

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU
DE LLOBREGAT
2017-2022**

Part A

**Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Sant
Feliu de Llobregat.**

Maig 2017



Ajuntament de
Sant Feliu de Llobregat



INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS
I METROPOLITANS DE BARCELONA

Part A. Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Sant Feliu de Llobregat.

Pla Local d'Habitatge de Sant Feliu de Llobregat

Maig de 2017

Equip IERMB:

Carles Donat (coordinador)

Anna B. Sánchez

Francesc Coll

Equip municipal

Lídia Muñoz

Rafael Bellido

Raquel Gil

Octavi Valverde

Manel Pacareu

Marta Castellote

Gemma Ariasol

ÍNDEX

Introducció	5
Marc normatiu del Pla Local d'Habitatge de Sant Feliu 2017-2022.....	7
PART A. ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'ESTAT DE L'HABITATGE.....	9
1. Anàlisi dels condicionants demogràfics i econòmics	10
1.1. Evolució de la població i de les llars	10
1.2. Els components del creixement demogràfic.....	11
1.3. Estructura de la població.....	17
1.4. Les tipologies de la llar	22
1.5. L'evolució econòmica i del mercat de treball	26
2. Anàlisi del parc d'habitatges i diagnosi de dèficits.....	31
2.1 Anàlisi del parc d'habitatges	32
2.1.1 L'ús dels habitatges	32
2.1.2 El règim de tinença.....	35
2.1.3. Tipologia dels habitatges.....	37
2.1.4. Antiguitat dels habitatges	38
2.1.5. L'estat de conservació dels edificis	41
2.1.6. Superfície dels habitatges	42
2.1.7 El parc d'habitatges destinat a polítiques socials.....	43
2.2. Diagnosi de dèficits i de disfuncions en el parc i en l'ús dels habitatges	45
2.2.1. La infrautilització del parc d'habitatges	46
2.2.2. L'accessibilitat física	49
2.2.3 Les necessitats de rehabilitació.....	51
2.2.4. Utilització anòmala: infrahabitatge i sobreocupació	52
3. Anàlisi del mercat de l'habitatge i de la població exclosa.....	54
3.1 Els factors financers	54
3.2. La demanda d'habitatge.....	57
3.2.1. El mercat de compravenda	57
3.2.2. La demanda d'habitatge de lloguer	58
3.3 L'oferta d'habitatge.....	60
3.3.1. L'edificació residencial d'obra nova	60
3.3.2. L'oferta d'habitatge de segona mà	64
3.3.3. Rehabilitació.....	67
3.4. Preus, accessibilitat i població exclosa pel nivell de renda.....	71
3.4.1. Els preus de l'habitatge	71
3.4.2. L'accessibilitat econòmica a l'habitatge.....	75

3.4.3. L'accessibilitat a l'habitatge dels col·lectius amb rendes inferiors a la mitjana	81
4. Segments de població amb dificultats per satisfer les necessitats residencials bàsiques ..	84
4.1. L'exclusió residencial.....	84
4.1.1. Les persones sense llar	84
4.2. Les situacions de risc d'exclusió residencial i les privacions materials	85
4.2.1. Les dificultats de les llars per fer front a les despeses de l'habitatge.....	85
4.2.2. Privacions materials i pobresa energètica	87
4.2.3. Les dificultats de permanència: els desnonaments	88
4.3. Els col·lectius amb necessitats específiques	95
4.3.1 El perfil dels sol·licitants d'habitatge protegit.....	95
4.3.2 Gent gran: el manteniment de l'habitatge i l'autonomia personal	97
4.3.3. Llars joves: l'emancipació i la transició a les edats adultes.....	103
4.4. Altres col·lectius	105
4.4.1 Les persones amb necessitats especials	105
4.4.2 Les dones víctimes de violència masclista	107
4.5. Balanç de les necessitats dels diferents col·lectius.....	108
5. Cobertura de les necessitats d'habitatge: una aproximació quantitativa	110
5.1. Anàlisi del planejament urbanístic i del seu potencial d'oferta d'habitatges.....	110
5.1.1. Potencial d'oferta d'habitatge lliure i protegit.....	110
5.2. Projeccions de població i llars	117
5.2.1 La projecció de població.....	117
5.2.2 Les projeccions de llars.....	123
5.2.3. La dinàmica de creació de llars i el buidatge d'habitatges en el model de cobertura de les necessitats d'habitatge	130
5.3. Diagnosi del grau de cobertura de les necessitats d'habitatge.	132
Referències bibliogràfiques.....	135

Introducció

Els Plans Locals d'Habitatge són els principals instruments de planificació i programació d'habitatge a nivell municipal, tal i com recull la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, amb una vigència de 6 anys, transcorreguts els quals, serà revisat. El Pla Local que es presenta en aquest document ha estat redactat en un context de recessió econòmica i en el sector de la construcció que contrasta amb l'accelerat creixement dels anys precedents. Les conseqüències socials del perllongat període recessiu, s'han traduït en un increment de la població que troba dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge. Així mateix, durant aquests anys s'han produït restriccions pressupostàries en matèria d'habitatge de les administracions estatal i de la Generalitat que, només parcialment, s'han pogut suplir amb la inversió de les administracions locals.

Tot plegat, ha donat lloc a un nou escenari on es combinen unes perspectives de creixement de la demanda moderades, amb un assenyalat increment del sector del lloguer i amb un augment de la població que es troba en risc d'exclusió residencial. Així mateix, en un moment de redefinició de les polítiques locals d'habitatge que han passat de basar-se en "la pedra" a centrar-se també en les persones, traslladant-se en els organigrames de les administracions des de les àrees d'urbanisme cap a les de serveis socials.

Aquests canvis substancials en els principals processos que afecten l'habitatge aconsellen la redacció d'un Pla Local d'Habitatge pel període 2017-2022. El document que es presenta a continuació, dedicat a l'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge, és un dels primers passos del Pla. El text s'estructura en quatre capítols:

En el capítol 1, s'analitzen les principals dinàmiques demogràfiques i econòmiques que afecten a les necessitats d'habitatge, és a dir, l'evolució de la població, de les llars i del mercat de treball. Tot plegat serveix de base per plantejar diferents escenaris d'evolució d'aquestes variables i per realitzar projeccions de població i de llars.

En el capítol 2, s'analitza el parc d'habitatges i els seus principals dèficits. Aquest apartat és important per valorar el potencial de satisfacció de les necessitats residencials amb el parc d'habitatges ja edificat.

En el capítol 3, s'entren a estudiar els principals mecanismes del mercat de l'habitatge i com aquests deixen exclosa una part significativa de la població. Així, per començar s'analitza la situació financera, per aprofundir tot seguit en les característiques de la demanda i de l'oferta d'habitatge. A continuació, es tracta la qüestió dels preus, tot canalitzant el document cap a les condicions d'accés a l'habitatge que, precisament degut a les dinàmiques del mercat, presenten restriccions molt assenyalades, posant especial atenció a les dificultats d'accés de llars amb ingressos per sota de la renda mitja.

En el capítol 4, es consideren els col·lectius amb més dificultats per satisfer les necessitats residencials bàsiques. En primer lloc, les necessitats de l'emergència habitacional, referides a aquelles llars amb dificultats per fer front a les despeses d'habitatge que es troben en situació o en major risc d'exclusió residencial. En segon lloc, es tracten altres col·lectius amb necessitats específiques: la gent gran i el manteniment de l'habitatge i l'autonomia personal; la població jove i l'emancipació residencial i la transició a les edats adultes; i, finalment altres col·lectius amb necessitats específiques. Aquest apartat s'estructura a partir de l'anàlisi de la

situació, la descripció de les actuacions públiques que ja s'estan duent a terme i l'estimació de les necessitats a què hauria de donar resposta el pla local d'habitatge.

Finalment, en el capítol 5, es presenta la cobertura de les necessitats d'habitatge en relació al potencial actual d'habitatge lliure i protegit i en relació a les projeccions de població i llars.

Marc normatiu del Pla Local d'Habitatge de Sant Feliu 2017-2022

El Pla Local d'Habitatge de Sant Feliu de Llobregat 2017-2022 es regeix d'acord amb la **Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya** (des d'ara LDHC) que defineix i regula el dret a l'habitatge i les mesures i instruments per a portar-lo a terme. La LDHC defineix 3 instruments de planificació i programació de l'habitatge:

- El Pla Territorial Sectorial d'habitatge, que afecta a tot el territori català. Les seves determinacions han de ser assumides pels instruments de planificació supralocals i locals però que es troba en tramitació.
- Els programes supralocals d'habitatge.
- Els Plans Locals d'Habitatge com a instrument de planificació i programació d'àmbit i competència local.

D'acord amb LDHC els plans locals d'habitatge esdevenen instruments reglats. Als articles 11 i 14 se'ls descriu com a instruments de planificació i programació d'habitatge i els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i que formen la proposta marc a partir de què concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat. Aquesta llei incorpora conceptes clau per a l'anàlisi i a la definició d'actuacions, com les situacions d'utilització anòmala del parc (sobreocupació i habitatges buits) i d'infrahabitatge, i posa més èmfasi en l'anàlisi i la caracterització dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

Paral·lelament, el Pla local d'Habitatge es desenvolupa dins el marc normatiu dels plans d'habitatge autonòmics i estatals que defineixen els preus màxims dels habitatges protegits segons zones, les diferents modalitats d'habitatge amb protecció, etc. En el moment de redactar aquest pla són:

- **El Pla per al dret a l'habitatge, Decret 75/2014, de 27 de maig**
- **Pla Estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016.** (Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, BOE núm. 86, de 10/04/2013)

Així mateix, hi ha un seguit de normativa complementària en matèria d'habitatge que dona cobertura a les actuacions del Pla Local:

- **Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.**
- **Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.**
- **Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.** Aquesta llei però ha quedat molt limitada per la suspensió per part del Tribunal Constitucional dels articles 2 (apartat 2), 3, 4, 5 (apartats 1, 2, 3, 4, i 9), 7, la disposició addicional, la disposició transitòria segona (apartat primer i segon en referència a l'aplicació de l'article 7) i la disposició final tercera de la llei que han suposat l'eliminació de la cessió obligatòria de pisos

buits per part dels bancs, els mecanismes de segona oportunitat i la necessitat d'oferir lloguer social.

- **Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.** Aquesta nova normativa s'ha desenvolupat per pal·liar els efectes de la suspensió dels articles de la Llei 24/2015: prioritza la mediació entre els bancs i les famílies amb sobreendeutament a causa de l'habitatge; preveu mecanismes per reduir els pisos buits; estableix mesures per real·lotjar amb lloguer social famílies en risc d'exclusió; i preveu expropiar temporalment l'ús de pisos a bancs i grans propietaris per disposar d'habitatge públic per fer front a les necessitats de pisos socials i per evitar desnonament. Tot i això, la capacitat de donar de cobertura de persones beneficiàries es redueix respecte al que preveia a la Llei 24/2015.

D'altra banda, cal tenir en compte també les regulacions estatals sobre el lloguer i la rehabilitació:

- Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

Finalment, en matèria urbanística, les actuacions del Pla Local d'Habitatge, s'emmarquen en el planejament general vigent a Sant Feliu de Llobregat que en el moment de redactar aquest Pla Local és el **Pla General Metropolità de Barcelona** (PGM) aprovat definitivament el 1976 i sobre el que s'han anat fent modificacions puntuals (MP).

PART A. ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'ESTAT DE L'HABITATGE

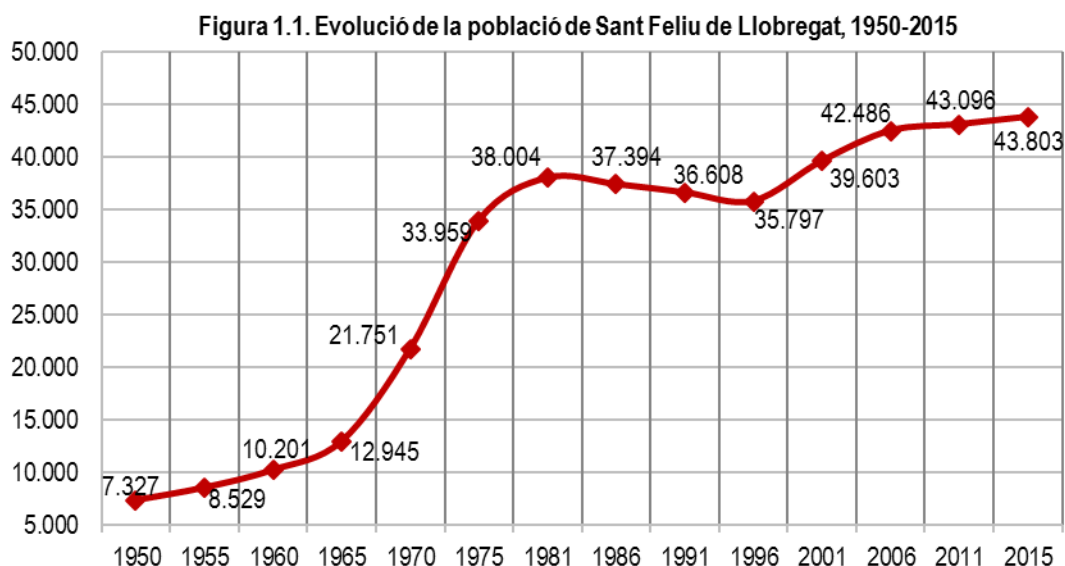
1. Anàlisi dels condicionants demogràfics i econòmics

L'evolució de la població i de les llars estan a la base del que podem anomenar necessitats residencials. De fet, més que no pas la quantitat total de residents que hi ha en un moment donat, el nombre de llars i la seva evolució són més determinants per analitzar la dinàmica residencial. Val a dir que la incidència d'aquests factors demogràfics, no tan sols es pot apreciar des d'un punt de vista de la generació de necessitats residencials, és a dir, des del punt de vista de la demanda, sinó també des del costat de l'oferta. En efecte, a més de l'evolució de les generacions de joves, de l'arribada de població a la ciutat i dels canvis en les formes de convivència, aspectes aquests molt relacionats amb la creació de llars, també hi trobem els efectes que té la mortalitat sobre l'oferta a l'hora de deixar habitatges que potencialment poden entrar en el mercat. En aquest sentit, l'estudi dels processos migratoris, per una banda, i de la dinàmica de l'estructura per edats, per altra, ajuden a interpretar la incidència de les dinàmiques demogràfiques sobre el sistema residencial.

1.1. Evolució de la població i de les llars

Si s'analitza l'evolució de la població de Sant Feliu des d'una perspectiva temporal àmplia, es poden considerar 4 etapes grans etapes:

- ✓ 1950-1975: Creixement molt intens: immigració procedent de la resta d'Espanya.
- ✓ 1975-1996: Estabilització i signes de decreixement.
- ✓ 1996-2006: Creixement intens: immigració metropolitana i immigració internacional
- ✓ 2006-2015: Estabilització amb creixement molt moderat.



Font: Idescat i CED, Evolució històrica de la població; Idescat, Padró municipal d'habitants de 1975 i 1986; Cens de població de 1981, 1991, 2001 i 2011; Estadística de població 1996; Padró continu 2006 i 2015.

La primera etapa, compresa entre 1950 i 1975 es va caracteritzar per un creixement intens de la població: es va passar 7.327 habitants l'any 1950 als 33.959 el 1975, és a dir una taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) de 6.33% (vegeu figura 1.1 i taula A.1.). En aquell moment

tractava d'immigració econòmica, procedent de la resta d'Espanya motivada per l'intens desenvolupament econòmic de l'àrea de Barcelona i el Baix Llobregat. Aquestes migracions van tenir un important impacte en la configuració urbana i social de Sant Feliu. En aquesta època es van construir els barris de la banda est del ferrocarril: Roses Castellbell, Can Calders i La Salut. Així mateix va créixer el barri de Falguera, al costa del centre.

Taula 1. 1. Evolució de la Taxa de Creixement Acomulatiu (Tcca) de Sant Feliu de Llobregat, 1950- 2015

Període	Tcca
1950-1975	6,33
1975-1996	0,26
1996-2006	1,73
2006-2015	0,44

Font: Idescat

Durant la segona etapa, compresa entre el 1975 i 1996, en un primer moment la població continua creixent fins arribar als 38.004 habitants el 1981 però a partir de llavors, el creixement s'atura i s'inicien uns anys de decreixement fins que la població es situa en els 35.397 habitants del 1996. La Tcca entre aquests anys va ser la més baixa del període, de 0,26%.

La tercera etapa, entre 1996 i el 2006 es caracteritza per una recuperació del creixement, fruit de la immigració metropolitana i de les migracions internacionals. La Tcca es situa en 1,73%. En aquest moment però, el que atrau nous habitants a Sant Feliu no són les oportunitats laborals que pot oferir el municipi sinó la combinació de qüestions relacionades amb el mercat de l'habitatge¹ amb les oportunitats de treball a l'àmbit metropolità.

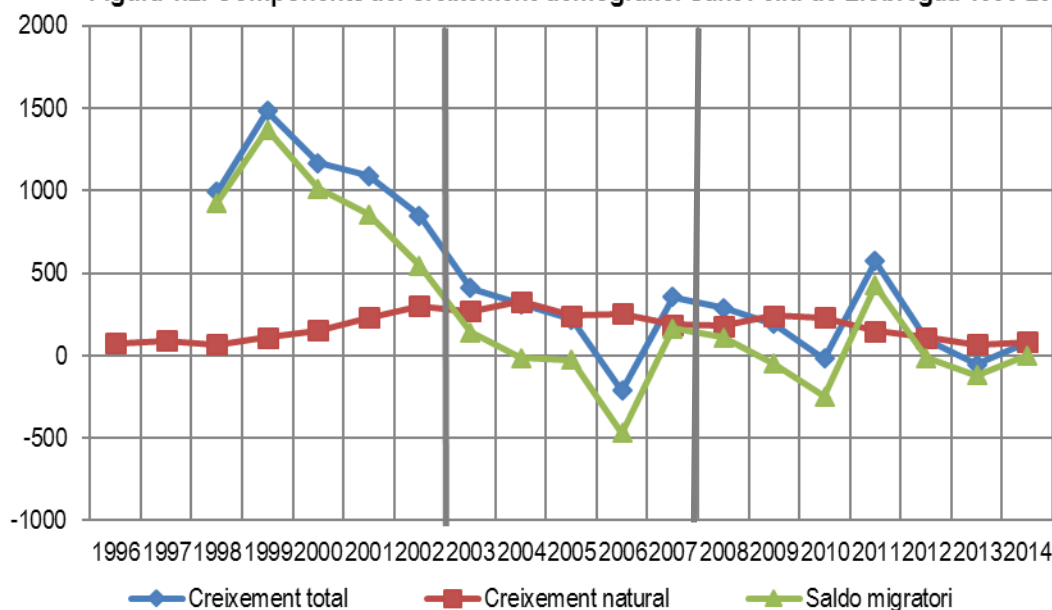
La darrera etapa, iniciada el 2006 i molt marcada per la recessió econòmica, es caracteritza de nou per l'estabilització de la població, mantenint una dinàmica de creixement si bé molt reduït (d'un 0,3% interanual) que porta fins els 43.803 habitants el 2015. La Tcca es situa en aquest període en el 0,44%.

1.2. Els components del creixement demogràfic

El creixement de Sant Feliu entre el 1997 i el 2002 va ser degut principalment a uns saldos migratoris molt positius, mentre el creixement natural ha estat reduït. La Figura 1.2 presenta l'evolució del creixement total paral·lela a l'evolució dels saldos migratoris mentre el creixement natural es manté estable i millora en recollir els efectes dels naixements dels fills dels nouvinguts.

¹ Aquests processos han estat comuns a moltes de les ciutats dels països occidentals. Per aprofundir en aquestes dinàmiques en un context internacional podeu veure, entre d'altres Cheshire & Hay (Cheshire & Hay, 1989), Cheshire (Cheshire, 1995), Hall & Hay (Hall & Hay, 1980), Hall (Hall, 1965), van den Berg (van den Berg, 1982). En el marc de l'evolució d'aquests fenòmens en l'Estat espanyol podeu veure els estudis realitzats per Nel-lo (Nel-lo, 2007). Així mateix, en el cas de la regió metropolitana de Barcelona aquests processos han estat analitzats, entre d'altres, per Sau (Sau, 1995), Serra (Serra, 1997, 2003), Cabré i Mòdenes (Cabré & Mòdenes, 1997), Donat (Donat, 2014), Nel-lo i Donat (Nel-lo & Donat, 2014).

Figura 1.2. Components del creixement demogràfic. Sant Feliu de Llobregat. 1996-2014



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012.

El detall migratori: Immigració i emigració

L'anàlisi dels saldos migratoris ens relació a l'origen i el destí mostra una important capacitat d'atracció d'immigració procedent de la resta de la província de Barcelona i de l'estranger durant el període 1998 – 2007 en l'etapa expansiva del sector immobiliari i fins a l'inici de la crisi econòmica.

Taula 1.2. Saldo migratori de Sant Feliu de Llobregat segons territori d'origen o destinació. 1998-2014 (mitjana anual)

	1998-2007		2008-2014		Total 1998-2014	
		Mitjana anual		Mitjana anual		Mitjana anual
Creixement total	6.670	667	1.172	167	7.842	461
Creixement natural	2.158	216	1.066	152	3.224	190
Saldo migratori (SM)	4.512	451	106	15	4.618	272
SM metropolitanes*	2.211	221	492	70	2.703	159
SM resta Catalunya i España	-1.372	-137	-252	-36	-1.624	-96
SM estranger	3.673	367	-134	-19	3.539	208

* Es pren com a territori de referència la província de Barcelona

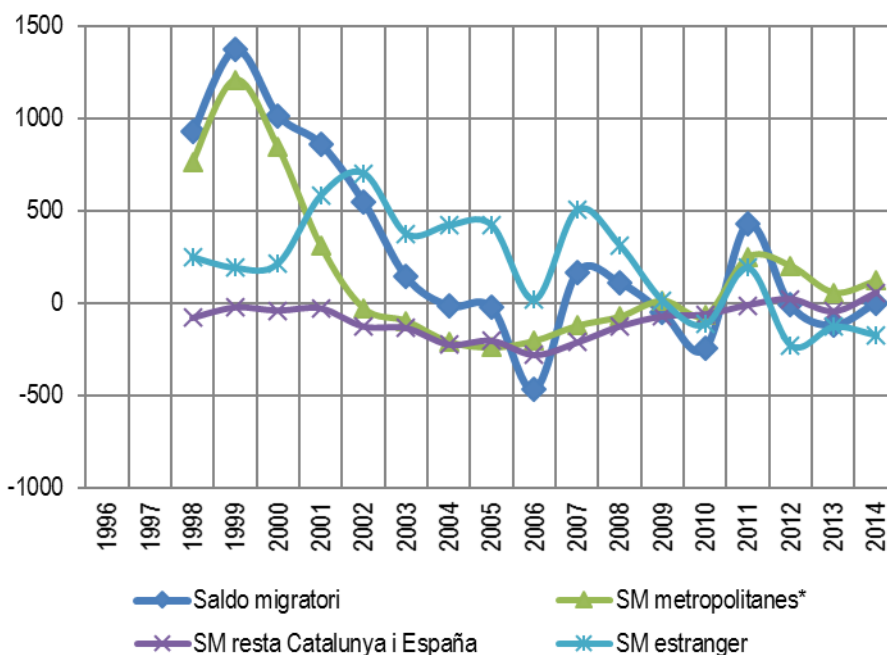
Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2014, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2014 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2014

Si bé el creixement de Sant Feliu des del 1997 s'ha degut principalment com dèiem a uns saldos migratoris molt positius, cal distingir dos períodes amb diferències significatives en

l'evolució dels saldos migratoris, dividits per l'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007 i el seu impacte sobre l'economia a partir de l'any 2008:

- De 1996 a 2007: El saldo migratori va ser intens fins el 2001 i es va reduir de forma notable entre el 2002 i el 2007. En conjunt va suposar un creixement mitjà anual de 451 persones. El principal element explicatiu va ser el saldo migratori positiu amb l'estranger (3.673 persones) i amb l'entorn metropolità (2.211 persones) D'aquesta manera, es van compensar els saldos negatius per migracions per migracions amb la resta de Catalunya i Espanya (-1.372 persones).
- De 2008 a 2014: El saldo migratori va disminuir dràsticament a partir de l'any 2006, quan la crisi financera es va traslladar a la resta de l'economia. En els següents anys ha presentat valors negatius. En conjunt, en tot el període el saldo migratori ha estat de 15 habitants de mitjana anual. Aquesta disminució s'ha degut principalment a l'intens descens del saldo per migracions internacionals, que en aquest període han estat de -252 (-36 habitants de mitjana anual). Així mateix, convé destacar que el saldo per migracions metropolitanes, aquelles més estretament relacionades amb la satisfacció de les necessitats residencials de la població, s'ha mantingut permetent mantenir un saldo positiu (70 persones de mitjana anual) D'altra banda, respecte el període anterior, l'emigració cap a la resta de Catalunya i Espanya s'ha moderat fins a situar-se en -36 persones de mitjana anual.

Figura 1.3. Saldo migratori de Sant Feliu de Llobregat segons territori d'origen o destinació. 1998-2014



* es pren com a territori de referència la província de Barcelona

Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

Com ja s'ha apuntat, els creixements i cadascuna de les etapes han anat molt lligats al desenvolupament urbà i social de la ciutat. Entre 1997 i el 2015 la població santfeliuense va

créixer un 22%. Ara bé, si analitzem les dades municipals de l'evolució de la població per barris apareixen dinàmiques dispars:

Taula 1.3 Evolució de la població de Sant Feliu de Llobregat per barris, 1997-2015.

Barris	1997	2014	2015	Var. 1997- 2015
Can Bertran		669	756	756
Can Llobera	746	1.348	1.341	595
Can Maginàs	863	696	695	-168
Can Nadal	6.380	7.500	6.844	464
Falguera	6.727	7.263	7.922	1195
Roses-Castellbell	8.198	8.611	8.732	534
La Salut	5.450	4.470	4.472	-978
Can Calders	7.400	6.288	6.195	-1205
Les Grases	0	1.460	1.448	1448
Mas Lluí	1	5.389	5.358	5357
Resta*	28	33	40	12
Total general	35.793	43.727	43.803	8.010

Font: Informe demogràfic Sant Feliu de Llobregat, 2016.

D'una banda, trobem l'aparició i consolidació dels nous barris de Mas Lluí i Les Grases a finals dels anys 90 i Can Bertran a partir del 2006. En aquestes zones, juntament amb Centre és on s'ha concentrat el creixement des del 1997.

El barri de Roses-Castellbell també creix, però de forma reduïda (5%) i en canvi, els barris de La Salut i Can Calders, experimenten una pèrdua important de població: del 18% i el 15% respectivament, tot i la dinàmica de creixement del conjunt de la ciutat.

Per la seva banda, la dinàmica demogràfica del centre, si bé en conjunt és positiva, amb un creixement global del 28%, presenta diferències importants per barris: mentre Can Nadal creix un 18%, Can Maginàs ha perdut en aquest període el 19% dels seus habitants.

Components del creixement demogràfic: mobilitat residencial i arribada de població estrangera

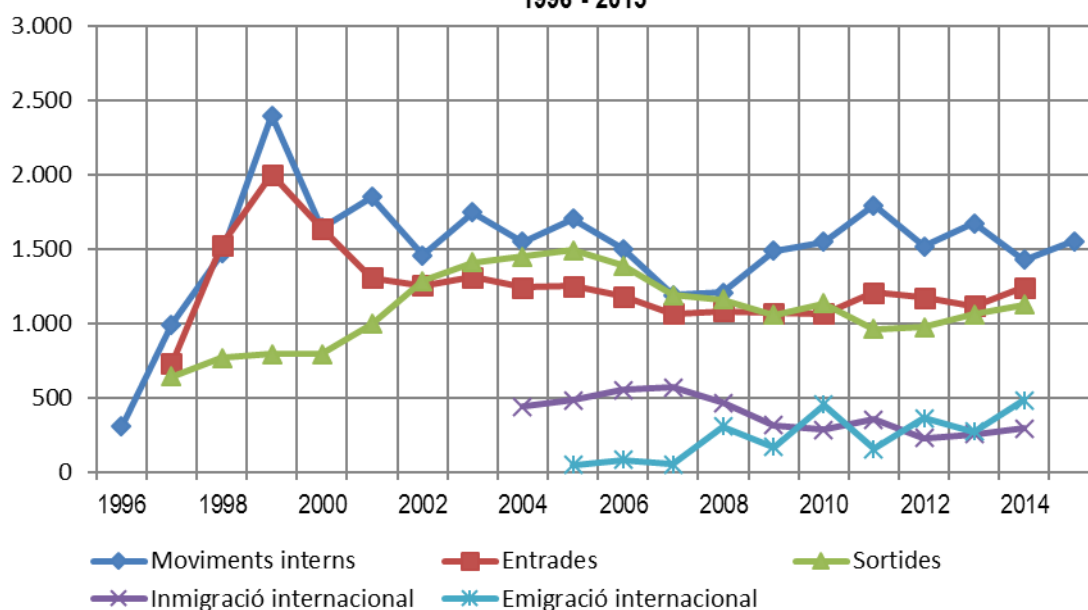
Per aprofundir en les característiques de les migracions que originen aquests saldos, podem considerar l'evolució dels moviments interns i les entrades i sortides de població. Aquests mostren, pel període 1998-2001 un creixement dels moviments interns i de les entrades, vinculats a l'oferta d'habitatge d'obra nova dels desenvolupaments de Mas Lluí i Les Grases. Les sortides en canvi, romanen estables.

Pel període 2000/01-2007/08 els moviments interns i les entrades es mantenen en nivells elevats, però, a més, s'incrementen les sortides, coincidint amb l'inici de la intensificació de la pujada de preus de l'habitatge. En aquest període també es dona l'arribada de població estrangera.

Finalment, a partir dels l'inici de la crisi econòmica i fins l'actualitat (2008-2015), els moviments interns i les entrades es continuen mantenint en nivells elevats. Un element explicatiu d'aquest manteniment de les entrades és el fet que Sant Feliu manté la capacitat de retenir els que canvien d'habitatge i atraure nous residents. Aquest darrer factor molt lligat a la posició relativa que ocupa Sant Feliu en mercat residencial metropolità fortament estructurat a través dels eixos de la carretera N-340 i l'A2. Tot i això, des de 2013 el nombre de sortides tendeix a equiparar-se: el 2014 hi va haver 1.244 entrades i 1.124 sortides.

Pel que fa a les migracions internacionals a partir del 2010 es va invertir la tendència i les sortides superen les entrades el 2014 es van registrar 484 emigracions internacionals i 294 immigracions des de l'estranger.

Figura 1. 4. Moviments interns de població a Sant Feliu de Llobregat, 1996 - 2015



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

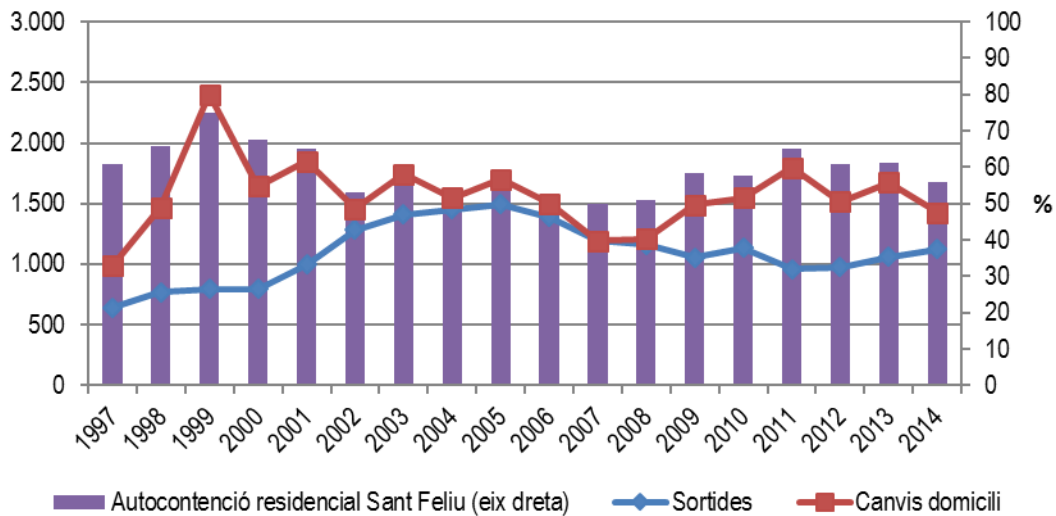
Components del creixement demogràfic: autocontenció residencial

L'anàlisi dels moviments de canvis de domicili i l'autocontenció residencial (capacitat de retenir els canvis de domicili al mateix municipi) de Sant Feliu mostra una evolució que es correspon amb la dels moviments migratoris.

Com veurem més endavant, en l'anàlisi de l'evolució dels preus de l'habitatge i l'accessibilitat a aquest l'autocontenció mostra una evolució paral·lela a la pujada de preus, que entre 2002 i 2008 va afavorir les sortides i desincentivar els canvis de domicili.

A partir de llavors però, quan els preus es tornen a reduir, les sortides es redueixen, i els canvis de domicili es recuperen amb nivells similars als de 1998 (abans dels barris de Mas Lluí i Les Grases).

Figura 1.5. Autocontenció residencial. Sant Feliu de Llobregat, 1996- 2014.

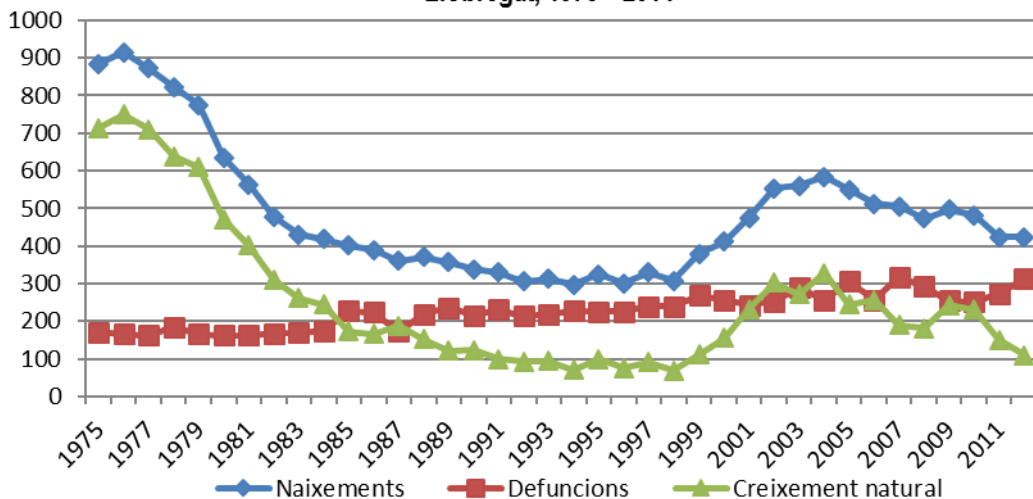


Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012.

Evolució del creixement natural

Finalment, els efectes de les diferents migracions es poden veure en l'evolució dels components del creixement natural: el nombre de naixements es va recuperar a partir de finals dels anys 90, arribant al seu màxim el 2004 amb 584 naixements, un nivell similar al del 1981, però allunyat dels més de 900 naixements que 1976. Aquesta va està vinculada a l'arribada d'immigració residencial metropolitana (llars joves que volen accedir a un habitatge nou de compra i formar una família) però també de l'aportació de la immigració internacional.

Figura 1. 6. Evolució dels components del creixement natural de Sant Feliu de Llobregat, 1975 - 2014



Font: Idescat

1.3. Estructura de la població

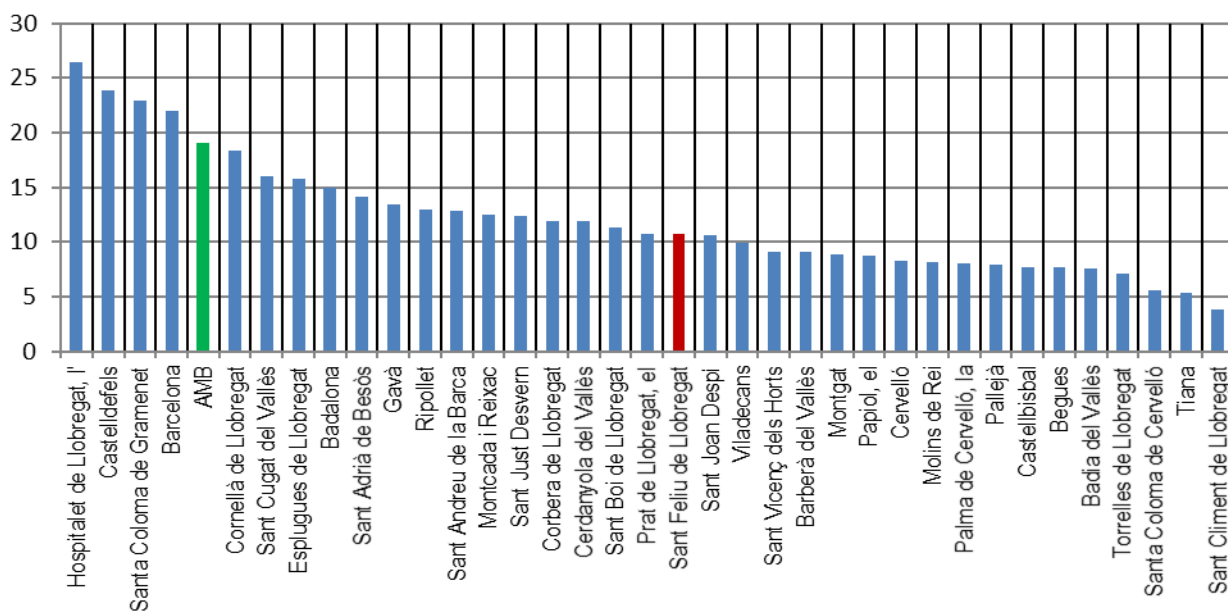
L'estructura de la població de Sant Feliu presenta 2 trets singulars respecte el conjunt de l'àrea metropolitana:

- Un pes reduït de la població nascuda a l'estranger. A Sant Feliu aquesta representa l'any 2015 el 10,7% del total, vuit punts per sota del 19% del l'àmbit metropolità.
- Un índex d'envelliment que molt per sota del que es dona al conjunt de l'àrea metropolitana: A Sant Feliu és del 110% mentre que l'Àrea Metropolitana arriba al 134%.

Estructura i naturalesa de la població: població nascuda a l'estranger

Dels 43.800 habitants de Sant Feliu de Llobregat el 2015², el 10,7% (4.686 persones) han nascut a l'estranger. Aquesta proporció, tal com mostra la Figura 1.7 es situa 8 punts percentuals per sota de la mitja de l'Àrea Metropolitana.

Figura 1.7. Pes de la població nascuda a l'estranger als municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, 2015



Font Idescat

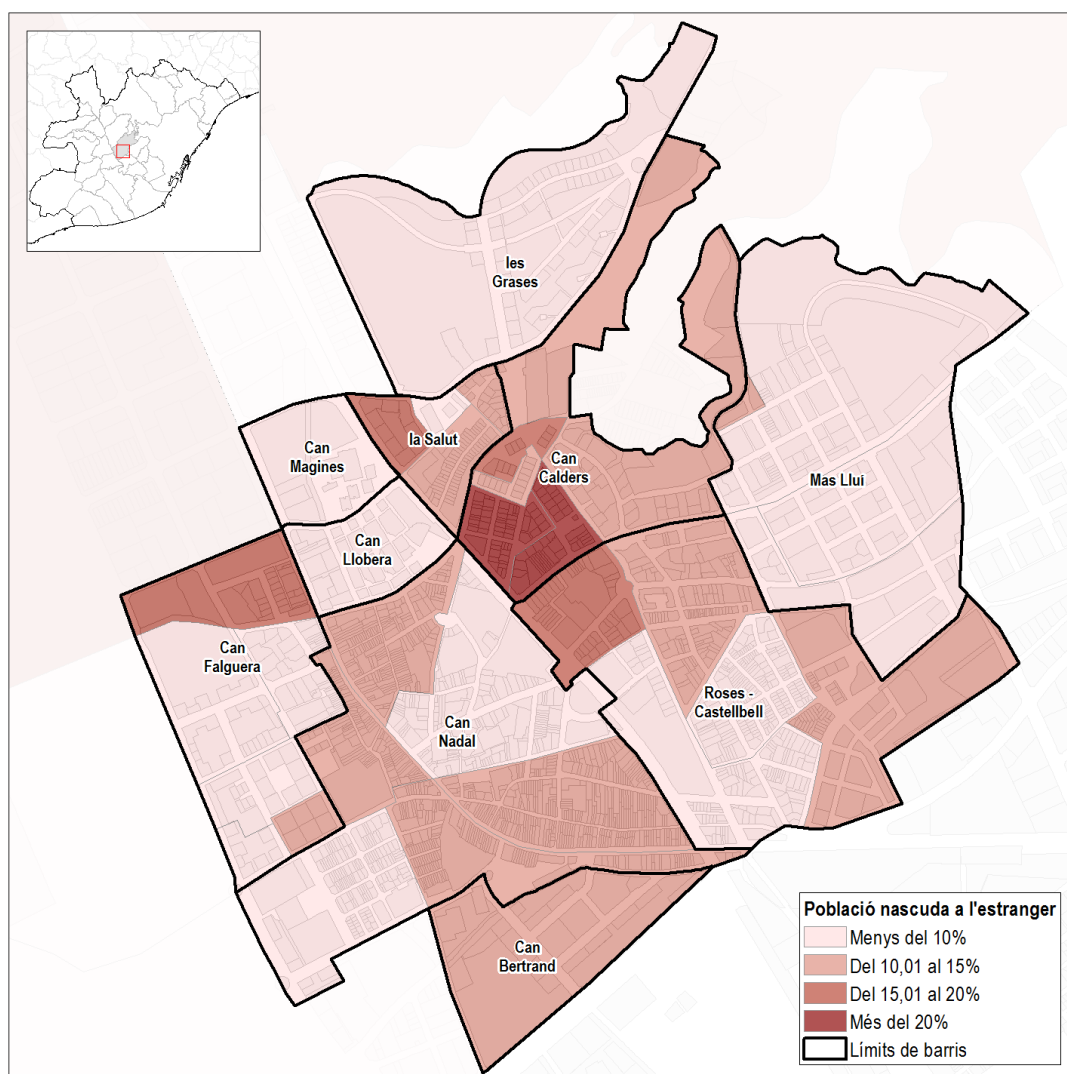
Aquest col·lectiu va arribar al màxim pes i volum l'any 2010, amb 4.831 persones (l'11,21% de la població total) i des de llavors s'ha reduït un 3%. Segons les dades del departament de

² Per l'anàlisi de l'estructura de la població s'ha treballat amb les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). Les darreres dades disponibles són per l'any 2015.

serveis socials municipals, 187 d'aquests estrangers es troben en situació irregular, dels quals 97 són menors.

Tot i que el percentatge total és reduït, la localització d'aquesta població en els diferents barris de la ciutat mostra algunes disparitats significatives: la Figura 1.8. mostra com la població nascuda a l'estranger es concentra a la zona sud del barri de Can Calders, on supera el 20%, i en menor proporció en la zona est de La Salut, al nord de Roses Castellbell; i al nord Can Falguera (amb valors relatius del 15 al 20%). En l'extrem oposat, als barris més nous (Mas Llú, Les Grases) la proporció de persones nascudes a l'estranger és molt baixa i es situa entre el 5 i el 10%.

Figura 1.8. Percentatge de població nascuda a l'estranger per seccions censals. Sant Feliu de Llobregat, 2015.



Font: INE, Padró continu de població, 2015.

Estructura de la població: envelliment i sobrenvelliment

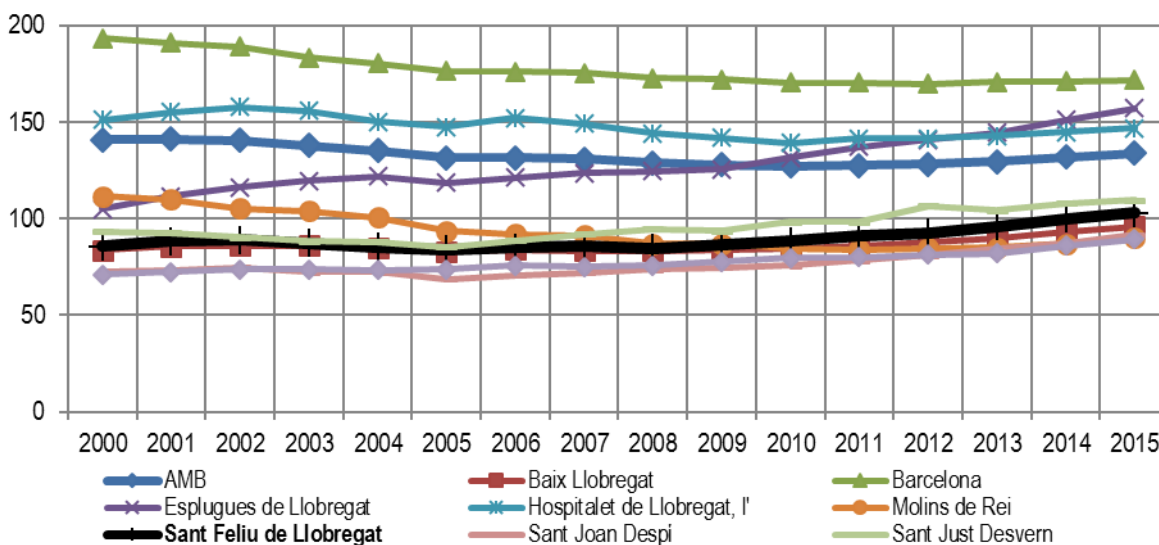
En les darreres dècades en general a Catalunya, s'ha produït un envelliment de la població. Aquest envelliment és degut a la combinació de dos processos: d'un banda, un increment de l'esperança de vida i de l'altra, un descens de la fecunditat. Des de començaments de segle XXI, l'arribada de població estrangera ha comportat un lleuger rejuveniment de l'estructura poblacional de la ciutat. En primer lloc, perquè els protagonistes d'aquestes migracions internacionals per motius de treball es troben en les edats joves-adultes; i en segon lloc, perquè, precisament per trobar-se en aquestes franges d'edat, tenen fills o els han tingut durant aquests darrers anys.

En el context metropolità, Sant Feliu té índex d'envelliment relativament baix, de 110. Això significa que per cada 100 menors de 14 anys hi ha 110 majors de 65. Aquest envelliment es situa 24 punts per sota del que es dona en el conjunt de l'Àrea Metropolitana i és similar al del conjunt de la comarca del Baix Llobregat (103).

Els darrers anys però, l'envelliment tendeix ha augmentar: el 2005 es situava en el 85%, de manera que la població de menors de 14 anys era més nombrosa que la majors de 65 anys. D'altra banda el pes de la població de majors de 65 anys ha augmentat de forma més intensa, passant de representar el 12,6% el 2005 al 17,4% el 2015, el que suposa un increment del 38%. El col·lectiu de persones majors de 70 anys, edat a partir de la qual són més freqüents les problemàtiques associades a la vellesa, ha tingut un creixement molt similar: l'any 2005 era el 9% i actualment representa el 12% del total de la població.

Aquests canvis indiquen que també hi ha un creixement notable de gent jove (menys de 15 anys) de manera que l'augment de l'envelliment es deu sobretot a que les generacions tan nombroses (d'edats adultes avançades de 55-65 anys) van arribant als 65 però darrere seu les generacions d'adults estan més buides.

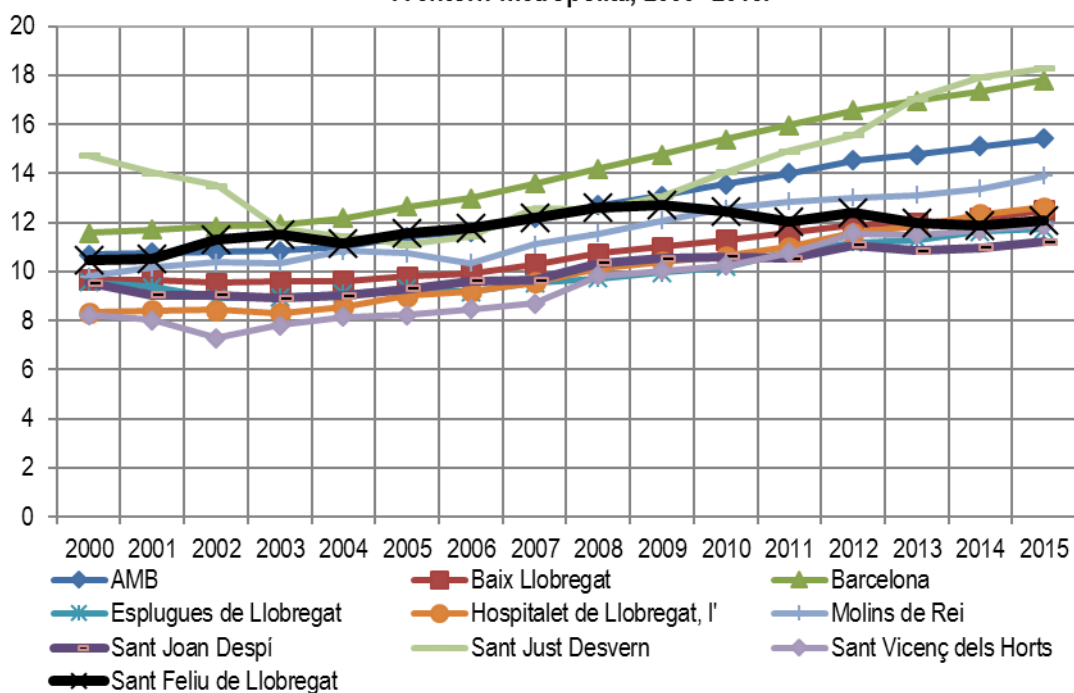
Figura A.9 Evolució de l'índex d'envelliment a Sant Feliu de Llobregat i a l'entorn metropolità, 2000-2015



Font: Idescat

Pel que fa al **sobrenvelliment**, que mesura el pes de la població de 85 anys i més entre els majors de 65 anys, es situa en valors propers als de l'àmbit metropolità: a Sant Feliu és del 12% i a l'Àrea Metropolitana del 15%. Aquest índex no mostra una tendència creixent tan clara com l'envelliment i des del 2012 es manté estable. Tot i això, en el conjunt de la població el pes dels majors de 80 anys ha augmentat els darrers 10 anys, passant del 3,3% al 4,4%.

Figura 1.9 Evolució de l'índex de sobrenvelliment a Sant Feliu de Llobregat i l'entorn metropolità, 2000- 2015.

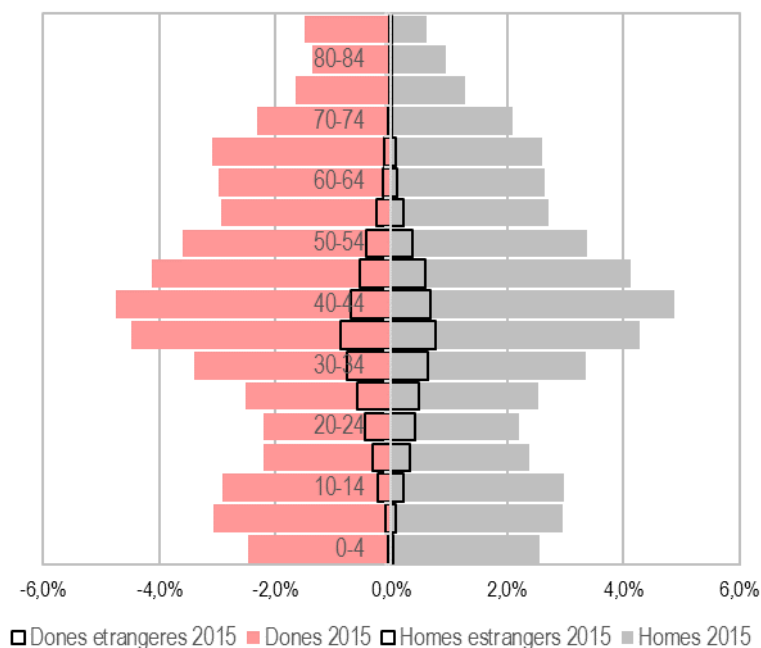


Font Idescat.

A més de les dinàmiques que s'acaben de descriure, en el cas de la ciutat de Sant Feliu, on la immigració internacional ha tingut un pes moderat, les migracions residencials metropolitanes han incidit de manera significativa en l'estructura d'edats. En efecte, hi ha més població que entra a la ciutat a viure de l'entorn metropolità que no pas la que surt. Com que els canvis d'habitatge i de municipi es produeixen principalment en les edats joves-adultes (entre els 25 i els 44 anys), és a dir, el moment en que es tenen fills, les franges d'edats joves de la ciutat, tot i que han reduït el seu pes al conjunt de la població, passant de representar el 33% l'any 2000 al 30% l'any 2015; han incrementat el seu volum en 454 efectius, malgrat la pèrdua de població de 25 a 34 anys (- 2.101), per l'increment d'habitants de 35 a 44 anys (+2.555).

Les piràmides de població de les figures 1.10. i 1.11 permeten visualitzar la incidència dels fenòmens demogràfics i socials que s'acaben d'avançar tot introduint, a més, l'efecte quantitatiu de cadascuna de les cohorts de població.

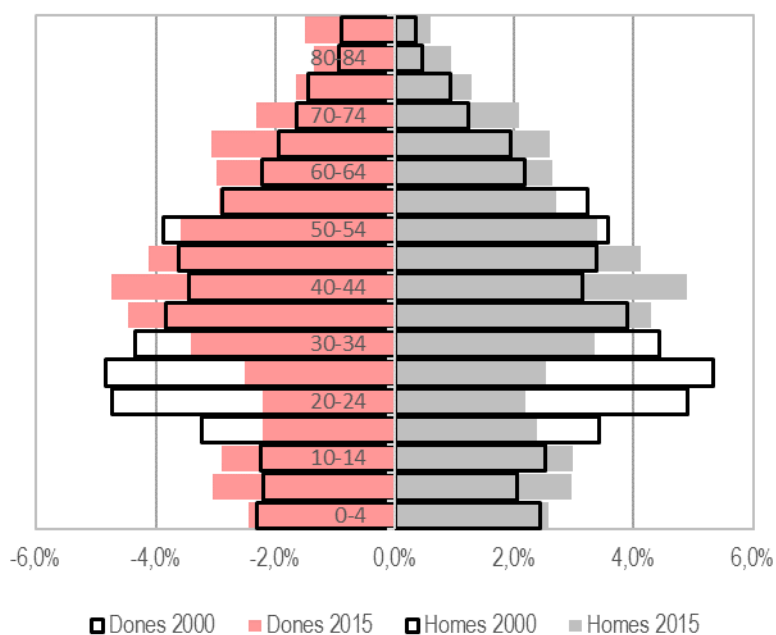
**Figura A.10 Població per sexe, edat i lloc de naixement.
 Sant Feliu de Llobregat.2015**



Font: Idescat

Les piràmides d'edat del 2000 i del 2015 mostren l'evolució de l'estructura de població després del moment de màxim creixement i quan s'inicia l'arribada d'immigració internacional, i el 2015, quan els resultats d'aquests processos es posen de manifest amb la localització de la població estrangera a les franges més joves i la reducció dels grups de 20 a 34 anys. La franja de 40 a 44 és actualment la més nombrosa, representant el 9,6% de tota la població.

Figura 1.11. Població per sexe i edat. Sant Feliu de Llobregat. 2000- 2015



Font: Idescat

A la piràmide de l'any 2000 (veieu la figura 1.11), les generacions del *baby boom* tenien de 25 a 39 anys, és a dir, estaven ja plenament en les edats d'emancipació o bé en les edats adultes on la mobilitat residencial encara és molt elevada. A més, juntament amb l'increment de les necessitats d'habitatge d'aquestes generacions tant excepcionals, s'hi va començar a afegir l'arribada de població estrangera. Malgrat que tant la població nascuda a Espanya com aquella nascuda a l'estranger es trobaven en les mateixes franges d'edat, les seves estratègies residencials no van ser coincidents.

Si es considera la població que l'any 2015 viu a Sant Feliu i té entre 25 i 39 anys es pot apreciar una pèrdua de 1.230 efectius en relació a la mateixa cohort deu anys abans, un 28% menys. Aquest retrocés s'ha de relacionar amb el saldo per migracions residencials metropolitanes al que ens hem referit i que a la dècada dels noranta es va intensificar.

Així mateix, en aquesta piràmide s'aprecia com l'arribada de les generacions més buides post *baby boom*, les que tenen de 25 a 34 anys, no es compensa amb població nascuda a l'estranger. Tot i això, cal notar que la base de la piràmide s'eixampla, degut principalment a l'aportació dels fills dels nouvinguts.

A la part alta de la piràmide, l'any 2015, les cohorts on es troben els protagonistes de l'onada migratòria del període 1965-1975 ja tenien de 60 a 74 anys. Aquestes generacions més nombroses i l'allargament en l'esperança de vida han afavorit que la franja de 60 a 74 anys augmenti un 60% (han passat de 4.297 a 6.873 persones). Caldrà posar molta atenció a aquest col·lectiu en aquest punt els efectes que aquestes dinàmiques demogràfiques tenen en el mercat residencial.

Hipòtesi de dinàmica de substitució d'una part del parc de l'habitatge.

Malgrat que les dades dels censos disponibles no ens permeten comparar la composició de la població per districtes des de l'inici dels processos als anys 90, podem considerar probable la hipòtesi d'un procés de substitució: moviments de canvi de residència per millora de l'habitatge i persones amb menys recursos ocupen els habitatges que abandonen, d'una banda els migrants cap a la resta de l'estat i els que han canviat per millorar. Cal tenir en compte els desenvolupaments urbanístics de Mas Lluí, Les Grasses i Falguera II iniciats just abans dels anys del boom immobiliari van aportar, com es veurà més endavant, un volum molt important d'habitatge, amb característiques que permetien aquest canvi de millora. En la part dedicada a l'anàlisi del parc de l'habitatge s'aprofundirà en les característiques del parc residencial que reforcen aquesta hipòtesi.

1.4. Les tipologies de la llar

Com és ben sabut, les tipologies de llar han experimentat canvis molt notables en les darreres dècades. Aquests canvis, comuns a la majoria de països desenvolupats, tenen la seva explicació en un conjunt de dinàmiques socio-demogràfiques que es poden agrupar en dos grans blocs. El primer està format per aquelles transformacions que caracteritzen el que s'ha anomenat segona transició demogràfica (van de Kaa, 1987), i que es concreten en un descens de la fecunditat, en el retard de l'edat de matrimoni (o de la formació de llars on conviuen parelles) i en la tendència a l'augment de la cohabitació, de la fecunditat extramarital i de la dissolució

d'unions (Arango, 2004). Aquests canvis, que tenen una incidència molt remarcable en les edats joves-adultes i adultes, venien produint-se en els països del Nord-oest d'Europa des de la dècada dels anys seixanta però en Espanya, i en general en els països del Sud d'Europa, s'han produït més recentment, això sí, amb molta intensitat i celeritat (Lesthaeghe, 2010; Pujadas & López, 2005). El segon gran bloc de canvis sociodemogràfics està format per les transformacions que s'han produït en les edats més avançades. Així, l'increment de l'esperança de vida i l'augment de l'autonomia residencial s'han traslladat, lògicament, a un canvi en la composició de les llars.

Juntament amb aquests fenòmens de naturalesa sociodemogràfica comuns al conjunt de la societat catalana, en estudiar l'evolució de les tipologies de llar a Sant Feliu cal tenir novament present els efectes de les dinàmiques residencials que s'han donat al sí del municipi i a l'entorn metropolità. L'autocontenció residencial i la capacitat d'atracció de llars que cercaven una millora de l'habitatge (en una primera etapa) i un habitatge més assequible en la segona ha frenat l'envelliment i el creixement relatiu de les llars unipersonals de majors de 65 anys.

Els canvis en les formes de convivència

L'any 1991 l'indicador conjuntural de fecunditat prenia a la regió metropolitana de Barcelona un valor d'1,21 fills per dona, el qual es pot considerar allunyat dels 2,1 fills per dona que garantirien la reproducció natural d'una societat. La fecunditat encara va disminuir més i es va situar en 1,16 fills per dona l'any 1998, el punt més baix del període³. Des d'aquell moment, la fecunditat es recuperà lleugerament, degut principalment a l'arribada de població estrangera en edats de tenir fills, de tal manera que l'any 2006 es va situar en 1,4 fills per dona. Amb tot, malgrat aquest repunt, l'indicador conjuntural de fecunditat va presentar durant la dècada dels anys noranta i encara en els primers anys del segle XXI uns nivells que es poden considerar baixos, sempre força allunyats del llindar de 2,1 fills per dona.

Des del punt de vista de les tipologies de llar, aquesta fecunditat tan baixa es va materialitzar en canvis en les unitats de convivència. Així, en primer lloc, a les llars que vivien amb fills, el nombre mitjà de membres es va reduir (hi havia menys fills). En segon lloc, el retard en l'edat mitjana en que es va tenir el primer fill (29,67 anys el 2001), va donar com a resultat que disminuïssin les llars de parelles amb fills entre la població jove-adulta. Per últim, i en part degut a l'anterior, més dones no van tenir descendència. Aquests processos demogràfics expliquen en bona mesura, el descens de les llars de parella amb fills que s'ha donat els darrers 20 anys.

En efecte, tal i com es pot observar en la taula 1.4, des de l'any 1991 fins l'any 2011 les llars de parelles amb fills s'han reduït de forma significativa a Sant Feliu tant en termes relatius com absoluts, passant de representar el 64,7% el 1991 (6.890) a només el 42,1% el 2011 (6.874).

³ Font: Idescat. L'indicador conjuntural de fecunditat expressa el nombre de fills que tindria hipotèticament una dona al final de la seva vida reproductiva, si al llarg d'aquesta vida el seu comportament fos idèntic al que reflecteix la sèrie de taxes específiques de fecunditat per edat. S'expressa com a nombre mitjà de fills per dona.

Taula 1.4 Llars segons tipologia. Sant Feliu de Llobregat 1991-2011

Tipus de llars	1991		2001		2011	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Unipersonals	842	7,9%	1.974	14,1%	3.345	20,5%
Sense nucli	105	1,0%	362	2,6%	160	1,0%
Parelles sense fills	1.892	17,8%	3.463	24,8%	3.925	24,0%
Parelles amb fills	6.890	64,7%	6.802	48,7%	6.874	42,1%
Monoparentals	733	6,9%	1.181	8,4%	2.028	12,4%
Múltiples	192	1,8%	197	1,4%	20*	0,1%
Total	10.654	100,0%	13.979	100,0%	16.329	100,0%

Font: INE, Cens de població 1991, 2001, 2011.

Finalment, cal destacar la incidència **d'un tercer fenomen de l'anomenada segona transició demogràfica en la transformació de les formes de convivència: les ruptures familiars**. En efecte, l'increment de les ruptures familiars⁴ es va traduir, entre d'altres qüestions, en un augment molt assenyalat de les llars monoparentals, especialment de les encapçalades per dones⁵. Així, com es pot apreciar en la taula 1.4, de les 733 llars monoparentals que hi havia l'any 1991 (el 6,9% del total) es va passar a les 2.028 de l'any 2011 (el 12,4%).

Per la seva banda, les llars de parelles sense fills, després de dues dècades de variacions moderades, durant el primer decenni del segle XXI han augmentat de manera molt notable. Malauradament, les dades del Cens de població del 2011 no ens permeten aprofundir en aquest fenomen. Les principals hipòtesis apuntarien que, degut al retard en l'edat de tenir fills, algunes dones formarien parelles fora de les edats més fèrtils. Però, sobretot, s'hauria de considerar l'increment d'aquestes llars en els col·lectius de població adulta avançada i per sobre dels seixanta-cinc anys⁶.

Juntament amb les dinàmiques pròpies de la segona transició demogràfica que s'acaben de veure, *l'augment de l'esperança de vida i de l'autonomia residencial de la gent gran* configuren un segon bloc de fenòmens demogràfics amb gran incidència sobre els canvis en les formes de convivència. D'entrada, aquests fenòmens han donat lloc a que el nombre de llars encapçalades per gent gran hagi augmentat significativament durant les darreres dècades, de tal manera que la influència dels col·lectius de població que es troben en la part superior de l'estructura per edats s'ha incrementat de manera molt notable. En total, el 8,7% del total de llars de Sant Feliu de Llobregat són de persones soles de més de 65 anys (Cens, 2011).

⁴ Per tenir algunes dades de referència a la província de Barcelona les ruptures van passar de 15.242 l'any 1998 a 21.073 l'any 2006, quan va marcar el seu màxim. Des d'aleshores, segurament influenciat pel context de crisi, han anat retrocedint, i en el 2012 han estat 14.714.

⁵ Font: Idescat, a partir de INE, *Enquesta de nul·litats, separacions i divorcis*.

⁶ Vegeu, per exemple, l'estudi de l'evolució d'aquestes llars pel conjunt de Catalunya fet per Cristina López i publicat per la Fundació Bofill (López, 2012).

La reducció de la dimensió mitjana de les llars

La tendència a la reducció de la dimensió mitjana de les llars ve de lluny. En el cas de Catalunya té els seus antecedents moderns en el procés de nuclearització familiar iniciat tímidament a la dècada dels anys seixanta i que pren consistència als anys setanta i vuitanta (Garrido & Requena, 1997). Ara bé, a partir dels anys noranta aproximadament, els canvis en les formes de convivència van adquirir una nova intensitat relacionada amb els canvis que hem descrit més amunt. De fet, tal i com es pot deduir de la taula 1.4., les llars que més s'han incrementat han estat aquelles on hi ha menys membres, és a dir, les unipersonals, les de parelles sense fills i les monoparentals. I encara dins de les llars de parelles amb fills, la tendència es que cada cop hagi menys fills.

D'aquesta manera entre els anys 1991 i 2011, l'ocupació mitjana de les llars s'ha reduït de 3,4 a 2,64 membres, és a dir, ha disminuït en un 22%, un descens més intens que el que s'ha donat als àmbits superiors, si bé la grandària mitjana del 1991 era més gran. S'ha de tenir en compte que la tendència a la disminució de la dimensió mitjana s'ha donat en un context d'intensa arribada de població estrangera que, de mitjana, viu en llars amb més membres (el 2011 només a un 9,2% de les llars hi vivia una persona estrangera) de manera que la incidència d'aquestes migracions ha estat limitada a Sant Feliu.

Taula 1. 5. Població, llars i ocupació mitjana de les llars. Sant Feliu de Llobregat 1991-2011

Àmbit	1991	1996	2001	2011	1991-2011	2016
Sant Feliu de Llobregat	3,4	3,2	2,85	2,64	-22%	2,71
Baix Llobregat	3,3	3,1	2,86	2,65	-20%	
Província de Barcelona	3,1	2,9	2,72	2,53	-18%	
Catalunya	3,1	2,9	2,72	2,54	-18%	

Font: Idescat per 1991, 1996, 2001 i 2011. PMH per 2016.

Les dades del Padró municipal indiquen per 2016 una certa recuperació, situant-se en el 2,71 una grandària inferior a la de 2001 però superior a la de 2011.

En resum, el descens del nombre de fills, la diversificació dels tipus de llars entre la població jove-adulta, l'augment de les ruptures familiars, l'increment de l'esperança de vida i de l'autonomia residencial de la gent gran, en definitiva, el conjunt de canvis en les formes de convivència que s'han succeït en les darreres dècades, han donat com a resultat, a més d'una diversificació de les necessitats residencials en termes qualitius, un increment de les necessitats també en termes quantitius, ja que les llars sempre han crescut més ràpid que la població, tant en contextos de pèrdua de població com de creixement.

Llars per barris

La distribució que ens proporciona el Padró municipal de les llars segons la seva mida pels diferents barris de la ciutat mostra disparitats significatives respecte la grandària mitjana municipal. Les llars més grans es situen als barris més nous, amb menys proporció de majors de 65 anys: Can Llobera, Les Grasses, Mas Lluí i Falguera, amb més de 3 persones per llar. En canvi, els barris amb major proporció de majors de 65 anys: Can Calders, Can Nadal, Roses

Castellbell i La Salut, es situen per sota de la grandària mitjana municipal de 2, 71 persones per llar.

Taula 1.6. Distribució de llars segons grandària i barris. Sant Feliu de Llobregat, 2016.

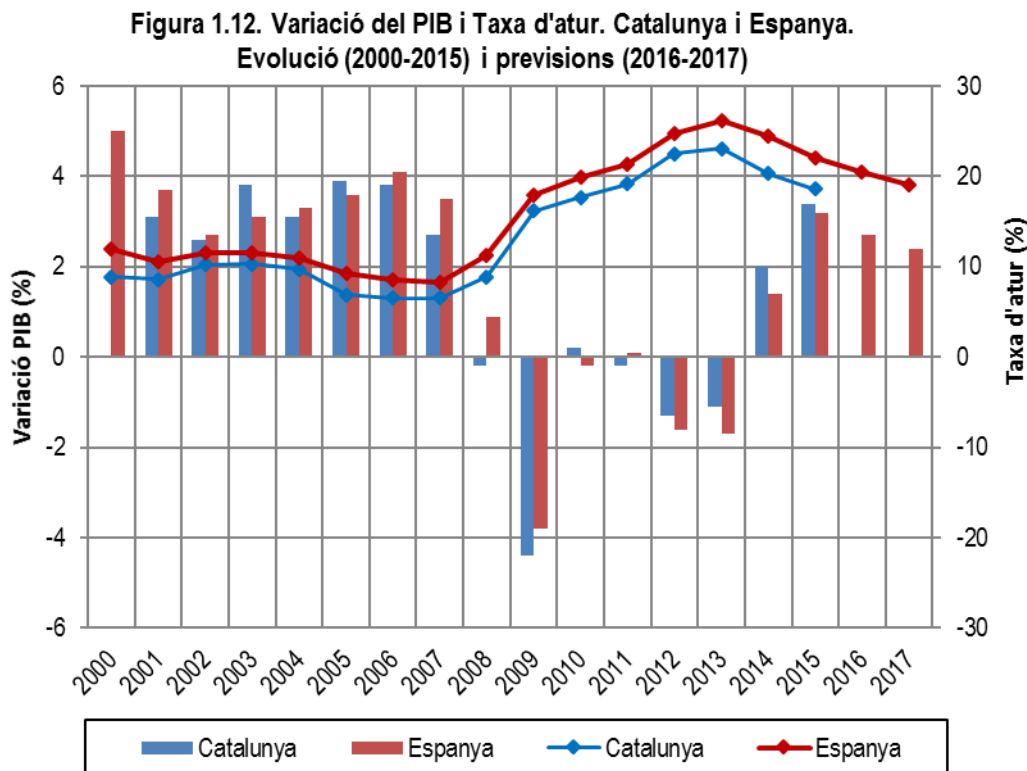
Barri	Llars		D'1 pers.	De 2 pers.	De 3 pers.	De 4 pers.	De 5 pers.	De 6 o més pers.	Pers/Llar
Can Bertrand	357	2%	93	82	83	80	12	7	2,12
Can Llobera	397	2%	45	91	81	139	27	14	3,38
Can Maginàs	258	2%	41	90	57	56	8	6	2,69
Can Nadal	2.942	18%	755	859	622	491	141	74	2,33
Falguera	2.578	16%	471	731	599	602	121	54	3,07
Roses-Castellbell	3.398	21%	816	1046	762	588	110	76	2,57
La Salut	1.683	10%	345	556	377	276	82	47	2,66
Can Calders	2.347	15%	527	732	538	369	100	81	2,64
Les Grases	455	3%	50	85	121	165	26	8	3,18
Mas Lluí	1.748	11%	177	361	425	619	124	42	3,07
Total	16.163	100%	3.320	4.633	3.665	3.385	751	409	2,71

Font: PMH 01/01/2016

1.5. L'evolució econòmica i del mercat de treball

L'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007 ha marcat un abans i un després en l'evolució de l'economia espanyola en general i de la catalana en particular. Les enormes restriccions de crèdit a nivell mundial que van seguir la crisi de les hipoteques *sub-prime* dels Estats Units han tingut un impacte especialment considerable en aquells països, com Espanya, amb una major dependència del finançament extern i amb uns nivells elevats d'endeutament privat. De fet, l'intens creixement econòmic de la dècada anterior, que no casualment va coincidir amb la darrera bombolla immobiliària (1997-2006), es va fonamentar en bona part en l'arribada d'ingents quantitats de finançament dels països del Nord d'Europa invertides en el sector de la construcció⁷.

⁷ L'estudi de la relació entre cicles econòmics i immobiliaris a Espanya, així com els seus efectes en la renda de la població han estat estudiats pel José Manuel Naredo. Es pot consultar, per exemple: (Naredo, 1996; Naredo, Carpintero, & Marcos, 2005, 2008). Per altra banda, per aprofundir en el cicle del finançament de la darrera bombolla immobiliària en Espanya podeu consultar, entre altres, el treball de Ricardo Vergés (Vergés, 2011).



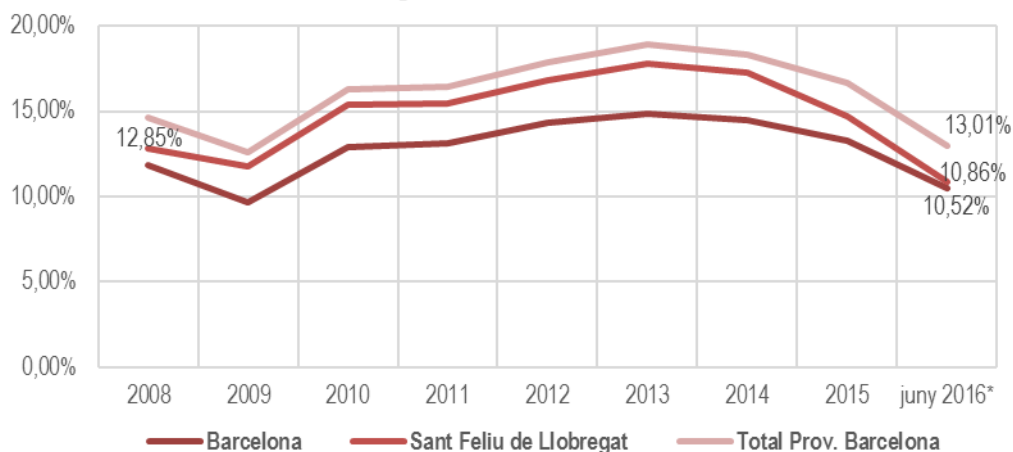
Font: Idescat i Eurostat. Previsions de Comissió Europea hivern 2016

En efecte, tal i com es pot veure en la figura 1.12, l'economia espanyola i catalana va passar de créixer amb un ritmes anuals superiors al 3% durant pràcticament tot el període 2000-2007 a entrar en una profunda doble recessió. Així, l'any 2008 el PIB català ja va decreixre un 0,2%, i el 2009 un 4,4%; entre els anys 2010 i 2011, pràcticament no va haver variacions en el creixement del PIB (0,2% i -0,2%, respectivament); mentre que en els anys 2012 i 2013 el PIB ha tornat a caure de manera notable (-1,3% i -0,5%), i això tenint en compte els retrocessos del PIB en els anys precedents. Una de les conseqüències més notòries d'aquesta "doble recessió" ha estat l'intens increment de l'atur. Com es pot veure en la figura 1.12., la taxa d'atur, després de situar-se en nivells històricament baixos l'any 2007 (el 6,5% a Catalunya i el 8,2% a Espanya), es va incrementar de manera molt notable per arribar a fregar els seus màxims de les darreres dècades l'any 2013 (el 23,1% a Catalunya i el 26,1% a Espanya). L'any 2015, amb l'inici de les millores en termes de PIB, la taxa d'atur s'ha reduït lleugerament (18,6% a Catalunya i 22,1% a Espanya). Tanmateix, encara reflecteixen un nivells molt elevats.

Les previsions de la Comissió Europea per Espanya situen el creixement del PIB en l'any 2016 en l'2,7% i estimen pel 2017 una variació del 2,4%. Aquestes millores situen, segons les previsions, que la taxa d'atur baixi a Espanya el 2017 fins el 19%, la qual cosa allargarà, com a mínim durant alguns anys més les enormes dificultats econòmiques de moltes llars i, segurament, continuarà actuant com un dels principals frens de la demanda d'habitatge, sobretot en el mercat de compravenda. Així mateix, com es tractarà en el següent epígraf, l'evolució dels ritmes de creació d'ocupació seran un dels principals aspectes que incidiran en l'evolució dels saldos migratoris amb l'estranger i en conseqüència en les necessitats d'habitatge.

Pel que fa a l'evolució de l'atur de Sant Feliu, ha estat paral·lela a la de la ciutat de Barcelona i al conjunt de la província de Barcelona. Les dades per juny de 2016 situen la taxa d'atur registral estimada en el 10,86%, tres dècimes per sobre del de la ciutat de Barcelona però més de dos punts per sota de la registrada al conjunt de la província.

Figura 1.13. Evolució de la taxa d'atur registral estimada. Sant Feliu de Llobregat i a Barcelona, 2008-2016.



Font: Hermes, Diputació de Barcelona.

Per grans sectors, l'atur es continua concentrant en els serveis (70,26%) tot i reduir-se un 13% respecte l'any passat. En segon lloc, a molta distància, el sector amb més atur és la indústria (16,31%) amb una reducció del 17,72% respecte 2015.

El sector on s'ha produït una major reducció relativa dels aturats entre juny de 2015 i juny de 2016 ha estat la construcció (-22,59%). En aquest període s'ha produït un descens total del 15% dels aturats i el nombre d'aturats ha baixat en tots els sectors.

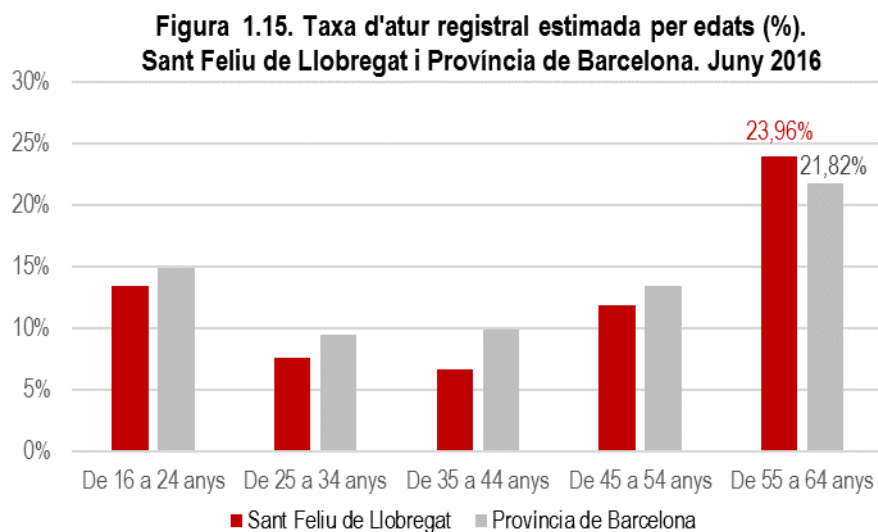
Taula 1.18 Evolució del nombre d'aturats a Sant Feliu de Llobregat per grans sectors, 2015-2016.

Grans sectors	Juny 2015	Juny 2016	Variació	%Atur 2015	%Atur 2016	%Variació
Agricultura	15	13	-2	0,53%	0,54%	-13,33%
Indústria	474	390	-84	16,83%	16,31%	-17,72%
Construcció	270	209	-61	9,59%	8,74%	-22,59%
Serveis	1.935	1.680	-255	68,71%	70,26%	-13,18%
Sense ocupació anterior	122	99	-23	4,33%	4,14%	-18,85%
TOTAL	2.816	2.391	-425	100,00%	100,00%	-15,09%

Font: Departament d'Empresa i Ocupació.

Per grups d'edats, les taxes d'atur a Sant Feliu segueixen la mateixa tendència que al conjunt de la província de Barcelona si bé a la província, la taxa d'atur és major que a Sant Feliu a tots

els grups d'edat excepte en els majors de 55 anys. En aquest grup, la taxa de Sant Feliu, que és la més alta de tots els grups d'edat, supera en dos punts la de la província.



Font: Hermes, Diputació de Barcelona

L'evolució de l'atur per edats entre 2008 i 2016 mostra que les franges més beneficiades de la disminució de l'atur han estat les més joves: L'atur es redueix en tots els grups de menys de 34 anys, especialment a la franja dels 30 als 34 anys però en canvi s'incrementa en tots els grups de 35 i més anys, especialment entre les persones de 45 a 49 anys on el nombre d'aturats ha augmentat un 125%.

Tanmateix, malgrat que l'impacte de la crisi en termes d'atur i d'ocupació ha començat a reduir-se, és ben evident que l'evolució del mercat de treball ha estat força negatiu.

D'acord amb les dades de l'Observatori d'Empresa i Ocupació per juny de 2016, el 46,3% de les persones aturades de Sant Feliu estan en aquesta situació des de fa un any o més. L'atur de llarga durada afecta més a les dones majors de 45 anys: el 72,2% dels aturats de llarga durada són persones de 45 anys o més i d'aquestes, el 63% són dones.

L'atur té un impacte directe en la situació econòmica de les famílies. A Sant Feliu, 953 persones en atur no reben cap prestació i 743 cobren un subsidi de 426€. Les dades estimades sobre Renda familiar bruta disponible mitjana de les llars de Sant Feliu mostren l'impacte dels anys de recessió econòmica i creixement de l'atur: la renda familiar va passar de 39.276€ l'any 2008 a 39.011€ l'any 2014, el que suposa un retrocés de l'1% en termes nominals. Aquest descens de la renda familiar, generalitzat a Catalunya i al conjunt de l'Estat, s'ha vist, a més, acompanyat d'un increment de les desigualtats entre els estrats socio-econòmics amb més recursos i els que en tenen menys. Així mateix, des d'un punt de vista territorial la separació dels grups socials al territori es consolida any rere any en el conjunt de la regió metropolitana de Barcelona⁸.

⁸ Per aprofundir en les desigualtats en la distribució de la renda i en general en els efectes de la crisi econòmica sobre la renda i el mercat de treball, podeu consultar: (Galleto, Fíguls, & Aguilera, 2014; Nel-lo & Donat, 2014; Sarasa, 2014). Pel que fa a les qüestions relatives a la segregació urbana en funció de la renda podeu consultar, juntament amb els estudis imprescindibles de

En definitiva, doncs, a partir de l'any següent de l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007 l'evolució de l'economia ha estat eminentment negativa. El descens del PIB s'ha vist acompanyat d'un deteriorament del mercat de treball que al seu torn s'ha traslladat a un assenyalat retrocés de la renda familiar mitjana i per tant de la capacitat de consum de les llars, tot plegat en un context d'increment de les desigualtats, el que reverteix en un impacte encara major sobre els col·lectius amb menys recursos. Lògicament, aquesta evolució ha tingut conseqüències notables en el sistema residencial especialment en relació a del mercat de l'habitatge, ja que la demanda no només s'ha reduït en termes quantitius sinó que, a més, s'ha reorientat massivament cap al sector del lloguer. Aquest aspecte es tornarà a reprendre en el tercer bloc quan es s'analitzarà, precisament el mercat de l'habitatge.

2. Anàlisi del parc d'habitatges i diagnosi de dèficits

Sant Feliu és una ciutat urbanísticament molt consolidada, que no preveu grans desenvolupaments urbanístics residencials en els propers anys i que ha completat els desenvolupaments més recents⁹. Una part important del parc d'habitatge existent està envellit i és aquest parc on precisament es satisfan la major part de les necessitats residencials.

En aquest bloc s'analitzen les principals característiques d'aquest parc d'habitatge a partir de sis qüestions: l'ús dels habitatges; el règim de tinença, aspecte que des de l'inici de la crisi econòmica l'any 2008, ha canviat substancialment; la tipologia dels habitatges, en una ciutat, podem avançar, amb predomini dels edificis plurifamiliars; l'antiguitat del parc, que permet concretar a què ens referim quan parlem de parc envellit; l'estat de conservació dels edificis; i, finalment, la superfície dels habitatges.

La principal font d'informació per a fer aquesta anàlisi són els censos de població i habitatge que elabora l'INE cada deu anys. Respecte a aquests censos cal fer dos aclariments previs relatius a les possibilitats de l'anàlisi a escala inframunicipal i a la interpretació dels resultats.

El Cens facilita algunes dades a nivell de districtes i seccions censals. Ara bé, cal tenir en compte que els límits dels districtes de l'INE no es corresponen completament amb els límits dels barris definits per l'Ajuntament de Sant Feliu (veieu figures 2.1 i 2.2).

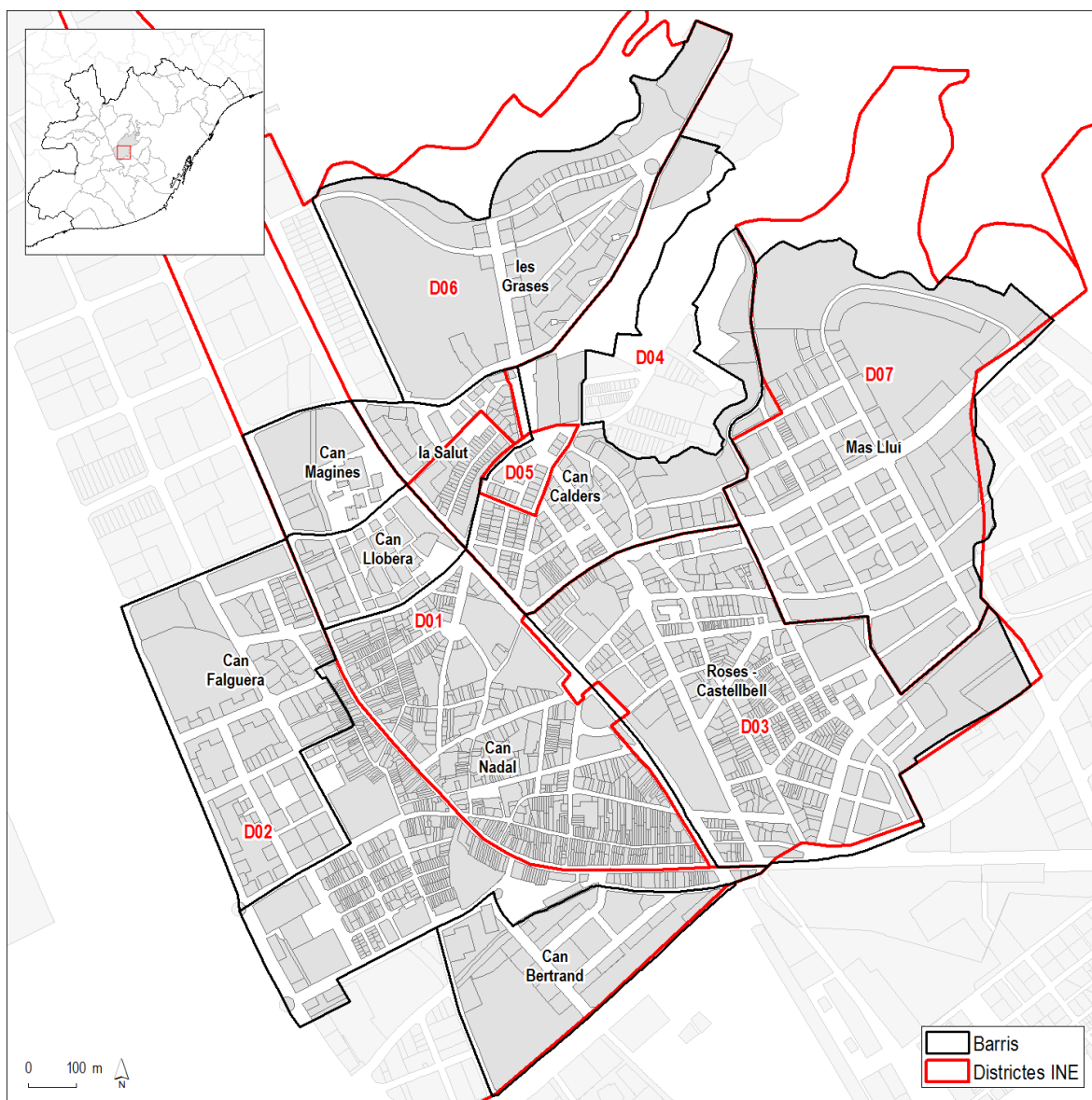
D'altra banda, en molts casos la informació facilitada a nivell de districte (i menys encara de secció censal) no és exhaustiva (no hi ha dades per a totes les unitats) i en d'altres casos resulta poc fiable, ja que el propi Cens adverteix sovint que pot contenir importants errades mostrals¹⁰.

Així, cal analitzar la informació estadística amb molta cura i contrastar-la sempre que sigui possible amb la procedents d'altres registres i, evidentment, el coneixement dels tècnics municipals i el sentit comú.

⁹ Per a més detall sobre el potencial en sòl urbà veieu l'apartat 5.1 Anàlisi del planejament urbanístic del seu potencial d'oferta d'habitatge.

¹⁰ No cal insistir més en les mancances d'informació que genera el fet que el Cens de 2011 provingui d'una enquesta i no d'un registre.

Figura 2.1 Districtes censals INE i barris definits per l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat.



2.1 Anàlisi del parc d'habitatges

2.1.1 L'ús dels habitatges

Malgrat la rellevància que té l'ús dels habitatges en el funcionament del sistema residencial, és un tema que presenta greus deficiències en la recollida d'informació a Espanya. Així, en primer lloc cal tenir present que les dades disponibles tan sols tenen una periodicitat decennal, coincidint amb les operacions censals, la qual cosa impedeix analitzar el procés d'una manera continuada, més d'acord amb el funcionament dels mercats de l'habitatge (Vinuesa, 2008). En segon lloc, malgrat que els habitatges secundaris i els habitatges buits responen a definicions

clarament diferents¹¹, cal tenir en compte les dificultats per part de l'agent censal de diferenciar entre uns i altres (Vergés, 2001; Vinuesa, 2008). Tanmateix, aquest possible error no afecta al còmput total d'habitatges no principals. En tercer lloc, centrant-se en els habitatges secundaris, cal tenir present que en no poques ocasions la presència d'aquestes tipologies amaguen el que es coneix com empadronaments atípics¹².

D'acord amb el Cens de 2011, a Sant Feliu hi ha 18.460 habitatges dels que el 88% són principals (16.330), un 2% són habitatges secundaris (350) i un 10% (1.780) estan vacants. Si observem l'evolució de la grandària i l'ús del parc des del 1991 veiem com l'important increment del nombre d'habitatges (54%) ha anat acompanyat de la consolidació de l'ús com a residencial principal, tot i l'augment registrat el 2001 dels habitatges vacants i els secundaris.

Taula 2. 1 Evolució de l'ús parc d'habitatge de Sant Feliu de Llobregat, 1991-2011

	Principals	Secundaris	Vacants	Altres	Total
1991	10.613	151	1.240	8	12.012
	88%	1%	10%		100%
2001	13.979	514	2.056	43	16.592
	84%	3%	12%		100%
2011	16.330	350	1.780	0	18.460
	88%	2%	10%		100%
<i>Variació</i>	<i>5.717</i>	<i>199</i>	<i>540</i>	<i>-</i>	<i>6.448</i>
<i>1991-2011</i>	<i>54%</i>	<i>132%</i>	<i>44%</i>	<i>-</i>	<i>54%</i>

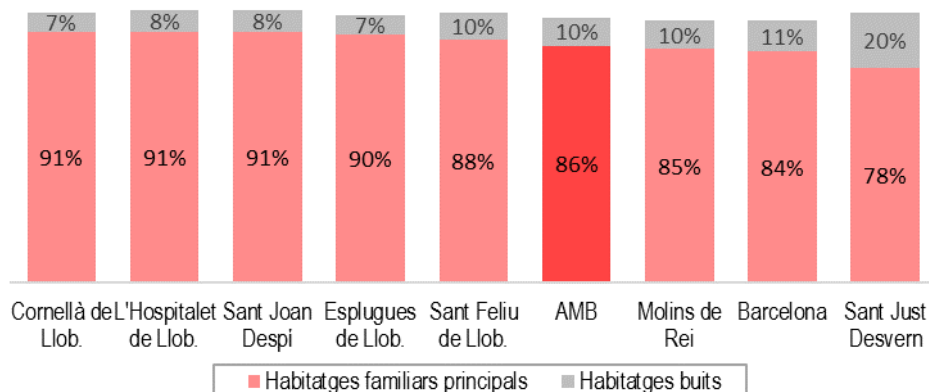
Font: INE

En el context metropolità, Sant Feliu té una proporció del parc utilitzada com habitatge principal dos punts per sobre la mitjana de l'Àrea, tot i que es situa lleugerament per sota de Cornellà, L'Hospitalet i Sant Joan Despí, on els habitatges principals representen el 91% i Esplugues, on arriben al 90%.

¹¹ Segons l'INE els habitatges amb usos no principals són aquells que no es destinen durant tot l'any, o la major part d'aquest període, a residència habitual o permanent. Majoritàriament són de dos tipus: habitatges *secundaris*, "quan són utilitzats tan sols una part de l'any, de forma estacional, periòdica o esporàdicament i no constitueixen residència habitual d'una o varies persones. Poden ser, per tant, una casa de camp, platja o ciutat que s'utilitzi en vacances, estiu, caps de setmana, treballs temporals o en altres ocasions"; i habitatges *desocupats* o *vacants*, si estan "disponibles per a venda o lloguer o, simplement, abandonats", és a dir, que no són utilitzats ni de manera permanent com a residència principal ni tampoc estacional com a residència secundària. La resta d'habitatges familiars no principals que no compleixen aquestes condicions es classifiquen dins la categoria *altres*, "que recull els habitatges que son utilitzats de manera continuada i no estacional (d'aquí la no consideració de secundaris) però que tampoc constitueixen la residència habitual de cap persona, com per exemple els habitatges destinats a lloguers successius de curta durada" (Instituto Nacional de Estadística, 2001).

¹² Els empadronaments atípics es produeixen quan la població que té segona residència es dona d'alta, per motius fiscals o per un altre tipus d'avantatges, en el padró d'aquells municipis i hi fa constar aquell habitatge com a primera residència. En conseqüència, l'habitatge on realment resideixen la major part de l'any, passa a ser considerat estadísticament com a segona residència.

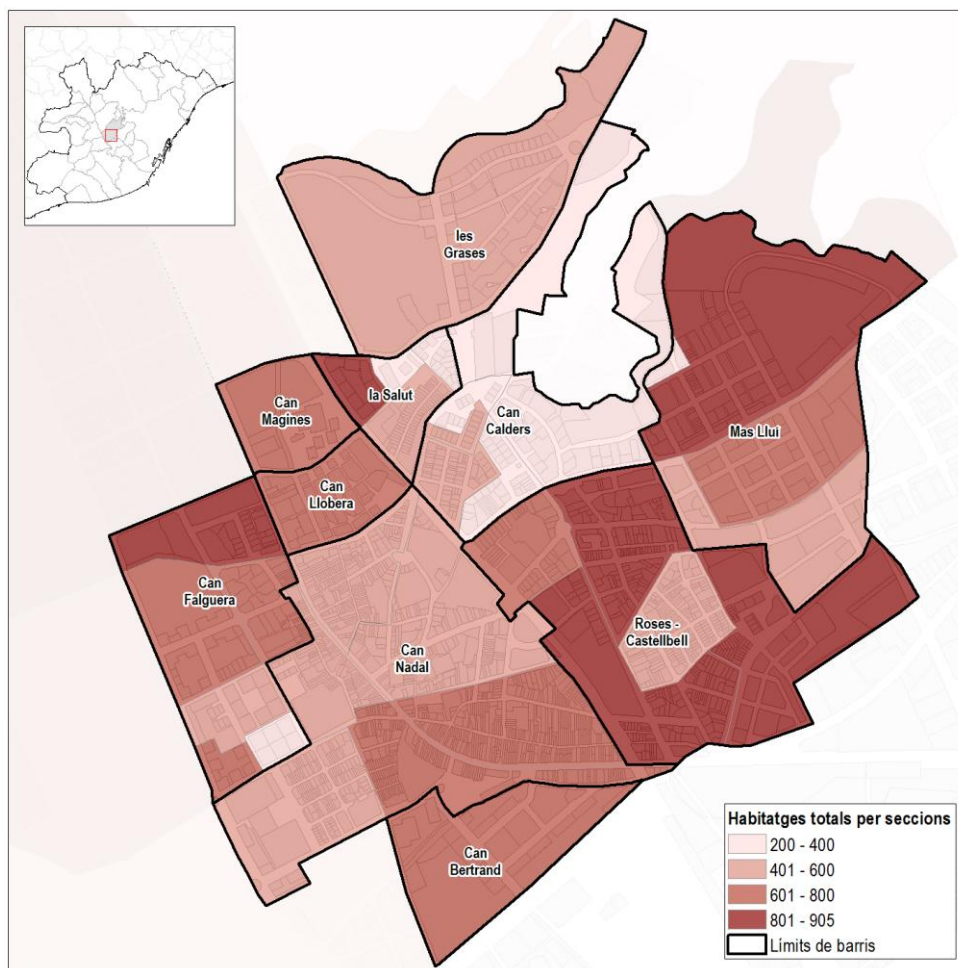
Figura 2.1. Habitatges principals i habitatges buits. Sant Feliu de Llobregat i entorn metropolità, 2011.



Font IERMB a partir d'Idescat. Cens 2011

Per zones, la distribució de nombre d'habitatges per seccions que ofereix el Cens de 2011 indica que el districte censal on es situen el major nombre d'habitatges és al Districte 2 Falguera (4.710, el 26% del total), seguit del Districte 3 Roses-Castellbell (4.100 habitatges, el 22%). Així mateix, en aquests districtes, juntament amb La Salut es concentren el 83% dels habitatges no principals (1.725).

Figura 2. 2 Distribució dels habitatges de Sant Feliu de per seccions censals. 2011.



**Taula 2.2. Distribució dels habitatges per districtes censals.
Sant Feliu de Llobregat, 2011.**

Barri	Habitatges totals		Habitatges no principals	
	Quantitat	%	Quantitat	%
D1.Centre	2.475	13%	205	10%
D.2 Falguera	4.710	26%	660	31%
D.3 Roses -Castellbell	4.100	22%	595	28%
D.4 La Salut –Can Calders	2.415	13%	470	22%
D.5 Can Calders	780	4%	35	2%
D.6 Les Grases - La Salut	1.935	10%	175	8%
D.7 Mas Lluí	2.045	11%	0	0%
Total	18.460	100%	2.140	100%

Font: INE, a partir de les dades per seccions del Cens 2011.

2.1.2 El règim de tinença

Actualment, el règim de tinença de l'habitatge predominant a la Sant Feliu de Llobregat és la propietat: un 81% dels habitatges principals estan ocupats per llars que són propietàries, bé sigui de compra totalment pagada (39% del parc), amb pagaments pendents (39%) o bé per herència o donació (3%). Un 15% està en règim de lloguer i un 3% és en règim de cessió, a baix preu o bé amb una altra forma.

Taula 2.3. Habitatges principals de Sant Feliu de Llobregat segons règim de tinença, 1991-2001-2011

	De propietat per compra pagada		De propietat per compra amb pagaments pendents		De propietat per herència o donació		De lloguer		Altres formes		Total	
	Quantitat	%	Quantitat	%	Quantitat	%	Quantitat	%	Quantitat	%	Quantitat	%
1991	7.066	66%	1.607	15%	287	3%	1.481	14%	206	2%	10.647	
2001	6.781	49%	4.999	36%	408	3%	1.353	10%	438	3%	13.979	
2011	6.383	39%	6.394	39%	494	3%	2.472	15%	467	3%	16.329	
<i>Variació 1991-2011</i>	-683	-27%	4.787	24%	207	0%	991	1%	261	1%	5.682	53%

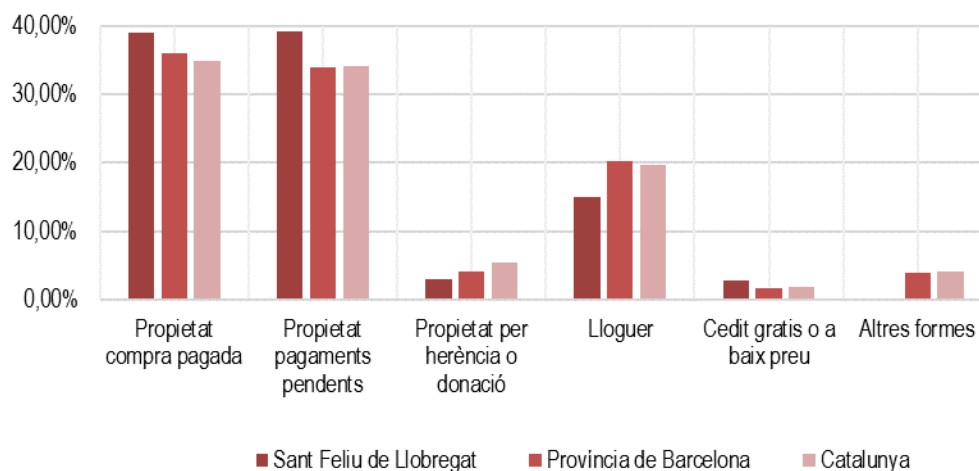
Font: Idescat, elaboració pròpia

Una de les conseqüències de l'esclat de la crisi financera ha estat la reducció, després de més de mig segle, del pes de la propietat i l'increment del lloguer en el parc d'habitatges principal. Així, les dades de la taula B.3 mostren com entre el 1991 i el 2011 la propietat va passar d'un 84,2% a un 81,3%, mentre que el lloguer es va augmentar d'un 13,9% a un 15,1% l'any 2011.

En relació als àmbits territorials superiors, destaca a Sant Feliu un menor pes del règim de lloguer (gairebé 5 punts percentuals per sota del registrat al conjunt de la província de

Barcelona i 4 menys que al conjunt de Catalunya) i un major pes de la propietat en règim de compra amb pagaments pendents, en aquest cas 6 punts per sobre de la província de Barcelona i 5 punts més que al conjunt de Catalunya.

Figura 2.3. Habitatges principals segons règim de tinença, Sant Feliu de Llobregat, Prov. Barcelona i Catalunya, 2011.



Font Idescat

Per barris, tot i les mancances de les dades censals¹³ es posen de manifest algunes diferències significatives, lligades al desenvolupament urbà dels diferents àmbits i l'antiguitat del parc.

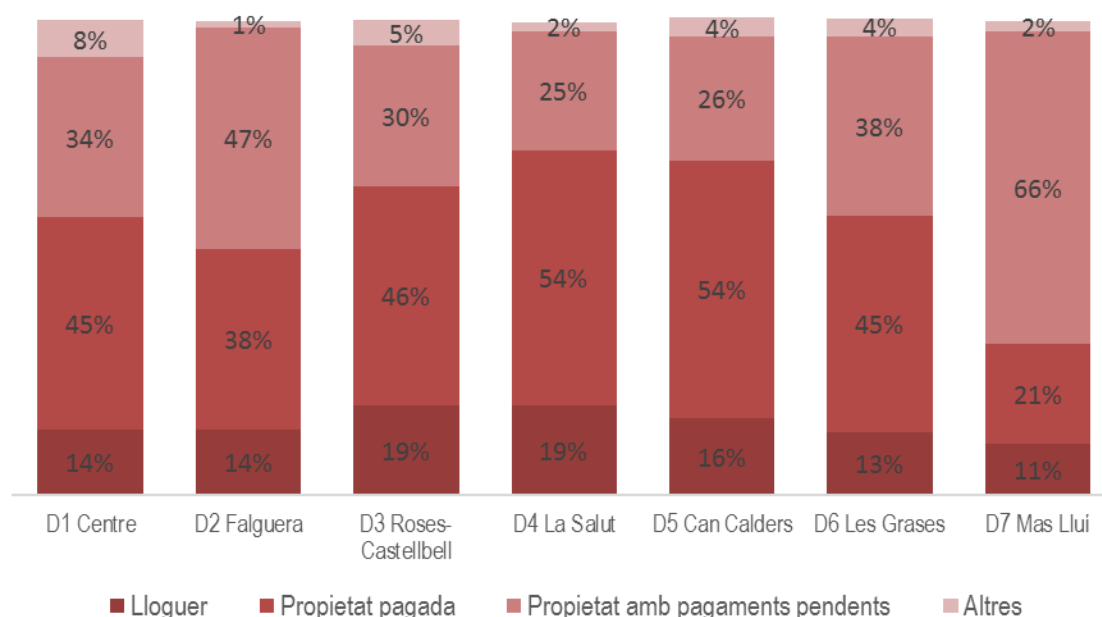
Així, el Districte 1, que es correspon en bona mesura amb el Centre, és on el règim de tinença presenta més diversitat, amb un percentatge de lloguer (14%) molt proper a la mitja municipal i fins a 8% de llars en altres règims diferents de la compra i el lloguer.

Destaquen així mateix, els districtes 4 i 5 que es corresponen amb La Salut i Can Calders, on la proporció d'habitatges en propietat pagada és la més alta del municipi: més de la meitat dels habitatges principals (el 54%) no tenen pagaments pendents. En aquests àmbits, juntament amb el districte 3 que es correspon amb Roses Castellbell és on la proporció de d'habitatges de lloguer és més alta, arribant en aquest districte i a La Salut al 19%.

En l'extrem oposat es situa el districte que es correspon amb Mas Lluí: en aquest àmbit es registra la major proporció d'habitatges de compra amb pagament pendents: el 66%, 26 punts més que la mitjana municipal. Així mateix, és on el pes dels habitatges de compra completament pagada és menor, de només un 21%, i lloguer és més reduït: tant sols de l'11%.

¹³ Com ja s'ha plantejat anteriorment, el Cens de 2011 presenta dèficits en la desagregació inframunicipal de les dades a Sant Feliu i, d'altra banda, els districtes censals i no es corresponen exactament als barris definits per l'Ajuntament.

Figura 2.4. Règim de tinença dels habitatges per districtes censals, Sant Feliu de Llobregat, 2011



Font: Idescat.

2.1.3. Tipologia dels habitatges

A Sant Feliu predomina l'habitatge en edificis plurifamiliars (representen el 57% dels edificis destinats a habitatge) mentre els edificis que acullen únicament un habitatge (unifamiliars) representen el 43% dels edificis. Pel que fa a la grandària, els edificis d'habitatge més freqüents són els que acullen de 10 a 19 habitatges. Destaca així mateix el nombre d'edificis de més de 20 habitatges (327) que representen el 12% del parc.

Al conjunt de la província en canvi, els edificis d'habitatge unifamiliar són els majoritaris (representen el 64% del total) i els edificis amb més de 20 habitatges representen només el 5%.

Taula 2.4. Edificis destinats a habitatge segons el nombre d'immobles, 2011

	D'1	De 2	De 3	De 4	De 5 a 9	De 10 a 19	De 20 a 29	De 30 a 39	De 40 i més	Total
Barcelona prov.	422.336	57.026	24.247	17.336	53.408	53.484	19.239	6.698	4.927	658.701
	64%	9%	4%	3%	8%	8%	3%	1%	1%	100%
Sant Feliu de Llobregat	1.142	351	152	103	281	307	217	61	49	2.663
	43%	13%	6%	4%	11%	12%	8%	2%	2%	100%

Font: Idescat, a partir de Cens 2011 INE

Així, atenent al pes dels habitatges unifamiliars en relació al total d'habitatges podem dir que el parc residencial santfeliuenc és eminentment plurifamiliar. Els habitatges en edificis plurifamiliars són el 94% del total mentre els unifamiliars representen només 6%, deu punts per sota del pes d'aquesta tipologia en el conjunt dels habitatges de la província.

Taula 2.5. Distribució dels habitatges segons tipus d'edifici, Sant Feliu de Llobregat i Província de Barcelona, 2011

	Sant Feliu de Llobregat		Barcelona prov.	
Habitatges en unifamiliar	1.142	6%	422.336	16%
Habitatges en plurifamiliar.	17.318	94%	2.180.761	84%
Total habitatges 2011	18.460	100%	2.603.097	100%

Font: Idescat, a partir de l'INE.

2.1.4. Antiguitat dels habitatges

Sant Feliu té un parc d'habitatges relativament envellit: un de cada quatre edificis d'habitatge es va construir abans del 1940, el que significa que un 25% dels edificis tenen actualment més de 75 anys d'antiguitat. Aquesta una proporció és superior a la que tenen els municipis del seu entorn (a Sant Joan Despí és del 10% i a Sant Just Desvern del 13%) i a la mitjana de l'AMB (19%). Només a la ciutat de Barcelona la proporció d'edificis d'aquesta edat és superior i arriba al 34%.

A més, una altra part important del parc residencial, el 25%, data d'entre 1941 i 1970, de manera que té entre 45 i 75 anys i es va construir abans del desplegament normatiu en matèria d'accessibilitat i qualitat de l'edificació.

Si comparem la distribució dels edificis d'habitatge de Sant Feliu segons la data de construcció amb el seu entorn metropolità, la diferència més destacable es troba en els habitatges construïts entre 1991 i 2001. Aquest decenni va ser d'una intensitat extraordinària: es van construir el 24% dels edificis destinats a habitatge existents mentre al conjunt de l'Àrea Metropolitana només daten d'aquest període el 13% dels edificis.

Finalment, el pes de l'edificació més nova és reduït: el parc construït entre 2001 i 2011 representa el 8% del total dels edificis, una proporció molt similar a la del conjunt de l'Àrea Metropolitana (9%).

Taula 2.6. Edificis destinats principalment a habitatge per any de construcció. Sant Feliu i entorn metropolità, 2011

	Fins a 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	Total
AMB	6%	5%	8%	6%	12%	18%	16%	10%	13%	7%	202.864
Barcelona	10%	10%	14%	8%	13%	18%	13%	5%	6%	4%	69.830
Cornellà de Llobregat	3%	3%	5%	5%	17%	25%	21%	6%	10%	5%	3.926
Esplugues de Llobregat	4%	1%	6%	5%	10%	22%	28%	11%	8%	5%	2.091
Hospitalet de Llobregat, l'	3%	4%	9%	9%	20%	28%	14%	2%	6%	6%	9.623
Sant Feliu de Llobregat	9%	6%	10%	3%	9%	13%	12%	7%	24%	8%	2.663
Sant Joan Despí	2%	4%	4%	3%	11%	30%	16%	5%	20%	5%	1.878
Sant Just Desvern	5%	3%	5%	6%	10%	17%	17%	16%	12%	9%	1.928

Font: INE, Cens 2011

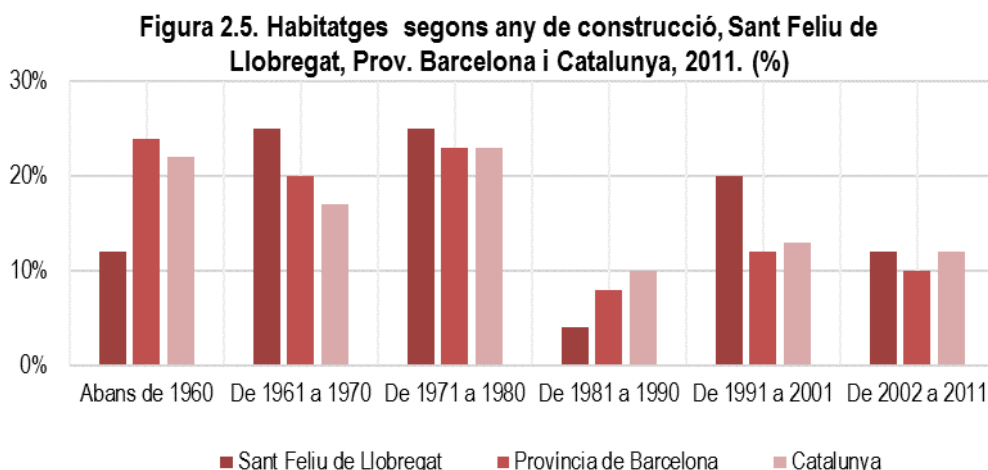
Com ja s'ha plantejat prèviament, per valorar la incidència de l'edat del parc construït en l'habitabilitat dels habitatges cal tenir present la tipologia dels edificis. A Sant Feliu, atenent a l'edat dels habitatges¹⁴, l'envelliment té encara més incidència ja que el període més prolífic pel que fa a l'aportació d'habitatges al parc va ser el de 1961-1980 i no el de 1991 a 2001.

En efecte, entre 1961 i 1980 es van construir el 25% dels edificis però aquests van aportar el 50,6% dels habitatges, més de la meitat de tot el parc, principalment per donar satisfacció a les necessitats d'habitatge a la població que va arribar durant el que es coneix com la segona gran onada migratòria del segle XX (1950-1975).

Tot i que l'aportació en nombre d'habitatges és menor, entre els anys 1991 i 2001, es va construir el 20,4% del parc considerat al cens de 2011.

Si comparem l'antiguitat dels habitatges de Sant Feliu amb el conjunt de la província de Barcelona i de Catalunya, destaquen diferències en dos períodes: en primer lloc, la proporció d'habitatges de Sant Feliu anteriors a 1960 (12%) és molt més baixa que a la província de Barcelona (24%) i al conjunt de Catalunya (22%). En segon lloc novament la proporció d'habitatges construïts a Sant Feliu entre 1991 i 2001 (20,4%) és molt superior a la de la província (12%) i Catalunya (13%).

¹⁴ Les dades facilitades pel Cens 2011 es refereixen a 17.675 habitatges i no als 18.460 totals.

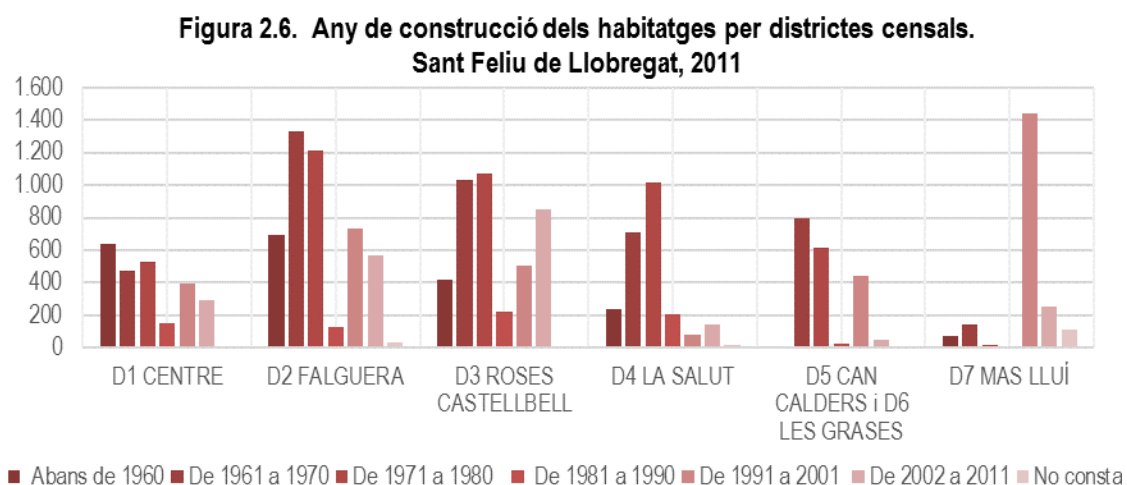


Font Idescat

Tot i que, com ja s'ha plantejat, els districtes censals no es corresponen amb els districtes definits per l'Ajuntament, podem fer una aproximació a la distribució territorial de l'antiguitat del parc a través de la informació per districtes censals que ofereix el Cens de l'INE i apreciar alguns diferències notables.

En primer lloc, destaquen com a zones amb major presència d'habitatges anteriors a 1960 el Districte 1 Centre (26% del total del districte) i Districte 2 Falguera (15%). En segon lloc, apareixen 3 barris clarament definits per la construcció entre 1960 i 1980: Can Calders: 73%; La Salut: 72% ; Falguera: 54% Roses Castellbell el 51%.

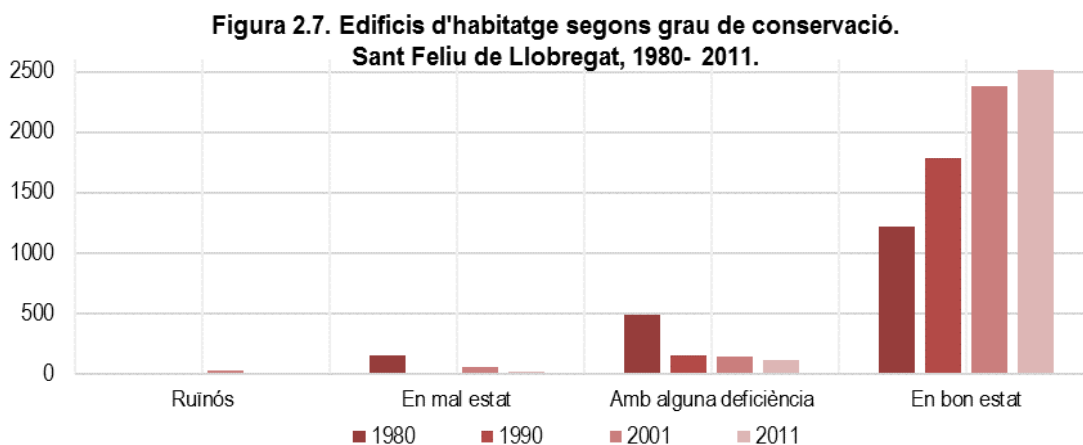
Finalment, tot i que els àmbits de l'INE no permeten recollir l'aparició i d'altres barris sí que mostra el desenvolupament de Mas Lluí, amb el 71% dels habitatges construïts entre 1991 i 2001.



2.1.5. L'estat de conservació dels edificis

Com s'ha vist, una part important del parc residencial de Sant Feliu està envellida. Això suposa que els seus edificis destinats a habitatge són més propensos a tenir problemes d'habitabilitat o conservació.

Malgrat això, les dades censals ens indiquen que l'estat de conservació dels edificis en els darrers trenta anys ha millorat molt. En efecte, com es pot veure a la figura 2.8., l'any 1980 el 26,2% dels edificis d'habitatge de Sant Feliu presentaven alguna deficiència de conservació i un 8,3% es trobaven en mal estat. Per la seva banda, els edificis d'habitatge en bon estat representaven només el 65%. En canvi, sempre d'acord amb les dades recollides al cens de 2011, els edificis d'habitatge en bon estat ara representen el 94,5% del total i els edificis en estat de conservació ruïnós o en mal estat s'han reduït progressivament i tant sols representen l'1% del total.



Font: 1980-1990: Idescat. Cens d'edificis. 2001 i 2011: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

Per valorar la incidència de l'estat de conservació dels edificis en l'habitabilitat cal tenir en compte el nombre d'habitatges que acullen aquests edificis. D'acord amb les dades del cens de 2011 dels 18.460 habitatges totals, el 96,9% es trobaven en bon estat, el 0,1% (20) estaven en estat ruïnós, el 0,1% (25) en estat dolent i el 2% (365) presentaven deficiències.

Pel que fa als habitatges principals o llars, és adir, aquells que estaven ocupats de forma habitual en el moment del cens, el seu estat de conservació és encara millor: el 97,6% d'habitatges principals estan en edificis en bon estat. Aquestes xifres són millors que les registrades pel conjunt de la província de Barcelona, on els habitatges principals en bon estat representen només el 90,6% del total i el 5,2% presenta deficiències.

Taula 2.7. Habitatges principals segons estat de l'edifici, 2011

	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	No consta	Total
Sant Feliu de Llobregat	20	25	185	15.940	155	16.330
	0,1%	0,2%	1,1%	97,6%	0,9%	100,0%
Província de Barcelona	5.005	16.675	112.905	1.963.905	70.120	2.168.605
	0,2%	0,8%	5,2%	90,6%	3,2%	100,0%

Font: INE, Cens 2011

Pel que fa a l'estat de conservació dels habitatges als diferents barris de la ciutat, el propi cens adverteix que pot contenir importants errors mostrals, de manera que no ens permeten fer una descripció per zones ni detectar àmbits on es concentrin problemàtiques. Ens permeten però fer una aproximació als àmbits on s'estima que hi ha un major nombre d'habitatges amb deficiències: es tracta del Districte 2 -Falguera), el Districte 1-Centre i el Districte 4 - La Salut-Can Calders. Les dades per Mas Lluí no podem considerar-les ja que el propi cens indica que poden conté errors mostrals i no sembla coherent que tots els habitatges en estat ruïnós o dolent es concentrin en aquest districte.

Taula 2.8. Estat de conservació dels habitatges principals per districtes INE, Sant Feliu de Llobregat 2011.

	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	No consta	Total
D1 Centre	0	0	55	2.425	0	2.480
D2 Falguera	0	0	245	4.425	30	4.700
D3 Roses-Castellbell	0	0	15	4.090	0	4.105
D4 La Salut – Can Calders	0	0	50	2.350	15	2.415
D5 Can Calders	0	0	0	780	0	780
D6 Les Grases – La Salut	0	0	0	1.935	0	1.935
D7 Mas Lluí	20	25	0	1.890	110	2.045
Total	20	25	365	17.895	155	18.460

Font: INE, Cens 2011

2.1.6. Superfície dels habitatges

D'acord amb la superfície dels habitatges principals registrada al Cens de 2011, al parc de Sant Feliu predominen els habitatges de dimensió mitjana i petita: un 50,2% tenen entre 61 i 90 m² i gairebé el 24% són de menys de 60m². D'altra banda, els habitatges més grans representen una part reduïda del total: només el 7,9%, són de més de 120m².

Si comparem aquesta distribució amb la del conjunt de la província de Barcelona, destaquen les diferències en el pes dels habitatges més petits i més grans: a la província els habitatges de menys de 60m² representen el 20,6% , 3 punts menys que a Sant Feliu, i els habitatges de més de 120m² arriben fins el 10,6%, gairebé tres punts més que al municipi.

Taula 2.9. Superfície útil dels habitatges principals, 2011. Sant Feliu de Llobregat i Prov. de Barcelona

	Fins 60m ²	60-90m ²	90-120m ²	Més de 120m ²	Total
Sant Feliu de Llobregat	3.865	8.200	2.970	1.295	16.330
	23,7%	50,2%	18,2%	7,9%	100,0%
Província de Barcelona	446.490	1.122.495	369.575	230.045	2.168.605
	20,6%	51,8%	17,0%	10,6%	100,0%

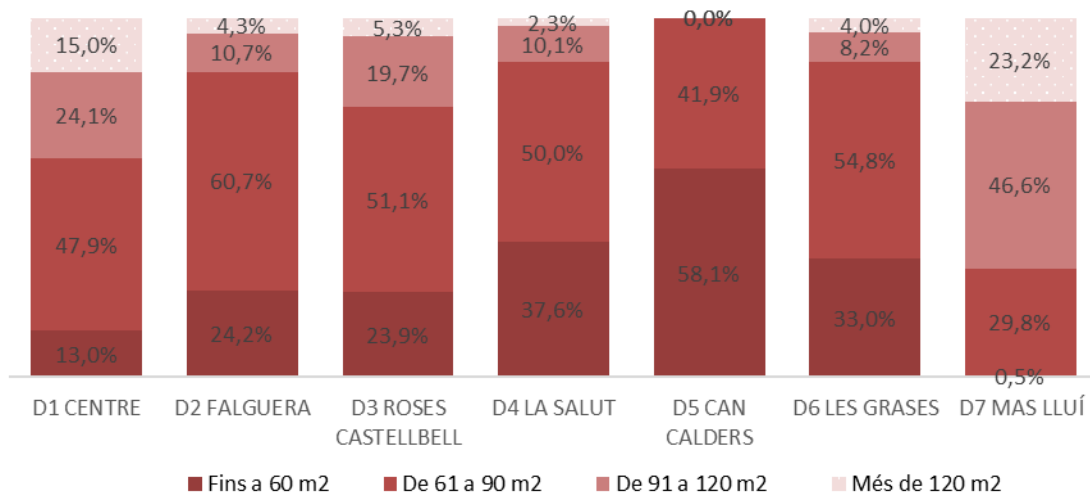
Font: INE, Cens 2011

La distribució de la superfície dels habitatges a nivell inframunicipal, apunta característiques que es corresponen amb les assenyalades en relació a l'antiguitat de la construcció dels habitatges: el Districte 1- Centre és el que presenta una major diversitat, amb predomini dels habitatges de 60 a 90m² (48%) però amb una presència considerable (amb valors superiors al 10%) d'habitatges petits de menys de 60m² i grans de més de 120m².

En aquest cas, el Districte 5 -Can Calders, el Districte censals més reduït i més homogeni, és el que mostra menys diversitat i un parc d'habitatges més petits: el 58% dels habitatges són de menys de 60m² i no hi ha habitatges de més de 90m².

La zona amb major presència d'habitatges grans és el Districte 7 –Mas Lluí, on els habitatges de més de 120m² representen el 23,2% del total, 15 punts per sobre de la mitja municipal. Per contra els habitatges de menys de 60m² representen només un 0,5% i, a diferència del que passa als altres districtes aquí la majoria d'habitatges (46%) tenen de 90 a 120m².

Figura 2.8. Habitatges principals segons superfície per districtes. Sant Feliu de Llobregat, 2011.



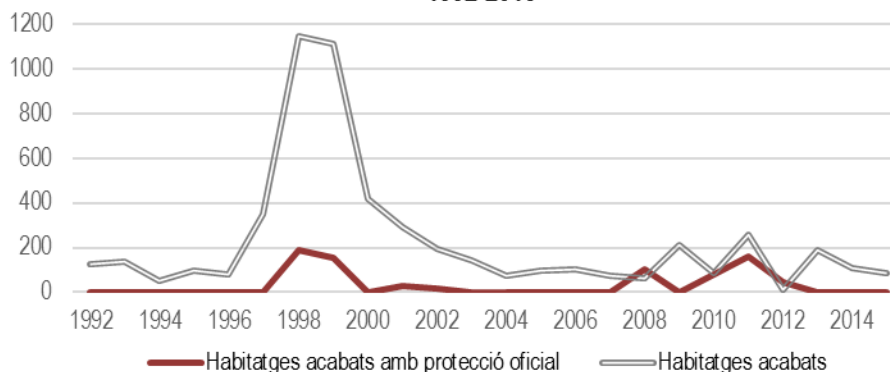
Font: INE

2.1.7 El parc d'habitatges destinat a polítiques socials

Una altra característica que ha estat determinant en la configuració del parc d'habitatge de Sant Feliu és la presència d'habitatge protegit. En els darrers 20 anys a Sant Feliu hi ha hagut una important producció d'habitatge amb protecció oficial: entre 1992 i 2015 s'han acabat un total de 776 habitatges protegits, que representen el 14% dels 5.497 habitatges acabats durant aquest període.

D'acord amb aquestes xifres, Sant Feliu podria comptar amb un volum important d'habitatges destinats a polítiques socials, ja que aquests 776 habitatges representen el 4,2% del parc total (18.460) però el fet que la pràctica totalitat d'aquests habitatges protegits s'adjudiquessin en règim de compra ha significat que aquests habitatges, tot i la funció social que van complir, no han servit per constituir un parc d'habitatge públic.

Figura 2.9 Habitatges acabats a Sant Feliu de Llobregat, 1992-2015



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

D'acord amb les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, des de 2001 només 82 habitatges (veieu taula 2.10. van ser promoguts en la modalitat de lloguer però no per operadors públics.

Taula 2.10. Habitatges amb protecció pública acabats segons modalitats Sant Feliu de Llobregat, 2001 – 2013

Modalitat	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Venda	28	5	0	0	0	0	0	104	0	80	90	43	0
Lloguer	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	72	0	0

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

- 10 habitatges el 2002.
- 72 habitatges el 2012, de l'Obra social de la Caixa¹⁵ ubicat al carrer Països Catalans, 28. Habitatges de 2 habitacions d'entre 51.90 i 63, 90m2 aprox. Amb un lloguer a partir de 499€/mes. Per a menors de 35 anys i majors de 65 anys. 2 habitatges adaptats reservats per a persones de mobilitat reduïda, o tingui un grau de discapacitat d'un mínim del 33%.

Parc públic de titularitat municipal

- ✓ 4 habitatges de l'IMPSOL en règim de lloguer amb opció de compra a favor de l'Ajuntament de Sant Feliu el 2016 destinats a situació d'emergència sota la fórmula de lloguer social.

Parc públic de titularitat metropolitana

- ✓ 17 habitatges de l'IMPSOL en règim de lloguer amb opció de compra d'una habitació. 11 dels quals van ser adjudicats l'any 2015 i 6 seran adjudicats l'any 2016.

¹⁵ Veieu informació detallada a l'enllaç al [Programa d'Habitatge de l'Obra social "la Caixa"](#)

Parc públic de la Generalitat

D'acord amb la informació facilitada per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya aquesta administració gestiona actualment gestiona un total de 68 habitatges a Sant Feliu, tots en règim de lloguer. D'aquest, 65 estan ocupats i 3 es troben temporalment desocupats.

PROMOCIONS D'HABITATGES DEL PARC PÚBLIC, GESTIONADES PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA								
Municipi: Sant Feliu de Llobregat								
Data informació 30/09/2016								
Nom promoció	Localització (adreça)	Any qualif. definitiva	Règim de protecció de QD	Total habitatges gestionats	Trams superfícies (m ²)	Superfície mitjana (m ²)	Règim protecció	
MAS LLUHI	C/ CARLES BUIGES, 40-42	1999	VPO Especial	12	de 46 a 70 de 71 a 90	61,2 77,6	Lloguer	sense adaptar adaptats
	C/ CARLES BUIGES, 44-46	1999	VPO Especial	12	de 71 a 90	73,6	Lloguer	
	C/ ESTELÍ, 1-3	1999	VPO Especial	6	de 71 a 90	77,9	Lloguer	
	C/ ESTELÍ, 5-7	1999	VPO Especial	9	de 71 a 90	77,9	Lloguer	
	Pg. COMTE VILARDAGA, 100-102	1999	VPO Especial	16	de 46 a 70 de 71 a 90	62,3 78,5	Lloguer	
	Pg. COMTE VILARDAGA, 104-106	1999	VPO Especial	10	2	de 46 a 70 de 71 a 90	69,9 80,3	Lloguer
SANT FELIU DE LLOB.	C/ BARCELONA,1	-	tanteig	1	de 71 a 90	61,7	Lloguer	

A 30 de setembre de 2016 hi ha 3 habitatges del parc públic que es troben desocupats.

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Habitatges per a polítiques socials provinent d'entitats del tercer sector

- ✓ 3 habitatges cedits per Provivienda a l'Ajuntament per a situacions d'exclusió residencial. Conveni Habitatge +
- ✓ 2 habitatges d'acollida per a refugiat de Creu Roja (en fase d'acollida).

2.2. Diagnosi de dèficits i de disfuncions en el parc i en l'ús dels habitatges

Com és ben sabut, en el mercat de l'habitatge es produeixen disfuncions que dificulten la satisfacció de les necessitats residencials de la població, bé sigui per les característiques del parc, bé per l'ús que se'n fa. En aquest epígraf es tracten les principals afectacions a Sant Feliu de Llobregat i que estan vinculades principalment a l'accessibilitat.

2.2.1. La infrautilització del parc d'habitatges

La infrautilització del parc d'habitatges, és a dir, l'existència d'un estoc considerable d'habitatges destinat a usos no principals, majoritàriament secundaris o buits, es pot considerar com una de les principals disfuncions en un mercat residencial. De fet, la presència d'un estoc d'habitatges no principals estaria indicant que una part dels recursos (capacitat de la indústria de la construcció, sòl, matèries primeres) es dediquen a una demanda de segona residència, d'estalvi o d'inversió, o bé romanen buits per altres motius i, en canvi, no s'adrecen a satisfer les necessitats més bàsiques de les llars.

En fases alcistes dels cicles immobiliaris la infrautilització del parc es tradueix en una major tensió en el mercat d'habitatge principal i contribueix a l'augment dels preus. En el context actual, l'existència d'un parc infrautilitzat, en molts casos buit, contrasta enormement amb els aguts processos d'exclusió residencial, tant de persones que tenen greus dificultats per fer front a les despeses de pagament de l'habitatge, com d'aquelles que no disposen d'un allotjament digne, com d'aquelles que són expulsades de l'habitatge on viuen, precisament per no poder fer front a totes les despeses.

Aquest però és un camp en el qual es disposa de poca informació. La Generalitat de Catalunya va publicar un estudi, referit al 2012, per detectar l'estoc d'obra nova privat sense vendre, en el qual s'inclouen els habitatges que són propietat de les entitats financeres.

Taula 2.11. Habitatges d'obra nova registrats sense vendre. 2012

	Estocs	Estocs/1.000 habitants
Molins de Rei	184	7,4
Sant Joan Despí	212	6,5
Cornellà de Llobregat	539	6,2
Barcelona	9.882	6,1
L'Hospitalet de Llobregat	1.202	4,7
Sant Feliu de Llobregat	117	2,7
Sant Just Desvern	21	1,3

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir del Col·legi de Registradors

D'acord amb aquest, tal i com es pot veure en la taula 2.5, a finals del 2012 a Sant Feliu de Llobregat hi havia 117 habitatges d'obra nova sense vendre, el que suposa 2,7 habitatges per cada mil habitants. Aquesta xifra per ella mateixa no ens dona massa informació, però en comparar-la amb la realitat dels municipis de l'entorn es pot constatar com a la ciutat l'estoc d'obra nova sense vendre, malgrat la forta contracció en la compravenda d'habitatge dels darrers anys, es de les més baixes i es situa molt per sota de la registrada a municipis veïns com Molins de Rei (7,4) o Sant Joan Despí (6,5).

Taula 2.12. Programa d'inspecció d'habitatges d'entitats financeres desocupats. Març 2015

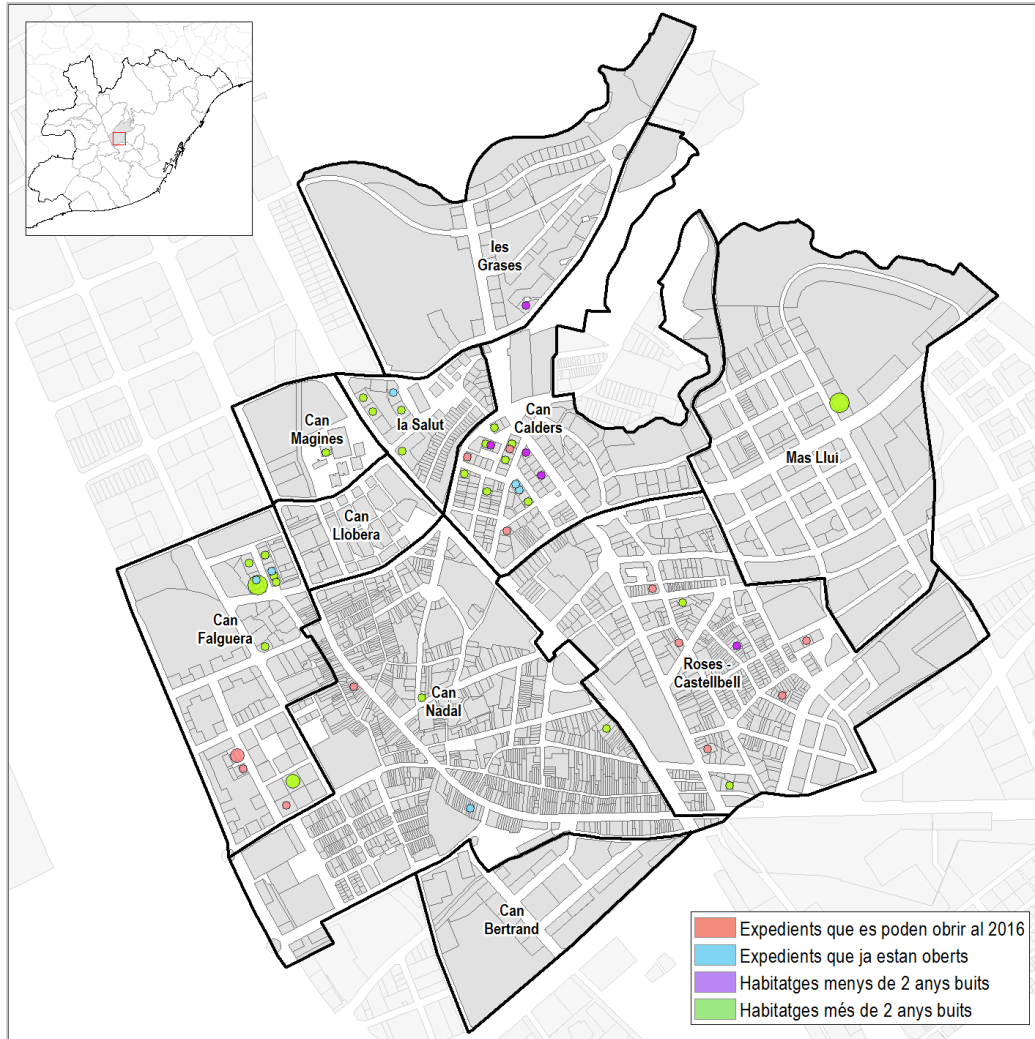
	Total	
Expedients ja oberts	6	10,30%
Habitatges +2 anys buits	32	55,20%
Expedients obrir 2016	13	22,40%
Habitatges -2 anys buits	7	12,10%
Total	58	100,00%

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant

Una segona font d'informació sobre habitatges buits és la facilitada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pel programa d'inspecció d'habitatges d'entitats financeres desocupats que és el primer pas per prendre mesures respecte els habitatges que portin més de 2 anys buits. A Sant Feliu comptabilitzava un total de 58 habitatges desocupats, una xifra reduïda en relació al parc total d'habitatges (0,3%) però, com es veurà més endavant, molt important si la comparem amb els habitatges actualment disponibles per a polítiques socials.

La distribució per barris d'aquest habitatges apunta la seva concentració a Can Calders, Falguera i Roses-Castellbell.

Figura 2.10. Distribució per barris dels habitatges desocupats d'entitats financeres de Sant Feliu de Llobregat segons situació dels expedients, 2016.



Taula 2.13. Habitatges buits entitats financeres i grans tenidors a Sant Feliu de Llobregat per barris. 2016

Barri	Habitatges	%
Can Bertran	0	0%
Can Llobera	0	0%
Can Maginàs	1	2%
Can Nadal	4	7%
Falguera	17	30%
Roses-Castellbell	8	14%
La Salut	5	9%
Can Calders	16	28%
Les Grases	1	2%
Mas Lluí	5	9%
Total general⁽¹⁾	57	100%

Font: Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat. (1) Un dels habitatges no es disposa l'adreça

2.2.2. L'accessibilitat física

Les condicions d'accessibilitat a l'espai residencial i les característiques dels habitatges són factors que determinen de manera molt notable la igualtat d'oportunitats d'una part de la ciutadania.

Si ens centrem en l'accessibilitat des del carrer fins l'habitatge¹⁶, segons dades del Cens de població i habitatges, en els deu anys transcorreguts entre el 2001 i el 2011, les condicions d'accessibilitat dels habitatges a Sant Feliu han millorat: tot i que la majoria dels habitatges segueixen sent no accessibles (58%) la proporció d'habitatges accessibles ha passat del 40% al 42%.

Ara bé, aquesta millora es deu a l'increment d'habitatges accessibles més que a la reducció dels habitatges no accessibles ja que aquests, d'acord amb les dades censals han augmentat en un 4%: el 2001 els habitatges no accessibles eren 9.899 i el 2011 eren 10.590.

Pel que fa a la incidència de l'accessibilitat en els habitatges principals, sempre segons les dades del cens de 2011, presenta pràcticament els mateixos valors que al conjunt del parc total: la majoria de les llars (58%) no són accessibles i només el 42% (6.850) sí ho són.

Per barris, els districtes censals on es concentra el major nombre d'habitatges no accessibles són el Districte 2 - Falguera i 3 -Roses Castellbell i en menor mesura el Districte 1 –Centre i el Districte 4 -La Salut.

A tots els barris, excepte al Districte 2 - Falguera i al Districte 6 -Les Grases – La Salut, s'ha incrementat el nombre d'habitatges no accessibles.

Taula 2.14. Habitatges principals no accessibles. Sant Feliu de Llobregat, 2001-2011

Àmbit	2011	2001	Variació
D1 Centre	1.595	1.263	332
D2 Falguera	2.390	2.402	-12
D3 Roses-Castellbell	2.250	1.727	523
D4 La Salut – Can Calders	1.315	1.259	56
D5 Can Calders	220	98	122
D6 Les Grases – La Salut	690	731	-41
D7 Mas Lluí	860	774	86
Total	9.320	8.254	1.066

Font: INE, Censos 2001 i 2011.

La **disponibilitat d'ascensor** en els edificis de 3 plantes i més és un altre aspecte a considerar en la caracterització del parc d'habitatge i l'avaluació dels dèficits. Cal tenir en compte però, que l'alçada dels immobles que configuren el parc i l'antiguitat són dos factors que condicionen molt la proporció d'habitatges que disposen d'ascensor. Així, un parc on predominen edificis de 3 a 5 plantes construïts majoritàriament abans de 1970¹⁷ tindrà una

¹⁶ Segons la definició utilitzada pel cens, es considera que un edifici és accessible quan una persona en cadira de rodes pot accedir des del carrer fins a qualsevol habitatge sense ajuda d'una altra persona.

¹⁷ L'obligatorietat d'instal·lar ascensors als edificis d'habitatge de 3 o més plantes d'alçada data de 1973 Orden de 21 de marzo de 1973 por la que se aprueba la norma tecnológica de la edificación NTE ITA / 1973 "Instalación de Transportes Ascensores".

proporció més alta d'habitatges sense ascensor que si aquest tipus d'edificis van ser construïts posteriorment, quan la instal·lació d'ascensor ja era obligatòria. D'altra banda, un parc residencial de la mateixa època però amb un pes important d'edificis de més de 6 plantes, tot i tenir una antiguitat similar, tindrà una major proporció d'habitatges amb ascensor.

A Sant Feliu, d'acord amb les dades del Cens de 2011 el 52% dels edificis destinats a habitatge de 3 plantes i més (801) no disposen d'ascensor. Aquesta mancança afecta principalment als edificis de PB+3 i PB+4 que sumen el 81% (649) dels edificis sense ascensor de més de 3 plantes d'alçada.

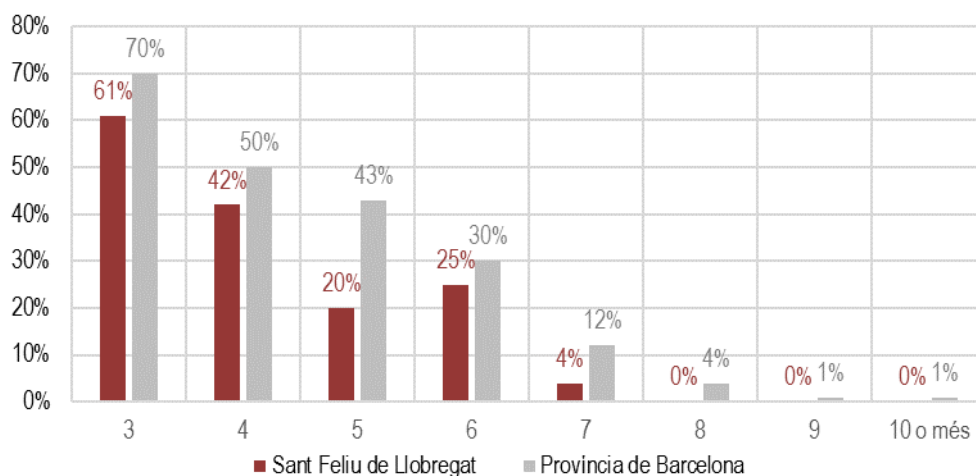
Taula 2.15 Edificis destinats a habitatge segons alçada i disponibilitat d'ascensor. Sant Feliu de Llobregat, 2011

	Número de plantes								Total
	3	4	5	6	7	8	9	10 o més	
Total edificis	588	270	304	228	71	27	17	40	1.545
Amb ascensor	15%	44%	73%	72%	92%	100%	100%	100%	48%
	89	120	221	165	65	27	17	40	744
Sense ascensor	85%	56%	27%	28%	8%	0%	0%	0%	52%
	499	150	83	63	6	0	0	0	801

Font: Cens d'edificis 2011

La Figura 2.11 recull la distribució d'habitatges principals segons l'alçada (nombre de plantes sobre rasant) i la disponibilitat d'ascensor a Sant Feliu i al conjunt de la província de Barcelona i mostra que la incidència de la manca d'ascensor afecta en menor proporció al habitatges principals de Sant Feliu (29%) que al conjunt de la província (43%). En totes les alçades superiors a PB+3 la proporció d'habitatges sense ascensor de Sant Feliu és inferior a la provincial.

Figura 2.11 Habitatges principals sense ascensor segons alçada dels edificis on es troben. Sant Feliu de Llobregat i Prov. Barcelona. (%)



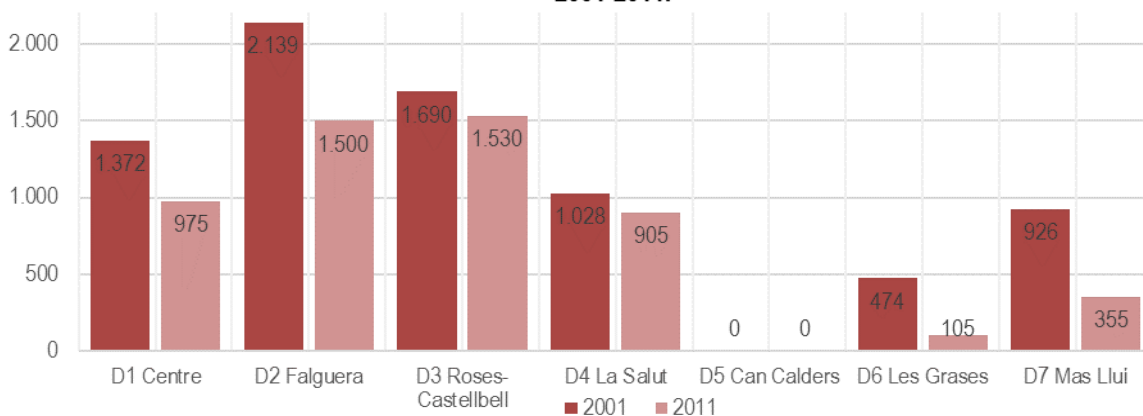
Font: INE, Cens 2011

Per barris, el Cens de 2011 no permet considerar únicament els edificis plurifamiliars de 3 plantes o més, que seria la variable més adequada per avaluar les mancances d'ascensors. Les dades que ofereix són sobre la distribució per barris dels habitatges sense ascensor, però sense tenir en compte l'alçada ni si es tracta d'edificis unifamiliars o plurifamiliars.

La comparació dels anys 2001 i 2011 mostra que, a diferència del que ha passat amb les llars no accessibles, el nombre de llars que no disposen d'ascensor s'ha reduït a tots els districtes de la ciutat. Tot i això, els districtes 2 -Falguera i 3 -Roses-Castellbell continuen sent els que concentren un major nombre de llars en edificis sense ascensor.

Aquestes dades però només ens serveixen per fer una aproximació i no per quantificar la manca d'ascensors. El fet que al districte 5 (Can Calders) no consti cap habitatge en un edifici sense ascensor genera certs dubtes sobre la validesa dels resultats del Cens.

Figura 2.12. Habitatges en edificis sense ascensor. Sant Feliu de Llobregat, 2001-2011.



Font: INE, Cens d'habitatges 2001 i 2011.

2.2.3 Les necessitats de rehabilitació

Hi ha un conjunt d'indicadors de la situació del parc d'habitatge de Sant Feliu descrita prèviament que si bé no permeten quantificar amb detall les necessitats de rehabilitació si que apunten algunes línies per d'actuació en **el marc d'un política local d'habitatge**.

La millora de l'habitabilitat i l'eficiència energètica

Una part important del parc de Sant Feliu (el 37% dels habitatges) es va construir abans de 1970. Això té conseqüències sobre la qualitat de l'edificació i les condicions d'habitabilitat actuals, no només pel deteriorament propi del pas del temps que hagin pogut tenir (es tracta d'edificacions amb més de 40 anys) sinó també molt especialment per les mancances de la pròpia construcció. Aquests immobles es van edificar abans de l'aparició i la implementació del conjunt de normatives tècniques que regulen la qualitat edificatòria i, més concretament, reuneix els edificis construïts abans de les primeres normes destinades a regular l'eficiència

energètica de mitjans dels anys setanta i que estaven orientades a dotar-los d'aïllament tèrmic.

La millora de l'accessibilitat

La normativa sobre l'obligatorietat d'instal·lar ascensor als edificis plurifamiliars de 3 o més plantes d'alçada data de 1973¹⁸. Fins aquell moment doncs era habitual que els edificis de menys alçada, fins a 5 o 6 plantes, es construïssin sense ascensor. Així mateix, les normatives sobre accessibilitat més integrals, que tenen en compte l'accés des del carrer i a l'interior dels edificis i els habitatges encara són més recents¹⁹. Actualment, segons el darrer cens d'habitatge del 2011 la manca d'accessibilitat que afecta al 52% de les llars de Sant Feliu i un 52% dels edificis de 3 plantes destinats a habitatge no disposa d'ascensor.

D'altra banda, el parc d'habitatge de segona mà és el que predomina en l'oferta de venda i molt especialment en l'oferta d'habitatge de lloguer de mercat. També és el que potencialment pot nodrir la borsa de lloguer municipal. El fet que, com es veurà més endavant en analitzar el potencial de nou habitatge, al bloc 5, el fet que el potencial més important d'habitatges per acollir noves llars es trobi en la ciutat construïda, en el parc existent, fa que aquest requereixi de processos continus de rehabilitació.

Les principals necessitats en rehabilitació detectades en aquesta anàlisi apunten 2 línies:

- Detecció i identificació de problemàtiques d'habitabilitat en llars vulnerables (llars amb pocs recursos, gent gran) i elaboració d'un registre viu.
- Suport actiu a la rehabilitació integral: desenvolupament de programes que combini ajuts, suport tècnic i mediació comunitària per millorar l'eficiència energètica i l'accessibilitat.

2.2.4. Utilització anòmala: infrahabitatge i sobreocupació

D'acord amb les dades facilitades pel servei de la borsa de lloguer municipal i l'Àrea de Drets de Ciutadania i Polítiques Socials no s'han detectat casos d'infrahabitatge²⁰ ni d'amuntegaments a Sant Feliu. Així mateix, des de l'Àrea de Territori, Sostenibilitat i Activitat Econòmica no consta denúncies recollides als serveis municipals sobre habitatges en mal estat, situacions d'infrahabitatge ni sobreocupació.

¹⁹ Decret 100/1984, del 10 d'abril, de Supressió de Barreres Arquitectòniques i, posteriorment, Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i el seus desplegament amb el DECRET 135/1995, de 24 de març.

²⁰ La Llei del dret a l'habitatge de Catalunya defineix l'infrahabitatge com un immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge. En aquesta definició s'inclouen dues situacions ben diferenciades que són, per una banda, aquells habitatges que tenen una qualificació que els permet fer un ús residencial però que, en canvi, no compleixen les condicions d'habitabilitat. Per altra banda, hi ha els immobles que, tot i no tenir la qualificació residencial, són utilitzats com a habitatge. En aquest cas es podrien incloure, per exemple, plantes baixes que en principi haurien de ser destinades a locals.

Tanmateix, les situacions d'infrahabitatge i amuntegaments són fenòmens difícils de detectar a partir dels registres administratius ordinaris. Un alt nombre de persones inscrites al Padró Municipal a una mateixa llar pot ser un primer pas per detectar possibles casos però no per identificar-los directament. El problema en els amuntegaments no ve tant pel nombre total de persones per habitatge com per la relació entre el nombre de persones, la superfície de l'habitatge i la relació entre elles (si hi ha un vincle familiar no es considera sobreocupació).²¹

Així doncs, amb la informació disponible, aquestes problemàtiques no es poden descartar totalment sense un treball d'inspecció que recomana una actitud vigilant per a la seva detecció.

²¹ Veieu l'article 3 de la Llei 18/2007 de dret a l'habitatge i l'article 4 del Decret d'habitabilitat de 2012.

3. Anàlisi del mercat de l'habitatge i de la població exclosa

3.1 Els factors financers

El mercat de l'habitatge està enormement condicionat pel comportament de la demanda. Per la seva banda, en l'evolució de la demanda intervenen una multiplicitat de factors entre els que se'n poden destacar quatre de principals: els factors econòmics i demogràfics, que s'han vist més amunt, els relacionats amb les polítiques públiques, i els relatius al finançament. En aquest epígraf s'estudia aquest darrer aspecte, d'especial importància en un context amb un clar predomini de la propietat.

Com és sabut, l'habitatge ha estat la principal inversió de la gran majoria de llars en les darreres dècades. Tanmateix, com que és un bé amb un preu elevat, les llars han de recórrer en general al crèdit, és a dir, als préstecs hipotecaris. Així, doncs, els factors financers, tant pel que fa a la disponibilitat de crèdit com pel que fa a les condicions de finançament, exerceixen una gran influència sobre la capacitat de les llars per accedir a un habitatge en propietat.

En aquest sentit, la crisi financera iniciada l'estiu del 2007 ha marcat un abans i un després. En efecte, pel que fa al volum de finançament disponible, s'ha passat d'una situació d'exuberància en l'entrada de finançament estranger envers el sistema bancari i hipotecari espanyol, a una situació de restricció que, com és ben sabut, ha acabat afectant, no tan sols al sector immobiliari, sinó al conjunt de sectors i agents econòmics. Lògicament, aquest canvi de tendència es va veure reflectit en la contractació d'hipoteques. Així, tal i com es pot apreciar en la taula 3.1, si l'any 2006 es van contractar 164.464 hipoteques a la província de Barcelona, tres anys després, el 2009, ja havien caigut molt més de la meitat, fins a situar-se en 62.189 i l'any 2013 van arribar al mínim de 20.368. A partir de llavors i fins el darrer període amb dades disponibles (octubre de 2015) el nombre d'hipoteques ha tornat a augmentar, tot i que encara està lluny de les xifres assolides els anys del boom immobiliari i fins i tot els primers anys de la crisi.

Taula 3.1. Hipoteques sobre habitatges. 2003-2015

Any	Província de Barcelona	
	Número	Import mitjà (€)
2003	138.065	118.456
2004	148.503	132.783
2005	157.650	153.758
2006	164.464	179.894
2007	126.288	195.293
2008	81.783	174.913
2009	62.189	134.556
2010	65.071	137.182
2011	43.849	131.241
2012	28.868	114.231
2013	20.368	118.159
2014	21.956	122.404
2015*	27.789	129.463

Font: INE, a partir del Registre de la propietat

2.015* dades sobre import mitjà de gener a octubre

A més del volum de capital disponible per finançar a les llars que volen comprar habitatges, les condicions dels préstecs hipotecaris són l'altre aspecte financer amb una incidència notable sobre la demanda d'habitatge ja que, juntament amb el preu de l'habitatge, determinen l'esforç d'accés que han de fer les llars. En aquest sentit, cal destacar tres elements principals: la relació préstec/preu de l'habitatge, els terminis d'amortització i, sobretot, el tipus d'interès.

Pel que fa a la relació préstec/preu de l'habitatge, es recomana que aquest no superi el 80%, que es considera com el punt màxim al que s'hauria d'arribar. Tot i que no es disposa de dades detallades, la taula 3.1. permet fer una aproximació a la qüestió. En efecte, si s'atén a l'import mitjà de les hipoteques a la província de Barcelona es pot observar un descens pronunciat en els primers anys després de l'esclat de la crisi financera: en concret es va passar de 195.293 € en l'any 2007 a 134.556 € en el 2009, un retrocés del 31% en tan sols dos anys. Aquest descens reflecteix, per una banda, la caiguda dels preus dels habitatges, però, sobretot, recull la contenció per part de les entitats financeres a l'hora d'atorgar finançament, que hauria passat de superar en alguns casos el 80% recomanable en el període de boom immobiliari, a reduir aquest percentatge considerablement a partir del 2008 i situar-se en el mínim el 2012. Des de llavors, els imports mitjans tornen a augmentar i es situen en nivells propers als registrats el 2011.

Pel que fa als terminis d'amortització del préstec, a la figura 3.1. es pot apreciar també com la crisi financera va suposar un canvi de tendència. En aquest cas ens recolzarem de forma orientativa en dades pel conjunt d'Espanya per observar com els terminis es van incrementar des de l'any 1990, primer de la sèrie. Així, durant el període del darrer boom immobiliari (1996-2007) l'increment dels preus i en alguns moments també l'increment del tipus d'interès, com es veurà tot seguit, es va compensar, no només mitjançant la ràtio préstec/preu de l'habitatge, com s'acaba de veure, sinó també amb l'allargament dels terminis d'amortització del préstec. En concret, es va passar d'un termini mitjà de 12 anys en el 1990 a un de 28 anys en el 2007. Des d'aleshores, ja entrats en la crisi, els terminis mitjans s'han ajustat lleugerament a la baixa i l'any 2015 es van situar en 22,8 anys.

**Figura 3.1. Termini mitjà d'amortització estimat en els préstecs hipotecaris.
Espanya. 1990-2015**



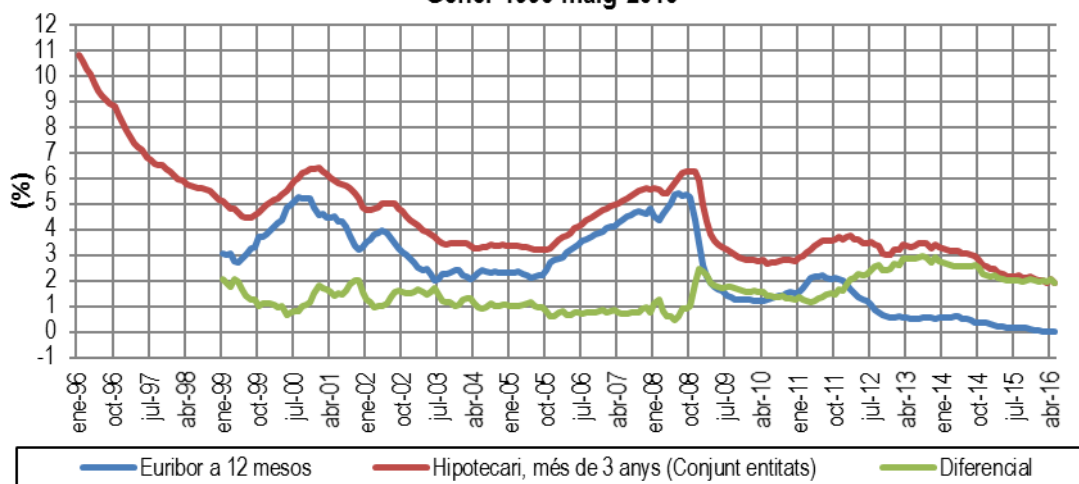
Font: Asociación Hipotecaria Española

Finalment, el tercer factor a considerar en les condicions de finançament dels préstecs hipotecaris és el tipus d'interès. Si ens centrem primer en el període del darrer boom immobiliari (1997-2006), es pot constatar l'assenyalat descens del tipus d'interès hipotecari a partir de l'any 2001, quan va passar d'un 6,39% el gener de 2001 a un 3,197% en setembre del

2005 (vegeu figura 3.2.). En conseqüència, els intensos increments dels preus dels habitatges que es van produir en aquest període es van veure alleugerits pel descens dels tipus d'interès, la qual cosa va permetre mantenir les quotes anuals mitjanes de les noves hipoteques no massa allunyats dels llindars recomanables. Des d'aleshores, però, es va iniciar un notable increment del tipus hipotecari, de manera paral·lela a l'increment de l'Euríbor a 12 mesos, molt sensible a les polítiques monetàries més restrictives per part del Banc Central Europeu. En concret, els tipus hipotecaris van passar d'un 3,197% en setembre del 2005 a un 5,611% el gener de 2008.

Precisament, un cop entrats en la crisi, el BCE va abaixar els tipus d'interès de referència i els ha mantingut en nivells baixos, tal i com reflecteix l'evolució de l'Euríbor a 12 mesos (ha passat d'un 4,498% a un -0,013% entre el nivell màxim de gener de 2008 i el maig de 2016). En canvi, el tipus d'interès hipotecari no ha incorporat totalment tots aquests descensos (ha passat d'un 5,611% a un 1,89% en el mateix període). Com es pot observar, el diferencial que s'havia incrementat des de l'any 2010 arribant al 2,932 punts l'agost de 2013, ha començat a reduir-se i actualment es situa en 1,903 punts percentuals. Així doncs, amb els tipus d'interès de referència del BCE i l'Euríbor a 12 mesos en mínims històrics, el diferencial que apliquen les entitats, s'ha anat reduint.

**Figura 3.2. Tipus d'interès de referència en el mercat hipotecari espanyol.
Gener 1996-maig 2016**



Font: Banco de España

Tot i això, cal tenir present que en l'horitzó del termini de les hipoteques actuals (22,8 anys) hi haurà pujades dels tipus de referència del BCE i de l'Euríbor que tindrien un efecte notable sobre l'increment de les quotes. Aquest risc suposa una dificultat considerable per activar la potencial demanda d'habitatge de compra mitjançant un crèdit hipotecari.

En resum doncs, després de l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007, els factors financers, que havien estat un dels principals motors de la demanda durant el període de boom immobiliari (1997-2006), actuen, en canvi, en sentit contrari. Per una banda, el volum de finançament cap al sector residencial encara presenta fortes restriccions. Per altra, les condicions dels préstecs hipotecaris, principalment pel que fa als tipus d'interès, resten molt allunyades de poder desencallar la potencial demanda de compra d'habitatge. Els darrers anys,

després d'arribar a llindars molt baixos, la liquiditat financera en el sector immobiliari comença a augmentar. Tanmateix, sembla ser que el crèdit serà molt més selectiu, allunyat, doncs, de les condicions que es van donar durant la darrera bombolla immobiliària.

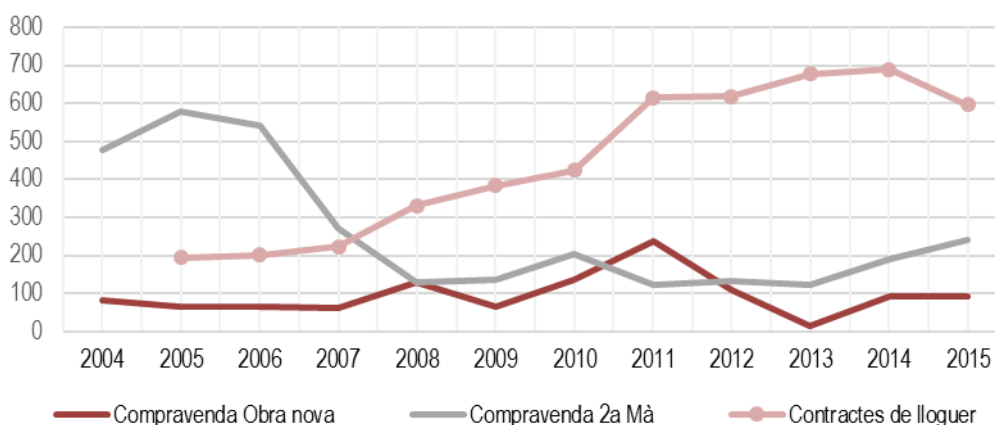
3.2. La demanda d'habitatge

Com s'ha avançat, la demanda d'habitatge està influenciada per una multiplicitat de factors. Entre els principals es poden considerar els econòmics, els financers i els demogràfics. En l'epígraf anterior s'ha analitzat el context de recessió econòmica iniciat l'any 2008, així com les restriccions financeres que s'han produït. Per la seva banda, en el bloc 1 s'ha vist com els factors demogràfics apunten pels propers anys un alentiment en l'entrada de joves a les edats d'emancipació, a més d'una contenció del saldo migratori. Tot plegat, lògicament, té un efecte negatiu sobre la demanda d'habitatge en termes quantitius, sobretot si s'atén al mercat de compravenda.

3.2.1. El mercat de compravenda

En efecte, tal i com es pot veure en la figura 3.3, les transaccions de compravenda d'habitatges a Sant Feliu van passar de 645 l'any 2005, en el punt àlgid del boom immobiliari, a 139 el 2013, l'any on s'arriba al mínim. Això representa un descens del 78%, o dit d'una altra manera, en tan sols vuit anys les operacions de compravenda es van reduir a poc més d'una quarta part. Des d'aleshores, en dos anys les transaccions s'han recuperat lleugerament fins a situar-se l'any 2015 en 332, molt allunyades, però, dels valors previs a la crisi.

Figura 3.3. Transaccions de compravenda i contractes de lloguer. Sant Feliu de Llobregat, 2004 - 2015



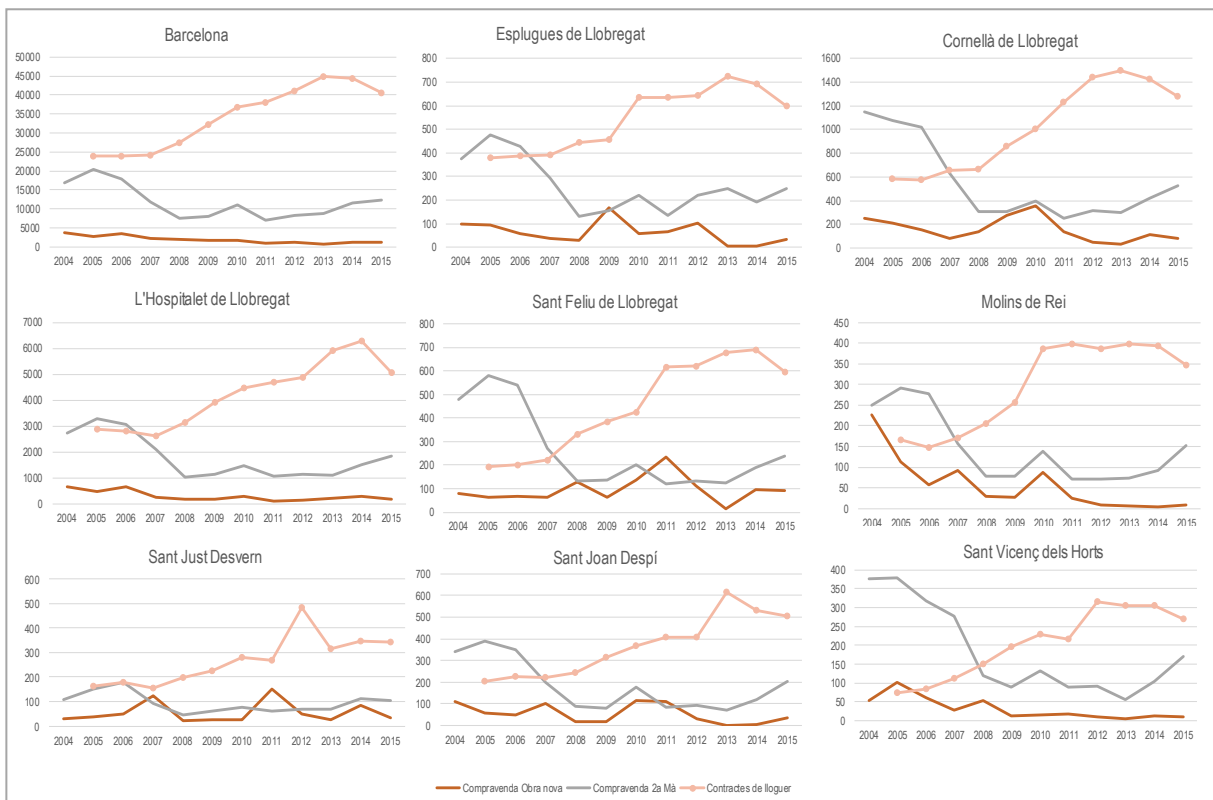
Font: Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl; i Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado.

Si s'atén a les dades de compravenda per tipus de transacció, el de Sant Feliu de Llobregat és un mercat amb un clar **predomini de la segona mà**: tant abans com després de l'inici de la crisi el segment de segona mà representava entre el 80% i el 90% del total de transaccions de

compravenda. Només l'any 2011, en plena crisi, les compravendes d'obra nova van superar les de segona mà. Així, els darrers anys aquesta predominança de les operacions al mercat de segona mà ha continuat i es situa entorn del 70%.

Si comparem l'evolució del volum les transaccions i dels contractes de lloguer Sant Feliu amb els municipis del seu entorn metropolità, es posa de manifest com, amb l'excepció de Barcelona ciutat, on el nombre de contractes de lloguer ha estat durant tot el període superior al de les compravendes, la dinàmica de fort creixement del nombre de lloguers anuals entre el 2007 i el 2014 és general. De forma paral·lela, les compravendes d'obra nova i segona mà es van reduir dràsticament, sobretot entre 2006 i 2009. A Sant Feliu i els municipis del seu entorn a partir de 2008 el nombre de contractes de lloguer comença a superar les compravendes i segueix creixent intensament fins arribar al màxim entre els anys 2013-2014, moment en què comencen a reduir-se si bé el nombre total de contractes de lloguer anual continua superant àmpliament el de compravendes. El 2015 a Sant Feliu es van fer 597 contractes de lloguer i 332 compravendes.

Figura 3.4. Transaccions de compra -venda i contractes de lloguer. Sant Feliu de Llobregat i municipis de l'entorn metropolità, 2004 – 2015



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

3.2.2. La demanda d'habitatge de lloguer

Com s'acaba de veure, les transaccions de compravenda a Sant Feliu, als municipis del seu entorn, i en general a Catalunya, s'han reduït de manera molt notable degut a les restriccions

econòmiques i financeres. Així mateix, l'evolució dels factors demogràfics (menys joves per emancipar-se i descens de la immigració internacional), apunta una reducció efectiva de la demanda potencial d'habitatge. Ara bé, això no vol dir que la població hagi deixat d'emancipar-se o que hagi deixat de canviar d'habitatge completament. Al contrari, les necessitats d'habitatge continuen existint, però principalment s'estan satisfent en el mercat de lloguer.

En efecte, com ja s'ha dit, el mercat de lloguer ha crescut de manera extraordinària des de l'esclat de la crisi. Val a dir, que a Sant Feliu els nous contractes de lloguer només representaven el 23% del total d'operacions però a partir del 2008 van començar a superar a les transaccions de compravenda. Entre l'any 2005 i el 2015 el nombre de contractes de lloguer va augmentar un 208%, passant de 194 a 597 contractes anuals i representat aquest darrer any el 64% del total d'operacions.

Certament, sumar les transaccions de compravenda amb els nous contractes de lloguer suposa barrejar dos fonts força diferents. Tanmateix, aquestes dades mostren com la demanda d'habitatge no ha desaparegut sinó que s'està transformant en el context de restriccions econòmiques i financeres que s'ha descrit. De fet, el volum total d'operacions ha augmentat un 11%. Així, l'increment dels contractes de lloguer mostra, primer de tot, les dificultats per comprar un habitatge. En segon lloc, s'han de relacionar amb la menor rigidesa, és a dir, la població que viu de lloguer canvia més vegades d'habitatge²². I en tercer lloc, s'han de veure com una opció residencial en creixement que, si les polítiques públiques deixen de discriminar en favor de la propietat, i les condicions de mercat ho permeten, poden donar lloc a efectes positius com l'avanç en l'edat d'emancipació o la major mobilitat laboral de la població²³.

En definitiva, la demanda d'habitatge ha experimentat transformacions profundes en els últims anys i les necessitats residencials des d'un punt de vista quantitatiu han disminuït. Si bé, el context socioeconòmic i demogràfic actuals indiquen que no tornaran a curt i mitjà termini als nivells que es van donar durant la dècada prèvia a l'inici de la crisi, queden però, necessitats d'habitatge assequible que no estan cobertes tal com mostra la demanda d'habitatge de la borsa de lloguer municipal actual i les sol·licituds del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya.

La demanda d'habitatge assequible a la Borsa d'Habitatge Lloguer Municipal

Una manera d'estimar la demanda d'habitatge de lloguer és a partir de la informació de les sol·licituds gestionades per l'actual oficina d'habitatge municipal.

D'acord amb les dades de la Memòria de gestió realitzada pel Servei d'Habitatge municipal 2015, (veieu taula 3. 2.) l'any passat es van registrar 105 sol·licituds per accedir a pisos de lloguer (el 2014 van ser 138) dels que es van assignar 41.

²² La relació entre el règim de tinença i la mobilitat residencial en el context català i espanyol ha estat estudiada per l'investigador del Centre d'Estudis Demogràfics, Juan Antonio Módenes (Módenes, 1998, 2007; Módenes Cabrerizo, 2010).

²³ Per aprofundir en les polítiques d'habitatge a partir del règim de tinença podeu veure, entre altres: (Pareja-Eastaway, 2010; Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011; Trilla, 2001)

Taula 3.2 Resum de les activitats de gestió de la borsa de lloguer municipal, 2015

Pisos llogats	41
Persones allotjades	97
Assessorament jurídic i tècnic	48
Demanda del servei (total de sol·licituds)	105
Ajuts al lloguer i altres	142

Font: Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat

Això significa que hi ha un 60% (64 llars) de la demanda d'habitatge de lloguer assequible que queda fora de l'oferta de la borsa per motius, en definitiva econòmics: per manca d'estabilitat laboral (contractes temporals); no arriben a un mínim d'ingressos de 1.000- 1.200€ per assolir que el lloguer no representi més del 35% dels ingressos totals (a persones soles, per sota d'aquests ingressos és quasi impossible que el servei els pugui oferir res). En d'altres casos, els sol·licitants apareixen al registre de l'ASNEF (morositat), una problemàtica creixent en alguns casos i que impedeix llogar-los un habitatge de la borsa.

Davant d'aquesta situació es considera adient que la Borsa de Lloguer Municipal, mantenint la seva consideració de Borsa única, tingui dos serveis: una borsa de lloguer assequible, on s'incorporen habitatges situats amb preus de lloguer per sota el 20% dels preus de mercat, i una borsa de lloguer social, on s'incorporen habitatges amb un preu de lloguer per sota el 30% dels preus de mercat. Com a preus de mercat, es pren de referència el fixat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a Sant Feliu de Llobregat.

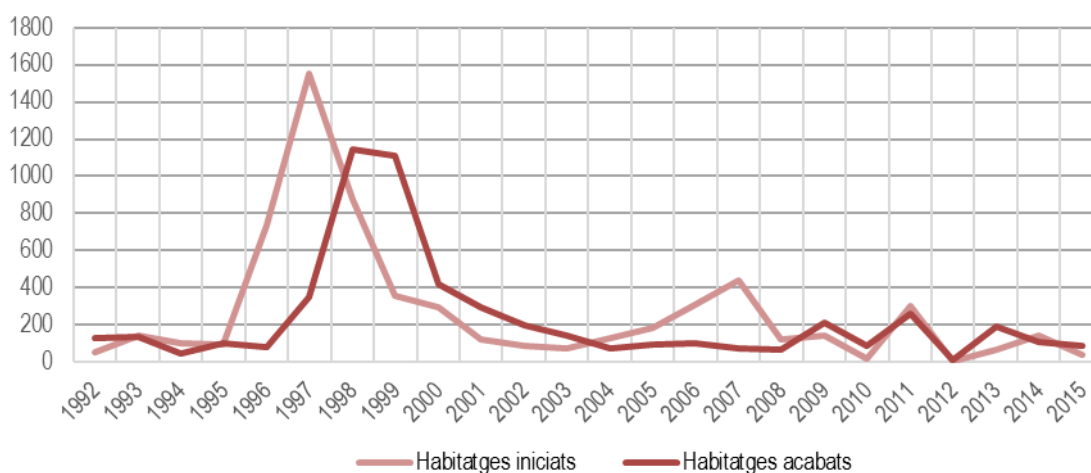
3.3 L'oferta d'habitatge

Sant Feliu de Llobregat és una ciutat de dimensions reduïdes (11,8km²) en el centre d'un entorn intensament urbanitzat. Si exceptuem les àrees no urbanitzables (%), la resta del territori presenta un nivell de consolidació del sòl força elevat. Així doncs, els habitatges nous es desenvolupen, principalment, mitjançant processos de millora urbana. Sigui com sigui, com ja s'ha vist l'oferta d'habitatge de nova construcció té molt poc pes sobre el conjunt de l'oferta: el 2015 va representar únicament el 10% de transaccions immobiliàries.

3.3.1. L'edificació residencial d'obra nova

Tot i que el creixement en l'edificació residencial de Sant Feliu s'emmarca en el procés general del darrer boom immobiliari (1997-2006), presenta algunes diferències significatives que han estat determinants en la configuració de l'oferta d'habitatge posterior i fins l'actualitat.

Figura 3.4 Habitatges iniciats i acabats a Sant Feliu de Llobregat. 1992-2015



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

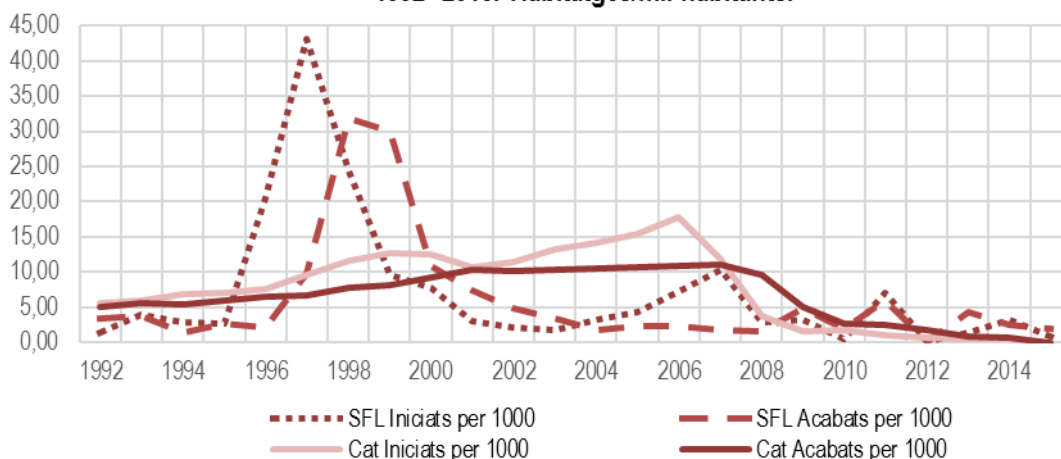
En primer lloc, el fort creixement de l'obra nova s'avança respecte la dinàmica general i es situa en la segona meitat dels anys 90. La Figura 3.4 recull el nombre d'habitatges iniciats i acabats²⁴ anualment a Sant Feliu entre 1992 i 2015 i mostra com els màxims es van donar entre els anys 1997 i 1999 (amb 1.145 i 1.111 habitatges acabats els anys 1998 i 1999 respectivament), avançant-se a l'escalada de la construcció i els preus del boom immobiliari que s'iniciava en aquells anys. Aquesta important aportació de nou habitatge es correspon amb el desenvolupament dels barris de Mas Lluí i Les Grases.

Posteriorment, quan es van donar els creixements més intensos a l'entorn metropolità i al conjunt de Catalunya a Sant Feliu la construcció d'obra nova es va frenar, reduint-se un 77% en només 2 anys: el 1997 s'havien iniciat 1.550 habitatges mentre que el 1999 només se'n van iniciar 357. Tot i creixement dels anys posteriors a Sant Feliu la construcció d'obra nova residencial va continuar reduint-se i l'any 2003 només es van iniciar 75 habitatges.

Aquesta dinàmica pròpia de Sant Feliu es veu clarament si comparem la intensitat de la construcció, que relaciona el volum de producció d'habitatge amb la població, amb la del conjunt de Catalunya. Tal com mostra la Figura 3.5, els anys de més intensitat a Sant Feliu es donen la segona meitat dels anys 90 amb més de 30 habitatges acabats per mil habitants, mentre al conjunt del país, tot i que també hi ha una intensificació de la construcció a partir del 1998, els anys de més intensitat constructiva, amb més de 17 habitatges acabats per mil habitants es situen l'any 2006, pràcticament 10 anys després que a Sant Feliu.

²⁴ Font: Secretaria d'habitatge i millora urbana, a partir dels visats d'obra nova i dels certificats de final d'obra del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.

Figura 3.5. Intensitat de la construcció Sant Feliu de Llobregat - Catalunya, 1992- 2015. Habitatges/mil habitants.

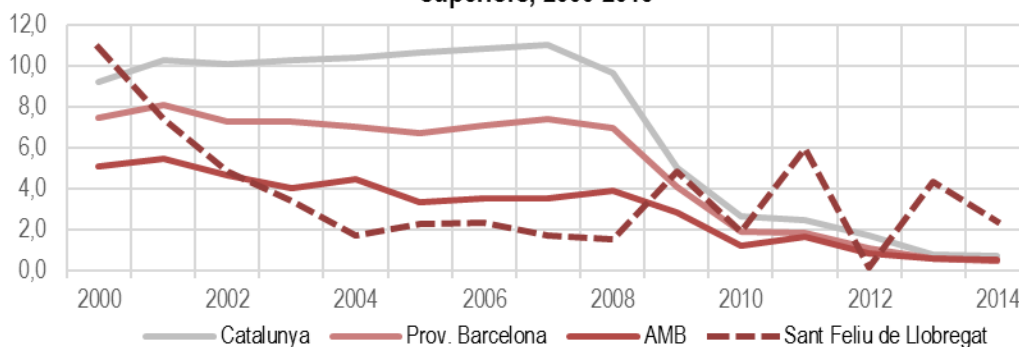


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i Idescat

La segona diferència significativa de Sant Feliu en els darrers 25 anys a la que ja s'ha fet referència és el fet que l'edificació de nou habitatge va suposar construcció d'habitatge amb protecció: dels 5.497 habitatges acabats durant el període 1992-2015, un 14% (776) van ser amb protecció oficial. Aquesta proporció al conjunt de Catalunya, pel mateix període va ser de només el 10%.

Una tercera diferència respecte la dinàmica general es dona en el comportament del sector constructiu després dels pitjors anys de la crisi: a Sant Feliu es dona una certa recuperació de la construcció els anys 2009, 2011 i 2013 situant-se entre els 4 i els 6 habitatges acabats/mil habitants mentre els àmbits superior registren mínims històrics per sota dels 2 habitatges acabats/mil habitants entre 2012 i 2014.

Figura 3.6. Habitatges acabats /mil habitants. Sant Feliu de Llobregat i àmbits superiors, 2000-2015

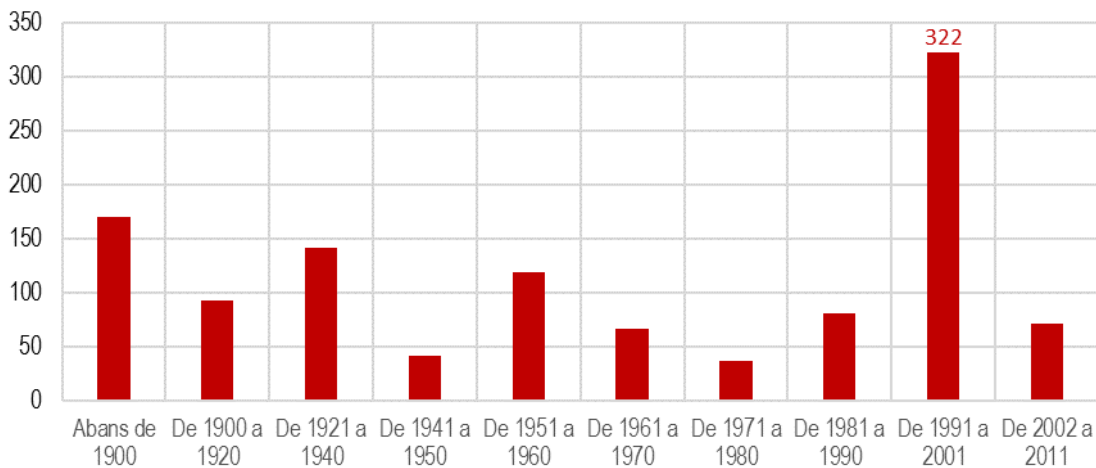


Font: IERMB a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i Idescat

Finalment, un altre aspecte a considerar resultant del desenvolupament dels barris de Mas Lluí i Les Grases és l'aportació al parc residencial i per tant, a l'oferta d'habitatge de Sant Feliu diversitat no només per oferir habitatge d'obra nova sinó per incorporar tipologies fins llavors

poc freqüents en l'oferta santfeliuena, com ara l'habitatge unifamiliar: entre 1991 i 2001 es van construir el 28% dels habitatges unifamiliars.

Figura 3.7. Edificis d'1 habitatge per any de construcció. Sant Feliu de Llobregat, 2011



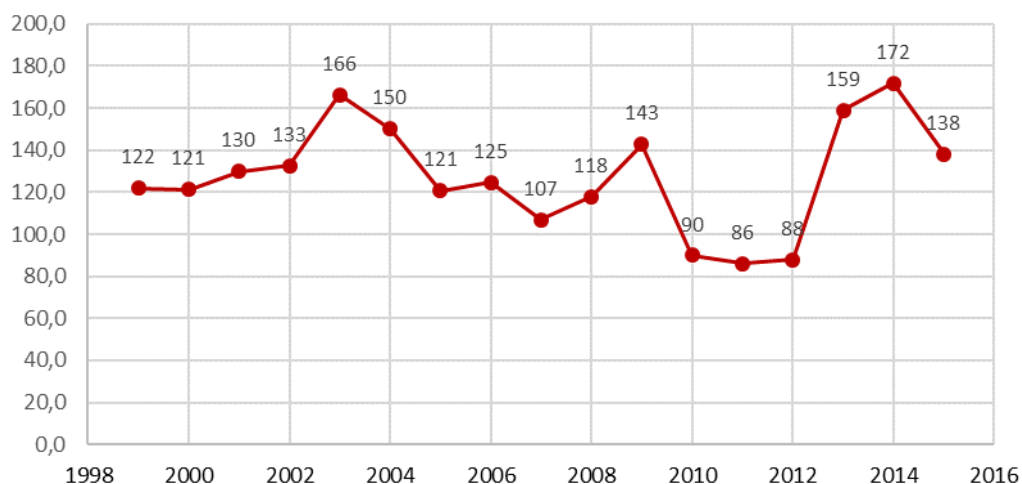
Font: Idescat

Superfície dels habitatges d'obra nova

Un altre aspecte que és interessant considerar de l'obra nova són les característiques dels habitatges, en concret la seva superfície. Com s'aprecia a la figura 3.6, els anys anteriors a l'esclat de la bombolla immobiliària, la superfície mitjana dels habitatges va experimentar una reducció: Així, va passar dels 114,8 m² construïts de mitjana l'any 2003 als 98,9 m² de l'any 2007.

En canvi, des de l'inici de la crisi, la superfície mitjana dels habitatges d'obra nova en oferta s'ha estabilitzat i, fins i tot, en els darrers anys s'ha incrementat per situar-se l'any 2014 en 109,1 m² construïts. Certament, aquestes dades s'han d'interpretar adequadament ja que fan referència, no als habitatges que s'han venut sinó als que s'han acabat i apunten un canvi en l'estratègia comercial residencial: si com més pujaven els preus per m², més es reduïa la superfície per tal de contenir el preu total dels habitatges nous, sembla que ara a l'oferta s'adreça la demanda més solvent, que cerca habitatges més grans. Sigui com sigui, el que sí que es pot constatar és que els habitatges principals de Sant Feliu, d'una superfície mitjana al voltant dels 80m², són molt més petits que els que s'han acabat els darrers tres anys amb superfícies mitges de més de 130m².

Figura 3.8. Superfície mitjana dels habitatges acabats. Sant Feliu de Llobregat, 1999-2015



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Estadística dels habitatges acabats.

3.3.2. L'oferta d'habitatge de segona mà

Com s'ha avançat, el gruix de l'oferta residencial en venda de Sant Feliu prové del mercat de segona mà: El 2015, el 78% de les compravendes que es van fer van ser d'habitatges de segona mà (240). Malauradament, és difícil conèixer les característiques d'aquesta oferta perquè a diferència del segment d'obra nova, del qual es disposa d'estudis semestrals, no hi ha parangó en l'oferta de segona mà. Així doncs, la principal aproximació s'ha de fer a partir de l'estudi del parc existent i d'una prospecció als portals immobiliaris, amb les limitacions que això suposa.

Pel que fa al parc existent, de manera resumida, les dades presentades en el capítol 2 dibuixen un parc edificat polaritzat: d'una banda, una part del parc està envellit i presenta importants dèficits d'accessibilitat, els habitatges són de superfície més reduïda i estan en pitjor estat de conservació (La Salut i Can Calders i la part més antiga de Falguera), i de l'altra un parc relativament nou (de menys de 20 anys) als barris de Mas Lluí, Les Grases i la part nova de Falguera (Falguera II), amb habitatges de més grans, de millor qualitat i amb més instal·lacions i serveis comunitaris.

Per tal de fer una aproximació a la composició i funcionament de l'oferta d'habitatge durant el juliol de 2016 s'ha fet una prospecció de les ofertes publicades als portals immobiliaris a Sant Feliu i el seu entorn metropolità²⁵: Barcelona, Cornellà, Esplugues, L'Hospitalet, Molins de Rei, Sant Joan Despí i Sant Just Desvern.

La taula 3.3 recull 3 aspectes clau de la configuració de l'oferta en el funcionament del mercat immobiliari: la modalitat o règim d'accés, és a dir, quin pes ocupa en l'oferta el lloguer i la compra; la tipologia edificatòria dels immobles per tal de veure el pes d'habitatge unifamiliar,

²⁵ S'han recollit informació pels 36 municipis de l'Àrea Metropolitana en relació a nombre d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars en venda, habitatges en lloguer durant els dies 7 i 8 juliol de 2016 al portal Idealista. El volum total d'ofertes considerades va ser de 36.307.

en termes generals de major superfície i preu total més elevat i finalment, el dinamisme del parc residencial total, és dir, quina proporció del parc total suposa el volum d'habitatges configuren l'oferta immobiliària.

El primer que es posa de manifest és el predomini de l'oferta de compra enfront el lloguer, que a Sant Feliu només representa el 5,7%, per sota del pes al conjunt de l'Àrea Metropolitana on arriba al 20,4% i de l'Àrea Metropolitana sense Barcelona (6,8%).

Pel que fa a la tipologia residencial de l'oferta a Sant Feliu predomina l'habitatge en edificis plurifamiliars, (80,7% de l'oferta) mentre que l'habitatge unifamiliar representa un 13,6% de l'oferta, una proporció molt per sota de la que es dona als municipis veïns de Sant Just Desvern (33,7%), Molins de Rei (24,6%) i Sant Joan Despí (16,5%).

Taula 3.3. Composició de l'oferta d'habitatge segons règim de tinença i tipologia dels habitatges. Sant Feliu de Llobregat i entorn metropolità, 2016

	Compra Plurif.	Compra Unif.	Lloguer	Oferta compra/parc
Sant Feliu de Llobregat	80,7%	13,6%	5,7%	1,70%
Barcelona	63,6%	4,3%	32,1%	1,64%
Cornellà de Llobregat	90,3%	4,0%	5,7%	1,17%
Esplugues de Llobregat	55,8%	31,9%	12,3%	1,36%
L'Hospitalet de Llobregat	87,9%	1,6%	10,6%	1,28%
Molins de Rei	72,0%	24,6%	3,4%	1,96%
Sant Joan Despí	79,4%	16,5%	4,1%	2,06%
Sant Just Desvern	58,0%	33,7%	8,3%	4,28%
AMB	64,7%	14,9%	20,4%	1,92%
AMB sense Barcelona	65,9%	27,3%	6,8%	2,26%

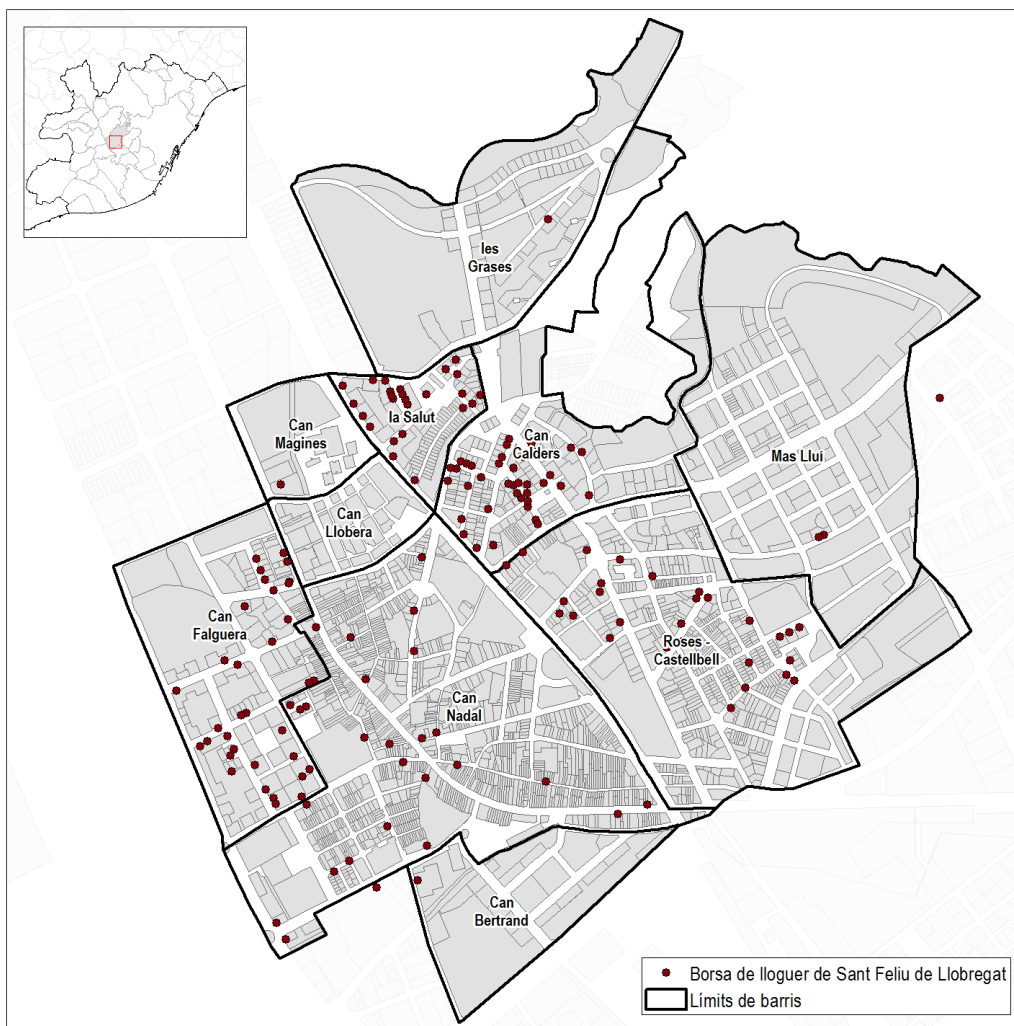
Font: Elaboració pròpia a partir d'Idealista, juliol 2016 i INE, Cens 2011.

L'oferta de la borsa municipal de lloguer

D'acord amb la informació facilitada per l'entitat que actualment gestiona la borsa de lloguer municipal de Sant Feliu, Provivienda, la borsa compta amb un total de 228 habitatges llogats.

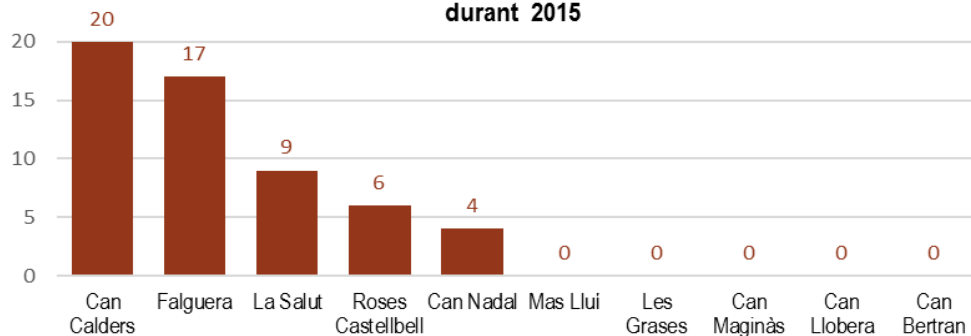
Els habitatges que actualment estan llogats per la borsa es concentren als barris de Can Calders (26%), Falguera (19%), La Salut (19%) i Roses-Castellbell (17%). A Can Nadal es situa el 13% i tal mostra la Figura 3.10. pràcticament cap habitatge de la borsa es troba als barris de Mas Lluí, les Grasses o Can Bertran.

Figura 3.9. Distribució dels habitatges en lloguer de la borsa de Sant Feliu de Llobregat (contractes vigents), 2016.



Així mateix, aquesta tendència s'accentua amb les dades dels pisos captats durant el darrer any per la borsa. Com mostra la Figura 3.10., Can Calderns continua sent el barri que més habitatges aporta a la borsa (el 36% del total d'aquest any) juntament amb Falguera (30%) i La Salut (16%).

Figura 3.10. Habitatges captats per la borsa de lloguer per barri durant 2015



Font: Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat.

3.3.3. Rehabilitació

Dins del sector de la rehabilitació s'inclou un ventall d'actuacions que és convenient diferenciar. En primer lloc, cal tenir present que el camp de la rehabilitació afecta no tan sols als habitatges, és a dir, als usos residencials, sinó també altres tipus de béns immobles amb usos terciaris, comercials, d'equipaments, d'aparcaments, industrials, oficines i hotels, per citar els principals. Si ens centrem en els usos residencials, cal distingir, al seu torn, la rehabilitació i millora dels elements corresponents a l'edifici, d'aquella rehabilitació pròpiament dels espais de l'habitatge.

Per tal d'avaluar la dinàmica rehabilitadora al teixit construït s'ha consultat la base de dades de llicències municipals per tipus. Aquest registre hauria de proporcionar informació de seguiment de la renovació del parc d'habitatge existent així com de l'evolució del potencial del sòl urbà.

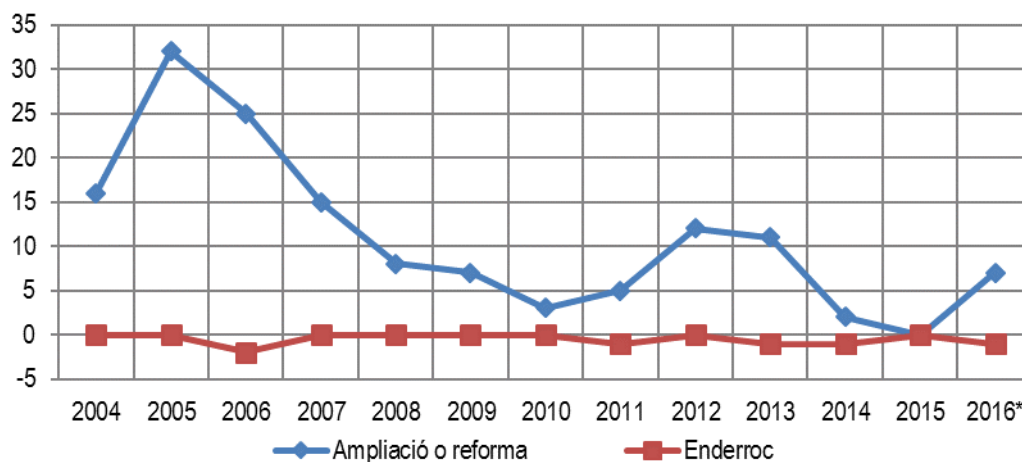
L'explotació de les dades del registre és però, difícil i presenta dues mancances importants:

- No permet fer seguiment del còmput d'habitatges: quan s'eliminen i es destrueixen en les intervencions de nova planta o quin és el balanç d'habitatges després d'una ampliació o reforma.
- Les llicències no estan georeferenciades, és a dir, no inclouen un camp amb coordenades que permetin una translació àgil a un plànol i poder analitzar les diferents dinàmiques a cada barri de la ciutat.

Tot i això, a partir de la base de dades disponible, s'ha fet una explotació del nombre d'habitatges resultants segons el tipus de llicència i s'ha procedit a localitzar les adreces de les llicències mitjançant una guia de carrers per tal de veure la incidència de la rehabilitació en els diferents barris.

Així, pel que fa l'evolució temporal els anys de dinàmica rehabilitadora més intensa (amb major nombre d'habitatges) van ser entre 2006 i 2008 i, posteriorment entre 2011 i 2014. (veieu la figura 3.11).

Figura 3.11. Habitatges segons tipus de llicència d'obra. Sant Feliu de Llobregat, 2004-2016

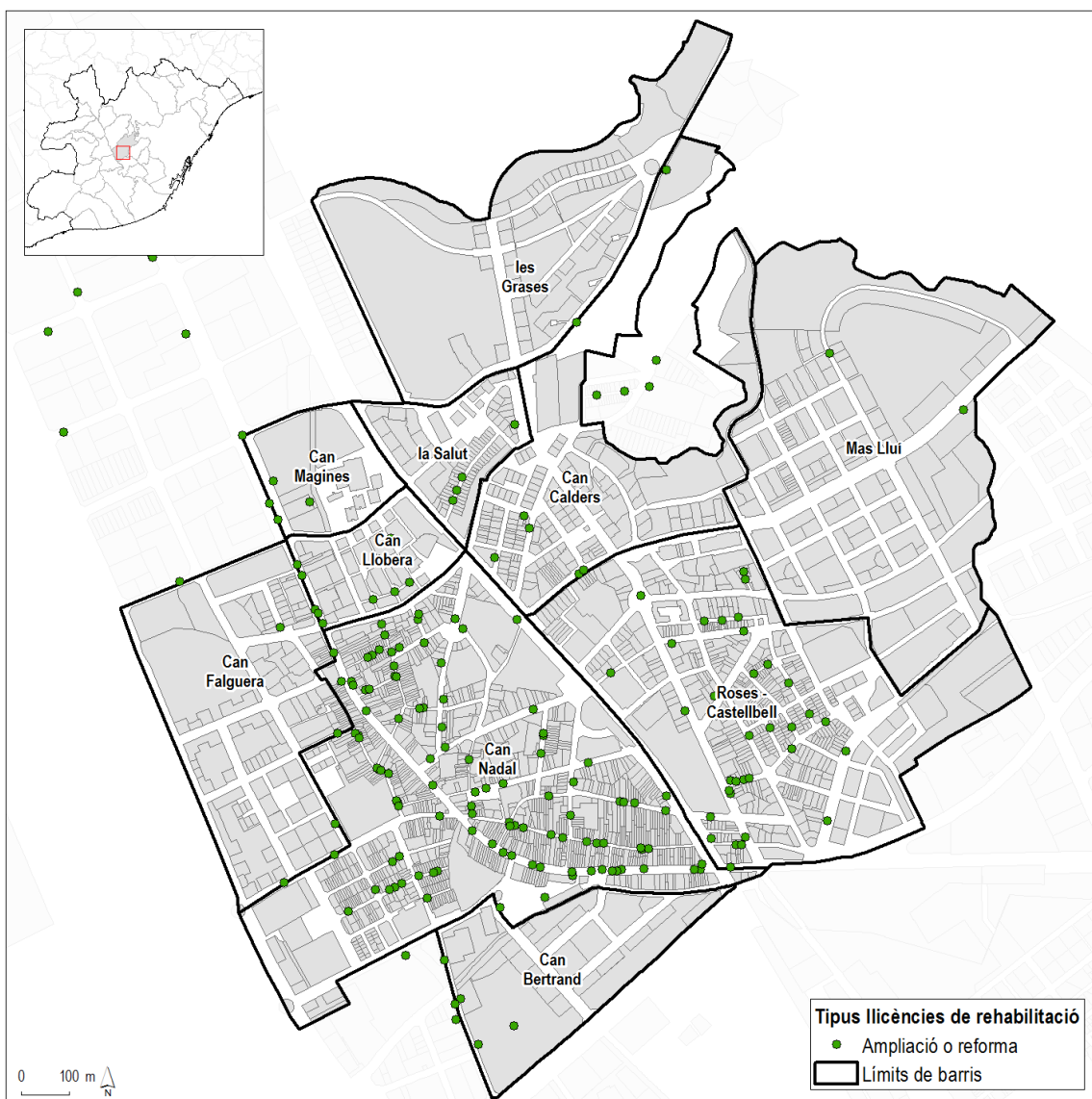


Font: Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat. *Dades de 2016 de gener a juny.

En relació a la distribució de les llicències d'ampliació o reforma per barris entre 2003 i 2016²⁶, tal com es pot veure a la figura 3.12, es dóna una clara concentració al barri de Can Nadal (59% de les llicències localitzades) i en segon lloc a Roses-Castellbell (21%), mentre a barris com Can Calders i La Salut només es situen el 4% i el 2% de les llicències.

Si comparem aquesta distribució amb la dels habitatges actualment en lloguer de la borsa (veieu la figura 3.9) i amb els habitatges captats per barris durant el darrer any, es posa de manifest que els barris amb menys rehabilitació són els que més habitatges aporten a la borsa de lloguer municipal.

Figura 3.12. Distribució de les llicències de rehabilitació d'ampliació i reforma, 2003-2016.

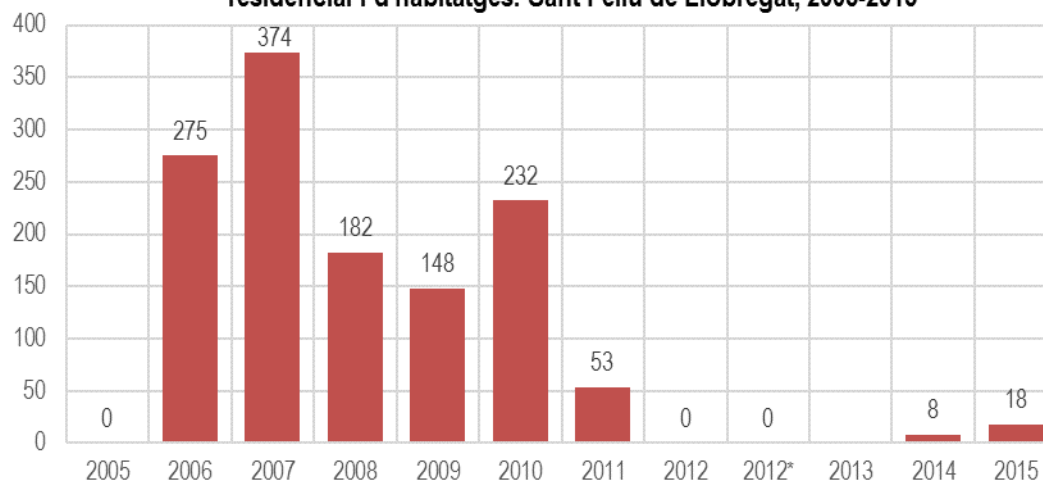


²⁶ Les dades de llicències per l'any 2016 són de gener a juny.

Pel que fa la incidència dels ajuts públics en la rehabilitació del parc, les dades sobre ajuts del Consorci Metropolità de l'Habitatge pels municipis metropolitans pels anys 2005 a 2013 sumen un total de 1.264 ajuts a habitatges de Sant Feliu entre 2005 i el 2011, el que en relació al parc d'habitatge de 2011 significa el 7% .

Observant la sèrie temporal, són els anys 2006 - 2007 i posteriorment el 2010 els que es van resoldre favorablement un major nombre d'ajuts.

Figura 3.13. Ajuts resolts favorablement per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges. Sant Feliu de Llobregat, 2005-2015



Font: Consorci Metropolità de l'Habitatge.

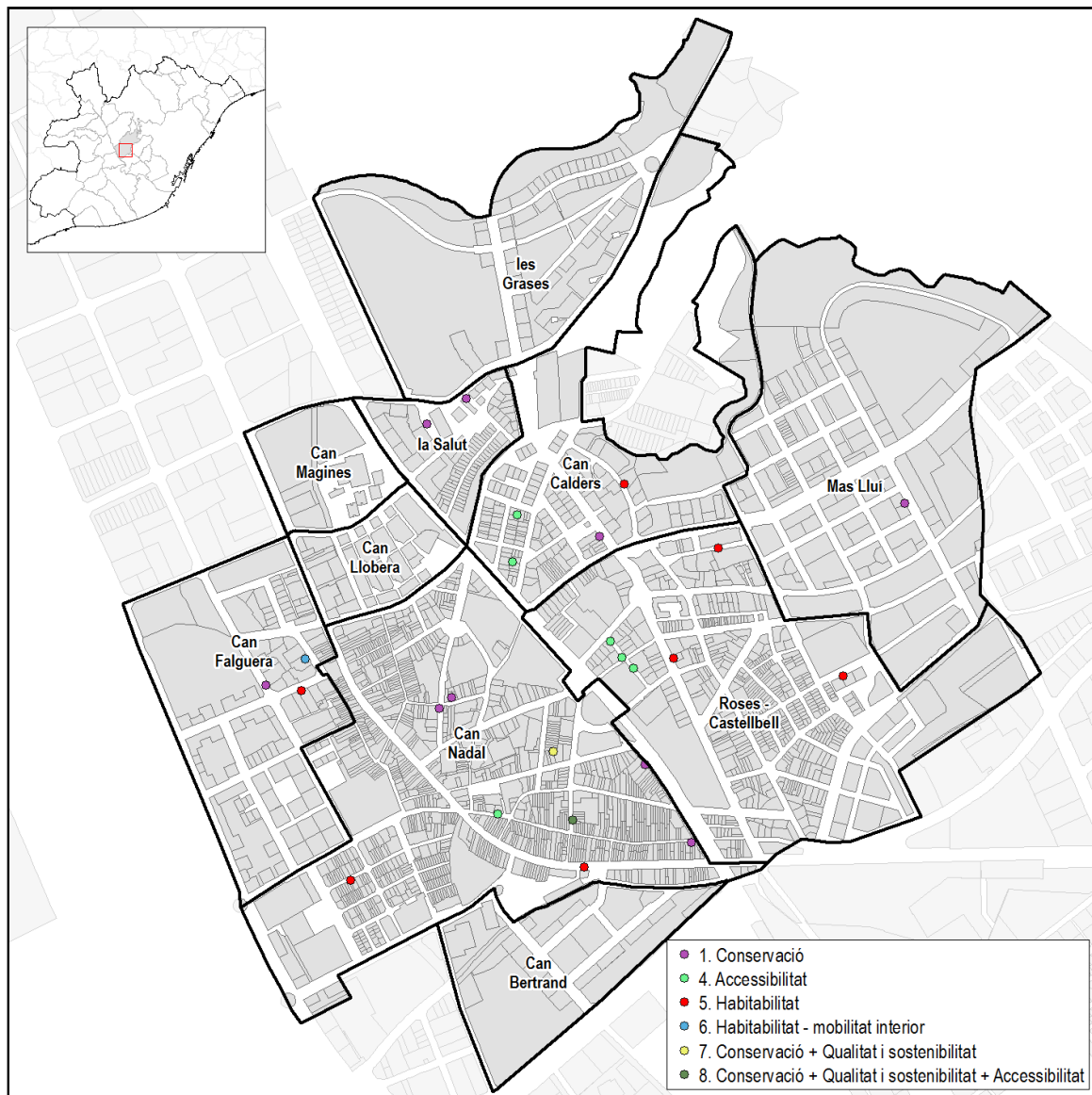
En el darrers 2 anys, 2014- 2015, tot i que el nombre d'ajuts és molt més reduït, disposem d'informació sobre el tipus d'ajuts i la seva localització a la ciutat, el que es permet una primera valoració de l'abast de dinàmica rehabilitadora per barris. Així, veiem que la majoria d'ajuts (38%) estan destinats a la conservació, seguits de la millora de l'accessibilitat (26%) i l'habitabilitat (26%).

És destacable també el fet que els ajuts a intervencions rehabilitadores de caràcter més integral, aquelles que combinen millores en la conservació i millores de qualitat i sostenibilitat o accessibilitat representen només el 16% i es localitzen a Can Nadal i Falguera.

Entre 2014 i 2015 en els diferents programes d'ajuts a la rehabilitació gestionats pel Consorci Metropolità de l'Habitatge, es van concedir un total de 26 ajuts a Sant Feliu, la majoria (38%) per activitats de rehabilitació, però també per actuacions de millora de l'accessibilitat (23%) i de l'habitabilitat (23%).

Els ajuts a intervencions més integrals, que combinen actuacions de conservació i introdueixen criteris de sostenibilitat ambiental van representar només el 8% (4) del total i es van situar únicament al barri Can Nadal.

Figura 3.14. Distribució dels ajuts a la rehabilitació del CMH, 2014-2016 a Sant Feliu de Llobregat



Conservació	10	38%
Accessibilitat	6	23%
Habitabilitat	6	23%
Habitabilitat + mobilitat interior	2	8%
Conservació + Qualitat i sostenibilitat	1	4%
Conservació + Qualitat i sostenibilitat + Accessibilitat	1	4%
Total 2014-2015	26	100%

Font: Consorci Metropolità de l'Habitatge.

3.4. Preus, accessibilitat i població exclosa pel nivell de renda

Com s'ha vist, l'evolució del mercat de l'habitatge està molt condicionada per la demanda, i aquesta, per una combinació de factors demogràfics, econòmics, financers i polítics. Els preus de l'habitatge són el resultat de la interacció entre aquests factors i aquells relatius a l'oferta. Aquest és un dels principals aspectes que condiciona les possibilitats d'accés de la població a l'habitatge i per tant la satisfacció de les seves necessitats residencials. Ara bé, juntament amb els preus hi ha altres elements com la renda de les famílies o les condicions de finançament, entre els més destacats, que incideixen en l'accessibilitat. Com a resultat de la combinació d'aquests elements hi ha una part de la població que no pot accedir a l'habitatge en condicions de mercat o bé que ha de destinar una proporció de la seva renda per sobre del que seria recomanable (al voltant del 30%). En aquest epígraf, en primer lloc s'analitza l'evolució dels preus dels habitatges en els diferents segments del mercat: compravenda d'obra nova i de segona mà i lloguer. A continuació es tracten els aspectes relatius a l'accessibilitat a l'habitatge prenent en consideració les rendes mitjanes. Finalment, s'aprofundeix en la població que per qüestions de renda no pot accedir a l'habitatge o té dificultats per fer-ho.

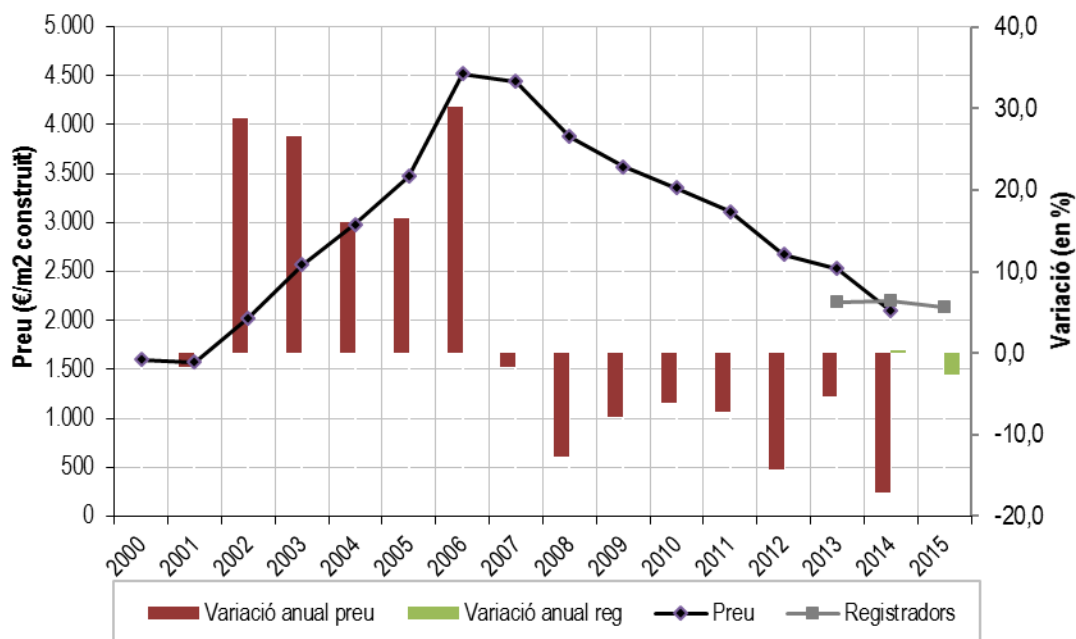
3.4.1. Els preus de l'habitatge

Tot i que, en termes generals, els preus dels habitatges són el resultat de l'evolució de la demanda i de l'oferta d'habitatge, en el mercat residencial també influeixen altres aspectes, difícilment quantificables, que fan que en períodes alcistes les expectatives que es generen sobre el preu de l'habitatge incideixin en que aquests i encara augmentin més. En canvi, en períodes de contracció del mercat, els ajustos des del costat de l'oferta no van en correspondència, en molts casos, amb la reducció de la demanda, de tal manera que els preus mostren resistència al descens. Aquesta situació es posa de manifest si s'analitza l'evolució dels preus dels habitatges a Sant Feliu i en general del conjunt d'Espanya, durant els darrers quinze anys en els quals han tingut lloc una fase alcista, la del boom 1997-2006, i una de contracció en el mercat, des del 2007 fins l'actualitat, aproximadament.

En efecte, si s'atén al mercat d'**obra nova** es pot apreciar com, en consonància amb l'assenyalat descens de la demanda des de l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007, s'ha produït un ajust en els preus mitjans (vegeu figura C.5). En concret, entre els vuits anys transcorreguts des de l'inici de la crisi fins l'actualitat (2007-2015) el preu mitjà per metre quadrat construït s'ha reduït un 53%. Ara bé, si es consideren els set anys anteriors (2000-2007), que coincideixen amb la fase més intensa del boom immobiliari, el preu mitjà es va incrementar un 177%. En el conjunt del període 2000-2014 l'augment total ha estat del 31%, passant dels 1.602€/m² construït als 2.140€/m² construït²⁷.

²⁷ Font: Registradors, 2015.

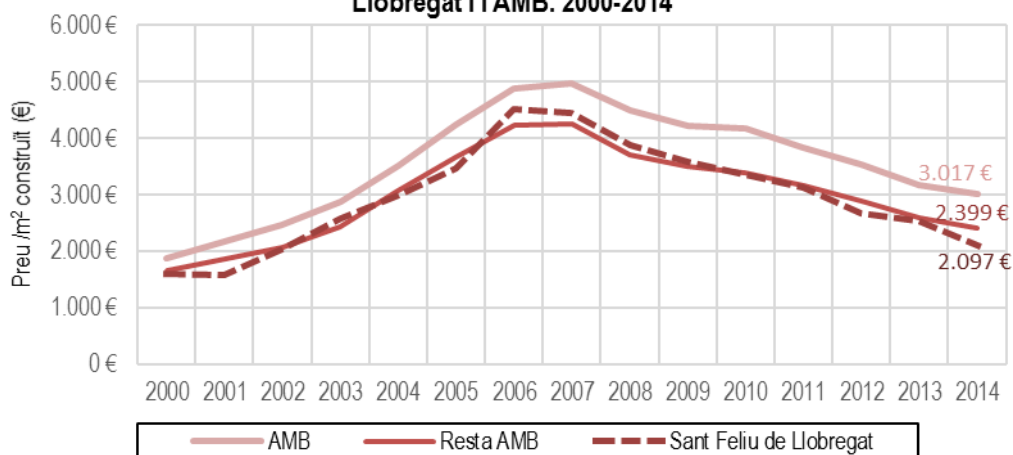
Figura 3.14. Preu mitjà dels habitatges d'obra nova. Sant Feliu de Llobregat. 2000-2015



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors.

Tal com mostra la Figura 3.15 aquesta dinàmica de preus ha estat paral·lela a la del conjunt de l'Àrea Metropolitana si bé els preus de Sant Feliu s'han situat per sota dels registrats al conjunt de l'Àrea. Ara bé, si es compara Sant Feliu amb els altres municipis metropolitans es posa de manifest que el moment del nivell màxim de preus, 2006-2007 i fins el 2010 els preus de Sant Feliu es van situar per sobre dels de la resta de l'AMB (sense Barcelona). El paral·lisme en l'evolució dels preus, tot i les diferències en la producció i l'oferta d'habitatge la importància del context econòmic general i del funcionament supralocal, en un àmbit funcional per sobre dels límits municipals, del mercat immobiliari.

Figura 3.15. Evolució del preu mitjà d'obra nova a Sant Feliu de Llobregat i l'AMB. 2000-2014



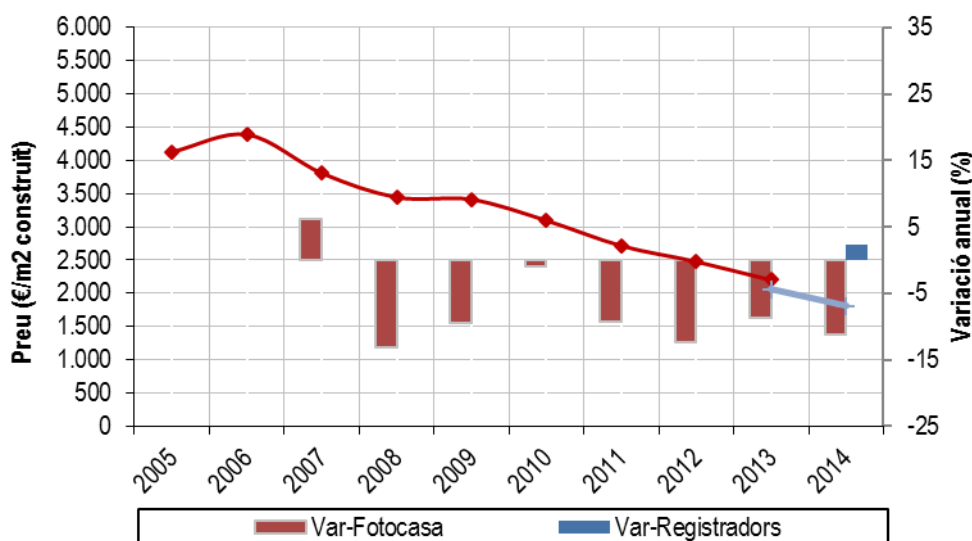
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i IERMB amb dades de l'APCE.

Pel que fa al mercat de compravenda de segona mà, el descens dels preus ha estat més intens des de l'any 2006 fins el 2014 els preus s'han reduït de manera continuada, en total un 47%. Aquest ajust contrasta, de nou, amb els assenyalats increments dels preus de la dècada anterior, quan només en el període 2005-2007 van augmentar un 13%.

A partir de 2013 comptem amb dades de preus provinents dels Registradors de la Propietat i per, tant, més properes als preus en què efectivament es realitzen les vendes. La Figura 3.7 mostra com aquests es situen lleugerament per sota dels que faciliten els portals immobiliaris però la tendència és a igualar-se.

D'acord amb les dades de Registradors doncs, el preu de venda dels habitatges de segona mà a Sant Feliu el 2015 es va situar en els 1.810€/m² construït.

Figura 3.16. Preu mitjà habitatges segona mà. Sant Feliu de Llobregat, 2005-2015



Font: Idealista: Fotocasa i Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecniograma

El lloguer de Sant Feliu a l'entorn metropolità

Finalment, si s'atén al **mercado de lloguer**, els preus van pujar progressivament fins el 2008 (moment en què a Sant Feliu van assolir el seu màxim (735€/mensuals), en la mateixa tendència que el conjunt metropolità de referència (Figura 3.17). A partir de llavors s'han anat reduint: a Sant Feliu entre el 2008 i el 2015 la reducció ha estat del 19%.

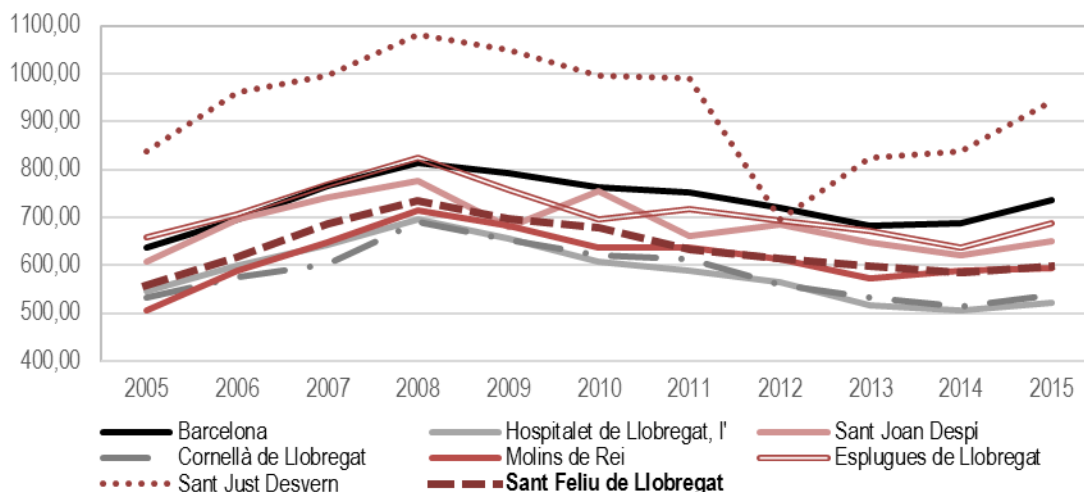
Els preus mitjans del lloguer de Sant Feliu de Llobregat són alts, però inferiors als dels municipis similars de l'entorn (Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Esplugues). Només es situen per sota els de L'Hospitalet i Cornellà.

Si comparem el nivell de preus mitjans del lloguer de Sant Feliu de Llobregat amb els municipis del seu entorn amb els que té una relació més intensa d'intercanvi de residents²⁸: Barcelona,

²⁸ Estadística de variacions residencials: altes i baixes segons municipi d'origen i de destinació. 1992-2012. Font: Padró Municipal d'Habitants

L'Hospitalet de Llobregat, Sant Joan Despí, Cornellà de Llobregat, Molins de Rei, Esplugues de Llobregat i Sant Just Desvern es posa de manifest que els anys de la crisi pràcticament no han alterat la posició relativa de Sant Feliu amb el seu entorn ni tampoc l'escala general de preus.

Figura 3.17. Preus mitjans del lloguer entorn metropolità de Sant Feliu de Llobregat, 2005 - 2015



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i IERMB.

L'únic canvi es dona en relació a Molins de Rei on el preu mig del lloguer abans de la crisi, el 2005, es situava per sota del de Sant Feliu i actualment s'ha equiparat.

D'altra banda, els municipis on el lloguer era més car, Sant Just Desvern i Barcelona, continuen sent els que presenten lloguers mitjos més alts i, fins i tot, augmenten la distància respecte el lloguer de Sant Feliu.

A partir del 2014 el preu del lloguer a tots els municipis considerats presenta una nova tendència creixent (veieu Taula 3.. A la ciutat de Barcelona on intervenen en la composició del lloguer factors de demanda no resultants de l'accés a l'habitatge (inversors, apartaments turístics) que distorsionen a l'alça els preus mitjans, però la dinàmica alcista dels preus també es dona a clarament a Cornellà, L'Hospitalet, Esplugues, Sant Joan Despí i Sant Feliu, amb increments , i amb més intensitat a Sant Just Desvern on el preu mig es situa per sobre dels 940€ mensuals.

Si, finalment, es compara a més el preu mig del lloguer de la borsa de lloguer municipal actualment en funcionament, aquesta resulta competitiva amb tot l'entorn fins i tot el nivell de preus es situa per sota dels lloguers mitjos més baixos de Cornellà i L'Hospitalet.

Taula 3.5. Preus mitjans dels lloguers a Sant Feliu i el seu entorn metropolità, 2015 i variació 2005-2015 i 2014-2015.

Àmbit	Lloguer 2015 (€/mes)	Var. 2005-2015	Var. 2014-2015
Barcelona	734,94	16%	7%
Hospitalet de Llobregat, L'	521,68	-4%	3%
Sant Joan Despí	650,64	7%	5%
Cornellà de Llobregat	537,03	1%	5%
Molins de Rei	593,86	18%	1%
Esplugues de Llobregat	687,72	4%	8%
Sant Just Desvern	941,59	12%	12%
Sant Feliu de Llobregat	596,59	7%	2%
Borsa de lloguer Sant Feliu (-20%)	465,00	-16%	-3%

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat. Variació del preu del lloguer mitjà de la borsa referida a 2006-2015.

3.4.2. L'accessibilitat econòmica a l'habitatge

L'habitatge és un bé al qual les famílies han de dedicar en termes generals una part important dels seus ingressos. Això és així perquè d'entrada té uns costos de producció molt elevats, que combinats amb els del sòl, exposats a contínues tensions especulatives en un mercat amb poc pes de l'habitatge protegit, es reflecteix en el preu. Aquest preu acostuma a ser superior als ingressos anuals de les llars i a les seves possibilitats d'estalvi a mitjà termini. En conseqüència, per accedir a un habitatge les famílies o particulars han de fer-ho mitjançant un lloguer o bé, en cas de voler fer-ho en propietat, generalment han de demanar un préstec hipotecari per finançar-lo. En aquestes situacions l'*accessibilitat* és un concepte que indica que el demandant d'habitatge té capacitat de compra o pagament d'un habitatge, bé sigui en propietat o en lloguer (Taltavull, 2003).

Pel que fa a l'accés en propietat, les possibilitats d'accés de les llars a un habitatge estan determinades per tres factors principals: **el preu de l'habitatge, la renda de les llars i les condicions de finançament**. Mitjançant la combinació d'aquestes variables es poden obtenir indicadors que reflecteixen diferents dimensions del concepte d'accessibilitat, sense que cap d'ells sigui suficient per explicar-lo en la seva totalitat (Martínez-Pagés, 2005), com massa sovint s'ha tendit a fer. A grans trets es poden diferenciar dos enfocaments. En primer lloc, aquell que no pren en consideració les condicions financeres i que relaciona mitjançant una ràtio el preu de l'habitatge amb la renda de les llars i, en segon lloc, aquell que introdueix les condicions de finançament. En aquest darrer cas es parla *d'esforç d'accés a l'habitatge*.

Preus de l'habitatge i renda familiar

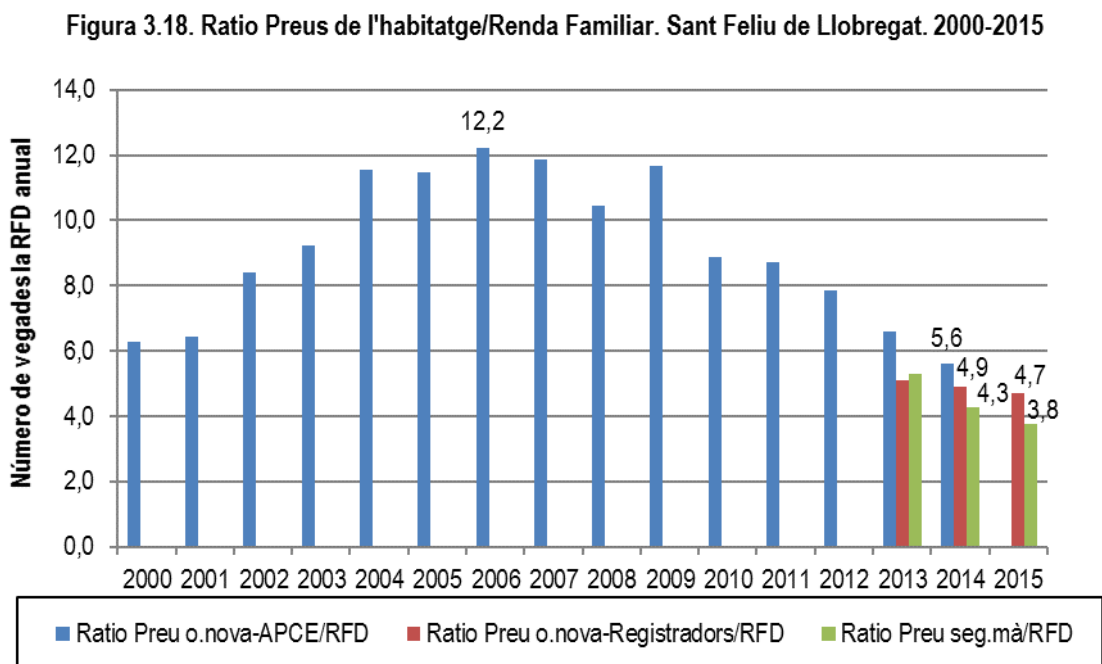
Com s'ha vist, els preus mitjans dels habitatges durant el període 2000-2006 van experimentar a Sant Feliu de Llobregat uns increments molt notables. En canvi, aquesta explosió dels preus no va tenir una evolució paral·lela en la renda de les llars. Certament, tot i el creixement

econòmic continuat durant aquest període, la reducció de la població desocupada i la consolidació d'algunes de les funcions redistributives de l'Estat del benestar, la renda familiar bruta tan sols es va incrementar un 26 % en termes nominals entre els anys 2000 i 2006, molt allunyada, doncs, de l'evolució que s'acaba de veure en els preus. D'aquesta manera, en els aspectes relacionats amb l'accés a l'habitatge, els efectes positius que el creixement econòmic va tenir sobre l'augment generalitzat de la renda, es van contrarestar per un intens increment dels preus, la qual cosa, d'entrada, va reduir les possibilitats "reals" d'accés a un habitatge en propietat per part de la població.

Ràtio preus habitatge renda de les llars

La relació entre l'increment dels preus de l'habitatge de compra i la renda familiar va arribar al màxim el 2006, quan el preu de l'habitatge va arribar a significar 12,2 vegades la renda familiar²⁹, el doble que només 6 anys abans.

La reducció dels preus de compra venda, tant dels habitatges d'obra nova com dels del mercat de segona mà han anat afavorint, sobretot a partir del 2009, una reducció progressiva d'aquesta ràtio fins a situar-se, d'acord amb les dades disponibles per 2014, en 5,6 vegades la renda familiar, lleugerament per sota del que suposava l'any 2000.



Font: Elaboració pròpia a partir de: Renda, Hermes Dip. Barcelona; Preus, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

En efecte, en la figura 3.9. es pot observar com l'any 2000, a l'inici de la fase expansiva, el preu d'un habitatge d'obra nova a Sant Feliu equivalia de mitjana a 6,3 vegades la renda familiar anual; l'any 2002 ja s'havia elevat a 8,4 rendes; i l'any 2006, al final d'aquest *boom*, suposava 12,2 rendes familiars.

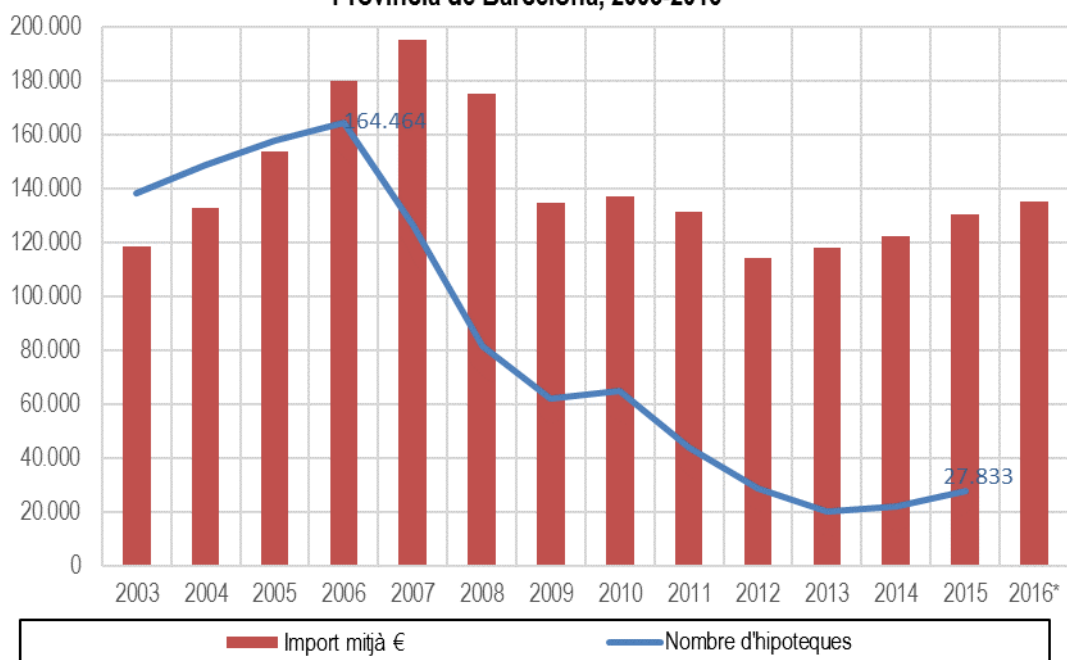
²⁹ Renda Familiar Disponible per habitant a partir de hermes Diputació de Barcelona estimada per les llars a partir de mitjana de 2,65 persones/llar. La RFD de 2015 s'estima així en 40.420€.

Des de l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007, els preus s'han reduït a un ritme més accentuat que la renda familiar. En concret, els primers han baixat entre el 2007 i el 2014 al voltant del 53% mentre que la renda mitjana ha augmentat un 3% entre el 2007 i el 2015. El resultat és, doncs, un descens de la ràtio preu/renda que es situa d'acord amb els preus dels Registradors en 4,7 rendes l'habitatge d'obra nova i 3,8 rendes el de segona mà.

Per la seva banda, el termini mitjà d'amortització estimat dels préstecs hipotecaris³⁰ va augmentar progressivament durant la dècada dels 90 i a partir del 1998 va superar els 20 anys. De forma paral·lela a l'evolució dels preus, va arribar a la màxima durada l'any 2007, situant-se en 28 anys. Posteriorment el termini d'amortització s'ha anat reduint però no amb la mateixa intensitat que ho han fet els preus i el 2015 es situa en 22,8 anys.

Si ens fixem però en l'evolució de les hipoteques constituïdes i l'import mitjà, els efectes de l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi econòmica és fan molt més palesos: l'any 2006 es va arribar al màxim d'hipoteques anuals, amb 164.464 només a la província de Barcelona i l'any 2013 s'havien reduït en un 88%. En canvi els imports, que es van reduir entre 2007 i 2012, s'han anat incrementant novament els darrers anys i es situen entorn els 130.000€, els mateixos que l'any 2004.

**Figura 3.19 Hipoteques constituïdes sobre habitatges i import mitjà.
Província de Barcelona, 2003-2016**



Font: INE, a partir del Registre de la propietat. Dades provisionals per 2016 import mitjà gener-abril.

³⁰ Segons les dades publicades per l'Asociación Hipotecaria Española.

Esforz d'accés a l'habitatge

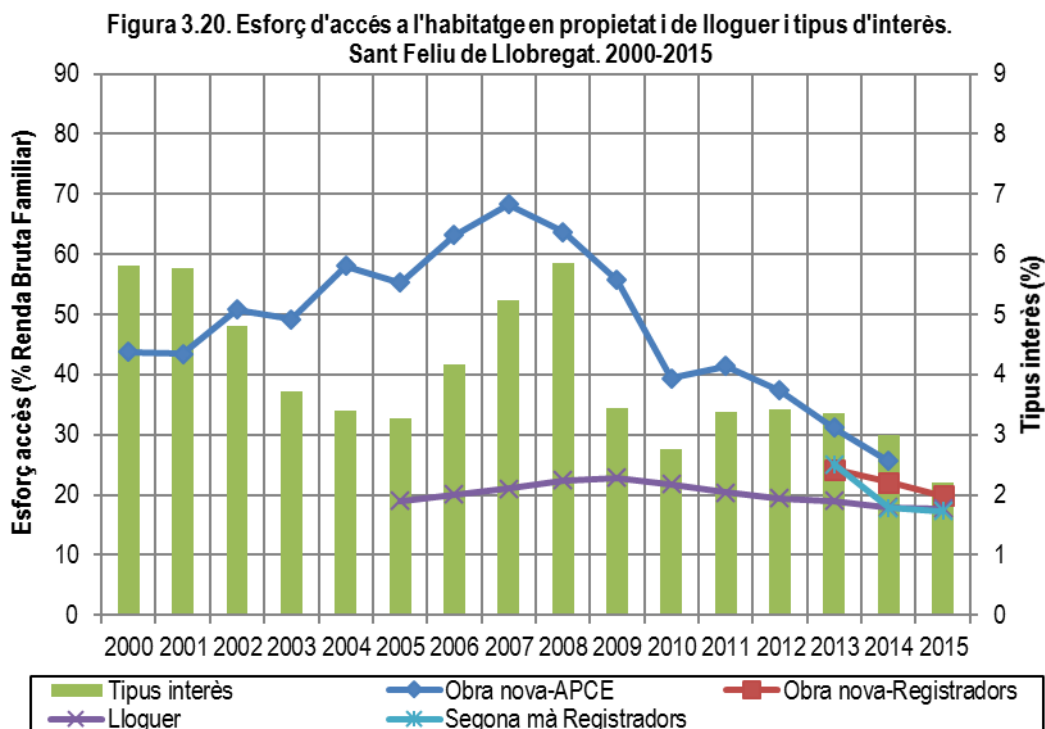
Els preus dels habitatges tendeixen a superar amb escreix la renda mitjana de les llars i les seves possibilitats d'estalvi a mitjà termini. En conseqüència, per tal d'accedir a un habitatge en propietat les llars han de sol·licitar un préstec hipotecari. D'aquesta manera, les condicions de finançament que s'apliquen als préstecs hipotecaris, influeixen de manera molt notable en l'accessibilitat a l'habitatge. Els principals factors que determinen aquestes condicions de finançament són la relació préstec/valor de l'habitatge, els terminis d'amortització i, sobretot, el tipus d'interès. De l'aplicació d'aquests elements, juntament amb la renda familiar i els preus que s'acaben de veure, en surten diferents indicadors agrupats en allò que s'anomena esforç d'accés a l'habitatge i que serveix per estimar les possibilitats, en aquest cas amb el suport del finançament, de comprar un habitatge. Entre aquests indicadors els més comú és l'esforç teòric d'accés.

L'indicador d'esforç teòric d'accés estima, sota uns supòsits estàndard³¹, les quotes anuals constants a les que hauria de fer front una llar mitjana, relacionant-ho amb els ingressos anuals d'aquestes últimes en forma de percentatge.

Si s'analitza en primer lloc el període del boom immobiliari es pot apreciar com malgrat els assenyalats increments dels preus que es van produir, que van superar amb escreix les millores en les rendes de les llars, l'esforç d'accés fins l'any 2002 no va augmentar significativament (vegeu figura 3.20). En concret, pel que fa a l'obra nova, si l'any 2000, quan ja s'havia iniciat la fase alcista del cicle immobiliari, la quota mensual d'accés es situava en el 43,7% de la renda familiar mitjana, el 2004 era del 58,1%. Aquesta contenció en l'esforç d'accés es va deure a les condicions de finançament, l'allargament del termini d'amortització, de la relació préstec/valor i principalment del descens del tipus d'interès que va passar del 6,9% l'any 1997 al 3,4% en el 2004. L'any 2005, però, malgrat que els tipus d'interès va continuar el seu descens, no va poder compensar els intensos increments en els preus dels habitatges en els anys 2006 i 2007, quan les alces en els tipus es van sumar als assenyalats augments dels preus l'esforç d'accés es va disparar fins el 68,3%.

L'inici en el descens dels preus el 2008, malgrat que els tipus van continuar pujant, va permetre que l'esforç d'accés disminuís. A partir del 2009, el context de tipus baixos, per sota del 3,5%, combinat amb la caiguda dels preus dels habitatges s'ha traduït en una millora significativa de l'esforç necessari per accedir a un habitatge, que l'any 2015 es situa en el 19,8% de la renda familiar anual en el cas d'un habitatge mitjà d'obra nova i en el 17,3% en el mercat de segona mà. De fet, si es mira la sèrie històrica, es pot afirmar que l'esforç d'accés a l'habitatge, calculat a partir de la quota anual, i per tant sense considerar que l'endeutament s'ha anat allargant, es troba en el punt més baix des de l'any 2000. Tanmateix, la demanda d'habitatge en els segments de compravenda continua molt estancada, la qual cosa indica que en el context actual hi ha altres elements que exerceixen de fre.

³¹ Els supòsits estàndard generalment són: relació préstec/valor: 80 %; terminis d'amortització del préstec: variable, se sol prendre com a referència les dades facilitades per la Asociación Hipotecaria Española i a partir del 2004 les dades facilitades pel Col·legi de Registradors; Tipus d'interès: variable segons el tipus mitjà de les entitats de crèdit espanyoles.



Font: elaboració pròpia a partir de: Renda, Hermes; Preus mitjans: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Entre el 2007 i el 2015 el tipus d'interès s'ha reduït un 58% (passant del 5,21 al 2,21) i l'esforç d'accés per les rendes mitges per adquirir un habitatge d'obra nova s'ha reduït un 71%, passant del 68,3% al 19,8%.

Destaca, d'acord amb els preus dels Registradors de la propietat, que la compra d'habitatges d'obra nova i de segona mà ha esdevingut accessible per les rendes mitges.

Pel que fa a l'evolució de l'esforç que suposa el lloguer, va arribar al seu màxim el 2009, situant-se en el 22,8%. A partir de llavors es va anar reduint progressivament i els darrers anys es manté força estable entorn el 18%. La tendència però de l'alça dels preus dels lloguers als municipis de l'àmbit residencial metropolità apunta que l'esforç anirà augmentant si els preus del lloguer augmenten com fan des del 2014.

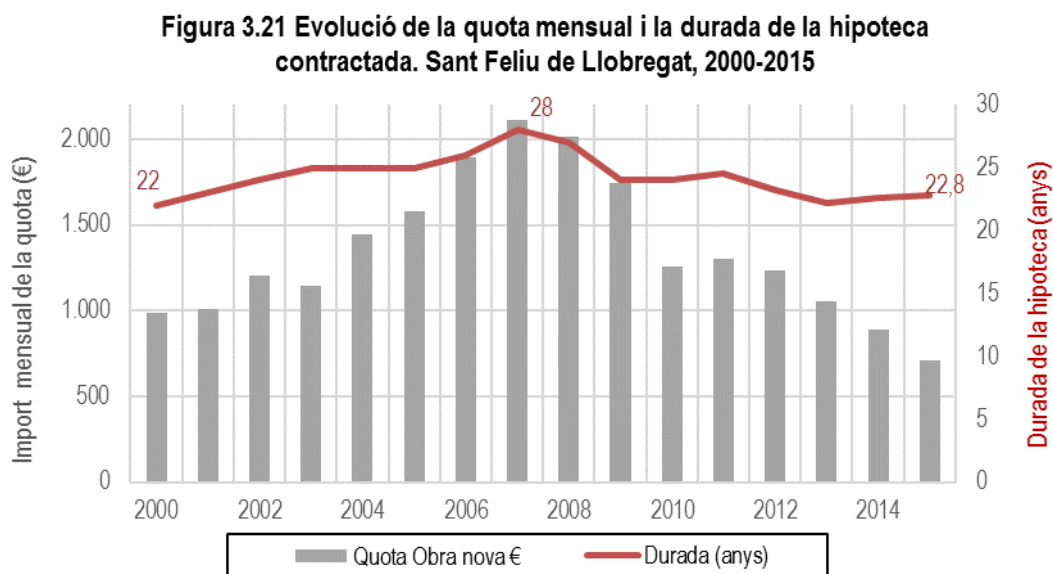
El fet que l'esforç que suposa el lloguer, en termes d'esforç mensual, s'hagi equiparat i pràcticament superi al de la compra d'un habitatge de segona mà (17,7% 17,3 % respectivament) podria portar a concloure que la demanda d'habitatge de lloguer tendirà a reduir-se, però no és així. El lloguer, tot i situar-se en un nivell de preus alts, continua sent l'oferta d'habitatge més assequible al mercat residencial.

Cal atendre, a més, dos factors decisius per no interpretar erròniament aquests resultats: la despesa inicial i la durada dels préstecs hipotecaris, així com el risc que comporta l'accés a un habitatge de compra.

La compra de l'habitatge comporta una despesa inicial que arriba al 30% del seu valor: el 20% del preu no finançat amb hipoteca i el 10% de despeses de tramitació de la compravenda i el crèdit. Aquest 30% suposa en relació als preus mitjans dels registradors per 2015, 56.946€ per

un habitatge d'obra nova i 45.771€ per un habitatge de segona mà, quantitats importants que suposen 1,41 i 1,13 vegades la renda mitja anual respectivament.

En segon lloc, aquestes llars amb ingressos mitjans haurien de poder mantenir com a mínim els mateixos ingressos durant aproximadament vint-i-dos anys i esperar que els tipus d'interès no augmentessin, cosa poc probable tenint en compte l'amplitud del termini temporal.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades sobre preus d'Obra nova de l'APCE de 2000 a 2014 i dels Registradors per 2015 i l'Estadística d'Hipoteques de l'INE. La durada de la hipoteca es correspon a les dades de la província de Barcelona.

Amb tot, i tenint en consideració que les conseqüències socials del sobreendeutament de les llars durant el boom immobiliari són un tema d'actualitat, els riscos d'una inversió en habitatge, i no només els beneficis, són més presents que en períodes precedents i poden explicar una part de la constricció de les compravendes i l'augment de la demanda de lloguer fins i tot de llars que podrien accedir teòricament a un habitatge de compra.

Un altre factor important a tenir en compte és la **distribució de la renda de les famílies**. Les dades recentment publicades per l'Agència Tributària³² sobre estadística dels declarants de l'IRPF per municipis oferiran els propers anys informació de la distribució de la renda dels declarants per trams. Fins el moment només hi ha disponible l'estadística de l'any 2013 que situa la renda disponible mitjana per declarant en 22.334€³³.

El més interessant però d'aquesta estadística és la informació que ofereix per trams. A partir d'aquestes dades, a Sant Feliu hi ha un mínim de 3.496 persones que declaren rendes inferiors a 6.010€ anuals (14% de les declaracions) que es situen per sota de l'Indicador de Renda de

³² Juliol de 2016.

³³ Si considerem que les llars estan formades per 2 declarants la RFD mitjana de les llars seria 44.668€, un valor molt proper a l'estimar a partir de la Renda Familiar Disponible per Habitant (Hermes) a partir de la que s'estima per llar una renda anual de 45.874€.

Suficiència de Catalunya (IRSC) i 3.496 declarants amb una renda entre 6.010 i 12.020 € (2 IRSC). Aquests representen el 16% dels declarants. En tercer lloc, un 9% dels declarants es situa entre els 18.030,01 i els 21.035,00€.

Així, tot i que l'AEAT no proporciona les dades de declaracions que es situen entre els 21.035€ i la renda mitjana de 22.334€, podem dir que l'any 2013, com a mínim el 58% de les declaracions de la renda de Sant Feliu es situaven per sota de la renda mitja per declarant. Sembla important doncs, valorar quina és la capacitat d'accés a l'habitatge de les llars que queden per sota de la renda mitjana.

Taula 3.6. Estadística dels declarants de l'IRPF per trams. Sant Feliu de Llobregat, 2013.

Tram de base imponible	Declarants	
Menys de 6.010€	3.113	14%
De 6.010,01€ a 12.020,00€	3.496	16%
De 12.020,01€ a 18.030,00€	3.861	18%
De 18.030,01€ a 21.035,00€	2.036	9%
Més de 21.035€	9.105	42%
Total	21.611	100%

Font: AEAT

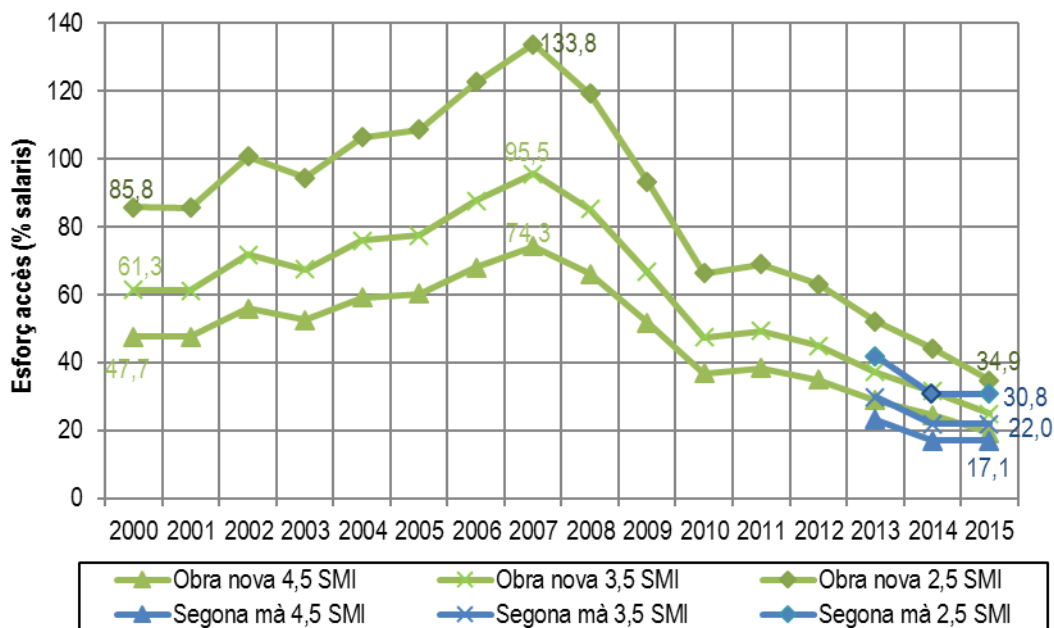
3.4.3. L'accessibilitat a l'habitatge dels col·lectius amb rendes inferiors a la mitjana

Si comparem l'esforç teòric de les llars amb diferents nivells de renda per accedir a l'habitatge, veiem que es donen diferències significatives.

En primer lloc, la reducció dels preus mitjans dels habitatges de compra i el descens dels tipus d'interès hipotecari fan que l'any 2015, tenint en compte les consideracions ja plantejades i d'acord novament amb els preus de compravendes registrats a Sant Feliu, les **rendes 4,5 SMI**³⁴ poden accedir sense comprometre més del 30% dels seus ingressos a un habitatge d'obra nova (19,4%) i a un de segona mà (17,1%).

³⁴ D'acord amb el SMI de 2015, les rendes de 4,5 SMI es situen en els 40.862€.

Figura 3.22. Esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat d'una llar amb ingressos equivalents a 2,5, 3,5 i 4,5 SMI. Sant Feliu de Llobregat 2000-2015



Font: elaboració pròpia a partir de: Renda, ;
 Preus mitjans: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

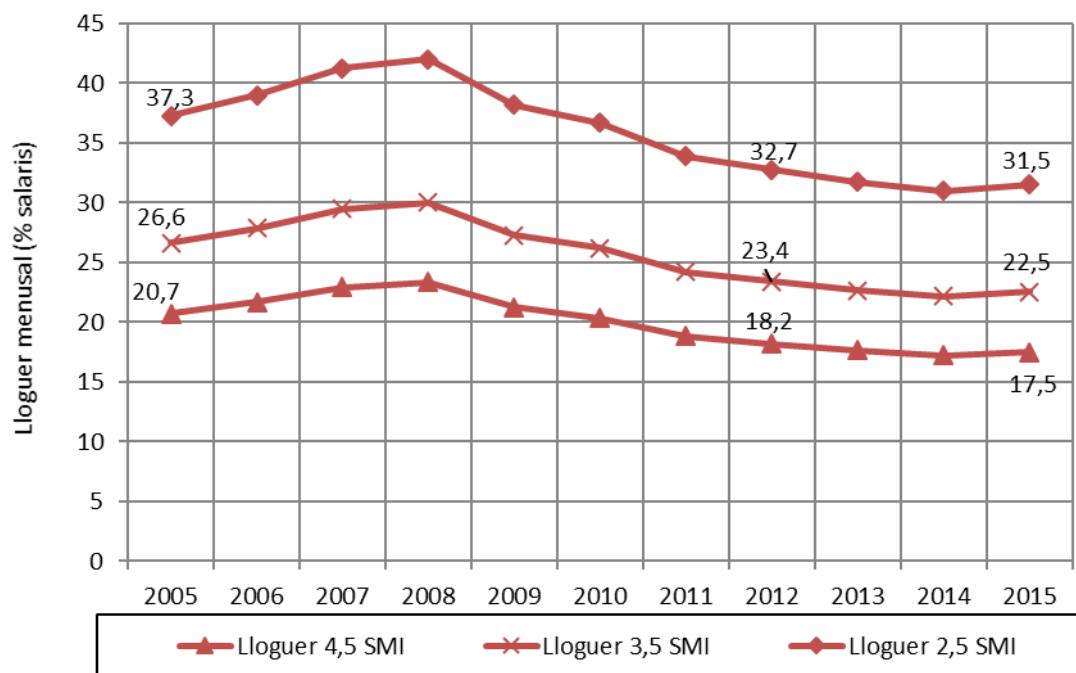
Per les rendes de **3,5 SMI**³⁵, tot i que suposa un major esforç i risc també són accessibles l'obra nova (24,9%) i la segona mà (22%). En canvi, per **les llars de 2,5 SMI**³⁶, l'obra nova és inaccessible (34,9%) i la segona mà també (30,8%).

Pel que fa a l'esforç que suposa el **lloguer** en relació als ingressos de les llars, com ja s'ha dit anteriorment, el lloguer és la modalitat d'accés a l'habitatge al mercat més accessible. Per les llars situades en els trams d'ingressos de 4,5 SMI es situa en el 17,5%, pràcticament el mateix esforç que suposa la quota hipotecaria mensual d'un habitatge de segona mà. Per les llars de 3,5 SMI també és accessible si bé suposa un esforç del 22,5% dels ingressos. Cal tenir present però que les llars en aquest tram de renda poden ser molt sensibles a que els afecti una pujada de continuada dels preus del lloguer: el 2007 i el 2008, quan els preus del lloguer a Sant Feliu van tocar sostre, era lloguer no era una modalitat d'habitatge accessible per aquestes llars.

³⁵ Les rendes 3,5 SMI es situen el 2015 en els 31.781€.

³⁶ Les rendes 2,5 SMI es situen el 2015 en els 22.701€.

**Figura 3.23. Lloguer mensual d'una llar amb ingressos equivalents a 2,5, 3,5 i 4,5 SMI.
Sant Feliu de Llobregat. 2000-2015**



Font: elaboració pròpia a partir de: Renda, Hermes- Diputació de Barcelona;
Preus mitjans: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Finalment, **per les llars amb ingressos 2,5 SMI, el lloguer mig actual resulta inaccessible** ja que els hi suposa un esforç del 31,5%. Per les llars amb aquests ingressos el lloguer ha estat inaccessible els darrers 10 anys i, si bé s'ha donat una reducció de l'esforç entre 2008 i 2014, la tendència a la pujada de preus del lloguer des de 2014 apunta a l'esforç continuarà superant el 30%.

4. Segments de població amb dificultats per satisfer les necessitats residencials bàsiques

4.1. L'exclusió residencial

L'exclusió en habitatge es pot definir com la no satisfacció del funcionament bàsic de l'habitatge pel propi funcionament del mercat de l'habitatge i la seva oferta de béns i serveis (Navarro, 2006). Les persones que no poden participar d'aquest mercat, degut a que els preus són molt elevats i no satisfan un consum o funcionament bàsic, en queden excloses.

Es poden considerar diferents formes d'exclusió residencial. En el bloc 2 s'ha fet referència a què actualment no hi ha detectades situacions d'infrahabitatge ni sobreocupació a Sant Feliu. Més endavant, s'analitzarà la qüestió de les persones que tenen dificultats per fer front al pagament de l'habitatge i de les situacions de desnonaments. Abans, però, en aquest epígraf l'anàlisi es focalitza en les persones sense llar.

4.1.1. Les persones sense llar

La situació de les persones sense llar és un fenomen que presenta una gran complexitat social en la qual les qüestions relatives a l'habitatge són molt determinants però no són les úniques. Diverses poden ser les raons que poden provocar que una persona es vegi abocada a dormir al carrer i se solen combinar factors individuals i estructurals.

Cal tenir en compte, però, que les característiques precises de quins són els segments més vulnerables en un moment i lloc específics no estan predeterminades. El tipus de persona vulnerable als problemes d'habitatge és canviant, tot indicant l'impacte directe i indirecte de les circumstàncies econòmiques, les tendències socials i el clima polític (Doherty, 2005).

En un treball realitzat al 2008 (Sarasa & Sales, 2009) a partir de l'anàlisi de les trajectòries vitals de persones en situació d'exclusió social es posava de manifest que la propietat d'un habitatge, un cop pagat, era una garantia contra el risc de caure en situació de sense sostre. El mateix estudi evidenciava que les persones que havien viscut situacions d'exclusió social greu havien tingut moltes més dificultats per accedir a l'habitatge que el conjunt de la ciutadania.

El col·lectiu de persones sense llar és un grup difícil d'estudiar i d'analitzar, precisament per la seva condició de persones no adscrites a una llar, són itinerants.

Per tal de dimensionar de manera aproximada aquesta problemàtica a Sant Feliu s'han consultat en primer lloc, els serveis socials municipals, d'acord amb els quals, **el 2015 es van atendre 3 casos d'indigència**. Cal tenir en compte que el treball de suport i acompanyament en els casos de pèrdua de l'habitatge per aconseguir un allotjament ha estat clau per evitar el creixement d'aquesta problemàtica.

D'altra banda, per tal de poder tenir una estimació més general s'han consultat els resultats del treball *Quantificació i distribució territorial de la població mal allotjada a Catalunya* que l'abril de 2016 l'Institut DEP va fer per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquest estudi es basa en la tipologia europea d'exclusió residencial (ETHOS) que distingeix 4 categories o situacions: persones sense sostre, que viuen a l'espai públic; persones sense habitatge, que viuen en allotjaments temporals per a gent sense llar; persones amb un habitatge insegur ja sigui perquè no poden pagar el lloguer, tenen una ordre de desnonament o viuen en situacions

de violència familiar; persones en un habitatge inadequat, que habiten en estructures temporals en situacions irregulars (caravanes, barraques), en condicions inapropiades (per manca de serveis, instal·lacions) o amb amuntegaments (superant el nombre màxim de persones per habitatge adequat).

D'acord amb aquest estudi, Sant Feliu es situa per la seva grandària (més de 20.000 habitants) com a municipi de l'estrat 6 i s'estimen entre 6-19 casos.

4.2. Les situacions de risc d'exclusió residencial i les privacions materials

La perllongada situació de crisi econòmica ha tingut un fort impacte sobre el mercat de treball, on no tan sols s'ha destruït ocupació de manera molt notable sinó que a més s'està enregistant un increment de la precarietat laboral. Aquestes dinàmiques econòmiques s'han traduït en un increment d'aquelles llars que es situen en les franges d'ingressos i recursos més baixes. En conseqüència, el descens dels ingressos de moltes llars està plantejant tot un seguit de dificultats a l'hora de fer front a les despeses quotidianes més bàsiques, com els subministraments de serveis i, fins i tot, el pagament del lloguer o de les quotes de l'habitatge. En aquest epígraf es tracten, en primer lloc, les dificultats per fer front al pagament de l'habitatge, en segon lloc, es consideren les privacions materials en general i les relatives a la pobresa energètica en particular i, finalment, s'afronta la qüestió de les dificultats de permanència en l'habitatge i de la problemàtica dels desnonaments.

Una estimació de les llars que pateixen dificultats socials i econòmiques a partir del PIRMI, una prestació econòmica de la Generalitat de Catalunya adreçada a aquestes persones amb el compromís dels beneficiaris de desenvolupar accions orientades a facilitar la seva inserció social i laboral. Els serveis socials d'atenció primària són els encarregats de la tramitació i seguiment d'aquesta prestació. Les dades disponibles pels anys 2013-2015 indiquen un increment dels casos aprovats del 25% , de manera que es va passar de 48 casos aprovats el 2013 a 60 el 2015.

4.2.1. Les dificultats de les llars per fer front a les despeses de l'habitatge

L'habitatge, tant en règim de lloguer com de propietat, suposa la principal despesa de les llars. En concret, segons dades de l'Enquesta de pressupostos familiars 2013 de Catalunya, les despeses relacionades amb l'habitatge representen l'any 2013 un terç de les despeses de la llar (33,4%). Des de l'any 2006, quan aquest percentatge era del 27,1%, s'ha produït un increment continuat i força constant.

Taula 4.1 Despeses estimades de l'habitatge a Sant Feliu de Llobregat, 2015.

Tipus de quota	Import mensual
Quota hipoteca habitatge obre nova	667,0 €
Quota hipoteca habitatge segona mà	582,0 €
Quota lloguer	597,0 €

Font: Registradors, Asociación Hipotecaria i Banc d'Espanya. Estimació de les quotes hipotecàries a partir dels preus Registradors 2015 a Sant Feliu de Llobregat, per un 80% capital a un termini de 25 anys.

Per aquelles llars que han de fer front al pagament del rebut de l'habitatge ja sigui de la hipoteca com del rebut del lloguer, aquesta és la principal quantitat a desemborsar. Podem fer una aproximació a com afecta a les llars els pagament de l'habitatge a través de la taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge que mesura el percentatge de llars que dediquen el 40% o més dels seus ingressos a despeses relacionades amb l'habitatge. Els valors obtinguts el 2011 per l'àmbit metropolità indiquen que un 15,8% de les llars havien de dedicar un 40% o més dels seus ingressos a l'habitatge, compromentent la seva capacitat per afrontar la resta de despeses de la llar.

Taula 4.2. Taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge, AMB (sense Barcelona), 2011

Proporció de despesa total de l'habitatge	40% o menys	84,2
	Més del 40%	15,8
	Total	100,0

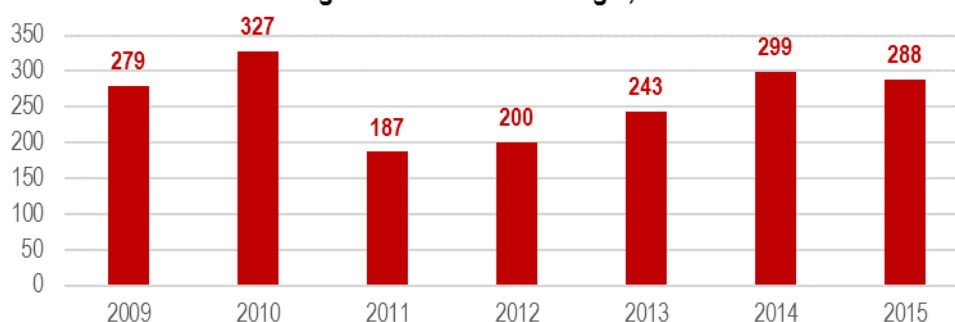
Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya

Un dels efectes d'aquesta sobrecàrrega, pel mateix any, un 7,5% de les llars³⁷ de l'Àrea Metropolitana (sense Barcelona) es van endarrerir en el pagament d'algun rebut de la hipoteca o del lloguer durant l'any.

En relació a les diferències entre règim de tinença, si prenem com a indicador el tipus d'ajut atorgat des de les administracions públiques per front a les despeses de l'habitatge, les xifres disponibles des de 2009 a 2014 apunten una major vulnerabilitat de les llars en lloguer: dels 1.061 ajuts municipals concedits entre l'any 2009 i el 2014, el 94% van ser ajuts al pagament del lloguer d'un habitatge o d'una habitació i només el 6% (65) al pagament de la quota hipotecària.

Sigui com sigui, aquestes dades en conjunt mostren com els endeutaments adquirits durant el període del boom immobiliari (1997-2006) i la difícil conjuntura econòmica arran de la crisi iniciada l'any 2008, es tradueixen en riscos notables d'exclusió residencial entre la població.

Figura 4.1. Ajuts municipals i prestacions de la Generalitat de Catalunya a l'habitatge. Sant Feliu de Llobregat, 2009-2015.



Font: Serveis socials municipals i Secretària d'Habitatge i Millora Urbana. Ajuts d'urgència municipals al

³⁷ Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011.

4.2.2. Privacions materials i pobresa energètica

Les privacions materials en habitatge i la pobresa energètica són dues de les qüestions amb major incidència sobre les condicions de vida en els aspectes residencials. Si bé en algunes situacions es tracta d'un fenomen que pot venir de lluny, des de l'inici de la crisi econòmica l'any 2008 s'ha estès en moltes llars. D'aquesta manera s'ha configurat com un tema d'especial rellevància per garantir el dret a l'habitatge digne.

La pobresa energètica

La proporció de població que no pot mantenir l'habitatge a una temperatura adequada és una mesura indirecta de la pobresa energètica i es relaciona negativament amb l'estat de salut de la població. El fet que aquesta privació es mantingui en l'àmbit domèstic contribueix a la invisibilitat d'aquesta problemàtica. Aquesta problemàtica ha augmentat en els darrers anys degut al descens de les rendes familiars, a l'augment dels preus de l'energia³⁸ i a l'eficiència energètica dels edificis (Sarasa et al., 2013). De fet, aproximadament el 15% de les llars de Catalunya dediquen més del 10% dels ingressos a l'energia domèstica.

Taula 4.3. Despesa d'energia domèstica (llum i gas) respecte els ingressos anuals de la llar.

	Catalunya
10% o menys	85,2
Més del 10%	14,8
Total	100

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011*

La importància de la despesa energètica està relacionada amb la capacitat de les llars per mantenir una temperatura adequada de l'habitatge, especialment per evitar el fred. Aquest factor és important perquè més enllà del desconfort que suposi el fet de patir fred a casa, hi ha estudis que mostren la relació d'aquesta problemàtica amb una major presència de malalties respiratòries i cardiovascular, amb qüestions de salut mental i un augment de la mortalitat entre el col·lectiu de la gent gran (Sarasa et al., 2013).

La disminució d'ingressos de les llars durant la crisi econòmica també ha afectat la capacitat per fer front a aquestes despeses. En aquests sentit s'han desenvolupat mecanismes legislatius per evitar talls de subministrament per manca de recursos a les llars en situació de risc d'exclusió social, principalment la Llei 24/2015³⁹. Aquesta Llei ha estat objecte de suspensió cautelar per part del Tribunal Constitucional i el govern de la Generalitat ha aprovat recentment el projecte de Llei de mesures de protecció del dret de l'habitatge de les persones en risc d'exclusió social, per tal de mantenir mecanismes previstos en l'anterior Llei.

³⁸ Cal tenir en compte que en el període 2007-2013, la factura de l'electricitat de consum domèstic va pujar a l'Estat espanyol, de mitjana, un 74,5%. Un dels percentatges més alts de tot Europa i que, a més, quadruplica l'increment mitjà de la UE-2 durant el mateix període (17,3%) (Sarasa et al., 2013)

Per fer una estimació de la incidència de la pobresa energètica a Sant Feliu, disposem de les dades sobre ajuts municipals per evitar talls en els subministraments des de 2013. En aquests 3 anys i mig s'han atorgat un total de 622 ajuts, per un import total de 89.876€. L'evolució any a any és positiva ja tant el nombre d'ajuts com els imports s'han reduït, fet que tenint en compte que no hi ha limitacions pressupostàries a aquestes prestacions apunta a una reducció de la demanda d'ajuts.

Taula 4.4. Ajuts municipals per evitar talls en els subministraments. Sant Feliu de Llobregat 2013 – 2016*

Any	Ajuts	Import
2013	311	45.017 €
2014	304	41.264 €
2015	234	34.683 €
2016*	84	13.929 €
Total	622	89.876 €

Font: Serveis socials municipals. Les dades per 2016 són del mes de juny.

4.2.3. Les dificultats de permanència: els desnonaments

Com s'acaba de veure, durant els darrers anys el percentatge dels ingressos que les llars han de destinar a l'habitatge s'han incrementat de manera notable. Això és el resultat, per una banda, de l'increment de l'atur i del descens dels ingressos mitjans de les llars i, per altra, de l'elevat endeutament que, especialment durant els darrers anys del boom immobiliari 1997-2006, van adquirir moltes llars per accedir a un habitatge en propietat. En aquest context, a més, s'ha intensificat la polarització social de tal manera que, no només s'ha incrementat la població amb menys recursos, sinó que ha augmentat la distància d'aquests amb la resta de ciutadans. Com a resultat de tot plegat, i sobretot a mesura que les prestacions d'atur i de subsidi s'han esgotat, cada vegada més llars han vist com les dificultats per arribar a final de mes i les dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge s'han traduït en la impossibilitat material d'afrontar aquests dispendis, la qual cosa pot portar a la pèrdua de l'habitatge. A més, en molts casos en aquestes famílies viuen menors o hi ha situacions de vulnerabilitat, el que agreuja l'emergència social.

Bàsicament, les tipologies de situacions que acaben en pèrdua d'habitatge es poden agrupar en:

a) Execució hipotecària

b) Desnonament contracte de lloguer:

- manca de pagament de la renda
- finalització del contracte de lloguer
- altres (cessió inconstentida, no tenir dret a subrogació,...)

d) locals comercials/estudis: infrahabitatge

c) Desnonament per situacions d'ocupació d'un habitatge sense títol vàlid.

d) Recuperació d'habitatges buits per part dels propietaris: en aquests casos les famílies afectades han marxat abans de l'execució, però el propietari ha d'instar el procediment judicial per poder recuperar la possessió de l'habitatge.

Malauradament, es disposa de molt poca d'informació sistematitzada i continuada sobre aquesta realitat. Actualment, la principal font d'informació són els mateixos ciutadans quan s'adrecen a les Oficines Locals d'Habitatge o a Serveis Socials. Així mateix, les plataformes d'afectats pels desnonaments i d'altres col·lectius ciutadans informen a les xarxes socials d'alguns processos que es porten a terme.

A Sant Feliu de Llobregat, els serveis municipals només han registrat **un cas de desnonament hipotecari el 2016** i no hi ha dades sobre desnonaments els anys anteriors. Això no significa que no hi hagi hagut casos de pèrdua de l'habitatge sinó que s'ha arribat a acords o solucions alternatives d'allotjament.

En aquest sentit, la **Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH)** de Sant Feliu ofereix algunes dades que permeten dimensionar amb més claredat aquest fenomen⁴⁰. Segons l'entitat, des de la seva constitució l'any 2013 han donat suport a un total **94 casos** (pràcticament tots a Sant Feliu, tot i que algun ha estat a la resta de la comarca) i actualment, a **juliol de 2016, en tenen 3 més en curs**. Pel que fa a les tipologies, aproximadament el 70% s'han resolt amb dació en pagament de l'habitatge i acordant lloguers d'entre 50€ i 150€ mensuals, tot i que en alguns casos el lloguer ha arribat als 400€.

Aquests acords però tenen una vigència de 3 anys i a partir d'ara comença una nova etapa en que aquests lloguers començaran a extingir-se i caldrà negociar novament amb les entitats financeres o cercar altres solucions assequibles perquè en general les llars afectades no han aconseguit millorar de forma significativa la seva situació econòmica i continuen sense poder accedir al lloguer de mercat (situat en 597€ de promig) o de l'actual borsa de lloguer municipal (de 465€ de promig).

Actuacions de les administracions públiques per fer front a la pèrdua d'habitatge

L'increment de les situacions de pèrdua de l'habitatge han donat lloc a que les polítiques hagin desplaçat una part dels seus recursos cap a aquest camp. Les principals mesures desenvolupades per la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat, es poden agrupar en dos grans tipus: mesures preventives i mesures reactives

a) Mesures preventives

Les mesures preventives contempnen prestacions al pagament de l'habitatge, la mediació en hipoteques i l'assessorament legal.

a.1 Ajuts municipals d'urgència

El finançament i la gestió és a càrrec de l'Ajuntament. Inclouen 3 tipus d'ajuts per afrontar el cost de l'allotjament: ajuts al pagament del lloguer de l'habitatge, ajuts al pagament del lloguer d'una habitació i ajuts al pagament de les quotes de la hipoteca. Tenint en compte que els ajuts municipals no tenien un topall màxim pressupostari sinó que

⁴⁰ D'acord amb la informació facilitada en una entrevista amb Francisco Romero, fundador i activista de la PAH de Sant Feliu de Llobregat mantinguda el 29 d'agost de 2016.

s'atorguen en funció de les necessitats i situació dels sol·licitants, l'evolució entre 2009 i 2015 apunta com els anys de major dificultat 2010, 2013 i 2014.

Aquests ajuts s'han consolidat en els darrers anys, a mesura que la perllongada crisi econòmica ha fet més latent el problema de les dificultats per fer front a les despeses de pagament de l'habitatge. Dels anys 2015 i 2016 no disposem del desglossament del règim de l'habitatge però sí de l'import: l'any 2015 es van atorgar 126 ajuts per un import de 40.918€ i entre gener i juny del 2016 es van atorgar 82 ajuts, per un import de 28.541€.

a.2 Ajuts d'altres administracions:

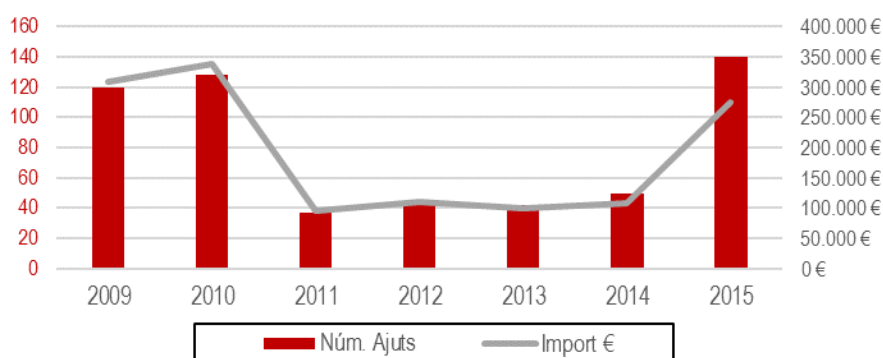
Els **ajuts lloguer** és un programa d'ajuts de la Generalitat de Catalunya que van adreçats a persones amb ingressos reduïts. La quantia es determina per la diferència entre el que hauria de pagar com a lloguer just (30% dels seus ingressos) i el que realment paga. Els imports oscil·len entre els 200€ i els 240€ mensuals. L'any 2015 s'han atorgat **140 ajuts** al lloguer a Sant Feliu, una xifra que s'ha incrementat notablement respecte els anys han anteriors i que es situa en els nivells del 2010 (128 ajuts). (Taula 4.5 i figura 4.2.)

Taula 4.5. Evolució i distribució dels ajuts atorgats en relació a l'habitatge a Sant Feliu de Llobregat, 2009- 2016

Administració	Tipus d'ajut	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Ajuntament: Ajuts municipals d'urgència	Lloguer habitatge	86	94	71	56	98	93		
	Lloguer habitació	67	95	57	85	81	113		
	Hipoteca	6	10	22	7	12	8		
	Total ajuts municipals	159	199	150	148	191	214	126	82
Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana	Prestacions d'especial urgència.				9	10	35	22	
	Prestacions al lloguer.	120	128	37	43	42	50	140	
	Renda Bàsica d'Emancipació.	193	252	236	183	73	38	6	

Font: Serveis socials municipals i Secretària d'Habitatge i Millora Urbana. Ajuts d'urgència municipals al lloguer de l'habitatge, al lloguer d'una habitació i a la hipoteca. Prestacions d'especial urgència, prestacions al lloguer de la Generalitat de Catalunya. Les dades municipals per l'any 2016 són del mes de juny.

Figura 4.2 Prestacions al lloguer de la Generalitat de Catalunya atorgades a llars de Sant Feliu de Llobregat, 2009 - 2015



Font: IERMB a partir de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Els **ajuts d'especial urgència**, és l'altre programa d'ajuts de la Generalitat de Catalunya, en aquest cas adreçats a col·lectius amb necessitats molt peremptòries. Poden ser de quatre tipus: El primer, per fer front a deutes de lloguer. Inclou prestacions a fons perdut per fer front a un deute acumulat de fins a 12 mensualitats o 3.000 euros. El segon tipus d'ajut s'adreça a fer front a deutes de quotes hipotecàries. Inclou prestacions a fons perdut per fer front al deute acumulat de fins a 12 quotes o 3.000 €. El tercer va destinat a persones desnonades. Inclou un ajut per fer front a les despeses d'un nou contracte de lloguer durant 12 mesos (200 €/mensuals). Finalment, el quart tipus d'ajut d'especial urgència es focalitza en persones aturades de llarga durada. Inclou una nova línia d'ajuts de l'any 2014 destinada a unitats de convivència en els quals un o més membres es trobin en situació d'atur durant més d'un any (200 €/mensuals durant un any). El **2015 es van atorgar a Sant Feliu 22 ajuts d'aquest tipus**. Aquesta xifra és inferior a la de **2014 (35)** però és aviat per apuntar una tendència clara a la reducció donat el fort creixement dels ajuts al lloguer el darrer any.

La **renda bàsica d'emancipació**: La renda bàsica d'emancipació (RBE) és un ajut del Ministeri de Foment adreçat als joves per ajudar-los a pagar el lloguer del seu habitatge habitual. El Reial Decret-Llei 20/2011, de 30 de desembre, ha derogat aquest ajut de manera que està en i des de l'1 de gener de 2012 no es pot sol·licitar. Ara bé, tal com estableix la norma esmentada, els beneficiaris que tinguin reconegut el dret a la renda bàsica d'emancipació continuaran amb l'esmentat dret. A partir d'agost de 2012, la quantia mensual de l'ajut serà de 147 euros. A Sant Feliu de Llobregat el 2011 es van gestionar 236 ajuts d'aquest tipus d'ajut i el 2015 van quedar reduïts a 6.

D'acord amb la memòria anual de l'Oficina Municipal d'Habitatge de Sant Feliu, el 2015 un total de 59 joves reben la RBE que suposa entre 73.50€ i 147€/mes depenent de si són 1 o 2 els titulars dels contractes.

a.3 Ajuts per fomentar que s'incorporin habitatges a la Borsa Municipal de Lloguer en règim de lloguer social.

Es una convocatòria de subvenció que s'ha aprovat per primera vegada l'any 2016 i que té per objectiu incrementar el parc d'habitatges de lloguer social. L'ajut va adreçat a les persones propietàries d'habitatges lliures, desocupats i en bon estat d'ús i conservació que el posin a disposició de la Borsa de Lloguer Municipal sota el règim de lloguer social, que és considerat a partir d'una rebaixa del 30% en relació al preu de mercat de referència a Sant Feliu segons els criteris establerts per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. (Actualment és de 9,27 € m2). Aquesta convocatòria roman oberta del 15 de juliol al 31 d'octubre.

a.4 Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)

El SIDH es va posar en funcionament a mitjans de 2015 en col·laboració amb la Diputació de Barcelona i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Presta serveis d'informació sobre les opcions existents per afrontar els problemes de pagament del

deute hipotecari i per redreçar la seva situació; assessorament personalitzat sobre les mesures de reestructuració del deute hipotecari; de definició conjunta d'una proposta de solució que faci compatible el manteniment de l'habitatge amb la seva situació econòmica actual; d'intermediació, mitjançant OFIDEUTE, amb les entitats financeres per l'acceptació de les propostes de solució acordades i de derivació al Servei d'Orientació Jurídica (SOJ) per a la sol·licitud d'assistència jurídica gratuïta en casos de procediments judicials oberts.

El SIDH també es va posar en funcionament el desembre de 2014 al Consell Comarcal, per atendre a les localitats de Cervelló, El Papiol, Esplugues de Llobregat, La Palma de Cervelló, Molins de Rei, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló i Vallirana.

a.5 La mediació en hipoteques (OFIDEUTE).

Un cop iniciada la mediació, s'analitza la situació econòmica i hipotecària de les persones demandants i s'envia una proposta a l'entitat financera, per tal que aquesta la valori i doni una resposta a la proposta de solució plantejada o, si s'escau, en proposi alguna altra de viable per al deutor.

Durant l'any 2016 a Sant Feliu es va arribar a **8 acords de lloguer social amb entitats financeres** i va haver un desnonament hipotecari. D'altra banda es té constància de 4 habitatges ocupats sense títol legal.

b) Mesures reactives

Inclouen habitatges per a emergències, la borsa de lloguer municipal, xarxa d'habitatges d'inclusió i, finalment, pensions i altres recursos habitacionals.

b.1 Habitatges per a emergències

S'entén per emergència social trobar-se en una de les situacions de vulnerabilitat econòmica extraordinària que pot abocar a la unitat de convivència a la pèrdua del seu habitatge habitual legal: pèrdua de l'habitatge per sentència judicial ferma, habitatges on viuen menors en condicions higièniques o de seguretat precàries, problemes de salut greus relacionats i agreujats per les condicions higièniques deficitàries de l'habitatge, casos d'abandó de l'habitatge per raons de violència del gènere o per adjudicació judicial de l'habitatge a la parella en els casos de ruptura de convivència, males condicions estructurals de l'edifici, entre les principals situacions⁴¹.

Des de juliol de 2016 l'Ajuntament disposa de 4 habitatges de l'IMPSOL als que ha accedit en règim de lloguer amb opció de compra i que subarrenda, amb un lloguer que poden assumir, a persones en risc d'exclusió residencial que no poden accedir a

⁴¹ Definició recollida al Reglament per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social per pèrdua d'habitatge, que el mes de juliol de 2014 es va separar del Reglament de sol·licitants d'habitatge protegit, per fer-lo més àgil i adaptar-lo a les diferents conjuntures. Actualment, el reglament d'emergències està en procés de revisió per donar cabuda a un ventall més ampli de situacions de pèrdua d'habitatge.

un habitatge de l'actual borsa de lloguer municipal, el que configura una opció de lloguer social.

b.2 Habitatges d'inclusió

El 2016 la ciutat compta únicament amb **3 habitatges** (2 de Provivienda i 1 cedit per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya). Es tracta d'habitatges compartits gestionats per **Provivienda**, qui es fa càrrec també del seguiment social mitjançant l'anomenat Conveni Habitatge +.

b.3 Borsa d'habitatges de lloguer municipal

La Borsa de lloguer municipal de Sant Feliu pretén captar habitatges privats per sota del preu de mercat, per destinar a unitats de convivència que tenen majors dificultats per accedir a un habitatge.

En finalitzar el 2015, disposa d'un parc de **288 contractes actius** habitatges de lloguer. Aquest representen, en relació al parc total de lloguer⁴² el 12% del total d'habitatges de lloguer. En aquest any s'han realitzat **43 resolucions de contractes** de la borsa per manca d'ingressos suficients o per mobilitat residencial o perquè joves marxen per comprar un habitatge.

Durant el 2015 es van llogar 41 habitatges, que en relació al nombre de contractes total registrats aquest any Sant Feliu representa només el 7%. L'activitat de la borsa els darrers anys apunta signes d'esgotament de la seva capacitat per atendre, en les condicions actuals, una part de la demanda d'habitatge.

La capacitat de cobertura de la borsa per oferir habitatge als sol·licitants el 2015 va ser del 39%, de manera que 64 de les 105 sol·licituds rebudes (el 61%) no van poder ser ateses.

La principal dificultat és la combinació d'una demanda amb ingressos baixos i una oferta d'habitatge en lloguer reduïda i amb un nivell de preus alts. Resulta molt difícil trobar lloguers per sota dels 450€ mensuals i per assumir aquest lloguer calen uns ingressos mensuals mínims entorn els 1.285€ per tal que el cost de l'habitatge no comprometi més del 35% dels ingressos de la llar.

Les dades disponibles del mes de juliol de 2016 constaten la permanència d'un volum important de demandant d'habitatge: 142 unitats de convivència (198 persones) de les quals el 39% (55 unitats de convivència) no tenen els ingressos mínims per accedir a un lloguer de la borsa.

⁴² INE, Cens 2011: 2.470

b.4 Les mesures de suport des del tercer sector: Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) i Càritas Sant Feliu

A banda de les actuacions de les administracions públiques cal assenyalar també el paper, que en col·laboració amb aquestes realitzen les entitats del tercer sector que treballen temes d'emergència habitacional i d'exclusió social i residencial.

PAH Sant Feliu

Situada a reunions setmanals de suport i seguiment dels afectats. Ofereixen assessorament tècnic i jurídic i suport actiu en la negociació amb les entitats financeres i la resistència als desallotjaments per motius econòmics en habitatges de financeres o grans propietaris.

Treballen de manera estreta amb l'Ajuntament per trobar solucions habitacionals per famílies o persones que perden el seu habitatge.

Càritas Sant Feliu

Aquesta entitat també ofereix atenció d'assessorament i mediació entre les persones amb dificultats per fer front al pagament del lloguer o de l'hipoteca de l'habitatge habitual i les persones propietàries o entitats financeres. Aquesta entitat a més ofereix acompanyament i suport a persones sense llar i disposa d'habitatges compartits, pisos per emergències i un centre d'acollida, tot i que no estan a Sant Feliu sinó a municipis propers de la comarca.

Estimació de les necessitats d'habitatge per atendre l'emergència habitacional

D'acord amb les dades i conclusions presentades en l'apartat anterior, es presenten a continuació les necessitats en matèria d'habitatge per front a l'exclusió i el risc d'exclusió social:

- ✓ Per atendre els casos d'exclusió social caldrien entre 3 i 5 habitatges d'inserció. Com ja s'ha plantejat, per atendre aquests casos l'ajuntament només disposa de 3 habitatges cedits per l'entitat que gestiona la borsa de lloguer municipal.
- ✓ Per atendre les situacions d'emergència i risc d'exclusió residencial s'estima que caldrien entre 6 i 8 habitatges que haurien de ser de titularitat municipal per tal de facilitar la gestió en el moment de l'emergència.
- ✓ Finalment, per atendre l'exclusió residencial per motius econòmics d'aquelles llars que no poden accedir als preus de lloguer del mercat ni tampoc del l'actual borsa de lloguer municipal caldrien entre 30 i 55 habitatges.

4.3. Els col·lectius amb necessitats específiques

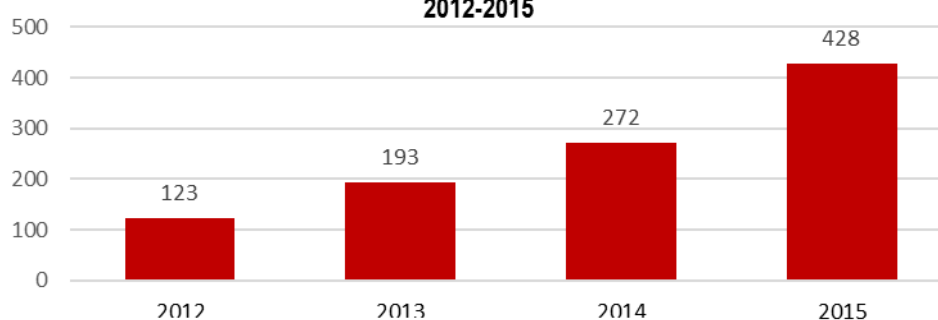
En els apartats anteriors s'ha plantejat com l'evolució del mercat residencial durant el període del darrer boom immobiliari (1997-2006), combinat amb els efectes de la intensa i perllongada crisi econòmica iniciada l'any 2008, s'ha traduït en un increment de les persones que es troben en situació de risc o d'exclusió residencial. En aquest sentit, la renda disponible de les persones o de les llars és un dels principals factors que incideix en aquesta qüestió. Així mateix, a més de la jerarquia socioeconòmica, hi ha altres aspectes de diversa naturalesa que dificulten la satisfacció de les necessitats bàsiques d'habitatge en diferents moments del **curs de vida** o bé de manera permanent. En aquest epígraf l'anàlisi es centra en analitzar aquests aspectes per diferents col·lectius de manera detallada: en primer lloc, el perfil dels sol·licitants d'habitatge protegit; en segon lloc, la gent gran i les dificultats per viure en un habitatge digne de manera autònoma i en tercer lloc els joves en emancipació i el l'allotjament de les famílies joves durant la transició a l'edat adulta. (llars joves). Finalment també es fa referència a dos col·lectius que mereixen una atenció especial per les particularitats de les seves necessitats habitacionals: les persones amb necessitats especials i les dones víctimes de violència masclista.

4.3.1 El perfil dels sol·licitants d'habitatge protegit

Una altra aproximació a les característiques de població que es troba sense possibilitats d'accedir a l'habitatge es pot obtenir a partir de l'explotació de les dades provinents del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció de Sant Feliu.

El primer que es constata en veure l'evolució del nombre de sol·licitants és el creixement sostingut de la demanda d'habitatge amb protecció a Sant Feliu. Els darrers 4 anys ha crescut un 248%, passant de 123 sol·licituds el 2012 a les 428 que constaven el 2015.

Figura 4.3. Registre de Sol·licitants d'HPO. Sant Feliu de Llobregat, 2012-2015



Font: Agència d'Habitatge de Catalunya

Cadascuna d'aquestes 428 sol·licituds correspon a una unitat de convivència⁴³. A partir de relacionar aquesta xifra amb el nombre total de llars⁴⁴ es pot estimar que un 2,6% de les llars de Sant Feliu amb dificultats per accedir a l'habitatge en les condicions de mercat i està inscrita en el Registre.

⁴³ Les dades publicades per l'Agència d'Habitatge no inclouen en quants habitants es tradueixen les sol·licituds, de manera que no podem estimar la proporció de població de Sant Feliu amb dificultats per accedir a un habitatge inscrita al Registre.

⁴⁴ Segons el PMH 16.163 llars.

Pel que fa al perfil dels sol·licitants, les dades facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pel mes de setembre de 2016 del Registre de Sol·licitants d'HPO apunten un increment dels sol·licitants d'habitatge amb protecció fins els 526 de Sant Feliu i 785 persones inscrites que tot i no viure actualment a Sant Feliu el trien com el municipi on voldrien accedir a un habitatge protegit. En total sumen 1.311 inscripcions vigents.

Per edats, un 48% són menors de 35 anys i un 4% tenen 65 o més anys. Els inscrits d'entre 35 i 64 anys representen el 48% restant.

En relació als ingressos, tot i que la mitjana d'ingressos mensuals és de 1398,26€, un 8% dels sol·licitants tenen menys de 2.000€/any i un 7% entre 2.000 i 5.000€.

REGISTRE DE SOL-LICITANTS			
Municipi		Sant Feliu de Llobregat	
Data informació:	30/09/2016		
Nombre de persones inscrites		Membres de la unitat de convivència	
Inscripcions vigents	1.311	1	655
per renovació		2	342
Baixes per caducitat	253	3	155
		4 o més	159
		<i>Mitjana</i>	<i>1,9</i>
Perfil dels sol·licitants		Tipologia d'habitatge sol·licitada	
Sexe		Compra	599
Dona	648 49%	Lloguer	1.121
Home	663 51%	Lloguer amb opció de compra	810
Total	1.311	Lloguer jove	546
		Lloguer gent gran	75
Edat		Dret de superfície	14
<35 anys	626 48%	Habitatge usat	659
>=35 i <65 anys	627 48%		
>=65 anys	58 4%	Municipi d'empadronament	
<i>Mitjana edat</i>	<i>38,1</i>	Mateix municipi	526
		Altres municipis comarca	611
Ingressos del sol·licitant (euros/any)		Fora de la comarca	174
<2.000	104 8%	Relació amb el municipi	
>=2.000 i <5.000	98 7%	Hi viu	497
>=5.000 i <10.000	189 14%	Hi treballa	60
>=10.000 i <15.000	235 18%	Hi viu i hi treballa	92
>=15.000 i <20.000	243 19%	Antic resident	46
>=20.000	442 34%	Altres	616
<i>Mitjana ingressos anuals</i>	<i>16.779,06</i>		
<i>Mitjana ingressos mensuals</i>	<i>1.398,26</i>		

4.3.2 Gent gran: el manteniment de l'habitatge i l'autonomia personal

El col·lectiu de gent gran és un dels que pateix més necessitats en matèria d'habitatge a Catalunya (Bosch, 2008), fonamentalment per tres circumstàncies: el procés d'envelliment de la població, les precàries condicions socioeconòmiques de la gent gran i les necessitats tipològiques, sanitàries i assistencials específiques que genera la progressiva pèrdua de facultats físiques i psíquiques que el propi procés d'envelliment provoca.

Per analitzar aquest col·lectiu s'ha treballat amb les dades del Padró continu de població de població (2014) que proporciona la distribució de la població per seccions censals, i el Padró Municipal d'Habitants (2016) que ofereix informació sobre distribució de les llars unipersonals. Per poder fer una aproximació a les condicions de l'habitatge s'ha consultat el Cens de Població i habitatge de 2011 que permet relacionar, tot i que no amb molt de detall, algunes característiques de la llar i l'habitatge amb les persones que hi viuen; i finalment l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de 2011 que, tot i no proporcionar per Sant Feliu sinó pel conjunt de l'Àrea Metropolitana, ens permet aproximar-nos a la situació econòmica i el grau d'autonomia personal dels majors de 65 anys, dos aspectes que creiem fonamentals en la definició de les necessitats d'habitatge d'aquest col·lectiu.

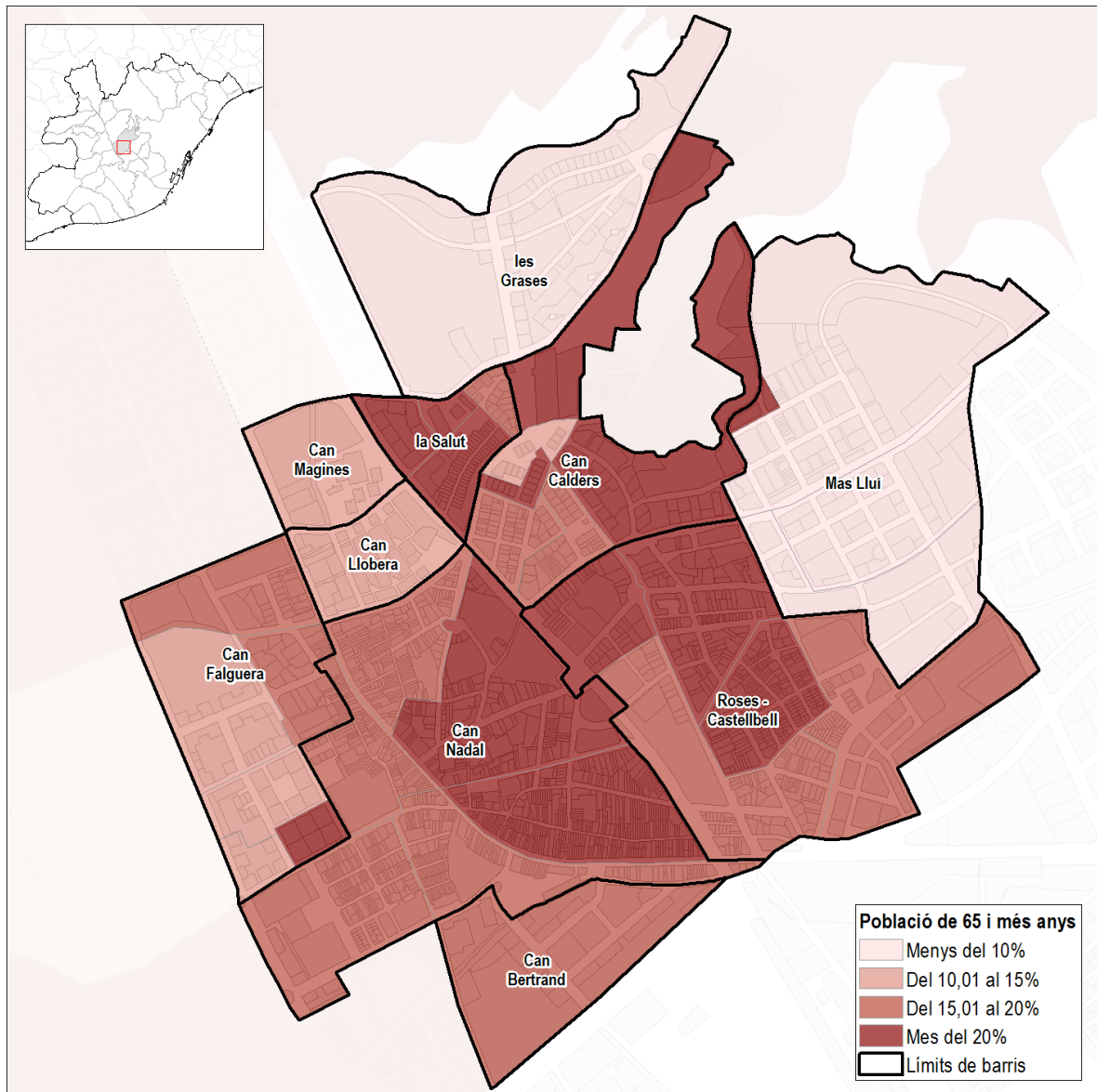
Envelliment

La població major de 65 anys de Sant Feliu representava el 2015 el 17,4% del total (7.628). Pel mateix any, al conjunt de l'Àrea Metropolitana el pes de la gent gran és dos punts superior i arriba al 19,4%. Com ja s'ha descrit en el capítol 1, el sobrenvelliment no té un pes elevat en el conjunt de majors de 65 anys: només un 12% (922) tenen més de 85 anys.

Cal tenir en compte però que durant els propers anys la població de majors de 65 anys augmentarà a Sant Feliu: es mantindrà la tendència de creixement sostingut de l'envelliment iniciada a principis de segle per l'arribada a aquesta franja d'edat de generacions cada cop més nombroses i la major longevitat de la població.

La distribució de la població major de 65 anys als diferents barris no presenta concentracions importants tot i que en algunes seccions arriba al 29,8% (deu punts per sobre la mitja municipal) i es donen a la zona més central mentre els barris més perifèrics i de nova creació, com Mas Lluí i Les Grases la població de majors de 65 anys és inferior al 10%.

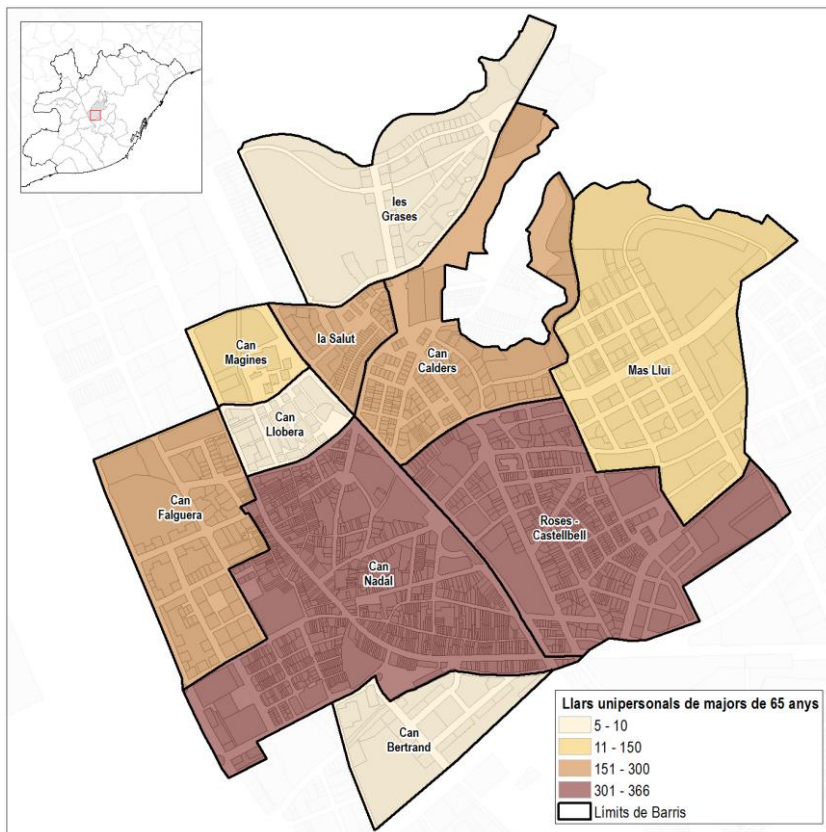
Figura 4.5. Distribució de la població de 65 anys i més segons seccions censals. Sant Feliu de Llobregat, 2015.



Font: INE, Padró continu de població, 2014

Segons la distribució de per barris obtinguda dels padró municipal, el 47% d'aquestes llars es concentra a Roses-Castellbell (366) i Can Nadal (322). També hi ha una part important a Can Calders (17%).

Figura 4.6. Llars unipersonals de majors de 65 anys per barris. Sant Feliu de Llobregat, 2016



Barri	Llars	
Can Bertrاند	9	1%
Can Calders	253	17%
Can Llobera	7	0%
Can Maginès	19	1%
Can Nadal	322	22%
Falguera	218	15%
La Salut	194	13%
Les Grases	5	0%
Mas Lluí	54	4%
Roses-Castellbell	366	25%
Total	1.447	100%

Font: Padró Municipal d'Habitants, 2016

Les condicions socioeconòmiques

Tot i l'existència de diversos nivells econòmics en aquest col·lectiu (fruit bàsicament del patrimoni disponible i acumulat al llarg dels anys) i, normalment, alliberats de certes despeses (emancipació econòmica dels fills o finalització dels pagaments hipotecaris), el cert és que la pobresa és un fet generalitzat entre la gent gran. El fet de trobar-se fora del mercat laboral per jubilació, i en el cas de moltes dones per no haver estat mai en aquest, limita les possibilitats a les cobertures socials disponibles i a no disposar dels recursos suficients per fer front a despeses importants de l'habitatge com les reformes d'adequació o el pagament del lloguer.

Les dades de renda disponible, mostren com el col·lectiu de 65 anys i més disposen d'uns ingressos inferiors a la resta de la població la qual cosa sembla lògica perquè es redueixen els ingressos del treball i es passa a rebre ingressos procedents de prestacions socials. Segons l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de 2011 la taxa de risc de pobresa dels majors de 65 anys era del 19,6%.

D'altra banda, a Sant Feliu un 1,9% dels majors de 65 anys rebien pensions no contributives⁴⁵, és dir, tenen uns ingressos inferiors als 6.000€ anuals. Aquest percentatge és més baix que al conjunt de la l'Àrea Metropolitana on representa el 2,1%⁴⁶.

Una altra xifra a considerar és la dels usuaris del menjador social. Aquest servei proporciona un àpat diari a la gent gran que presenta dificultats que els impedeix atendre les necessitats bàsiques al seu domicili o a persones adultes en situacions molt vulnerables. Durant el 2015 el menjador va atendre 20 persones de 65 anys o més.

El règim de tinença

Segons el Cens de 2011, el 80% dels majors de 65 anys a Sant Feliu vivien en un habitatge de propietat pagada, herència o donació, el 7% estan en un habitatge de propietat amb pagaments pendents i un 10% viu en règim de lloguer. Això significa, en definitiva, que un 17% dels majors de 65 anys tenen una tinença insegura de l'habitatge.

Els problemes residencials en el col·lectiu de gent gran

Els problemes residencials de la gent gran es poden estructurar en diferents aspectes: els problemes d'accessibilitat i mobilitat; els infrahabitatges i les necessitats de rehabilitació; i els que estan vinculats al règim de propietat i les dificultats d'accessibilitat econòmica (Bosch, 2008). Tanmateix, cal tenir present que aquestes problemàtiques tendeixen a manifestar-se simultàniament, de forma que el més usual és patir 2 o 3 d'aquestes problemàtiques alhora.

L'accessibilitat i la mobilitat

En els darrers anys organitzacions com l'OMS⁴⁷ han posat de manifest la importància de l'entorn en el desenvolupament de l'autonomia personal i de la qualitat de vida dels ciutadans. El col·lectiu de persones de 65 anys i més sol ser, per les seves característiques físiques, un dels col·lectius amb majors dificultats de mobilitat. Com més difícil és la mobilitat entre l'habitatge i l'entorn urbà major és el risc d'aïllament. En aquest sentit, l'**ascensor** esdevé un element que permet superar moltes de les dificultats de la mobilitat entre l'habitatge i l'entorn (tot i que no totes). Es tracta doncs una instal·lació que pot facilitar la qualitat de vida i contribuir a que la gent gran pugui viure a casa seva de forma autònoma.

Tot i que la informació del Cens del 2011 relació població segons edat i característiques dels habitatges no ens permet quantificar el nombre d'edificis sense ascensor en els que viu una

⁴⁵ Per a l'any 2016, la quantia mensual va des d'un mínim de 91,98 € a un màxim de 367,90 € per 14 mensualitats a l'any. La persona beneficiària no pot disposar d'ingressos iguals o superiors a l'import anual de la Pensió No Contributiva (5.150,60 €). Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

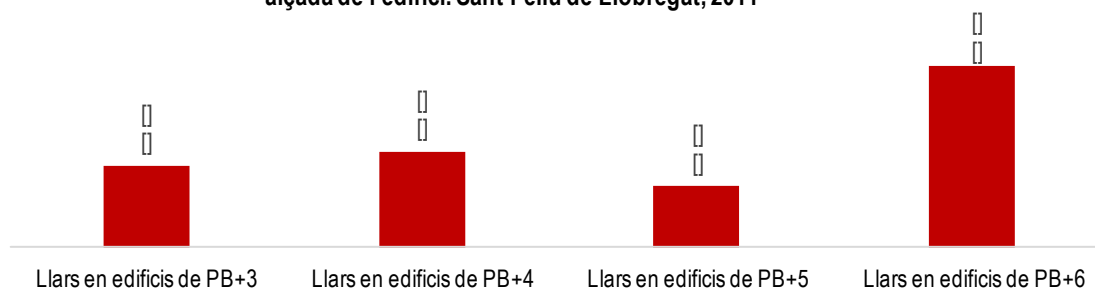
⁴⁶ Font: Sistema d'Indicadors Metropolitans, IERMB.

⁴⁷ L'Organització Mundial de la Salut reflexiona sobre que les limitacions funcionals de les persones amb discapacitat o de la gent gran no rauen tant en les deficiències sinó en les condicions de l'entorn on aquestes persones han de desenvolupar la seva vida quotidiana. Des d'aquest punt de vista, l'entorn pot disposar d'elements que facilitin, que promoguin l'autonomia personal o d'elements barrera que la dificultin i esdevinguin generadors de situacions de dependència a les persones (Llarch, 2008).

persona de més de 65 anys. Les dades que proporciona es refereixen a les llars i no es possible estimar amb quin nombre d'habitatges es correspon.

Segons el Cens doncs, a Sant Feliu hi ha **920 llars** en les que viu una persona gran situades en **edificis de 3 plantes o més que no tenen ascensor**. D'aquestes, la majoria (43%) es troben en edificis de sis plantes.

Figura 4.7. Llars sense ascensor on viu una persona de més de 65 anys, segons alçada de l'edifici. Sant Feliu de Llobregat, 2011



Font: INE, Cens 2011

Habitatges inadequats

D'acord amb la informació facilitada des de Serveis socials, **el 2014 es van atendre 19 casos de persones grans en habitatges inadequats i el 2015, 18.**

Actuacions realitzades des de l'administració local:

L'opció de mantenir la persona en el seu propi entorn i habitatge sempre sol ser la prioritària degut als vincles establerts amb la resta de la comunitat i amb l'habitatge.

- **Servei d'atenció a la gent gran:** Atén les persones majors de 65 anys que presenten una dificultat sociofamiliar i gestiona els serveis municipals adreçats a la gent gran.
- **Serveis municipals d'atenció domiciliària:**
 - o Servei d'atenció personal: té per objectiu ajudar i donar suport a les persones per a la realització de les activitats bàsiques de la vida diària.
 - o Servei de manteniment i cura de la llar: presta ajuda en la realització de les tasques de neteja i manteniment del domicili.
 - o Servei d'alarma telefònica: atenció immediata davant de situacions d'emergència social i sanitària.

Serveis complementaris:

- o Menjador social: garanteix un àpat diari adequat a les necessitats de cada persona.
- o Arranjaments a la llar i ajudes tècniques: consisteix en fer les adaptacions necessàries perquè els habitatges de les persones grans siguin més segurs i accessibles i evitar riscos de caigudes i accidents. Aquest servei es realitza amb col·laboració de la Diputació de Barcelona i de la Creu Roja.

Estimació de les necessitats d'habitatge

D'acord amb el descrit anteriorment, tot i la diversitat de fonts i registres apareixen dues línies d'actuació en relació a gent gran i habitatge: una relacionada amb les **millores d'accessibilitat**, que sense un treball de registre més precís no es poden quantificar i d'altra banda una línia adreçada a **oferir habitatge adequat a les llars de gent gran de rendes més baixes** en habitatges en règim de tinença insegura.

Per fer una estimació del nombre d'habitatges que serien necessaris per atendre aquestes llars s'ha pres, en primer lloc, el nombre de llars unipersonals de majors de 65 anys (1.447). Respecte aquesta xifra inicial, s'ha calculat quines tindrien una tinença no segura, és a dir, les que no són de propietat completament pagada. Segons la distribució general de la tinença en aquesta franja d'edat, serien el 17% (246). D'aquestes llars però, no totes es troben amb dificultats econòmiques. Si apliquem la proporció general de risc a pobresa de les persones majors de 65 anys a l'Àrea Metropolitana (19,6%) resulten 48 habitatges els necessaris per atendre les llars de gent gran amb menys recursos.

Per tal de contrastar aquesta estimació teòrica amb dades més recents s'ha consultat la distribució per edats del registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit a l'àrea de Barcelona, que és del 9%. Si apliquem aquest percentatge al nombre de sol·licituds de Sant Feliu (428) el resultat és de 39 sol·licitants estimats.

Així, amb tot, sembla raonable situar les necessitats d'habitatge per a gent gran en una forquilla **entre 39 i 48 habitatges**.

Per fer una definició inicial de la tipologia i programa d'aquests habitatges s'ha tingut en compte els resultats de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de 2011 sobre el grau d'autonomia dels majors de 65 anys. D'acord amb resultats de l'Enquesta, el 55% dels majors de 65 anys a l'àmbit metropolità té un grau d'autonomia sense limitacions.

**Taula 4.7. Distribució de la població major de 65 anys segons autonomia.
Àrea Metropolitana de Barcelona, 2011**

Grau d'autonomia	%
Sense limitacions	55,4%
Amb limitació sense dependència	17,1%
Dependents nivell 1	10,8%
Dependents nivell 2	8,1%
Dependents nivell 3	8,5%
Total	100,0%

Font: ECVHPC, 2011

Tenint en compte això, es proposa, de manera orientativa, la següent distribució dels habitatges per a gent gran:

- **21-26 habitatges amb serveis** (55%) adreçats a atendre les persones grans que necessiten canviar d'habitatge (perquè viuen en habitatges inadequats) però no disposen de recursos so no poden assumir les despeses del seu però són autònomes.
- **18-22 habitatges tutelats** o amb serveis més específics (45%) per atendre gent gran amb alguna limitació.

4.3.3. Llars joves: l'emancipació i la transició a les edats adultes

En el cas dels joves l'edat esdevé també un factor determinant en relació a la capacitat per accedir a un habitatge adequat però en aquest cas el factor clau són els ingressos i, per tant la situació en relació al treball.

Pel que fa a les necessitats d'aquest col·lectiu, es plantegen inicialment algunes consideracions.

En primer lloc, en un moment d'emergència habitacional, l'emancipació residencial en solitari no és la principal prioritat de la política pública d'habitatge. En aquest sentit, els joves que encara no han format una família són els que disposen d'un ventall més ampli d'alternatives més assequibles que accedir a un habitatge en solitari: perquè poden adaptar-se més fàcilment i tenen menys condicionants: poden compartir pis, canviar de barri, etc. Situacions que són més difícils per amb una família, especialment si hi ha menors a càrrec.

En segon lloc, una política pública d'habitatge concebuda per garantir un habitatge adequat al llarg del curs de vida no pot limitar-se al moment de l'emancipació i la formació de les llars joves sinó que ha d'anar més enllà i atendre a les necessitats d'aquestes llars també durant la transició a l'edat adulta.

Per arribar a una xifra aproximada de les llars de joves que necessitaran el suport de la política pública s'ha fet una estimació del nombre de llars que es formaran els propers anys i de la capacitat per accedir i mantenir un habitatge adequat.

Així, a Sant Feliu l'any 2016 la població de 25 a 34 anys és de 5.174 joves. D'aquests, segons els resultats de l'ECVHP de 2011 per l'àmbit metropolità, el 69,5% (3.596) estan emancipats i el 30,5% (1.578) encara no.

Entre els no emancipats aquells que tenen la possibilitat de fer-ho són els que estan treballant i per tant disposen d'ingressos regulars. Novament, a partir dels resultats de l'ECVHP, el 62% dels joves no emancipats (979) estan ocupats i el 38% restant estan desocupats (599).

Per calcular les llars formades per aquests joves amb dificultats per accedir a un habitatge s'han comparat els ingressos que resultarien de llars de 2 membres amb el mateix salari i s'han comparat amb els preus registrats a sant Feliu el 2015 pels habitatges d'obra nova, segona mà i lloguer al mercat.

El resultat es recull a la Taula 4.8. que mostra com la principal dificultat és donar en les llars que tenen ingressos inferiors a 2,5 vegades el SMI (1.621,5€), que representen el 21,2% de les llars que formarien joves no emancipats encara i que queden exclosos de totes les modalitats de mercat.

En l'extrem oposat, les llars joves amb ingressos iguals o superiors a 4,5 SMI, i que representen en 18,6% dels joves podrien assumir la despesa mensual de les 3 modalitats.

En canvi, quan les llars disposen d'uns ingressos iguals o superiors a 4,5 (SIM) és a dir, 2.918,7€ mensuals, poden fer front al pagament de les quotes mensuals. (Sense considerar la inversió inicial del 30% del valor total de l'habitatge⁴⁸).

Taula 4.8. Possibilitats d'accés a l'habitatge de les llars de joves ocupats no emancipats de 25 a 34 anys

Ingressos llar 2 membres	Obra Nova	Segona mà	Lloguer mercat
< 2,5 SMI (21,2%)	NO	NO	NO
3,5 SMI (27, 6%)	NO	SI	NO
4,5 SMI (32, 6%)	SI	SI	SI
>4,5 SMI (18,6%)	SI	SI	SI
% excloses	48,8	21,2	48,8
Nº Llars excloses	239	104	239

Font: Elaboració pròpia a partir dels preus dels habitatges dels Registradors, l'Asociación Hipotecaria Española. Lloguer: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana; emancipació, relació amb l'activitat i ingressos totals a partir de l'ECVHP, 2011.

Així, podem prendre com xifra de referència que caldria donar resposta a entre **104 i 239 llars** que no podran accedir a un habitatge al mercat. Donat que la principal dificultat és econòmica, això no significa que calgui preveure 239 habitatges nous sinó 239 habitatges amb un cost assumible per les llars joves.

Per contrastar aquesta xifra i aprofundir de forma més acurada en les característiques de les llars joves que queden excloses del mercat s'han tingut en compte el perfil dels sol·licitants inscrits a l'actual borsa de lloguer social municipal. Segons la memòria de 2015 d'aquest servei, un 40% dels sol·licitants de la borsa (80) són joves d'entre 25 i 34 anys que formen **60 unitats de convivència o llars**.

Taula 4.9. Sol·licitants inscrits a la borsa de lloguer municipal per edats. Juliol 2016

Menys de 25 anys	7	4%
De 25 a 34 anys	80	40%
De 35 a 64 anys	105	53%
De 65 i més anys	6	3%
Total	198	100%

Font: Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat.

⁴⁸ Cal recordar que dur a terme la compra d'un habitatge mitjançant hipoteca cal disposar del 20% del valor total ja que les entitats financeres han deixat de concedir préstecs per un percentatge superior i que les despeses de formalització de la compra-venda i el crèdit sumen entorn el 10% del valor de de la compra. Això suposa un estalvi inicial per un habitatge mig d'obra nova de 189.819€ i 152.569€ per un habitatge de m2 de segona mà.

D'aquestes 60 llars, 26 (el 43%) té uns ingressos inferiors a 1.285€, el mínim per accedir a un habitatge de la borsa sense comprometre més del 35% i queden, per tant, també excloses d'aquesta modalitat de lloguer.

Taula 4.10. Unitats de convivència sol·licitants de la borsa de lloguer municipal de 25 a 34 anys segons ingressos. 2016

De 498€ a 1.285€	26	43%
De 1286€ a 1.706€	14	23%
De 1.707€ a 3.600€	20	33%
Total	60	100%

Font: Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat.

Taula 4.11. Lloguer i ingressos mínims per accedir al mercat i a la borsa de lloguer municipal, 2015

	Mercat	Borsa
Preu mig lloguer /Preu mínim Borsa	597 €	450 €
Ingressos mínims necessaris (Màx 35% destinat a pagar l'habitatge)	1.706 €	1.285 €

Font: Elaboració pròpia a partir de la Memòria de PROVIVIENDA, i els lloguers mitjos de la Secretaria d'Habitatge per Sant Feliu de Llobregat.

D'altra banda, cal assenyalar que hi ha un 33% de llars de joves de 25 a 34 anys (20) que disposen d'uns ingressos superiors als 1.706€ al mes (taula 4.10.), el que els permetria, si més no teòricament, accedir a un habitatge de lloguer al mercat, d'acord amb la condició que el cost de l'habitatge suposi com a màxim el 35% dels ingressos.

4.4. Altres col·lectius

En aquest darrer apartat es recullen algunes dades i reflexions sobre dos col·lectius que, tot i no presentar un volum ni una situació d'especial urgència residencial a Sant Feliu, presenten particularitats concretes que cal tenir en compte en el moment d'avaluar les necessitats i definir la política d'habitatge pels propers anys.

4.4.1 Les persones amb necessitats especials

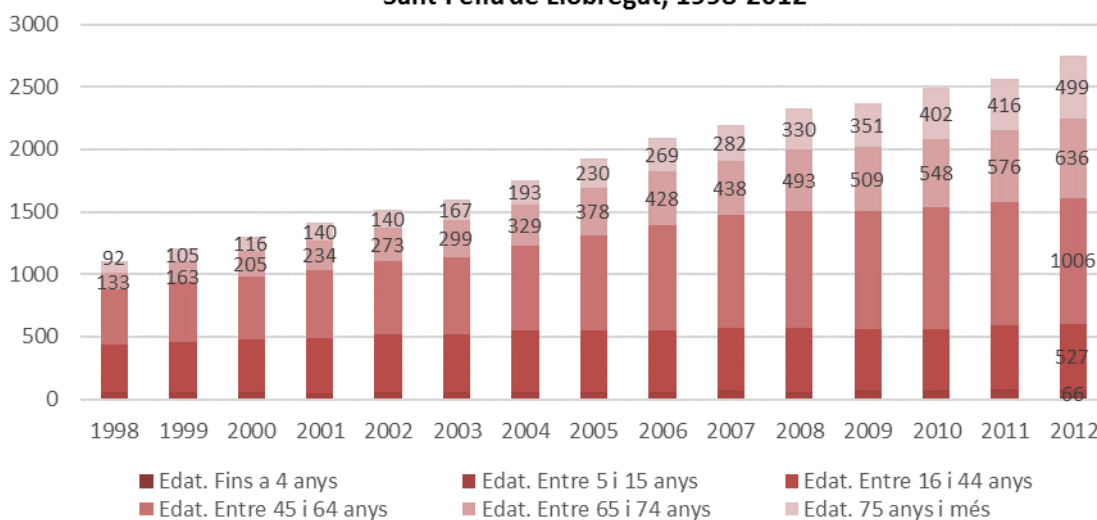
L'any 2012, constaven **2.748** persones amb una discapacitat reconeguda de més del 33% a Sant Feliu de Llobregat, el que suposa en relació a la població d'aquell any el 6,3% de la població de la ciutat i un increment del 149% respecte les dades de 1998 quan aquest col·lectiu era de 1.103 persones (3,1% del total).

D'altra banda, cal tenir en compte els diferents graus de discapacitat perquè aquesta té implicacions diferents en relació a l'autonomia personal per realitzar les activitats diàries. El grau de disminució del 75% inclou les deficiències permanents severes que originen una discapacitat molt greu. El pes de persones afectades per aquest grau de discapacitat ha passat del 17% (190) el 1998 al 19% (510) l'any 2012.

Les dades sobre com es distribueixen aquestes persones per edats mostren un important creixement del nombre total i el pes de les persones de 65 anys i més, que han passat de representar el 20% el 1998 al 41% del total l'any 2012.

Així, es posa de manifest un increment de discapacitats relacionades amb l'envelliment i l'augment de l'esperança de vida⁴⁹(els discapacitats motòrics són els que més s'han incrementat passant del 29% al 34%).

Figura 4.8. Persones reconegudes legalment com a disminuïdes per edats. Sant Feliu de Llobregat, 1998-2012



Aquestes dades reforcen, en primer lloc, la idoneïtat de donar resposta a les necessitats d'habitatge adequat per a gent gran però també la importància de les actuacions per a la millora de l'accessibilitat al conjunt de parc d'habitatge existent.

Per fer una estimació del nombre d'habitatges que serien necessaris per atendre les necessitats d'aquest col·lectiu es proposa utilitzar les dades que facilita l'Informe de seguiment del Registre de Sol·licitants d'HPO que elabora anualment l'Agència d'Habitatge. D'acord amb aquest, un 1% són sol·licitants d'habitatge adaptat. Si apliquem aquesta proporció a la població amb discapacitat reconeguda a Sant Feliu el 2012, en resulta una demanda aproximada de 16 i 27 habitatges, segons si considerem com a potencials demandants la població menor de 65 anys (com s'ha descrit prèviament, el col·lectiu de gent gran ja té una estimació específica de les seves necessitats en el Pla Local) o tota la població amb discapacitat legalment reconeguda.

Finalment, cal tenir en compte que actualment el nombre d'habitatges reservats a aquest col·lectiu en les promocions d'habitatge protegit és del 3%⁵⁰, de manera que caldrà contrastar

⁴⁹Persones amb discapacitats físiques motòriques: Persones que tenen afectada la capacitat del moviment. Aquesta afectació pot haver estat causada per accidents, malalties o malformacions que lesionen el sistema nerviós central (accidents cerebrovasculars, traumatismes cranioencefàlics, paràlisi cerebral, esclerosi múltiple, Parkinson...), que lesionen el sistema nerviós perifèric (radiculopaties, poliomielitis, lesions plexurals, neuropaties...) o que afecten el sistema musculoesquelètic (amputacions, distròfies musculars, malalties reumàtiques generatives...).

l'estimació d'aquesta demanda amb els habitatges que resultin de l'aplicació d'aquesta reserva als nous habitatges protegits previstos al Pla Local.

4.4.2 Les dones víctimes de violència masclista

Els reculls estadístics de la línia telefònica 900 d'atenció només donen informació desagregades a nivell de demarcació. D'acord amb aquests, el 76% de trucades rebudes el 2015 provenien de la demarcació de Barcelona.

Les estadístiques per la demarcació de Barcelona indiquen que és un col·lectiu que necessita una especial atenció en relació a l'habitatge: pràcticament la meitat conviu amb l'agressor (48%); una tercera part no té ingressos (32%), per tant no disposa d'autonomia econòmica per deixar l'habitatge. A més, un 48,59% de les dones tenen fills menors en el nucli familiar; un 1,01% estan embarassades i un 2,14% tenen fills menors fora del nucli. De les que tenen fills, un 59% tenen 1 fill, un 34% en tenen 2 i un 6% en tenen 3 o més.

Actualment aquests casos es deriven a través d'entitats que ofereixen cases d'acollida o habitatges segurs.

A Sant Feliu, l'any 2015 una dona va haver de deixar el seu domicili per violència masclista i el 2016, 2, segons els serveis socials, produint-se una mort atribuïda a aquesta violència. D'altra banda, les dades per Sant Feliu del Servei d'Atenció i Protecció de dones víctimes de violència de gènere (ATENPRO)⁵¹ apunten un augment dels casos: les altes al servei han passat de 3 a 4.

D'acord amb aquestes xifres, les necessitats en matèria d'habitatge per aquest col·lectiu a Sant Feliu no són importants pel seu volum però sí per les seves característiques. És molt difícil desenvolupar una actuacions en matèria d'habitatge per aquest col·lectiu de manera únicament local i aïllada. La col·laboració i la cooperació entre els diferents municipis són l'única manera per atendre a les necessitats de seguretat i reintegració d'aquestes dones. Caldria buscar una manera de posar en marxa una xarxa d'habitatges públics per a situacions d'emergència d'aquest tipus.

⁵⁰ De conformitat amb l'article 45 de la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, les programacions anuals de promoció pública d'habitatge faran reserva d'un 3% del volum total per destinar-lo a satisfer la demanda del col·lectiu de persones que tenen la declaració legal de disminució perquè tenen reduïda de forma permanent la seva mobilitat. Igualment, els promotors privats d'habitatges de protecció oficial hauran de reservar la proporció mínima establerta en les disposicions reguladores dels habitatges de protecció oficial a excepció dels habitatges promoguts per cooperatives, en règim de comunitat de propietaris, o bé per a ús propi.

⁵¹ Es un dispositiu de telefonia mòbil que permet a les seves usuàries, contactar en qualsevol moment amb un centre atès per personal preparat per donar una resposta ràpida i adequada a la seva situació. Aquest servei va adreçat específicament a dones víctimes de violència de gènere, per la seva obtenció cal complir altres requisits (fer denúncia, excepcionalment es poden atendre casos tot i no haver fet denúncia, no conviure amb l'agressor, participar en programes de recuperació i acceptar les normes de funcionament del servei).

4.5. Balanç de les necessitats dels diferents col·lectius

L'apartat dedicat als segments de població amb dificultats per satisfer les necessitats residencial bàsiques conclou amb una taula que resumeix les necessitats d'habitatge detectades per a cada col·lectiu o situació.

Aquest balanç de necessitats és orientatiu i el seu horitzó temporal és dels 10 anys de les projeccions demogràfiques. En aquest sentit cal aclarir que:

- Els habitatges per exclusió social i emergència habitacional s'han estimat a partir de les necessitats detectades anualment. Es tracta d'habitatges rotatoris i no de solucions habitacionals definitives.
- Aquesta perspectiva de temporalitat també es dona, tot i que en termini més llarg, en relació a l'habitatge per a gent gran que també esdevé rotatori a mig termini per l'efecte de la mortalitat i l'increment del grau de dependència.
- En el cas de les necessitats d'habitatge social i assequible per aquelles unitats de convivència que queden excloses del mercat residencial general i de la borsa de lloguer municipal actual l'estimació també es a partir de la proporció de llars que actualment queden excloses.
- En el cas dels joves sí que s'ha considerat les llars que es crearan els propers 10 anys per l'emancipació dels joves que actualment són menors de 35 anys, ja que és en aquesta franja d'edat on es concentra l'increment de llars previst per les projeccions demogràfiques (veieu Capítol 5.2 Projeccions demogràfiques i de llars).

Taula 4. 12. Resum de les necessitats d'habitatges per a diferents col·lectius

Destinatari	Habitatges existents (2016)	Habitatges necessaris
Exclusió social	3 habitatges (2 habitatges compartits) Provivienda. Habitatge plus	2 - 5
Emergència habitacional	4 habitatges (IMPSOL) c. Anselm Clavé)	5-8
Població exclosa del mercat lliure	0	40 - 50
Població amb dificultats en el mercat lliure		30-55
Gent gran	0	39 - 48
(Gent gran autònoma)		(21)
(Gent gran amb suport)		(18)
Llars joves emancipació /transició edats adultes	0	104 - 239
Necessitats especials		16-27
Total		236 - 432

Tenint doncs en compte aquestes consideracions i que es tracta sempre d'estimacions orientatives, podem dir que per atendre les necessitats d'exclusió social, de l'anàlisi es desprèn que caldria incrementar fins a com a mínim 5 els habitatges d'inclusió.

En relació als habitatges necessaris per respondre davant situacions d'emergència habitacional, caldria incrementar fins a 6 o 8 els habitatges disponibles per poder donar una solució als casos de pèrdua imminent de l'habitatge.

Per oferir un habitatge a aquelles unitats de convivència que no poden accedir a un habitatge de lloguer al mercat ni a través de la borsa municipal caldrien entre 30 i 55 habitatges de lloguer social.

D'altra banda, s'estima que entre 40 i 50 llars no poden accedir a un habitatge al mercat però podrien fer front al pagament d'un habitatge assequible però l'oferta actual de la borsa de lloguer municipal és insuficient.

Pel que fa a col·lectius específics, s'ha estimat entre 39 i 48 els habitatges necessaris per a gent gran amb pocs recursos i entre 104 i 239 els habitatges per atendre els joves i les llars joves que tenen dificultats per accedir a un habitatge al mercat residencial.

Finalment, en relació a les persones amb necessitats especials, les necessitats en matèria d'habitatge s'han estimat entre 16 i 27 habitatges.

5. Cobertura de les necessitats d'habitatge: una aproximació quantitativa

5.1. Anàlisi del planejament urbanístic i del seu potencial d'oferta d'habitatges

Sant Feliu és un municipi que ha desenvolupat un model urbanístic de contenció i consolidació de manera que el desenvolupament de nous barris i sectors s'ha fet en continuïtat amb el sòl urbà, de forma proporcionada al creixement de població i intervenint a més en la millora del teixit urbà existent i l'espai públic.

Els principals desenvolupaments de nou sòl urbà que han aportant els majors increments d'habitatge al municipi (Mas Lluí i Les Grases) es va desenvolupar a les darreries dels anys 90, juts abans del boom immobiliari i la crisi del sector de la construcció posterior.

5.1.1. Potencial d'oferta d'habitatge lliure i protegit

A continuació es considera el potencial d'habitatge de Sant Feliu d'acord amb el tipus de sòl en què es situen les actuacions i de l'estat del planejament urbanístic necessari per a la seva execució. En aquest sentit, es descriuen en primer lloc les actuacions que podrien desenvolupar-se a curt i mig termini i en segon lloc es presenten també actuacions que d'acord amb el planejament urbanístic actual suposen un potencial d'habitatge significatiu però es situen en un horitzó temporal més llarg.

Potencial d'habitatge per a polítiques socials provinent del parc existent o de promocions de construcció inacabada:

- **General Manso,43** (MPPGM) Planejament aprovat definitivament amb càrregues a favor de l'ajuntament i operadors públics: amb un total de **56 habitatges**, dels que **3 correspondrien a l'ajuntament** provinents del 10% de l'aprofitament urbanístic. Aquest edifici es troba en construcció pendent de finalitzar.

Potencial d'habitatge de nova construcció provinent del sòl urbà consolidat:

- **C. Anselm Clavé 21-25:** Parcel·la número 1 de la MPGM Anselm Clavé en la que, d'acord amb el sostre màxim previst en el planejament urbanístic en tramitació es poden obtenir aproximadament **54 habitatges de protecció oficial** a la parcel·la qualificada fins ara com a hotel.
- **C. Pla, 2 (3a planta):** D'altra banda, d'acord amb aquesta modificació de planejament es qualifica la 3a planta de la parcel·la 5-6 de sistema d'habitatge dotacional públic (clau 7HD) per tal de destinar-la a acollir aproximadament **20 habitatges dotacionals**.
- **Equipament de les Tovalloles,** MPGM àmbit discontinu entorn Riera de La Salut. Disposa d'una edificabilitat de 3.687m² amb un potencial aproximat **52 habitatges dotacionals**.

Potencial residencial provinent de sòl urbà consolidat i sòls urbanitzable delimitat (clau 19):

- **Àmbit MPGM c. Josep Armenteres, 42** (A tramitar): Edificabilitat màxima: 2.182 m². S'estima, d'acord amb el planejament actual un **màxim de 85 nous habitatges**. Cal assenyalar però que en aquest àmbit està pendent de redacció una figura de planejament urbanístic de manera que aquesta xifra pot variar. D'aquest 85 habitatges **1 correspondria a l'Ajuntament i 5 es destinarien a HPO de lloguer**.

Potencial de nous habitatges provinents de solars d'equipament municipal:

- **Clementina Arderiu- Joan Batlle, MPP Mas Lluí (MPGM)**. A tramitar. Edificabilitat màxima de 5.424m²st. El nombre d'habitatges tutelats s'ha de concretar, si bé l'edifici resultant ha de proposar una implantació harmònica amb l'entorn i generar espais oberts dins de la finca.
- **Clementina Arderiu- Jacint Rius, MPP Mas Lluí (MPGM)**. A tramitar. Edificabilitat màxima de 9.178m²st. El nombre d'habitatges tutelats s'ha de concretar tot possibilitant la implantació harmònica amb l'entorn i la generació d'espais oberts dins de la finca.

Potencial d'habitatge vinculat al planejament urbanístic pendent de ser redactats o aprovats definitivament

- **Sòls vinculats al planejament urbanístic vinculat al soterrament de la línia ferroviària.** (MPGM, Aprovació inicial). Es revisarà el planejament urbanístic aprovat inicialment el desembre de 2010 per tal de reduir l'edificabilitat.
- **Sòls de planejament urbanístic pendent de ser redactat i aprovat per obtenir habitatge dotacional:**
 - Rambla Castellbell, 93. Modificació PERI Can Calders (MPGM). Edificabilitat màxima de 166 m²st. Es preveuen aproximadament **11 habitatges dotacionals**.
 - Can Ricart, MPE Can Ricart (MPGM): Edificabilitat màxima 1.112 m²st. Es preveuen aproximadament **15 habitatges dotacionals**.

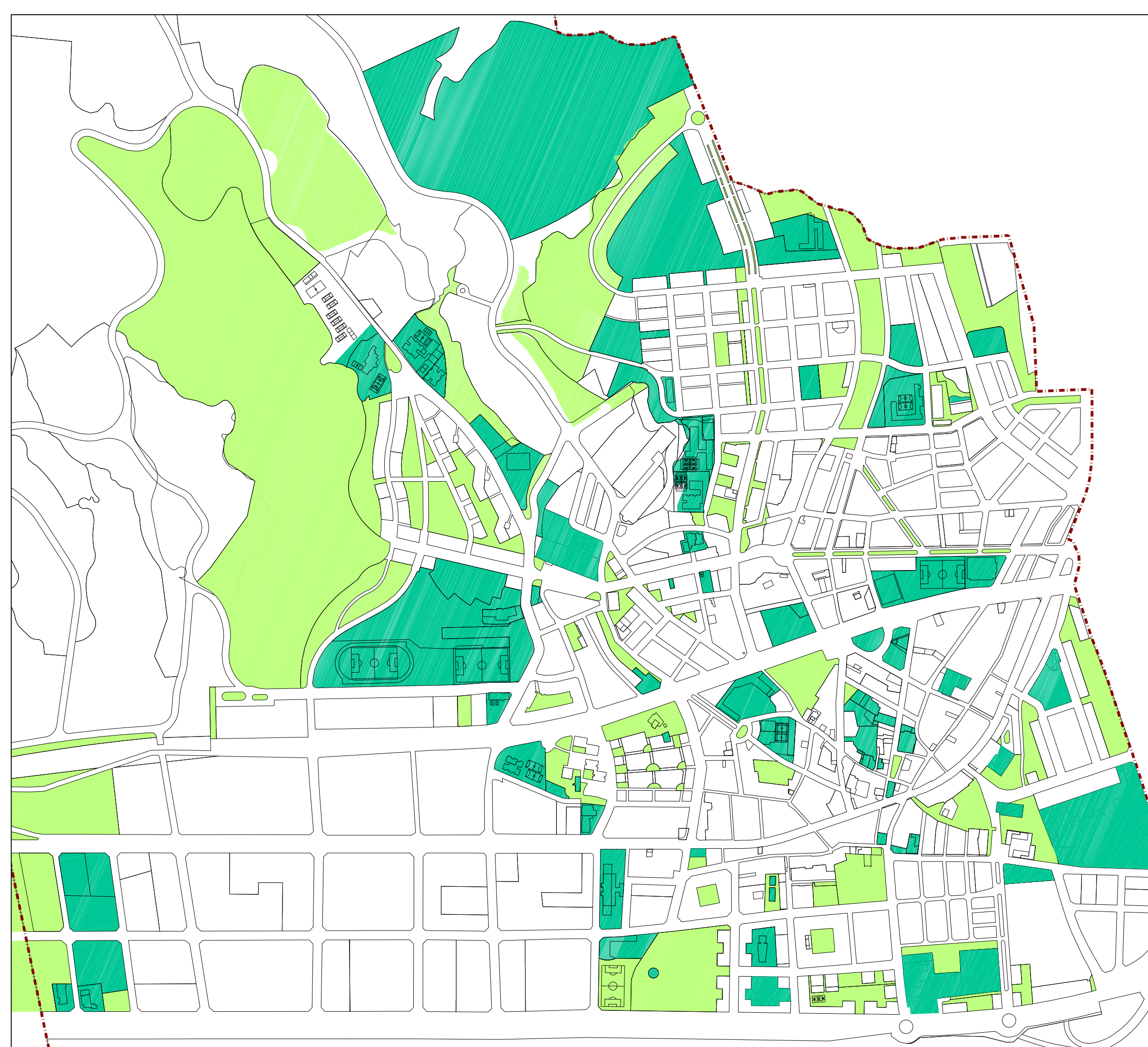
Potencial en Sòl Urbà No Consolidat de planejament urbanístic d'iniciativa privada, aprovat definitivament i pendent de ser executat:

- **Can Falguera** (c. Joan A. Samaranch – Ps Vilafranca). MPGM Sector "Can Falguera". Edificabilitat màxima de 4.264m²st. Es preveuen un total de 50 habitatges, 41 habitatges de renda lliure i **9 HPO de lloguer**.

A continuació es presenten els plànols urbanístics vinculats al potencial:

- Plànol 01 i 02 referits a les reserves d'equipaments i al percentatge inferior al 5% d'aquestes que representen les actuacions d'habitatge dotacional considerades.
- Plànol 03 Pla Director d'Equipaments de Sant Feliu de Llobregat
- Plànols sòls municipals i àmbits planejament privat.

Els plànols detallats de cadascuna de les fases d'actuació es recullen a Pla d'Acció del Pla Local d'Habitatge (Part B i Part C).



Reserves de sòl d'equipament (planejament vigent)
692.405,69 m² → 5% = 34.620,28 m²

S E E P

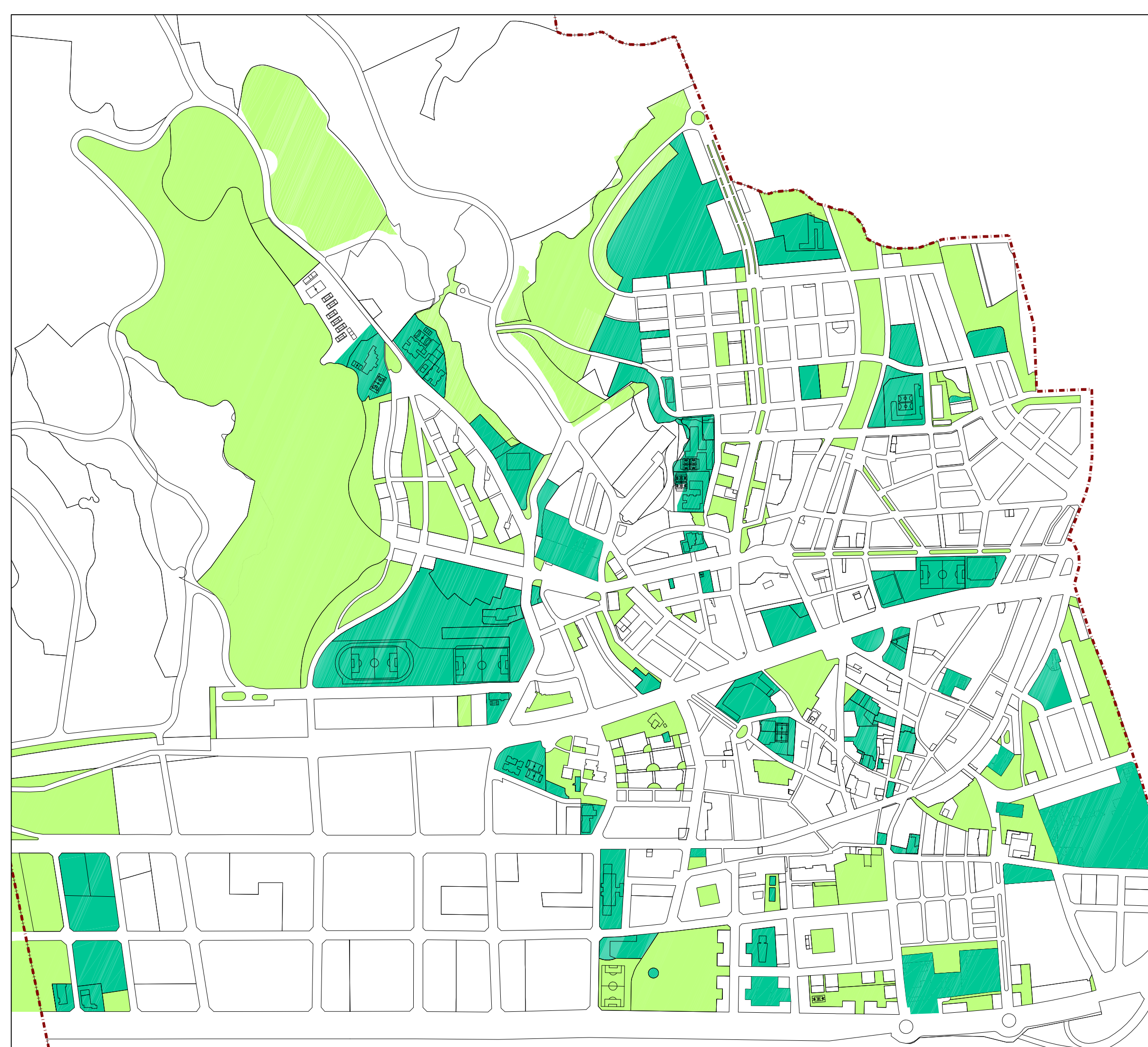


Diputació
Barcelona

PLA DIRECTOR D'EQUIPAMENTS DE
SANT FELIU DE LLOBREGAT
RESERVES D'EQUIPAMENT
PLANEJAMENT VIGENT

escala 1:8.000
Octubre 2016





Reserves de sòl d'equipament (planejament vigent)
488.465,52 m² → 5% =24.423,27 m²

S E E P

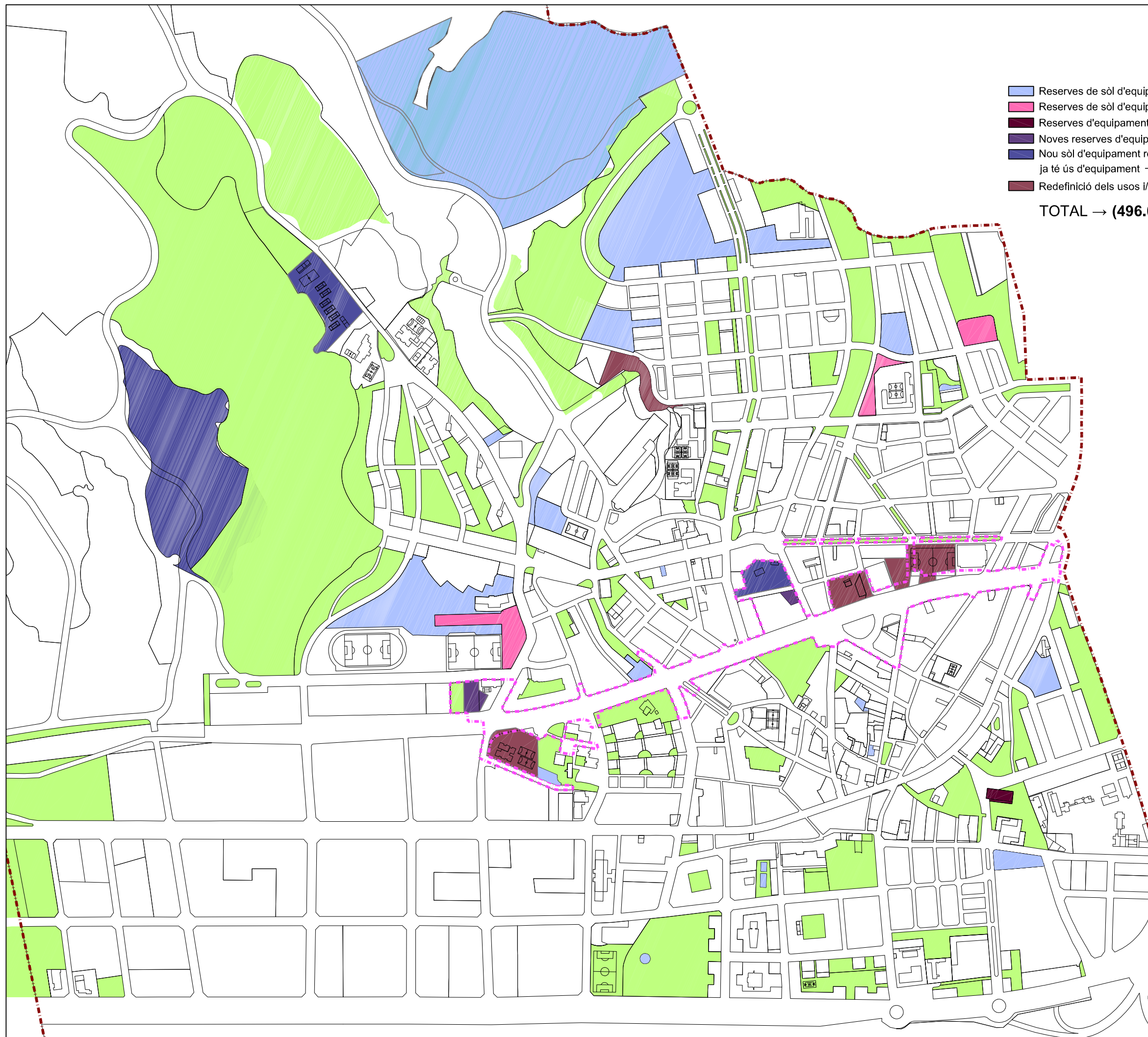


Diputació
Barcelona

PLA DIRECTOR D'EQUIPAMENTS DE
SANT FELIU DE LLOBREGAT
RESERVES D'EQUIPAMENT
PLANEJAMENT VIGENT

escala 1:8.000
Octubre 2016





- Reserves de sòl d'equipament sense ús (planejament vigent) → (329.001,00 m²)
- Reserves de sòl d'equipament actualment amb un altre ús → (17.023,20 m²)
- Reserves d'equipament amb edificació existent → (1.540,85 m²)
- Noves reserves d'equipament resultants de les MPPGM → (3.593,72 m²)
- Nou sòl d'equipament resultant de les MPPGM que actualment ja té ús d'equipament → (114.388,15 m²)
- Redefinició dels usos i/o límits d'equipament existent → (30.458,99 m²)

TOTAL → (496.005,91 m²)

S E E P



Diputació
Barcelona

**PLA DIRECTOR D'EQUIPAMENTS DE
SANT FELIU DE LLOBREGAT
RESERVES D'EQUIPAMENTS
(incloses les MPPGM en revisió)**

escala 1:8.000
Octubre 2016



- Sòl municipal destinat a equipament
- Sòl municipal destinat a habitatge
- Sòl d'àmbit de planejament privat
- Sòl privat amb edifici pendent de finalitzar
General Manso,43



**Ajuntament de
Sant Feliu de Llobregat**

PLA LOCAL D'HABITATGE 2017-2022



5.2. Projeccions de població i llars⁵²

En l'evolució del nombre i de les característiques de les llars s'interrelacionen factors demogràfics, com el creixement i els canvis en la piràmide de la població, amb d'altres d'índole cultural, social, i econòmica que determinen els processos de formació i dissolució de les llars, com l'emancipació dels joves, la ruptura de parelles, o l'autonomia residencial de la gent gran... La previsió de la seva evolució esdevé clau per a la planificació urbanística i per a l'estimació de la demanda d'habitatge. Si bé la multiplicitat de factors que intervenen eleva el grau d'incertesa sobre el futur, els seus resultats són una eina que permet:

a) oferir un marc de referència pels gestors públics i privats; b) acotar dels futurs possibles els més previsibles a la llum de les tendències recents; i, c) analitzar l'efecte d'alguns determinants de la demanda futura d'habitatge.

A continuació es presenten dos escenaris d'evolució de les llars al període 2016-2026 per al municipi de Sant Feliu de Llobregat. L'informe s'estructura en dos apartats: un sobre l'evolució futura de la població i un altre sobre l'estimació del nombre de llars. En el primer, es formulen dos escenaris demogràfics prenent com a marc de referència les hipòtesis de mortalitat i fecunditat l'escenari mitjà de les vigents projeccions de població de l'IDESCAT, i establint dues hipòtesis diferents sobre l'evolució futura dels moviments migratoris. En aquest apartat, més que en la grandària de la població, l'atenció es centra en les transformacions que es produiran en la seva estructura per edats, ja que aquestes seran determinants per a l'evolució del nombre de llars.

En el segon apartat, combinant els dos escenaris de població amb una hipòtesi sobre l'evolució de les proporcions de persones principals, s'elaboren dues estimacions de futur de les llars. A més del nombre de llars segons l'edat de la persona de referència, es quantifica el paper que juga la dinàmica demogràfica i els factors relacionats amb la formació i la dissolució de les llars.

Per un costat, la variació anual del nombre de llars es descompon en tres elements: la demanda interna, és a dir la relacionada amb els canvis en l'estructura per edats de la població ja resident al municipi; la demanda externa, la resultant dels processos migratoris; i, la demanda afegida, l'originada pels canvis en la propensió dels individus a formar i/o mantenir una llar. Per un altre, es quantifica per a cada quinquenni els fluxos de creació i dissolució de llars comparant l'evolució del seu nombre segons la cohort de pertinença de la persona de referència.

5.2.1 La projecció de població

La projecció de la població s'ha realitzat mitjançant el mètode clàssic dels components. Aquest mètode considera el creixement o decreixement d'una població en funció dels fenòmens demogràfics que determinen la seva evolució futura i de la interrelació que es produeix entre ells i les estructures demogràfiques.

⁵² Aquest apartat ha estat elaborat pel Centre d'Estudis Demogràfics excepte el darrer epígraf "La dinàmica de creació de llars i el buidatge d'habitatges en el model de cobertura de les necessitats d'habitatge" on s'analitzen els resultats obtinguts i es contrasten amb les dinàmiques econòmiques i amb la realitat física de Sant Feliu. L'autor vol agrair especialment la dedicació d'Amand Blanes en la seva realització.

Les hipòtesis i els escenaris demogràfics

Les projeccions s'han realitzat prenent com a referència les hipòtesis de mortalitat i de fecunditat de l'escenari mitjà de la vigent projecció de l'IDESCAT53, mentre que degut a l'actual context d'incertesa econòmica s'han formulat dues hipòtesis divergents sobre el comportament a curt termini dels moviments migratoris. A més, per tal de constatar l'impacte de les migracions en els resultats de les projeccions s'ha elaborat un escenari de caire instrumental consistent en projectar la població de Sant Feliu de Llobregat amb les mateixes hipòtesis de mortalitat i fecunditat però sota el supòsit d'absència de migracions.

La població de partida correspon a una explotació estadística del Padró Municipal d'Habitants per sexe i edat simple, fins a 100 i més anys, a 1 de gener de 2016. Els principals paràmetres emprats per a la projecció de la població es resumeixen en la taula 1. En la mortalitat s'apliquen les taxes de mortalitat per sexe i edat de l'escenari mitjà projectades per a Catalunya, ja que l'IDESCAT considera que els diferencials espacials en els riscos de morir no són prou significatius en termes dels resultats d'una projecció i, per tant, no formula hipòtesis diferenciades a nivell territorial. En la fecunditat es realitza el supòsit que es mantindran els diferencials territorials observats al darrers anys, obtenint-se les taxes de fecunditat del municipi a partir de les projectades per a Catalunya en l'escenari mitjà i del diferencial de partida entre ambdós àmbits. Això explica que el nombre mitjà de fills per dona previst per al municipi de Sant Feliu sigui inferior al projectat per a Catalunya, ja que actualment les dones residents en aquest municipi tenen una fecunditat inferior en un 6% a la del conjunt de la població femenina catalana. En relació a les migracions, sintetitzades a partir del saldo migratori, es constata la diferència de magnitud i de signe entre el dos escenaris, i dintre de cadascun d'ells entre els dos quinquennis.

En l'escenari baix el saldo migratori és negatiu i per al conjunt del període representa una pèrdua de una mica més de mil persones degut a una davallada en el flux d'immigració, especialment de l'estranger i de la resta de la província de Barcelona, i d'un lleuger increment de la propensió a emigrar dels habitants de Sant Feliu de Llobregat. Per contra, en l'escenari alt el saldo migratori resultant és de signe positiu durant tots els anys del període com a conseqüència d'una estabilitat en el nombre d'arribades al municipi, mantenint-se la tendència observada al darrer trienni, i d'una lleugera reducció en la intensitat emigratòria dels residents al municipi, el que desemboca en un saldo migratori decennal positiu de prop de 900 persones.

⁵³ IDESCAT (2014) *Projeccions de població. Principals resultats. 2013-2051*. Col·lecció: Estadística demogràfica (<http://www.idescat.cat/cat/idescat/publicacions/catalog/pdfdocs/pp2013-2051pr.pdf>)

Taula P.1: Hipòtesis demogràfiques dels escenaris de població de Sant Feliu de Llobregat

	Esc baix	Esc alt	Esc no mig
Mortalitat (2025)			
Esperança vida en néixer homes	82,30	82,30	82,30
Esperança vida en néixer dones	87,60	87,60	87,60
Fecunditat (2025)			
Nombre mitjà de fills per dona	1,34	1,34	1,34
Migracions			
Saldo migratori 2016-2020	-422	485	0
Saldo migratori 2021-2025	-630	385	0
Saldo migratorio 2016-2025	-1.052	870	0

Font. Elaboració CED

Escenaris demogràfics de futur 2016-2026

L'evolució de la població de Sant Feliu de Llobregat, tal como a succeït a la darrera dècada, es veurà molt determinada pel signe i la intensitat del fluxos migratoris. Així, en un context de lleugera recuperació dels saldos migratoris, tal com es propugna en l'escenari alt, la població del municipi es situaria per sobre del 45 mil habitants, el que representaria un creixement de poc més de mil persones en els propers deu anys, inferior a l'enregistrat en el decenni 2006-2016 (Taula P.2 i Gràfic P.1). Per contra, si persisteixen saldos migratoris negatius, tal com dibuixa l'escenari baix, la població del municipi es reduiria en quasi mil persones, assolint a l'any 2026 una xifra similar a l'enregistrada a l'any 2010. Cal mencionar, tal com es desprèn de l'escenari sense migracions, que el creixement o decreixement de la població serà degut als moviments migratoris, ja que el creixement natural hi jugarà un paper poc rellevant, i amb una tendència a que el seu signe sigui negatiu a curt termini (Gràfic P.2).

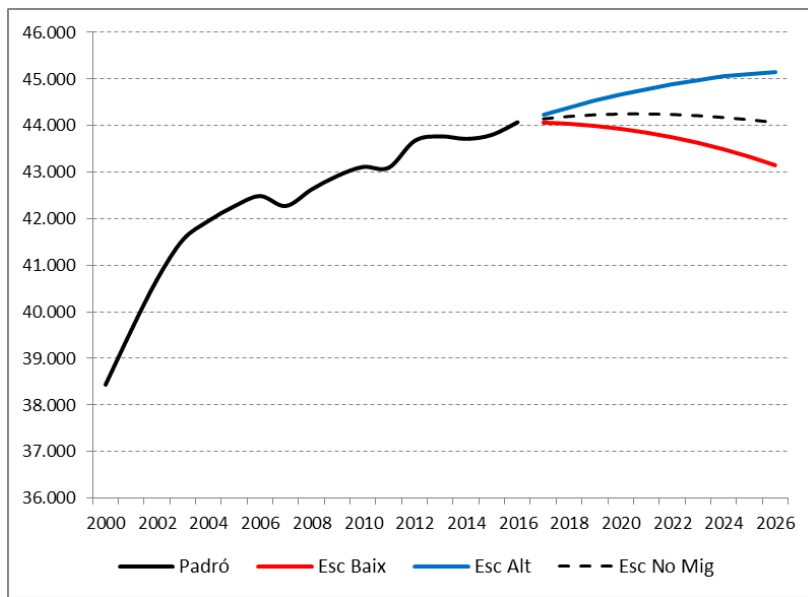
Taula P.2: Projecció de la població de Sant Feliu de Llobregat. 2021 i 2026

Escenari	Població			Variació absoluta			Variació relativa		
	2016	2021	2026	2016-21	2021-26	2016-26	2016-21	2021-26	2016-26
Baix	44.072	43.848	43.150	-224	-698	-922	-0,51%	-1,59%	-2,09%
Alt	44.072	44.779	45.158	707	379	1.086	1,60%	0,85%	2,46%
No migració	44.072	44.251	44.067	179	-184	-5	0,41%	-0,42%	-0,01%

Nota: poblacions a 1 de gener del respectiu any.

Font. Elaboració CED

Gràfic P.1: Evolució i projecció de la població de Sant Feliu de Llobregat

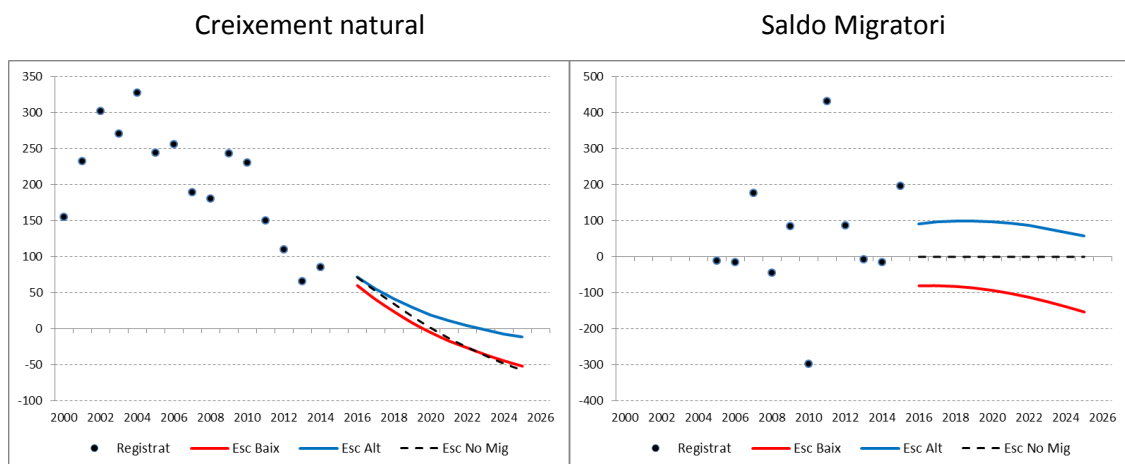


Nota: poblacions a 1 de gener del respectiu any.

Font. 2000-2016 Padró Municipal d'Habitants; resta d'anys elaboració CED

La comparació d'aquets resultats amb els escenaris demogràfics per al Baix Llobregat elaborats per l'IDESCAT permet contextualitzar la projecció municipal. Per al conjunt del període 2016-2026 l'IDESCAT preveu en el seu escenari baix una pèrdua del 5,4% de població per al conjunt del Baix Llobregat, mentre que en l'escenari central o de referència la població es manté relativament estable, amb un guany del 0,5%, i en l'escenari alt s'assoleix un creixement del 6,9%. En comparació, l'escenari baix de la projecció de Sant Feliu, amb una minva del 2,1% de la població en els propers deu anys, se situa a mig camí de la variació comarcal prevista per l'IDESCAT en el seus escenaris comarcals baix i mitjà, mentre que l'escenari alt de la projecció municipal, amb un increment del 2,5%, se situa més proper a l'escenari mitjà que a l'alt comarcal.

Gràfic P.2: Evolució i projecció dels components del creixement de la població de Sant Feliu de Llobregat



Font. Les dades fins l'any 2015 són les registrades al Moviment Natural de la Població i a l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE; resta d'anys elaboració CED

Més que els canvis en la grandària de la població, en l'evolució futura del nombre de llars seran més rellevants les transformacions que es produiran en l'estructura per edats de la població. Una anàlisi de l'evolució per grans grups d'edat mostra les següents tendències (Taula P3 i Gràfic P3):

- La població menor de 16 anys es caracteritzarà per una important davallada als propers 10 anys, ja que inclús els seus contingents es reduïrien en més de mil persones amb saldos migratoris positius. En aquesta minva intervenen dos factors que determinaran els nivells futurs de la natalitat: per un costat, una recuperació molt moderada de la fecunditat; per un altre, una reducció dels efectius de dones en edats fecundes. Si bé aquest segment de població no afecta directament a la demanda d'habitatge, sí que ho fa sobre les seves característiques (tipologia, superfície...), a més del fort impacte que té sobre la prestació de serveis a la infància o les necessitats escolars del municipi.
- L'evolució futura de la població de 16 a 34 anys, que és el segment clau en la formació de noves llars, estarà condicionada per l'arribada de generacions menys nombroses que en períodes anteriors, i pel signe i el volum del saldo migratori. A curt termini es preveu una estabilitat dels seus efectius en l'escenari baix i una lleugera recuperació en l'escenari alt, degut a l'aportació de la migració. En tot cas, l'efecte demogràfic sobre la formació de noves llars serà menor que en els primer anys d'aquest segle quan els efectius de 16 a 34 anys superaven les 13 mil persones, és a dir un 55% més que a l'any 2016.

Taula P.3: Canvis en l'estructura per grans grups d'edat de la població de Sant Feliu

			2026		Variació absoluta 2016-2026	
	2006	2016	Baix	Alt	Baix	Alt
0-15	6.904	7.895	6.419	6.747	-1.476	-1.148
16-34	12.407	8.599	8.728	9.297	129	698
35-49	9.923	11.670	8.833	9.426	-2.837	-2.244
50-64	7.696	8.139	9.884	10.199	1.745	2.060
65+	5.556	7.769	9.285	9.489	1.516	1.720
Total	42.486	44.072	43.150	45.158	-922	1.086

Nota: poblacions a 1 de gener del respectiu any.

Font. 2006 i 2016 Padró Municipal d'Habitants; 2026 elaboració CED

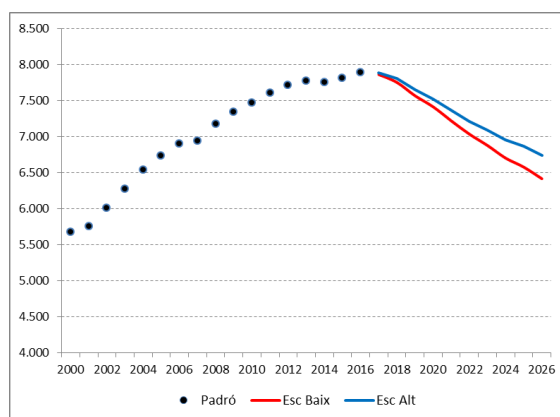
- L'evolució de la població de 35 a 49 anys es caracteritza per una forta caiguda en la xifra dels seus efectius, aprofundint una tendència que ja s'entreveu als darrers anys, a mesura que vagin accedint a aquestes edats generacions cada cop menys nombroses. En l'escenari baix es produeix una minva de quasi el 25%, al afegir-hi també l'efecte de saldos migratoris negatius, mentre que en un context més favorable en relació a les migracions, tal com es postula en l'escenari alt, la caiguda seria del 20%. És a dir, l'efecte estructural lligat a la grandària de les cohorts no podrà ser compensat per les migracions i, per tant, s'assistirà a una forta davallada dels efectius en aquestes edats adultes.
- La població de 50 a 64 anys presenta en els dos escenaris una tendència de fort creixement fruit de l'arribada a aquestes edats d'un conjunt de generacions nombroses, les que actualment tenen entre 35 i 49 anys, i que trenca amb el període

de relativa estabilitat observat als darrers anys. Segons l'escenari baix els seus efectius s'incrementarien en un 21%, mentre que segons l'alt s'assoliria un augment del 25%.

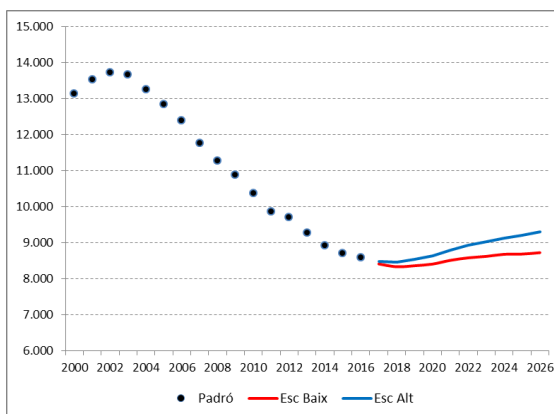
- Finalment, en l'evolució de la gent gran es manté la tendència de creixement sostingut iniciada a principis de segle resultat de la confluència de dos factors: en primer lloc, la progressiva entrada en edats de jubilació de generacions cada cop més nombroses; en segon lloc, l'efecte acumulatiu de les millores previstes en la longevitat de la població. La tendència és força paral·lela en els dos escenaris, degut al menor impacte de les migracions en aquestes edats, amb un increment relatiu al proper decenni entorn del 20%.

Gràfic P.3: Evolució i projecció de la població de Sant Feliu per grans grups d'edat

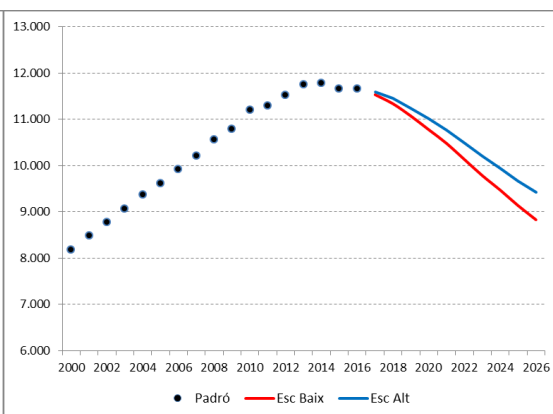
De 0 a 15 anys

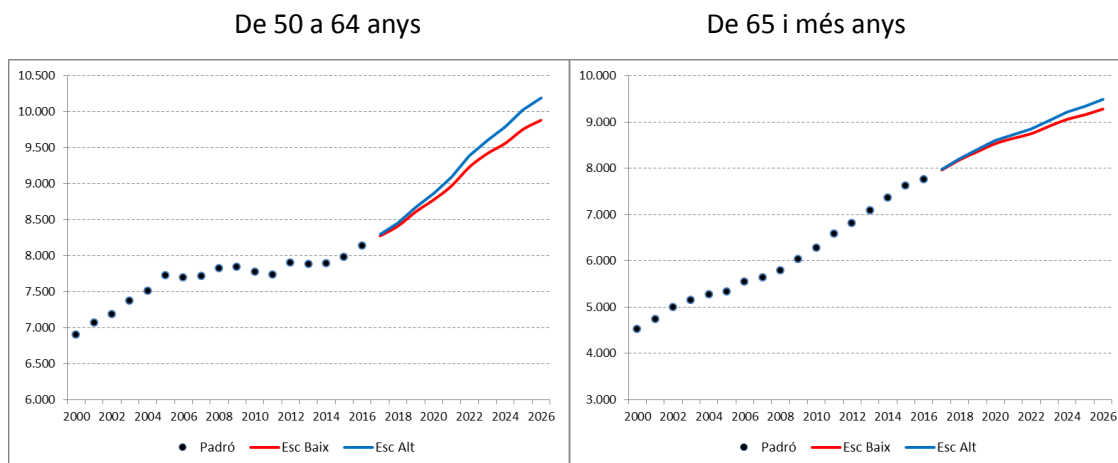


De 16 a 34 anys



De 35 a 49 anys





Font: 2000-2016 Padró Municipal d'Habitants; resta d'anys elaboració CED

En síntesi, als darrers anys es produirà una intensificació del procés de maduració i envelliment de la població. A l'any 2016 el 36,0% dels residents a Sant Feliu de Llobregat tenen 50 o més anys, preveient-se, en l'escenari baix, que la seva participació augmentarà fins al 44,5% en 2026. Aquest procés és difícilment reversible ja que està molt lligat a la inèrcia de l'estructures demogràfiques, com es desprèn del fet que inclús en el supòsit d'una recuperació del saldo migratori, tal com es propugna en l'escenari alt, el pes relatiu de la població de 50 i més anys augmentaria en 7,5 punts percentuals durant la propera dècada.

5.2.2 Les projeccions de llars

El mètode més usual per a la projecció de les llars consisteix en considerar-la com una projecció derivada, utilitzant la metodologia de les proporcions de "persones principals o de referència". Aquesta metodologia té tres avantatges: a) és senzilla d'implementar; b) utilitza dades censals, que són fàcilment accessibles; i c) té en compte l'efecte que sobre les llars tenen els canvis en el volum i en l'estructura de la població. El nombre futur de llars és el resultat d'aplicar una sèrie de proporcions de persones principals per edat a una projecció prèvia de població, per tant l'aspecte clau és estimar quina serà l'evolució de la propensió de la població a constituir una llar.

Les hipòtesis sobre principalitat

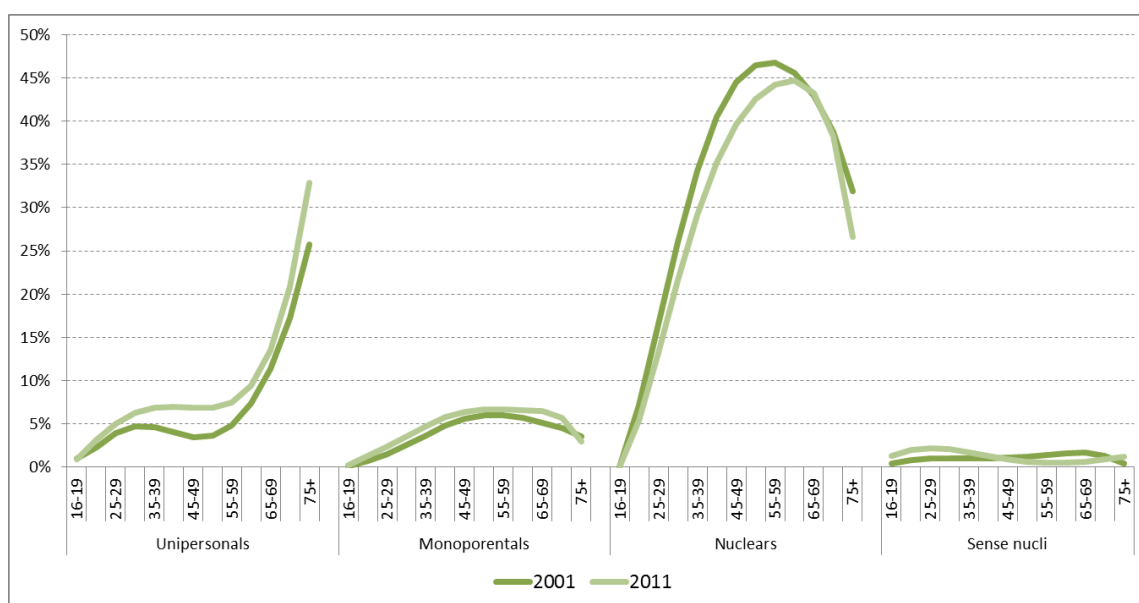
Els mètodes de projecció de les llars basats en l'extrapolació de les taxes de persones de referència o de principalitat requereixen disposar com a mínim de dos observacions temporals de la principalitat segons edat, que siguin comparables en la seva definició. En el Cens de l'any 2001, l'INE va calcular una persona normalitzada de referència de la llar tenint en compte el tipus de nucli, l'edat dels seus membres i la seva relació amb l'activitat, entre d'altres variables. Per contra, en el recent Cens de 2011 l'organisme estadístic no realitza cap procés d'imputació o assignació de la persona de referència i, per tant, no es disposa d'aquesta informació ni en les taules predefinides ni en el fitxer censal de microdades. Una aproximació a la persona de referència en el Cens de 2011 a partir del número d'ordre en el qüestionari censal provoca inconsistències tant en relació amb la definició emprada en el Cens anterior

com internes al propi Cens (per exemple, la no existència d'ordre 1 en alguns qüestionaris o la presència de menors en la posició 1, entre d'altres).

Els diferents criteris emprats en els Censos per a la construcció i la definició de la persona de referència impedeixen aplicar metodologies basades en l'extrapolació de tendències. Per tal d'aconseguir una definició homogènia entre els dos Censos s'ha procedit a calcular una persona normalitzada de referència de la llar a partir dels fitxers de microdades dels Censos de 2001 i 2011. Per a la definició d'aquesta persona s'ha considerat el tipus de la llar, el nombre de nuclis, l'edat dels individus que els conformen i, en alguns casos, la seva relació amb l'activitat. Es tracta, per tant, d'una definició pròpia de la persona de referència basada en els següents criteris (Gràfic P.4):

- Unipersonals: assignació directa de la persona principal de la llar
- Monoparentals (mares o pares amb fills amb o sense altres persones): assignació al pare o a la mare com a persona principal de la llar a excepció d'aquells que tenen 75 o més anys on es considera persona principal la següent persona de major edat de la llar sempre que formi part del nucli monoparental i tingui més de 16 anys. És a dir, si el pare o la mare és major de 75 anys s'assigna la principalitat al fill de major edat.
- Nuclis de parelles amb fills o sense, i amb altres o sense altres persones: s'assigna la principalitat al component de la parella que tingui més edat. En el cas de llars constituïdes per més d'un nucli es pren com a referència el membre de la parella del nucli de més edat.
- Llars sense nucli: s'assigna la principalitat a la persona activa de menor edat. Si cap membre de la llar es declara actiu es considera a la persona de menor edat sempre que tingui més de 16 anys.

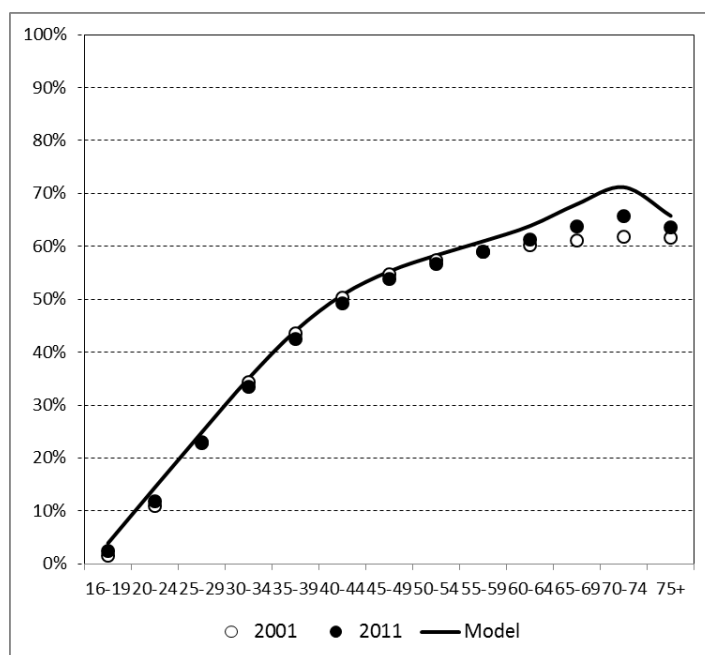
Gràfic P.4: Proporció de persones principals segons tipus de llar i edat a Sant Feliu de Llobregat. Censos de 2001 i de 2011



Font. Elaboració CED a partir dels fitxers de microdades dels Censos de 2001 i de 2011

Un cop normalitzada la persona de referència s'ha quantificat el ritme de variació de les proporcions de principalitat segons tipus de llar i edat entre els dos Censos, i s'ha construït un model de principalitat per a l'any 2026 (Gràfic 5). En aquest model es considera que es produirà una lleugera recuperació de la principalitat en les edats adultes-joves, bàsicament per la formació de llars unipersonals i monoparentals, i que es mantindrà la tendència d'increment de les proporcions de persones principals en edats avançades, fruit d'una major autonomia residencial de la gent gran.

Gràfic P.5: Evolució i projecció del percentatge de persones de referència



Font. Elaboració CED

Les proporcions de persones de referència per a cada any del període projectat s'han calculat mitjançant interpolació lineal entre les proporcions observades al Cens de 2011 i el model normatiu construït per a l'any 2026. Aquestes proporcions s'apliquen als resultats dels dos escenaris demogràfics⁵⁴ del municipi de Sant Feliu de Llobregat per tal d'obtenir dues estimacions del nombre de llars a 1 de gener de cada any del període 2016-2026.

L'evolució futura del nombre de llars a l'horitzó 2026

Al municipi de Sant Feliu de Llobregat es produirà un increment net del nombre de llars entre 2016 i 2026 que oscil·larà entre les prop de milers de l'escenari baix i una mica més de 1.700 llars de l'escenari alta (Taula P.4 i Gràfic P.6). L'evolució de la dimensió mitjana de la llar perllonga la tendència observada entre els Censos de 2001 i 2011, quan es va reduir de 2,85 a

⁵⁴ Només es considera la població que viu en habitatges familiars i, per tant, s'ha realitzat una estimació prèvia de la població en establiments col·lectius. A partir del Cens de 2011 s'ha calculat per a cada grup d'edat el percentatge de població que resideix en establiments col·lectius, mantenint-se aquests pesos constants al llarg de tot el període projectat.

2,64 persones per llar, situant-se lleugerament per sota de les 2,4 persones en 2026 en ambdós escenaris.

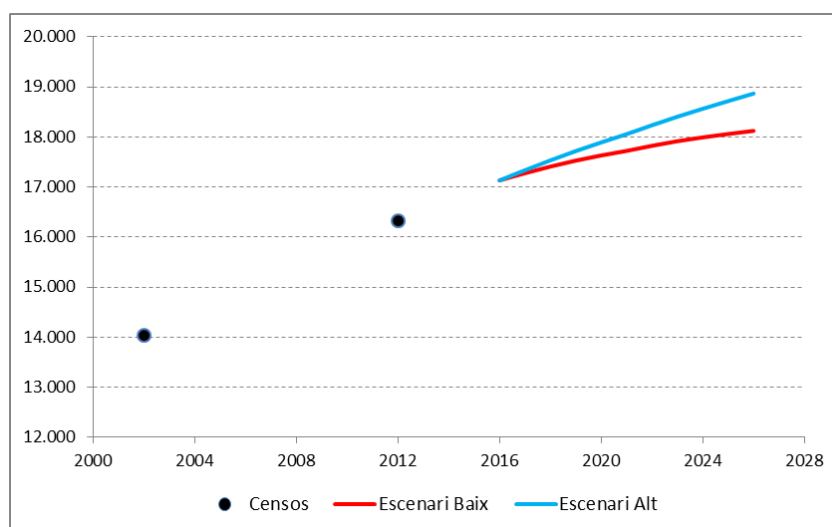
Taula P. 4: Projecció del nombre de llars a Sant Feliu de Llobregat

	Llars			Variació absoluta (en milers)			Variació relativa anual		
	2012	2016	2026	2012/2016	2016/2026	2012/2026	2012/2016	2016/2026	2012/2026
Escenari Baix	16.329	17.135	18.124	806	990	1.795	1,23%	0,58%	0,79%
Escenari Alt	16.329	17.135	18.870	806	1.735	2.541	1,23%	1,01%	1,11%

Nota: la xifra de 2012 es correspon amb la dada del Cens de 2011.

Font: 2012 Cens de 2011 INE; resta d'anys elaboració CED

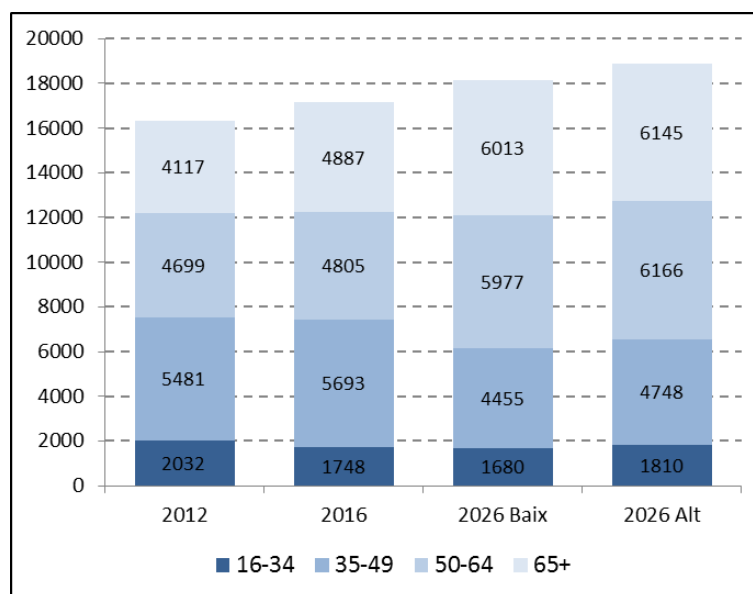
Gràfic P.6: Evolució i projecció del nombre total de llars



Font: Elaboració CED

Aquesta evolució del total de llars amaga diferents trajectòries en funció de l'edat de la persona de referència (Gràfic P.7). Trajectòries que estan determinades, en gran mesura, per la pròpia evolució dels efectius poblacionals amb una tendència general a una reducció de les llars encapçalades per persones menors de 50 anys i un fort increment de les de més de 50 anys. Si prenem com a referència l'escenari alt les primeres es redueixen en un 13% entre 2012 i 2026, mentre que les segones augmenten un 24%. La davallada de les llars encapçalades per persones menors de 50 anys encara és més intensa en l'escenari baix, degut als saldos migratoris de signe negatiu, amb un reducció relativa del seu nombre del 19% durant el mateix període. Els increments més importants, tant en termes absoluts com relatius, i en els dos escenaris, es produiran en les llars amb una persona principal de 65 i més anys, al combinar-se l'increment dels seus efectius demogràfics amb una major principalitat.

Gràfic P.7: Evolució i projecció del nombre de llars segons edat de la persona principal



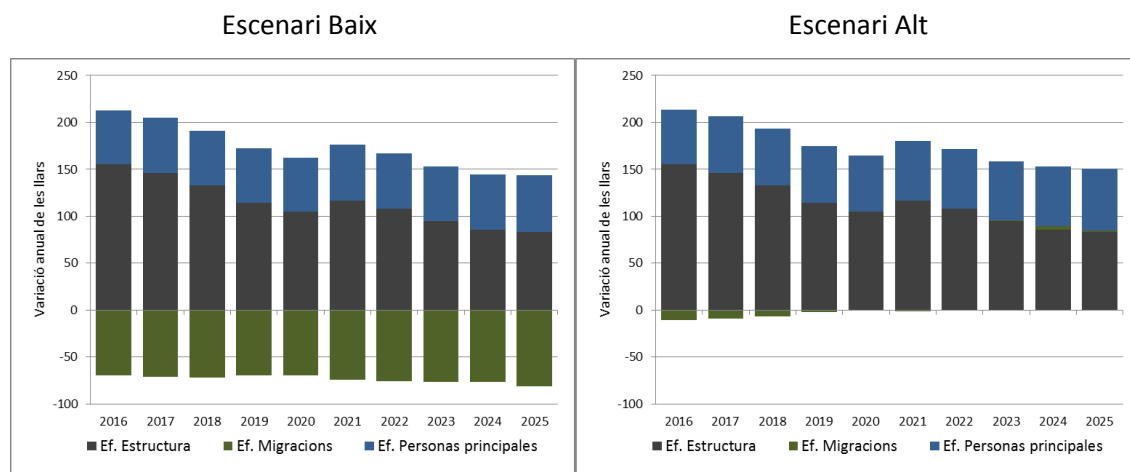
Font. Elaboració CED

En l'evolució del nombre total de llars intervenen tant factors de tipus demogràfic com de formació de llars. Per quantificar el seu impacte s'ha procedit a la descomposició de la variació anual en el nombre de llars considerant tres efectes: a) el provocat pel canvi en l'estructura demogràfica degut al desplaçament pel perfil de la piràmide de cohorts amb diferencials numèrics i que, per tant, és idèntic en els dos escenaris plantejats; b) l'impacte relacionat amb les pèrdues o guanys de població per migració; i, c) l'efecte associat a la propensió a la formació d'una llar mesurat a partir de la hipòtesis sobre l'evolució de la principalitat⁵⁵. La descomposició s'ha realitzat tant per la variació del nombre total de llars com a per a diferents grups d'edat (Gràfics 8 i 9):

- L'estructura demogràfica actual del municipi tindrà un efecte positiu en la variació anual del nombre de llars, encara que el seu paper anirà reduint-se de forma progressiva al llarg del període projectat. En el conjunt del període representarà la creació de poc més de 1100 llars, però amb una clara diferència en funció de l'edat de la persona de referència. Així, l'efecte estructura (o en altres paraules la substitució de generacions amb diferent grandària) explica la forta pèrdua que es produirà en les llars encapçalades per persones menors de 50 anys, concentrant-se la pèrdua en els primer anys en les llars de menors de 34 anys i posteriorment en les de persona principal de 35 a 49 anys. En sentit contrari, aquest efecte d'estructura explica el fort augment que es produirà en les llars de persones de 50 i més anys, ja que aporta en una mica més de 1.500 llars a la franja de 50 a 64 anys.

⁵⁵ L'efecte estructura es quantifica com la variació en el nombre de llars sota un escenari de població sense migracions i principalitat constant en les proporcions observades en el Cens de 2011. L'efecte migratori es mesura com la diferència en la variació en el nombre de llars entre un escenari de població amb i sense migracions amb proporcions de persones principals constants. L'efecte de formació de llars es la diferència en la variació en el nombre de llars entre un escenari de població amb migracions i proporcions de principalitat constants i el mateix escenari demogràfic sota el supòsit de variació en la proporció de persones principals.

Gràfic P. 8: Descomposició de la variació anual en el nombre total de llars segons dos escenaris.

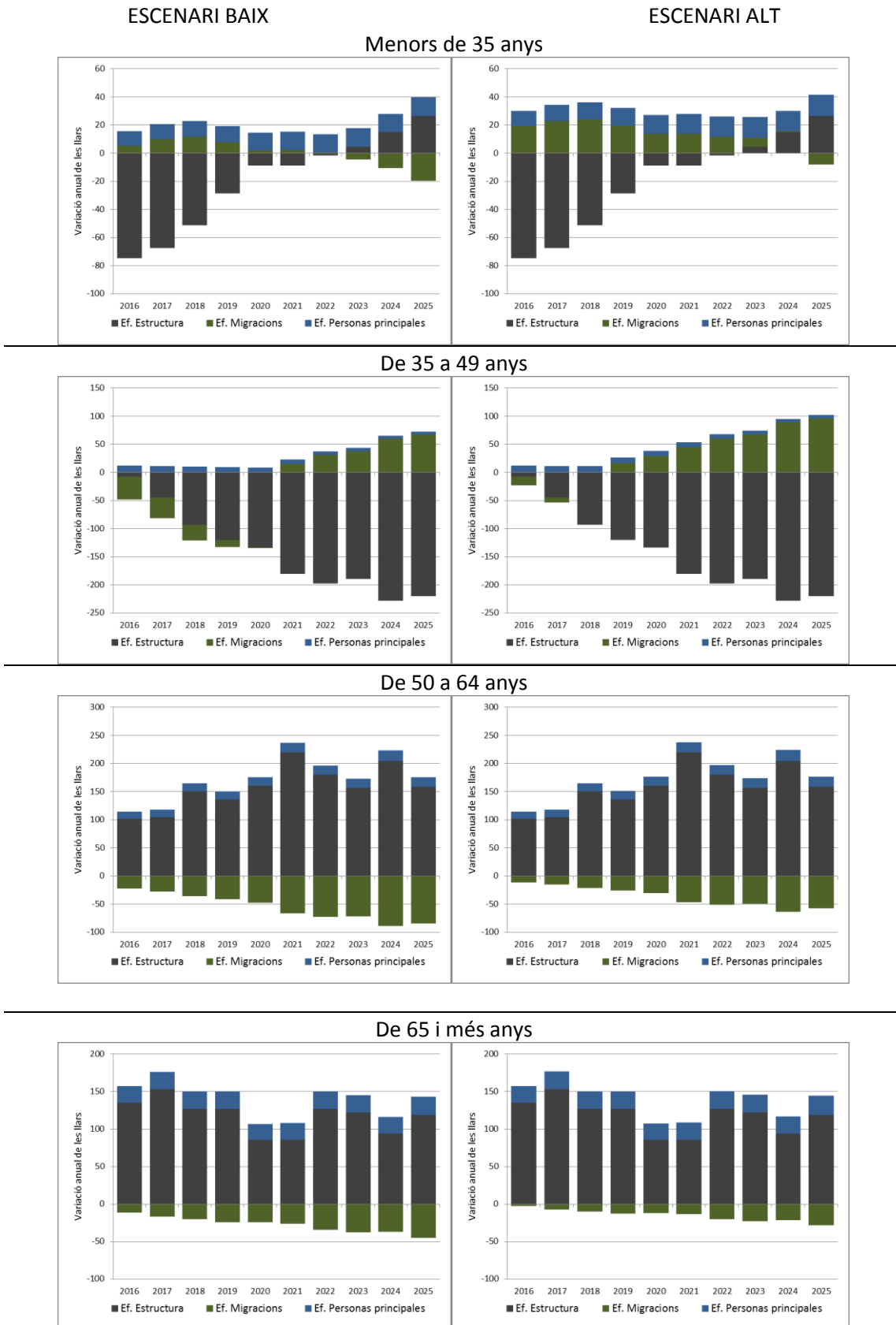


Font. Elaboració CED

- L'efecte de les migracions és rellevant en l'escenari baix de població, on es perden en el conjunt del període una mica més de 700 llars degut al saldo migratori negatiu, mentre que en l'escenari alt l'impacte de les migracions és gairebé nul en la variació del nombre de llars. L'aparent paradoxa de l'escenari alt, amb saldos migratoris positius sense efecte en la variació del nombre de llars, s'explica pel fet que el signe d'aquets saldos difereix en funció de les diferents etapes del cycle vital. Així, tal com s'observa en el gràfic 9, els saldos migratoris són positius en les edats més joves que són les que tenen taxes de principalitat més baixes, mentre que són negatius en les edats madures i avançades on la principalitat és major, produint-se un efecte de compensació entre els diferents grups d'edat.

- Finalment, la hipòtesis sobre l'evolució futura de les proporcions de persones principals té un efecte positiu en tots el grups d'edat, afavorint la creació de noves llars. En conjunt, la hipòtesis d'augment de la principalitat repercuteix en un increment en el conjunt del decenni d'unes 600 llars en els dos escenaris. L'augment es concentra bàsicament en les llars amb persona principal menor de 35 anys degut a una lleugera recuperació de la emancipació i, especialment, en les llars de persones de 65 i més anys per la seva major autonomia residencial.

Gràfic P:9: Descomposició de la variació anual en el nombre de llars segons l'edat de la persona de referència.



Font. Elaboració CED

Per concloure, s'ha analitzat, per ambdós escenaris, el flux de creació i desaparició de llars per cada quinquenni del període projectat (Taula 5)⁵⁶. Aquests saldos permeten quantificar quina part de la demanda d'habitatges per generació de noves llars pot ser satisfeta per la pèrdua de llars com a conseqüència de la "mortalitat" domiciliària. En síntesi, una part substancial de la demanda generada per la creació de noves llars en les edats joves i primeres adultes podria ser coberta pel parc d'habitatge ja existent a Sant Feliu de Llobregat, adequant i renovant les seves característiques a les necessitats dels joves que s'independitzen sols i/o formen parelles i famílies.

Taula P.5: Fluxe net de creació i desaparició de llars per quinquennis

	2016-2021	2021-2026	2016-2026
Escenari Baix			
<35	1.111	1.143	2.254
35-49	332	344	676
50-64	33	-8	25
>65	-886	-1.079	-1.965
Total	590	399	990
Escenari Alt			
<35	1.227	1.300	2.527
35-49	456	483	939
50-64	88	67	155
>65	-848	-1.039	-1.886
Total	924	811	1.735

Nota: el grup d'edat es refereix a l'edat de la persona de referència a l'inici de cada quinquenni.

Font. Elaboració CED

5.2.3. La dinàmica de creació de llars i el buidatge d'habitatges en el model de cobertura de les necessitats d'habitatge

El fluxe net de creació i desaparició de llars de les projeccions demogràfiques pels propers 10 anys a sant Feliu estima, d'acord amb l'escenari baix que es crearan un total de 2.955 llars encapçalades per persones menors de 65 anys. En canvi, es preveu que desapareixen un total de 1.965 llars de majors de 65 anys. Això suposa, tal com es planteja en les projeccions que hi haurà una part important de la demanda d'habitatge per a la creació de noves llars que es podrà satisfer mitjançant habitatges que quedin buits per la mort dels seus ocupats.

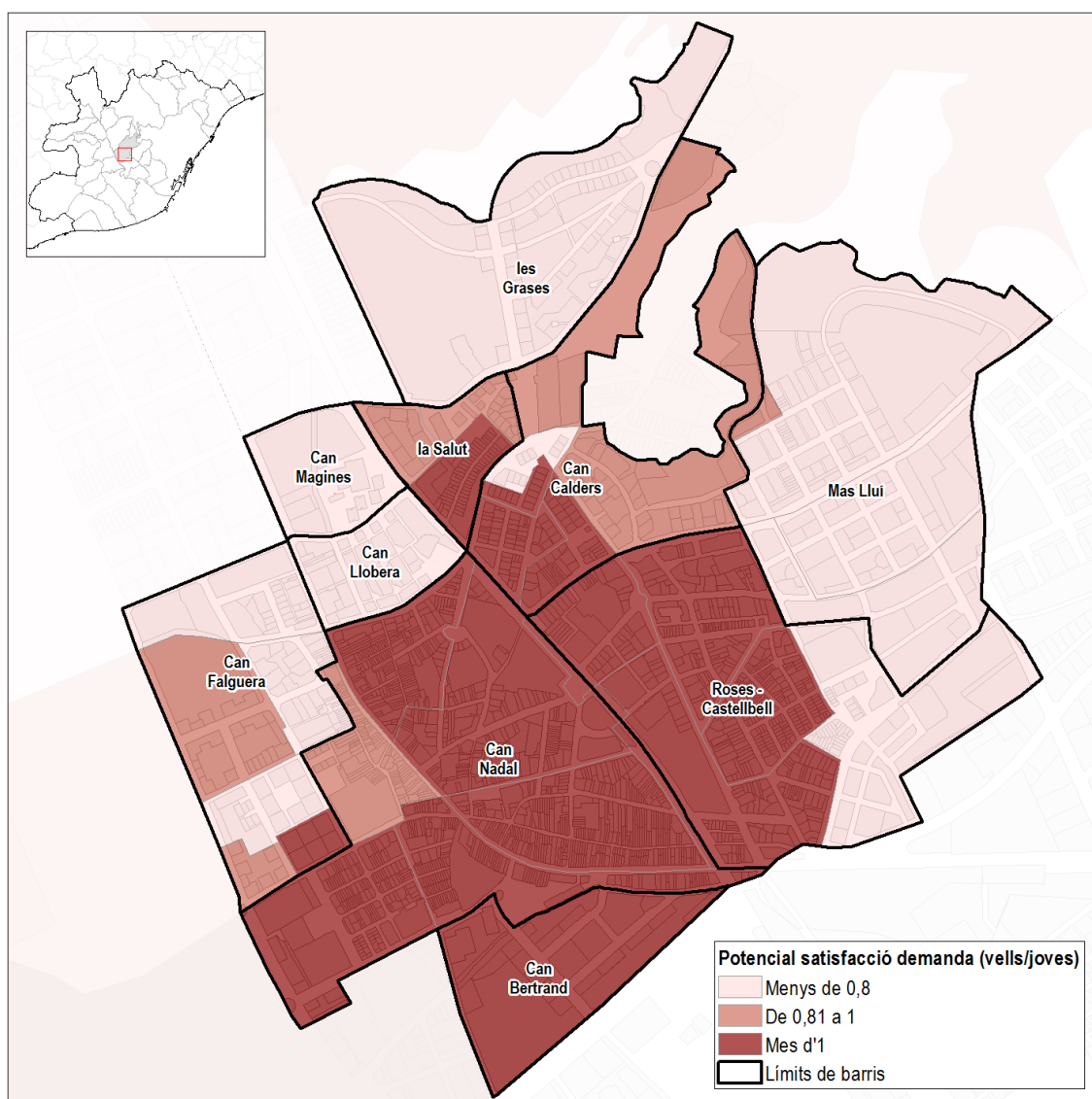
⁵⁶ El flux es calcula com la variació en el nombre de llars per quinquenni segons la cohort de pertinença de la persona de referència. Per exemple, el flux de menors de 35 anys és la diferència entre el nombre de llars amb persona de referència menor de 40 anys en t+5 i el nombre de llars de menors de 35 anys en t, és a dir al principi de cada quinquenni. Pel flux de majors de 65 anys és la diferència entre les llars de majors de 70 anys en t+5 i les de majors de 65 anys en t.

A partir de la diferència entre aquests dos valors (creació i desaparició de llars) es pot quantificar en 990 el nombre llars que es crearan en els propers anys i que necessitaran un habitatge que actualment no és una llar.

Es pot fer una aproximació a nivell inframunicipal d'aquesta dinàmica de creació i desaparició de llars a partir del potencial de satisfacció de la demanda vells/joves. Es tracta d'una ràtio que relaciona la població major de 75 anys i la població de joves en edat d'emancipació a mig termini (actualment entre 15 i 24 anys). Quan el valor d'aquesta ràtio supera l'1, és a dir, quan el nombre de majors de 75 és més gran que el de joves de 15 a 24 anys, es pot esperar, si no intervenen altres factors en la dinàmica residencial, que una part del parc d'habitatge quedi buit per l'efecte de desaparició de llars per mortalitat.

El valor d'aquest potencial pel conjunt de Sant Feliu es situa, d'acord amb la població de 2015, en 0,82, per sota d'1 però en una tendència creixent (el 2010 el potencial era de 0,69 i el 2000 de només el 0,31).

Figura 5.1. Potencial de satisfacció de la demanda (vells/joves).



Aquest potencial però presenta diferències significatives per barris, fruit del major envelliment d'algunes zones. Així, la zona central i sud de la ciutat que inclou una part de la Salut i Can Calders, Roses Castellbell, pràcticament tot Can Nadal i Can Bertrand, aquesta relació és de més d'1, de manera que l'oferta sobrepassarà la demanda una part dels habitatges poden quedar buit per efecte de la mortalitat.

En canvi d'altres, els més nous, amb menys residents de més edat el ritme d'entrada d'habitatges per efecte de la mortalitat serà més reduït que el demanda d'habitatge de joves.

5.3. Diagnosi del grau de cobertura de les necessitats d'habitatge.

La diagnosi de la cobertura de les necessitats tanca el capítol de la PART A d'Anàlisi del Pla Local contrastant, d'una banda, les necessitats detectades en matèria d'habitatge amb el potencial i la capacitat per donar-hi resposta. Es recullen doncs, i es fa referència en aquest apartat a les principals xifres i conclusions que s'han anat plantejat prèviament.

Per tal de presentar aquest resultat de manera clara i sintètica la informació s'ha recollit en el d'acord amb el model de cobertura (DONAT,C. 2014) que permet posar en relació les necessitats d'habitatge i el potencial per donar-hi resposta.

Formació de noves llars: aquest concepte recull el saldo positiu de totes les llars que es crearan i per diferents motius entre 2016 i 2016 (per emancipació, per reestructuració familiar, per immigració) dels menors de 65 anys. D'acord amb les projeccions demogràfiques seran un total de 2.955 llars.

Desaparició de llars: aquest concepte recull principalment la desaparició de llars per l'efecte de la mortalitat (saldo negatiu de les llars de 65 anys i més) que comportaran el buidatge d'un habitatge.

Demanda per enderrocaments: A Sant Feliu, d'acord amb la informació de les llicències dels darrers anys aquest valor és molt minse (-0,5 habitatges enderrocats de promig entre 2010 i 2015) però s'ha volgut mantenir en el model per posar de manifest que la renovació del teixit urbà existent pot comportar la destrucció d'habitatge i la demanda que aquest genera s'ha de preveure. S'han estimat una demanda anual de 2 habitatges que suposa un total de 20 habitatges entre 2016 i 2016.

Demanda d'ús: es recull l'estimació de demanda d'ús habitatge, és a dir, habitatge per satisfer la necessitat residencial i no altres aspectes com podrien ser la inversió o d'altres que no signifiquin l'ús de l'habitatge com habitatge principal. En el marc dels treballs del Pla Local d'Habitatge aquesta demanda s'estima a partir del saldo resultant de creació de llars (llars que es formen menys llars que desapareixen) que aquest cas ens dona un resultat de 990 llars. Si afegim la demanda per enderrocs serien 1.010.

Per la banda de **l'oferta d'habitatge principal**, aquesta es nodrirà de 3 fonts.

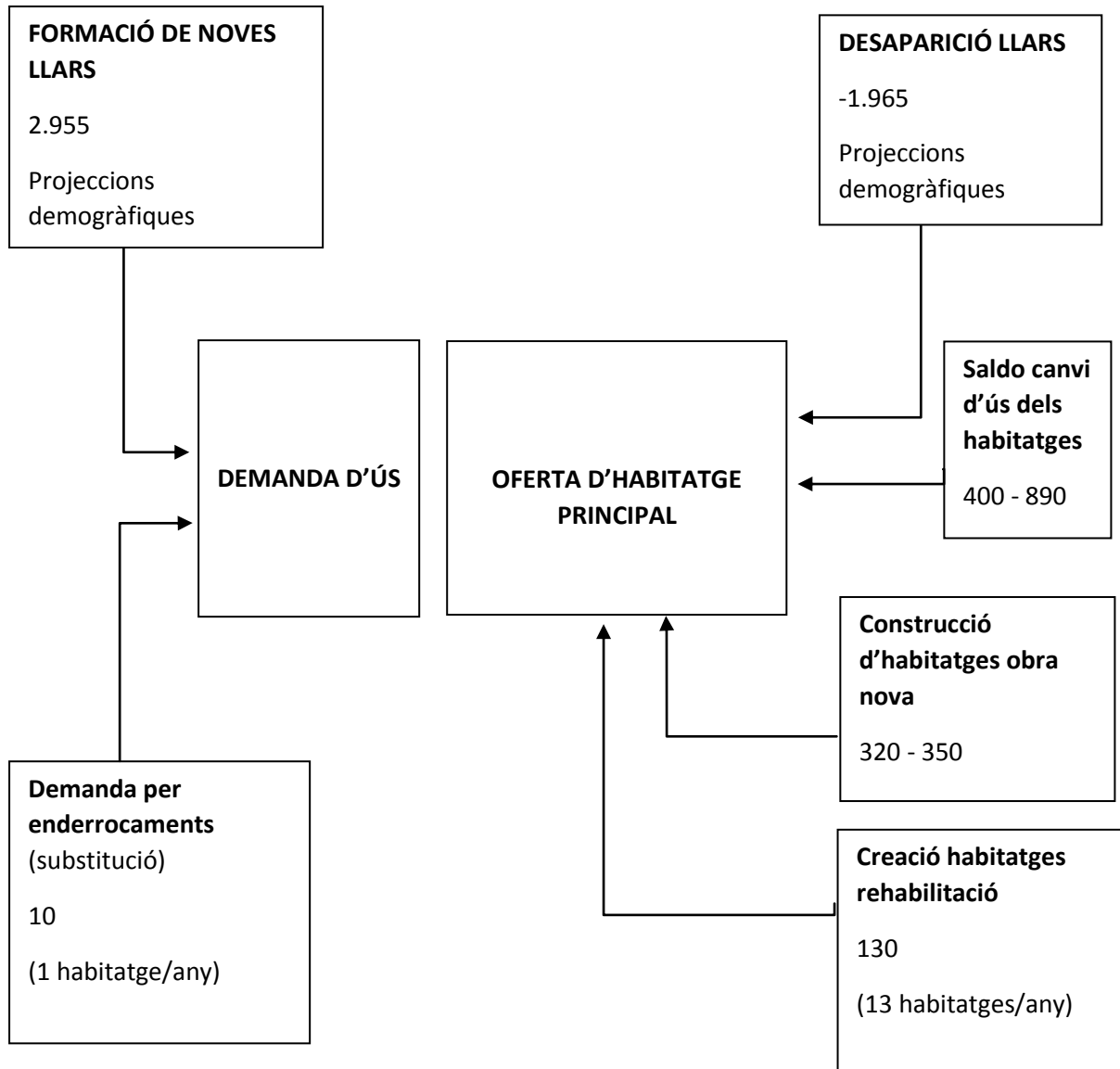
Saldo canvi d'ús d'habitatge: fa referència al resultat dels habitatges que canviïn d'ús és a dir, que deixin de ser secundaris o buits i esdevinguin principals. El volum d'aquest saldo s'ha estimat mitjançant un interval. El mínim d'aquest interval s'ha calculat a partir del nombre mínim d'habitatges captats a l'any per la borsa de lloguer municipal els darrers 5 anys (40

habitatges). El màxim, més ambiciós, s'ha calculat considerant que el parc d'habitatge buit existent (1.780, el 10% del total) es redueix fins al 5%, la proporció mínima considerada el funcionament del mercat residencial, de tal manera que es convertirien en principals 890 habitatges que actualment estan buits.

Construcció d'habitatges: una segona font de producció d'habitatge es troba en la construcció d'obra nova. D'acord amb l'estudi de potencial per als propers 6 anys (vigència del pla local d'habitatge) es podrien construir aproximadament entre **320-350 habitatges**.

Rehabilitació: finalment també cal recollir el potencial d'habitatges nous fruits d'operacions de rehabilitació, és a dir, substitució d'edificacions existents per edificacions de nova planta que aporten nous habitatges. Per estimar el volum de nous habitatges s'ha calculat un interval seguint la mateixa lògica del càlcul del canvi d'ús: entre 2003 i 2015 s'han rehabilitat 169 habitatges, el que dóna una mitja anual de 13 habitatges.

Figura 5.2. Model de cobertura de les necessitats d'habitatge. Sant Feliu de Llobregat, 2017-2026



Referències bibliogràfiques

- Arango, J. (2004). La población mundial. In J. Romero (Ed.), *Geografía Humana. Procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado* (pp. 55–99). Barcelona: Ariel.
- Bosch, J. (2008). Envejecimiento y vivienda: las necesidades residenciales de la gente mayor en Cataluña. In C. Bellet, J. Ganau, & J. M. Llop (Eds.), *Vivienda y sociedad. Nuevas demandas, nuevos instrumentos. Actas de la IX Setmana d'Estudis Urbans de Lleida, 2006*. Lleida: Editorial Milenio.
- Cabré, A., & Módenes, J. A. (1997). Dinàmiques demogràfiques recents a la Regió Metropolitana de Barcelona. *Revista Económica de Catalunya*, (33), 66–76.
- Cheshire, P. (1995). A New Phase of Urban Development in Western Europe? The Evidence from de 1980s. *Urban Studies*, 32(7), 1045–1063.
- Cheshire, P., & Hay, D. G. (1989). *Urban problems in western Europe: an economic analysis*. BOOK, London etc.: Unwin Hyman.
- Doherty, J. (2005). El origen del sinhogarismo: perspectivas europeas. *Documentación Social. Revista de Estudios Sociales Y de Sociología Aplicada*, 138, 41–62.
- Donat, C. (2014). *L'habitatge a la regió metropolitana durant el cicle immobiliari 1997-2006: una aproximació a partir de les necessitats residencials de la població*. Universitat Autònoma de Barcelona.
- Donat, C., Nel·lo, O., & Jiménez, E. (2014). *Crisis, desigualdad social y segregación urbana en Cataluña*. Barcelona.
- Galleto, V., Fíguls, M., & Aguilera, S. (2014). El mercat de treball. Evolució recent i impacte de la crisi. In *Crisi econòmica, creixement de les desigualtats i transformacions socials. Informe General Enquesta condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011* (pp. 94–127). Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Garrido, L., & Requena, M. (1997). Proyección de hogares y familias. In R. Vergés (Ed.), *La edad de emancipación de los jóvenes* (pp. 13–54). Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Hall, P. G. (1965). *Las Grandes ciudades y sus problemas*. BOOK, Madrid: Guadarrama.
- Hall, P. G., & Hay, D. (1980). *Growth centres in the european urban system*. BOOK, London: Heinemann.
- Instituto Nacional de Estadística. (2001). *Censo de población y viviendas 2001. Proyecto*. Madrid.
- Lesthaeghe, R. (2010). The Unfolding Story of the Second Demographic Transition. *Population and Development Review*, 36(2), 211–251. <https://doi.org/10.1111/j.1728-4457.2010.00328.x>
- López, C. (2012). *Nous comportaments residencials de les llars catalanes*. Barcelona: Fundació Jaume Bofill.
- Lozares, C., López, P., & Flores, J. L. (2003). Zones socials per al territori de la província de Barcelona: una cartografia social. In *Enquesta de la Regió de Barcelona 2000. Sèrie Dades Bàsiques, vol. 5* (pp. 13–27). Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Madariaga, R., Martori, J. C., & Oller, R. (2012). Distribución espacial y desigualdad de la renta salarial en el área metropolitana de Barcelona. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, XVII(405), 20.

- Martínez-Pagés, J. (2005). Indicadores de accesibilidad y esfuerzo en el mercado de la vivienda. *Boletín Económico. Banco de España*, (66), 65–71.
- Martori, J. C. (2007). La segregación residencial en Barcelona. In A. Costas (Ed.), *El llibre blanc de l'habitatge a Barcelona. Part II* (pp. 3–41). Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- Módenes, J. A. (1998). *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona; tesis doctoral dirigida por Anna Cabré i Pla*. Universitat Autònoma de Barcelona.
- Módenes, J. A. (2007). Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España. In J. M. Fería (Ed.), *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas* (pp. 15–32). Sevilla: Centro de Estudios Andaluces. Consejería de la Presidencia. Junta de Andalucía.
- Módenes Cabrerizo, J. A. (2010). Una Mirada demogràfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya. *Treballs de La Societat Catalana de Geografia*, (69), 113–140.
- Naredo, J. M. (1996). *La Burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. BOOK, Madrid: Siglo veintiuno de españa editores.
- Naredo, J. M., Carpintero, Ó., & Marcos, C. (2005). *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1991-2004)*. Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS).
- Naredo, J. M., Carpintero, Ó., & Marcos, C. (2008). *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)*. Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS).
- Navarro, C. (2006). *La Exclusión en vivienda en España: un análisis económico de su extensión, dinámica y efectos sobre el bienestar*. Madrid: Consejo Económico y Social.
- Nel-lo, O. (2007). Spain: Changing Century, Changing Cycle? Large Spanish Cities on the Threshold of the Twenty-first Century. In L. van den Berg, E. Braun, & J. van der Meer (Eds.), *National policy responses to urban challenges in Europ* (pp. 333–359). Aldershot: Ashgate.
- Nel-lo, O., & Donat, C. (2014). Los efectos territoriales de la crisis económica en la región metropolitana de Barcelona. In J. M. Albertos (Ed.), *Geografía de la crisis económica en España* (pp. 565–608). Valencia: Publicacions Universitat de València.
- Pareja-Eastaway, M. (2010). El régimen de tenencia en España. In J. Leal (Ed.), *La política de vivienda en España* (pp. 101–128). Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez, M. T. (2011). El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, XLIII(167), 53–70.
- Pujadas, I., & López, C. (2005). Hogares y cambios residenciales: la diferenciación espacial de los hogares en la región metropolitana de Barcelona 1968-2001. *Cuadernos Geográficos de La Universidad de Granada*, (36), 409–435. JOUR.
- Sarasa, S. (2014). Estratificació i classes socials. In *Crisi econòmica, creixement de les desigualtats i transformacions socials. Informe General Enquesta condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011* (pp. 128–198). Barcelona: Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona.
- Sarasa, S., Porcel, S., & Navarro-Varas, L. (2013). L'impacte social de la crisi a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i a Catalunya. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, (56), 10–87.

- Sarasa, S., & Sales, A. (2009). *Itineraris i factors d'exclusió social. Itineraris i factors d'exclusió social*. Barcelona: Síndica de Greuges de Barcelona.
- Sau, E. (1995). El creixement del sistema urbà de Catalunya (1950-1991). De la concentració a la desconcentració metropolitana? *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, (27), 97–103.
- Serra, J. (1997). Migracions metropolitanes i desconcentració demogràfica. *Revista Econòmica de Catalunya*, (33), 77–88.
- Serra, J. (dir). (2003). *El Territori metropolità de Barcelona. dades bàsiques, evolució recent i perspectives*. Barcelona: Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- Taltavull, P. (2003). La política de vivienda en España. In J. Salinas & S. Álvarez-García (Eds.), *El gasto público en la democracia* (pp. 331–382). Madrid: Instituto de Estudios Fiscales.
- Trilla, C. (2001). *La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación La Caixa.
- van de Kaa, D. J. (1987). Europe's second demographic transition. *Population Bulletin*, 42(1), 1–59.
- van den Berg, L. (1982). *Urban Europe: a Study of growth and decline*. (L. van den Berg, Ed.). Oxford: Pergamon Press.
- Vergés, R. (2001). Tratamiento de datos territorializados de vivienda en el inventario de capital residencial. *QÜESTIÓ. Quaderns d'Estadística i Investigació Operativa*, 25(2), 303–334.
- Vergés, R. (2011). La información asimétrica en el sector inmobiliario español (3). El dinero del auge. *Observatorio Inmobiliario Y de La Construcción*, 50–59.
- Vinuesa, J. (2008). La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible. In *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*. Geocrítica. Universidad de Barcelona.