

Roda de premsa

PLA LOCAL D'HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015



Redacció: GMG Plans i Projectes
SLP

Amb el suport de l'Àrea
d'Infraestructures, Urbanisme i
Habitatge

**Castellar del Vallès,
16 de febrer de 2010**

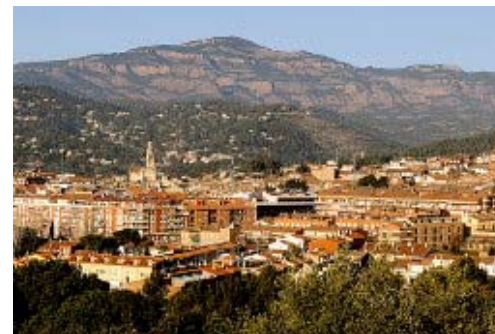


Ajuntament de
Castellar del Vallès



Diputació
Barcelona
xarxa de municipis

Què és un Pla Local d'Habitatge?

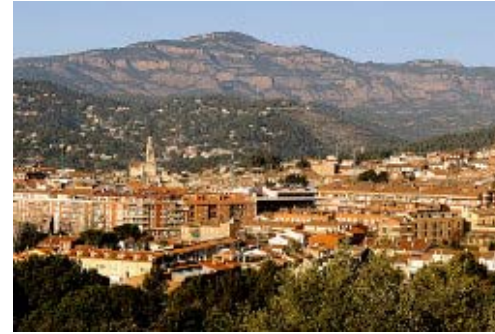


- **Document tècnic** que té com a finalitat **definir les polítiques locals d'habitatge per als propers 6 anys i possibilitar la concertació d'aquestes polítiques** entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament.
- **Continguts**
 - **Analític:** coneixement de la situació local de l'habitatge
 - **Estratègic:** objectius i directrius de la política d'habitatge
 - **Programàtic:** actuacions de competència i/o iniciativa municipal

Marc normatiu: Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge



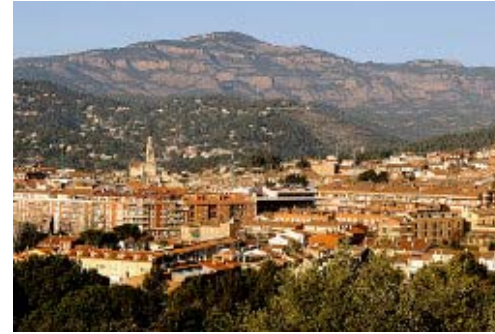
Procés



- **Anàlisi i diagnosi** (novembre 2006 – gener 2008)
- **Avanç del Pla** (gener de 2008)
- **Sessió informativa** (Audiència pública, febrer 2008)
- **Aprovació inicial** (Junta de Govern Local, febrer de 2010)
- **Sessió de retorn** (Audiència Pública, 25 de febrer de 2010)
- **Exposició pública** (febrer – març 2010)
- **Aprovació definitiva per part del Ple** (primavera 2010)



Estudi demogràfic



- Increment de la població (2004-2008): **3.600 habitants (3,7% anual)**
- Causa: **saldo migratori positiu** (nous habitants procedents de la comarca o la província).
- La **piràmide d'edats** incorpora un nombre molt significatiu de població en **edat d'emancipació**.
- **Grandària mitjana de la llar (2004-2008)**: s'ha reduït lleugerament de **3,05 a 2,90 persones/llar**.
- **Projecció finals 2015**: **2,6 persones/llar** (causa principal: canvis en l'estructura familiar)



Demanda

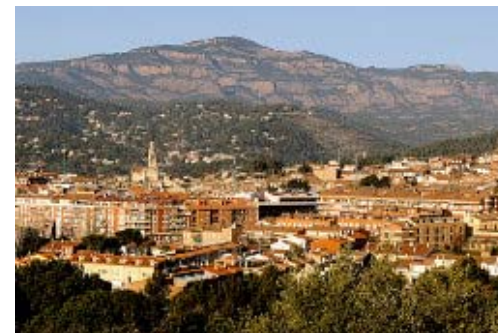


Característiques generals

- Predomini de la **demanda interna** per necessitat **d'accés a l'habitatge (plurifamiliar i de lloguer)**
- Predomini de la **demanda externa** vinculada a la **millora residencial (unifamiliar)**
- **Falta de correspondència** creixent entre els **preus de l'oferta d'habitatge i perfils de la demanda.**
- **Alta demanda d'habitatges de dimensions reduïdes** (joves, gent gran, separacions), **de lloguer i a preu assequible.**

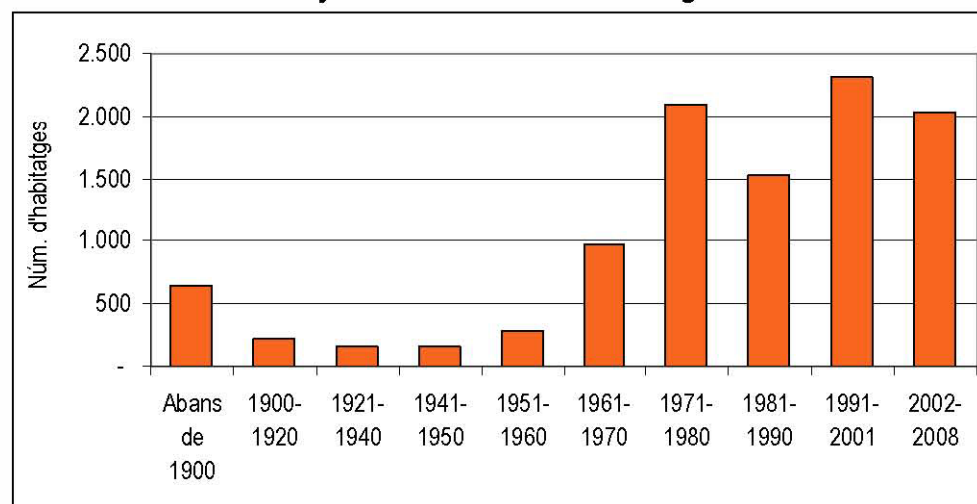


Situació del parc d'habitatges



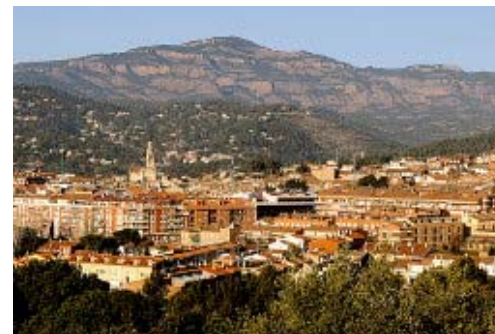
- Castellar del Vallès compta amb un parc de **9.361 habitatges**, **8.031** dels quals són principals.
- El municipi disposa d'un **parc jove** (amb una antiguitat mitjana de **25 anys**) i per tant, en **bon estat de conservació** i poques deficiències relacionades amb la **qualitat arquitectònica i constructiva**.

Any de construcció dels habitatges



Font: IDSECAT i DGH

Situació del parc d'habitatges



- Segons dades del cens del 2001, el **40% dels blocs de pisos de més de tres plantes no disposen d'ascensor** (105 edificis).
- El nombre **d'habitatges desocupats** l'any 2008 era de **220** (un **2,3%** del total del parc), si es tenen en compte les dades de **consums d'aigua** i **padró d'habitants**.
- El percentatge **d'habitatges sobreocupats** (més de nou habitants per habitatge), és d'un **0,26%** del total del parc d'habitatges.



Oferta d'habitatge

Conjuntura

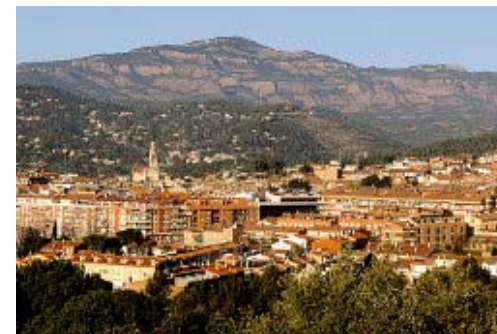


- El **mercat** ha experimentat **augmentos molt espectaculars i sostinguts en el preu de l'habitatge** durant els darrers anys.
- Canvi de tendència 2007-2009: **descens del ritme constructiu, de les vendes i del preu de l'habitatge.**
- Els **preus** segueixen sent **per sota** de ciutats properes com **Sabadell o Terrassa.**
- El **mercat d'obra nova** és el segment que s'ha ressentit més de la **crisi** mentre que el **mercat de segona mà** presenta **síntomes de sobrevaloració i esgotament.**
- El volum de **concessió d'hipoteques** s'ha vist fortament **reduit.** Les **entitats financeres** han passat a acceptar tan sols **finançaments del 80%** en la compra d'habitatges.



Oferta d'habitatge

Estructura de l'oferta



- En comparació amb altres municipis, el conjunt de l'oferta mostra un **percentatge elevat d'habitatge unifamiliar**.
- **L'obra nova** d'habitatge plurifamiliar ha tendit a la **reducció de les dimensions dels pisos**.
- **No existeixen variacions molt importants en el preu** en funció de la **localització de l'habitatge** dins el nucli urbà.
- El **mercat de lloguer** presenta un **volum d'oferta elevat**, si bé, amb importants **barreres d'accés pel que fa al preu**.

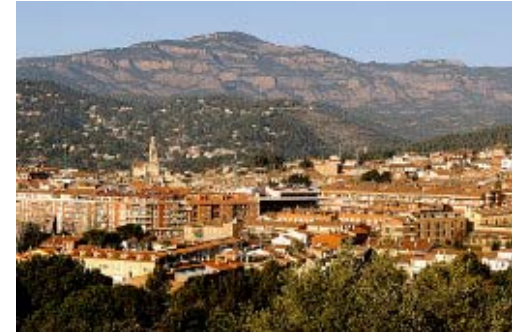
Necessitats d'habitatge i demanda exclosa



- L'evolució del mercat immobiliari a Castellar s'ha caracteritzat per un **desajust de les característiques de l'oferta d'habitatge i les necessitats de demanda local.**
- La principal font de desajust es troba en la relació **entre el preu de l'habitatge i els ingressos de les llars.**
- Conseqüència: **exclusió de moltes persones del mercat immobiliari**, així com una diversificació dels seus perfils (emancipació, canvi d'estructura familiar, gent gran,...)



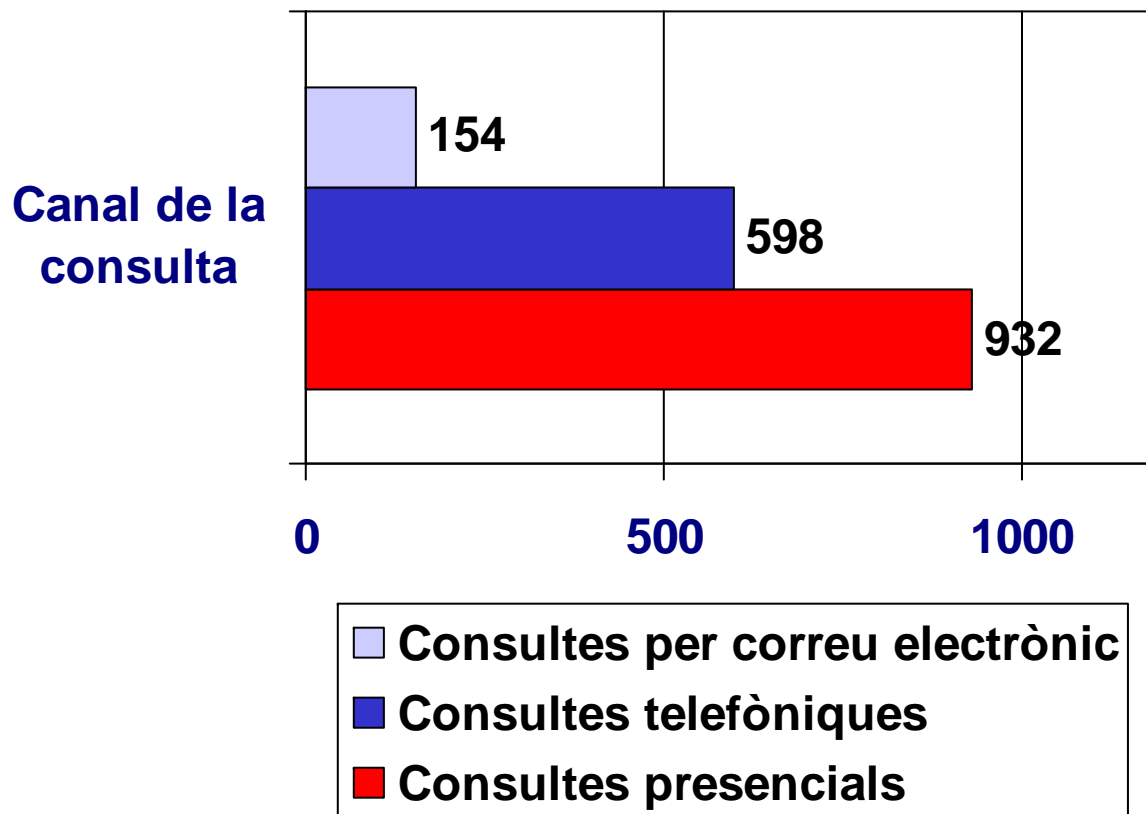
Conclusions



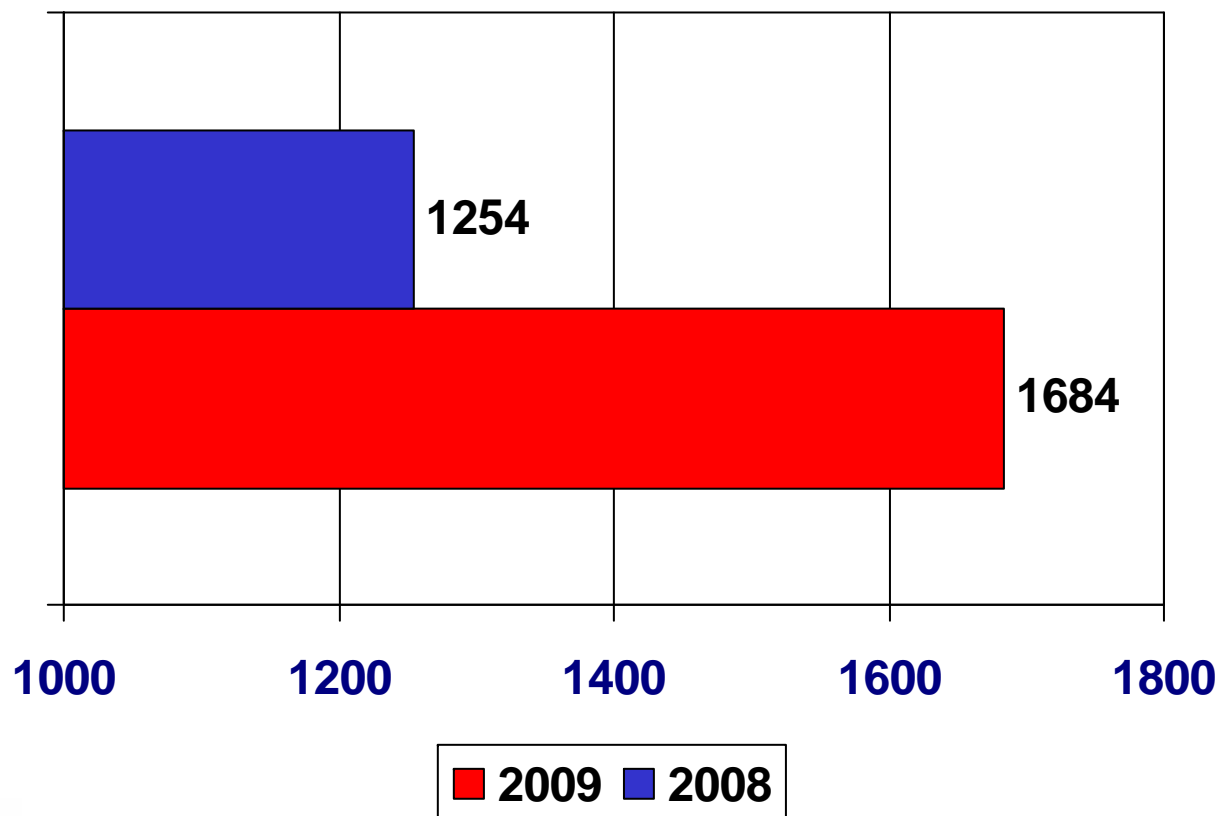
- El **Pla General de 1999** no contemplava les **previsions d'habitatge concertat i de protecció** que la nova Llei d'Urbanisme del 2002 va incorporar.
- Els creixement de la vila ha estat majoritàriament de **baixa densitat (58% oferta és unifamiliar i el 42% plurifamiliar)** i no ha fet incrementar l'**oferta pública**.
- El **planejament urbanístic**, que es troba en **elevat grau d'execució**, és **insuficient per cobrir les necessitats globals d'habitatge i el potencial de creixement**.
- El **moment econòmic** no fa pressuposar que el **potencial de nous habitatges previstos surti al mercat**.



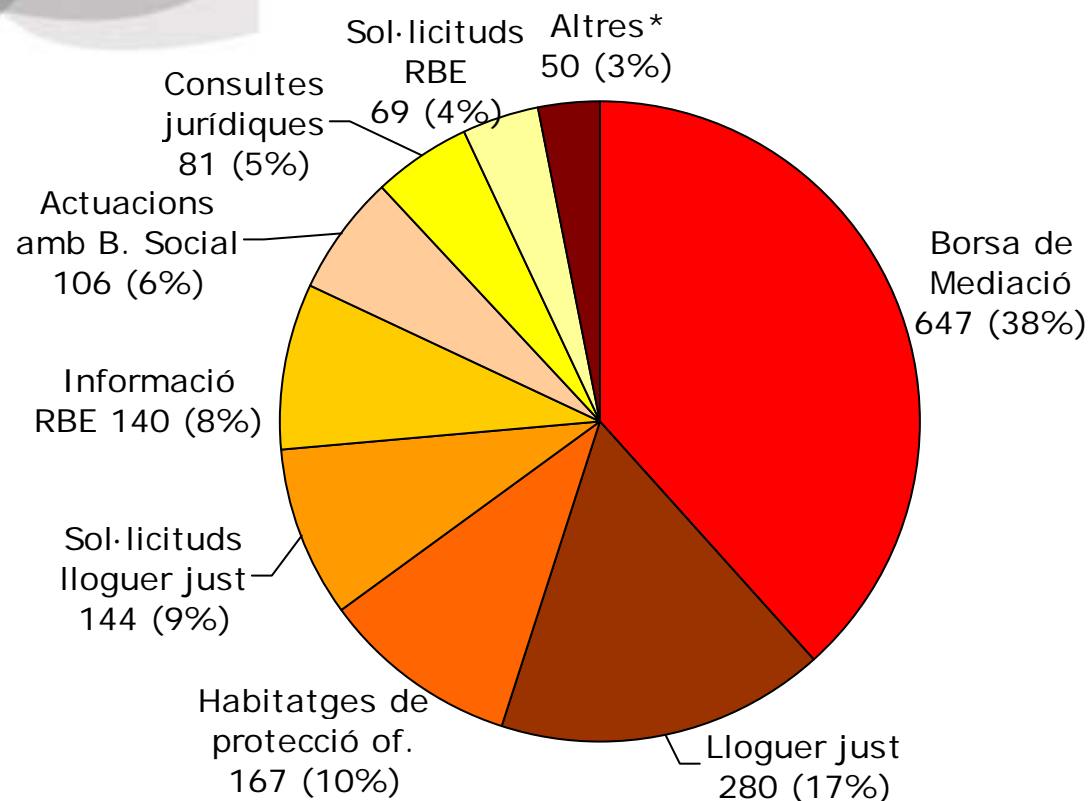
L'any 2009 es van atendre 1.684 consultes



L'any 2009 es van atendre un 34% més de sol·licituds respecte l'any anterior

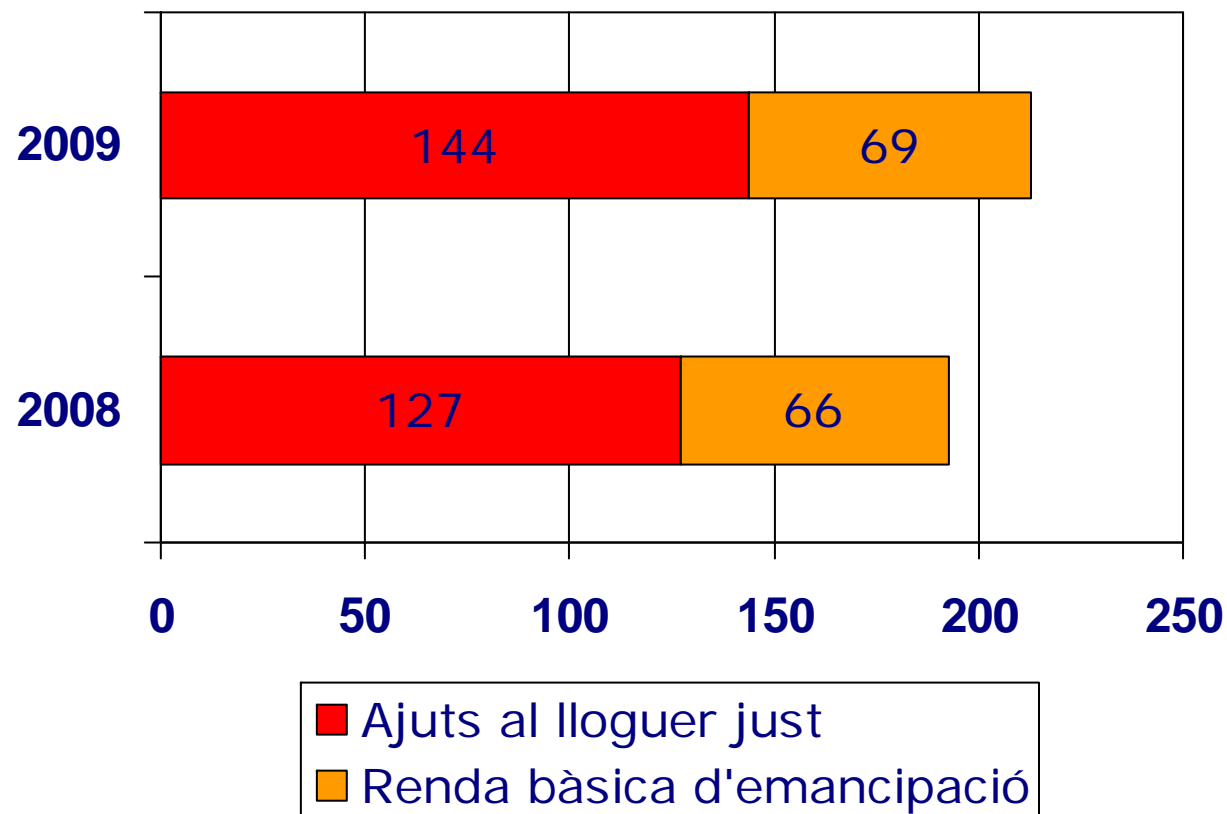


Atencions realitzades per temes

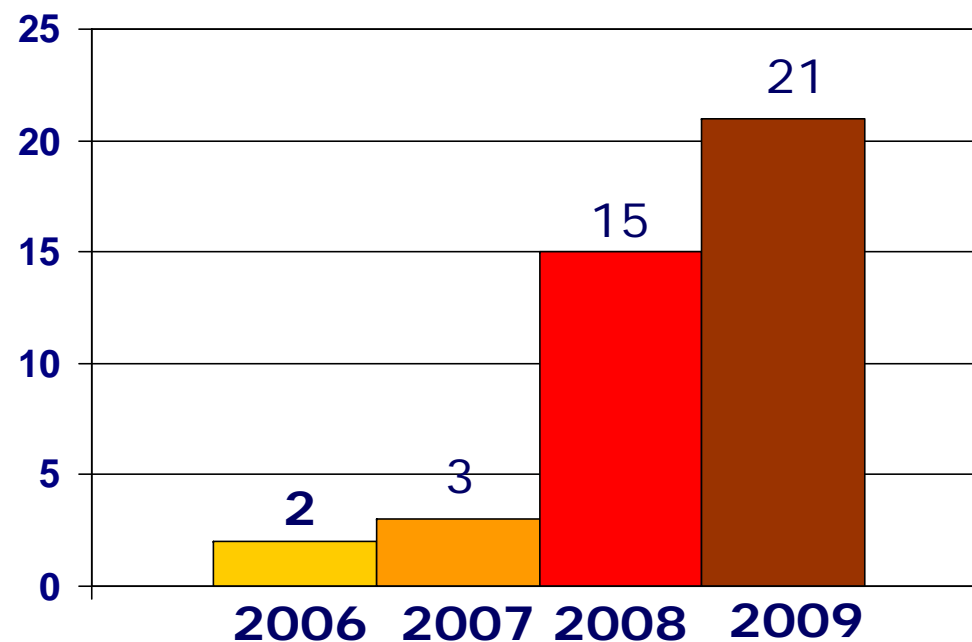


*Altres = Programes de rehabilitació (39), cèdules d'habitabilitat (9) i temes arquitectònics (2)





**Contractes signats mitjançant la Borsa de Mediació per
al Lloguer social d'habitatges:**



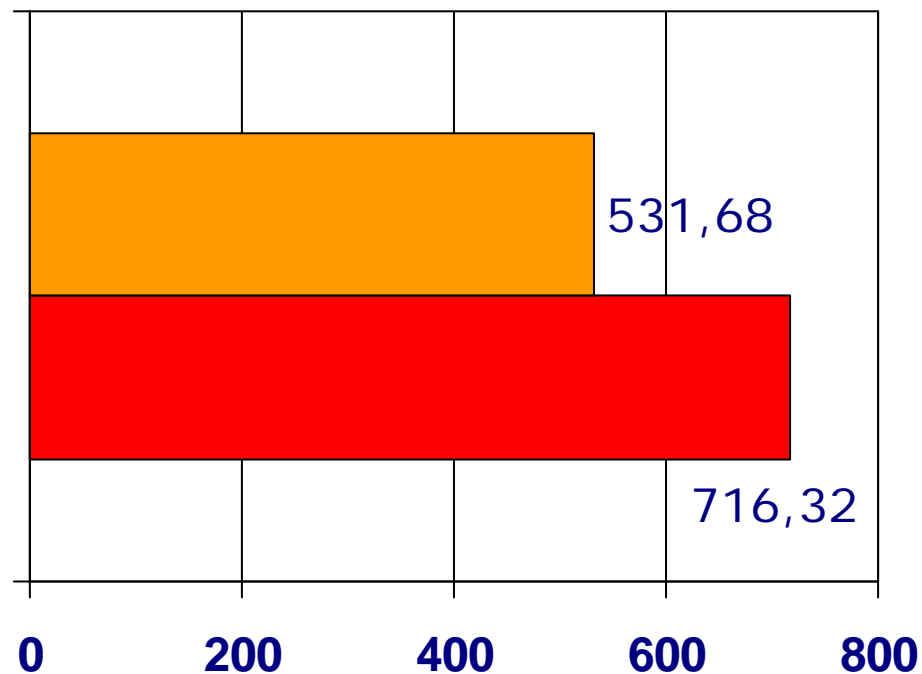
Habitatges en Borsa: 38

Resolucions de contractes: 3



Preu mig (€)

El **preu mig** del lloguer dels habitatges de la **Borsa de Mediació** és un **25% menor** que el preu mig del lloguer **d'habitatges plurifamiliars a Castellar**



■ Preu mig dels habitatges de la Borsa de Mediació
■ Preu mig dels habitatges plurifamiliars*

* Segons l'Estudi del Mercat de Lloguer elaborat per l'OLH l'any 2009

