

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

Col·laboracions

Vulnerabilitat residencial als barris del Besòs: diagnosi sobre l'estat de l'habitatge

**COL
H
O**

12/2020

Barcelona, desembre del 2020

Equip de treball

Carles Donat, Joffre López, Francesc Coll

Ens trobaràs a

Plaça de la Vila 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn

O-HB Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona

iermB
INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS
I METROPOLITANS DE BARCELONA

consorcibesòs
● ● ● ●

Índex

1. Introducció	5
2. Les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatge.....	7
2.1. Les condicions d'habitabilitat: antiguitat, estat de conservació i accessibilitat.....	8
2.2.1. Antiguitat del parc.....	9
2.2.2. Estat de conservació dels edificis destinats a habitatge.....	11
2.2.3. Dèficits d'accessibilitat	13
2.2.4. Estat dels edificis destinats a habitatge: Antiguitat i estat edificis (cens)	16
3. L'habitatge per destinar a polítiques socials.....	20
3.1. La construcció d'HPO al Besòs.....	21
3.2. Parc HPO vigent i Parc de titularitat pública.....	22
4. Edificació residencial d'obra nova i rehabilitació.....	26
4.1. Edificació residencial d'obra nova	27
4.2. El parc rehabilitat a partir del cadastre.....	29
4.3. Els ajuts a la rehabilitació	31
5. El mercat de l'habitatge	36
5.1. El règim de tinença: l'increment del lloguer.....	37
5.2. Les operacions de compravenda i els nous contractes de lloguer.....	38
5.2.1. L'impacte de la COVID-19 en les transaccions de compravenda de segona mà	40
5.2.2. L'impacte de la COVID-19 en els nous contractes de lloguer	41
5.3. Evolució dels preus de l'habitatge	42
5.3.1. El preu mitjà dels habitatges de compravenda d'obra nova	43
5.3.2. El preu mitjà dels habitatges de compravenda de segona mà	44
5.3.3. L'impacte de la COVID-19 en el preu mitjà dels habitatges de compravenda de segona mà	46
5.3.4. El preu mitjà dels habitatges de lloguer	47
5.3.4. L'impacte de la COVID-19 en el preu mitjà dels habitatges de lloguer	48
6. Dificultats de permanència i accés a l'habitatge	50
5.1. Les dificultats d'accés a l'habitatge i la demanda exclosa del mercat	51
5.2. Les dificultats de pagament de l'habitatge	53
5.3. Emergència habitacional: desnonaments	55
5.4. La demanda d'HPO	58
7. Resum i conclusions	60

0 — 1. Introducció

El treball que es presenta a continuació és una actualització de la diagnosi sobre l'estat de l'habitatge que es va desenvolupar en el marc del projecte Agenda Besòs, presentada públicament el 17 de juliol de 2017. Per tal de portar-la a terme s'han actualitzat els indicadors que es van elaborar en el seu moment. Això ha estat possible en tots els indicadors amb excepció d'aquells referents a les característiques dels edificis i del parc d'habitatge que provenen del Cens del 2011. D'altra banda s'han introduït millores destacables dos temes. En primer lloc, s'ha introduït informació nova referent al parc destinat a polítiques socials, que s'ha ampliat considerablement i al qual s'ha dedicat un apartat específic. En segon lloc, s'han introduït indicadors sobre esforç teòric d'accés a l'habitatge per als districtes de Barcelona i pels quatre municipis del marge esquerre.

Amb aquestes actualitzacions i millores d'informació, el treball es divideix en cinc apartats. Després d'aquesta breu introducció, el segon apartat està dedicat al les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatge, epígraf en el qual, com s'ha avançat, en bona part s'ha reproduït la informació provinent del cens de l'any 2011. En el tercer apartat, es realitza una aproximació al parc disponible per destinar a polítiques socials. Ja es veurà que es tracta, encara, d'una estimació incompleta, però suposa un gran pas endavant respecte a la informació que es disposava fins ben recentment. En el quart apartat, s'analitza el mercat de l'habitatge, primer a partir de la quantificació de les operacions realitzades en el mercat de compravenda i de lloguer i, després, a partir de l'estudi de l'evolució dels preus. Finalment, el cinquè apartat es focalitza en les dificultats d'accés i permanència en l'habitatge, així com amb les dades sobre desnonaments executats i sol·licitants d'habitatge de protecció oficial.

O—2. Les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatge

Com s'acaba de veure, les mancances en el parc d'habitatge són, a l'hora, causa i conseqüència de la vulnerabilitat urbana. Així, d'una banda, unes condicions d'habitabilitat adequades i dignes són un dels requisits mínim pel desenvolupament personal i per la igualtat d'oportunitats. D'altra banda, la vulnerabilitat social, principalment relacionada amb els ingressos, condiciona enormement la capacitat de les persones per adequar i disposar d'un habitatge adequat.

A continuació es recuperen els treballs realitzats en el marc de l'Agenda Besòs que recullen informació sobre algunes característiques d'aquest parc provinents del cens del 2011, tot focalitzant-se en aspectes relacionats amb les principals problemàtiques. En concret es presenta informació sobre l'antiguitat del parc, l'estat dels habitatges i els problemes d'accessibilitat. Finalment, en el darrer epígraf, es realitza una estimació i localització de les àrees que concentren més edificis amb necessitats de rehabilitació. Cal recordar que aquesta estimació és una primera aproximació des d'una escala macro a la realitat del parc d'habitatges.

2.1. Les condicions d'habitabilitat: antiguitat, estat de conservació i accessibilitat

D'acord amb el cens de l'any 2011 a l'àmbit del territori Besòs hi ha 430.735 habitatges, el que representa un 29% de tot el parc residencial de l'Àrea Metropolitana.

Les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatge del Territori Besòs estan molt condicionades per l'elevat percentatge d'edificis que es van construir entre el 1951 i el 1980 (el 52%). Així mateix, hi ha un altre 26% dels edificis d'abans de 1951. En total, doncs, un 78% dels edificis són d'abans de 1980. Com és ben sabut, l'època de construcció dels edificis té conseqüències importants sobre la qualitat de l'edificació i les condicions d'habitabilitat actuals per diferents motius:

En primer lloc, degut al deteriorament propi del pas del temps que hagin pogut tenir. En aquest sentit, la normativa específica que tots els edificis d'habitatges s'han de sotmetre a inspecció tècnica abans dels 45 anys d'antiguitat, prenent com a data per determinar-ne l'antiguitat la que consta en el cadastre.

En segon lloc, cal considerar les mancances de la pròpia construcció en matèria d'aïllament i d'accessibilitat. Pel que fa a l'aïllament, les primeres normatives destinades a regular l'eficiència energètica daten de principis dels vuitanta, tot i que fins més recentment no s'han aplicat criteris de major eficiència:

- Abans de 1981 no existia cap normativa específica sobre l'envolupant tèrmica dels edificis.
- NBE-CT-79 (1981-2006), aquesta normativa ja exigia unes transmitàncies tèrmiques màximes dels diferents tancaments.
- NRE-AT-87 (1989-2007 – d'aplicació només a Catalunya), millorava alguns aspectes de la normativa (Els programes de certificació no tenen en compte aquesta normativa).
- "Código Técnico de la Edificación. CTE 2006" (2007-2014), que substitueix tota la reglamentació anterior i que ja requereix que els edificis utilitzin materials i tècniques que contribueixin a l'estalvi energètic i introdueix l'obligatorietat d'utilitzar sistemes d'energia solar.
- A partir del març de 2014 els edificis de nova construcció han d'aplicar el nou codi tècnic de 2013, més restrictiu que l'anterior.

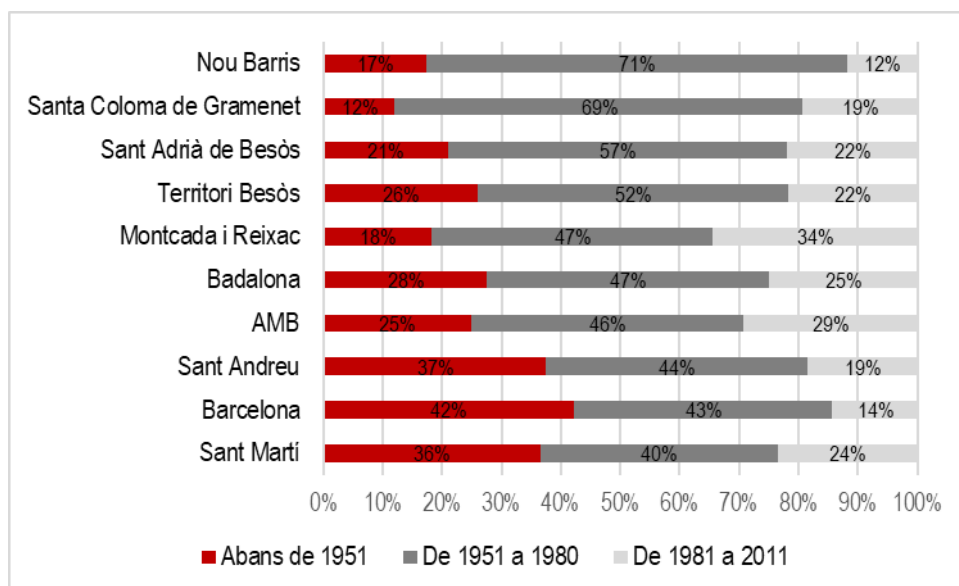
Pel que fa a l'accessibilitat, cal tenir en compte l'accessibilitat interior de l'habitatge i la seva adaptació al curs de vida de les persones, per una banda, i l'accessibilitat des del carrer fins a la

porta de casa, de l'altre. En aquesta darrera accepció, les primeres normatives vinculades a l'obligatorietat d'instal·lar ascensor a alguns edificis són de l'any 1973 .

2.2.1. Antiguitat del parc

Com es deia en iniciar-se aquest epígraf, un dels trets que caracteritza el Besòs és el fet de tenir més de la meitat dels edificis construïts entre el 1951 i el 1980, és a dir, coincidint amb el moment d'expansió de la edificació residencial que va acompanyar a la segona gran onada migratòria del segle XX a Catalunya. En concret, el 52% dels edificis són d'aquest període, enfront del 46% del conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona. A més, un 26% del parc del territori Besòs és d'abans de 1951 (un 25% a l'àrea metropolitana), de tal manera que, en conjunt un 78% del parc és anterior a 1981 (un 71% a l'àrea metropolitana). Finalment, els edificis construïts després de 1981 representen el 22%, una xifra lleugerament inferior a la del conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona (29%).

Figura 2.1. Edificis destinats a habitatge segons antiguitat.



Font: INE, Cens de població i habitatges 2011

Les diferències en l'antiguitat del parc dins del territori del Besòs són, però, molt notables (vegeu figura 2.1):

- El districte de Nou Barris de Barcelona és on la proporció d'edificis construïts entre el 1951 i el 1980 és més elevat, arribant al 71% del total. Així mateix, és el territori on el pes del parc més nou és menor: només el 12% d'edificis van ser construïts a partir de 1981.
- Després de Nou Barris, el municipi de Santa Coloma de Gramenet presenta la proporció d'edificis del període 1951-1980 més alta (69%), si bé la proporció d'edificis més recents, construïts a partir de 1981 és més gran que a Nou Barris i arriba al 19%.
- En l'extrem oposat es situen els districtes de Sant Martí i Sant Andreu on, tot i que el gruix més important d'edificis d'habitatge són del període 1951-1980, només representen el 40% i el 44% del total. En aquests districtes, en canvi, és on el pes del parc més antic és

superior, ja que els edificis d'abans de 1951 representen un 36% i un 37%, respectivament.

- Sant Adrià del Besòs i Badalona es troben en posicions intermèdies, amb un pes del parc construït entre el 1951 i el 1980 significatiu però relativament més baix que altres territoris (57% i 47%). En ambdós casos, malgrat tractar-se de ciutats del continu on, com s'ha avançat van rebre molta població durant la segona gran onada migratòria del segle xx, hi ha un parc considerable d'abans del 1951, bé en teixits urbans més antics (casc històric i centre a Badalona), bé en les primeres grans promocions per la classe obrera (Sant Joan Baptista a Sant Adrià). Així mateix, el pes dels edificis construïts més recentment també es considera considerable (22% a Sant Adrià i 29% a Badalona), degut a diferents operacions de nou creixement urbà i de transformació del teixit.
- Finalment, Montcada i Reixac es el municipi on el pes del parc construït entre 1951 i 1980 és menor (47%) i la proporció del parc posterior a 1981 és més gran (34%).

Antiguitat per barris

De les 642 seccions censals que hi ha a l'àmbit Besòs, 84 seccions tenen més del 50% dels edificis d'habitatge anteriors a 1951. La gran majoria, 429 seccions, tenen un 50% o més del seu parc construït entre 1951 i 1980. Només 68 tenen més del 50% de construcció més recent, posterior a 1981 (figura 2.2).

Els barris on hi ha més proporció d'habitatges construïts entre 1951 i 1980 són:

- A Barcelona: pràcticament tot el districte de Nou Barris, Sant Martí de Provençals, la Verneda i la Pau i els barris del Besòs al districte de Sant Martí i el Congrés, la Trinitat Vella i Bon Pastor, a Sant Andreu.

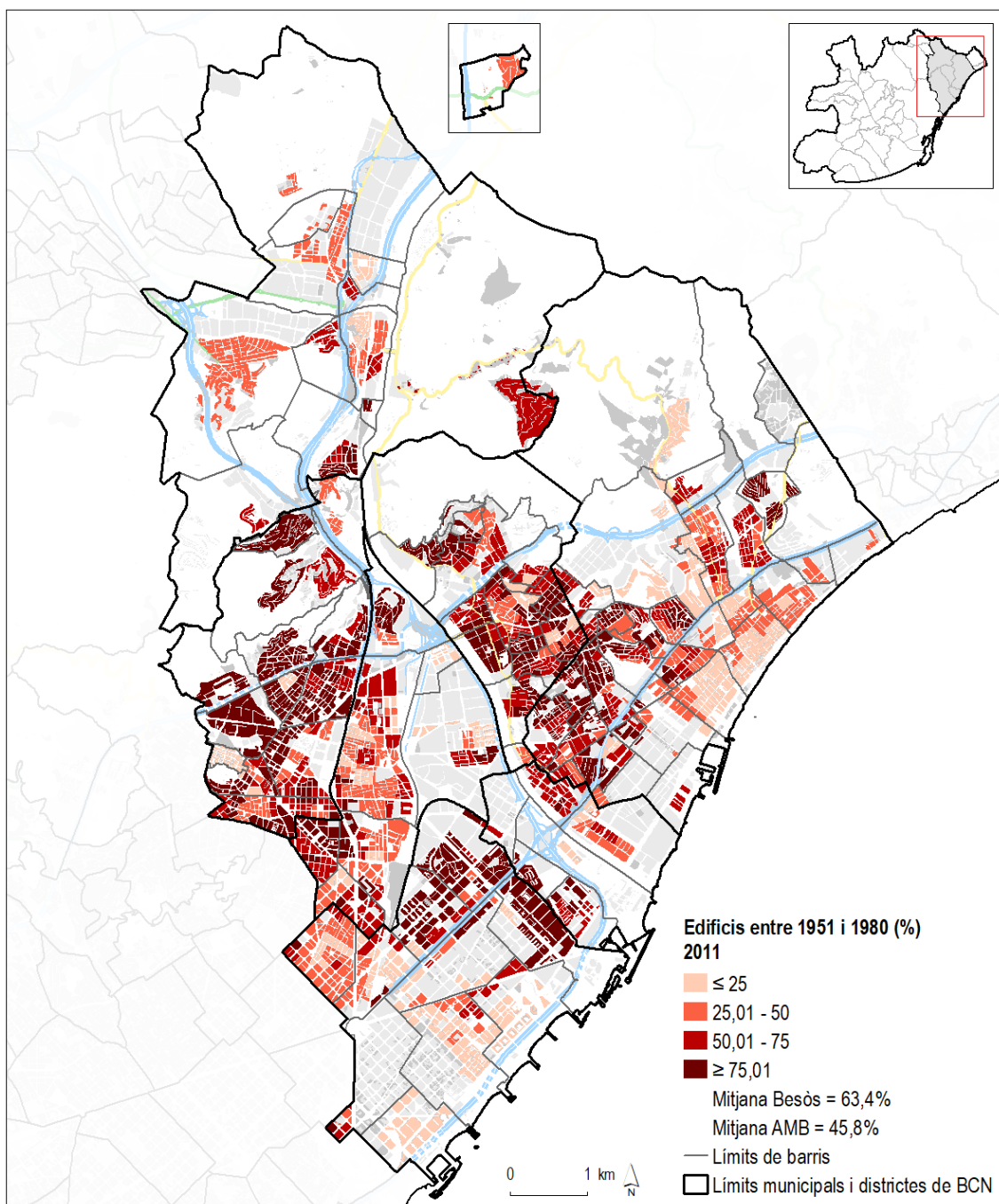
- A Santa Coloma: Destaquen els barris d'Oliveres, Singuerlín, Guinardera i Can Franquesa; Riu Sud i Llatí.

- A Badalona: Sant Joan de Llefià, La Salut, La Pau, Lloreda, Sant Crist de can Cabanyes, Artigas, Sant Roc, Congrés, Pomar, Les Guixeres.

Fins i tot, de les 429 seccions tenen més del 50% del seu parc d'edificis d'habitatge construït entre 1951 i 1980, hi ha 81 seccions que arriben al 100%:

- A Badalona: 18 seccions, situades al barris de Pomar, sant Roc, Sant Antoni de Llefià, Sant Mori de Llefià, Sistrells, Can Claris, Artigues i Congrés.
- A Nou Barris: 31 seccions. Inclou: tota Ciutat Meridiana, Canyelels, la Guineueta, Turó de la Peira, una bona part de Verdun, part de Roquetes, Prostepritat, i Vilapicina i la Torre Llobeta
- A Sant Andreu: 5 seccions, Congrés indians, cases de la RENFE a la Sagrera i una secció a Meridiana- Prosperitat.
- A Sant Martí: 20 seccions, la majoria situades sobre la Gran Via (Sant Martí de Provençals i gran part de la Verneda i la Pau; i la zona central del barri el Besòs i el Maresme)
- A Sant Adrià de Besòs: 5 seccions que es corresponen amb la pràctica totalitat del barri de la Mina (3) i 2 del bari del Besòs.
- A Sant Coloma de Gramenet: tot i ser el municipi amb una major proporció d'habitatges construïts entre 1951 i 1980 (69%) només 2 seccions censals consten amb el 100% d'edificis d'habitatge d'aquesta època: la que es correspon amb el barri Serralada de Marina i la secció de Riu Sud que limita amb Can Mariner i Sant Rosa.

Figura 2.2. Percentatge d'edificis construïts entre 1951 i 1980.



Font: INE, Cens 2011

2.2.2. Estat de conservació dels edificis destinats a habitatge

En conjunt, d'acord amb les dades del Cens de 2011 sobre estat de conservació dels edificis destinats a habitatge, el parc residencial del Territori Besòs presenta un estat molt similar al del conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona, amb un 1,9% d'edificis en mal estat o estat ruïnós.

Entre els anys 2001 i 2011 els edificis d'habitatge en mal estat o estat ruïnós s'han reduït tant en termes absoluts com relatius a tots els municipis del Besòs i als districtes de Barcelona.

El descens ha estat especialment significatiu al districte de Sant Martí (ha passat d'un 9,9% a un 1,7% d'edificis residencials en mal estat o ruïnós) i al municipi de Sant Adrià del Besòs (ha passat d'un 11,2% a un 4%). Amb tot, Sant Adrià encara és l'àmbit on el percentatge d'edificis en mal estat o estat ruïnós es més alt.

Taula 2.1. Edificis d'habitatge en mal estat o estat Ruïnós (EMER). 2001-2011

		Badalona	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí	Montcada i Reixac	Sant Adrià de Besòs	Santa Coloma de Gramenet	Total Territori Besòs	Total AMB
2001	Total edificis	15.089	7.772	7663	7.994	3.581	1.694	6.515	50.308	
	Total MER	628	389	230	789	72	190	294	2.592	
	% MER	4,2%	5,0%	3,0%	9,9%	2,0%	11,2%	4,5%	5,2%	
2011	Total edificis	14.721	7083	7068	7442	3.880	1.337	6.339	47.870	202.864
	Total MER	224	NDI	NDI	NDI	64	53	122	ND	21.063
	% MER	1,5%	0,8%	2,6%	1,7%	1,6%	4,0%	1,9%	ND	10,4%
Var. EMER 2001-2011		-64%	NDI	NDI	NDI	-11%	-72%	-59%	ND	

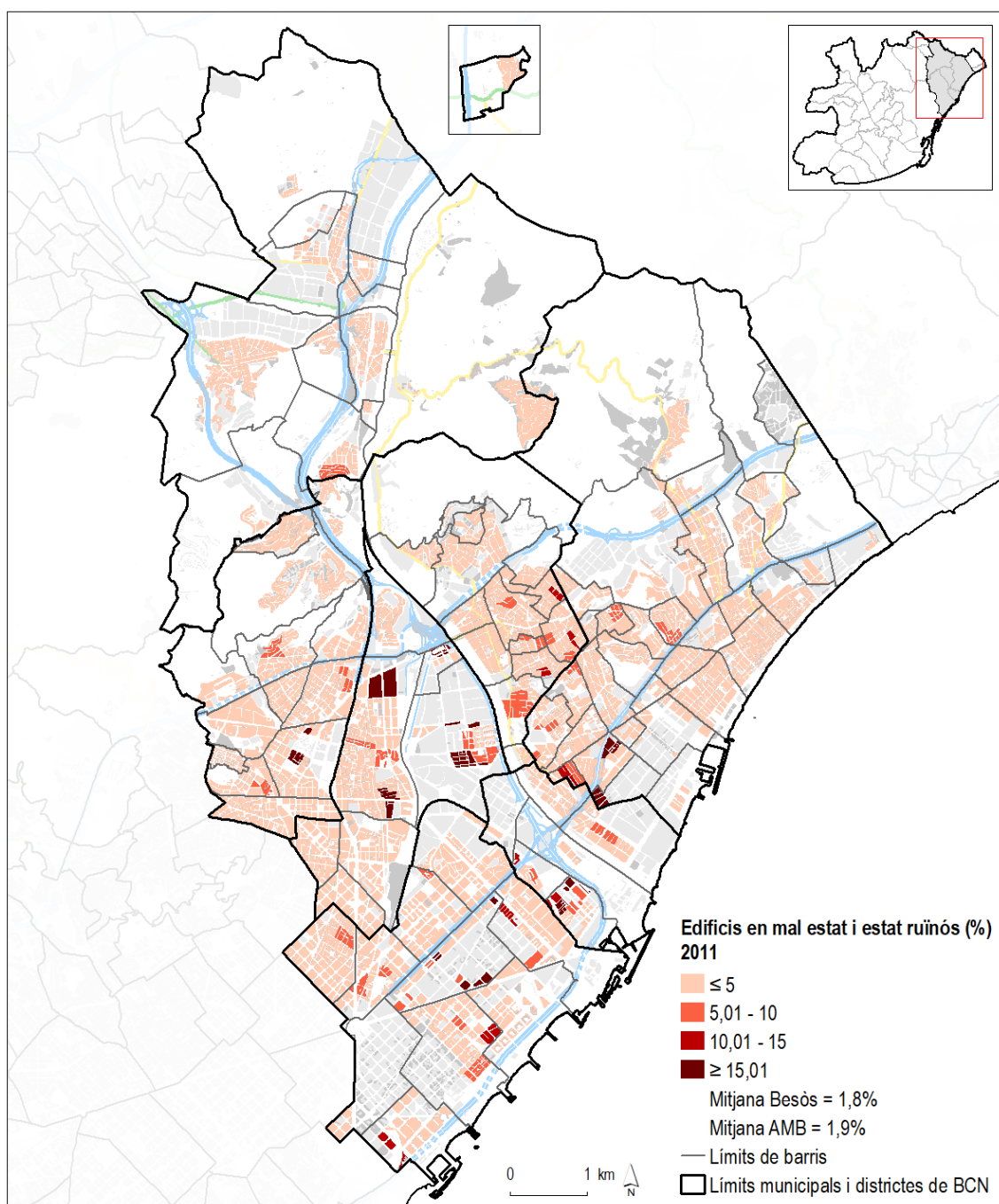
Font INE. Cens 2001 i Cens 2011. Elaboració pròpia. ND: Dada no disponible. NDI: Dada no disponible per àmbits inframunicipals. Percentatge d'edificis en mal estat o estat ruïnós a partir de la informació

Estat de conservació dels edificis d'habitatges per barris

Els barris on hi ha un percentatge més elevat d'edificis en mal estat o estat ruïnós són (figura 2.3):

- Al barri de La Mina (secció 0801940601) a Sant Adrià del Besòs, s'ha estimat que el 50% dels edificis d'habitatge estan en mal estat o estat ruïnós.
- La zona de Bon Pastor (40%) i Baró de Viver (31%) del districte de Sant Andreu de Barcelona. Encara dins del districte de Sant Andreu, la secció censal que inclou el cementiri de Sant Andreu i les illes adjacents al barri de Porta també presenten un percentatge elevat d'edificis residencials en mal estat o estat ruïnós (801909032). Tanmateix, l'observació de la situació en el moment del cens i la situació actual mostra diferències molt notables ja que es tracta d'un àmbit en transformació en el que s'han enderrocat edificacions d'habitatge unifamiliar en mal estat i s'estan substituint per edificis plurifamiliars habitatge.
- El teixit residencial del barri del Remei a Badalona (801509003) més proper a Sant Adrià del Besòs i part de Sant Roc (801509010) a Badalona.

Figura 2.3. Percentatge d'edificis en mal estat o estat ruïnós. Territori Besòs. 2011



Font: INE, Cens 2011

2.2.3. Dèficits d'accessibilitat

Com s'ha avançat, en el camp de l'accessibilitat dels edificis i dels habitatges hi ha dos grans camps a considerar: l'accessibilitat a dins dels habitatges, sobretot per persones amb necessitats especials, i l'accessibilitat des del carrer als habitatges.

Pel que fa a l'interior dels habitatges, s'identifiquen encara moltes barreres que dificulten el funcionament de les persones amb diversitat funcional (Llarch, 2008). El problema de més impacte en el parc espanyol consisteix en els passos interiors de les portes ja que sovint són estrets (inferiors a 62,5 cm), la qual cosa provoca que les zones a les que dona pas siguin absolutament inaccessibles per a persones usuàries de cadira de rodes. En relació a les diferents estances de l'habitatge, els problemes es concentren a les zones destinades als banys. En general, aquests no disposen d'un espai lliure suficient per fer un cercle de diàmetre igual o superior a 1,20m. Aquestes aproximacions generals no es poden contrastar en el territori Besòs per manca d'informació detallada. Tanmateix, podria ser objecte de desenvolupament en treballs posteriors.

Pel que fa a l'accessibilitat des del carrer, a més de les rampes i les escales, la disponibilitat d'ascensor és una qüestió amb un assenyalat efecte sobre la mobilitat de les persones. Si ens centrem en les dades, segons el cens de l'any 2011 es pot observar com al territori Besòs i al conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona el percentatge d'edificis sense ascensor és força elevat i alhora semblant (72,4% i 74,4%).

Aquest dèficit té major impacte en la mobilitat de les persones en aquells edificis més alts en els quals el recorregut des de l'habitatge al carrer és més llarg i, a més, afecta a més llars. Així, Santa Coloma de Gramenet (29,7%) és, clarament, el municipi on hi ha més edificis de 4 plantes i més sense ascensor. Segueix el municipi de Barcelona (23,25), del qual no s'han pogut separar les dades per districtes. A més distància ja hi ha Badalona (14,6%) i Sant Adrià (12%), i en darrer lloc Montcada i Reixac (7,9%).

Taula 2.2. Edificis d'habitatges segons disponibilitat d'ascensor i número de plantes. 2011

	Total Edificis	Edificis sense ascensor		Edificis de 4 plantes i més sense ascensor	
			%		%
Sant Martí	7.442	3.743	50,3	-	-
Sant Andreu	7.068	4.581	64,8	-	-
Nou Barris	7.090	5.345	75,4	-	-
Badalona	14.721	11.808	80,2	2.147	14,6
Montcada i Reixac	3.880	3.394	87,5	305	7,9
Sant Adrià de	1.337	786	58,8	161	12,0
Santa Coloma de Gramenet	6.339	5.029	79,3	1.882	29,7
Territori Besòs	47.877	34.685	72,4	-	-
Total AMB	202.864	150.961	74,4	-	-

Font: INE, Cens 2011

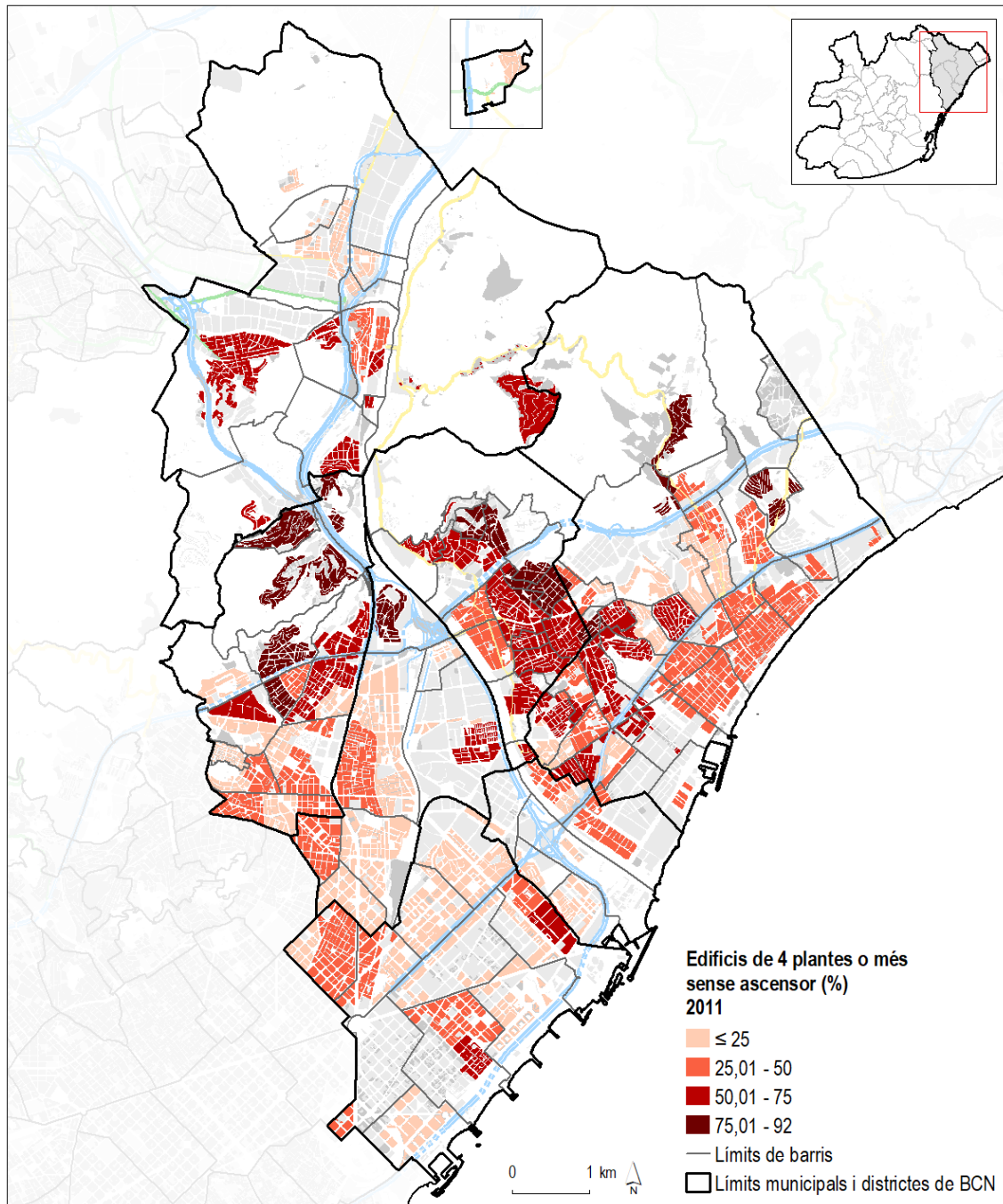
Els edificis sense ascensor als barris

Seccions en que més del 60% dels edificis de 4 plantes o més no disposen d'ascensor (figura 2.4):

- A Barcelona, els barris de Roquetes, Torre baró, Trinitat Vella, Verdum, Guineuta i Besòs-Maresme.
- A Santa Coloma de Gramenet: Guinardera, la part alta de Singuerlín i Riera Alta, Santa Rosa i Fondo.

- A Badalona: A més d'alguns edificis dels barris de Canyet, Pomar de Dalt, i Mas Ram, cal destacar, sobretot, els barris La Salut, Lloreda, Nova Lloreda, i part dels barris de Sant Roc i de Congrés.

Figura 2.4. Percentatge d'edificis de 4 plantes i més sense ascensor. Territori Besòs. 2011



Font: INE, Cens 2011

2.2.4. Estat dels edificis destinats a habitatge: Antiquitat i estat edificis (cens)

Tot encreuant les dades d'antiquitat i d'estat dels edificis s'ha elaborat un indicador sintètic a partir del percentatge d'habitatges anteriors a 1981 i del percentatge d'edificis en estat ruïnós o en mal estat. Així, les àrees amb més edificis amb necessitat de reformes serien (figura 2.5):

Eix Serra d'en Mena

A Santa Coloma, el barri del Raval i els teixits amb més pendent que puguen cap a la línia de Carena de la Serra d'en Mena (passeig de la Circumval·lació) en els barris de Santa Rosa i Fondo. A Badalona, aquest eix té continuïtat a l'altre vessant de la serra d'en Mena: al nord del barri de Sant Joan de Llefià, al barri de La Pau i al nord del barri de La Lloreda.

Es tracta, en el seu conjunt de teixits residencials desenvolupats durant el període del desarrollismo mitjançant promocions mitjanes o petites, i en alguns casos amb edificacions d'autoconstrucció (sobretot a Badalona), on predominen edificis de planta baixa més 3 (sobretot a Santa Coloma) i més 2 (sobretot a Badalona). En definitiva, no són polígons d'habitatge ni promocions d'habitatge massiu, la qual cosa implica una major dificultat per fer front a les obres de rehabilitació per part de la comunitat de propietaris, ja que en cada edifici viuen pocs propietaris.

Dins d'aquest eix, també cal destacar teixits d'edificis amb més alçades amb necessitat de reforma, tal i com mostren les taques més fosques al barri de Sant Antoni de Llefià.

Safaretjos a Santa Coloma i centre de Sant Adrià

Es tracta de teixits històrics, que en el cas dels Safaretjos estan immersos en una zona de transformació urbanística.

Sant Crist de Can Cabanyes a Badalona

Encara a Badalona, també cal destacar la part del barri del Crist de Can Cabanyes, que toca a la riera de Sant Joan. Es tracta, precisament, de la part del barri amb un major predomini de promocions reduïdes de planta baixa més 2 o més 3 i on també hi ha un elevat percentatge d'autoconstrucció.

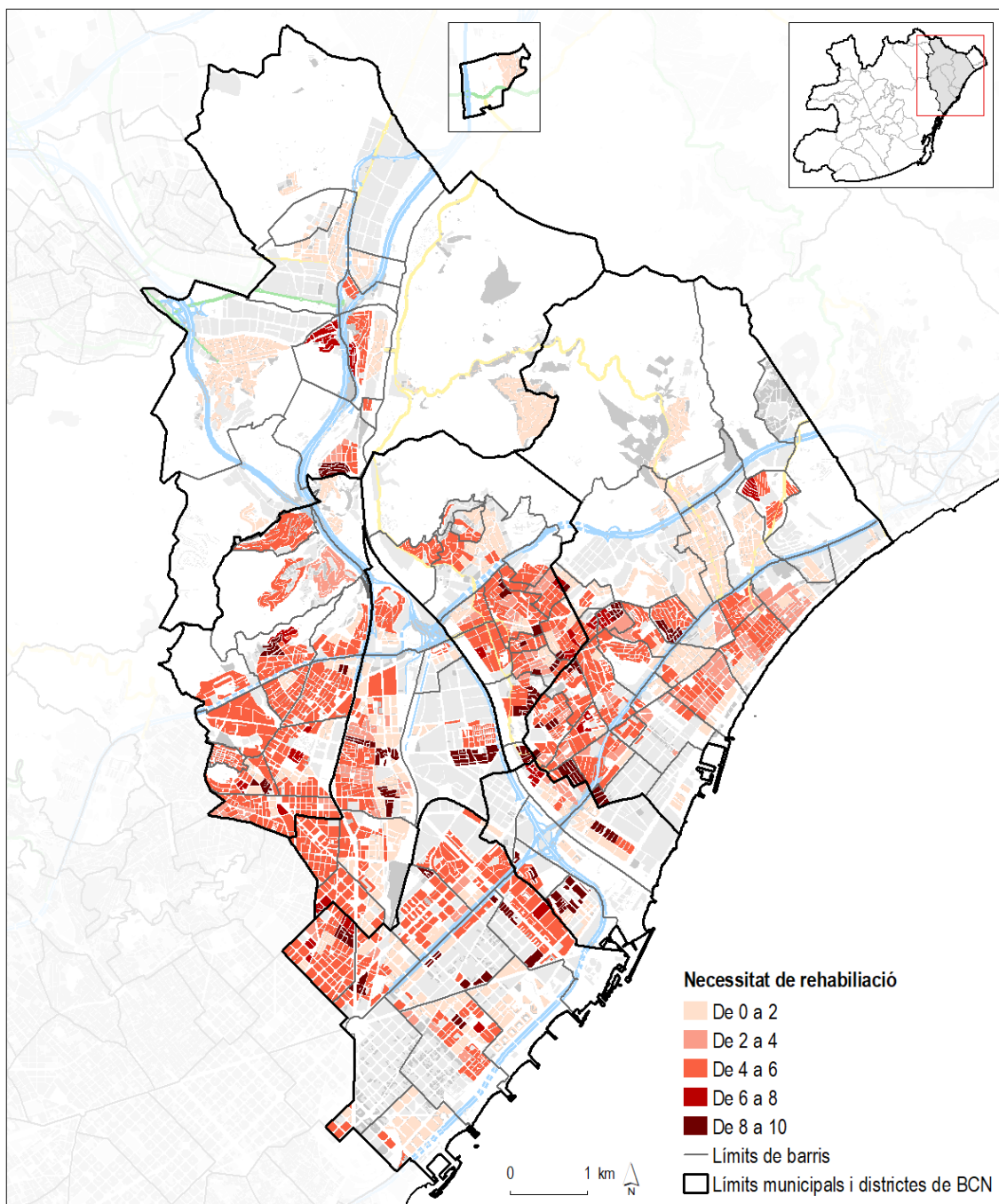
Artigas i el Remei a Badalona

En aquests barris s'aprecien taques molt importants d'edificis amb necessitats de rehabilitació. Es tracta de les parts que es troben a tocar amb el municipi de Sant Adrià. De nou, es tracta de teixits amb predomini de promocions mitjanes i petites en edificis de planta baixa més 2 o més 3, sobretot al barri del Remei. En canvi, al barri d'Artigues hi ha una major diversitat de tipologia edificatòria.

Barri Sant Joan Baptista a Sant Adrià

Es tracta dels edificis que es troben entre l'Avinguda de la Mare de Deu del Carme i l'Avinguda de la Platja. Es tracta del barri edificat a partir de la urbanització Font i Vinyals a la dècada de 1920 i que ja es troba ben consolidat abans de la guerra. Amb els anys, algunes parcel·les s'han renovat però encara predominen edificis antics. Les tipologies edificatòries predominants són de planta baixa més dos i més tres, amb presència important d'autoconstrucció.

Figura 2.5. Estimació de la localització d'edificis amb necessitats de rehabilitació. Territori Besòs. 2011



Font: Elaboració pròpia a partir de Cens 2011

La Mina i el barri del Besòs a Sant Adrià (POLÍGONS)

Barris amb característiques sociodemogràfiques diferents però que des del punt de vista de l'edificació es caracteritzen per ser barris amb edificis plurifamiliars amb un nombre elevat de plantes. Es tracta, a diferència, de la major part de teixits vists fins aquí, de promocions d'habitatge massiu.

El polígon de la Mina (1971), de promoció pública (Patronat Municipal de l'Habitatge) principalment amb l'objectiu de real·lotjar les famílies que vivien en alguns dels barris de barraques de Barcelona (Camp de la Bota, Montjuïc, La Perona...).

El polígon de Cobasa (1963/64), de promoció més tardana i per promotors privats, amb famílies d'origen obrer, majoritàriament arribades durant la segona gran onada migratòria del segle xx a Catalunya, que compren l'habitatge.

El barri del Besòs-Maresme a Sant Martí (POLÍGONS)

Es tracta dels polígons del Maresme (1960), d'origen privat i del Sud-Oest del Besòs (1960), promogut pel Patronat Municipal de l'Habitatge.

El Bon Pastor a Sant Andreu

En el mapa s'identifiquen dos parts del barri amb una assenyalada concentració d'edificis amb necessitat de reforma.

Per una banda, els edificis de Bon Pastor afectats pel procés d'enderrocament i substitució que per la seva situació es troben en pitjors condicions, alguns d'ells ja sense residents i, d'altres, en canvi, encara amb ocupants.

Per altra banda, els edificis que no formen part del polígon originari de Bon Pastor i que estan al sud del Carrer Sant Adrià, on hi ha tipologies edificatòries ben diverses sobre la mateixa trama urbana. Des dels edificis ja aixecats abans de la Guerra Civil de planta baixa o de planta baixa més u, fins a edificis de més alçades (planta baixa més cinc, més sis) dels anys seixanta i setanta en promocions aïllades i també en grans promocions. I passant per edificis d'aquest mateix període de planta baixa més 3 i més 4 de promocions petites.

Casc antic de Sant Andreu

En el barri de Sant Andreu, s'aprecien taques amb edificis que necessiten rehabilitació en el seu teixit històric.

Les Roquetes a Nou Barris

Al barri de Roquetes, destaca el percentatge d'edificis amb necessitats de rehabilitació sobretot la part nord del barri. Es tracta de les edificacions del període 1960-1970, construïdes moltes d'elles en zones d'elevades pendents i amb molta presència d'autoconstrucció. Malgrat les dificultats de l'orografia hi ha molts edificis que superen les tres plantes, encara que degut a les dimensions de les parcel·les en molts casos no hi ha més d'un o dos habitatges.

Can Sant Joan a Montcada i Reixac

A Montcada, la zona que té un percentatge d'edificis més elevat amb necessitats de rehabilitació es localitza a la part més alta del barri de Can Sant Joan al vessant nord del turó de Vallbona. Es tracta d'una zona amb edificis de poca alçada, molts d'ells unifamiliars, i amb un percentatge significatiu d'autoconstrucció.

Una tipologia d' àrees amb necessitats de rehabilitació

- La gran majoria de teixits amb necessitats de rehabilitació estan compostats per edificis de poques alçades, amb molta presència de planta baixa més dos i més tres, principalment mitjançant petites promocions, fins i tot, amb presència d'autoconstrucció. Aquesta dada és rellevant ja que permet dimensionar les operacions de rehabilitació i apunta a les majors dificultats que poden trobar les comunitats de propietaris per aconseguir un preu unitari assequible.
- Cal diferenciar entre els teixits originaris del primer terç del segle xx: el que queda del polígon històric de Bon Pastor, el barri de Sant Joan Baptista a Sant Adrià i el Remei a Badalona, amb molts edificis d'aquest període.
- Els teixits desenvolupats en el període 1950-1970: els vessants de la Serra d'en Mena a Santa Coloma i Badalona, Sant Crist de Can Cabanyes a Badalona, una part d'Artigues a Badalona,
- Com a complement de l'anterior, hi ha menys àrees amb necessitats de rehabilitació que es corresponguin a promocions d'habitatge massiu. Els polígons d'habitatge de Maresme i Sud-Oest del Besòs a Barcelona, La Mina i el barri del Besòs a Sant Adrià i alguna àrea al barri de Sant Antoni de Llefià.
- Cal destacar la presència d'àrees amb necessitats de rehabilitació en zones que originàriament han estat de desenvolupament marginal, sobretot al període 1950-1970, on hi ha una presència destacable d'autoconstrucció: les parts altes de Roquetes a Barcelona, Can Sant Joan al turó de Vallbona i Font Pudenta a Montcada i Reixac.
- Finalment, àrees amb necessitats de rehabilitació a teixits històrics: al centre històric de Sant Andreu, als Safaretjos de Santa Coloma i al centre de Sant Adrià de Besòs.

3. L'habitatge per destinar a polítiques socials

Malauradament, el dèficit d'habitatge social és una de les principals característiques del sistema residencial de l'àrea metropolitana de Barcelona i d'Espanya en general. A continuació es realitza una aproximació a la quantificació d'aquest parc. Abans però es presenten les dades sobre la construcció d'habitatge protegit durant les dues darreres dècades.

3.1. La construcció d'HPO al Besòs

La construcció d'HPO ha estat tradicionalment la principal figura d'habitatge social a la metròpoli de Barcelona i a Espanya en general. Des de la segona meitat de la dècada dels anys vuitanta aquesta forma de produir habitatge va anar disminuint, degut, sobretot, a la disminució en els ajuts i subvencions públics a la promoció d'aquests tipus d'habitatges. Durant el període del darrer *boom* immobiliari, el notable augment en la construcció d'habitatge lliure, es va reflectir en un increment, molt més moderat, però, en la construcció d'HPO (vegeu figura 3.1).

- Així, per exemple, a l'àrea metropolitana de Barcelona entre els anys 1998 i 2007 el 15,1% de l'edificació residencial va ser HPO (19.956 habitatges, 1.663 de mitjana anual).

Figura 3.1. Habitatge protegit acabat. Àrea metropolitana i territori Besòs. 1998-2019



Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, Qualificacions definitives d'HPO.

Entre els anys 2008 i 2013, malgrat la caiguda en picat de la construcció d'obra nova destinada al mercat lliure, encara es van mantenir uns nivells de construcció d'HPO semblants, i fins i tot superiors, al període anterior, ja que es van acabar promocions i se'n van desenvolupar de noves, principalment per part del sector públic. Tal i com es pot veure a la taula 3.1:

- Al conjunt de l'àrea metropolitana es van finalitzar 14.163 HPOs, 2.833 de mitjana anual, el que va representar un 41,6% de tot el parc construït.
- Al territori Besòs es van construir 6.021 HPOs, 1.204 de mitjana a l'any, amb un pes equivalent al 54,1% de tot el parc edificat.

Entre l'any 2013 i el 2019, però, la producció d'HPO ha disminuït de manera molt notable.

- A l'àrea metropolitana de Barcelona se n'han construït només 5.485 HPOs, 784 de mitjana cada any, el que representa el 29,3% de tota l'edificació residencial.
- Al territori Besòs s'han construït 1.947 HPOs, 278 de mitjana anual, amb un pes del 39,2% sobre el conjunt.

Taula 3.1. Indicadors sobre l'habitatge protegit acabat. Àrea metropolitana i territori Besòs. 2008-2019

	2008-2012					2013-2019				
	HPO			Total habitatges	%HPO / total	HPO			Total habitatges	%HPO / total
	Nre.	Nre. (mitjana anual)	Nre. per mil habitants (mitjana anual)			Nre.	Nre. (mitjana anual)	Nre. per mil habitants (mitjana anual)		
Nou Barris	756	151	0,9	1.315	57,5%	270	39	0,2	477	56,6%
Sant Andreu	544	109	0,7	1.471	37,0%	351	50	0,3	741	47,4%
Sant Martí	2.028	406	1,7	3.776	53,7%	626	89	0,4	1.303	48,0%
Barcelona (total municipi)	5.834	1.167	0,7	12.146	48,0%	2.432	347	0,2	6.707	36,3%
Badalona	358	72	0,3	1.725	20,8%	390	56	0,3	1.862	20,9%
Montcada i Reixac	324	65	1,8	886	36,6%	0	0	0,0	144	0,0%
St Adrià de Besòs	1.379	276	7,5	1.169	100,0%	136	19	0,5	266	51,1%
Sta. Coloma de Gramenet	632	126	1,1	789	80,1%	174	25	0,2	179	97,2%
Territori Besòs	6.021	1.204	1,3	11.131	54,1%	1.947	278	0,3	4.972	39,2%
Total AMB	14.163	2.833	0,9	34.063	41,6%	5.485	784	0,2	18.723	29,3%

Font: Elaboració pròpia a partir de: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, Certificats final d'obra i Qualificacions definitives; Idescat, padró continu de població.

Si es fa balanç, es pot arribar a la conclusió que en vint-i-un anys, entre el 1998 i el 2019 s'han construït 39.604 habitatges protegits a l'àrea metropolitana de Barcelona i 23.812 als municipis del territori Besòs, incloent tot el municipi de Barcelona. A partir de l'any 2008 es disposa de les dades segregades per districtes per comptabilitzar, entre el 2008 i el 2012, 7.968 HPOs finalitzats al territori Besòs (els 4 municipis i els 3 districtes de Barcelona).

3.2. Parc HPO vigent i Parc de titularitat pública

Com és sabut, el dèficit actual de parc d'habitatge per destinar a polítiques socials no es deu tant a que no se n'hagi construït durant les darreres dècades sinó, principalment, a que aquest habitatge ha estat desqualificat, és a dir, ha deixat de ser protegit. A continuació es presenten dades que molt recentment ha publicat la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori on, precisament, es comptabilitza aquest HPO vigent. Així mateix, es realitza una aproximació al parc de titularitat pública, sumant tant els habitatges que tenen la qualificació HPO com els que no la tenen.

A 31 de desembre de 2019 hi havia 21.817 habitatges protegits amb qualificació vigent als cinc municipis del territori Besòs. D'aquests, 21.591, és a dir, la pràctica totalitat, van obtenir la qualificació definitiva de l'any 1993 en endavant. Doncs bé, d'aquests 21.591 habitatges, el 58,5% són de compravenda i només el 34,7% de lloguer, mentre que el 6,7% tenen en la qualificació el règim Compra/Lloguer. Finalment, el 0,1% són allotjaments.

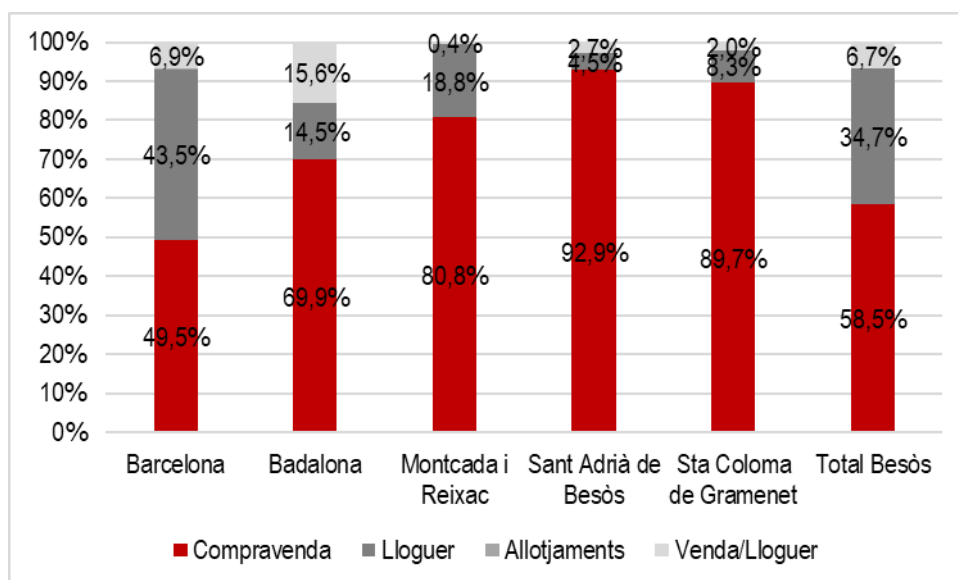
Taula 3.2. Habitatges protegits vigents (31 de desembre de 2019), segons règim de tinença.

ÀMBIT TERRITORIAL	HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, AMB QUALIFICACIÓ DEFINITIVA A PARTIR DE 1990						
	TOTAL HPO	Habitatges amb protecció oficial - QD 1990-92	Habitatges amb protecció oficial amb qualificació definitiva desde 1993, segons règim de tinença				
			Total	Compravenda	Lloguer	Allotjaments	Venda/Lloguer
Barcelona	15.875	205	15.670	7.752	6.815	25	1.078
Badalona	1.996	46	1.950	1.363	283	-	304
Montcada i Reixac	1.015	1	1.014	819	191	-	4
Sant Adrià de Besòs	1.501	-	1.501	1.394	67	-	40
Sta Coloma de Gramenet	1.430	4	1.426	1.279	118	-	29
Total Besòs	21.817	256	21.561	12.607	7.474	25	1.455
Total AMB	41.306	1.076	40.230	25.356	11.528	185	3.161

Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori

Si s'analitza per municipis es pot veure que, només a la ciutat de Barcelona, el parc de lloguer d'HPO vigent té un pes important. En concret, el 43% del parc vigent d'HPO és de lloguer i un altre 6,9% és de venda/lloguer. A Badalona hi ha només un 14,5% de parc d'HPO de lloguer i un 15,6% de venda/lloguer. A Montcada, el parc de lloguer és una mica superior i arriba al 18,8%, però el de venda/lloguer només representa el 0,4%. Finalment, a Santa Coloma i Sant Adrià, és on el parc de lloguer és més reduït i només arriba al 8,3% i al 4,5%, respectivament.

Figura 3.2. Habitatges protegits vigents (31 de desembre de 2019), segons règim de tinença.



Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori

Altra manera d'analitzar aquesta informació és mitjançant l'ens promotor dels HPOs. De nou, ens centrem en els HPO que van tenir la qualificació definitiva des de 1993, ja que abans no es

disposa de la informació detallada. Sigui com sigui, cal recordar que és tracta de 21.561 habitatges sobre un total de 21.817, és a dir, la pràctica totalitat. Centrant-se en les dades, es pot apreciar que 14.179 (el 65,8%) dels HPOs vigents dels municipis del territori Besòs, són de promotors públics, 4.016 (el 18,6%) de promotors privats, 2.756 (el 12,8% de cooperatives) i 610 (el 2,8%) de promotors sense ànim de lucre.

Taula 3.3. Habitatges protegits vigents (31 de desembre de 2019), segons règim de tinença.

ÀMBIT TERRITORIAL	HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, AMB QUALIFICACIÓ DEFINITIVA A PARTIR DE 1990						
	TOTAL HPO	Habitatges amb protecció oficial - QD 1990-92	Habitatges amb protecció oficial amb qualificació definitiva desde 1993, segons tipus de promotor				
			Total	Cooperatives	Promotor sense ànim de lucre	Promotor privat	Promotor públic
Barcelona	15.875	205	15.670	2.193	554	2.563	10.360
Badalona	1.996	46	1.950	92	9	439	1.410
Montcada i Reixac	1.015	1	1.014	149	29	425	411
Sant Adrià de Besòs	1.501	-	1.501	296	1	462	742
Sa Coloma de Gramenet	1.430	4	1.426	26	17	127	1.256
Total Besòs	21.817	256	21.561	2.756	610	4.016	14.179
Total AMB	41.306	1.076	40.230	5.498	1.257	8.914	24.561

Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori

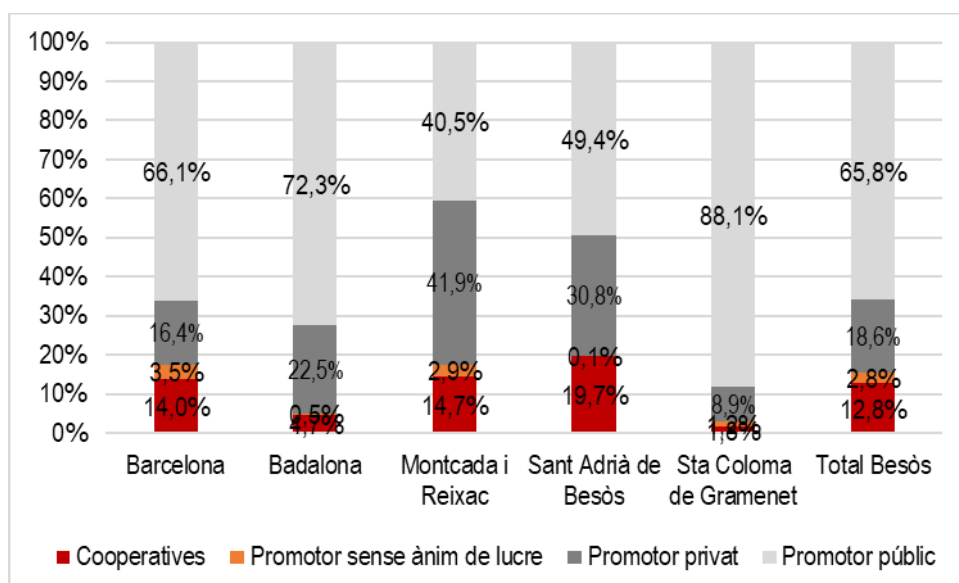
Si s'analitza per municipis es pot apreciar que a Santa Coloma de Gramenet és on els HPOs vigents de promotors públics tenen un pes major (88,1%), seguit de Badalona (72,3%), Barcelona (66,1%), Sant Adrià de Besòs (49,4%) i, finalment, Montcada i Reixac (40,5%).

El pes dels HPOs de promotors privats tenen un pes major a Montcada i Reixac (41,9%), Sant Adrià de Besòs (30,8%), Badalona (22,5%), Barcelona (16,4%) i, finalment, Santa Coloma de Gramenet (8,9%).

Els municipis amb un pes més elevat d'HPOs vigents que han estat promoguts per cooperatives són Sant Adrià de Besòs (19,7%), Barcelona (14%) i Montcada i Reixac (14,7%), mentre que a la resta de municipis el seu pes és molt reduït.

A partir d'aquestes dades la pregunta rellevant des del punt de vista de la disponibilitat de parc per realitzar polítiques socials és quin és, efectivament, el parc amb el que s'hi pot comptar. Per aproximar-nos a aquesta xifra, s'han seleccionat dels HPOs vigents que s'han vist més amunt, els que són en règim de lloguer, allotjaments i venda/lloguer que han estat promoguts per ens públics, cooperatives o entitats sense ànim de lucre. Així mateix, s'han afegit habitatges de titularitat pública que no tenen la qualificació d'HPO, que fins ara no s'havien vist.

Figura 3.3. Habitatges protegits vigents (31 de desembre de 2019), segons règim de tinença.



Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori

Val a dir, que es tracta de parc d'habitatge que en el moment de la seva construcció va ser HPO o públic. Per acabar de completar el llistat del parc d'habitatge destinat a polítiques socials, s'hauria d'afegir el parc que s'ha comprat de segona mà i el que s'ha cedit per part de particulars o persones jurídiques.

Taula 3.4. Aproximació al parc d'habitatge per destinar a polítiques socials.

ÀMBIT TERRITORIAL	Habitatges acabats promoció pública (sense qualificar) 1990-2019	Habitatges amb protecció oficial amb qualificació definitiva desde 1993, segons règim de tinença i tipus de promotor									Total
		Lloguer			Allotjaments			Venda/Lloguer			
		Cooperatives	Promotor sense ànim de lucre	Promotor públic	Cooperatives	Promotor sense ànim de lucre	Promotor públic	Cooperatives	Promotor sense ànim de lucre	Promotor públic	
Barcelona	5.972	151	304	5.601	-	25	-	351	-	388	12.792
Badalona	956	-	9	244	-	-	-	-	-	5	1.214
Montcada i Reixac	-	-	-	191	-	-	-	-	-	-	191
Sant Adrià de Besòs	422	-	1	-	-	-	-	40	-	-	463
Santa Coloma de Gramenet	109	-	17	1	-	-	-	26	-	-	153
Total Besòs	7.459	151	331	6.037	-	25	-	417	-	393	14.813
Total AMB	9.551	165	709	8.366	-	25	-	581	30	631	20.058

Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori

Fets aquests apunts, tal i com es pot veure en la taula 3.4, el parc destinat a polítiques socials que s'obté amb aquesta metodologia als municipis del Besòs no arriba a les 15.000 unitats, en concret 14.813. D'aquests habitatges, 12.792 estan al municipi de Barcelona, 1.214 a Badalona, 463 a Sant Adrià de Besòs, 191 a Montcada i Reixac i, finalment 153 a Santa Coloma de Gramenet.

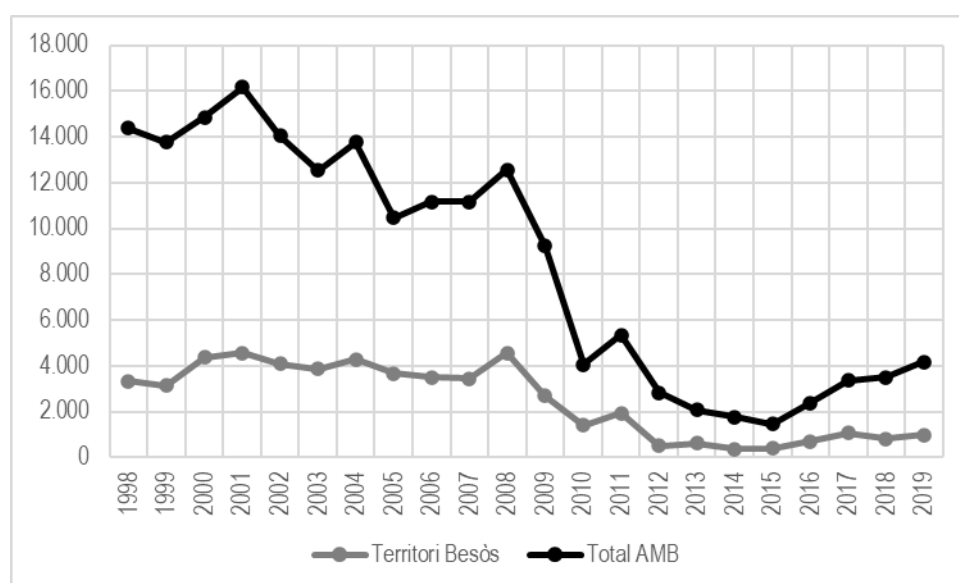
O 4. Edificació residencial d'obra nova i rehabilitació

En aquest apartat es presenten les dades d'edificació residencial d'obra nova i la informació recopilada sobre rehabilitació. En el cas de la informació sobre obra nova s'han actualitzat les dades disponibles que es van presentar en l'Agenda Besòs. Pel que fa a la rehabilitació, d'una banda, es reproduïx l'exercici que en el seu moment es va realitzar a partir del cadastre i que, amb quatre anys de diferència tindria variacions molt poc apreciables, sobretot tenint en compte els ritmes d'actualització del cadastre. D'altra banda, es presenten les dades sobre ajuts a la rehabilitació. En aquest cas, s'han actualitzat les dades sobre els ajuts a la rehabilitació del Consorci Metropolità de l'Habitatge. A més, s'incorporen les dades sobre els ajuts a la rehabilitació del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, que en l'Agenda Besòs no s'havien recollit.

4.1. Edificació residencial d'obra nova

Des de l'any 1998 s'han finalitzat 54.396 habitatges al territori Besòs (tres districtes de Barcelona i els quatre municipis de la riba esquerre) el que suposa una mitjana de 2.473 habitatges a l'any. Dins d'aquest període de vint-i-dos anys, l'edificació residencial ha experimentat períodes de diferent intensitat. De fet, actualment, la quantitat de nous habitatges que s'estan finalitzant al territori Besòs, i a l'àrea metropolitana de Barcelona en general, està molt allunyat de la mitjana de les darreres dècades. En efecte, tal i com s'aprecia en la figura 4.1, la corba de l'edificació residencial es va situar per sobre de les 4.000 unitats a l'any en pràcticament tots els anys del darrer boom immobiliari (1996-2007), per després caure de manera abrupta i situar-se des de l'any 2012 per sota de les 1.000 unitats en la majoria d'anys. En concret, en el període 2013-2019 s'han acabat 4.972 habitatges al territori Besòs, el que representa una mitjana anual de 710 habitatges, és a dir, 0,7 habitatges per cada mil habitants.

Figura 4.1. Habitatges acabats. Àrea metropolitana de Barcelona i territori Besòs. 1998-2019.



Una anàlisi territorial més detallada mostra diferències significatives entre territoris (vegeu taula 4.1).

En primer lloc, cal tenir present el pes del districte de Sant Martí en l'activitat edificatòria del Territori Besòs. De fet, representa un 33,6% dels habitatges acabats durant tot el període 1998-2019, tot i que en els darrers anys de descens de l'activitat edificatòria, aquest pes ha disminuït fins situar-se en el 26,2% entre el 2013 i el 2019.

En segon lloc, cal destacar el pes de Badalona i de Sant Andreu en el volum total d'edificació residencial. A Badalona s'han finalitzat 12.416 habitatges en tot el període 1998-2019, el 22,8% de tot el territori Besòs, mentre que a Sant Andreu se n'han construït 8.250, el 15,2%. Cal notar, que durant els darrers anys de descens de la construcció, a Badalona ha disminuït menys que la resta del territori, de tal manera que ha guanyat pes. En concret, entre el 2013 i el 2019 a Badalona s'han construït 1.862 habitatges, el 37,4% de tot el territori Besòs. Per la seva banda, a Sant Andreu se n'han edificat 741, el 14,9%.

Taula 4.1. Habitatges acabats. Àrea metropolitana de Barcelona i territori Besòs. Detall municipal i per districtes. 1998-2019.

	1998-2019				2013-2019			
	Habitatges acabats	%	Miñana anual	Miñana anual per mil habitants	Habitatges acabats	%	Miñana anual	Miñana anual per mil habitants
Nou Barris	5.235	9,6%	238	1,4	477	9,6%	68	1,4
Sant Andreu	8.250	15,2%	375	2,6	741	14,9%	106	2,6
Sant Martí	18.252	33,6%	830	3,7	1.303	26,2%	186	3,7
Barcelona (tot el municipi)	60.228	-	2.738	1,7	6.707	-	958	1,7
Badalona	12.416	22,8%	564	2,6	1.862	37,4%	266	2,6
Montcada i Reixac	4.108	7,6%	187	5,8	144	2,9%	21	5,8
St Adrià de Besòs	2.625	4,8%	119	3,5	266	5,3%	38	3,5
Santa Coloma de Gramenet	3.510	6,5%	160	1,3	179	3,6%	26	1,3
Territori Besòs	54.396	100,0%	2.473	2,6	4.972	100,0%	710	2,6
Total AMB	185.171	-	8.417	2,7	18.723	-	2.675	2,7

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir de Certificats final obra Col·legi Aparelladors

Entre aquests tres àmbits, Sant Martí, Badalona i Sant Andreu representen gairebé tres quartes parts (71,5%) de l'edificació residencial d'obra nova del territori Besòs en el període 1998-2019. Un pes que ha augmentat fins al 78,6% en el període 2008-2015. Nou Barris, Montcada i Reixac, Santa Coloma de Gramenet i Sant Adrià del Besòs segueixen en volum de construcció però amb valors més reduïts.

A Montcada i Reixac s'han construït 4.108 habitatges, el 7,6% en tot el període, tot i que el seu pes (2,9%) ha caigut fins la darrera posició entre els anys 2013 i 2019, quan s'han construït 144 habitatges. Segueix Santa Coloma de Gramenet amb 3.510 habitatges finalitzats entre el 1998 i el 2019, el 6,5% del total. En aquest municipi, també s'aprecia un descens notable del seu pes en la construcció del territori Besòs durant el període 2013-2019, ja que només s'han edificat 179 habitatges, el 3,6%. Finalment, a Sant Adrià s'han construït 2.625 habitatges en el període 1998-2019, el 4,8% de tot el territori Besòs, i 266 entre el 2013 i el 2019, el 5,3%.

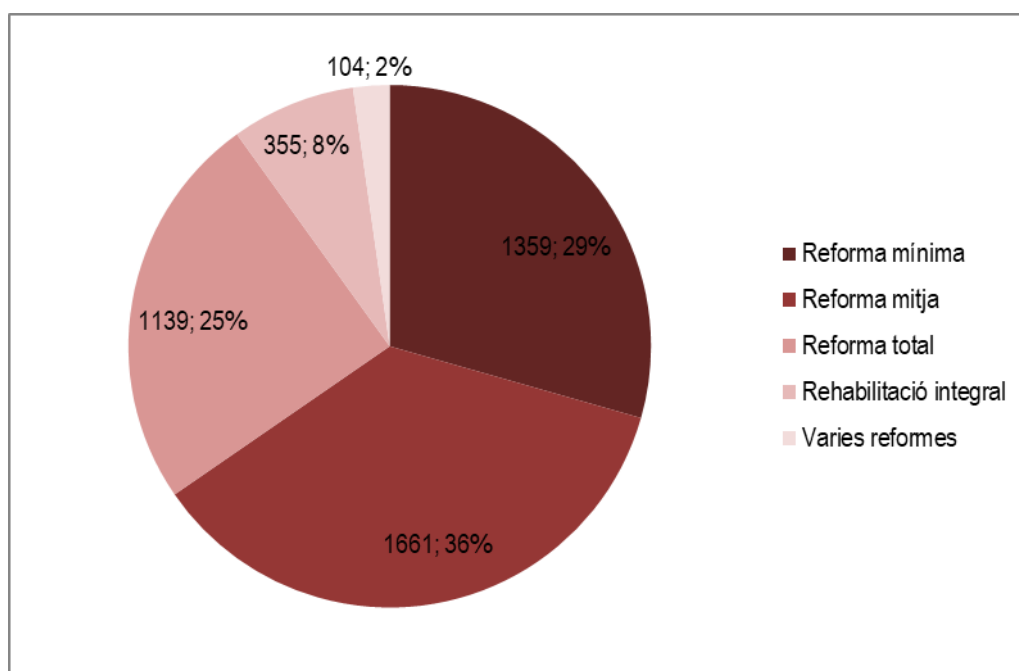
4.2. El parc rehabilitat a partir del cadastre

Malgrat que en un teixit consolidat com el del territori Besòs la importància del parc d'habitatge existent és d'enorme rellevància, la informació relativa al manteniment i rehabilitació dels edificis és difícil d'obtenir, sobretot aquella que realitzen els privats sense cap ajut ni subvenció pública. A continuació es presenta la informació que es pot recopilar a partir del cadastre.

Pel que fa a les actuacions de rehabilitació, el cadastre elabora una classificació en quatre tipus:

Rehabilitación integral (R)	Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación.
Reforma total (O)	Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.
Reforma media (E)	Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta
Reforma mínima (I)	Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta

Figura 4.2. Tipus de rehabilitació i/o reforma als edificis del Territori Besòs



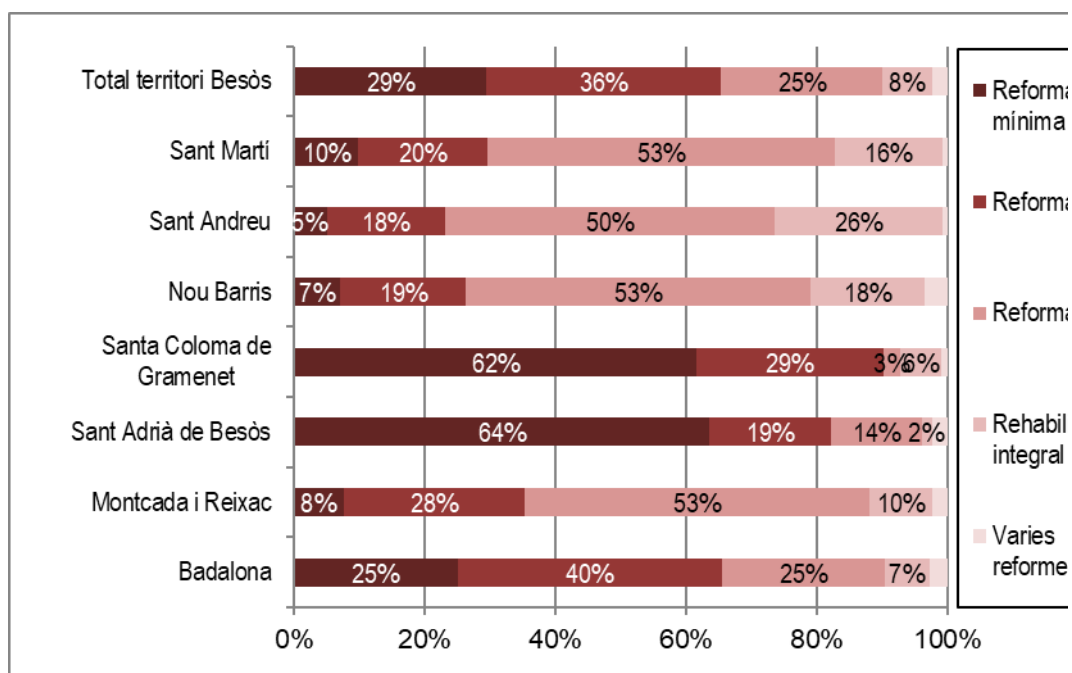
Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre

De les 40.885 parcel·les amb edificis residencials que hi ha a l'àmbit Besòs en 4.618 hi ha enregistrades actuacions de rehabilitació i/o reforma. D'aquestes, 4.492 són en parcel·les que contenen construccions d'abans de 1986, com s'ha vist més amunt, i les 126 actuacions de rehabilitació restants s'han produït en edificis que daten de després de 1986.

De les 4.618 actuacions de rehabilitació, tan sols 355, un 8%, són operacions de rehabilitació integral. Predominen, doncs, les operacions de reforma. En concret, 1.661 (36%) són de reforma mitjà, 1.359 (29%) de reforma mínima i 1.139 (25%) de reforma total (vegeu figura 8).

Per àmbits territorials, les dades del cadastre s'han de contrastar, sobretot les dels districtes de Barcelona, que semblen no estar actualitzades. Si ens centrem en la resta de municipis, a Montcada és on hi ha un major pes de les rehabilitacions integrals (10%), seguit de Badalona (7%), Santa Coloma (6%) i, finalment, Sant Adrià del Besòs (2%). Precisament, els dos municipis on hi ha més pes de la rehabilitació integral també concentren un percentatge superior de reformes totals: Montcada i Reixach, 53% i Badalona 25%. En canvi, a Sant Adrià i a Santa Coloma hi ha un pes més elevat de les reformes amb menor incidència: A Sant Adrià un 19% de reforma mitja i un 64% de reforma mínima i a Santa Coloma un 29% de reforma mitja i un 62% de reforma mínima.

Figura 4.3. Tipus de rehabilitació i/o reforma als edificis del Territori Besòs. Per municipis i districtes



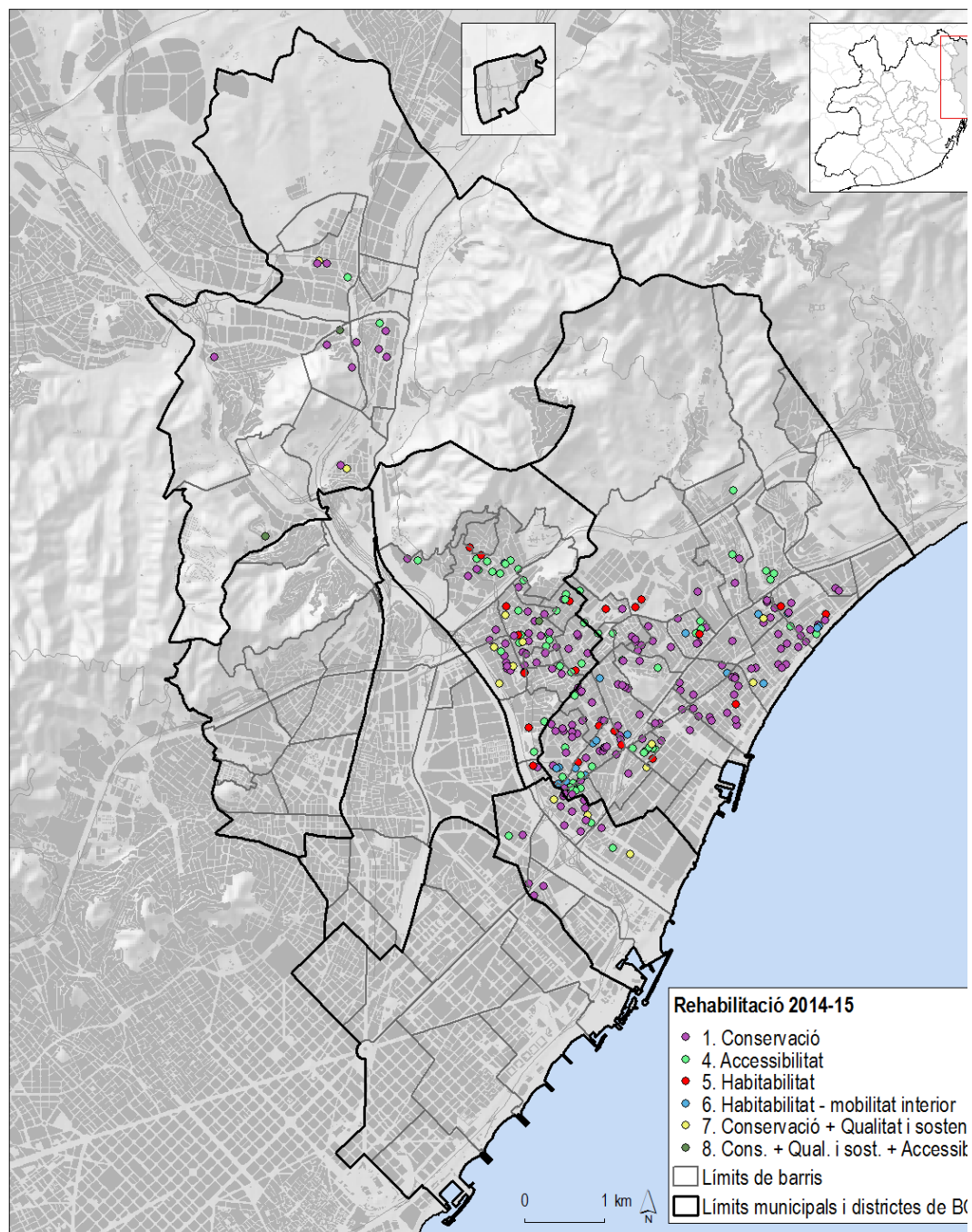
Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre

4.3. Els ajuts a la rehabilitació

Juntament amb les actuacions de rehabilitació i reforma que té recollides el cadastre, més recentment es disposa de la base de dades georreferenciada dels ajuts a la rehabilitació atorgats pel Consorci Metropolità de l'Habitatge en les convocatòries 2014, 2015, 2016, 2017 i 2018. En el 2019 no va haver-hi convocatòria i la del 2020 encara no està tancada. A continuació es presenten les dades per dos convocatòries, 2014 i 2015, que són un recull de les que ja s'havien recollit per l'Agenda Besòs, i les de les convocatòries 2016, 2017 i 2018.

En les convocatòries 2014 i 2015 es van atorgar 298 ajuts, principalment en actuacions de conservació d'edificis, seguit d'actuacions d'habitabilitat i accessibilitat.

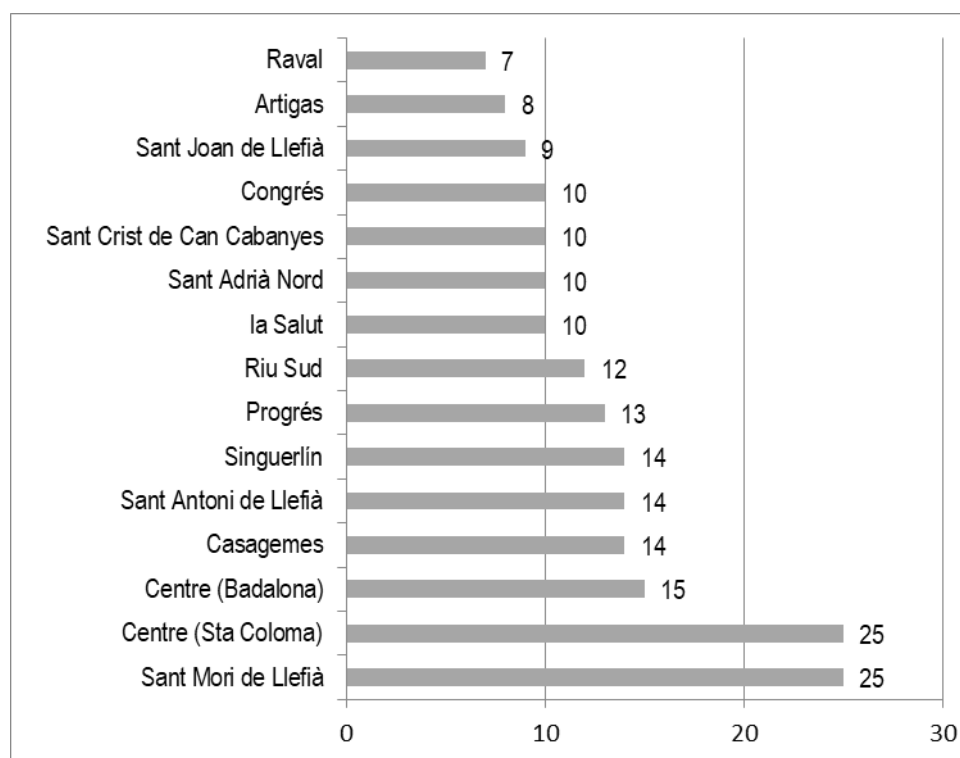
Figura 4.4. Ajuts a la rehabilitació del Consorci Metropolità de l'Habitatge. 2014-2015



Font: Consorci Metropolità de l'Habitatge

Si es mira la distribució d'aquests ajuts, el Barri de Sant Mori de Llefià, a Badalona és on més se n'han atorgat (25). Segueixen els centres de Santa Coloma (25) i Badalona (15), el barri de Casagemes (14) i Sant Antoni de Llefià (14) a Badolona i Singerlin (14) a Santa Coloma, per citar els principals (vegeu figura 4.5).

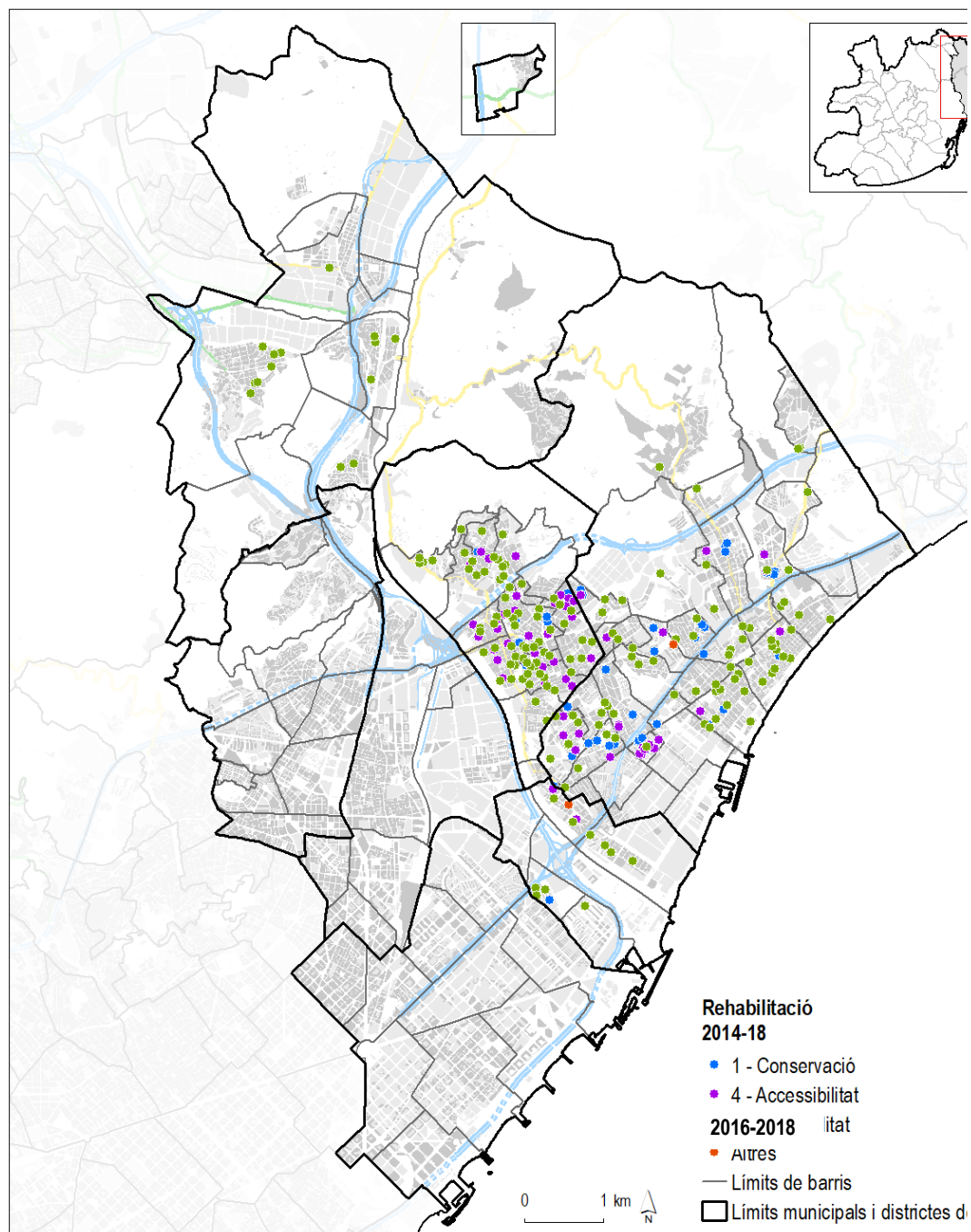
Figura 4.5. Barris amb més ajuts a la rehabilitació del Consorci Metropolità de l'Habitatge. 2014-2015



Font: Consorci Metropolità de l'Habitatge

En les convocatòries 2016, 2017 i 2018 s'han atorgat 290 ajuts, principalment en actuacions de d'habitabilitat, seguit d'actuacions de conservació i accessibilitat.

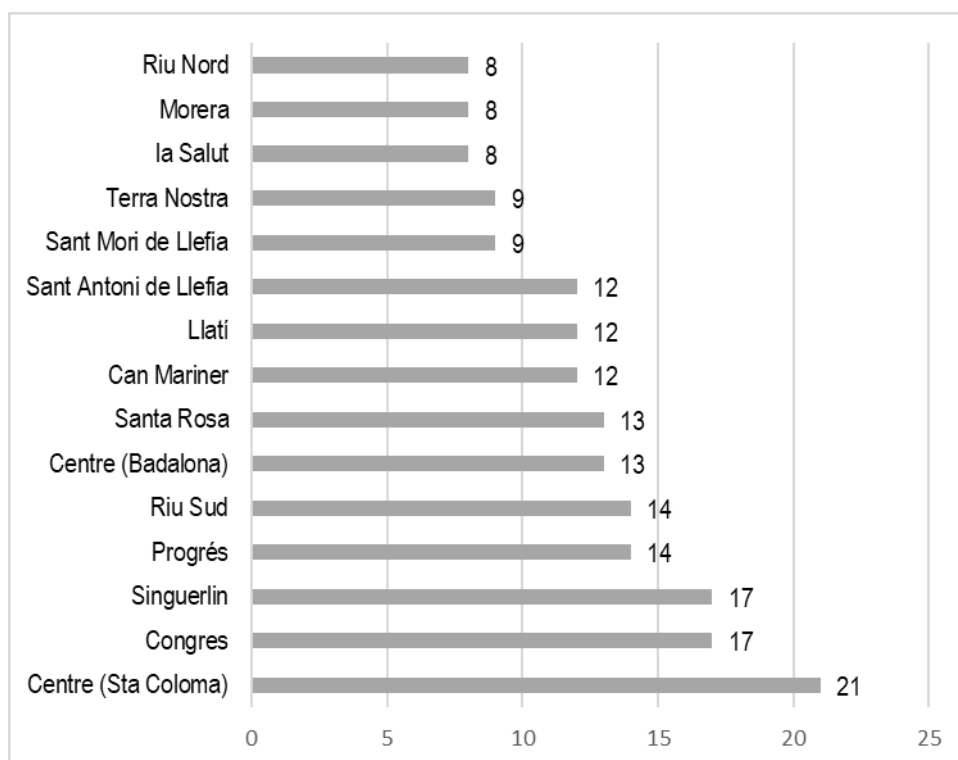
Figura 4.6. Ajuts a la rehabilitació del Consorci Metropolità de l'Habitatge. 2016-2018



Font: Consorci Metropolità de l'Habitatge

Si es mira la distribució, els barris amb més ajuts del període 2016-2018, són Centre de Santa Coloma (21), el barri de Congrés (17), el barri de Singuerlín a Sta. Coloma (17), Progrés a Badalona (14), Riu Sud a Sta. Coloma (14) i Centre de Badalona (13), per citar els principals (vegeu figura 4.7).

Figura 4.7. Barris amb més ajuts a la rehabilitació del Consorci Metropolità de l'Habitatge. 2016-2018



Font: Consorci Metropolità de l'Habitatge

5. El mercat de l'habitatge

El mercat immobiliari és actualment el principal mecanisme d'accés a l'habitatge. Per tal de conèixer el seu funcionament i les condicions que ofereix, s'analitzen en aquest apartat les dades existents referides a les transaccions immobiliàries de compravenda i els contractes de lloguer, així com als preus mitjans en els diferents segments del mercat. La informació disponible, però, no és comparable per a tot el Territori Besòs: per la ciutat de Barcelona aquestes dades estan disponibles a nivell de barri, en canvi, en els altres municipis la dada disponible és agregada. Per aprofundir en el detall territorial del preu mitjà de l'habitatge en tots els municipis de manera homogènia s'ha fet una prospecció de l'oferta al portal immobiliari Idealista.

5.1. El règim de tinença: l'increment del lloguer

El règim de tinença majoritari al Territori Besòs és la propietat, com succeeix al conjunt de Catalunya i d'Espanya en general. En concret, l'any 2011, el 76% de les 380.505 llars del Territori Besòs vivien en un habitatge en propietat i només el 19% en lloguer. Finalment, un 4% de les llars vivia en altres tipus de règim i un 1% en un habitatge cedit gratis o a baix preu. Malgrat la preeminència de la propietat, és molt important matisar, que dels propietaris, només el 45% tenen la propietat pagada i que, en canvi, el 31% havia de fer front a les despeses de la hipoteca. O dit, d'una altra manera, el 50% de les llars (19% lloguer i 31% hipoteca) havien de fer front al pagament de l'habitatge.

Taula 5.1. Llars segons règim de tinença. 2011.

	Badalona	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí	Montcada i Reixac	Sant Adrià de Besòs	Santa Coloma de Gramenet	Total Territori Besòs	Prov. Barcelona
Lloguer	16,0%	20,0%	23,0%	22,0%	12,0%	12,0%	18,0%	19,0%	20,0%
Propietat per herència o compra pagada	44,0%	48,0%	44,0%	44,0%	38,0%	46,0%	46,0%	45,0%	40,3%
Propietat amb pagaments pendents	36,0%	26,0%	28,0%	28,0%	44,0%	39,0%	32,0%	31,0%	33,9%
Subtotal propietat	80,0%	74,0%	72,0%	72,0%	82,0%	85,0%	78,0%	76,0%	74,2%
Altra forma	3,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	3,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Cedida gratis o a baix preu	1,0%	2,0%	1,0%	2,0%	2,0%	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Llars	81.795	68.285	61.685	97.055	13.005	13.035	45.645	380.505	2.168.607

Font: INE, Cens de població i habitatges, 2011

Si s'analitzen els resultats per territori es pot apreciar com Nou Barris és el territori amb un percentatge de llars que viuen en propietat ja pagada més alt, el 48%. Segueixen Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet, amb el 46%, Badalona, Sant Andreu i Sant Martí, amb el 44%. Finalment, Montcada i Reixac és el territori on hi havia un percentatge de llars amb l'habitatge pagat més baix, amb un 38%.

Si es miren les dades posant el focus en les llars que han de fer un pagament mensual per l'habitatge, els resultats són, lògicament, els contraris. Així, Montcada i Reixac és el municipi on hi havia un percentatge de llars amb obligacions de pagament mensuals per l'habitatge més

elevat (56%), especialment per pagar la hipoteca (44%). En l'extrem oposat es troba el districte de Nou Barris on el percentatge de llars amb pagaments mensuals era el més baix de tot el Territori Besòs (46%), però, sobretot, era on el pes dels que havien de pagar una hipoteca era més baix (26%).

Les dades que s'acaben de mostrar fan referència a l'any 2011 i permeten veure les diferències entre territoris. Per obtenir una imatge més actualitzada s'ha de recórrer a la informació provinent d'enquestes, que no és estrictament comparable amb la del cens. Doncs bé, les dades més recents indiquen que s'ha produït un augment de les llars que viuen de lloguer en tots els àmbits territorials de la metròpoli de Barcelona. Així, segons les dades de les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida, l'any 2018:

Taula 5.2. Règim de tinença per àmbits territorials. 2016-2018.

	Barcelona		AMB sense Barcelona		Total AMB	
	2016/2017	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017	2017/2018
En propietat sense hipoteca	43,6%	40,9%	48,3%	48,1%	45,8%	44,4%
En propietat amb hipoteca	17,7%	17,6%	28,4%	26,6%	22,9%	21,9%
En lloguer o relloguer a preu de mercat	29,1%	31,2%	17,1%	19,3%	23,3%	25,4%
En lloguer o relloguer a preu inferior al de mercat	5,9%	7,1%	2,9%	2,7%	4,5%	4,9%
Subtotal lloguer	35,0%	38,2%	20,0%	22,0%	27,8%	30,4%
En cesió gratuïta	3,7%	3,2%	3,2%	3,4%	3,5%	3,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida.

- A la ciutat de Barcelona el 38,2% de les llars viuen de lloguer (31,2% a preu de mercat i 7,1% per sota del preu de mercat), el 40,9% viuen en propietat sense hipoteca i el 17,6% en propietat amb hipoteca.
- A la resta de l'àrea de l'àrea metropolitana el 22% de les llars viuen de lloguer (19,3% a preu de mercat i 2,7% per sota del preu de mercat), el 48,1% viuen en propietat sense hipoteca i el 26,6% en propietat amb hipoteca.
- En conjunt, al total de l'àrea metropolitana de Barcelona el 30,4% de les llars viuen de lloguer (25,4% a preu de mercat i 4,9% per sota del preu de mercat), el 44,4% viuen en propietat sense hipoteca i el 21,9% en propietat amb hipoteca.

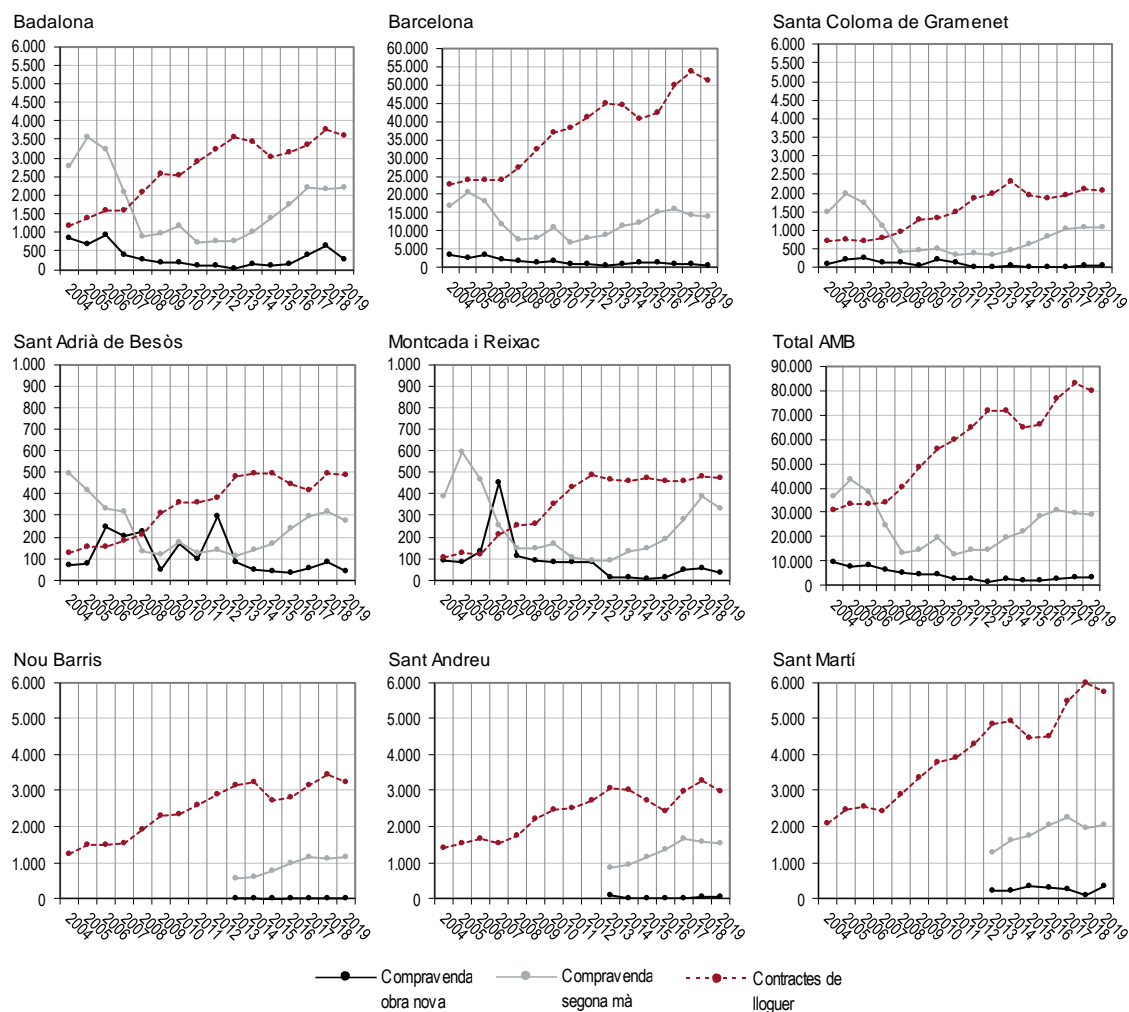
5.2. Les operacions de compravenda i els nous contractes de lloguer

Atenent a les operacions de compravenda i de lloguer, entre el 2004 i 2019 es poden distingir tres períodes a l'àrea metropolitana de Barcelona, que amb algunes variacions, són comuns als municipis del territori Besòs:

- 2005-2008: Descens molt notable de les operacions de compravenda i increment moderat dels nous contractes de lloguer, que es situen per sobre de les transaccions de compravenda

- A Barcelona, que és l'únic municipi on els nous contractes ja estaven per sobre de les transaccions, es passa de 1.393 contractes de lloguer en el 2005 a 2.094 en el 2008, mentre que les operacions de compravenda cauen de 23.204 a 9.489.
- A Badalona, els nous contractes de lloguer passen de 1.393 a 2.094, mentre que les operacions de compravenda cauen de 4.274 a 1.170.
- A Montcada es passa de 125 contractes de lloguer a 251, i les operacions de compravenda passen de 672 a 259.
- A Sant Adrià de Besòs, es passa de 156 contractes de lloguer en el 2005 a 210 en el 2008, mentre que les operacions de compravenda cauen de 486 a 362.
- A Santa Coloma de Gramenet es passa de 752 contractes de lloguer a 965, i les operacions de compravenda passen de 2.197 a 541.
- Al districte de Nou Barris es passa de 1.505 nous contractes de lloguer a 1.932.
- Al districte de Sant Andreu es passa de 1.520 nous contractes de lloguer a 1.729.
- Al districte de Nou Barris es passa de 2.477 nous contractes de lloguer a 2.872.
- 2009-2013: Estabilització de les compravendes en nivells històricament baixos i augment molt notable dels nous contractes de lloguer.
 - A Barcelona en el 2013 es comptabilitzen 9.471 operacions de compravenda i 44.819 nous contractes de lloguer.
 - A Badalona en el 2013 es comptabilitzen 801 operacions de compravenda i 3.563 nous contractes de lloguer.
 - A Montcada i Reixac en el 2013 es comptabilitzen 104 operacions de compravenda i 465 nous contractes de lloguer.
 - A Sant Adrià de Besòs en el 2013 es comptabilitzen 197 operacions de compravenda i 479 nous contractes de lloguer.
 - A Santa Coloma de Gramenet en el 2013 es comptabilitzen 351 operacions de compravenda i 1.965 nous contractes de lloguer.
 - Al districte de Nou Barris s'enregistren 567 operacions de compravenda i 1.505 nous contractes de lloguer en el 2013.
 - Al districte de Sant Andreu s'enregistren 971 transaccions de compravenda i 3.047 nous contractes de lloguer en el 2013.
 - Al districte de Sant Martí s'enregistren 1.502 operacions de compravenda i 4.839 nous contractes de lloguer en el 2013.
- 2014-2019: Augment molt notable de les compravendes i posterior estabilització, i estabilització dels nous contractes de lloguer (amb l'excepció de Barcelona que continuen augmentant).
 - A Barcelona en el 2019 es comptabilitzen 14.817 operacions de compravenda i 51.294 nous contractes de lloguer.
 - A Badalona en el 2019 es comptabilitzen 2.479 operacions de compravenda i 3.582 nous contractes de lloguer.
 - A Montcada i Reixac en el 2019 es comptabilitzen 363 operacions de compravenda i 475 nous contractes de lloguer.
 - A Sant Adrià de Besòs en el 2019 es comptabilitzen 317 operacions de compravenda i 489 nous contractes de lloguer.
 - A Santa Coloma de Gramenet en el 2019 es comptabilitzen 1.157 operacions de compravenda i 2.083 nous contractes de lloguer.
 - Al districte de Nou Barris s'arriba a 1.169 operacions de compravenda i 3.219 nous contractes en el 2019
 - Al districte de Sant Andreu s'arriba a 2.389 operacions de compravenda i 5.723 nous contractes en el 2019.

Figura 5.1. Operacions de compravenda d'obra nova, compravenda de segona mà i nous contractes de lloguer. 2004-2019

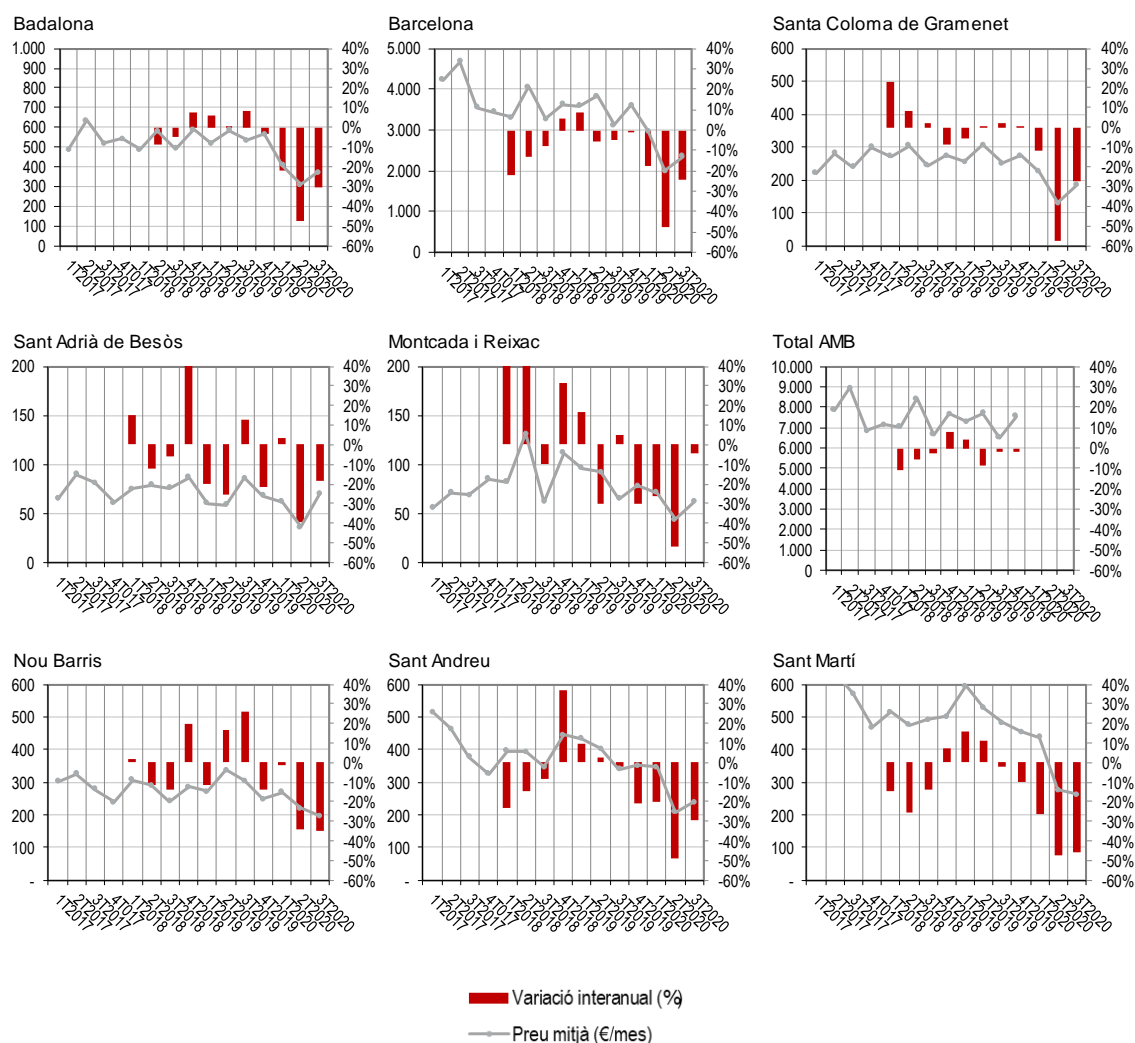


Font: Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado; i Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir de fiances dipositades a l'INCASOL i Col·legi de Registradors

5.2.1. L'impacte de la COVID-19 en les transaccions de compravenda de segona mà

L'impacte de la pandèmia sobre les operacions de compravenda de segona mà ha estat molt notable. Com es pot apreciar a la figura 4.2, en el segon trimestre de 2020 les transaccions han disminuït entre un 40% i un 60% respecte al mateix trimestre de l'any anterior en tots els àmbits territorials (amb l'única excepció de Nou Barris on han caigut el 34,2%). Durant el tercer trimestre de 2020 les operacions de compravenda de segona mà s'han recuperat en gairebé tots els àmbits territorials. Tanmateix, encara es troben lluny del volum d'operacions que es van fer en el tercer trimestre del 2019. En altres paraules, la crisi de la COVID-19 ha suposat un retrocés molt intens en les operacions formalitzades en el mercat de compravenda i, de moment, la recuperació va més lenta que no pas la caiguda inicial.

Figura 5.2. Transaccions de compravenda d'habitatges de segona mà. Primer trimestre 2017-Tercer trimestre 2020.

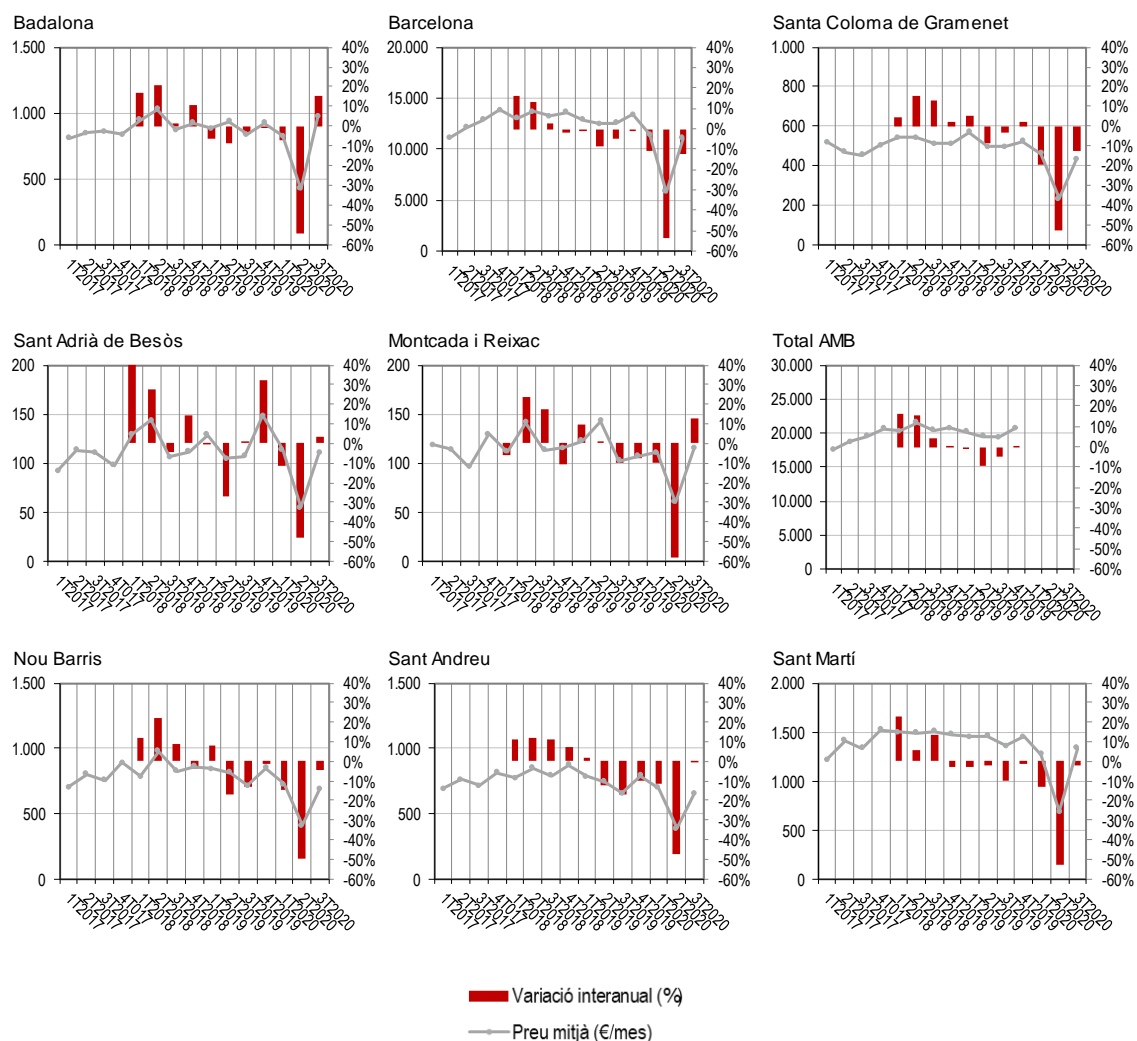


Font: Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado; i Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors

5.2.2. L'impacte de la COVID-19 en els nous contractes de lloguer

En el mercat de lloguer l'impacte de la COVID-19 també ha estat molt intens. Durant el segon trimestre de 2020 els nous contractes de lloguer han caigut al voltant del 50% en relació al mateix període de l'any 2019. Tanmateix, la seva recuperació durant el tercer trimestre de 2020 ha estat pràcticament de les mateixes magnituds a tots els àmbits territorials.

Figura 5.3. Nous contractes de lloguer. Primer trimestre 2017-Tercer trimestre 2020.



Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir de fiances dipositades a l'INCASOL

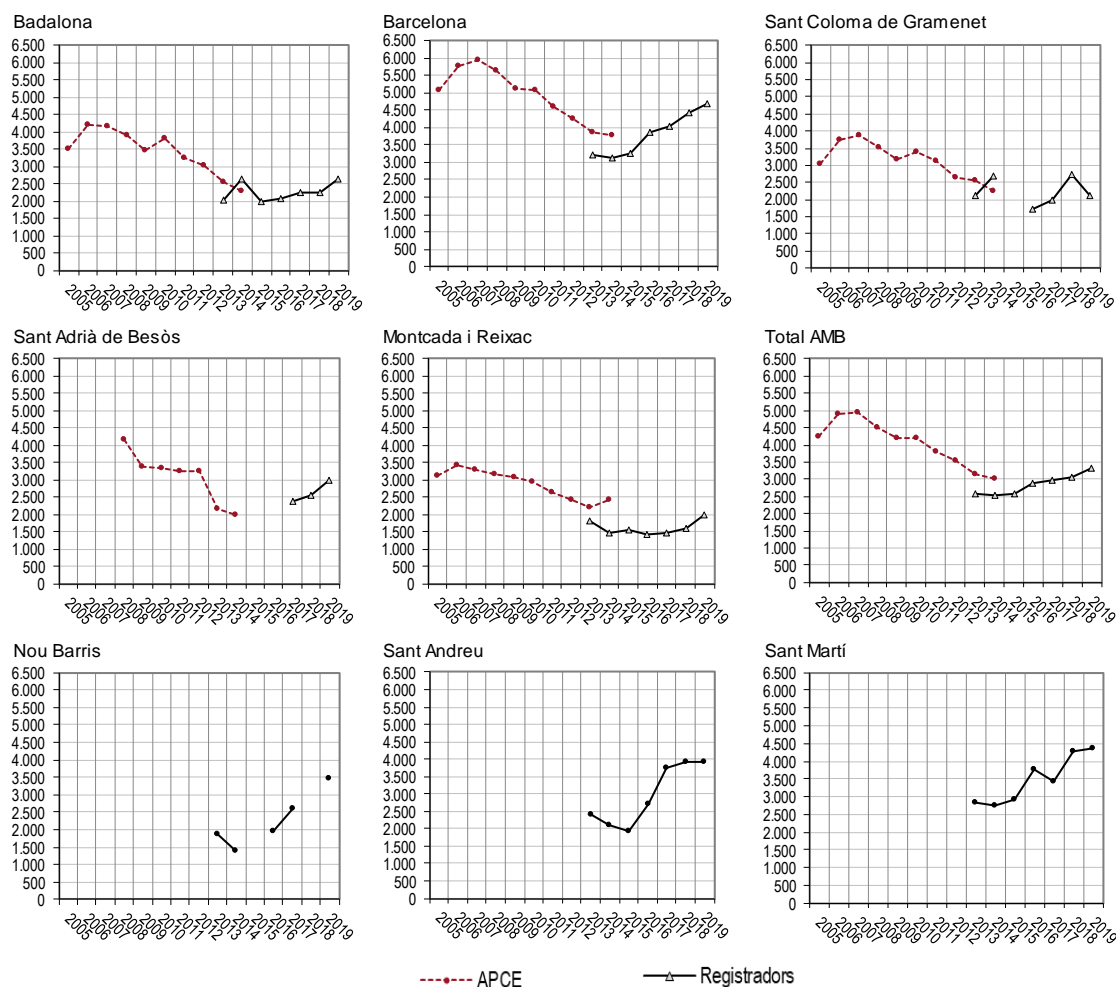
5.3 Evolució dels preus de l'habitatge

En analitzar l'evolució dels preus de l'habitatge al Territori Besòs es poden observar dos períodes. Un primer, que transcorre entre el 2008 i el 2013-2014, posterior al darrer boom immobiliari, on els preus dels habitatges disminueixen de manera molt notable, tant en la compravenda com en el lloguer. Un segon, fins l'any 2019, d'increment continuat de preus, tot i que en aquest darrer any es dona un augment més moderat, el que pot avançar la fi d'una fase alcista.

5.3.1. El preu mitjà dels habitatges de compravenda d'obra nova

L'aproximació al preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova es realitza a partir de dues fonts diferents. Els resultats entre elles no es poden comparar, és a dir, no es pot contrastar el preu mitjà de l'habitatge a l'actualitat amb el que hi havia, per exemple, l'any 2008. Només es poden comparar dades de la mateixa font, per exemple, l'evolució entre el 2005 i el 2014 a partir de les dades de l'Associació de Promotors i Constructors de Barcelona (APCE) o bé, l'evolució entre el 2013 i el 2019 a partir de les dades del Col·legi de Registradors.

Figura 5.4. Preus mitjans compravenda obra nova (€/m² construït). 2005-2019.



Font: APCE i Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors.

Tal i com s'aprecia en la figura 5.2, entre 2008 i 2014 es van donar descensos importants en el preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova: Prenent com a referència les dades de l'Associació de Promotors i Constructor de Barcelona, a Sant Adrià de Besòs -52%; a Badalona -41%, Santa Coloma de Gramenet -37%, a Barcelona un -33% i a Montcada i Reixac -24%.

Des de l'any 2013 o 2014, depenent del territori, s'ha enregistrat un increment molt notable en el preu mitjà de compravenda d'obra nova. Així, prenent com a referència les dades del Col·legi de

Registradors, al conjunt de l'àrea metropolitana els preus mitjans han augmentat el 31,5%, mentre que a la ciutat de Barcelona el 50%.

Taula 5.3. Evolució del preu de l'habitatge d'obra nova 2013-2019 (€/m² construït). (Registradors).

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Variació 2013/2014-2019
Nou Barris	1.889,2 €	1.382,1 €	-	1.954,4 €	2.583,4 €	-	3.465,1 €	-
Sant Andreu	2.418,3 €	2.106,6 €	1.920,3 €	2.698,5 €	3.747,9 €	3.916,0 €	3.920,6 €	-
Sant Martí	2.821,3 €	2.747,7 €	2.938,3 €	3.759,3 €	3.439,8 €	4.265,3 €	4.345,9 €	-
Barcelona (tot el municipi)	3.197,5 €	3.116,2 €	3.237,0 €	3.849,7 €	4.048,3 €	4.415,9 €	4.674,6 €	50,0%
Badalona	2.016,2 €	2.632,2 €	2.008,4 €	2.089,4 €	2.250,1 €	2.254,1 €	2.640,8 €	-
Montcada i Reixac	1.804,8 €	1.476,7 €	1.560,5 €	1.424,6 €	1.468,3 €	1.620,1 €	2.012,6 €	-
Sant Adrià de Besòs	-	-	-	-	2.375,6 €	2.576,1 €	3.013,6 €	-
Sa Coloma de Gramenet	2.136,1 €	2.687,3 €	-	1.739,7 €	1.996,5 €	2.741,8 €	2.095,7 €	-
Total AMB	2.576,3 €	2.525,7 €	2.585,7 €	2.883,7 €	2.972,0 €	3.077,9 €	3.321,8 €	31,5%

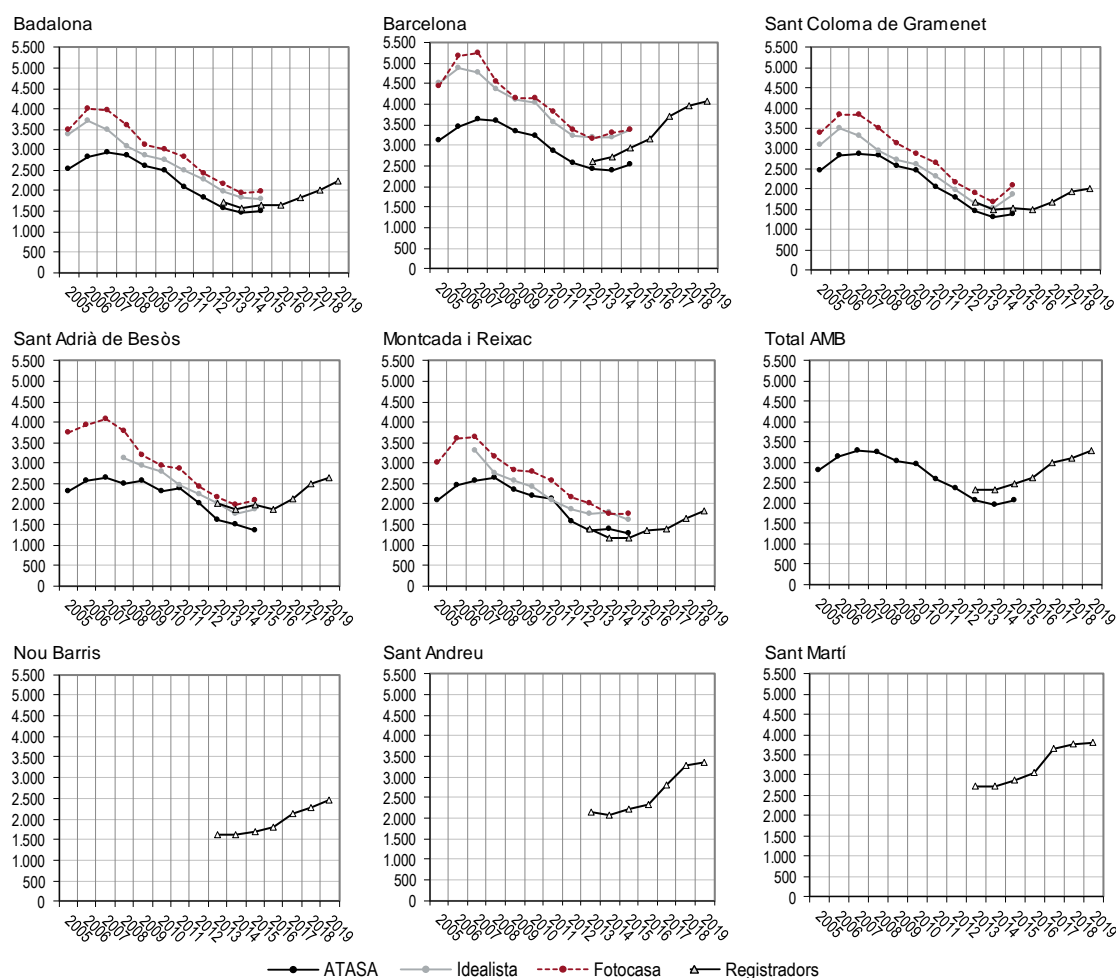
Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors de la Propietat.

5.3.2. El preu mitjà dels habitatges de compravenda de segona mà

Pel que fa a l'habitatge de segona mà, prenent com a referència els preus de les taxacions (ATASA) disponibles pel període 2005-2014, podem veure que entre el 2007 i el 2015, excepte a la ciutat de Barcelona (on la reducció ha estat inferior -29,9%) els preus als municipis de l'àmbit Besòs s'han reduït de forma més intensa que en conjunt de l'Àrea Metropolitana (on han caigut un 37%): a Santa Coloma de Gramenet: -51.7%; Badalona -48.8%; Montcada i Reixac: -49,2%; Sant Adrià de Besòs: -48,4%.

A partir de l'any 2013 o 2014, segons el territori, en els preus de compravenda de segona mà s'ha iniciat una nova fase inflacionista que a finals de l'any 2019 ja ha contrarestat, i fins i tot superat, els descensos de la fase anterior.

Figura 5.5. Preus mitjans compravenda de segona mà (€/m² construït). 2005-2019.



Així, al districte de Sant Andreu els preus mitjans han augmentat el 62,3%, a Montcada i Reixac el 58,1%, a tot el municipi de Barcelona el 54,4%, a Nou Barris el 52,9%, a Badalona el 40,8%, a Sant Adrià de Besòs el 40,4%, al districte de Sant Martí el 40% i a Santa Coloma de Gramenet el 33,2%. En el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona els preus mitjans de compravenda de segona mà han crescut el 41,1%.

Taula 5.4. Evolució del preu de l'habitatge de segona mà 2013-2019 (€/m² construït). (Registradors).

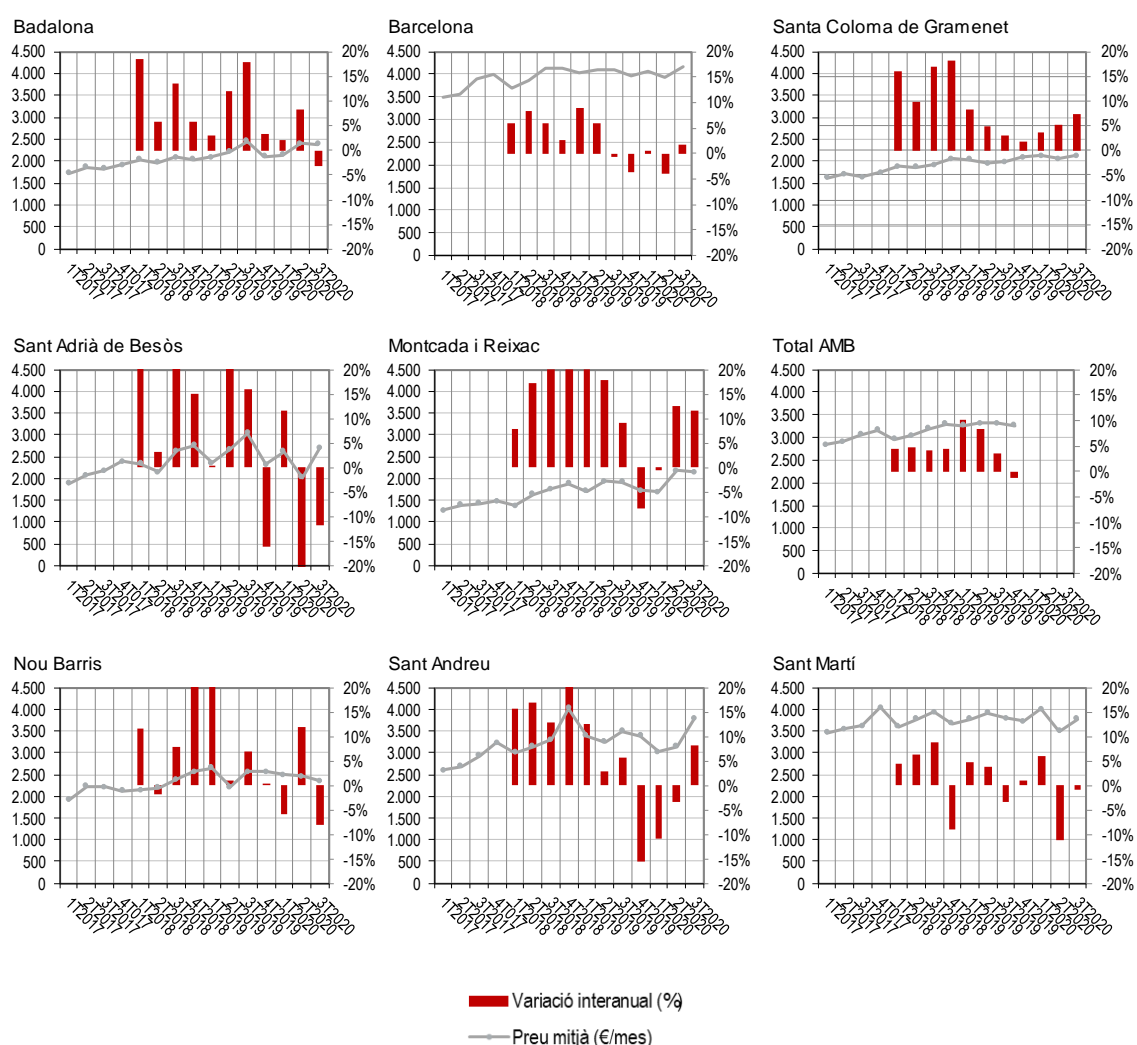
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Variació 2013/2014-2019
Nou Barris	1.631,0 €	1.618,2 €	1.702,7 €	1.809,8 €	2.112,9 €	2.273,3 €	2.474,1 €	52,9%
Sant Andreu	2.138,5 €	2.074,6 €	2.209,0 €	2.333,9 €	2.814,4 €	3.274,2 €	3.367,4 €	62,3%
Sant Martí	2.718,4 €	2.736,0 €	2.883,1 €	3.067,8 €	3.644,4 €	3.747,0 €	3.805,6 €	40,0%
Barcelona (tot el municipi)	2.627,5 €	2.705,3 €	2.933,7 €	3.166,6 €	3.714,2 €	3.948,4 €	4.058,0 €	54,4%
Badalona	1.725,6 €	1.588,2 €	1.644,9 €	1.665,5 €	1.836,2 €	2.031,9 €	2.236,6 €	40,8%
Montcada i Reixac	1.379,7 €	1.155,0 €	1.182,2 €	1.363,3 €	1.405,8 €	1.648,9 €	1.825,6 €	58,1%
Sant Adrià de Besòs	2.001,6 €	1.878,3 €	1.967,1 €	1.863,5 €	2.120,0 €	2.480,1 €	2.636,2 €	40,4%
Sta Coloma de Gramenet	1.665,2 €	1.510,9 €	1.516,1 €	1.479,7 €	1.675,6 €	1.928,7 €	2.012,5 €	33,2%
Total AMB	2.331,6 €	2.342,0 €	2.461,3 €	2.611,7 €	2.981,7 €	3.123,9 €	3.290,6 €	41,1%

Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors de la Propietat.

5.3.3. L'impacte de la COVID-19 en el preu mitjà dels habitatges de compravenda de segona mà

A continuació es presenten les dades per trimestres dels preus mitjans dels habitatges de compravenda de segona mà que s'han enregistrat en el Col·legi de Registradors. Cal tenir en compte, a l'hora d'interpretar canvis en períodes de temps curts (com és el cas per l'impacte de la COVID-19) que entre que es realitza la compra de l'habitatge i aquest s'enregistra poden passar mesos.

Figura 5.6. Preu mitjà dels habitatges de compravenda de segona mà (€/m² construït). (Registradors). Primer trimestre 2017-Tercer trimestre 2020



Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors de la Propietat.

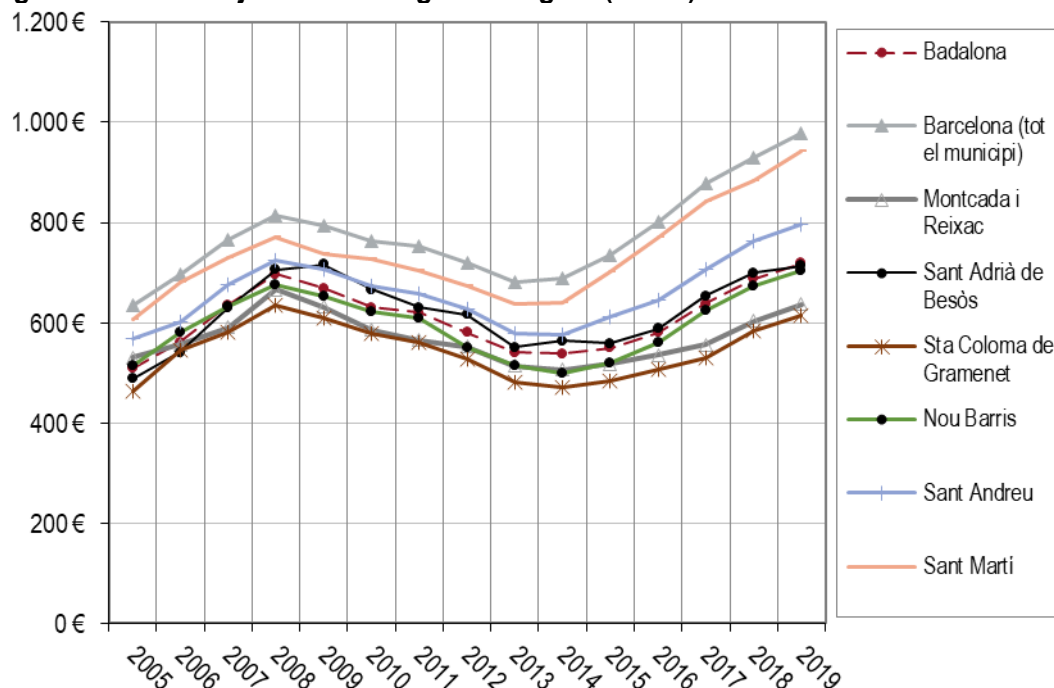
Fet aquest aclariment, es pot apreciar a la figura 5.6 que les dades sobre preus de compravenda de segona mà no presenten modificacions significatives per la COVID-19, amb diferents tendències segons el territori. Segurament, a la ciutat de Barcelona és on es pot veure un impacte més clar en el segon trimestre del 2020, ja que els preus van baixar un 4% en relació al mateix

trimestre de l'any anterior. Durant el tercer trimestre de 2020 els preus han augmentat i s'han situat un 1,6% per sobre que un any abans, arribant al seu punt màxim de la sèrie. A Badalona, en canvi, els preus eren un 8,3% superiors en el segon trimestre de 2020 en relació al mateix període de l'any 2019, mentre que en el tercer s'han situat un 3,2% per sota. A Santa Coloma de Gramenet i Sant Adrià de Besòs, l'evolució dels preus segueix l'esquema de Barcelona, és a dir, baixen el segon trimestre i tornen a pujar en el tercer de 2020. Ai Montcada i Reixac, durant el segon trimestre augmenten i en el tercer s'estabilitzen.

5.3.4. El preu mitjà dels habitatges de lloguer

Les dades de preu mitjà de lloguer permeten veure l'evolució alcista durant els darrers anys del darrer *boom* immobiliari, que encara arriba fins l'any 2008. Des de l'any 2009, però, els preus disminueixen a tots els territoris (excepte a Sant Adrià que cauen a partir de 2010). A partir de l'any 2013 o 2014, segons el territori, s'entra en una nova fase alcista que ja ha contrarestat i, fins i tot en alguns territoris superat, els descensos de la fase anterior. De fet, a finals de 2019 els preus gairebé han arribat al seu punt màxim històric i, fins i tot, en alguns territoris els han superat.

Figura 5.7. Preu mitjà dels habitatges de lloguer (€/mes). 2005-2019



Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

- Al districte de Nou Barris, el preu mitjà del lloguer va passar de 676,5€ en el 2008 a 499,3€ en el 2014, un descens del 26,2% en el període post-boom. Doncs bé, en el 2019 s'ha situat en el seu punt màxim: 704,5€, el que significa un augment del 41,1% entre el 2014 i el 2019.
- Al districte de Sant Andreu, el preu mitjà del lloguer va passar de 723,9€ en el 2008 a 575,2€ en el 2014, un descens del 20,5% en el període post-boom. Doncs bé, en el 2019

s'ha situat en el seu punt màxim: 796,3€, el que significa un augment del 38,5% entre el 2014 i el 2019.

- Al districte de Sant Martí, el preu mitjà del lloguer va passar de 770,2€ en el 2008 a 637,4€ en el 2013, un descens del 17,2% en el període post-boom. Doncs bé, en el 2019 s'ha situat en el seu punt màxim: 941,7€, el que significa un augment del 47,7% entre el 2013 i el 2019. En aquest cas es pot apreciar que el punt màxim s'ha superat de molta distància.
- En el conjunt de la ciutat de Barcelona, el preu mitjà del lloguer va passar de 813€ en el 2008 a 681,6€ en el 2013, un descens del 16,2% en el període post-boom. Doncs bé, en el 2017, ja va superar el seu punt màxim, i ha continuat creixent fins situar-se en el 2019 en 978,8€, el que significa un augment del 43,6% entre el 2013 i el 2019
- En Badalona, el preu mitjà del lloguer va passar de 697,6€ en el 2008 a 538,5€ en el 2014, un descens del 22,8% en el període post-boom. Doncs bé, en el 2019 s'ha situat en el seu punt màxim: 719,3€, el que significa un augment del 33,6% entre el 2014 i el 2019.
- En Montcada i Reixac, el preu mitjà del lloguer va passar de 666,8€ en el 2008 a 505,7€ en el 2014, un descens del 24,2% en el període post-boom. Doncs bé, en el 2019 s'ha situat en 637€, el que significa un augment del 26% entre el 2014 i el 2019.
- En Sant Adrià de Besòs, el preu mitjà del lloguer va passar de 705,5€ en el 2008 a 550,7€ en el 2013, un descens del 21,9% en el període post-boom. Doncs bé, en el 2019 s'ha situat en el seu punt màxim: 714€, el que significa un augment del 29,6% entre el 2013 i el 2019.
- En Santa Coloma de Gramenet, el preu mitjà del lloguer va passar de 635,4€ en el 2008 a 469,9€ en el 2014, un descens del 26% en el període post-boom. Doncs bé, en el 2019 s'ha situat ja molt a prop del seu punt màxim: 614,8€, el que significa un augment del 30,8% entre el 2014 i el 2019.

Taula 5.5. Preu mitjà dels habitatges de lloguer (€/mes). 2008-2019

	2008	2013	2014	2019	Descens post-bombolla	Increment 2013/14-2019
Nou Barris	676,5 €	513,8 €	499,3 €	704,5 €	-26,2%	41,1%
Sant Andreu	723,9 €	578,5 €	575,2 €	796,3 €	-20,5%	38,5%
Sant Martí	770,2 €	637,4 €	640,8 €	941,7 €	-17,2%	47,7%
Barcelona (tot el municipi)	813,0 €	681,6 €	688,2 €	978,8 €	-16,2%	43,6%
Badalona	697,6 €	541,2 €	538,5 €	719,3 €	-22,8%	33,6%
Montcada i Reixac	666,8 €	513,6 €	505,7 €	637,0 €	-24,2%	26,0%
Sant Adrià de Besòs	705,5 €	550,7 €	564,5 €	714,0 €	-21,9%	29,6%
Sa Coloma de Gramenet	635,4 €	481,2 €	469,9 €	614,8 €	-26,0%	30,8%
AMB	787,4 €	643,3 €	644,5 €	905,0 €	-18,3%	40,7%

Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

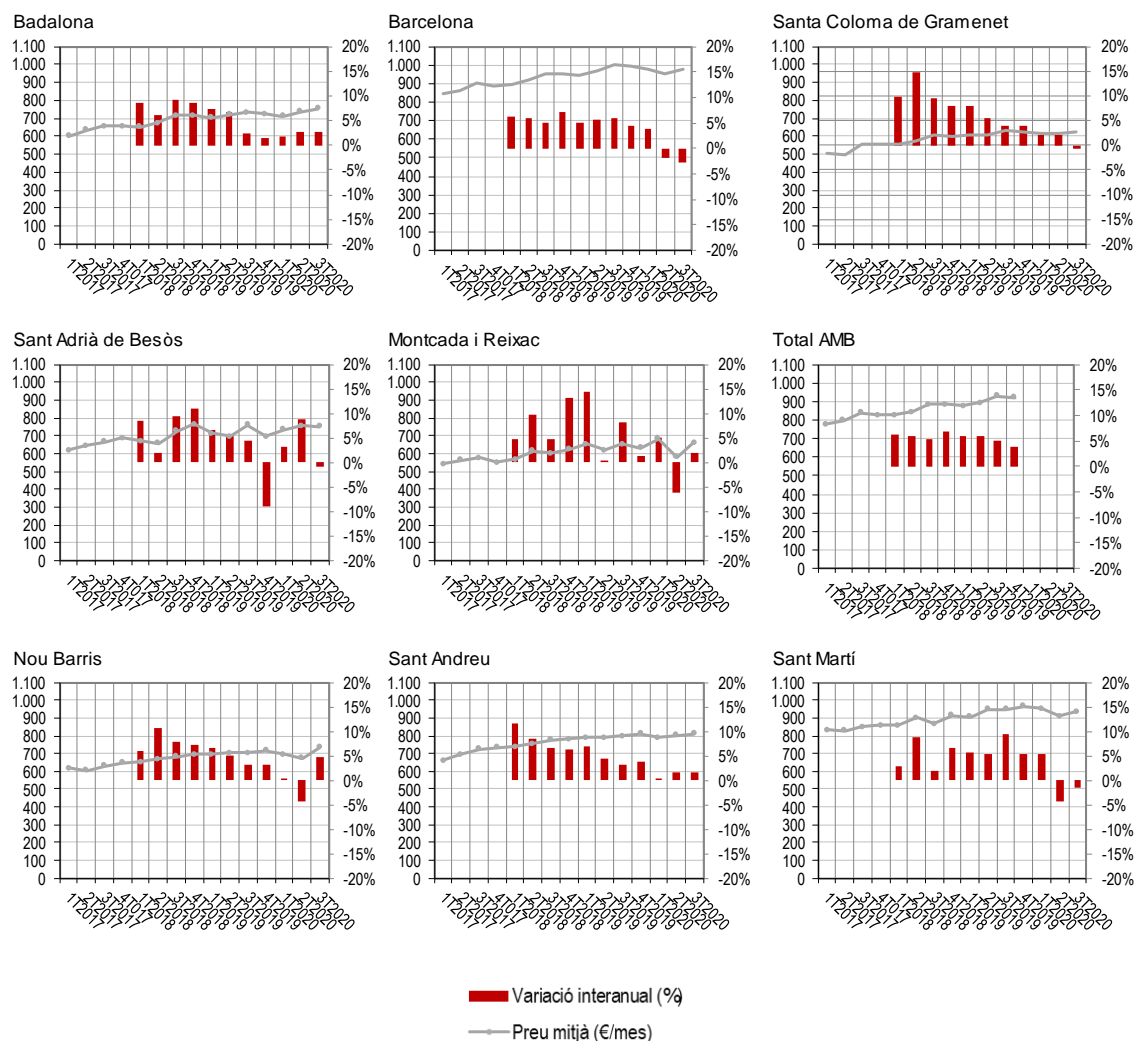
5.3.4. L'impacte de la COVID-19 en el preu mitjà dels habitatges de lloguer

El comentari metodològic que s'ha vist més amunt en referir-se a l'impacte de la COVID-19 sobre els preus dels habitatges de segona mà, s'ha de traslladar també a aquest punt. És a dir, en

interpretar les dades dels preus Mitjans de lloguer que es presenten a continuació cal tenir present que provenen de les fiances dipositades a l'INCASÒL i que pot a ver passat un període entre la signatura del contracte i el seu dipòsit. Molt probablement, però, el desfasament temporal no sigui tant gran en el cas de les fiances de lloguer.

Fet aquest aclariment, l'evolució de les dades trimestrals de preus mitjans de lloguer mostren impactes diferents de la COVID-19 segons el municipi. Així, d'una banda, a la ciutat de Barcelona i a Montcada i Reixac, s'ha produït un descens del preu mitjà de lloguer durant el segon trimestre de 2020 i una recuperació, inferior, durant el tercer trimestre. En termes interanuals cal destacar que en el tercer trimestre de 2020 el preu mitjà de lloguer a la ciutat de Barcelona és un 2,6% inferior al d'un any abans. D'altra banda, a Badalona s'han enregistrat augments continuats del preu mitjà de lloguer, de tal manera que en el tercer trimestre de 2020 es troba en el seu punt màxim. Entre mig, hi ha Santa Coloma de Gramenet i Montcada i Reixac on el preu mitjà de lloguer s'han mantingut molt estable durant el segon i el tercer trimestre de 2020.

Figura 5.8. Preu mitjà dels habitatges de lloguer (€/mes). Primer trimestre 2017-Tercer trimestre 2020



Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

○— 6. Dificultats de permanència i accés a l’habitatge

Com és sabut, la perllongada situació de crisi econòmica ha tingut un impacte molt assenyalat sobre el mercat de treball, on no tan sols s'ha destruït ocupació de manera molt notable sinó que a més s'està enregistrant un increment de la precarietat laboral. Aquestes dinàmiques econòmiques han donat lloc, com s'ha comentat, a un descens de la renda mitjana de les llars, però de manera substancial s'ha traduït en un increment d'aquelles llars que es situen en les franges d'ingressos i recursos més baixa. 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, s'afronta la qüestió de les dificultats de permanència en l'habitatge i de la problemàtica dels desnonaments i, finalment, es planteja un indicador que permet aproximar-se a les dificultats d'accés com és el de les persones que estan inscrites al Registre Únic de Sol·licitants d'HPO.

5.1. Les dificultats d'accés a l'habitatge i la demanda exclosa del mercat.

El notable increment dels preus que s'ha vist en el darrer apartat no s'ha vist acompanyat d'un creixement d'igual magnitud en els ingressos mitjans de la població. Així mateix, des de la darrera crisi financera internacional, s'ha produït una reducció substancial en el flux de capital cap al sector hipotecari i, a més, les condicions de finançament s'han ajustat a criteris menys arriscats tant per a les famílies com per a les entitats financeres. D'aquesta manera, les hipoteques no superen ja en la majoria dels casos el 80% del valor de l'immoble i l'allargament del període d'amortització del préstec no sol anar més enllà dels 30 anys com a criteri general.

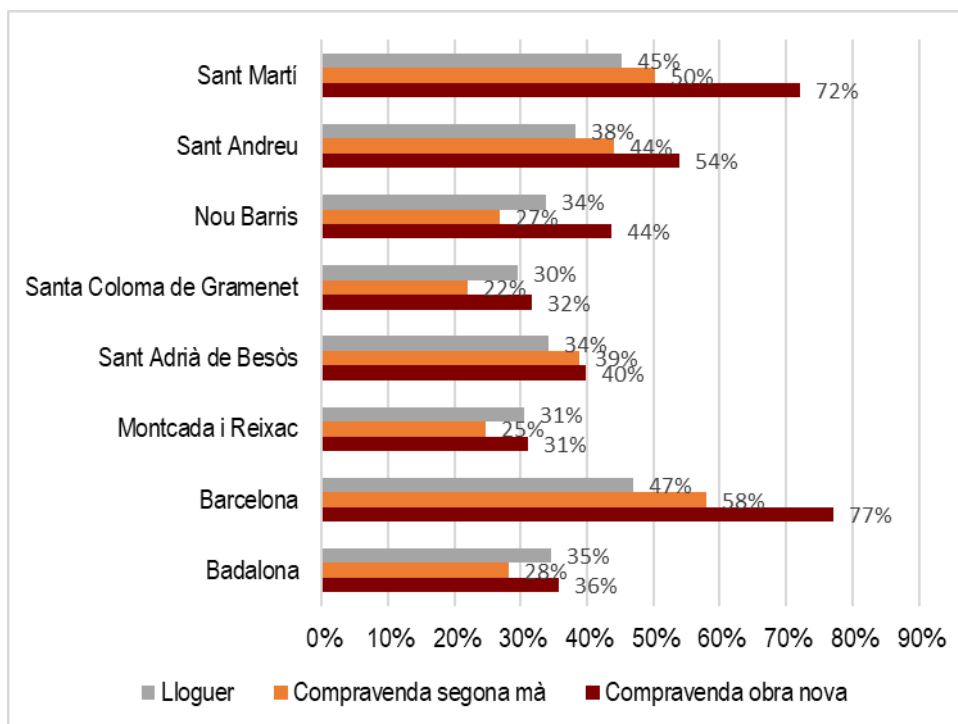
En aquest epígraf es mostra l'esforç teòric que una llar amb ingressos de 25.000€ nets a l'any hauria de fer per accedir a un habitatge de preu mitjà en cadascun dels àmbits territorials del Besòs. Es considera el lílindar del 30% com el màxim al que s'hauria d'arribar per a que l'habitatge sigui accessible.

Doncs bé, amb aquests paràmetres, una llar amb uns ingressos de 25.000€ nets a l'any no podria accedir a un habitatge en propietat d'obra nova lliure en cap dels municipis i districtes del territori Besòs. Si volgués accedir a un habitatge en propietat de segona mà, abans que res hauria de tenir disponibles estalvis equivalents al 32% del preu de l'habitatge. En aquest cas només podria accedir-hi a un districte i a 3 municipis del territori Besòs: a Santa Coloma de Gramenet destinant el 22% dels ingressos, a Montcada i Reixac (el 25%), a Nou Barris (27%) i a Badalona (28%).

En canvi, si volgués anar a un habitatge de preu mitjà de lloguer aquesta llar no podria accedir a ningun habitatge de preu mitjà en cap dels àmbits territorials del Besòs. En efecte, a tots tres districtes i a tots quatre municipis de la riba esquerra hauria de destinar més d'un 30% dels seus ingressos.

Certament, l'exercici que s'acaba de fer parteix de situacions teòriques amb preus mitjans. Tanmateix, s'ha de tenir en compte que gairebé la meitat de la població de l'àrea metropolitana de Barcelona es situa per sota d'aquest lílindar dels 25.000€. En concret, tal i com es pot veure en la taula 4.6, el 43,1% de la població viu en llars amb ingressos de 25.000€ i menys, una part molt important dels quals es troba molt per sota. O dit d'una altra manera, gairebé la meitat de la població de l'àrea metropolitana de Barcelona estaria exclosa del mercat actualment al Territori Besòs, ja que no podria accedir a un habitatge de compravenda d'obra nova ni de lloguer i en cas de voler accedir a un habitatge de segona mà hauria de disposar d'uns estalvis molt notables.

Figura 5.1. Esforç teòric d'accés a l'habitatge per a una llar amb 25.000€ d'ingressos nets anuals. 2019



Font: Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, Preu mitjà habitatge segona mà a partir de Registradors i preu mitjà lloguer a partir de les fiances de l'INCASÒL; Banc d'Espanya, Tipus d'interès; Asociación Hipotecaria Española, Indicadores de accesibilidad; Nota: S'han considerat els següents supòsits per calcular la quota anual del primer any: Relació préstec/valor del 80%, tipus interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per habitatge lliure (any 2019, 1,93%), termini mitjà hipoteca de la Asociación Hipotecaria Española (2019, 23,6 anys).

Taula 5.1. Llars per tram d'ingressos nets anuals segons edat de la persona de referència. Àrea metropolitana de Barcelona. 2018

	De 16 a 39 anys	De 40 a 64 anys	De 65 i més anys	Tota la població
Menys de 9.000€	9,3%	6,1%	7,4%	7,2%
Entre 9.000 i 13.999€	10,8%	5,7%	16,4%	10,1%
Entre 14.000 i 18.999€	10,2%	8,4%	16,7%	11,4%
Entre 19.000 i 24.999€	14,1%	13,6%	16,0%	14,4%
Subtotal menys 25.000€	44,5%	33,8%	56,6%	43,1%
Entre 25.000 i 34.999€	22,3%	18,2%	19,6%	19,5%
35.000€ i més	33,2%	48,1%	23,7%	37,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida, 2017/2018

5.2. Les dificultats de pagament de l'habitatge

En l'epígraf que ha finalitzat, s'han vist les conseqüències que té sobre les condicions d'accés la creixent separació entre els ingressos de la població i els preus mitjans de l'habitatge. En aquest epígraf, l'anàlisi es focalitza en la població que viu en llars que ja han accedit a l'habitatge, però que han de fer front a unes despeses que cada vegada suposen una part més elevada dels seus ingressos. Per tractar aquesta qüestió es pren com a indicador de referència la taxa de sobrecàrrega, que comptabilitza el percentatge de població que viu en llars que destinen més del 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses d'habitatge, incloent les rendes del lloguer, les quotes hipotecàries i també els subministraments.

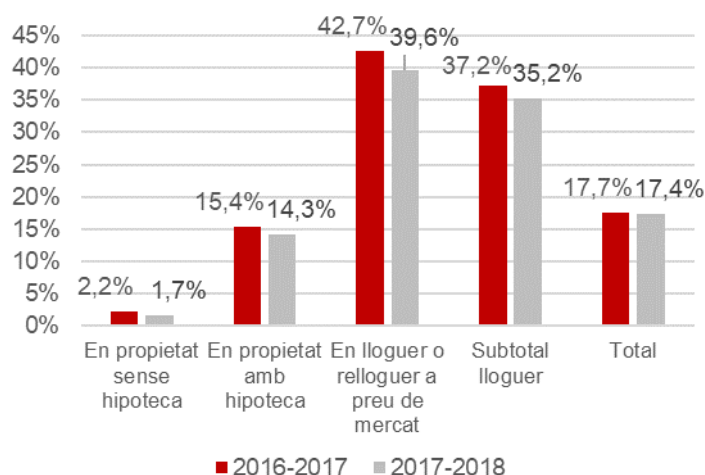
Es tracta d'un llindar establert en el marc de la EU-SILC (The European Union Statistics on Income and Living Conditions), que recull l'Eurostat per comparar la situació entre països. A Espanya, la font que recull aquesta informació és la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), que també permet arribar a resultats per Comunitats Autònomes. Afortunadament, en el cas de l'àrea metropolitana de Barcelona es disposa d'una ampliació de la mostra per baixar al nivell territorial de la ciutat de Barcelona i de la resta de l'àrea metropolitana, de manera coherent amb les estadístiques oficials que s'acaben de veure. Aquests resultats es recullen en les Estadístiques Metropolitanas de Condiciones de Vida (EMCV), de les que ja es disposa de dues edicions consolidades: 2016-2017 i 2017-2018.

No obstant, en relació al mètode seguit per l'EU-SILC per calcular la taxa de sobrecàrrega, s'ha introduït un canvi. En efecte, en el cas de la població que viu en llars que estan pagant una hipoteca, la taxa de sobrecàrrega de l'EU-SILC no comptabilitza com a despesa la part de l'amortització del préstec (és a dir, només comptabilitza els interessos), ja que es considera una inversió. Tanmateix, si es vol posar l'èmfasi en les dificultats de pagament que té la població, com és el cas d'aquest apartat, resulta més aproximat considerar tota la despesa inclosa a la quota de la hipoteca. Prenent com a referència, doncs, aquesta darrera aproximació, s'ha redefinit la taxa de sobrecàrrega comptabilitzant tant els interessos com l'amortització del capital prestat.

Fets aquests apunts metodològics, a continuació es presenten els resultats de la taxa de sobrecàrrega de les dues darreres edicions de l'EMCV (2016-2017 i 2017-2018), tot diferenciant entre la ciutat de Barcelona i la resta de l'àrea metropolitana.

Així, a Barcelona, l'any 2017-2018, la taxa de sobrecàrrega pel conjunt de la població és del 17,4%, però, pels que viuen en lloguer, és molt més elevada i es situa en el 35,2% (39,6% pels que viuen de lloguer a preu de mercat) (vegeu figura 5.2). En canvi, pels que viuen en llars que estan pagant la hipoteca es redueix al 14,3%, i entre els que tenen l'habitatge en propietat completament pagat (és a dir, que tan sols tenen les despeses dels subministraments), la taxa de sobrecàrrega és de l'1,7%. En tots els casos, la taxa de sobrecàrrega ha disminuït lleugerament respecte a l'any anterior.

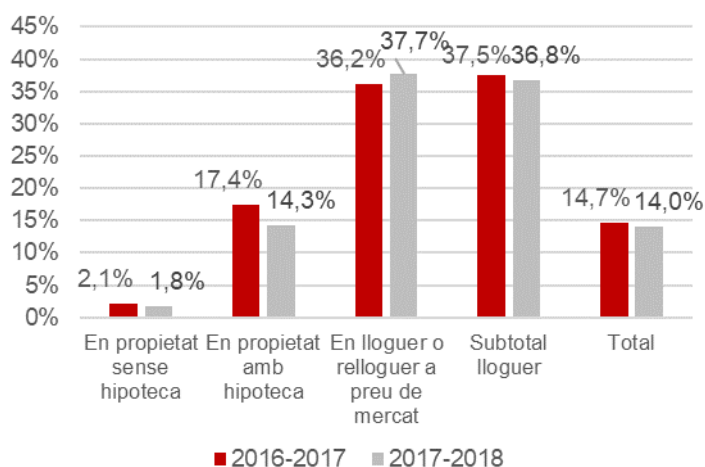
Figura 5.2. Taxa de sobrecàrrega de l'habitatge segons règim de tinença. Barcelona.



Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida (EMCV).

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, l'any 2017-2018, la taxa de sobrecàrrega es situa en el 14% (vegeu figura 5.3). De nou, pels que viuen en lloguer és molt més elevada i arriba al 36,8% (37,7% pels que viuen en lloguer a preu de mercat). Entre els que han comprat el pis on viuen però encara paguen hipoteca, la taxa de sobrecàrrega és del 14,3% i entre els que ja no paguen les quotes de l'1,8%. Pel que fa a l'evolució temporal, la taxa de sobrecàrrega total s'ha reduït, així com la dels que viuen en propietat. En canvi, entre els llogaters ha augmentat lleugerament.

Figura 5.3. Taxa de sobrecàrrega de l'habitatge segons règim de tinença. Àrea metropolitana sense Barcelona.



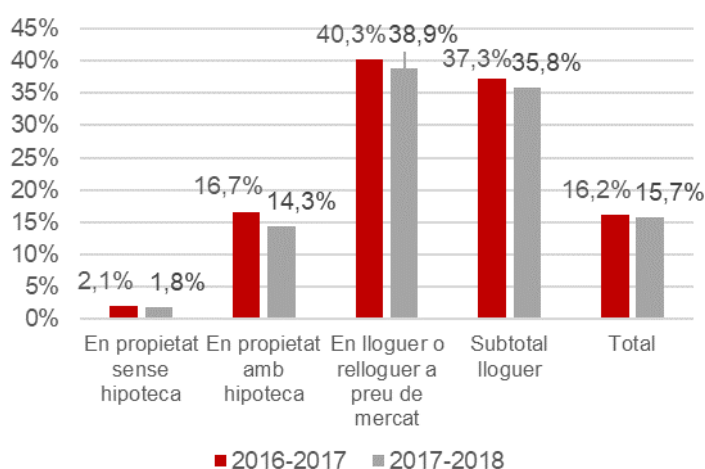
Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida (EMCV).

Si es comparen els resultats entre Barcelona i la resta de l'àrea metropolitana, es pot apreciar que les taxes de sobrecàrrega dels que viuen en propietat i en lloguer tendeixen a l'equiparació, degut, sobretot, a l'augment de la sobrecàrrega dels llogaters dels 35 municipis de l'entorn de Barcelona, que s'acaben de veure. Pot semblar contradictori que la taxa de sobrecàrrega total

sigui, en canvi, tant diferent entre tots dos àmbits territorials (17,4% a Barcelona i 14% a la resta de l'àrea). Això es deu a que el percentatge de llars vivint en lloguer a Barcelona (que tenen més sobrecàrrega) és més elevat que a la resta de l'àrea metropolitana, on hi ha un pes molt superior de les llars vivint en propietat (i on la sobrecàrrega és molt més reduïda) .

Com a resultat de la combinació dels resultats que s'han vist més amunt, al conjunt dels 36 municipis de l'àrea metropolitana la taxa de sobrecàrrega és del 15,7% (vegeu figura 5.4). Entre els que viuen de lloguer arriba, però, al 35,8% (el 38,9% si el lloguer és a preu de mercat), mentre que entre els que han comprat un habitatge es situa en el 14,3%, si encara paguen la hipoteca, i en l'1,8% en cas contrari. Totes aquestes taxes de sobrecàrrega han disminuït lleugerament en el darrer any.

Figura 5.4. Taxa de sobrecàrrega de l'habitatge segons règim de tinença. Total Àrea Metropolitana de Barcelona.



Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitananes de Condicions de Vida (EMCV).

En síntesi, les dades de la taxa de sobrecàrrega presentades en aquest epígraf permeten arribar a la conclusió que la taxa de sobrecàrrega és molt més elevada entre la població que viu de lloguer que entre la que viu en un habitatge en propietat. Durant el darrer any s'aprecia una lleugera reducció de la sobrecàrrega en tots els règims de tinença i a tots els àmbits territorials, amb excepció de la població que viu de lloguer a preu de mercat als 35 municipis de l'àrea metropolitana, que ha vist augmentar la taxa de sobrecàrrega. El resultat final és que les taxes de sobrecàrrega de l'entorn metropolità són ja molt semblants en tots els règims de tinença a les de la ciutat central.

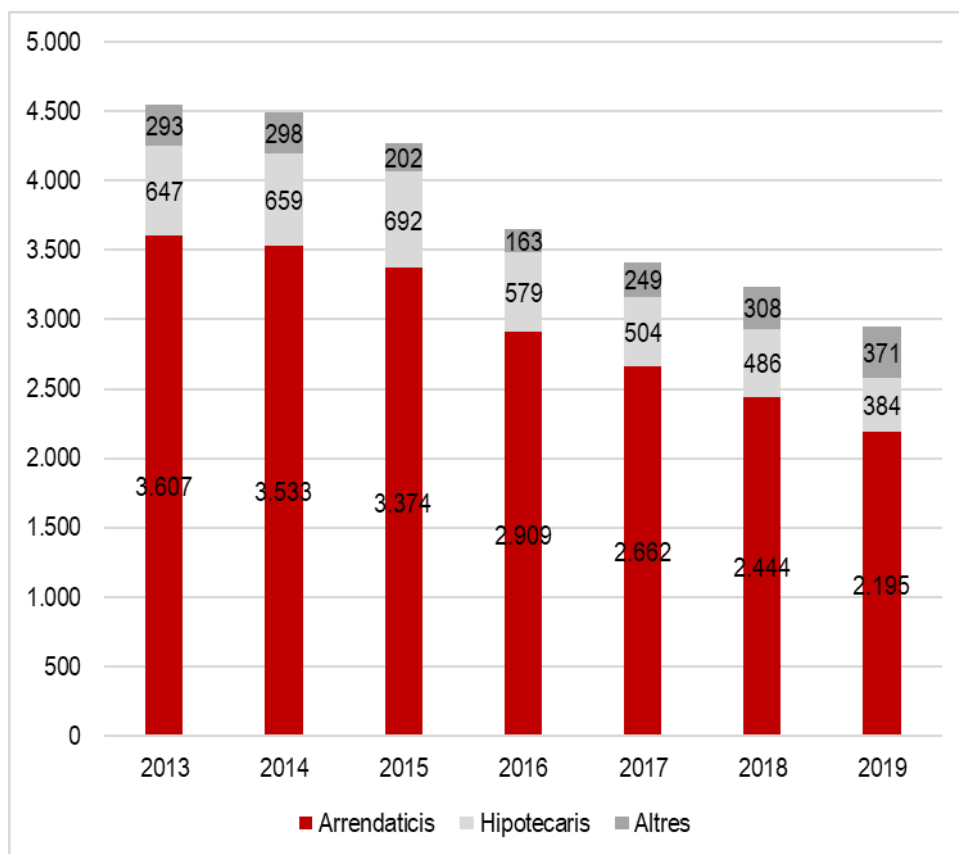
5.3. Emergència habitacional: desnonaments

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.

Malauradament, es disposa de molt poca d'informació sistematitzada i continuada sobre aquesta realitat. A continuació es presenten les dades, molt mancades territorialment, provinents del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Figura 5.5. Desnonaments executats. Partits Judicials de Barcelona, Badalona, Santa Coloma de Gramenet i Cerdanyola del Vallès¹. 2013-2019



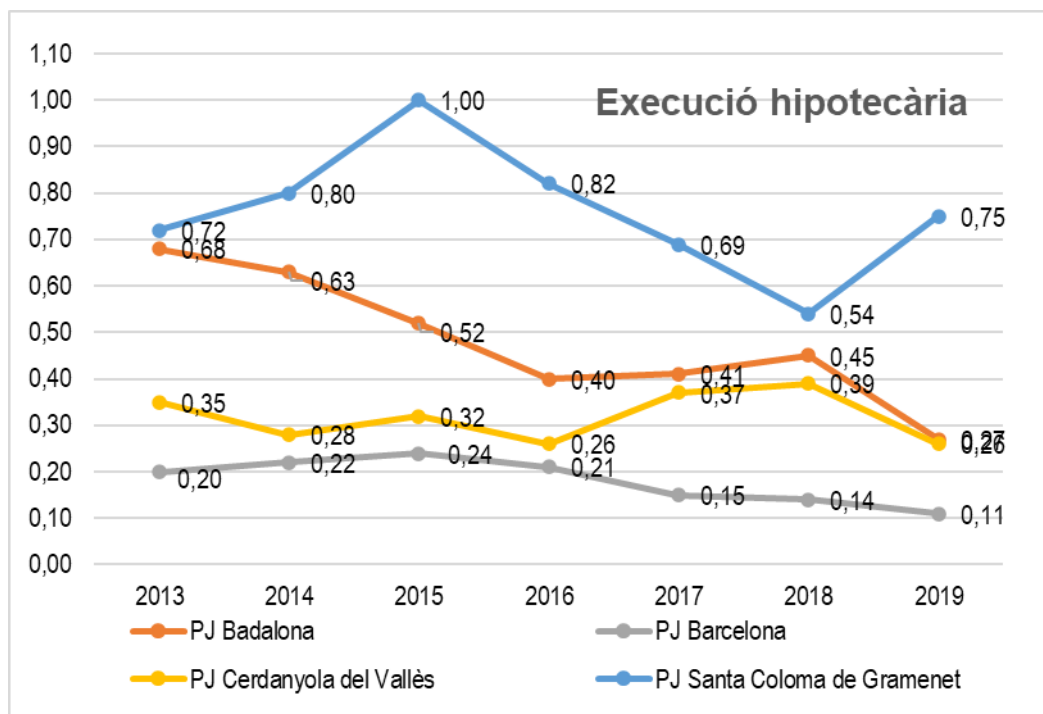
Font: Consejo General del Poder Judicial

Les dades sobre desnonaments als partits judicials de Badalona, Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Cerdanyola del Vallès sumen un total de 26.559 desnonaments executats entre els anys 2013 i 2019, és a dir, una mitjana de 3.794 desnonaments a l'any. D'aquests, el 78% han

¹ Les dades del CGPJ venen desagregades per partit Judicial. Barcelona i Santa Coloma tenen partit judicial propi. Per altra banda, el Partit Judicial de Badalona inclou els municipis de Badalona, Montgat i Sant Adrià. Finalment, el municipi de Montcada i Reixac està inclòs al Partit Judicial de Cerdanyola del Vallès, juntament amb Cerdanyola, Badia, Barberà i Ripollet.

estat desnonaments de llars que vivien de lloguer, mentre que un tan sols un 14,9% ha estat de llars que tenien una hipoteca.

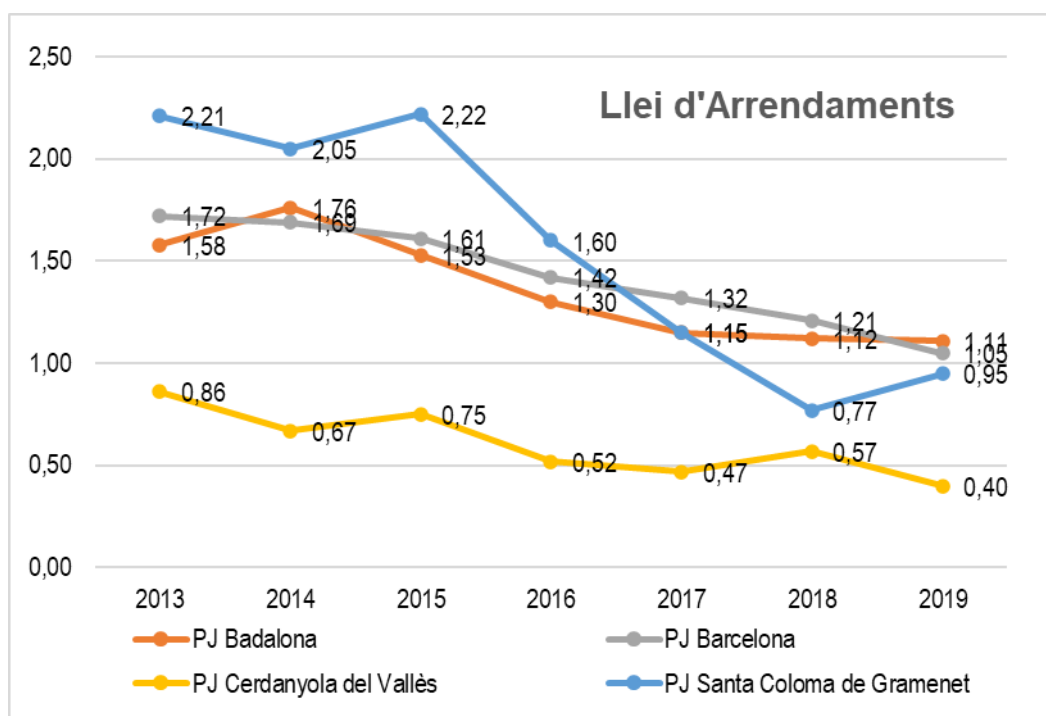
Figura 5.6. Desnonaments hipotecaris executats per mil habitants. 2013-2019



Font: Consejo General del Poder Judicial

Per àmbits territorials, cal destacar abans que res, que a tots els partits judicials hi ha més desnonaments per lloguer que per hipoteca (figures 5.6 i 5.7), tot i que, és sobretot a Barcelona, on aquesta diferència és més notable. En segon lloc, cal fer menció especial a Santa Coloma de Gramenet, ja que és el partit judicial on hi ha més desnonaments executats per mil habitants, tant si s'atén a les execucions hipotecàries com si s'atén als desnonaments de llogaters. Tanmateix, en els darrers anys els desnonaments relacionats amb el lloguer s'han situat per sota dels valors d'altres partits judicials. Al partit de Badalona que inclou també el Masnou i Sant Adrià de Besòs, les execucions hipotecàries, tot i la disminució encara es situen en valors força elevats, molt per sobre del partit de Barcelona. En canvi, en el lloguer es troben força aparellats.

Figura 5.7. Desnonaments Llei Arrendaments executats per mil habitants. 2013-2019



Font: Consejo General del Poder Judicial

5.4. La demanda d'HPO

Un dels indicadors que permet aproximar-se a les dificultats d'accés a l'habitatge és la població que està inscrita en el Registre Únic de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial. Certament, es tracta d'una primera aproximació ja que, com sovint s'ha destacat, no tota la població amb dificultats està inscrita. Partint d'aquestes limitacions, es pot apreciar com l'any 2019 hi ha 50.760 inscrits al registre d'HPO als municipis del territori Besòs. Això representa un 70,9% més d'inscrits que l'any 2012.

Taula 5.2. Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial segons el municipi on es sol·licita habitatge. 2012-2019

Municipi	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Badalona	913	1.771	2.125	2.749	3.482	4.190	4.578	5.102
Barcelona	27.816	28.477	29.425	27.499	29.998	36.163	39.703	42.941
Montcada i Reixac	80	134	192	304	368	437	490	544
Sant Adrià de Besòs	510	533	563	660	690	759	666	670
Santa Coloma de Gramenet	379	35	616	761	895	1.190	1.348	1.503
Total	29.698	30.950	32.921	31.973	35.433	42.739	46.785	50.760

Font: Secretaria d'Agenda Urbana i Territori.

Per municipis, lògicament Barcelona, que té més població, és on hi ha més inscrits, amb 42.941. Des de l'any 2012 han augmentat un 54,4%. Segueix Badalona amb 5.102 inscrits, amb un increment molt notable del 458,8%. A Santa Coloma de Gramenet hi ha 1.503 inscrits, un 296,6% més que en el 2012. A Sant Adrià de Besòs hi ha 670 inscrits, un 31,4% més. Finalment a Montcada i Reixac hi ha 544 inscrits, un 580% més que en el 2012.

En definitiva, si s'atén a les inscripcions vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Catalunya es pot veure que les persones i/o famílies que estan inscrites han augmentat de manera molt notable en només cinc anys.

○ — 7. Resum i conclusions

En aquest treball s'ha realitzat una actualització i millora de l'estudi sobre l'estat de l'habitatge al Territori Besòs, realitzat en el marc de l'Agenda Besòs i que va ser presentat el juliol de 2017. Per portar-ho a terme, el treball s'ha dividit en cinc grans apartats a més d'una introducció i les conclusions

El primer tema analitzat han estat les característiques del parc d'habitatge, per tal de tenir informació que permeti detectar els principals dèficits relatiu a les necessitats de rehabilitació i, que en darrer, terme poden estar relacionats amb situacions d'infrahabitatge. Així, recollint la informació recopilada amb anterioritat s'han detectat unes àrees amb un percentatge elevat d'edificis que necessitarien rehabilitació. Certament, és una primera aproximació, però té el valor afegit respecte d'altres delimitacions de zones amb necessitats de rehabilitació que considera tot el territori Besòs i que, a més, elabora una tipologia d'àrees amb necessitats de rehabilitació a partir dels següents criteris: l'alçada dels edificis, l'antiguitat del teixit urbà, la tipologia edificatòria, la dimensió de la promoció i de la unitat de gestió i, finalment, el tipus de promotor.

Els resultats, com s'ha vist, són ben clarificadors a l'hora d'aplicar polítiques públiques. Es tracta, doncs, d'un camp d'enorme interès en el que caldria aprofundir i al mateix temps ampliar les dimensions a considerar en el procés de rehabilitació. Així, d'una banda s'hauria d'aprofundir en la caracterització de les àrees de rehabilitació tot millorant la informació i l'anàlisi a partir dels criteris que s'acaben de veure. A més, s'haurien d'incorporar les qüestions relatives a l'eficiència energètica dels edificis. Per altra banda, un cop definides i caracteritzades aquestes àrees de rehabilitació a partir de la consideració de les característiques dels edificis s'hauria de continuar amb altra dimensió: la de caracteritzar la població que hi viu, sobretot a partir de les seves possibilitats econòmiques d'afrontar les despeses de la rehabilitació. O dit d'una altra manera, s'hauria de considerar, a més de les necessitats de rehabilitació del parc, les possibilitats econòmiques de la població.

En segon lloc, s'ha estudiat el parc d'habitatge destinat a polítiques socials. Com és sabut, la mancança de parc d'habitatge destinat a polítiques socials és una de les principals característiques del nostre sistema residencial. Doncs bé, a partir de la informació recollida s'ha pogut quantificar en 21.817 unitats els habitatges protegits vigents als municipis del territori Besòs. D'aquests, només 7.354 formen part del parc per dedicar a polítiques socials, que són els de titularitat pública, cooperatives o promotors sense ànim de lucre i que no són en règim de compravenda.

Així mateix s'han quantificat 7.459 habitatges que no estan qualificats com a protegits, però que són de titularitat pública. En total, doncs, 14.813 habitatges. Certament, només es tracta de parc d'habitatge que en el moment de la seva construcció va ser HPO o públic. Per acabar de completar el llistat del parc d'habitatge destinat a polítiques socials, s'hauria d'afegir el parc que s'ha comprat de segona mà i el que s'ha cedit per part de particulars o persones jurídiques. Sigui com sigui, aquest parc no farà pujar de manera molt significativa la xifra final.

En tercer lloc, s'ha dedicat un apartat a analitzar la dinàmica de l'edificació residencial i de la rehabilitació. S'ha pogut comprovar com, després d'arribar a nivells mínims, des de l'any 2013 la construcció ha anat creixent de manera moderada però continua. Per la seva banda, la informació relativa a la rehabilitació s'ha analitzat a partir de recuperar l'aproximació que s'havia realitzat a partir del cadastre en l'Agenda Besòs. Finalment, s'han actualitzat i geolocalitzat els ajuts a la rehabilitació del Consorci Metropolità de l'Habitatge.

El quart tema analitzat ha estat l'evolució del mercat de l'habitatge. Així, s'ha pogut comprovar com tant en el mercat de compravenda com en el de lloguer s'ha assistit a un període inflacionista iniciat els anys 2013 i 2014 que ha fet que els preus s'hagin incrementat entre un 30% i un 60% en les transaccions de compravenda i entre el 30% i el 40% en els nous contractes de lloguer. D'aquesta manera, en la majoria de territoris els preus es trobaven en el 2019 molt a prop del seu punt màxim i, fins i tot, en alguns espais com la ciutat de Barcelona o els districtes de Sant

Andreu i Sant Martí els havien superat. Val a dir, que dins d'aquesta tensió de preus, durant el 2019 s'ha vist que el seu ritme de creixement s'havia moderat en relació a anys anteriors, el que podia indicar que la fase alcista estava arribant a la fi.

Doncs bé, en aquest context de preus en el nivell més elevat ha arribat la crisi de la COVID-19. El seu impacte s'ha traduït en una reducció de les operacions de compravenda i de lloguer durant el segon trimestre de 2020, tot i que, mentre que en la compravenda la seva recuperació ha estat més moderada durant el tercer trimestre, en el lloguer els nous contractes enregistrats han recuperat, en general, el nivell pre-crisi. Pel que fa als preus, els resultats obtinguts s'han de prendre amb molta cautela, sobretot els referents al mercat de compravenda, ja que provenen del Registre de la propietat i, com és sabut, hi ha una demora entre l'operació de compravenda i el seu enregistrament. A més, no totes les compravendes s'enregistren. Fet aquest aclariment,

Fet aquest aclariment, els preus de compravenda de segona mà no presenten modificacions significatives per la COVID-19, amb diferents tendències segons el territori. Segurament, a la ciutat de Barcelona és on es pot veure un impacte més clar en el segon trimestre del 2020, ja que els preus van baixar un 4% en relació al mateix trimestre de l'any anterior. Durant el tercer trimestre de 2020 els preus han augmentat i s'han situat un 1,6% per sobre que un any abans, arribant al seu punt màxim de la sèrie. A Badalona, en canvi, els preus eren un 8,3% superiors en el segon trimestre de 2020 en relació al mateix període de l'any 2019, mentre que en el tercer s'han situat un 3,2% per sota. A Santa Coloma de Gramenet i Sant Adrià de Besòs, l'evolució dels preus segueix l'esquema de Barcelona, és a dir, baixen el segon trimestre i tornen a pujar en el tercer de 2020. A Montcada i Reixac, durant el segon trimestre augmenten i en el tercer s'estabilitzen.

Pel que fa als preus de lloguer, l'evolució de les dades trimestrals mostren impactes diferents de la COVID-19 segons el municipi. Així, d'una banda, a la ciutat de Barcelona i a Montcada i Reixac, s'ha produït un descens del preu mitjà de lloguer durant el segon trimestre de 2020 i una recuperació, inferior, durant el tercer trimestre. En termes interanuals cal destacar que en el tercer trimestre de 2020 el preu mitjà de lloguer a la ciutat de Barcelona és un 2,6% inferior al d'un any abans. D'altra banda, a Badalona s'han enregistrat augments continuats del preu mitjà de lloguer, de tal manera que en el tercer trimestre de 2020 es troba en el seu punt màxim. Entre mig, hi ha Santa Coloma de Gramenet i Montcada i Reixac on el preu mitjà de lloguer s'han mantingut molt estable durant el segon i el tercer trimestre de 2020.

El cinquè tema sobre el qual s'ha centrat el treball ha estat el de les principals problemàtiques relatives a l'accés i la permanència en l'habitatge. Pel que fa a l'accés a l'habitatge s'ha realitzat un exercici teòric prenen com a referència una llar amb uns ingressos nets anuals de 25.000€. De fet, gairebé la meitat de les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona es troben per sota d'aquest llindar.

Doncs bé, una llar d'aquestes característiques, l'any 2019 no podria accedir a un habitatge de compravenda d'obra nova en ningun dels tres districtes de Barcelona ni en cap dels quatre municipis de la riba esquerra del Besòs, ja que hauria de destinar molt més del 30% dels seus ingressos per pagar la quota hipotecaria.

En el cas que volgués accedir a un habitatge de segona mà, primer de tot hauria d'estalviar l'equivalent al 32% del preu mitjà de compravenda. Ja es pot veure com d'allunyades quedarien els requisits d'estalvi de les possibilitats reals d'aquestes llars. Si aquesta llar amb 25.000€ nets anuals disposés d'aquests estalvis, aleshores podria accedir a un habitatge de segona mà de preu mitjà en el mercat de compravenda destinant el 22% dels ingressos a Santa Coloma de Gramenet, el 25% a Montcada i Reixac, el 27% a Nou Barris i el 28% a Badalona.

Finalment, si aquesta llar, només li quedés l'opció d'anar a viure a un habitatge de lloguer es trobaria amb la situació que a tots tres districtes de Barcelona i als quatre municipis de la riba esquerra hauria de destinar un import superior al 30% dels seus emoluments.

Ja es pot veure, com l'única opció seria pràcticament el lloguer, a la qual hauria de destinar una part molt notable dels seus ingressos. Aquesta situació explica, en bona part els resultats obtinguts en altre indicador analitzat: la taxa de sobrecàrrega. La taxa de sobrecàrrega, indica el percentatge de població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% al pagament de l'habitatge, incloent també les despeses dels subministraments. Doncs, bé a l'àrea metropolitana de Barcelona la taxa de sobrecàrrega és del 15,7%, però entre la població que viu de lloguer és del 35,8%, una de les més altes d'Europa.

Relacionat amb aquest sobrecost de l'habitatge hi ha les dades sobre els desnonaments. En aquest informe s'ha vist com els desnonaments executats han anat disminuint en els darrers anys, tot i que als partits judicials de Badalona, Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Cerdanyola del Vallès sumen un total de 26.559 desnonaments executats entre els anys 2013 i 2019, és a dir, una mitjana de 3.794 desnonaments a l'any. D'aquests, el 78% han estat desnonaments de llars que vivien de lloguer, mentre que un tan sols un 14,9% ha estat de llars que tenien una hipoteca.

En definitiva, en aquest treball s'ha realitzat un treball de diagnòstic sobre l'estat de l'habitatge als barris del Besòs per aproximar-se i complementar els treballs realitzats sobre vulnerabilitat residencial. Per fer-ho s'han tractat les condicions d'habitabilitat del parc, el parc destinat a polítiques socials, l'evolució de l'edificació residencial d'obra nova i de la rehabilitació, el mercat de l'habitatge, amb un focus específic en l'impacte de la COVID-19 i, finalment, les problemàtiques relatives a les dificultats d'accés i permanència a l'habitatge.

O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**