



Diputació
Barcelona
xarxa de municipis



D'ALEPH



Ajuntament del
Prat de Llobregat



PRAT ESPAIS

Empresa Municipal
d'habitatge i aparcament del Prat de Llobregat

PLA LOCAL D'HABITATGE AL PRAT DE LLOBREGAT

Document de síntesi

El Prat de Llobregat, febrer de 2010



GERÈNCIA D'HABITATGE I URBANISME



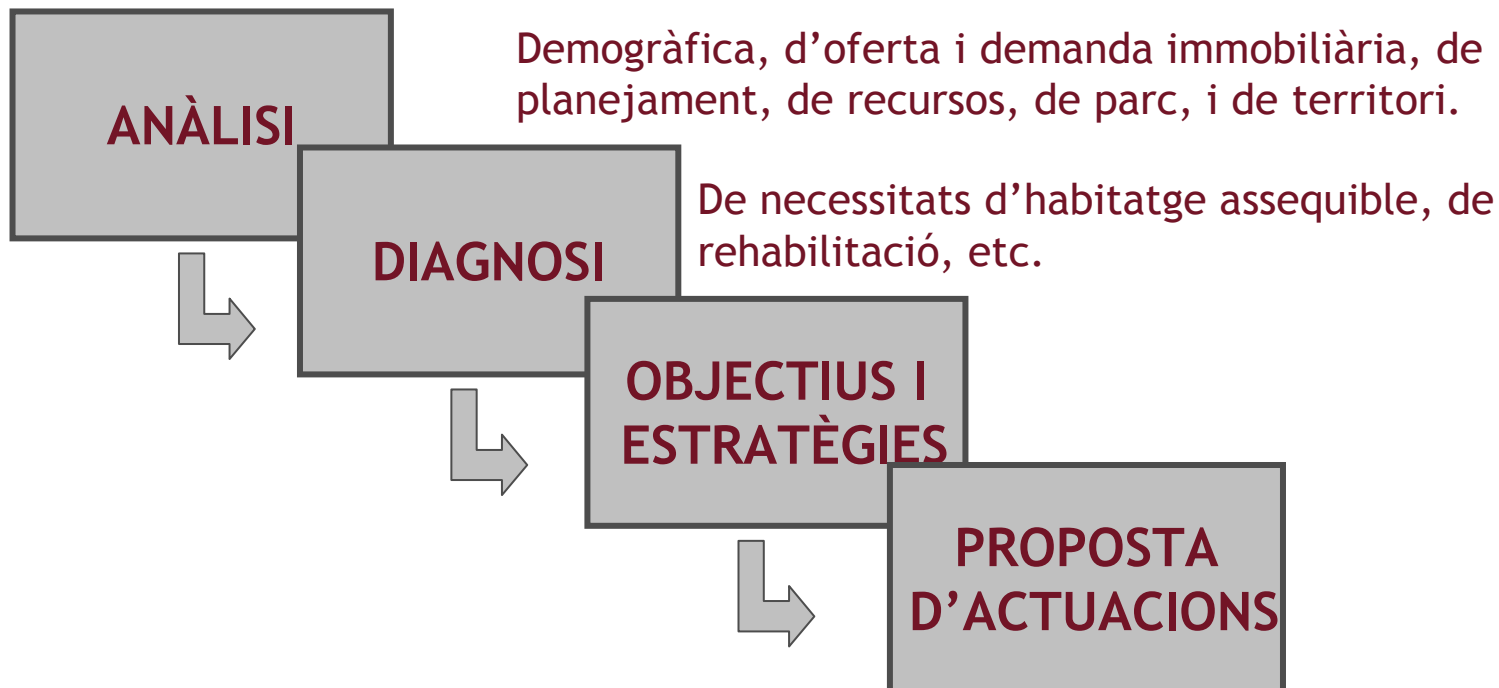
Índex

- El Pla Local d'Habitatge. Context legal.
- Continguts.
- Principals resultats analítics.
- Principals resultats diagnòstics.
- Objectius i estratègies

Pla Local d'Habitatge (PLH), regulat per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge (art. 14).

- Determina les propostes i compromisos que regiran en matèria de política d'habitatge a un municipi.
- És imprescindible per a poder concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat, que comportin aportació de recursos. Aquest punt esdevé especialment rellevant en el context actual de crisi financera.
- Vigència: sis anys.

ESTRUCTURA



CONCRECIÓ, a nivell **MUNICIPAL** de les polítiques públiques en matèria d'habitatge.

- A partir de l'anàlisi i la diagnosi.
- D'acord amb els objectius i estratègies.
- De forma coordinada i conjunta amb els responsables tècnics i polítics municipals.

Principals resultats analítics

De les anàlisis efectuades fins al moment al PLH cal destacar:

Població



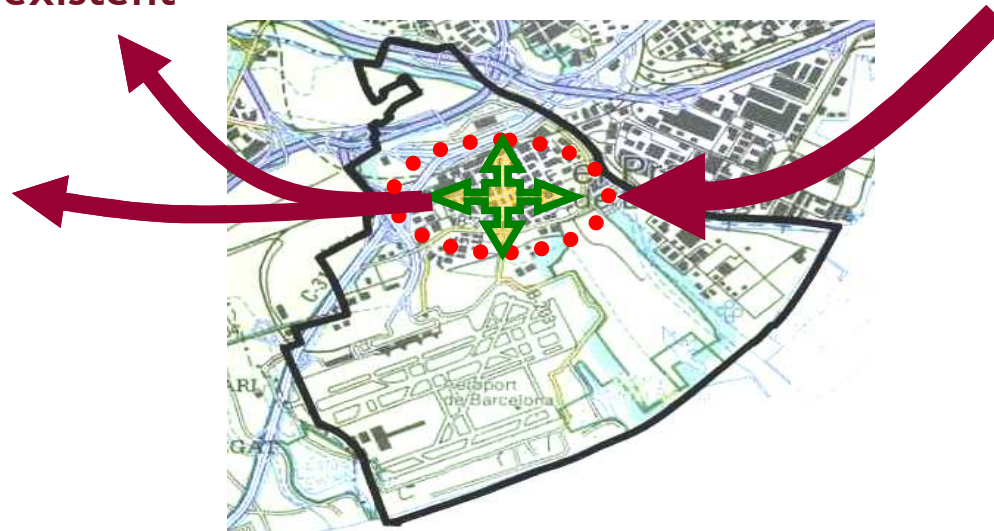
- S'ha projectat la població del municipi fins al període de termini del PLH
- Creixement demogràfic previst
 - 2.633 noves unitats familiars, que marcaran el ritme del creixement de necessitats d'habitatge totals i socials.
 - Es fonamenten en el creixement econòmic i en llocs de treball derivat de zones com l'aeroport o la ZAL, intensius en ocupació laboral. Així mateix, cal tenir en compte que el Prat serà l'únic municipi al sud del Llobregat en disposar de línia de metro, circumstància que, indubtablement atraurà població metropolitana en tant disposi de nou sostre construït.

Un creixement com l'anterior suposa trencar amb la dinàmica actual (substitució de població amb estancament del saldo):

Població



- Limitació geogràfica urbana + increment nombre de llars + poc dinamisme immobiliari = més pressió sobre l'oferta existent



Oferta
d'habitatge



S'han estudiat ofertes immobiliàries publicades a mitjans del sector, i s'han comparat amb dades existents de tres anys abans:

- Descens general dels preus de compravenda (-6,5% el preu total i -11,0% el preu per metre quadrat).
 - Increment dels preus del lloguer (13,4% la renda mensual global; però, hi ha certs indicis de que a finals de 2009 aquesta tendència a l'alça podria haver canviat)
 - Increment de l'oferta general disponible
 - Increment molt potent de l'oferta de lloguer
- **Preu mitjà:**
 - Habitatge en propietat d'obra nova: 354.146 € (3.802 €/m²)
 - Habitatge en propietat de segona mà: 290.256 € (3.443 €/m²)
 - Habitatge en lloguer: al voltant dels 900 € mensuals.

Principals resultats analítics

S'han estudiat sol·licituds d'habitatge efectuades a diversos agents immobiliaris del municipi.

- Perfil de la **demanda d'habitatge habitual**:

- Més de la meitat té entre 25 i 39 anys, edat d'emancipació.
- La dimensió mitjana per llar és de 2,63 persones.
- Principalment ha nascut a Espanya.
- El municipi és el principal aportador de demanda jove d'habitatge.
- Gaudeix d'uns 1.638 euros de renda mitjana mensual familiar.

- S'està disposat a pagar per un habitatge:

- En propietat entre 180.000 i 240.000 €.
- En lloguer fins a gairebé 800 €/mes.

**Demanda
d'habitatge**



S'han estudiat dades del Cens d'Habitatges, de Padró i de consums d'aigua.

Parc d'habitatges



▪ Situació general del parc

- 9 de cada 10 edificis del parc de la ciutat es troba en **bon estat**.
- Prop de tres de cada quatre habitatges **no és accessible** (possibilitat de què una persona en cadira de rodes accedeixi sense ajut des del carrer fins a l'interior de casa seva)
- Quatre de cada deu edificis de més de tres plantes **disposa d'ascensor**.
- Aproximadament, un 3% del parc d'habitatges podrien estar buits (molt per sota del 9,6% del Cens de 2001)
- No s'aprecia una presència important d'infrahabitatge.
- Els nivells aproximats de sobreocupació no són greus en termes quantitius.

Principals resultats analítics

S'ha estudiat la situació actual del planejament, inclosa la recent ARE.

Planejament



Sector	Sup. Àmbit en m ²	Sostre residencial en m ²	Densitat en Hge/Ha	Núm. total d'Hges.	Num habitatges protegits	%HPO	Habitatge dotacional
Barri de La Seda	135.488	149.550	133	1.800	540	30%	
Entorn Estació Intermodal	83.666	48.000	72	600	240	40%	
Paperera-Ponsic-Urgoiti	165.000	161.000	122	2.012	805	40%	
Eixample Nord							
ARE Ronda Sud-Aeroport	85.700	62.000	91	776	520	69%	
ARE Eixample Sud	381.200	213.022	71	2.666	1333	50%	195
Total	851.054	633.572	92	7.854	3.438	43,8%	

Habitatges HPO totals	3.438
Suma Sostre	633.572
% Sostre HPO sobre total:	43,8%
TOTAL Hab. Assequible (HPO + Dot)	3.633

De les diagnosis efectuades fins al moment al PLH cal destacar:

Necessitats d'habitatge



- **Desajustament entre oferta i demanda d'habitatge habitual en termes de:**
 - Preus més elevats del què s'està disposat a pagar (en propietat i en lloguer)
- El grau d'exclusió respecte al mercat d'habitatge del municipi és molt important, afectant a una proporció força rellevant de sol·licitants, de la mateixa forma que succeeix altres municipis metropolitans. Si aquest grau s'aplica a les projeccions demogràfiques de la ciutat, que es contemplen també importants degut a la previsió de creació de grans sectors de desenvolupament residencial, el panorama per als propers anys es concep com a un repte clau per al municipi a l'hora d'atendre a totes les necessitats generades de tipus assequible.
- Pel que fa a la composició de les necessitats d'habitatge assequible del Prat, requereixen d'habitatge de compravenda però, amb un volum rellevant de lloguer.

Necessitats d'habitatge



- Una part molt important de les noves necessitats d'habitatge assequible vindran donades per motius d'emancipació: joves (menors de 35 anys) que volen marxar de casa dels pares.
- La resta de necessitats d'habitatge assequible s'expliquen per motius relacionats amb els següents processos, principalment amb:
 - Separacions, divorcis o viudetat.
 - Persones amb rendes molt baixes.

Situació del parc d'habitatges



- Esdevé fonamental **identificar els casos concrets d'habitatges en estat deficient per a la seva rehabilitació** i, en la mesura del possible, posterior mobilització si estan desocupats.
- A banda, partint d'un parc majoritàriament en bon estat, és molt important **l'aplicació de mesures de manteniment actuals** que minimitzin l'impacte de posteriors rehabilitacions.
- També caldria realitzar **una identificació més afinada dels possibles habitatges buits** per a valorar la seva eventual mobilització a través de la borsa de mediació.
- Finalment, caldria **incentivar la millora de l'accessibilitat** i, de la instal·lació d'ascensors en edificis plurifamiliars de tres o més plantes.

Del contrast entre el planejament i les necessitats d'habitatge calculades al PLH segons escenari intermedi baix:

Cobertura de les necessitats
d'habitatge pel planejament



- **Cobertura de les necessitats d'habitatge totals:**
 - EL PLANEJAMENT PERMET UNA COBERTURA DURANT ELS PROPERS ANYS DE QUASI TRES QUARTES PARTS DE LES NECESSITATS GLOBALES
- **Cobertura de les necessitats d'habitatges protegits**
 - EL PLANEJAMENT PERMET UNA COBERTURA DE MÉS DE SIS DE CADA DEU NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE
- **Cobertura de les necessitats d'habitatges dotacionals**
 - EL PLANEJAMENT PERMET UNA COBERTURA DE PROP DE LA MEITAT DE LES NECESSITATS D'HABITATGE DOTACIONAL MÉS URGENTS DETECTADES DES DE SERVEIS SOCIALS. PERÒ, AQUESTA APORTACIÓ ESPECÍFICA DEL PLANEJAMENT ES POT REFORÇAR AMB INDEPENDÈNCIA DE LES RESERVES ESPECÍFIQUES.

Potencial d'habitatges pel
planejament, durant el PLH



En resum, es planteja, d'acord amb els responsables tècnics de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, el següent desenvolupament de les actuacions residencials, per al període 2010-2015:

Zona	Nº total habitatges	Nº HPO	Dotacionals
Sectors a desenvolupar*	370	230	-
Casc urbà consolidat	160	8	-
ARE**	1.370	890	25
TOTAL	1.900	1.128	25

* Sectors La Seda, Estació, Paperera Ponsich-Urgoiti

** ARE Eixample Sud i Ronda Sud Aeroport

1. Satisfer les necessitats d'habitatge, tant generals com específicament socials

1. El Pla tractarà d'arribar a assolir una cobertura el més àmplia possible de les necessitats d'habitatge assequible.
2. El planejament complementarà, tot i el seu volum, a la resta d'eines per a atendre necessitats, especialment a curt termini.
3. Una quantificació global dels objectius del Pla passen per:
 1. Generació de fins a 1.900 habitatges totals
 2. Generació de fins a 1.153 habitatges protegits i dotacionals
 3. Assoliment d'un nivell de mediació proper als 350 habitatges
 4. A tot l'anterior, cal afegir fins a uns 540 habitatges disponibles addicionals derivats de la rotació de parc tant de propietat com de lloguer, d'acord amb el nivell històric de moviments de llars en ells.

Objectius

Objectius i estratègies

Objectius

2. Adequació de l'oferta assequible a les necessitats calculades pel present Pla

1. Això suposa resoldre una part de les necessitats per la via del lloguer, però també d'altres formes d'accés com el lloguer amb opció de compra, la copropietat o la cessió d'ús, tipificades a la normativa més recent.

3. Millorar el parc, la seva accessibilitat i condicions d'ús.

4. Donar cobertura a les necessitats d'habitatge derivades de les polítiques socials

5. Sensibilitzar i donar a conèixer la realitat immobiliària als ciutadans i ciutadanes del Prat de Llobregat.

6. Potenciar Prat Espais com a agent públic local vinculat a l'habitatge.

1. Generar nous contingents d'habitatge assequible

1. **Promovent habitatge protegit** per a complementar les aportacions d'habitatge assequible derivades de la mobilització de parc existent, especialment a curt termini.
2. **Mobilitzant habitatge buit mitjançant la Borsa de Mediació.** La mobilització d'aquestes unitats contribuirà decisivament a la resolució d'una part significativa de necessitats d'habitatge assequible, especialment a l'inici del Pla.
3. **Mobilitzant estoc d'obra nova existent,** amb previsibles dificultats per a ésser col·locat al mercat. Tot i que no es detecta un gran estoc d'obra nova al municipi, la seva existència no és marginal i, per tant, aquesta via, a l'igual que l'anterior esdevé clau.
4. **Potenciant la rotació dels estocs protegits i mediats.**

Estratègies

2. Establir línies de foment de la rehabilitació a quatre nivells:

1. Millora de l'accessibilitat dels edificis del municipi, amb especial prioritats sobre la creació d'itineraris accessibles i la instal·lació d'ascensors en edificis plurifamiliars de tres o més plantes d'alçada..
2. Rehabilitació d'edificis, amb particular prioritats sobre aquells que presentin estat deficient.
3. Foment de la conservació i manteniment del parc existent en bon estat.
4. Fomentant la sostenibilitat, eficiència i millora energètica dels edificis.

Estratègies

3. **Potenciant i increment els serveis aportats des de Prat Espais:**
 1. Mobilització de l'habitatge buit, així com d'aquell d'obra nova en oferta a favor del servei de mediació, que es veuria convenientment potenciat.
 2. Potenciant la vessant promotora i urbanitzadora de Prat Espais.
 3. Ampliant la gamma de serveis de tramitació i potenciant els existents.
4. **Generació de sistemes d'observació -qualitatius i quantitativs- del mercat immobiliari.**



daleph.bcn@daleph.com

Tel.: 932 188 882 Fax: 932 187 273
Comte d'Urgell, 143, 5è
08036 Barcelona

dalep.svq@daleph.com

Tel.: 954 560 856 Fax: 954 560 857
Paseo de las Delicias, 1, 2º
Edificio Cristina
41001 Sevilla

daleph.mad@daleph.com

Tel.: 911 441 370 Fax: 913 001 140
C/ Moscatelar, 1 N
28043 Madrid

daleph.xrz@daleph.com

Tel.: 956 082 122 Fax: 956 082 165
Avda. Voltaire, s.n.
Edificio Apex. Pta. 1 - OF. 7
11405 Jerez (Cádiz)

