

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 IV. RESUM EXECUTIU DE LA MEMÒRIA 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

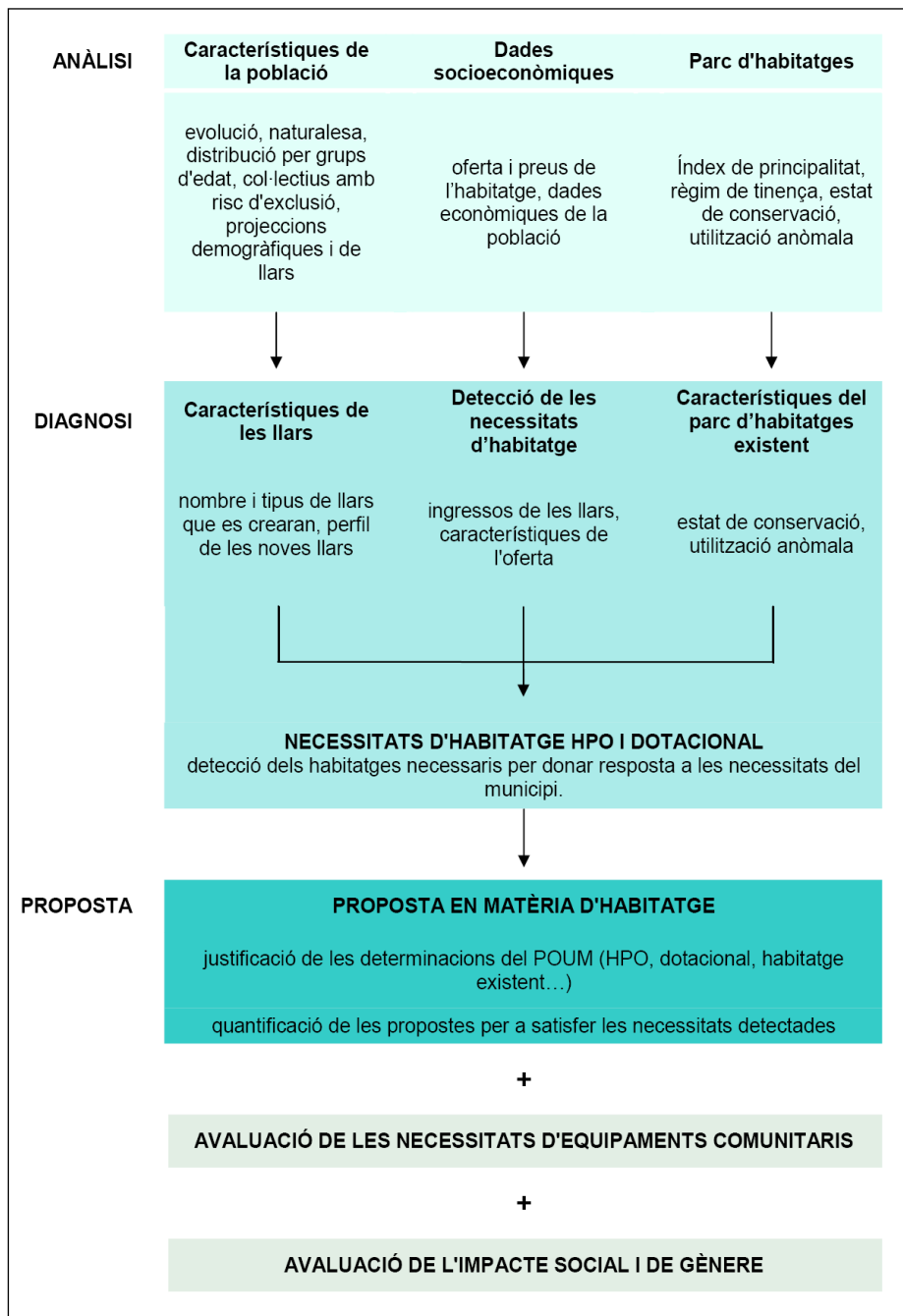


1- INTRODUCCIÓ.....	5
2- VOLUM I CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES CONSTRUÏTS.....	8
3- CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ I ESTRUCTURA ACTUAL DE LES LLARS	13
4- DADES RESUM DE LA PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA I DE LES LLARS (2015-2030).....	18
5- PRINCIPALS INDICADORS SOCIOECONÒMICS DE LA POBLACIÓ.....	19
6- DINÀMICA I PRODUCCIÓ RESIDENCIAL A LLEIDA I SISTEMA URBÀ (1990-2012).....	21
7- CARACTERÍSTIQUES DE L'OFERTA RECENT D'HABITATGE A LLEIDA (2005-2012).....	26
8- CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA RECENT D'HABITATGE A LA CIUTAT DE LLEIDA (2011-2012).....	33
9- DESAJUSTOS ENTRE OFERTA I DEMANDA D'HABITATGE I DEFINICIÓ DE LES LLARS EXCLOSES.....	35
10- CONCRECIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL I HABITATGE DOTACIONAL.....	39
11- RESERVES PER A HABITATGE SOCIALS I SISTEMA DOTACIONAL .	40
12- DIAGNOSI I PREVISIÓ DE NECESSITATS DE SÒL PER EQUIPAMENTS.....	42
13- IMPACTE SOCIAL I GÈNERE DEL POUM.....	42
14- CONCLUSIONS GENERALS I PRINCIPALS RECOMANACIONS.....	43



1- INTRODUCCIÓ

El present document constitueix una entrega revisada i actualitzada, a data Gener de 2018, de les principals dades que ja s'aporten en els diferents documents que componen la Memòria Social del POUM de la ciutat de Lleida (2015-2030): Document 1, Anàlisi, diagnosi i proposta en matèria d'habitatge social; Document 2, Els equipaments socials i comunitaris; i Document 3 Impacte social i de gènere. Es tracta d'un resum de l'anàlisi, la diagnosi social i la proposta del POUM en matèria d'habitatge social, així com la pertinent avaluació de les necessitats en equipaments i del impacte social i de gènere de les determinacions del Pla.



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

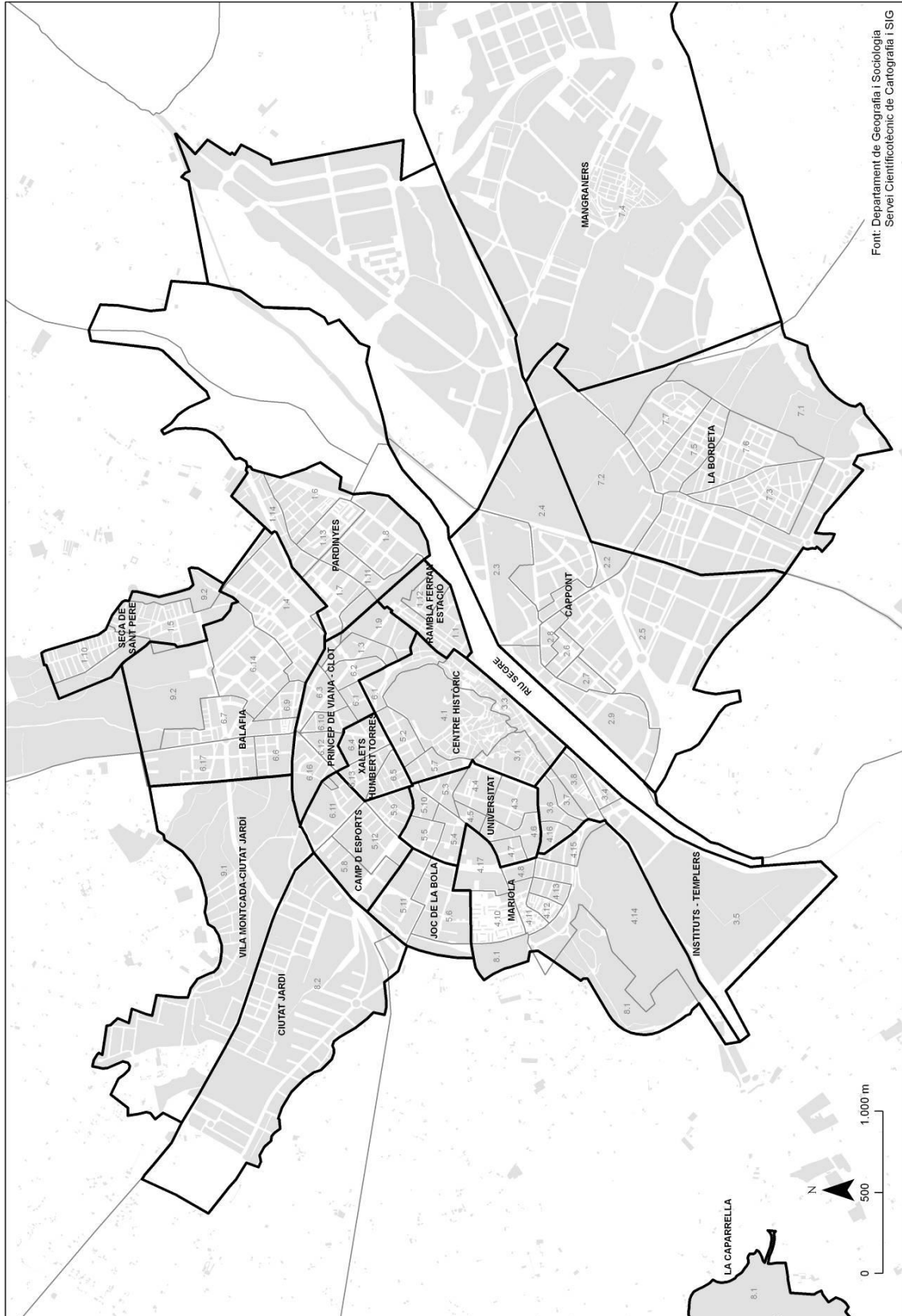


Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

S'adjunten a continuació els mapes base als que es fa referència en el resum: el sistema urbà de Lleida compostat pels municipis presents al Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge + Bell-lloc d'Urgell) i el mapa dels barris de la ciutat de Lleida. A l'annex documental es poden trobar dades i cartografia més detallades del que aquí es presenta de forma resumida.

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

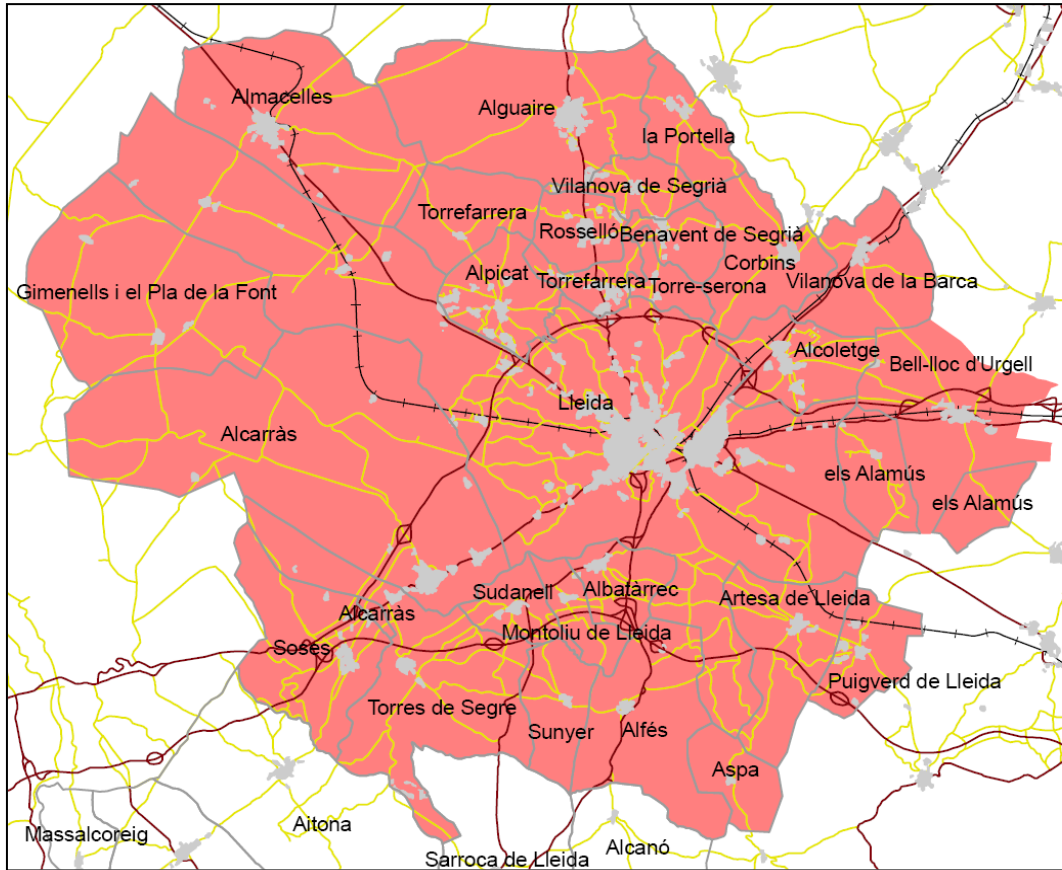




Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Mapa 2 - Municipis que configuren el Sistema Urbà de Lleida



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



2 – VOLUM I CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES CONSTRUÏTS (Capítol 2 del Document 1- versió actualitzada)

2.1- Estimacions i volum del parc d'habitatges

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 el document 1 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).

Taula 1 – 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)

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.

Taula 2 – Habitatges familiars – Censos de 2001 i 2011

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

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

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

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

El número de llars existents a la ciutat en 2011 seria una mica inferior als 55.000 que apunta el Cens (dades que posem en dubte en 2.2). A falta de dades més precises, normalment es fa correspondre habitatges principals amb llars. Però en l'estudi que es va fer sobre el Padró municipal d'habitants (2010) amb una agrupació depurada per adreces 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 3 - Relació entre habitatges, llars i components llar.

Nº HABITANTS (Padró 2010)	139.962
Nº LLARS (Padró 2010)	52.723
Habitants/llar (Padró 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– Habitatges familiars segons tipus

Les metodologies dels censos de 2001 i 2011 són diferents. 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), no ens ho resulta tant la distribució interna de les dades, com mostra la taula següent per tipologies.

Taula 4 – 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

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

(1) – El total d'hab. Familiars en el cas de Lleida inclou a més 2 hab. Com a no classificables.

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).



2.3- Superfície dels habitatges

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: Explotació pròpia de les dades del Cadastre de 2011)

Taula 5 - Habitatges segons superfície construïda (m²)

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

Font: Cadastre, Ajuntament de Lleida, Maig de 2011

2.4- Antiguitat del parc

Les dades registren, de fet, 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 i la del 1970, que sumen totes dues el 39,7% dels habitatges i la dècada del 2000 (20,1%). 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, amb el que bona part d'aquest pot necessitar de processos de rehabilitació més o menys intensos, segons el cas.

Taula 6 – Habitatges a Lleida segons any de construcció – explotació Cadastre

	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.

El 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 (Vegeu els mapes de l'annex). 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.

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. És en aquestes àrees també on poden concentrar-se les necessitats més fortes d'actuació sobre el parc.

Taula 7 – Habitatges segons any de construcció – explotació Cens 2011

	Principals	Secundaris	Buits	Total	% Total	% Principals	% Secund.	% Buits
Abans de 1900	649	71	243	964	1,5	67,3	7,4	25,2
1900 a 1920	553	0	83	636	1,0	86,9	0,0	13,1
1921 a 1940	1.309	37	438	1.785	2,7	73,3	2,1	24,5
1941 a 1950	2.004	128	596	2.728	4,1	73,5	4,7	21,8
1951 a 1960	2.669	362	685	3.716	5,6	71,8	9,7	18,4
1961 a 1970	7.717	513	1.100	9.330	14,0	82,7	5,5	11,8
1971 a 1980	14.764	923	1.839	17.526	26,4	84,2	5,3	10,5
1981 a 1990	7.063	327	442	7.832	11,8	90,2	4,2	5,6
1991 a 2001	9.597	519	503	10.618	16,0	90,4	4,9	4,7
2002 a 2011	7.252	182	1.375	8.809	13,3	82,3	2,1	15,6
No hi consta	2.215	104	152	2.471	3,7	89,6	4,2	6,2
Total	55.792	3.167	7.456	66.415	100	84,0	4,8	11,2

Font: INE -Cens de població i habitatge, 2011.

A la taula 7 ens trobem a més el creuament de tipus d'habitatges i any de construcció on es veu que bàsicament l'habitatge buit es correspondria a dues casuístiques: habitatges vells construïts abans de 1960 (27,4% dels habitatges buits) o habitatges consolidats en la darrera dècada sense ús aparent (18%).



2.5- Habitatges buits

Segons dades de consums d'aigua hi havia en 2011: 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 Pardiniyes. Amb tot ha d'indicar-se que les dades obtingudes per aquest mètode no tenen en compte els casos d'habitatges buits en edificis residencials que només tenen un únic comptador, fet comú en les construccions anteriors als anys 80 presents en la majoria de les edificacions del Centre Històric, primer eixample i àrees originals dels barris de la ciutat). Així aquestes dades no ens serveixen per quantificar el volum total del parc vacant però sí que tenim en compte el volum dels habitatges amb baixos consums d'aigua a l'horta.

Taula 8 - 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		% habitatges buits
	buits	Total habitatges	
Balàfia	293	6.400	4,6
Cappont	382	7.080	5,4
Bordeta	253	5.704	4,4
Pardiniyes	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.

En el punt 2.2 (HABITATGES FAMILIARS SEGONS TIPUS) 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 (2012). 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 7), es sostrauen els habitatges buits que podrien estar escampats per l'horta (uns 2.000 segons estudi de comptadors d'aigua, taula 8). 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 quedaria sobre els 3.000.

2.6- Estat de conservació

Segons l'explotació que s'ha fet de les dades del cadastre del 2011 (i encara sense dades del cens 2011) un 3,5% del parc actual estaria en molt mal estat i un altre 17% es trobaria en estat regular.



Taula 9 - 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.

Els barris on es localitza el parc (vegeu els mapes de l'annex: mapes 14 i 15) 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).

3- CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ I ESTRUCTURA ACTUAL DE LES LLARS A LLEIDA (Capítol 3 del Document 1)

3.1- Població i estructura per edats i sexe

En la primera dècada del segle XXI Lleida ha experimentat creixement demogràfic molt important. Segons dades del cens de població, al 2011, la ciutat assoleix els 137.283 habitants, mentre que al 2001 en comptava amb 112.199, una xifra molt propera als que disposava al 1991, 112.093. Aquestes dades indiquen que, després d'una dècada d'estancament demogràfic, el creixement en la darrera dècada ha estat, fins i tot, superior al del conjunt català. Aquesta dinàmica s'explica per una certa recuperació del creixement natural, però bàsicament pel component migratori.

Taula 10 - 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.

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 (per un 17,5% en el conjunt català), convertint-se en una de les poblacions espanyoles no emplaçades al 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 Noguerola, a Mariola (especialment als blocs Ramiro Ledesma) i ens els entorns de Príncep de Viana-Clot (vegeu mapes de l'Annex)



Taula 11 - 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.

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 assoleixen en el conjunt català. A més, un 14,5 % té més de 65 anys, en front del 16,7% català.

Estructura per sexes: Existeix una certa masculinització en l'estructura per sexes de la població adulta (18 a 55 anys). Aquest fet es pot relacionar amb el component migratori recent, que ha tingut aportacions preferentment masculines. D'altra banda, s'observa un pes relativament superior de les dones amb edats avançades a la ciutat (9,1%) respecte del conjunt català (5,1%).

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

El sistema urbà 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 12 – 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	137387	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 13 - Municipis amb increments superiors (+20%) en el període 1990-2012

	Població 1990	Població 2012	% Increm. 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%.

3.3- Característiques de les llars

Segons dades del Padró de 2010 existirien a la ciutat 52.681 llars familiars a la ciutat. 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 (2,64-2,55 en l'actualitat segons la font) en el marc del pla continuí 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).



Taula 14 - Evolució històrica del número de components per llar

	1991	1996	2001	2011
Lleida	3,10	2,9	2,76	2,55-2,63 (1)
Segrià	3,16	2,98	2,82	
Àmbit Ponent	3,16	2,98	2,83	2,7 (2007-Idescat)
Catalunya	3,09	2,89	2,72	2,59 (2)

Font: Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

1 – Segons estudi que hem realitzat sobre llars en el Padró de 2010 i segons dades de la projecció demogràfica

2 – Segons Projecció demogràfica realitzada per Ganau i Paul – Dep. Geografia i Sociologia

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 15 - 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.

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 les seccions: 4.1 i 6.1 del centre Històric; 1.12 de Noguerola; 1.9 de Príncep de Viana –Clot i secció 6.7 de Balàfia.



Taula 16 - 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.

3.4- Llars amb risc d'exclusió social

Entre el maig de 2010 i el maig de 2012 els Serveis Socials de l'Ajuntament de Lleida varen atendre 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 algunes 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.

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 3.499 desnonaments per impagament de lloguer i 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 17 - Desnonaments per ordre judicial (lloguer o hipoteca). Escala provincial

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

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. S'estima 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.

4 - 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 varien dels 145.355 habitants el 2030, segons l'escenari baix, fins els prop de 179.624 habitants, segons l'escenari alt. D'altra banda, el ritme de creació de noves llars en el marc del pla fins a 2030 (horitzó de la projecció) és de 15.788 noves llars segons l'escenari alt i 10.766 noves llars en l'escenari mitjà

Taula 18 – Creació de noves llars en el marc del Pla

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 19 es detallen els 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.

Taula 19 – Noves llars per quinquennis en el marc del Pla

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
	2025-2030		Total	
Escenari	Sumatori total	Mitj. Anual	Sumatori total	Mitj. 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: Ganau i Paul (2012) – Projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2015-2030).

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. 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

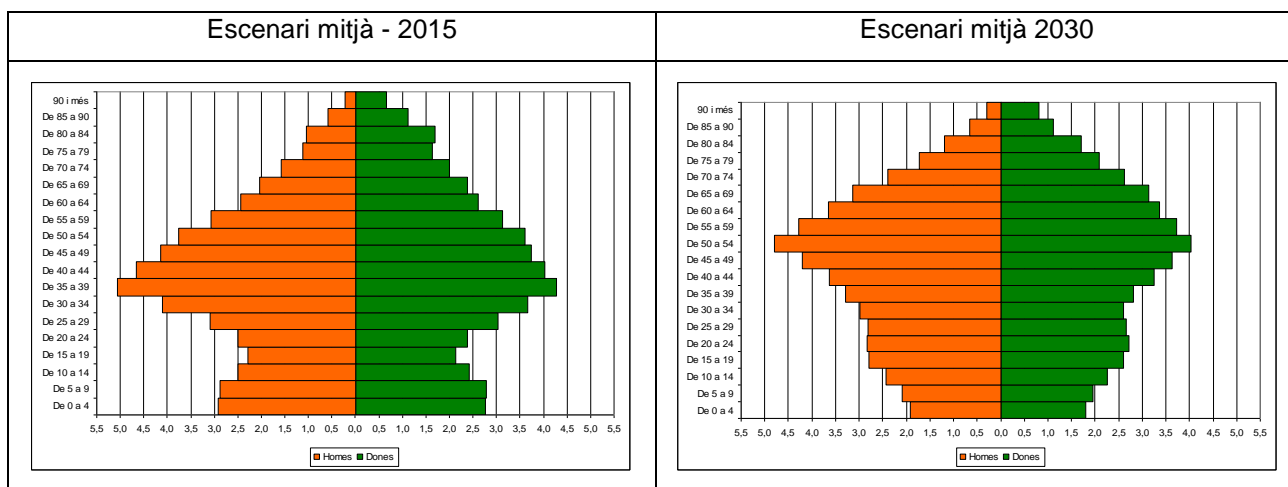


Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

aquest escenari l'any 2030 el 28% de la població tindria més de 60 anys, essent el percentatge al inici de la projecció (2010) d'un 20%.

Gràfic 1 – Piràmides d'edat de l'escenari mitjà 2015 i 2030



Font: Ganau i Paul (2012) – Projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030)

5- PRINCIPALS INDICADORS SOCIOECONÒMICS DE LA POBLACIÓ (Capítol 4 del Document 1)

5.1- 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), 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.



Taula 20 – Atur registrat per sectors d'activitat – Lleida

Any	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Sense ocupació	Total
					anterior	
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
2012	1.090,3	947,4	2.112,8	7.328,1	658,1	12.136,7

Nota: Dades corresponents a mitjanes anuals. Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació.

5.2- 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).

Taula 21 – Ingressos familiars nets anuals – Ponent, Lleida i Catalunya (% del total)

	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.

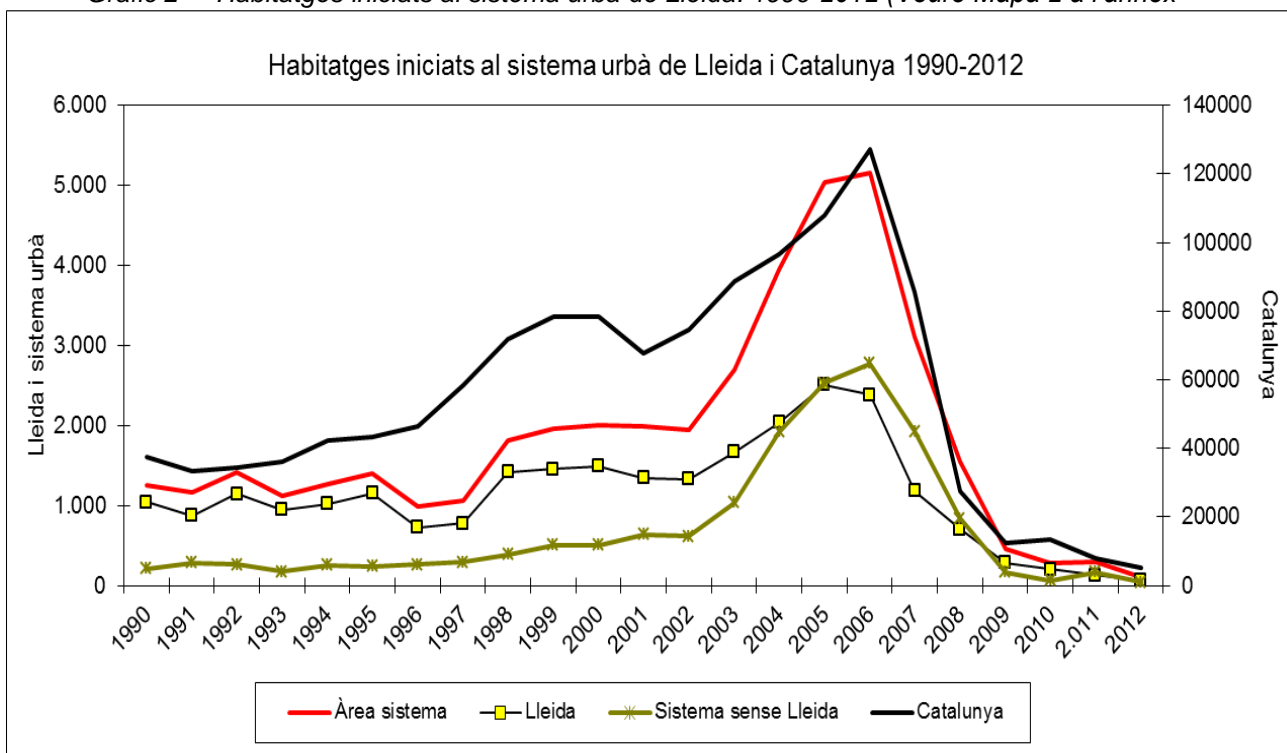
En termes de distribucions de rendes familiars, i segons les enquestes de Condicions de Vida de 2006 i 2011, un 41,3% de les famílies a Ponent tenien en 2006 ingressos inferiors als 24.000 euros anuals (a Catalunya un 38%). Amb dades més actuals (2011), els llindars de renda més baixos també tenen un 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.

6 - DINÀMICA I PRODUCCIÓ RESIDENCIAL RECENT A LLEIDA I EL SISTEMA URBÀ DE LLEIDA (1990-2012). (Capítol 5 del Document 1)

6.1– Habitatges iniciats

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).

Gràfic 2 – Habitatges iniciats al sistema urbà de Lleida: 1990-2012 (Veure Mapa 2 a l'annex



Font: Dades de la Secretaria d'Habitatge – Generalitat de Catalunya



6.2– Habitatges acabats

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

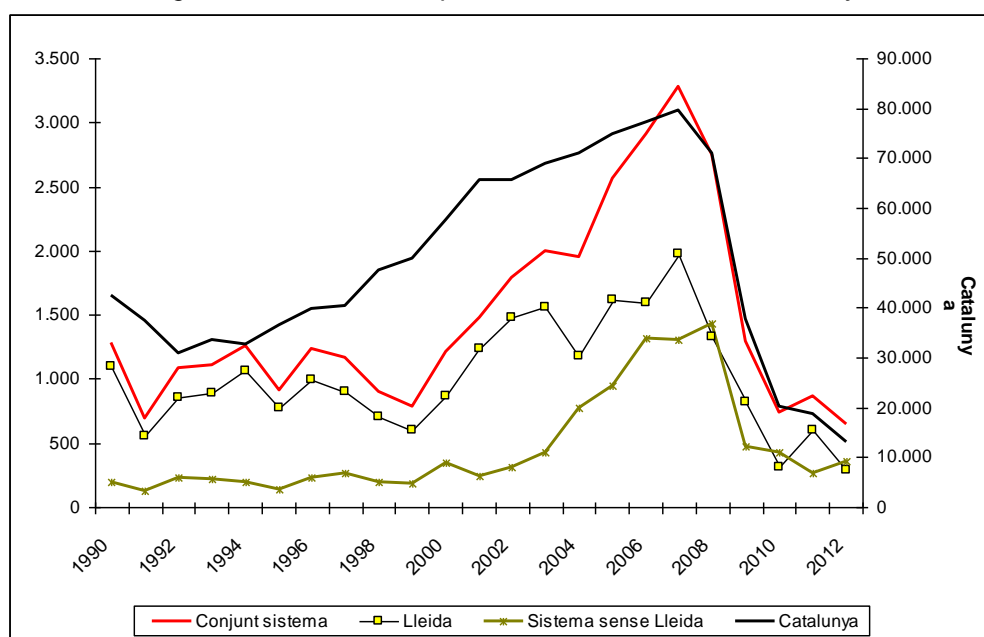
- un primer període 1990-1999 en el que els volums dels habitatges acabats oscil·len entre els 700 i 1.200 anuals en el conjunt del sistema i on els ritmes són clarament marcats pels ritmes de producció de la ciutat de Lleida.
- un segon període, 2000-2004, en el que comença a incrementar-se de forma 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, acabant-se 600 habitatges en 2011 i 290 en 2012.

Taula 22 - 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: Dades de la Secretaria d'Habitatge – Generalitat de Catalunya

Gràfic 3 – Habitatges acabats als municipis del sistema de Lleida i Catalunya: 1990-2012



Font: Dades de la Secretaria d'Habitatge – Generalitat de Catalunya



- Els volums de producció absoluta més importants en aquests 22 anys (habitatges acabats) s'han concentrat a Lleida ciutat amb 23.279 habitatges acabats (1990-2012) (68,7% del total del sistema en el període). La producció dels municipis del sistema, Alcarràs, Alpicat i Torrefarrera afegeix al sistema 5.117 habitatges més en el període.

6.3- Producció relativa d'habitatges

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, son els que registren índexs i volums de producció relativa més notables.

Taula 23 - Producció d'habitatges i increments de població comparats 1990-2012

	Habitatges 1990-2012	Posició rànkuing	Habitatges per 1000 hab.	Posició rànkuing	Incram. població 1990-2012 (%)	Posició rànkuing	Població 2012	Posició rànkuing
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

(1) - Habitatges per cada 1.000 habitants. Elaboració pròpia a partir dades Habitatges acabats de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i padró continu de la població – Idescat.



Taula 24 - Municipis amb la producció relativa (habitat. per cada mil habitants) més elevada per períodes

	1990-1999	2000-2004	2005-2008	2009-2012	Total 1990-2012
Total	6,9	10,7	16,3	4,6	9
Número municipis per damunt 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)

(1) - Habitatges per cada 1.000 habitants. Elaboració pròpia a partir dades Habitatges acabats de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i padró continu de la població – Idescat.

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 per mil habitants. Entre ells com mostra la taula anterior el rànquing és encapçalat per Alcarràs, amb 60 hab. Per cada mil habitants i Alcoletge amb 55 habitatges per cada mil habitants.

6.4- Estocs d'habitatge nou sense vendre (Juliol, 2013)

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.



Taula 25 – Habitatge acabat i venut (període 2007-2012)

	Habit.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) - 12% de reducció considerada per autopromoció i cooperativa. Mitjana estimada per Ministerio de Fomento pel 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 Ministerio de Fomento i dades d'habitatges acabats de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Taula 26 – Estocs més importants d'habitatge sense venda (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 Ministerio de Fomento i dades d'habitatges acabats de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

6.5– Qualificació dels habitatges

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%.



Taula 27 - % 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.

6.6- Migracions residencials Lleida – Sistema urbà de Lleida

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.

7 - CARACTERÍSTIQUES DE L'OFERTA D'HABITATGE RECENT A LA CIUTAT DE LLEIDA (2005-2012) (Capítol 6 del Document 1)

7.1- Preus de l'habitatge d'obra nova i segona mà (segons dades de secretaria d'habitatge):

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.

Segons aquesta mateixa font, el descens de preus des del inici de la crisi econòmica ha estat considerable. Al 2008, el preu dels habitatges de nova construcció era de 3.215 euros m² superfície útil (2.539 euros per m² superfície construïda). Això suposa un descens del preu de l'habitatge nou del 20,9% en els darrers cinc anys (20,6% si atenem la sup. construïda). Al partir de preus més baixos el descens de preus ha estat de forma relativa inferior al registrat en altres municipis catalans, mantenint-se a preus similars als registrats tot just abans del boom en 2005.

El preu total dels habitatges de nova construcció segons aquesta font se situa en 2012 en els 222.600 euros situant-se als preus dels moments abans del boom.

Taula 28 - Preu mitjà per m² dels habitatges de nova construcció a Lleida i municipis de Catalunya (2006-2012)

EUROS/m ² construït	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lleida	2.463,0	2.481,0	2.539,2	2.182,2	2.046,1	2.013,3	2.017,4
Total municipis estudiats (sense BCN)	3.512,5	3.480,3	2.861,4	2.568,7	2.474,9	2.390,3	2.202,8
Total municipis estudiats	3.895,7	3.853,6	3.106,0	2.815,2	2.736,3	2.716,6	2.552,5

Euros / m ² sup. útil (1)	2008	2009	2010	2011	2012
Lleida	3.214,8	2.761,8	2.589,6	2.555,5	2.542,1
Total municipis estudiats (sense BCN)	3.635,3	3.272,1	3.142,0	3.039,8	2.794,6
Total municipis estudiats	3.946,3	3.604,5	3.476,6	3.454,5	3.235,6

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i pel Instituto APOLDA fins 2012 i en 2012 BCF consultors.

(1)- Només es disposa des de 2008 la sèrie sobre preus per superfície útil

El preu total dels habitatges de nova construcció segons aquesta font se situa en 2012 en els 222.600 euros situant-se als preus dels moments abans del boom.

Taula 29 - Evolució del preu total dels habitatges de nova construcció a Lleida i municipis de Catalunya (milers d'euros)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lleida	197,9	252,8	258,8	244,3	232,6	229,7	229,9	222,6
Total Catalunya sense Barcelona	252,0	300,6	298,0	280,6	260,4	243,0	216,2	199,4
Total Catalunya amb Barcelona	320,0	375,5	371,1	342,8	306,2	314,2	260,2	250,1

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i pel Instituto APOLDA fins 2012 i en 2012 BCF consultors.

Mentre el preu de l'habitatge de segona mà l'any 2012 fou de 1.260 euros per m² de superfície construïda –dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Aquest tipus d'habitatge ha experimentat un descens del preu (en euros per m²) del 33,2% en els darrers cinc anys (període 2008-2013). L'any 2008 el preu mitjà era de 1.887 euros/m². La caiguda de preus a Lleida en l'habitatge de segona mà ha estat així força superior a la registrada per al mercat d'obra nova.

Taula 30 – Evolució del preu mitjà de l'habitatge de segons mà (euros / m² sup.const.)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lleida	1.683,0	1.949,2	2.018,9	1.886,7	1.893,9	1.582,2	1.431,0	1.260,0
Total sense Barcelona	2.577,0	3.025,2	3.074,9	2.843,1	2.617,4	2.458,4	2.196,0	2.063,0
Total amb Barcelona	3.080,3	3.661,8	3.676,9	3.385,0	3.233,3	3.145,5	2.845,2	2.579,9

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i pel Instituto APOLDA fins 2012 i en 2012 BCF consultors.

Taula 31 – Evolució dels preus totals de venda dels habitatges de segona mà (milers d'euros)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lleida	197,9	252,8	258,8	244,3	232,6	229,7	229,9	222,6
Total sense Barcelona	252,0	300,6	298,0	280,6	260,4	243,0	216,2	199,4
Total amb Barcelona	320,0	375,5	371,1	342,8	306,2	314,2	260,2	250,1

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i pel Instituto APOLDA fins 2012 i en 2012 BCF consultors.

El preu de l'habitatge de segona mà l'any 2012 fou de 1.260 euros per m² de superfície construïda –dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Aquest tipus d'habitatge ha experimentat un descens del preu (en euros per m²) del 33,2% en els darrers cinc anys (període 2008-2013). En 2008 el preu mitjà era de 1.887 euros/m². Pel que fa a l'evolució dels lloguers, segons dades contractuals de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, cal apuntar que aquests han tornat a nivells de preus similars als existents abans del boom: en 2005 la mitjana era de 351 euros al mes i al 2012 ha estat de 396 euros al mes.

Taula 32 - Evolució mitjana del lloguer contractual a Lleida (euros al mes)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
351,2	406,2	428,6	458,4	432,3	406,6	407,7	395,7

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007 i pel Instituto APOLDA fins 2012 i en 2012 BCF consultors.

7.2– Dinàmica de preus en les transaccions d'habitatge lliure, segons Ministerio de Fomento

Les dades del Ministerio de Fomento reflecteixen per a 2012 dades similars pel que fa a l'habitatge de segona mà 1.252 euros/m², però mostren dades molt diferents en el cas de l'obra nova: 1.945 euros/m². La forta diferència entre les dades rau en que les anteriors són dades d'oferta mentre que aquestes són preus de transaccions ja realitzades.



Taula 33 - Evolució del preu de l'habitatge lliure en les transaccions efectuades a Lleida ciutat (sup. const.)

	Obra nova	Hab. 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 (1)	n.d	1.364,9	1.373,4
2012 (2)	(*)1.945,2	1.202,2	1.252,4

Font: dades del Ministeri de Foment.

(1) - Pel 2011 no hi ha valor en la columna d'obra nova ja que es varen registrar en cada quadrimestre menys de 10 taxacions. Això afecta la mitjana de l'any.

(2) – Al 2012 el volum de transaccions d'obra nova és inferior a les 10 en tres trimestres, fet que acaba condicionant la mitjana de l'any.

7.3- Característiques del mercat d'habitatges de venda a Lleida

L'anàlisi de l'oferta existent a la ciutat de Lleida (realitzada entre el desembre de 2011 i febrer de 2012) a través de la construcció d'una base de dades pròpia a partir de l'oferta de Fotocasa i Idealista.

Taula 34 - Superfície i preu 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).

El preu mitjà de l'habitatge en la nostra mostra (desembre 2011-febrer 2012) se situa en uns 160.000 euros, (1.701 euros/ m²). El import és força superior en obra, nova que puja als 2.305 euros/m² mentre el de segona mà registra uns 1.407 euros/m². Un 59% dels habitatges de compra en oferta a darrers del 2011, segons el nostre estudi, es trobaria per sota dels 150.000 euros.



Taula 35 - 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).

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 en alguns barris com Magraners (97% dels habitatges de la mostra estan per sota d'aquest preu), el Secà de Sant Pere (72%), Llívia i Balàfia (65,5%). Al Centre Històric el 71% dels habitatges també estan per sota d'aquest preu.

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%).

NOTA D'ACTUALITZACIÓ A GENER DE 2018: En l'anàlisi dels desajustaments via preu 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 de 2011 com ja hem vist a la taula 8.10 del document 1.



Com mostra la taula següent els preus entre 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 situant-se el primer semestre de 2017 en 904, amb una variació en el període 2011-2017 del - 55,1%. La variació en el preu de segona mà ha estat menor en el període, quedant en un 30%.

	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	1.093	1.041	1.052	941	998	-30,3

Nota: Els preus entre 2011 i 2014 son de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels informes de Tecnigrama i Institut DEP. Del 2015 al 2017 són dades de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de Registradors de la Propietat.

Cal també apuntar que el preu de l'habitatge concertat potser ja no té la funció social que se li assigna el preu del qual se situa avui en un 0,85% del de mercat.

7.4 - Habitatge de lloguer

El preu de l'habitatge de lloguer es situa en 2012, segons dades de Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, en 395,7 euros al mes de mitjana. Aquest import era de 458,4 al 2008. Això suposa un descens en el preu mitjà del 13,7% en els darrers 5 anys. Cal destacar, per tant, que el descens en el preu dels lloguers està sent substancialment més moderat que el de la venda.

L'anàlisi del preu de l'oferta d'habitatge de lloguer realitzada al inici de 2012 situava en uns 443 euros al mes la mitjana de la ciutat. Aquesta xifra es refereix al preu mitjà de l'oferta (anuncis en premsa i portals digitals), mentre que l'anterior fa referència al preu mitjà dels contractes signats, la sensible diferència entre les fonts permet explicar, també la diferència entre els preus mitjans.

Per a dibuixar un millor retrat del parc de lloguer es treballen les dades obtingudes a partir de l'anàlisi propi del mercat de lloguer a la ciutat de Lleida són:

Taula 36 - Preu i superfície de l'oferta de lloguer a la ciutat de Lleida

LLOGUER	Registres	Preu mitjà	Sup. mitjana (m²)
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. En l'obra nova (on predomina l'HPO i inclou el Pla de Xoc) el 75% del total de la mostra està per sota dels 350 euros al mes.



Taula 37- 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).

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).

Taula 38 – 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).

8- CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA D'HABITATGE RECENT A LA CIUTAT DE LLEIDA (Capítol 7 en el Document 1)

8.1- Demandants d'habitatge lliure

Les dades obtingudes a través d'una enquesta pròpia realitzada amb la col·laboració dels APIs de la ciutat entre l'octubre de 2001 i el gener de 2012 ens permeten dibuixar el retrat del demandant d'habitatge en el mercat (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.

Taula 39 - Ingressos familiars mensuals dels demandants d'habitatge lliure 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 a través dels APIs de Lleida (octubre 2011-gener 2012).

- 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%).

Taula 40 – Percentatge de llars segons cost màxim mensual que poden destinar a l'habitatge

20% menys de 350 euros mensuals

35% menys de 450 euros mensuals

40% menys de 500 euros mensuals

50% menys de 580 euros mensuals

60% menys de 650 euros mensuals

Nota. Càlcul realitzat a partir del supòsit de destinar un màxim del 35% de la renda a allotjament.

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

Com ja hem comentat però la caiguda de preus de l'habitatge (55% en obra nova i 30% en segona mà en el període 2011-2017) en el mercat d'habitatge local hauria pogut incidir en un retallada de la forquilla de llars excloses. Les previsions de reserva de sòl per a habitatges de HPO i Concertat de sostre nou se situen en el marc del pla en un 38% (12.923 unitats) oferta que pretén completar-se amb els 1.094 habitatges dotacionals i un 8% més d'habitatges que es pretén afegir a la Borsa d'Habitatge social.

8.2- Demandants d'habitatge protegit

L'explotació de les dades del registre de sol·licitants d'HPO, gestionat per l'Empresa Municipal d'Urbanisme (EMU), ens permet dibuixar el perfil dels sol·licitants amb problemes per a accedir al mercat lliure. (Data explotació i actualització de dades: desembre de 2011, total sol·licitants al registre: 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).
- Un 37,5% del col·lectiu dels joves 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).

9 - DESAJUSTOS ENTRE OFERTA I DEMANDA D'HABITATGE I DEFINICIÓ DE LES LLARS EXCLOSES (Capítol 8 del Document 1)

9.1- Definició dels desajustos de preus entre oferta i demanda

Per definir els desajustos entre oferta i demanda per raó de preu s'han utilitzat diversos indicadors del 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 lliandir 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). A més per la definició dels preus de compra i lloguer s'han utilitzat fonts diferents després de contrastar dades procedents de fonts diverses (base de dades pròpia a partir de premsa i portals webs; Secretaria d'Habitatge i Ministerio de Fomento).

A la taula que s'adjunta a la pàgina 32 es poden seguir els resultats de forma detallada. 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 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 anterior. 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 demandant 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 l'anàlisi dels desajustaments via preu 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 si 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 entre 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 situant-se el primer semestre de 2017 en 904, amb una caiguda en el període 2011-2017 del 55,1%. La caiguda en el preu de segona mà ha estat menor en el 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 aquell moment 45-50%, sigui avui menor per la caiguda de preus experimentada en el sector.

	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	1094	1041	1052	941	998	-30,3

Nota: Els preus entre 2011 i 2014 son de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels informes de Tecnigrama i Institut DEP. Del 2015 al 2017 són dades de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de Registradors de la Propietat.



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

	Preu (€)	Mensualitat hipoteca/lloguer (€)	Anualitat hipoteca/lloguer (€)	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).



9.2- Definició del llindar de llars amb dificultats d'accés al mercat lliure

Finalment, 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 dels 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.

Taula 42 – Resum de les necessitats d'habitatge social segons projecció de llars i dificultats d'accés detectades

Escenari demogràfic	Total llars 2015-2030	Llars excloses	
		45%	50%
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.



Taula 43 – Exemple de possible programació de l'habitatge social en funció de renda (45% de les llars excloses)

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% (583 unitats) 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).

Existeixen a més altres tipus de desajustos qualitius entre oferta i demanda, aquest són:

- Gairebé el 50% dels habitatges de nova construcció acabats i no venuts durant el període 2007-2012 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. Només un 34,2% de l'oferta de Lleida és de lloguer, mentre que en la resta de municipis del sistema urbà té un pes notablement inferior. En front 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 més rigideses. En primer terme, existeix una demanda d'habitatges de 60 m² i menys 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, més en un context com l'actual, que ambdós desajustos estan relacionats.

10 - CONCRECIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL I SISTEMA DOTACIONAL. (Capítol 11 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 a 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	7.104	4.845	2.523	1.443
2015-2020	Noves llars (total)	4.704	2.867	1.248	1.427
	45% llars	2.117	1.290	562	642
2020-2025	Noves llars (total)	5.308	3.550	1.912	920
	45% llars	2.389	1.598	860	414
2025-2030	Noves llars (total)	5.776	4.349	2.447	860
	45% llars	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.

11 - RESERVES PER A HABITATGE SOCIALS I SISTEMA 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 el percentatge d'exclusos (en 2011 xifrada en la forquilla 45-50% que podria haver-se reduït en 2017 amb la forta caiguda de preus experimentada en obra nova i segona mà: un 50% en obra nova i un 30% en segona mà) s'hauria de poder cobrir amb polítiques d'habitatge social actives: un 8% d'habitatges que podrien incorporar-se a la Borsa Municipal d'habitatge Social (cessions, tanteig i retracte, etc.).



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

	Superfície bruta	Total Habitatges		Habitatges Lliures		HPO General i Especial		HPO Concertat	
		Sostre residenc.	Habitatges	Sostre	Habitatges	Sostre	Habitatges	Sostre	Habitatges
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

	Total HPO				Sistema d'Habitatges Dotacionals				Total Habitatges socials			
	Sostre	%	Habitatges	%	Sostre	%	Habitatges	%	Sostre	%	Habitatges	%
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

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

Font: Àrea de Planejament Urbanístic de la Regidoria Promoció i gestió de l'hàbitat urbà i rural i la sostenibilitat.

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



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.

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 (cessions, dret de tanteig i retracte, etc.). A més, es preveuen en el marc del Pla, 1.102 habitatges dotacionals: 935 dels quals ho són en SUND.

12 – DIAGNOSI I PREVISIÓ DE NECESSITATS DE SÒL PER EQUIPAMENTS (Document 2)

La ciutat disposa actualment d'una provisió global d'equipaments que permet assolir àmpliament els estàndards definits pel PTGC. Mentre l'estàndard general, segons legislació vigent, requereix 5,75 m² de sòl per habitant en municipis de més de 100.000 habitants, la ciutat de Lleida disposa de 9,9 m² de sostre i 12,8 m² de sòl per habitant. Fins i tot, si recalculéssim els estàndards assumint el creixement demogràfic més gran previst per la projecció demogràfica a l'horitzó del pla es continuen assolint la majoria dels estàndards (7,67 m² de sostre per habitant). No obstant, alguns sectors clau, com l'esportiu, l'educatiu i el sanitari presentarien en aquest horitzó alguns problemes.

Cal destacar especialment la tensió al sanitari, on la tendència a l'envelliment de la població i la reformulació de la prestació de serveis (teleassistència i assistència a domicili) requerirà una reformulació d'espais, així com també la necessària relació d'aquests amb altres serveis, com ara els Serveis Socials i els espais esportius.

A més els representats dels diferents àmbits de serveis públics apunten la necessitat de provisió de nous centres educatius al marge esquerra i als barris nord, la provisió de biblioteques de barri, la construcció d'un centre d'arts superiors, la necessitat d'un mínim de dos nous pavellons esportius, un al marge esquerra i l'altre a la Mariola. En l'àmbit sanitari, les necessitats de nou sou per l'atenció primària es concentren al marge esquerra, mentre que en l'hospitalari, i l'assistencial, es planteja la necessària ampliació als espais adjacents del complex hospitalari.

L'anàlisi espacial de la cobertura per barris confirma que al marge esquerra es concentren les principals necessitats: Institut de secundària i CAP a Cappedon i nous centres d'educació (tots nivells) a les àrees d'expansió de Cappedon i/o la Bordeta.

13 – IMPACTE SOCIAL I GÈNERE DEL POUM (Document 3)

L'objectiu de l'avaluació de l'impacte social i de gènere del POUM és vetllar pel dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'habitatge òptimes com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà, i en la prevenció de fenòmens de segregació, exclusió, o discriminació per raons demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altra mena. S'adopta en el mateix la perspectiva de gènere ja que aquesta situa les necessitats de la vida quotidiana de les persones en el centre de la mirada i filosofia del planejament, la gestió i les polítiques urbanes.

En el document s'assenyala que, en principi i a l'escala del POUM els aspectes que sobre l'urbanisme de gènere poden atendre's són aquells relacionats amb l'estructura i model general de la proposta i la suficiència en la provisió d'habitatge social i dotacional, que ja s'ha tractat àmpliament en el document 1. Respecte a la primera qüestió apuntar que la continuïtat dels nous sectors en la proposta no alteren el model de ciutat relativament compacta i l'accessibilitat



general des dels nous sectors al nucli urbà consolidat i centres dels diferents barris que concentren a dia d'avui els principals serveis i equipament d'ús quotidià. Respecte la segona, la qüestió de l'habitatge social i dotacional hauria de preveure's reservar alguns habitatges per dones i famílies objecte o en risc de violència de gènere tot i que es recomana que aquests vagin rotant i no siguin específics.

S'apunta que donada la complexitat de la ciutat, l'àmplia diversitat d'equipaments ja existents i la diversitat sociocultural de la seva població, seria necessària la redacció d'un catàleg complet d'equipaments i la redacció d'un Pla Especial d'Equipaments que tractes la qüestió de forma qualitativa i no de forma quantitativa com s'aborda en un document com aquest. També s'aconsella, com es deriva de les peticions del III Pla d'Igualtat de la ciutat de Lleida, que s'inclouï la perspectiva de gènere de forma transversal a totes les polítiques que es despleguin però de forma particular i per la incidència que aquestes tenen en la ciutat en les àrees següents: urbanisme, enginyeria, mobilitat i medi ambient.

A més ha de continuar prestant-se atenció a la mobilitat i l'accessibilitat universal per tal de fer més còmodes fàcils i segurs els necessaris desplaçaments de les persones en el desenvolupament de la vida quotidiana. A més de les tradicionals accions sobre la via pública (reducció del protagonisme del vehicle, augment de la provisió i millores en el serveis de transport públic, millores en la urbanització i ordenació dels nous espais per a fer-los còmodes i fàcils als vianants, etc.) haurien de tenir-se en compte per a la construcció d'una ciutat "domèstica", i que posi en primer lloc les necessitats de les persones, qüestions com : la seguretat (conjunt de mesures que possibiliten entorns exempts de perills i riscos, i influeixen en la seva percepció com a tals); i els usos del teixit (característiques de l'ordenació que influeixen en la cohesió social).

14- CONCLUSIONS I RECOMANACIONS GENERALS:

A- Diagnosi i memòria social de l'habitatge

- El Parc d'habitatges familiars a la ciutat de Lleida és xifra 66.415 habitatges familiars en 2011, segons dades del Cens de població, edificis i habitatges. 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, 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).

- La població de Lleida ha experimentat des de els anys 2000 un creixement demogràfic notable, amb ritmes superiors al del conjunt català, fins a assolir els 137.283 en 2011 i 139.834 en 2012. Bona part d'aquest creixement s'explica per una certa recuperació del creixement natural, però bàsicament pel component migratori. La població estrangera suposa a la ciutat l'any 2011 un 21% del total.

- Segons estructura per 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 assoleixen en el conjunt català.

- 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.



- Alguns municipis especialment els de la corona nord han absorbit un bon nombre de llars que migren de la ciutat central que ha registrat en el període 2000-2010 una pèrdua per desplaçament residencial als municipis del sistema de 600 persones any. .Torrefarrera, Alcoletge i Benavent, Albatàrrec i Rosselló són els que presenten increments de població més importants. Els municipis d'Alpicat, Torrefarrera, Alcarràs i Alcoletge són els que reben més població procedent de Lleida ciutat.

- El preu de l'habitatge de compra nou ha caigut un 21% des del 2008 situant-se en l'actualitat (2012) en un preu mitjà de 2.539 euros m² sup. construïda, segons dades de Secretaria d'Habitatge. Amb tot la caiguda ha estat menor que la registrada en altres municipis de característiques similars. L'habitatge de segon mà ha presentat pèrdues més acusades d'un 33% en els darrers 5 anys (2008-2012) situant-se en 2012 en un preu mitjà de 1.260 euros m² per sup. construïda.

- Pel que fa als lloguers segons dades contractuals de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, cal apuntar que aquests han registrat una caiguda del 14% des de 2008 tornant a nivells de preus similars als existents abans del boom: al 2012 ha estat de 396 euros al mes.

- Per a la definició de la capacitat de renda de les llars i el còmput de llars que podrien restar excloses del mercat s'utilitzen fonts diferents: Enquestes de condicions de vida de la població de 2006 i 2011, enquesta pròpia realitzada a 118 demandants d'habitatge a través dels APIs de la ciutat i explotació de dades del registre de sol·licitants d'habitatge de protecció social de l'EMU. Un 20% de les llars podrien assumir, destinant un 35% com a màxim de la seva renda, un cost d'habitatge mensual de menys de 350 euros. Un 40% de les llars podria assumir un cost mensual inferior als 500 euros i un 50% un inferior als 580 euros.

- L'explotació del registre de sol·licitants d'HPO gestionat per l'Empresa Municipal d'Urbanisme (EMU) ens permet dibuixar millor el perfil dels sol·licitants amb problemes per a accedir al mercat lliure: 36,6% menors de 35 anys (46% llars unipersonals; 37,5% dels joves amb ingressos inferiors als 600 euros mensuals) i un 48,7% estrangers. Un 76% disposa d'uns ingressos familiars inferiors als 1.200 mensuals. Els aturats representen el 35% dels registres i els ocupats un 53%.

- 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).

- 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€.

- La forquilla de llars que podrien resultar excloses en les condicions actuals de mercat seria de entre un 42-48% segons les dades que s'utilitzen. El conjunt d'indicadors utilitzats recomanen situar el percentatge de llars que poden tenir dificultats d'accés al mercat d'habitatge en una forquilla del 45-50%.

Possible programació de l'habitatge social en funció de la renda familiar disponible (aplicant el 45% de la forquilla de llars excloses)



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	

- Aplicant la forquilla del 45% a les projeccions de llars per al període i per a l'escenari mitjà les llars excloses del mercat lliure estarien 4.845 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.

Recomanacions finals per a la cobertura de les necessitats en habitatge social:

- Aprofitament del parc buit a través de mediació de lloguers i polítiques de rehabilitació i mesures tributàries.
- Comptar i fomentar la participació de privats (cooperatives, fundacions, etc.) i del tercer sector en la consolidació d'habitatges socials i dotacionals.
- Fomentar l'opció del lloguer front la compra especialment en el parc social. Convindria a més que entre un 35-40% de la oferta dels habitatges socials tingui fins a 2 habitacions i sigui de lloguer.
- En resposta a les necessitats d'habitatge social observades en aquesta diagnosi el 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 els habitatges dotacionals que aportarien un total de 1.102 nous habitatges en el marc del termini del Pla, 167 en sòl urbanitzable delimitat.
- 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. 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. Als que cal afegir els 1.102 habitatges dotacionals, 935 en SUND.
- Com a una de les recomanacions es destaca la necessitat de donar suport a les fórmules d'habitatge cooperatiu i altres formules de tinença a les tradicionals 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.

B- Diagnosi i previsió de necessitats de sòl per equipaments



La ciutat assoleix quantitativament i àmpliament els estàndards definits pel PTGC. Mentre l'estàndard general, segons legislació vigent, requereix 5,75 m² de sòl per habitant en municipis de més de 100.000 habitants, la ciutat de Lleida disposa de 9,9 m² de sostre i 12,8 m² de sòl per habitant.

No obstant, alguns sectors clau, com en primer lloc el sanitari, l'esportiu, i l'educatiu presentarien en aquest horitzó alguns problemes. Amb els representants dels diferents àmbits s'identifiquen les mancances següents: nous centres educatius al marge esquerra i als barris nord, la provisió de biblioteques de barri, la construcció d'un centre d'arts superiors, la necessitat d'un mínim de dos nous pavellons esportius, un al marge esquerra i l'altre a la Mariola. En l'àmbit sanitari, les necessitats de nou sou per l'atenció primària es concentren al marge esquerra, mentre que en l'hospitalari, i l'assistencial, es planteja la necessària ampliació als espais adjacents del complex hospitalari

C- Impacte social i de gènere del POUM

L'objectiu de l'avaluació de l'impacte social i de gènere del POUM és vetllar pel dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat òptimes com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà, i en la prevenció de fenòmens de segregació, exclusió, o discriminació.

EL model de creixement i estructura de la proposta del POUM no altera, en lo fonamental, el model de ciutat relativament compacta existent. Els sectors a desenvolupar es localitzen en continuïtat amb el teixit urbà consolidat. Respecte la qüestió de l'habitatge social i dotacional hauria de preveure's reservar alguns habitatges per dones i famílies objecte o en risc de violència de gènere tot i que es recomana que aquests vagin rotant i no siguin específics.

S'apunta que donada la complexitat de la ciutat, l'àmplia diversitat d'equipaments ja existents i la diversitat sociocultural de la seva població, seria necessària la realització d'un catàleg complet d'equipaments i la redacció d'un Pla Especial d'Equipaments que tractes la qüestió de forma qualitativa i no de forma quantitativa com s'aborda en un document com aquest.

A més ha de continuar prestant-se atenció a la mobilitat i l'accessibilitat universal per tal de fer més còmodes fàcils i segurs els necessaris desplaçaments de les persones en el desenvolupament de la vida quotidiana.

També s'aconsella, com es deriva de les peticions del III Pla d'Igualtat de la ciutat de Lleida, que s'inclogui la perspectiva de gènere de forma transversal a totes les polítiques que es despleguin però de forma particular i per la incidència que aquestes tenen en la ciutat en les àrees següents: urbanisme, enginyeria, mobilitat i medi ambient.

SOSTRE RESIDENCIAL DE NOVA IMPLANTACIÓ

RÈGIM SÒL	DADES DE L'ÀMBIT		SÒL PÚBLIC (SISTEMES)				SÒL D'APROFITAMENT																						
	TÍTOL SECTOR / POLÍGON	SUPERFÍCIE (m²)	HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS				PARAMETRES URBANÍSTICS																						
			SÒL (m²)	SOSTRE (m²)	UNITATS	SUP. MITJANA HAB (m²/hab)	SÒL (m²)	ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA (m²/m²)	SOSTRE RESIDENCIAL MÍN (m²/m²)	DENSITAT BRUTA (hab/ha)	SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²)	SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL NOVA IMPLANTACIÓ (m²)*	NUM. MÀXIM D'HABITATGES (U)	HABITATGES LLIBRES				REPARTIMENT DE L'HABITATGE											
PENDENT URBANITZACIÓ	PAU U1	3.867,55	2.324,60	1.5409	0,90	12,93	2.092,14	0,00	5	100,00%	2.092,14	5	418,43	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	PAU U2	32.045,98	13.077,12	0,4573	2,71	122,64	35.403,45	0,00	393	100,00%	35.403,45	393	90,09	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	PAU U3	7.764,69	3.731,06	1,5744	2,87	151,97	10.696,42	0,00	118	100,00%	10.696,42	118	90,65	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PAU U4	29.046,95	8.315,63	1,4506	4,17	132,20	34.646,44	0,00	384	100,00%	34.646,44	384	90,23	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PAU U5	5.142,78	1.534,16	0,9799	2,63	85,56	4.031,68	0,00	44	100,00%	4.031,68	44	91,63	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PAU U6	103.620,29	38.979,17	0,8470	1,93	84,93	75.394,13	0,00	880	52,34%	39.462,17	431	91,36	33,91%	25.565,52	320	79,89	13,75%	10.366,44	129	80,00	0,00	80,00	47,66%	35.931,96	449	0,00	0,00	
	PAU U7	57.366,52	11.547,48	0,4988	2,29	51,08	26.418,43	0,00	293	100,00%	26.418,43	293	90,17	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PAU U8	14.195,70	8.042,04	0,5665	0,84	52,83	6.786,85	0,00	75	100,00%	6.786,85	75	90,49	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PAU U9	14.836,99	3.153,67	0,4808	1,63	38,42	5.134,16	0,00	57	100,00%	5.134,16	57	90,07	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PAU U10	60.960,96	15.000,00	0,8464	3,44	97,44	51.600,00	0,00	594	70,00%	36.120,00	401	90,07	20,00%	10.320,00	129	80,00	10,00%	5.160,00	64	80,00	0,00	80,00	30,00%	15.480,00	193	0,00	0,00	
	PAU U12	2.453,97	1.462,37	3,7557	5,30	350,45	7.753,93	0,00	86	100,00%	7.753,93	86	90,16	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PAU U14	12.840,00	6.420,00	0,8000	1,47	81,00	9.410,00	0,00	104	100,00%	9.410,00	104	90,48	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PAU U15	54.173,30	14.700,12	0,8562	3,16	103,00	46.385,19	0,00	558	32,12%	14.899,87	165	90,30	40,19%	18.640,76	233	80,00	27,69%	12.844,56	160	80,00	0,00	80,00	67,88%	31.485,32	393	0,00	0,00	
	PAU U16	125.154,57	49.330,75	0,7016	1,72	61,52	85.015,43	0,00	770	100,00%	85.015,43	770	110,41	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PAU U17	16.912,62	6.426,30	0,9915	2,61	109,98	16.769,50	0,00	186	100,00%	16.769,50	186	90,16	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PAU U18	153.896,42	118.671,05	0,3084	0,40	9,62	47.468,42	0,00	148	100,00%	47.468,42	148	320,73	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	PAU G1	1.495,66	1.129,15	0,5662	0,75	46,80	846,86	846,86	7	100,00%	846,86	7	120,98	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		PAU G2	9.147,13	7.034,32	0,4657	0,61	20,77	4.260,01	4.260,01	19	100,00%	4.260,01	19	224,21	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAU G3		8.310,19	6.249,32	0,6768	0,90	16,85	5.624,39	5.624,39	14	100,00%	5.624,39	14	401,74	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAU G4		20.819,71	13.804,04	0,3315	0,50	11,05	6.902,02	6.902,02	23	100,00%	6.902,02	23	300,09	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAU G5		13.594,00	11.551,33	0,4249	0,50	13,98	5.775,67	5.775,67	19	100,00%	5.775,67	19	303,98	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAU G6		3.650,03	2.392,39	0,5989	0,80	13,70	2.153,15	2.153,15	5	100,00%	2.153,15	5	430,63	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAU G7		1.675,10	1.399,50	0,7519	0,90	17,91	1.259,55	1.259,55	3	100,00%	1.259,55	3	419,85	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAU G8		26.531,11	16.617,21	0,2497	0,40	7,54	6.624,27	6.624,27	20	100,00%	6.624,27	20	331,21	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAU G10		3.206,65	959,58	1,7955	5,00	168,40	4.797,90	4.797,90	54	70,00%	3.358,53	37	90,77	20,00%	959,58	12	79,97	10,00%	479,79	5	80,00	0,00	80,00	30,00%	1.439,37	17	0,00	0,00	
PAU G11		8.227,67	5.495,48	1,7860	2,67	205,40	14.694,42	14.694,42	169	70,00%	10.286,09	114	90,23	20,00%	2.938,88	37	79,43	10,00%	1.469,44	18	80,00	0,00	80,00	30,00%	4.408,33	55	0,00	0,00	
PAU G12		2.938,70	1.044,94	0,9753	2,47	98,68	2.579,54	2.579,54	29	70,00%	1.805,67	20	90,28	20,00%	515,91	6	85,98	10,00%	257,95	3	80,00	0,00	80,00	30,00%	773,86	9	0,00	0,00	
PAU G13		8.329,47	3.620,32	0,8264	1,73	85,24	6.257,83	6.257,83	71	70,00%	4.380,48	48	91,26	20,00%	1.251,57	16	78,22	10,00%	625,78	7	80,00	0,00	80,00	30,00%	1.877,35	23	0,00	0,00	
PAU G14		17.157,95	4.318,93	1,0312	3,36	97,33	14.532,00	14.532,00	167	70,00%	10.172,40	113	90,02	20,00%	2.906,40	36	80,73	10,00%	1.453,20	18	80,00	0,00	80,00	30,00%	4.359,60	54	0,00	0,00	
PAU G15		2.949,42	1.753,89	1,6059	1,70	111,89	2.982,60	2.982,60	33	100,00%	2.982,60	33	90,38	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PAU G16		13.991,60	8.875,10	0,4181	0,20	2,86	1.794,85	1.794,85	4	100,00%	1.794,85	4	448,71	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PAU G17		25.263,08	3.700,97	0,8372	5,71	97,38	21.150,00	21.150,00	246	40,00%	12.600,00	140	90,00	21,28%	4.500,00	56	80,36	19,15%	4.050,00	50	80,00	0,00	80,00	40,43%	8.550,00	106	0,00	0,00	
PAU G18		11.864,71	2.861,36	1,3023	4,50	120,53	12.876,52	12.876,52	143	100,00%	12.876,52	143	90,05	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PAU G19		2.443,65	1.655,87	3,2554	3,82	293,92	6.318,67	6.318,67	72	70,00%	4.423,07	49	90,27	20,00%	1.263,73	16	78,98	10,00%	631,87	7	80,00	0,00	80,00	30,00%	1.895,60	23	0,00	0,00	
PAU G20		249,01	180,47	4,3485	5,00	401,59	902,35	902,35	10	100,00%	902,35	10	90,24	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PAU G21		13.706,14	3.318,80	1,3766	4,79	128,41	15.880,59	15.880,59	176	100,00%	15.880,59	176	90,23	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PAU G22		4.291,43	2.334,01	2,6229	3,82	237,68	8.922,06	8.922,06	102	70,00%	6.245,44	69	90,51	20,00%	1.784,41	22	81,11	10,00%											

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%**