

VII. Habitatge: síntesi

VII.1. Habitatge: context

- La situació actual de l'economia catalana i espanyola està intensament vinculada al factor residencial.
- El 31 de maig es va lliurar el **Pla Local d'Habitatge de la ciutat (PLH)**, un document que planifica el desenvolupament en matèria d'habitatge a Esplugues durant els pròxims sis anys.
- Esplugues compta a més, amb l'Oficina Local d'Habitatge i l'Oficina Jove d'Emancipació, així com el Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial.
- El Pla Local planteja per al proper període actuacions centrades en la promoció d'habitatges de protecció oficial i el lloguer, tot i preveient les necessàries reserves de sòl.
- La diagnosi que es presenta a continuació vol complementar la realitzada per la DIBA i cal remetre's a aquesta diagnosi per a l'aprofundiment en aquesta temàtica a les dades del PLH.

VII.2 Habitatge: característiques

- D'acord a l'Enquesta Demogràfica 2007 i el PLH 2012:
 - ↳ **A la comarca hi ha un major percentatge d'habitatges en edificis plurifamiliars (86,4% v.s 74,2% Catalunya)**
 - ◇ El PLH amb dades 2001, també considera que Esplugues estaria caracteritzat per estar formada en major mesura que Catalunya en general i l'entorn immediat, per **pisos en edificis en els que també hi ha locals.**

l **El parc d'habitatges de la comarca és una mica més jove que el de Catalunya**, si bé el 54% s'haurien construït abans dels anys 80 (43,1% a Catalunya), només el 12% és anterior als anys 60 (mentre que a Catalunya ho són el 25,5%).

◇ En canvi, centrant a Esplugues, **el PLH indica que l'escassa intensitat constructiva dels darrers anys fa que una gran part dels habitatges existents a Esplugues de Llobregat sigui de construcció relativament antiga.**

Mentre el 82,65% dels habitatges van ser construïts abans de l'any 1980, només el 12,76% han estat construïts al llarg de les dues darreres dècades.

A Catalunya, en canvi, la quota que correspon als habitatges de construcció més recent és més alta, amb un 25,90% dels habitatges posteriors a 1990.

Tanmateix, **els habitatges de major antiguitat també tenen una menor representació a Esplugues de Llobregat**, on només el 12,90% del parc residencial va ser construït abans de 1960, un percentatge inferior al dels municipis del voltant (19,48%) i que representa menys de la meitat del que correspon a Catalunya (26,23%).

l **D'aquesta manera, el parc d'habitatges d'Esplugues no seria tant jove com el de l'entorn immediat però tampoc té una base d'habitatges molt antics.**

l **A la comarca, s'observa un menor percentatge dels habitatges sense ascensor que a Catalunya (42,6% vs. 49,3%).**

◇ El PLH conclou, que **a Esplugues de Llobregat hi ha 774 habitatges afectats per una problemàtica de manca d'ascensor en edificis de quatre plantes o més, el que representa el 4,32% dels habitatges existents segons el Cens del 2001 i el 4,09% dels existents a 31 de març de 2010.**

- l A la comarca, en 2007, **el nivell de conservació dels habitatges és bo en la mateixa proporció que en el conjunt de Catalunya i dels territoris propers** (91,1% i 90,9%).
 - ◇ El PLH, centra l'estudi en les dades de 2001 i adverteix que mitjançant l'anàlisi efectuada **no es disposa de cap referència d'adreces que permeti localitzar territorialment les possibles situacions d'infrahabitatge i les problemàtiques d'habitabilitat** de segon nivell de gravetat.
 - ◇ A més, cal reiterar que els indicadors considerats no serveixen per a determinar estrictament el nivell d'infrahabitatge que pateix el municipi, ja que només toquen aspectes específics que afecten a la capacitat d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
 - ◇ Addicionalment, destaca que es tracta de dades d'una certa antiguitat (procedents del Cens de l'any 2001). Actualment, però, són les úniques disponibles i suposen els fonaments d'aquest nivell bàsic d'anàlisi.
 - ◇ En el PLH no es va detectar cap habitatge en locals comercials ni sectors que tinguin manca d'urbanització.
 - ◇ Aquestes limitacions pel que fa a la informació disponible fan recomanable l'execució d'**un nivell avançat d'anàlisi, que ha de tenir el format d'un treball de camp**. Per tant, es proposa dur a terme aquest treball addicional de coneixement de la realitat per a caracteritzar en profunditat la problemàtica d'habitabilitat a Esplugues de Llobregat.

- l A la comarca, **els habitatges són més petits**, ja que el 40,1% té entre 60 i 79% m² (31,1% a Catalunya) i només l'11,8% més de 120

m² (17,9% en el conjunt de Catalunya).

- ◇ **El PLH, fent referència a dades de 2001, també indica que a Esplugues (80,29 m²), i encara més a l'entorn immediat (78,18 m²), els habitatges eren més petits que a Catalunya en conjunt (90,00 m²).**
- ◇ **El 84,4% dels habitatges són en règim de propietat, un percentatge superior al que representa al conjunt de Catalunya aquest règim de tinença (75,8%).**

El percentatge dels que són de propietat però amb pagaments pendents (43,2%) és superior també (31,7%).

- ◇ En aquest aspecte, el PLH torna a referir-se a dades de 2001, i determina que **el règim de tinença majoritari dels habitatges principals convencionals d'Esplugues de Llobregat és la propietat (82,3%), mentre que el lloguer només es dona en el 14,3% del parc residencial convencional.**
- ◇ En 2001, la proporció d'habitatges en propietat al municipi és sensiblement menor que la que correspon als municipis de l'entorn immediat (84,3%), però **superior a la del conjunt de Catalunya (79,0%).**
- ◇ En canvi, de les dades del Cens de 2001 també és de destacar que **els habitatges convencionals en propietat per compra amb pagaments pendents tenen una important incidència a Esplugues de Llobregat, on representen el 22,8% del parc residencial convencional total. Tot i això, aquesta proporció és força inferior a la que es dona en l'entorn immediat del municipi (29,1%) i al promig de Catalunya (27,59%).**

- ◇ Malgrat que aquestes dades tornen a referir-se a la situació de l'any 2001, **l'evolució del mercat immobiliari en el període 2001-2007** (amb una fort augment de la concessió d'hipoteques per a la compra d'habitatge) **fa pensar que aquest percentatge pot haver-se mantingut i fins i tot incrementat.**
- ◇ L'actual situació econòmica, especialment pel que fa als problemes de liquiditat i augment de l'atur, és un factor d'elevat risc que pot provocar dificultats per al pagament de les hipoteques per part d'alguns dels propietaris amb pagaments pendents per la compra de l'habitatge.

<p>! </p>	<ul style="list-style-type: none"> ! Les característiques comentades probablement són un dibuix general de la comarca, i coincideixen en part amb el zones concretes del municipi. ! Tanmateix, les dades comarcals probablement no representen la mitjana del municipi. ! Si bé cal remetre's a la diagnosi que hagi fet el Pla Local de l'Habitatge recentment presentat, cal determinar que es tracta d'una diagnosi massa caduca, i que requereix dades actualitzades amb treball de camp a mida, especialment quant a situacions d'infrahabitatge i manca d'accessibilitat. ! Al seu torn, cal estar a atents a les particularitats que presentin determinats fenòmens residencials. <ul style="list-style-type: none"> - Els barris residencials aïllats, acompanyats generalment de menor integració social al municipi i contacte amb els ens i major aïllament relacional. - Els habitatges en edificis unifamiliars adossats antics, en els que sovint hi ha mancances d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda (per exemple gent gran) i problemes de manteniment i actualització d'obra i dificultats de manteniment del condicionament quotidià. - Habitatges plurifamiliars antics sense ascensor.
-----------	---

VII.3. Habitatge: mercat

- Quant a l'obra nova, l'evolució de la construcció ha estat diferent i en sentit contrari a Esplugues que Catalunya en conjunt.
 - ⌋ A Esplugues es donen punts de creixement de la construcció puntuals, i per norma general, la tendència en el període de màxim creixement a Catalunya ha estat a reduir el volum d'habitatges construïts.
 - ⌋ En 2009 i 2011 s'observen dos nous pics d'acabament d'obra, al contrari del que succeeix a Catalunya en conjunt.
 - ⌋ El patró d'Esplugues és molt similar al del Baix Llobregat en conjunt on hi ha hagut un decreixement en picat de l'acabament d'obra nova, des del 2001.
 - ⌋ Algunes característiques clau del mercat d'obra nova són (2011).
 - Superfície dels habitatges nous a Esplugues acabats en 2011 és menor que la del conjunt de Catalunya (97,9 m² vs. 111,2m²), i molt similar a la de Barcelona ciutat.
 - El preu de l'obra nova és força més alt que el conjunt de Catalunya (3.769,68 vs. 2.716,56 €/m² construït), i si bé s'aproxima al preu de Barcelona (4.583,54 €/m² construït), encara que és força més baix.
 - ⌋ D'acord al PLH, el mercat de segona mà (2011):
 - Es concentra en barris amb un nivell de deterioració avançada.
 - Hi ha una gran diferència de preus i tipologies entre els barris situats al nord de l'autopista B-23 i els que es localitzen al sud d'aquesta via.

- Al **nord** els immobles en venda són habitatges **unifamiliars aïllats de molt alta qualitat i gran superfície**, en parcel·les de diversa extensió. El preu pot arribar als **4.700.000 €** per a habitatges unifamiliars i fins a **900.000** en edificis plurifamiliars amb piscina i espais comuns.
 - Al **sud** de l'autopista B-23 la **major oferta** d'habitatge usat es produeix al barri de **Can Vidalet i a la Plana**, seguits del Centre i del Gall. L'oferta es compon de **pisos** en edificis plurifamiliars amb una antiguitat que oscil·la entre **50 i 10 anys**.
 - **Els preus varien de 224.078€ a Can Vidalet a 489.795 a Gall o 542.200 a Montesa (2011)**
- Quant al mercat de lloguer (2011), s'observa que:
- El **preu del lloguer registrat a Esplugues és més alt que al conjunt de Catalunya i del Baix Llobregat**.
 - A més, **la baixada de preus ha sigut més moderada**.
 - El PLH, determina que en el mercat de lloguer d'habitatge usat hi ha una gran varietat de tipologies, preus i superfícies. Tenint en compte els preus unitaris, **els barris més econòmics són la Plana i Montesa** (750€ i 850€ mensuals de mitjana).
- També hi ha algunes promocions d'habitatge nou de lloguer amb preus unitaris mensuals entre els 780 i 1.627 €.
- Respecte a la **política d'habitatge**, cal dir que:
- **Al Baix Llobregat des de 2008 s'ha produït una reducció del nombre d'habitatges de protecció social iniciats en consonància amb el que succeeix al conjunt de Catalunya**.

- **Com en la resta de territoris, al Baix Llobregat es produeix un creixement dels ajuts al lloguer així com de les Rendes Bàsiques d'Emancipació concedides.**
- D'acord al PLH, el Parc social d'habitatges a Esplugues de Llobregat estaria constituït per **514 habitatges de lloguer amb contractes anteriors a 1985.**
- En els últims anys l'Ajuntament ha desenvolupat una important **tasca en la gestió, promoció i adjudicació d'habitatge social en diferents règims.** Les previsions es van fer a través d'un instrument de planificació **denominat Pla Municipal d'Habitatge 2007/2012,** que ja va ser publicat en el seu dia i que s'està executant, amb convocatòries ja realitzades i també amb altres projectes en diferent estat de maduresa.
- Les promocions desenvolupades han estat les següents:
 - **Sant Llorenç:** Promoció de 120 habitatges de règim general
 - **Pere Pelegrí:** Promoció de 12 habitatges de règim general.
 - **Plaza & Janés:** Promoció de 30 habitatges de preu concertat.
- Al seu torn, l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat ha impulsat **tres actuacions per a la promoció d'habitatge de protecció en règim de lloguer per a joves menors de 35 anys:**
 - **Isidre Martí:** Edifici de 16 habitatges
 - **Pep Ventura:** Edifici de 28 habitatges
 - **Gaspar Fàbregas:** Edifici de 20 habitatges

- En el moment de la diagnosi del PLH es trobaven, en avançat estat les gestions jurídiques i administratives l'execució de dues promocions, de 17 habitatges, en règim general de compravenda i de 20 habitatges en règim de compravenda a preu concertat.
- Finalment, Ca n'Oliveres és una promoció de 132 habitatges socials que ja està adjudicada.

!	<ul style="list-style-type: none">} L'evolució de la construcció ha estat diferent i en sentit contrari a Esplugues que a Catalunya en conjunt.} A Esplugues es donen punts de creixement de la construcció puntuals, i per norma general, la tendència en el període de màxim creixement a Catalunya ha estat a reduir el volum d'habitatges construïts.} En 2009 i 2011 s'observen dos nous pics d'acabament d'obra, al contrari del que succeeix a Catalunya en conjunt.} El patró d'Esplugues és molt similar al del Baix Llobregat en conjunt on hi ha hagut un decreixement en picat de l'acabament d'obra nova, des del 2001.
---	---

!	<p>Les característiques del mercat d'habitatge orienten la reflexió en relació a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des del punt de vista de la ciutadania, si es tenen en compte les característiques descrites, cal valorar fins a quin punt el mercat de lloguer està en condicions d'assumir els fluxos del mercat de propietat (preu i en condicions de l'habitatge). - A més d'aprofundir amb major intensitat sobre les dinàmiques del mercat de l'habitatge cal valorar la potenciació d'oportunitats per a la solució de l'oferta i la demanda. - Cal valorar a més, la situació del parc d'habitatges per a respostes socials així com la resta d'eines de treball en aquesta matèria (ajudes i subvencions).
---	--

VII.4. Habitatge: demanda exclosa

- La diagnosi feta pel PLH estima que la demanda exclosa total del mercat lliure d'habitatge a Esplugues de Llobregat a data **de 31 de desembre de 2015 es concreta en 706 llars, que representen el 3,86% del nombre total de llars projectades en aquesta data**.
- **La gran majoria, 524 (2,86%) són demanda exclosa de primer accés a l'habitatge**. Tanmateix s'inclouen els col·lectius que presenten unes característiques pròpies i definitòries, com són les demandes d'habitatge dels col·lectius amb dificultats pel pagament de l'habitatge, la gent gran o les persones en situació o risc d'exclusió social.

!	<p>Cal reflexionar sobre el fet que a curt termini una part important de la població, especialment joves que volen emancipar-se, quedi fora del mercat de l'habitatge d'Esplugues, i els efectes sociodemogràfics que això implica per exemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Major taxa d'estrangeria de la població jove - Aprofundiment en la dualització entre població autòctona més cohesionada i població nouvinguda (interna i externa).
---	---

VII.5. Habitatge: població mal allotjada

- Existeix poca informació i poc precisa sobre les condicions d'allotjament i per tant sobre la població mal allotjada. Tanmateix, a partir de l'exercici fet pel Dpt. d'Habitatge amb el Pla territorial sectorial de l'habitatge 2009, es poden valorar algunes situacions generals:
 - ⌋ **A Catalunya hi hauria 4,9 persones per cada 1.000 hab. que resideixen en condicions considerades de mal allotjament**, que inclou les situacions de persones que estan sense sostre, sense habitatge, en habitatges insegurs o inadequats.
 - ⌋ **A l'estimació feta a la zona en que s'inclou Esplugues la taxa seria força més baixa, de 2,6 persones per cada 1.000 habitants.**
 - ⌋ Si es complementa aquesta anàlisi amb el que reporta el Mapa dels Serveis Socials 2010 s'observa que **a Catalunya en conjunt hi ha 38,1 problemàtica d'allotjament alternatiu per cada 1.000 hab. En canvi a Esplugues es redueix a 3,4 i encara ho fa més al Baix Llobregat.**

- l Al seu torn, el PLH estima que **entorn al 3,44% de la població de Esplugues de Llobregat té alguna característica que li pot fer susceptible de formar part dels col·lectius en risc d'exclusió residencial.**
- l Tanmateix **menys de l'1% serien persones que en sentit estricte són considerades en situació d'exclusió residencial mentre que la resta de població presentaria algun factor de risc de formar-hi part.**

	<ul style="list-style-type: none">l Territori amb menors problemàtiques d'assistencialitat residencial.l Com s'ha comentat a més, cal valorar, la situació del parc d'habitatges per a respostes socials.l En aquest context cal alertar de possibles focus de problemàtiques residencials greus i de la generalització a nous perfils de població amb dificultats residencials abocades al risc d'exclusió i a l'assistència social per efecte de la crisi d'ocupació existent, i les dificultats per fer front a les seves necessitats amb les eines que es disposa i la normativa i barems vigents. Cal remarcar les següents situacions:<ul style="list-style-type: none">- Dificultats per complir amb les característiques per obtenir un habitatge protegit, i la resta d'ajudes, especialment els barems d'ingressos anuals.- Persones sense situació regular- Dones que viuen soles però que no han formalitzat la seva situació de separades o divorciades- Persones que viuen soles amb llars unipersonals sense xarxa familiar.
--	--

- Cal recordar la distribució espacial, el disseny dels barris, l'habitabilitat, els serveis i la capacitat de creixement econòmic d'un municipi o d'un territori, són vectors claus on es nodreixen i es retroalimenten els diferents factors que expliquen l'exclusió social.
- Finalment es facilita la taula resum dels perfils detectats pel PLH.

Taula 7.20. Quantificació de la població en situació o risc d'exclusió social a Esplugues de Llobregat. 2010

Col·lectiu	Mètode de càlcul i Font d'informació	Núm. persones	% pobl. municipal
A. Sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial			
A1. Persones sense sostre	Nombre de persones que viuen en l'espai públic. Font: Serveis Socials Ajuntament (març 2010)	2	0,0
A2. Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials.	16	0,03
	Font: Serveis Socials Ajuntament (març 2010)		
A3. Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o de la parella.	38	0,08
	Font: Serveis Socials Ajuntament (març 2010)		
Total persones en situació d'exclusió residencial		56	0,12
B. Col·lectius vulnerables o en risc d'exclusió social			
B1. Joves en situació vulnerable	Nombre de joves (19-25 anys) ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials.	1	0,0
	Font: Serveis Socials Ajuntament (març 2010)		
B2. Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones (ateses per Serveis Socials)	106	0,23
	Font: Serveis Socials Ajuntament (març 2010)		
B3. Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals de persones majors de 75 anys.	873	1,86
	Font: Padró d'habitants (1 de gener de 2010)		
B4. Altres adults en situació vulnerable	Nombre de persones amb dificultats econòmiques greus per assumir el preu del lloguer, ajuts econòmics puntuals per pagar l'habitatge i desnonaments amb possibilitat de recurs	123	0,23
	Font: Serveis Socials Ajuntament (març 2010)		
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències o altres problemàtiques socio-sanitàries.	15	0,03
	Font: Serveis Socials Ajuntament (març 2010)		
	Nombre de persones amb disminució amb dificultat d'accés a l'habitatge	13	0,03
	Font: Serveis Socials Ajuntament (març 2010)		
	Situacions de relloguer d'habitacions i sobreocupació	423	0,9
	Font: Serveis Socials Ajuntament (març 2010)		
Total col·lectius vulnerables		1.554	3,32
Total persones en situació o risc d'exclusió social		1.610	3,44

Font: PLH d'Esplugues. 2012