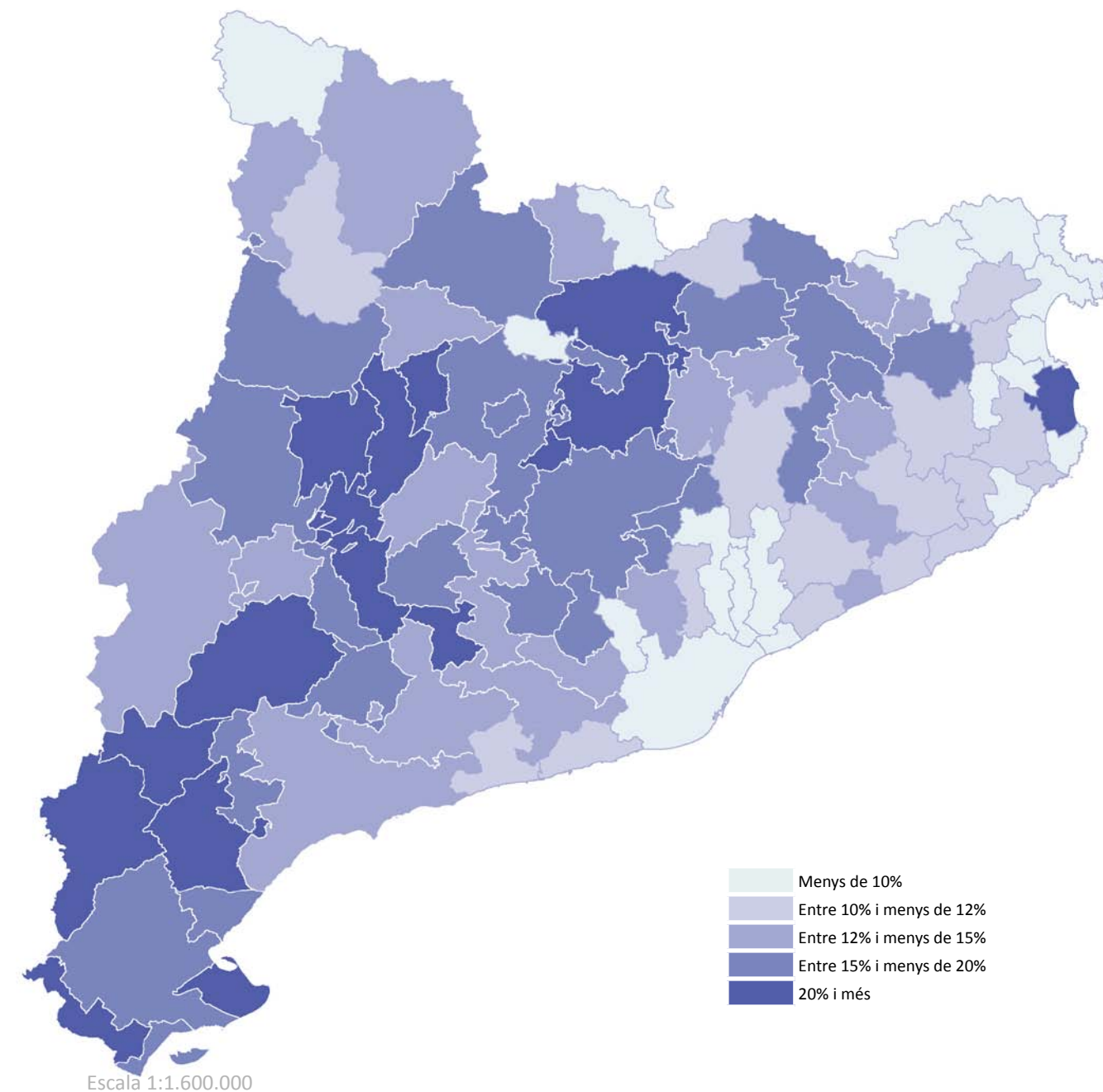
Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.4.1 Percentatge d'habitatges buits respecte el total del parc d'habitatges (principals, buits i secundaris) per comarques. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Davant aquestes dades, resulta evident que per a millorar l'eficiència del parc residencial, reduir l'estoc d'habitatge buit i incrementar la mobilització d'aquests habitatges cap el lloguer social cal desenvolupar polítiques de rehabilitació i millora de les seves condicions per la seva posada en el mercat. En altres paraules, les polítiques de mobilització de l'habitatge buit, en molts casos, hauran d'anar acompanyades d'ajuts i incentius a la rehabilitació i millora d'aquest segment del parc per a què siguin efectives.

En termes relatius, l'habitatge buit té un gran pes en les zones rurals (al respecte, veure apartats 6.6 i 9.4), sobretot a la Terra Alta, la Ribera d'Ebre, les Garrigues i l'Urgell (Mapa 5.1.4.1), i en els sistemes urbans d'aquestes comarques, a més dels del Delta, riu Sènia, Santa Coloma de Queralt, Tàrraga, Agramunt, Artesa de Segre, Ponts, Oliana, Cardona, Baix Berguedà, Alt Berguedà, i Baix Ter (Mapa 5.1.4.2), per la qual cosa, aquest és un altre dels aspectes a tenir en consideració en la redacció del pla específic de les zones rurals. Ara bé, per a una correcta mobilització de l'habitatge buit cap el lloguer assequible, en termes



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.4.2 Percentatge d'habitatges buits respecte el total del parc d'habitatges (principals, buits i secundaris) per sistemes urbans. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

d'encaix amb la demanda, el principal repte és l'estoc desocupat de les principals aglomeracions urbanes de Catalunya, molt especialment, en el sistema urbà de Barcelona, Baix Maresme, Granollers i el Congost, Tenes-Besos, Riera de Caldes, i Martorell, on l'habitatge buit representa menys del 10% del parc (Mapa 5.1.4.2).

5.2. Del mercat residencial

5.2.1. Una visió longitudinal de la situació actual

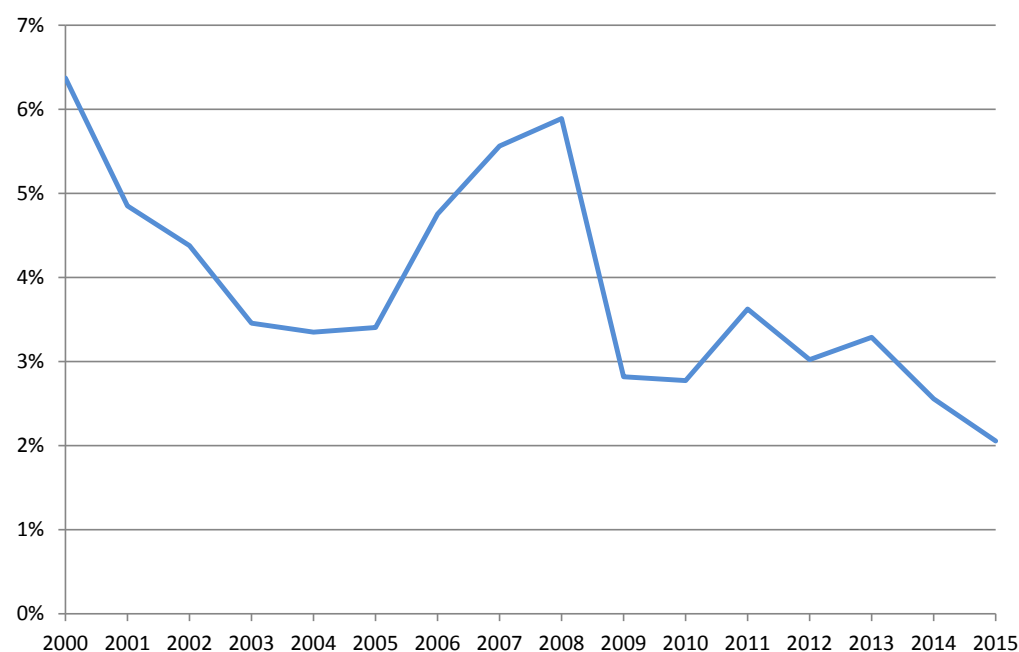
Des de segona meitat dels anys noranta fins l'esclat de la crisi en 2007-2008, el mercat d'habitatge català va experimentar una forta expansió caracteritzada fonamentalment per: un elevat ritme de construcció de nous habitatges, un progressiu encariment d'aquests, i un creixent increment de l'endeutament de les llars a causa dels crèdits hipotecaris.

Amb la crisi, el mercat va entrar en una profunda recessió. Els ritmes de construcció de nous habitatges, així com les operacions de compravenda van caure dràsticament, els preus van començar a descendir, i la morositat en el sector es va disparar.

Avui, l'evolució de tots aquests indicadors mostren clars signes de recuperació: des del 2013 els crèdits dubtosos del sector immobiliari han aturat la seva tendència alcista i, fins i tot, han disminuït en la construcció i les activitats immobiliàries (Gràfic 5.2.1.2); el nombre de noves hipoteques constituïdes sobre habitatges i el seu valor contractual també ha començat a repuntar després d'acumular forts descensos entre els anys 2007 i 2013 (Gràfic 5.2.1.3); el volum d'operacions de compravenda d'habitatges, que van tocar fons en 2012, tant en percentatge sobre el total de transmissions d'habitatge com en nombre total (Gràfics 5.1.2.4 i 5.2.1.5), s'estan recuperant lentament; i la caiguda de preus s'ha anat alentint en els darrers anys fins al punt que les dades més recent mostren increments dels preus, particularment elevats en el segment del mercat de lloguer (Gràfics 5.2.1.6, 5.2.1.7 i 5.2.1.8).

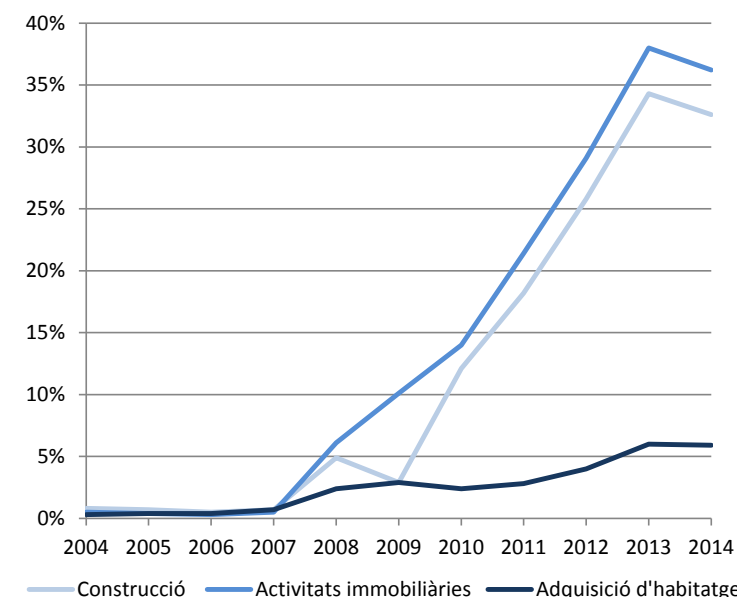
Més enllà d'altres factors com, per exemple, la situació econòmica, l'evolució de l'atur i dels ingressos de la llar, un dels elements claus en el comportament del mercat d'habitatge en el moment actual són els tipus d'interès hipotecaris. En 2015, aquests van assolir el valor més baix dels darrers 15 anys, fet que lògicament facilita la recuperació del sector (Gràfic 5.2.1.1).

Gràfic 5.2.1.1 Evolució del tipus d'interès hipotecari (tipus d'interès aplicat pel conjunt d'entitats financeres en els préstecs hipotecaris a més de tres anys per a l'adquisició d'habitatges lliures). Espanya, 2000-2015



FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Banc d'Espanya

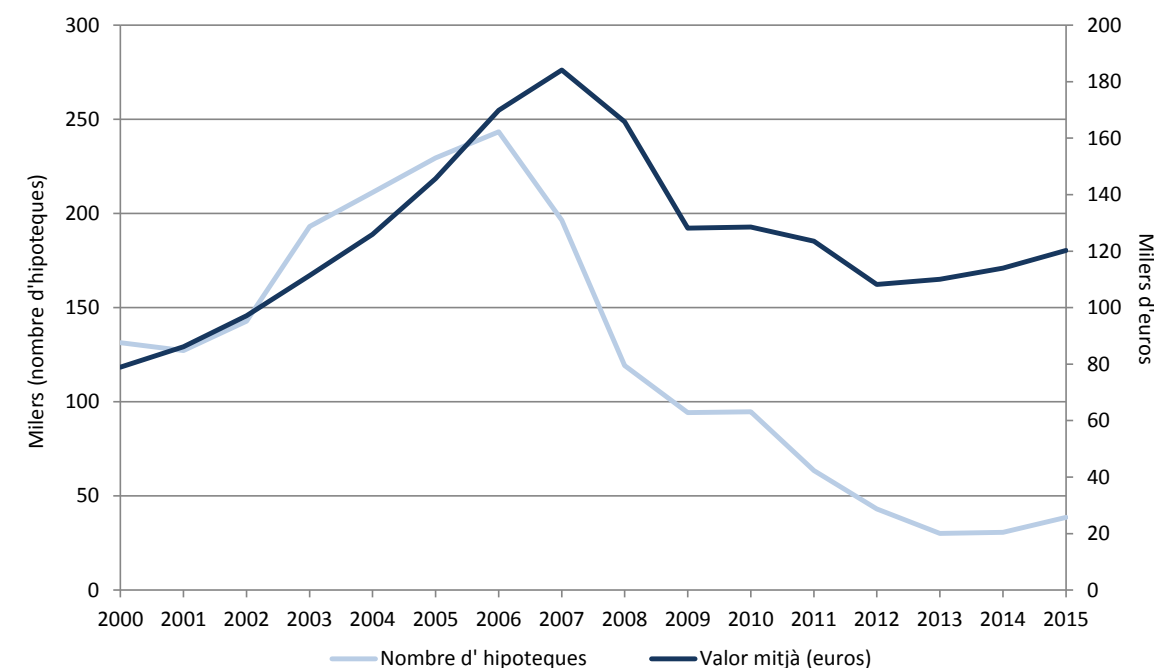
Gràfic 5.2.1.2 Evolució del crèdits dubtosos en el sector immobiliari. Espanya, 2004-2014



Nota: els crèdits dubtosos són els que presenten dubtes raonables sobre el seu reintegrament. Inclouen, doncs, els crèdits morosos, aquells que tenen algun import vençut del principal, els interessos o les despeses pactades contractualment, amb més de tres anys d'antiguitat. Percentatge sobre el total de préstecs a Espanya. Valor del darrer trimestre de cada any.

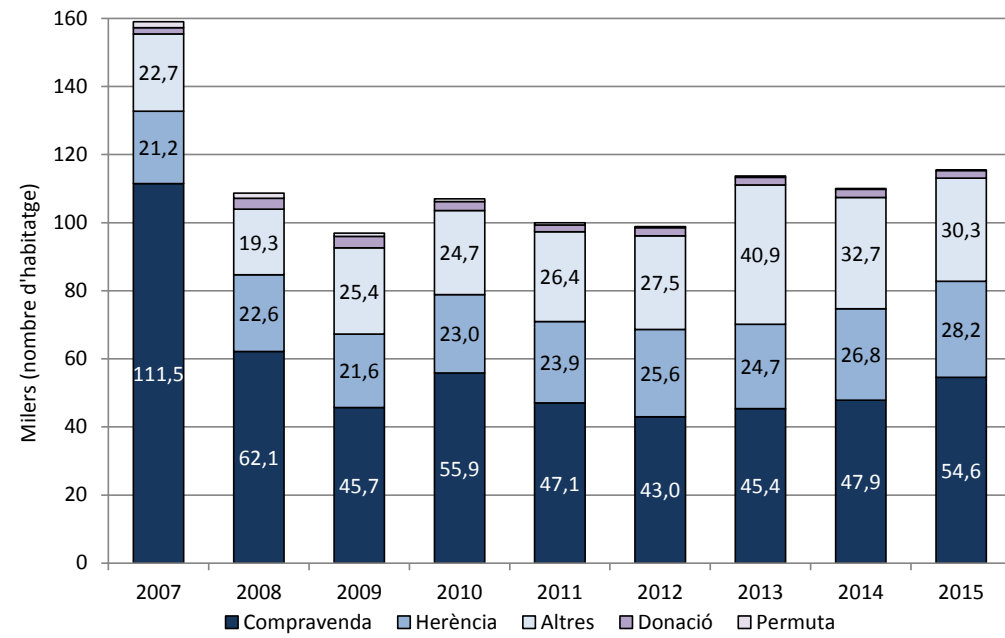
FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Banc d'Espanya

Gràfic 5.2.1.3 Evolució del nombre de noves hipoteques i del valor mitjà constituïdes sobre habitatges. Catalunya, 2000-2015



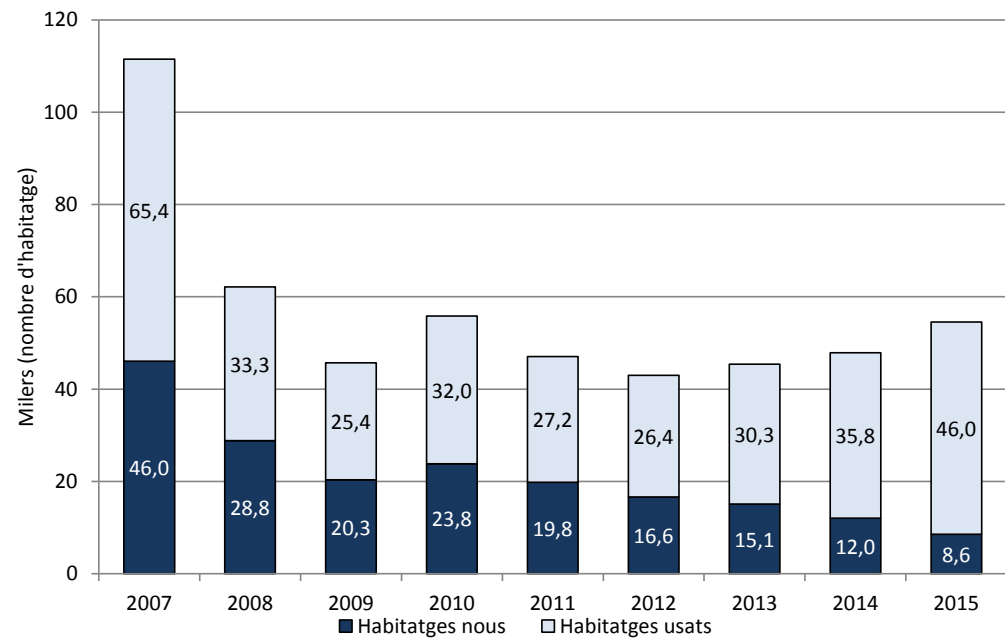
FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Nacional d'Estadística

Gràfic 5.2.1.4 Evolució del nombre d'habitatges transmesos segons títol d'adquisició. Catalunya, 2007-2015



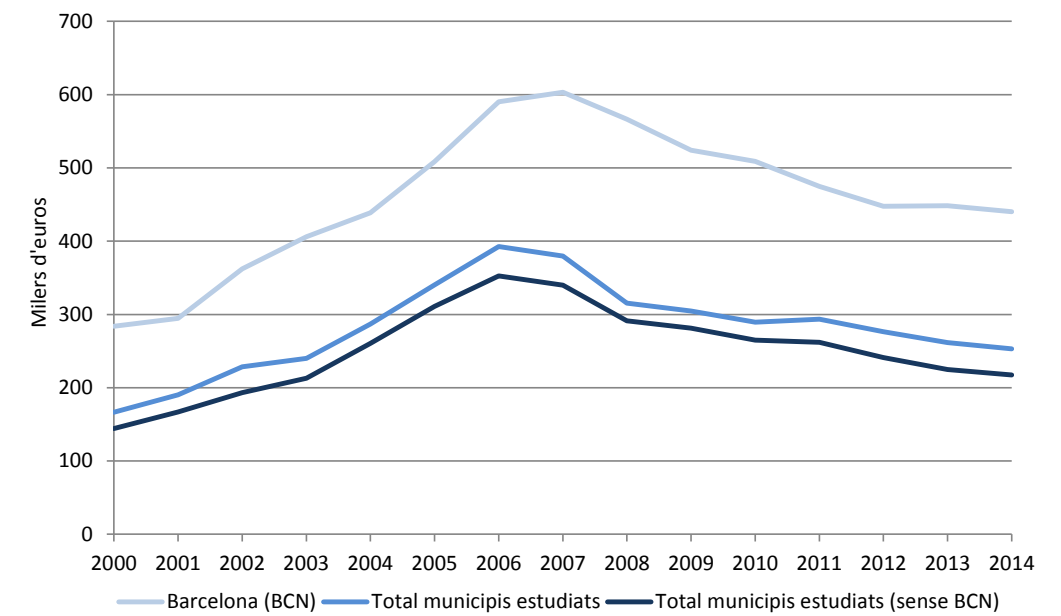
FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Nacional d'Estadística

Gràfic 5.2.1.5 Evolució del nombre de compravendes d'habitatges segons habitatges nous o usats. Catalunya, 2007-2015



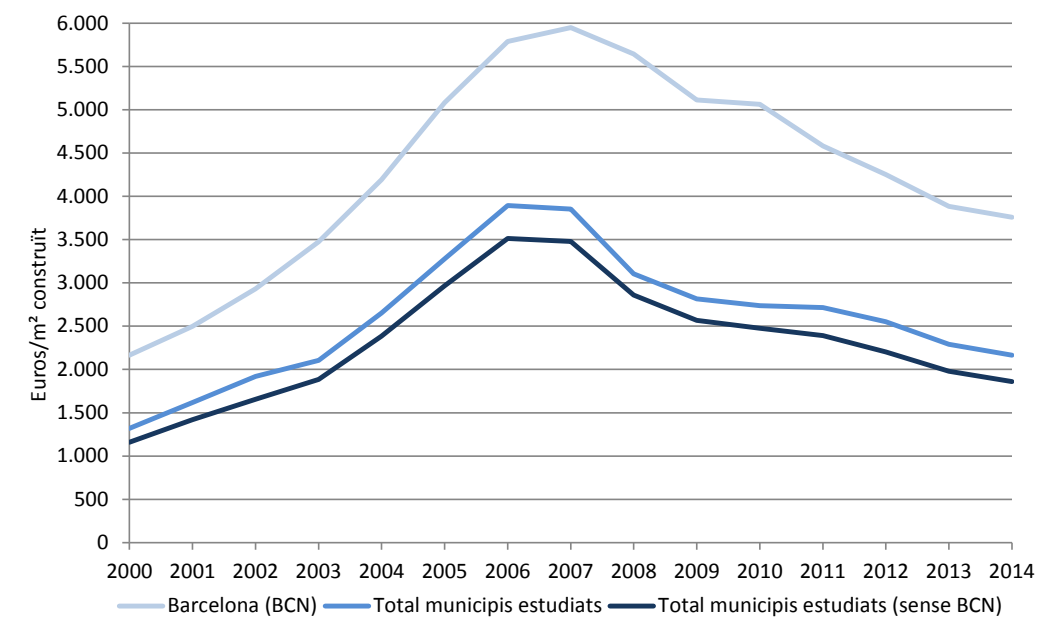
FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Nacional d'Estadística

Gràfic 5.2.1.6 Evolució del preu total de l'habitatge de nova construcció. Catalunya, 2000-2014



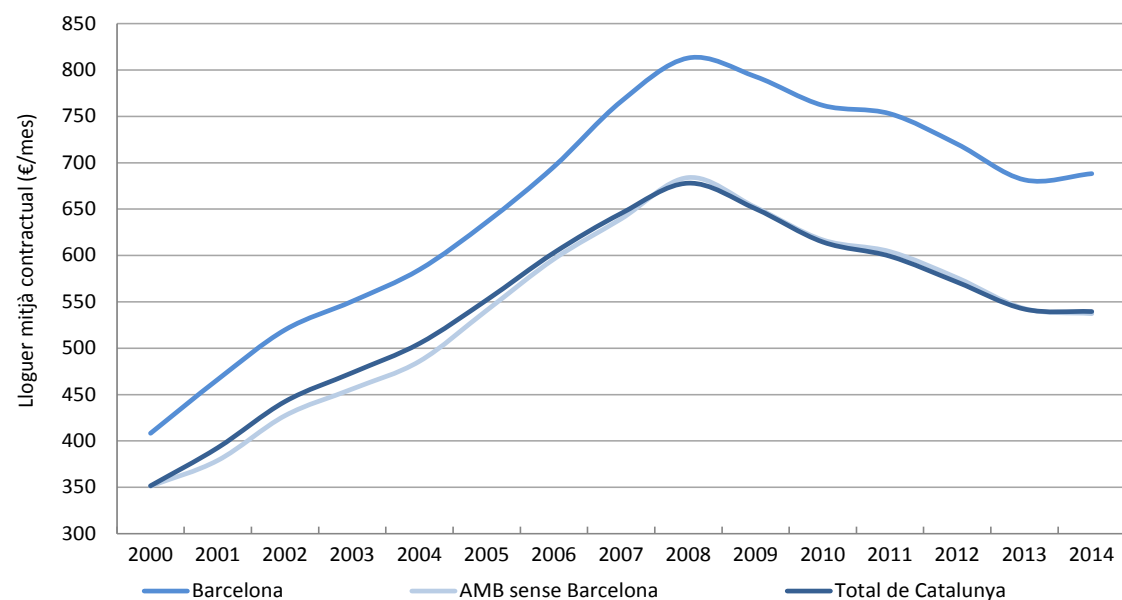
FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011, i per BCF Consultors els anys 2012 i 2013

Gràfic 5.2.1.7 Evolució preu mitjà per metre quadrat construït dels habitatges de nova construcció. Catalunya, 2000-2014



FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011, i per BCF Consultors els anys 2012 i 2013

Gràfic 5.2.1.8 Evolució del preu mitjà contractual dels habitatges principals en règim de lloguer. Catalunya, 2000-2014



FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL

Taula 5.2.2.1 Preu mitjà euros/m2 compravenda d'habitatges per àmbits funcionals. Catalunya, 2013-2014

	Preu mitjà euros/m2 compra-venda d'habitatges	Percentatge del preu de compra-venda respecte el total de Catalunya
Alt Pirineu i Aran	1.482	84,4%
Àmbit Metropolità	2.065	117,5%
Camp de Tarragona	1.397	79,5%
Comarques Centrals	1.053	60,0%
Comarques Gironines	1.677	95,4%
Penedès	1.602	91,2%
Ponent	1.007	57,3%
Terres de l'Ebre	893	50,8%
Catalunya	1.757	100,0%

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Taula 5.2.2.2 Renda familiar disponible bruta (RFDB) per habitant (mitjana Catalunya = 100) dades provisionals per àmbits funcionals. Catalunya, 2013

	RFDB milers d'euros	RFDB per habitant en milers d'euros	RFDB per habitant. índex Catalunya=100
Àmbit Metropolità	81.578.850	17,2	106,4
Comarques Gironines	10.316.669	14,1	87,1
Camp de Tarragona	7.568.283	14,7	90,8
Terres de l'Ebre	2.250.959	12,2	75,2
Ponent	5.098.085	14,1	87,2
Comarques Centrals	5.908.578	15,1	93,5
Alt Pirineu i Aran	1.037.031	14,1	87,0
Penedès	7.007.045	15,0	92,6
Catalunya	120.765.499	16,2	100

FONT: dades obtingudes d'IDESCAT

5.2.2. Estructura de preus i esforç econòmic en el mercat de compravenda

Els preus de l'oferta d'habitatge de compravenda varien de forma considerable en funció de la seva localització en el territori. Segons dades del bienni 2013-2014, els preus unitaris (euros per metre quadrat) més elevats es registren a l'Àmbit Metropolità, on arriben a superar els 2 mil euros per metre quadrat, el que representa un 17% per sobre de la mitjana de Catalunya, i, pel contrari, l'oferta econòmicament més assequible es troba, per aquest ordre, a Terres de l'Ebre (un 50% inferior a la mitjana de Catalunya), Ponent (un 43% inferior), i Comarques Centrals (un 40% inferior) (Taula 5.2.2.1).

Tanmateix, però, l'examen dels preus de compravenda per sistemes urbans ofereix una imatge més acurada. Els sistemes urbans amb uns preus superiors a la mitjana de Catalunya són, a l'Àmbit Metropolità, el de Barcelona, Garraf i Baix Maresme; a Terres de l'Ebre, únicament el del Litoral Nord; a Comarques Gironines, els sistemes de la Selva Marítima, Sant Feliu de Guíxols, Palamós, Palafrugell, Badia de Roses Nord, Mar Amunt, Camprodon, i la Vall de Ribes; i a l'Alt Pirineu i Aran, el de Puigcerdà i el de Vielha (Mapa 5.2.2.1).

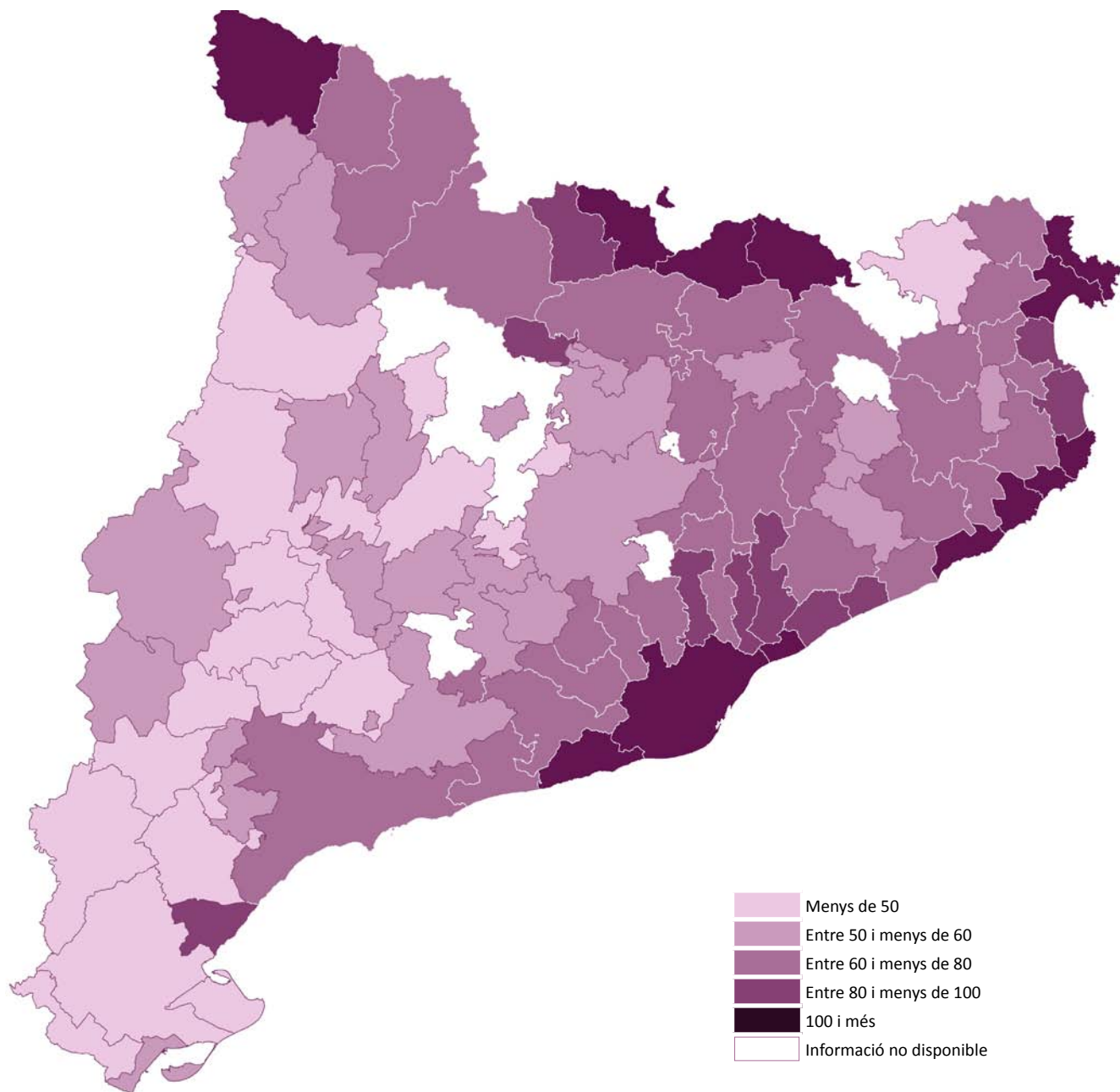
La distribució de preus a nivell municipal (Mapa 5.2.2.3) reproduceix en gran mesura aquesta estructura de preus. L'oferta de compravenda econòmicament més inaccessible es troba en els municipis del sistema de Barcelona i municipis contigus, sobretot en els del litoral, i a Tarragona i Girona, i en determinades ciutats del Pirineu i litoral a causa, entre d'altres factors, de la pressió alcista que exerceix el turisme en els seus mercats locals d'habitatge.

No obstant això, l'esforç econòmic residencial, és a dir, el percentatge d'ingressos que cal destinar per satisfer el cost de l'habitatge, no és directament proporcional a aquesta estructura de preus de compravenda perquè també la renda familiar bruta disponible per habitant varia entre territoris. La població de l'Àmbit Metropolità és la que gaudeix d'una major renda bruta, un 6,4% superior a la mitjana de Catalunya, i, en canvi, a Terres de l'Ebre únicament arriba a un 75,2% de la mitjana, i a Comarques Gironines, Ponent, i Alt Pirineu i Aran se situa aproximadament en un 87% de la mitjana catalana (Taula 5.2.2.2)

Per comarques, només en quatre la renda familiar bruta disponible per habitant és superior a la mitjana: en el Baix Llobregat, Vallès Occidental, Ripollès i en el Barcelonès, l'única on excedeix en més d'un 20% la mitjana de Catalunya. Per contra, l'Alt Empordà, l'Alt Urgell, Baix Ebre i Montsià són les parts del territori on la renda dels seus habitants és un 20% inferior a la mitjana (Mapa 5.2.2.1).

A nivell municipal, la base estadística d'aquest indicador únicament permet conèixer la renda familiar dels municipis de més de 5 mil habitants i de les capitals de comarca. Malgrat això, aquesta major desagregació territorial ofereix una visió més precisa de l'estructura de rendes a Catalunya (Mapa 5.2.2.4). Resulta particularment interessant examinar les diferències internes dins l'Àrea Metropolitana. Per exemple, la franja de població amb rendes inferiors a la mitjana que delimiten, entre d'altres, els municipis de Sant Adrià del Besos, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Montcada i Reixac Ripollet, i Barberà del Vallès, afronta amb alguns dels municipis que tenen una renda familiar per habitant més d'un 10% per damunt de la mitjana com el Barcelonès, Montgat o Tiana.

Mitjançant l'estadística de preus de compravenda i la renda familiar bruta disponible per habitant podem classificar els municipis de més de 5 mil habitants i les capitals de comarca en funció de l'esforç econòmic individual mitjà que implica accedir a la propietat. El càlcul s'ha realitzat considerant un préstec hipotecari pel 80% del valor d'un habitatge de 90 metres quadrats, a retornar en 25 anys i amb un interès del 2,054%. Els resultats mostren clarament com els municipis on l'esforç econòmic individual per accedir a la compra d'un habitatge és més elevat, superior al 40% de la renda, es localitzen majoritàriament en el litoral català, pel general, en zones on el turisme exerceix una pressió addicional en els mercats locals, en els municipis contigus a Barcelona, i, de forma puntual, a Vielha i Puigcerdà (Mapa 5.2.2.5).



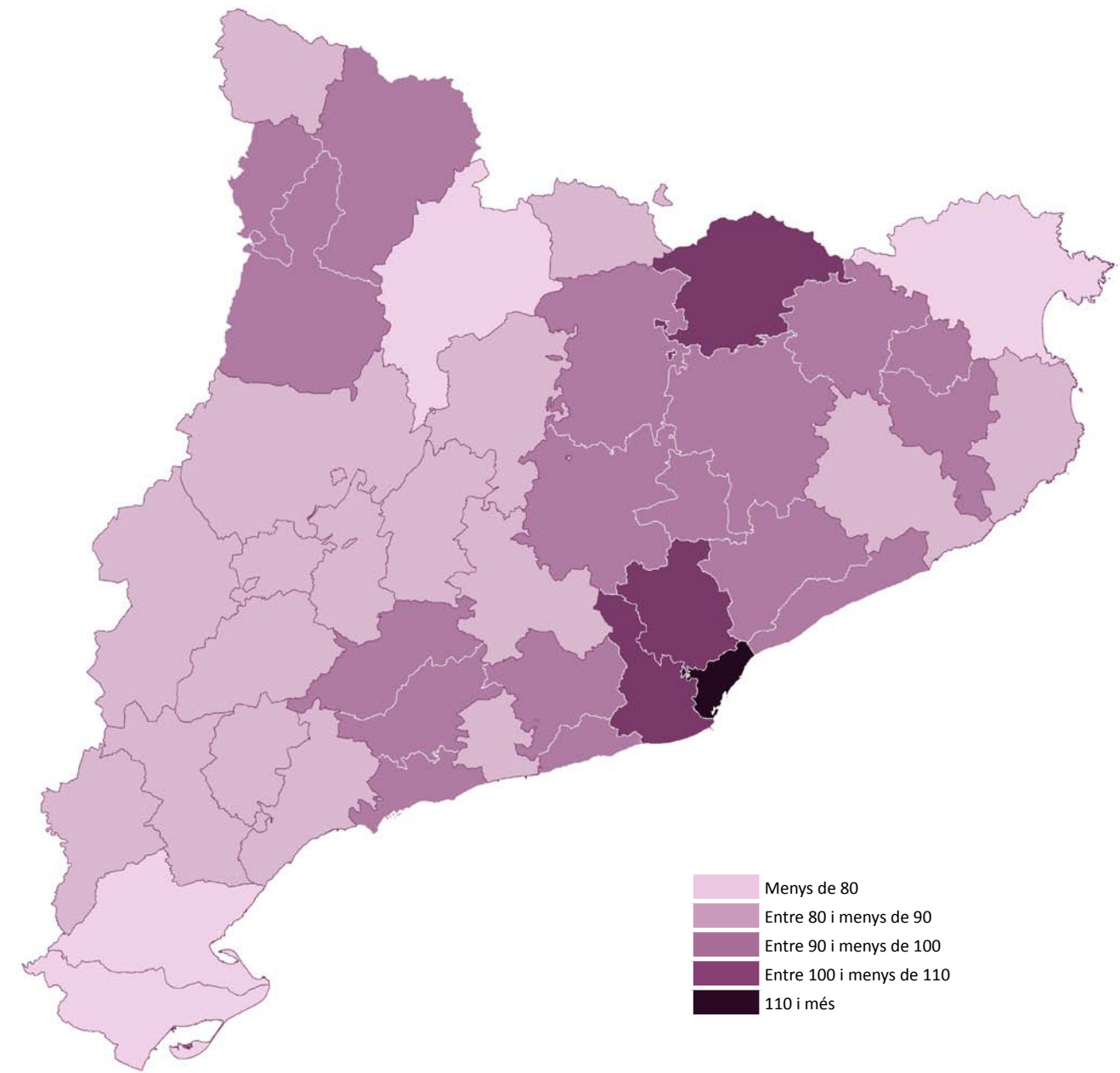
Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.2.1 Preu de compravenda dels habitatges (Catalunya = 100) per sistemes urbans. Catalunya, 2013-2014

Nota: quan el nombre d'operacions de compravenda del sistema urbà és inferior a 20, s'ha considerat que no es disposa d'informació del sistema urbà

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

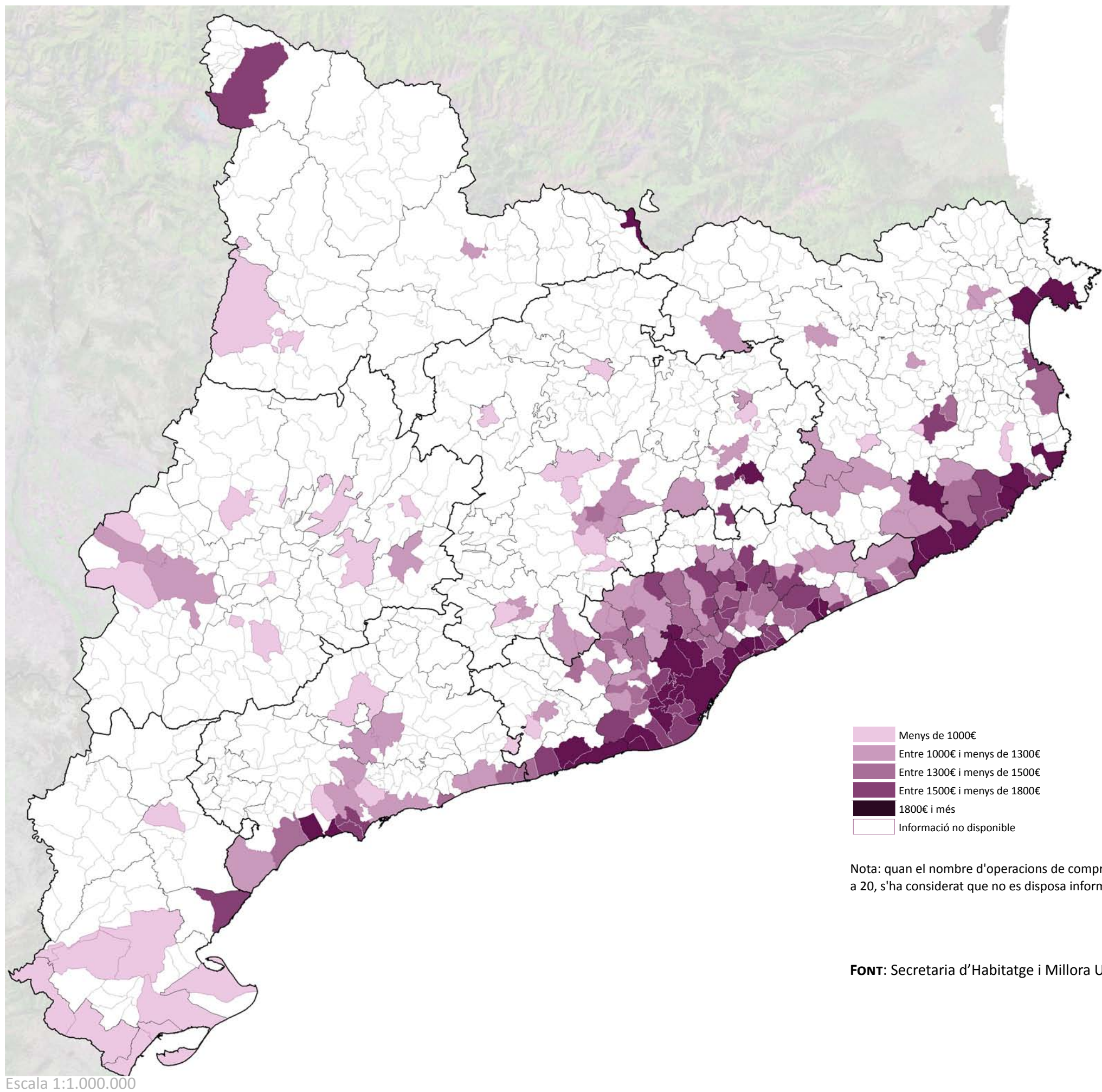
Una forma d'identificar la pressió turística en els municipis és a partir del pes de l'habitatge secundari (Mapa 5.2.2.6) i el d'ús turístic (Mapa 5.2.2.7) en el seu parc, i el nombre de places hoteleres per cada 1.000 habitants. Tots tres mapes mostren la importància del turisme en bona part del litoral de Girona i Tarragona, en el Garraf, i en zones molt determinades de muntanya.



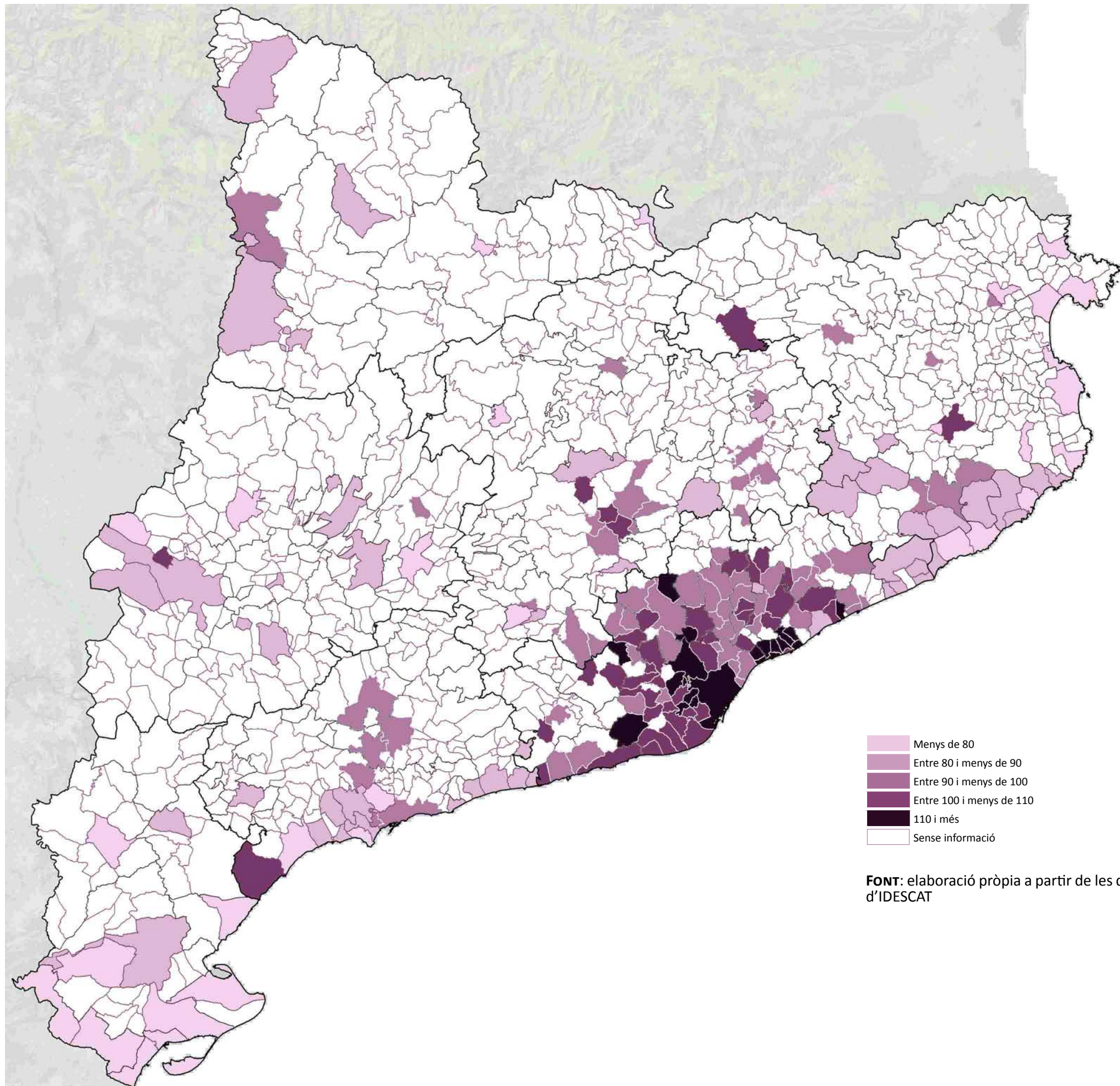
Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.2.2 Renda familiar disponible bruta per habitant (Catalunya = 100) dades provisionals per comarques. Catalunya, 2013

FONT: dades obtingudes d'IDESCAT



MAPA 5.2.2.3 Preu mitjà (€/m²) dels habitatges de compravenda. Catalunya, 2013-2014

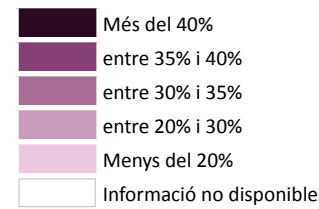
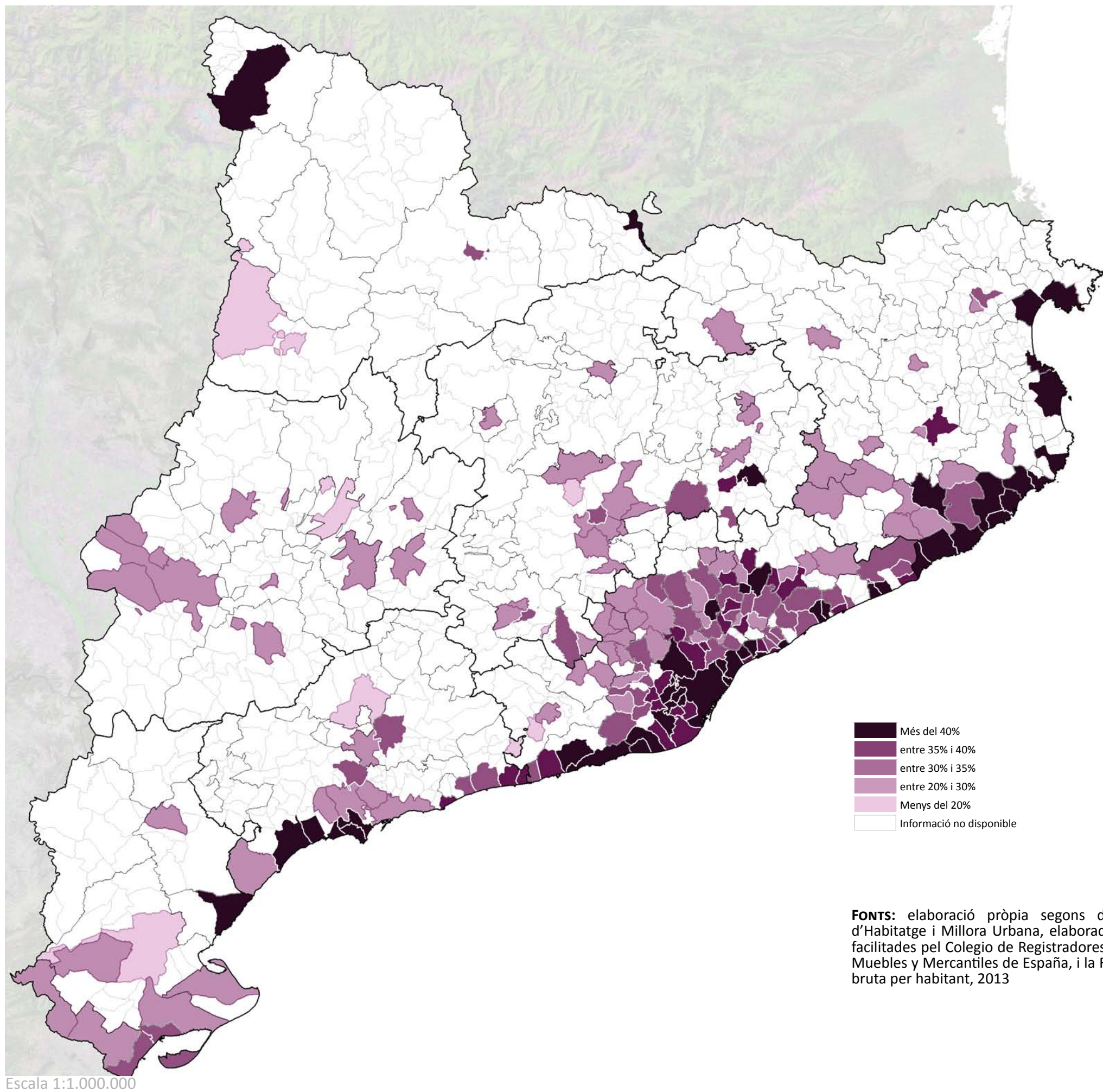


- Menys de 80
- Entre 80 i menys de 90
- Entre 90 i menys de 100
- Entre 100 i menys de 110
- 110 i més
- Sense informació

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes d'IDESCAT

Escala 1:1.000.000

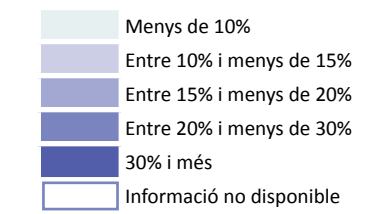
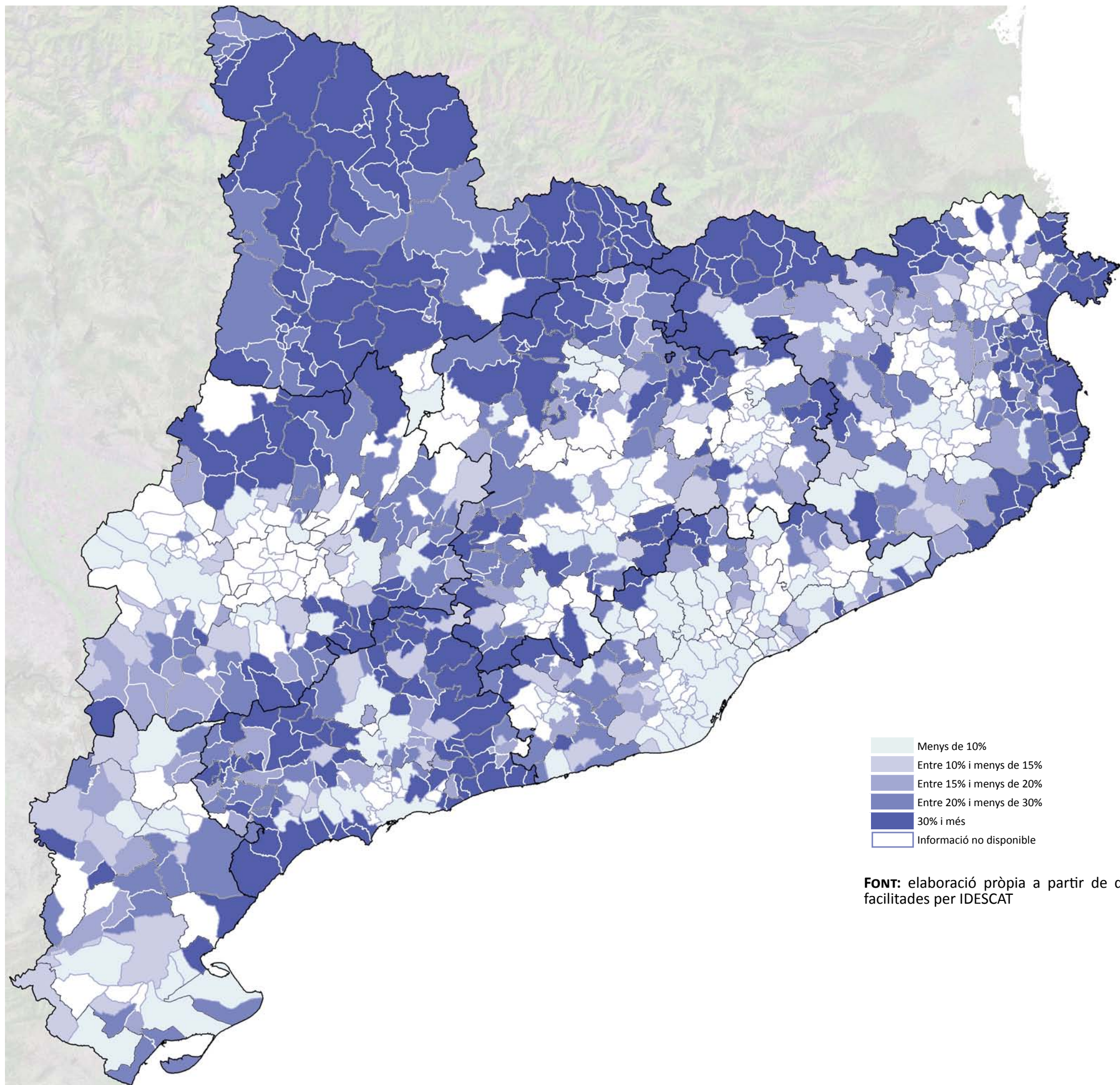
MAPA 5.2.2.4 Renda familiar disponible bruta per habitant (Catalunya = 100) dades provisionals per municipis. Catalunya, 2013



FONTS: elaboració pròpia segons dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, elaborades a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, i la Renda familiar disponible bruta per habitant, 2013

Escala 1:1.000.000

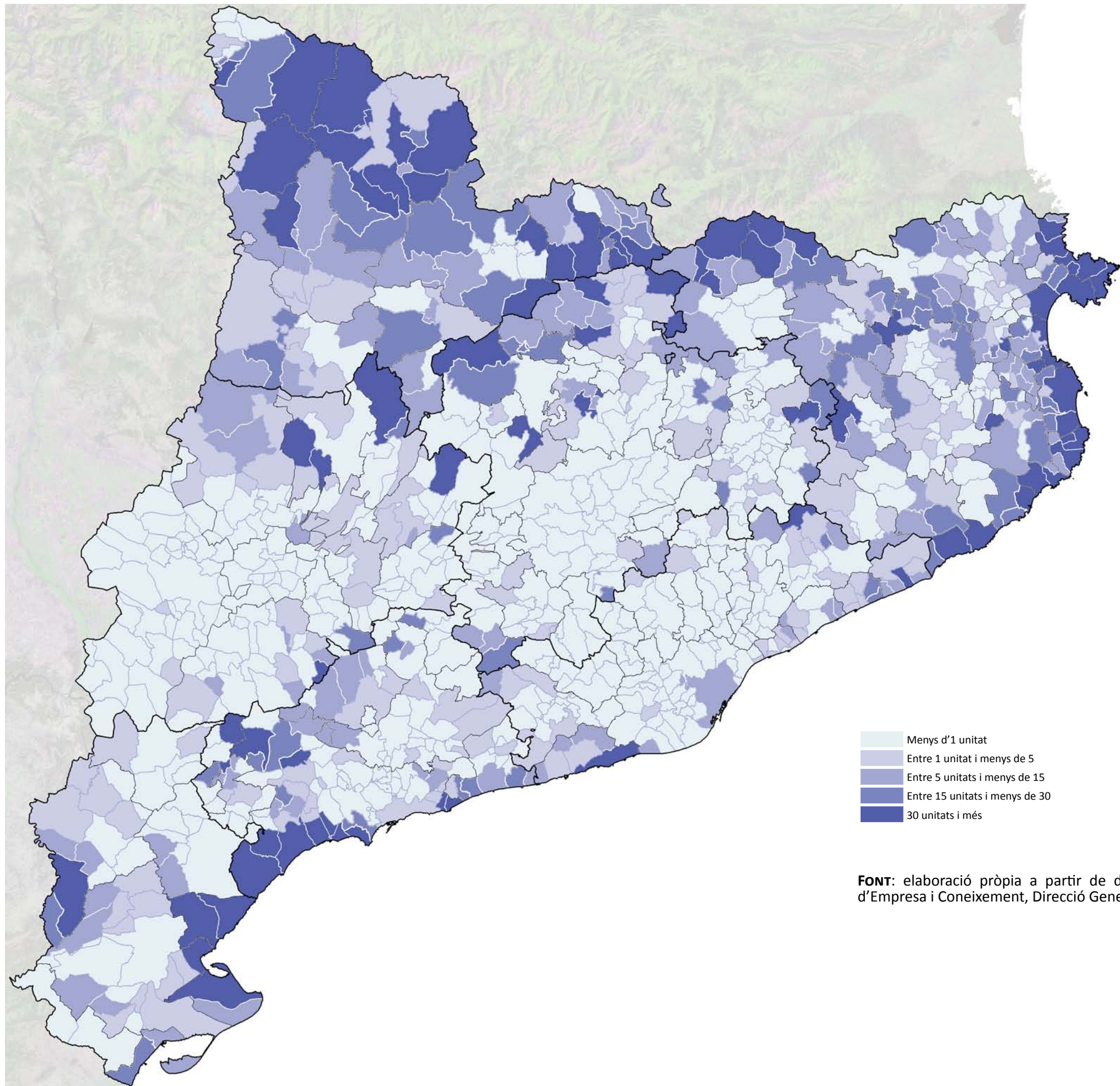
MAPA 5.2.2.5 Esforç econòmic individual en el mercat de compravenda en percentatge d'ingressos destinats al pagament de l'habitatge per municipis. Catalunya, 2013 -2014



FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.2.2.6 Percentatge d'habitatges secundaris respecte el total del parc d'habitatges (principals, buits i secundaris) per municipis. Catalunya, 2011

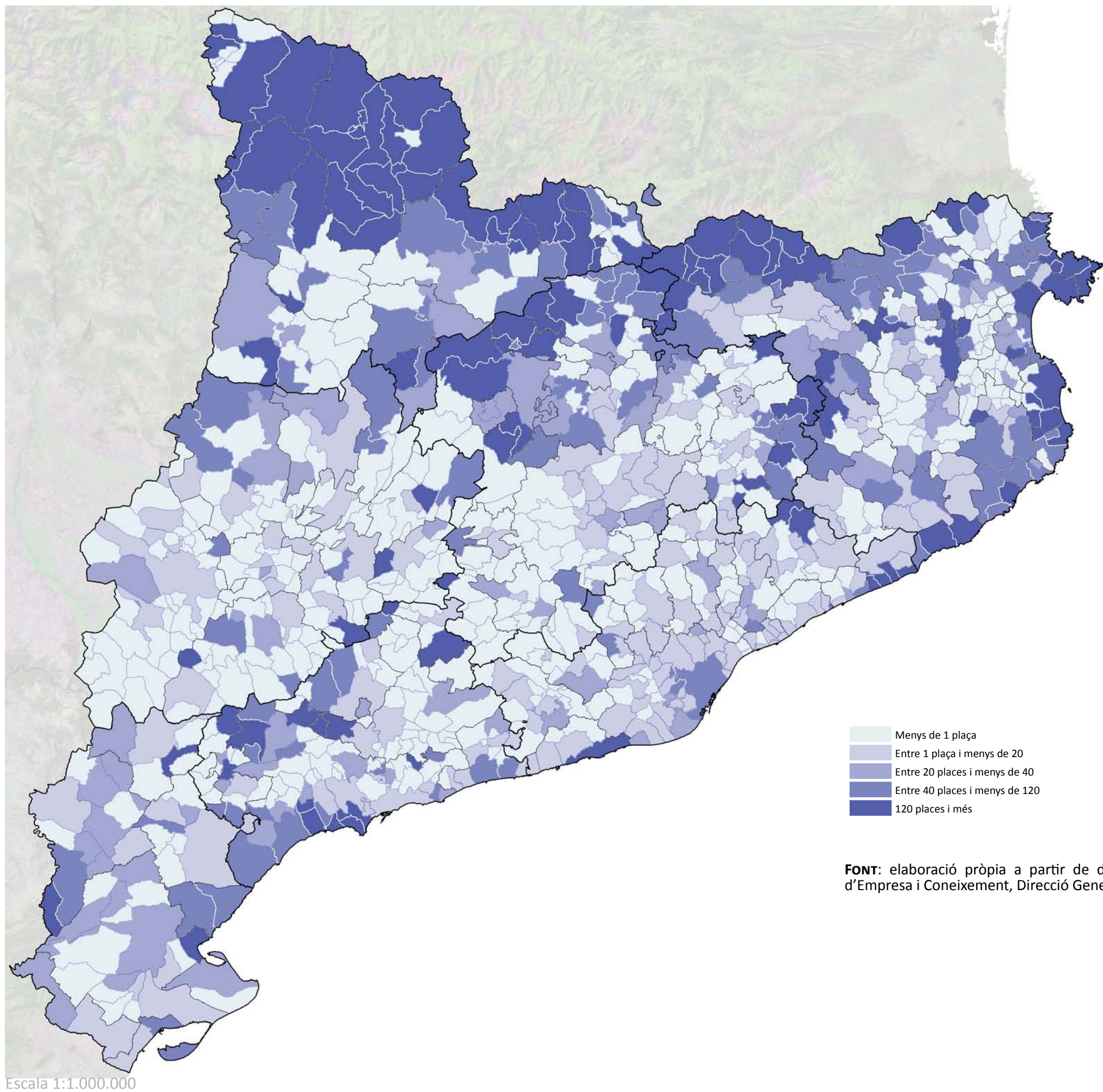


- Menys d'1 unitat
- Entre 1 unitat i menys de 5
- Entre 5 unitats i menys de 15
- Entre 15 unitats i menys de 30
- 30 unitats i més

FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Departament d'Empresa i Coneixement, Direcció General de Turisme

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.2.2.7 Nombre d'habitages d'ús turístic per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya, 2015



- Menys de 1 plaça
- Entre 1 plaça i menys de 20
- Entre 20 places i menys de 40
- Entre 40 places i menys de 120
- 120 places i més

FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Departament d'Empresa i Coneixement, Direcció General de Turisme

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.2.2.8 Places de hotels per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya, 2015

5.2.3. Estructura de preus, esforç econòmic i oferta del mercat de lloguer

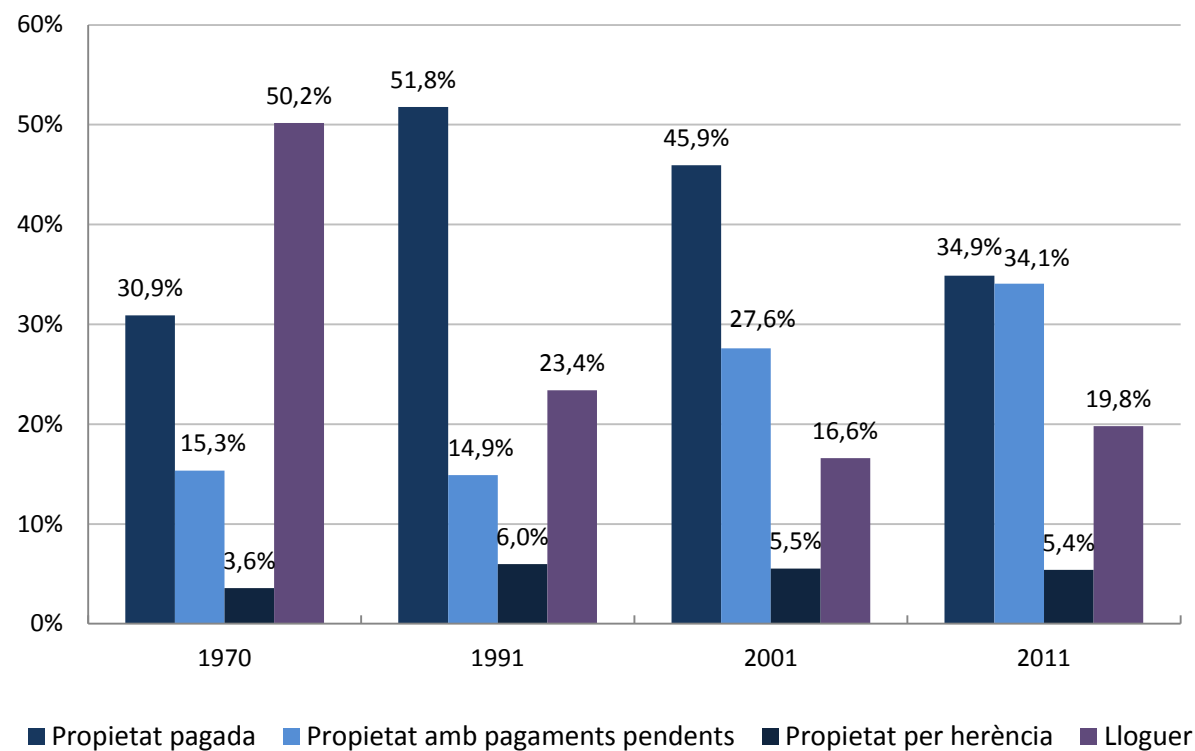
El mercat de lloguer reproduceix en gran mesura l'estructura de preus de compravenda. A l'Àmbit Metropolità, el cost de lloguer és un 11,6% superior a la mitjana de Catalunya, mentre que a Terres de l'Ebre baixa fins el 55,6% de la mitjana, a Ponent fins el 64,5%, i a Comarques Centrals fins el 68,2% (Taula 5.2.3.1).

Taula 5.2.3.1 Preu del lloguer d'habitatges per àmbits funcionals. Catalunya, 2013-2014

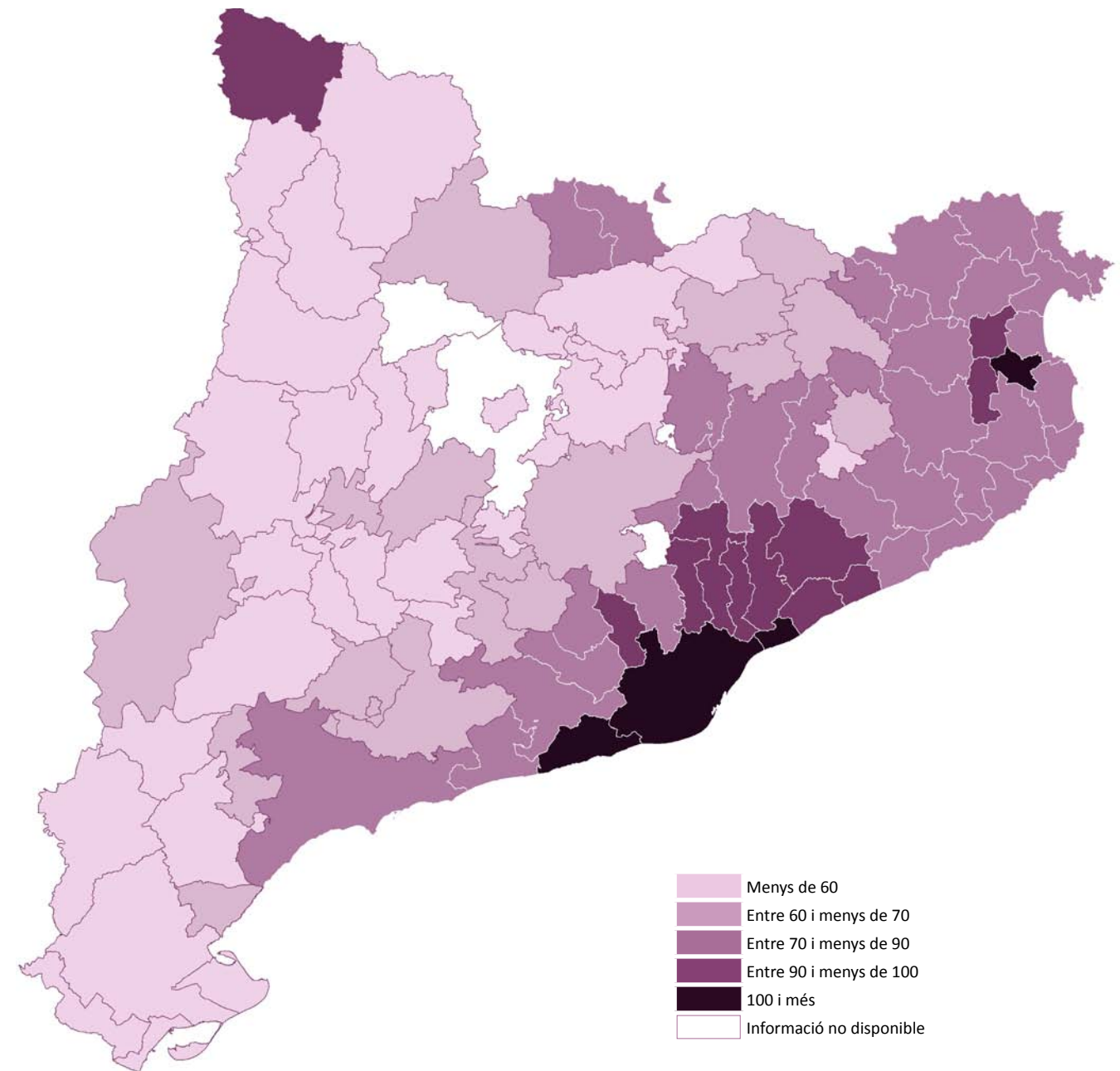
	Preu mitjà lloguer d'habitatges en el període 2013-2014 (euros)	Percentatge del preu de lloguer respecte el total de Catalunya
Alt Pirineu i Aran	396	73,2%
Camp de Tarragona	412	76,1%
Comarques centrals	369	68,3%
Comarques gironines	431	79,7%
Metropolità	604	111,6%
Penedès	465	85,9%
Ponent	349	64,5%
Terres de l'Ebre	301	55,7%
Catalunya	541	100,0%

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Gràfic 5.2.3.1 Distribució del règim de tinença dels habitatges principals. Catalunya, 1970-2011



FONT: elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística



Escala 1:1.600.000

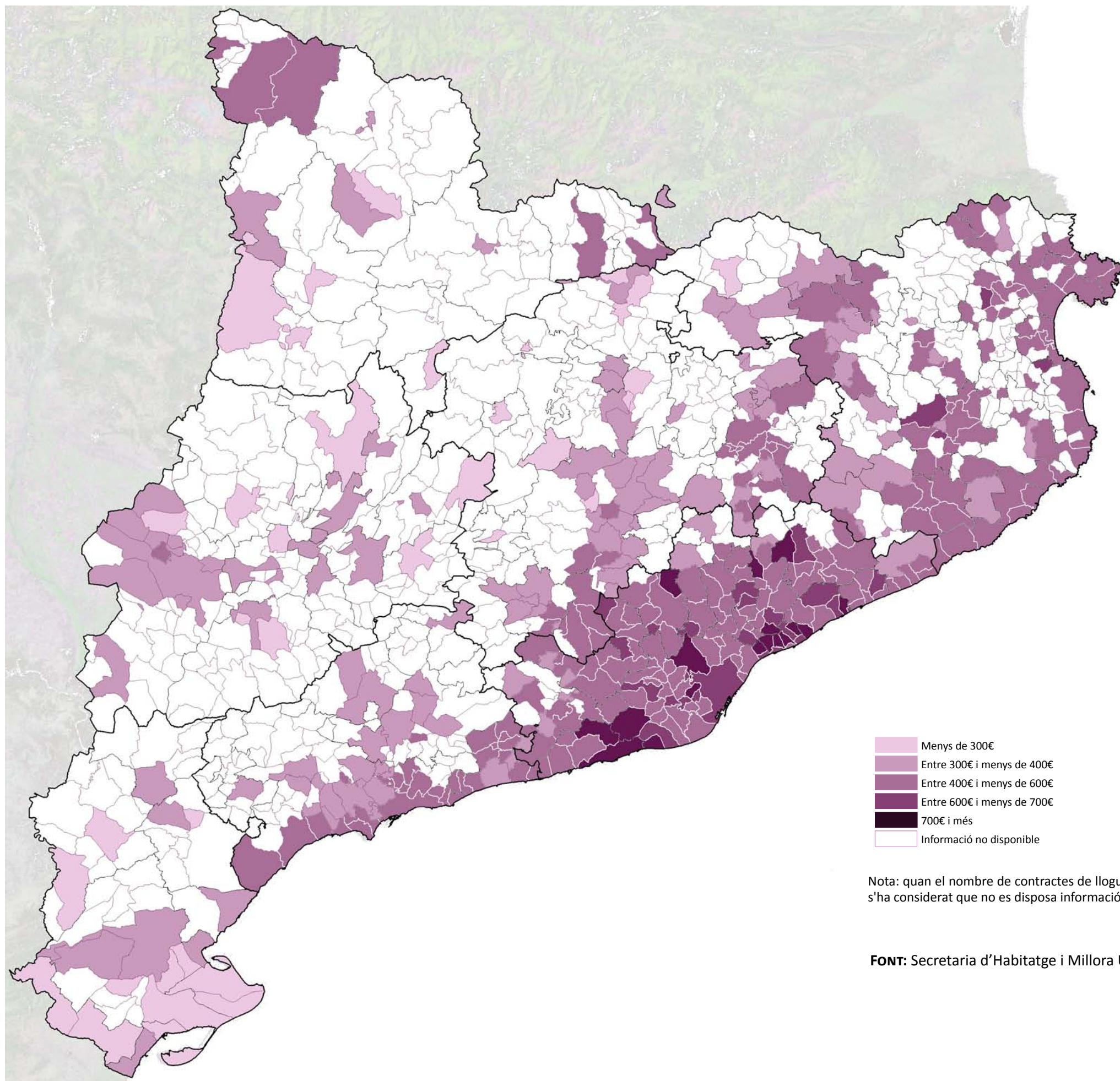
MAPA 5.2.3.1 Preu del lloguer (Catalunya = 100) per sistemes urbans. Catalunya, 2013-2014

Nota: quan el nombre de contractes de lloguer del sistema urbà és inferior a 20, s'ha considerat que no es disposa informació dels sistema urbà

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Per sistemes urbans, solament en el de Barcelona, Garraf, Baix Maresme i Verges els preus del lloguer són superiors a la mitjana de Catalunya, en contraposició als sistemes urbans de la part occidental i de l'interior de Catalunya, on el mercat de lloguer és, amb l'única excepció del sistema de Vielha, més d'un 30% inferior a la mitjana (Mapa 5.2.3.1).

Així mateix, l'anàlisi municipal revela l'existència de determinats municipis en els quals el preu del lloguer assoleix els valors mitjans més elevats de tota Catalunya com, per exemple, succeeix, entre d'altres, a Sitges, Castelldefels, Begues, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Matadepera, Cabrera de Mar, Vilassar de Mar, o Premià de Mar (Mapa 5.2.3.2).

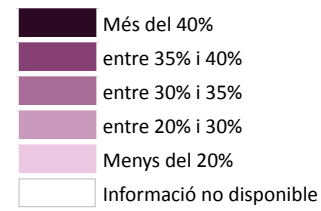
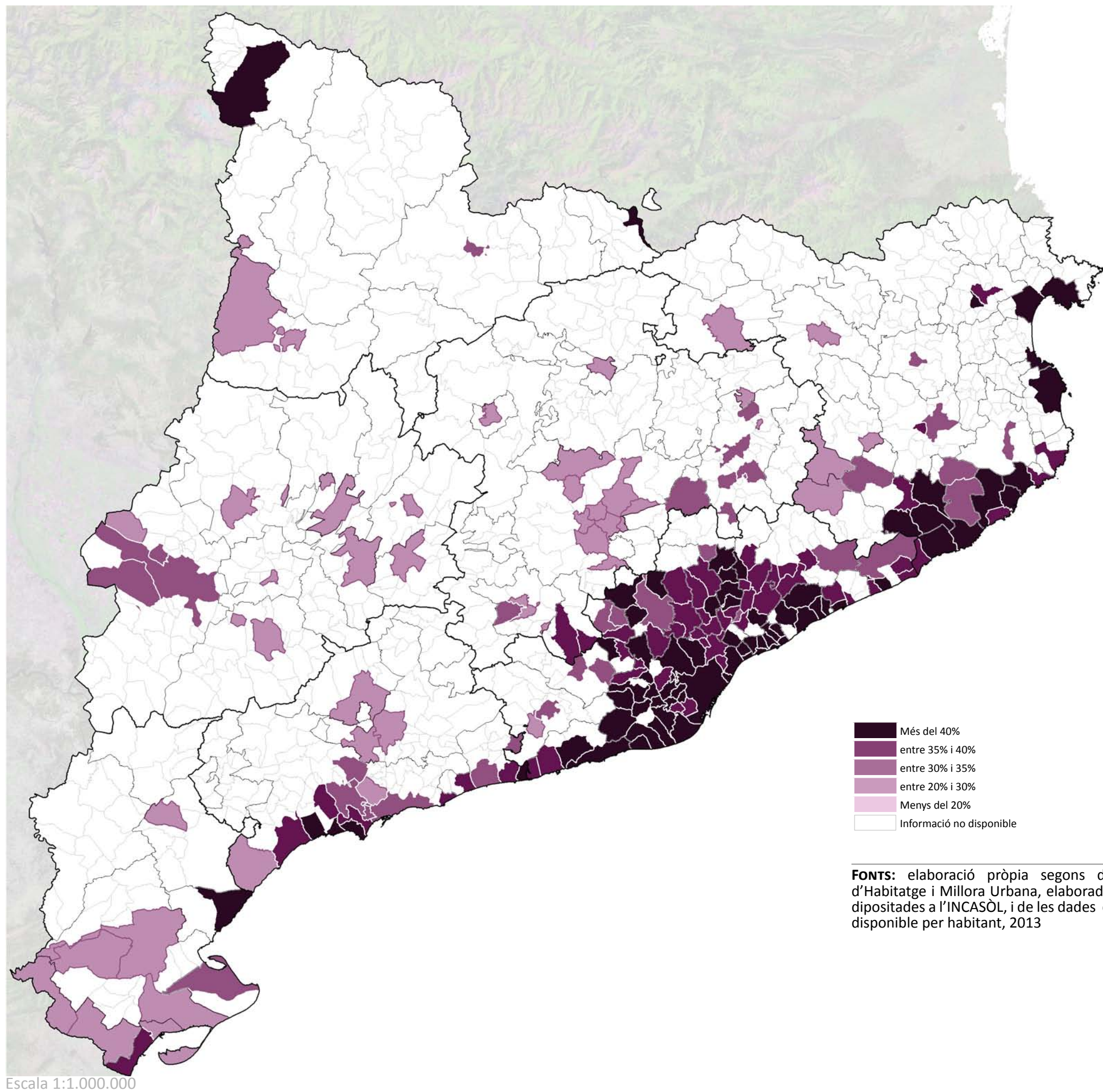


- Menys de 300€
- Entre 300€ i menys de 400€
- Entre 400€ i menys de 600€
- Entre 600€ i menys de 700€
- 700€ i més
- Informació no disponible

Nota: quan el nombre de contractes de lloguer del municipi és inferior a 20, s'ha considerat que no es disposa informació dels municipi

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

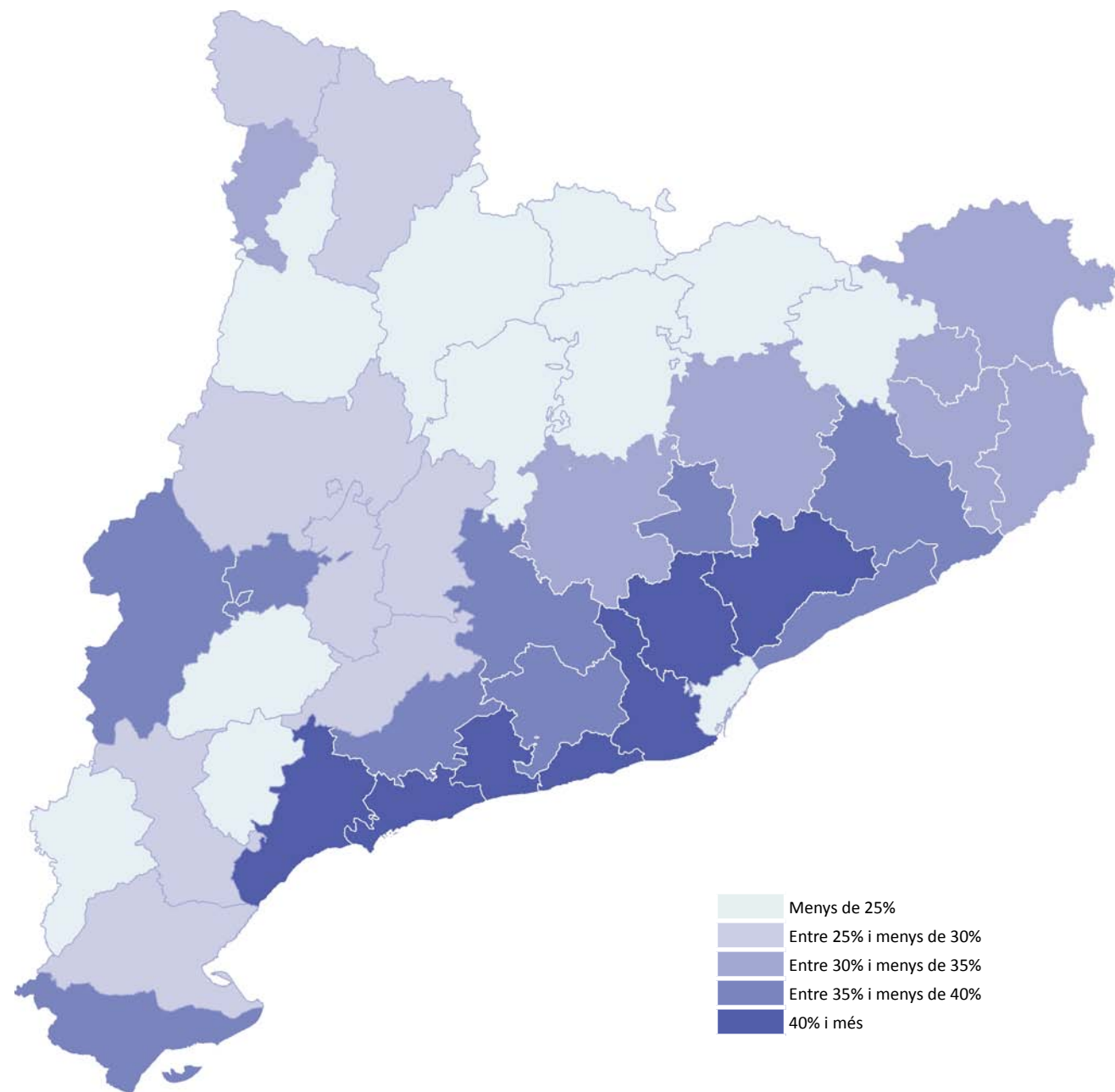
Escala 1:1.000.000



FONTS: elaboració pròpia segons dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, elaborades a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL, i de les dades de la renda familiar bruta disponible per habitant, 2013

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.2.3.3 Esforç econòmic individual en el mercat del lloguer en percentatge d'ingressos destinats al pagament del lloguer per municipis. Catalunya, 2013 -2014



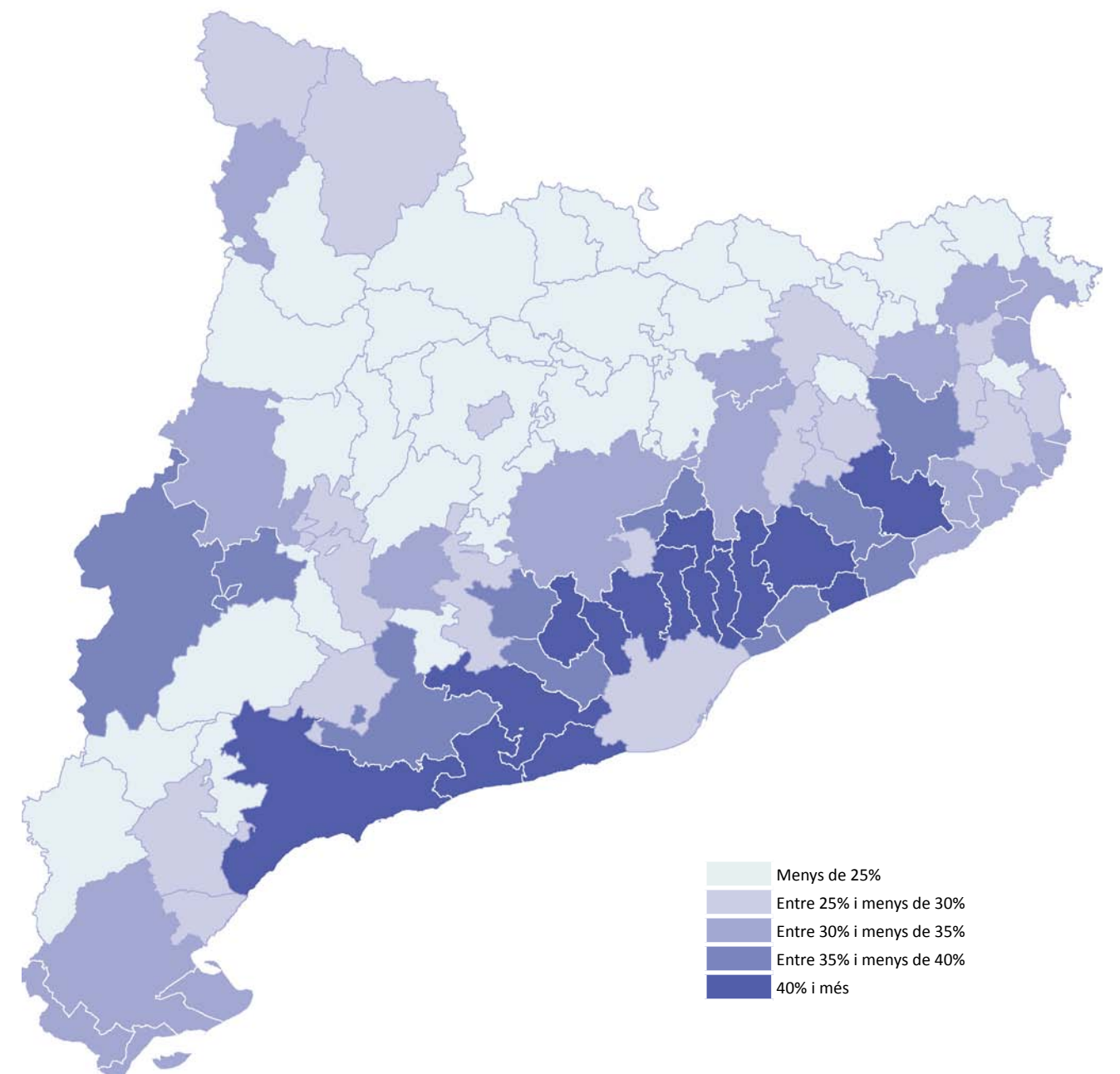
Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.3.4 Percentatge d'habitatges principals de propietat amb pagaments pendents respecte el total d'habitatges principals per comarques. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Per la seva banda, la mapificació de l'esforç econòmic a nivell municipal calculat a partir de la renda familiar bruta disponible per habitant (Mapa 5.2.3.3) ens mostra com, en un nombre molt elevat de ciutats, supera el llindar del 40% dels ingressos. Si comparem aquest mapa amb l'equivalent del mercat de compravenda (Mapa 5.2.2.5), es constata que en molts municipis, amb les actuals condicions de finançament hipotecari, és menor l'esforç econòmic per accedir a la propietat (si es disposa de l'estalvi previ necessari) que el lloguer.

Un dels principals factors que expliquen aquest major elevat cost del lloguer és l'escàs pes que té en el mercat. L'evolució des de 1970 del parc d'habitatges principals segons regim de tinença, mostra com el lloguer va passar de representar la forma de tinença més estesa en 1970 a assolir el valor més baix en 2001 amb un 17% dels habitatges principals (Gràfic 5.2.3.1). Des d'aleshores, el lloguer ha experimentat un lleu increment. Actualment, la distribució dels habitatges principals a Catalunya segons règim de tinença és la



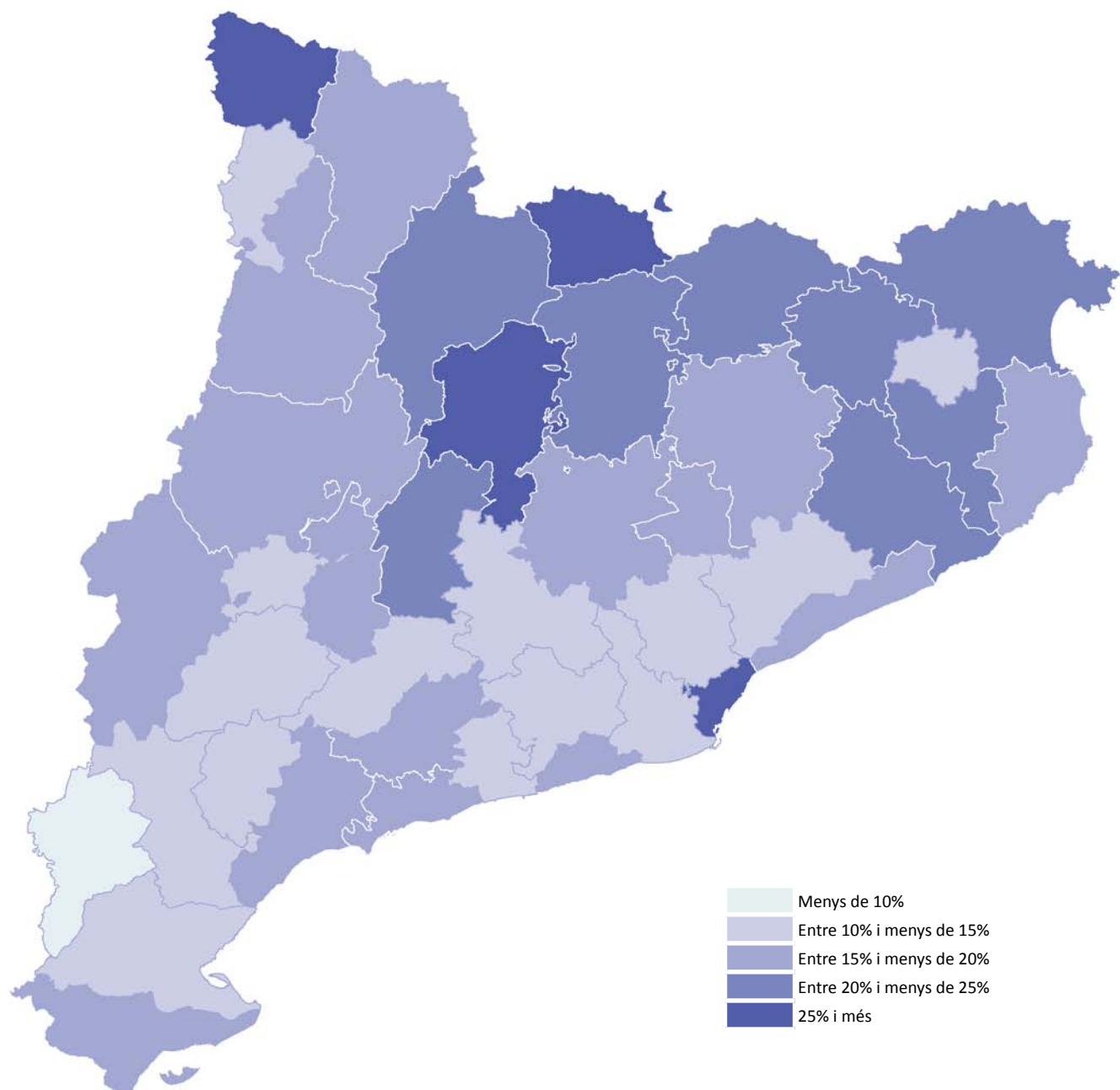
Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.3.5 Percentatge d'habitatges principals de propietat amb pagaments pendents per sistemes urbans. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

següent: un 40% de les llars són propietàries sense pagaments pendents, un 34% també són propietàries però encara amb pagaments pendents, aproximadament un 20% són llogaters, i un 5% han accedit al seu habitatge per altres formes, principalment mitjançant cessió de l'immoble.

El pes lloguer, així com, de la resta de formes de tinença de l'habitatge principal, mostra diferències significatives en el territori. Les majors taxes d'habitatge en propietat, tant amb pagaments pendents com sense, es troben en l'Àmbit Metropolità i en els sistemes litorals i prelitorals contigus, fins la Selva pel nord i el Baix Camp pel sud, amb l'única excepció del Barcelonès, on el lloguer té un pes força superior a la mitjana catalana (Mapes 5.2.3.4, 5.2.3.5, 5.2.3.6 i 5.2.3.7). En conseqüència, la manca d'habitatge de lloguer és un problema d'aquests sistemes urbans que contribueix, en gran part, a què els seus preus siguin superiors a la mitjana de Catalunya, sobretot en l'Àmbit Metropolità. Aquesta és una de les qüestions clau que haurà de tractar el pla específic pel dret a un habitatge digne de lloguer.

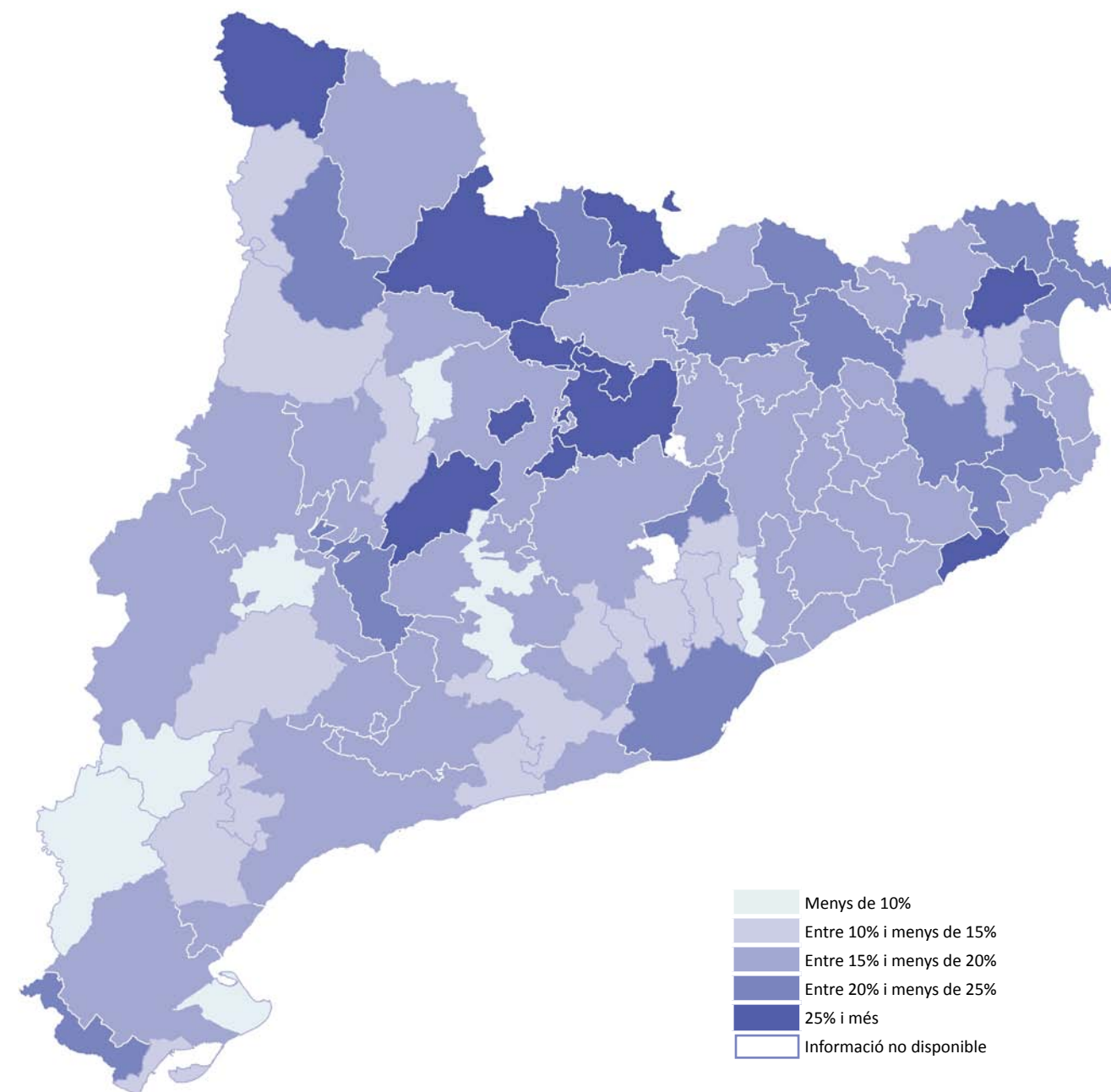


Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.3.6 Percentatge d'habitatges principals de lloguer respecte el total d'habitatges principals per comarques. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Al respecte, convé tenir present que són les persones joves emancipades i les de nacionalitat estrangera les que pateixen en major proporció l'escassetat i l'encariment de l'oferta de lloguer. En concret, a Catalunya, un 41% de les persones joves emancipades viuen de lloguer, i un 65% de les persones estrangeres. En ambdós col·lectius, la seva major inclinació pel lloguer com a forma de tinença de l'habitatge es deguda, principalment, a la seva inferior situació econòmica i laboral, i a la idoneïtat d'aquest règim davant la incertesa laboral i residencial que caracteritza la joventut i el projecte migratori.



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.3.7 Percentatge d'habitatges principals de lloguer respecte el total d'habitatges principals per sistemes urbans. Catalunya, 2011

FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

5.2.4. La construcció d'habitatge a Catalunya des de l'any 2000: de l'expansió a l'estancament

El ritme de construcció de nous habitatges entre els anys 2000 i 2015 presenta dos períodes molt diferenciats. La crisi que va esclatar a finals de 2007, principis de 2008, va suposar un punt d'inflexió, de canvi de cicle entre el període d'expansió anterior i l'estancament dels anys posteriors.

Taula 5.2.4.1 Nombre d'habitatges iniciats per àmbits funcionals. Catalunya, 2000-2015

	Mitjana anual període 2000-2007	Mitjana anual període 2008-2015	Mitjana anual per cada 1.000 habitants període 2000-2007	Mitjana anual per cada 1.000 habitants període 2008-2015
Alt Pirineu i Aran	2.280	240	29,67	3,16
Camp de Tarragona	10.972	734	22,93	1,43
Comarques Centrals	6.425	520	16,65	1,33
Comarques Gironines	14.566	1.708	21,13	2,34
Metropolità	35.943	5.058	7,25	1,07
Penedès	9.304	629	21,75	1,36
Ponent	6.076	694	17,45	1,94
Terres de l'Ebre	5.235	382	27,90	2,02
Catalunya	90.801	9.965	13,39	1,34

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Taula 5.2.4.2 Nombre d'habitatges acabats per àmbits funcionals. Catalunya, 2000-2015

	Mitjana anual període 2000-2007	Mitjana anual període 2008-2015	Mitjana anual per cada 1.000 habitants període 2000-2007	Mitjana anual per cada 1.000 habitants període 2008-2015
Alt Pirineu i Aran	1.501	555	21,93	7,30
Camp de Tarragona	10.664	2.271	24,70	4,44
Comarques Centrals	4.148	1.562	11,65	4,00
Comarques Gironines	10.344	3.584	16,60	4,91
Metropolità	28.319	9.251	6,44	1,95
Penedès	7.398	1.672	19,37	3,63
Ponent	3.516	1.632	10,94	4,54
Terres de l'Ebre	4.138	1.579	24,34	8,32
Catalunya	70.028	22.105	10,35	2,97

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

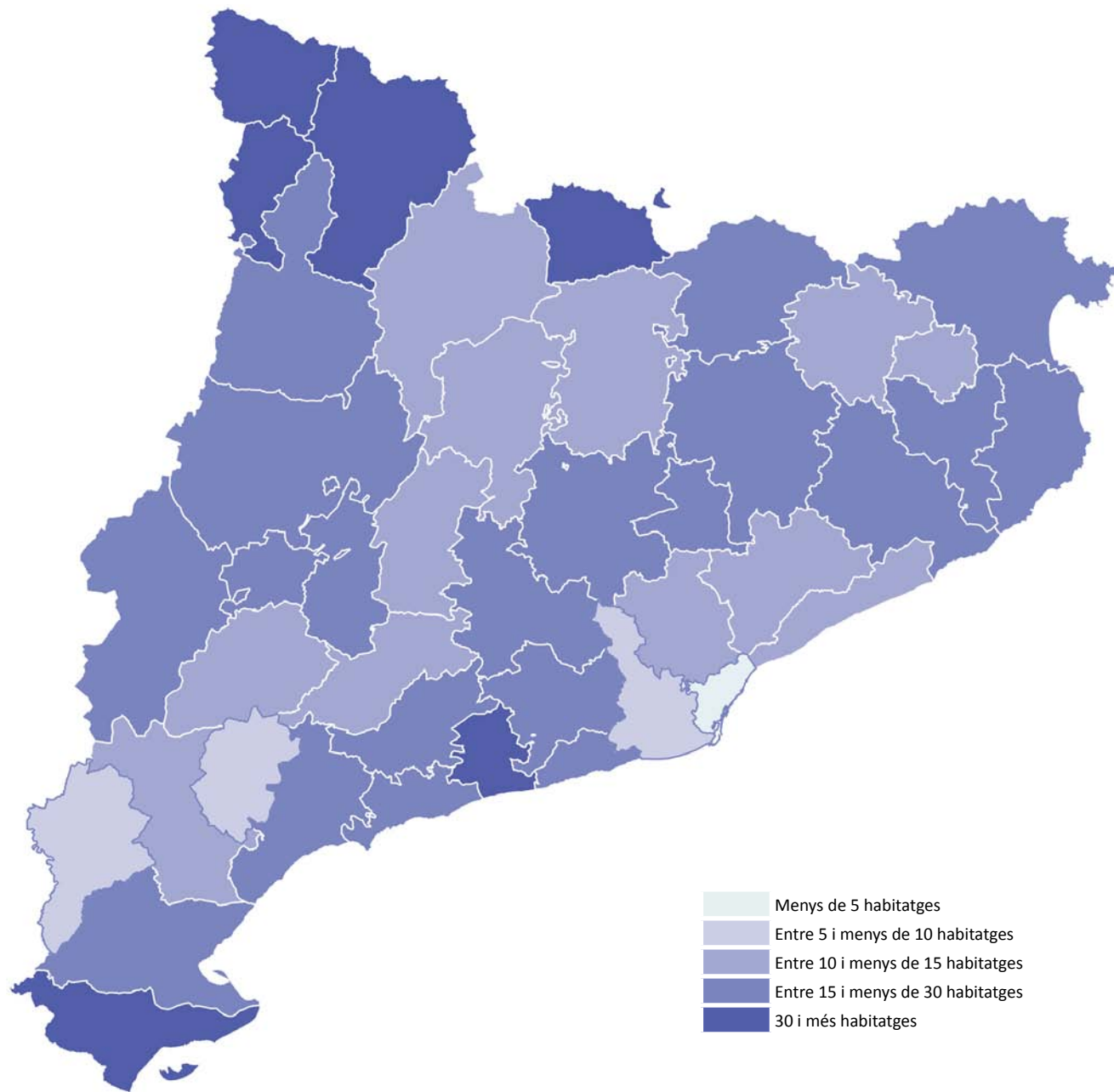
Entre 2000 i 2007, l'activitat del sector en la producció de nous habitatges va ser molt intensa. En aquells anys es van iniciar, de mitjana anual, més de 90 mil habitatges, una xifra molt elevada que representa més de 13 habitatges per cada 1.000 habitants, i van completar-se més de 70 mil habitatges anuals, és a dir, més de 10 l'any per cada 1.000 habitants (Taula 5.2.4.1 i 5.2.4.2). En canvi, en el període 2008-2015, l'activitat va caure a una desena part del nombre d'habitatges iniciats (gairebé uns 10 mil anuals, 1,3 l'any per cada 1.000 habitants), i a una sisena part pel que fa a habitatges acabats (22 mil anuals, uns 2,9 l'any per cada 1.000 habitants), molts dels quals havien començat a construir-se abans de la crisi (Taula 5.2.4.1 i 5.2.4.2). Lògicament, ambdós valors estan extraordinàriament allunyats del que seria un mercat

estable, sobretot els assolits durant la fase expansiva. Pel general, fins i tot en moments de fort creixement demogràfic, l'activitat no hauria a superar els 7 habitatges l'any per cada 1.000 habitants.

Nogensmenys, l'estudi de la construcció de nous habitatges durant la fase expansiva per àmbits funcionals encara ens mostra majors nivells en la major part del territori. Entre 2000 i 2007, a l'Alt Pirineu i Aran va iniciar-se la extraordinària xifra de 29,6 habitatges l'any per cada 1.000 habitants, a Terres de l'Ebre 27,9, i al Camp de Tarragona, 21,1. Comparativament, el ritme d'habitatges iniciats cada any a l'Àmbit Metropolità va ser més moderat: 7,2 habitatges per cada 1.000 habitants (Taula 5.2.4.1 i 5.2.4.2).

Per comarques, el Montsià, Baix Penedès, Alta Ribagorça, Val d'Aran, Pallars Sobirà i Cerdanya van arribar a superar els 30 habitatges iniciats anualment per cada 1.000 habitants entre els anys 2000 i 2007. En l'altre extrem, únicament al Barcelonès, degut a l'escassetat de sòl, els ritmes de construcció van situar-se per sota dels 5 habitatges l'any per cada 1.000 habitants, i entre 5 i 10 habitatges l'any al Baix Llobregat, Priorat i Terra Alta (Mapa 5.2.4.1).

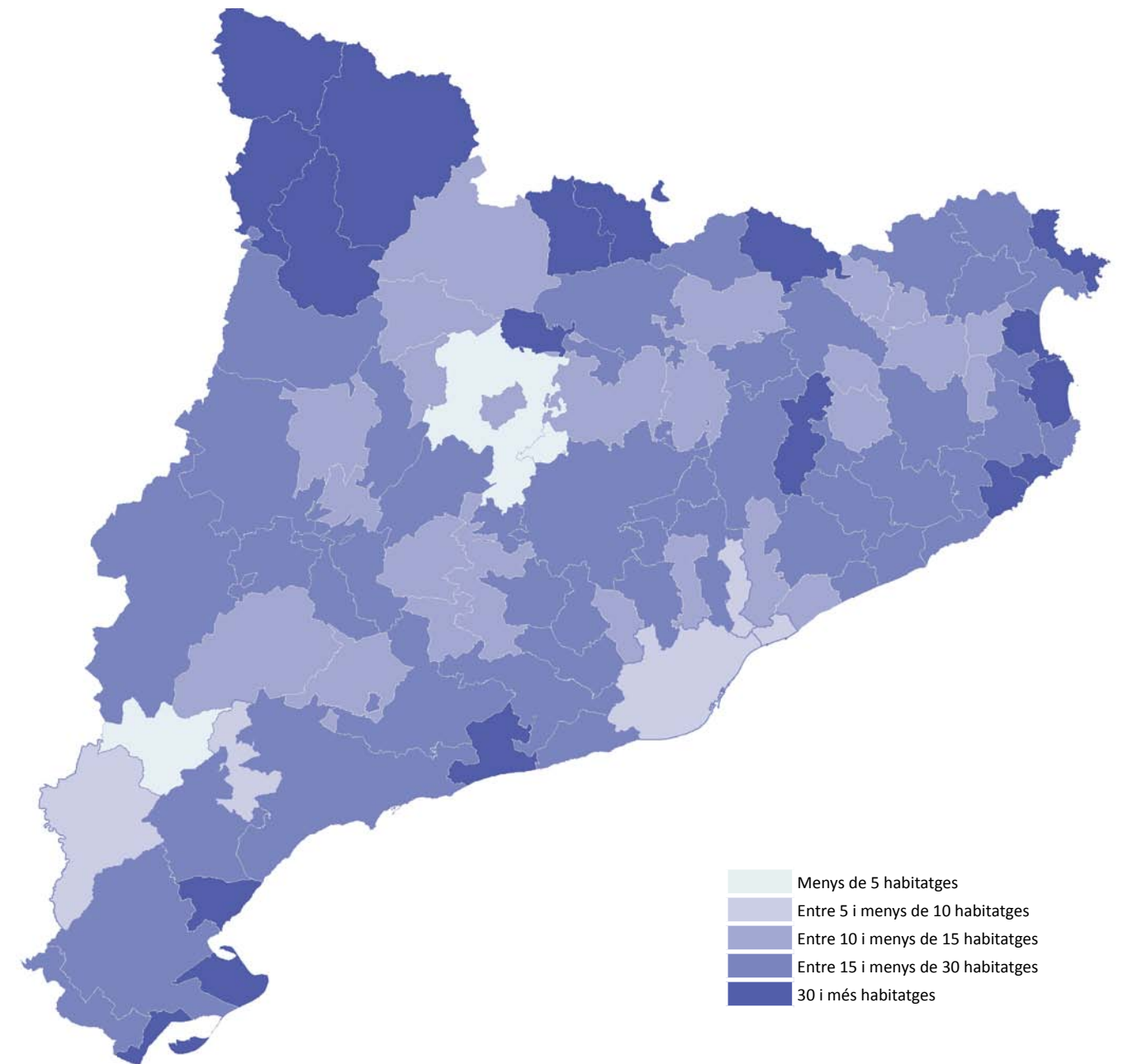
L'anàlisi per sistemes urbans ens permet aproximar-nos amb més detall a les diferències territorials en el ritme de construcció de nous habitatges durant la fase expansiva (Mapa 5.2.4.2), però és l'escala municipal on podem identificar la intensitat constructora de cada ciutat en aquest període (Mapa 5.2.4.3). D'acord amb els resultats, cal concloure que només van quedar fora de l'espiral constructora: els municipis centrals del sistema urbà de Barcelona; una part dels de l'interior de Catalunya de naturalesa rural (al respecte veure apartats 6.6 i 9.4, Mapa 6.6.1), pel general, de molt baixes densitats (menys de 10 habitants per kilòmetre quadrat) (Mapa 6.2.1.2) i situats fora de la influència de les principals conurbacions catalanes; i, puntualment, alguns del Pirineu com Lladorre, el Pont de Bar, Arsèguel, Cava, o Gombrèn.



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.4.1 Nombre d'habitatges iniciats per cada 1.000 habitants per comarques. Catalunya, 2000-2007

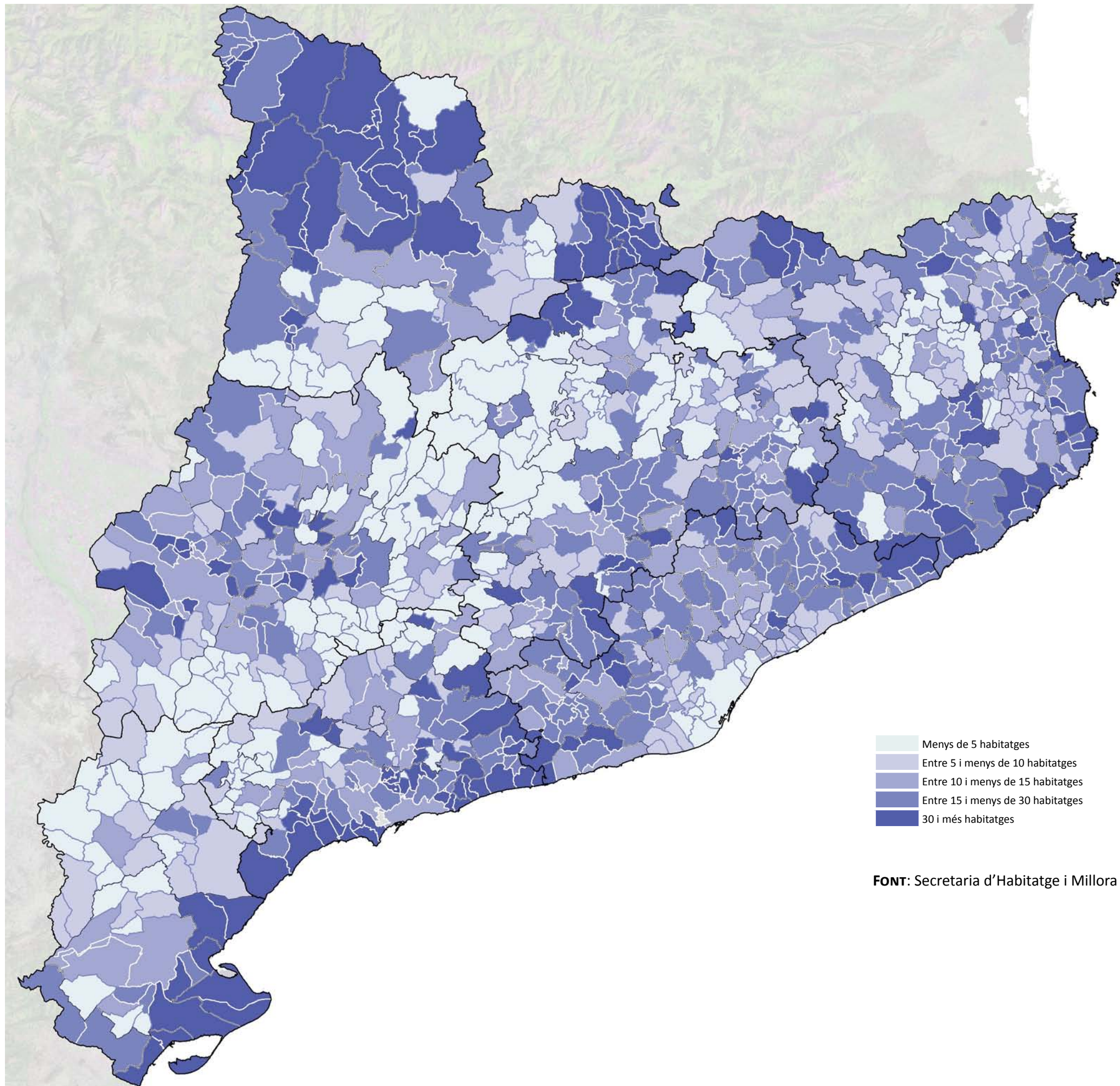
FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.4.2 Nombre d'habitatges iniciats per cada 1.000 habitants per sistemes urbans. Catalunya, 2000-2007

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana



- Menys de 5 habitatges
- Entre 5 i menys de 10 habitatges
- Entre 10 i menys de 15 habitatges
- Entre 15 i menys de 30 habitatges
- 30 i més habitatges

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.2.4.3 Nombre d'habitatges iniciats per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya, 2000-2007

5.2.5. L'impacte de la crisi en la solvència de les llars: abast i patrons territorials

Malauradament, amb l'arribada de la crisi va augmentar la insolvència de moltes llars per satisfer les quotes hipotecàries, i les execucions per impagament van créixer ràpidament. Segons l'estadística del Consell General del Poder Judicial, entre els anys 2001 i 2007 va haver-hi, de mitjana, poc més de 2.800 execucions hipotecàries l'any, és a dir, 0,42 l'any per cada 1.000 habitants, però durant el període 2008-2014 es van multiplicar per més de 5, arribant a superar les 16 mil anuals, unes 2,2 l'any per cada 1.000 habitants (Taula 5.2.5.1). Per àmbits territorials, si bé l'Àmbit Metropolità concentra més de la meitat de les execucions dutes a terme entre 2008 i 2014, en termes relatius, els valors més elevats es van assolir a Camp de Tarragona (3,62 execucions anuals per cada 1.000 habitants), Terres de l'Ebre (3,56 execucions anuals per cada 1.000 habitants) i Comarques Gironines (3,05 execucions anuals per cada 1.000 habitants) (Taula 5.2.5.1).

Taula 5.2.5.1 Execucions hipotecàries per àmbits funcionals. Catalunya, 2001-2014

	Mitjana anual del període 2001-2007	Mitjana anual del període 2008-2014	Mitjana per cada 1.000 habitants període 2001-2007	Mitjana per cada 1.000 habitants període 2008-2014	Població 2014 (1)
Alt Pirineu i Aran	19	161	0,29	2,19	71.094
Camp de Tarragona	385	2.190	0,77	3,62	606.118
Comarques Centrals	213	1.202	0,47	2,36	509.113
Comarques Gironines	357	2.252	0,57	3,05	741.614
Metropolità	1.521	8.887	0,33	1,77	5.035.909
Ponent	201	1.020	0,64	2,85	360.211
Terres de l'Ebre	151	712	0,84	3,56	194.844
Catalunya	2.846	16.424	0,42	2,19	7.518.903

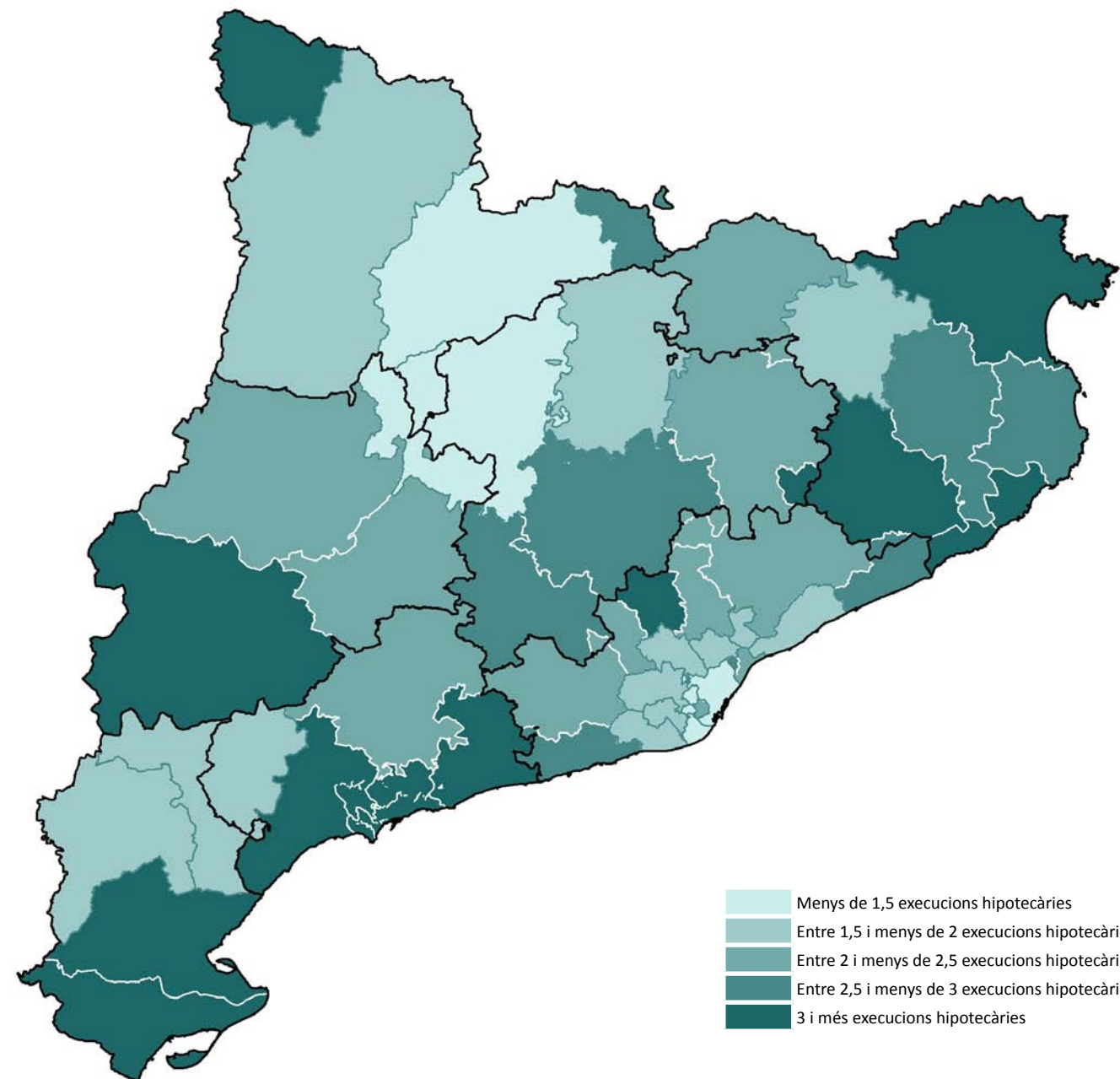
(1) Població segons la delimitació dels Partits judicials.

Municipis dels àmbits funcionals que s'inclouen o exclouen segons la delimitació dels Partits judicials.

Municipis inclosos a l'Àmbit Metropolità: Masquefa, Fogars de la Selva. Municipis inclosos a l'Àmbit de les Comarques Gironines: Vidrà, Espinelves, Viladrau. Municipis inclosos a l'Àmbit de les Terres de l'Ebre: Bellmunt del Priorat, la Bisbal de Falset, Cabacés, Capçanes, Cornudella de Montsant, Falset, la Figuera, Gratallops, els Guiamets, el Lloar, Margalef, Marçà, el Masroig, el Molar, la Morera de Montsant, Poboleda, Porrera, Pradell de la Teixeta, la Torre de Fontaubella, Torroja del Priorat, Ulldemolins, la Vilella Alta, la Vilella Baixa, Ponent. Municipis inclosos a l'Àmbit de les Comarques Centrals: Castellcir, Baronia de Rialb, Tiurana, Ponts, Vilanova de l'Aguda, Sanahuja, Biosca, Torà, Bassella, Peramola i Oliana.

Municipis exclosos de l'Àmbit Metropolità: Castellcir. Municipis exclosos de l'Àmbit de les Comarques Gironines: Fogars de la Selva. Municipis exclosos de l'Àmbit del Camp de Tarragona: Bellmunt del Priorat, la Bisbal de Falset, Cabacés, Capçanes, Cornudella de Montsant, Falset, la Figuera, Gratallops, els Guiamets, el Lloar, Margalef, Marçà, el Masroig, el Molar, la Morera de Montsant, Poboleda, Porrera, Pradell de la Teixeta, la Torre de Fontaubella, Torroja del Priorat, Ulldemolins, la Vilella Alta, la Vilella Baixa. Municipis exclosos de l'Àmbit de Ponent: Baronia de Rialb, Tiurana, Ponts, Vilanova de l'Aguda, Sanahuja, Biosca, Torà. Municipis exclosos de l'Àmbit de les Comarques Centrals: Masquefa, Vidrà, Espinelves, Viladrau. Municipis exclosos de l'Àmbit de l'Alt Pirineu i Aran: Bassella, Peramola i Oliana.

FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Consejo General del Poder Judicial



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.5.1 Nombre d'execucions hipotecàries per cada 1.000 habitants per partits judicials. Catalunya, 2008-2014

FONT: elaboració pròpia a partir de dades del Consejo General del Poder Judicial

Així mateix, els partits judicials que, amb un mitjana de més de 3 execucions anual per cada 1.000 habitants, van registrar un major nombre d'execucions hipotecàries en termes relatius durant el període 2008-2015 són els que aproximadament es corresponen amb les comarques del Montsià (partit judicial d'Ampostà), Baix Ebre (partit judicial de Tortosa), Baix Camp (partit judicial de Reus), Tarragonès (partit judicial de Tarragona), Baix Penedès (partit judicial del Vendrell), Val d'Aran (partit judicial de Vielha e Mijaran), Alt Empordà (partit judicial de Figueres), i la Selva (partits judicials de Santa Coloma de Farners i de Blanes); així com el partit judicial de Lleida que ocupa la major part del sistema urbà de Lleida, les Borges Blanques i part del de Mollerussa; i el partit judicial de Terrassa que ocupa gran part del seu sistema urbà (Mapa 5.2.5.1).

Taula 5.2.5.2 Nombre d'habitatges inscrits al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries per àmbits funcionals. Catalunya, a 16 de febrer de 2016

	Nombre total d'habitatges	Buit amb condicions d'habitabilitat	Buit pendent de rehabilitar	Ocupat sense títol habilitant amb consentiment	Ocupat sense títol habilitant i sense consentiment	No consta - Sense dades
Àmbit Metropolità	23.682	8.171	3.295	513	5.880	5.796
Comarques Gironines	7.247	2.566	1.246	218	892	2.324
Camp de Tarragona	5.678	2.015	1.355	112	822	1.373
Terres de l'Ebre	3.005	1.197	819	50	240	699
Àmbit de Ponent	4.832	1.864	1.056	92	429	1.391
Comarques Centrals	3.829	1.642	690	69	284	1.144
Alt Pirineu i Aran	516	144	161	4	31	176
Penedès	4.634	1.926	955	151	659	942
Catalunya	53.423	19.525	9.577	1.209	9.237	13.845

FONT: elaboració pròpia a partir del Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries

Taula 5.2.5.3 Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants inscrits al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries per àmbits funcionals. Catalunya, a 16 de febrer de 2016

	Nombre d'habitatges	Buit amb condicions d'habitabilitat	Buit pendent de rehabilitar	Ocupat sense títol habilitant amb consentiment	Ocupat sense títol habilitant i sense consentiment	No consta - Sense dades
Àmbit Metropolità	4,96	1,71	0,69	0,11	1,23	1,21
Comarques Gironines	9,81	3,47	1,69	0,30	1,21	3,15
Camp de Tarragona	11,08	3,93	2,64	0,22	1,60	2,68
Terres de l'Ebre	16,43	6,55	4,48	0,27	1,31	3,82
Àmbit de Ponent	13,28	5,12	2,90	0,25	1,18	3,82
Comarques Centrals	9,77	4,19	1,76	0,18	0,72	2,92
Alt Pirineu i Aran	7,06	1,97	2,20	0,05	0,42	2,41
Penedès	9,87	4,10	2,03	0,32	1,40	2,01
Catalunya	7,12	2,60	1,28	0,16	1,23	1,84

FONT: elaboració pròpia a partir del Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries

Taula 5.2.5.4 Percentatge d'habitatges inscrits al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries per àmbits funcionals. Catalunya, a 16 de febrer de 2016

	Percentatge d'habitatges	Buit amb condicions d'habitabilitat	Buit pendent de rehabilitar	Ocupat sense títol habilitant amb consentiment	Ocupat sense títol habilitant i sense consentiment	No consta - Sense dades
Àmbit Metropolità	44,3%	41,8%	34,4%	42,4%	63,7%	41,9%
Comarques Gironines	13,6%	13,1%	13,0%	18,0%	9,7%	16,8%
Camp de Tarragona	10,6%	10,3%	14,1%	9,3%	8,9%	9,9%
Terres de l'Ebre	5,6%	6,1%	8,6%	4,1%	2,6%	5,0%
Àmbit de Ponent	9,0%	9,5%	11,0%	7,6%	4,6%	10,0%
Comarques Centrals	7,2%	8,4%	7,2%	5,7%	3,1%	8,3%
Alt Pirineu i Aran	1,0%	0,7%	1,7%	0,3%	0,3%	1,3%
Penedès	8,7%	9,9%	10,0%	12,5%	7,1%	6,8%
Catalunya	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

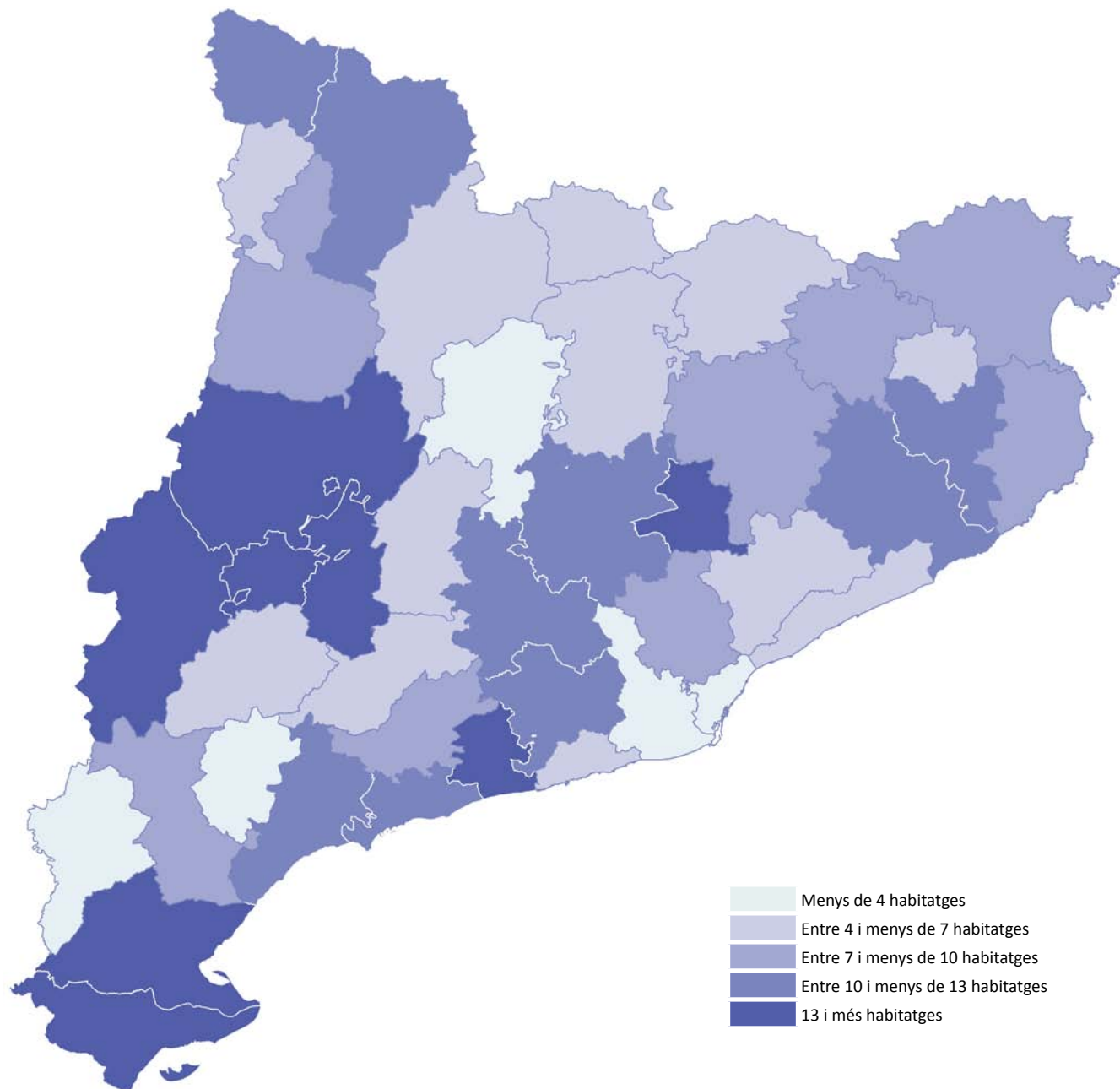
FONT: elaboració pròpia a partir del Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries

La base de dades del Registre d'Habitatges buits o ocupats sense títol provinent d'execucions hipotecàries ens permet conèixer amb més detall la mida i característiques d'aquest segment del parc. En aquest registre, a febrer de 2016 hi havia 53 mil habitatges inscrits, un 44% dels qual s'ubicaven en l'Àmbit Metropolità, un 13% a Comarques Gironines i un 10,6% al Camp de Tarragona. En relació amb la població, Terres de l'Ebre, amb 16,4 habitatges inscrits per cada 1.000 habitants era l'àmbit funcional que en major proporció patia aquest problema, seguit de Ponent (13,2 habitatges inscrits per cada 1.000 habitants) i Camp de Tarragona (11,1 habitatges inscrits per cada 1.000 habitants) (Taules 5.2.5.2, 5.2.5.3 i 5.2.5.4).

Les zones de Catalunya on hi ha una major presència relativa (per cada 1.000 habitants) dels habitatges d'aquest Registre (Mapes 5.2.5.2, 5.2.5.3 i 5.2.5.4) coincideixen en gran mesura amb els àmbits judicials en els quals hi ha hagut més execucions hipotecàries des del 2008 per cada 1.000 habitants (Mapa 5.2.5.1), així com amb les zones on durant el període 2000-2007 la construcció d'habitatges va ser més intensa (Mapes 5.2.4.1, 5.2.4.2 i 5.2.4.3).

Aquesta relació confirma com aquells mercat locals d'habitatges que van patir amb més intensitat la fase expansiva del mercat són, pel general, també els que s'han vist més afectats per la posterior crisi. No obstant això, aquest fet no implica directament que les execucions hipotecàries s'hagin dut a terme majoritàriament sobre habitatges d'obra nova. No es disposa d'estadístiques per avaluar aquesta circumstància, però és ben conegut que l'evolució del nombre d'operacions de compravenda d'obra nova i de segona mà van en paral·lel (Gràfic 5.2.1.5) ja que tots dos tipus d'habitatges constitueixen el mercat de compravenda, per la qual cosa, es de preveure que un percentatge importants d'execucions s'hagin dut a terme sobre habitatges usats. De fet, d'acord amb la informació del Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinent d'execucions hipotecàries, dels més de 56 mil habitatges inscrits, un 18% necessita treballs de rehabilitació (més de 9 mil habitatges), i únicament un 36% reuneix les condicions d'habitabilitat (gairebé 20 mil habitatges), el que suggereix que molts d'aquests immobles són usats amb una antiguitat considerable (Taules 5.2.5.2, 5.2.5.3 i 5.2.5.4).

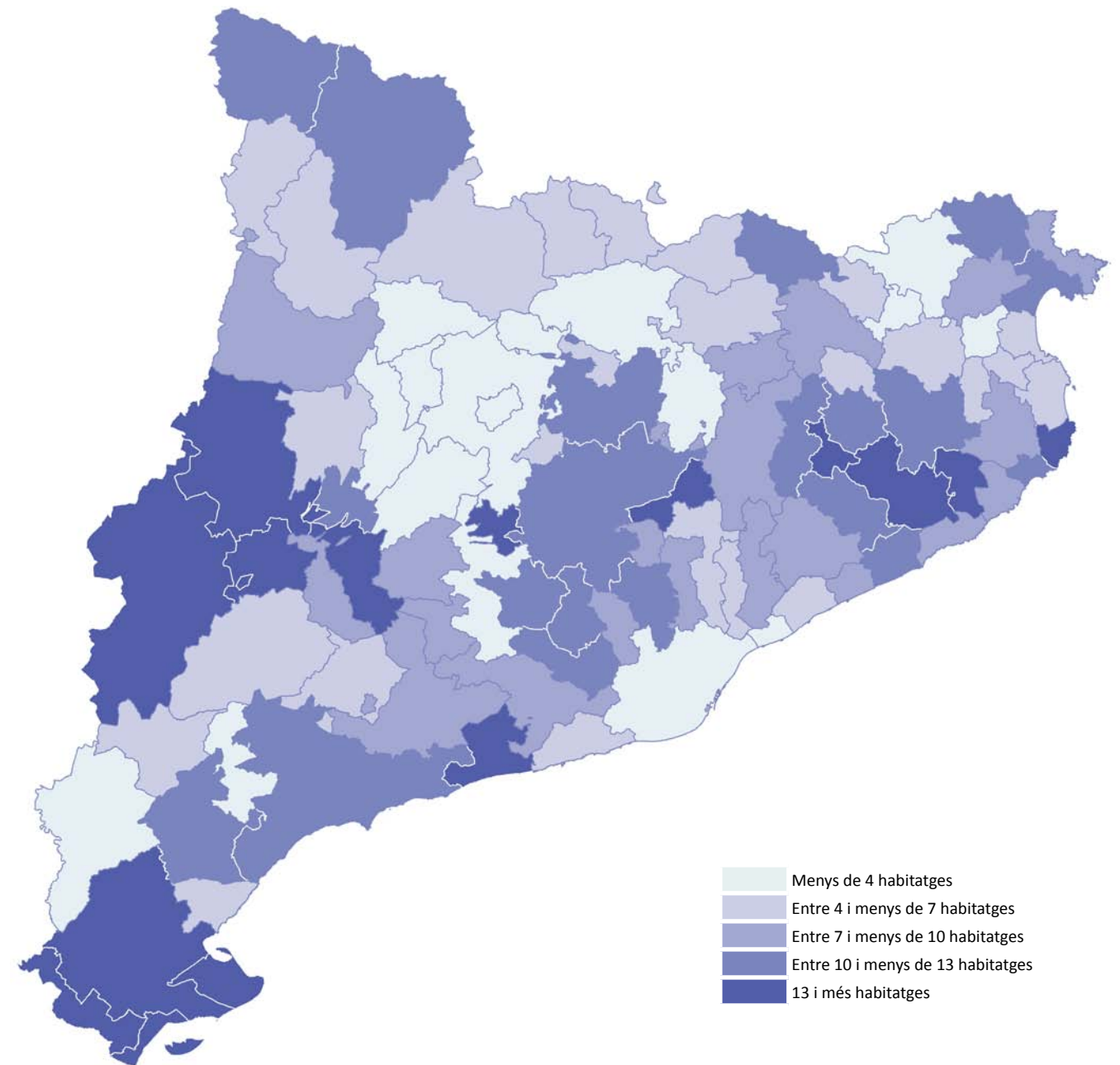
Aquest segment del parc residencial en mans de les entitats financeres constitueix un recurs important per a incrementar el parc de lloguer social mitjançant instruments com el dret de tanteig i retracte, o d'altres dirigits a l'adquisició de l'ús o de la propietat amb aquesta finalitat. Ara bé, d'acord amb la seva localització en el territori, presenta limitacions en l'Àmbit Metropolità, sobretot en el sistema urbà de Barcelona. En la part central de l'àrea metropolitana, en termes relatius, tant el percentatge d'habitatges inscrits en el Registre com el d'execucions hipotecàries dutes a terme des de l'any 2008 són força baixos, per la qual cosa, encara que aquests habitatges en el sistema urbà de Barcelona es reconduïxin cap el lloguer social, s'estima insuficient per les necessitats d'aquest àmbit.



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.5.2 Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants inscrits al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries per comarques. Catalunya, a 16 de febrer de 2016

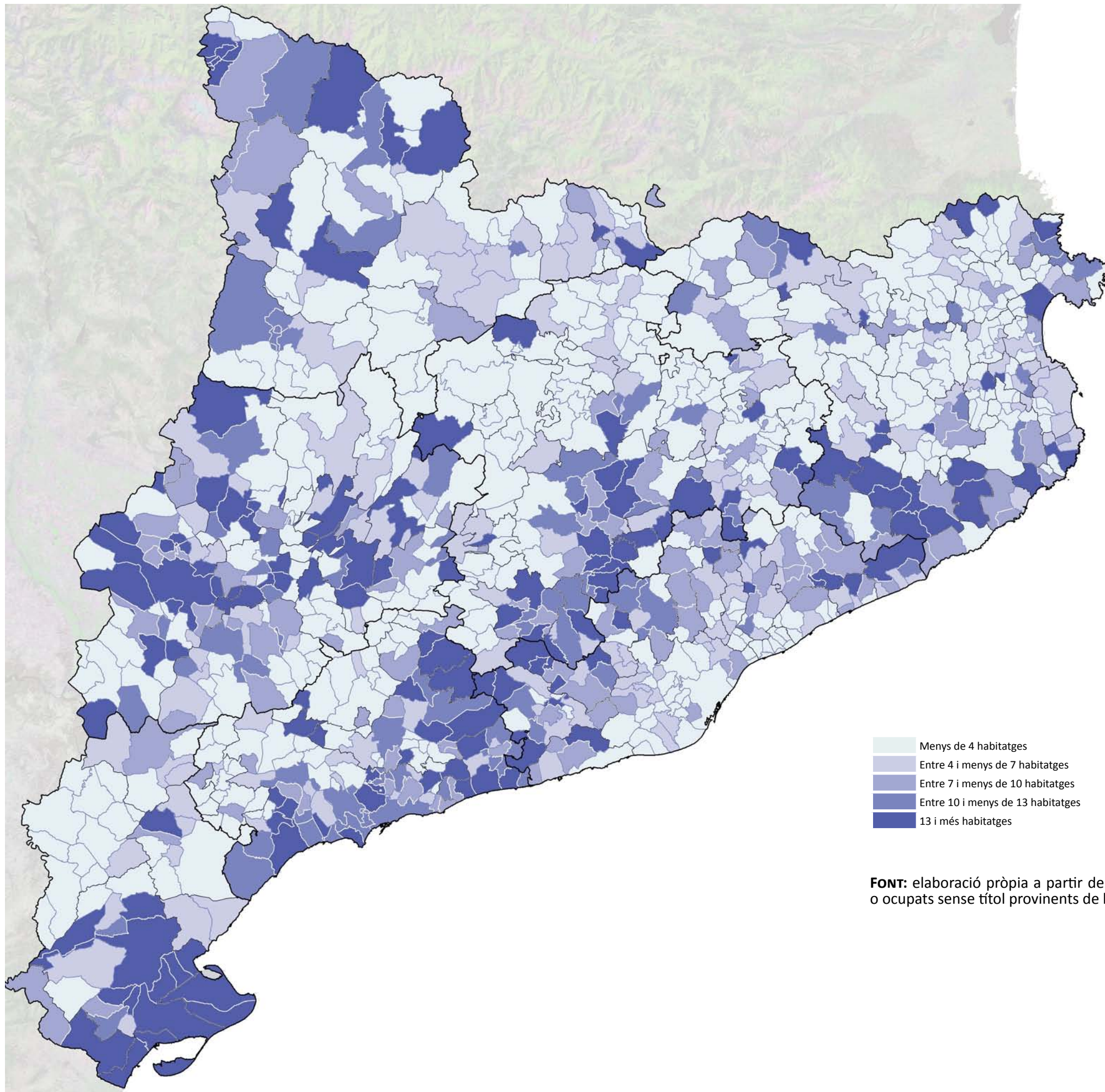
FONT: elaboració pròpia a partir del Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.2.5.3 Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants inscrits al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries per sistemes urbans. Catalunya, a 16 de febrer de 2016

FONT: elaboració pròpia a partir del Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries



- Menys de 4 habitatges
- Entre 4 i menys de 7 habitatges
- Entre 7 i menys de 10 habitatges
- Entre 10 i menys de 13 habitatges
- 13 i més habitatges

FONT: elaboració pròpia a partir del Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.2.5.4 Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants inscrits al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol provinents de les execucions hipotecàries per municipis. Catalunya, a 16 de febrer de 2016

5. 3. Del sòl per a usos residencials i dels patrimonis públics de sòl i habitatge

5.3.1. La capacitat del sòl urbà i urbanitzable per a nous habitatges

D'acord amb la informació disponible, s'estima que en el conjunt de Catalunya existeix un volum de sòl classificat com a urbà i urbanitzable sobre el qual es podrien construir uns 835 mil habitatges, és a dir, uns 112 habitatges per cada 1.000 habitants (Taula 5.3.1.1).

Taula 5.3.1.1 Estimació del sòl residencial urbà i urbanitzable previst pel planejament per a nous desenvolupaments en nombre d'habitatges per àmbits funcionals. Catalunya

Àmbit	Nombre total d'habitatges (1)	Nombre de municipis amb informació	Percentatge de municipis amb informació	Població del sistema amb informació	Percentatge de la població del sistema amb informació	Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants
Alt Pirineu i Aran	29.271	65	84,4%	70.923	96,4%	413
Camp de Tarragona	127.168	97	82,2%	508.711	98,7%	250
Comarques Centrals	67.547	96	72,7%	376.218	95,8%	180
Comarques Gironines	105.275	184	88,5%	734.567	99,0%	143
Metropolità	258.031	124	94,7%	4.758.488	99,7%	54
Penedès	89.622	74	92,5%	468.899	99,7%	191
Ponent	109.163	120	80,5%	349.575	95,7%	312
Terres de l'Ebre	49.063	36	69,2%	173.622	93,7%	283
Catalunya	835.140	796	84,1%	7.441.003	99,0%	112

Taula 5.3.1.2 Estimació del sòl residencial per nous desenvolupaments en nombre d'habitatges per trams de població. Catalunya

Tram de població	Nombre total d'habitatges (1)	Nombre de municipis amb informació	Percentatge de municipis amb informació	Població del sistema amb informació	Percentatge de la població del sistema amb informació	Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants
Fins a 500	23.373	220	66,7%	58.871	72,1%	397
Entre 501 i 2.000	68.643	228	85,7%	234.222	87,7%	293
Entre 2.001 i 5.000	112.121	143	99,3%	443.872	99,4%	253
Entre 5.001 i 10.000	127.545	86	98,9%	612.352	99,0%	208
Més de 10.000	503.458	118	98,3%	6.091.686	99,8%	83
Catalunya	835.140	796	84,1%	7.441.003	99,0%	112

Nota: (1) pel càlcul del nombre total d'habitatges només s'ha computat les dades dels municipis amb informació disponible; en el còmput no s'han considerat les reserves de sòl de les àrees residencials estratègiques

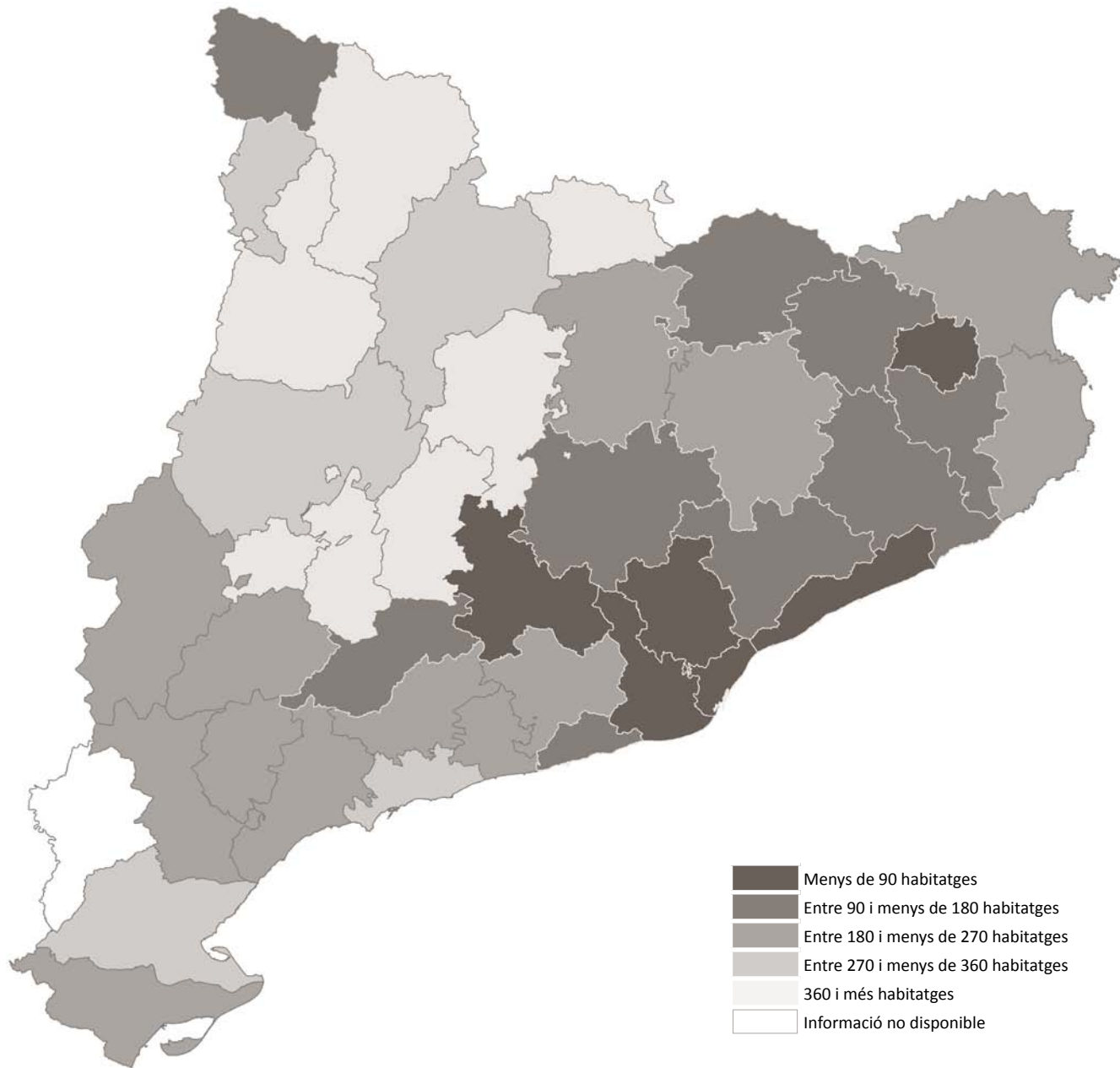
FONTS: Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Barberà del Vallès segons dades facilitades directament pels respectius ajuntaments en 2016; resta de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona segons dades del treball de Gich i Serrano (2013) *Oferta d'Habitatges a l'AMB, 2013*; resta de municipis segons dades obtingudes mitjançant consulta directa al Registre de planejament, dels documents de planejament relacionats, i a partir de dades procedents del Mapa urbanístic de Catalunya (2015-2016)

L'Àmbit Metropolità és on es troba una major proporció d'aquest sòl, un 31% del total, però en termes relatius, únicament representa 54 habitatges per cada 1.000 habitants. Per contra, a l'Alt Pirineu i Aran, la ràtio és de 413 habitatges per cada 1.000 habitants, a Ponent 312 habitatges per cada 1.000 habitants i a Terres de l'Ebre 283 habitatges per cada 1.000 habitants (Taula 5.3.1.1).

Per grandària municipal, es constata que a mesura que és menor la població del municipi, major és el potencial de nous habitatges del sòl urbà i urbanitzable en termes relatius (per cada 1.000 habitants), fins al punt que són els municipis de menys de 500 habitants els que disposen de major capacitat per promoure nous habitatges en termes de sòl classificat, amb una mitjana de 397 habitatges per cada 1.000 habitants (Taula 5.3.1.2).

Si posem aquestes dades en contraposició amb l'evolució prevista del nombre de llars en el territori (apartat 5.4.1, Mapa 5.4.1.1), cal concloure que : (i) en conjunt, i en cada àmbit, es disposa de sòl classificat com a residencial suficient per atendre amb escreix les necessitats residencials previstes; (ii) que existeix un sobredimensionament notable del sòl residencial classificat respecte les necessitats reals en certs territoris, especialment en els municipis més petits, i en els àmbits funcionals de l'Alt Pirineu i Aran, Terres de l'Ebre i Ponent; (iii) i que, per contra, és a l'Àmbit Metropolità on previsiblement es donaran major tensions en el mercat de sòl, principalment en les comarques del Maresme, Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès Occidental i l'Anoia, així com en els sistemes urbans de Barcelona, Baix Maresme, Mataró, Tenes-Besòs, Sabadell, i Terrassa (Mapes 5.3.1.1 i 5.3.1.2), degut a què, d'una banda, és on la ràtio sòl per nous habitatges per cada 1.000 habitants és més baixa, i de l'altra, és un dels àmbits que on les projeccions de llars indiquen forts creixements en els propers anys. De fet, les projeccions de llars l'Àmbit Metropolità en donen un saldo net de creixement de 232 mil noves llars en el període 2015-2030 (Taula 5.4.1.4), mentre que la seva capacitat de nous habitatges del sòl urbà i urbanitzable és només de 258 mil habitatges, tot just un 10% superior a les futures necessitats, del que cal deduir que aquestes previsions només es materialitzaran si es desenvolupa gairebé la totalitat del sòl de avui classificat com urbà i urbanitzable.

Un altre element a tenir en consideració és l'any d'aprovació del planejament. Si comparem la capacitat relativa del sòl urbà i urbanitzable per a construir nous habitatges a nivell municipal (Mapa 5.3.1.3) i l'any d'aprovació de l'instrument de planejament municipal és possible observar com aquells territoris que gaudeixen d'una figura d'ordenació municipal més recent (Mapa 5.3.1.4) solen tenir un major potencial i, a l'inrevés.

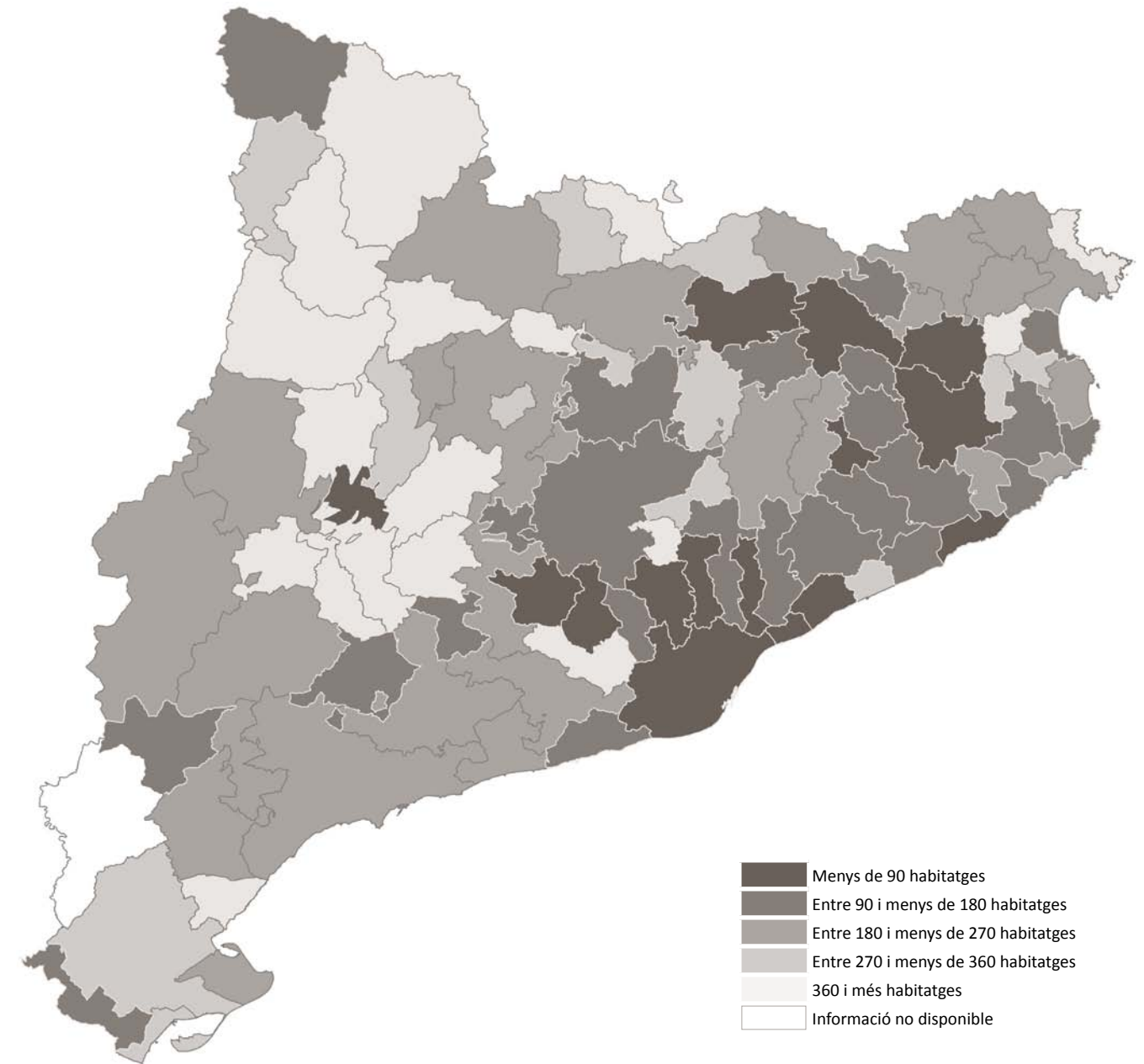


Escala 1:1.600.000

MAPA 5.3.1.1 Estimació del sòl residencial per nous desenvolupaments en nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants per comarques. Catalunya

Nota: en el còmput no s'han considerat les àrees residencials estratègiques; quan els municipis dels quals es disposa informació no arriben a representar el llindar mínim del 50% de la població de la comarca, s'ha considerat que no es disposa d'informació d'aquesta comarca

FONTS: Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Barberà del Vallès segons dades facilitades directament pels respectius ajuntaments en 2016; resta de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona segons dades del treball de Gich i Serrano (2013) *Oferta d'Habitatges a l'AMB, 2013*; resta de municipis segons dades obtingudes mitjançant consulta directa al Registre de planejament, dels documents de planejament relacionats, i a partir de dades procedents del Mapa urbanístic de Catalunya (2015-2016)

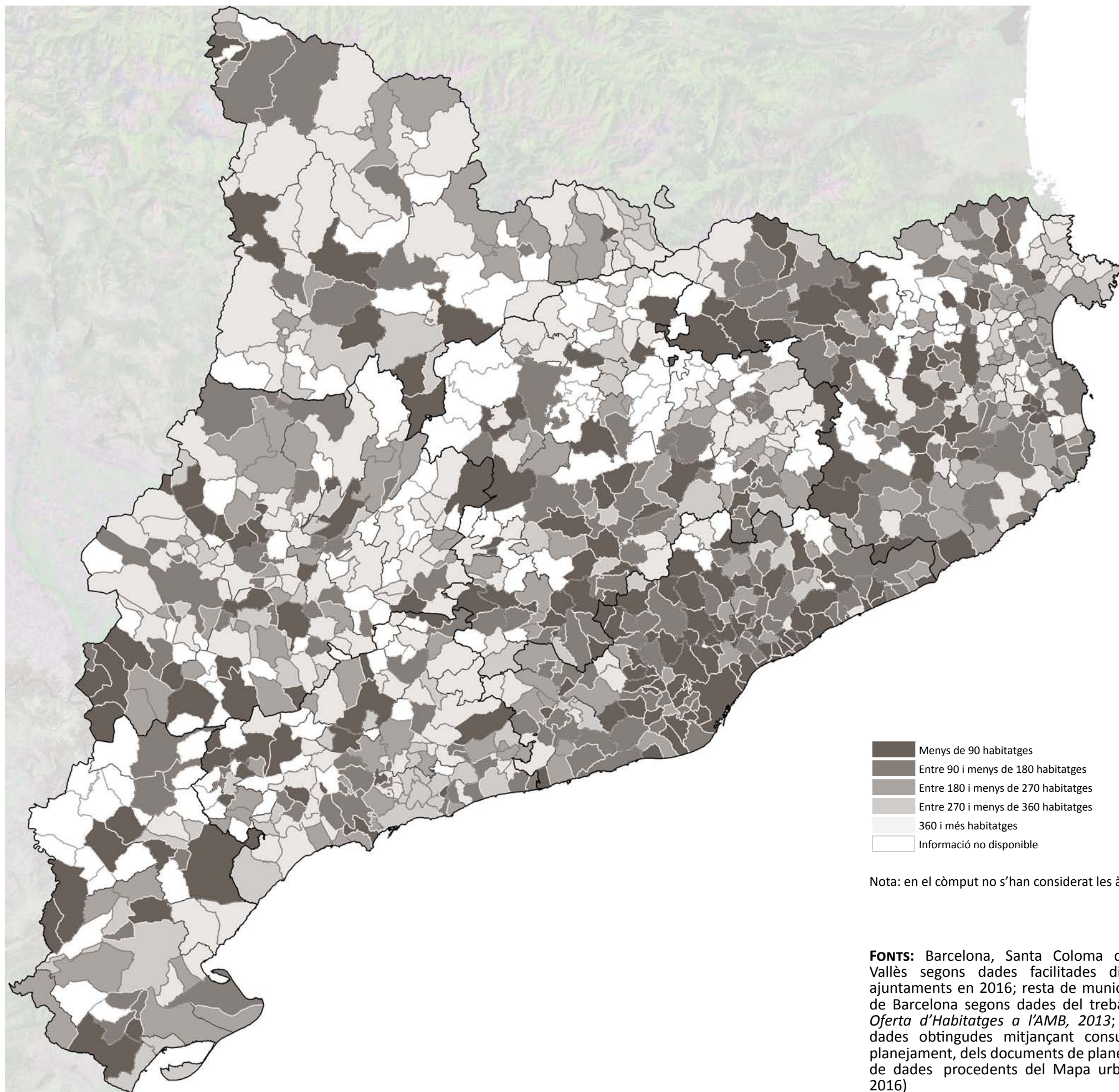


Escala 1:1.600.000

MAPA 5.3.1.2 Estimació del sòl residencial per nous desenvolupaments en nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants per sistemes urbans. Catalunya

Nota: en el còmput no s'han considerat les àrees residencials estratègiques; quan els municipis dels quals es disposa informació no arriben a representar el llindar mínim del 50% de la població del sistema urbà, s'ha considerat que no es disposa d'informació d'aquest sistema urbà

FONTS: Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Barberà del Vallès segons dades facilitades directament pels respectius ajuntaments en 2016; resta de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona segons dades del treball de Gich i Serrano (2013) *Oferta d'Habitatges a l'AMB, 2013*; resta de municipis segons dades obtingudes mitjançant consulta directa al Registre de planejament, dels documents de planejament relacionats, i a partir de dades procedents del Mapa urbanístic de Catalunya (2015-2016)



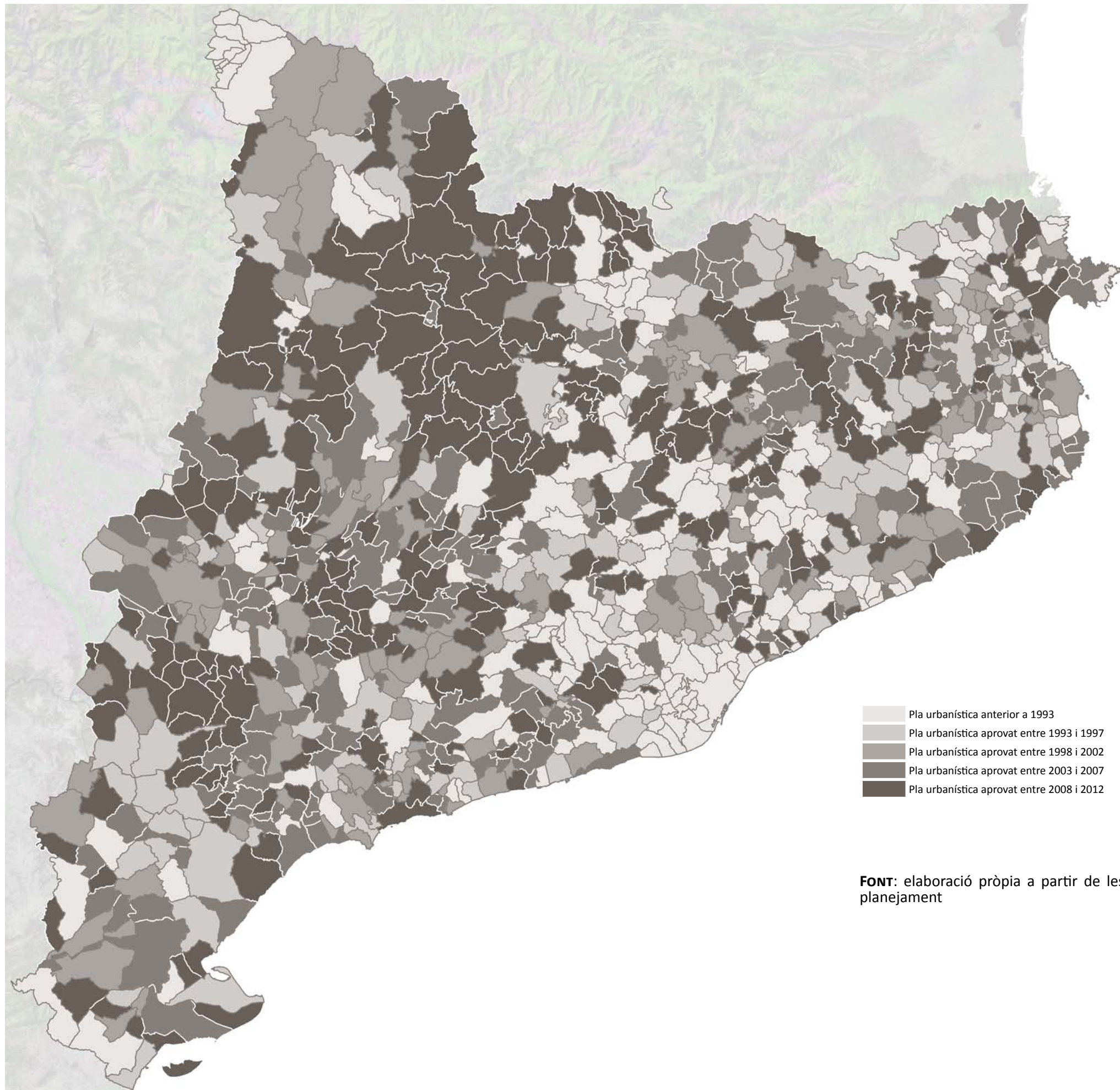
- Menys de 90 habitatges
- Entre 90 i menys de 180 habitatges
- Entre 180 i menys de 270 habitatges
- Entre 270 i menys de 360 habitatges
- 360 i més habitatges
- Informació no disponible

Nota: en el còmput no s'han considerat les àrees residencials estratègiques

FONTS: Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Barberà del Vallès segons dades facilitades directament pels respectius ajuntaments en 2016; resta de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona segons dades del treball de Gich i Serrano (2013) *Oferta d'Habitatges a l'AMB, 2013*; resta de municipis segons dades obtingudes mitjançant consulta directa al Registre de planejament, dels documents de planejament relacionats, i a partir de dades procedents del Mapa urbanístic de Catalunya (2015-2016)

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.3.1.3 Estimació del sòl residencial per nous desenvolupaments en nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya



- Pla urbanística anterior a 1993
- Pla urbanística aprovat entre 1993 i 1997
- Pla urbanística aprovat entre 1998 i 2002
- Pla urbanística aprovat entre 2003 i 2007
- Pla urbanística aprovat entre 2008 i 2012

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Registre de planejament

Escala 1:1.000.000

5.3.2. El potencial de reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

La legislació urbanística estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública un determinat percentatge del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable (article 57 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme).

Taula 5.3.2.1 Estimació de les reserves de sòl per la construcció d'habitatges amb protecció oficial per trams de població. Catalunya

	Percentatge població sobre el total de Catalunya	Percentatge municipis sobre el total de Catalunya	Nombre d'habitatges amb protecció oficial	Nombre d'habitatges amb protecció oficial per cada 1000 habitants
Municipis amb informació disponible				
Més de 10.000 habitants i capitals de comarca	78,4%	12,5%	138.963	24
Menys 10.000 habitants	13,0%	56,8%	53.808	55
Total	91,4%	69,3%	192.771	28
Municipis sense informació disponible				
Més de 10.000 habitants	3,8%	1,6%		
Menys 10.000 habitants	4,7%	29,1%		
Total	8,6%	30,7%		
Catalunya	100,0%	100,0%	192.771	28

TAULA 5.3.2.2 Estimació de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial per àmbits funcionals. Catalunya

	Nombre d'habitatges amb protecció oficial	Nombre de municipis amb informació disponible sobre reserves d'habitatges amb protecció oficial	Percentatge de municipis amb informació disponible respecte el total de l'àmbit	Total població dels municipis amb informació disponible	Percentatge població dels municipis amb informació disponible respecte el total de l'àmbit	Nombre d'habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants
Alt Pirineu i Aran	4.056	54	70,1%	64.392	88,2%	63
Camp de Tarragona	27.877	73	61,9%	438.930	85,7%	64
Comarques Centrals	10.116	91	68,9%	345.622	88,2%	29
Comarques Gironines	22.053	154	74,0%	650.702	88,1%	34
Metropolità	73.119	100	76,3%	4.484.023	93,9%	16
Penedès	11.364	58	72,5%	401.425	85,5%	28
Ponent	32.568	93	62,4%	325.502	89,5%	100
Terres de l'Ebre	11.618	33	63,5%	154.161	84,3%	75
Catalunya	192.771	656	69,3%	6.864.757	91,4%	28

Nota: en el còmput no s'han considerat les reserves de sòl de les àrees residencials estratègiques.

FONTS: Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Barberà del Vallès segons dades facilitades directament pels respectius ajuntaments en 2016; resta de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona segons dades del treball de Gich i Serrano (2013) Oferta d'Habitatges a l'AMB, 2013; resta de municipis segons dades obtingudes mitjançant consulta directa al Registre de planejament, dels documents de planejament relacionats, i a partir de dades procedents del Mapa urbanístic de Catalunya (2015-2016)

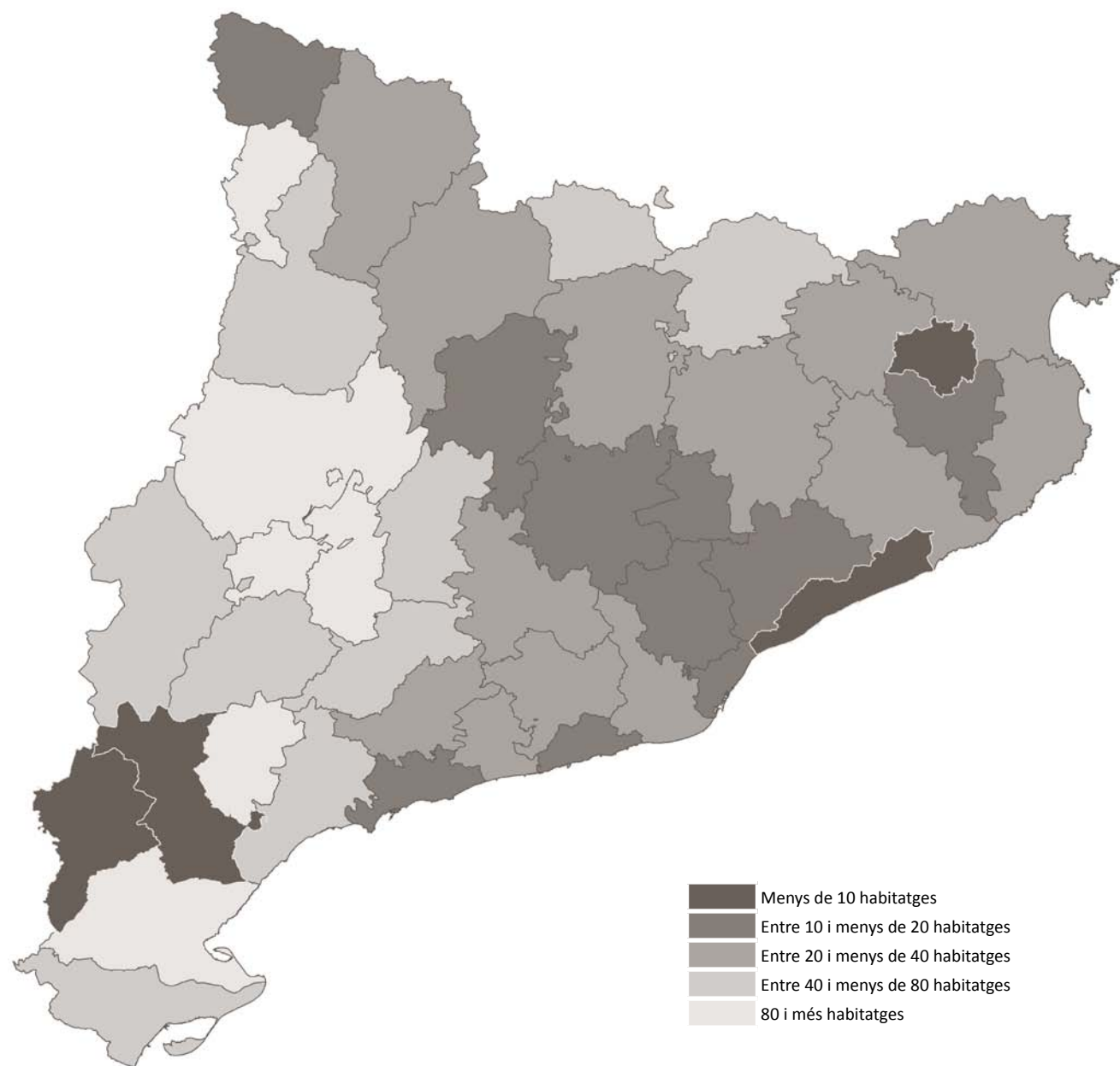
D'acord amb la informació disponible corresponent a 656 municipis en els quals hi viuen 6,8 milions de persones, és a dir, més del 90% de la població de Catalunya, l'aplicació d'aquestes reserves sobre el planejament actual, sense considerar en el còmput les anomenades àrees residencials estratègiques, suposa que el desenvolupament d'aquests plans d'ordenació urbanística generarà sòl sobre el qual es podran construir més de 192 mil habitatges amb protecció oficial (Taula 5.3.2.2), la major part dels quals, un 72% (138 mil habitatges), en els municipis de més de 10.000 habitants i capitals de comarca, mentre que només un 28% (53 mil habitatges), en els de menys de 10.000 habitants (Taula 5.3.2.1).

La distribució d'aquestes reserves entre els àmbits funcionals, lògicament, manté relació amb el volum de sòl urbà i urbanitzable previst pel planejament per a nous desenvolupaments residencials (Taula 5.3.1.1). L'Àmbit Metropolità, amb un potencial de sòl per 73 mil habitatges amb protecció oficial, és l'àmbit funcional que conté el major nombre de reserves, en concret, un 38% del total. No obstant això, en termes relatius, atès el gran nombre de població resident, aquestes reserves representen només 16 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants, el valor més baix de tota Catalunya, seguit del Penedès amb 28 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants, i de Comarques Centrals amb 29 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants (Taula 5.3.2.2). Per contra, a Ponent aquestes reserves assoleixen el valor relatiu més elevat de tota Catalunya: 100 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants; i a certa distància es troben Terres de l'Ebre (75 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants), Camp de Tarragona (64 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants) i Alt Pirineu i Aran (63 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants) (Taula 5.3.2.2).

Les comarques amb menor capacitat urbanística per a generar sòl per habitatge protegit són, amb menys de 10 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants, la Terra Alta, la Ribera d'Ebre, el Maresme i el Pla de l'Estany (Mapa 5.3.2.1). A continuació, amb un potencial d'entre 10 i 20 amb protecció oficial per cada 1.000 habitants, es trobarien: el Tarragonès, el Garraf, el Barcelonès, el Vallès Occidental, el Vallès Oriental, el Moianès, el Bages, Solsonès, el Gironès, i la Val d'Aran (Mapa 5.3.2.1).

Així mateix, els sistemes urbans amb majors dificultats per obtenir sòl per habitatge protegit (amb menys de 10 habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants) són els de: Riu Sènia, Delta, Gadesa, Flix-Ascó, Santa Coloma de Queralt, Piera, Sabadell, Mura-Talamanca, Cardona, Baix Berguedà, Vall de Lord, Solsona, Seu d'Urgell, Pobla de Segur, Salines Bassegoda, la Vall de Llierca, Pla de l'Estany, Girona, Ter-Brugent, Sant Hilari Sacalm, Osona est, Arbúcies-Tordera, i Baix Maresme (Mapa 5.3.2.2).

D'entre tots aquests àmbits amb baixa capacitat urbanística per a generar sòl per habitatge protegit, les projeccions demogràfiques preveuen un fort increment del nombre de llars (Mapa 5.4.1.1) (superior al 10% en un horitzó de 15 anys) en les comarques del Tarragonès i el Garraf, així com en els sistemes urbans de Pobla de Segur, Salines-Bassegoda, Pla de l'Estany, Girona, Sant Hilari Sacalm, Sabadell, Baix Maresme, i Piera. Per tant, en aquest àmbit és probable que les actuals previsions de reserves de sòl per habitatges protegit siguin insuficients per atendre les necessitats derivades del creixement demogràfic dels propers 15 anys.

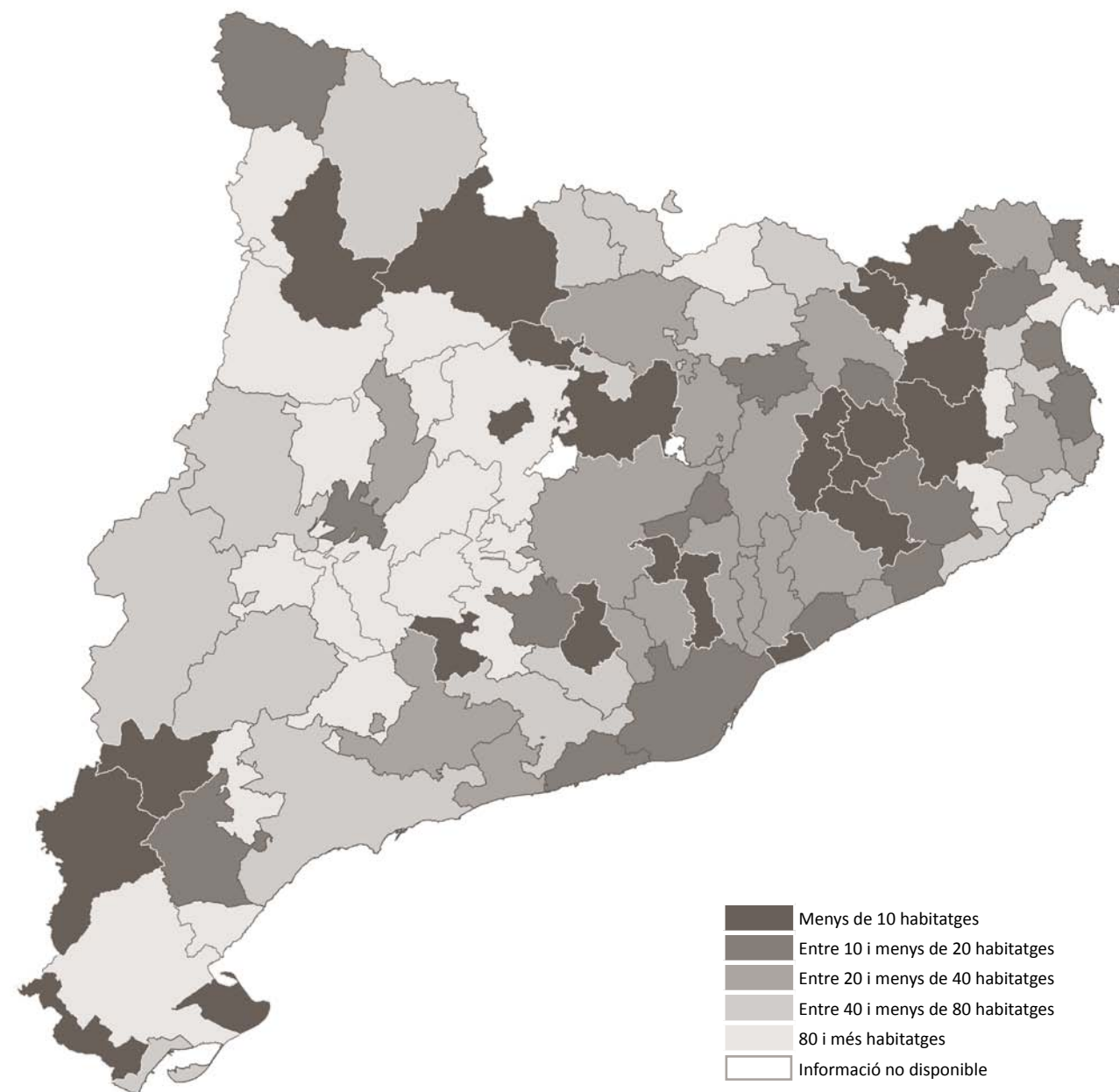


Escala 1:1.600.000

MAPA 5.3.2.1 Estimació de les reserves de sòl per la construcció de habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants per comarques. Catalunya

Nota: en el còmput no s'han considerat les reserves de sòl de les àrees residencials estratègiques.

FONTS: Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Barberà del Vallès segons dades facilitades directament pels respectius ajuntaments en 2016; resta de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona segons dades del treball de Gich i Serrano (2013) Oferta d'Habitatges a l'AMB, 2013; resta de municipis segons dades obtingudes mitjançant consulta directa al Registre de planejament, dels documents de planejament relacionats, i a partir de dades procedents del Mapa urbanístic de Catalunya (2025-2016)



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.3.2.2 Estimació de les reserves de sòl per la construcció de habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants per sistemes urbans. Catalunya

Nota: en el còmput no s'han considerat les reserves de sòl de les àrees residencials estratègiques; quan els municipis dels quals es disposa informació no arriben a representar el líndar mínim del 40% de la població del sistema, s'ha considerat que no es disposa d'informació d'aquest sistema

FONTS: Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Barberà del Vallès segons dades facilitades directament pels respectius ajuntaments en 2016; resta de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona segons dades del treball de Gich i Serrano (2013) Oferta d'Habitatges a l'AMB, 2013; resta de municipis segons dades obtingudes mitjançant consulta directa al Registre de planejament, dels documents de planejament relacionats, i a partir de dades procedents del Mapa urbanístic de Catalunya (2015-2016)

5.3.3. Els patrimonis municipals de sòl i habitatge

Gràcies a la informació dels comptes generals de l'administració local de la Sindicatura de Comptes podem conèixer els patrimonis municipals de sòl i habitatge del municipis en valor monetari.

El valor total del patrimoni municipal de sòl i habitatge dels només 162 municipis que el van recollir de forma separada en els comptes ascendeix a 962 milions d'euros, i està format en un 70% per terrenys i construccions (632 milions d'euros), i en un 28% per altre immobilitzat, mentre que els aprofitaments urbanístics només presenten un 1,8% del total (17 milions d'euros) (Taula 5.3.3.1 i 5.3.3.2).

En termes relatius (per cada 1.000 habitants), el valor total d'aquests patrimonis presenten grans diferències. Els municipis del Penedès i de l'Àmbit Metropolità, amb 174 i 164 euros respectivament per cada 1.000 habitants, són els que disposen d'un major patrimoni, mentre que, en canvi, a Alt Pirineu i Terres de l'Ebre no arriba ni a 10 euros per cada mil habitants (Taula 5.3.3.3).

Taula 5.3.3.1 Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) per àmbits funcionals. Catalunya, 2014

Composició del PMSH (en milers d'euros)						
	Terrenys i construccions (A)	Aprofitaments urbanístics (B)	Altres immobilitzats (C)	Amortitzacions (D)	Provisions (E)	Total A+B+C-D-E
Alt Pirineu i Aran	722,0	0,0	0,0	0,0	0,0	722,0
Camp de Tarragona	28.348,8	5.865,9	570,3	0,0	0,0	34.785,1
Comarques Centrals	10.525,4	42,4	0,0	72,5	0,0	10.495,3
Comarques Gironines	22.634,1	564,9	230,2	171,4	0,0	23.257,9
Metropolità	506.735,8	10.836,7	276.827,0	9.844,4	345,8	784.209,4
Penedès	83.716,1	0,0	300,4	1.979,8	0,0	82.036,7
Ponent	26.365,2	14,6	100,2	13,3	0,0	26.466,7
Terres de l'Ebre	415,4	0,0	0,0	0,0	0,0	415,4
Total	679.462,7	17.324,6	278.028,2	12.081,3	345,8	962.388,4

Taula 5.3.3.2 Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) per trams de població. Catalunya, 2014

Composició del PMSH (en milers d'euros)						
	Terrenys i construccions (A)	Aprofitaments urbanístics (B)	Altres immobilitzats (C)	Amortitzacions (D)	Provisions (E)	Total A+B+C-D-E
500 hab. i menys	664,0	0,0	0,0	0,0	0,0	664,0
Entre 501 i 1.000	4.512,3	277,8	97,5	13,3	0,0	4.874,4
Entre 1.001 i 5.000	23.382,5	5.777,4	800,6	204,1	0,0	29.756,5
Entre 5.001 i 20.000	92.666,1	9.645,2	540,5	783,4	0,0	102.068,3
Entre 20.000 i 50.000	97.584,9	0,0	2.144,2	1.867,2	345,8	97.516,1
Més de 50.000 hab.	460.652,9	1.624,2	274.445,4	9.213,4	0,0	727.509,1
Total	679.462,7	17.324,6	278.028,2	12.081,3	345,8	962.388,4

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de la Sindicatura de comptes de la Generalitat de Catalunya

Per grandària municipal, a mesura que el municipi té més habitants, major és el percentatge de municipis que el tenen constituït i recollit de forma separada en els seus comptes, i també major és el seu valor total per cada 1.000 habitants (calculat sobre el total de la població). Així, entre els de més 50 mil habitants, un 78% el tenen constituït, i el seu valor ascendeix a 180 euros per càpita (Taula 5.3.3.4).

Dels resultats anteriors, cal extraure dos conclusions: (i) els patrimonis públics de sòl i habitatge són un instrument amb un gran potencial per al desenvolupament de polítiques d'habitatge, tant pel que fa a recursos econòmics directes com a actius immobiliaris susceptibles d'ésser destinats a aquesta finalitat; i (ii) existeix un gran nombre de municipis que no han constituït els seus patrimoni municipal de sòl i habitatge malgrat és molt probable que, d'acord amb la normativa, ho haurien d'haver fet. En aquest sentit, l'article 163 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que "Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge."

Taula 5.3.3.3 Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) per àmbits funcionals. Catalunya, 2014

	Percentatge municipis amb PMSH	Valor total del PMSH per càpita (en euros) (1)	Valor total del PMSH per càpita (en euros) (2)
Alt Pirineu i Aran	7,7%	10	63
Camp de Tarragona	16,9%	67	118
Comarques Centrals	12,1%	27	73
Comarques Gironines	14,4%	31	70
Metropolità	41,2%	164	215
Penedès	23,7%	174	347
Ponent	7,3%	72	154
Terres de l'Ebre	11,5%	2	29
Total	17,1%	128	199

Taula 5.3.3.4 Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) per trams de població. Catalunya, 2014

	Percentatge municipis amb PMSH	Valor total del PMSH per càpita (en euros) (1)	Valor total del PMSH per càpita (en euros) (2)
500 hab. i menys	2,4%	8	226
Entre 501 i 1.000	9,5%	43	475
Entre 1.001 i 5.000	18,5%	50	238
Entre 5.001 i 20.000	37,7%	72	196
Entre 20.000 i 50.000	48,7%	77	189
Més de 50.000 hab.	78,2%	180	198
Total	17,1%	128	199

(1) Calculat sobre el total de població

(2) Calculat sobre la població dels municipis amb informació disponible

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de la Sindicatura de comptes de la Generalitat de Catalunya

5. 4. De la demanda i les necessitats d'habitatge

5.4.1. Impacte de l'evolució demogràfica en la demanda residencial

D'acord amb les projeccions demogràfiques, en tots els escenaris considerats es preveu un creixement positiu del nombre total de llars a Catalunya al llarg de la vigència del Pla territorial sectorial d'habitatge (Gràfic 5.4.1.2). Aquest creixement del nombre de llars augmentarà d'intensitat en el darrers quinquennis del Pla (Taula 5.4.1.1). Per tant, cal preveure una demanda d'habitatge de primera residència creixent durant tota la vigència del Pla.

L'aspecte més destacable de l'escenari tendencial d'aquestes projeccions de llars és el fet que l'increment del nombre de llars no respon a un increment de la població de Catalunya sinó a una reducció del nombre de membres de la llar (Gràfic 5.4.1.1) degut: a l'envelliment de la població i millora de l'autonomia residencial de la gent gran, l'expansió de les llars unipersonals, i els canvis en l'estructura demogràfica a causa, entre d'altres, de la caiguda de la fecunditat.

Aquest procés d'envelliment queda palès en l'evolució del nombre de llars amb la persona de referència de més de 65 anys (Gràfics 5.4.1.6 i 5.4.1.7). En tots els escenaris prevists, el nombre de llars encapçalades per una persona gran creixerà fins el 2030. Així mateix, les projeccions també mostren un increment del nombre de llars amb la persona de referència d'entre 50 i 64 anys (Gràfic 5.4.1.5). En canvi, però, les llars encapçalades per persones més joves, d'entre 35 i 49, o de menys de 35 anys, d'acord amb l'escenari tendencial, es reduiran al llarg de l'horitzó del Pla excepte entre les llars més joves en el darrer quinquenni (Gràfic 5.4.1.3 i 5.4.1.4).

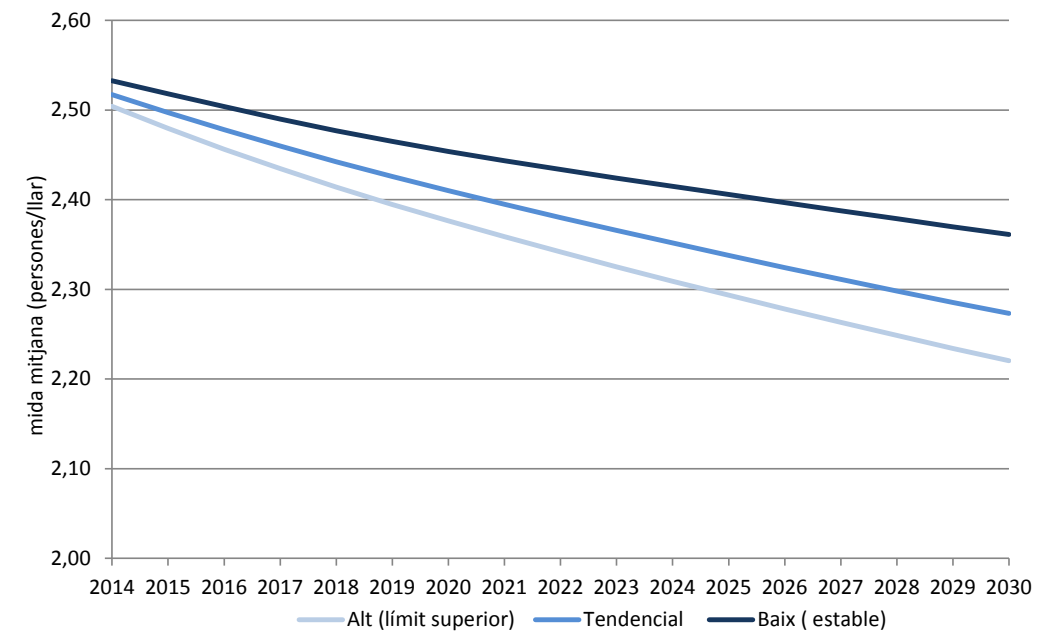
Aquest increment del nombre de llars es preveu que tingui lloc sobretot en els sistemes urbans de l'àmbit metropolità que envolten el continu urbà central de Barcelona, en els sistemes urbans litorals contigus a l'àrea metropolitana de Barcelona (fins Tossa de Mar pel nord-est, i l'Ametlla de Mar pel sud-oest), i en els sistemes que s'han desenvolupat al voltant de determinades ciutats mitjanes com Girona, Figueres, Lleida, Mollerussa, Guissona, Vic, la Pobla de Segur o Puigcerdà (Mapa 5.4.1.1). Conseqüentment, és molt probable que aquesta demanda d'habitatge produeixi tensions en els mercats residencials d'aquests municipis si no s'articulen polítiques que garanteixin una oferta d'habitatge assequible en quantitat suficient.

Taula 5.4.1.1 Evolució del nombre de llars a Catalunya per quinquennis segons l'escenari central. Catalunya, 2015-2030

	1r quinquenni (mitja anual)	2n quinquenni (mitja anual)	3r quinquenni (mitja anual)	Total
Noves llars	50,5 mil	61,1 mil	65,2 mil	884,8 mil
Llars que desapareixen	-33,3 mil	-34,8 mil	-37,2 mil	-526,6 mil
Saldo	17,2 mil	26,3 mil	28,0 mil	358,2 mil

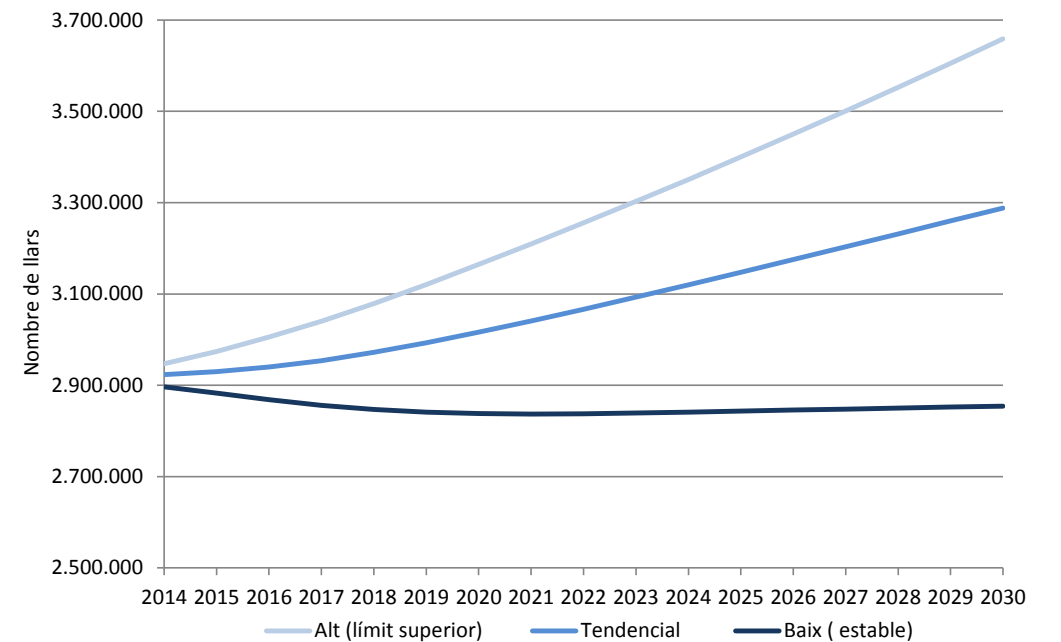
FONT: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel centre d'Estudis Demogràfics

Gràfic 5.4.1.1 Evolució de la mida mitjana de la llar. Catalunya, 2014-2030



FONT: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Centre d'Estudis Demogràfics

Gràfic 5.4.1.2 Projecció de l'evolució anual del nombre de llars. Catalunya, 2014-2030



FONT: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Centre d'Estudis Demogràfics

Taula 5.4.1.2 Evolució quinquennal de la població projectada per àmbits territorials. Catalunya, 2015-2030

	2015		2020		2025		2030	
	Població	Percentatge respecte al total de Catalunya	Població	Percentatge respecte al total de Catalunya	Població	Percentatge respecte al total de Catalunya	Població	Percentatge respecte al total de Catalunya
Alt Pirineu i Aran	72.576	1,0%	70.476	1,0%	70.106	0,9%	70.354	0,9%
Àmbit Metropolità	4.687.769	63,4%	4.661.355	63,5%	4.726.819	63,6%	4.807.599	63,7%
Camp de Tarragona	509.326	6,9%	505.704	6,9%	512.271	6,9%	508.914	6,7%
Comarques Centrals	393.676	5,3%	388.869	5,3%	388.761	5,2%	389.240	5,2%
Comarques Gironines	721.454	9,8%	713.263	9,7%	722.452	9,7%	734.380	9,7%
Penedès	463.581	6,3%	466.497	6,4%	473.275	6,4%	491.950	6,5%
Ponent	360.033	4,9%	358.971	4,9%	363.722	4,9%	370.389	4,9%
Terres de l'Ebre	182.522	2,5%	177.665	2,4%	176.627	2,4%	177.629	2,4%
Catalunya	7.390.937	100,0%	7.342.800	100,0%	7.434.033	100,0%	7.550.480	100,0%

Taula 5.4.1.3 Projectió de la variació relativa quinquennal del nombre de llars segons els grans grups d'edat de la persona de referència per àmbits territorials. Catalunya, 2015-2029

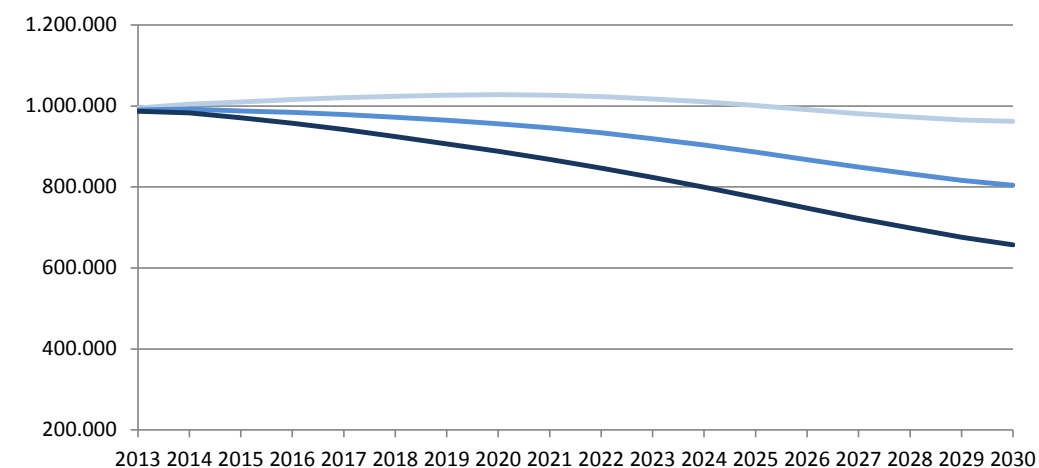
	2015 - 2019			2020 - 2024			2025 - 2029		
	Menys de 35	35-64	65 i més	Menys de 35	35-64	65 i més	Menys de 35	35-64	65 i més
Alt Pirineu i Aran	-12,0%	1,4%	7,5%	1,4%	-0,5%	11,4%	5,4%	-1,5%	12,7%
Àmbit Metropolità	-16,6%	3,2%	8,7%	3,6%	1,9%	10,2%	8,7%	0,5%	11,0%
Camp de Tarragona	-14,6%	2,9%	12,2%	1,1%	1,0%	14,1%	8,0%	-0,5%	14,3%
Comarques Centrals	-13,5%	2,6%	8,6%	3,3%	-0,8%	12,1%	9,9%	-2,4%	13,0%
Comarques Gironines	-13,4%	2,0%	10,1%	3,3%	0,7%	12,8%	7,9%	-0,7%	13,7%
Penedès	-13,0%	4,1%	13,7%	4,7%	1,5%	13,5%	11,4%	-0,4%	14,0%
Ponent	-10,8%	4,5%	7,2%	1,3%	2,2%	11,0%	6,3%	-0,2%	14,5%
Terres de l'Ebre	-16,3%	1,7%	5,8%	-2,2%	0,2%	7,9%	5,9%	-1,6%	9,7%
Catalunya	-12,1%	3,1%	9,2%	3,2%	1,5%	11,0%	8,5%	0,0%	11,9%

Taula 5.4.1.4 Projectió de la variació del nombre de llars segons l'escenari central per àmbits territorials. Catalunya, 2015-2029

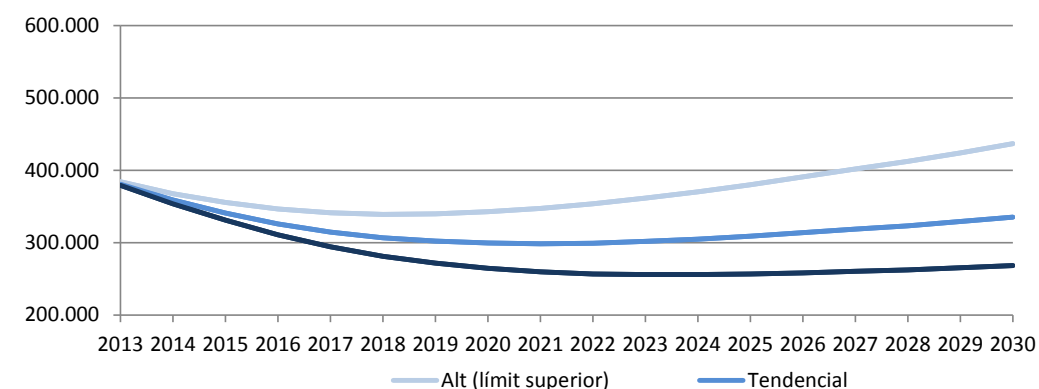
	Variació absoluta			Variació relativa			Variació anual mitjana		
	2015-2019	2020-2024	2025-2029	2015-2019	2020-2024	2025-2029	2015-2019	2020-2024	2025-2029
Alt Pirineu i Aran	420	878	1.042	1,5%	3,0%	3,5%	84	176	208
Àmbit Metropolità	55.928	85.850	90.823	3,0%	4,5%	4,5%	11.186	17.170	18.165
Camp de Tarragona	5.875	9.049	9.765	3,0%	4,5%	4,7%	1.175	1.810	1.953
Comarques Centrals	4.016	5.331	5.974	2,6%	3,4%	3,7%	803	1.066	1.195
Comarques Gironines	6.191	12.294	13.334	2,2%	4,3%	4,4%	1.238	2.459	2.667
Penedès	8.564	9.801	10.037	4,7%	5,1%	5,0%	1.713	1.960	2.007
Ponent	4.655	6.511	7.190	3,3%	4,5%	4,7%	931	1.302	1.438
Terres de l'Ebre	673	1.799	2.205	0,9%	2,4%	2,9%	135	360	441
Catalunya	86.321	131.513	140.371	2,9%	4,4%	4,5%	17.264	26.303	28.074

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Centre d'Estudis Demogràfics

Gràfic 5.4.1.3 Evolució del nombre de llars segons la persona de referència entre 35 i 49 anys i l'escenari. Catalunya, 2013-2030

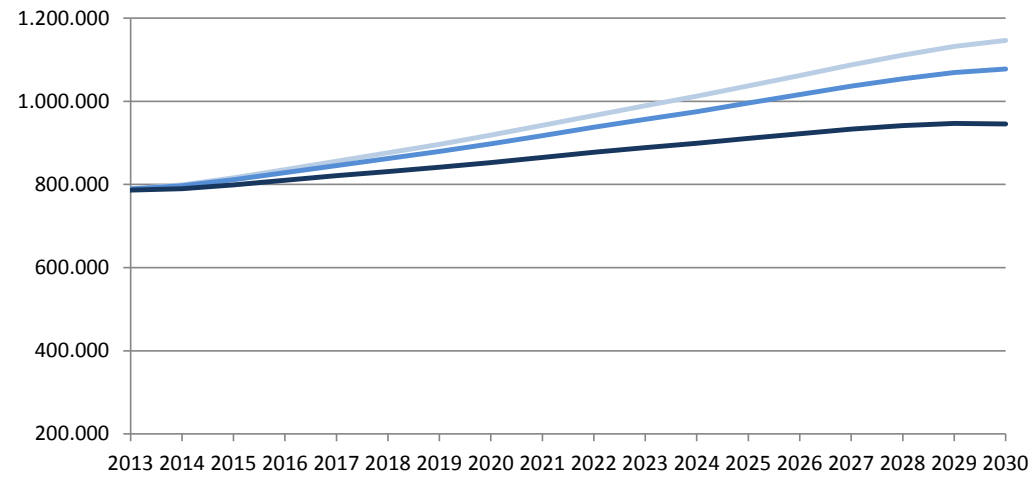


Gràfic 5.4.1.4 Evolució del nombre de llars segons la persona de referència de menys de 35 anys i l'escenari. Catalunya, 2013-2030

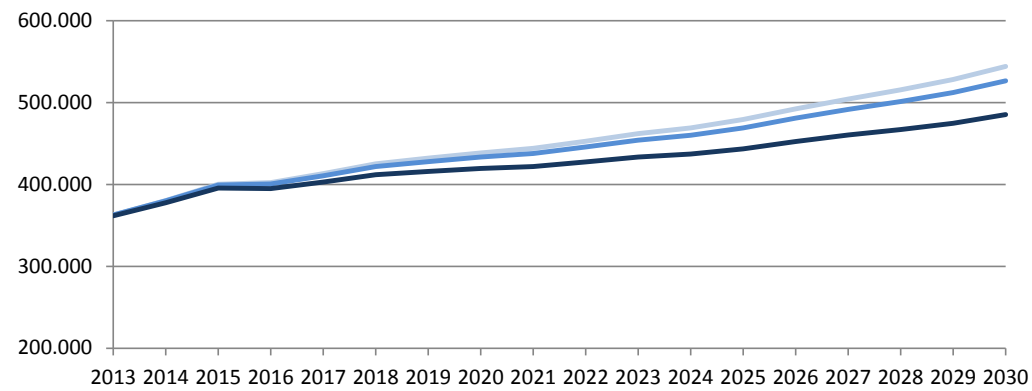


FONT: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Centre d'Estudis Demogràfics

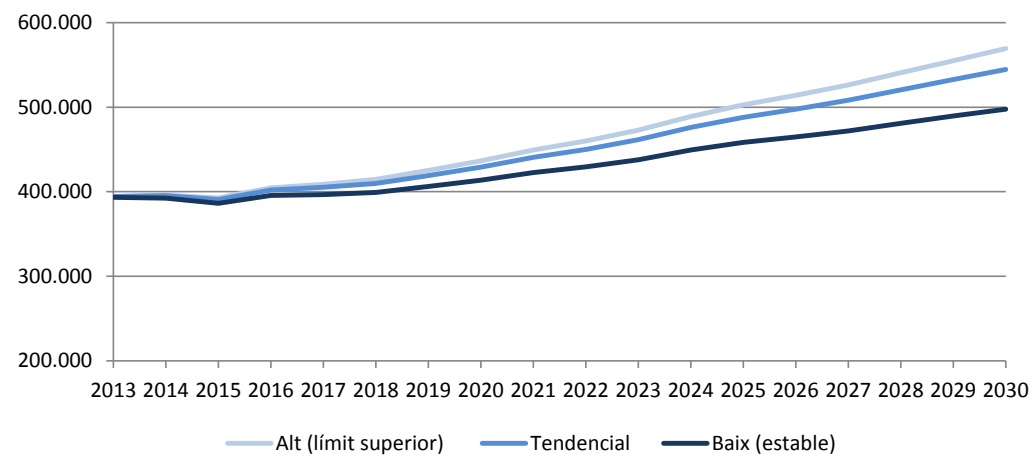
Gràfic 5.4.1.5 Evolució del nombre de llars segons la persona de referència entre 50 i 64 anys i l'escenari. Catalunya, 2013-2030



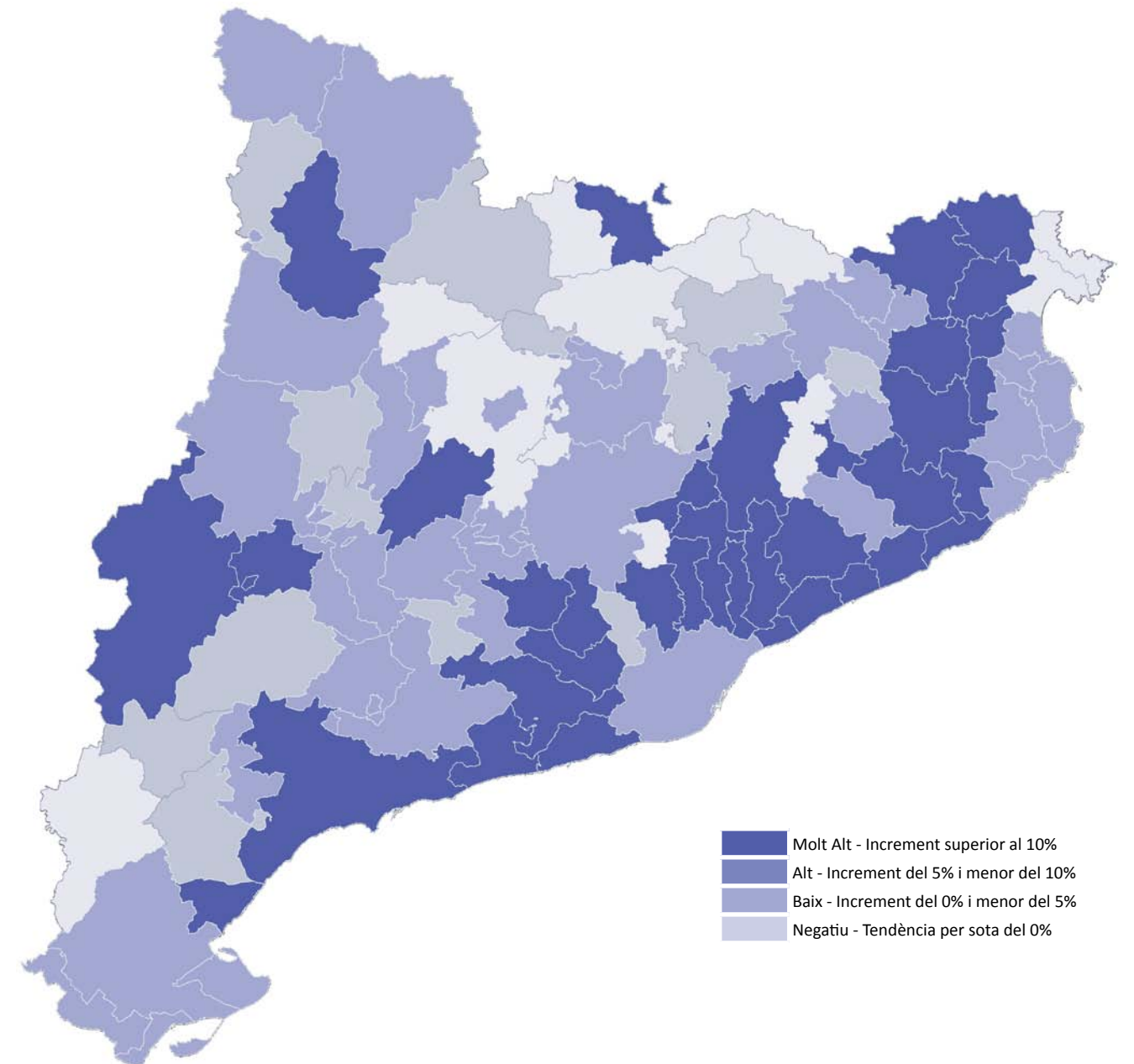
Gràfic 5.4.1.6 Evolució del nombre de llars segons la persona de referència entre 65 i 74 anys i l'escenari. Catalunya, 2013-2030



Gràfic 5.4.1.7 Evolució del nombre de llars segons la persona de referència de 75 anys i més, i l'escenari. Catalunya, 2013-2030



FONT: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Centre d'Estudis Demogràfics



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.4.1.1 Classificació dels sistemes urbans segons escenari tendencial de la projecció del nombre de llars en percentatge. Catalunya, 2014-2030

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Centre d'Estudis Demogràfics

5.4.2. La demanda exclosa del mercat

A partir de l'Enquesta de Condicions de Vida, podem conèixer la distribució actual de les llars a Catalunya per trams d'ingressos nets anuals de la llar segons l'edat de la persona de referència (Taula 5.4.2.1).

D'altra banda, coneixem el preu mitjà contractual del lloguer a Catalunya de l'any 2015 segons les fiances depositades a INCASOL (557,50 €), així com el preu mitjà de compravenda de l'habitatge l'any 2015 (167.280 €, preu unitari 1.782,22 €/m2 construït; 93 m2 sostre construït) i el tipus d'interès hipotecari del 2015 (2,054% segons el Banc d'Espanya).

Amb tota aquesta informació, i prenent una durada de l'hipoteca de 25 anys (el que suposa una quota hipotecària mensual resultant de 570,48 €) i un esforç màxim admissible de les llars per a pagar el cost del seu habitatge del 30% dels ingressos nets, podem calcular la despesa mensual màxima que cada tipus de llar pot dedicar a satisfer el cost del seu habitatge i els preus màxims de venda admissibles (Taula 5.4.2.1).

Amb les actuals condicions de finançament, de preus de mercat de compravenda i lloguer, i de preus de l'habitatge amb protecció oficial, estimem que en el període 2015-2030 un 42% de les 880 mil noves llars que es formaran (i que donen un saldo net positiu de 360 mil llars atès que desapareixeran unes 520 mil llars a causa de la mortalitat) quedaran excloses del mercat per raó dels seus ingressos. D'aquestes, preveiem que un 15% de les llars podran atendre les seves necessitats residencials gràcies al suport intrafamiliar, majoritàriament canalitzat a través d'herències d'habitatges. Per tant, estimem que un 36% de les 880 mil noves llars que es formaran necessitaran algun tipus d'ajut públic per accedir a un habitatge.

Taula 5.4.2.1 Llars per trams d'ingressos nets anuals de la llar segons edat de la persona de referència de la llar, despesa mensual màxima (30% ingressos de la llar) segons tram d'ingressos nets de les noves llars i percentatge de llars excloses del mercat segons trams d'ingressos i règim de tinença. Catalunya, 2015.

	Fins a 9.000 €	De 9.001 a 14.000 €	De 14.001 a 19.000 €	De 19.001 a 25.000 €	De 25.001 a 35.000 €	Més de 35.000 €	% respecte total
De 16 a 39 anys	9,4	8,8	19,1	15,2	19,3	28,2	100,0%
De 40 a 64 anys	7,9	8,9	11,7	12,9	19,6	38,9	100,0%
65 anys i més	6,2	18	19,2	17,8	18,1	20,8	100,0%
Total	7,7	11,5	15,4	14,8	19,1	31,4	100,0%
Despesa mensual màxima (euros)	Fins 225 €	De 225 a 349 €	De 350 a 474 €	De 475 a 624 €	De 625 a 874 €	Més de 875 €	-
Preu màxim (1) de venda admissible	Fins 73.300 €	De 73.300 a 102.600 €	De 102.600 a 138.800 €	De 138.800 a 199.500 €	Valors de mercat	Valors de mercat	-
% exclosos mercat compravenda	100%	100%	100%	60%	0	0	43%
% exclosos mercat lloguer	100%	100%	100%	50%	0	0	42%

Nota: (1) Preu màxim admissible de venda de l'habitatge a partir de les quotes hipotecàries resultants d'una hipoteca sobre el 80% del seu valor, a un període de 25 anys, i amb un tipus de interès del 2,054%. En aquest cas, el comprador ha de disposar del 20% del preu de l'habitatge que no queda inclòs dins del principal i aproximadament d'un 15% del preu per a despeses de formalització de la hipoteca i la compravenda

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta de condicions de vida de l'INE

Val a dir que aquesta previsió de necessitats residencials i d'ajuts públics a les llars per a què puguin accedir a un habitatge no inclou les necessitats actualment existents ja que entenem que aquestes s'han d'abordar de forma immediata mitjançant els instruments disponibles, en particular, a través dels recollits en la llei d'emergència habitacional. No obstant això, subratllar que la metodologia seguida en les projeccions demogràfiques pressuposa un normalització de les tendències de creació de noves llars.

Sota aquestes premisses, la taula 5.4.2.2 sintetitza les necessitats de suport públic de les 315 mil noves llars que es formaran al llarg del període 2015-2030 i que previsiblement quedaran excloses del mercat, segons règim de tinença, cost màxim de l'habitatge, edat de la persona de referència i ingressos de la llar. Respecte la tinença, val a dir que el règim de lloguer es considera el més adient per a les persones més joves i per a les llars amb menors ingressos per raons de mobilitat geogràfica i de dificultat per assumir compromisos econòmics a llarg termini.

Taula 5.4.2.2 Distribució de les noves llars necessitades d'ajuts segons ingressos de la llar, edat de la persona de referència, règim de tinença més adequat, i preus màxims admissibles d'aquest. Catalunya

Edat de la persona referència	Ingressos nets de la llar	Indicador de renda suficiència Catalunya, IRSC (2)	Règim de tinença més adequat	Preus màxims admissibles	Distribució noves llars necessitades d'ajuts
De 16 a 39 anys	Fins a 9.000 €	Fins a 1,13 IRSC	Lloguer	Inferior a 225 € al mes	18,90%
	De 9.001 a 14.000 €	De 1,13 a 1,75 IRSC	Lloguer	Entre 225 i 349 € mensuals	17,70%
	De 14.001 a 19.000 €	De 1,75 a 2,38 IRSC	Lloguer Tinences intermedies	Entre 350 i 474 € mensuals	38,40%
	De 19.001 a 23.000 €	De 2,38 a 2,88 IRSC	Propietat (1)	De 102.600 a 138.800 €	15,30%
Total llars 16-39 anys					90,20%
De 40 a 64 anys	Fins a 9.000 €	Fins a 1,13 IRSC	Lloguer	Inferior a 225 € al mes	2,20%
	De 9.001 a 14.000 €	De 1,13 a 1,75 IRSC	Lloguer	Entre 225 i 349 € mensuals	2,50%
	De 14.001 a 19.000 €	De 1,75 a 2,38 IRSC	Lloguer Tinences intermedies	Entre 350 i 474 € mensuals	3,30%
	De 19.001 a 23.000 €	De 2,38 a 2,88 IRSC	Propietat (1)	De 102.600 a 138.800 €	1,80%
Total llars 40-64 anys					9,80%
Total					100%

Notes de la taula:

(1) Preu màxim admissible de venda de l'habitatge a partir de les quotes hipotecàries resultants d'una hipoteca sobre el 80% del seu valor, a un període de 25 anys, i amb un tipus de interès del 2,054%. En aquest cas, el comprador ha de disposar del 20% del preu de l'habitatge que no queda inclòs dins del principal i aproximadament d'un 15% del preu per a despeses de formalització de la hipoteca i la compravenda

(2) L'Indicador de renda de suficiència de Catalunya era de 7.967,73 € anuals, any 2015

FONT: elaboració pròpia

5. 5. De l'habitatge amb protecció oficial i el lloguer social

El principal objectiu d'aquest apartat és examinar les actuacions dutes a terme en matèria de política d'habitatge que directament incideixen en el còmput dels habitatges destinats a polítiques socials del mandat de solidaritat urbana.

5.5.1. La construcció d'habitatge amb protecció oficial

Des de l'any 1987, s'han construït a Catalunya més de 135 mil habitatges amb protecció oficial. Això significa que aproximadament un 3,5% del parc residencial català són habitatges protegits que s'han promogut durant en els darrers 30 anys. I si ens fixem en el període més recent, entre els anys 2000 i 2015, a Catalunya es va completar la construcció més de 71 mil habitatges amb protecció oficial, el que representa un ritme de 0,66 habitatges amb protecció oficial cada any per cada 1.000 habitants.

Taula 5.5.1.1 Habitatges amb protecció oficial acabats per àmbits funcionals. Catalunya, 2000-2007

	Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats en el període 2000-2007	Mitjana anual	Percentatge respecte el total d'habitatges oficials acabats en el període 2000-2007	Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats per cada 1.000 habitants cada any
Alt Pirineu i Aran	369	46	0,9%	0,7
Camp de Tarragona	3.253	407	7,8%	1,0
Comarques Centrals	2.380	298	5,7%	0,8
Comarques Gironines	3.850	481	9,3%	0,8
Àmbit Metropolità	24.450	3.056	59,0%	0,7
Penedès	2.309	289	5,6%	0,8
Ponent	2.792	349	6,7%	1,1
Terres de l'Ebre	2.059	257	5,0%	1,5
Catalunya	41.462	5.183	100,0%	0,8

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Taula 5.5.1.2 Habitatges amb protecció oficial acabats per àmbits funcionals. Catalunya, 2008-2015

	Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats en el període 2008-2015	Mitjana anual	Percentatge respecte el total d'habitatges oficials acabats en el període 2008-2015	Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats per cada 1.000 habitants cada any
Alt Pirineu i Aran	399	50	1,2%	0,7
Camp de Tarragona	2.067	258	6,3%	0,5
Comarques Centrals	1.448	181	4,4%	0,5
Comarques Gironines	2.678	335	8,1%	0,5
Àmbit Metropolità	22.297	2.787	67,5%	0,6
Penedès	1.613	202	4,9%	0,4
Ponent	1.914	239	5,8%	0,7
Terres de l'Ebre	614	77	1,9%	0,4
Catalunya	33.030	4.129	100,0%	0,6

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

En comparació amb la construcció de l'habitatge lliures, la promoció protegida no mostra una caiguda tan abrupta a partir de 2007-2008 amb l'esclat de la crisi. Durant el període 2000-2007, es van construir més de 41 mil habitatges amb protecció oficial (0,77 habitatges protegits anuals per cada 1.000 habitants), i entre els anys 2008 i 2015, el nombre va disminuir fins als 33 mil habitatges protegits (0,55 habitatges anuals per cada 1.000 habitants) (Taules 5.5.1.1 i 5.5.1.2).

De fet, el que s'ha produït en la promoció protegida és un retard de l'impacte de la crisi en la seva producció. En els darrers 15 anys, el major nombre d'habitatges amb protecció oficial iniciats a Catalunya es va assolir el 2008 i, lògicament, el major nombre d'habitatges completats va arribar dos anys després quan aquests van acabar-se el 2010. Entre el 2008 i 2010, va disminuir progressivament el nombre d'habitatges protegits iniciats i, per tant, entre el 2010 i 2012, el d'acabats. Però a partir de 2011 l'inici de noves promocions fou mínim i, en conseqüència, des de l'any 2013 el ritme d'habitatges protegits anuals va caure fins al voltant de les 1.000 unitats anuals (Gràfics 5.5.1.1 i 5.5.1.2).

La distribució territorial d'aquests habitatges amb protecció oficial no ha estat homogènia. En relació amb el seu pes demogràfic, durant el període 2000-2007, la construcció d'habitatge amb protecció oficial a l'Àmbit Metropolità fou de 0,7 habitatges protegits anuals per cada 1.000 habitants, una xifra equivalent a la promoció protegida en l'Alt Pirineu i Aran i inferior a la de la resta d'àmbits funcionals. Per contra, a Camp de Tarragona, Ponent i Terres de l'Ebre, el nombre anual d'habitatges per cada 1.000 habitants va ser superior a la mitjana de Catalunya (Taula 5.5.1.1). En aquests anys, destaquen pel seu elevat volum relatiu de promoció protegida les comarques de la Noguera, la Segarra i la Garrotxa, així com els sistemes urbans de Balaguer, Guissona, Bellver de Cerdanya, Conca alta de Fluvià i Sabadell (Mapes 5.5.1.1 i 5.5.1.2).

Taula 5.5.1.3 Habitatges amb protecció oficial iniciats i acabats segons règim de protecció. Catalunya 2002-2016

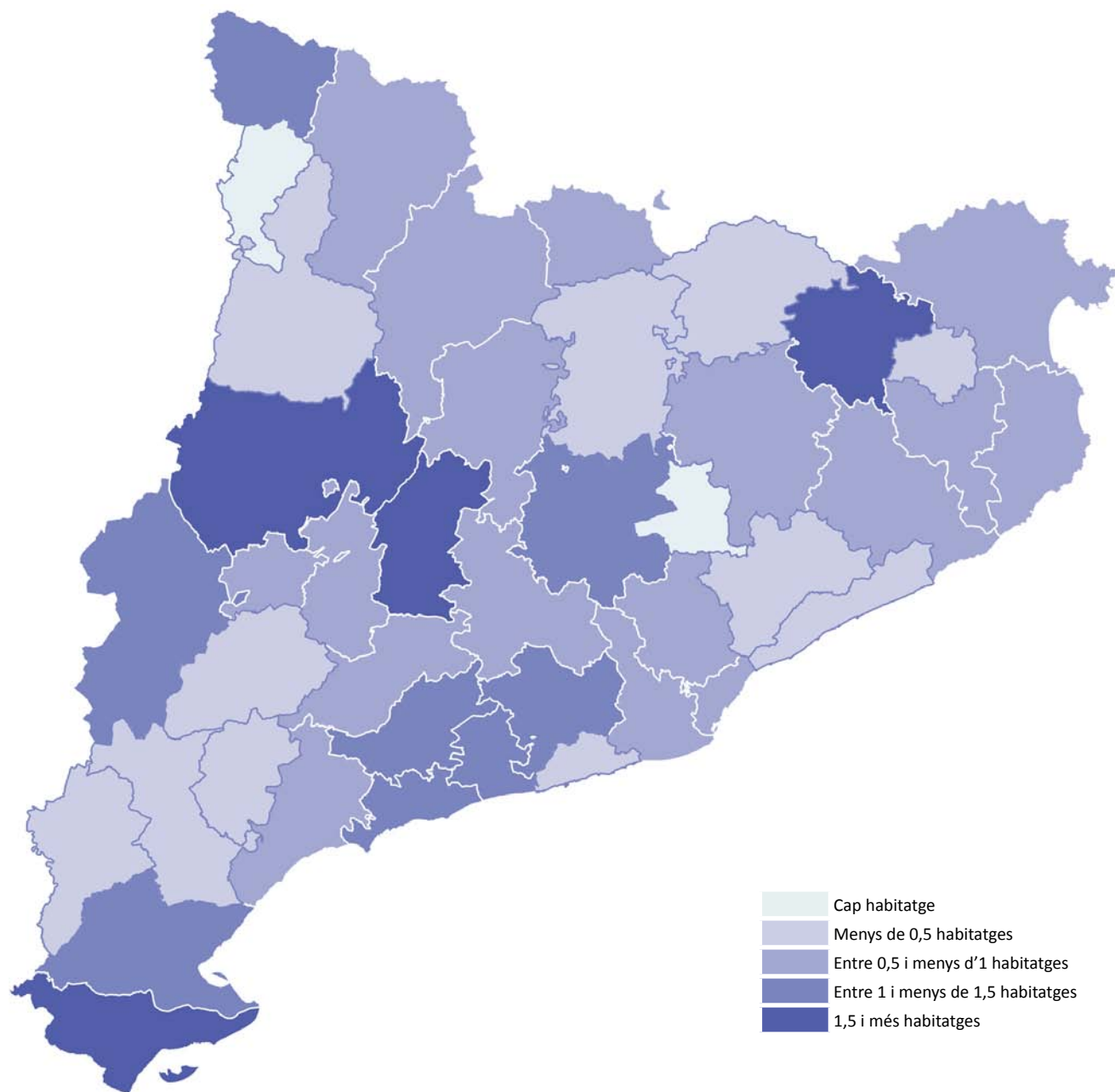
	Iniciats		Acabats	
	Total d'habitatges	Percentatge sobre el total	Total d'habitatges	Percentatge sobre el total
Venda	43.104	54,7%	35.890	56,8%
Lloguer	30.300	38,4%	22.118	35,0%
Venda / Lloguer	2.366	3,0%	1.160	1,8%
Remodelació de barris	3.044	3,9%	4.043	6,4%
Total	78.814	100,0%	63.211	100,0%

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Taula 5.5.1.4 Habitatges amb protecció oficial iniciats i acabats segons tipus de promotor. Catalunya, 2002-2016

	Iniciats		Acabats	
	Total d'habitatges	Percentatge sobre el total	Total d'habitatges	Percentatge sobre el total
INCASOL	15.036	19,1%	13.204	20,9%
Altres promotors públics	23.596	29,9%	18.813	29,8%
Cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre	13.722	17,4%	10.724	17,0%
Total sense ànim de lucre	52.354	66,4%	42.755	67,6%
Promotors privats	26.460	33,6%	20.448	32,3%
Total	78.814	100,0%	63.211	100,0%

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana



Escala 1:1.600.000

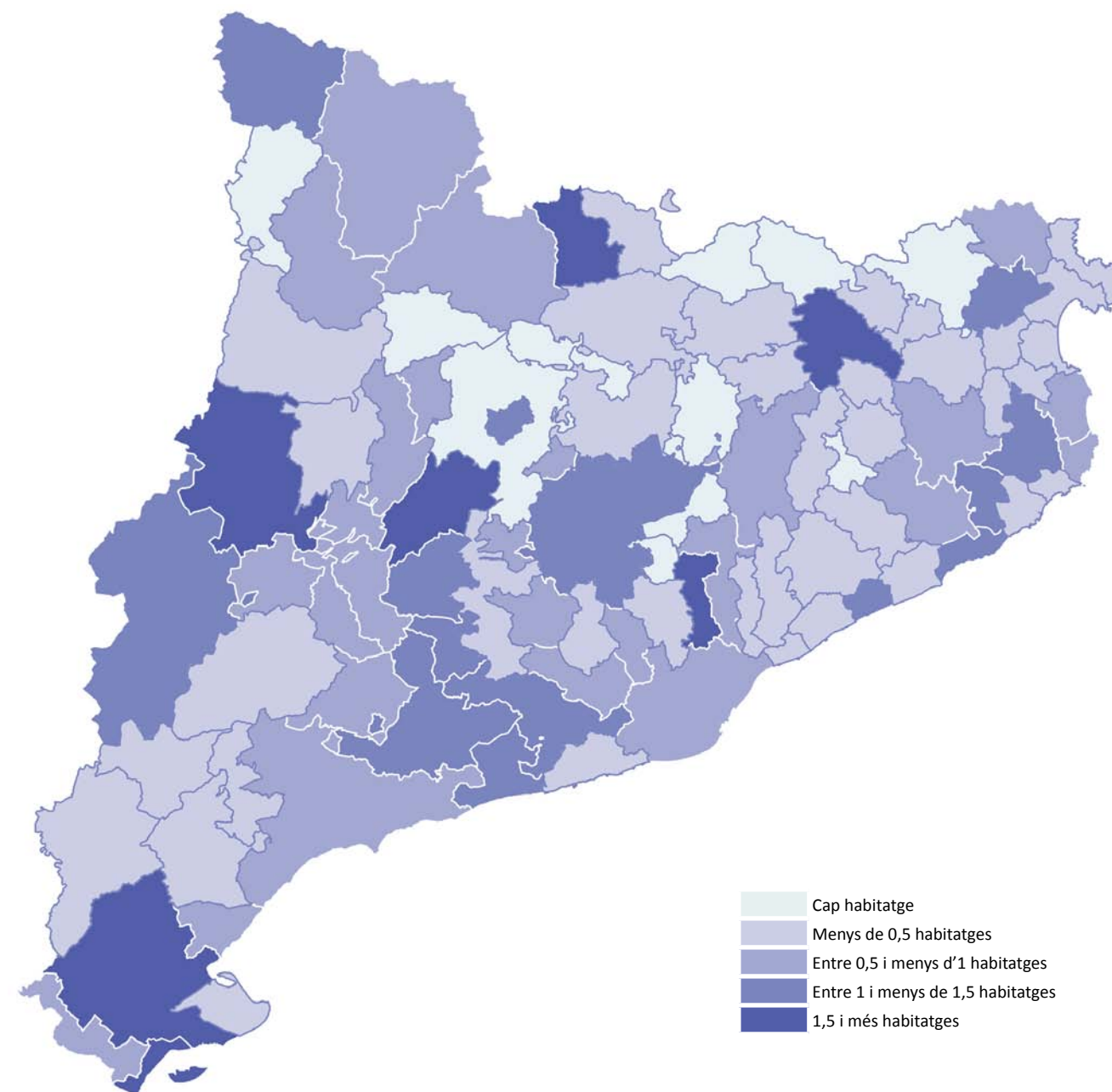
MAPA 5.5.1.1 Habitatges amb protecció oficial acabats per cada 1.000 habitants per comarques. Catalunya, 2000-2007

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

El mapa municipal permet identificar clarament els municipis on es va construir en termes relatius un major nombre d'habitatges protegits entre el 2000 i 2007 (Mapa 5.5.1.3) com, per exemple, va succeir a Amposta, Tortosa, l'Ampolla, Roquetes i la Sènia a Terres de l'Ebre. A l'Àmbit Metropolità, les úniques ciutats que clarament sobresurten en la producció d'habitatge amb protecció oficial van ser, principalment, Sabadell, Gavà, Molins de Rei, Pallejà, Sant Just Desvern i Abrera.

En el període 2008 i 2015, la davallada en la construcció protegida va fer reduir de forma notable el nombre de municipis que van superar el llindar de 1,5 habitatges amb protecció oficial acabats anualment per cada 1.000 habitants i gairebé cap d'ells s'ubicava en les principals aglomeracions urbanes (Mapa 5.5.1.4).

Un altre aspecte destacable de la construcció protegida durant el període 2000-2015 fou l'escassa producció que va tenir lloc en les zones rurals (veure apartats 6.6 i 9.4) (Mapa 5.5.1.3 i 5.5.1.4). Aquest és un altre dels aspectes que haurà de tractar el pla territorial específic d'aquests àmbits rurals.



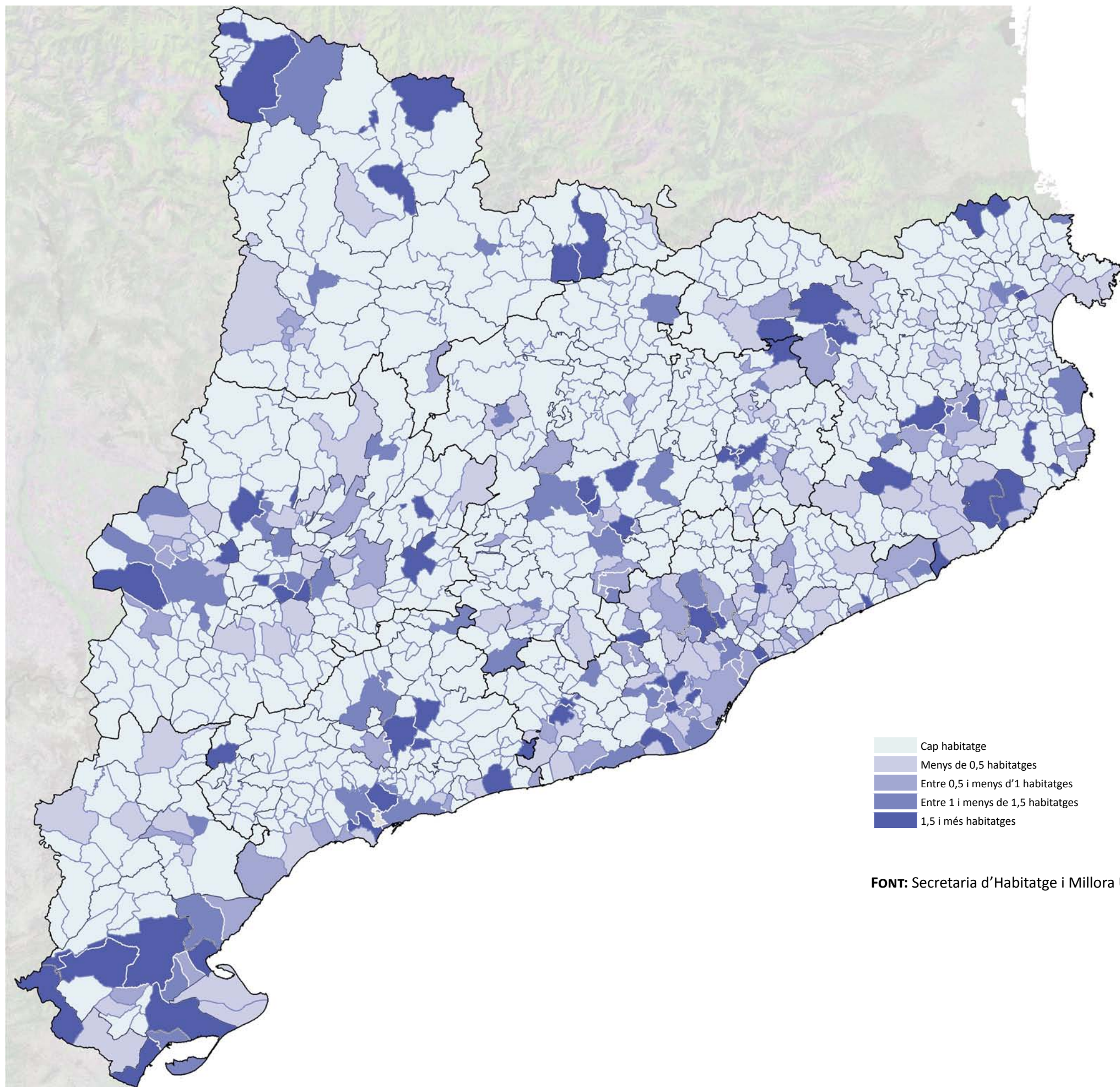
Escala 1:1.600.000

MAPA 5.5.1.2 Habitatges amb protecció oficial acabats per cada 1.000 habitants per sistemes urbans. Catalunya, 2000-2007

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Pel que fa al règim de les promocions, la producció d'habitatge amb protecció oficial dels darrers 15 anys ha estat majoritàriament de compravenda: un 54% dels iniciats i un 56% dels acabats (Taula 5.5.1.3). Per la seva part, la quota del lloguer protegit ha oscil·lat entre el 38% dels iniciats i el 35% dels acabats, i la de remodelació de barris, entre el 4% i el 6,4% respectivament (Taula 5.5.1.3 i Gràfic 5.5.1.1 i 5.5.1.2).

Dos terços d'aquests habitatges amb protecció oficial van ser promoguts per entitats sense ànim de lucre, i un terç per part de promotors privats (Taula 5.5.1.4 i Gràfics 5.5.1.3 i 5.5.1.4). Entre els promotors sense ànim de lucre, el sector públic va impulsar aproximadament la meitat de tota la construcció protegida (repartida en un 19%-20% per part d'INCASOL i en un 29%-30% per part d'altres promotors públics), i les cooperatives i altres promotors privats sense ànim de lucre van contribuir amb un 17% del total.

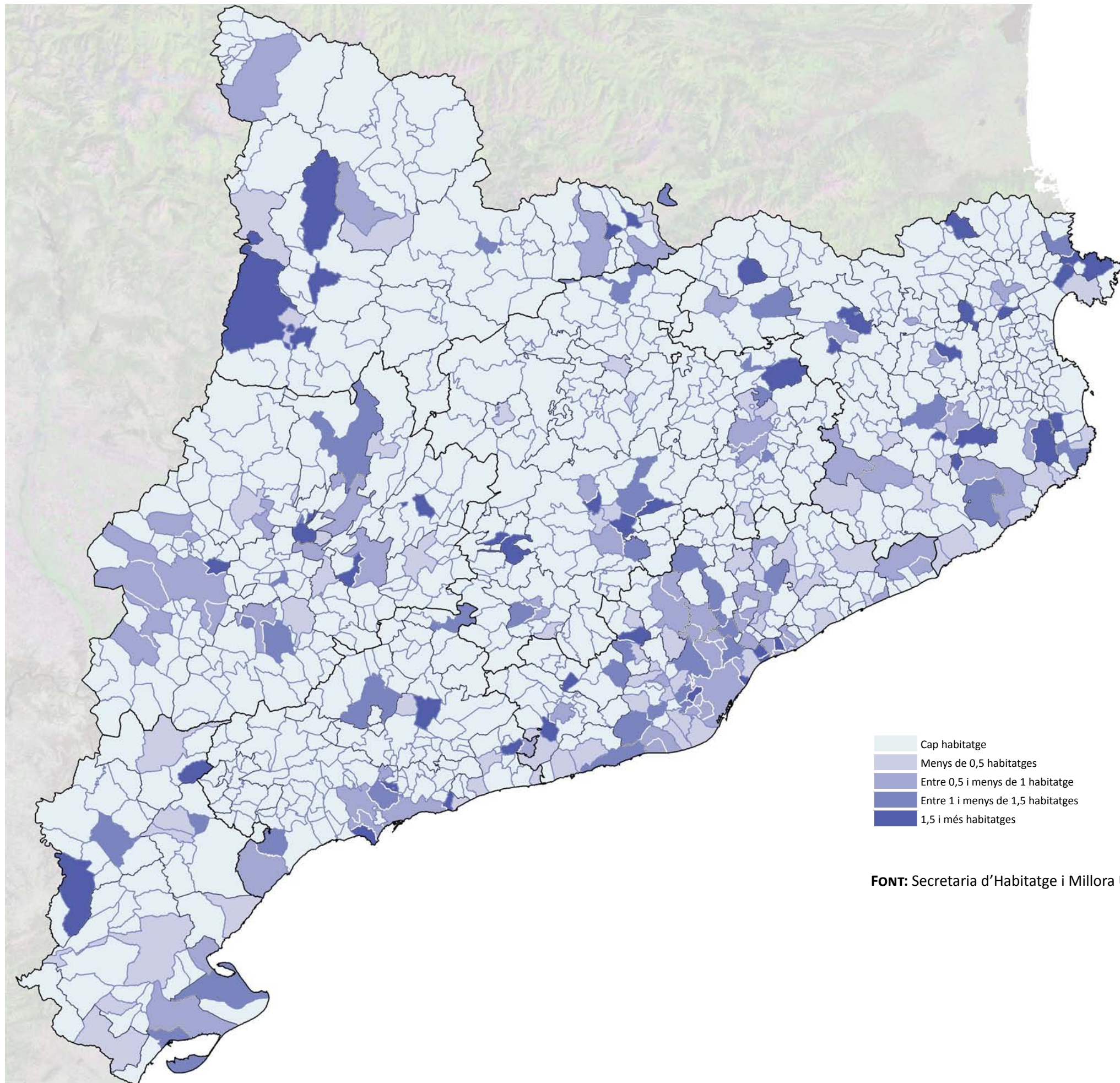


- Cap habitatge
- Menys de 0,5 habitatges
- Entre 0,5 i menys d'1 habitatges
- Entre 1 i menys de 1,5 habitatges
- 1,5 i més habitatges

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.5.1.3 Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya, 2000-2007



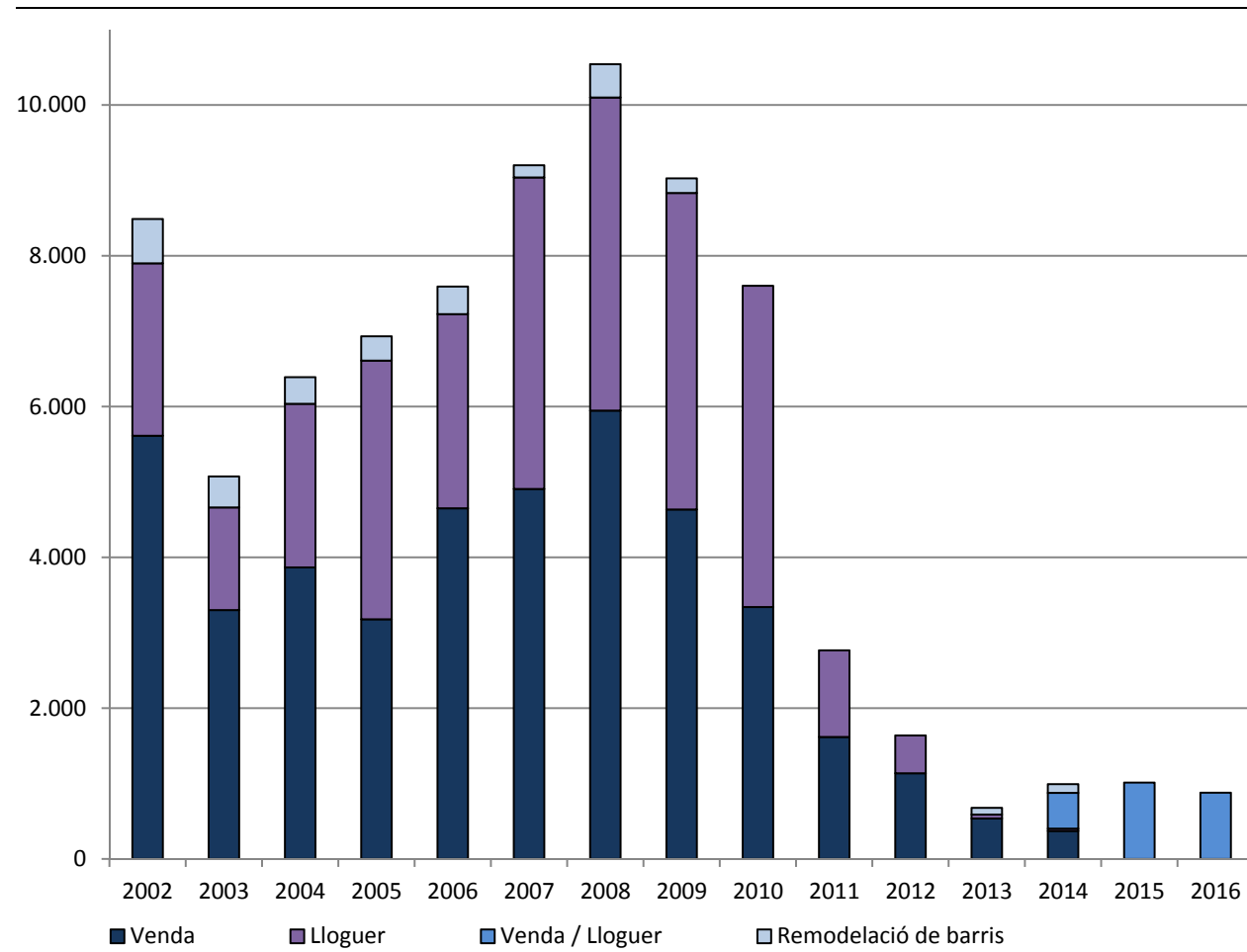
- Cap habitatge
- Menys de 0,5 habitatges
- Entre 0,5 i menys de 1 habitatge
- Entre 1 i menys de 1,5 habitatges
- 1,5 i més habitatges

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

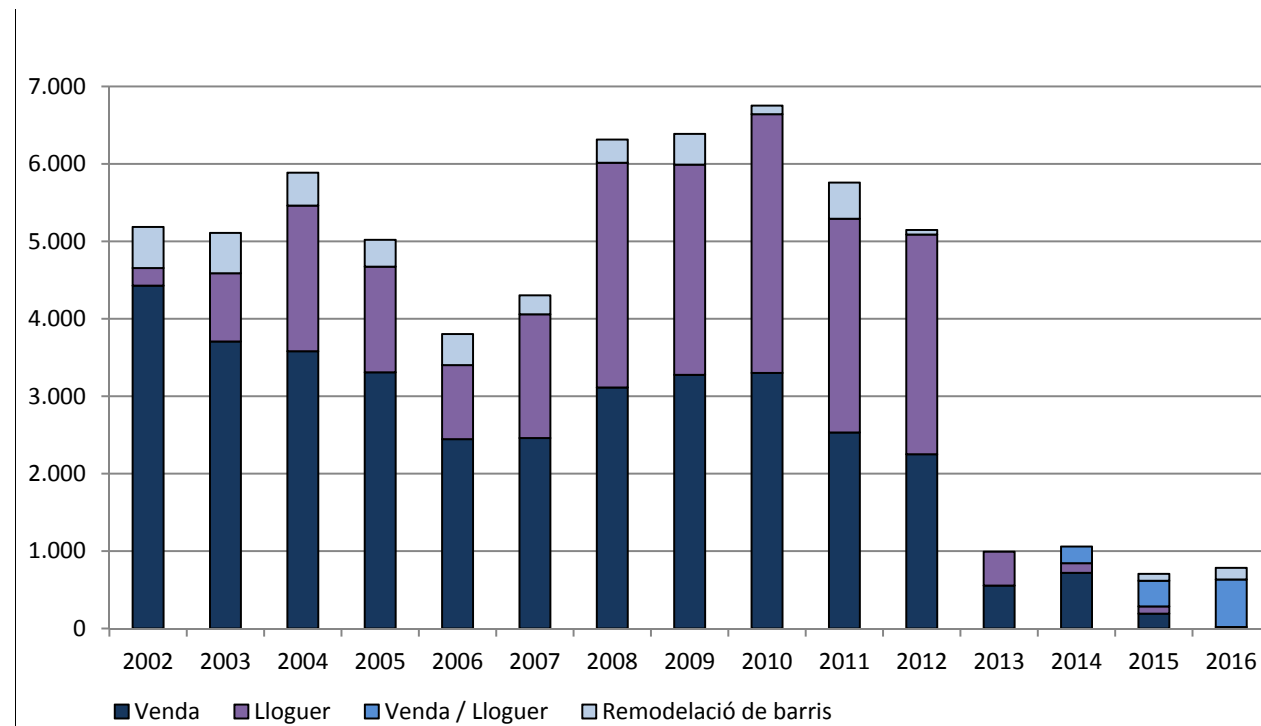
Escala 1:1.000.000

MAPA 5.5.1.4 Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya, mitjana anual del període 2008-2015

Gràfic 5.5.1.1 Nombre d'habitatges amb protecció oficial iniciats per règim de protecció. Catalunya, 2002-2016

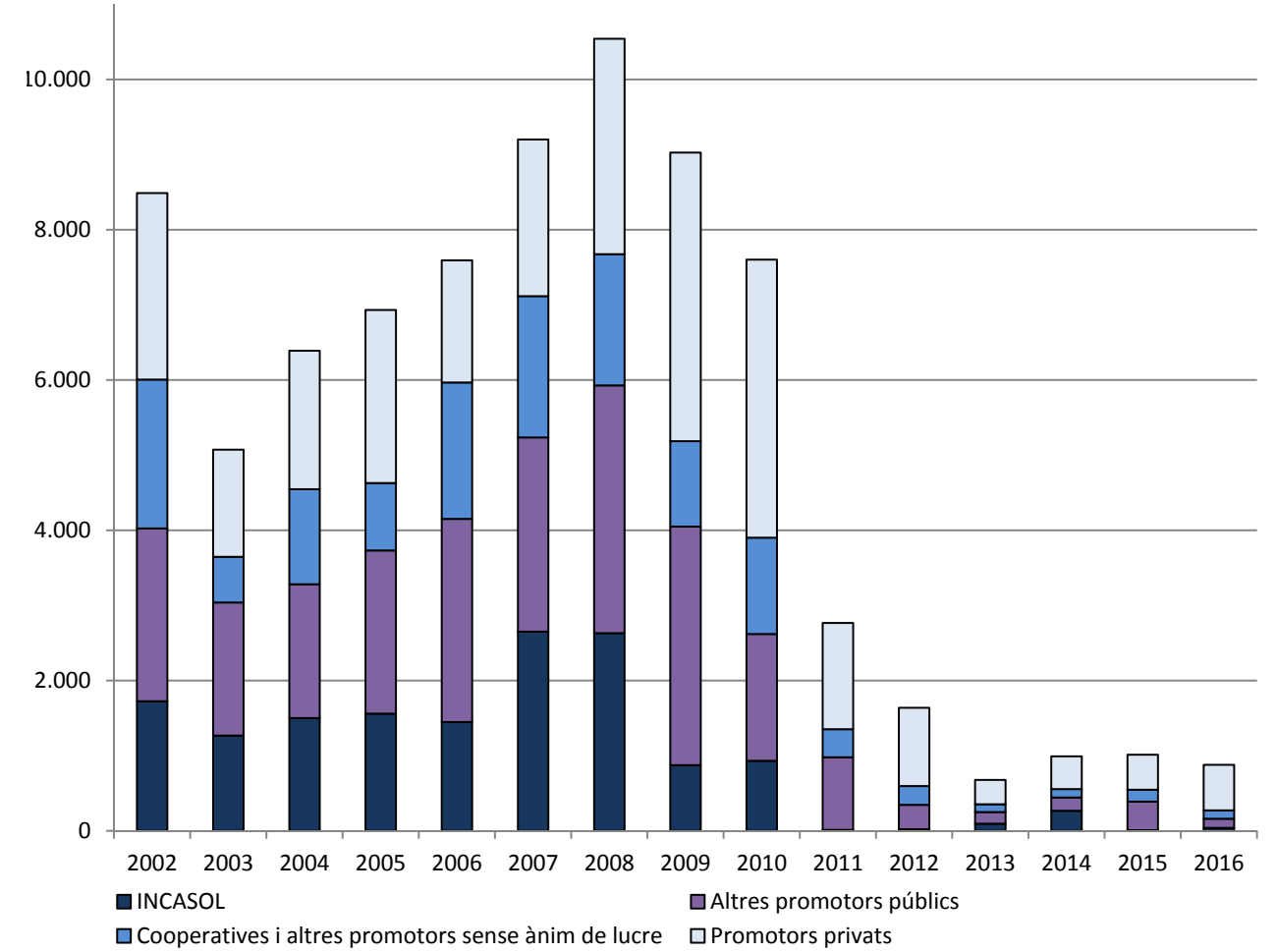


Gràfic 5.5.1.2 Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats per règim de protecció. Catalunya, 2002-2016

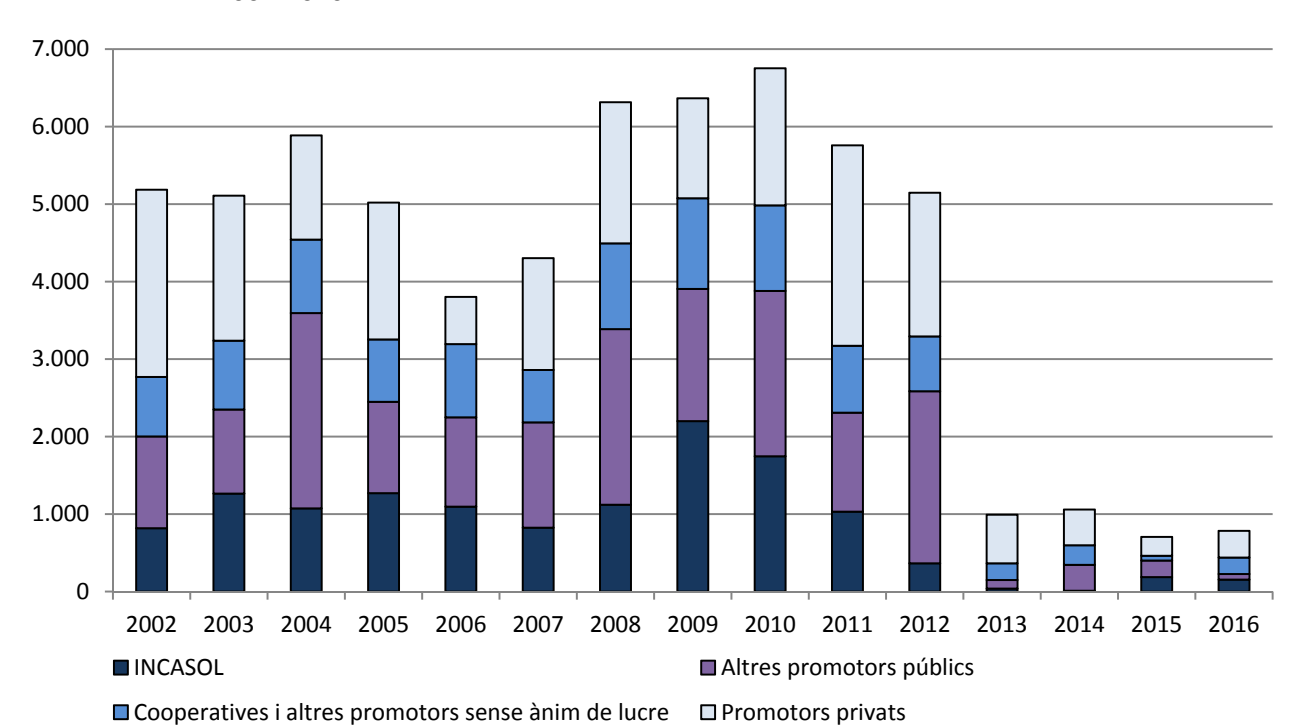


FONT: elaboració pròpia

Gràfic 5.5.1.3 Nombre d'habitatges amb protecció oficial iniciats per tipus de promotor. Catalunya, 2002-2016



Gràfic 5.5.1.4 Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats per tipus de promotor. Catalunya, 2002-2016



FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

5.5.2. El parc públic de lloguer social de la Generalitat de Catalunya que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

El 2016, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya gestionava més de 14 mil habitatges de la Generalitat destinats a lloguer social, el que suposa una ràtio d'1,9 habitatges per cada 1.000 habitants (Taula 5.5.2.1). En termes relatius (per cada 1.000 habitants), Terres de l'Ebre i l'Àmbit Metropolità són els àmbits funcionals amb un menor nombre d'aquests habitatges i, per contra, Comarques Centrals, Alt Pirineu i Aran, i Ponent són, per aquest ordre, els que gaudeixen d'un major nombre d'aquests habitatges per cada 1.000 habitants.

Per comarques, la Terra Alta, el Tarragonès, l'Alt Penedès, el Pallars Jussà, la Val d'Aran, el Bages, i Osona, amb més de 3 habitatges per cada 1.000 habitants, són les que tenen una major proporció d'habitatge de lloguer social de la Generalitat. En l'altre extrem, a Baix Ebre, Priorat, Garrigues, Solsonès Alta Ribagorça i Moianès, per cada 1.000 habitants hi ha menys d'un d'aquests habitatges públics de lloguer (Mapa 5.5.2.1).

En l'Àmbit Metropolità, els dos únics sistemes que, amb més de 3 habitatges per cada 1.000 habitants, sobresurten respecte la resta són el de Vilafranca del Penedès i Mediona-Anoia. També destaquen amb valors superior a 3 habitatges de lloguer social per cada 1.000 habitants: a Terres de l'Ebre, el de Gadesa; a Ponent, el sistema urbà de Cervera; a Alt Pirineu i Aran, el de Pobla de Segur, Vielha i Bellver de Cerdanya; a Comarques Centrals, el del Pla de Bages, Calaf, Berga, Vic i Vall del Ges, Oris i Bisaura; i a Comarques Gironines, Mar Amunt, Figueres, Conca Alta del Fluvià, Sant Hilari Sacalm i Palafrugell (Mapa 5.5.2.2).

Els dos aspectes més remarcables del mapa municipal de distribució d'aquests habitatges de lloguer social de la Generalitat són, per una banda, l'absència de continuïtat en determinades parts de l'àrea metropolitana a causa, previsiblement, de l'existència d'empreses municipals d'habitatge que, mitjançant el seu parc social, ja realitzen aquesta tasca; i, de l'altra, el gran nombre de municipis, la major part d'ells pertanyents a l'àmbit rural (apartats 6.6 i 9.4), molts dels quals gairebé no disposen de cap habitatge social de la Generalitat (Mapa 5.5.2.3). Aquesta darrera qüestió haurà de ser abordada pel pla específic d'aquests àmbits rurals, en particular, la necessitat d'adequació (o manca d'adequació) d'aquest instrument en les zones rurals.

Taula 5.5.2.1 Habitatges de la Generalitat gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per àmbits funcionals. Catalunya, 2016

	Nombre d'habitatges	Percentage d'habitatges respecte al total de Catalunya	Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants
Alt Pirineu i Aran	216	1,5%	2,9
Àmbit Metropolità	8.340	56,8%	1,7
Camp de Tarragona	1.300	8,8%	2,5
Comarques Centrals	1.333	9,0%	3,4
Comarques Gironines	1.380	9,4%	1,9
Penedès	953	6,5%	2,0
Ponent	886	6,0%	2,4
Terres de l'Ebre	254	1,7%	1,4
Catalunya	14.662	100,0%	1,9

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

5.5.3. El parc privat de les entitats financeres i grans tenidors que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

A juny de 2016, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya gestionava 1.723 habitatges destinats a lloguer social que havien estat cedits per les entitats financeres (Taula 5.5.3.1). No obstant això, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha tancat diversos convenis de cessió amb diferents entitats i grans tenidors com, per exemple, la SAREB, Bankia, UCI, BBVA, Caixa Bank, Catalunya Banc, i Critería, en els quals el nombre total d'habitatges recollits en aquests convenis susceptibles de cessió ascendeix a gairebé 4 mil unitats, per la qual cosa, es de preveure que aquest parc gestionat per l'Agència de l'Habitatge s'incrementi a curt termini de forma considerable.

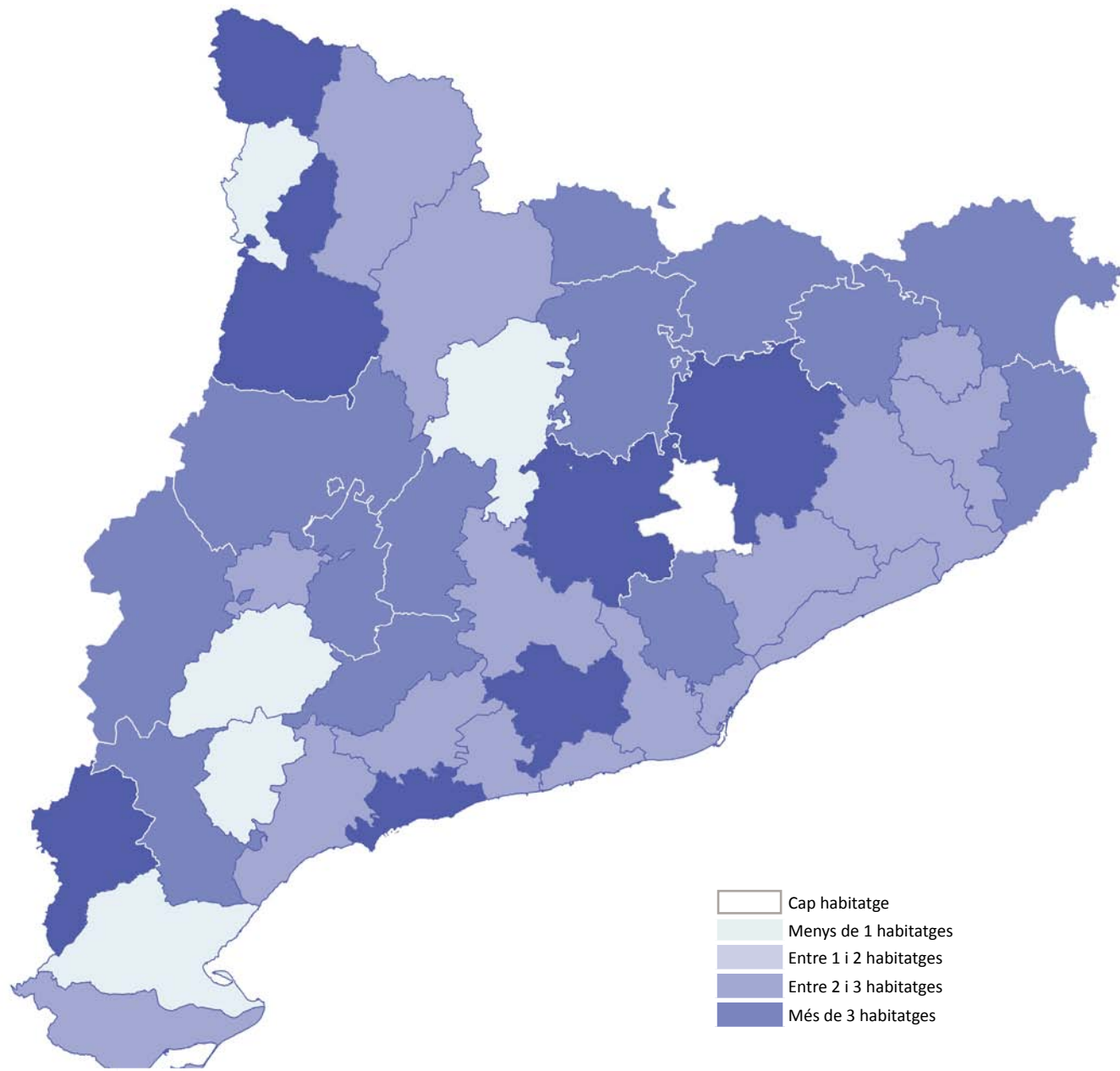
Taula 5.5.3.1 Total d'habitatges del parc privat i de les entitats financeres gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per àmbits funcionals. Catalunya, 2016

	Nombre d'habitatges	Percentage d'habitatges respecte al total de Catalunya	Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants
Alt Pirineu i Aran	4	0,2%	0,05
Àmbit Metropolità	1.024	59,4%	0,21
Camp de Tarragona	137	7,9%	0,27
Comarques Centrals	119	6,9%	0,30
Comarques Gironines	244	14,1%	0,33
Penedès	97	5,6%	0,21
Ponent	76	4,4%	0,21
Terres de l'Ebre	22	1,2%	0,12
Catalunya	1.723	100,0%	0,23

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Bona part d'aquests habitatges s'ubiquen en ciutats mitjanes i grans de Catalunya, per exemple, a Lleida, Tàrrrega, Cervera, Mollerussa, Tortosa, Amposta, Reus, Tarragona i municipis contigus, a Vic, Olot, Manlleu, Girona, Figueres, Manresa, i en el sistema urbà de Barcelona i en algunes de les polaritats important de l'arc metropolità (Mapa 5.5.3.1).

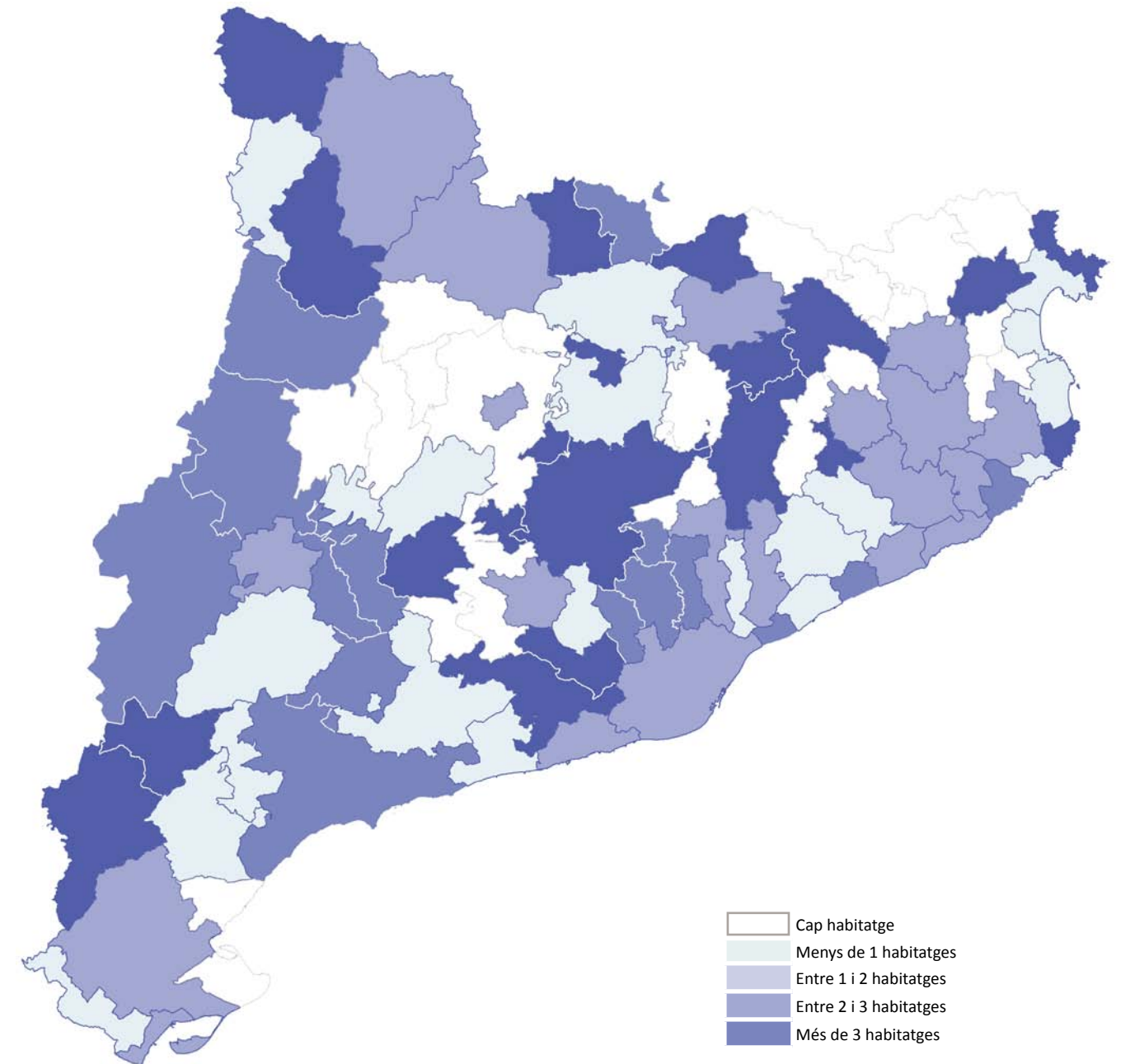
Es de preveure que els propers habitatges de les entitats financeres i grans tenidors que s'incorporin a aquest lloguer social, d'una banda, permetin ampliar l'oferta en les zones més necessitades, i de l'altra, contribueixin a incrementar el seu nombre en determinats municipis de l'àrea metropolitana i dels sistemes litorals contigus (per exemple, en el Maresme i sistema urbà del Vendrell) on el seu pes relatiu és comparativament inferior.



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.5.2.1 Habitats del parc públic de la Generalitat de Catalunya gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per cada 1.000 habitants per comarques. Catalunya, 2016

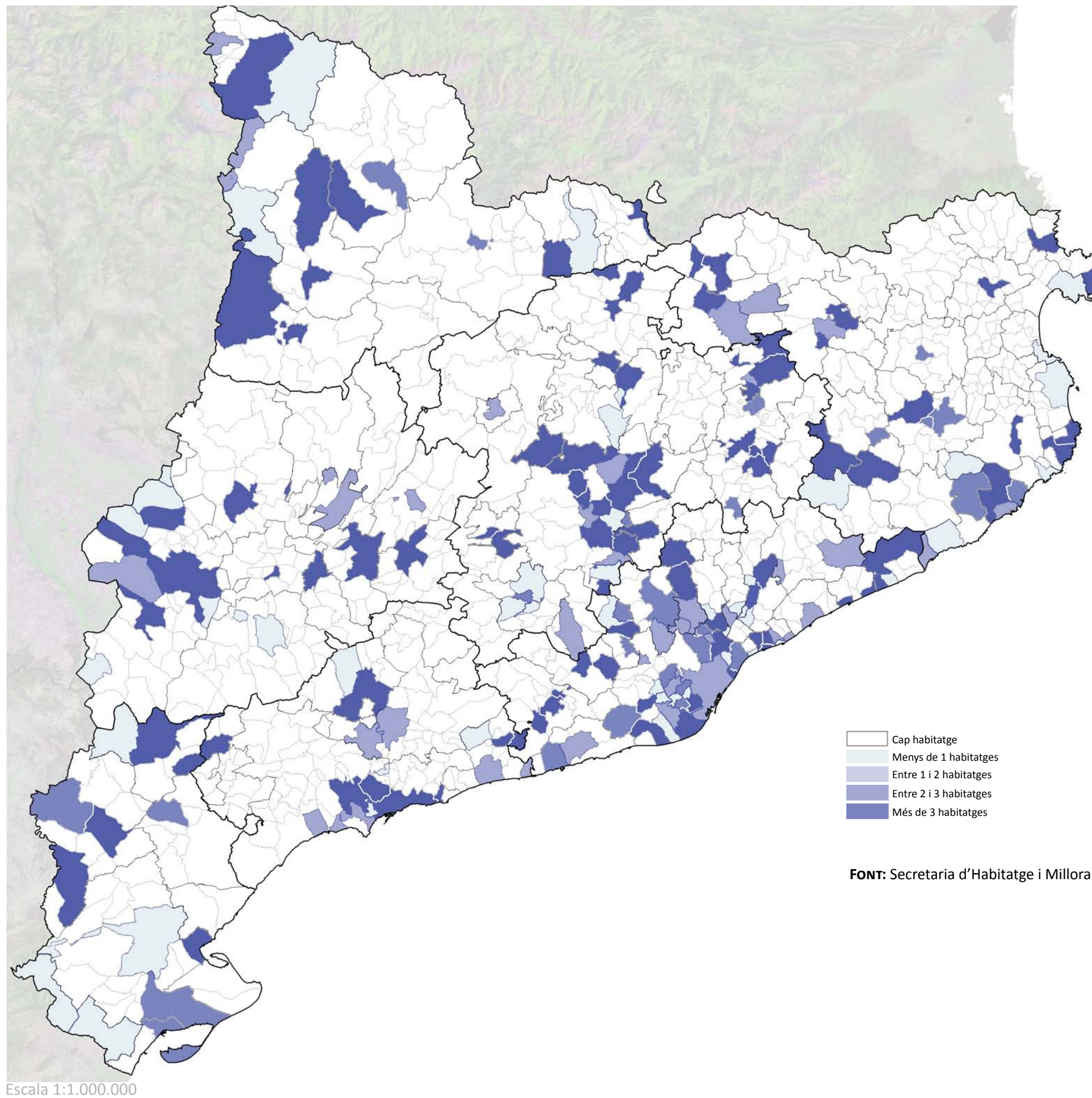
FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.5.2.2 Habitats del parc públic de la Generalitat de Catalunya gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per cada 1.000 habitants per sistemes urbans. Catalunya, 2016

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

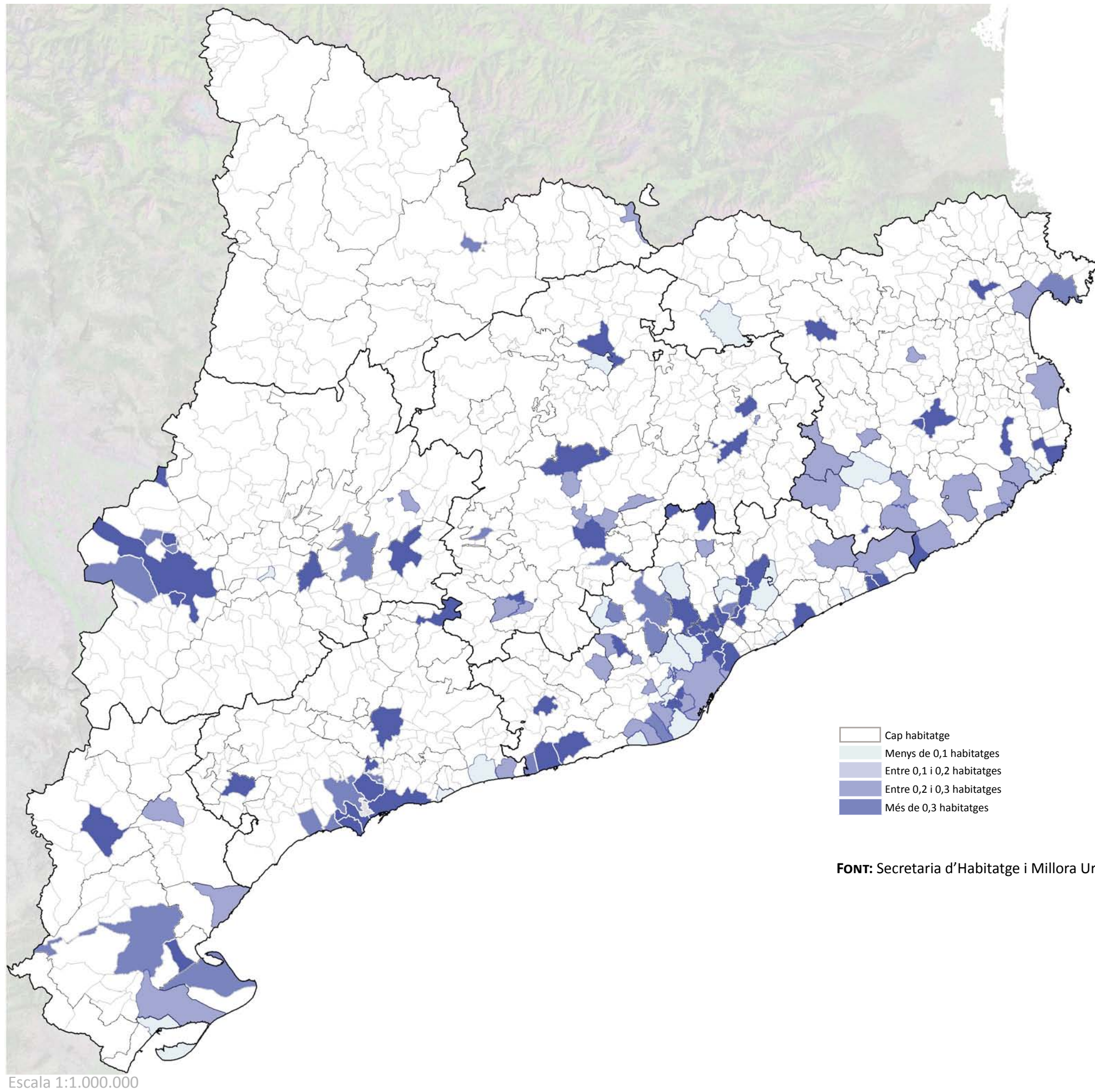


- Cap habitatge
- Menys de 1 habitatges
- Entre 1 i 2 habitatges
- Entre 2 i 3 habitatges
- Més de 3 habitatges

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.5.2.3 Habitatges del parc públic de la Generalitat de Catalunya gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya, 2016



FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.5.3.1 Habitatges del parc privat i de les entitat financeres gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pel lloguer social per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya, 2016

5.5.4. La Xarxa d'habitatges d'inserció

D'acord amb el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, la Xarxa d'habitatges d'inserció social (XHIS) està integrada per les entitats sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inserció, els quals es destinen a atendre: (i) persones que presenten problemes d'inserció i que requereixen una atenció especial, i seguiment i tutela especialitzats durant un període de temps (per exemple, persones sense llar, dones afectades per la violència masclista, persones amb drogodependències, persones amb trastorn mental, persones perceptores de prestacions molt baixes, i joves extutelats); i persones llogateres d'infrahabitatges o d'habitatges sobreocupats.

El 2015, hi havia a Catalunya 1.643 habitatges d'inserció, és a dir, uns 0,22 habitatges per cada 1.000 habitants, dels quals, un 67% (1.105 habitatges) es trobaven en l'Àmbit Metropolità. En termes relatius, Alt Pirineu, Camp de Tarragona, i Terres de l'Ebre, amb menys de 0,10 habitatges d'inserció per cada 1.000 habitants, eren els àmbits funcionals amb una menor proporció d'aquests habitatges (Taula 5.5.4.1).

Taula 5.5.4.1 Habitatges de la Xarxa d'inserció per al lloguer social per àmbits funcionals. Catalunya, 2015

	Nombre d'habitatges	Percentage d'habitatges respecte al total de Catalunya	Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants
Alt Pirineu i Aran	4	0,2%	0,05
Àmbit Metropolità	1.105	67,2%	0,23
Camp de Tarragona	44	2,6%	0,09
Comarques Centrals	94	5,7%	0,24
Comarques Gironines	174	10,5%	0,24
Penedès	141	8,5%	0,30
Ponent	67	4,0%	0,18
Terres de l'Ebre	14	0,8%	0,08
Catalunya	1.643	100,0%	0,22

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

A nivell municipal, els habitatges d'inserció, llevat d'alguna excepció, es concentren majoritàriament en les principals ciutats de cada territori: a Cervera, Tàrrrega, Balaguer, Mollerussa i Lleida a Ponent; a Tortosa a Terres de l'Ebre; a la Seu d'Urgell i Puigcerdà a Alt Pirineu i Aran; a Montblanc, Espluga de Francolí, Reus, Santa Coloma de Queralt, Valls, el Vendrell i, en menor proporció, a Tarragona a Camp de Tarragona; a Vic, Súria, Igualada, Òdena, Manlleu, Manresa, i Berga a Comarques Centrals; a Figueres, Girona, Lloret de Mar, Blanes, Ribes de Freser, Ripoll, Castell-Plata d'Aro, Palamós, Banyoles, a Comarques Gironines; i a Calella, Pineda de Mar, Arenys de Mar, Mataró, Palafrons, Vilassar de Mar, Sant Celoni, Premià de Dalt, Llinars del Vallès, Sant Celoni, Vilanova i la Geltrú, Vilafranca del Penedès, Terrassa, Castellar del Vallès, Gèlida, Begues, Gavà, Teià, Sant Andreu de la Barca, i Barcelona i municipis contigus a l'Àmbit Metropolità (Mapa 5.5.4.1).

5.5.5. La Xarxa de mediació pel lloguer social

D'acord amb el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, la Xarxa de mediació és un sistema integrat per entitats i administracions que impulsen la posada en el mercat d'habitatges desocupats per destinar-los a lloguer social mitjançant contraprestacions per als propietaris dels habitatges en forma d'assegurances de cobrament de les rendes, multirisca i de defensa jurídica en el cas d'impagaments.

Donat el pes que té l'habitatge buit en el conjunt del parc (Taula 5.1.4.1), cal concloure que la mobilització del parc desocupat mitjançant la Xarxa de mediació és un instrument amb un gran potencial per ampliar l'oferta de lloguer social sense riscos de generar processos de segregació. No obstant això, l'habitatge buit necessita, amb gran freqüència, d'obres de millora per a què adquireixi unes condicions d'habitabilitat adequades, per la qual cosa, és convenient que aquest instrument s'acompanyi d'un sistema d'incentius i suport per a facilitar l'execució d'aquests treballs de reforma quan sigui necessari.

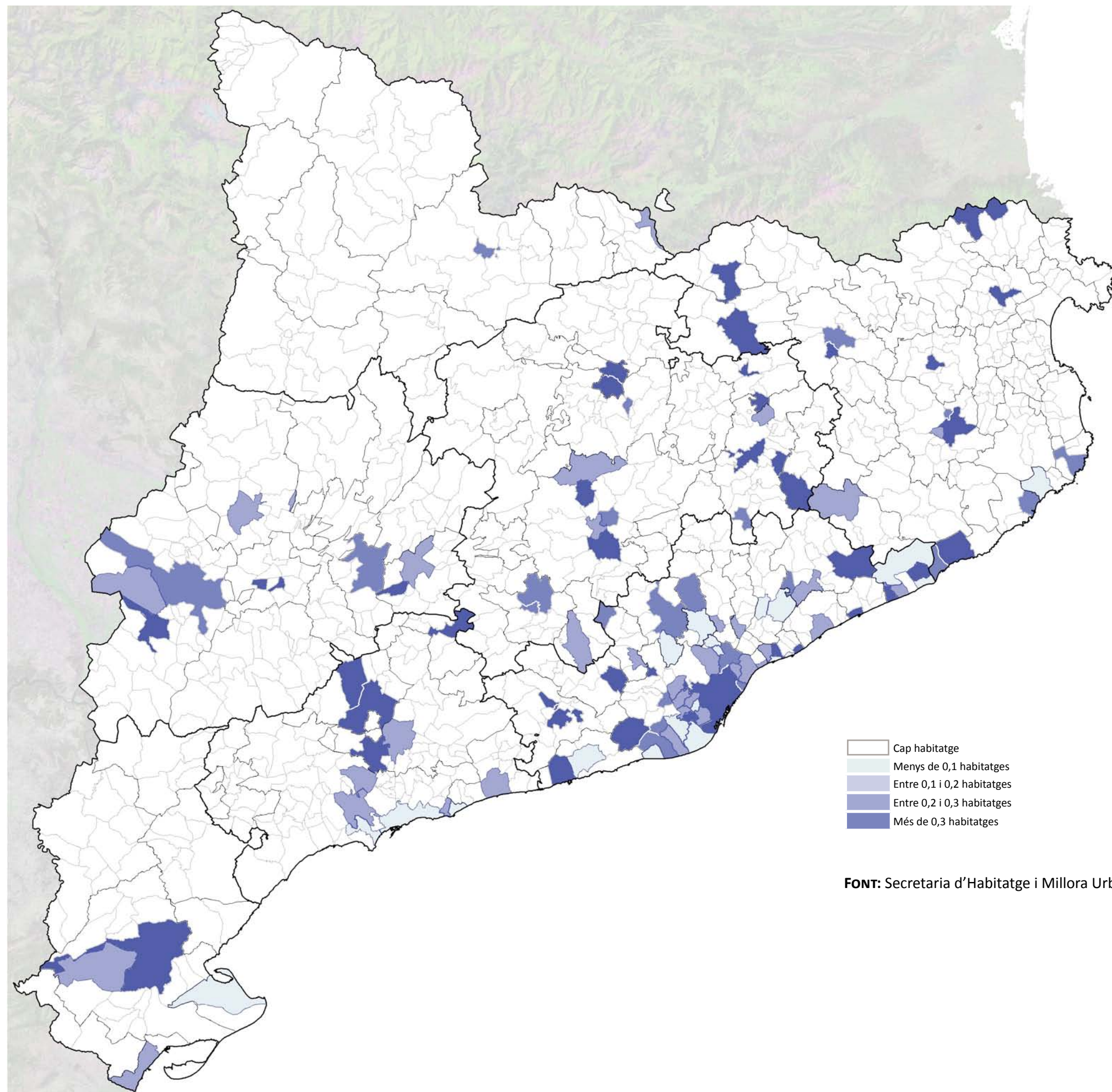
El 2016, la Xarxa de mediació pel lloguer social disposava de més de 8 mil habitatges a tota Catalunya, el que representa 1,1 habitatges per cada 1.000 habitants (Taula 5.5.5.1). Terres de l'Ebre, Ponent i Comarques Gironines, eren els únics àmbits funcionals en els que el parc de mediació no arribava a representar 1 habitatge per cada 1.000 habitants, mentre que la resta disposaven d'entre 1 i 1,5 habitatges de mediació per cada 1.000 habitants, excepte a l'Alt Pirineu i Aran on pujava fins a més de 3 habitatges (Taula 5.5.5.1).

Taula 5.5.5.1 Habitatges de la Xarxa de mediació pel lloguer social per àmbits funcionals. Catalunya, 2016

	Nombre d'habitatges	Percentage d'habitatges respecte al total	Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants
Alt Pirineu i Aran	238	2,8%	3,24
Àmbit Metropolità	4.945	59,1%	1,04
Camp de Tarragona	710	8,4%	1,38
Comarques Centrals	547	6,5%	1,37
Comarques Gironines	704	8,4%	0,95
Penedès	702	8,4%	1,51
Ponent	347	4,1%	0,95
Terres de l'Ebre	167	2,0%	0,90
Catalunya	8.360	100,0%	1,11

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Si prenen el llindar d'1,5 habitatges per cada 1.000 habitants per identificar les comarques, sistemes urbans i municipis en els quals la mediació té un pes superior al conjunt de Catalunya, trobem que: a Terres de l'Ebre, només supera aquest llindar la Ribera d'Ebre, en concret, el sistema urbà de Mora d'Ebre-Mora la Nova; a Camp de Tarragona, les comarques del Baix Camp, Alt Camp, i Conca de Barberà, sobretot el sistema urbà de Valls i el de Montblanc; a l'Àmbit Metropolità, el Baix Llobregat o l'Alt Penedès, tot i que a nivell de sistema urbà, també superen el llindar d'1,5 habitatges de mediació per cada 1.000 habitants el de Vilafranca del Penedès, Mediona-Anoia i el de Terrassa; a Comarques Gironines, la comarca del Ripollès, així com els sistemes urbans de Sant Feliu de Guíxols, i la Selva Marítima; a Comarques Centrals, el Moianès, Osona, i el Solsonès, i els sistemes urbans de Vall de Ges Oris i Bisaura, Plana de Vic, Moianès, Mura-Talamanca, i el sistema urbà de Solsona; A Ponent, la comarca del Pla de l'Urgell és l'única, però també superen aquest llindar els sistemes urbans de Cervera, Mollerussa i Balaguer; i a Alt Pirineu i Aran, totes les comarques excepte la Val d'Aran (Mapes 5.5.1.1 i 5.5.1.2).

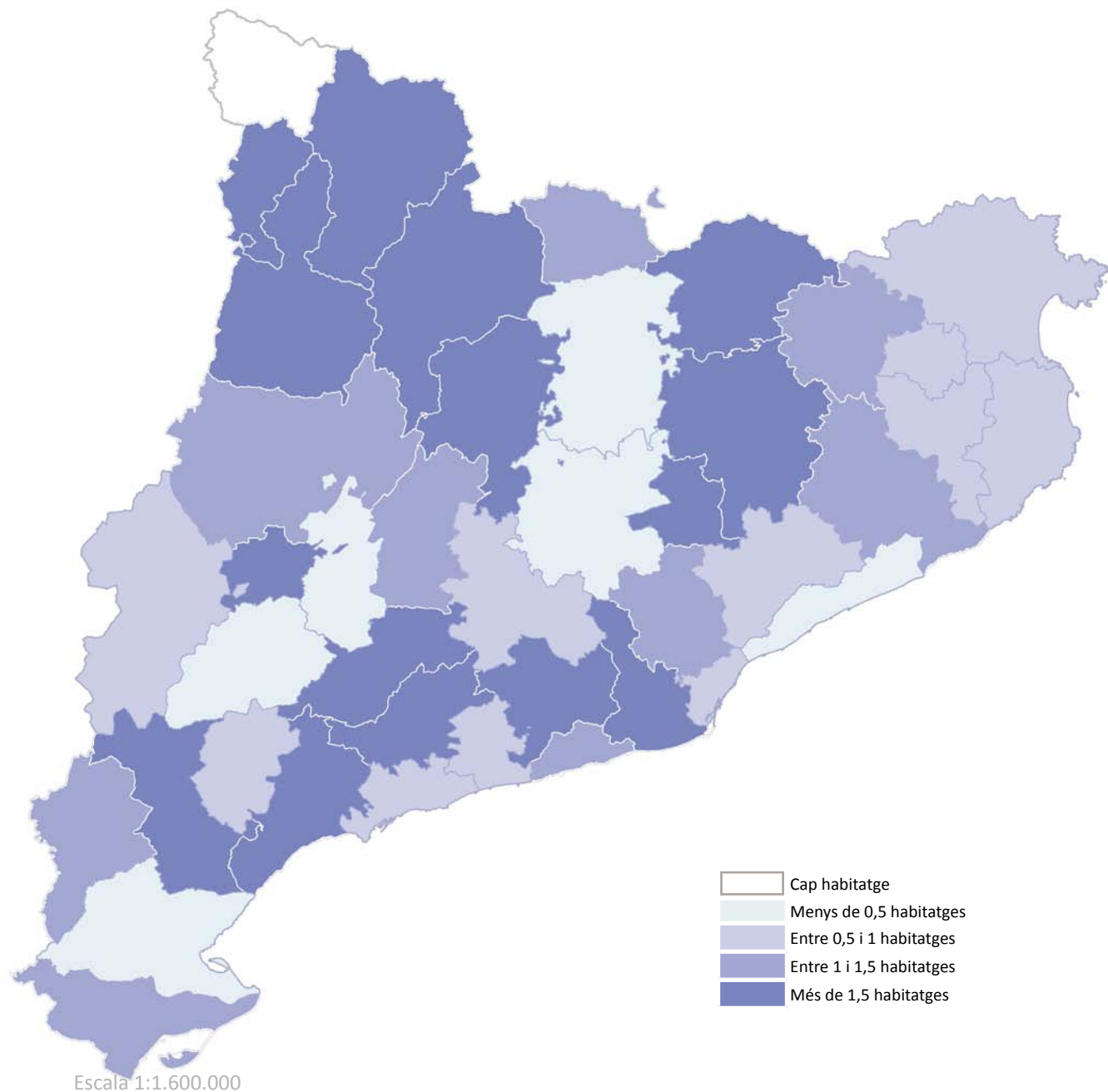


- Cap habitatge
- Menys de 0,1 habitatges
- Entre 0,1 i 0,2 habitatges
- Entre 0,2 i 0,3 habitatges
- Més de 0,3 habitatges

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Escala 1:1.000.000

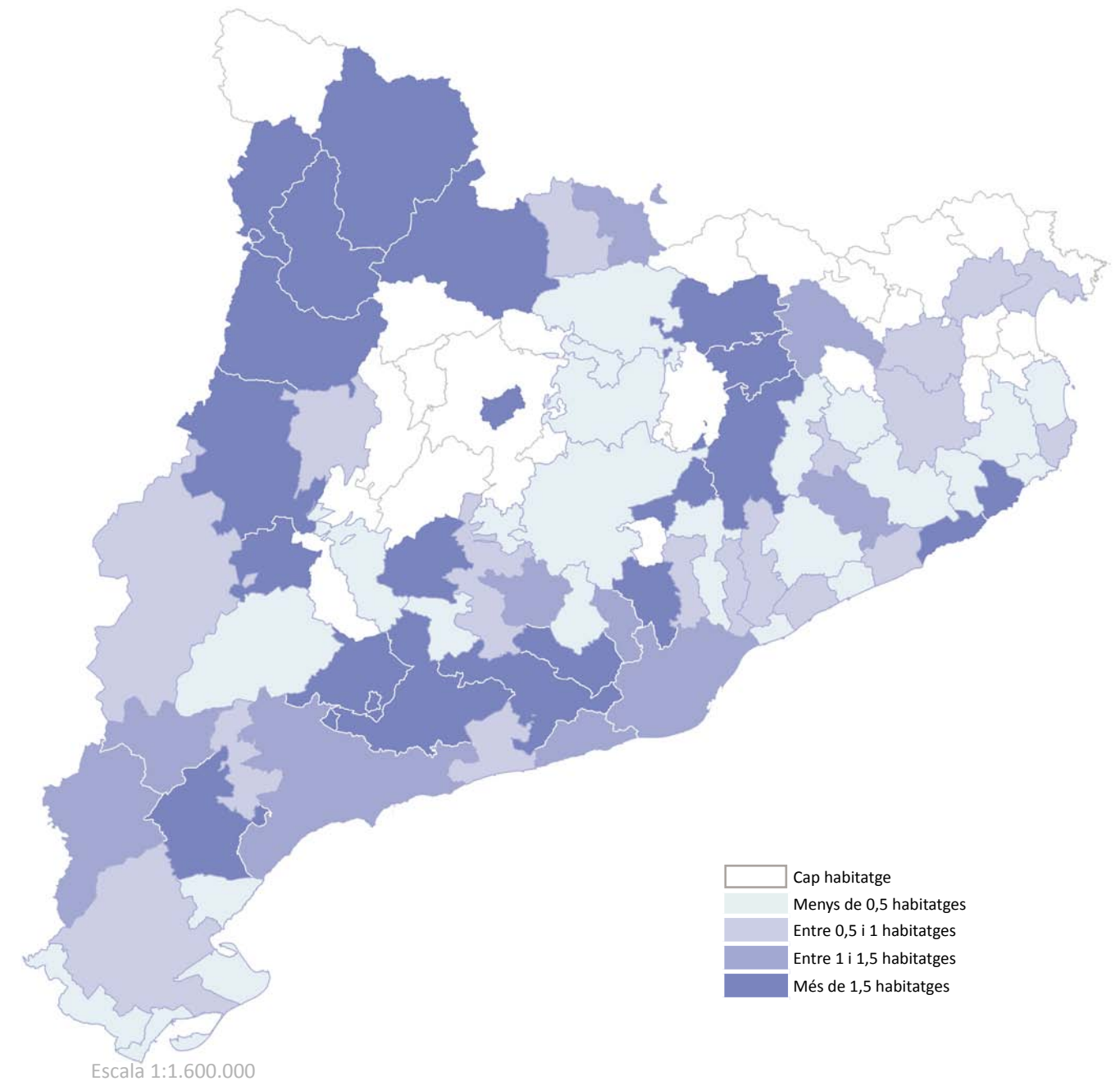
MAPA 5.5.4.1 Nombre d'habitatges de la Xarxa d'habitatges d'inserció pel lloguer social per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya, 2015



Escala 1:1.600.000

MAPA 5.5.1.1 Nombre d'habitatges gestionats per la Xarxa de mediació pel lloguer social per cada 1.000 habitants per comarques. Catalunya, 2016

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

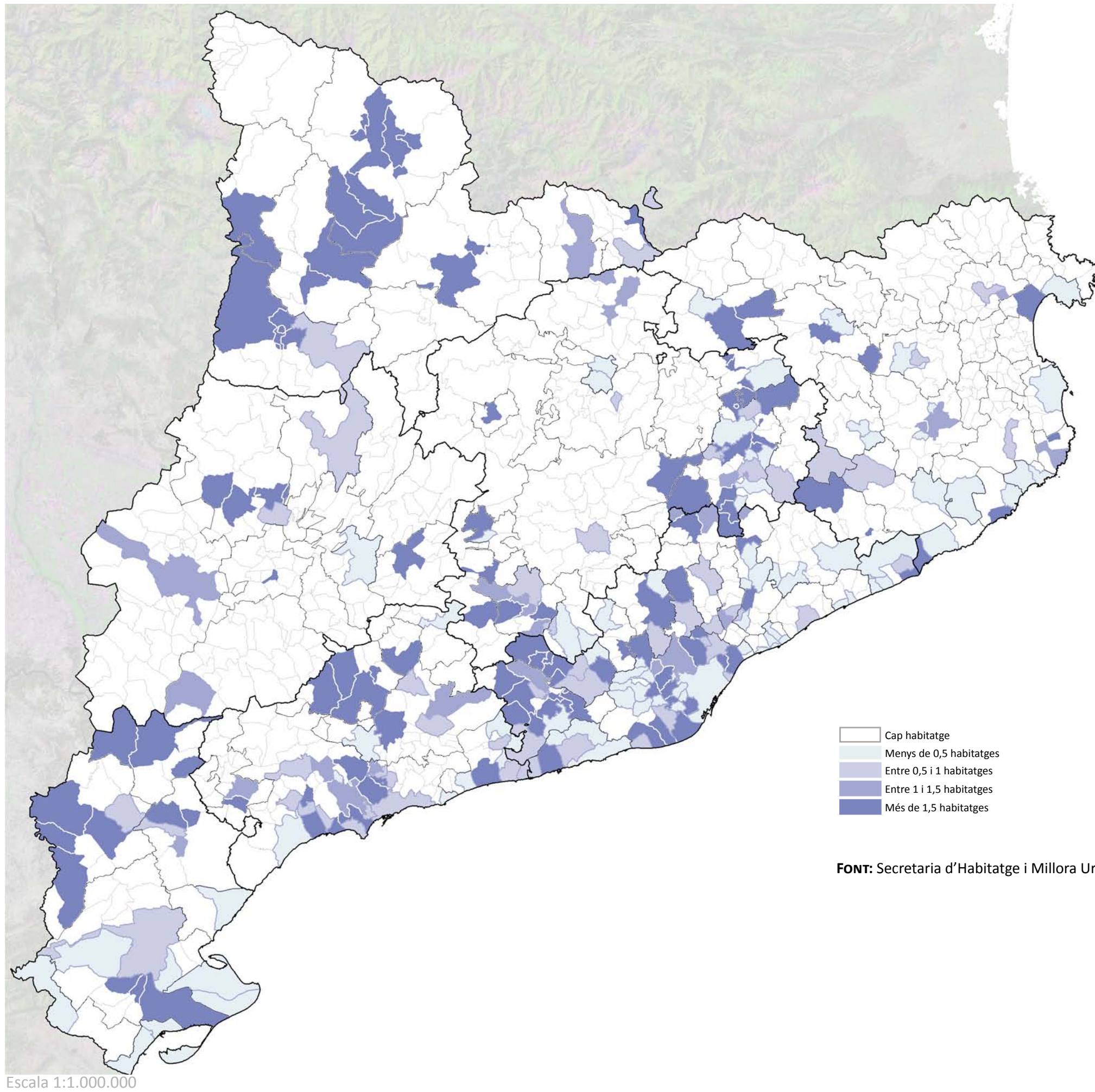


Escala 1:1.600.000

MAPA 5.5.1.2 Nombre d'habitatges de la Xarxa de mediació pel lloguer social per cada 1.000 habitants per sistemes urbans. Catalunya, 2016

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

De l'anàlisi anterior, es desprèn que el sistema actual de mediació troba certes dificultats per assolir un pes relatiu important a les comarques on se situen total o parcialment les principals aglomeracions urbanes de Catalunya com, per exemple, en el Barcelonès, Maresme, Vallès Oriental, Tarragonès, Segrià, Gironès, Baix Ebre. El mapa municipal permet identificar amb major precisió aquest municipis urbans on el sistema actual de mediació troba més dificultats (Mapa 5.5.1.3).



- Cap habitatge
- Menys de 0,5 habitatges
- Entre 0,5 i 1 habitatges
- Entre 1 i 1,5 habitatges
- Més de 1,5 habitatges

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Escala 1:1.000.000

MAPA 5.5.1.3 Nombre d'habitatges de la Xarxa de mediació pel lloguer social per cada 1.000 habitants per municipis. Catalunya, 2016