

Per fer constar que aquest document s'ha aprovat inicialment per acord del Ple de data 25 d'abril de 2018. En dono fe, el secretari general.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA

MEMÒRIA SOCIAL

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
LLEIDA**

MEMÒRIA SOCIAL
**I. ANÀLISI, DIAGNOSI I PROPOSTA EN MATÈRIA
D'HABITATGE SOCIAL**

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida

Autors de l'informe:

Dra. Carme BELLET SANFELIU

Departament de Geografia i Sociologia, Universitat de Lleida-UdL

Dr. Aaron GUTIÉRREZ PALOMERO

Departament de Geografia, Universitat Rovira i Virgili - URV

Bases de dades i documentació:

Violeta CAMPDEPADRÓS

Geògrafa i tècnica del projecte, UdL

Cartografia:

Laboratori de SIG i Cartografia-Departament de Geografia i Sociologia, UdL



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



Índex de l'annex	9
Agraïments.....	11
1- INTRODUCCIÓ	12
1.1- Antecedents legislatius de la Memòria Social a Catalunya	12
1.2- Els continguts de la Memòria Social segons el Decret 305/2006 de 18 de juliol ..	12
1.3- Estructura general i característiques de la Memòria Social del POUM de Lleida .	13
2- CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT	16
2.1- Volum total estimat del parc residencial.....	16
2.2- Característiques actuals del parc d'habitatges.....	17
2.2.1- Tipus d'ús del parc.....	17
2.2.2- Superfície construïda.....	19
2.2.3- Antiguitat del parc d'habitatges	20
2.2.4- Estat de conservació dels habitatges	21
2.2.5- Anàlisi espacial de l'estat de conservació del parc d'habitatges	22
2.3- Estudi i quantificació del parc d'habitatges buit.....	24
2.3.1 - Metodologia per l'anàlisi dels habitatges buits a partir de les dades de consums d'aigua.....	24
2.3.2- Quantificació dels habitatges buits segons consums d'aigua	25
2.4- Principals conclusions sobre les característiques del parc d'habitatge construïts	28
3- CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ I ESTRUCTURA DE LES LLARS	29
3.1- Evolució recent de la població a la ciutat de Lleida: 1991-2011	29
3.2- Estructura per sexe i edat de la població	32
3.3- Evolució de la població als municipis del sistema urbà de Lleida.....	34
3.4- Característiques de les llars.....	35
3.4.1- Evolució dels components per llar.....	37
3.5- Estimacions d'habitatges sobreocupats i la seva localització.....	37
3.6- Col·lectius amb risc d'exclusió social a la ciutat de Lleida.....	38
3.6.1- Parc d'habitatges d'inclusió i dotacional a la ciutat	38
3.6.2- La població jove.....	39
3.6.3- El sense sostre	40
3.6.4- Demandes sobre qüestions d'habitatges realitzades a Serveis Socials.....	40
3.6.5- Desnonaments i execucions hipotecàries	42
3.7- Desnonaments i execucions hipotecàries	42



4- PRINCIPALS INDICADORS SOCIOECONÒMICS DEL MUNICIPI	44
4.1- Mercat de treball a la ciutat de Lleida.....	44
4.2- Indicadors de renda i PIB.....	48
4.3- Principals característiques dels indicadors socioeconòmics	50
5- CARACTERITZACIÓ DE LA DINÀMICA IMMOBILIÀRIA I PRODUCCIÓ RESIDENCIAL RECENT AL SISTEMA URBÀ DE LLEIDA 1990-2010	51
5.1- Definició del àrea d'estudi: el sistema urbà de Lleida.....	51
5.2- La dinàmica immobiliària als municipis del sistema urbà de Lleida (1990-2010) ..	52
5.3- Estoc d'habitatges no venuts en el sistema i ciutat 2007-2011	58
5.4- Habitatges acabats en HPO i renda lliure al sistema i la ciutat (2000-2011)	61
5.5- Les migracions residencials al sistema urbà de Lleida (2000-2010).....	63
5.6- Principals característiques de la dinàmica i producció residencial recent en el sistema urbà de Lleida.....	64
6- CARACTERITZACIÓ DE L'OFERTA RESIDENCIAL DE LA CIUTAT DE LLEIDA	67
6.1- Dinàmica recent del preu de l'habitatge a la ciutat (1987-2010).....	67
6.1.1- Dinàmica recent del preu de l'habitatge de nova construcció a Lleida i municipis mitjans de Catalunya (1987-2010)	67
6.1.2- Dinàmica recent del preu de l'habitatge de nova construcció als municipis del sistema urbà de Lleida (2008-2010)	69
6.1.3- Dinàmica recent del preu de l'habitatge de segona mà a Lleida i municipis mitjans de Catalunya (1998-2010)...	70
6.1.4- Evolució recent dels preus de lloguer a la ciutat de Lleida i municipis mitjans catalans	71
6.2- Caracterització de les transaccions immobiliàries recents al sistema i a la ciutat: números de transaccions i preus (2004-2011)	72
6.3- Caracterització de la oferta d'habitatge actual (Desembre, 2011-Febrer de 2012): preu i superfície	74
6.3.1- Fonts i metodologia.....	74
6.3.2- Anàlisi general per als municipis de la resta del sistema	76
6.3.3- Anàlisi de l'oferta d'habitatges en venda a la ciutat de Lleida	77
6.3.4- Anàlisi de l'oferta d'habitatges en lloguer a la ciutat de Lleida	86
6.4 - Principals característiques de l'oferta d'habitatge a la ciutat de Lleida	91
7- CARACTERITZACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE A LA CIUTAT DE LLEIDA	93
7.1- L'enquesta a la demanda d'habitatge a través dels APIs (Octubre 2011- Gener 2012)	93
7.1.1- Perfil sociodemogràfic dels sol·licitats	94
7.1.2- Renda familiar i capacitat d'accés al mercat.....	96
7.1.3- Règim de tinença sol·licitat, motivació i tipus de llar.....	99
7.1.4- Característiques de les llars i dels habitatges sol·licitats	100



7.1.5- Localització, preu i forma de pagament.....	102
7.1.6- Principals perfils del sol·licitant d'habitatge	105
7.2- Demandants d'Habitatges de Protecció Oficial. Explotació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit a Lleida	106
7.2.1- Caracterització sociodemogràfica dels sol·licitants d'HPO	106
7.2.2- Caracterització de les llars i dels ingressos familiars	108
7.2.3- Règim de tinença sol·licitat	109
7.2.4- Caracterització dels principals perfils de demandants del Registre	110
7.3- Característiques i necessitats d'habitatge dotacional a la ciutat i beneficiaris d'ajuts	110
7.3.1- Els habitatges dotacionals públics com a sistemes urbanístics	110
7.3.2- Ajuts concedits en polítiques d'habitatge i perfil de les persones beneficiàries de les prestacions permanents per al pagament del lloguer a la ciutat de Lleida (2010)	111
7.4- Principals característiques de la demanda d'habitatge recent a la ciutat de Lleida	113
8- DESAJUSTOS ENTRE OFERTA I DEMANDA D'HABITATGE A LA CIUTAT DE LLEIDA	117
8.1- Capacitat d'accés	117
8.1.1- Demandants d'habitatge lliure.....	117
8.1.2- Demandants d'habitatge de protecció oficial	118
8.2- Volum de llars amb dificultats d'accés al mercat d'habitatge.....	119
8.3- Càlcul dels llindars que potencialment poden restar exclosos del mercat d'habitatge	122
8.4- Col·lectius amb majors dificultats d'accés al mercat d'habitatge. Llindars per la detecció de necessitats d'habitatges dotacionals.....	129
8.5- Desajustos qualitatiu entre oferta i demanda en relació a les característiques dels habitatges	130
8.6- Principals desajustos entre oferta i demanda d'habitatge a Lleida	132
9- NECESSITATS D'HABITATGE SEGONS PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA I DE LLARS, LLEIDA: 2011-2030	135
9.1- Projecció demogràfica de la ciutat de Lleida: 2011-2030	135
9.2- Dinàmica i projecció de llars de Lleida: 2011-2030	137
9.3- Projecció de l'estructura d'edats: Lleida 2015-2030	140
9.4- Principals característiques de la projecció demogràfica i de llars de Lleida (2015-2030)	142
10- CONCRECIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE	144
10.1- Previsió de dotació d'habitatge social	144
10.2- Tipologies de demanda previsible	147



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

11- RESERVES PER A HABITATGE SOCIAL I SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONAL	149
12- CONCLUSIONS: ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'HABITATGE LLIURE I SOCIAL A LLEIDA	151
13- BIBLIOGRAFIA	164



ÍNDEX DE L'ANNEX

Mapa 1 - Nombre d'Habitatges per illa

Mapa 2 - Percentatge d'habitatges plurifamiliars per illa

Mapa 3 - Percentatge d'habitatges unifamiliars per illa

Mapa 4 - Superfície construïda mitjana dels habitatges per illa

Mapa 5 - Percentatge d'habitatges de menys de 46m² de superfície construïda

Mapa 6 - Percentatge d'habitatges entre 76 i 90 m² de superfície construïda

Mapa 7 - Percentatge d'habitatges amb més de 150 m² de superfície construïda

Mapa 8 - Antiguitat mitjana dels habitatges per illa

Mapa 9 - Percentatge d'habitatges construïts abans del 1941

Mapa 10 - Percentatge d'habitatges construïts entre 1941 i 1960

Mapa 11 - Percentatge d'habitatges construïts entre 1961 i 1980

Mapa 12 - Percentatge d'habitatges construïts entre 1981 i 2000

Mapa 13 - Percentatge d'habitatges construïts després del 2000

Mapa 14 - Percentatge d'habitatges en mal estat per illa

Mapa 15 - Percentatge d'habitatges en estat regular per illa

Mapa 16 - Percentatge d'habitatges en mal estat sense reformar per illa abans de 1950

Taula 1: Habitatges segons superfície per seccions de districte

Taula 2: Habitatges segons any de construcció per seccions de districte

Taula 3: Habitatges segons estat de conservació per seccions de districte

Taula 4: Habitatges segons estat de conservació i any de construcció per seccions de districte

Taula 5: Preu dels habitatges de nova construcció

Taula 6: Habitatges iniciats i acabats als municipis del sistema urbà de Lleida: 1990-2012

Taula 7: Habitatges acabats segons superfície construïda: 1999-2010

Taula 8: Migracions residencials en els municipis del sistema urbà de Lleida: 2000-2010

Mapa 17 - Percentatge d'habitatges estat regular sense reformar per illa abans de 1950

Mapa 18 - Percentatge d'habitatges anteriors a 1965 sense reformar o amb reforma anterior a 1965 per illa

Mapa 19 - Habitatges acabats al sistema urbà de Lleida: 1990-2010

Mapa 20 - Evolució de la població en els municipis del sistema urbà de Lleida: 1990-2010

Mapa 21 - Habitatges acabats per cada 1.000 habitants i any 1990-2010

Habitatges acabats per cada 1.000 habitants i any: 1996-2000

Mapa 22 - Habitatges acabats per cada 1.000 habitants i any: 1990-1995



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Mapa 23 - Habitatges acabats per cada 1.000 habitants i any: 1996-2000

Mapa 24 - Habitatges acabats per cada 1.000 habitants i any: 2001-2005

Mapa 25 - Habitatges acabats per cada 1.000 habitants i any: 2006-2010

Mapa 26 - Habitatges acabats segons superfície. Pes dels habitatges de menys de 75 m² en la producció total: 1999-2010

Mapa 27 - Habitatges acabats segons superfície. Pes dels habitatges de més de 150 m² en la producció total: 1999-2010

Mapa 28 - Habitatges acabats segons tipologia. Plurifamiliars en bloc: 1999-2010

Mapa 29 - Habitatges acabats segons tipologia. Unifamiliars adossats: 1999-2010

Mapa 30 - Habitatges acabats segons tipologia. Unifamiliars aïllats: 1999-2010

Mapa 31 - Migracions residencials internes: 2000-2010. Entrades a Lleida

Mapa 32 - Migracions residencials internes: 2000-2010. Sortides de Lleida

Mapa 33 - Migracions residencials internes: 2000-2010. Saldo entrades-sortides respecte Lleida.



AGRAÏMENTS

Al Sr. Josep Antoni Baguena Latorre, de la Secretaria per a la Planificació Territorial Departament de Política Territorial i Obres Públiques en la orientació per als plantejaments inicials de la Memòria.

La Sra. Pilar Paricio, Cap d'àrea de Planificació d'habitatge i sòl residencial associat a l'habitatge protegit de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les tècniques de la mateixa institució: Sra. Alexandra Quesada i Sra. Belinda Diaz.

Al Sr. Joffre López Oller, del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, per haver facilitat dades.

Al personal tècnic de l'Agència de l'Habitatge a Lleida.

A les Sres. Marta Feixa i Lourdes Zanuy de Serveis Personals de la Regidoria de Benestar Social i Ocupació de l'Ajuntament de Lleida.

Al Sr. Guillermo Hervera, director de l'Empresa Municipal d'Urbanisme (EMU) de l'Ajuntament de Lleida, la Sra. Brigitte Hoffman de l'Oficina Local d'Habitatge i Sr. Sergi Ortega de l'EMU.

Al Sr. Jordi Lumbierres Cots, gerent del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària a Lleida, i a tot l'equip de direcció del Col·legi que ha col·laborat en l'organització i desenvolupament dels estudis de la demanda d'habitatge. Així mateix a tots els APIs, que varen col·laborar en l'enquesta de demanda d'habitatge.

Al personal tècnic i responsables que gestionen la Borsa Municipal d'Habitatge.

Al Sr. Albert Barrufet, cap del Sistema d'Informació Geogràfica de l'Ajuntament de Lleida.

Al personal i direcció dels Serveis d'Urbanisme, Medi Ambient, Mobilitat i Territori de l'Ajuntament de Lleida. Especialment al coordinador tècnic d'urbanisme Sr. Joan Blanch i l'assessor Sr. Juan Antonio Mancifeiras.

Personal tècnic del Casal de la Dona de la Regidoria de Seguretat ciutadana i les polítiques per al civisme i la igualtat de l'Ajuntament de Lleida.

Personal tècnic de Moventis – Autobusos de Lleida.

A tots els tècnics i responsables polítics que participaren en els Tallers d'equipaments o enviaren per escrit les qüestions plantejades en el Document 2.

I especialment, al personal tècnic i directiu de l'Àrea de Planejament Urbanístic de la Regidoria Promoció i gestió de l'hàbitat urbà i rural i la sostenibilitat.



1 – INTRODUCCIÓ

1.1 - Antecedents legislatius de la Memòria Social a Catalunya

La figura de la memòria social, apareix per primer cop a la Llei d'urbanisme a la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local. Aquest document establia que la memòria social, havia de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si esqueia, dels altres tipus d'habitatge assequible determinats per la llei, així com justificar la inclusió de reserves d'habitatge dotacional.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, a l'article 66 determinava que els plans d'ordenació urbanística municipal havien de contenir les determinacions necessàries per atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge d'acord amb les necessitats detectades en la memòria social, i desenvolupava amplament el contingut d'aquesta, a l'article 69.

Per la seva banda el Decret legislatiu 11/2010, de 3 d'agost, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modifica alguns aspectes dignes de mencionar:

- l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que passa a tenir la redacció següent: "Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits a la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que és qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20%, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de regim general i/o de regim especial o els que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, ja siguin destinats a la venda, al lloguer o altres formes de cessió d'ús."
- pel que fa a la localització d'aquest tipus de parc el projecte de Llei modifica l'apartat 6 de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme apuntant que les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la seva concentració d'acord amb el que estableix l'article 3.2 per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial per raons de renda. Així estableix que amb caràcter general la reserva d'habitatges de protecció oficial ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sol urbanitzable. No obstant, la memòria social pot justificar, per raons de incompatibilitat de la tipologia edificatòria, la construcció d'habitatges protegits en determinats sectors urbanitzables, amb la correlativa compensació d'aquesta disminució en altres àmbits, de manera que, en el conjunt del municipi, es doni compliment íntegre a la reserva mínima exigida, que no hi hagi una concentració excessiva d'habitatge amb protecció oficial i que no es generi segregació espacial.

1.2 - Els continguts de la Memòria Social segons el Decret 305/2006 de 18 de juliol

La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació raonada de les determinacions i propostes del pla en matèria d'habitatge, relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge. El contingut de la memòria social és establert pel Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

La funció de la memòria social del POUM és, d'una banda, analitzar les característiques socioeconòmiques de la població per tal d'identificar les necessitats d'habitatge social actual i les previsions futures i quantificar-les. D'altra, també té la funció d'analitzar les necessitats d'equipaments comunitaris i el impacte social i de gènere del pla.

En base a les necessitats detectades, s'hauran d'establir els mecanismes per tal de donar-hi resposta. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives a polítiques d'habitatge, i contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge social, i



especialment d'habitatge amb protecció oficial i d'habitatge dotacional públic, definint els percentatges de cada règim en base de les necessitats detectades. També ha de justificar la distribució espacial d'aquest habitatge pensada per afavorir la cohesió social, la integració urbana i la igualtat d'oportunitats entre els diferents grups socials.

Per tant, la memòria social haurà de concretar la previsió de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial, en coherència amb les necessitats d'habitatge detectades, donant compliment, en tot cas, als estàndards mínims establerts per la legislació vigent, preveient la localització i la qualificació del sòl on situar-les.

També s'hauran de definir les previsions d'habitatge dotacional públic, i la concreció de sòls per aquest sistema, així com l'establiment d'altres mesures de foment de l'habitatge social que pugui preveure el pla.

1.3 – Estructura general i característiques de la Memòria Social del POUM de Lleida

En la estructura i desenvolupament de la present Memòria social s'ha seguit la metodologia i estructura general suggerida en el document redactat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya "Els continguts de la Memòria Social", editat al 2011.

L'estructura del treball conjunt constarà de quatre documents:

- Document 1 – Anàlisi, diagnosi i proposta en matèria d'habitatge social
- Document 2 – Diagnosi i previsió de necessitats de sòl per equipaments
- Document 3 – Impacte social i de gènere del Pla
- Document 4 – Resum Executiu

El primer dels documents se centra així en l'anàlisi i la diagnosi de l'habitatge a Lleida i estableix el marc general de diagnosi per a establir les necessitats d'habitatge social en el marc del Pla. L'estructura general del document és la següent:

- Una primera part més analítica (capítols 2, 3,4) en la que es presenten les principals característiques del parc immobiliari a la ciutat, les característiques general de la seva població i llars, i les principals dades socioeconòmiques de la ciutat.

. Capítol 2 - Característiques actuals del parc d'habitatges a la ciutat de Lleida.

. Capítol 3 - Característiques de la població i estructura actual de les llars

. Capítol 4 – Principals dades socioeconòmiques del municipi.

. Capítol 5 – Caracterització de la dinàmica immobiliària i producció residencial recent al sistema urbà de Lleida: 1990-2010.

- Una segona part més de diagnosi que presenta dades importants de cara a dimensionar les necessitats i característiques de l'habitatge social a Lleida:

. Capítol 6 - Caracterització de l'oferta residencial recent de la ciutat de Lleida

. Capítol 7 – Caracterització de la demanda d'habitatge a la ciutat de Lleida.

. Capítol 8 – Desajustos entre oferta d'habitatge recent a la ciutat de Lleida.

. Capítol 9 – Necessitats d'habitatge segons projecció demogràfica de llars a Lleida: 2011-2030.

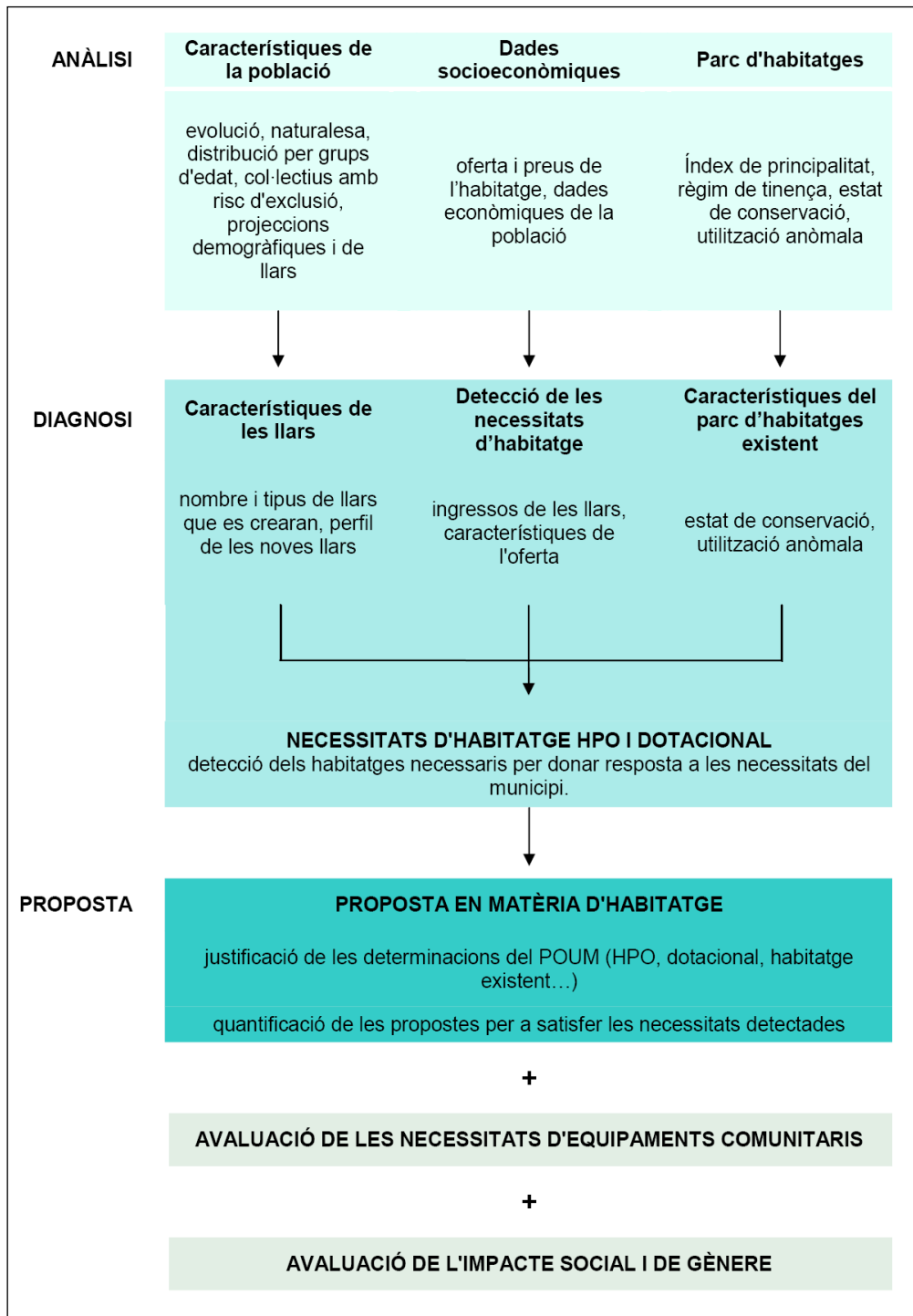
Capítol 10 – Qualificació de les necessitats d'habitatge.

. Capítol 11 – Concreció de la reserva per a habitatges amb protecció i sistema d'habitatges dotacional

. Capítol 12 – Conclusions del Document 1



Figura 1.1 - Els continguts de la Memòria Social segons l'Agència de l'Habitatge de Catalunya



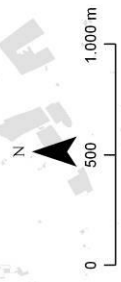
Font: Agència de l'Habitatge a Catalunya (2011).



MAPA 1. Seccions de districte i barris a Lleida (2011)



Font: Departament de Geografia i Sociologia
Servei Científic de Cartografia i SIG





2- CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT

2.1- Volum total estimat del parc residencial

En l'apartat es compta amb diferents fonts d'informació. D'una banda les dades que ofereix el Cens d'edificis i habitatges (2011), i d'una altra, l'explotació exhaustiva de les dades del cadastre (referit al Juny de 2011). Aquesta darrera explotació es basa en l'anàlisi contrastada dels fitxers FINIM (registre de bens immobles) i FINCONS (registre de construccions) del cadastre que gestiona l'Ajuntament de Lleida (¹). L'explotació s'ha fet a dues escales: illa i secció de districte per a que pugui permetre anàlisis escalars diferents.

Segons dades del Cens de població, edificis i habitatges de 2011 (abril de 2011), el volum total del parc d'habitatges familiars a la ciutat de Lleida es xifra en 66.415. Segons l'explotació exhaustiva que hem fet del Cadastre el volum total de parc a la ciutat de Lleida seria, al Desembre de 2010, de 64.832 habitatges. En aquesta explotació s'ha tingut que desestimar al FINCONS registres amb superfícies inferiors als 30 m² que podria fer arribar el volum de parc a 65.500 habitatges. És difícil obtenir dades més fiables de volum de parc sense comptar amb el Cens d'habitatges i normalment s'utilitzen metodologies indirectes de fluxos d'entrada (llicències d'obra) i sortida (enderrocs o l'aplicació d'un índex d'enderroc sobre el parc total).

En aquest quadre oferim les dades diverses sobre el parc d'habitatges familiars a la ciutat segons fonts i metodologies diferents que per concloure situarien el volum de parc a l'entorn dels 66.000 habitatges familiars a la ciutat de Lleida a darrers de 2011(²):

2001 – Cens d'edificis i habitatges – 57.234 habitatges familiars
2006 – Pacte Nacional de l'habitatge – 64.000 habitatges familiars
2008 – Pla Local d'Habitatge de Lleida (D'Aleph, 2010) – 66.000 habitatges
2011 - Treballs UdL sobre Cadastre per a l'estimació del parc: estimat en uns 65.000-66.000 habitatges (64.832 en la depuració de cadastre. Aquesta és la xifra base per tota l'anàlisi cartogràfica que es fa a escala d'illa a Lleida)
2011 – Cens de població, edificis i habitatges, 2011 – 66.415 habitatges familiars

Taula 2.1 – Habitatges familiars – Comparació dades del Censos de 2001 i 2011

Lleida	Hab. Familiars	Increment Parc
2011	66.415	15,9
2001	57.324	

¹ - Els fitxers del cadastre han estat facilitats des dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Lleida. Especialment vol agrair-se la bona disposició del Sr.Albert Barrufet.

² - Al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, els habitatges estimats són: 73.754 per al conjunt sistema urbà de Lleida (Lleida ciutat i 25 municipis de l'entorn). El còmput per al Pla Territorial utilitzà també metodologies indirectes de fluxos al sistema urbà de Lleida (Lleida ciutat i 25 municipis de l'entorn).



Espanya	Hab. Familiars	Increment Parc
2011	25.208.622	20,3
2001	20.946.554	

Catalunya	Hab. Familiars	Increment Parc
2001	3.314.155	
2011	3.863.381	16,6

Font: Cens de població, edificis i habitatges, 2011 – INE

Les nostres estimacions xifrarien el volum total de parc a l'entorn dels 66.000 habitatges.

L'increment del parc d'habitatges familiars en aquests 10 darrers anys, segons dades censals, seria de 11.091 habitatges registrant un increment d'un 15,9%, força similar al registrat pel conjunt de Catalunya.

L'anàlisi detallada de les dades del cadastre ens permet entrar en la caracterització del parc per a detectar on es poden localitzar les àrees subjecte de possibles intervencions en rehabilitació en el marc del POUM. Aquesta anàlisi de les característiques del parc es realitza sobre el univers dels 64.832 registres.

Els volums de parc més importants es concentrarien en el que és el nucli central de la ciutat on s'assoleixen també densitats més elevades (Universitat, Institut Templers, Mariola i Joc de la Bola) (Vegeu Mapa 1 sobre els barris i les seccions de districte de Lleida). Important és també la concentració al barri de Cappont. (Vegeu mapa 1 de l'annex –Nombre d'Habitatges per illa).

2.2- Característiques actuals del parc d'habitatges de la ciutat

2.2.1- Tipus d'ús del parc

Les úniques dades de que es disposa per saber la finalitat i ús del parc són les dades del Cens d'habitatges. Les metodologies dels censos de 2001 i 2011 han canviat. El primer era universal el segon ha estat mostral, això explicaria les grans diferències que hi ha entre un i l'altre. Així, i mentre ens resulta veraç la quantificació total del parc (66.415 habitatges familiars) que aporta el Cens de 2011, no ens ho resulta tant la distribució interna de les dades per tipologies, com mostra la taula següent per tipologies.



Taula 2.2 – Habitatges familiars als censos de 2001 i 2011 segons tipus

Lleida	Hab. Principals	Hab. Secundaris	Hab. Buits	Altres (2001)	Total parc	% princip.	% secund.	% buits
2011	55.792	3.167	7.456		66.415	84,0	4,8	11,2
2001	40.446	6.596	9.033	1.247	57.324 (1)	72,1	11,8	16,1

Espanya	Hab. Principals	Hab. Secundaris	Hab. Buits	Altres (2001)	Total parc	% princip.	% secund.	% buits
2011	18.083.692	3.681.565	3.443.365		25.208.622	71,7	14,6	13,7
2001	14.187.169	3.652.963	3.106.422		20.946.554	67,7	17,4	14,8

Catalunya	Hab. Principals	Hab. Secundaris	Hab. Buits	Altres (2001)	Total parc	% princip.	% secund.	% buits
2011	2.944.944	470.081	448.356		3.863.381	76,2	12,2	11,6
2001	2.315.856	514.943	452.921	30.435	3.314.155	70,5	15,7	13,8

(1) – El total d'habitatges familiars en el cas de Lleida inclou a més 2 habitatges com a no classificables.

Font: Cens de població, edificis i habitatges, 2011 – INE

Creiem que sobretot hi ha una sobreestimació en la principalitat dels habitatges (que podria estar sobre els 53.000-54.000 habitatges, 80-81% del total), i una subestimació dels habitatges buits (que podria ser propera als 8.700-9.300, sobre un 13-14% del parc d'habitatges familiars) i d'usos secundaris (al voltant d'un 5-6% del parc amb uns 4.000-4.700- habitatges).

A falta de dades més precises, normalment es fa correspondre habitatges principals amb llars. El número de llars existents a la ciutat en 2011 segons aquesta metodologia seria segons les dades del Cens de 2011: 55.792 (dades que ja hem posat en dubte al paràgraf anterior). A l'estudi que varem fer sobre el Padró municipal d'habitants (2010) amb una agrupació depurada per adreces ens donava una xifra propera a les 53.000 llars. Així el nombre de components per llar se situaria entre els 2,51 (segons cens 2011) i 2,65 (segons exercici amb Padró de 2010). La projecció demogràfica realitzada parteix d'una dada similar a la nostra de 2,63 persones per llar, sempre unes dècimes per damunt de la mitjana catalana (2,59 en 2011) com s'ha anat mostrant històricament.

Taula 2.3 - Relació entre habitatges, llars i components llar.

Nº HABITANTS (Padró 2010)	139.962
Nº LLARS (Padró 2010)	52.723
Habitants/llar (Padro 2010)	2,65
Habitatges familiars (Cens 2011)	66.415
Habitatges principals (Cens 2011)	55.792
Habitants/ Habitatges Principals (Cens 2011)	2,51
Habitatges no principals (Cens 2011)	10.623
% Hab. No principals (Cens 2011)	16%

Font: Padró municipal d'habitants de 2010 i Cens de població, edificis i habitatges, 2011 – INE.



A partir d'aquesta relació ja es pot posar en dubte la taxa de principalitat de l'habitatge a Lleida que el Cens de 2011 ha xifrat en un 84% del total.

2.2.2 - Superfície construïda

Segons l'explotació dels registres del cadastre (realitzada sobre els registres de construccions), el 4,5% dels habitatges de la ciutat (2.920 unitats) tindrien menys de 45m², mentre que el 7,6% (4.910 unitats) del parc tindria més de 150 m². La majoria dels habitatges . La majoria dels habitatges de la ciutat tindrien entre 76 i 120 m², un 54,3% del total.

Taula 2.4 - Habitatges segons superfície construïda (m²)

	Habitatges	(%)		Habitatges	(%)
<45	2.920	4,5	136-150	2.511	3,9
46-60	4.909	7,6	151-165	1.478	2,3
61-75	9.283	14,3	166-180	1.083	1,7
76-90	12.354	19,1	181-195	565	0,9
91-105	12.331	19	>196	1.784	2,8
106-120	10.523	16,2	Total	64.832	100
121-135	5.091	7,9			

Font: Cadastre, Ajuntament de Lleida, Maig de 2011.

El Centre Històric i el barri de Mariola ⁽³⁾ és on es concentrarien els percentatges més elevats d'habitatges amb superfícies inferiors als 45 m² (vegeu el mapa 1 de l'annex). Al cor del Centre Històric, a les seccions 3.1 i 4.1, el percentatge d'habitatges amb més de 45 m² arriba al 19% (401 habitatges en total) als que caldria sumar els de la secció 6.1 de l'àrea de Magdalena on el percentatge se situa en el 12% (140 habitatges més) (vegeu els mapes 4, 5, 6 i 7 de l'annex sobre superfície construïda: Superfície construïda mitjana dels habitatges per illa, Percentatge d'habitatges de menys de 46m² de superfície construïda per illa; Percentatge d'habitatges d'entre 76 i 90 m²; percentatge d'habitatges amb més de 150 m²).

A la Mariola, sobretot a la secció 4.12 (corresponent als habitatges dels blocs Ramiro Ledesma), és on es detecta una concentració d'habitatges amb menor superfície de la ciutat: un 90% dels habitatges d'aquesta secció té menys de 45 m² (408 habitatges). Notables són també els percentatges assolits a Noguera (secció 1.12, 15%), la secció 5.3 del primer eixample sobre la cruïlla Balmes-Ricard Vinyes-Martí Ruano (12%-103 habitatges) i la secció 6.7 de Balàfia, prop del Mercat de Balàfia, amb un 11,4% del parc (129 hab.).

Als barris Universitat, Cappont, Pardinyes, Secà, Príncep de Viana-Clot i en conjunt el barri de Balàfia (tret de la secció 6.7) predominen els habitatges d'entre 76 i 120 m² construïts. Als barris de la Bordeta, Camp d'Esports i Xalets Humbert Torres és on hi ha més diversitat.

Mentre els habitatges amb superfícies construïdes superiors als 150 m² es localitzen a les àrees on predomina la tipologia d'habitatge unifamiliar (vegeu mapa 3 de l'annex - Percentatge d'habitatges unifamiliars) de la primera meitat de segle XX en algunes àrees de la Bordeta i Camp d'Esports i ja més moderns i construïts a partir dels 80s del segle passat: entre el 30 i 40% dels habitatges de Ciutat Jardí i Vila Montcada- Ciutat Jardí. Les superfícies dels habitatges són també elevades (+ 150 m²) a Joc de la Bola (a la secció 5.6 - 27,7% dels habitatges); seccions de districte 3.4 i 3.8 entorn Avda. de Madrid a l'eixample vora el riu (entre el 20 i 30% dels habitatges) i sobre els entorns de Ricard Vinyes-Humbert Torres.

³ - En el Mapa 1, titulat: Lleida, seccions de districte actuals i barris de la ciutat, es detallen les àrees que s'inclouen en les delimitacions de barris i la distribució actual de les seccions de districte.



2.2.3 - Antiguitat del parc d'habitatges

El 31,5% del parc d'habitatges de la ciutat de Lleida fou construït, segons les dades del Cadastre ja referides, abans de 1970, d'aquests només el 8% ho foren abans del 1950. Les dades registren de fet també els dos grans períodes d'expansió immobiliària que ha tingut la ciutat, corresponent-se també a períodes d'expansió immobiliària estatal: les dècades del 1960 (17,2%) i la del 1970 (22,5%), que sumen totes dues el 39,7% dels habitatges i la dècada del 2000 (20,1%). Ens centrarem en l'anàlisi de la producció d'aquest darrer període quan parlem de la dinàmica immobiliària recent. Tot i que el parc de la ciutat podria qualificar-se de relativament modern, cal apuntar que el 32% del total d'habitatges, segons aquestes dades fou construït abans de 1970 i tindrà, per tant més de 45 anys en el moment d'inici del marc temporal del nou POUM. Caldrà insistir en aquest punt quan ens referim a l'estat de conservació i parar atenció especialment en aquelles àrees urbanes i edificacions que es consolidaren abans dels anys 70, bona part de les quals necessitaran de processos de rehabilitació més o menys intensos, segons el cas.

Taula 2.5- Habitatges a Lleida segons any de construcció

	Habitatges	(%)
<1900	296	0,5
1900-1940	2.748	4,2
1941-1950	2.137	3,3
1951-1960	4.061	6,3
1961-1970	11.150	17,2
1971-1980	14.591	22,5
1981-1990	7.191	11,1
1991-2000	9.618	14,8
2001-2010	13.040	20,1
Total	64.832	100,0

Font: Cadastre, Ajuntament de Lleida, Maig de 2011.

Com és lògic l'any de construcció dels habitatges ajuda també a explicar la configuració històrica de la ciutat (vegeu els mapes 9, 10, 11, 12 i 13 de l'annex, així com la taula referida a l'any de construcció també de l'annex) ⁽⁴⁾. Els pes dels habitatges anteriors a 1950 es concentren al Centre Històric (entre el 40 i 50% en les seves seccions de districte), al barri Rambla Ferran-estació (entre un 20 i 30% del total), i als grups que foren construïts més enllà sobre l'eix del futur Passeig de Ronda (urbanitzat a darrers dels anys 50): el grup 3 d'abril a l'àrea de Camp d'Esports, l'àrea de cases barates a Alfred Perenya i el grup de l'Obra Sindical del Hogar construït vora la plaça del Pagesos. Aquest darrer iniciaria la configuració i expansió del barri de la Mariola. Important és també el pes del parc construït abans de 1950 a les seccions 8.1 i 8.3 a l'Horta al nordoest de la ciutat de Lleida amb més d'un 30% del parc consolidat abans d'aquesta data.

A la dècada dels 50 s'inicia la consolidació del que seria el primer eixample, envoltant el Centre Històric, fins a Pius XII, entorns de Prat de la Riba i Príncep de Viana. Notable és també la construcció que en aquest període dona lloc als barris fora del continu urbà central: a Balàfia, l'extrem més oriental de Pardinyes, Bordeta i al Secà de Sant Pere i Magraners, en aquests darrers bona part en forma d'autoconstrucció.

⁴ - Per a fer un seguiment en detall sobre el procés de configuració històrica recent de la ciutat veure el llibre de Joan VILAGRASA IBARZ (2003) *Història de Lleida. Final del segle XX*, Lleida, Pagès Editors.



La construcció realitzada durant les dècades dels 60 i 70s contribueix a consolidar tot el primer eixample fins a Passeig de Ronda (on més del 50% dels habitatges daten d'aquestes dècades, el barri de la Mariola (especialment tots els grups de promoció pública d'habitatge) i les primeres àrees que es consoliden en els barris fora del nucli urbà principal.

Entre els 80s i els 2000 es consoliden les àrees més modernes de la ciutat: barri de Joc de la Bola, Ciutat Jardí i Vila Montcada, segon Passeig de Ronda, les noves àrees urbanitzades als barris nord de la ciutat i acaben de consolidar-se les noves àrees de creixement de la Bordeta i Cappont. Finalment, al mapa 13 de l'annex, referit al percentatge d'habitatge construïts després del 2000, s'hi reflecteix les àrees que s'han urbanitzat i construït més recentment a la ciutat i, fins i tot, també es poden apreciar algunes operacions de renovació del parc al Centre Històric i primer eixample.

2.2.4 - Estat de conservació dels habitatges

S'ha treballat la informació que per a la valoració econòmica de les edificacions fan els agents i que queda registrada en la darrera xifra del camp Tipologia en el registre FINCONS del cadastre. Segons aquesta els habitatges que es correspondrien en edificis amb mal estat al conjunt de la ciutat serien uns 2.254, un 3,5% del total del parc. El percentatge seria similar al que oferia el Cens de 2001 per al parc d'habitatges principals en estat ruïnós i dolent (4%) (compareu les taules que s'ofereixen sota). En estat regular o mal estat es trobaria, segons dades cadastrals, a l'entorn d'un 20% del parc d'habitatges, percentatge que en el Cens de 2001 se situava en un 10%.

Taula 2.6 - Estat de conservació dels habitatges segons dades del Cadastre - 2011

	Habitatges	(%)
Estat regular (1)	11.054	17,1
Molt mal estat (2)	2.254	3,5

1 – La darrera xifra del camp Tipologia al registre FINCONS del Cadastre és 6

2 – La darrera xifra del camp Tipologia al registre FINCONS del Cadastre és 7

Font: Cadastre, Ajuntament de Lleida, Maig de 2011.

Taula 2.7- Estat de conservació dels habitatges familiars – Cens 2001

	Habitatges	%
Ruïnós	650	1,1
Dolent	1.637	2,9
Deficient	5.371	9,4
Bon estat	49.205	86,5
Total	56.863	100,0
No hi ha dades	461	

Font: Cens d'Edificis i Habitatges, 2001.

Tanmateix creiem que de les inspeccions tècniques que s'estan realitzant de cara a la redacció dels TEDI's es podria obtenir informació molt més detallada que en tot cas caldrà contrastar. A més podrà corregir-se amb la publicació a darrers d'any de les dades del nou cens de 2011.

En tot cas, part dels dèficits que figuren en aquestes dades podrien haver-se solucionat gràcies a les obres en rehabilitació que, i segons dades de la Secretaria d'Habitatges i Millora Urbana de la Generalitat, han estat notables en els darrers anys.



Taula 2.8 - Ajuts concedits per a la rehabilitació d'habitatges i edificis amb usos residencials

LLEIDA	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Habitatges	76	243	175	417	808	789
Imports ajuts	185.282,1	532.846,1	219.033,1	903.441,4	1.105.337,7	952.193,3

CATALUNYA	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Habitatges	2.823	21.295	20.651	18.623	29.560	23.089
Imports ajuts	5.648.256,8	47.431,6	43.749.033,0	44.717.353,6	64.980.117,0	40.917.908,4

Font: Secretaria d'Habitatges i millora Urbana - Generalitat de Catalunya.

2.2.5 - Anàlisi espacial de l'estat de conservació del parc d'habitatges

Pel seguiment d'aquest apartat es segueix l'anàlisi de les taules de l'annex referides a l'estat de conservació dels habitatges per Seccions de districte, resumides en la Taula 2.9 i de la sèrie de mapes, també a l'annex, resultant de l'explotació de les dades del cadastre: Percentatge d'habitatges en mal estat per illa (mapa 14) i Percentatge d'habitatges en estat regular per illa (mapa 15).

Amb el 100% del total de parc el cadastre considera es troben tots els habitatges de la secció 4.12, secció on es troba el grup de l'Obra Sindical del Hogar (OSH) Ramiro Ledesma a la Mariola.

Les seccions corresponents al Centre Històric registren també percentatges elevats, especialment l'àrea central (seccions 4.1, 3.1, 3.3 i 6.1). Destacables són també els percentatges de parc en mal estat dispersos en l'horta de la ciutat de Lleida: seccions 8.1, 7.4, 9.1 i 9.2.

La secció 3.8, àrea compresa entre carrer Acadèmia i Avinguda de Madrid obté també resultats elevats. En bona part aquests resultats, com mostren els mapes per illes de l'annex, es refereixen al grup de promoció pública blocs "José Antonio".

Taula 2.9 - Seccions de districte amb el parc d'habitatges amb més mal estat de conservació ⁽⁵⁾

	Molt mal estat	(%)
4.12	452	100
4.1	386	27,6
8.1	129	15,8
6.1	112	9,6
3.8	58	9,2
7.4	97	9,1
3.1	60	8,3
9.1	67	8,0
9.2	70	6,8

⁵ - Es considera en mal estat de conservació quan la darrera xifra del camp Tipologia del registre FINCONS del Cadastre és 7, dades que s'utilitzen en la valoració.



1.6	48	6,1
3.3	77	5,5
2.6	28	5,1
2.2	36	4,8
2.8	30	4,7
4.10	32	4,7
8.2	50	4,6
1.5	33	4,1
8.3	18	3,9
7.2	17	3,7
Mitjana ciutat		3,5

Font: Cadastre, Lleida – 2011.

Els espais que es varen consolidar inicialment als diferents barris també registren percentatges de parc en mal estat per damunt de la mitjana: 1.6 a Pardinyes; 2.2, 2.6, 2.7 i 2.8 a Cappont, o 1.5 al Secà de Sant Pere. En tot cas, al mapa 14 de l'annex, Percentatge d'habitatges en mal estat per illa, s'identifica la localització d'aquest parc amb més precisió.

A aquest primer exercici podem afegir el resultat de detectar totes aquelles àrees on per l'antiguitat de la seva construcció que poden ser sensibles de presentar estats regulars de conservació. Vegeu al respecte la taula 2.9 (Estat de conservació dels edificis amb habitatges construïts abans de 1966 per secció de districte) i el mapa 16 de l'annex: Percentatge d'habitatges anteriors a 1965 sense reformar o amb reforma anterior a 1966 per illa. Per això hem fet l'exercici de comptabilitzar i radiografiar per illes l'edificació anterior a 1966, que mai han estat objecte d'obres de reforma i que el mateix cadastre valora té un estat de conservació regular: que afegiria un 7,2% de parc en estat deficient.

Taula 2.10 - Habitatges construïts abans de 1966 segons estat de conservació

	Habitatges	%
En mal estat i sense reforma	1.385	2,1
En estat regular i sense reforma	4.689	7,2

Font: Cadastre, Lleida – 2011.

De l'exercici de contrastar els mapes 16 "Percentatge d'habitatges anteriors a 1965 sense reformar o amb reformes anteriors a 1965 per illa" i 15 "Percentatge d'habitatges en estat regular per illa" s'obté informació més precisa del parc que podria tenir un estat de conservació deficient o en risc d'entrar en aquest estat. Així, a més de nombroses illes al Centre Històric, es detecta amb més precisió les illes que es configuraren primer en els diferents barris de la ciutat, com ja hem assenyalat anteriorment:

- a Pardinyes l'àrea compresa entre els carrers Jaume d'Agramunt, Ramon Argiles, carrer Tarragona i Av. Pearson
- a Balàfia: les àrees dels blocs Germans Recasens i Franco Gaminde així com l'àrea compresa entre els carrers: Garrotxa, Hospitalers de Sant Joan, Alcalde Recasens i carrer Penedès.
- Al Secà, Pascual Bailón, Llibertat i carrer Algerri.



- A Cappont: l'àrea entre Doctora Castells, Sant Joan de Mata, Marquès de Leganés, Mequinensa, Agustins i Cronista Muntaner.
- A la Bordeta entre l'av. Artesa i Hostal.

En algunes àrees del primer i segon eixample també hi ha parc amb deficient estat de conservació, especialment: l'àrea de Noguerola al barri Rambla Ferran-Estació, Príncep de Viana/Clot i Instituts-Templers.

2.3 - Estudi i quantificació del parc d'habitatge buit

En la definició de les característiques del mercat d'habitatge a Lleida resulta important identificar el volum d'habitatge buit de la ciutat. A més d'aquesta quantificació del total del parc d'habitatge vacant s'ha realitzat també un anàlisi de la localització, per poder observar concentracions d'habitatges buits en determinades zones de la ciutat.

Per a la determinació del parc d'habitatge buit es segueix una doble metodologia: les dades del nou Cens d'Habitatge de 2011 i l'estudi del parc d'habitatges buits segons dades de consums facilitades per l'empresa subministradora d'aigua a Lleida que permet establir el volum d'habitatges buits (aquells que tinguin un consum gairebé nul d'aigua durant un període de temps important) ⁽⁶⁾. Cal apuntar però que aquest còmput no es tenen en compte els habitatges que no han tingut primera ocupació; és a dir, aquells que no s'han donat d'alta al servei d'abastiment d'aigua i, per tant, no tenen un comptador. Per tant, amb l'anàlisi dels consums baixos no es pot identificar l'habitatge buit de nova construcció que encara no ha tingut una primera ocupació.

Finalment cal indicar que la pròpia font emprada té unes limitacions que cal tenir presents, assumint que és previsible una infrarepresentació d'habitatges buits. Aquesta situació es produeix, bàsicament, en aquells edificis que disposen d'un únic comptador de consums d'aigua pel conjunt d'habitatges que l'integren. En aquests casos, aquest comptador, en sumar els consums de tot l'edifici, difícilment tindrà consums anuals per sota de 5m³, encara que tingui un o més habitatges buits. Així, edificis amb aquest tipus de comptador, que no permeten un anàlisi individualitzat dels consums poden amagar estadísticament habitatges buits.

Aquest tipus d'instal·lacions resulten més habituals en edificis antics. Per això es preveu que en els barris on predominen els blocs d'habitatges més antics aquest fet pot repercutir sobre una infrarepresentació d'habitatges buits. S'assumeix, per tant, que aquesta qüestió tindrà més impacte al Centre Històric i el Primer Eixample.

2.3.1 - Metodologia per l'anàlisi dels habitatges buits a partir de les dades de consums d'aigua

L'objectiu principal per l'anàlisi d'aquesta font és obtenir dades fiables sobre el nombre total d'habitatges buits (dins de la mostra del total d'habitatges que tenen un comptador donat d'alta). Per poder obtenir aquesta informació s'ha sol·licitat a l'empresa subministradora del servei d'aigua a Lleida tres llistats de registres: tots els comptadors (amb adreça) que han tingut un consum total anual entre 0 i 5 m³ (aquest consum d'aigua es correspon a un habitatge buit), baixes de servei produïdes durant l'any i altes de servei produïdes durant el mateix any. Totes les dades facilitades fan referència al total de l'any 2010. Darrer any amb dades completes disponibles en el moment de l'explotació.

La xifra global referida al volum d'habitatges buits amb primera ocupació s'obtindrà a partir suma del llistat de registres amb consums inferiors a 5m³/any (durant tot l'any 2010) i les baixes de servei produïdes durant el 2010. A continuació es detalla els filtres que s'han realitzat a aquests dos llistats de registres (consums baixos i baixes de servei), que ha facilitat l'empresa Aigües Lleida, per a garantir a la seva fiabilitat i representativitat:

⁶ - Les bases de dades han estat facilitades per Aigües Lleida amb dades per al conjunt del 2010.



- Primer: Del llistat general de consums inferiors a 5m³ durant tot l'any 2010 s'han suprimit els registres que no es corresponen amb habitatges. És a dir, aquells que tenen un identificador de local comercial o pàrking. S'han exclòs també aquells registres que es corresponen a usos industrial o magatzems.
- Segon: S'han exclòs els registres que, malgrat tenir indicador d'habitatge, es corresponen a altres usos (boques de reg, comptadors de consums comunitaris, etc.).
- Tercer: Les baixes de servei produïdes durant l'any seran afegides al llistat total d'habitatges buits. Però d'aquestes baixes de servei de l'any 2010, s'ha extret aquelles adreces que han tingut una alta en data posterior. Ja que en aquests casos el que s'ha produït és un canvi de titularitat del servei.
- Quart: Del llistat general de consums inferiors a 5m³ s'ha exclòs aquells registres coincidents amb les dades d'altres del 2010. És a dir, s'assumeix que es corresponen amb habitatges buits fins a la data de l'alta, quan es dona un canvi de titularitat.
- Cinquè: Del llistat general de baixes del 2010 s'han eliminat aquells registres coincidents amb la taula general de consums baixos (inferiors a 5m³), per evitar així possibles repeticions de registres.

Un cop fets aquests filtrats el nombre total d'habitatges buits de la ciutat s'obté amb la suma dels dos llistats resultants (consums baixos i baixes de servei).

2.3.2 - Quantificació dels habitatges buits segons consums d'aigua

El nombre total d'habitatges buits identificats al municipi de Lleida, seguint la metodologia descrita, és de 2.943. D'aquests, el 89,4% es troba al nucli urbà de Lleida, mentre que la resta, un 11,6% del total, es troben a les diferents partides rurals.

El barris que concentren un major nombre d'habitatges buits són, per aquest ordre, el Centre Històric, Cappont, Balàfia, Pardinyes i la Bordeta; tots ells amb valors entre 400 i 250 habitatges buits. Aquests cinc barris concentren el 53,3% del total d'habitatges buits del municipi de Lleida. A més, en el cas del Centre Històric, és de preveure que el nombre real d'habitatges buits sigui encara més elevat, com a conseqüència de les qüestions metodològiques anteriorment esmentades.



Taula 2.11 – Consums baixos i baixes de servei d'aigua per barris (consums, altes i baixes de 2010)

	Consums baixos	Baixes de servei	TOTAL	% del total
Balàfia	253	40	293	10,0
Bordeta	224	29	253	8,6
Camp d'Esports	22	2	24	0,8
Cappont	363	19	382	13,0
Centre Històric	308	76	384	13,0
Ciutat jardí	17	3	20	0,7
Institut-Templers	93	7	100	3,4
Joc de la Bola	29	2	31	1,1
Magraners	65	4	69	2,3
Mariola	165	7	172	5,8
Pardinyes	237	18	255	8,7
Príncep de Viana - Clot	167	10	177	6,0
Rambla Ferran - Estació	110	4	114	3,9
Secà St. Pere	99	11	110	3,7
Universitat	151	13	164	5,6
Vila Montcada - Ciutat jardí	1	2	3	0,1
Xalets - Humbert Torres	47	5	52	1,8
Basses	33	1	34	1,2
Butsènit - Rufeà	81	6	87	3,0
Copa d'Or - Femosa	23	0	23	0,8
Llívia	93	6	99	3,4
Polígon - Grenyana	31	4	35	1,2
Quatre Pilans	6	1	7	0,2
Raïmat	25	2	27	0,9
Torres de Sanuy	28	0	28	1,0
TOTAL	2671	272	2943	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir de l'explotació de les bases de dades d'Aigües Lleida, 2011.

A partir d'una lectura espacial d'aquestes dades podem destacar que els barris més perifèrics i el Centre Històric són els que concentren més habitatges buits. Mentre que els barris del centre de la ciutat, corresponents al primer i segon eixample del marge dret tenen un volum significativament menor d'habitatges buits. En el cas dels barris perifèrics, s'ha pogut constatar que la major part d'aquests habitatges es troben a les seves àrees més antigues. Es tracta dels habitatges construïts principalment durant la dècada dels anys seixanta del segle XX en barris com Balàfia, Pardinyes, Bordeta o Cappont. En línies generals, doncs, es tracta d'habitatges, amb més de 40 anys d'antiguitat i que ara poden presentar certs dèficits estructurals o funcionals. Aquesta informació es pot contrastar amb el punt referent a l'estat de la construcció del parc d'habitatges, on s'arriba a conclusions similars.

Per completar l'anàlisi comparatiu entre els diferents barris de la ciutat cal tenir present quin percentatge del total del parc d'habitatges de cadascun d'ells suposa aquest nombre d'habitatges buits. És a dir, resulta més il·lustratiu analitzar el percentatge d'habitatges buits per barris. En aquest cas, el Centre Històric torna a ser el barri amb un percentatge més alt d'habitatges buits, seguit, ara, del Secà de Sant Pere, Magraners, Cappont i Rambla Ferran–Estació (Noguerola), mentre que Pardinyes, Balàfia i la Bordeta assoleixen un percentatge menor.



Taula 2.12 - Habitatges buits (segons consums d'aigua) sobre el total del parc en els diferents barris de la ciutat (consums, altes i baixes de 2010)

	Total habitatges buits	Total habitatges	% habitatges buits
Balàfia	293	6.400	4,6
Cappont	382	7.080	5,4
Bordeta	253	5.704	4,4
Pardinyes	255	5.430	4,7
Centre Històric	384	5.567	6,9
Institut-Templers	100	3.534	2,8
Mariola	172	5.224	3,3
Secà St. Pere	110	1.601	6,9
Rambla Ferran - Estació	114	2.093	5,4
Ciutat jardí	20	677	3,0
Joc de la Bola	31	1.372	2,3
Camp d'Esports	24	2.456	1,0
Xalets - Humbert Torres	52	2.049	2,5
Príncep de Viana - Clot	177	5.576	3,2
Magraners	69	1.215	5,7
Vila Montcada - Ciutat jardí	3	832	0,4
Universitat	164	5.868	2,8
Partides i horta	340	2.154	15,8
TOTAL	2943	64.832	4,5

Font: Realització pròpia a partir de l'explotació del Cadastre (Juny 2011) i bases de dades sobre consums d'aigua.

A través d'aquesta nova lectura, analitzant el pes que aquests habitatges buits representen sobre el total del barri i no sobre el total de la ciutat, queda relativitzat l'impacte d'aquest parc d'habitatges buits en barris com Pardinyes, la Bordeta i Cappont, que disposen d'un nombrós parc d'habitatges. Per contra, cal destacar els casos del Secà, Magraners i Noguerola, que assoleixen un 6,9, un 5,7 i un 5,4% d'habitatges buits, respectivament. Els dos primers casos es tornen a trobar en la situació descrita anteriorment, barris perifèrics que concentren un parc d'habitatge amb més de 30-40 anys que comença a apuntar dèficits.

D'altra banda, cal destacar l'elevat percentatge d'habitatges buits a l'horta i les partides: un 15,8% Dada que gairebé multiplica per tres la mitjana de la ciutat de Lleida. L'elevat nombre d'habitatges en mal estat de conservació i/o que no realitzen la funció de primera residència poden ser els factors explicatius.

Finalment, es pot apuntar que els 2.943 habitatges buits detectats suposen un 4,5% del parc d'habitatges del municipi de Lleida. Cal destacar que estudis similars previs, com el desenvolupat a través del Pla Local d'Habitatge del 2008, identificaven 2.581 habitatges buits, que representaven un 3,9% del total. A aquests com ja hem comentat caldria afegir aquells que no han tingut una primera ocupació, qüestió que es desenvolupa en l'apartat 5.3, sobre l'estoc d'habitatges no venuts en el sistema i ciutat en el període 2007-2011 a partir de la contrastació d'habitatges acabats, segons els certificats finals d'obra, i les transaccions immobiliàries segons dades del Ministeri de Fomento.

En el punt 2.2.1 corresponent a l'anàlisi del tipus d'ús del parc d'habitatges familiars hem ja comentat que segons les dades publicades per al Cens d'habitatge de 2011 i les nostres valoracions hi hauria entre uns 8.700-9.300 habitatges buits a la ciutat de Lleida. Per als càlculs dels habitatges que podrien ser incorporats al mercat a través de diverses mesures (foment lloguer, foment rehabilitació i ocupació, etc...) es té en compte: d'una banda el parc construït després de 1960 (un 70% del parc d'habitatges buits segons la taula 2.11), es sostrauen els habitatges buits que podrien estar escampats per l'horta (uns 2.000 segons estudi de comptadors d'aigua, taula 2.12). Caldria a més tenir present que sempre hi ha una parc buit o



retingut per qüestions estructurals. Amb el que el nombre d'habitatge que podrien ser incorporats estimem quedaria sobre els 3.000.

2.4- Principals conclusions sobre les característiques del parc d'habitatges construïts

- El volum total del parc d'habitatges existent s'estima en uns 66.000 habitatges, dels que un 75%-80% serien habitatges principals.
- Un 80% dels quals serien habitatges principals, amb una ocupació mitjana de persones per habitatge de 2,51.
- S'estima, diferint de les dades Censals, que un 14% del parc podria estar buit (entre uns 8.700 i uns 9.300 habitatges). Tenint en compte que una part important d'aquests (27,4%) foren construïts abans de 1960, que uns 2.100 es trobarien a l'horta i que cal considerar un marge de parc buit per raons estructurals es creu que podrien recuperar-se a l'entorn d'uns 3.000 habitatges buits.
- Segons dades censals es tractaria en general d'un parc d'habitatges familiars força modern construït en un 40% en les dècades dels 60s i 70s del passat segle i un altre 41 % des de els anys 80s fins l'actualitat. Només un 5,2% del parc fou construït abans del anys 40. A més, i segons les nostres estimacions una part d'aquest parc, podria trobar-se en molt mal estat de conservació (3,5% corresponent a uns 2.200 habitatges del conjunt de Lleida segons explotació del cadastre).
- Antiguitat del parc: hi ha dos períodes que han aportat el nombre més important de parc d'habitatges actual: els anys 70s (22%) i els anys 2000s (20%). El 31% del parc fou construït abans de 1970.
- Superfície: La majoria dels habitatges tenen entre 76 i 129 m² (54%). Només un 4,5% dels habitatges tenen menys de 45m² i un 12,1% menys de 60 m². El pes dels habitatges de menys de 45 m² és notable en el parc del Centre Històric i Mariola.
- Estat de conservació: Segons dades del cadastre un 3,5% del parc actual estaria en molt mal estat i un altre 17% es trobaria en estat regular. Els barris on es localitza el parc en més mal estat són: Mariola, sobretot als blocs Ramiro Ledesma, les seccions centrals del centre Històric (4.1, 3.1. i 6.1), àrea entre Avda. de Madrid i Acadèmia (secció 3.8), en les àrees de consolidació inicial en els diferents barris de la ciutat amb especial atenció a Balàfia (blocs Germans Recasens i Franco Gaminde així com l'àrea compresa entre els carrers: Garrotxa, Hospitalers de Sant Joan, Alcalde Recasens i carrer Penedès) i Pardinyes (l'àrea compresa entre els carrers Jaume d'Agramunt, Ramon Argiles, carrer Tarragona i Avda. Pearson), així com edificacions de l'horta abandonades (seccions 8.1, 7.4, 9.1 i 9.2)
- Habitatge buit: segons dades de consums d'aigua (que estimen estan infrarepresentades) hi ha 2.943 habitatges buits a la ciutat de Lleida, un 89,4% al nucli urbà central i 11,6% a les diferents partides rurals. Els barris que concentren més habitatges buits són: Centre Històric (barri que creiem és el més infrarepresentat), Cappont, Balàfia i Pardinyes. A aquests habitatges caldria afegir aquells que no han tingut una primera ocupació, qüestió que es desenvolupa en l'apartat 5.3.



3 - CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ I ESTRUCTURA DE LES LLARS

3.1 - Evolució recent de la població a la ciutat de Lleida: 1991-2011

Les dades del Padró municipal d'habitants per 2011 disponible per a la ciutat de Lleida donen un total de 138.416 habitants.

Taula 3.1 - Incrementos de població acumulats per períodes:1991-2011

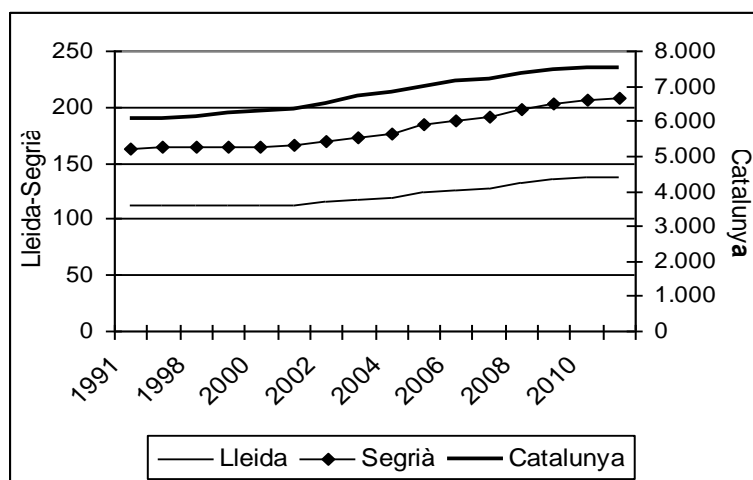
	1991-2000	2001-2011	1991-2011
Lleida	0,1	22,4	23,5
Segrià	1,4	24,5	27,5
Catalunya	3,3	18,5	24,4

Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

Tal i com mostren les dades de la taula i el gràfic l'evolució de la població en els darrers vint anys pot presentar-se en almenys tres períodes:

- un primer període fins als anys 2000 en el que el creixement de la població a la ciutat, com ho és al conjunt de la seva comarca, és molt moderat i en tot cas inferior al present en el conjunt de Catalunya.

Gràfic 3.1 - Evolució de la població a Lleida 1991-2011



Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

- Un segon període, entre 2011 i 2009, marcat pels creixements importants de població registrant un creixement acumulat proper al 20%. Els increments de població en aquest període són força superiors a Lleida i la comarca del Segrià del que ho són per al conjunt de Catalunya. El creixement d'aquest període estarà marcat per un repunt del moviment natural de la població, però especialment per les aportacions migratòries estrangeres que expliquen una bona part d'aquest creixement, com mostra la taula 3.2.
- Un tercer període que s'inicia amb la crisi econòmica i que es deixa sentir en l'evolució de la població a partir de 2009 quan els creixements són ja molt més moderats seguint la tònica registrada en el conjunt català.



Taula 3.2 - Components del creixement de la població. Taxes brutes de creixement natural i migratori

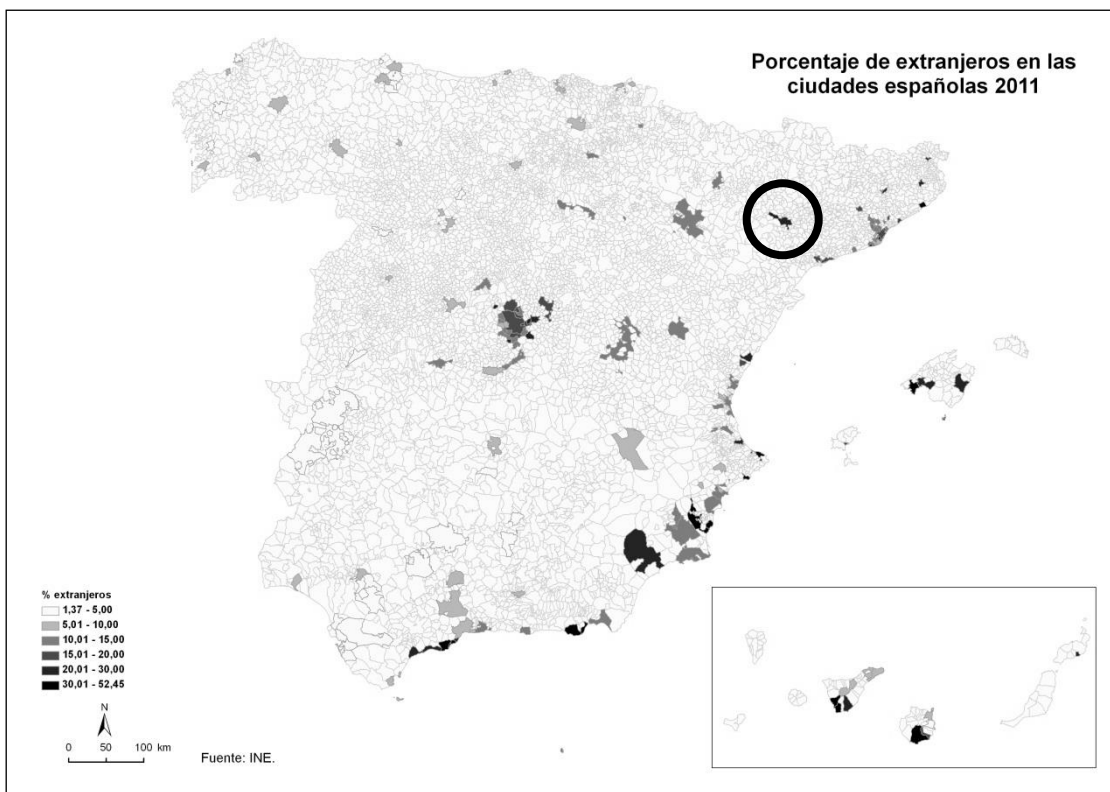
	Taxa bruta de creixement total	Taxa bruta de creixement natural	Taxa bruta de creixement migratori
<u>Lleida</u>			
1990-2000	-0,3	1,2	-1,5
2001-2010	21,0	3,3	17,7
<u>Segrià</u>			
1990-2000	1,3	-0,4	1,7
2001-2010	21,5	2,0	19,5
<u>Catalunya</u>			
1990-2000	2,8	0,5	2,3
2001-2010	17,3	2,8	13,8

Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

Com a resultat dels forts creixements migratoris dels anys 2000 ha canviat la naturalesa de la població. El impacte del fenomen migratori a la ciutat de Lleida es fa palès en aquesta taula on es mostra com el pes de la població estrangera a la ciutat ha passat de representar un 0,8% l'any 1991, a un 21% l'any 2011. Cal apuntar a més que la ciutat de Lleida és una de les poblacions espanyoles no litoral on el fenomen migratori ha tingut un impacte més clar, només superada a Catalunya per Figueres (29,92% de població estrangera en 2011), Vic (24,98%), Hospitalet (22,55%) i Santa Coloma (22,51%).



Mapa 3.1- Pes de la població estrangera a les ciutats espanyoles, 2011



Font: Laboratori de SIG i Cartografia (UdL) a partir de dades del cens de població, INE.

Taula 3.3 - Població segons el lloc de naixement.

Lleida	Espanya	Estranger	Total	% Estranger
1991	111.158	935	112.093	0,8
1986	110.310	1.725	112.035	1,5
2001	107.465	4.734	112.199	4,2
2011	109.081	29.335	138.416	21,2

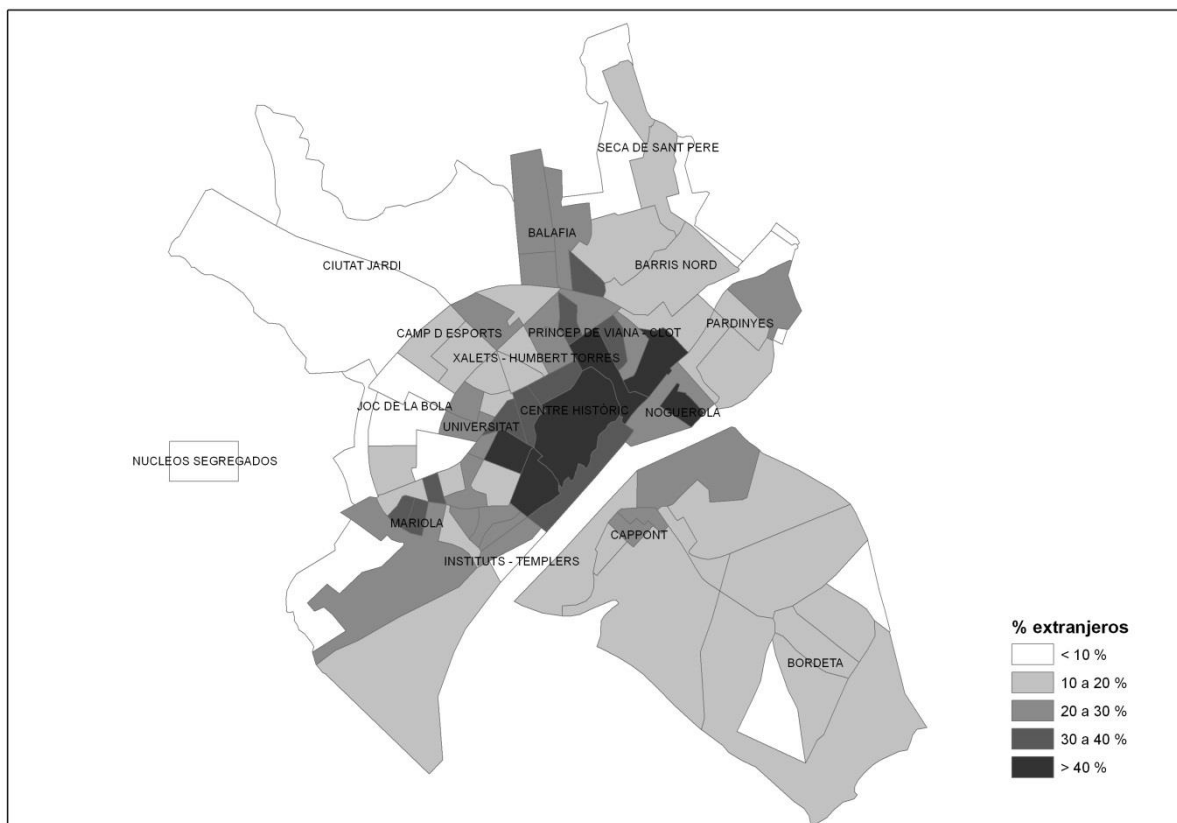
Catalunya	Espanya	Estranger	Total	% Estranger
1991	5957468	102026	6.059.494	1,7
1996	5918234	171806	6.090.040	2,8
2001	5954534	388576	6.343.110	6,1
2011	6.216.943	1.322.675	7.539.618	17,5

Font: Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

La distribució d'aquesta població estrangera a la ciutat no és homogènia mostrant en algunes àrees notables processos de concentració com són: el centre històric, l'àrea de Noguera, a Mariola als blocs Ramiro Ledesma i entorn de Príncep de Viana-Clot.



Mapa 3.2 – Distribució de la població estrangera als diferents barris i seccions de districte, 2011



Font: Laboratori de SIG i Cartografia (UdL) a partir de dades del cens de població, INE.

3.2 - Estructura per sexe i edat de la població

L'estructura d'edats actual de la ciutat de Lleida mostra una dualitat clara: per una banda el progressiu envelliment de la població que afecta, en general, a totes les poblacions del marc occidentals i especialment europeu; per una altra un percentatge notable de població jove i madura com es correspon a un àmbit urbà dinàmic de les nostres contrades.

En 1991 i 2001 les dades apuntaven a un pes cada cop més important de la població d'edats avançades. Tanmateix una certa recuperació en els anys 2000 de les taxes de natalitat i les aportacions migratòries bàsicament estrangeres donen com a resultat un rejuveniment general de les estructures d'edat lleidatana i catalana. Aquest rejuveniment, en comparació amb el conjunt de Catalunya, és més notable a la ciutat de Lleida.

Taula 3.4 – Estructura per edats comparades: Lleida i Catalunya

LLEIDA	1.991	2.001	2010
0-18 anys	27,3	20,1	19,3
18-35 anys	24,2	24,3	26,2
35-55 anys	23,8	28,8	30,3
55-65 anys	10,8	9,6	9,8
65-75 anys	8,3	9,4	7,0
75-100 anys	5,5	7,7	7,5



CATALUNYA	1.991	2.001	2010
0-18 anys	26,2	19,2	20,2
18-35 anys	23,2	24,7	21,2
35-55 anys	24,9	28,4	31,0
55-65 anys	11,4	10,3	10,9
65-75 anys	8,4	9,7	8,1
75-100 anys	5,9	7,7	8,6

Font: Padró Municipal d'Habitants, Institut d'Estadística de Catalunya.

De fet l'actual estructura d'edats reflecteix l'importantíssim pes que a la ciutat tenen els estrats de població jove i madura: el 56,5% de la població lleidatana té entre 18 i 55 anys, 5 punts per damunt del que aquests estrats assolixen en el conjunt català. A més un 14,5 % té més de 65 anys front el 16,7% català.

Taula 3.5 – Estructura per sexe de la població de Lleida i Catalunya (2010)

Lleida	Homes	Dones
0-18 anys	50,9	49,1
18-35 anys	52,4	47,6
35-55 anys	51,9	48,1
55-65 anys	47,9	52,1
65-75 anys	44,3	55,7
75-100 anys	37,6	62,4
Total	49,7	50,3
Catalunya	Homes	Dones
0-18 anys	51,7	48,3
18-35 anys	51,3	48,7
35-55 anys	51,1	48,9
55-65 anys	48,2	51,8
65-75 anys	46,4	53,6
75-100 anys	38,3	61,7
Total	49,4	50,6

Font: Padró Municipal d'Habitants, Institut d'Estadística de Catalunya.

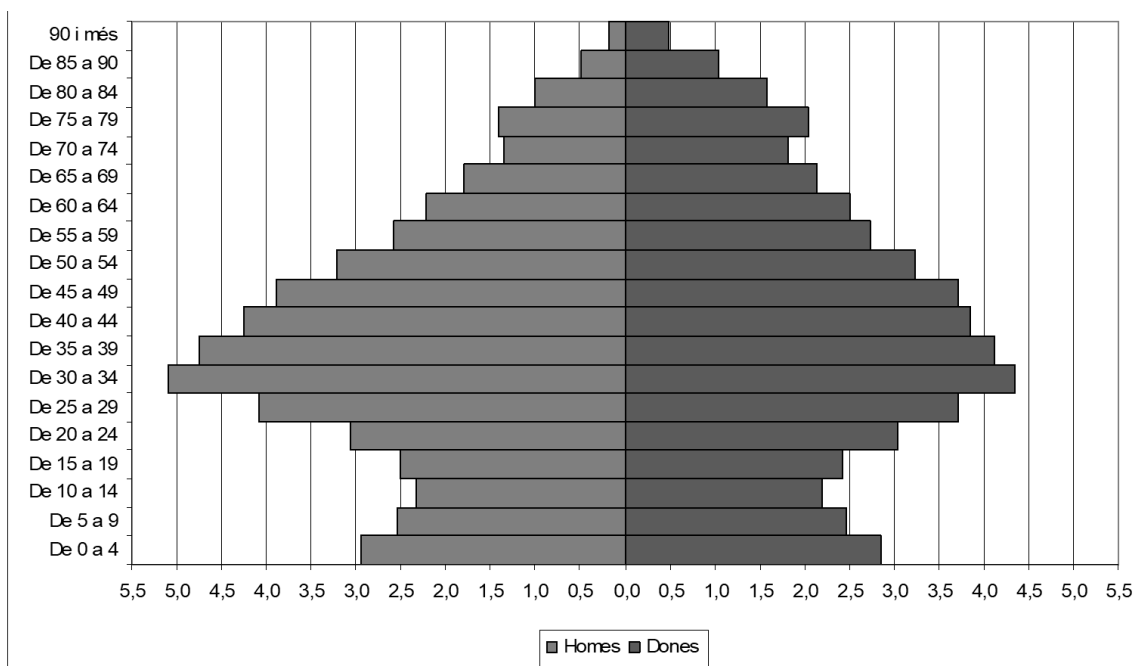
En aquestes edats més joves i madures (dels 18 als 55 anys) la població de la ciutat mostra una certa masculinització en comparació a l'estructura catalana, fet està relacionat amb el component migratori del creixement dels 2000 amb aportacions preferentment masculines i en aquestes edats.

L'anàlisi per estructura per sexe i edat mostra una altra dada que tal tenir present en la memòria i és el pes relativament superior de les dones amb edats avançades a la ciutat respecte del conjunt català. En total les dones amb més de 65 anys representen a la ciutat de Lleida el 9,1% de la població, percentatge que a Catalunya se situa en un 5,1%.



La piràmide d'edats de la ciutat mostra la radiografia aquestes qüestions apuntades en l'apartat. La figura va adoptant la forma regressiva típica de les piràmides que mostren el progressiu envelliment de la població. La notable feminització de l'envelliment a la ciutat de Lleida queda també pal·les a la piràmide. Cal a més apuntar les notables aportacions d'efectius en les edats madures (dels 20 als 55 anys) i molt més nombroses per als homes que les dones en relació al fenomen migratori abans esmentat. Finalment i a la base de la figura es mostra l'efecte del repunt en les taxes de natalitat dels 10 darrers anys.

Gràfic 3.2 – Piràmide de població de la ciutat de Lleida: 2010



Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030), a partir de les dades del Padró Municipal d'Habitants, 2010.

3.3 – Evolució de la població als municipis del sistema urbà de Lleida

El sistema de Lleida ha experimentat en els darrers decennis un notable creixement passant dels poc més de 148.000 habitants en 1990 a prop de 197.000 en 2012, fet que implica un increment anual d'un 1,5%, front l'1,1% experimentat a la ciutat central o l'1% del conjunt de Catalunya.

La disminució dels ritmes de creixement experimentada en el conjunt de Catalunya en els darrers anys de crisi ha tingut un impacte relatiu menor en el nostre àmbit mantenint en el conjunt del sistema un increment de l'1,5%.

Taula 3.6 – Evolució de la població al sistema de Lleida, Lleida ciutat i conjunt de Catalunya

	1990	1995	2000	2005	2010	2012
Àrea sistema	148.762	152.447	152.158	170.488	192.654	196.982
Lleida	111.825	114.367	112.194	124.709	137.387	139.834
Sistema sense Lleida	36.937	38.080	39.964	45.779	55.267	6.225.316
Segrià	163.084	166.267	165.198	183.954	205.724	209.965
Catalunya	6.165.632	6.226.869	6.261.999	6.995.206	7.512.381	7.546.522

Font: Padrans municipals d'habitants – Idescat.



Taula 3.7 - Municipis amb increments superiors (+20%) en el període 1990-2012

	Població 1990	Població 2012	% canvi 1990-2012
Torrefarrera	1.447	4.341	200,0
Alcoletge	1.481	3.191	115,5
Benavent de Segrià	731	1.540	110,7
Albatàrrec	1.015	2.113	108,2
Rosselló	1.595	3.103	94,5
Alcarràs	4.523	8.755	93,5
Vilanova de la Barca	677	1.160	71,3
Alpicat	3.688	6.203	68,2
Puigverd de Lleida	954	1.442	51,2
Corbins	1.043	1.403	34,5
Artesa de Lleida	1.165	1.507	29,4
Lleida	111.825	139.834	25,0
Portella	633	772	22,0
Almacelles	5.553	6.728	21,2

Font: Realització pròpia a partir de Padrans municipals d'habitants – Idescat.

Però han estat sobretot un grapat de municipis de la primera corona del sistema els grans protagonistes del notable creixement experimentat entre 1990-2012: Torrefarrera (200%), Alcoletge (115%), Benavent (110%), Albatàrrec (108%), Rosselló (94%) i Alcarràs (93%). Mentre la ciutat de Lleida es queda amb un increment de població (1990-2012) més moderat del 25%.

3.4 - Característiques de les llars

A manca de dades actuals sobre l'estructura de les llars de la ciutat, en aquest treball es va optar per fer una explotació exhaustiva de les dades del Padró de 2010 facilitades per l'Ajuntament.

L'agrupació per adreces completes i la eliminació dels registres corresponents a edificis residencials col·lectius (hotels, convents, residències, etc.) ens dona com a resultat un total de 52.681 llars a la ciutat. Es tracta, en general, de llars amb un nombre reduït de membres: el 54% d'aquestes llars tenen menys de 2 membres, prop d'un 75% menys de 3 i un 90% fins a 4 membres. De fet ja les llars unipersonals suposen un 27,5% del total de les llars, fenomen aquest de creixent importància en les societats occidentals.

En les llars unipersonal tenen un pes molt important els estrats de població jove que aporten un 23,6% al total de llars unipersonals però també els estrats d'edat madura amb un altre 29% del total. En aquests estrats d'edat jove predomina el sexe masculí. Un altre 23% de les llars unipersonals està configurat pels estrats d'edat més avançades (un 35% són llars unipersonal amb més de 65 anys) en les que predomina el sexe femení (el 77% de les llars de més de 65 anys són dones).



Taula 3.8 – Número de llars i número de components per llar - Lleida, 2010

Membres per llar	Nombre de llars	Components per llar	
1	14.512	14.512	
2	14.033	28.066	
3	10.827	32.481	
4	8.174	32.696	
5	2.682	13.410	
6	1.108	6.648	
7	548	3.836	
8	341	2.728	
9	185	1.665	
10	110	1.100	
11	61	671	
12	37	444	
13	23	299	
14	12	168	
15	9	135	
16	7	112	
17	4	68	
18	3	54	
20	1	20	
21	2	42	
24	2	48	<i>Mitjana de components per llar</i>
Total	52.681	139.203	2,64

Font: Realització pròpia a partir de Padró Municipal d'habitants, 2010.



Taula 3.9 - Distribució per sexe i edat de les llars unipersonals. Lleida 2010

Llars unipersonals	Homes	%	Dones	%	Total	%
0-18 anys	67	1,1	63	0,8	130	0,9
19-35 anys	1.866	30,0	1.553	18,7	3.419	23,6
36-55 anys	2.479	39,8	1.702	20,5	4.181	28,8
56-65 anys	677	10,9	1.007	12,2	1.684	11,6
66-75 anys	461	7,4	1.285	15,5	1.746	12,0
Més de 76 anys	674	10,8	2.678	32,3	3.352	23,1
Total	6.224	100	8.288	100	14.512	100

Font: Realització pròpia a partir de Padró Municipal d'habitants, 2010.

La concentració de llars unipersonals formades per dones de més de 65 anys es força notable a algunes seccions del Centre Històric (seccions 3.3 i 4.1), del primer eixample (seccions 4.3, 6.4, 6.1 i 6.2), el barri de Noguerola (1.1), però també en alguna secció de Balàfia consolidada durant els 50s i 60s (secció 6.7).

3.4.1 – Evolució dels components per llar

Les dades registren una mitjana de components per llar de 2,64 membres, segons dades del padró de 2010. La taula que es mostra a sota apunta que la dimensió mitjana de components per llar, seguint una tendència generalitzada, ha anat disminuint de forma progressiva i important en els darrers anys. Les dades a Lleida ciutat presenten un comportament i valor molt similar a la mitjana del conjunt de Catalunya, essent però la darrera una mica superior. Per a l'any 2010 la mitjana de components per família se situaria a valors molt similars dels del conjunt de Catalunya que baixen a un 2,60 membres per unitat.

Taula 3.10 - Evolució històrica del número de components per llar.

	1991	1996	2001
Lleida	3,10	2,9	2,76
Segrià	3,16	2,98	2,82
Àmbit Ponent	3,16	2,98	2,83
Catalunya	3,09	2,89	2,72

Font: Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

3.5 - Estimacions d'habitatges sobreocupats i la seva localització

En aquest apartat s'estima el volum de llars amb components nombrosos per tal de aproximar una dada de la possible sobreocupació dels habitatges i la seva localització. Tal com mostra la taula 3.6, 1.345 llars (2,5% del total de llars de la ciutat) tenen més de 6 components i allotgen un total de 11.390 persones. Es tracta de valoracions aproximades ja que l'empadronament no comporta que una persona visqui de forma permanent en aquella adreça, o que només hi visquin les persones que estan empadronades. A més i només en els casos d'habitatges amb superfícies minses, segons el que diu la Llei del Dret a l'Habitatge, es podrien considerar els casos de sobreocupació com d'utilització anòmala. Davant la impossibilitat de creuar amb un 100% d'eficiència Cadastre i Padró, l'aproximació ha de ser forçosament indirecta. Referirem per tant les llars amb més components a les superfícies mitjanes presents als habitatges de les diferents seccions de districte amb dades del Cadastre.



Establint aquest relació, les seccions del Centre Històric (secció 4.1 i 6,1) encapçalarien aquesta situació. Les dades de llars amb més de 6 membres creuades amb el percentatge d'habitatges de menys de 60m² mostren a més possibles situacions de sobreocupació a l'àrea de Noguerola (secció 1.12) i Príncep de Viana Clot (Seccions 1.9). Establint aquesta relació també es podrien detectar situacions de sobreocupació a la secció 6.7 de Balàfia.

Cal a més apuntar que a les llars amb més de 6 membres la mitjana d'edat dels seus components és força jove com mostra la taula inferior.

Taula 3.11 - Sobreocupació de les llars - Seccions de districte amb més llars amb més de 6 components i habitatges amb superfícies inferiors als 60m²

	Número de llars	Número persones	% de les llars de la secció	% habitatges amb menys de 60 m ²
Secció 4.1	47	391	3,5	44,6
Secció 6.1	42	370	3,1	24,2
Secció 1.9	31	253	2,3	21,9
Secció 6.3	31	254	2,3	7,22
Secció 1.8	30	264	2,2	12,86
Secció 1.12	29	286	2,2	33,01
Secció 6.7	29	255	2,2	21,92
Secció 4.13	28	240	2,1	7,15
Secció 1.7	27	226	2,0	4,06

Font: Cadastre i Padró Municipal d'Habitants, 2010.

Taula 3.12 - Estructura mitjana d'edat dels components de les llars amb més de 6 components

Persones en llars de 7 o més persones	Número de persones	%
0-18 anys	562	41,8
19-35 anys	467	34,7
36-55 anys	263	19,6
56-65 anys	30	2,2
66-75 anys	12	0,9
Més de 76 anys	11	0,8
Total	1.345	100

Font: Cadastre i Padró Municipal d'Habitants, 2010.

3.6 - Col·lectius amb risc d'exclusió social a la ciutat de Lleida

3.6.1 – Parc d'habitatges d'inclusió i dotacional a la ciutat

La ciutat de Lleida compta a data d'avui del següent parc d'habitatges per a la inclusió:

- Arrels - Sant Ignasi: 1 habitatge d'allotjament nocturn de baixa exigència, projecte desenvolupat amb Caritas amb 8 places.



- Arrels – Sant Ignasi: 2 habitatges amb un total de 8 places com a comunitat terapèutica per nois/es toxicòmans/es.
- Arrels- Sant Ignasi: 1 habitatge de 3 places , pis pont de vida normalitzada per a usuaris del programa d'acompanyament en procés de consolidació de deixar l'addicció.
- Caritas: 2 habitatges, 12 places, per a persones sense xarxes socials i familiars a la ciutat que es vulguin establir aquí.
- Biblia Oberta: 1 habitatge amb 8 places per a dones. Ara obriran centre nou per a 24 dones
- Salut mental disposa de 2 habitatges més amb 8 places.
- Aspros i Shalom també disposen de parc per a persones amb diferents nivells de discapacitat.
- Ajuntament de Lleida: disposa d'una xarxa de 4 habitatges de titularitat pública amb un total de 23 places. Al llarg de 2011 s'han posat en marxa 3 pisos pont que permeten realitzar a les persones un procés d'inclusió social per a la recuperació de la vida autònoma.

A part, i davant l'absència de les places de l'alberg municipal, es lloguen unes 20 places al dia en una pensió al centre històric per a solucionar situacions d'urgència.

3.6.2 – La població jove

La Borsa d'Habitatge jove està en funcionament des de 2006. Des d'aquest any fins a darrers del 2011 s'han signat un total de 262 contractes dels que 124 estan encara actius. Aquest darrer any 2011 se n'han signat un total de 42 amb un preu mitjà total de 350 euros.

El nombre d'atencions ha augmentat de forma considerable en els darrers anys havent atès l'any 2011: 8.983 joves i 1.704 propietaris.

El nombre d'ajuts tramitats des de la Borsa han estat els següents:

- Renda bàsica d'emancipació (ajut del Ministerio de la Vivienda): període 2008-2011: 1.584, any 2011: 206
- Lloguer just: període 2006-2011: 242, any 2011: 34.

Els ajuts al lloguer van finalitzar al desembre de 2011 i actualment només el perceben aquells que ja tenien la prestació aprovada abans de la data. A continuació s'especifiquen les sol·licituds tramitades:

Taula 3.13 – Sol·licituds Renda Bàsica d'Emancipació. 2008-2010

Habitatges/llars	2008	2009	2010
Alcarràs	24	36	62
Almacelles	10	17	21
Alpicat	7	11	18
Lleida	773	1.066	1.287
Torrefarrera	13	20	26
Barcelona	7.786	9.536	10.765
CATALUNYA	26.911	36.599	44.487

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.



3.6.3 – El sense sostre

Segons dades de serveis socials de l'Ajuntament de Lleida existiren actualment a la ciutat de Lleida unes 150 persones sense sostre que, en un 50% dels casos, no disposaria de recursos per a afrontar cap mena de despesa relacionada amb l'allotjament.

El servei d'acolliment d'urgència acollí l'any 2011 1.273 persones diferents amb una mitjana d'allotjaments diaris de 19,5 que es realitzen en una pensió amb la que l'Ajuntament té un conveni.

Taula 3.14 - Servei d'acolliment residencial d'urgència

	2010	2011
Allotjament anual	6.110	7.107
Mitja diària d'allotjaments	16,7	19,5
Persones diferents allotjades	929	1.273
Mitjana d'allotjament per persona	6,6	5,5

Font: Regidoria de Benestar Social i Ocupació, Ajuntament de Lleida.

L'any 2011 foren ateses 117 persones sense llar, el 90,5% homes, en un 28,4% dels casos es tractava de persones de nacionalitat espanyola, en un altre 17,2% de nacionalitat comunitària i en un 55% extracomunitària. Durant els mesos d'estiu, per la campanya de fruita, el nombre de persones que viuen en situació d'exclusió residencial augmenta de forma notable. En la campanya 2011 foren detectades 1.175 persones que acudiren per la campanya a Lleida 618 de les quals manifestaren dormir al carrer, uns altres 15 en cases abandonades i 36 més en cotxes.

3.6.4 – Demandes sobre qüestions d'habitatges realitzades a Serveis Socials

En els dos darrers anys i entre maig de 2010 i maig de 2012, 415 famílies diferents han fet demanda d'allotjament residencial a Serveis Socials.

Taula 3.15- Famílies que han realitzat demandes d'habitatge (22/05/2010-22/05/2012)

Demandes	Expedients
Un pis	248
Habitatge temporal (alberg/pensió)	95
Millorar el pis	21
Habitatge adaptat	8
Altres (habitatge)	72
Total	444

Font: Regidoria de Benestar Social i Ocupació, Ajuntament de Lleida.

Entre els motius que presenten les famílies en les peticions d'allotjament/residència destaquen els relacionats directament amb problemàtiques econòmiques per a fer front a aquests despesa (84%)

A banda d'aquestes peticions específiques Serveis Socials, es detecten altres situacions d'exclusió residencial que es solucionen amb ajuts puntuals per contenir desnonaments i evitar canvis continus d'habitatge. Les famílies ateses durant el primer trimestre de 2012 son un total de 2.054, el 44,7% de les quals tenien ingressos familiars inferiors a 426 euros sense poder fer front a despeses d'allotjament. Des dels mateixos serveis es proposa:



- La necessitat de cercar noves alternatives des de la Xarxa d'Entitats per trobar sortides amb aquesta problemàtica: assessorament jurídic i/o econòmic, mediació, gestió amb els bancs, etc.
- Caldria aprofitar millor el parc d'habitatge públics gestionat per OHL/Agència Catalana de l'Habitatge potenciant la sortida a oferta pública dels habitatges buits, adaptant els lloguers als ingressos de les famílies, negociant individualment el pagament dels lloguers endarrerits i evitant els desnonaments.

Taula 3.16 - Principals motius per la demanda d'allotjament/habitatge presentades per les famílies ((22/05/2010-22/05/2012)

<i>Problemàtiques econòmiques:</i>	<i>Expedients</i>
Absència d'ingressos o ingressos fixes	54
Ingressos insuficients	92
Deutes	20
Altres (econòmiques)	3
Total econòmiques	169

<i>Problemàtiques habitatge</i>	<i>Expedients</i>
Manca d'habitatge	51
Desnonament	44
Amuntegament	4
Manca serveis	7
Expropiació o ruïna	2
Despeses habitatge elevades	52
Barreres arquitectòniques	2
Altres(habitatge)	41
Total habitatge	203

Font: Regidoria de Benestar Social i Ocupació, Ajuntament de Lleida.

A més per a pal·liar situacions d'urgència social en l'àmbit de l'exclusió residencial l'any 2011 s'atengué l'allotjament de 49 persones diferents:

Taula 3.17- Servei temporal per a persones adultes en situació de marginació

	2011
N. places disponibles	23
Allotjaments anuals	6.422
Mitjana diària d'allotjaments	17,6
Persones diferents allotjades	49
Mitjana d'allotjament per persona	131,1

Font: Regidoria de Benestar Social i Ocupació, Ajuntament de Lleida.



3.6.5 – Desnonaments i execucions hipotecàries

Des del inici de la crisi econòmica i immobiliària s'han registrat a la província de Lleida, segons dades del *Consejo General del Poder Judicial* uns 3.499 desnonaments per impagament de lloguer i uns 5.890 desallotjaments per impagaments d'hipoteca (entre 2008 i 2012) a la província de Lleida. La tendència dels darrers dos anys no indica que aquests processos s'hagi desaccelerat, ans al contrari.

Taula 3.18 - Desnonaments i execucions per impagats. Escala provincial

Desnonaments per ordre judicial
(impagament de lloguer o hipoteca)

	2008	2009	2010	2011	2012
Lleida	345	455	776	988	935
Catalunya	3.926	5.321	6.645	6.789	6.386

Execucions hipotecàries per impagaments

	2008	2009	2010	2011	2012
Lleida	796	1.296	1.384	1.140	1.274
Catalunya	11.240	18.053	18.152	13.727	18.567

Font: Consejo General del Poder Judicial.

L'any 2012 es van produir 1.274 processos d'execució hipotecària, el que suposa una mitjana de 3,5 al dia, i 2,5 desnonaments per impagament de lloguer, estimem que bona part d'aquests desnonaments ho han estat a la ciutat de Lleida.

Des dels mateixos Serveis Personals de l'Ajuntament de Lleida es proposa per a resoldre aquesta qüestió:

- La necessitat de cercar noves alternatives des de la Xarxa d'Entitats per trobar sortides a aquesta problemàtica: assessorament jurídic i/o econòmic, mediació, gestió amb els bancs, etc.
- Caldria aprofitar millor el parc d'habitatge públics gestionat per OHL/Agència Catalana de l'Habitatge potenciant la sortida a oferta pública dels habitatges buits, adaptant els lloguers als ingressos de les famílies, negociant individualment el pagament dels lloguers endarrerits i evitant els desnonaments.

3.7 - Principals característiques de la població i estructura actual de les Ilars a Lleida

- Lleida ha passat dels 112.093 habitants en 1991 als 138.416 habitants de 2011, amb un ritme de creixement notable en el decenni 2001-2011, superior al del conjunt català que s'explica per una certa recuperació del creixement natural però bàsicament pel component migratori.
- El pes de la població estrangera a la ciutat ha passat de representar un 0,8% l'any 1991, a un 21% l'any 2011 (17,5% en el conjunt català) sent una de les poblacions espanyoles no litoral on el fenomen migratori ha tingut un impacte més clar. La població estrangera presenta pautes de concentració notable a: centre històric, l'àrea de Nogueroles, a Mariola als blocs Ramiro Ledesma i entorn de Príncep de Viana-Clot.
- Estructura d'edats: els estrats de població jove i madura tenen molt pes: el 56,5% de la població lleidatana té entre 18 i 55 anys, 5 punts per damunt del que aquests estrats



assoleixen en el conjunt català. A més un 14,5 % té més de 65 anys front el 16,7% català. Certa masculinització en aquestes edats (18 a 55 anys) fet que està relacionat amb el component migratori del creixement dels 2.000 amb aportacions preferentment masculines.

- El pes relativament superior de les dones amb edats avançades a la ciutat respecte del conjunt català. En total les dones amb més de 65 anys representen a la ciutat de Lleida el 9,1% de la població, percentatge que a Catalunya se situa en un 5,1%.
- Llars: Segons dades del Padró de 2010 existirien a la ciutat 52.681 llars familiars a la ciutat, llars amb un nombre reduït de membres. La mitjana és de 2,64 membres per llar. Les llars unipersonals suposen un 27,5% del total, un 54% tenen menys de dos membres i un 90% fins a 4 membres.
- La dimensió mitjana de components per llar, seguint una tendència generalitzada, ha anat disminuint de forma progressiva de forma que preveiem en el marc del pla continuï la reducció fins a situar-se en els 2,3-2,4 membres per llar a l'horitzó mitjà del Pla (2020) i 2,1-2,3 en l'horitzó final del Pla (2030).
- Hi ha 1.345 llars a la ciutat de Lleida (2,5% del total de llars) amb més de 6 components que allotgen un total de 11.390 persones, dada que per si sola no significa sobreocupació. Entre un 30-40% d'aquestes podrien presentar situacions de sobreocupació i es concentren sobretot a: seccions 4.1 i 6.1 del centre Històric, Secció 1.12 de Noguera, secció 1.9 de Princep de Viana –Clot i secció 6.7 de Balàfia.
- De 2010 a maig de 2012 a Serveis Socials de l'Ajuntament de Lleida han atès un total de 415 famílies diferents amb qüestions relacionades amb l'allotjament (una mitjana de 207,5 famílies any): 248 relacionades amb la petició d'un habitatge (al no poder disposar-ne d'un en aquell moment) i 95 d'allotjament provisional (alberg/pensió).
- Per a fer front a l'allotjament temporal dels col·lectius amb risc d'exclusió l'Ajuntament de Lleida: disposa d'una xarxa de 4 habitatges de titularitat pública amb un total de 23 places, 3 pisos pont que permeten realitzar a les persones un procés d'inclusió social per a la recuperació de la vida autònoma i es lloguen unes 20 places al dia en una pensió al centre històric per a solucionar situacions d'urgència. Caldria recuperar l'alberg per a l'allotjament nocturn per a situacions d'urgència, i comptar amb un parc sensiblement superior: 8-10 habitatges de grandàries diferents i 5-6 pisos pont.
- Entre el 2008 i el 2012 han estat desnonades a la província de Lleida 3.499 famílies per impagament de lloguer (2,56 famílies al dia durant l'any 2012). Entre 2008 i 2012 han estat desnonades 5.890 famílies per impagament d'hipoteca (3,5 famílies al dia l'any 2012).
- Des dels mateixos serveis Socials de l'Ajuntament de Lleida es proposa per a resoldre aquesta qüestió:
 - La necessitat de cercar noves alternatives des de la Xarxa d'Entitats per trobar sortides a aquesta problemàtica: assessorament jurídic i/o econòmic, mediació, gestió amb els bancs, etc.
 - Caldria aprofitar millor el parc d'habitatge públics gestionat per OHL/Agència Catalana de l'Habitatge potenciant la sortida a oferta pública dels habitatges buits, adaptant els lloguers als ingressos de les famílies, negociant individualment el pagament dels lloguers endarrerits i evitant els desnonaments.



4 – PRINCIPALS INDICADORS SOCIOECONÒMICS DEL MUNICIPI

4.1 – Mercat de treball a la ciutat de Lleida

Durant la segona meitat de la dècada dels anys noranta i fins al 2007 l'atur de la ciutat de Lleida es situava en valors força baixos, per sota de la mitjana de Catalunya, però també de la resta ciutats de més de 100.000 habitants. A partir de l'any 2008, amb l'inici de la crisi econòmica, la taxa d'atur s'ha anat incrementant de forma significativa i sostinguda. De forma que ara és, dins d'aquest grup de ciutats, la que ha assolit un creixement més elevat de l'atur. Aquesta situació, caracteritzada per un punt de partida més favorable, però una major celeritat en la destrucció d'ocupació, es reproduïx en el conjunt de la província de Lleida en la seva comparativa amb la resta de províncies catalanes.

Taula 4.1 – Atur registrat a les capitals provincials i ciutats catalanes de més de 100.000 habitants

	Lleida	Barcelona	Tarragona	Girona	l'Hospitalet de Llobregat	Badalona	Terrassa	Sabadell	Mataró	Sta. Coloma de Gramanet	Reus	Catalunya
2000	2.576	43.848	3.144	1.878	5.837	8.043	5.566	6.073	2.886	4.008	1.885	170.606
2007	3.802	52.921	4.920	2.954	9.244	9.740	9.227	8.530	5.903	4.879	3.845	254.720
2008	4.441	56.867	5.992	3.433	10.553	11.058	10.465	9.653	6.786	5.883	4.614	291.640
2009	8.802	88.206	9.746	5.839	18.045	18.225	17.632	16.695	11.072	9.621	8.122	498.352
2010	10.878	108.292	11.966	6.976	22.615	22.222	21.037	19.720	13.315	12.188	9.935	604.038
2011	11.817	109.153	11.723	7.536	22.991	22.500	21.676	19.388	13.499	12.637	10.284	611.269
2012	12.600	113.528	11.888	7.799	23.956	23.367	22.663	20.262	14.346	13.389	10.458	638.247

Nota: Dades corresponents al 31 de març dels respectius anys.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat.

A ambdues taules es pot observar com entre l'any 2008 i 2009 es produeix el major increment, tant en termes absoluts com relatius de l'atur registrat al conjunt de Catalunya (un creixement interanual del 70.9%). En el cas de la ciutat de Lleida l'atur registrat gairebé es duplicà en aquest any (un increment interanual del 98,2%).



Taula 4.2 – Evolució interanual de l'atur registrat a les capitals provincials i ciutats catalanes de més de 100.000 habitants (%)

	Lleida	Barcelona	Tarragona	Girona	L'Hospitalet de Llobregat	Badalona	Terrassa	Sabadell	Mataró	Sta. Coloma de Gramanet	Reus	Catalunya
2007	-12,9	-6,4	-5,3	-6,8	-9,0	-4,9	-7,0	-6,9	-6,2	-9,5	-3,4	-5,9
2008	16,8	7,5	21,8	16,2	14,2	13,5	13,4	13,2	15,0	20,6	20,0	14,5
2009	98,2	55,1	62,7	70,1	71,0	64,8	68,5	73,0	63,2	63,5	76,0	70,9
2010	23,6	22,8	22,8	19,5	25,3	21,9	19,3	18,1	20,3	26,7	22,3	21,2
2011	8,6	0,8	-2,0	8,0	1,7	1,3	3,0	-1,7	1,4	3,7	3,5	1,2
2012	6,6	4,0	1,4	3,5	4,2	3,9	4,6	4,5	6,3	6,0	1,7	4,4

Nota: Dades corresponents al 31 de març dels respectius anys.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat.

En definitiva, l'impacte de la crisi en el mercat laboral de la ciutat s'ha fet notar de forma sensible. Així, el nombre d'aturats registrats al març de 2012 (12.600) era més del triple que els del mateix mes del 2007 (3.802), per tant fa només cinc anys. D'altra banda, cal destacar que el nombre d'homes aturats s'ha incrementat comparativament més ràpid i amb més volum que el de dones aturades. Així mentre que al 2007 existien 1.722 homes i 1.894 dones aturats/des a Lleida, al 2011 la situació era de 6.497 contra 5.139 (dades corresponents a mitjanes anuals).

En l'anàlisi per sector d'activitats es pot constatar que la construcció fou el primer, i que de forma més important, generà nous aturats (el nombre d'aturats provinents d'aquest sector gairebé es multiplica per sis en dos anys, de 2007 a 2009). Òbviament, aquest fou el sector més castigat i el primer que rebé l'impacte del canvi de cycle econòmic i especialment del sector immobiliari. Posteriorment, ha estat el sector serveis (la restauració especialment) el que ha perdut més llocs de treball, essent ja en els tres darrers anys al protagonista de la pèrdua de llocs de treball a la ciutat. Cal destacar també l'increment d'aturats provinent del sector agrícola. Es considera que pot tenir a veure amb el tancament de petites explotacions, però també té a l'impacte estadístic ocasionat pel fet que als primers anys de la sèrie els agricultors no es trobessin al règim general de cotització i l'atur es registra de forma diferent (veure Morell, 2012).



Taula 4.3 – Atur registrat per sectors d'activitat – Lleida

Any	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Sense ocupació	
					anterior	Total
2005	248,5	436,8	463,0	2.544,6	375,8	4.068,7
2006	233,8	429,0	401,3	2.498,9	374,3	3.937,4
2007	210,4	359,2	404,8	2.411,9	296,8	3.683,0
2008	325,2	440,2	1.007,2	3.066,2	401,2	5.240,2
2009	558,0	753,2	2.302,2	4.860,5	392,8	8.866,8
2010	826,0	863,9	2.373,5	5.696,1	643,8	10.403,2
2011	1.029,5	878,3	2.284,9	6.507,0	882,8	11.582,6

Nota: Dades corresponents a mitjanes anuals.

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació.

Malgrat aquesta evolució negativa del indicador de treball de la ciutat, cal destacar que la caiguda del nombre d'afiliats al règim general de la Seguretat Social experimentada a Lleida és comparativament inferior a la del conjunt del Segrià. No obstant, ambdós casos es situen per sobre de la mitjana catalana en els dos darrers anys amb dades disponibles. A més, en el cas dels afiliats al règim especial de treballadors autònoms el descens és comparativament més important en relació a la mitjana catalana. En els dos darrers anys amb dades la reducció del nombre de treballadors autònoms a Lleida i el Segrià ha estat, en termes relatius gairebé el doble que la mitjana de Catalunya.

Taula 4.4 – Evolució interanual (2008-2011) del nombre de afiliats al règim general de la Seguretat Social per sectors (%)

		Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Total
2011	Lleida	-13,4	-0,5	-20,2	-2,8	-3,8
	Segrià	-7,2	-3,6	-18,3	-2,6	-4,0
	Catalunya	-5,5	-3,2	-19,7	-2,1	-3,5
2010	Lleida	7,0	-6,6	-9,2	0,4	-0,7
	Segrià	5,5	-5,4	-13,6	0,9	-1,0
	Catalunya	2,3	-3,6	-11,6	1,3	-0,6
2009	Lleida	22,0	-5,8	-12,2	-1,7	-2,7
	Segrià	11,9	-6,5	-11,5	-1,6	-3,0
	Catalunya	4,0	-10,9	-16,2	-2,4	-5,2

Nota: Dades a 31 de desembre dels respectius anys.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Taula 4.5 – Evolució interanual (2008-2011) del nombre de afiliats al règim especial de treballadors autònoms per sectors (%)

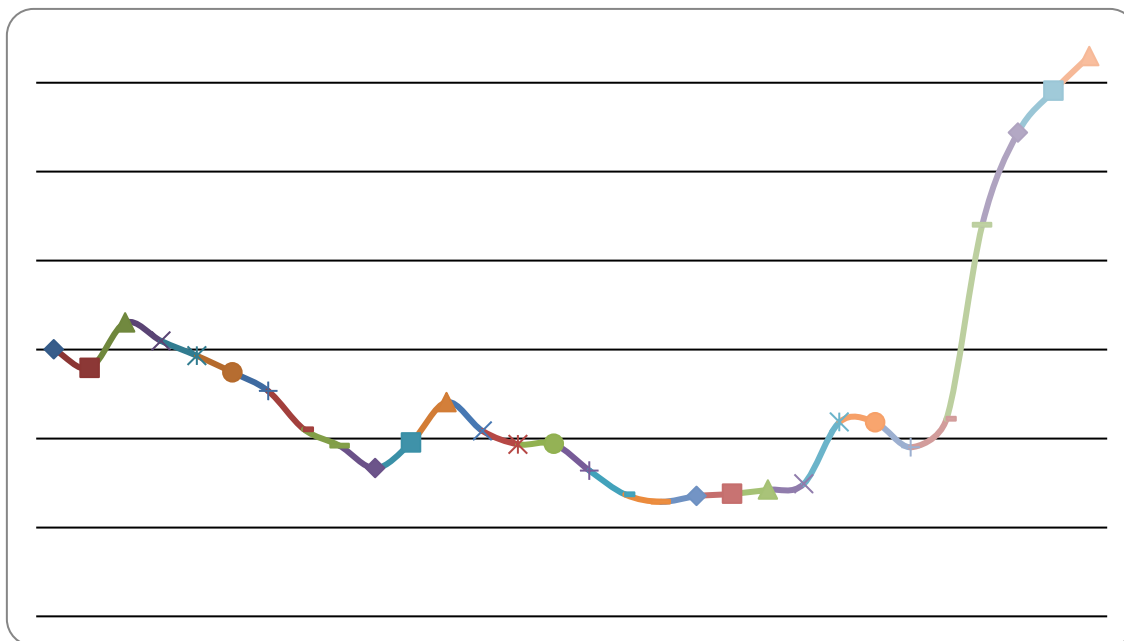
		Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Total
2011	Lleida	-3,7	-6,4	-11,9	-1,7	-3,5
	Segrià	-1,9	-3,4	-9,4	-1,4	-2,7
	Catalunya	-2,7	-3,4	-6,8	-0,1	-1,5
2010	Lleida	-4,9	-4,2	-13,5	-1,4	-3,6
	Segrià	-3,6	-4,6	-12,0	-1,1	-3,4
	Catalunya	-3,5	-3,2	-8,7	-0,1	-1,9
2009	Lleida	-3,0	-6,1	-20,8	-3,3	-6,5
	Segrià	-3,1	-3,5	-16,8	-2,6	-5,0
	Catalunya	-4,3	-6,4	-14,6	-2,4	-5,0

Nota: Dades a 31 de desembre dels respectius anys.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat.

Finalment, el gràfic 4.1 ens permet comprovar l'excepcionalitat de la situació viscuda en els darrers quatre anys (i encara en curs). En aquest es pot observar com s'ha superat el llindar dels 12.000 aturats registrats a la ciutat, xifra que duplica els màxims assolits (en valors absoluts) durant les dues dècades anteriors. A més, cal destacar que, com es detalla a l'estudi de les previsions del desenvolupament de les activitats econòmiques (Morell, 2012), no es preveu una recuperació rellevant de l'ocupació a curt termini.

Gràfic 4.1 – Atur registrat a Lleida (1983-2012)



Nota: Dades corresponents al 31 de març dels respectius anys.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat.



4.2 – Indicadors de renda i PIB

Per a la realització d'aquest apartat s'ha utilitzat els materials redactats per Morell, Paül i Promo Assessors-Consultors(2012) sobre les “Previsions de desenvolupament de l'activitat econòmica a Lleida”.

Les dades disponibles de Renda Familiar Disponible, PIB i trams de renda familiar desagregades a nivell municipal no es troben disponibles amb anys posteriors al 2008. Com a conseqüència d'això, l'anàlisi d'aquest punt no podrà reflectir l'impacte de la crisi econòmica i l'increment de l'atur sobre aquestes variables en els darrers quatre anys. No obstant, les dades disponibles en permeten caracteritzar la ciutat de Lleida en relació al conjunt de Catalunya i la resta de ciutats amb més de 100.000 habitants.

En primer lloc, cal destacar que la renda familiar bruta disponible per càpita de la ciutat de Lleida es situa lleugerament per sobre de la mitjana de Catalunya. No obstant aquesta diferència favorable s'ha anat escurçant durant la darrera dècada. Així, si la RFBD per càpita de Lleida a l'any 2000 era un 10,2% superior a la mitjana catalana, al 2008 era superior en un 2,4%. D'altra banda, cal destacar que la RFBD per càpita de Lleida es situa per sobre de la resta de ciutats catalanes amb més de 100.000 habitants, però és sensiblement inferior a altres capitals com Girona i Barcelona.

Taula 4.6 – Renda Familiar Bruta Disponible per càpita a les capitals provincials i ciutats catalanes de més de 100.000 habitants

	Lleida	Barcelona	Tarragona	Girona	I'Hospitalet de Llobregat	Badalona	Terrassa	Sabadell	Mataró	Sta. Coloma de Gramanet	Reus	Catalunya
2000	13,3	13,4	12,6	14,7	9,8	9,6	10,7	11,2	9,8	9,0	11,6	11,8
2001	13,8	13,8	13,1	15,3	9,9	13,4	10,8	11,1	10,2	8,9	12,1	12,2
2002	14,3	14,2	13,8	16,0	10,2	12,5	11,1	11,6	10,5	9,2	12,9	13,0
2003	14,6	14,8	14,1	16,0	11,0	11,8	12,0	12,6	11,3	10,2	13,4	13,3
2004	15,3	16,1	14,9	17,7	11,2	11,1	12,6	13,2	11,7	10,4	13,9	14,1
2005	14,7	17,2	15,2	18,1	11,8	11,0	13,6	14,1	12,8	11,1	14,5	14,9
2006	16,0	17,9	15,9	19,2	12,3	10,0	14,2	14,7	13,5	11,6	15,1	15,6
2007	16,7	18,7	16,6	19,0	12,9	9,8	15,1	15,6	14,5	11,7	15,5	16,3
2008	17,3	19,7	16,7	19,4	13,5	9,6	15,7	16,4	15,3	12,3	15,8	16,9

Nota: Expressat en milers d'euros.

Font: Morell, Paül i PROMO, 2012.

Les mateixes lògiques es reproduïxen en la distribució del PIB per càpita: Lleida es situa per sobre de la resta de ciutats catalanes amb més de 100.000 habitants. Però ara es veu superada per la resta de capitals provincials; de fet, es situa en un valor força allunyat de la resta.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Taula 4.7 – PIB per càpita a les capitals provincials i ciutats de més de 100.000 habitants catalanes

	Lleida	Barcelona	Tarragona	Girona	l'Hospitalet de Llobregat	Badalona	Terrassa	Sabadell	Mataró	Sta. Coloma de Gramanet	Reus	Catalunya
2001	20,6	27,3	25,8	26,6	13	12,5	17,7	17,1	17,6	7,6	18	21,1
2006	27,8	35,8	28,7	32,4	18,6	18,2	23,3	23	22,1	12,7	23,4	27,4
2008	29,3	39,9	40,3	34,8	20	19,6	24,4	24,3	23,8	13,9	24,2	29

Nota: Expressat en milers d'euros.

Font: Morell, Paül i PROMO 2012.

Per observar els desequilibris en la distribució de les rendes familiars cal, però utilitzar dades desagregades per trams d'ingressos. La darrera dada disponible que permet obtenir els ingressos familiars anuals per trams de renda és de l'any 2006. Es tracta de l'enquesta de condicions de vida i hàbits de la població elaborada per l'Institut d'Estadística de Catalunya. A més, les dades només es troben desagregades per àmbits territorials, pel que les úniques dades disponibles són pel conjunt de Ponent, pel que no permeten una lectura específica de la ciutat de Lleida. Aquestes dades són les que s'adjunten a la continuació a la taula 4.8. En aquesta es pot observar com, la principal diferència entre l'àmbit de Ponent i el conjunt de Catalunya és el major pes, a les comarques de Lleida, dels valors extrems, és a dir els grups ans ingressos familiars de menys de 12.000 o 18.000 euros/any, i per l'altra banda, amb ingressos superiors als 36.000 euros. Es preveu disposar, abans de concloure l'any, de les dades de l'enquesta del 2011, amb la qual es podrà obtenir una lectura evolutiva.

Taula 4.8 – Ingressos familiars nets anuals – Ponent i Catalunya (% del total) 2006 i 2011

	Ponent 2006	Catalunya 2006
Menys de 6.000€	-	2,0
6.000-9.000€	5,7	4,5
9.000-12.000€	6,8	5,5
12.000-15.000€	7,5	6,8
15.000-18.000€	9,1	6,7
18.000-21.000€	5,5	6,6
21.000-24.000€	6,7	6,7
24.000-30.000€	9,4	9,4
30.000-36.000€	6,1	6,5
36.000-42.000€	6,6	4,8
Més de 42.000€	7,6	9,3
No consta	26,3	31,4
	Ponent+Alt Pirineu i Aran 2011	Catalunya 2011
Menys de 9.000€	13,82	11,29
9.000-13.999€	14,03	12,05
14.000-18.999€	14,19	14,68
19.000-24.999€	13,83	15,25



25.000-34.999€	18,07	19,50
35.000 i més	26,07	27,22

Font: Idescat, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006 i 2011

En termes de distribucions de rendes familiars, i segons les enquestes de Condicions de Vida de 2006 i 2011, un 41,3% de les famílies a Ponent tenien ingressos inferiors als 24.000 euros anuals, representant a Catalunya un 38% (dades 2006). Amb dades més actuals, referides al conjunt de les àrees, els llindars de renda més baixos també tenen un pes superior a la mitjana catalana: un 27,9% de les llars disposen d'uns ingressos nets inferiors a 14.000 euros, per un 23,3% de la mitjana catalana.

4.3– Principals característiques dels indicadors socioeconòmics

- Mercat de treball a la ciutat de Lleida:

- Durant la primera meitat de la dècada dels 2000's Lleida presentava un atur significativament més baix que la resta de ciutats catalanes amb més de 100.000 habitants
- L'impacte de la crisi econòmica, en termes de generació de nous aturats, ha estat més important a Lleida en relació a la resta de ciutats amb més de 100.000 habitants, ja que ha presentat un ritme més ràpid d'augment de l'atur. Partia d'una situació més favorable, però la velocitat i intensitat del deteriorament del mercat laboral ha estat superior a la mitjana.
- Encara que el primer sector que generà nous aturats fou el de la construcció (especialment durant els anys 2007 i 2008), ens els darrers tres anys (a partir del 2009), el sector serveis ha protagonitzat la pèrdua més important de llocs de treball.
- La destrucció de llocs de treball experimentada des de l'any 2007 ha tingut en el 2008 i 2009 els anys amb els màxims increments interanuals, superant els 12.000 aturats a la ciutat al 2012, el que suposa triplicar-se en quatre anys. A més s'ha assolit un llindar que suposa duplicar el màxim nombre d'aturats registrats en les dues darreres dècades. A més, segons les previsions negatives a curt termini de l'activitat econòmica no es preveu una recuperació a curt del nombre de població ocupada.
- L'increment de l'atur ha suposat un repunt de l'atur registrat entre els homes, situant-se per sobre de l'atur femení.

- Renda familiar i PIB per càpita:

- La manca de dades actualitzades i desagregades per la ciutat de Lleida impedeix realitzar una anàlisi de l'impacte de la crisi sobre els ingressos familiars.
- La RFBD i el PIB per càpita de la ciutat de Lleida són superiors a la resta de ciutats catalanes amb més de 100.000 habitants, però inferior a la resta de capitals provincials (amb l'excepció de la RFBD de Tarragona)
- En termes de distribucions de rendes familiars, el conjunt de l'àmbit de Ponent presenta una lleugera tendència a l'agudització dels valors extrems (rendes més altes i baixes) en relació al conjunt de Catalunya).



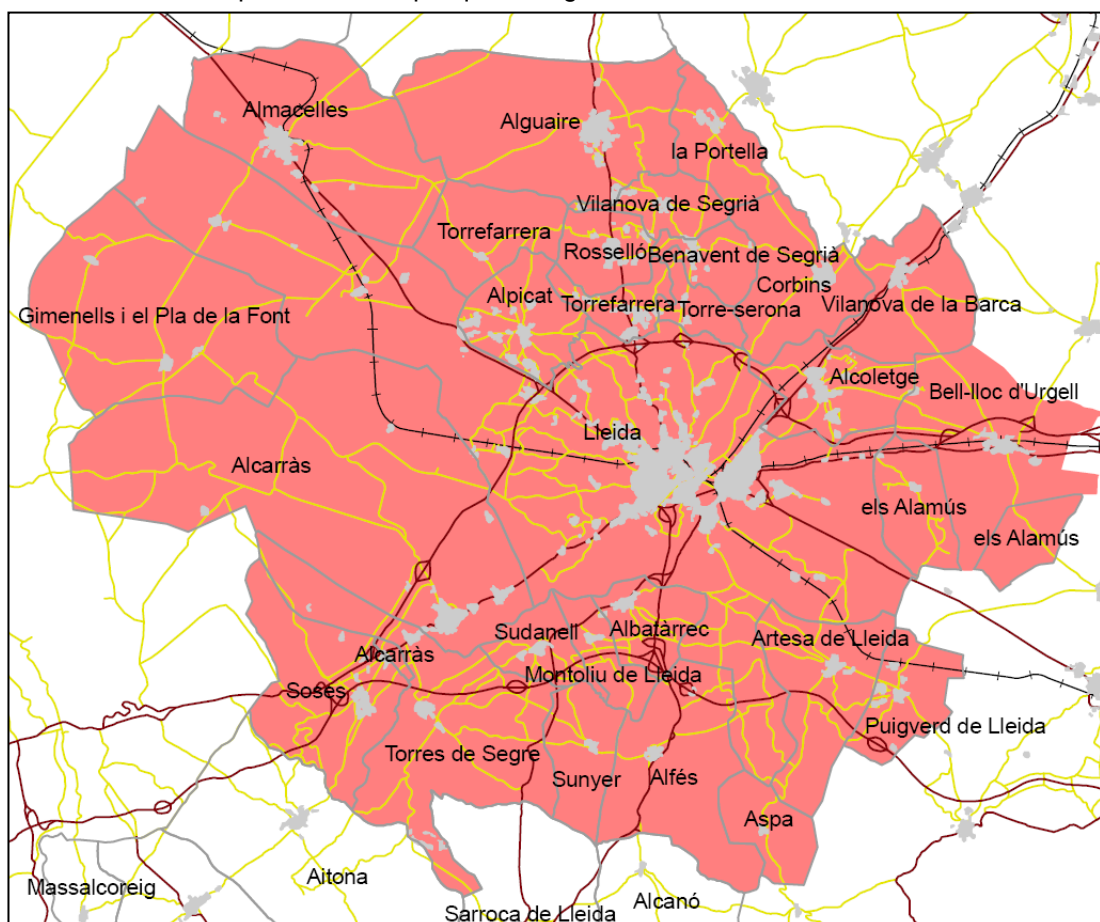
5 - CARACTERITZACIÓ DE LA DINÀMICA IMMOBILIÀRIA I PRODUCCIÓ RESIDENCIAL RECENT AL SISTEMA URBÀ DE LLEIDA, 1990-2012

5.1 - Definició del àrea d'estudi: el sistema urbà de Lleida

Es contemplen com a municipis del sistema urbà de Lleida aquells considerats en l'àrea definida al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (26 en total) als que s'ha afegit el municipi de Bell-lloc. En total doncs es considera la dinàmica i la producció d'aquests 27 municipis (7).

Segons dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya s'iniciaren entre 1990 i 2012 42.033 habitatges, mentre que en el mateix període se n'han acabat 32.957 (68,8% dels quals a la ciutat de Lleida).⁽⁸⁾

Mapa 5.1 - Municipis que configuren el Sistema Urbà de Lleida



Font: Dept. Geografia i Sociologia – Laboratori de SIG i Cartografia.

⁷ - Els 27 municipis contemplats en l'estudi com a sistema urbà de Lleida són, per ordre alfabètic: Alamús, Albatàrrec, Alcarràs, Alcoletge, Alfés, Alguaire, Almacelles, Alpicat, Artesa de Lleida, Aspa, Bell-lloc d'Urgell, Benavent de Segrià, Corbins, Gimenells i Pla de la Font, Lleida, Montoliu de Lleida, Portella, Puigverd de Lleida, Rosselló, Soses, Sudanell, Sunyer, Torrefarrera, Torres de Segre, Torre-serona, Vilanova de Barca i Vilanova de Segrià

⁸ - Per a una anàlisi detallada de les dades vegeu les taules 5.1 i 5.2: Habitatges iniciats i acabats als municipis del Sistema urbà de Lleida (1990-2012)



5.2 - La dinàmica immobiliària als municipis del sistema urbà de Lleida (1990-2012)

Des de 1990 fins l'any 1998 el número d'habitatges iniciats al sistema es mou entre els 950 i el 1.200 habitatges per any, amb una dinàmica relativa inferior a la registrada en el conjunt de Catalunya com mostra la Taula i el Gràfic 5.1, per iniciar una escalada molt pronunciada a partir de 2002. Entre 2003 i l'any 2008 (6 anys), s'inicien al conjunt del sistema un total de 21.506 habitatges, que suposen el 51% del total produït al sistema entre 1990 i 2012. En aquest període la mitjana anual d'habitatges iniciats és de 3.584 habitatges situant-se el pic màxim de producció en 2005 i 2006 quan es superen els 5.000 habitatges iniciats tots dos anys.

Taula 5.1 – Habitatges iniciats a Lleida i el seu sistema urbà (1990-2012)

	1990-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2012	Total
Àrea sistema	7.625	7.820	15.636	10.952	42.033
Lleida	6.193	5.873	8.890	4.965	25.921
Sist. sense Lleida	1.432	1.947	6.746	5.987	16.112
Segrià	7.892	7.976	15.876	11.584	43.328
Catalunya	226.608	333.208	435.256	279.291	1.274.363

Font: Secretaria d'Habitatge – Generalitat de Catalunya.

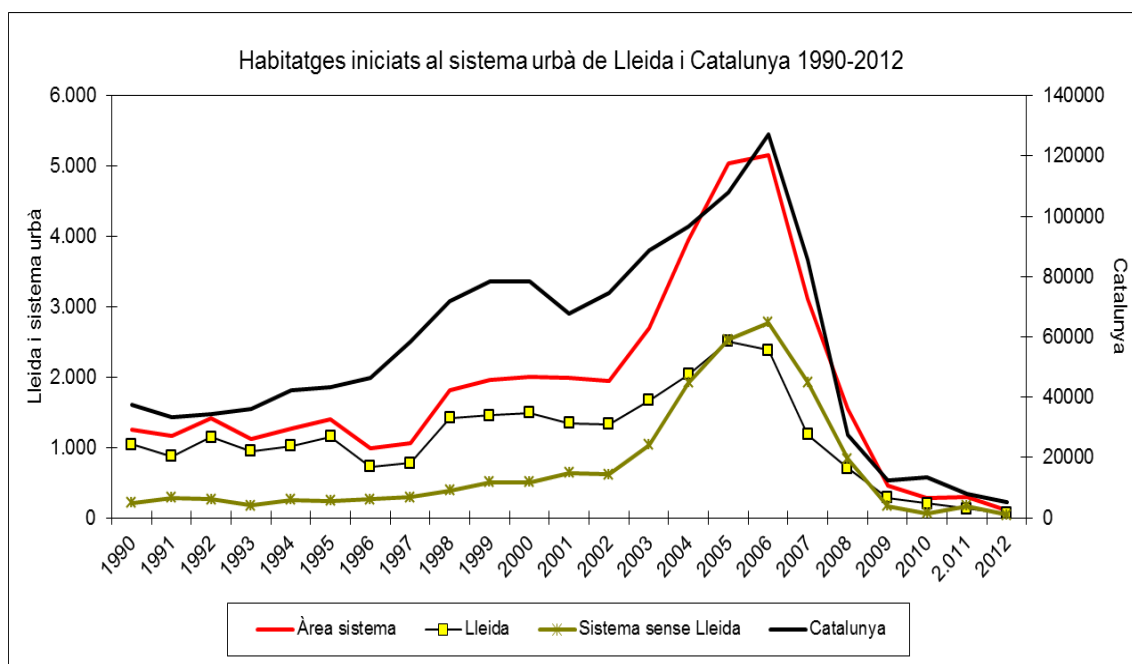
L'arribada de la crisi provoca una ràpida contracció en la dinàmica dels iniciats que ja es deixar sentir l'any 2007 davallant els habitatges iniciats a uns 3.000 per a caure l'any 2008 als 1.500. L'any 2009 el nombre d'habitatges iniciats es situa en 457 i 276 a l'any 2010. Les dinàmiques dels habitatges iniciats a Catalunya i conjunt del Sistema de Lleida són força similars, tret que i de forma relativa cal destacar-ne dues diferències principals: la primera referent a la producció relativa inferior al sistema entre mitjan dels 90s i any 2002 al sistema lleidatà, la segona referent als increments de producció durant el boom (2003-2008) que és de forma relativa més intensa al sistema de Lleida. Una altra dada interessant, que veurem amb més detall quan territorialitzem la producció dels habitatges acabats, és que, i en bona part, la producció relativa d'aquests anys centrals de boom (2004 a 2007) és força més intensa en els municipis de la resta del Sistema que en la mateixa ciutat de Lleida, com mostra el gràfic 5.1. D'una banda cal destacar que la intensitat del boom es de forma relativa menys intensa a la ciutat dels que ho és en alguns municipis del sistema i que a més l'arribada de la crisi es també més pronunciada i arriba més aviat a la ciutat (veure mapa 17 de l'annex per més detalls- mapa amb dades de fins 2010).



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

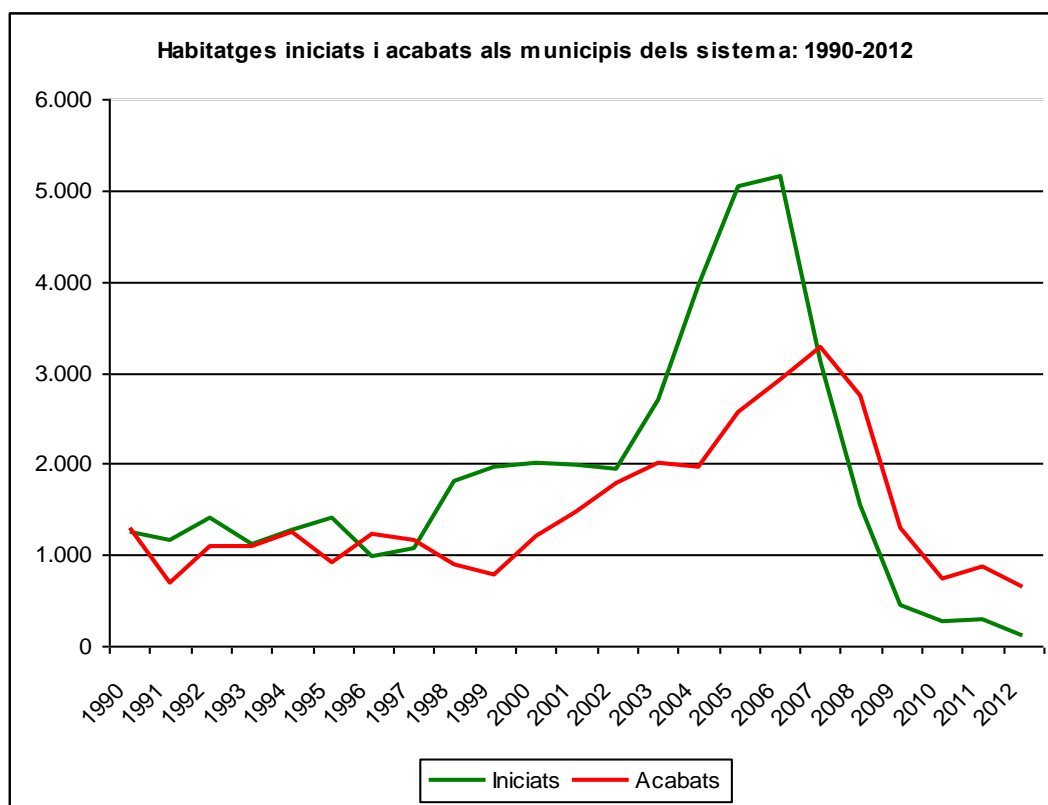
Gràfic 5.1 – Habitatges iniciats al sistema urbà de Lleida: 1990-2012



Font: Secretaria d'Habitatge – Generalitat de Catalunya.

La dinàmica comparada dels habitatges iniciats i acabats mostra també com en els darrers anys (2007-2012) s'ha anat acabant la producció iniciada anteriorment, essent des de 2007 superior la xifra d'habitatges acabats a la de iniciats.

Gràfic 5.2 – Habitatges iniciats i acabats als municipis del sistema: 1990-2012



Font: Secretaria d'Habitatge – Generalitat de Catalunya



Ajuntament de Lleida

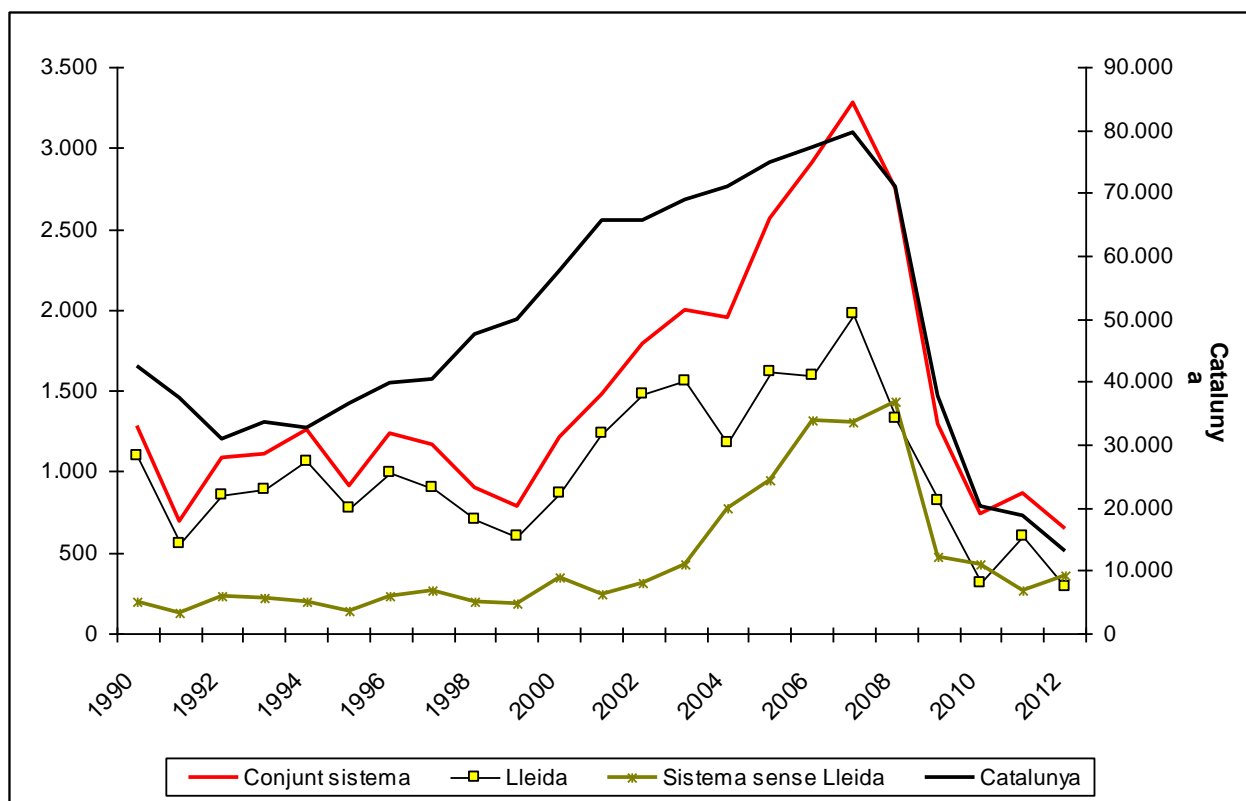
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Taula 5.2 – Habitatges acabats a Lleida i el seu sistema urbà : 1990-2012

	1990-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2012	Total
Total sistema	6.332	5.291	9.780	10.981	1.510	33.894
Lleida ciutat	5.226	4.063	7.075	6.025	890	23.279
Sistema sense Lleida	1.106	1.228	2.705	4.956	620	10.615
Segrià	6.502	5.468	9.919	11.224	1.441	34.554
Catalunya	213.896	235.264	345.699	286.059	31.707	1.112.625

Font: Secretaria d'Habitatge – Generalitat de Catalunya.

Gràfic 5.3– Habitatges acabats al sistema urbà de Lleida: 1990-2012



Font: Secretaria d'Habitatge – Generalitat de Catalunya.

La dinàmica dels habitatges acabats ens permet parlar de quatre períodes força diferents en quan a volum de producció i territorialització de la producció:

- un primer període 1990-1999 en el que els volums dels habitatges acabats oscil·len entre els 700 i 1.200 anuals en el conjunt del sistema i on els ritmes són clarament marcats pels ritmes de producció de la ciutat de Lleida.
- un segon període, 2000-2004 en el que comença a incrementar-se de forma notable el ritme de producció (entre 1.200 i 2.000 anuals) en el que, tot i que la producció continua estant força centrada a la ciutat central, ja en 2003 i 2004 comença a fer-se notar la producció d'altres municipis del sistema.



- un tercer període del 2005 al 2008, amb fortíssims ritmes de producció (2.500 a 3.200 habitatges acabats anuals) on cobra un major protagonisme la producció dels municipis immediats a la ciutat de Lleida
- un darrer període del 2008 fins l'actualitat dominat per la crisi que afecta de forma especial el sector immobiliari i que de forma relativa es deixa notar amb molta més força a la ciutat central.

Els volums de producció absoluta més importants en aquests 20 anys s'han concentrat a Lleida ciutat amb 23.279 habitatges (61,8% del total del sistema en el període), als que tres municipis més Alcarràs, Alpicat i Torrefarrera afegeixen ja més de 5.000 habitatges. Tots quatre municipis sumen així el 83,8% del total de la producció. Notables són també les aportacions de Rosselló, Almacelles i Alcoletge que aporten 2.681 habitatges més. En conjunt, aquests 7 municipis aporten doncs el 91,7% del total ⁽⁹⁾.

Taula 5.3 - Rànquing volum de producció d'habitatge als municipis del Sistema (1990-2012) (>100 habitatges en període)

Lleida	23.279
Alcarràs	2.604
Alpicat	1.324
Torrefarrera	1.189
Almacelles	1.062
Rosselló	858
Alcoletge	761
Albatàrrec	415
Bell-lloc d'Urgell	380
Alguaire	314
Benavent de Segrià	275
Torres de Segre	217
Corbins	194
Puigverd de Lleida	171
Artesa de Lleida	152
Vilanova de Segrià	136
Soses	135
Vilanova de la Barca	107

Font: Realització pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge.

Però en posar en relació la producció amb el volum de població les coses canvien. L'índex de producció immobiliària referit a cada 1.000 habitants mostra la notable producció immobiliària que assoleixen alguns municipis immediats a la ciutat central, presentant fins i tot ritmes molt superiors als de Lleida.



Taula 5.4 – Habitatges acabats per cada mil habitants en diferents períodes

	1990-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2012
Conjunt àrea	7,0	7,0	12,1	12,2
Lleida	7,7	7,2	12,0	9,3
Catalunya	5,8	7,6	10,4	7,9

Font: Realització pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Idescat.

L'índex de producció residencial (habitatges acabats per cada 1.000 habitants) registra les xifres més importants a: Torrefarrera amb un 19,9 habitatges acabats per cada 1.000 habitants, Alcarràs amb un 18,4, Rosselló amb 15,8, Alcoletge amb un 14,6 i Alpicat amb 12,6. Aquests municipis, situats en la primera corona nord immediata a la ciutat central, són els que registren índexs i volums de producció relativa més notables. L'índex a Lleida ciutat se situa en un modest 8,1 habitatges per cada mil habitants.

La producció relativa es dispara durant els anys de boom (2005-2009) quant 10 municipis del sistema superen la mitjana ja elevada de 16,3 habitatges per cada mil habitants en el conjunt del àrea amb 7 municipis per damunt dels 20 habitatges per mil habitants. Entre ells com mostren les taules següents el rànquing és encapçalat per Alcarràs, amb 60 hab. Per cada mil habitants i Alcoletge amb 55 habitatges per cada mil habitants.

Taula 5.5 – Municipis amb la producció relativa (habitatges cada 1000 habitants) més elevada en els diferents períodes

	1990-1999	2000-2004	2005-2008	2009-2012	Total 1990-2012
Total	6,9	10,7	16,3	4,6	9
Núm. municipis per sobre mitjana	3	6	10	9	7
Municipis amb índex més elevat	Alpicat (11,8) Benavent de S (10,2) Albatàrrec (7,0)	Torrefarrera (40,2) Alcarràs (17,9) Alpicat (17,3) Rosselló (14,2) Benavent de S. (12,4)	Alcarràs (60) Alcoletge (54,9) Torrefarrera (46,5) Rosselló (43) Albatàrrec (32,6)	Bell.lloc (16,9) Rosselló (13,9) Alcarràs (10,4) Torrefarrera (9,7) Alcoletge (9,6)	Torrefarrera (19,9) Alcarràs (18,4) Alcoletge (14,6) Rosselló (15,8) Albatàrrec (12)



Taula 5.6 - Rànquings comparats de la dinàmica de producció residencial i població

	Habitatges 1990-2012	Posició rànquing	Habitatges per 1000 hab	Posició rànquing	Increment. població 1990-2012 (%)	Posició rànquing	Població 2012	Posició rànquing
Lleida	23.279	1	8,1	8	25,0	12	139.834	1
Alcarràs	2.604	2	18,4	2	93,6	6	8.755	2
Alpicat	1.324	3	12,6	5	68,2	8	6.203	4
Torrefarrera	1.189	4	19,9	1	200,0	1	4.341	5
Almacelles	1062	5	7,6	9	21,2	14	6.728	3
Rosselló	844	6	15,8	3	94,5	5	3.103	8
Alcoletge	751	7	14,6	4	115,5	2	3.191	6
Albatàrrec	409	8	12	6	108,2	4	2.113	11
Bell-lloc d'Urgell	380	9	6,8	10	14,2	18	2.420	9
Alguaire	314	10	4,4	19	8,1	22	3.105	7
Benavent de Segrià	275	11	11,4	7	110,7	3	1.540	13

Font: Realització pròpia a partir de Secretaria d'Habitatge i l'Idescat.

En bona part d'aquests municipis immediats a la ciutat la producció ha estat caracteritzada per la producció d'habitatges unifamiliars amb superfícies superiors als 120 m². La tipologia a la ciutat de Lleida clarament és la de plurifamiliar en bloc que suposa un 91,5% del total dels habitatges produïts. Alcarràs presenta també la pràctica totalitat de la seva producció en aquesta tipologia (93,2%), Albatàrrec amb un 87,5%, Rosselló amb un 86,5%, Alcoletge (78,4%) que baixa a Torrefarrera a un 70,3%. La producció de unifamiliars caracteritza bona part de la producció d'Alpicat (47,4%) bona part dels quals ho són en la modalitat d'aïllats, i la producció de Benavent de Segrià (71%).



Taula 5.7 – Habitatges acabats segons tipologia edificis en els municipis amb més producció d'habitatges en el període (1999-2012)

%	unifamiliars aïllats	unifamiliars adossats	plurifamiliars en bloc	Total
Lleida	1,3	6,7	91,5	100
Alcarràs	0,4	6,4	93,2	100
Alpicat	12,9	33,5	53,6	100
Torrefarrera	1,6	28,1	70,3	100
Almacelles	0,9	13,2	85,9	100
Rosselló	1,3	12,2	86,5	100
Alcoletge	3,4	18,2	78,4	100
Albatàrrec	0,9	11,6	87,5	100
Alguaire	5,0	25,1	69,9	100
Benavent de Segrià	2,2	68,8	29,0	100
Conjunt dels sistema	2,0	12,4	85,3	100
Total Catalunya	8,7	11,7	79,6	100

Els habitatges menors de 75 m² tenen un pes més important en les produccions de: Alcarràs (22%), Lleida (16,7%), Corbins (12,4%), Almacelles (10,9%) i Rosselló (8,2%).

De fet aquesta producció ve acompanyada d'un espectacular increment de la població en els municipis esmentats tal i com ja s'ha presentat a l'apartat 3.3.

5.3 - Estoc d'habitatges no venuts en el sistema i ciutat 2007-2012

Per a l'aproximació d'una dada sobre l'estoc d'habitatges nous no venuts en l'àrea es segueix el mètode següent: restar al nombre d'habitatges acabats, dades dels Certificats Finals d'Obra facilitats per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, els habitatges lliures venuts en operacions de compra-venda segons el Ministeri de Foment. Aquest saldo, però no pot considerar-se com l'estoc absolut d'habitatges pendents de venda ja que caldria tenir en compte altres circumstàncies de les que no disposem de dades o informació suficient: habitatges d'autopromoció, comunitats o cooperatives; habitatges destinats al lloguer; els habitatges en dació al Bancs que són comptabilitzats com a segona transacció, etc. La primera de les circumstàncies assenyalades podria ser important en els municipis de la resta del sistema urbà però considerem series dades baixes per al cas de la ciutat de Lleida.



Taula 5.8 - Estoc d'habitatge sense vendre als municipis dels sistema amb més volum de transaccions (2007-2012)

	Hab.acabats	Acabats corregit (a)	Transaccions (b)	Diferencial (a-b)
Lleida	5.318	4.786	3.920	-866
Alcarràs	1.188	1.010	848	-162
Alpicat	255	217	331	114
Alcoletge	457	388	331	-57
Torrefarrera	351	298	247	-51
Total sistema	53.714	8.405	6.797	-1.608

(a) – El Ministerio de Fomento aplica un 12% de reducció per autopromoció i cooperativa al conjunt de Catalunya. En el cas de Lleida l'hem considerat de 10% i 15% en la resta de municipis

Font: Transaccions immobiliàries d'habitatge nou del Ministeri de Foment i dades d'habitatges acabats de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Taula 5.9 – Estocs més importants d'habitatge nou sense vendre (2007-2012)

Lleida	866
Alcarràs	162
Rosselló	141
Bell.lloc	68
Almacelles	63
Alcoletge	57
Albatàrrec	55
Torrefarrera	51

Font: Transaccions immobiliàries d'habitatge nou del Ministeri de Foment i dades d'habitatges acabats de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Bona part d'aquesta producció estimem que resta a data d'avui (juliol 2013) sense vendre. El saldo aproximat, segons càlculs realitzats a partir d'Habitatges acabats segons Certificats finals d'obra i Transaccions immobiliàries dels habitatges nous segons Ministeri de Fomento es xifra en uns 1.608 en el conjunt del àrea. El 53,4% de l'estoc estimat es concentra en la ciutat de Lleida (866 habitatges), però creiem que de forma relativa els estocs més difícils d'absorbir són aquells que es localitzen en municipis com: Alcarràs, Rosselló, Bell.lloc, Alcoletge, Torrefarrera o Albatàrrec.

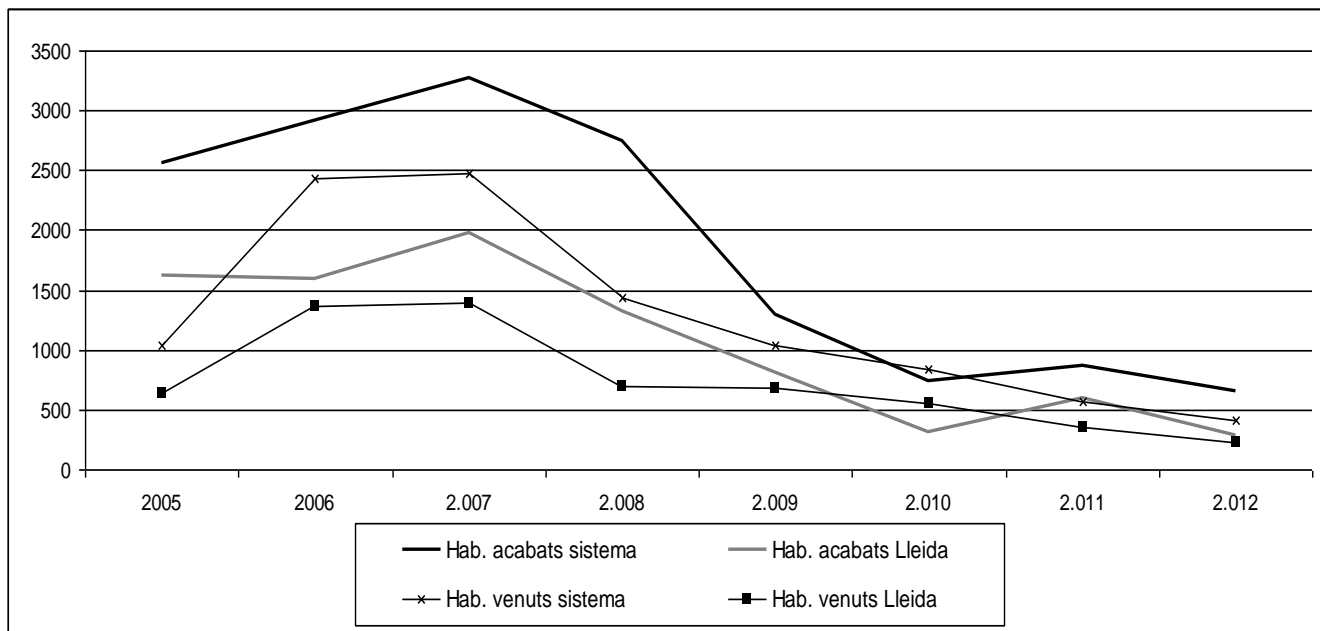
El volum d'estoc més important es concentra en la ciutat de Lleida, però creiem que són, de forma relativa més importants els estocs acumulats en alguns municipis dels sistema: Alcarràs, Rosselló, Alcoletge, Torrefarrera o Albatàrrec.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

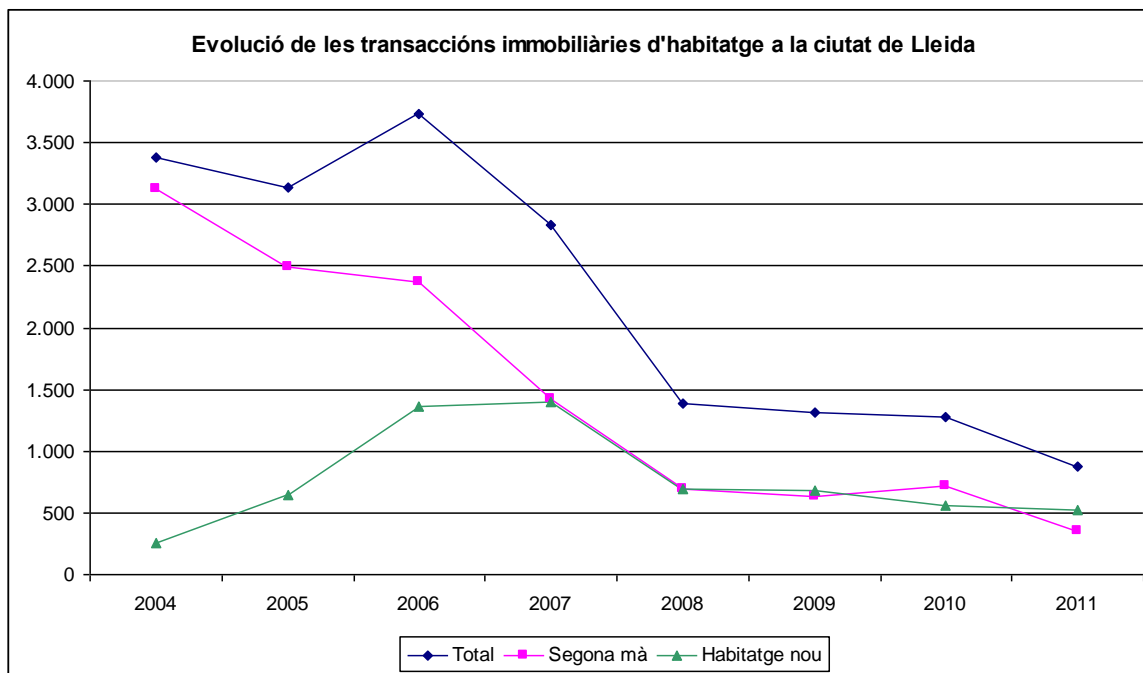
Gràfic 5.4 – Evolució dels habitatges acabats i transaccions d'habitatges en els darrers anys al sistema urbà de Lleida



Font: Realització pròpia a partir de: Habitatges acabats segons Certificats finals d'obra i Transaccions immobiliàries dels habitatges nous segons Ministeri de Foment.

La dinàmica des de 2004 mostra la dinàmica del cicle de la construcció amb tendències alcistes fins a mitjan del 2007 quan, tant en termes de construcció com volum de transaccions, es comença a contraure el mercat.

Gràfic 5.5 – Evolució de les transaccions immobiliàries a la ciutat de Lleida (2004-2011)



Font: Transaccions immobiliàries dels habitatges segons Ministeri de Foment.



El volum decau fins a mínims registrats l'any 2010 i primer trimestre del 2011 per remuntar de forma lleugera durant la segona meitat del 2011.

El volum d'oferta més important estaria localitzat, tal i com mostra l'anàlisi de la oferta que es fa en aquest mateix document, a la Bordeta i Capponet a l'àrea del Parc de l'Aigüa (SUR 5-SUR 33), i al SUR 20 (Balàfia-Pardinyes) ⁽¹⁰⁾.

5.4 - Habitatges acabats en HPO i renda lliure al sistema i la ciutat (2000-2011)

Dels 20.789 habitatges acabats al sistema urbà de Lleida entre l'any 2002 i el 2012 només el 9,9% foren habitatges d'HPO, percentatge que a Lleida ciutat es situa a un 14,5% (1.854 habitatges). Aquest percentatge ha estat del 10% pel conjunt del Catalunya. No obstant, a partir de la crisi econòmica aquesta tendència ha canviat significativament. En el període 2009-2012, el 44,6% dels habitatges acabats a Lleida han estat d'HPO i un 29% del conjunt del sistema urbà de Lleida.

Durant el moment àlgid del boom immobiliari (2005-2007) només el 3% anual de la producció era d'HPO, percentatge que a Catalunya tot i haver davallat encara se situava en un 9,7%.

Cal a més apuntar que la majoria de la producció de l'HPO en l'àrea urbana es concentra a la ciutat de Lleida que aporta més del 90% dels habitatges en HPO al conjunt del sistema en aquest període.

Taula 5.9 – % Habitatges acabats de protecció oficial (2002-2012)

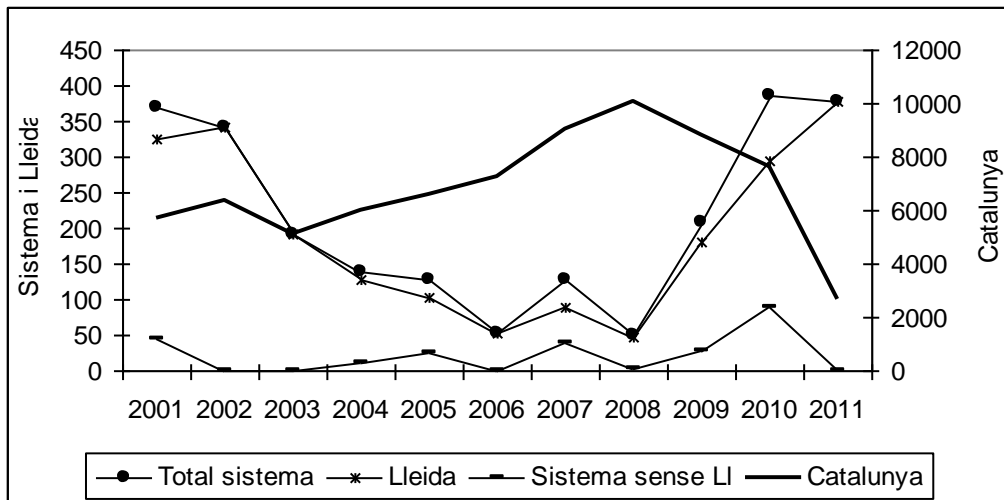
HPO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Lleida	343	193	127	102	54	88	46	180	295	378	48	1.854
Sist.sense Lleida	0	0	12	26	0	40	3	28	90	0	0	199
Catalunya	5.186	5.109	5.887	5.020	3.803	4.303	6.315	6.366	6.735	5.759	5.147	59.630
% HPO Hab.	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Lleida	23,2	12,3	10,8	6,3	3,4	4,5	3,5	22,0	93,9	63,0	16,6	14,5
Sist.sense Lleida	0,0	0,0	1,6	2,7	0,0	3,1	0,2	6,2	21,3	0,0	0,0	2,5
Catalunya	7,9	7,4	8,3	6,7	4,9	5,4	8,9	16,8	33,2	30,8	39,6	10,0

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya.

¹⁰ - La base de dades creada sobre l'oferta d'habitatge a la ciutat, configurada entre desembre de 2011 i febrer de 2012, recull un total de 2.781 ofertes (lloguer i venda) a l'àrea urbana estudiada de les que 2.359 es localitzen a la ciutat.



Gràfic 5.6 - Evolució de la producció d'habitatges en HPO a Catalunya, sistema urbà de Lleida i ciutat de Lleida (2001-2011)



Font: Realització pròpia a partir de dades d'Idescat.

Taula 5.10 – Habitatges acabats de renda lliure i HPO al sistema i a la ciutat

RLL	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Total sistema	1.126	1.458	1.825	1.803	2.461	2.862	3.119	2.713	1.065	351	465	19.248
Lleida	911	1.138	1.371	1.052	1.513	1.543	1.885	1.277	638	19	222	11.569
Sist.sense Lleida	215	320	454	751	948	1.319	1.234	1.436	427	332	243	7.679
Catalunya	12.967	13.943	32.746	64.970	72.970	70.083	69.364	61.002	59.965	57.936	62.889	578.835
HPO	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Total sistema	370	343	193	139	128	54	128	49	208	385	378	2.375
Lleida	325	343	193	127	102	54	88	46	180	295	378	2.131
Sist.sense Lleida	45	0	0	12	26	0	40	3	28	90	0	244
Catalunya	5.737	6.349	5.125	6.037	6.610	7.226	9.039	10.099	8.833	7.602	2.667	75.324
% HPO Hab.	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Total sistema	24,7	19,0	9,6	7,2	4,9	1,9	3,9	1,8	16,3	52,3	44,8	11,0
Lleida	26,3	23,2	12,3	10,8	6,3	3,4	4,5	3,5	22,0	93,9	63,0	15,6
Sist.sense Lleida	17,3	0,0	0,0	1,6	2,7	0,0	3,1	0,2	6,2	21,3	0,0	3,1
Catalunya	30,7	31,3	13,5	8,5	8,3	9,3	11,5	14,2	12,8	11,6	4,1	11,5

Font: Realització pròpia a partir de dades d'Idescat.



Un 8% més és aportat per 5 municipis més: Alcarràs, Alcoletge, Vilanova de la Barca, Alpicat i Alguaire.

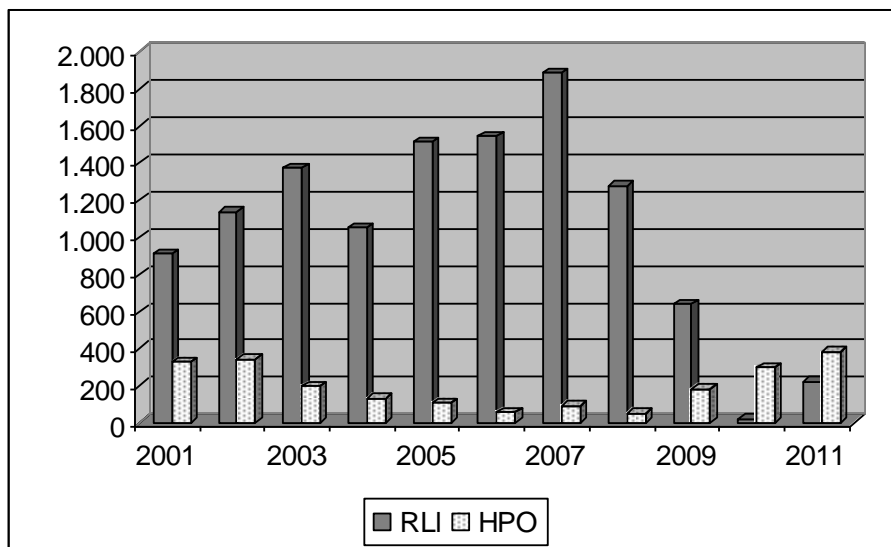
Amb l'arribada de la crisi que afecta al sector immobiliari especialment a partir de darrers del 2007 la producció d'HPO es torna la gran protagonista del sector residencial al conjunt del sistema esperonat sobretot per la producció d'aquesta tipologia a la ciutat de Lleida. De fet en els darrers anys pràcticament tot el que es produeix a la ciutat ho és en l'HPO ha representat a la ciutat el 94 de la producció l'any 2010 i el 63% l'any 2011, dades record en la ciutat.

Taula 5.11– Concentració de la producció d'HPO en els municipis dels sistema (2001-2011)

Habitatges acabats 2001-2011	Hab. HPO	% total acabats
Lleida	2.131	15,6
Alcarràs	74	3,4
Alcoletge	60	8,8
Vilanova de la Barca	28	30,1
Alpicat	24	3,2
Alguaire	20	10,3
<i>Total HPO sistema</i>	<i>2.375</i>	<i>11,0</i>

Font: Realització pròpia a partir de dades d'Idescat.

Gràfic 5.7 – Evolució dels habitatges acabats de renda lliure i HPO a la ciutat



Font: Realització pròpia a partir de dades d'Idescat.

5.5 - Les migracions residencials al sistema urbà de Lleida (2000-2010)

Com explicarà amb més detall l'estudi que estan fent els companys del Departament de Geografia i Sociologia sobre l'estructura sociodemogràfica de la població bona part d'aquests creixements responen al component immigració. Però en alguns d'aquests municipis, especialment els més immediats a la ciutat, han rebut també població procedent de Lleida



ciutat (migracions residencials). Això es quantifica en les taules i gràfics de Migracions residencials i als mapes 29, 30 i 31. El saldo d'entrades i sortides de Lleida respecte els municipis del seu sistema (els 27 esmentats) és un saldo negatiu en 6.087 persones (unes 600 persones any). De fet en aquest període (2000-2010) entren a la ciutat 7.188 persones procedents dels municipis del sistema però en surten de Lleida cap a aquests municipis: 13.275 persones. Les pèrdues són més importants en els moments àlgids del cicle immobiliari entre el 2005 i el 2007 quan arriben fins i tot a les 1.000 persones de saldo negatiu.

La taula que ve a continuació registra la principal destinació dels moviments de sortida de població de Lleida cap a algun dels municipis del sistema:

Taula 5.12 – Migracions residencials. Destinació dels moviments de sortida de Lleida als municipis del sistema (2000-2010)

	total	%
Alpicat	2.271	17,1
Torrefarrera	1.981	14,9
Alcarràs	1.736	13,1
Alcoletge	1.145	8,6
Rosselló	931	7,0
Albatàrrec	716	5,4
Total sistema	13.275	100,0

Font: Realització pròpia a partir de dades d'Idescat.

I els saldos d'entrades i sortides mostren com són amb Torrefarrera, Alpicat i Alcarràs els municipis amb els saldos més negatius.

Taula 5.13 – Migracions residencials. Saldo sortides-entrades de Lleida (2000-2010)

A favor de	Habitants
Torrefarrera	-1.489
Alpicat	-1.306
Alcarràs	-878
Alcoletge	-671
Rosselló	-500
Albatàrrec	-336
Total sistema	-6.087

Font: Realització pròpia a partir de dades d'Idescat.

5.6- Principals característiques de la dinàmica i producció residencial recent en el sistema urbà de Lleida

- HABITATGES INICIATS I ACABATS: Segons dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya s'iniciaren en el conjunt dels municipis del Sistema Urbà de Lleida entre 1990 i 2010, un total de 41.624 habitatges (61,8% dels quals a la ciutat de Lleida), mentre que en el mateix període se n'han acabat 32.384 (61% dels quals a la ciutat de Lleida).



- HABITATGES ACABATS: La dinàmica dels habitatges acabats ens permet parlar de quatre períodes força diferents en quan a volum de producció i territorialització de la producció:

- Un primer període 1990-1999 en el que els volums dels habitatges acabats oscil·len entre els 700 i 1.200 anuals en el conjunt del sistema i on els ritmes són clarament marcats pels ritmes de producció de la ciutat de Lleida.
- Un segon període, 2000-2004 en el que comença a incrementar-se de forma notable el ritme de producció (entre 1.200 i 2.000 anuals) en el que, tot i que la producció continua estant força centrada a la ciutat central, ja en 2003 i 2004 comença a fer-se notar la producció d'altres municipis del sistema.
- Un tercer període del 2005 al 2008, amb fortíssims ritmes de producció (2.500 a 3.200 habitatges acabats anuals) on cobra un major protagonisme la producció dels municipis immediats a la ciutat de Lleida
- Un darrer període del 2008 fins l'actualitat dominat per la crisi que afecta de forma especial el sector immobiliari i que de forma relativa es deixa notar amb molta més força a la ciutat central.
- Els volums de producció absoluta més importants en aquests 20 anys (habitatges acabats) s'han concentrat a Lleida ciutat amb 22.389 habitatges (61,8% del total del sistema en el període), als que tres municipis més Alcarràs, Alpicat i Torrefarrera afegeixen ja prop de 5.000 habitatges. Notables són també les aportacions de Rosselló, Almacelles i Alcoletge que aporten 2.583 habitatges més. En conjunt, aquests 7 municipis aporten doncs el 71,7% del total.
- L'índex de producció residencial (habitatges acabats per cada 1.000 habitants) registra les xifres més importants a: Torrefarrera amb un 20,8 habitatges acabats per cada 1.000 habitants, Alcarràs amb un 17,2, Rosselló amb 16, Alpicat amb 13,7 i Alcoletge amb un 13,1. Aquests municipis, situats en la primera corona nord immediata a la ciutat central, són els que registren índexs i volums més notables.

- ESTOC D'HABITATGE NOU SENSE VENDRE: Bona part d'aquesta producció estimem que resta a data d'avui (desembre de 2011) sense vendre. El saldo aproximat, segons càlculs realitzats a partir d'Habitatges acabats segons Certificats finals d'obra i Transaccions immobiliàries dels habitatges nous segons Ministerio de Fomento es xifra en uns 2.500 habitatges en el conjunt del àrea que sense l'autopromoció i habitatge de cooperatives podria quedar en uns 2.300. El 52% de l'estoc estimat es concentra en la ciutat de Lleida, però creiem que són, de forma relativa més importants els estocs acumulats en alguns municipis del sistema: Alcarràs, Rosselló, Alcoletge, Torrefarrera o Albatàrrec.

- HABITATGES HPO: Dels 21.623 habitatges acabats al sistema urbà de Lleida entre l'any 2001 i l'any 2011 només l'11% foren habitatges d'HPO, percentatge que a Lleida ciutat es situa a un 15%. Durant el moment àlgid de la producció (2005-2007) només el 3% anual de la producció ho és en HPO, percentatge que a Catalunya tot i haver davallat encara se situava en un 9,7%. Amb l'arribada de la crisi que afecta al sector immobiliari especialment a partir de darrers del 2007 la producció d'HPO es torna la



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

gran protagonista del sector residencial al conjunt del sistema esperonat sobretot per la producció d'aquesta tipologia a la ciutat de Lleida.

- MIGRACIONS RESIDENCIALS LLEIDA-SISTEMA URBÀ: El saldo d'entrades i sortides de Lleida en el període 2000-2010 respecte els municipis del seu sistema és un saldo negatiu en 6.087 persones (el que representa unes pèrdues per desplaçament residencial de 600 persones any). De fet en aquest període (2000-2010) entren a la ciutat 7.188 persones procedents dels municipis del sistema però en surten de Lleida cap a aquests municipis: 13.275 persones. Les pèrdues són més importants en els moments àlgids del cicle immobiliari entre el 2005 i el 2007 quan arriben fins i tot a les 1.000 persones any de saldo negatiu. Els municipis d'Alpicat, Torrefarrera, Alcarràs i Alcoletge són els que reben més població procedent de Lleida ciutat.



6 - CARACTERITZACIÓ DE L'OFERTA RESIDENCIAL RECENT DE LA CIUTAT DE LLEIDA

6.1 - Evolució de la dinàmica recent del preu de l'habitatge a la ciutat (1987-2013)

6.1.1- Evolució de la dinàmica recent del preu de l'habitatge de nova construcció a Lleida i municipis mitjans de Catalunya (1987-2013)

En aquest apartat es compara la dinàmica de preus recent de la ciutat de Lleida amb la d'altres ciutats mitjanes catalanes i alguns municipis del seu sistema urbà a través de les dades facilitades per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i per Instituto APOLDA a partir de 2008. A través d'una lectura evolutiva del preu de venda de l'habitatge de nova construcció durant el període 1987-2013 es pot diferenciar, tant pel conjunt de Catalunya com per a la ciutat de Lleida, quatre períodes clarament diferenciats (vegeu Taula Preu total dels habitatges de nova construcció a Catalunya en municipis mitjans, adjunt en el full DINA-3).

Taula 6.1 - Preu mitjà per metre quadrat construït dels habitatges de nova construcció en anys de la sèrie:1987-2013 (euros m² construït)

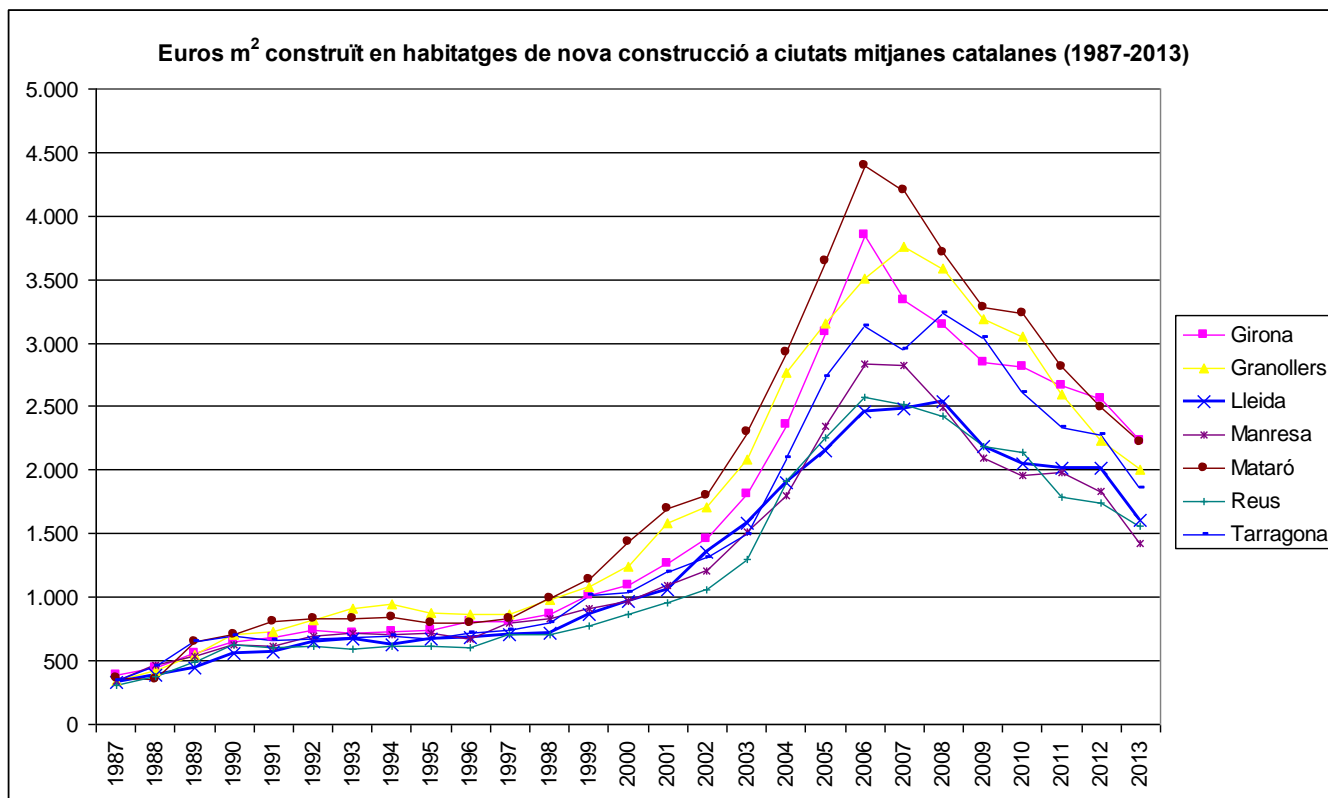
Municipi	1987	1992	1997	2001	2007	2010	2013
Girona	389,1	735,3	813,8	1.263,5	3.340,0	2.817,0	2.227,6
Granollers	336,8	817,1	867,7	1.586,6	3.758,0	3.052,3	2.000,9
Lleida	334,4	654,2	702,7	1.064,8	2.481,0	2.046,1	1.608,3
Manresa	336,3	690,3	795,0	1.095,2	2.824,0	1.953,7	1.425,8
Mataró	366,0	829,9	828,2	1.697,8	4.199,0	3.238,9	2.222,3
Reus	305,7	614,1	711,6	961,3	2.521,0	2.144,6	1.558,4
Tarragona	345,8	675,1	738,0	1.192,8	2.954,0	2.608,0	1.860,1

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i per Instituto APOLDA a partir de 2008.

La primera etapa es correspon amb el quinquenni 1987 – 1992, quan es produeix un notable creixement del preu de l'habitatge generalitzat a Catalunya. En el cas de la ciutat de Lleida gairebé es duplica el preu de l'habitatge en aquests anys (sense tenir en compte la inflació), passant de 334,4 euros/m² al 1987 a 654,2 euros/m² al 1992.

La segona etapa, que avarca el període 1993 – 2001, es caracteritza per un estancament generalitzat del preu de l'habitatge. En aquest període, de gairebé una dècada, el creixement interanual dels preus de l'habitatge a la ciutat de Lleida és d'un 6,4% (increment que seria relativitzat si s'aplica la correcció de la inflació). El preu mitjà en aquest període es manté a l'entorn dels 700-750 euros el m² essent junt amb Reus el preu inferior de les ciutats comparades.

La tercera etapa, compresa entre l'any 2002 i el 2007 es caracteritza per un increment accelerat i sostingut del preu de l'habitatge. Al 2001 el preu mitjà dels habitatges de nova construcció a Lleida era de 1.064,8 euros/m², mentre que al 2008 ja era de 2.539,2 euros/m², el que suposa un creixement acumulat del 137,7% amb uns creixement interanuals pròxims al 20% en tot el període. Encara que entre 2006 i 2007 ja s'aprecià un alentiment en el creixement dels preus que passen a ser negatius en el període següent. Malgrat això, cal apuntar també que, tal com mostra la taula 6.2, l'increment interanual a Lleida en aquest moment d'expansió de preus accelerat es sensiblement inferior al registrat en altres municipis mitjans catalans.

Gràfic 6.1 - Evolució del preu de l'habitatge (euros/m²) de nova construcció en ciutats mitjanes catalanes (1987-2013)

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i per Instituto APOLDA a partir de 2008.

Taula 6.2 – Incrementos interanuals del preu mitjà de l'habitatge (euros/m² construït) en ciutats mitjanes catalanes en diferents períodes

%	1987-1992	1993-2001	2002-2007	2008-2013	1987-2013
Girona	17,8	9,4	25,7	-5,9	18,2
Granollers	28,5	9,3	24,0	-8,8	19,0
Lleida	19,1	7,3	16,6	-7,3	14,7
Manresa	21,1	6,5	26,7	-8,6	12,5
Mataró	25,4	12,9	26,8	-8,0	19,5
Reus	20,2	7,8	27,9	-7,2	15,8
Tarragona	19,0	9,5	25,1	-8,5	16,8

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i per Instituto APOLDA a partir de 2008.

La quarta etapa, a partir del 2008, es caracteritza per un descens del preu de l'habitatge en el conjunt de ciutats catalanes, que ja comença a refredar-se l'any 2007. En aquest context generalitzat de descens de preus, cal destacar que el decrement ha estat notable a la ciutat de Lleida, reduint-se un 7,3% anual. Els 2.539,2 euros/m² de preu mitjà assolits al 2008, suposen un rècord històric de la sèrie cronològica, mentre que en els cinc anys següents de la sèrie s'ha produït un descens acumulat del 36,7%, arribant al 2013 als 1.608,3 euros/m². Així, en definitiva, tant la corba de creixement, i com la del posterior decreixement, han estat importants, tot i que el primer cicle amb menor intensitat que en altres ciutats mitjanes



catalanes. El preu per metre quadrat no assolí, ni en els moments de màxima expansió de preus, un ritme de creixement tant accentuat com altres ciutats catalanes. Això, com veurem en altres apartats, tindrà efectes sobre la capacitat d'accés al mercat d'habitatge a la ciutat.

Taula 6.3 - Evolució dels preus (euros/m²) sup. útil a ciutat mitjanes catalanes

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Girona	3.986,6	3.596,2	3.554,1	3.376,2	3.242,5	2.838,6
Granollers	4.543,5	4.024,0	3.878,4	3.342,0	2.836,3	2.512,3
Lleida	3.214,8	2.761,8	2.589,6	2.555,5	2.542,1	2.044,2
Manresa	3.180,6	2.651,4	2.475,2	2.500,7	2.303,1	1.824,9
Mataró	4.718,5	4.203,6	4.120,5	3.580,9	3.145,8	2.828,0
Reus	3.085,4	2.750,9	2.710,0	2.270,1	2.184,8	1.968,7
Tarragona	4.107,5	4.161,4	3.304,2	2.937,7	2.885,7	2.373,8
Mitjana Catalunya	3.946,3	3.604,5	3.476,7	3.454,5	3.235,6	2.918,7

Font: Secretaria d'Habitatge, segons treballs de Instituto APOLDA.

6.1.2- Evolució de la dinàmica recent del preu de l'habitatge de nova construcció als municipis del sistema urbà de Lleida (2008-2010)

La manca de dades disponibles no permet realitzar una lectura evolutiva del preu de l'habitatge als municipis del sistema urbà de Lleida en un període ampli. Les dades disponibles (2008-2010) dels municipis d'Alcarràs, Almacelles, Alpicat i Torrefarrera -els municipis amb més de 5.000 habitants del sistema urbà de Lleida- mostren, en primer lloc, el descens generalitzat de preus de l'habitatge en aquests darrers anys. Una altra qüestió rellevant és que aquests municipis han assolit un preu dels habitatges nous amb uns valors relativament elevats, en valors que oscil·len entre el 60% i el 80% del preu del metre quadrat construït de la ciutat de Lleida. Especialment a Alpicat, on el tipus de producció especialitzada en l'oferta d'habitatge unifamiliar, incrementa el preu de la oferta del municipi per a situar-se en valors superiors als mitjans de Lleida.

Taula 6.4 – Preu mitjà dels habitatges de nova construcció (euros m² útil) als municipis de més de 5.000 habitants del sistema urbà de Lleida

	2008	2009	2010
Alcarràs	1.980,9	1.876,9	1.870,6
Almacelles	1.795,2	1.555,6	1.541,4
Alpicat	2.057,1	2.033,9	2.028,0
Lleida	3.214,8	2.761,8	2.589,6
Torrefarrera	2.436,5	2.519,0	2.297,5

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de Instituto APOLDA.

Taula 6.5 – Increment del preu de l'habitatge (euros / m² construït) dels habitatges de nova construcció als municipis de més de 5.000 habitants del sistema urbà de Lleida

	2008-2010	Interanual
Alcarràs	-5,6	-1,9
Almacelles	-14,1	-4,71
Alpicat	-1,4	-0,47
Lleida	-19,4	-6,48
Torrefarrera	-5,7	-1,90

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de Instituto APOLDA.

La caiguda de preus més significativa és la registrada en la ciutat de Lleida. Notable és també el retrocés a Almacelles. A Alcarràs i Torrefarrera el retrocés acumulat sembla menor, mentre a Alpicat s'han mantingut estables els preus.

6.1.3- Evolució de la dinàmica recent del preu de l'habitatge de segona mà a Lleida (1998-2013)

En aquest cas, la sèrie cronològica mostra de forma clara els dos períodes de creixement (1998-2007) i decreixement de preus (a partir de 2007), tant en valors absoluts, com en euros per metre quadrat. Com ja passava amb l'habitatge de nova construcció, en l'evolució del preu de l'habitatge de segona mà es pot apreciar un diferencial entre Lleida i altres ciutats mitjanes catalanes. Novament, tant el increment com el descens de preus a la ciutat de Lleida ha estat inferior a la mitjana de les ciutats catalanes presents a la mostra. El preu mitjà anual màxim s'assolí al 2007, amb 2.018 euros/m², després de duplicar el preu en només quatre anys, ja que al 2003 aquest valor mitjà era de 1.007 euros/m², això significa un creixement interanual del 25% en aquests quatre anys.

El procés de ràpid decreixement posterior ha provocat que en tres anys es produís un descens del 25%, situant-se als 1.582,5 euros/m² al 2010. Segons dades obtingudes a partir d'un estudi propi (veure punt següent sobre la radiografia de l'oferta de l'habitatge a Lleida) aquesta tendència s'està mantenint actualment; així el preu del m² al desembre de 2011 és de 1.421,1 euros.

Taula 6.6 - Evolució dels preus mitjans de venda dels habitatges de segona mà a ciutats catalanes (euros / m² sup. construïda)

	1998	2001	2004	2007	2009	2011	2013
Badalona	850,55	1.617,13	2.314,97	3.310,74	2.881,26	2.354,57	1.993,29
Barcelona	1.216,62	1.818,93	3.177,76	4.278,95	3.849,19	3.494,42	2.701,25
Gavà	841,47	1.549,55	2.723,72	3.477,74	3.106,83	2.556,07	2.367,11
Girona	666,45	977,16	1.888,81	2.809,00	2.073,30	2.110,69	1.904,25
Hospitalet de Llobregat	927,46	1.539,17	2.502,45	3.660,69	3.052,66	2.459,82	2.115,35
Lleida	597,17	1.023,67	1.389,22	2.018,85	1.893,93	1.431,00	1.092,62
Mataró	663,44	1.434,18	2.192,19	3.307,87	2.652,85	2.262,58	1.919,20
Ripollet	760,27	1.483,93	2.119,00	2.679,94	2.619,72	2.331,06	2.141,53
Sabadell	752,11	1.308,56	2.127,45	2.887,61	2.497,28	2.100,56	1.812,22
Tarragona	703,02	1.264,37	1.684,38	2.850,84	2.505,17	2.107,69	1.751,21



Terrassa	605,81	1.233,81	1.850,22	2.706,72	2.451,45	2.026,73	1.674,60
Total sense Barcelona	749,25	1.357,15	2.111,52	3.074,87	2.617,37	2.195,96	1.876,63
Total amb Barcelona	979,53	1.588,81	2.648,75	3.676,91	3.233,28	2.845,19	2.288,94

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA. Estudi de mercat fet a partir d'una mostra d'habitatges extreta dels anuncis de premsa i Internet.

6.1.4- Evolució del preu del lloguer d'habitatges a Lleida i ciutats mitjanes de Catalunya (1998-2013)

De la mateixa manera que hem dividit dues fases en l'evolució del preu de venda dels habitatges en les dues darreres dècades, una de gran creixement i l'actual de progressiu descens, podem fer la mateixa divisió en el cas del mercat de lloguer, tant a la ciutat de Lleida, com la resta de ciutats mitjanes catalanes.

Malgrat això, cal destacar que el retrocés en el preu del lloguer s'ha produït amb un cert retard respecte el del preu de venda i, també, amb una menor intensitat. És a dir, el descens de preus s'inicià al 2008 i s'ha produït un descens acumulat del 16,8% en dos anys (període 2008-2010). El 2008 s'assolí el màxim de preu mitjà a la ciutat de Lleida, situat als 534 euros, mentre que al 2010 aquest valor es situava ja als 444 euros. Tanmateix, durant tot aquest període, el preu dels habitatges de lloguer a Lleida es situa clarament per sota de la resta de ciutats catalanes incloses en la taula.

Taula 6.7 - Evolució del mercat de lloguer en els municipis amb més de 100 contractes anuals. Lloguer mitjà contractual (mitjana anual, euros/mes)

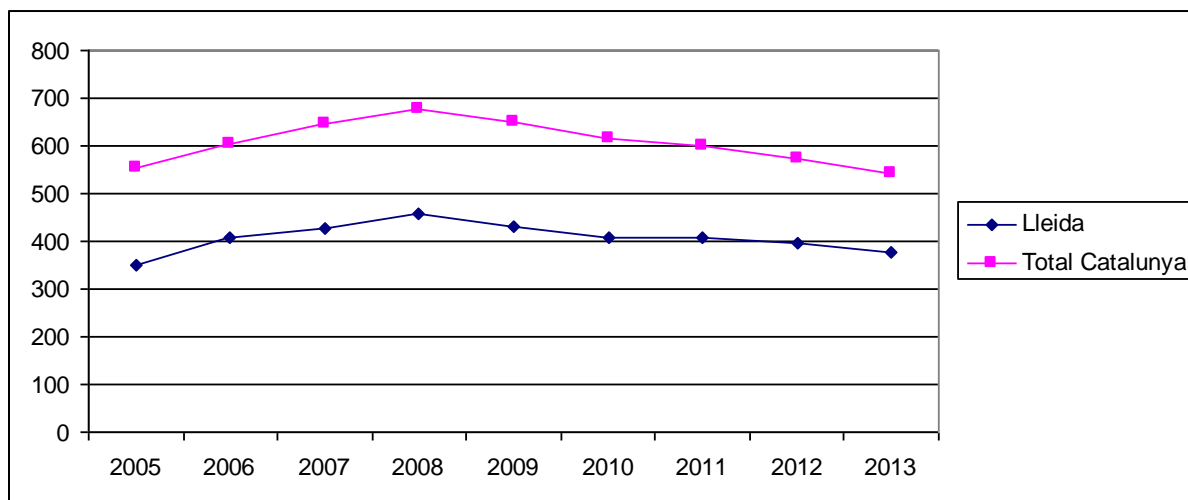
	2005	2007	2009	2011	2013
Girona	469,2	570,5	546,4	529,4	471,8
Granollers	486,1	599,7	605,5	550,7	489,4
Lleida	351,3	428,6	432,3	407,8	376,7
Manresa	359,3	449,1	450,5	391,6	352,6
Mataró	524,6	612,2	599,4	566,6	496,5
Reus	363,5	439,9	463,1	435,0	381,2
Tarragona	423,0	484,6	520,9	495,0	436,7
Total Catalunya	552,0	645,4	650,3	599,2	542,2

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a INCASOL.

De fet el gràfic mostra també com la pujada del preu de lloguer mitjà iniciada cap al 2003 no és tant pronunciada a Lleida del que ho és per al conjunt de ciutats catalanes incloses en la mostra.



Gràfic 6.2 – Evolució del preu de lloguer mitjà contractual (2005-2013) - euros



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a INCASOL.

6.2 - Caracterització de les transaccions immobiliàries recents al sistema i a la ciutat de Lleida i preus dels habitatges de renda lliure (2004-2012)

L'anàlisi de les transaccions immobiliàries en usos residencials, facilitades pel Ministeri de Foment, mostren un comportament molt diferent al llarg del cicle protagonitzat, en general, pel comportament del mercat de la ciutat de Lleida que concentra prop del 70% de les transaccions efectuades entre 2004 i 2011.

Taula 6.8 – Transaccions immobiliàries al sistema i ciutat de Lleida (2004-2012)

SISTEMA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2.012
Total	4.389	4.150	5.401	4.393	2.375	1.917	1.806	1.234	1.298
Segona mà	3.904	3.118	2.967	1.887	942	870	973	565	884
Habitatge nou	489	1.034	2.437	2.480	1.434	1.034	834	669	414

LLEIDA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2.012
Total	3.380	3.132	3.731	2.829	1.392	1.309	1.281	873	868
Segona mà	3.122	2.489	2.371	1.428	695	629	721	351	637
Habitatge nou	258	643	1.360	1.401	697	680	560	522	231

% Lleida	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Total	77	75	69	64	59	68	71	71	67
Segona mà	80	80	80	76	74	72	74	62	72
Habitatge nou	53	62	56	56	49	66	67	78	56

Font: dades del Ministeri de Foment.

En un primer període i fins a l'any 2006, any amb volum màxim de transaccions efectuades que superen els 5.000 habitatges l'any, el mercat es dominat per les transmissions d'habitatge de segona mà que bàsicament responen a les vendes efectuades a la ciutat de Lleida. Comença,



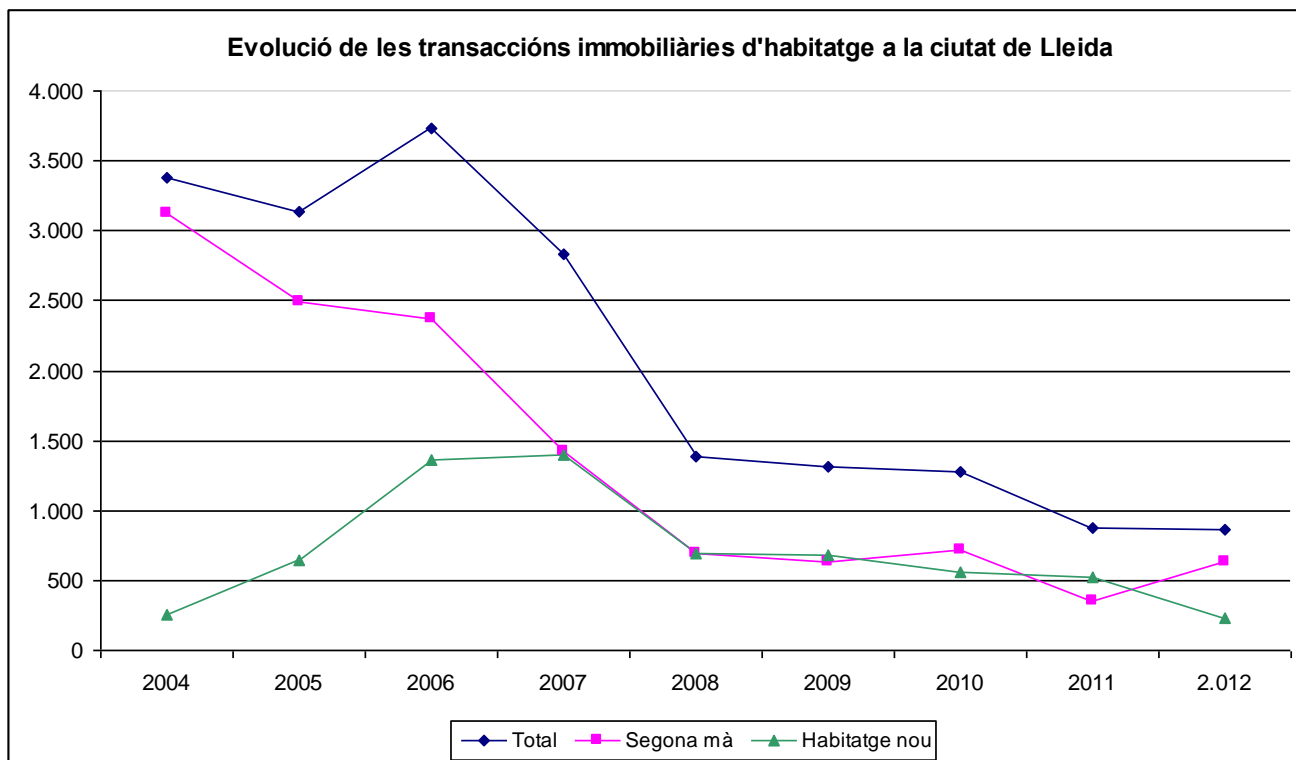
Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

però, ja a apuntar la venda de l'obra nova que en els municipis de la resta del sistema que aporten un 50% de l'obra nova del total.

En un segon període (2006 i 2007) es localitzen els volums màxims de transaccions (5.401 habitatges el primer i 4.393 el segon) protagonitzat per l'empenta de l'obra nova que cada cop té més pes en els municipis del sistema i que superen en 2007 les transaccions de segona mà.

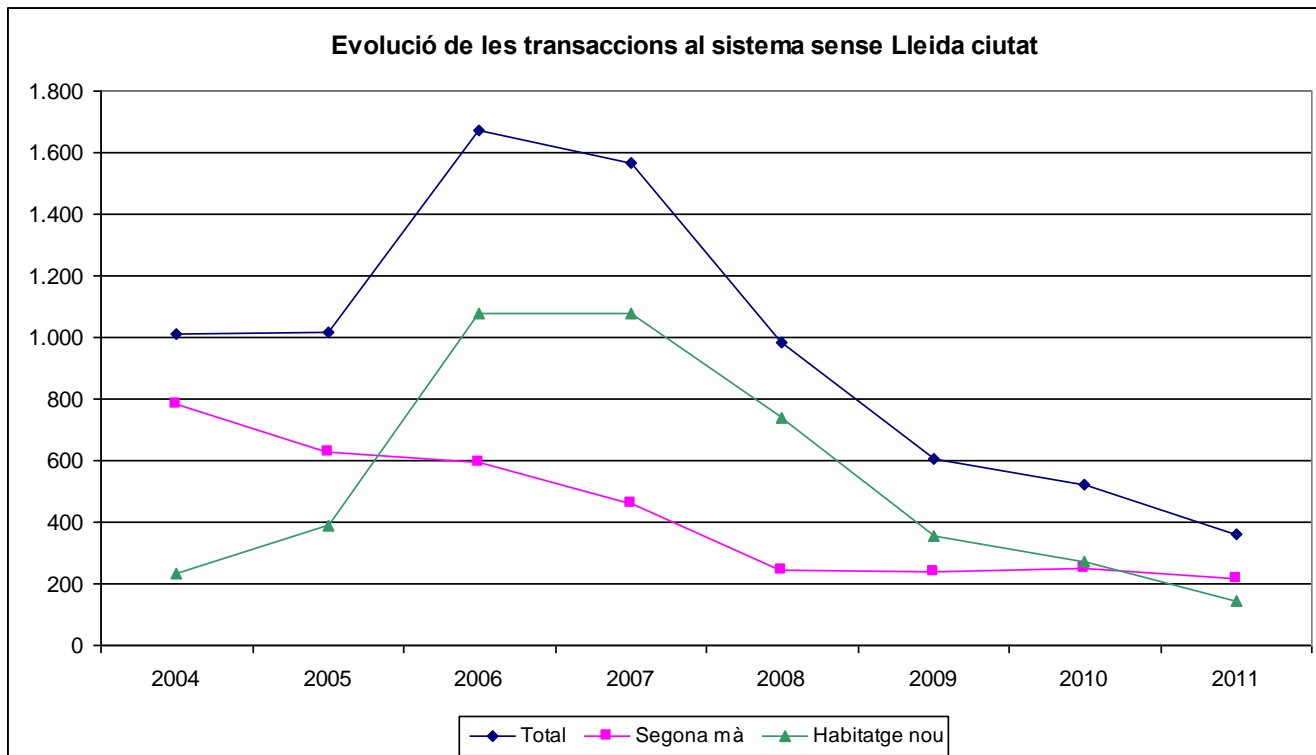
Gràfic 6.3– Evolució de les transaccions immobiliàries d'habitatge nou i de segona mà a la ciutat de Lleida (2004-2012)



Font: Ministeri de Foment.



Gràfic 6.4– Evolució de les transaccions immobiliàries d'habitatge nou i de segona mà a la resta del sistema sense Lleida (2004-2012)



Font: Ministeri de Foment.

Ja en el 2007, però sobretot en el 2008, es deixen notar els efectes de la crisi amb una forta baixada de les transaccions d'habitatge, baixades que es deixen notar amb més força en les vendes d'obra nova i especialment en els municipis del sistema urbà. Mentre l'any 2012 les transaccions semblen repuntar una mica empeses sobre tot per les vendes en habitatge de segona mà.

Taula 6.9– Evolució de les transaccions immobiliàries a la ciutat de Lleida (2004-2012)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Total	3.380	3.132	3.731	2.829	1.392	1.309	1.281	873	868
Segona mà	3.122	2.489	2.371	1.428	695	629	721	351	637
Habitatge nou	258	643	1.360	1.401	697	680	560	522	231

Font: Ministeri de Foment.

Durant els anys de boom el volum de vendes relatiu era important als municipis de la resta del sistema, especialment les vendes d'habitatge nou. El pes de les transaccions dels habitatges nous augmenta a la ciutat de Lleida, respecte el conjunt, durant els anys de la crisi.

6.3 - Caracterització de la oferta d'habitatge (Desembre, 2011 - Febrer de 2012)

6.3.1 – Fonts i metodologia

Per a la redacció de la Memòria s'ha realitzat, a més, un estudi específic de l'oferta immobiliària existent a la ciutat entre el mesos de desembre 2011 i febrer de 2012, a través de quatre fonts que s'anaren contrastant: portals immobiliaris d'internet, oferta d'entitats financeres penjada als seus propis webs, oferta procedent de la premsa escrita local (Segre i La Mañana), habitatges



de lloguer ofertats en el marc del programa Pla de Xoc de l'habitatge endegat per la Generalitat de Catalunya l'abril de 2011 (11). Així en total la nostra base es compon de gairebé 3.000 registres

Taula 6.10 - Font dels registres de la base de dades per a la caracterització de la oferta d'habitatges a Lleida.

	Venda	Lloguer	Total
IDEALISTA.COM	698	70	768
PISOS.COM	526	1	527
FOTOCASA	403	634	1.037
LA MAÑANA	107	8	115
SEGRE	21	29	50
EL PAÍS	79	0	79
GRUP 90	18	0	18
UNNIM	37	0	37
SERVIHABITAT	13	0	13
IBERCAJA	31	0	31
CATALUNYA CAIXA	46	0	46
BBVA	21	0	21
CAM	6	0	6
BANC SABADELL	33	0	33
GENERALITAT	0	161	161
TOTAL	2.039	903	2.942

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Per tipus d'ofertant es veu ja el pes que té l'habitatge actual en mans de les entitats financeres.

Taula 6.11- Tipus d'ofertant del producte en oferta.

Entitat financera	862
Promotor / Casa de finques	1.413
Particular	667
Total	2.942

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

11 - El Pla de xoc de l'habitatge del Govern català vol donar sortida al dèficit històric en matèria d'habitatge i acabar així amb els pisos buits administrats per la Generalitat, que en els darrers anys s'han triplicat. Entre els objectius del Pla de Xoc destaquen: reajustar preus de lloguer, reconvertir els règims de compravenda a lloguer amb opció de compra, règim permanent de convocatòries i augmentar la difusió.



Cal apuntar que la radiografia realitzada permet caracteritzar l'oferta immobiliària de Lleida, però no permet quantificar-la. Es una mostra prou àmplia que permet la caracterització de l'oferta per la seva gran representativitat però que no s'ha de confondre amb l'estoc total d'habitatge en venda que seria sensiblement més ampli.

La mostra registrada recull un total de 2.942 ofertes, de les que el 69,3% ho són per a la venda mentre el 30,7% restant seria per al lloguer. L'oferta de lloguer fou considerablement ampliada en incloure la base dels habitatges en lloguer del Pla de Xoc.

La majoria de la mostra se centra en l'anàlisi de l'oferta immobiliària de la ciutat de Lleida (85%) però s'inclou una mostra, prou representativa, dels municipis del sistema.

Taula 6.12 – Mostra utilitzada per la caracterització de l'oferta d'habitatges a Lleida

	Plurifamiliar		Unifamiliar		Total	
	Registres	(%)	Registres	(%)	Registres	(%)
LLEIDA	2.449	86	54	49	2.503	85,1
ÀREA DE LLEIDA	383	14	56	51	439	14,9
TOTAL	2.832	100	110	100	2.942	

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

6.3.2 – Anàlisi general per als municipis de la resta del sistema

L'obra nova en els municipis del conjunt del sistema se situa en 1.394,6 euros el m² tot i que existeixen grans diferències pel tipus de producte i localització de l'oferta. Els habitatges unifamiliars d'Alpicat, Torrefarrera, Alcoletge i Albatàrrec se situen en la gamma alta de preus mentre els habitatges més petits en blocs plurifamiliars d'Alcarràs (1.000-1.200 euros el m²) se situarien en la gamma de preus més baixos.

Taula 6.13 – Preus mitjans de l'habitatge, venda i lloguer, als municipis del sistema urbà de Lleida

VENDA	Registres	Preu mitjà	Sup. mitjana	Euros / m ²
Obra Nova	363	137.661,0	98,7	1.394,6
Segona mà reformat	7	131.521,4	114,4	1.149,4
Segona mà sense ref.	22	168.863,6	163,6	1.031,9
Segona mà total	29	159.850,0	151,8	1.053,3
Total	392	139.302,6	102,6	1.357,3

LLOGUER	Registres	Preu mitjà	Sup. mitjana
Obra Nova	42	258,2	64,5
Segona mà total	5	468,4	158,6
Total	47	280,5	74,5

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Els preus dels lloguers són també força més econòmics que els registrats al nucli urbà principal.



6.3.3- Anàlisi de l'oferta d'habitatges en venda a la ciutat de Lleida

Malgrat el creixement de l'oferta d'habitatges en lloguer, el volum d'habitatge en venda a Lleida encara és notablement superior. Als mitjans consultats, premsa escrita i portals immobiliaris a Internet encara és l'oferta més important quantitativament, en la nostra mostra representa el 65,8%. ⁽¹²⁾

Taula 6.14– Lleida: Registres en venda i lloguer a la mostra

	Registres	%
Venda	1.647	65,8
Lloguer	856	34,2
Total	2.503	100

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Taula 6.15 – Lleida: Característiques dels habitatges en venda

VENDA	Registres	Preu total	Sup. mitjana útil	Euros / m ² sup. útil
Obra Nova	586	199.818,8	86,7	2.304,7
Segona mà reformat	269	144.983,4	100,3	1.446,2
Segona mà sense ref.	792	135.889,0	97,5	1.393,7
Segona mà total	1.061	138.195	98,2	1.407,3
Total	1.647	160.120,5	94,1	1.701,4

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

En conjunt el preu de l'habitatge de venda se situaria en 1.701 euros el m², preu però que mostra una desigualtat interna tant en la forquilla dels preus presents a la mostra com desigual distribució d'aquests. El preu de l'habitatge d'obra nova hauria continuat amb el descens registrat des de l'any 2008 per a situar-se l'any 2012 en 2.305 euros el m². Una altra dada interessant és la diferència que hi ha entre la superfície mitjana dels habitatges d'obra nova, amb 86,7 m², i els de segon mà amb una mitjana de 98 m².

El descens de preus apuntat hauria estat lleugerament superior pel que fa als habitatges de segona mà amb una caiguda de preu acumulada d'un 38% des del 2008, mentre en el cas de l'habitatge nou la caiguda de preu acumulada hauria estat d'un 28% des de 2008.

¹² - Alguns habitatges s'ofereixen tant en venda com en lloguer.



Taula 6.16- Preu mitjà per metre quadrat útil dels habitatges de nova construcció a Lleida 2008-2010

	2008	2009	2010	2011 (*)
Obra nova	3.214,8	2.761,8	2.589,6	2.304,7
Segona mà	2.278,0	2.266,2	1.915,5	1.407,3

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i per l'Institut APOLDA de 2008 en endavant. Les dades del 2011 es corresponen a la nostra mostra: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Taula 6.17 – Euros per m² construït (valors mitjans) en les transaccions immobiliàries efectuades

	Obra nova	Habitatges més 2 anys	Total
2005	1.805,4	1.385,6	1.562,0
2006	2.043,6	1.598,7	1.779,9
2007	2.285,6	1.744,9	1.978,1
2008	2.169,4	1.723,4	1.849,5
2009	2.223,8	1.587,8	1.757,4
2010	2.074,1	1.545,7	1.632,2
2011	n.d	1.364,9	1.373,4
Pèrdues acumulades	Obra nova	Habitatges més 2 anys	Total
2008-2010/11	-15,9	-20,8	-25,7

Font: Ministeri de Foment. Transaccions immobiliàries.

Hi ha una oferta important d'habitatges de entre 75.000 i 150.000 euros (53% dels registres), tot i que aquesta mitjana s'explica pel fort pes en la mostra de l'habitatge de segona mà els preus del qual es concentren precisament en aquesta forquilla de preus. Els preus de l'obra nova es diversifiquen molt més presentant una certa concentració entre la forquilla de entre 125.000 i 225.000 euros.

Taula 6.18 - Preus dels habitatges a Lleida per trams de preu i tipus d'obra

	Obra nova		Segona mà		Total venda	
	Registres	Preu mitjà	Registres	Preu mitjà	Registres	Preu mitjà
<=50.000	0	0,0	19	41.015,9	19	41.015,9
Entre 50.001 i 75.000	4	70.500,0	89	65.398,6	93	65.618,0
Entre 75.001 i 100.000	34	91.163,2	217	89.270,3	251	89.526,7
Entre 100.001 i 125.000	56	113.142,1	268	113.331,5	324	113.298,7
Entre 125.001 i 150.000	97	138.493,6	193	137.010,9	290	137.506,8
Entre 150.001 i 175.000	74	162.665,9	86	162.272,4	160	162.454,4



Entre 175.001 i 200.000	45	190.403,2	58	188.619,7	103	189.398,9
Entre 200.001 i 225.000	108	215.279,3	40	214.604,0	148	215.096,8
Entre 225.001 i 250.000	38	234.639,8	24	237.450,2	62	235.727,7
Entre 250.001 i 275.000	51	262.568,0	13	265.840,4	64	263.232,7
Entre 275.001 i 300.000	18	282.833,6	15	287.599,9	33	285.000,1
>300.000	61	371.943,4	39	433.050,2	100	395.775,0
Total	586	199.819,8	1.061	138.194,7	1.647	160.120,5

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Aquesta diversitat de preus en l'oferta d'habitatge nou s'explicaria per les diferents característiques també de la oferta i la seva localització com ja veurem en els apartats posteriors.

Els preus d'obra nova mostren una situació clarament dual que s'evidencia en la taula inferior: d'una banda es mostra una notable concentració d'oferta en la forquilla dels 1.500 als 2.100 euros el m² (el 35% dels registres), però d'altra banda una bona part de la mostra es situa en les forquilles superiors: un 38,2% més de 2.600 euros m². Les forquilles dels preus són força inferiors en el cas dels habitatges de segona mà i aquests estan més concentrats: un 66% amb menys de 1.500 euros el m².

Taula 6.19 – Lleida: Preu dels habitatges en venda en euros m² per trams

Euros / m ² sup. útil	Obra nova	Segona mà	Total
<=900	1	122	123
Entre 901 i 1.200	7	312	319
Entre 1.201 i 1.500	24	267	291
Entre 1.501 i 1.800	84	124	208
Entre 1.801 i 2.100	122	108	230
Entre 2.101 i 2.300	43	42	85
Entre 2.301 i 2.600	81	55	136
Entre 2.601 i 2.900	100	17	117
Més de 2.900	124	387	511
Total	586	1.061	1.647
Dades mitjanes	2.305	1.407	1.701

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Una bona part de la mostra en localitza als barris de Cappont i Bordeta, barris en els que a més hi ha la més gran concentració d'habitatge d'obra nova de la ciutat i on s'ha desenvolupat en els darrers anys una part important del sòl urbanitzable a la ciutat. Notable és també l'oferta als barris de Balàfia-Pardinyes Altes i Pardinyes baixes, tot i que en aquests l'oferta d'habitatge en segona mà hi és molt més important.



Taula 6.20– Lleida: localització de l'oferta d'habitatges en venda de la mostra

BARRI	TOTAL HABITATGES	(%)	MITJANA DE PREU	SUP. ÚTIL (m2)	€/m2
JOC DE LA BOLA	9	0,5	301.444	137	2.207,5
CAPPONT (3)	313	19,0	199.656	98	2.033,9
CENTRE HISTÒRIC (1)	126	7,7	140.965	78	1.812,4
LA BORDETA (2)	208	12,6	174.476	98	1.781,4
PRINCEP DE VIANA-CLOT	128	7,8	155.861	89	1.757,1
LLÍVIA-SUCHS-RAIMAT	48	2,9	131.083	78	1.673,0
BALAFIA-PARDINYES ALTES	194	11,8	137.159	82	1.669,8
CIUTAT JARDÍ-VILA MONTCADA	10	0,6	471.065	288	1.635,6
PARDINYES-BAIXES	171	10,4	138.927	86	1.616,6
INSTITUTS-TEMPLERS	60	3,6	157.600	102	1.538,6
CAMP D'ESPORTS	26	1,6	236.423	154	1.538,3
RAMBLA FERRAN- ESTACIÓ	44	2,7	149.893	98	1.536,3
UNIVERSITAT	79	4,8	156.088	104	1.508,0
XALETS-HUMBERT TORRES	34	2,1	160.188	110	1.458,2
PARTIDES RURALS	5	0,3	228.263	157	1.457,6
SECÀ DE SANT PERE	25	1,5	130.837	93	1.411,1
MARIOLA	134	8,1	116.851	89	1.311,7
MANGRANERS	33	2,0	93.822	87	1.082,6
TOTAL MOSTRA	1.647	100	160.120	94	1.701,4

(1-2-3) – En els casos de Centre Històric, Cappont i Bordeta hi ha grans diferències internes. Per al cas de Centre Històric els preus oscil·len per a obra nova entre els 1.200 euros/m2 al carrer Sant Carles als 2.500 de l'obra nova prop de la plaça Ereta. A la Bordeta dels 1.800 al carrer Palauet fins als 2.600 al Parc de l'Aigua. A Cappont dels 1.800 en les àrees internes fins als 2.800 al front del riu.

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Els habitatges amb un preu més elevat, de més de 300.000 euros, es localitzen a Ciutat Jardí-Vila Montcada, on predomina l'oferta d'habitatge unifamiliar de la ciutat a Joc de la Bola. A l'entorn dels 200.000-240.000 euros els habitatges del Camp d'Esport i els del barri de Cappont. Els barris amb un pes major d'habitatges de més de 210.000 euros serien: Ciutat Jardí, Joc de la Bola i a més distància Cappont i la Bordeta, especialment en les àrees de més recent consolidació. En aquests darrers barris hi ha també una gran diferència entre els preus dels habitatges de segona ma i els preus de nova construcció.



Taula 6.21 - Localització dels habitatges en venda de més de 210.000 euros i pes sobre la mostra del barri

	Habitatges +210.000	Total habitatges	%
CIUTAT JARDÍ	10	10	100,0
JOC DE LA BOLA	7	9	77,8
CAPPONT	144	313	46,0
CAMP D'ESPORTS	11	26	42,3
BORDETA	73	208	35,1
XALETS-HUMBERT TORRES	7	34	20,6
RAMBLA FERRAN- ESTACIÓ	9	44	20,5
CIUTAT JARDÍ-VILA MONTCADA	2	10	20,0
INSTITUTS-TEMPLERS	10	60	16,7
PARDINYES	27	171	15,8
PRINCEP DE VIANA-CLOT	19	128	14,8
BALAFIA	28	194	14,4
LLÍVIA	6	48	12,5
UNIVERSITAT	9	79	11,4
CENTRE HISTÒRIC	14	126	11,1
SECÀ DE SANT PERE	1	25	4,0
MARIOLA	1	134	0,7
TOTAL MOSTRA	378	1.647	23,0

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Mentre els habitatges amb un preu inferior es localitzen als barris perifèrics de Magraners. Llivia, Secà de Sant Pere, al Centre Històric i Balàfia. De fet en aquests barris la majoria dels habitatges de la mostra estan per sota dels 150.000 euros, com mostra la taula inferior.



Taula 6.22 - Localització dels habitatges en venda de menys de 150.000 euros i pes sobre la mostra del barri.

	Habitatges - 150.000	Total Habitatges	%
MANGRANERS	32	33	97,0
MARIOLA	111	134	82,8
SECÀ DE SANT PERE	18	25	72,0
CENTRE HISTÒRIC	90	126	71,4
LLÍVIA	33	48	68,8
BALAFIA	127	194	65,5
PRINCEP DE VIANA-CLOT	81	128	63,3
PARDINYES	103	171	60,2
INSTITUTS-TEMPLERS	36	60	60,0
RAMBLA FERRAN- ESTACIÓ	26	44	59,1
XALETS-HUMBERT TORRES	20	34	58,8
UNIVERSITAT	46	79	58,2
LA BORDETA	97	208	46,6
CAMP D'ESPORTS	10	26	38,5
CAPPONT	102	313	32,6
PART. RURALS	1	5	20,0
TOTAL MOSTRA	933	1.647	56,6

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Taula 6.23 – Característiques dels habitatges en venda d'obra nova de la mostra.

BARRI	HABITATGES	(%)	PREU TOTAL	SUP. ÚTIL (m ²)	€/m ²
BALAFIA-PARDINYES ALTES	58	9,9	208.517	73	2.861,1
UNIVERSITAT	2	0,3	249.500	95	2.626,3
CAMP D'ESPORTS	1	0,2	105.000	40	2.625,0
RAMBLA FERRAN- ESTACIÓ	5	0,9	212.968	87	2.436,7
CAPPONT (3)	179	30,5	245.233	101	2.421,2
CENTRE HISTÒRIC (1)	57	9,7	142.506	61	2.344,2
SECÀ DE SANT PERE	7	1,2	136.000	58	2.339,1
PRINCEP DE VIANA-CLOT	45	7,7	177.915	76	2.330,1
PARDINYES-BAIXES	32	5,5	188.732	82	2.295,5



LA BORDETA (2)	105	17,9	221.629	99	2.231,0
INSTITUTS-TEMPLERS	4	0,7	195.250	91	2.157,5
CIUTAT JARDÍ-VILA MONTCADA	2	0,3	434.825	228	1.911,3
LLÍVIA-SUCHS-RAIMAT	45	7,7	126.822	70	1.799,7
MANGRANERS	2	0,3	119.500	68	1.770,4
XALETS-HUMBERT TORRES	2	0,3	102.000	60	1.700,0
MARIOLA	40	6,8	131.055	79	1.654,2
JOC DE LA BOLA	0	0,0	0	0	0,0
PARTIDES RURALS	0	0,0	0	0	0,0
TOTAL MOSTRA	586	100,0	199.818,8	86,7	2.304,7

(1-2-3) – En els casos de Centre Històric, Cappont i Bordeta hi ha grans diferències internes. Per al cas de Centre Històric els preus oscil·len per a obra nova entre els 1.200 euros/m² al carrer Sant Carles als 2.500 de l'obra nova prop de la plaça Ereta. A la Bordeta dels 1.800 al carrer Palauet fins als 2.600 al Parc de l'Aigua. A Cappont dels 1.800 en les àrees internes fins als 2.800 al front del riu.

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Taula 6.24 – Característiques dels habitatges en venda de segona mà de la mostra

BARRI	HABITATGES	(%)	PREU TOTAL	SUP. ÚTIL (m ²)	€/m ²
JOC DE LA BOLA	9	0,848	311.083	135	2.309
CAMP D'ESPORTS	25	2,356	257.367	165	1.564
CENTRE HISTÒRIC (1)	69	6,503	142.937	91	1.564
UNIVERSITAT	77	7,257	158.496	103	1.541
PRINCEP DE VIANA-CLOT	83	7,823	145.563	95	1.530
INSTITUTS-TEMPLERS	56	5,278	149.413	102	1.467
CIUTAT JARDÍ-VILA MONTCADA	8	0,754	454.357	310	1.464
PARTIDES RURALS	5	0,471	228.263	157	1.458
CAPPONT	134	12,63	135.064	94	1.435
XALETS-HUMBERT TORRES	32	3,016	157.552	110	1.430
RAMBLA FERRAN- ESTACIÓ	39	3,676	141.649	99	1.425
PARDINYES-BAIXES	139	13,1	122.235	87	1.406
LA BORDETA	103	9,708	127.568	97	1.312
SECÀ DE SANT PERE	18	1,697	131.280	106	1.234
BALAFIA-PARDINYES	136	12,82	105.398	86	1.227



ALTES					
MARIOLA	94	8,86	115.399	95	1.214
MANGRANERS	31	2,922	95.940	89	1.072
LLÍVIA-SUCHS-RAIMAT	3	0,283	195.000	197	992
TOTAL MOSTRA	1.061	100	138.194,7	98,2	1.407,3

(1) – Els preus al Centre Històric oscil·len dels 1.100-1.200 euros el m² a l'ametlla central (Tallada, Plaça dels Gramàtics, Teuleries o Sant Martí) als 1.700 el m² a l'anella exterior (Prat de la Riba, Bonaire o Camp de Mart)

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

La superfície útil dels habitatges en venda s'hauria anat reduint, tal i com mostra el gràfic, per a situar-se a l'entorn dels 70-80 de superfície útil (100-110 m² construïts), en línia amb el que també ha passat en d'altres municipis catalans mitjans.

Taula 6.25 - Evolució de la sup. útil mitjana en els habitatges de nova construcció

	2008	2009	2010	2011
Lleida	77,2	86,9	92,9	76

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i per l'Institut APOLDA de 2008 en endavant.

Un 17,2% dels habitatges de la mostra tenen menys de 65 m², percentatge que puja al 29% en el cas dels habitatges d'obra nova. L'oferta d'obra nova presenta una clara dualitat: d'una banda habitatges de superfícies més aviat reduïdes (el 29% dels habitatges d'obra amb menys de 65m²) i d'una altra banda la notable presència d'habitatges de més de 115 m² (21%). Mentre els habitatges de segona mà solen ser habitatges de més 85 m².

Taula 6.26 – Lleida: Superfície útil (m²) dels habitatges en venda a la ciutat

Superfície (m ²)	Obra nova	Segona mà	Total
Menys de 50	71	32	103
Entre 51 i 65	99	81	180
Entre 66 i 85	154	328	482
Entre 86 i 100	80	278	358
Entre 101 i 115	57	143	200
Més de 115	125	199	324
Superfície mitjana	86,7	98,2	94,1
Total registres	586	1061	1.647

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

El pes dels habitatges amb menor superfície es fa notar en l'oferta dels barris del centre Històric i Llívica, en relació sobretot a la presència de promocions recents d'habitatge social.

Taula 6.27 - Localització dels habitatges en venda amb menys de 50 m² de sup. útil

	Hab. - 50m ²	Total hab. mostra	% hab. -50 m ²
BALAFIA	8	194	4,1
CAMP D'ESPORTS	2	26	7,7
CAPPONT	6	313	1,9
CENTRE HISTÒRIC	26	126	20,6
INSTITUTS-TEMPLERS	2	60	3,3
LA BORDETA	17	208	8,2
LLÍVIA	10	48	20,8
MANGRANERS	3	33	9,1
MARIOLA	2	134	1,5
PARDINYES	6	171	3,5
PRINCEP DE VIANA- CLOT	6	128	4,7
SECÀ DE SANT PERE	2	25	8,0
UNIVERSITAT	2	79	2,5
TOTAL MOSTRA	92	1.647	5,6

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

El pes dels habitatges de més de 150 m² és més gran en els barris on predomina la tipologia d'habitatges unifamiliar: a les partides rurals i a Ciutat Jardí. Notable és també la presència d'habitatges grans en l'oferta dels barris del nucli central: Joc de la Bola i àrea de Camp d'Esports.

Taula 6.28 - Localització dels habitatges en venda amb més de 150 m² de sup. útil.

	Hab. +150 m ²	Total hab. mostra	% hab. +150 m ²
BALAFIA	2	194	1,0
CAMP D'ESPORTS	9	26	34,6
CAPPONT	5	313	1,6
CENTRE HISTÒRIC	5	126	4,0
CIUTAT JARDÍ	10	10	100,0
INSTITUTS-TEMPLERS	3	60	5,0
JOC DE LA BOLA	3	9	33,3
LA BORDETA	20	208	9,6
LLÍVIA	2	48	4,2
PARDINYES	2	171	1,2
PARTIDES RURALS	2	5	40,0
PRINCEP DE VIANA-CLOT	4	128	3,1
RAMBLA FERRAN- ESTACIÓ	4	44	9,1
SECÀ DE SANT PERE	2	25	8,0
UNIVERSITAT	5	79	6,3
XALETS-HUMBERT TORRES	5	34	14,7
TOTAL	83	1.647	5,0

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

6.3.4- Anàlisi de l'oferta d'habitatges en lloguer a la ciutat de Lleida

Els 856 registres d'habitatge de lloguer a la ciutat registrats en aquest estudi presenten un preu mitjà de 443,3 euros al mes, inferior en el cas d'obra nova al tractar-se d'habitatges més petits, com mostra la taula i bona part dels quals són habitatges socials.

Taula 6.29- Preu de l'oferta de lloguer a la ciutat de Lleida (euros)

LLOGUER	Registres	Preu mitjà	Sup. mitjana (m ²)
Obra Nova	185	302	62,5
Segona mà	671	482,3	77,3
Total	856	443,3	74,1

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).



El 26,2 del total d'habitatges en lloguer està per sota dels 350 euros al mes, percentatge que si es contempla l'obra nova (on predomina l'oferta d'HPO) puja al 74,6%. Tanmateix la majoria de l'oferta en lloguer (57,3% se situa en una forquilla ampla dels 350 als 550 euros al mes. Només un 8% de la mostra se situa per damunt dels 600 euros mensuals. La forquilla de preus és força més ampla en el cas dels habitatges de segona mà ja que aquests tenen també característiques força més diverses.

Taula 6.30- Habitatges de lloguer (euros al mes) per trams

Euros al mes	Obra nova		Segona mà		Total lloguer	
	Registres	Preu mitjà	Registres	Preu mitjà	Registres	Preu mitjà
Menys de 151 euros	3	125,7	10	91	13	99
Entre 151 i 200	21	169,5	2	172,5	23	169,7
Entre 201 i 300	99	245,5	25	282,3	124	252,9
Entre 301 i 350	15	332,7	50	342,6	65	340,3
Entre 351 i 400	11	386	106	390,7	117	390,3
Entre 401 i 450	9	426,1	124	442,9	133	441,8
Entre 451 i 500	15	486,6	131	490,7	146	490,3
Entre 501 i 550	4	547	91	541,9	95	542,1
Entre 551 i 600	3	553,3	68	592,1	71	590,4
Entre 600 i 650	4	623,5	26	644,4	30	641,6
Entre 651 i 750	0	0	17	720,8	17	720,8
Més de 750 euros	1	916	21	904,3	22	904,8
Total habitatge	185	302	671	482,3	856	443,3

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Pel que fa a la localització de l'oferta de lloguer de la mostra es localitza al Centre Històric que concentra un 18% de l'oferta total.

Taula 6.31– Localització per barris dels habitatges de lloguer en la mostra

BARRI	HABITATGES	(%)	PREU MITJÀ (euros al mes)	SUPERFÍCIE (m2)
CIUTAT JARDÍ-VILA MONTCADA	2	0,2	1.030	160,0
JOC DE LA BOLA	11	1,3	640	90,0
PARTIDES RURALS	1	0,1	600	100,0
CAMP D'ESPORTS	27	3,2	582	98,6
CAPPONT	87	10,2	523	77,6
INSTITUTS-TEMPLERS	46	5,4	501	76,2
LA BORDETA	33	3,9	489	92,2
UNIVERSITAT	66	7,7	483	75,2



RAMBLA FERRAN-ESTACIÓ	62	7,2	476	71,5
PARDINYES	66	7,7	475	76,3
PRINCEP DE VIANA-CLOT	79	9,2	475	77,0
XALETS-HUMBERT TORRES	20	2,3	475	92,9
SECÀ DE SANT PERE	5	0,6	460	82,0
MAGRANERS	9	1,1	395	67,1
LLÍVIA-SUCHS-RAIMAT	20	2,3	393	67,2
BALAFIA-PARDINYES ALTES	73	8,5	369	65,0
CENTRE HISTÒRIC	155	18,1	365	63,9
MARIOLA	94	11,0	345	71,3
TOTAL CIUTAT	856	100,0	443	74,1

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Segons dades mitjanes els lloguers més econòmics, segons les dades mitjanes, es trobarien al barri de la Mariola (345 euros al mes) on predomina el lloguer d'habitatges de segona mà. Amb xifres força properes els lloguers mitjans del Centre Històric (365 euros al mes), on hi ha barreja d'habitatge social en obra nova i habitatges de segona mà, i els lloguers del barri de Balàfia-Pardinyes Altes (369 euros mes), Magraners (395 euros mes) i Llívia (393 euros mes). Es tracta d'habitatges amb superfícies inferiors als 70m², bona part dels quals són habitatges socials en obra nova com mostra la taula inferior.

Taula 6.32 – Característiques dels habitatges de lloguer en els barris per tipus d'obra

BARRI	OBRA NOVA				SEGONA MA			
	Registres	(%)	Preu mitjà	Sup. Mitjana	Registres	(%)	Preu mitjà	Sup. Mitjana
BALAFIA-PARDINYES ALTES	26	3,0	202,1	50,5	47	5,5	461,72	73,1
CAMP D'ESPORTS	0	0,0	0,0	0,0	27	3,2	582,41	98,6
CAPPONT	3	0,4	475,0	55,0	84	9,8	524,40	78,4
CENTRE HISTÒRIC (1)	54	6,3	268,5	66,8	101	11,8	416,50	62,4
CIUTAT JARDÍ-VILA MONTCADA	0	0,0	0,0	0,0	2	0,2	1.030,00	160,0
INSTITUTS-TEMPLERS	2	0,2	412,5	69,0	44	5,1	504,91	76,5
JOC DE LA BOLA	0	0,0	0,0	0,0	11	1,3	640,00	90,0
LA BORDETA	0	0,0	0,0	0,0	33	3,9	488,79	92,2
MAGRANERS	0	0,0	0,0	0,0	9	1,1	395,00	67,1
MARIOLA	52	6,1	251,5	60,2	42	4,9	460,62	85,0
PARDINYES	12	1,4	342,8	62,8	54	6,3	503,80	79,4
PRINCEP DE VIANA-CLOT	21	2,5	525,2	77,7	58	6,8	457,16	76,7



RAMBLA FERRAN-ESTACIÓ	1	0,1	350,0	45,0	61	7,1	478,03	72,0
SECÀ DE SANT PERE	0	0,0	0	0	5	0,6	460,00	82,0
UNIVERSITAT	1	0,1	550,0	95,0	65	7,6	482,31	74,9
XALETS-HUMBERT TORRES	1	0,1	400,0	49,0	19	2,2	478,68	95,2
LLÍVIA-SUCHS-RAIMAT	12	1,4	361,7	52,9	8	0,9	440,50	88,6
PARTIDES RURALS	0	0,0	0,0	0,0	1	0,1	600,00	100,0
TOTAL MOSTRA	185	21,6	302,0	62,5	671	78,4	482,32	77,3

(1) Els habitatges de lloguer de segona mà al Centre Històric són molt diferents al cor del barri del que ho són a l'anella exterior. Els lloguers oscil·len entre els 200-300 de les àrees més internes als 400-500 del àrea exterior.

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Mariola, Centre històric, Llúvia i Balàfia, tindrien més del 50% dels habitatges en oferta de lloguer per sota dels 400 euros mensuals. En una banda mitjana, entre el 20 i 30% del seu parc ens trobaríem a l'àrea d'Humbert Torres, Magraners i Secà.

Taula 6.33 – Localització dels habitatges en lloguer de menys de 400 euros al mes

BARRI	Habitatges de lloguer	Habitatges de menys de 400 euros al mes	% hab. Lloguer menys de 400
MARIOLA	94	65	69,1
CENTRE HISTÒRIC	155	86	55,5
LLÍVIA	20	11	55,0
BALAFIA	73	37	50,7
XALETS-HUMBERT TORRES	20	6	30,0
MAGRANERS	9	2	22,2
SECÀ DE SANT PERE	5	1	20,0
PARDINYES	66	13	19,7
UNIVERSITAT	66	12	18,2
RAMBLA FERRAN-ESTACIÓ	62	11	17,7
LA BORDETA	33	4	12,1
PRINCEP DE VIANA-CLOT	79	9	11,4
INSTITUTS-TEMPLERS	46	5	10,9
CAPPONT	87	8	9,2
CAMP D'ESPORTS	27	1	3,7
CIUTAT JARDÍ	2	0	0,0



JOC DE LA BOLA	11	0	0,0
PARTIDES RURALS	1	0	0,0
TOTAL	856	271	31,7

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Taula 6.34 – Localització dels habitatges en lloguer de més de 600 euros al mes

BARRI	Habitatges en Lloguer TOTAL	Habitatges de més de 600 euros al mes	% hab. Lloguer més de 600
CIUTAT JARDÍ	2	1	50,0
JOC DE LA BOLA	11	4	36,4
CAMP D'ESPORTS	27	9	33,3
CAPPONT	87	14	16,1
LA BORDETA	33	5	15,2
INSTITUTS-TEMPLERS	46	5	10,9
XALETS-HUMBERT TORRES	20	2	10,0
PRINCEP DE VIANA-CLOT	79	6	7,6
UNIVERSITAT	66	5	7,6
PARDINYES	66	4	6,1
LLÍVIA-SUCHS-RAIMAT	20	1	5,0
CENTRE HISTÒRIC	155	6	3,9
RAMBLA FERRAN-ESTACIÓ	62	2	3,2
MARIOLA	94	3	3,2
BALAFIA	73	2	2,7
MANGRANERS	9	0	0,0
SECÀ DE SANT PERE	5	0	0,0
PARTIDES RURALS	1	0	0,0
TOTAL	856	69	8,1

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Ciutat Jardí, Joc de la Bola i Camp d'Esports tindrien entre la seva oferta de lloguer el percentatge més elevat d'habitatges de més de 600 euros mensuals, entre un 30% i un 50% de la seva oferta. Cappont i Bordeta entre un 15 i un 20%.

Pel que fa a la superfície dels habitatges de lloguers val a dir, en primer lloc, que el pes de l'habitatge de segona mà en la mostra, explica que la mitjana general se situï en 74 m². La superfície baixa de forma notable per al cas de lloguer d'obra nova en el que el 55% dels casos se situen en una forquilla entre els 51 i 65 m².

Taula 6.35 - Superfície de l'oferta de lloguer a la ciutat de Lleida (m²)

LLOGUER	Obra nova	%	Segona mà	%	Total	%
Menys de 50	27	14,6	145	21,6	172	20,1
Entre 51 i 65	101	54,6	127	18,9	228	26,6
Entre 66 i 85	47	25,4	170	25,3	217	25,4
Entre 86 i 100	8	4,3	144	21,5	152	17,8
Entre 101 i 115	0	0,0	30	4,5	30	3,5
Més de 115	2	1,1	55	8,2	57	6,7
Superfície mitjana	62,5	----	77,3	----	74,1	----
Total registres	185	100	671	100	856	100

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

A les taules de localització dels habitatges en lloguer de la mostra ja s'indica quines són les superfícies mitjanes en els diferents barris de la ciutat. Les mitjanes inferiors als 70m² es localitzen a: Centre Històric, Balàfia, Magraners i Llivia.

6.4 - Principals característiques de l'oferta d'habitatge recent a la ciutat de Lleida

- El preu de l'habitatge de nova construcció fou de 2.044,2 euros/m² de superfície útil i 1.608,3 euros/m² l'any 2013, segons dades de la Secretaria d'Habitatge; valor força inferior al registrat en altres ciutats mitjanes catalanes (Girona, Granollers, Mataró o Tarragona) i similar al registrat a Manresa o Reus.
- Segons dades de la mateixa Secretaria, però referides al 2010, als municipis més grans del sistema urbà de Lleida els preus de l'habitatge nou es situaven als 2.297 euros/m² (sup. útil en tots els casos) a Torrefarrera, als 2.028 euros/m² a Alpicat i als 1.871 euros/m² a Alcarràs – en aquell any, el preu a Lleida ciutat era de 2.589,6 euros/m² (referit també a sup. útil).
- L'habitatge de segona mà a Lleida ciutat registrà l'any 2010 un preu mitjà de 1.915,5 euros/m² referit a superfície útil. Mentre que si es té en compte la superfície construïda el preu mitjà era de 1.582,2 euros/m² al 2010 i ha baixat fins als 1.092,6 euros/m² al 2013.
- L'habitatge de lloguer se situa en uns 377 euros al mes de mitjana al 2013, una xifra inferior als valors registrats en altres ciutats mitjanes catalanes, segons dades de les fiances de lloguer facilitades per la Secretaria d'Habitatge. A més des del 2008, any que es registrà el valor màxim amb 458 euros de lloguer mitjà, s'ha produït un descens sostingut de preus (un descens acumulat d'un 17,8%, el que suposa un -3,5% anual).
- L'anàlisi de l'oferta realitzada per a la redacció de la Memòria a través dels API's de la ciutat es donen les següents dades mitjanes per a la ciutat de Lleida segons tipus:



Taula 6.36 - Superfície de l'oferta de lloguer a la ciutat de Lleida segons tipus d'habitatge

VENDA	Registres	Preu total	Sup. Mitjana útil	Euros / m ² sup. útil
Obra Nova	586	199.818,8	86,7	2.304,7
Segona mà reformat	269	144.983,4	100,3	1.446,2
Segona mà sense ref.	792	135.889,0	97,5	1.393,7
Segona mà total	1.061	138.195	98,2	1.407,3
Total	1.647	160.120,5	94,1	1.701,4

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

- Una bona part de la mostra localitza la oferta als barris de Cappont (19%) i Bordeta (12,6%), barris en els que a més hi ha la més gran concentració d'habitatge d'obra nova de la ciutat i on s'ha desenvolupat en els darrers anys una part important del sòl urbanitzable a la ciutat. Notable és també l'oferta als barris de Balàfia-Pardinyes Altes (11,8%) i Pardinyes baixes (10,4%), tot i que en aquests darrers l'oferta d'habitatge en segona mà hi és molt més important.
- Els habitatges amb un preu més elevat, de més de 300.000 euros es localitzen a Ciutat Jardí-Vila Montcada, on predomina l'oferta d'habitatge unifamiliar de la ciutat a Joc de la Bola. A l'entorn dels 200.000-240.000 euros els habitatges del Camp d'Esport i els del barri de Cappont.
- Mentre els habitatges de menys de 150.000 euros es localitzen als barris perifèrics de Magraners (97% dels habitatges de la mostra estan per sota d'aquest preu), Llívia (69%) i Secà de Sant Pere (72%), al Centre Històric (on un 71% dels habitatges de la mostra estan per sota d'aquest preu) i Balàfia (65,5%).
- La superfície mitjana dels habitatges es va reduint en línia amb el que succeeix a d'altres ciutats catalanes i en relació a la disminució de la grandària de les llars. L'oferta d'obra nova presenta una clara dualitat: d'una banda habitatges de superfícies més aviat reduïdes (el 29% dels habitatges d'obra amb menys de 65m²) i d'una altra banda la notable presència d'habitatges de més de 115 m² (21%).
- Les principals dades de la mostra dels habitatges de lloguer son:

Taula 6.37 - Dades generals de l'oferta de lloguer a la ciutat de Lleida (m²)

LLOGUER	Registres	Preu mitjà	Sup. mitjana (m ²)
Obra Nova	185	302	62,5
Segona mà	671	482,3	77,3
Total	856	443,3	74,1

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

- El 26% dels habitatges de lloguer de la mostra està per sota dels 350 euros al mes, percentatge que si es contempla l'obra nova on predomina l'HPO (i inclou el Pla de Xoc) se situa en 75% del total.
- Els lloguers més econòmics, segons les dades mitjanes, es trobarien al barri de la Mariola (345 euros al mes) on predomina el lloguer d'habitatges de segona mà; al



Centre Històric (365 euros al mes), on hi ha barreja d'habitatge social en obra nova i habitatges de segona mà, i els lloguers del barri de Balàfia-Pardinyes Altes (369 euros mes).

7 - CARACTERITZACIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE A LA CIUTAT DE LLEIDA (Octubre 2011- Gener 2012)

7.1 – L'enquesta a la demanda d'habitatge a través dels Agents de la Propietat Immobiliària de Lleida (Octubre 2011-Gener 2012)

Entre l'octubre de 2011 i el gener de 2012 es va realitzar una enquesta que havia de permetre caracteritzar els demandants d'habitatge del sistema urbà de Lleida, així com el tipus d'habitatge que es sol·licitava. Per realitzar aquesta enquesta es va comptar amb la col·laboració del Col·legi dels Agents de la Propietat Immobiliària de Lleida. Es varen lliurar còpies del model d'enquesta als API col·legiats per tal que aquests poguessin facilitar-la als demandants d'habitatge que es dirigien a les seves agències. Aquest procés desenvolupat durant tres mesos, ha permès recollir un total de 219 enquestes que s'analitzen a continuació. Al següent llistat hi consta els API col·legiats participants i el nombre d'enquestes facilitades per cada un d'ells.

Taula 7.1 – Enquestes a la demanda d'habitatge recollides i col·legiats API participants

FINQUES	nombre	%
Farré Consulting Immobiliari	43	19,6
Manel Montes Serveis Immobiliaris	25	11,4
Finques Lleida	21	9,6
Finques Esteve	21	9,6
Finques La Clau	21	9,6
Losdos SCP	16	7,3
Fincaleix Serveis Immobiliaris	15	6,8
Tahull & Tahull Grup Promotor	12	5,5
Integra Assesors Immobiliaris	10	4,6
Immohabit Gestió & Serveis	8	3,7
JPerez Gestió Immobiliària	7	3,2
Nou Habitat Serveis Immobiliaris	5	2,3
Grup Nova Llar	4	1,8
Nualsa 2000 SL	3	1,4
Immobiliària Juan Martí	3	1,4
Finques Mallol	2	0,9
W2 Habitatges	1	0,5
Tot Lloguers Serveis Immobiliaris	1	0,5
ULGAR SL	1	0,5
Total enquestes	219	100,0

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.



7.1.1 - Perfil sociodemogràfic dels sol·licitats

La primera anàlisi que permeten les dades obtingudes a partir de l'enquesta és la definició d'un perfil socioeconòmic i demogràfic dels sol·licitants d'habitatge a la ciutat. En aquest sentit, cal destacar la important presència de població jove. Un 22,8% dels sol·licitants d'habitatge de la mostra té menys de 30 anys i un 39,7% més entre 30 i 40 anys. Aquests joves tendeixen a concentrar-se en la demanda d'habitatge de lloguer: un 53,5% dels sol·licitants d'habitatge de lloguer són menors de 35 anys, mentre que aquest percentatge és del 35,6 en el cas de compra. Entre els joves menors de 35 anys un 56,8% demanda un habitatge de lloguer, per un 43,2% de compra.

Taula 7.2 – Edat del demandant. Resultats de l'enquesta de demanda d'habitatge

Edat			lloguer		compra	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Menys de 20 anys	2	0,9	2	2,0	0	0,0
20-24 anys	16	7,3	11	10,9	5	4,2
25-29 anys	32	14,6	18	17,8	14	11,9
30-34 anys	46	21	23	22,8	23	19,5
35-39 anys	41	18,7	17	16,8	24	20,3
40-44 anys	36	16,4	12	11,9	24	20,3
45-49 anys	20	9,1	7	6,9	13	11,0
50-54 anys	14	6,4	6	5,9	8	6,8
55-59 anys	3	1,4	0	0,0	3	2,5
60-64 anys	5	2,3	3	3,0	2	1,7
65 anys i més	3	1,4	1	1,0	2	1,7
No especifica	1	0,5	1	1,0	0	0,0
	219	100	101	100	118	100

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

El pes de la població estrangera entre els demandats d'habitatge és relativament elevat: un 21,9%. Malgrat això, és considera que aquest valor està infrarepresentat. Els API que han col·laborat amb l'estudi apunten que la població estrangera és un dels col·lectius protagonista en la demanda d'habitatge. Segons les seves pròpies estimacions aquests podrien representar més d'una tercera part dels demandants. Apunten, també, que les dificultats en la llengua expliquen la infrarepresentació d'aquest col·lectiu en la nostra mostra.

D'altra banda, és remarcable que la demanda de la població estrangera es centra en el mercat de lloguer: és l'opció triada per un 84%. Per contra, en el cas dels espanyols aquesta opció és sol·licitada pel 34,9% dels enquestats, sent encara la compra una opció preferent.



Taula 7.3 – Lloc de naixement. Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Lloc de naixement	nombre	%	lloguer		compra	
			nombre	% (horitz.)	nombre	% (horitz.)
Espanya	169	77,2	59	34,9	110	65,1
Amèrica llatina	15	6,8	12	80,0	3	20,0
Àfrica subsahariana	6	2,7	6	100,0	0	0,0
Europa de l'est	12	5,5	8	66,7	4	33,3
Magreb	14	6,4	14	100,0	0	0,0
Àsia	1	0,5	1	100,0	0	0,0
Sense dades	2	0,9	1	50,0	1	50,0
Total estrangers	48	21,9	41	85,4	7	14,6
Total mostra	219	100	101	46,1	118	53,9

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

Entre els demandants d'habitatge enquestats hi predominen les parelles, col·lectiu que representa el 62,9% del total (ja sigui amb fills, sense o amb persones grans). Cal destacar el pes significatiu de la demanda d'habitatge de compra entre les parelles (57,6%). D'altra banda, també és rellevant el pes dins de la mostra de les persones soles que representen en la nostra mostra el 29,3%, amb un repartiment força equilibrat entre homes i dones.

Taula 7.4 – Perfil del demandant. Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

	nombre	%	lloguer		compra	
			nombre	%	nombre	%
Home sol	31	14,2	17	16,8	14	11,9
Persona sola amb fills	10	4,6	7	6,9	3	2,5
Persona sola amb fills i persones grans	3	1,4	1	1,0	2	1,7
Parella amb fills	75	34,2	29	28,7	46	39,0
Parella amb fills i persones grans	6	2,7	1	1,0	5	4,2
Dona sola	33	15,1	16	15,8	17	14,4
Persona sola amb persones grans	0	0	0	0,0	0	0,0
Parella sense fills	57	26	27	26,7	30	25,4
Parella amb persones grans	0	0	0	0,0	0	0,0
Altres	4	1,8	3	3,0	1	0,8
Total mostra	219	100	101	100	118	100

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012

L'amplia majoria dels enquestats viu o treballa a la ciutat de Lleida. No obstant, existeix un percentatge significatiu d'enquestats vinculats a altres municipis del sistema urbà de Lleida: un 19,2% dels enquestats viuen fora de Lleida però busquen pis a la ciutat.



Taula 7.5 – Lloc de residència i lloc de treball actual.

Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

MUNICIPI ON VIU ACTUALMENT	nombre	%
Lleida	177	80,8
Sistema urbà de Lleida	24	11,0
Resta de la província de Lleida	7	3,2
Resta de Catalunya	7	3,2
Resta Estat	3	1,4
No especifica	1	0,5
Total mostra	219	100,0
MUNICIPI ON TREBALLA ACTUALMENT	nombre	%
Lleida	185	84,5
Província de Lleida	28	12,8
Resta de Catalunya	3	1,4
Varis	3	1,4
Total mostra	219	100

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

7.1.2 - Renda familiar i capacitat d'accés al mercat

En relació al nivell de renda dels demandants, cal destacar, en primer terme, que el 89,5% dels enquestats disposa de treball actualment, i només un 4,6% de la mostra es troba aturat. Per tant, la capacitat d'accés al mercat de l'habitatge es manifesta aquí com un primer clar biaix d'aquesta mostra ja que aquesta és una demanda que està dirigida al mercat d'habitatge lliure. El demandant amb menor nivell de renda i capacitat més limitada d'accés al mercat d'habitatge quedaria exclòs d'aquest perfil que és el recollit al següent apartat: els demandants d'Habitatge de Protecció Oficial (demanda que és vehiculada a través del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Lleida).

Taula 7.6 – Situació laboral. Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

SITUACIÓ LABORAL	nombre	%
Treballa	186	84,9
Estudia i treballa	10	4,6
Feines de la llar	0	0,0
Estudia	2	0,9
Aturat/da	10	4,6
Pensionista	11	5,0
Altres	0	0
Total	219	100,0

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.



En el nivell de renda es pot observar un contrast entre els sol·licitants d'habitatge de lloguer i els de compra. Així mentre que en el cas dels sol·licitants de lloguer les rendes familiars entre 600 i 1.800 euros suposen el 57,4% del total, entre els sol·licitants de compra aquesta forquilla s'amplia entre els 1.200 i 3.000 euros, suposant aquest interval el 80,5% del total i amb un pes significatiu (un 33%) del tram entre 2.400 i 3.000 euros.

Taula 7.7 – Ingressos familiars mensuals.

Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Ingressos familiars mensuals (euros)	Demandants de compra		Demandants de lloguer		Total demandants	
	Total	%	Total	%	Total	%
Menys de 300	0	0,0	3	3,0	3	1,4
300 - 600	1	0,8	9	8,9	10	4,6
600 - 900	4	3,4	17	16,8	21	9,6
900 - 1.200	8	6,8	24	23,8	32	14,6
1.200 - 1.500	13	11,0	17	16,8	30	13,7
1.500 - 1.800	16	13,6	12	11,9	28	12,8
1.800 - 2.100	16	13,6	6	5,9	22	10,0
2.100 - 2.400	11	9,3	2	2,0	13	5,9
2.400 - 2.700	19	16,1	5	5,0	24	11,0
2.700 - 3.000	20	16,9	1	1,0	21	9,6
3.000 o més	5	4,2	4	4,0	9	4,1
Sense dades	5	4,2	1	1,0	6	2,7
Total	118	100	101	100	219	100

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

A la taula següent es mostra els ingressos familiars segons l'edat del sol·licitant d'habitatge. S'hi pot apreciar l'estreta relació entre ambdues variables. En primer lloc cal destacar com la població jove presenta uns ingressos i, per tant, capacitat d'accés, clarament inferiors a la mitjana. Mentre que els grups d'edat mitjana (entre 35 i 54 anys) tenen un pes significatiu dins dels estrats amb rendes familiars més elevades. Finalment, les rendes familiars més baixes tornen a assolir un pes més elevat que la mitjana en els sol·licitants de més edat (majors 54 anys).



Taula 7.8 – Ingressos familiars anuals segons grups d'edat.
Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Edat (anys)	0-7.200€		7.200 - 14.400€		14.400 - 21.600€		21.600 - 28.800€		28.800€ i més		TOTAL
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
< 25	3	18,8	6	37,5	4	25,0	2	12,5	1	6,3	16
25-34	3	3,9	20	26,3	27	35,5	16	21,1	10	13,2	76
35-44	3	3,8	14	17,9	17	21,8	11	14,1	33	42,3	78
45-54	2	6,1	9	27,3	6	18,2	6	18,2	10	30,3	33
> 54	2	16,7	4	33,3	4	33,3	0	0,0	2	16,7	12
TOTAL	13	6,0	53	24,7	58	27,0	35	16,3	56	26,0	215

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012

Entre els demandants de lloguer, un 24,7% tenen uns ingressos familiars inferiors a 900 euros mensuals. Això vol dir que, destinat un 35% per cent de la seva renda mensual, podrien accedir a habitatges amb un lloguer inferior a 315 euros. Si ampliem aquest ventall fins a uns ingressos de 1.200 euros mensuals i una capacitat de lloguer de fins a 420 euros, suposa el 48,5% del total

Taula 7.9 - Capacitat d'accés al lloguer segons renda familiar i preu del lloguer.
Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Ingressos familiars mensuals (euros)	Demandants de lloguer		Màxim import lloguer accessible (35% renda)
	Total	%	Import màxim (euros)
Menys de 300	3	3,0	
300 - 600	9	8,9	210
600 - 900	17	16,8	315
900 - 1.200	24	23,8	420
1.200 - 1.500	17	16,8	525
1.500 - 1.800	12	11,9	630
1.800 - 2.100	6	5,9	735
2.100 - 2.400	2	2,0	840
2.400 - 2.700	5	5,0	945
2.700 - 3.000	1	1,0	1.050
3.000 o més	4	4,0	----
Sense dades	1	1,0	----
Total	101	100	----

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.



A la taula següent es mostra els trams de renda dels demandants d'habitatge de compra i el import de l'habitatge que poden adquirir. Per realitzar aquest càlcul s'ha suposat que la renda destinada a la quota hipotecaria compra no pot superar el 35% dels ingressos mensuals. A més, el import mensual destinat a la compra d'aquest habitatge tipus, s'ha suposat un crèdit hipotecari a 30 anys i amb un tipus d'interès del 3,5%.

Taula 7.10- Capacitat de compra, renda familiar i preu de l'habitatge.
Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Ingressos familiars mensuals (euros)	Demandants de compra		Quota hipoteca accessible (35% renda)	Habitatge accessible
	Total	%	Import màxim (euros)	Import màxim (euros)
Menys de 300	0	0		
300 - 600	1	0,8	210	47.766
600 - 900	4	3,4	315	70.149
900 - 1.200	8	6,8	420	93.532
1.200 - 1.500	13	11	525	116.915
1.500 - 1.800	16	13,6	630	140.298
1.800 - 2.100	16	13,6	735	136.681
2.100 - 2.400	11	9,3	840	187.064
2.400 - 2.700	19	16,1	945	210.447
2.700 - 3.000	20	16,9	1050	233.829
3.000 o més	5	4,2		
Sense dades	5	4,2		
Total	118	100		

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

7.1.3 - Règim de tinença sol·licitat, motivació i tipus de llar

L'enquesta presenta un equilibri entre demandants de lloguer (46,1%) i compra (53,9%). No obstant, i com s'ha mencionat anteriorment, es considera que el pes del lloguer pot estar infrarepresentat. Malgrat tot, el pes del lloguer és un bon indicador del canvi que el mercat immobiliari està vivint en els darrers anys. Aquest comentari general però, queda matisat amb els resultats de l'enquesta ja que aquests indiquen que una bona part d'aquesta demanda d'habitatge de lloguer és deguda a motivacions econòmiques. El 52,5% busquen un habitatge de lloguer com a conseqüència de la seva inestabilitat laboral o la impossibilitat econòmica d'accedir a un habitatge de compra. A això cal afegir el 23,8% que per diversos motius no desitja establir un lligam econòmic a llarg termini.



Taula 7.11– Motiu pel que busca un habitatge de lloguer.

En el cas de buscar habitatge de lloguer, per quina raó ho fa?	nombre	%
No disposa de recursos necessaris per accedir a la compra	38	37,6
Estada temporal	21	20,8
No desitja un lligam econòmic a llarg termini	24	23,8
Té una situació laboral inestable	15	14,9
Altres	3	3,0
Total	101	100,0

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

El motiu de la sol·licitud d'habitatge és força divers. Però la voluntat de millora respecte l'actual n'és la clara protagonista (35,2% dels casos). La segona de les motivacions és la del desig d'un habitatge en propietat mentre que la tercera és la cerca d'un habitatge més gran. Important és també destacar el motiu de l'emancipació familiar, que respon a un 9,6% dels casos, i separacions/divorcis que expliquen un altre 8,7%.

Taula 7.12– Motiu pel que busca un habitatge.

Motius pels que busca habitatge	nombre	%
Millor confort i/o qualitat	77	35,2
Cerca d'un habitatge més gran	21	9,6
Desig d'un habitatge de propietat	25	11,4
Per estudis	2	0,9
Per feina	19	8,7
Emancipació de la família	21	9,6
Separació/divorci	19	8,7
Habitatge per a altres familiars	2	0,9
Inversió	9	4,1
Segona residència	0	0,0
Altres	12	5,5
No especifica	12	5,5
	219	100,0

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

7.1.4 - Característiques de les llars i dels habitatges sol·licitats

Un 53% dels peticionaris busquen un habitatge per a llars petites (2-3 components), percentatge que arriba gairebé al 70% de les demandes si hi afegim el tram de 4 components per llar. També notable és el pes de les demandes fetes per a llars unipersonals que se situen en el 22,4% de la nostra mostra.



Taula 7.13. Nombre de persones que viuran a l'habitatge.

Nombre de persones que viuran a l'habitatge	nombre	%
1	49	22,4
2	72	32,9
3	45	20,5
4	35	16,0
5	11	5,0
Més de 5	5	2,3
No especifica	2	0,9
Total	219	100,0

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

Pel que fa al les característiques de l'habitatge que busca el sol·licitant, en primer lloc, destaquen les peticions d'habitatges de nova construcció (45,2%), però no massa lluny les de segona mà (30,6%) o aquells demandants als que és indiferent (21,5%).

Taula 7.14 – Característiques de l'habitatge que busca. Resultats de l'enquesta de demandada

Característiques de l'habitatge que busca	d'habitatge		lloguer		compra	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Nou	99	45,2	21	20,8	78	66,1
Segona mà per reformar	11	5	1	1,0	10	8,5
Indiferent	47	21,5	35	34,7	12	10,2
Segona mà (semi-nou)	37	16,9	24	23,8	13	11,0
Segona mà reformar	19	8,7	15	14,9	4	3,4
No especifica	6	2,7	5	5,0	1	0,8
	219	100	101	100	118	100

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

A les dues taules següents es desglossen les característiques bàsiques dels habitatges sol·licitats: superfície i nombre d'habitacions. En primer terme, en destaca el pes relativament important de demandants d'habitatges d'una o dos habitacions, un 42,9%. Si prenem com a referència la superfície, els sol·licitants d'habitatges amb menys de 60 m² suposen el 33,3% del total. No obstant cal anotar les notables diferències entre els sol·licitants de lloguer i compra. Així, en el cas del lloguer, el 64,3% dels sol·licitants busca un habitatge d'una o dos habitacions, mentre que en el cas de la compra aquesta demanda suposa només un 24,5% del total. Per contra, els habitatges de més des tres habitacions són sol·licitats pel 41,5% dels demandants de compra i només per un 9,9% dels de lloguer.



Taula 7.15– Característiques dels habitatges sol·licitats: nombre d'habitacions

Nombre d'habitacions a l'habitatge que busca	Lloguer		Compra		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
1 Habitació	27	26,7	3	2,5	30	13,7
2 Habitació	38	37,6	26	22,0	64	29,2
3 Habitació	23	22,8	36	30,5	59	26,9
Més de 3 habitacions	10	9,9	49	41,5	59	26,9
No especifica	3	3,0	4	3,4	7	3,2
Total mostra	101	100	118	100	219	100

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

Taula 7.16– Característiques dels habitatges sol·licitats: superfície

Tipus d'habitatge que busca	Lloguer		Compra		Total	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Apartament de menys de 40 m ²	13	12,9	2	1,7	15	6,8
Habitatge de 40 a 60 m ²	40	39,6	18	15,3	58	26,5
Habitatge de 60 a 89 m ²	29	28,7	36	30,5	65	29,7
Habitatge de 90 a 120 m ²	13	12,9	37	31,4	50	22,8
Habitatge de més de 120 m ²	6	5,9	20	16,9	26	11,9
Habitatge unifamiliar	0	0,0	5	4,2	5	2,3
Total mostra	101	100	118	100	219	100

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

Aquests contrastos entre sol·licitants de lloguer i compra s'observen també en relació a la superfície de l'habitatge demandat: un 52,5% dels sol·licitants de lloguer busquen un habitatge de menys de 60 m², mentre que en el cas de la compra, aquest mateix percentatge busca un habitatge major als 90 m².

7.1.5 - Localització, preu i forma de pagament prevista de l'habitatge sol·licitat

La localització desitjada dels habitatges demandants està força concentrada. L'àrea Centre ciutat i els barris de Cappont i Bordeta són les zones més demandades, amb gairebé un 60% dels casos. No obstant, si es té en compte els barris triats com a segona i tercera opció, existeix un equilibri entre aquestes opcions i els barris nord (Balàfia i Pardinyes), triats més freqüentment com a segona opció. En general creiem que les peticions de Cappont-Bordeta estan força relacionades amb la localització de la nova oferta residencial de recent consolidació a la ciutat.



Taula 7.17– Barri on busca l'habitatge. Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Barri on busca l'habitatge	nombre		%		nombre		%	
	Opció 1	Opció 2	Opció 3	Opcions agrupades				
Centre	60	28,5	13	4	77	25,7		
Balàfia - Pardinyes - Secà	42	19,9	30	4	76	25,4		
Capponet - Bordeta	63	29,8	12	5	80	26,7		
Centre Històric	7	3,3	2	0	9	3		
Ciutat Jardí - Camp d'Esports	15	7,1	14	2	31	10,4		
Mariola	6	2,8	0	0	6	2		
Magraners	0	0	1	1	2	0,7		
Partides	1	0,5	0	0	1	0,3		
Indiferent	13	6,2	0	0	13	4,3		
No especifica	4	1,9	0	0	4	1,3		
	211	100			299	100		

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

La centralitat, el més destacat, i la proximitat a familiars i amics són apuntats com els motius més importants de la tria, seguit del preu i tipus d'habitatge que hi ha a la zona.

Taula 7.18 – Motiu de la tria del barri on busca l'habitatge.
Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Per què voldria un habitatge en aquest barri?	nombre	%
Lloc cèntric	68	31,1
Tipus d'habitatge que hi ha al barri	23	10,5
Qualitat ambiental	19	8,7
Hi viuen amics i/o familiars	43	19,6
Preus de la zona	24	11,0
Bones comunicacions	6	2,7
Característiques dels seus habitants	4	1,8
Proximitat a equipaments i/o serveis	6	2,7
Altres	13	5,9
No especifica	13	5,9
Total	219	100,0

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

En el cas dels sol·licitants d'habitatge de compra, un 38,9% dels enquestats busca habitatges de menys de 120.000 euros, i un 58,5% de menys de 150.000 euros. Entre els sol·licitants d'habitatges de menys de 150.000, un 30,4% són per a la formació de llars unipersonals.

D'altra banda, cal destacar que un 17,8% dels sol·licitants, busca un habitatge de més de 210.000 euros. Entre aquests sol·licitants, un 71,4% es tracta de llars amb 4 o més components i el mateix percentatge disposa d'uns ingressos familiars mensuals superiors als 2.700 euros.



Taula 7.19 – Preu de l'habitatge de compra sol·licitat.
Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Si està buscant un habitatge de compra, quin és el preu desitjat?	nombre	%
Menys de 50.000 €	5	4,2
Entre 50.000 i 85.000 €	13	11,0
Entre 85.000 i 120.000 €	28	23,7
Entre 120.000 i 150.000 €	23	19,5
Entre 150.000 i 180.000 €	13	11,0
Entre 180.000 i 210.000 €	13	11,0
Entre 210.000 i 240.000 €	10	8,5
Entre 240.000 i 300.000 €	9	7,6
Més de 300.000 €	2	1,7
No especifica	2	1,7
	118	100,0

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

Pel que fa al lloguer, un 30,7% dels sol·licitants enquestats busca un habitatge amb un preu mensual inferior als 350 euros i un 71,3% de menys de 450 euros. Mentre que un 19,8% en busca d'entre 450 i 550 euros, sent molt poc representatius la resta de ventalls. Entre els demandants de lloguer inferiors a 350 euros en destaca que un 51,6% són estrangers, un 19,4% és aturat i un 13% pensionista. A més, 77,4% disposen d'uns ingressos mensuals inferiors a 1.200 euros i un 42% seran llars unipersonals.

Taula 7.20– Preu de l'habitatge de lloguer sol·licitat.
Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Si està buscant un habitatge de lloguer, quin és el preu desitjat?	nombre	%
Menys de 150 €	0	0,0
Entre 150 i 250 €	4	4,0
Entre 250 i 350 €	27	26,7
Entre 350 i 450 €	41	40,6
Entre 450 i 550 €	20	19,8
Entre 550 i 650 €	3	3,0
Entre 650 i 750 €	6	5,9
Més de 750 €	0	0,0
TOTAL	101	100

Font: Enquestes a la demanda d'habitatge a Lleida: Octubre 2011-Gener 2012.

La forma de pagament prevista entre els demandants d'habitatge de compra és el crèdit hipotecari (65,3%). No obstant, cal destacar que gairebé un 17% ho pensar pagar al comptat. En el cas del lloguer, cal destacar que gairebé un 30% pensa fer-ho gràcies als ajuts oficials.



Taula 7.21 – Forma de pagament prevista per l'habitatge sol·licitat.
Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Com pensa pagar l'habitatge?

En el cas d'habitatge de compra:	nombre	%			nombre	%
	Opció 1	Opció 2	Opció 3	Opcions agrupades		
Al comptat	20	16,9	0	0	20	11,4
Ajut de la família	12	10,2	1	0	13	7,4
Hipoteca	77	65,3	16	0	93	52,8
Venda d'un pis de la meva propietat	6	5,1	28	1	35	19,9
Ajuts oficials de l'administració	2	1,7	1	0	3	1,7
Altres	0	0,0	6	5	11	6,3
No especifica	1	0,8	0	0	1	0,6
	118	100			176	100,0

En el cas d'habitatge de lloguer:	nombre	%			nombre	%
	Opció 1	Opció 2	Opció 3	Opcions agrupades		
Ajuts oficials	29	28,7	0	0	29	23,4
Recursos propis	70	69,3	16	0	86	69,4
Ajut de la família	0	0,0	6	0	6	4,8
Altres	1	1,0	1	0	2	1,6
No especifica	1	1,0	0	0	1	0,8
	101	100			124	100,0

7.1.6 – Principals perfils del sol·licitant d'habitatge

A partir de les dades presentades es considera oportú analitzar de forma específica quatre perfils de sol·licitant d'habitatges: els joves (menors de 35 anys), els estrangers, les llars unipersonals i els sol·licitants d'habitatge de compra d'un preu superior a 180.000 euros (amb l'objectiu de caracteritzar els sol·licitants amb més poder adquisitiu).

- Joves (menors de 35 anys):

- Representen un 43,8% del total de sol·licitants
- Un 56,3% sol·liciten un habitatge de lloguer (un 26% en busca de menys de 350 euros)
- Un 20,2% seran llars unipersonals, mentre que un 51,9% seran llars de dos membres
- Un 68,5% disposa d'uns ingressos familiars inferiors a 1.500 euros

- Estrangers:

- Representen un 21,9% del total de sol·licitants
- Un 85,4% sol·liciten un habitatge de lloguer (un 36,6% en busca de menys de 350 euros)



- Només un 9,8% seran llars unipersonals
 - Un 52,8% són joves (menors de 35 anys)
 - Un 75% disposa d'uns ingressos familiars inferiors a 1.500 euros
- Llars unipersonals:
- Representen un 22,4% del total de sol·licitants
 - Un 53,1% sol·liciten un habitatge de lloguer (un 50% en busca de menys de 350 euros)
 - Un 65,2% dels sol·licitants de compra busquen un habitatge amb un preu inferior als 120.000 euros
 - Un 44,9% són joves (menors de 35 anys)
 - Un 69,4% disposa d'uns ingressos familiars inferiors a 1.500 euros
- Compra de més de 180.000 euros:
- Representen un 33,7% dels sol·licitants d'habitatge de compra (un 15,5% del total de sol·licitants)
 - Un 79,4% són majors de 35 anys
 - Un 58,8% són llars amb 4 o més components
 - Un 50% disposa d'uns ingressos familiars superiors a 2.700 euros
 - El 100% treballa

7.2 - Demandants d'Habitatges de Protecció Oficial. Explotació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit a Lleida

Amb l'objectiu d'identificar i caracteritzar de forma més precisa el potencial demandant d'habitatge social a la ciutat de Lleida s'ha realitzat una explotació de les dades del registre de sol·licitants d'habitatges protegits de la ciutat, facilitades pels tècnics de l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, que és qui gestiona el registre a la ciutat. La data de referència és el 31/12/2011. El total de sol·licitants registrats ascendeix a 1.923, així que es tracta d'una mostra força amplia. Les sol·licituds utilitzades per a l'estudi són aquelles que al registre consten com a acceptades. És a dir, aquelles que han superat tots els requisits i tràmits necessaris i resten a l'espera de ser adjudicatari d'un habitatge. Per contra no s'han tingut en compte les sol·licituds que es troben encara en fase de tramitació (confirmada, en elaboració o en tràmit), les denegades, desistides, les baixes, ni els sol·licitants que ja disposen d'un habitatge adjudicat (titulars).

7.2.1- Caracterització sociodemogràfica dels sol·licitants d'HPO

Els sol·licitants d'habitatge de protecció oficial a Lleida es caracteritzen, en primer terme, per pes significatiu de les edats joves i madures. Un 52% dels sol·licitants tenen entre 30 i 44 anys. Un 16,9% dels peticionaris responen al perfil de població jove amb menys de 29 anys. Tot i que amb menor percentatge es de destacar els peticionaris d'edat avançades: un 8,5% amb més de 60 anys.



Taula 7.22 - Edat del sol·licitant. Registre de sol·licitants HPO

	Sol·licituds	%
Menys de 20 anys	3	0,2
20-24 anys	104	5,4
25-29 anys	218	11,3
30-34 anys	379	19,7
35-39 anys	333	17,3
40-44 anys	291	15,1
45-49 anys	210	10,9
50-54 anys	136	7,1
55-59 anys	87	4,5
60-64 anys	59	3,1
65 anys i més	103	5,4
TOTAL	1.923	100

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants d'HPO de l'EMU - Ajuntament de Lleida.

Pel que fa a la situació laboral, cal destacar que un 53,3% dels sol·licitants es troba actiu, mentre que un 34,6% és inactiu i un 11,8% pensionista,

Taula 7.23 – Situació laboral. Registre de sol·licitants HPO

	Sol·licituds	%
Contracte eventual	317	16,5
Contracte fix	639	33,2
Funcionari	20	1,0
Treballador per compte propi	38	2,0
Empresari	7	0,4
Altres actius	4	0,2
Feines de la llar	6	0,3
Pensionista	226	11,8
Inactiu	666	34,6
TOTAL	1.923	100

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants d'HPO de l'EMU - Ajuntament de Lleida.

D'altra banda, un 48,7% dels sol·licitants d'HPO són estrangers, dels quals un 10% són comunitaris. Aquest percentatge arriba al 51,7% si tenim en compte els cònjuges estrangers de sol·licitants espanyols. Per tant, a diferència del que passava amb els sol·licitants d'habitatge lliure, el pes de la població estrangera és molt important dins de la mostra.



7.2.2 - Caracterització de les llars i dels ingressos familiars

Les llars dels sol·licitants es caracteritzen per estar compostades per un nombre relativament baix de components. Gairebé un 40% són llars unipersonals. Les llars de 2 a 4 membres suposen, com és lògic, la majoria de la mostra (51,5%), sent en aquestes molt importants les configurades per dos membres (22,2% del total).

Taula 7.24 - Nombre de membres de la unitat de convivència.
Registre de sol·licitants HPO

Nombre de components	Sol·licituds	%
1	759	39,5
2	427	22,2
3	350	18,2
4	213	11,1
5	112	5,8
6	46	2,4
7	11	0,6
8 i més	5	0,3
TOTAL	1.923	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants d'HPO de l'EMU - Ajuntament de Lleida.

Pel que fa al nivell de renda de les unitats de convivència, un 57,2% dels sol·licitants tenen uns ingressos familiars inferiors a 900 euros mensuals. Això vol dir que, destinant un 35% per cent de la seva renda mensual podrien accedir a habitatges amb un lloguer inferior als 315 euros mensuals. Si ampliem aquest ventall fins a uns ingressos de 1.200 euros mensuals destinant el 35% dels seus ingressos al lloguer podrien arribar a pagar fins a 420 euros, tram que suposa el 76,1% del total.

Taula 7.25 - Ingressos de les unitats de convivència. Registre de sol·licitants HPO

Ingressos (euros)		Unitat de convivència		Per membre de la unitat de convivència	
anuals	mensuals	Total	%		%
0 - 1.200	0 - 100	141	7,3	261	13,6
1.200 - 3.600	100 - 300	177	9,2	559	29,1
3.600 - 7.200	300 - 600	397	20,6	493	25,6
7.200 - 10.800	600 - 900	387	20,1	261	13,6
10.800 - 14.400	900 - 1.200	363	18,9	159	8,3
14.400 - 18.000	1.200 - 1.500	203	10,6	92	4,8
18.000 - 21.600	1.500 - 1.800	114	5,9	51	2,7
21.600 - 25.200	1.800 - 2.100	55	2,9	19	1,0
25.200 - 28.800	2.100 - 2.400	35	1,8	13	0,7
28.800 - 32.400	2.400 - 2.700	17	0,9	7	0,4
32.400 - 36.000	2.700 - 3.000	12	0,6	5	0,3



36.000 o més	3.000 o més	22	1,1	3	0,2
TOTAL	TOTAL	1.923	100,0	1.923	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants d'HPO de l'Ajuntament de Lleida.

Si analitzem la renda familiar anual segons l'edat del sol·licitant d'habitatge protegit podem constatar com es produeix una certa concentració de rendes baixes en el grup més jove. No obstant, i a diferència del que passava amb els sol·licitants d'habitatge lliure, els contrastos entre grups d'edat són força més suaus. Això es deu bàsicament per l'elevada concentració de sol·licitants en les rendes més baixes, de forma gairebé indiferent al grup d'edat. Cal destacar, no obstant, com el grup de majors de 54 anys té una renda superior a la mitjana.

Taula 7.26 – Ingressos familiars anuals segons grups d'edat.
Resultats de l'enquesta de demandada d'habitatge

Edat (anys)	0-7.200€		7.200 - 14.400€		14.400 - 21.600€		21.600 - 28.800€		28.800€ i més		TOTAL
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
< 25	48	44,9	42	39,3	11	10,3	5	4,7	1	0,9	107
25-34	216	36,2	222	37,2	106	17,8	35	5,9	18	3,0	597
35-44	228	36,5	252	40,4	108	17,3	19	3,0	17	2,7	624
45-54	157	43,4	137	37,8	47	13,0	16	4,4	5	1,4	362
> 54	66	28,3	97	41,6	45	19,3	15	6,4	10	4,3	233
TOTAL	715	37,2	750	39,0	317	16,5	90	4,7	51	2,7	1.923

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants d'HPO de l'Ajuntament de Lleida.

7.2.3 - Règim de tinença sol·licitat

El lloguer és, de forma molt àmplia, el primer règim de tinença demanat (94,2% dels sol·licitants), mentre que la compra només és l'opció desitjada per un 9,5% dels demandants. No obstant, cal destacar el rol significatiu del lloguer amb opció a compra, un 39,5%. Apuntar també el pes en les peticions del lloguer jove, 22%.

Taula 7.27 - Règim de tinença sol·licitat. Registre de sol·licitants HPO

	Sol·licituds	%
Lloguer	1.812	94,2
Compra	182	9,5
Lloguer amb opció de compra	760	39,5
Lloguer joves	425	22,1
Lloguer gent gran	67	3,5
Habitatge usat	953	49,6
TOTAL	1.923	

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants d'HPO de l'EMU - Ajuntament de Lleida.



7.2.4 - Caracterització dels principals perfils de demandants del Registre

A partir de les dades presentades sobre la demanda d'habitatge d'HPO es considera oportú analitzar de forma específica alguns perfils específics:

- Llars unipersonals:

- Representen un 39,5% del total de sol·licitants
- Un 42,8% són joves (menors de 35 anys) (per un 36,6% del conjunt dels sol·licitants)
- Un 12,2% són majors de 60 anys (per un 8,5% del conjunt dels sol·licitants)
- Ingressos de la llar: no s'ha observat un comportament substancialment diferent al conjunt dels sol·licitants d'HPO

- Majors de 60 anys:

- Representen el 8,5% del sol·licitants
- Un 57,4% viuen sols (llars unipersonals), dels quals un 53,8% són dones
- Un 19,8% disposa d'uns ingressos familiars inferiors a 600 euros, pel que pot assumir, com a màxim un lloguer de 210 euros (en el conjunt de sol·licitants aquest percentatge és del 37,1%)

- Joves (menors 35 anys):

- Representen un 36,6% del total de sol·licitants
- Un 46,2% seran llars unipersonals, mentre que un 23,4% seran llars de dos membres
- Un 37,5% disposa d'uns ingressos familiars inferiors a 600 euros mensuals, pel que pot assumir, com a màxim un lloguer de 210 euros (en el conjunt de sol·licitants aquest percentatge és del 37,1%)

7.3 – Característiques i necessitats d'habitatge dotacional a la ciutat i beneficiaris d'ajuts

7.3.1 - Els habitatges dotacionals públics com a sistemes urbanístics

Els habitatges dotacionals públics poden considerar-se com un sistema urbanístic, diferenciat del d'equipament comunitari (art 34.3 LUC i art. 33.4, Reglament que desenvolupa la LUC, en endavant RULC), mitjançant el que es plasma territorialment el servei d'interès general d'habitatge assequible, sigui per l'Administració directament o mitjançant fórmules de gestió indirecta, a les quals després ens referirem. L'article 34.3 LUC apunta que aquest sistema:

"comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han de precisar en la memòria social del planejament urbanístic".

Estem, per tant, davant d'un sistema urbanístic que articula una acció positiva sobre determinats col·lectius de persones, definits en virtut de necessitats específiques: assistència (gent gran, violència de gènere, sense sostre, etc.) o emancipació (gent jove). L'article 3j de la Llei del dret a l'habitatge assenyala que es tracta de:

"l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acollida o assistència residencial, com per exemple els joves, les persones de la tercera edat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit,



les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar".

En conseqüència, altres col·lectius diferents de la tercera edat (víctimes de violència de gènere, immigrants nouvinguts sense sostre, persones sense llar...) poden veure satisfetes les seves necessitats assistencials mitjançant aquests habitatges dotacionals públics.

7.3.2- Ajuts concedits en polítiques d'habitatge i perfil de les persones beneficiàries de les prestacions permanents per al pagament del lloguer a la ciutat de Lleida (2010)

Pel que fa a les prestacions permanents de pagament del lloguer la taula 7.28 mostra l'important increment en les sol·licituds registrades des de 2007, especialment els anys 2009 i 2010 quan les sol·licituds sobrepassen la xifra de les 1.000. En els dos darrers anys han estat concedits 683 ajuts en 2009 i 798 en 2010. Aquests ajuts ronden de mitjana els 200 euros mensuals en els dos darrers anys, amb situacions però molt diferents com expressa la taula 7.33.

Taula 7.28 - Lloguer just. Prestacions permanents per al pagament del lloguer. Lleida (2005-2010)

Lleida	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sol.licituds	62	389	673	827	1.037	1.215
Ajuts concedits	18	266	359	495	683	798
Import anual total	16.592,7	521.516,9	662.010,4	966.683,3	1.508.714,1	1.917.472,1
Import mensual (mitj)	116,0	171,5	165,0	182,7	192,0	208,9

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

El perfil de les persones beneficiàries de les prestacions permanents per la pagament del lloguer a la ciutat de Lleida, l'any 2010 és sensiblement més jove que el registrat en el cas de Barcelona i conjunt de Catalunya. De fet un 32% dels beneficiaris tenien menys de 36 anys i un 78% fins a 49 anys.

Taula 7.29 - Estructura d'edat de les persones beneficiàries de les prestacions permanents per al pagament del lloguer. Lleida 2010.

Edat	Lleida	%	Barcelona	%	Catalunya	%
Fins a 35 anys	253	32	1.194	21	8.347	29
36-49 anys	366	46	1.685	30	11.821	41
50-64 anys	114	14	871	15	4.509	15
65 anys i més	65	8	1.895	34	4.505	15
Total	798	100	5.645	100	29.182	100

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.



Taula 7.30 - Membres unitat de convivència dels beneficiaris/es de les prestacions permanents per al pagament del lloguer. Lleida 2010

	Lleida	%	Barcelona	%	Catalunya	%
Una	171	21	2.654	47	7.593	26
Dues	169	21	1.249	22	5.968	20
Tres	185	23	735	13	5.474	19
Quatre	131	16	531	9	4.691	16
Cinc o més	142	18	476	8	5.456	19
Total	798	100	5.645	100	29.182	100

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Els ajuts a Lleida han beneficiat a unitats de convivència compostes d'un a tres membres (65%). Si comparem però les dades amb les de Barcelona i conjunt de Catalunya veurem que a Lleida el pes de les unitats d'un sol membre són menors.

Pel que fa a la situació laboral dels beneficiaris dels ajuts a Lleida es tracta en un 44% dels casos de persones actives que no disposen de suficients recursos per a afrontar els lloguers, percentatge que supera en més de 10 punts la mitjana catalana en la mateixa situació.

Taula 7.31 - Situació laboral dels beneficiaris/es de les prestacions permanents per al pagament del lloguer. Lleida 2010

	Lleida	%	Barcelona	%	Catalunya	%
Actiu/iva	352	44,1	1.870	33,1	12.467	33,1
Altres	61	7,6	296	5,2	1.772	5,2
Aturat/ada	272	34,1	1.112	19,7	8.352	19,7
Autònom/a	21	2,6	91	1,6	562	1,6
Jubilat/ada	19	2,4	528	9,4	1.360	9,4
Pensionista	73	9,1	1.748	31,0	4.669	31,0

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

En un 46% dels casos les unitats de convivència dels beneficiaris no assolien els 6.000 euros anuals d'ingressos, i en un 64% aquests no arriben als 8.000. La forquilla és molt més àmplia en el cas de Barcelona i conjunt de Catalunya essent també els volums d'ingressos de la unitat de convivència netament superiors als de Lleida.



Taula 7.32 - Ingressos bruts anuals de la unitat de convivència (euros) dels beneficiaris/es de les prestacions permanents per al pagament del lloguer. Lleida 2010

	Lleida	%	Barcelona	%	Catalunya	%
Menys de 6.000	370	46	1.363	24	8.350	29
Entre 6.000 i 6.999	73	9	452	8	2.524	9
Entre 7.000 i 7.999	82	10	717	13	3.157	11
Entre 8.000 i 9.999	118	15	972	17	4.854	17
Entre 10.000 i 11.999	68	9	572	10	2.815	10
Entre 12.000 i 13.999	38	5	482	9	2.396	8
Entre 14.000 i 15.999	19	2	370	7	1.858	6
16.000 i més	30	4	717	13	3.228	11

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Pel que fa als imports mensuals concedits als beneficiaris dels ajuts en un 51% dels casos de Lleida es tracta d'ajuts que oscil·len entre els 350 i els 499 euros mensuals. En conjunt a Lleida els imports mensuals concedits són notablement inferiors als concedits per al conjunt de Catalunya: un 83% dels ajuts en el cas de Lleida són inferiors als 500 euros percentatge que es situa per al conjunt de Catalunya en un 52%.

Taula 7.33 - Import mensual dels beneficiaris/es de les prestacions permanents per al pagament del lloguer. Lleida 2010

	Lleida	%	Barcelona	%	Catalunya	%
Menys de 150	4	1	91	2	148	1
Entre 150 i 199	7	1	197	3	413	1
Entre 200 i 249	29	4	247	4	916	3
Entre 250 i 299	52	7	274	5	1.467	5
Entre 300 i 349	154	19	323	6	2.563	9
Entre 350 i 399	160	20	326	6	2.642	9
Entre 400 i 499	244	31	857	15	7.037	24
Entre 500 i 599	117	15	1.093	19	6.890	24
Entre 600 i 699	25	3	1.068	19	4.353	15
700 i més	6	1	1.169	21	2.753	9
TOTAL	798	100	5.645	100	29.182	100

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

7.4 - Principals característiques de la demanda d'habitatge a la ciutat de Lleida

- Demandants d'habitatge lliure (dades obtingudes a partir d'una enquesta realitzada entre l'octubre de 2001 i el gener de 2012, pels API's de la ciutat als seus sol·licitants d'habitatge, la mostra fou de 219 enquestes):

- Existeixen importants diferències socioeconòmiques entre els sol·licitants d'habitatge de compra, que suposen el 54% del total, i els de lloguer (un 46%



del total). Els primers es caracteritzen per disposar d'una renda comparativament més alta, una edat mitjana més elevada (entre els demandats d'habitatge de lloguer un 53,5% és menor de 35 anys, mentre que entre els de compra aquest col·lectiu representa el 35,6%) i un major nombre de membres de la unitat de convivència. Això es tradueix en una demanda d'habitatge clarament diferenciada: un 52,5% dels sol·licitants de lloguer busca un habitatge de menys de 60 m² i un 64,3% d'una o dos habitacions; per contra, un 52,5% dels sol·licitants d'habitatge de compra busca un habitatge de més de 90 m² i un 41,5% busca un habitatge de 3 habitacions o més.

- En tractar-se de demandants d'habitatge al mercat d'habitatge lliure, i per tant, estar restringida a una certa capacitat econòmica d'accés al mercat d'habitatge, la mostra té un pes molt elevat de població ocupada: 89,5%, mentre que els aturats i els pensionistes representen el 4,6 i el 5%, respectivament.
- La població estrangera representa el 21,9% de la mostra. Dins d'aquest col·lectiu, l'opció del lloguer és triada pel 84% dels sol·licitants d'habitatge, mentre que en la població espanyola representa el 34,9%.
- El lloguer té un pes significatiu: un 46,1% del total. Malgrat això, una part significativa d'aquesta demanda es troba vinculada a la impossibilitat econòmica d'accés a la compra, més que no pas a un canvi en les prioritats d'accés a l'habitatge. Així, un 37,6% dels sol·licitants de lloguer manifesten que trien aquest règim de tinença per no disposar dels recursos econòmics per accedir a la compra; i un 14,9% per la seva situació laboral inestable.
- Entre els sol·licitants d'habitatge de lloguer les rendes familiars entre 600 i 1.800 euros suposen el 57,4% del total. Mentre que entre els sol·licitants de compra la forquilla amb més demandants és més ampla, i es situa entre els 1.200 i 3.000 euros mensuals, suposant aquest interval el 80,5% del total i amb un pes significatiu (un 33%) del tram entre 2.400 i 3.000 euros.
- En el cas de l'habitatge de lloguer, un 40,5% dels sol·licitants busca un habitatge entre 350 i 450 euros mensuals.
- En el cas dels sol·licitants d'habitatge de compra, un 38,9% dels enquestats busca habitatges de menys de 120.000 euros, i un 58,5% de menys de 150.000 euros. D'altra banda, cal destacar que un 17,8% dels sol·licitants, busca un habitatge de més de 210.000 euros.
- L'habitatge de nova construcció és l'opció triada pel 45,2% dels enquestats, aquest percentatge arriba al 66,1% en el cas dels demandants d'habitatge de compra. L'habitatge de segona mà és l'opció triada per un 30,6% dels enquestats, però suposa un 39,7% dels demandants de lloguer. Finalment, un 21,5% (34,7% en el cas del lloguer) manifesta que li resulta indiferent obra nova o segona mà.
- Els barris més demandats són Cappont - Bordeta (amb un 26,7% de les sol·licituds de primera, segona i tercera preferència) el centre de la ciutat (primer eixample i interior de Ronda) (amb un 25,7%) i barris nord (amb un 25,4%).



- Demandants d'HPO (dades obtingudes a partir de l'explotació del registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Lleida. Data explotació i actualització de dades: desembre de 2011, sol·licitants d'habitatge: 1.923):

- Els sol·licitants d'HPO de la ciutat es caracteritzen, en primer terme, per la presència important de població jove: un 36,6% dels sol·licitants són menors de 35 anys, en segon terme, en destaca que un 48,7% dels sol·licitants són estrangers.
- Els sol·licitants disposen d'uns ingressos familiars netament inferiors a la mitjana de Lleida. Així, un 76,1% disposen d'uns ingressos familiars inferiors als 1.200 euros/mes (amb el que podrien accedir com a màxim a un lloguer de fins a 420 euros). Mentre que un 37,1% disposa d'uns ingressos inferiors a 600 euros mensuals.
- Destaca el pes important de la població aturada (un 34,6%) i dels pensionistes (un 11,8%). Per contra, la població ocupada, suposa el 53,3% del total.
- Gairebé un 40% són llars unipersonals. Les llars de 2 a 4 membres suposen, com és lògic, la majoria de la mostra (51,5%), sent en aquestes molt importants les configurades per dos membres (22,2% del total).
- Les llars unipersonals, que representen un 39,5% del total. Dins d'aquest col·lectiu la gent jove (menors de 35 anys) i la població envellida (majors 60 anys) tenen un pes superior a la mitjana (42,8% i 12,2% respectivament).
- Els joves suposen un 36,6% dels sol·licitants. En destaca la disponibilitat d'uns ingressos més baixos que el conjunt de la mostra. Un 37,5% disposa d'uns ingressos inferiors a 600 euros mensuals. A més, un 46,2% formaran llars unipersonals.
- La gent gran representa un 8,5% dels sol·licitants. Un 57,4% viuen sols, dels quals un 53,8% són dones. Un 19,8% disposa d'uns ingressos mensuals inferiors als 600 euros (en el conjunt de la mostra aquest percentatge és del 37,1%).
- La demanda d'habitatge es concentra en el lloguer. Un 94,5% dels sol·licitants busca un habitatge de lloguer, per un 9,5% de compra i un 39,5% de lloguer amb opció de compra (es pot sol·licitar més d'un règim de tinença).

- Un altre bon indicador de les dificultats d'accedir al mercat de l'habitatge per part de determinats col·lectius són les sol·licitud de prestacions permanents de pagament del lloguer:

- S'ha produït un important increment en les sol·licituds registrades des de 2007, especialment els anys 2009 i 2010 quan les sol·licituds sobrepassen la xifra de les 1.000. En els dos darrers anys han estat concedits 683 ajuts en 2009 i 798 en 2010. Aquests ajuts ronden de mitjana els 200 euros mensuals en els dos darrers anys.
- El perfil dels beneficiaris d'aquests ajuts l'any 2010 és de persones joves (un 32% dels beneficiaris tenien menys de 36 anys i un 78% fins a 49 anys) , que



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

demanen un ajut per a unitats de convivència composades per una a persones (65 dels casos) i que en un 46% dels casos tenen ingressos inferiors als 6.000 euros anuals.



8 - DESAJUSTOS ENTRE OFERTA I DEMANDA D'HABITATGE RECENT A LA CIUTAT DE LLEIDA

Un cop analitzades i caracteritzades l'oferta i la demanda d'habitatges, en aquest punt es comprovarà quin és el grau d'ajust entre ambdues qüestions. Es centrarà l'anàlisi en el preu i en la capacitat d'accés dels demandants d'habitatge, identificades ambdues qüestions a partir de l'anàlisi de l'oferta i la demanda d'habitatge a la ciutat Lleida. A partir d'això, es podrà estimar la demanda insatisfeta per motiu de renda. És a dir, aquell col·lectiu que podria restar exclòs del mercat d'habitatge.

Per definir els desajustos entre oferta i demanda per raó de preu s'han utilitzat diversos indicadors de l'import dels habitatges i de les rendes familiars disponibles. Per la definició dels preus mitjans s'ha dibuixat diversos escenaris, tot tenint en compte les diverses fonts utilitzades: les dades de la secretaria d'habitatge i millor urbana i les dades obtingudes a partir de l'explotació de les ofertes d'habitatge en premsa i portals immobiliaris digitals. Per definir els trams de renda s'ha utilitzat les enquestes a demandants d'habitatge de Lleida i les enquestes de condicions de vida de 2006 (referida a l'àmbit de Ponent) i 2011 (referida als àmbits de Ponent i Alt Pirineu i Aran).

Per definir els nivells de renda necessaris per accedir a cada tipologia d'habitatge s'ha establert el límit d'un màxim del 35% de la renda destinada al pagament del lloguer o la hipoteca resultant de la compra (suposant un interès del 3,5% i un termini de 30 anys).

Per la definició dels preus de compra i lloguer de referència s'han utilitzat fonts diverses: àmplia base de dades pròpia a partir de premsa i portals webs; Secretaria d'Habitatge; Ministerio de Fomento. Per a la compra s'ha seleccionat el preu del buidatge d'anuncis en premsa i web (és la mostra més àmplia i la font més completa de les disponibles –permetent desagregar superfícies útils, obra nova i segona mà, etc.), mentre que en el cas dels lloguers, s'ha utilitzat la dada mitjana referida al conjunt de la ciutat que ofereix Secretaria d'Habitatge (la mostra pròpia de lloguer no era tant àmplia com la de compra).

A més d'aquesta anàlisi de la capacitat d'accés al mercat immobiliari, es constaran també els desajustos entre oferta i demanda en relació a les característiques dels habitatges: superfície, nombre d'habitacions, trams de preus o localització.

8.1 - Capacitat d'accés

8.1.1 - Demandants d'habitatge lliure

En aquest primer punt s'analitzarà els nivells de renda dels demandants d'habitatge lliure a partir de la mostra obtinguda a través de les enquestes realitzades en col·laboració amb el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de la ciutat (una mostra total de 219 enquestes a sol·licitants d'habitatge recollides entre el octubre de 2011 i gener de 2012). Per realitzar l'anàlisi es desagregaran les dades entre els demandants d'habitatge de compra i aquells que en busquen de lloguer, ja que, com s'ha pogut demostrar al punt anterior el perfil socioeconòmic és força diferent.



Taula 8.1- Ingressos familiars mensuals dels demandants d'habitatge a Lleida

Ingressos familiars mensuals (€)	Demandants de compra		Demandants de lloguer		Total demandants	
	Total	%	Total	%	Total	%
Menys de 300	0	0,0	3	3,0	3	1,4
300 - 600	1	0,8	9	8,9	10	4,6
600 - 900	4	3,4	17	16,8	21	9,6
900 - 1.200	8	6,8	24	23,8	32	14,6
1.200 - 1.500	13	11,0	17	16,8	30	13,7
1.500 - 1.800	16	13,6	12	11,9	28	12,8
1.800 - 2.100	16	13,6	6	5,9	22	10,0
2.100 - 2.400	11	9,3	2	2,0	13	5,9
2.400 - 2.700	19	16,1	5	5,0	24	11,0
2.700 - 3.000	20	16,9	1	1,0	21	9,6
3.000 o més	5	4,2	4	4,0	9	4,1
Sense dades	5	4,2	1	1,0	6	2,7
Total	118	100	101	100	219	100

Font: Elaboració pròpia a partir de dades obtingudes amb enquestes als demandants d'habitatge (octubre 2011-gener 2012).

A la taula 8.1 es pot observar com un 52,5% dels demandants d'habitatge de lloguer tenen uns ingressos familiars mensuals inferiors a 1.200 euros. Si es pren com a referència de despesa màxima dedicada a l'habitatge un 35% de la renda familiar, aquestes famílies no podrien llogar un habitatge que superi els 420 euros de renda mensual.

D'altra banda, les famílies amb ingressos inferiors als 1.500 euros/mes, és a dir, les que poden fer front a un lloguer de fins a 525 euros, suposen un 69,3% del total de demandants d'habitatges.

Entre els demandants d'habitatge de compra, un 35,6% disposa d'uns ingressos familiars inferiors a 1.800 euros mensuals, llindar màxim a partir del qual dedicant un 35% de la renda es pot assumir una hipoteca de 630. Si sumem a aquest col·lectiu els enquestats amb ingressos familiars de fins a 2.100 euros mensuals (per tant, poden assumir una hipoteca de 735 euros), representa el 49,2% de la mostra.

8.1.2 - Demandants d'habitatge de protecció oficial

En el cas dels demandants d'habitatge protegit (dades procedents del Registre de sol·licitants d'habitatge d'HPO, facilitada per l'EMU-Ajuntament de Lleida, amb un total de 1.923 registres) el perfil socioeconòmic és més modest que la mostra anterior d'enquestats, que presenta un perfil més diversificat. En aquest cas, un 57,2% dels demandants disposa d'uns ingressos familiars inferiors a 900 euros. Per tant, destinant un 35% de la seva renda, no podrien fer front a un lloguer de 315 euros. A més, un 76,1% disposa d'uns ingressos familiars inferiors a 1.200 euros, pel que no podrien assumir un lloguer de 420 euros.



Taula 8.2 - Ingressos familiars mensuals dels demandants d'habitatge protegit a Lleida

Ingressos (€)		Unitat de convivència	
anuals	mensuals	Total	%
0 - 1.200	0 - 100	141	7,3
1.200 - 3.600	100 - 300	177	9,2
3.600 - 7.200	300 - 600	397	20,6
7.200 - 10.800	600 - 900	387	20,1
10.800 - 14.400	900 - 1.200	363	18,9
14.400 - 18.000	1.200 - 1.500	203	10,6
18.000 - 21.600	1.500 - 1.800	114	5,9
21.600 - 25.200	1.800 - 2.100	55	2,9
25.200 - 28.800	2.100 - 2.400	35	1,8
28.800 - 32.400	2.400 - 2.700	17	0,9
32.400 - 36.000	2.700 - 3.000	12	0,6
36.000 o més	3.000 o més	22	1,1
TOTAL	TOTAL	1.923	100,0

Font: Registre de sol·licitants d'HPO – Empresa Municipal d'Urbanisme.

8.2 - Quantificació del volum de llars amb dificultats d'accés al mercat d'habitatge

Per tal d'identificar el volum de llars que poden restar excloses del mercat d'habitatge s'han creuat les dades anteriors amb els preus de l'habitatge de Lleida obtinguts a partir de l'anàlisi de l'oferta de la ciutat.

El preu mitjà del lloguer a Lleida és de 396 euros (dades del 2012 ⁽¹³⁾ provinents de secretaria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, englobant, tant els habitatges d'obra nova, com els de segona mà). Segons els paràmetres esmentats anteriorment aquest preu faria necessària una renda familiar mensual de 1.131 euros. Això implica que un 74% dels demandants d'habitatge de protecció oficial no hi puguin accedir. Mentre que entre els demandants d'habitatges de lloguer en el mercat lliure enquestats, no hi poden accedir poc més d'un 50%.

¹³ -Tenint en compte que les dades de demandants d'habitatge són del gener de 2012 i les dades de trams de renda més actuals són del 2011, s'ha optat per emprar les dades dels preus de lloguer mitjà de del mateix any 2012 en comptes de les referides al 2013 -també disponibles.



Taula 8.3 - Capacitat d'accés al mercat de lloguer dels demandants d'habitatge

Ingressos familiars mensuals (euros)	Demandants de lloguer		Màxim import lloguer accessible (35% renda)
	Total	%	Import màxim (€)
Menys de 300	3	3,0	
300 – 600	9	8,9	210
600 – 900	17	16,8	315
900 - 1.200	24	23,8	420
1.200 - 1.500	17	16,8	525
1.500 - 1.800	12	11,9	630
1.800 - 2.100	6	5,9	735
2.100 - 2.400	2	2,0	840
2.400 - 2.700	5	5,0	945
2.700 - 3.000	1	1,0	1.050
3.000 o més	4	4,0	

Font: dades obtingudes amb enquestes als demandants d'habitatge (octubre 2011-gener 2012).

Aquestes dades, que apunten percentatges elevats, presenten diferències també significatives, però de menor dimensions, si analitzem per trams, tant l'oferta, com la demanda d'habitatges. Així, a la taula següent es mostra com els habitatges de lloguer amb un import mensual inferior a 350 euros representen un 26,2% del total, segons l'estudi de les característiques de l'oferta realitzat. Mentre que els sol·licitants d'habitatges de protecció oficial que podrien assumir com a màxim aquest lloguer representen el 64,2% del total. En el cas dels demandants d'habitatges de lloguer enquestats aquest percentatge suposa gairebé un 40%. Per contra, els habitatges de lloguer amb un preu superior a 450 euros suposen el 44,6% del total de l'oferta, mentre que aproximadament només un 40% dels enquestats podria accedir a aquest preu. En el cas dels demandants d'HPO, ho podria fer un 20,8%.

Taula 8.4 - Preu dels habitatges de lloguer de Lleida

Preu lloguer (€)	Habitatges	%
>750	22	2,6
Entre 651 i 750	17	2,0
Entre 551 i 650	101	11,8
Entre 451 i 550	241	28,2
Entre 351 i 450	250	29,2
Entre 251 i 350	116	13,5
Entre 151 i 250	96	11,2
<=150	13	1,5
TOTAL	856	100

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'anàlisi de l'oferta d'habitatge de Lleida (octubre 2011-gener 2012).



Si analitzem la capacitat d'accés al mercat de compra, els percentatges de llars amb dificultats d'accés, com es veurà a continuació, resulta més baix. Això és degut, a les diferències socioeconòmiques observades entre els perfils de demandats a l'enquesta realitzada (una major renda familiar entre els demandants de compra d'habitatge).

Taula 8.5 - Capacitat d'accés al mercat de compra dels demandants d'habitatge a Lleida

Ingressos familiars mensuals (€)	Demandants de compra		Quota hipoteca accessible (35% renda)	Habitatge accessible
	Total	%	Import màxim (€)	Import màxim (€)
Menys de 300	0	0		
300 - 600	1	0,8	210	47.766
600 - 900	4	3,4	315	70.149
900 - 1.200	8	6,8	420	93.532
1.200 - 1.500	13	11	525	116.915
1.500 - 1.800	16	13,6	630	140.298
1.800 - 2.100	16	13,6	735	136.681
2.100 - 2.400	11	9,3	840	187.064
2.400 - 2.700	19	16,1	945	210.447
2.700 - 3.000	20	16,9	1050	233.829
3.000 o més	5	4,2		
Sense dades	5	4,2		
Total	118	100		

Font: Elaboració pròpia a partir de dades obtingudes amb enquestes als demandants d'habitatge (octubre 2011-gener 2012).

Segons les dades obtingudes de l'anàlisi de l'oferta, el preu mitjà d'un habitatge de venda a Lleida és de 160.120 euros (incloent-hi en aquest valor, tant els habitatges de nova construcció, com els de segona mà). Per calcular el import mensual destinat a la compra d'aquest habitatge tipus, s'ha suposat un crèdit hipotecari a 30 anys i amb un tipus d'interès del 3,5%. Això suposa una quota mensual de 719 euros, el qual fa necessaris uns ingressos mensuals familiars de 2.054 euros. Gairebé la meitat dels enquestats presenten uns ingressos inferiors a aquests.

Si en comptes de prendre com a referència el preu mitjà, utilitzem com a indicador un import de venda més econòmic, 120.000 euros, podem comprovar la capacitat d'accés als habitatges més econòmics. Aquest tipus d'habitatge suposen el 38,7% del total d'oferta analitzada, amb un gran protagonisme d'habitatge de segona mà provinent d'actius bancaris. Aquest tipus d'immoble implica una quota hipotecària mensual de 539 euros. Quota que no poden assumir un 22% dels sol·licitants d'habitatge de compra enquestats, seria un 70% si ho prenem com a referència als sol·licitants d'habitatge de lloguer i un 87% si ens referim als sol·licitants d'HPO.

Una altra aproximació possible es pot realitzar prenent com a referència els preus de les diferents règims d'habitatge protegit en el cas de venda. Lleida està inclosa als municipis de la Zona B (1.576,64 euros/m² pels habitatges de règim general i 1.478,1 euros/m² pels habitatges de règim especial). Si utilitzem com a referència un habitatge tipus de 76 m² (segons l'anàlisi de l'oferta, la superfície mitjana de la nova construcció es troba als 86,7 m²), els preus de venda obtinguts són 119.824 euros pels habitatges de règim general i 112.335 euros pels de règim



especial. Això suposa unes quotes mensuals de 538 i 504 euros, quotes que no pot assumir un 22% i un 20,5% dels sol·licitants d'habitatge de compra, un 70% i un 67% dels sol·licitants d'habitatge de lloguer i un 87% i un 85% dels sol·licitants d'habitatge d'HPO.

D'altra banda, si es pren com a referència els preus de lloguer dels diferents règims d'habitatge protegit, els imports mensuals, en el cas d'un habitatge estàndard d'HPO per als municipis de la Zona B d'uns 62,5 m² (superfície mitjana de la mostra d'oferta en obra nova a la ciutat), els resultats serien els següents:

Taula 8.6 - Import dels càlculs habitatge HPO segons mòduls per lloguer

	10 anys	25 anys
Règim general	451,9	369,4
Règim especial	423,1	346,3

Lloguer habitatge de 62,5m² - mitjana de sup. de l'oferta de lloguer en obra nova.

A la següent taula es mostra el percentatge sol·licitants d'HPO registrats a Lleida que no disposen d'ingressos suficients per assumir aquests lloguers.

Taula 8.7 - Demandants d'HPO que no podrien accedir a un habitatge de 62,5 m² segons els mòduls vigents

	10 anys	25 anys
Règim general	80,2%	67,5%
Règim especial	76,4%	63,5%

Lloguer habitatge de 62,5m² - mitjana de sup. de l'oferta de lloguer en obra nova.

8.3 - Càlcul dels llindars que potencialment poden restar exclosos del mercat d'habitatge

Un cop identificat els desajustos entre l'oferta d'habitatges actual i la demanda detectada a partir d'enquestació, es realitzarà un càlcul aproximat del llindar de població que pot tenir més dificultats per accedir al mercat d'habitatge per motius de renda.

Per tal de realitzar aquest càlcul es treballarà amb quatre indicadors relacionats amb els trams de renda: les enquestes als sol·licitants d'habitatge anteriorment analitzades, les dades provinents del registre de sol·licitants d'HPO de Lleida, l'enquesta de condicions de vida realitzada per l'"Institut Nacional de Estadística" (dades per conjunt de Catalunya per l'any 2010) i les enquestes de condicions de vida i hàbits de la població realitzades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (dades per l'Àmbit de Ponent per l'any 2006 i pel conjunt de la província de Lleida pel 2011).

L'enquesta de condicions de vida realitzada per l'INE és un dels indicadors més actual, però es tracta d'una estadística referida al conjunt de Catalunya. En aquest tipus d'indicador la ciutat de Lleida s'ha situat en els darrers anys per sobre de la mitjana catalana. Per tant aquesta xifra s'ha de prendre com un llindar que, necessàriament s'hauria de trobar per sota dels trams de renda definits a Lleida.



Taula 8.8 - Llars per trams d'ingressos nets anuals – Catalunya (2010)

Ingressos familiars anuals (€)	Nombre de llars (milers)	%
Menys de 9.000	286,3	10,4
9.000 – 14.000	327,8	11,9
14.000 – 19.000	421,1	15,3
19.000 – 25.000	404,9	14,7
25.000 – 35.000	512	18,6
Més de 35.000	803,6	29,2
Total	2.755,7	100

Font: Enquesta de condicions de vida del INE.

D'altra banda, l'enquesta de condicions de vida realitzada per Idescat està referida a dos àmbits diferents segons l'edició: al 2006 fa referència al conjunt dels municipis de l'Àmbit de Ponent, mentre que al 2011 engloba el conjunt de la província, pel que en ambdós casos resulta una referència més aproximada que el de la mitjana catalana. Tanmateix, igual com passa amb les dades d'INE de 2010, caldria fer una correcció a la baixa tenint en compte l'impacte de la crisi econòmica sobre les rendes familiars en els anys més recents.

Taula 8.9 - Nivell d'ingressos nets anuals de tots els membres de la llar – Àmbit de Ponent (2006)

Ingressos familiars anuals (€)	Milers de persones	% (*)
Menys de 6.000	0	0
6.000 – 9.000	16,16	7,97
9.000 – 12.000	19,33	9,53
12.000 – 15.000	21,57	10,63
15.000 – 18.000	26,04	12,84
18.000 – 21.000	15,83	7,80
21.000 – 24.000	19,02	9,38
24.000 – 30.000	26,78	13,20
30.000 – 36.000	17,51	8,63
36.000 – 42.000	18,93	9,33
Més de 42.000	21,67	10,68
No consta	75,08	-
Total	285,92	-

Font: Idescat i IERMB. Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població 2006.



Taula 8.10 - Nivell d'ingressos nets anuals de tots els membres de la llar – Província de Lleida (2011)

Ingressos familiars anuals (€)	Milers de persones	%
Menys de 9.000	25,05	13,8
9.000 – 14.000	25,44	14,0
14.000 – 19.000	25,72	14,2
19.000 – 25.000	25,08	13,8
25.000 – 35.000	32,76	18,1
Més de 35.000	47,26	26,1
Total	181,30	100

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

Les dades mostrades a les tres taules anteriors mostren una distribució dels trams de renda familiar relativament diferents a les obtingudes a través de l'enquesta a sol·licitants d'habitatge lliure realitzades a través dels API de la ciutat. Els ingressos familiars resultants de l'enquesta de demandants d'habitatge del 2011/12 són lleugerament inferiors als de l'enquesta de condicions de vida i hàbits de consum del 2006 i 2011. Existeixen diversos factors que expliquen aquest diferencial. En primer lloc, perquè ses tracten d'àmbits territorials diferents, les enquestes de sol·licitants d'habitatge estan referides a la ciutat de Lleida, mentre que l'enquesta de condicions de vida engloba el conjunt de l'àmbit de Ponent. En segon lloc, l'enquesta de demandants és més recent, pel que reflecteix els impactes de la crisi econòmica. I, finalment, l'enquesta de demandants té un univers menor, i reflecteix la reducció de demandants de rendes mitjanes-altes, que en aquest moment no acudeixen al mercat. Per aquest motiu s'ha decidit donar una rellevància equitativa a ambdues enquestes, situant-les com els dos extrems d'una forquilla de valors percentuals de llars que poden tenir dificultats d'accés al mercat d'habitatge.

D'altra banda, en termes generals, les dades obtingudes a través de les enquestes atorguen una sobrerrepresentació de les rendes més baixes. A partir de l'anàlisi de les dades i la valoració qualitativa aportada pel propi Col·legi dels API, es considera que aquesta qüestió és una conseqüència evident de la paràlisi del mercat immobiliari, que es tradueix en una menor presència a les oficines dels API de les rendes mitjanes i altes. Per aquest motiu s'utilitzaran altres indicadors socioeconòmics per calibrar i ponderar les dades de població amb possibilitat de restar exclosa del mercat de l'habitatge de Lleida.

Finalment, a la taula 8.10 es poden seguir els resultats detallats dels percentatges de llars que poden tenir dificultats especials d'accedir al mercat d'habitatge segons règim de tinença i font estadística emprada. En resum, es pot afirmar que entre un 55-65% de les llars de Lleida (segons les fonts que s'utilitzen per a l'anàlisi de renda de les llars) no podrien assumir la hipoteca resultant del preu mitjà de compra d'un habitatge a Lleida (160.120 euros total). La forquilla seria més gran si féssim referència només a habitatge de nova construcció: 67-78% de les llars quedarien excloses del mercat (73-84% amb les dades de 2012 de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana). Però en habitatge de segona mà la forquilla se situa en el 43-48%.

En el cas de l'habitatge de lloguer, entre un 23 i un 28% de les llars de la ciutat (segons les fonts que s'utilitzen per a l'anàlisi de renda de les llars) no disposen dels ingressos necessaris per assumir el lloguer mitjà de la ciutat, 396€.



Amb les dades resultants de l'enquesta als demandants d'habitatge que es va realitzar a través dels APIs (2011) podem caracteritzar millor els desajustaments entre oferta i demanda i complementar les dades adjuntades a la taula. Així, encara que, del total d'enquestats, un 65% d'ells no podrien assumir la quota mensual de la hipoteca (719 €/mes) resultant del preu mitjà de l'oferta de venda a Lleida (160.120 euros), aquest percentatge baixa fins al 49% si es refereix només als enquestats que buscaven específicament habitatge de compra. Si ens referim específicament als demandants d'habitatge de lloguer enquestats, un 38% d'aquests no podria assumir un lloguer de 350 euros (un import sensiblement inferior a la mitjana de la ciutat). A més, si tenim en compte el trams de renda dels sol·licitants d'HPO registrats a Lleida, un 64% d'aquests no podria assumir un lloguer de 350 euros. Per contra, cal recordar que, a partir de l'anàlisi de l'oferta d'habitatges en premsa i portals immobiliaris s'ha constatat que només un 26,2% de tota l'oferta de lloguer presenta un preu inferior als 350 euros mensuals.

Pel que fa, específicament a l'HPO, a través de les mateixes enquestes es va poder comprovar que entre els sol·licitants d'habitatge de compra, un 22% no podrien assolir la quota mensual resultant d'un HPO de 60 m² (és la superfície mitja) en règim general (538 euros). Mentre que entre els sol·licitants d'habitatge de lloguer, fins a un 70% tampoc no es podria permetre la compra d'aquest tipus d'habitatge. El més remarcable, però, és que un 87% dels registrats com a sol·licitants d'HPO a Lleida tampoc disposen d'una renda que els permeti assolir aquesta quota mensual. Aquest percentatges serien del 20,5%, 67% i 85%, respectivament, en el cas que ens referíssim al un habitatge de règim especial.

NOTA D'ACTUALITZACIÓ A GENER DE 2018: En la detecció de les llars excloses intervenen bàsicament tres variables: el preu de l'habitatge, el finançament i la capacitat de renda de les famílies. De la primera d'aquestes variables sí que es disposa de dades actualitzades. Mentre que de la de tercera no es disposa de dades recents; essent les darreres de 2011, com ja hem vist a la taula 8.10.

Com mostra la taula següent, els preus en l'any 2011, any de referència de l'estudi en diverses de les fonts utilitzades, el preu d'obra nova superava els 2.000 euros per metre quadrat. Mentre que el primer semestre de 2017 s'ha situat als 904 euros. És a dir, una variació en el període 2011-2017 de -55,1%. La variació en el preu de segona mà ha estat menor en el període quedant en un -30,3%.

Com ja hem comentat, no poden actualitzar-se les dades d'ingressos familiars, però probablement la forquilla de llars que quedaven fora del mercat, en aquell moment 45-50%, sigui avui menor per la davallada de preus experimentada.



Taula 8.11. Evolució dels preus d'habitatge a la ciutat de Lleida (2011-2017)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 (1er sem.)	Var.11-17
Nova construcció	2.013	2.017	1.609	1.445	1.067	1.062	904	-55,1

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 (1er sem.)	Var.11-17
Segona mà	1.431	1.260	1093	1041	1052	941	998	-30,3

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Entre 2011 i 2014 dades a partir dels informes de Tecnigrama i Institut DEP. Entre 2015 i 2017 dades a partir de Registradors de la Propietat.



Taula 8.12 – Població amb dificultats d'accés al mercat d'habitatge, segons producte i font (%)

	Preu (€)	Mensualitat hipoteca/loguer (€)	Anualitat hipoteca/loguer (€)	Ingressos mensuals necessaris (màxim 35% renda)	Ingressos anuals necessaris (€)	Llars exclosos (%) - Ponent (2006)	Llars exclosos (%) - Ponent + Pirineus (2011)	Llars exclosos (%) - Enquestes demanda (2011)
Habitatges preu de mercat destinats a la venda (preu mitjà) (1)	160.120	719	8.628	2.054	24.651	58%	55%	65%
Habitatges preu de mercat destinats a la venda de nova construcció (1)	199.820	897	10.764	2.563	30.754	72%	67%	78%
Habitatges preu de mercat destinats a la venda de nova construcció (2)	222.600	1.008	12.096	2.880	34.560	78%	73%	84%
Habitatges preu de mercat destinats a la venda usats o preexistents (1)	138.195	621	7.452	1.774	21.291	50%	47%	55%
Habitatges preu de mercat destinats a la venda usats o preexistents (2)	140.700	637	7.644	1.820	21.840	52%	50%	57%
Habitatges preu de mercat destinats al lloguer (2)	396	396	4.752	1.131	13.577	23%	26%	28%
Habitatges HPO destinats a la venda de règim general (superfície 75 m²)	118.200	531	6.372	1.517	18.206	41%	41%	46%
Habitatges HPO destinats a la venda de règim especial (superfície 75 m²)	110.850	498	5.976	1.423	17.074	36%	37%	40%
Habitatges HPO destinats al lloguer o d'altres formes de cessió d'ús de règim general a 25 anys (superfície 60 m²)	369,4	369,4	4.433	1.055	12.665	18%	24%	23%
Habitatges HPO destinats al lloguer o d'altres formes de cessió d'ús de règim general a 10 anys (superfície 60 m²)	451,9	451,9	5.423	1.291	15.494	29%	32%	35%
Habitatges HPO destinats al lloguer o d'altres formes de cessió d'ús de règim especial a 25 anys (superfície 60 m²)	346,3	346,3	4.156	989	11.873	17%	22%	19%
Habitatges HPO destinats al lloguer o d'altres formes de cessió d'ús de règim especial a 10 anys (superfície 60 m²)	423,1	423,1	5.077	1.209	14.506	27%	30%	31%

(1) Dades de l'anàlisi de l'oferta d'habitatge (desembre 2011 - febrer 2012).

(2) Dades de la secretaria d'habitatge i millora urbana (2012).



Per calcular un percentatge general de llars amb dificultats d'accés al mercat d'habitatges referit al conjunt de la ciutat (tant d'accés al lloguer, com a la compra) s'ha utilitzat el pes de la demanda de lloguer i compra observat a les enquestes per a la caracterització de la demanda per realitzar la ponderació de les diferents variables presentades a la taula anterior. Per calcular aquest percentatge general referit al conjunt de llars (tant d'accés al lloguer, com a la compra) s'ha ponderat amb un 0.46 el percentatge referit als habitatges de lloguer i amb un 0.54 els de compra. Aquesta ponderació és la resultant del repartiment del volum de demanda obtingut a partir de les enquestes a sol·licitants d'habitatge al mercat lliure realitzades pels API de la ciutat entre octubre de 2011 i gener de 2012.

Les dades utilitzades com a referència són:

- Les llars amb dificultats d'accés al lloguer mitjà de Lleida (396 euros, segons preus de lloguer de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat): entre un 26 i un 28% - ponderat a un 0,46
- Les llars amb dificultats d'accés a la compra d'un habitatge al preu mitjà de Lleida (160.120 euros, segons la nostra base de dades): entre un 55 i un 65% - ponderat a un 0,54.

Fruit d'aquesta ponderació, obtenim que el percentatge actual de llars amb dificultats d'accés al mercat lliure es situa en una forquilla entre el 42% i el 48% (la primera xifra és la resultant prenent com a referència les dades de les enquestes de condicions de vida a Ponent i Alt Pirineu de 2011, mentre que la segona xifra és la resultant de prendre com a referència les dades de les nostres enquestes als demandants d'habitatge realitzada a través del APIs entre desembre de 2011 i febrer del 2012). Finalment, el conjunt d'indicadors utilitzats recomanen situar el percentatge de llars que poden tenir dificultats d'accés al mercat d'habitatge en una forquilla entre el 45-50%. La dinàmica observada a la diagnosi socioeconòmica, les dades resultants de l'anàlisi del registre de sol·licitants d'HPO i la perspectiva socioeconòmica a mig termini recomanen assumir un llindar lleugerament alcista de llars que poden tenir dificultats d'accés al mercat d'habitatge.

Tenint en compte aquesta forquilla de llars amb dificultats, a la taula següent es detalla les necessitats d'habitatge social segons la projecció de llars.

Taula 8.13– Resum de les necessitats d'habitatge social segons projecció de llars i dificultats d'accés detectades

<i>Escenari demogràfic</i>	<i>Total llars 2015-2030</i>	<i>Llars excloses</i>	
		<i>45%</i>	<i>50%</i>
Alt	15.788	7.105	7.894
Mitjà	10.766	4.845	5.383
Baix	5.607	2.523	2.804
Endogen	3.207	1.443	1.604

Font: Realització pròpia a partir de Projecció demogràfica Lleida:2015-30.

Així, aplicant la forquilla a l'escenari demogràfic mitjà de la projecció de llars per a Lleida (2015-2030) el nombre de llars que podrien quedar excloses del mercat estaria entre les 4.845 i les 5.383, segons si apliquéssim el 45% o 50% respectivament. Cal apuntar, a més, que dins d'aquest col·lectiu existeixen notables diferències. Aproximadament un 40% d'aquestes llars excloses, tindria greus dificultats d'accés al mercat d'habitatge, tant al mercat lliure com al d'HPO (amb els mòduls actuals). Aquest 40% de les llars (que suposa un 20 de les llars totals) requeriria no només polítiques d'habitatge sinó també el suport de polítiques socials i d'inserció específiques ja que el seu nivell d'ingressos (en qualsevol modalitat) no els permetria afrontar despeses mensuals de més de 350 euros mensuals. Amb tot, i com ja s'ha indicat a la nota d'actualització de la pàgina 113, la caiguda de preus de l'habitatge a Lleida (55% del 2011 al 2017 en habitatge nou i 30% en habitatge de segona mà) podria haver moderat el percentatge



dels desajustaments que no pot actualitzar-se al no disposar de dades d'ingressos familiars disponibles.

Aplicant la forquilla del 45-50% a les projeccions de llars per al període i per a l'escenari mitjà les llars excloses del mercat lliure estarien entre les 4.845 i les 5.383 llars. S'apunta, a més, que dins d'aquest col·lectiu existirien notables diferències. Aproximadament un 40% d'aquestes llars excloses, tindria greus dificultats d'accés al mercat d'habitatge, tant per a accedir al mercat lliure com a l'habitatge social (amb els mòduls actuals). Aquest 40% de les llars (que suposa un 20 de les llars totals) requeriria no només polítiques d'habitatge sinó també el suport de polítiques socials i d'inserció específiques.

8.4 - Col·lectius amb majors dificultats d'accés al mercat d'habitatge. Llinars per la detecció de necessitats d'habitatges dotacionals

Més enllà del percentatge general de llars que poden tenir dificultats per accedir al mercat d'habitatge lliure, que, com hem vist, es situa al voltant del 45-50% del total, cal apuntar que dins d'aquest grup existeixen notables diferències en relació a la capacitat d'accés. Un bon indicador d'això és que entre el 17 i el 19% de les llars (segons l'enquesta que prenguem com a referència) no poden assumir el lloguer resultant d'un habitatge protegit de 60 m² amb el règim més econòmic (règim especial a 25 anys). Al punt següent s'analitza amb major profunditat les característiques i necessitats específiques d'aquest col·lectiu. Es tracta de famílies amb rendes mensuals (sumant tots els membres) inferiors als 1.000 euros. En el cas dels demandants d'habitatge protegit aquesta xifra és molt més elevada. A partir de l'explotació de les dades del registre de sol·licitants d'habitatge protegits de Lleida s'ha pogut constatar que un 64% no podrien assumir aquest tipus de lloguer.

D'altra banda, un 16.5% dels inscrits al registre de sol·licitants d'HPO disposa d'uns ingressos familiars inferiors als 300 euros mensuals. En total, són 318 llars. A més, un 37,1% de les llars disposa d'uns ingressos mensuals inferiors a 600 euros. En total, són 715 llars. Ambdós llinars ens mostren dos col·lectius amb greus dificultats d'accés al mercat d'habitatge, no només el lliure, sinó també l'habitatge protegit. En aquest casos, la resposta s'hauria de vehicular a través d'habitatge social, més que no pas a través de les fórmules habituals d'HPO.

Cal destacar que entre les llars amb majors dificultats (ingressos mensuals inferiors a 300 euros), el 34% compten amb tres components o més i un 41% d'aquests sol·licitants d'habitatge són joves (menors de 35 anys).

Existeixen diversos indicadors que mostren que aquestes necessitats d'habitatge socials seran sostingudes en els proper anys. En primer lloc, com s'ha mostrat al punt 4, la població aturada és més del triple que l'existent al 2007, abans del inici de la crisi econòmica. D'altra banda, la previsió d'activitat econòmica de la ciutat (veure Morell, Paül i PROMO, 2012), no preveu una recuperació significativa de l'ocupació a curt termini. Això suposarà un fre evident a la disponibilitat de rendes suficients per assumir el cost d'un habitatge. Aquesta qüestió pot afectar especialment a la gent jove, que presenta una taxa d'atur molt superior a la mitjana.

Taula 8.14 - Possible programació de l'habitatge social en funció de la renda familiar disponible (aplicant el 45% de la forquilla de llars excloses) - Escenari mitjà

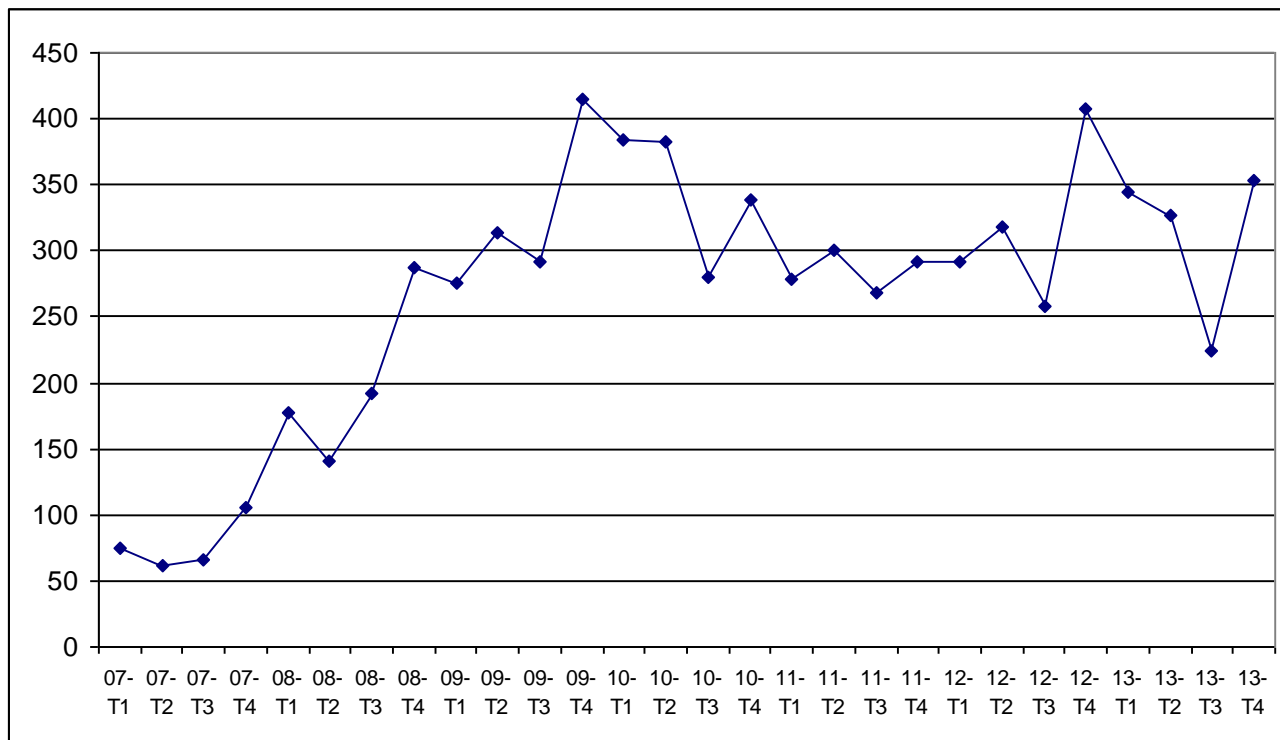
100%	4.845 llars	Habitatge social	Cost mensual habitatge (35%)
60%	2.907 llars	Concertat i HPO General	Inferiors a 650 euros
30%	1.453 llars	Règim especial	Inferiors a 350 euros
10%	485 llars	Hab. Dotacionals	
	+410	Hab. Dotacional – Serveis Personals	
TOTAL	5.255 llars	HPO + dotacional	



(1) Caldrà incrementar aquests d'habitatges dotacionals amb altres necessitats detectades a partir de les dades de Serveis Personals de la Paeria i que quantifiquem en 410 més.

Per a fer front a més a les necessitats d'allotjament temporal per als col·lectius més desfavorits es xifra en 975 les necessitats en habitatge dotacional en el marc del Pla, un 10% de les necessitats que sorgeixen a través de les enquestes realitzades als demandants (a aplicar a la forquilla de llars excloses 45-50%) i uns altres 410 computats a partir de les dades de Serveis Personals i les dades recollides sobre demandants d'HPO al registre. Es recomana així mateix que s'ampliïn el nombre dels habitatges d'inserció (fins aprox. uns 10).

Gràfic 8.1 – Execucions hipotecàries a la província de Lleida per trimestres (2007-2013)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Consejo General del Poder Judicial.

En segon lloc, i amb una relació directa amb l'anterior qüestió, el nombre de desnonaments a la ciutat per impagament del lloguer o la hipoteca des de l'inici de la crisi econòmica és molt important. Les execucions hipotecàries, després d'un primer repunt molt important a partir de 2008, el nombre de desnonaments (fins al 2013) s'ha estabilitzat en xifres elevades. Al gràfic següent es mostra l'evolució per trimestres. A més, la situació econòmica i les perspectives negatives de l'evolució de l'atur fan preveure que aquests les dificultats de pagament de l'habitatge no es reduiran a curt termini.

8.5 - Desajustos qualitatius entre oferta i demanda en relació a les característiques dels habitatges

Al punt anterior hem pogut constatar el primer i més rellevant dels desajustos entre l'oferta d'habitatge a Lleida i la demanda present: la dificultat d'accés de determinats col·lectius al mercat de l'habitatge. Així, fins un 45-50% de les llars presenten dificultats potencials d'accedir al mercat lliure d'habitatge, en no poder assumir el preu mitjà de la ciutat de compra o lloguer. No obstant, allò més rellevant és que s'ha constatat que aproximadament un 20% de les llars tenen dificultats greus d'accés al mercat d'habitatge, tant al mercat lliure, com als diferents tipus d'HPO.

El segon dels desajustos es refereix al règim de tinença. Malgrat els grans canvis viscuts en el mercat d'habitatge en els darrers anys, existeix encara una oferta relativament concentrada en



la compra-venda. Per contra, l'oferta de lloguer té un paper secundari, encara que en franc creixement. Així, segons l'anàlisi de l'oferta d'habitatges realitzada s'ha pogut constatar que gairebé dos terços (concretament, un 65,8%) de l'oferta a la ciutat de Lleida són habitatges de venda. Mentre que a la resta del sistema urbà (excloent la ciutat de Lleida) el pes de l'oferta de venda és encara més elevat, ja que aquest percentatge s'eleva fins al 89,3%. Ambdós indicadors demostren la rigidesa actual del mercat d'habitatges i els reptes que ha d'afrontar a curt i mig termini, que haurien de permetre incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer assequible. Aquesta concentració d'oferta d'habitatges en venda no es correspon amb una demanda de lloguer creixent i en detriment de la compra.

Les enquestes a demandants d'habitatge realitzades a través dels API de la ciutat han donat com a resultat un repartiment del 46% de demanda de lloguer i un 54% de compra. Resultat que demostra que el tipus de règim de tinença demandat es troba allunyat de l'ofertat. A més, s'estima que el repartiment de la demanda d'habitatge a Lleida (entre lloguer i compra) és encara més favorable al lloguer del resultat final obtingut a través de l'enquesta. En aquest repartiment resultant (46%-54%) hi ha tingut una incidència especial el paper d'API's que concentren bona part de la seva oferta (i clients) en la venda de promocions de nova construcció, el que ha contribuït a elevar el pes de la demanda d'habitatges de venda sobre el total. La valoració que la proporció de demanda de lloguer és encara més elevada ha estat confirmada pel propi Col·legi dels API i els diferents API entrevistats.

El tercer desajust es troba en la distribució territorial d'aquesta oferta. En el punt 6 hem pogut comprovar com els índex de producció (habitatges acabats per cada 1.000 habitants) dels municipis de la primera corona del sistema urbà de Lleida eren força més elevats que els de la pròpia ciutat de Lleida. Entre aquests municipis en destaca, pel volum de producció: Alcarràs, Torrefarrera, Alpicat, Rosselló i Alcoletge. Una bona part d'aquests habitatges acabats, finalment no s'han venut i resten buits. De fet, els municipis del sistema urbà de Lleida, concentren gairebé el mateix volum que la ciutat de Lleida d'habitatges acabats i no venuts durant el període 2007-2011: 1.339 habitatges acabats i no venuts a Lleida i 1.241 a la resta del sistema urbà. En destaquen els casos d'Alcarràs (313 habitatges nous acabats i no venuts), Rosselló (199) o Alcoletge (142). Aquest gran estoc d'habitatge buit en la primera corona de Lleida no s'ajusta amb la demanda existent, que tendeix a concentrar-se de forma molt clara en el municipi de Lleida. Això, comportarà que en aquest municipis resultarà especialment difícil ocupar tot aquest volum de producció a mig termini.

Finalment, el quart desajustament entre oferta i demanda d'habitatges a Lleida es troba relacionat amb les característiques dels habitatges. Aquests desajustos es concentren especialment en el marcat de lloguer.

En primer terme, cal destacar que existeix una demanda d'habitatges de petites dimensions que supera, fins i tot, l'oferta existent. En aquest sentit cal destacar que l'argument econòmic és un dels factors claus per interpretar aquesta qüestió. A la taula següent es pot observar com la demanda d'habitatges de menys de 60 m² (segons dades extretes de les enquestes a sol·licitants d'habitatge lliure a través dels API's de la ciutat) representa un 52,5% del total, mentre els habitatges amb menys de 65 m² representen el 46,7% del total de l'oferta. Aquest diferencial difícilment es pot eixugar amb habitatges actualment en venda, ja que en aquest cas representen el 17,2% del total de l'oferta.



Taula 8.15 – Desajust entre oferta i demanda de lloguer en relació a la superfície de l'habitatge

Oferta lloguer			Demanda lloguer		
Superfície (m²)	Nombre	%	Superfície (m²)	Nombre	%
Més de 115	57	6,7	Més de 120	6	5,9
115-101	30	3,5	90-120	13	12,9
86-100	152	17,8	60-89	29	28,7
66-85	217	25,4	40-59	40	39,6
50-65	228	26,6	Menys de 40	13	12,9
Menys de 50	172	20,1			

Font: Base de dades per a la caracterització de l'oferta d'habitatges de Lleida –Dept. Geografia i Sociologia, UdL (desembre 2011-febrer 2012)- i enquestes a demandants d'habitatge a Lleida (octubre 2011-gener 2012).

En segon terme, els llinars de preus demandats en el mercat de lloguer també difereixen del volum de l'oferta en els seus trams més baixos. Així, mentre que un 30,7% dels demandants busca un habitatge de lloguer de menys de 350 euros, aquests representen el 26,3% de l'oferta present. Per contra, els lloguers superiors als 550 euros representen el 16,4% del total de l'oferta, mentre que només són demandats pel 8,9% dels sol·licitants d'habitatge lliure.

Taula 8.16 – Desajust entre oferta i demanda de lloguer en relació al preu de l'habitatge

Oferta lloguer			Demanda lloguer		
Preu (€)	Nombre	%	Preu (€)	Nombre	%
Menys de 150	13	1,5	Menys de 150	0	0,0
150-350	212	24,8	150-350	31	30,7
350-450	250	29,2	350-450	41	40,6
450-550	241	28,2	450-550	20	19,8
550-650	101	11,8	550-650	3	3,0
Més de 650	39	4,6	Més de 650	6	5,9

Font: Base de dades per a la caracterització de l'oferta d'habitatges de Lleida –Dept. Geografia i Sociologia, UdL (desembre 2011-febrer 2012)- i enquestes a demandants d'habitatge a Lleida (octubre 2011-gener 2012).

8.6 - Principals desajustos entre la demanda i la oferta d'habitatge a Lleida

El principal desajust entre la demanda d'habitatges i l'oferta existent es refereix a la capacitat d'accés:

- A partir de les dades obtingudes a través de les enquestes a sol·licitants d'habitatge lliure a la ciutat i les dades de l'enquesta de condicions de vida i hàbits realitzada per l'Institut d'Estadística de Catalunya al 2006 i 2011 es pot



concloure que entre un 55 i un 65% de les llars de Lleida no podrien assumir la hipoteca resultant del preu mitjà de l'habitatge de compra a Lleida (160.120 €). Aquests percentatge baixa fins al 45-49% si prenem com a referència només els habitatges de fins a 90 m², però s'eleva fins al 72-77% si prenem com a referència el preu mitjà dels habitatges de nova construcció.

- En el cas de l'habitatge de lloguer, entre un 23 i un 28% de les llars de la ciutat no disposen dels ingressos necessaris per assumir el lloguer mitjà de la ciutat al 2012 (396€). Aquesta xifra és superior al 70% en el cas dels demandants d'HPO. A més, un 37,6% dels demandants d'habitatge de lloguer no poden assumir un lloguer de 350 euros, aquesta xifra arriba fins al 64,2%, en el cas dels demandants d'HPO. Per contra, els habitatges amb un import igual o inferior a 350 euros representen un 26,2% del total de l'oferta d'habitatges de lloguer.
 - Un 49,2% dels demandants d'habitatge de compra no podrien assumir la quota mensual de la hipoteca (719 €/mes) resultant del preu mitjà de l'oferta de venda a Lleida (160.120 euros).
 - Un 22% i un 20,5% dels demandants d'un habitatge de compra no podrien assolir la quota mensual resultant d'un habitatge de protecció oficial de 68 m² en règim general i especial, 538 i 504 euros respectivament. Aquest percentatge arribaria al 70% i un 67% en el cas dels sol·licitants d'habitatge de lloguer lliure i un 87% i un 85% en el cas dels sol·licitants d'un habitatge d'HPO.
 - A partir de l'explotació dels preus de l'oferta d'habitatges de la ciutat i de les enquestes a sol·licitants d'habitatge lliure, ponderades amb les dades disponibles de trams de renda es considera que entre un 45 i un 50% de les llars de la ciutat tenen dificultats (amb graus diferents) per a accedir al mercat d'habitatge. Dificultats que no s'han traduït directament en habitatges de nova construcció.. Amb tot, i com ja s'ha indicat a la nota d'actualització de la pàgina 113, la caiguda de preus de l'habitatge a Lleida (del 55% entre el 2011 i el 2017 en habitatge nou i del 30% en habitatge de segona mà) podria haver moderat el percentatge de llars excloses que no pot actualitzar-se al no disposar de dades d'ingressos familiars disponibles més enllà d'aquelles ja presentades en 2011.
 - Dins d'aquest col·lectiu amb dificultats d'accés al mercat d'habitatge existeixen notables diferències. Aproximadament un 40% d'aquest col·lectiu, és a dir, un 20% del total tenen greus dificultats d'accés al mercat d'habitatge, tant al mercat lliure com al d'HPO (amb els mòduls actuals). Aquest 20% és el que ens ajudarà a dimensionar l'habitatge dotacional, tot i que tampoc podem traduir de forma directa aquest percentatge en un dimensionament del parc dotacional. Una part s'hauria de resoldre amb polítiques socials i d'inclusió.
- Resulta necessària la revisió dels mòduls d'HPO tant de venda com de lloguer a la ciutat de Lleida, que estarien per sobre de molta de l'oferta disponible en el mercat lliure:
- Els mòduls vigents de l'HPO comporten que aquest resulti poc accessible pels col·lectius amb dificultats d'accés al mercat d'habitatge. El 67% dels



sol·licitants del registre d'HPO de Lleida no disposa d'uns ingressos familiars que li permetin accedir al règim de lloguer protegit més econòmic (règim especial a 25 anys) d'una habitatge de 60 m².

- Un altre bon indicador de la necessitat de revisar a la baixa els mòduls de l'HPO és que un 19% dels sol·licitants d'habitatge de la ciutat de Lleida, segons dades de l'enquesta realitzada pels APIs, no podria assumir un HPO de lloguer de 60 m² en règim especial, mentre que un 46% no podria accedir a la compra d'un HPO de 75 m² de règim general.
- En el cas del lloguer, la nostra mostra sobre la oferta situa el preu del lloguer d'obra a 5,98 euros/m², el mòdul del règim general a 10 anys se situa als 7,23 euros/m² i 6,77 euros/m² el de règim especial a 10 anys. En el cas de l'habitatge d'HPO en venda Lleida està inclosa als municipis de la Zona B: 1.576,64 euros/m² pels habitatges de règim general i 1.478,1 euros/m² pels habitatges de règim especial. Aquestes xifres estarien per damunt del preu mitjà de l'oferta actual d'habitatge de segona mà: 1.407,3 euros/m².

Existeixen altres tipus de desajustos qualitius, aquest són:

- La distribució territorial de l'oferta. Gairebé el 50% dels habitatges de nova construcció acabats i no venuts durant el període 2007-2011 en el sistema urbà de Lleida es troba fora del municipi de Lleida. Aquest estoc es concentra principalment a Alcarràs, Rosselló, Alcoletge i Torrefarrera.
- L'oferta d'habitatge de lloguer és sensiblement inferior a la quota de mercat que actualment ha assolit la demanda. Un 34,2% de l'oferta de Lleida és de lloguer, mentre que en la resta de municipis del sistema urbà té un pes sensiblement inferior. En front d'això, la demanda actual de lloguer sobrepassa el pes de la de compra d'habitatges.
- En el mercat de lloguer de la ciutat de Lleida existeixen també certs desajustos. En primer terme, existeix una demanda d'habitatges inferiors a 60 m² percentualment superior al l'oferta (52,5%, contra 46,7%). El mateix ocorre amb la demanda d'habitatges més econòmics (30,7% de la demanda del mercat lliure, però 26,3% de l'oferta). S'entén que ambdues variables estan relacionades.



9 - NECESSITATS D'HABITATGE SEGONS PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA I PROJECCIÓ DE LLARS. LLEIDA 2011-2030

9.1 - Projectió demogràfica de la ciutat de Lleida: 2011-2030

Per a la projecció demogràfica de la ciutat 2011-2030 es presenten quatre escenaris possibles, les hipòtesis de les quals es presenten en aquest quadre ⁽¹⁴⁾:

Taula 9.1 - Hipòtesis plantejades en els diferents escenaris demogràfics.

Escenaris	Esperança de vida	Natalitat	Edat Mare	Saldo migratori
Alt	Mitjana	Alta	Baix	Positiu alt
Mitjà	Mitjana	Mitjana	Mitjà	Positiu mitjà
Baix	Alta	Baixa	Alt	Positiu baix
Endogen	Mitjana	Mitjana	Mitjà	0

Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

Els escenaris es basen en les hipòtesis que es mostren en la taula. 9.1 sent l'escenari endogen el resultant del comportament de la població sense aportacions migratòries.

Taula 9.2 – Hipòtesis generals de comportament per a la definició dels escenaris

Escenaris	Mortalitat		Natalitat		
	homes	dones		Saldo migratori (mitjana anual)	Edat mitjana fill
alt	80,3	86,2	1,91	1765	29,7
mitjà	80,3	86,2	1,64	1019	31
baix	83,1	88,1	1,4	407	31,9

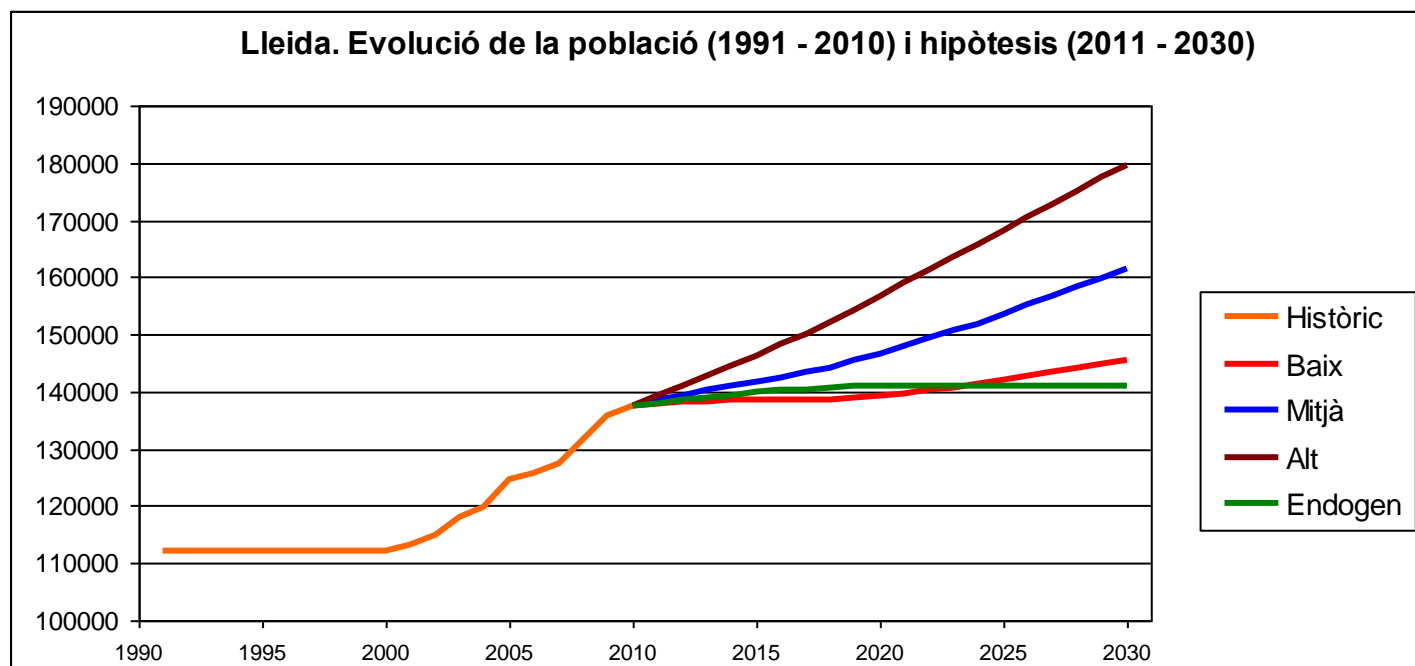
Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030).

Els diferents escenaris mostren projeccions de població diverses que van dels 145.000 habitants el 2030, segons l'escenari baix, als poc més de 179.000 presents en l'escenari alt.

¹⁴ - Les dades que es recullen en aquest apartat es deriven dels treballs realitzats per Joan Ganau i Daniel Paul, professors del Departament de Geografia i Sociologia de la Universitat de Lleida



Gràfic 9.1- Evolució de la població a Lleida (1991-2010) i projecció (2011-2030)



Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

Es considera en aquest document l'escenari mitjà com el més plausible que dibuixa un escenari de 161.501 habitants l'any 2030, seguint hipòtesis demogràfiques (esperança de vida, natalitat, edat de la mare i saldo migratori) de tipus mitjà, com mostra el quadre.

Taula 9.3 - Projecció de població a la ciutat de Lleida segons escenaris demogràfics.
Lleida: 2010-2030

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baix	137.387	137.931	138.190	138.393	138.529	138.501	138.404	138.411	138.530	138.760	139.185
Mitjà	137.387	138.434	139.318	140.163	140.960	141.736	142.458	143.297	144.261	145.348	146.725
Alt	137.387	139.414	141.116	142.797	144.444	146.340	148.194	150.000	152.200	154.353	156.704
Endogen	137.387	137.974	138.499	138.987	139.426	139.818	140.156	140.436	140.662	140.835	140.971

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Baix	139.648	140.148	140.693	141.287	141.941	142.659	143.352	144.029	144.699	145.355
Mitjà	148.061	149.355	150.616	151.848	153.475	155.087	156.688	158.294	159.901	161.501
Alt	159.020	161.294	163.536	165.750	168.078	170.395	172.702	175.010	177.320	179.624
Endogen	148.061	149.355	150.616	151.848	153.475	155.087	156.688	158.294	159.901	161.501

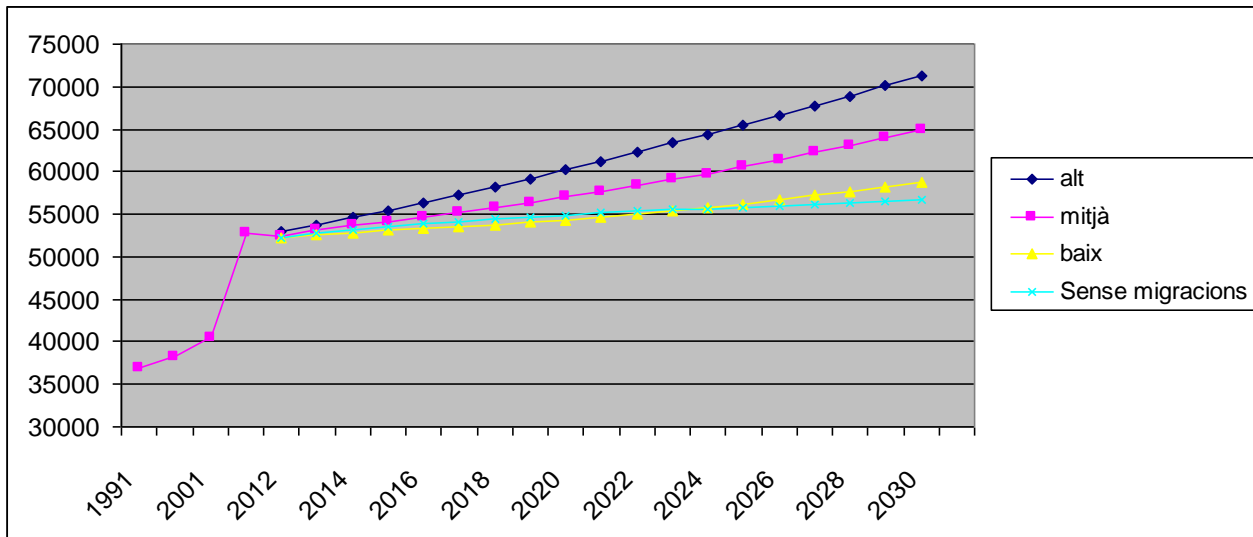
Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030).



9.2 - Dinàmica i projecció de llars. Lleida 2011-2030

D'aquesta projecció demogràfica en resultaria una forquilla de llars que aniria de les 58.680 llars dibuixades en l'escenari baix, fins a les 71.265 llars de l'escenari alt.

Gràfic 9.2 - Dinàmica del total de les llars. Lleida: 1991-2030



Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

Taula 9.4 - Dinàmica del total de les llars. Lleida: 1991-2030

	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Alt	52.948	53.791	54.591	55.478	56.348	57.200	58.188	59.140	60.182
Mitjà	52.497	53.093	53.631	54.162	54.662	55.190	55.758	56.336	57.029
Baix	52.134	52.514	52.824	53.073	53.277	53.497	53.746	53.994	54.321
Endogen	52.219	52.687	53.093	53.479	53.829	54.145	54.438	54.674	54.906

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
Alt	61.227	62.268	63.331	64.379	65.490	66.610	67.746	68.900	70.076	71.265
Mitjà	57.715	58.389	59.082	59.759	60.579	61.416	62.264	63.129	64.025	64.928
Baix	54.662	55.011	55.401	55.799	56.233	56.705	57.180	57.665	58.173	58.680
Endogen	55.118	55.303	55.497	55.661	55.826	55.992	56.155	56.322	56.506	56.686

Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

Això suposaria un saldo de noves llars creades en el marc del pla fins a 2030 (horitzó de la projecció) de 15.788 noves llars segons l'escenari alt i 10.766 noves llars en l'escenari mitjà.



Taula 9.5 - Saldo de creació del total de llars Lleida: 2015-2030

Escenari	2015-2030
Alt	15.788
Mitjà	10.766
Baix	5.607
Endògen	3.207

Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

En la taula i gràfic de sota es detallen sumatoris i mitjanes interanuals de saldos de creació de noves llars en els diferents quinquennis fins a l'escenari final de la projecció 2030.

Taula 9.6- Ritme de creació de noves llars per quinquennis (2015-2030)

Escenari	2015-2020		2020-2025	
	Sumatori total	Mitj. Anual	Sumatori total	Mitj. Anual
Alt	4.704	941	5.308	1.062
Mitjà	2.867	573	3.550	710
Baix	1.248	250	1.912	382
Endogen	1.427	285	920	184

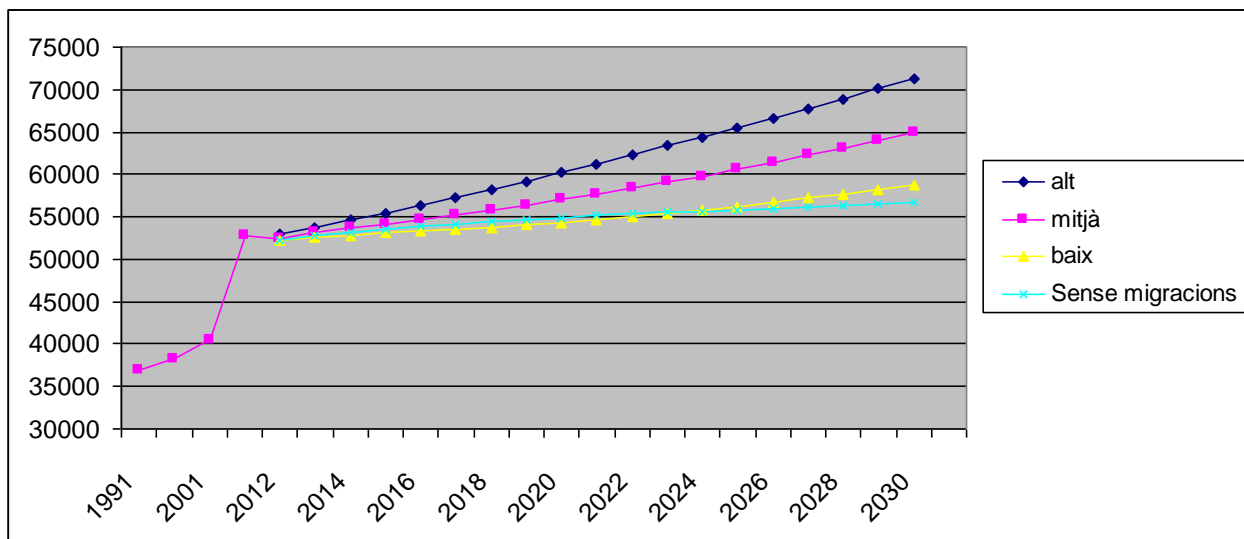
Escenari	2025-2030		Total	
	Sumatori total	Mitj. Anual	Sumatori total	Mitj. Anual
Alt	5.775	1155	15.788	1.053
Mitjà	4.349	869,8	10.766	718
Baix	2.447	489,4	5.607	374
Endogen	860	172	3.207	214

Font: Elaboració pròpia a partir de Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)



Gràfic 9.3- Evolució del saldo de noves llars segons escenaris de la projecció.

Lleida: 2012-2030



Font: Elaboració pròpia a partir de Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

L'anàlisi exhaustiu desenvolupat sobre el Padró Municipal d'Habitants del 2010, explotat de forma homogènia per a tot els treballs del POUM, dona un nombre total de llars a la ciutat de Lleida (llars familiars, no col·lectives) de 52.681, amb una mitjana de components per llar de 2,64 membres (2,60 al conjunt de Catalunya en la mateixa data). Aquestes dades han estat ja comentades a l'apartat 4.3.

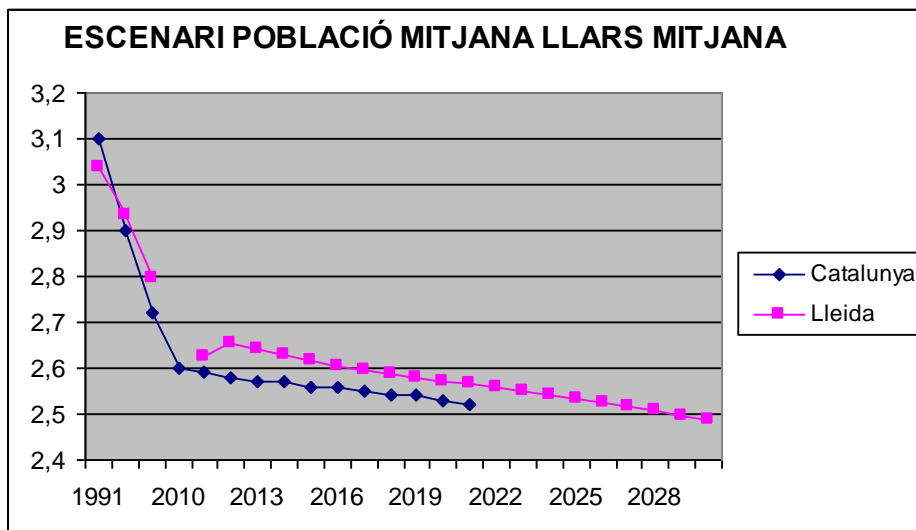
La projecció del número de components mostraria una tendència generalitzada al descens que seria més o menys important segons l'escenari. L'escenari baix mostra al final de la projecció una xifra de 2,04 components per llars, mentre la xifra en l'escenari mitjà és de 2,49 i de 2,77 en l'escenari alt.

Taula 9.7 - Número de components per llar segons escenaris. Lleida 2011-2030

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Escenari Alt	2,64	2,69	2,69	2,69	2,70	2,71	2,72	2,73	2,74	2,75
Escenari Mitjà	2,63	2,65	2,64	2,63	2,62	2,61	2,60	2,59	2,58	2,57
Escenari Baix	2,62	2,60	2,57	2,53	2,49	2,45	2,41	2,37	2,34	2,31
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Escenari Alt	2,76	2,76	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77
Escenari Mitjà	2,57	2,56	2,55	2,54	2,53	2,53	2,52	2,51	2,50	2,49
Escenari Baix	2,27	2,25	2,22	2,19	2,16	2,14	2,11	2,09	2,06	2,04

Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

Gràfic 9.4- Evolució i projecció mitjana de les llars a Lleida i Catalunya segons escenari mitjà



Font: Realització pròpia a partir de Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

Així tant els escenaris mitjà, baix i endogen seguirien l'escenari tendencial (amb més o menys profunditat) de descens de les xifres, passant el número de components per llar segons l'escenari mitjà dels 2,61 components al inici del POUM als 2,49 al final de la projecció demogràfica. En el quadre següent es presenta l'evolució de les xifres mitjanes per quadriennis.

La projecció del número de components per llar, segons l'estudi sobre la projecció demogràfica a la ciutat de Lleida (Ganau, J. – Paul, D, 2012) mostra una evolució parella a la del conjunt de Catalunya. També i com mostra el gràfic, les xifres de components per llar se situarien, com ha mostrat la tendència dels darrers anys, una mica per damunt de la mitjana catalana.

9.3 - Projecció de l'estructura d'edats. Lleida: 2015-2030

A causa del desconeixement de dades més precises sobre la persona principal fins que al menys no s'hagin explotat les dades del Cens de 2011 i amb les dades de la projecció per a la ciutat de Lleida (2015-2030) de que es disposa només es poden fer valoracions sobre les estructures per edats i sexe, qüestions que tenen indecència sobre els tipus de llars i tipus d'habitatges que es requereixen.

Les projeccions realitzades apunten, seguint les tendències més generals, el progressiu envelliment de la població.

L'estrat de més de 65 anys passa en 2015 de representar el 14-15% segons els escenaris a representar en 2030 el 18-20% segons els escenaris. En valors absoluts per a l'any 2030 el volum de persones amb més de 65 podria situar-se doncs entre les poc més de 31.000 de l'escenari baix a les prop de 35.000 de l'escenari alt.

A continuació s'adjunten les piràmides d'edat per als escenaris més extrems (baix i alt) per alguns dels anys de la projecció. Totes dues apuntant a piràmides més regressives mostrant per tant el progressiu envelliment de la població.

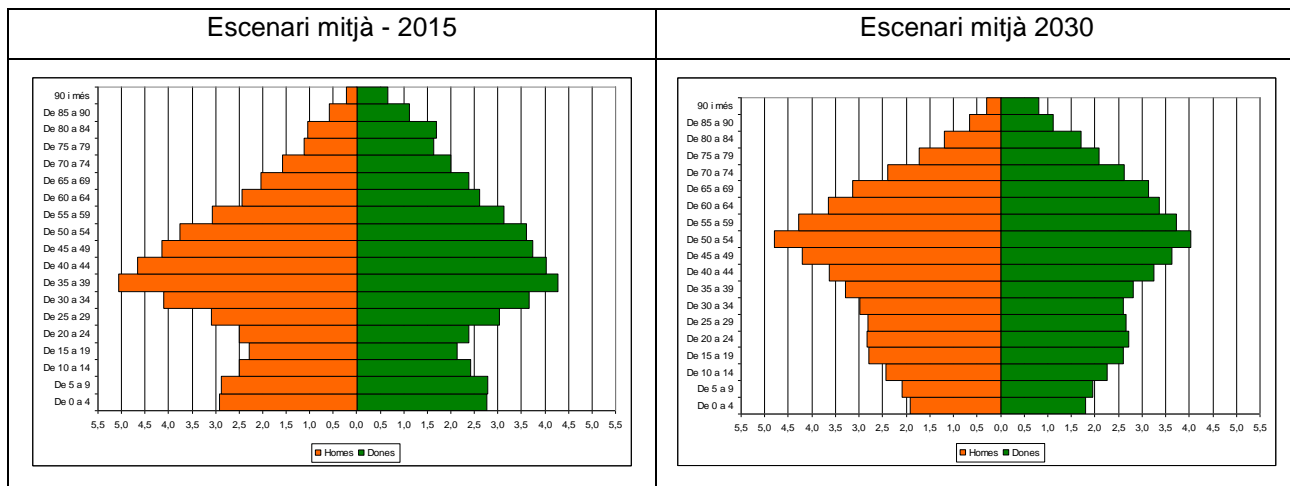


Taula 9.8- Resum de l'evolució de l'estructura d'edats. Lleida: 2015-2030

Escenari Alt	2010	2015	2020	2025	2030
0-18 anys	19,3	19,9	20,2	19,3	17,5
18-35 anys	26,2	22,0	19,2	18,5	19,07
35-55 anys	30,3	32,7	33,5	32,9	31,31
55-65 anys	9,8	10,6	12,0	13,3	14,15
65-75 anys	7,0	7,3	8,0	8,7	10,03
75-100 anys	7,5	7,4	7,1	7,4	7,94
Escenari Mitjà	2010	2015	2020	2025	2030
0-18 anys	19,3	19,8	19,9	18,7	16,7
18-35 anys	26,2	21,5	18,3	17,8	18,93
35-55 anys	30,3	32,8	33,4	32,3	30,15
55-65 anys	9,8	10,8	12,4	13,8	14,73
65-75 anys	7,0	7,5	8,5	9,3	10,73
75-100 anys	7,5	7,7	7,5	8,0	8,751
Escenari Baix	2010	2015	2020	2025	2030
0-18 anys	19,3	19,7	19,8	18,6	16,35
18-35 anys	26,2	21,1	17,5	17,3	18,77
35-55 anys	30,3	32,9	33,4	31,9	29,36
55-65 anys	9,8	10,9	12,8	14,3	15,39
65-75 anys	7,0	7,6	8,8	9,8	11,29
75-100 anys	7,5	7,8	7,7	8,2	8,84

Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030).

Gràfic 9.5 - Piràmides d'edat de l'escenari mitjà 2015 i 2030



Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030).



En l'escenari mitjà s'observa com la piràmide va desenvolupant la forma de piràmide regressiva, molt similar a una guardiola, cada cop més pronunciada al fer-se més estreta la base i pujar els estrats d'edat més voluminosos.

Particularment important seria, com mostra la taula de sota, la presència de dones d'edat d'avançada, més de 18.500 dones que representarien el 11% de la població total. D'aquestes dones més de 9.000 tindria més de 75 anys reflectint l'augment d'esperança de vida que afecta de forma particular al sexe femení.

Taula 9.9 - Estructura d'edats i sexe segons escenari mitjà a Lleida: 2010, 2020 i 2030

Escenari mitjà	Total			Homes			Dones		
	2.010	2.020	2.030	2.010	2.020	2.030	2.010	2.020	2.030
Menys de 20 anys	27.845	30.475	28.803	14.184	15.630	14.904	13.661	14.845	13.899
De 20 a 24 anys	8.396	6.569	8.968	4.208	3.406	4.580	4.188	3.163	4.388
De 25 a 29 anys	10.688	7.517	8.839	5.595	3.891	4.540	5.093	3.626	4.298
De 30 a 34 anys	12.967	9.327	9.035	6.997	4.806	4.827	5.970	4.521	4.208
De 35 a 39 anys	12.172	11.531	9.872	6.515	6.151	5.317	5.657	5.379	4.554
De 40 a 44 anys	11.119	13.543	11.097	5.842	7.368	5.860	5.277	6.175	5.236
De 45 a 49 anys	10.457	12.490	12.674	5.351	6.709	6.797	5.106	5.781	5.877
De 50 a 54 anys	8.869	11.240	14.240	4.422	5.902	7.731	4.447	5.339	6.509
De 55 a 59 anys	7.304	10.417	12.929	3.557	5.300	6.909	3.747	5.117	6.020
De 60 a 64 anys	6.481	8.652	11.337	3.044	4.255	5.894	3.437	4.397	5.442
De 65 a 69 anys	5.404	6.930	10.132	2.465	3.287	5.060	2.939	3.642	5.072
De 70 a 74 anys	4.360	5.909	8.117	1.857	2.654	3.879	2.503	3.255	4.238
De 75 anys i més	11.325	12.126	15.460	4.253	4.543	6.215	7.072	7.582	9.245

Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030).

9.4 - Principals característiques de la projecció demogràfica i de llars de Lleida (2015-2030)

- Els diferents escenaris demogràfics mostren projeccions de població diverses que van dels 145.000 habitants el 2030, segons l'escenari baix, fins els prop de 179.000 presents en l'escenari alt.
- El saldo de creació de noves llars en el marc del pla fins a 2030 (horitzó de la projecció) de 15.788 noves llars segons l'escenari alt i 10.766 noves llars en l'escenari mitjà.

Escenari	2015-2030
Alt	15.788
Mitjà	10.766
Baix	5.607
Endogen	3.207

Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

- En la taula de sota es detallen sumatoris i mitjanes interanuals de saldos de creació de noves llars en els diferents quinquennis fins a l'escenari final de la projecció l'any 2030.

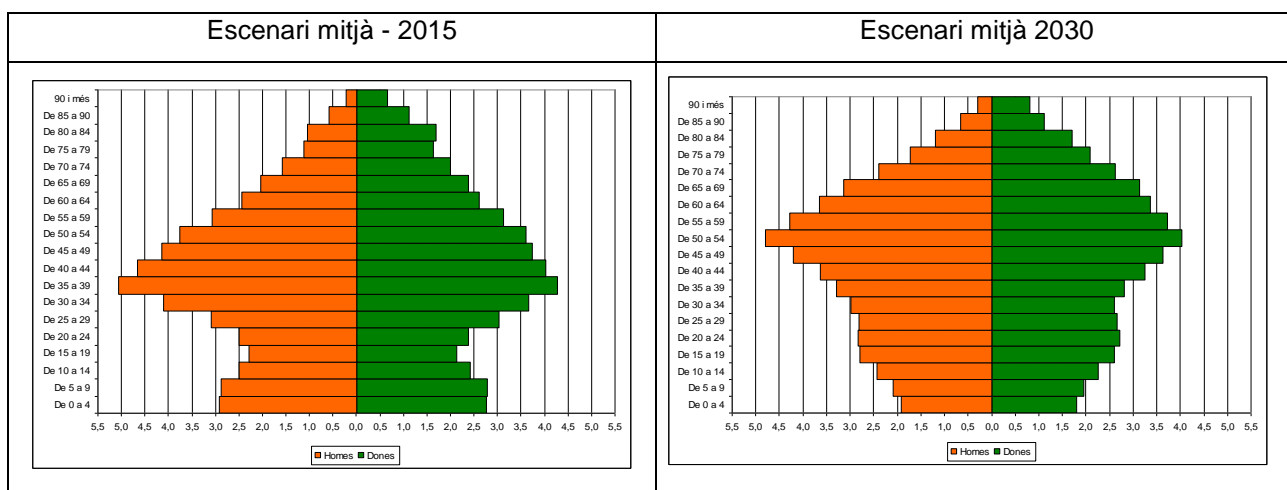


Escenari	2015-2020		2020-2025	
	Sumatori total	Mitjan Anual	Sumatori total	Mitjana Anual
Alt	4.704	941	5.308	1.062
Mitjà	2.867	573	3.550	710
Baix	1.248	250	1.912	382
Endogen	1.427	285	920	184

Escenari	2025-2030		Total	
	Sumatori total	Mitjana Anual	Sumatori total	Mitjana Anual
Alt	5.775	1.155	15.788	1.053
Mitjà	4.349	870	10.766	718
Baix	2.447	489	5.607	374
Endogen	860	172	3.207	214

Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030).

- La projecció apunta també un descens progressiu dels components per llar que segons l'escenari mitjà passaria dels 2,62 components al inici del POUM (2015) als 2,49 al final de la projecció demogràfica (2030).
- Finalment i respecte l'evolució de l'estructura d'edats cal apuntar el progressiu envelliment que apunten les piràmides que, i segons escenari mitjà, va desenvolupant la forma d'una piràmide regressiva, molt similar a una guardiola. Aquesta forma l'adquireix al fer-se més estreta la base (estrats de població jove i madura) i pujar els estrats d'edat més voluminosos a edats més avançades. Així i segons aquest escenari l'any 2030 el 28% de la població tindria més de 60 anys, essent el percentatge a l'inici de la projecció (2010) d'un 20%.



Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030).



10 – QUALIFICACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE

En aquest darrer punt de la memòria social s'apunten directrius generals que ajudin a perfilar els llindars de producció d'habitatge social recomanables i les tipologies d'habitatge desitjables ateses les necessitats identificades prèviament.

10.1. Previsió de dotació d'habitatge social

- Objectius generals

L'article 57.3 de la LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 estableix que “els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús”.

D'altra banda, l'article 73 de la Llei 18/2007 estableix l'Objectiu de Solidaritat Urbana que determina que “tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. (...) El creixement del nombre d'habitatges (socials) obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició no pot ésser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.”.

La taula 10.1 mostra els principals indicadors de la ciutat recollits al Pacte Nacional per l'Habitatge (2007-2016), on s'indicava que Lleida requeria 1.665 habitatges socials per assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (que un 15% del parc principal siguin habitatges socials).

Taula 10.1. Indicadors relatius al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (2006)

Parc d'habitatge (tipologia)	Nombre d'habitatges
Parc d'habitatge total - 2006	64.310
Parc d'habitatge principal total - 2006	45.377
15% habitatge principal – 2006 (a)	6.807
Parc de lloguer anterior a 1985 (b)	1.266
Parc de titularitat pública (c)	1.668
HPO de venda acabats (1992-2006) (d)	2.181
HPO de lloguer acabats (1992-2006) (e)	26
Total parc social existent – 2006 (f =b+c+d+e)	5.142
Dèficit al 2006 (a-f)	1.665

Font: Elaboració pròpia partir de dades del Pacte Nacional per l'Habitatge (2007-2016), Generalitat de Catalunya.

En els darrers anys el nivell de construcció d'HPO a Lleida ha estat relativament baix, malgrat això ha permès incrementar el nombre d'habitatges socials. La taula 10.2 mostra com durant el període 2002-2016 un 14,3% dels habitatges acabats a la ciutat eren d'HPO. Aquesta xifra s'eleva al 24,2% si prenem com a referència el període 2008-2016 (després de l'aprovació de



la mencionada Llei 18/2007 pel dret a l'habitatge) i fins al 33,9% pel període 2009-2016, en el context descens accelerat de la construcció d'habitatges nous.

Taula 10.2. Habitatges de protecció oficial acabats a Lleida (2002-2016)

Any	Habitatges acabats	HPO acabat	% HPO
2002	1.481	364	24,6
2003	1.564	193	12,3
2004	1.179	127	10,8
2005	1.615	102	6,3
2006	1.597	54	3,4
2007	1.973	88	4,5
2008	1.323	46	3,5
2009	818	180	22,0
2010	314	295	93,9
2011	600	378	63,0
2012	290	48	16,6
2013	162	34	21,0
2014	226	0	0,0
2015	226	7	3,1
2016	195	19	9,7
Total	13.563	1.935	14,3
Total 2008-2016	4.154	1.007	24,2

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya.

A partir de l'actualització de les dades incloses al Pla nacional de l'Habitatge (2007-2016) s'ha recalculat el dèficit d'habitatge respecte l'Objectiu de Solidaritat Urbana a data d'inici del POUM (2015). Per fer-ho s'ha utilitzat com a referència el parc d'habitatges principals que estima el darrer cens de població i habitatges (2011) i s'ha actualitzat el nombre d'habitatges socials amb el volum d'HPO construït en el període 2007-2014. Això, finalment, deriva un diferencial de 2.148 nous habitatges socials necessaris tal per assolir un 15% d'habitatge social del total de parc. La normativa estableix que cada quinquenni ha de preveure, com a mínim, la construcció d'un 25% d'aquest volum d'habitatge necessari per assolir l'OSU. Això vol dir que cap quinquenni pot preveure menys de 537 nous habitatges socials nous.



Taula 10.3. Indicadors relatius al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (2015)

Parc d'habitatge (tipologia)	Nombre d'habitatges
Parc d'habitatge total - 2011	66.415
Parc d'habitatge principal total – 2011	55.792
15% habitatge principal – 2011 (a)	8.369
Total parc social existent al 2006 (b)	5.142
HPO acabat (2007-2014) (c)	1.079
Dèficit al 2015 (a-b-c)	2.148

Font: Elaboració pròpia partir de dades del Cens de Població i Habitatges (2011) i de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya.

D'altra banda, l'anàlisi del desajust entre oferta i demanda d'habitatge ha permès identificar una forquilla entre el 45 i el 50% de llars amb dificultats d'accedir al mercat d'habitatge lliure. Malgrat tot, cal remarcar que no totes les necessitats d'habitatge social han de cobrir-se amb habitatge de nova construcció. En aquest sentit, es recomana aprofundir en la rehabilitació utilització per aquesta finalitat del parc d'habitatge buit de la ciutat (una part del qual en mans de les entitats financeres).

A més, s'ha identificat que un 20% del total de llars també tindrien dificultats per accedir al HPO (veure punts 8 i 9). En aquest cas, tampoc tota la resposta ha de passar per l'habitatge dotacional, sinó per les polítiques socials i d'ajuts a l'accés a l'habitatge.

Tenint en compte aquesta situació, es preveu necessària la construcció d'habitatges de protecció pública de règim general i especial que permeti superar àmpliament el mínim del 20% del sostre qualificat per a ús d'habitatge de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, així com també superar el mínim del 10% per a habitatge de preu concertat. En conseqüència, es preveu una forquilla entre el 35 i el 40% del total del sostre qualificat per a ús d'habitatge dedicat a ambdues tipologies de protecció pública. Un 25% s'hauria de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general o especial. Pel que fa a l'habitatge dotacional, es preveu una necessitat pròxima al 5% del total. El diferencial fins a poder donar resposta al 50% de llars amb dificultats d'accedir al mercat d'habitatge i, especialment, el 20% sense capacitat d'accés a l'HPO s'ha d'abordar també amb altres instruments complementaris d'ajut a l'accés a l'habitatge.

- Distribució per quinquennis

La taula 10.3 defineix la necessitat d'habitatges socials a partir de la creació de noves llars derivades de la projecció demogràfica (segons cada escenari). S'empra el llindar del 45% de llars com a referència, fruit de la suma del 40% que es trobaria al llindar màxim de la forquilla d'habitatges de protecció pública (HPO, règim general i especial, i preu concertat) més el 5% d'habitatge dotacional. Les dades són presentades pel total del període projectat i desagregades per quinquennis.



Taula 10.3. Projectió de necessitat d'habitatges de protecció oficial, concertat i dotacional (2015-2030)

	Escenari	Alt	Mitjà	Baix	Endogen
Total 2015-2030	Noves llars (total)	15.788	10.766	5.607	3.207
	45% llars (HPO, concertat i dotacional)	7.104	4.845	2.523	1.443
2015-2020	Noves llars (total)	4.704	2.867	1.248	1.427
	45% llars (HPO, concertat i dotacional)	2.117	1.290	562	642
2020-2025	Noves llars (total)	5.308	3.550	1.912	920
	45% llars (HPO, concertat i dotacional)	2.389	1.598	860	414
2025-2030	Noves llars (total)	5.775	4.349	2.447	860
	45% llars (HPO, concertat i dotacional)	2.599	1.957	1.101	387

- Distribució per barris – criteris de referència

En la distribució de la provisió d'aquest habitatge social es prioritzarà, com a criteri general, potenciar la mixtura de tipologies residencials dins dels diferents barris de la ciutat, així com dins de cada sector i polígon de planejament. Per aquest motiu, no només es cercarà una distribució homogènia d'aquests habitatges en el sòl urbanitzable, sinó que també es tindrà en compte les característiques del teixit urbà consolidat proper. Així, els sectors propers a barris amb major concentració d'habitatge social i/o caracteritzats per una major vulnerabilitat, haurien de tenir una menor reserva per habitatge social.

10.2. Tipologies de demanda previsibles

- Habitatges de menor superfície

Diferents elements identificats en la memòria social indiquen la necessitat de preveure un pes relativament superior dels habitatges de menor superfície (entre 40 i 60 m²). En primer lloc, la projecció demogràfica evidencia una clara tendència a la reducció del nombre de components per llar, qüestió que apunta a una necessitat d'habitatges de menor superfície. En segon lloc, les enquestes de demanda d'habitatge han evidenciat una sol·licitud important d'aquest tipus d'habitatges: fins un 52,5% de la demanda de lloguer i un 33,3% de la demanda total (lloguer i compra) sol·licita un habitatge de menys de 60 m². Mentre que els habitatges d'aquesta superfície representen en 12,1% del parc de la ciutat. Malgrat això, cal remarcar que en els darrers anys s'ha incrementat de forma notable la producció d'habitatges de superfície més reduïda. Fet que ha comportat que els habitatges que es troben al mercat presentin una major similitud (en termes de superfície) a la demanda. Així, les dades relatives a l'oferta d'habitatges indiquen que aquells d'una superfície menor a 65 m² representen el 17,2% dels habitatges en venda (29% dels d'obra nova i 10,7% dels de segona mà) i el 46,7% dels habitatges en lloguer (69,2% dels d'obra nova i 40,5% dels de segona mà).

- Joves i gent gran

Les enquestes a demandants d'habitatges i les dades del registre de demandants d'HPO permeten identificar clarament els joves com a col·lectiu preferent de l'habitatge social. Malgrat tot, el progressiu envelliment identificat per la projecció demogràfica destaca, també, a la gent gran com a l'altre col·lectiu estratègic. En aquest sentit, caldrà preveure models més flexibles, amb diversitat de superfícies i tipologies, que incorporin serveis comuns adaptats a les



necessitats d'aquests col·lectius i que prevegin règims d'accés i tinença alternatius al lloguer i la compra (com les tinençes intermèdies o la copropietat).

- Habitatge col·lectiu

Existeix un consens entorn el rol creixent que se li augura a aquesta fórmula emergent d'habitatge que, de fet, ja té cert arrelament a altres Estats del centre i nord d'Europa (especialment als Estats escandinaus). Es tracten d'habitatges que preveuen uns espais d'ús comú que permeten incrementar els serveis a les persones i reduir el consum energètic i la despesa econòmica. És, per tant, una fórmula que permet uns habitatges mediambientalment més sostenibles, més econòmics i permeten donar respostes més ajustades a determinades necessitats socials. Tot plegat configura una tipologia que pot resultar especialment interessant per col·lectius com els joves o la gent gran. El règim cooperatiu és la fórmula de tinença habitual, però també hi ha experiències d'aquest tipus d'habitatge de titularitat pública. En qualsevol cas, és una tipologia clarament emergent que, en un context d'envelliment demogràfic i reducció de la dimensió de les llars, com el previst per la projecció demogràfica, i d'ascens de nous règims de tinença alternatius a la propietat, el POUM hauria de preveure i facilitar. Podria així donar-se suport a les fórmules d'habitatge cooperatiu tant en nova producció com en rehabilitació (masoveria urbana). Les mesures per promoure'l poden ser molt diverses: bonificació de l'impost de construccions i obres i de l'IBI, convenis per la retirada de residus de la construcció, subvencions per a l'eficiència energètica, impuls de línies de crèdit que en facilitin el finançament, etc.



11 – RESERVES DE SOSTRE NOU PER A HABITATGES SOCIALS I SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONAL

En resposta a les necessitats d'habitatge social observades en aquesta diagnosi el nou planejament preveu que un 38% dels nous habitatges previstos tinguin algun règim de protecció. Un 24% d'habitatges de protecció oficial de règim general o especial, un 14% d'habitatges de protecció oficial concertat. A més dels habitatges dotacionals que aportarien un total de 1.102 nous habitatges en el marc del termini del Pla, 167 en sòl urbanitzable delimitat.

La diagnosi identificava una necessitat pròxima al 45%. Es preveu, tal com apunta la mateixa diagnosi, que no tota aquesta necessitat de nou habitatge social s'hagi de cobrir amb nova construcció, sinó que la gestió del parc d'habitatges ja construït de la ciutat pugui ser recuperada per a aquesta destinació. Així, aquest diferencial entre el 38% de nova construcció previst i la forquilla 45-50% s'hauria de poder cobrir amb polítiques d'habitatge social actives. En els darrers anys la gestió i política d'habitatges realitzada ha pogut anar recuperant un 8% d'habitatges per a la Borsa Municipal d'habitatge Social (cessions, tanteig i retracte, etc.).

Al quadre annex es detalla la reserva de sòl per habitatges amb protecció i sistema d'habitatges dotacionals pels diferents sectors de la ciutat i pels diferents règims de sòl. La taula 11.1 proporciona un resum de les dades principals. La projecció demogràfica preveia la creació de 10.766 en l'escenari mitjà i de 15.788 noves llars en l'escenari més alt. Aquestes necessitats resten cobertes àmpliament amb les previsions del POUM, provenint sòl fins a 34.316 habitatges dels que 18.707 ho són en sol urbanitzable no delimitat i 15.609 en la resta de règims de sòl. D'altra banda, es preveu sòl per a proveir 13.037 habitatges socials nous; 7.916 es troben en sòl urbanitzable no delimitat i 5.121 en la resta de règims de sòl. Es tracta d'unes xifres que permeten cobrir, de forma folgada, l'Objectiu de Solidaritat Urbana (veure xifres del punt 10.1).

Taula 11.1. Resum de la distribució de sostre (m²) i nombre d'habitatges totals i socials segons règim de sòl previst al POUM 2015-2030

	Superfície bruta	Total Habitatges		Habitatges Lliures		HPO General i Especial		HPO Concertat	
		Sostre res.	Habit.	Sostre	Habit.	Sostre	Habit.	Sostre	Habit.
SÒL URBÀ PENDENT URBANITZACIÓ	694.279	465.006	4.695	382.109	3.660	54.526	682	28.371	353
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	917.351	668.216	7.231	486.743	4.987	126.320	1.574	51.153	670
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	613.967	368.380	3.683	221.028	1.841	92.095	1.151	55.257	691
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	4.079.875	2.075.228	18.707	1.362.754	10.791	435.201	4.836	277.273	3.081
TOTAL	6.305.472	3.576.830	34.485	2.452.634	21.466	708.142	8.225	416.054	4.795



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

	Total HPO				Sistema d'Habitatges Dotacionals				Total Habitatges socials			
	Sostre	%	Habit.	%	Sostre	%	Habit.	%	Sostre	%	Habit.	%
SÒL URBÀ PENDENT URBANITZACIÓ	82.897	17,8	1.035	22,0	0	0,0	0	0,0	82.897		1.035	
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	181.473	27,2	2.244	30,1	0	0,0	0	0,0	181.473		2.244	
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	147.352	40,0	1.842	50,0	9.209	2,5	167	4,5	156.561		2.009	
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	712.474	34,3	7.916	42,3	65.475	3,2	935	5,0	777.949		8.852	
TOTAL	1.124.196	31,4	13.037	38,0	74.684		1.102		1.198.880	33,5	14.140	41,2

Habitatges de la Borsa Municipal d'Habitatges: +8%

Total reserves sostre nou	Sòl urbà	Sòl Urbanitzable	Sòl Urbanit. No delimitat
H Lliures	8.647	1.841	10.791
H Protecció General i Especial	2.256	1.151	4.836
H Concertat	1.023	691	3.081
Total	11.926	3.683	18.707



12 – CONCLUSIONS DE L'ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'HABITATGE LLIURE I SOCIAL A LLEIDA

- Principals conclusions sobre les característiques del parc d'habitatges construïts (Capítol 2 del Document 1)

- El volum total del parc d'habitatges familiars a la ciutat de Lleida es xifra en 66.415, segons dades publicades pel darrer Cens de població, edificis i habitatges de 2011 (abril de 2011). En les anàlisis prèvies al informe definitiu ja es realitzava una estimació a partir de l'explotació de les dades cadastrals que xifrava en parc entre 65.000-67.000 habitatges (l'estimació donà com a resultat un total de 64.832 habitatges, xifra que ja es deia podia ser superior).

Estimacions de parc d'habitatges intercensals (2001-2011):

2001 – Cens d'edificis i habitatges – 57.234 habitatges familiars

2006 – Pacte Nacional de l'habitatge – 64.000 habitatges familiars

2008 – Pla Local d'Habitatge de Lleida (D'Aleph, 2010) – 66.000 habitatges

2011- Treballs UdL sobre Cadastre per a l'estimació del parc: estimat en uns 65.000-66.000 habitatges (64.832 en la depuració de cadastre. Aquesta és la xifra base per tota l'anàlisi cartogràfica que es fa a escala d'illa a Lleida)

2011 – Cens de població, edificis i habitatges, 2011 – 66.415 habitatges familiars (publicat a l'abril de 2013)

- **SUPERFÍCIE:** La majoria dels habitatges tenen entre 76 i 129 m² (54%). Només un 4,5% dels habitatges tenen menys de 45m² i un **12,1% menys de 60 m²**. El pes dels habitatges de menys de 45 m² és notable en el parc del Centre Històric i el barri de la Mariola. (Font: Cadastre)

- **ANTIGUITAT DEL PARC:** hi ha dos períodes que han aportat el nombre més important de parc d'habitatges: els anys 70s (22%) i els anys 2000s (20%). El **31% del parc fou construït abans de 1970**. (Font: Cadastre)

- **ESTAT DE CONSERVACIÓ:** Segons dades del cadastre un **3,5% del parc actual estaria en molt mal estat** i un altre 17% es trobaria en estat regular. Els barris on es localitza el parc en més mal estat són: Mariola, sobretot als blocs Ramiro Ledesma, les seccions centrals del centre Històric (4.1, 3.1. i 6.1), àrea entre Avda. de Madrid i Acadèmia (secció 3.8), en les àrees de consolidació inicial en els diferents barris de la ciutat amb especial atenció a Balàfia (blocs Germans Recasens i Franco Gaminde així com l'àrea compresa entre els carrers: Garrotxa, Hospitalers de Sant Joan, Alcalde Recasens i carrer Penedès) i Pardinyes (l'àrea compresa entre els carrers Jaume d'Agramunt, Ramon Argiles, carrer Tarragona i Avda. Pearson), així com edificacions de l'horta abandonades (seccions 8.1, 7.4, 9.1 i 9.2). (Font: Cadastre)

- **HABITATGE BUIT:** segons dades de **consums d'aigua** (que estimen estan infrarepresentades) hi ha **2.943 habitatges buits a la ciutat de Lleida**, un 89,4% al nucli urbà central i 11,6% a les diferents partides rurals. Els barris que concentren més habitatges buits són: Centre Històric (barri que creiem és el més infrarepresentat), Cappont, Balàfia i Pardinyes. (Font: realització pròpia a partir de l'explotació de bases de dades d'Aigües Lleida). A aquests habitatges caldria afegir aquells que no han tingut una primera ocupació, qüestió que es desenvolupa més endavant.

- Principals característiques de la població i estructura actual de les llars a Lleida (Capítol 3 del Document 1)

- Lleida ha passat dels 112.093 habitants en 1991 als 138.416 habitants de 2011, amb un ritme de creixement notable en el decenni 2001-2011, superior al del conjunt català que s'explica per una certa recuperació del creixement natural però bàsicament pel component migratori.

. El pes de la **població estrangera a la ciutat** ha passat de representar un 0,8% l'any 1991, a un **21% l'any 2011** (17,5% en el conjunt català) sent una de les poblacions espanyoles no



litoral on el fenomen migratori ha tingut un impacte més clar. La població estrangera presenta pautes de concentració notable a: Centre Històric, l'àrea de Nogueroles, a Mariola (especialment als blocs Ramiro Ledesma) i ens els entorns de Príncep de Viana-Clot.

. Estructura d'edats i sexe: els **estrats de població jove i madura tenen molt pes: el 56,5%** de la població lleidatana té entre 18 i 55 anys, 5 punts per damunt del que aquests estrats assolixen en el conjunt català. A més un 14,5 % té més de 65 anys front el 16,7% català.

. Estructura per sexe: Es present una certa masculinització en l'estructura per sexe en aquestes edats (18 a 55 anys) fet que podem relacionar amb el component migratori recent que tingui aportacions preferentment masculines. Pes relativament superior de les dones amb edats avançades a la ciutat respecte del conjunt català. En total **les dones amb més de 65 anys representen a la ciutat de Lleida el 9,1% de la població**, percentatge que a Catalunya se situa en un 5,1%.

. Llars: Segons dades del Padró de 2010 existien a la ciutat **52.681 llars familiars** a la ciutat, llars amb un nombre reduït de membres. La mitjana és de **2,64 membres per llar**. Les llars unipersonals suposen un 27,5% del total, un 54% tenen menys de dos membres i un 90% fins a 4 membres.

. La dimensió mitjana de components per llar, seguint una tendència generalitzada, ha anat disminuint de forma progressiva de forma que preveiem **en el marc del pla continuï la reducció fins a situar-se en els 2,3-2,4 membres per llar a l'horitzó mitjà del Pla (2020)** i 2,1-2,3 en l'horitzó final del Pla (2030).

. Hi ha 1.345 llars a la ciutat (**2,5% del total de llars) de Lleida amb més de 6 components** que allotgen un total de 11.390 persones, dada que per si sola no significa sobreocupació. Entre un 30-40% d'aquestes podrien presentar situacions de sobreocupació i es concentren sobretot a: seccions 4.1 i 6.1 del centre Històric, Secció 1.12 de Nogueroles, secció 1.9 de Príncep de Viana –Clot i secció 6.7 de Balàfia.

. En els dos darrers anys (maig de 2010 a maig de 2012) a Serveis Socials de l'Ajuntament de Lleida han atès un total de **415 famílies diferents amb qüestions relacionades amb l'allotjament (una mitjana de 207,5 famílies any)**: 248 relacionades amb la petició d'un habitatge (al no poder disposar-ne d'un en aquell moment) i 95 d'allotjament provisional (alberg/pensió).

. Per a fer front a l'allotjament temporal dels col·lectius amb risc d'exclusió l'Ajuntament de Lleida: disposa d'una xarxa de 4 habitatges de titularitat pública amb un total de 23 places, 3 pisos pont que permeten realitzar a les persones un procés d'inclusió social per a la recuperació de la vida autònoma i es lloguen unes 20 places al dia en una pensió al centre històric per a solucionar situacions d'urgència. Caldria recuperar l'alberg per a l'allotjament nocturn per a situacions d'urgència, i comptar amb un parc d'habitatge dotacional per a acollir situacions temporals sensiblement superior.

. Entre el 2008 i el 2010 han estat desnonades a la província de Lleida 1.576 famílies per impagament de lloguer (2,1 famílies al dia durant l'any 2010). Entre 2008 i 2011 han estat desnonades 4.616 famílies per impagament d'hipoteca (3,1 famílies al dia l'any 2011).

. Des dels mateixos serveis Socials de l'Ajuntament de Lleida es proposa per a resoldre aquesta qüestió:

- La necessitat de cercar noves alternatives des de la Xarxa d'Entitats per trobar sortides a aquesta problemàtica: assessorament jurídic i/o econòmic, mediació, gestió amb els bancs, etc.

- Caldria aprofitar millor el parc d'habitatge públics gestionat per OHL/Agència Catalana de l'Habitatge potenciant la sortida a oferta pública dels habitatges buits, adaptant els lloguers als ingressos de les famílies, negociant individualment el pagament dels lloguers endarrerits i evitant els desnonaments.



- Principals característiques dels indicadors socioeconòmics (Capítol 4 del Document 1)

- Mercat de treball a la ciutat de Lleida

L'impacte de la crisi econòmica, en termes de generació de nous aturats, ha estat més important a Lleida en relació a la resta de ciutats amb més de 100.000 habitants, ja que ha presentat un ritme més ràpid d'augment de l'atur. Partia d'una situació més favorable, però la velocitat i intensitat del deteriorament del mercat laboral ha estat superior a la mitjana.

Encara que inicialment el sector que generà nous aturats fou el de la construcció (especialment durant els anys 2007 i 2008), en els darrers tres anys (a partir del 2009), el sector serveis ha protagonitzat la pèrdua més important de llocs de treball.

La destrucció de llocs de treball experimentada des de l'any 2007 ha tingut en el 2008 i 2009 els anys amb els màxims increments interanuals, superant els 12.000 aturats a la ciutat al 2012.

- Renda familiar i PIB per càpita

La RFBD i el PIB per càpita de la ciutat de Lleida són superiors a la resta de ciutats catalanes amb més de 100.00 habitants, però inferior a la resta de capitals provincials (amb l'excepció de la RFBD de Tarragona)

En termes de distribucions de rendes familiars, i segons enquesta Condicions de Vida de 2006, en un **41,3% de les famílies a Ponent tenien ingressos inferiors als 24.000 euros anuals**, representant a Catalunya un 38%.

- Principals característiques de la dinàmica i producció residencial recent en el sistema urbà de Lleida (1999-2012). (Capítol 5 del Document 1)

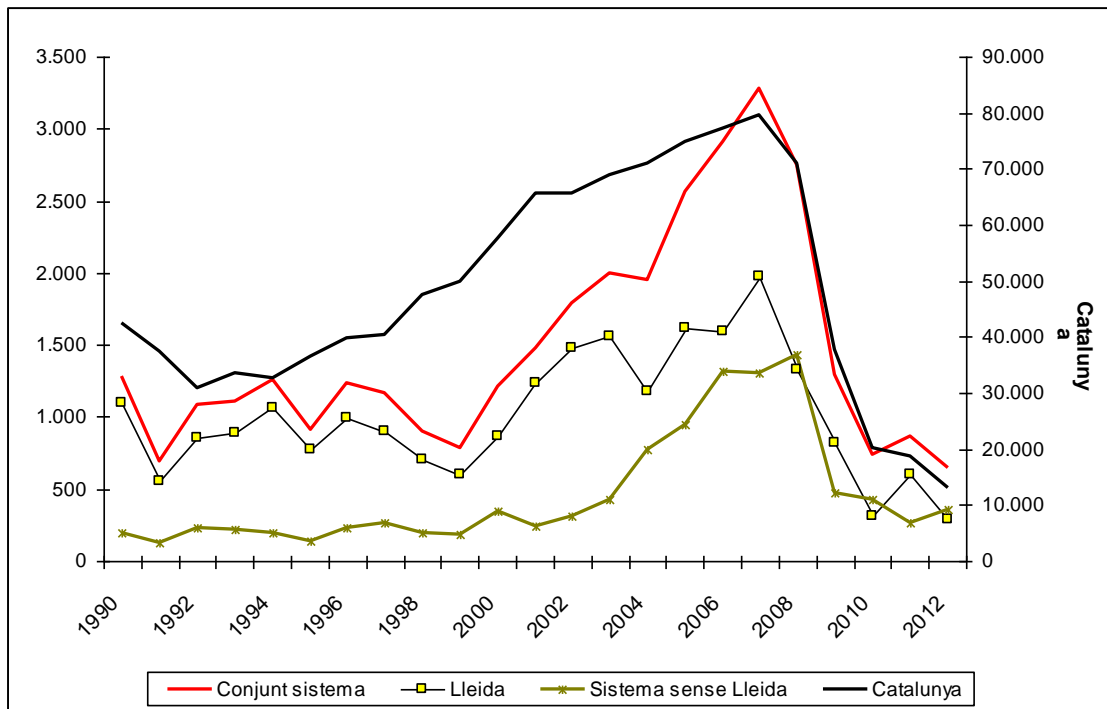
- HABITATGES INICIATS I ACABATS: Segons dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya s'iniciaren entre 1990 i 2012 42.033 habitatges, mentre que en el mateix període se n'han acabat 32.957 (68,8% dels quals a la ciutat de Lleida)

- HABITATGES ACABATS: La dinàmica dels habitatges acabats ens permet parlar de quatre períodes força diferents en quan a volum de producció i territorialització de la producció:

- un primer període 1990-1999 en el que els volums dels habitatges acabats oscil·len entre els 700 i 1.200 anuals en el conjunt del sistema i on els ritmes són clarament marcats pels ritmes de producció de la ciutat de Lleida.
- un segon període, 2000-2004 en el que comença a incrementar-se de forma notable el ritme de producció (entre 1.200 i 2.000 anuals) en el que, tot i que la producció continua estant força centrada a la ciutat central, ja en 2003 i 2004 comença a fer-se notar la producció d'altres municipis del sistema.
- un tercer període del **2005 al 2008, amb fortíssims ritmes de producció (2.500 a 3.200 habitatges acabats anuals)** on cobra un major protagonisme la producció dels municipis immediats a la ciutat de Lleida
- un darrer període del 2008 fins l'actualitat dominat per la crisi que afecta de forma especial el sector immobiliari i que de forma relativa es deixa notar amb molta més força a la ciutat central.



Habitatges acabats sistema urbà de Lleida: 1990-2012



Font: Dades de la Secretaria d'Habitatge – Generalitat de Catalunya.

- Els volums de producció absoluta més importants en aquests 20 anys s'han concentrat a Lleida ciutat amb 23.279 habitatges (61,8% del total del sistema en el període), als que tres municipis més Alcarràs, Alpicat i Torrefarrera afegeixen ja més de 5.000 habitatges. Tots quatre municipis sumen així el 83,8% del total de la producció.
- L'índex de producció residencial (habitatges acabats per cada 1.000 habitants) registra les xifres més importants a: Torrefarrera amb un 19,9 habitatges acabats per cada 1.000 habitants, Alcarràs amb un 18,4, Rosselló amb un 15,8, Alcoletge amb un 14,6 i Alpicat amb un 12,6. Aquests municipis, situats en la primera corona nord immediata a la ciutat central, són els que registren índexs i volums de producció relativa més notables. L'índex a Lleida ciutat se situa en un modest 8,1 habitatges per cada mil habitants

- ESTOC D'HABITATGE NOU SENSE VENDRE: Bona part d'aquesta producció estimem que resta a data d'avui (juliol 2013) sense vendre. El saldo aproximat, segons càlculs realitzats a partir d'Habitatges acabats segons Certificats finals d'obra i Transaccions immobiliàries dels habitatges nous segons Ministerio de Fomento es xifra en uns 1.608 en el conjunt del àrea. El 53,4% de l'estoc estimat es concentra en la ciutat de Lleida (866 habitatges), però creiem que de forma relativa els estocs més difícils d'absorbir són aquells que es localitzen en municipis com: Alcarràs, Rosselló, Bell.lloc, Alcoletge, Torrefarrera o Albatàrrec.

- HABITATGES HPO: Dels 20.789 habitatges acabats al sistema urbà de Lleida entre l'any 2002 i el 2012 només el 9,9% foren habitatges d'HPO, percentatge que a Lleida ciutat es situa a un 14,5% (1.854 habitatges). En el període 2009-2012, el 44,6% dels habitatges acabats a Lleida han estat d'HPO i un 29% del conjunt del sistema urbà de Lleida.



Evolució de la producció d'habitatges en HPO a Catalunya, sistema urbà de Lleida i ciutat de Lleida (2001-2012) % Habitatges acabats de protecció oficial (2002-2012)

HPO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Lleida	343	193	127	102	54	88	46	180	295	378	48	1.854
Sist.sense Lleida	0	0	12	26	0	40	3	28	90	0	0	199
Catalunya	5.186	5.109	5.887	5.020	3.803	4.303	6.315	6.366	6.735	5.759	5.147	59.630
% HPO Hab.	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Lleida	23,2	12,3	10,8	6,3	3,4	4,5	3,5	22,0	93,9	63,0	16,6	14,5
Sist.sense Lleida	0,0	0,0	1,6	2,7	0,0	3,1	0,2	6,2	21,3	0,0	0,0	2,5
Catalunya	7,9	7,4	8,3	6,7	4,9	5,4	8,9	16,8	33,2	30,8	39,6	10,0

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana . Generalitat de Catalunya.

Durant el moment àlgid del boom immobiliari (2005-2007) només el 3% anual de la producció era d'HPO, percentatge que a Catalunya tot i haver davallat encara se situava en un 9,7%.

- MIGRACIONS RESIDENCIALS LLEIDA-SISTEMA URBÀ: El saldo d'entrades i sortides de Lleida en el període 2000-2010 respecte els municipis del seu sistema és un saldo negatiu en 6.087 persones (el que representa unes **pèrdues per desplaçament residencial de 600 persones any**). Les pèrdues són més importants en els moments àlgids del cicle immobiliari entre el 2005 i el 2007 quan arriben fins i tot a les 1.000 persones any de saldo negatiu. Els municipis d'Alpicat, Torrefarrera, Alcarràs i Alcoletge són els que reben més població procedent de Lleida ciutat.

- Principals característiques de l'oferta d'habitatge recent a la ciutat de Lleida (Capítol 6 del Document 1)

El preu de l'**habitatge de nova construcció a Lleida ha estat de 2.542 euros per m² superfície útil l'any 2012, (2.017 euros per m² superfície construïda l'any 2012)** segons dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora urbana, dada força inferior al registrat en altres ciutats mitjanes catalanes, com Girona, Granollers o Tarragona i similar al registrat a Manresa, Igualada o Reus.

Mentre el preu de l'**habitatge de segona mà l'any 2012 fou de 1.260 euros per m² de superfície construïda.**

L'habitatge de lloguer se situa en **396 euros al mes de mitjana**, molt lluny dels registrats en d'altres ciutats mitjanes catalanes, segons dades de les fiances de lloguer facilitades per la Secretaria d'Habitatge.

Segons dades de Transaccions immobiliàries del Ministerio de Fomento el preu registrat en les **transaccions de l'habitatge lliure nou se situà l'any 2012 en 1.945 euros el m²** després d'arribar a prop de 2.300 l'any 2007. La contracció de preus és, però, més acusada en l'habitatge de **segona mà que en l'actualitat (2012) arriba als 1.252 euros/m²** després d'assolir els 1.745 l'any 2007.



L'anàlisi de l'oferta realitzada per a redacció de la Memòria registra les següents dades mitjanes per a la ciutat de Lleida:

Superfície de l'oferta destinada a venda a la ciutat de Lleida

VENDA	Registres	Preu total	Sup. Mitjana útil	Euros / m ² sup. útil
Obra Nova	586	199.818,8	86,7	2.304,7
Segona mà reformat	269	144.983,4	100,3	1.446,2
Segona mà sense ref.	792	135.889,0	97,5	1.393,7
Segona mà total	1.061	138.195	98,2	1.407,3
Total	1.647	160.120,5	94,1	1.701,4

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

Els habitatges amb un preu més elevat, de més de 300.000 euros es localitzen a Ciutat Jardí-Vila Montcada, on predomina l'oferta d'habitatge unifamiliar de la ciutat a Joc de la Bola. A l'entorn dels 200.000-240.000 euros els habitatges del Camp d'Esport i els del barri de Cappont.

Mentre els habitatges de menys de 150.000 euros es localitzen als barris perifèrics de Magraners (97% dels habitatges de la mostra estan per sota d'aquest preu), al Centre Històric (on un 71% dels habitatges per sota d'aquest preu), Secà de Sant Pere (72%), Llívia i Balàfia (65,5%).

La superfície mitjana dels habitatges es va reduint en línia amb el que succeeix a d'altres ciutats catalanes i, en relació a la disminució de la grandària de les llars. L'oferta d'obra nova presenta una clara dualitat: d'una banda habitatges de superfícies més aviat reduïdes (el 29% dels habitatges d'obra amb menys de 65m²) i d'una altra banda la notable presència d'habitatges de més de 115 m² (21%).

Les principals dades de la mostra dels habitatges de lloguer son:

Dades generals de l'oferta de lloguer a la ciutat de Lleida (m²)

LLOGUER	Registres	Preu mitjà	Sup. mitjana (m ²)
Obra Nova	185	302	62,5
Segona mà	671	482,3	77,3
Total	856	443,3	74,1

Font: Base de dades per a la caracterització de la oferta- Dept. Geografia i Sociologia – UdL (desembre 2011-febrer 2012).

El 26% dels habitatges de lloguer de la mostra està per sota dels 350 euros al mes, percentatge. En l'obra nova predomina l'HPO (i inclou el Pla de Xoc) el 75% del total de la mostra està per sota dels 350 euros al mes.

Els lloguers més econòmics, segons les dades mitjanes, es trobarien al barri de la Mariola (345 euros al mes) on predomina el lloguer d'habitatges de segona mà; al Centre Històric (365 euros al mes), on hi ha barreja d'habitatge social en obra nova i habitatges de segona mà, i els lloguers del barri de Balàfia-Pardinyes Altes (369 euros mes).



- Principals característiques de la demanda d'habitatge recent a la ciutat de Lleida (Capítol 7 en el Document 1)

- Demandants d'habitatge lliure (dades obtingudes a partir d'una enquesta realitzada entre l'octubre de 2001 i el gener de 2012, pels API's de la ciutat als seus sol·licitants d'habitatge, la mostra fou de 219 enquestes):

- Existeixen importants diferències socioeconòmiques entre els sol·licitants d'habitatge de compra (el 54% de la mostra), i els de lloguer (un 46% de la mostra). Els primers es caracteritzen per disposar d'una renda comparativament més alta, una edat mitjana més elevada (entre els **demandats d'habitatge de lloguer un 53,5% és menor de 35 anys**, mentre que entre els de compra aquest col·lectiu representa el 35,6%) i un major nombre de membres de la unitat de convivència. Això es tradueix en una demanda d'habitatge clarament diferenciada: **un 52,5% dels sol·licitants de lloguer busca un habitatge de menys de 60 m²** i un 64,3% d'una o dos habitacions; per contra, un 52,5% dels sol·licitants d'habitatge de compra busca un habitatge de més de 90 m² i un 41,5% busca un habitatge de 3 habitacions o més.
- **El lloguer té un pes significatiu: un 46,1% del total.** Malgrat això, una part significativa d'aquesta demanda es troba vinculada a la impossibilitat econòmica d'accés a la compra, més que no pas a un canvi en les prioritats d'accés a l'habitatge.
- La població estrangera representa el 21,9% de la mostra. Dins d'aquest col·lectiu, l'opció del lloguer és triada pel 84% dels sol·licitants d'habitatge, mentre que en la població espanyola representa el 34,9%.
- Entre els sol·licitants d'habitatge de lloguer les rendes familiars entre 600 i 1.800 euros mensuals suposen el 57,4% del total. Mentre que entre els sol·licitants de compra la forquilla amb més demandants és més ampla, amb un pes significatiu (un 33%) del tram entre 2.400 i 3.000 euros mensuals.
- En el cas de l'habitatge de lloguer, un **40,5% dels sol·licitants busca un habitatge entre 350 i 450 euros mensuals.**
- En el cas dels sol·licitants d'habitatge de compra, un 38,9% dels enquestats busca habitatges de menys de 120.000 euros, i un 58,5% de menys de 150.000 euros.
- Els barris més demandants són Cappont - Bordeta (amb un 26,7% de les sol·licituds de primera, segona i tercera preferència) el centre de la ciutat (primer eixample i interior de Ronda) (amb un 25,7%) i barris nord (amb un 25,4%).

- Demandants d'HPO (dades obtingudes a partir de l'explotació del registre de sol·licitants d'HPO gestionat per l'EMU. Data explotació i actualització de dades: desembre de 2011, sol·licitants d'habitatge: 1.923):

- Els **sol·licitants d'HPO** de la ciutat es caracteritzen, en primer terme, per la presència important de població jove, un **36,6% menors de 35 anys**, en segon terme, en destaca que un 48,7% dels sol·licitants són estrangers.
- Els sol·licitants disposen d'uns ingressos familiars netament inferiors a la mitjana de Lleida. Així, un **76,1% disposen d'uns ingressos familiars inferiors als 1.200 euros/mes** (amb el que podrien accedir com a màxim a un lloguer de fins a 420 euros). Mentre que un 37,1% disposa d'uns ingressos inferiors a 600 euros mensuals.
- Destaca el pes important de la població aturada (un 34,6%) i dels pensionistes (un 11,8%). Per contra, la població ocupada, suposa el 53,3% del total.
- Gairebé un **40% són llars unipersonals**. Les llars de 2 a 4 membres suposen, com és lògic, la majoria de la mostra (51,5%), sent en aquestes molt importants les configurades per dos membres (22,2% del total).
- Els **joves suposen un 36,6% dels sol·licitants**. En destaca la disponibilitat d'uns ingressos més baixos que el conjunt de la mostra. Un 37,5% disposa d'uns **ingressos inferiors a 600 euros mensuals**. A més, un 46,2% formaran llars unipersonals.



- La demanda d'habitatge es concentra en el lloguer. Un 94,5% dels sol·licitants busca un habitatge de lloguer, per un 9,5% de compra i un 39,5% de lloguer amb opció de compra (es pot sol·licitar més d'un règim de tinença).

- Principals desajustos entre oferta i demanda d'habitatge recent a la ciutat de Lleida (Capítol 8 del Document 1)

A partir de les dades obtingudes a través de les enquestes a sol·licitants d'habitatge lliure a la ciutat i les dades de l'enquesta de condicions de vida i hàbits realitzada per l'Institut d'Estadística de Catalunya al 2006 i 2011 es pot concloure que entre un 58 i un 65% de les llars de Lleida no podrien assumir la hipoteca resultant del preu mitjà de l'habitatge de compra a Lleida (160.120 €). Aquests percentatges baixen fins al 45-49% si prenem com a referència només els habitatges de fins a 90 m², però s'eleva fins al 72-77% si prenem com a referència el preu mitjà dels habitatges de nova construcció.

En el cas de l'habitatge de lloguer, entre un 23 i un 28% de les llars de la ciutat no disposen dels ingressos necessaris per assumir el lloguer mitjà de la ciutat al 2012 (396€). Aquesta xifra és superior al 70% en el cas dels demandants d'HPO. A més, un 37,6% dels demandants d'habitatge de lloguer no poden assumir un lloguer de 350 euros, aquesta xifra arriba fins al 64,2%, en el cas dels demandants d'HPO. Per contra, els habitatges amb un import igual o inferior a 350 euros representen un 26,2% del total de l'oferta d'habitatges de lloguer.

Un 49,2% dels demandants d'habitatge de compra no podrien assumir la quota mensual de la hipoteca (719 €/mes) resultant del preu mitjà de l'oferta de venda a Lleida (160.120 euros).

Un 22% i un 20,5% dels demandants d'un habitatge de compra no podrien assolir la quota mensual resultant d'un habitatge de protecció oficial de 68 m² en règim general i especial, 538 i 504 euros respectivament. Aquest percentatge arribaria al 70% i un 67% en el cas dels sol·licitants d'habitatge de lloguer lliure i un 87% i un 85% en el cas dels sol·licitants d'un habitatge d'HPO.

A partir de l'explotació dels preus de l'oferta d'habitatges de la ciutat i de les enquestes a sol·licitants d'habitatge lliure, ponderades amb les dades disponibles de trams de renda es considera que entre un 45 i un 50% de les llars de la ciutat tenen dificultats (amb graus diferents) per a accedir al mercat d'habitatge. Dificultats que no s'han traduït directament en habitatges de nova construcció. El segon dels documents, el que realitza la proposta, entrarà en aquesta qüestió.

A més, dins d'aquest col·lectiu amb dificultats d'accés al mercat d'habitatge existeixen notables diferències. Aproximadament un 40% d'aquest col·lectiu, és a dir, un 20% del total tenen greus dificultats d'accés al mercat d'habitatge, tant al mercat lliure com al d'HPO (amb els mòduls actuals). Aquest 20% és el que ens ajudarà a dimensionar l'habitatge dotacional, tot i que tampoc podem traduir de forma directa aquest percentatge en un dimensionament del parc dotacional. Una part s'hauria de resoldre amb polítiques socials i d'inclusió.

Resulta necessària la revisió dels mòduls d'HPO tant de venda com de lloguer a la ciutat de Lleida, que estarien per sobre de molta de l'oferta disponible en el mercat lliure:

- Els mòduls vigents de l'HPO comporten que aquest resulti poc accessible pels col·lectius amb dificultats d'accés al mercat d'habitatge. El 67% dels sol·licitants del registre d'HPO de Lleida no disposa d'uns ingressos familiars que li permetin accedir al règim de lloguer protegit més econòmic (règim especial a 25 anys) d'un habitatge de 60 m².
- Un altre bon indicador de la necessitat de revisar a la baixa els mòduls de l'HPO és que un 19% dels sol·licitants d'habitatge de la ciutat de Lleida, segons dades de l'enquesta realitzada pels APIs, no podria assumir un HPO de lloguer de 60 m² en règim especial, mentre que un 46% no podria accedir a la compra d'un HPO de 75 m² de règim general.
- En el cas del lloguer, la nostra mostra sobre la oferta situa el preu del lloguer d'obra a 5,98 euros/m², el mòdul del règim general a 10 anys se situa als 7,23 euros/m² i 6,77



euros/m² el de règim especial a 10 anys. En el cas de l'habitatge d'HPO en venda Lleida està inclosa als municipis de la Zona B: 1.576,64 euros/m² pels habitatges de règim general i 1.478,1 euros/m² pels habitatges de règim especial. Aquestes xifres estarien per damunt del preu mitjà de l'oferta actual d'habitatge de segona mà: 1.407,3 euros/m².

Existeixen altres tipus de desajustos qualitatius, aquest són:

- La distribució territorial de l'oferta. Gairebé el 50% dels habitatges de nova construcció acabats i no venuts durant el període 2007-2011 en el sistema urbà de Lleida es troba fora del municipi de Lleida. Aquest estoc es concentra principalment a Alcarràs, Rosselló, Alcoletge i Torrefarrera.
- L'oferta d'habitatge de lloguer és sensiblement inferior a la quota de mercat que actualment ha assolit la demanda. Un 34,2% de l'oferta de Lleida és de lloguer, mentre que en la resta de municipis del sistema urbà té un pes sensiblement inferior. En front d'això, la demanda actual de lloguer sobrepassa el pes de la de compra d'habitatges.
- En el mercat de lloguer de la ciutat de Lleida existeixen també certs desajustos. En primer terme, existeix una demanda d'habitatges inferiors a 60 m² percentualment superior al l'oferta (52,5%, contra 46,7%). El mateix ocorre amb la demanda d'habitatges més econòmics (30,7% de la demanda del mercat lliure, però 26,3% de l'oferta). S'entén que ambdues variables estan relacionades.

NOTA D'ACTUALITZACIÓ A GENER DE 2018: En la detecció de les llars excloses al mercat de l'habitatge intervenen bàsicament tres variables: el preu de l'habitatge, el finançament i la capacitat de renda de les famílies. De la primera d'aquestes variables es disposa de dades actualitzades. Mentre que de la de tercera no es disposa de dades recents, essent les darreres les de 2011 com ja hem vist a la taula 8.10.

Respecte al preus, si l'any 2011, any de referència de l'estudi, el preu d'obra nova superava els 2.000 euros, el primer semestre de 2017 aquest era de 904, amb una caiguda en el període 2011-2017 del 55,1%. La caiguda en el preu de segona mà ha estat menor durant aquest període, quedant en un 30%.

Com ja hem comentat, no poden actualitzar-se les dades d'ingressos familiars, però probablement la forquilla de llars que quedaven fora del mercat, en 2011 situada entre el 45-50%, sigui avui menor per la caiguda de preus experimentada en el mercat d'habitatge local.

QUADRE RESUM DE LES NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL SEGONS PROJECCIÓ DE LLARS I DIFICULTADS D'ACCÉS DETECTADES

2015-2030		Escenari Alt	Escenari mitjà	Escenari Baix	Endogen
Llars amb dificultats d'accedir al mercat d'habitatge (45% del total) (1)	Total període 2015-2030	7.105	4.845	2.523	1.443
	Mitjana anual	474	323	168	96
Llars amb dificultats greus d'accés al mercat d'habitatge lliure i HPO (Habitatge dotacional + polítiques socials (20% del total)) (2)	Total període 2015-2030	3.158	2.153	1.121	641
	Mitjana anual	211	143	75	43

(1) – S'utilitza en la taula per al càlcul de necessitat d'habitatge social el 45% tot i que la forquilla amb la que es treballa es d'entre 45-50%.

No totes les necessitats d'habitatge social han de cobrir-se amb habitatge de nova producció, de fet es recomana reaprofitar parc existent (buit i o no venut).



(2) – Les xifres resultants del 20% haurien de cobrir-se combinant l'allotjament en habitatge dotacional i ajuts per al pagament de l'habitatge i polítiques d'inserció. Donades les baixes dades de consolidació del parc dotacional a la ciutat hauria de mirar-se de consolidar almenys un 40-50%.

- Principals característiques de la projecció demogràfica i de llars de Lleida (2015-2030) . (Capítol 9 del Document 1)

Els diferents escenaris demogràfics mostren projeccions de població diverses que van dels 145.000 habitants el 2030, segons l'escenari baix, fins els prop de 179.000 presents en l'escenari alt.

El saldo de creació de noves llars en el marc del pla fins a 2030 (horitzó de la projecció) de 15.788 noves llars segons l'escenari alt i 10.766 noves llars en l'escenari mitjà

Escenari	2015-2030
Alt	15.788
Mitjà	10.766
Baix	5.607
Endogen	3.207

Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

A la taula de sota es detallen sumatoris i mitjanes interanuals de saldos de creació de noves llars en els diferents quinquennis fins a l'escenari final de la projecció 2030.

Ritme de creació de noves llars per quinquennis (2015-2030)

Escenari	2015-2020		2020-2025	
	Sumatori total	Mitjana Anual	Sumatori total	Mitjana Anual
Alt	4.704	941	5.308	1.062
Mitjà	2.867	573	3.550	710
Baix	1.248	250	1.912	382
Endogen	1.427	285	920	184
	2025-2030		Total	
Escenari	Sumatori total	Mitjana Anual	Sumatori total	Mitjana Anual
Alt	5.775	1155	15.788	1.053
Mitjà	4.349	870	10.766	718
Baix	2.447	489	5.607	374
Endogen	860	172	3.207	214

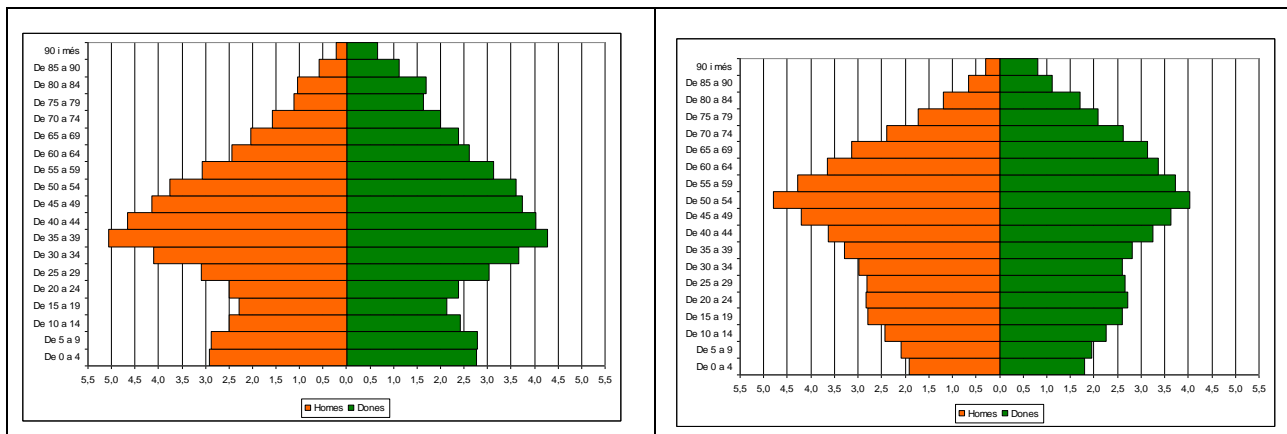
Font: Elaboració pròpia a partir de Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030).

La projecció apunta també un descens progressiu dels components per llar que segons l'escenari mitjà passaria dels 2,62 components al inici del POUM (2015) als 2,49 al final de la projecció demogràfica (2030).

Finalment i respecte l'evolució de l'estructura d'edats cal apuntar el progressiu envelliment que apunten les piràmides que, i segons escenari mitjà, va desenvolupant la forma d'una piràmide regressiva, molt similar a una guardiola. Aquesta forma l'adquireix al fer-se més estreta la base (estrats de població jove i madura) i pujar els estrats d'edat més voluminosos a edats més



avançades. Així i segons aquest escenari l'any 2030 el 28% de la població tindria més de 60 anys, essent el percentatge a l'inici de la projecció (2010) d'un 20%.



Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030).

- Concreció de les necessitats d'habitatge social. (Capítol 10 del Document 1)

A partir de l'actualització de les dades incloses al Pla nacional de l'Habitatge (2007-2016) s'ha recalculat el dèficit d'habitatge respecte l'Objectiu de Solidaritat Urbana a data d'inici del POUM (2015). Per fer-ho s'ha utilitzat com a referència el parc d'habitatges principals que estima el darrer cens de població i habitatges (2011) i s'ha actualitzat el nombre d'habitatges socials amb el volum d'HPO construït en el període 2007-2014 (sumant-los als ja existents al 2006). Això, finalment, deriva un diferencial de 2.148 nous habitatges socials necessaris tal per assolir un 15% d'habitatge social del total de parc. La normativa estableix que cada quinquenni ha de preveure, com a mínim, la construcció d'un 25% d'aquest volum d'habitatge necessari per assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana. Això vol dir que cap quinquenni pot preveure menys de 537 nous habitatges socials nous.

Parc d'habitatge (tipologia)	Nombre d'habitatges
Parc d'habitatge total - 2011	66.415
Parc d'habitatge principal total – 2011	55.792
15% habitatge principal – 2011 (a)	8.369
Total parc social existent al 2006 (b)	5.142
HPO acabat (2007-2014) (c)	1.079
Dèficit al 2015 (a-b-c)	2.148

Font: Elaboració pròpia partir de dades del Cens de Població i Habitatges (2011) i de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya.

D'altra banda, la taula següent resumeix la necessitat d'habitatges socials per quinquennis segons els diferents escenaris de la projecció demogràfica i assumint el llindar de un 45% amb dificultats per accedir al mercat d'habitatge lliure.



	Escenari	Alt	Mitjà	Baix	Endogen
Total 2015-2030	Noves llars (total)	15.788	10.766	5.607	3.207
	45% llars (HPO, concertat i dotacional)	7.104	4.845	2.523	1.443
2015-2020	Noves llars (total)	4.704	2.867	1.248	1.427
	45% llars (HPO, concertat i dotacional)	2.117	1.290	562	642
2020-2025	Noves llars (total)	5.308	3.550	1.912	920
	45% llars (HPO, concertat i dotacional)	2.389	1.598	860	414
2025-2030	Noves llars (total)	5.776	4.349	2.447	860
	45% llars (HPO, concertat i dotacional)	2.599	1.957	1.101	387

S'identifica la necessitat d'habitatges de menor superfície, degut a la projecció de llars amb menor nombre de components en l'horitzó del pla. Es subratlla també la necessitat d'atendre col·lectius amb necessitats especials, com els joves i la gent gran i facilitar la consolidació de noves fórmules com l'habitatge col·lectiu.

- Reserves per a habitatge socials i sistema dotacional. (Capítol 11 del Document 1)

En resposta a les necessitats d'habitatge social observades en aquesta diagnosi el nou planejament preveu que un 38% dels nous habitatges previstos tinguin algun règim de protecció. Un 24% d'habitatges de protecció oficial de règim general o especial, un 14% d'habitatges de protecció oficial concertat. A més dels habitatges dotacionals que aportarien un total de 1.102 nous habitatges en el marc del termini del Pla, 167 en sòl urbanitzable delimitat.

La diagnosi identificava una necessitat pròxima al 45%, que podia arribar fins al 50%, amb les dades de 2011. També s'ha indicat que probablement la forquilla actual a preus d'habitatge de 2017 (amb la caiguda del 55% en obra nova i 30 en segona mà respecte les dades de 2011) podria ser menor, tot i que aquesta no pugui precisar-se al no tenir dades de renda actualitzades.

No tota aquesta necessitat de nou habitatge social s'ha de cobrir amb nova construcció, sinó que la gestió del parc d' habitatges ja construït de la ciutat pot ser recuperada per a aquesta destinació. Així, aquest diferencial entre el 38% de nova construcció previst i la forquilla 45-50% s'hauria de cobrir amb polítiques d'habitatge social actives. En els darrers anys la gestió i política d'habitatges realitzada ha pogut anar recuperant un 8% d'habitatges per a la Borsa Municipal d'habitatge Social.

Al quadre annex es detalla la reserva de sòl per a habitatges amb protecció i sistema d'habitatges dotacionals pels diferents sectors de la ciutat i pels diferents règims de sòl. La projecció demogràfica preveia, en l'escenari més alt, la creació de fins a 15.788 noves llars i de 10.766 en l'escenari mitjà. Aquestes necessitats resten cobertes àmpliament amb les previsions del POUM, provenint sòl fins a 34.316 habitatges. Encara que cal apuntar que d'aquest total, 18.707 es troben en sòl urbanitzable no delimitat i 15.609 en la resta de règims de sòl. D'altra banda, es preveu sòl per a proveir 13.037 habitatges socials nous; 7.916 es troben en sòl urbanitzable no delimitat i la resta en altres règims de sòl.



Total reserves sostre nou	Sòl urbà	Sòl Urbanitzable	Sòl Urbanit. No delimitat
H Lliures	8.647	1.841	10.791
H Protecció General i Especial	2.256	1.151	4.836
H Concertat	1.023	691	3.081
Total	11.926	3.683	18.707

	Habitatges Dotacionals	
	Sostre	Habitatges
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	9.209	167
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	65.475	935
TOTAL	74.684	1.102

En resposta a les necessitats identificades, el POUM 2015-2030 preveu que fins un 38% dels habitatges siguin d'HPO o Concertat que amb la gestió de la política d'habitatge pot ampliar-se en un 8% més a través de la Gestió de la Borsa d'habitatge. A més, es preveuen en el marc del Pla, 1.102 habitatges dotacionals: 935 dels quals ho són en SUND. Es considera que no totes les necessitats d'habitatge social han de cobrir-se amb habitatge de nova construcció. El planejament preveu sòl fins a 34.316 habitatges nous, el que cobreix àmpliament les necessitats de llars identificades; 18.707 d'aquests es troben en sòl urbanitzable no delimitat. Es tracta d'unes xifres que permeten cobrir, de forma folgada, l'Objectiu de Solidaritat Urbana.



13- BIBLIOGRAFIA

AGÈNCIA DE L'HABITATGE A CATALUNYA (2011). *La Memòria Social del POUM*. Generalitat de Catalunya, Agència de l'Habitatge a Catalunya, Barcelona.

COL·LEGI DE GEÒGRAFS A CATALUNYA (2009). *Guia per a la redacció d'una memòria social*. Col·legi de Geògrafs a Catalunya, Barcelona.

D'ALEPH INICIATIVAS Y ORGANIZACIÓN, S.A. (2010). *Pla Local d'habitatge a Lleida. Memòria*. La Paeria - Ajuntament de Lleida, Lleida.

DIPUTACIÓ DE BARCELONA (2008). *Plans Locals d'Habitatge. Guia metodològica per a la redacció*. Diputació de Barcelona, Barcelona.

GANAU, J.; PAÛL, D. (2012). *Projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)*. Departament de Geografia i Sociologia, Universitat de Lleida, Lleida.

LÓPEZ VILLANUEVA, C. (2012). *Nous comportaments residencials a les llars catalanes*, Col·lecció Informes Breus, núm. 36. Fundació Jaume Bofill, Barcelona.

MORELL, R.; PAUL, D.; PROMO ASSESSORS CONSULTORS, S.A.P (2012). *Previsions de desenvolupament de l'activitat econòmica*. Departament de Geografia i Sociologia, Universitat de Lleida, Lleida.

OBSERVATORI DE LA INCLUSIÓ SOCIAL (2008). *Qui dorm al carrer? Una investigació social i ciutadana sobre les persones sense sostre*. Caixa de Catalunya, Obra Social, Col·lecció eines per a la inclusió, núm. 4.

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES (2010). *Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge a Catalunya*, Memòria. Generalitat de Catalunya, Departament de Política Territorial i Obres Públiques, Barcelona.

VILAGRASA IBARZ, J. (2003). *Història de Lleida. Final del segle XX*. Pagès Editors, Lleida.

QUADRE RESUM DE RESERVES (HABITATGES AMB PROTECCIÓ I SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS)

RÈGIM DEL SÒL	DADES DEL SÒL		SÒL PÚBLIC (SISTEMES)				HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL (HPO)									
	IDENTIFICACIÓ SOLAR/FINCA	SUPERFÍCIE (m²)	HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS				HPO (General i especial)			HPO (Preu concertat)			TOTAL HPO			
			SÒL (m²)	SOSTRE (m²)	UNITATS	SUP. MITJANA HAB (m²/hab)	SOSTRE (m²)	UNITATS	SUP. MITJANA (m²/hab)	SOSTRE (m²)	UNITATS	SUP. MITJANA (m²/hab)	SOSTRE (m²)	UNITATS		
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	c/ del Roure, 2	5.470,48	5.470,48	8.205,72	149 hab	55,00										
	c/ dels Bombers, 1	2.111,40	2.111,40	3.167,10	57 hab	55,00										
	c/ Eduard Velasco, 1-5	662,54	662,54	993,81	18 hab	55,00										
	c/ de la Rioja, 2	327,06	327,06	1.635,30	29 hab	55,00										
	c/ Cal Bernet, 2-8	2.498,29					15.488,99	193	80,00						15.488,99	193
	c/ Cal Bernet, 16-24	2.581,09					14.407,36	180	80,00						14.407,36	180
	c/ Cal Bernet, 26-32	2.532,34					15.661,47	195	80,00						15.661,47	195
	c/ Albi, 2-8	1.734,24					5.700,87	71	80,00						5.700,87	71
	c/ Albi, 14	645,98					1.291,95	16	80,00						1.291,95	16
	c/ Albi, 18	1.371,65					3.429,13	42	80,00						3.429,13	42
	c/ Valls, 8	802,90								2.007,25	25	80,00			2.007,25	25
	c/ Valls, 7	802,90								2.007,25	25	80,00			2.007,25	25
	c/ Vila-Seca, 8	820,15								2.050,38	25	80,00			2.050,38	25
	c/ Josep Pallach, 16	400,72					519,16	6	80,00						519,16	6
	c/ F. Bordalba i Montardit, 20	5.943,87					6.241,06	78	80,00						8.915,81	111
	c/ F. Bordalba i Montardit, 22	2.063,39					206,34	2	80,00						2.063,39	25
	c/ Simeó Miquel, 28	13.090,59					13.745,12	171	80,00						19.635,89	244
	Av. Torres Salses, 21	6.478,74					6.802,68	85	80,00						9.718,11	121
	Av. Torres Salses, 25-29	11.897,52					7.138,51	89	80,00						10.707,77	133
	TOTAL	62.235,85		8.571,48	14.001,93	253 hab	55,34	90.632,64	1.128	80,35	22.972,12	284	80,89		113.604,76	1.412

RESUM RESERVA D'HABITATGE SOCIAL

	Superfície bruta	Total Habitatges		Habitatges Lliures		HPO General i Especial				HPO Concertat			
		Sostre residencial	Habitatges	Sostre	Habitatges	Sostre	% Habitatges	%	Sostre	% Habitatges	%		
SÒL URBÀ PENDENT URBANITZACIÓ	694.279	465.006	4.695	382.109	3.660	54.526	12%	682	15%	28.371	6%	353	8%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	917.351	668.216	7.231	486.743	4.987	126.320	19%	1.574	22%	55.153	8%	670	9%
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	613.967	368.380	3.683	221.028	1.841	92.095	25%	1.151	31%	55.257	15%	691	19%
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	4.079.875	2.075.228	18.707	1.362.754	10.791	435.201	21%	4.836	26%	277.273	13%	3.081	16%
TOTAL	6.305.472	3.576.830	34.316	2.452.634	21.279	708.142	20%	8.243	24%	416.054	12%	4.795	14%

	Total HPO				Sistema d'Habitatges Dotacionals				Total Habitatges socials			
	Sostre	%	Habitatges	%	Sostre	%	Habitatges	%	Sostre	%	Habitatges	%
SÒL URBÀ PENDENT URBANITZACIÓ	82.897	18%	1.035	22%	0	0%	0	0%	82.897		1.035	
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	181.473	27%	2.244	31%	0	0%	0	0%	181.473		2.244	
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	147.352	40%	1.842	50%	9.209	2%	167	5%	156.561		2.009	
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	712.474	34%	7.916	42%	65.475	3%	935	5%	777.949		8.852	
TOTAL	1.124.196	31%	13.037	38%	74.684		1.102		1.198.880	34%	14.140	41%

Habitatges de la Borsa Municipal d'Habitatges **+8%**