# ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'HABITATGE A ARGENTONA

## Document de treball per al Pla Local d'Habitatge d'Argentona

Barcelona, gener 2009

http://www.daleph.com

Ajuntament d'Argentona

# Índex

**1 ANTECEDENTS ..... 3**

**2 ANÀLISIS I DIAGNOSIS ..... 4**

2.1 ANÀLISI DEL TERRITORI ..... 4
2.2 ANÀLISI I PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES ..... 5
2.3 ANÀLISI DE L'OFERTA IMMOBILIÀRIA ..... 5
2.4 ANÀLISI DE LA DEMANDA IMMOBILIÀRIA ..... 6
2.5 ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES ..... 6
2.6 ANÀLISI DE L'INFRAHABITATGE, L'HABITATGE BUIT I LA SOBREOCUPACIÓ ..... 7
2.7 DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL AL MUNICIPI ..... 8
2.8 DIAGNOSI DEL PARC I DE LES SITUACIONS D'INFRAHABITATGE, HABITATGE BUIT I SOBREOCUPACIÓ ..... 9

© Equip tècnic de D'Aleph.

# 1 ANTECEDENTS

Actualment, l'Ajuntament d'Argentona està portant a terme la redacció del nou Pla Local d'Habitatge de la localitat. Aquest projecte, impulsat des del consistori, està coordinat per la Gerència de Serveis, Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona. La redacció corre a càrrec de la consultora D'Aleph.

El Pla Local d'Habitatge és un document que pretén, sota el paraigua d'una anàlisi tècnica exhaustiva, reflectir els compromisos locals en matèria de política d'habitatge per als propers sis anys.

Així mateix, es tracta d'un document necessari per a aquells municipis que vulguin concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya, en virtut de la nova Llei pel dret a l'habitatge.

Per tant, en virtut de la seva importància, l'Ajuntament d'Argentona considera imprescindible la visió de la ciutadania a l'hora de definir aquest projecte.

En el moment de la sessió de participació a la que se us convida a aportar el vostre punt de vista sobre el projecte, aquest es troba en la fase d'anàlisi i diagnòstic. Específicament, s'han desenvolupat les següents parts:

- Anàlisi del territori municipal
- Anàlisi i projeccions demogràfiques
- Anàlisi de l'oferta immobiliària
- Anàlisi de la demanda immobiliària
- Anàlisi del parc d'habitatges
- Anàlisi de l'infrahabitatge, l'habitatge buit i la sobreocupació.
- Diagnosi de les necessitats d'habitatge social al municipi.
- Diagnosi del parc i de les situacions d'infrahabitatge, habitatge buit i la sobreocupació.

# 2 ANÀLISIS I DIAGNOSIS

## 2.1 ANÀLISI DEL TERRITORI

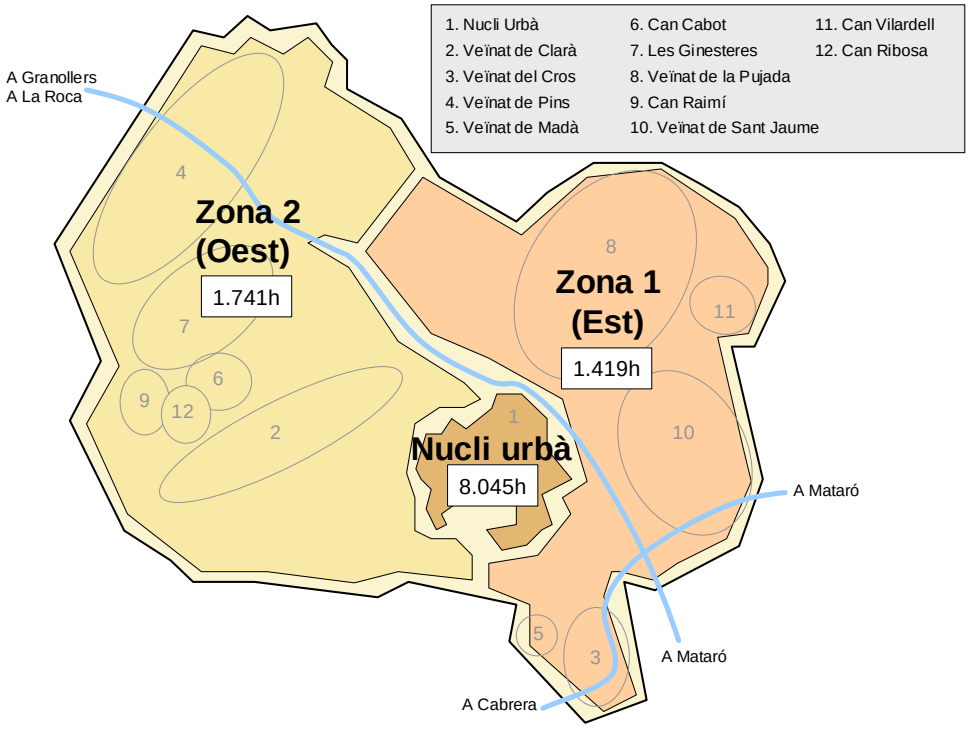
El municipi d'Argentona es divideix territorialment en sis grans veïnats: Veïnat de la Pujada, Veïnat de Sant Jaume de Traià, Veïnat del Cros, Veïnat de Lladó, Veïnat de Clarà i Veïnat de Pins.

Val a dir que aquesta divisió, que recull el conjunt del terme municipal, no es fonamenta en cap estructura de nuclis. Així, el nucli d'Argentona, el principal del municipi, està subdividit entre els veïnats de La Pujada, Sant Jaume de Traià, Lladó i Clarà.

Com a nuclis, només poblacionals, el territori mostra diverses concentracions principals: el propi nucli d'Argentona, el Cros, Madà i una gran extensió d'habitatge fonamentalment unifamiliar composada per les urbanitzacions de Les Ginesteres, Can Cabot i Can Raimí. A l'Est també hi ha una petita concentració formada per la urbanització de Can Vilardell.

No obstant aquesta divisió, per al Pla s'han considerat dues divisions addicionals, atenent a la funcionalitat de la informació, així com a les restriccions pròpies de les fonts d'informació disponibles.

Per als estudis relacionats amb les necessitats d'habitatge (oferta i demanda), s'ha seguit la següent divisió:



Aquesta subdivisió[1] permet segregar el nucli de la resta del territori, alhora que genera grans zones on les dades dels diferents estudis poden tenir sentit estadístic. No obstant això, permet identificar al seu interior les diverses aglomeracions residencials del municipi.

Pel que fa a les dades relacionades amb el Cens, la divisió territorial utilitzada és més gran, tot i què es poden reconèixer perfectament les zones incloses al mapa anterior.

## 2.2 ANÀLISI I PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES

La població d'Argentona passarà de **11.604 persones** l'any **2008** a **12.180 en 2014**, i de **4.003 llars** estimades l'any **2008** a **4.490** l'any **2014** (escenari moderat).

Com a conseqüència, el nombre de **noves llars** que residiran a la ciutat serà de 488 entre 2009 i 2014. Es dividiran en:

- **204** al bienni **2009-2010**
- **161** al bienni **2011-2012**
- **123** al bienni **2013-2014**

## 2.3 ANÀLISI DE L'OFERTA IMMOBILIÀRIA

**Preu mitjà de l'habitatge ofertat a Argentona**

- Preu mitjà global: **553.614,72 €** (3.187,02 €/$m^2$)
- Preu mitjà plurifamiliar: **297.947,00 €** (4.084 €/ $m^2$)

**Superfície mitjana de l'habitatge ofertat a Argentona**

- Superfície mitjana global: **198,19 $m^2$**
- Superfície mitjana plurifamiliar: **77,82 $m^2$**

**Lloguer**

- Suposa un 10% de l'oferta identificada. El preu mitjà és de 1.057 € mensuals (776 € per als habitatges plurifamiliars).

**Localització**

- Prop de la meitat de casos es troba al Casc Urbà d'Argentona.
- Més d'un terç es troba a la Zona Oest (veure mapa pàgina 4)

**Tipologia**

- Set de cada deu habitatges ofertats són unifamiliars. En obra nova, la proporció es redueix a la meitat de casos, aproximadament.

[1] Fonamentada en l'Estudi dels hàbits de compra i de satisfacció respecte al comerç a Argentona (2005)

## 2.4 ANÀLISI DE LA DEMANDA IMMOBILIÀRIA

1. El perfil tipus de la demanda ***d'habitatge lliure*** a Argentona és una **parella, amb o sense fills** d'entre **25 i 39 anys**, que ha **nascut a Espanya,** i que **resideix al mateix municipi o a Mataró**, amb una dimensió mitjana per llar de **2'56 membres**, que gaudeix d'uns ingressos mensuals nets propers als **2.150 € de mitjana,** i que tant **desitja l'habitatge per millorar la qualitat, el confort o la superfície de l'anterior, com per ser propietari o per emancipar-se de la família**, en aquest ordre.

2. Segons la informació recollida sobre els sol·licitants d'***habitatge lliure*** a la ciutat, **Argentona aporta una part notable de la població jove que demanda habitatge**.

3. L'***habitatge lliure*** més desitjat es troba al **Casc Urbà d'Argentona**, és **plurifamiliar** (dues terceres parts dels sol·licitants) del mercat de **compravenda, i de segona mà.** Té una **superfície d'entre 60 i 89 m$^2$** (**75'5 m$^2$** en el cas dels habitatges **plurifamiliars sol·licitats**) i **entre 2 i 3** (2'41) **dormitoris**.

4. Així mateix, està disposat a pagar, en termes mitjans, com a **preu màxim** entre **240.400 € i 540.000 €,** amb un preu mitjà màxim que se situa en els **401.876'88 €**.

5. El sol·licitant mitjà dels **habitatge lliure unifamiliar de compravenda** està disposat a pagar com a màxim uns **614.478'44 €**. En el cas dels **habitatges lliures plurifamiliars** aquest preu és d'uns **233.867'97 €**.

6. El **43'3%** dels sol·licitants **desitgen** un **habitatge de lloguer lliure** de **segona mà**, d'uns **72 m$^2$,** entre **2 i 3 dormitoris** (2'41) i disposen d'uns ingressos familiars mensuals nets de **1.764'47 €**.

7. Del grup de **sol·licitants d'habitatge lliure de lloguer**, el **91'1%** està disposat a pagar per sota dels 1.100 € mensuals de lloguer. En aquest sentit, el sol·licitant tipus està disposat a pagar un lloguer mitjà de **607 € mensuals de lloguer.** La ubicació més desitjada és el **Nucli urbà**.

8. La demanda d'habitatge **procedeix** especialment del **Nucli urbà** i tots els sol·licitants **mostren una forta preferència per residir al Nucli urbà**.

## 2.5 ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES

- El parc d'Argentona és més jove (36,1 anys d'antiguitat) que el de la província de Barcelona (41,5 anys).

- El 83,8% de casos és de tipus unifamiliar, percentatge molt superior al provincial (65% de casos)

- Té una superfície mitjana de 116,7 metres quadrats, molt més elevada que la provincial (85,17 $m^2$)
- Està en molt bon estat (es considera que 19 de cada 20 edificis no presenten cap deficiència).
- En relació a l'accessibilitat, definida com la possibilitat d'una persona en cadira de rodes per a accedir a l'interior d'un habitatge sense ajut extern, Argentona presenta una situació relativa pitjor a la provincial.
- Així mateix, la disposició d'ascensors en edificis de més de tres plantes és inferior a la de la mitjana de Barcelona.
- Tres quartes parts de la propietat del parc és vertical (un únic propietari per a tot l'immoble), de forma coherent amb la tipologia unifamiliar predominant al municipi.

## 2.6 ANÀLISI DE L'INFRAHABITATGE, L'HABITATGE BUIT I LA SOBREOCUPACIÓ

D'acord amb el Cens de 2001, els casos susceptibles de ser considerats **infrahabitatge** (habitatges sense cèdula d'habitabilitat o sense possibilitat d'assolir-la per les seves condicions) suposaven, aproximadament, entre el 1,4% i el 2,6% del parc total d'Argentona. Aquest interval, que ha de ser corregit a la baixa amb posterioritat degut a l'impacte de reformes i rehabilitacions efectuades des de 2001, és inferior al comarcal.

El **parc d'habitatges buits**, aproximat en primera instància per les dades dels consums d'aigua corrent al municipi, mostrava un nivell del 6 % del conjunt de parc en 2008. Es tracta d'una reducció molt important respecte a la dada censal de 2001 (11,3 % d'habitatges buits existents).

En relació a la **sobreocupació**, es considera que un 1,3% de les llars del municipi podrien ser susceptibles (el que no vol dir que la tinguin) de mostrar aquesta anomalia.

## 2.7 DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL AL MUNICIPI

Es detecten **tres desequilibris** molt importants entre oferta i demanda:

- **Manca de cobertura de les necessitats de lloguer**: l'oferta de lloguer és el 10% de la total, mentre que la demanda suposa un 43% de la total.
- **Desajustament en termes de superfície**: la demanda demana habitatges amb superfícies molt inferiors a les que ofereix el mercat.
- **Desajustament en preus**: la demanda està disposada a pagar preus inferiors tant pel que fa als habitatges de compravenda unifamiliars com als plurifamiliars. Exactament el mateix succeeix al cas del lloguer.

***El 59'2% de les llars que cerquen habitatge lliure local no podran accedir-ne a cap perquè no disposen dels ingressos mínims que requereix el producte més econòmic mitjà ni procedeixen d'un habitatge propi amb el qual finançar l'accés.***

Al llarg dels sis anys del Pla Local d'Habitatge **es generaran 289 noves llars que no podran accedir a un habitatge al mercat lliure**:

- 121 llars entre 2009 i 2010
- 95 llars entre 2011 i 2012
- 73 llars entre 2013 i 2014

**La gran majoria d'aquestes noves llars** amb necessitats d'habitatge assequible, d'acord amb la seva estructura de rendes**, s'adeqüen a un perfil de lloguer assequible**.

De la mateixa manera, **la seva estructura familiar apunta majoritàriament cap a necessitats d'habitatges de tipus intermedi** (aproximadament tres dormitoris).

Pel que fa a les **motivacions de les noves llars**, **la meitat dels casos exclosos del mercat lliure respondran a un perfil clarament d'emancipació** (llars joves, amb persones de menys de 35 anys)

Un **8,2% de les noves llars excloses es generaran a partir de processos de canvi d'estructura familiar** (principalment separacions i/o divorcis). S'exclouen d'aquest grup l'emancipació i la gent gran.

**Un altre 6,8% de noves llars excloses es generaran principalment degut a la presència de rendes molt baixes, inferiors als 1.200 € mensuals nets**. En aquest grup no es tenen en compte les emancipacions ni la gent gran.

Finalment, **un 2,7% addicional de les noves llars creades amb necessitats d'habitatge assequible ho seran de gent gran**.

## 2.8 DIAGNOSI DEL PARC I DE LES SITUACIONS D'INFRAHABITATGE, HABITATGE BUIT I SOBREOCUPACIÓ

En general, l'estat del parc d'Argentona és satisfactori, i no es detecten problemes importants d'infrahabitatge. De fet, l'interval d'infrahabitatge derivat del Cens de 2001 és inferior al de la mitjana comarcal i, des de llavors, s'han realitzat obres de reforma i rehabilitació al municipi que han contribuït a millorar la seva situació.

No obstant, es detecta una certa deficiència relativa a accessibilitat del parc, així com en disponibilitat d'ascensors, especialment en edificis de més de tres plantes.

Quant a l'interval del percentatge mínim d'infrahabitatge per zones del municipi, **els principals problemes es troben tant al Casc Urbà com al Veïnat del Cros**. La resta de casos, Sant Jaume i el Veïnat de Madà, responen a una única casuística relacionada amb la manca de sistemes d'evacuació d'aigües residuals en el primer cas, i en l'estat de conservació en el segon. En ambdós casos es tracta de situacions importants en termes relatius però no tant en termes absoluts.

En relació a **l'habitatge buit**, la xifra bàsica (sense estudi de camp) de parc vacant procedent dels consums d'aigua és del 6,02 %. Aquest percentatge, és **notablement inferior al que determina el Cens de 2001** (11,3% de parc vacant sobre parc total). Per tant, es pot afirmar que el nivell d'anàlisi bàsica, com a mínim, ja ha corregit sensiblement l'antiga dada censal, i revela que l'habitatge buit al municipi no seria tan nombrós com podria semblar segons el Cens. De fet, més útil encara, **pot estar mostrant una ràpida evolució a la baixa del parc vacant atenent a les fortes entrades de població al municipi**.

En relació a la distribució d'aquests habitatges potencialment buits, **quatre de cada cinc es troba al nucli del Centre**, i la majoria dels restants al Cros. Per tant, es troben fonamentalment inserits en trames urbanes consolidades, circumstància que afavorirà, sens dubte, la seva eventual mobilització.

Finalment, pel que fa a la **sobreocupació**, també aporta uns valors teòrics baixos. Només un 1,3% de llars podria tenir un cert risc de sobreocupació, atenent a la seva ocupació empadronada.

Pel que fa a la distribució d'aquests casos, **sis de cada deu s'ubiquen al nucli principal d'Argentona**. Un de cada deu més es troba a El Cros. Tenint en compte que són les zones que recullen més habitatge plurifamiliar (i, per tant, de menors dimensions), cal parar especial atenció a les adreces d'aquestes dues zones.