

# Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014 - 2021

Febrer 2014, Reus



AJUNTAMENT DE REUS



**Elaborat per:**  
Heura Cuadrado Nuet i  
Oficina de l'Habitatge de Reus  
Febrer 2014, Reus

## ÍNDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ</b>	<b>3</b>
<b>2. ELEMENTS PER A LA REVISIÓ DEL PLH 2009-2016</b>	<b>4</b>
<b>3. ANÀLISI</b>	<b>7</b>
<b>3.1. POBLACIÓ</b>	<b>7</b>
<b>3.2. CONTEXT ECONÒMIC</b>	<b>16</b>
<b>3.3. PRODUCCIÓ D'HABITATGES I DADES DEL SECTOR</b>	<b>22</b>
<b>3.4. EL PARC ACTUAL</b>	<b>27</b>
3.4.1 UNITATS D'ANÀLISI	27
3.4.2 TIPOLOGIA DELS HABITATGES	29
3.4.3 TIPUS DE PROPIETAT	29
3.4.4 RÈGIM DE TINENÇA	30
3.4.5 ANTIGUITAT DELS HABITATGES I ESTAT DE CONSERVACIÓ	31
3.4.6 ANTIGUITAT DELS HABITATGES I ESTAT DE CONSERVACIÓ PER ZONES	31
3.4.7. DIMENSIÓ DELS HABITATGES. SUPERFÍCIE	32
3.4.8. DINÀMICA DEL PARC D'HABITATGE	33
3.4.9 PARC VACANT	34
<b>3.5 ANÀLISI DEL MERCAT DE L'HABITATGE</b>	<b>38</b>
3.5.1 ANÀLISI DE L'OFERTA	38
3.5.2. ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE	43
<b>3.6 ACCÉS A L'HABITATGE</b>	<b>47</b>
3.6.1 ACCÉS A LA COMPRA	48
3.6.2 ACCÉS AL LLOGUER	48
<b>3.7 POTENCIAL D'HABITATGE DE LA CIUTAT</b>	<b>50</b>
<b>4. DIAGNOSI</b>	<b>52</b>
<b>4.1. DAFO</b>	<b>52</b>
<b>4.2. NECESSITATS QUANTITATIVES D'HABITATGE</b>	<b>53</b>
4.2.1. PROJECCIÓ DE LLARS	53
4.2.2. NECESSITATS FUTURES	56
<b>4.3. NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ</b>	<b>58</b>
<b>5. PROPOSTES I OBJECTIUS</b>	<b>60</b>
<b>6. PROCÉS PARTICIPATIU I APROVACIÓ</b>	<b>65</b>
<b>7. PRESSUPOST</b>	<b>67</b>

<b>8. ANNEXES</b>	<b>75</b>
<b>8.1. MAPA D'UNITATS D'ANÀLISI TERRITORIAL</b>	<b>75</b>
<b>8.2. MODEL D'ENQUESTA</b>	<b>75</b>
<b>8.3. MODEL D'ENTREVISTA</b>	<b>79</b>
<b>9. GLOSSARI</b>	<b>80</b>
<b>10. REDACCIÓ I FONTS DE TREBALL</b>	<b>81</b>

# 1. INTRODUCCIÓ

En l'actual situació de crisi econòmica i social esdevé necessari analitzar el contingut del Pla Local d'Habitatge de Reus 2009-2016, avaluar el seu grau d'execució, revisar les seves propostes i objectius o canviar les estratègies per assolir-los.

Les dificultats per a mantenir-se a l'habitatge principal ja sigui de lloguer o de compra s'han sumat a les dificultats ja existents i acumulades d'accés a un habitatge digne.

Observem com, tot i la davallada dels preus de mercat experimentada en els darrers anys, la precarietat laboral i econòmica de moltes famílies així com la pèrdua de poder adquisitiu del conjunt de la població, ha fet que s'hagi incrementat la dificultat i l'esforç econòmic per a accedir a un habitatge. S'ha produït un augment molt important del nombre de famílies que no troben en el mercat lliure però tampoc en l'oferta d'habitatge protegit, una solució per a les seves necessitats residencials.

Així mateix s'incrementen les dificultats per a fer front al pagament de les quotes hipotecàries, a les rendes de lloguer i a les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge.

Aquest document pretén realitzar un anàlisi de la situació local de l'habitatge i de les condicions socioeconòmiques que l'envolten; també pretén recollir les noves necessitats socials vinculades a l'habitatge i els nous riscos d'exclusió social residencial producte de la situació de crisi. L'objectiu principal és conèixer com ha canviat la situació de l'habitatge i el seu entorn per tal de poder definir noves línies d'actuació així com poder incorporar-les en l'elaboració del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) que s'està redactant.

La vigència d'aquest pla queda definida per un termini de 8 anys, del 2014 al 2021, no obstant en l'elaboració del POUM, es prendrà com a referència fins al 2032, termini que estableix el document. Els dos plans s'han estat elaborant de manera simultània, comparteixen fonts d'informació i objectius que han de permetre complementar-se per tal de desenvolupar un planejament coherent i adequat al context territorial, social i econòmic. El següent document es divideix en 5 apartats.

Comença per analitzar els elements que ens porten a la revisió de l'actual Pla Local d'habitatge 2009-2016. Seguidament es fa una anàlisi social, econòmica i territorial del sector de l'habitatge a Reus i de la població del municipi que ens servirà per fer una posterior diagnosi on es detectin les deficiències, les fortaleses, les amenaces i les oportunitats que trobem en el sector de l'habitatge a Reus i sobre els quals s'haurà d'intervenir i actuar. A partir de la diagnosi sorgeixen un seguit de propostes concretes d'actuació, pressupostades i temporalitzades per tal que la seva aplicació sigui efectiva i coherent al llarg dels 8 anys del pla. Finalment, la participació ciutadana a què es sotmetrà la revisió del Pla Local ha de permetre recollir crítiques i propostes que complementin, reforcin i millorin el pla que seguidament es presenta.

## 2. ELEMENTS PER A LA REVISIÓ DEL PLH 2009-2016

El PLH presentat el 2009 no dona resposta suficient als actuals problemes socioeconòmics de la població, que tot just es començaven a manifestar i per tant, s'ha fet completament necessària una revisió que tingui en compte la realitat actual del parc d'habitatges a la ciutat. Els elements per a la revisió els podem agrupar en els següents factors:

1. Planejament: La principal qüestió a destacar és l'inici de la redacció del POUM que a partir de les necessitats que s'expressin en aquest Pla Local i a la Memòria Social permetrà, entre altres qüestions, mesurar el potencial d'habitatge de la ciutat i concretar la previsió de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial o d'habitatge dotacional així com la localització i la qualificació del sòl on situar-los. El POUM ha de ser la resposta territorial i el reflex de les necessitats que es desprenguin del Pla Local de l'Habitatge.
2. Coneixement de l'estat de conservació del parc: S'han realitzat prospeccions en algunes àrees de la ciutat sempre en relació a la Llei de Barris.
  - Barri del Carme: avaluació del projecte d'intervenció integral i, dins d'aquesta avaluació, impacte en el parc d'habitatges: estat de conservació, actuacions de rehabilitació, obra nova, tinença, oferta de compra i de lloguer,...
  - Estudi sobre les àrees d'autoconstrucció de la ciutat: Pelai, Sol i Vista, Immaculada, Montserrat, Parcel·les Cases i Sant Josep.
  - Sol i Vista Immaculada: Estat de conservació del parc existent i estudi detallat de l'àmbit Roger de Llúria.
  - Barri Montserrat: estudi sobre l'estat de conservació del parc dins del projecte d'Intervenció integral.

No s'han endegat accions per al coneixement sistemàtic de l'estat de conservació del conjunt d'edificis i d'habitatges de la ciutat.

Com a sistema de control sobre l'estat del parc, la Generalitat ha desenvolupat la inspecció tècnica dels edificis (ITE). L'ITE és obligatòria en funció de l'antiguitat de l'edifici o en el cas de sol·licitar una subvenció per a les obres de rehabilitació. No hi ha dades publicades sobre el grau d'implantació d'aquest programa ni dades concretes referents a l'estat del parc d'habitatges de Reus.

3. Necessitats de rehabilitació: La principal activitat constructiva durant els anys de boom econòmic ha estat lligada a l'obra nova i a l'expansió de noves zones urbanitzables i no pas al manteniment, conservació i rehabilitació del parc existent.

Si bé s'han endegat actuacions de foment de la rehabilitació, algunes com és el cas de la Llei de Barris amb un plantejament integral de caràcter urbanístic i social que han permès transformacions importants, els resultats no han fet variar de manera significativa l'estat de conservació del conjunt d'habitatges. Les necessitats doncs en

matèria de rehabilitació que plantejava el PLH 2009 continuen vigents i una de les qüestions principals que es plantegen és el desconeixement sobre l'estat del parc i del seu potencial com espai residencial a recuperar.

4. Foment de la rehabilitació: La qüestió més destacable és la manca de finançament per als programes de foment de la rehabilitació de la Generalitat de Catalunya durant els anys 2011, 2012 i 2013.

Pel que fa als informes previs a les actuacions de rehabilitació, la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE), ha substituït el TEDI (Test de l'Edifici). Mentre que el cost del TEDI l'assumia l'administració autonòmica; el cost de la ITE representa una despesa per a la Comunitat de propietaris. Els III (Informes Interns d'Idoneïtat per a la rehabilitació de l'interior d'habitatges) actualment tampoc són vigents.

A l'exercici 2011 no hi va haver convocatòria d'ajuts a les actuacions de rehabilitació i el 2012 només hi va haver la convocatòria de l'ICAEN per les actuacions d'estalvi energètic. Un nombre significatiu de sol·licituds d'ajuts que ja han realitzat les obres i que compleixen requisits estan pendents de pagament o s'han denegat per manca de pressupost.

S'ha extingit el programa de rehabilitació amb destí lloguer que preveia una dotació econòmica de 6000€ per habitatge.

El programa de rehabilitació de conjunts d'especial interès (Barri Gaudí i Fortuny) ha estat de gestió complicada i se n'han derivat problemes judicials.

Pel que fa al programa de foment de la rehabilitació de l'Ajuntament de Reus, fins el 2012 s'ha mantingut la línia d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges del Nucli Antic i del eixamples Antics amb un total de 24 habitatges rehabilitats, durant el període 2008 - 2012. Al programa "Reus fes goig" no s'hi ha destinat partida pressupostària ni el 2012 ni el 2013.

5. Coneixement de les necessitats d'habitatge: La posada en funcionament a partir del desembre de 2009 del RSHPO (registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial) ha permès quantificar i conèixer les característiques de la demanda social d'habitatge a la ciutat. Les característiques referides a ingressos, edat i composició familiar de les 1.816 unitats convivencials inscrites des del 2013, permeten fer consideracions sobre la difícil adequació entre demanda i oferta tan lliure com protegida.

L'exclusió o les dificultats d'accés es dona per motius econòmics, però també per la composició de la unitat convivencial. Sovint el nombre de membres que componen la unitat de convivència no s'adequa al nombre d'habitacions i dimensions dels habitatges socials en oferta.

Cal destacar l'aparició de noves necessitats vinculades a l'habitatge i directament relacionades amb la crisi financera i social com són les problemàtiques derivades del sobredeutament. Moltes famílies es troben amb la impossibilitat de fer front al deute hipotecari atès que han disminuït la seva capacitat econòmica i la seva permanència o continuïtat al mercat de treball.



L'any 2012, l'Ajuntament de Reus va posar en funcionament el Servei d'Assessorament sobre el deute hipotecari que a desembre de 2013 porta ateses 306 famílies que signifiquen un total de 1.291 persones afectades directament entre titulars del préstec, avaladors i membres de la unitat familiar.

També per a fer front al risc de perdre l'habitatge i per a persones que ja l'han perdut, l'any 2013 des de l'Oficina d'Habitatge s'han tramitat un total de 74 sol·licituds de prestacions econòmiques d'especial urgència.

6. L'habitatge de lloguer: S'ha incrementat l'oferta d'habitatge en règim de lloguer a la ciutat tant la del mercat lliure com l'oferta d'habitatge social. Entre altres causes, perquè una part dels estocs d'habitatge que no han trobat sortida en el mercat de venda atesa la crisi financera, s'han posat en oferta al mercat de lloguer.

Els preus d'oferta han experimentat des del 2008 a l'actualitat un descens que s'estima en el 30%. Tot i així el mercat lliure només cobreix un percentatge baix de la demanda social d'habitatge de lloguer.

L'oferta de unitats d'HPO de lloguer ha incrementat durant la vigència del pla anterior, com també ha incrementat l'oferta d'habitatges de lloguer a través del programa de Mediació per al Lloguer Social i s'han negociat els preus a la baixa.

Tot i l'oferta més quantitativa i econòmica, les dificultats d'accés continuen o s'incrementen en un context en la que la inestabilitat econòmica i laboral s'ha agreujat.

En relació al lloguer social cal fer esment que el programes de prevenció per a l'exclusió social residencial a través d'ajuts econòmics per fer front al pagament del lloguer, a partir de l'any 2010, s'han reduït tot restringint el seu accés, o s'han extingit com és el cas de la renda Bàsica d'Emancipació el 2012. Tot i així l'any 2013 es va obrir una nova convocatòria on s'han presentat 686 sol·licituds.

7. L'oferta d'habitatge protegit: L'oferta d'unitats d'HPO ha incrementat en 214 unitats respecte al 2008: 46 habitatges de promoció pública i 154 de promoció privada. La major part han estat promoguts en règim de lloguer i únicament 46 habitatges de promoció privada han estat qualificats en règim de venda.

Al total de l'oferta de lloguer pública cal sumar-hi 11 HPO en règim de lloguer i 45 en règim de lloguer amb opció a compra procedents del Pla de Xoc que gestiona l'Agència de l'Habitatge.

L'any 2012 únicament es va atorgar una qualificació de 60 habitatges en règim de lloguer de promoció privada, els quals encara no han estat iniciats. El 2013 no es va atorgar cap qualificació.

### 3. ANÀLISI

Per tal d'analitzar el sector de l'habitatge, s'ha fet una cerca de dades provinents de fonts estadístiques de diferents organismes públics:

Ajuntament de Reus: els registres dels diferents departaments de l'Ajuntament, tals com el Gabinet Tècnic Fiscal, Arquitectura i Urbanisme o Promoció Econòmica.

IDESCAT: Des de l'Institut d'Estadística de Catalunya s'han pogut obtenir la major part de dades poblacionals i econòmiques tant a nivell municipal com nacional.

Departament d'Habitatge de la Generalitat: Aquest departament disposa de totes les dades referents al sector de l'habitatge a Catalunya. En alguns casos tenim la informació fins a escala municipal però en d'altres s'han agafat les escales més grans possibles (comarcal o provincial) segons el tipus d'informació.

INE: Des del "Instituto Nacional de Estadística" s'ha pogut tenir accés a les dades de l'últim cens elaborat el 2011, el cens del 2001 així com també a les que ens dona l'Enquesta de població activa trimestral.

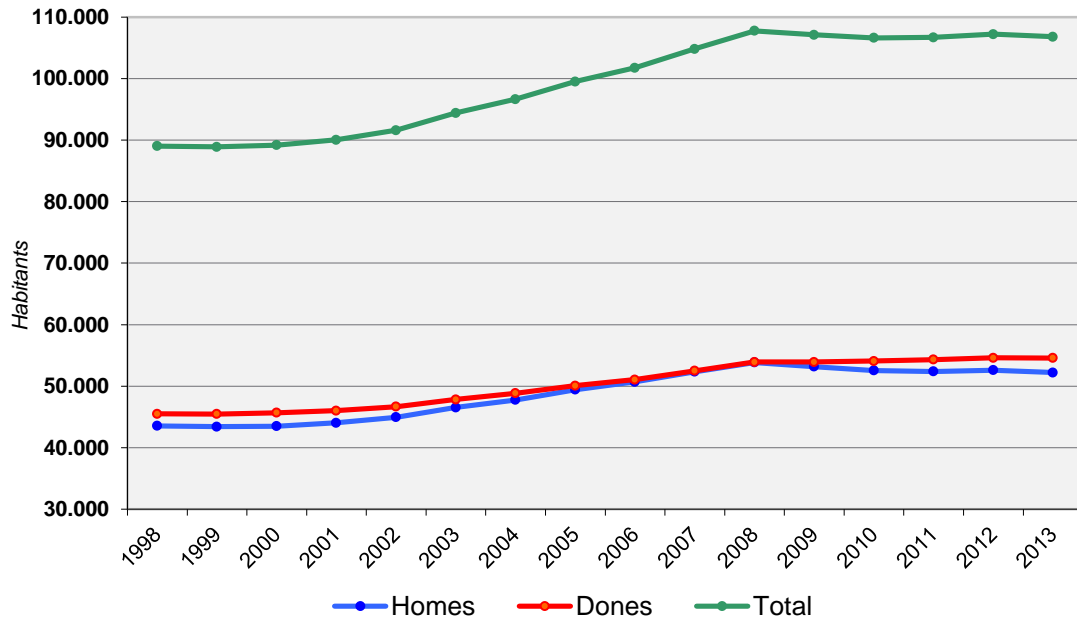
Per veure l'evolució i el canvi que s'ha produït en la última dècada, s'han intentat agafar dades amb un període temporal amb inici anterior al 2008 (moment d'inici de la crisi econòmica) en aquells casos en què estaven disponibles. No totes les fonts tenen uns registres continus de dades ni tampoc una mateixa sistematització, fet que ha provocat una heterogeneïtat de períodes d'estudi, no obstant, es considera que són adequats per a poder interpretar el que ens mostren. La darrera actualització de dades correspon a aquelles que es trobaven publicades a gener de 2013.

#### 3.1. Població

Les dades disponibles de l'últim padró a 1 de gener de 2013 ens donen una població a Reus de 106.790 habitants. A partir de l'any 2002 i fins al 2008, el creixement a la ciutat es va produir de manera exponencial, assolint unes taxes interanuals de creixement que van arribar fins al 3%. L'any 2008, com a conseqüència de la crisi iniciada al 2007, la tendència al municipi va canviar i es va donar una pèrdua de població d'uns 1.000 habitants entre 2009 i 2012, deguda principalment a la destrucció d'un gran nombre de llocs de treball i al fre en l'arribada de població immigrant.

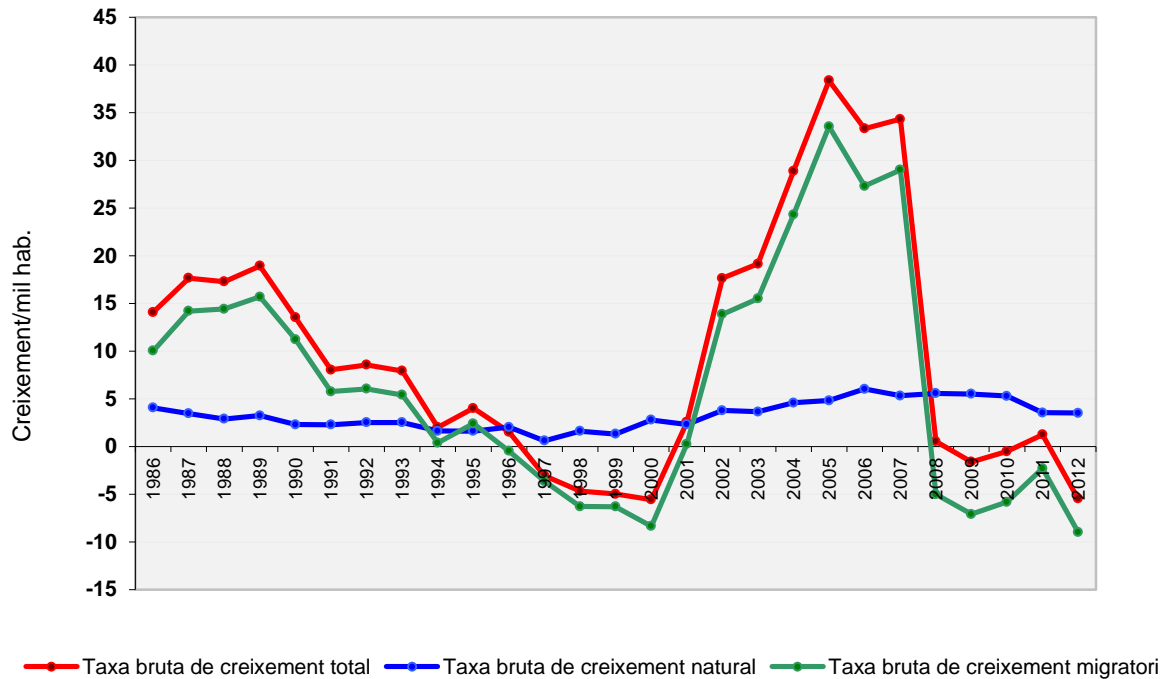
En el gràfic 2 tenim desglossades les taxes de creixement. Es veu clarament com la dinàmica de creixement demogràfic s'ha esdevingut com a conseqüència de la immigració que ha arribat al municipi entre 2001 i 2008. El creixement natural presenta una tendència molt més estable, tot i que també ha crescut durant aquests anys. En nombres absoluts tenim que mentre el creixement migratori ha de estat de 13.031 persones el creixement natural ha estat de 4.812 entre els anys 2001 i 2011 (segons dades intercensals de l'Idescat). Aquest fort creixement migratori, com veurem ha comportat un canvi en l'estructura poblacional així com en la naturalesa de la població de Reus

**Gràfic 1. Evolució de la població a Reus 1998-2013, per sexes**



Font: Padró Municipal d'Habitants. Idescat.

**Gràfic 2. Evolució de les taxes de creixement 1986-2012**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

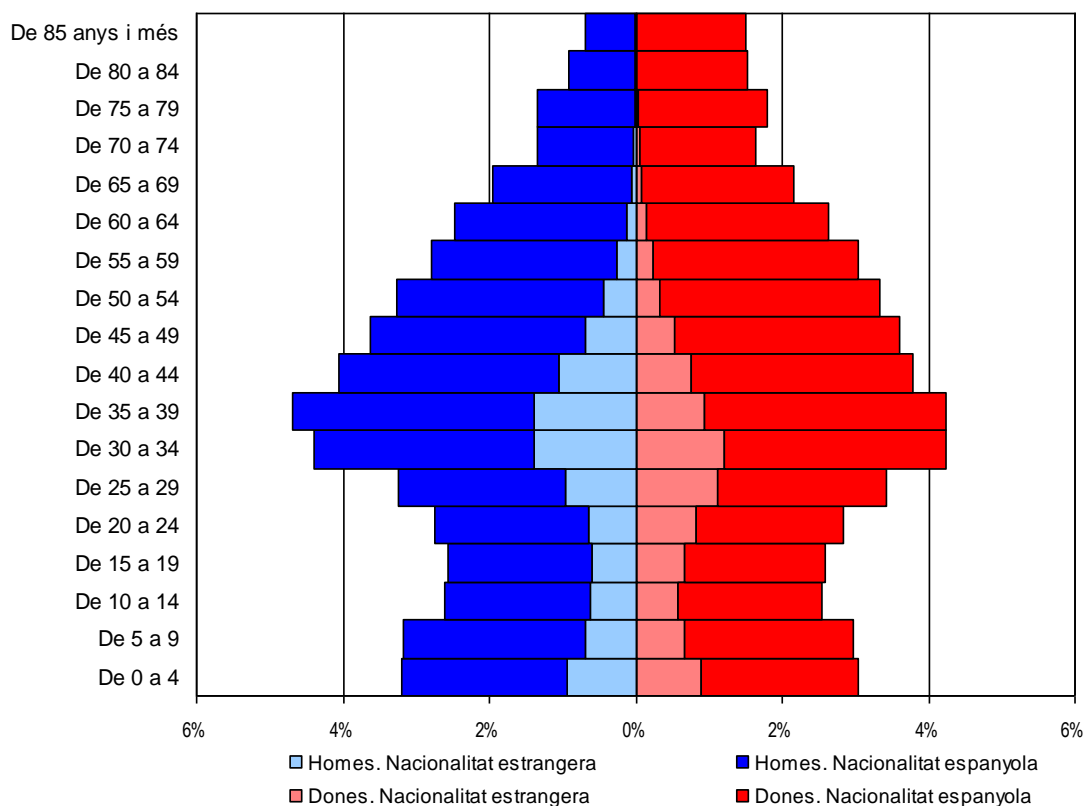
Taula 1. Creixement natural i migratori de població absoluta.

	Creixement total	Creixement natural	Creixement migratori		
			Total	Interior	Exterior
2012	-443	374	-817	-186	-631
2011	491	374	117	-146	263
2010	-56	561	-617	-71	-546

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

La gràfica 3 ens mostra la piràmide de població per sexe, edat i nacionalitat. Podríem destacar les generacions plenes entre els 30 i els 50 anys d'edat enfront de les generacions buides entre els 10 i els 25 anys. També veiem el fort gruix de dones majors de 70 anys, un gruix de població que anirà en augment conforme vagin afegint-se les generacions plenes descendents. Pel que fa la població estrangera caldria destacar la forta presència de les franges d'edat entre els 25 i els 45 anys d'edat, població jove que va venir en edat de treballar. També veiem una lleugera diferència en les franges majoritàries d'edat segons el sexe, ja que en les dones l'edat mitjana és inferior.

Gràfic 3. Estructura de la població per edat, sexe i nacionalitat. 2012



Font: Idescat, padró municipal d'habitants. Elaboració pròpia.

## Naturalesa de la població.

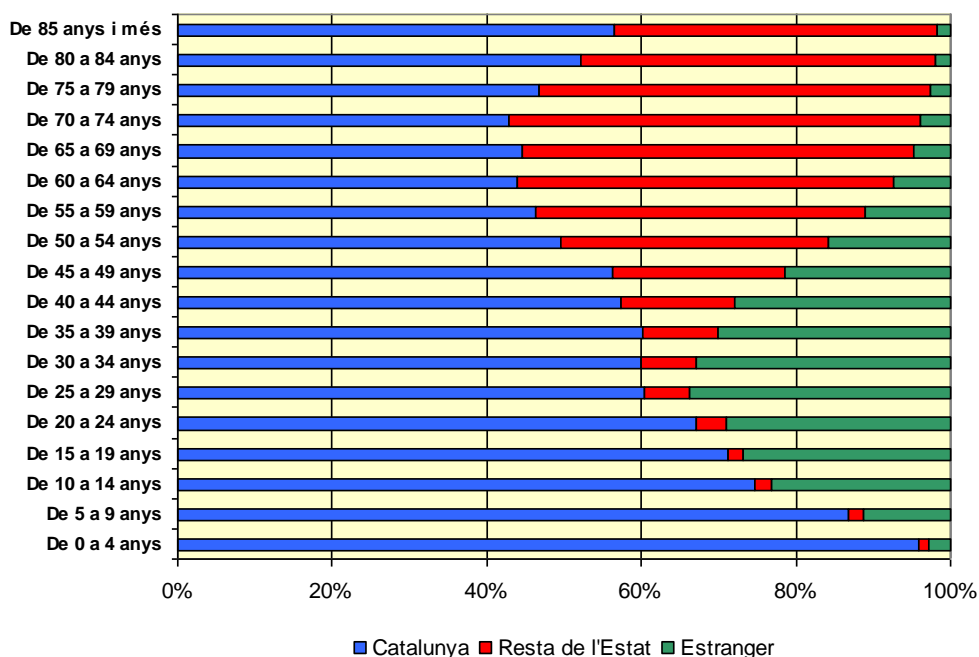
La taula ens permet veure l'evolució que ha tingut la població segons el lloc de naixement. A partir del 2001 la població nascuda a Catalunya i a la resta de l'estat va caure per donar lloc a l'entrada de població nascuda a l'estranger. Això ha portat a un augment del percentatge de la població estrangera a Reus que en 10 anys s'ha triplicat, passant del 3,92% el 2001 fins al 19,15% el 2012. En el gràfic 4 podem veurem les xifres de l'any 2012 segons el lloc de naixement i l'edat de la població. Cal destacar la forta presència de població estrangera en edats joves i la forta presència de població nascuda a la resta de l'estat més gran de 40 anys.

	Catalunya	Resta de l'estat	Estranger
2012	61,03	19,82	19,15
2011	60,85	20,23	18,92
2010	60,30	20,55	19,14
2009	59,67	20,89	19,44
2008	59,20	21,34	19,45
2007	60,41	22,43	17,16
2006	62,09	23,42	14,49
2005	63,26	24,28	12,47
2004	64,87	25,44	9,69
2003	66,09	26,31	7,60
2002	67,42	27,14	5,44
2001	68,23	27,85	3,92

**Taula 2. Població segons lloc de naixement.**

Font: Idescat, padró municipal d'habitants.

**Gràfic 4. Distribució de la població segons edat i lloc de naixement. 2012**



Font: Idescat. Padró municipal d'habitants. Elaboració de l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament de Reus

Si desglossem la població segons la nacionalitat, veiem en el gràfic 5 un clar predomini de la població africana que representa un 8,61% de la població total de Reus. Si ens fixem una mica més en aquest col·lectiu cal destacar que el 90% són del Marroc, i un 9% Senegalesos, tenint clarament una forta polaritat en aquests dos països.

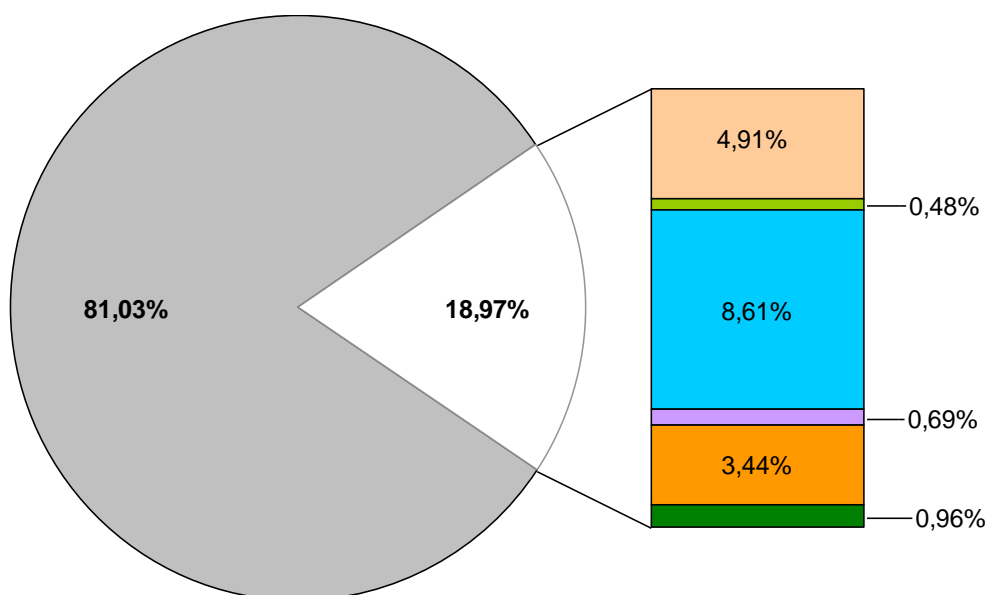
La taula 3 també ens mostra un augment de la població provinent de la resta de la UE i els EUA des del 2006 fins ara, quintuplicant-se la seva presència en el municipi.

Taula 3. Població segons nacionalitat (%) 2012

	Espanyola	Estrangera (sense UE i EUA)	UE i EUA
2012	81,02	14,16	4,83
2011	81,03	14,04	4,93
2010	80,71	13,66	5,63
2009	80,67	13,67	5,66
2008	80,86	13,61	5,53
2007	83,31	12,35	4,34
2006	86,13	12,43	1,44
2005	88,18	10,57	1,25
2004	91,12	7,88	1,00
2003	93,26	5,89	0,86
2002	95,46	3,86	0,68
2001	97,03	2,42	0,55

Font: Idescat, padró municipal d'habitants

Gràfic 5. Població segons nacionalitat. 2011.



■ Espanyola ■ Restat UE ■ Resta Europa ■ Àfrica ■ Amèrica del Nord i Central ■ Amèrica del Sud ■ Àsia i Oceania

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat.

## Distribució per edats i índex de dependència

En la piràmide de població (gràfic 3) ja s'ha pogut veure clarament el fort predomini de la franja d'edat entre els 16 i els 65 anys, a la qual corresponen un 66,56% de la població. La població jove representa un 18,56% i la major de 65 anys un 14,89%. Aquesta distribució de la població ens permet saber els índex de dependència que tenim, és a dir, la capacitat que té la població en edat de treballar per a sostenir a la població que no pot fer-ho per ella mateixa (dependent).

En la taula 5 podem veure com l'evolució recent d'aquests índex ha estat predominantment creixent, a excepció de l'índex d'envelliment, degut a l'augment de població jove dels últims anys. En conjunt tenim una tendència en què l'índex de dependència global anirà en augment conforme les generacions plenes entre 40 i 60 anys passin a ser dependents en un futur proper.

**Taula 4. Distribució de la població per franges d'edat i índex de dependència 2012 (%).**

	0-15	16-64	65 i+	Índex. envelliment	Índex sobreenvelliment	I.dep. juvenil	I.dep. senil	I.dep. global
Reus	19,17	65,6	15,23	84	15	27	23	50
Baix Camp	18,62	66,08	15,3	87	14	26	23	49
Catalunya	16,8	65,76	17,44	110	15	24	26	50

Font: Idescat.

**Taula 5. Evolució recent dels índex de dependència a Reus(%).**

	Índex d'envelliment	Índex de sobreenvelliment	dependència juvenil	dependència senil	dependència global
2012	84	15	27	23	50
2011	82	14	27	22	49
2010	81	14	27	22	49
2009	81	13	26	21	47
2008	83	13	25	21	46
2007	84	13	24	20	45

Font: Idescat.

## Projecció de població

Els càlculs de població són la base per conèixer les necessitats futures de llars, d'habitatges i en últim terme, de sòl que es destinarà al creixement de la ciutat.

Per dur a terme els càlculs de població s'ha partit de les dades del padró continu de població de Reus i del Baix Camp fins el 2012, amb dades a 1 de gener.

Així mateix s'han necessitat les dades de projeccions de migració interior i exterior del Baix Camp en els escenaris baix i mitjà, les taxes projectades de fecunditat i mortalitat i per últim la distribució per edat de les migracions. Totes les dades han estat proporcionades per l'Idescat i utilitzades com a base de referència per les projeccions del municipi. S'ha calculat un tercer escenari mitjà-baix a partir de la mitjana entre els escenaris baix i mitjà, donat principalment a que la tendència de creixement del municipi en els últims anys segueix unes pautes que es mouen entre aquests 3 escenaris.

### Mètode de projecció

Per al càlcul de les projeccions de població, s'ha utilitzat el mètode descrit per l'IDESCAT projectant a partir dels inputs i utilitzant les dades que ens proporciona: projecció del flux migratori interior i exterior fins al 2021, fet en base 2008, les taxes de fecunditat i mortalitat de Catalunya projectades i la distribució per edats de la migració comarcal.<sup>1</sup>

El mètode de projecció utilitzat es el mètode dels components. Aquest mètode permet estimar la població futura i la seva distribució per edats a partir de la piràmide actual de població juntament amb determinats supòsits sobre l'evolució, a cada sexe i edat, del nivell de mortalitat, fecunditat i migracions. Els mètodes per projectar valors futurs de les taxes de mortalitat, fecunditat i migració han estat independents per a cadascun dels components, no obstant nosaltres no entrem a analitzar aquestes projeccions i utilitzem les que ens proporciona l'Idescat. L'equació compensatòria defineix el creixement de la població com el resultat del moviment natural (naixements i defuncions) i el moviment o saldo migratori

La població final per a cada any, sexe i edat s'obté d'aplicar l'equació següent:

$$\text{Creix.P} = (\text{naixements-defuncions}) + (\text{immigració-emigració})$$

Les dades que ens proporciona l'Idescat, s'han d'adaptar a la dinàmica del municipi de Reus, per tant, abans d'iniciar la projecció en si, és necessari estandarditzar les taxes i les migracions.

### Migració:

Partim de les projeccions de migració interna de Catalunya i Espanya (calculades a partir del fons de migrans) i el saldo migratori exterior. Per tal de fer una hipòtesis sobre els fluxos previstos al municipi s'ha calculat el pes de la migració de Reus dins

<sup>1</sup> Institut d'Estadística de Catalunya (març 2010). Obtenció de projeccions de població municipal a partir de les projeccions de població comarcals (base 2008). Barcelona: Generalitat de Catalunya



de la migració en el Baix Camp en el passat recent (2005-2011). El pes promig resultant ha estat utilitzat per al càlcul del flux migratori a Reus en els tres escenaris fins al 2021.

### Fecunditat i mortalitat:

Partim de les dades de projecció de les taxes de fecunditat de Catalunya, per tant la metodologia ha establert com corregir la possible desviació que hi pugui haver respecte les taxes del municipi de Reus. Per fer-ho s'han comparat els naixement i les defuncions observades (2005, 2006, 2007) amb les estimades segons les taxes catalanes proporcionades per aquests anys.

$$f(n,d) = \text{naix. o def. observades (2005+2006+2007)} / \text{naix. o def. estimades (2005+2006+2007)}$$

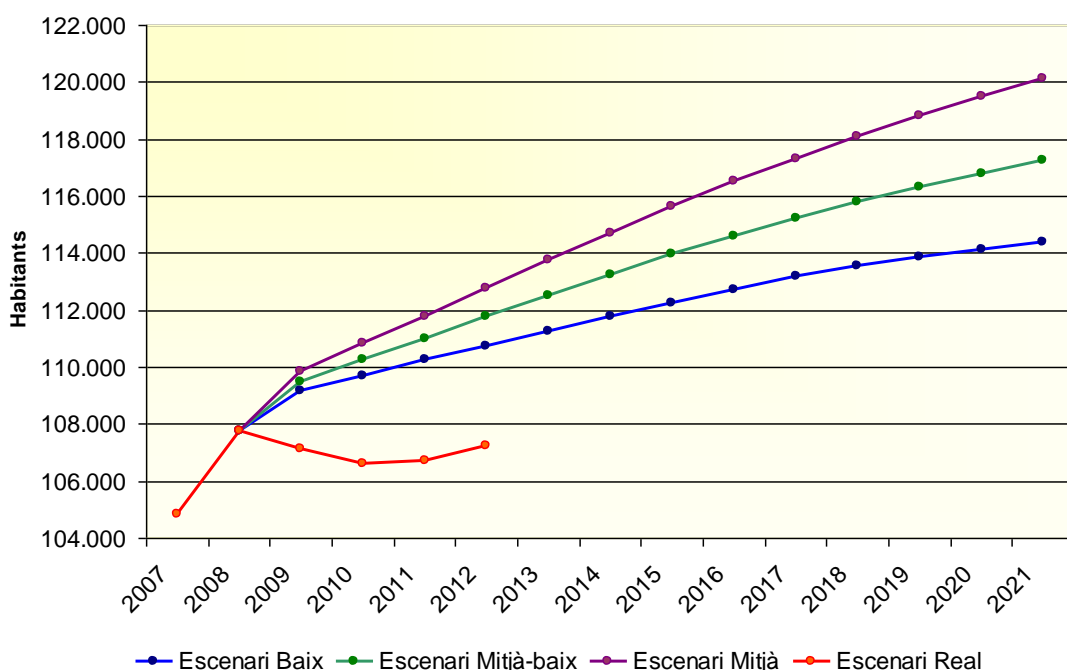
Factor d'estandarització de la fecunditat = 1,163

Factor d'estandarització de la mortalitat = 1,111 (homes), 1,004 (dones)

En els 3 factors podem veure com ens trobem una mica per sobre de les taxes catalanes i per tant això permetrà corregir-les alhora de fer la projecció municipal.

Fetes les estandaritzacions calculem cada factor de l'equació per separat, aplicant finalment per a cada sexe i edat l'equació compensatòria.

**Gràfic 6. Escenaris projectats de població fins al 2021**



Font: Elaboració pròpia

**Resultats**

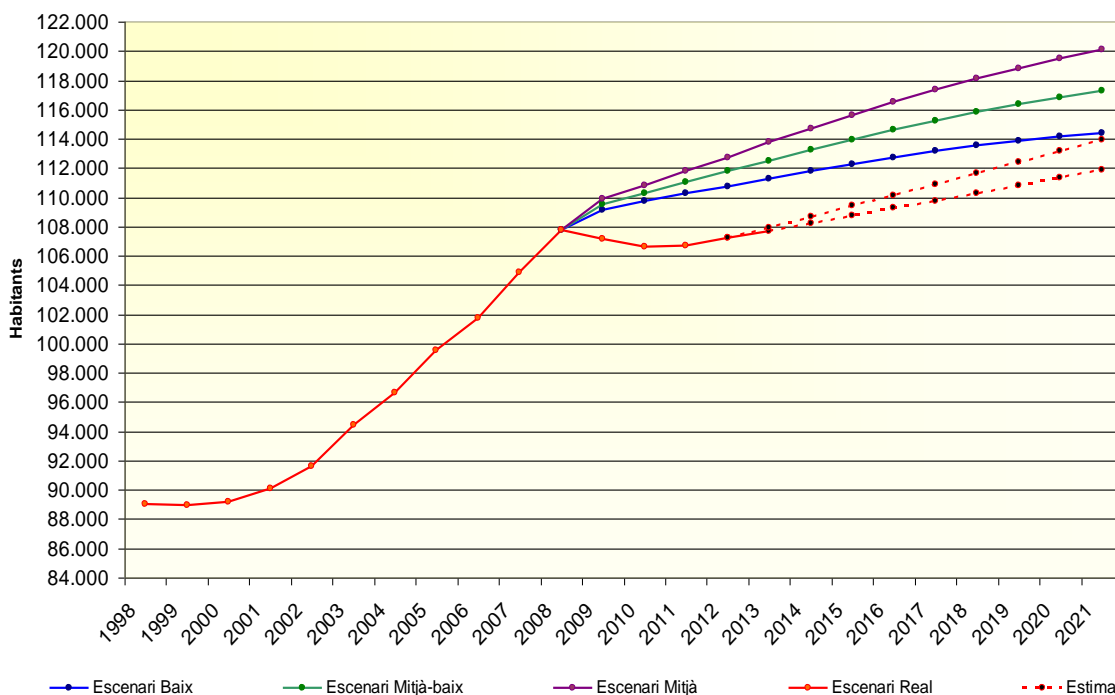
**Taula 6. Població projectada segons escenaris de creixement**

	Escenari Baix	Escenari Mitjà-baix	Escenari Mitjà
<i>Població 2021 (projectada)</i>	114.378	117.248	120.126
<i>Increment (2012-2021)</i>	7.167	10.037	12.915

Per al 2021 obtenim per a l'escenari baix uns resultats de població total de 114.378 hab., per a l'escenari mitjà-baix una població de 117.248 hab. i per a l'escenari mitjà 120.126 hab. L'escenari alt ja no s'ha calculat per la poca probabilitat de què es produeixi.

No obstant això podem veure com els escenaris projectats el 2008 i la dinàmica real de la població segons dades del padró no s'han adequat gaire, principalment degut al període de crisi i a la pèrdua de població que ha comportat. Si ens fixem en el punt on ens trobem actualment i considerem que la població tornarà a tenir un comportament de creixement positiu, podem fer una aproximació a la tendència que seguirà. Si creix a un ritme anual similar al de l'escenari baix, ens trobaríem que al 2021 la població arribaria escassament als 111.786 hab.. Si en canvi agafa un ritme de creixement similar al de l'escenari mitjà-baix, arribaríem a assolir una població final molt propera a l'escenari baix, corresponent als 113.773 hab.

**Gràfic 7. Evolució de la població a Reus, escenaris projectats i estimats de població fins al 2021**



Font: Elaboració pròpia

El moment econòmic i social actual, ens dona un reflex de la tendència que pot tenir la dinàmica demogràfica en un futur proper. El creixement de població, així com l'arribada d'immigració es produeix afavorida per una existència de llocs de treball i una economia en creixement. En les millors perspectives es considera que fins a finals de 2014 no es començaria a produir novament un nou creixement econòmic i per tant una possible entrada de nou flux de migracions.

S'ha considerat doncs, que donat el punt en què ens trobem i la pèrdua de població que hem experimentat, el creixement de població en un futur proper serà positiu però discret, arribant al 2021 a assolir les xifres corresponents a l'escenari baix de població calculat.

### 3.2. Context econòmic

L'evolució econòmica de la ciutat ha anat íntimament lligada amb l'evolució de l'ocupació a la ciutat. L'activitat econòmica que es va desenvolupar fins al 2008, va portar uns números d'ocupació rècords i un creixement tant econòmic com poblacional que va fer arribar a la ciutat a tenir 44.000 persones afiliades a la seguretat social l'any 2007, un màxim mai assolit fins al moment i que es va complementar amb unes taxes d'atur del 6%, les més baixes conegudes des de finals dels anys 70. No obstant, aquests rècords d'ocupació s'han vist superats a partir del 2008 per les taxes de persones aturades més altes mai conegudes. Les dades de l'any 2012 ens donen unes xifres de persones ocupades de 34.000, portant en 5 anys a una reducció de la població ocupada de 10.000 persones.

Si mirem més detingudament la distribució dels afiliats a la Seguretat social el 2012 podem veure el clar predomini del sector serveis, ocupant un 80% de la població activa. Aquest sector ha passat a guanyar pes en detriment de la construcció que s'ha vist fortament afectada pel període de crisi. Cal remarcar també la disminució progressiva de l'agricultura al municipi, que actualment únicament ocupa a 378 persones.

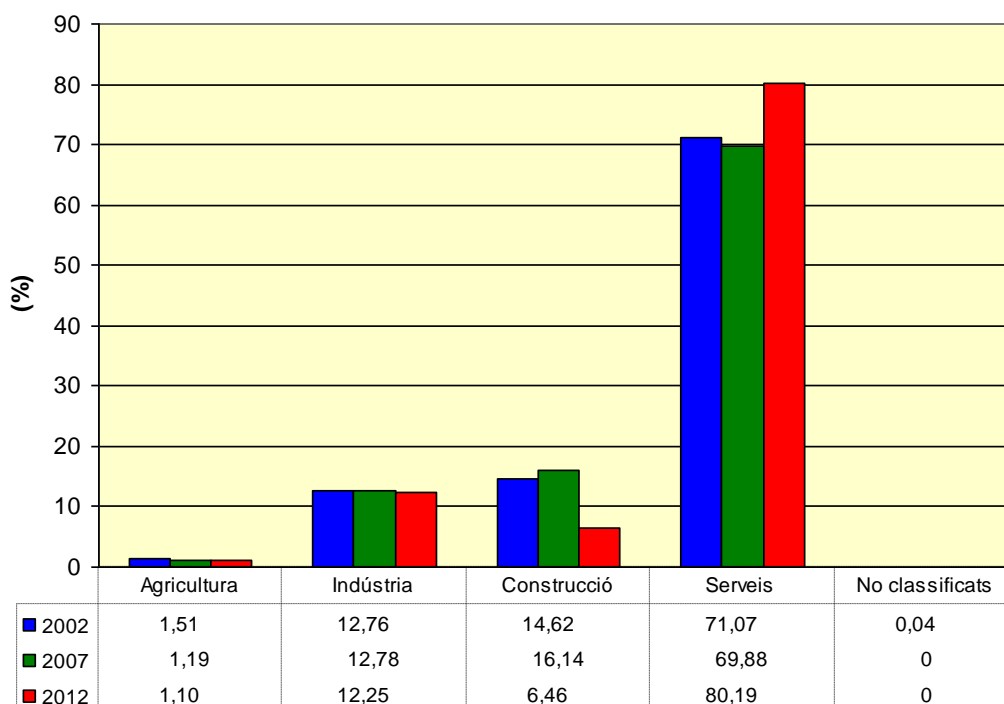
La presència de la dona en el mercat laboral ha anat creixent durant els últims 20 anys, passant a tenir taxes d'ocupació del 49% l'any 2007. Actualment la taxa d'ocupació entre sexes presenta la mínima diferència mai registrada, essent només de 10 punts per sobre en els homes. S'han deixat enrere determinats rols en què la presència de la dona al mercat de treball era molt baixa en trams d'edat entre els 25 i els 45 anys, per donar pas a una entrada i diversificació en tots els sectors d'activitat econòmica.

#### Taula 7. Evolució de la taxa d'ocupació per sexe a Catalunya.

Font. Enquesta de població activa, Idescat.

	1990	2000	2007	2012
<i>Home</i>	64,6	64,7	68,2	52,6
<i>Dona</i>	30,1	40,7	49	43,9
<i>Total</i>	46,8	52,4	58,4	48,1

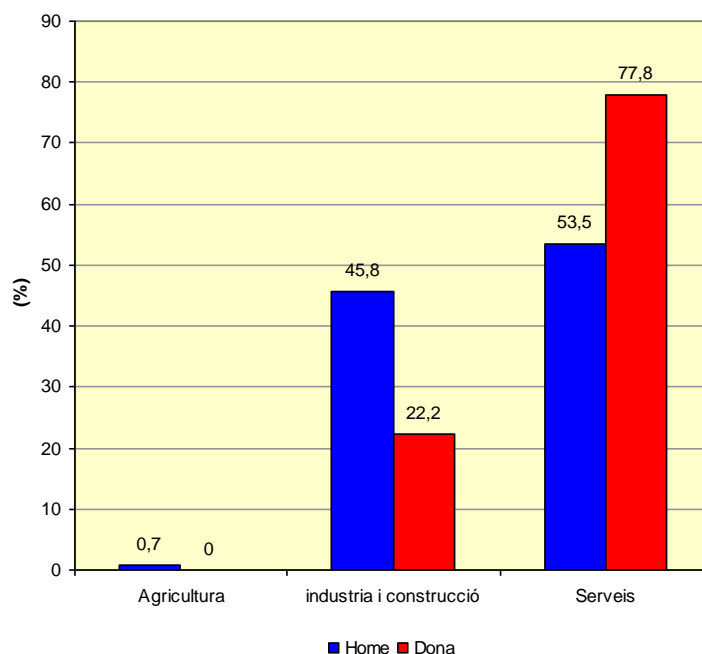
**Gràfic 8. Afiliats a la SS per sectors d'activitat 2002, 2007 i 2012**



Font: Departament d'Empresa i Ocupació

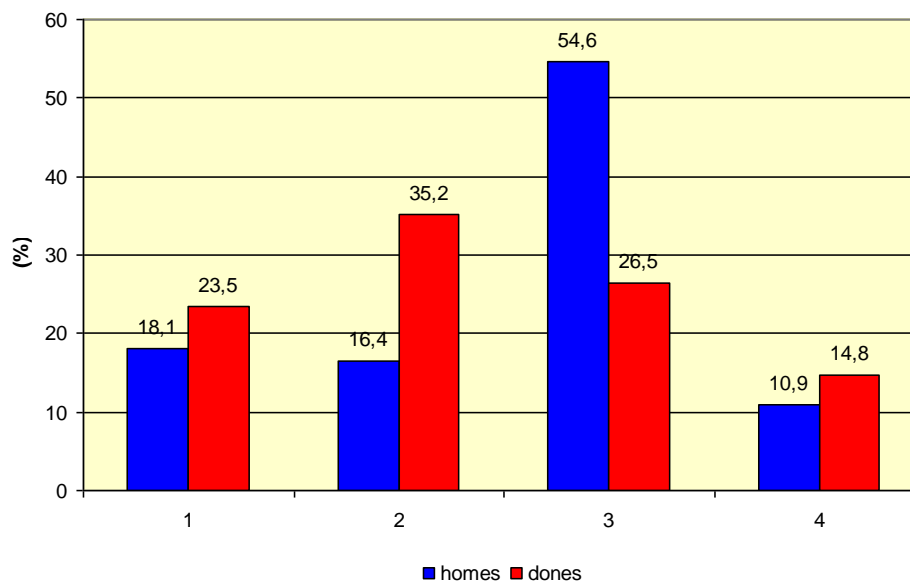
No obstant, tot i l'augment de la presència de la dona en el mercat laboral, segueixen havent diferències importants segons els sectors d'activitat econòmica. En els gràfics 9 i 8 podem veure un predomini del sexe femení en el sectors serveis, així com una major presència en les professions d'administració, suport tècnic i professionals científics. Per altre banda els homes tenen una major presència en el sector agrari, la indústria, la construcció i com a directius i tècnics.

**Gràfic 9. Població ocupada per grans sectors d'activitat i per sexe.**



Font: Enquesta demogràfica 2007. Idescat

**Gràfic 10. Població ocupada segons la professió i el sexe.**



1. Directius, tècnics i professionals científics  
3. Indústria, construcció i serveis

2. Tècnics de suport i administratius  
4. No qualificats i agraris qualificats

Font: Enquesta demogràfica 2007. Idescat

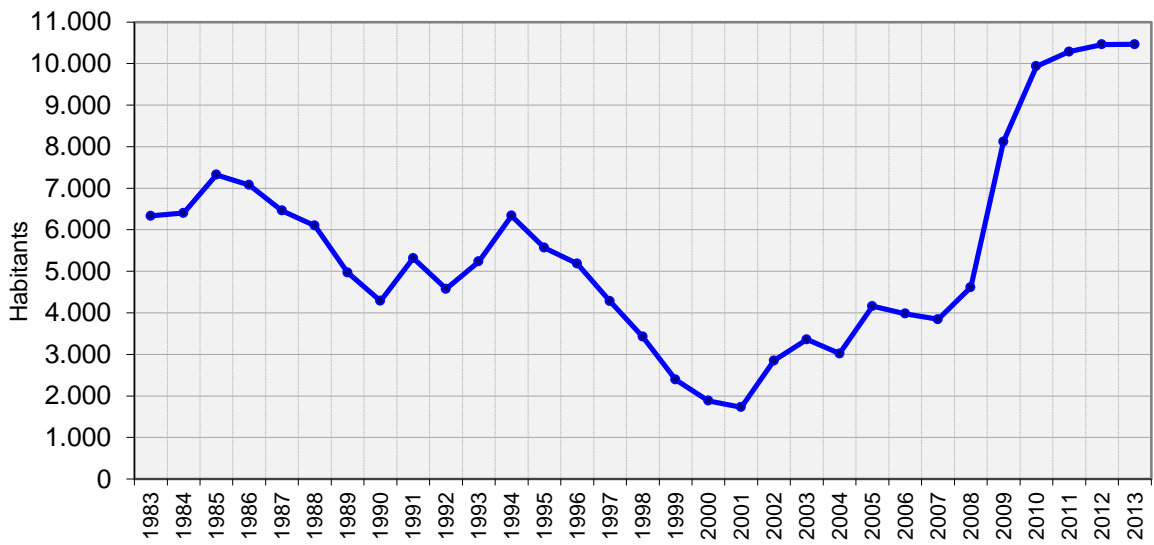
Les dades d'atur que s'han vingut donant des de l'inici de la crisi porten a la ciutat a un total de 9.966 persones segons dades del 3r trimestre del 2013. Tot i que han disminuït el nombre d'aturats respecte les dades del 2012 (10.500 persones), també ho ha fet la població activa del municipi en recerca de feina. Això representa un increment de 6.000 persones des del 2007 quan va començar la crisi. La conseqüència més directe és la pèrdua de poder adquisitiu de les famílies i el risc d'exclusió que poden comportar les dificultats econòmiques. La problemàtica més important d'aquesta situació econòmica és la seva durada i intensitat. Des del 2007 no han deixat de perdre's llocs de treball, no es produeix creixement econòmic ni creació d'ocupació. Això està portant a un augment en els aturats de llarga durada, el final de les prestacions o la incapacitat per reincorporar-se a un mercat laboral on la construcció tenia un pes important en la creació de llocs de treball.

Els aturats del sector de la construcció representen un 23% del total i és el grup que més problemes presenta. A curt termini no hi ha previst una recuperació gaire important d'aquest sector degut a la forta implicació que va tenir en l'esclat de la crisi. Això el converteix en un sector gens dinàmic, on no hi ha creació de nous llocs de treball, ni temporals ni indefinits.

El major percentatge d'aturats (57%) els trobem en el sector serveis, degut també a la forta presència que té a la ciutat. És el sector més dinàmic actualment, on més llocs de treball es creen, no obstant també és un sector on la temporalitat i l'estacionalitat són molt importants.<sup>2</sup>

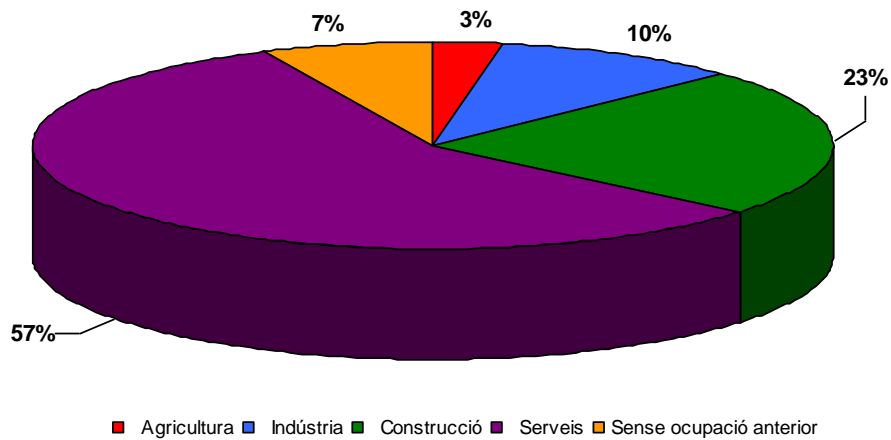
<sup>2</sup> Dades extretes de l'Observatori Econòmic de la Ciutat de Reus. 3r trimestre del 2012.

Gràfic 11. Evolució del nombre d'aturats a Reus. 1983-2012



Font: Idescat

Gràfic 12. Distribució d'aturats per sectors d'activitat.



Font: Idescat

**Taula 8. Evolució i creixement de l'IRPF a Reus**

	Reus			Catalunya		
	Base imposable (€)	Increment anual	Increment total	Base imposable (€)	Increment anual	Increment total
2010	19725	- 0,000	0,94	21594	- 0,003	0,80
2009	19728	- 0,007		21668	- 0,012	
2008	19865	0,058		21928	0,052	
2007	18781	0,098		20843	0,082	
2006	17098	0,065		19259	0,068	
2005	16052	0,062		18032	0,057	
2004	15117	0,045		17056	0,034	
2003	14460	0,262		16491	0,224	
2002	11456	0,049		13468	0,045	
2001	10925	0,074		12886	0,075	
2000	10172			11983		

Font: Idescat, a partir de les dades de l'Agència Estatal d'Administració Tributaria

L'IRPF (Impost sobre la renda de les persones físiques) grava la renda anual de les famílies. La taula ens mostra com l'evolució de la base imposable ha estat de fort creixement entre el 2001 i el 2008, amb un increment total per sobre de la mitjana de Catalunya (excepte 2009 i 2010). Tant el rendiment per treball com el capital invertit de les famílies ha presentat un augment per sobre del de la RFDB (renda familiar disponible bruta). A partir del 2008 aquest creixement s'atura i comença a ser negatiu, tendència que cal suposar que continua actualment tot i no disposar de les dades.

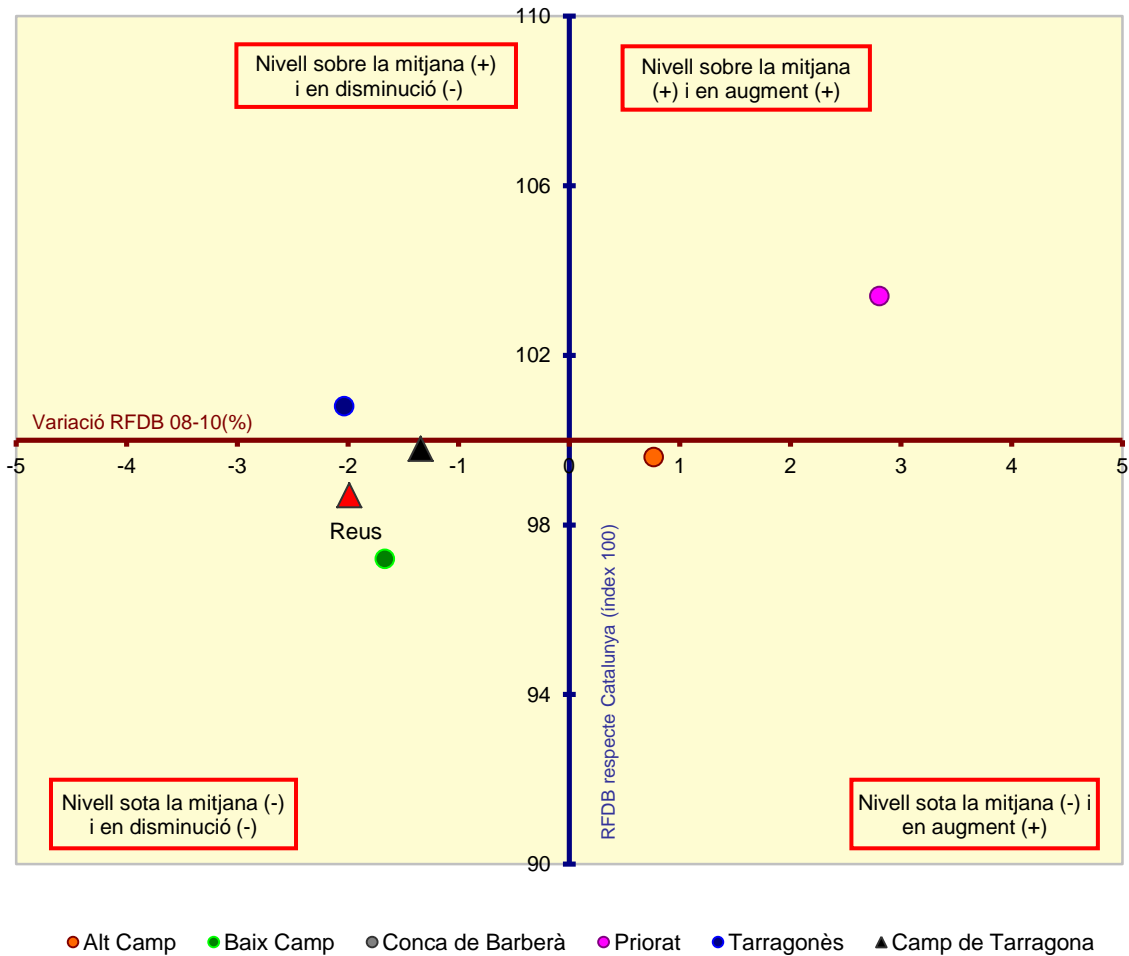
L'IRPF ha augmentat, però també ho ha fet la renda familiar de les famílies, tot i que per sota de la mitja catalana.

**Taula 9. Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) a Reus, any 2010.**

	RFDB/hab (milers d'euros)	Índex Catalunya=100
<i>Reus</i>	16,7	98,7
<i>Baix Camp</i>	16,4	97,2
<i>Catalunya</i>	16,9	100

Font: Idescat.

**Gràfic 13. Comparativa territorial del Camp de Tarragona de la RFDB respecte Catalunya. Variació 08-10.**



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

La RFDB ens permet saber la capacitat econòmica per al consum i l'estalvi que té la població d'un territori, sense tenir en compte les desgravacions, els impostos directes o el capital invertit. La base imposable de l'IRPF en canvi sí que ens inclou, apart del rendiment per treball, el capital invertit de les famílies, ja sigui en propietats, en dipòsits fixos, etc.

Si ens fixem en les dades que ens mostra el gràfic 11 podem veure com la situació de la població de Reus respecte la resta del Camp de Tarragona i Catalunya presenta diferències importants. Per una banda ens trobem per sota de la RFDB mitjana de Catalunya i per altra banda hem experimentat una variació entre 2008 i 2009 molt negativa. No es disposen de dades més actualitzades, per la qual cosa la interpretació temporal s'ha de fer de manera parcial, no obstant sí que podem fer una comparació a nivell territorial. Podem distingir els nivells més baixos de renda en les comarques del Baix Camp i Tarragonès, les dues amb sistemes urbans més grans, més població i més diversitat social i econòmica que possiblement és la responsable de presentar una mitjana més baixa de la renda. Aquests dos territoris també són els que han



experimentat una major pèrdua de llocs de treball relatius, fet que ha comportat un major impacte en la RFDB i l'IRPF durant el 2008 i 2009. Tant la renda familiar disponible com l'IRPF ens permeten saber la capacitat adquisitiva d'una família, per exemple en la compra o el lloguer d'un habitatge.

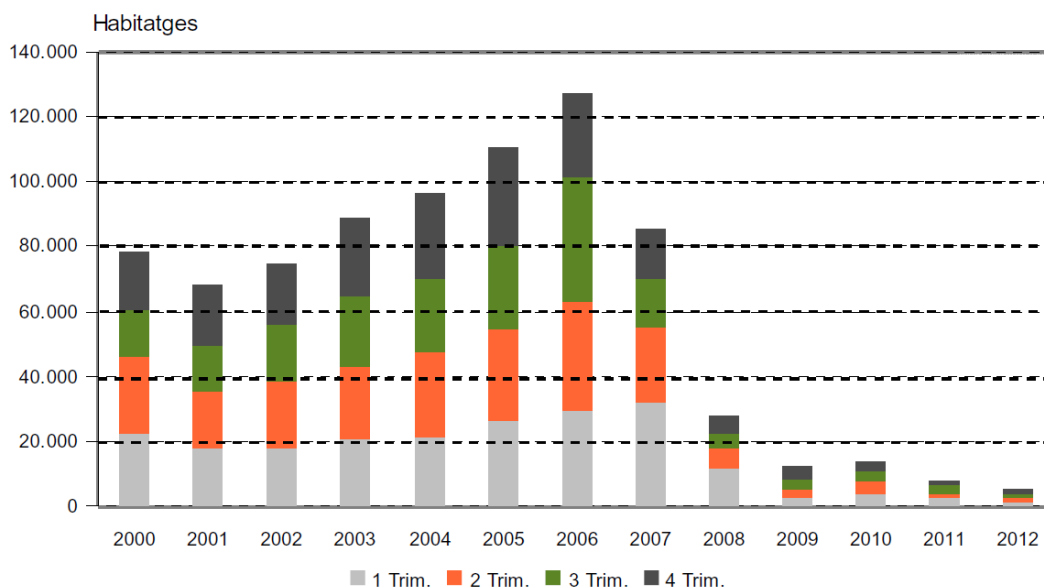
### 3.3. Producció d'habitatges i dades del sector

Per tal de mostrar i contextualitzar els canvis de tendència, a continuació reproduïm les principals dades sobre el sector de l'habitatge extretes de *l'Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya* que publica la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat a octubre de 2013. Per poder considerar anys complerts la majoria de dades estan tancades a desembre 2012. En aquells apartats que ha estat possible, aquestes dades s'han comparat amb les disponibles de l'Ajuntament de Reus actualitzades a desembre 2013.

Segons *L'Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya* (octubre 2013) durant l'any 2012 s'han iniciat a Catalunya 5.311 habitatges, 1.723 habitatges menys que l'any 2011; una dada que contrasta amb els més de 120.000 habitatges iniciats l'any 2006 en plena expansió del sector immobiliari.

Les previsions per a tancar el 2013 no són més reconfortants : La construcció d'habitatges es manté en mínims històrics. Fins a setembre, s'han iniciat un total de 2.377 habitatges. Si se segueix amb la mateixa tendència, s'acabarà l'any amb no més de 3.000 habitatges iniciats visats a tot Catalunya.

**Gràfic 14. Habitatges iniciats a Catalunya per trimestres**



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir dels projectes visats pels col·legis d'aparelladors.

El mateix *Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya* fa incís en que el 31% dels habitatges iniciats a Catalunya són de protecció oficial. Tot i el descens de la producció d'habitatges, el percentatge d'HPO produïts respecte al total s'ha incrementat.

Segons les dades de l'any 2012 de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat; a Reus es van visar 7 projectes que representen 102 habitatges. El mateix any a Reus es va tramitar 1 expedients de qualificació provisional de Protecció Oficial que representa 60 habitatges.

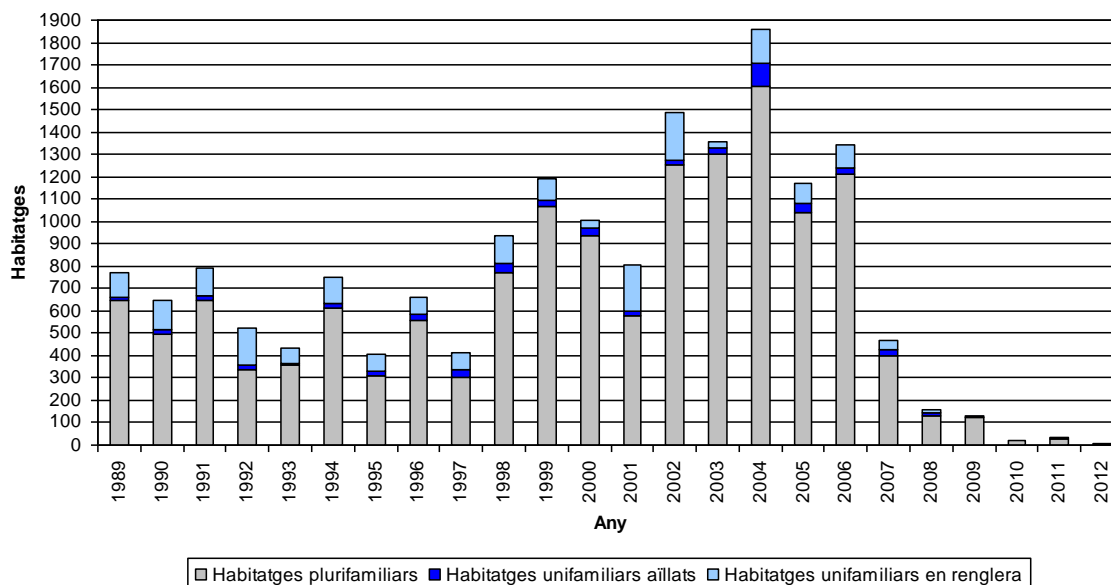
**Taula 10: Habitatges iniciats a Reus i comarca 2012**

	Qualificacions provisionals protecció oficial		Projectes visats col·legis aparelladors	
	Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges
<i>Reus</i>	1	60	7	102
<i>Baix Camp</i>	2	94	60	211

Font: elaboració de l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament de Reus a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat

El mateix comportament de decreixement sobre els habitatges iniciats s'observa en les dades sobre les llicències d'habitatge atorgades en el mateix període. A partir del 2007 s'inicia la gran davallada fins arribar els mínims històrics de 6 llicències el 2012.

**Gràfic 15. Llicències d'habitatge emeses a Reus**



Font: elaboració pròpia a partir de les dades dels Serveis Tècnics d'Arquitectura de l'Ajuntament de Reus.

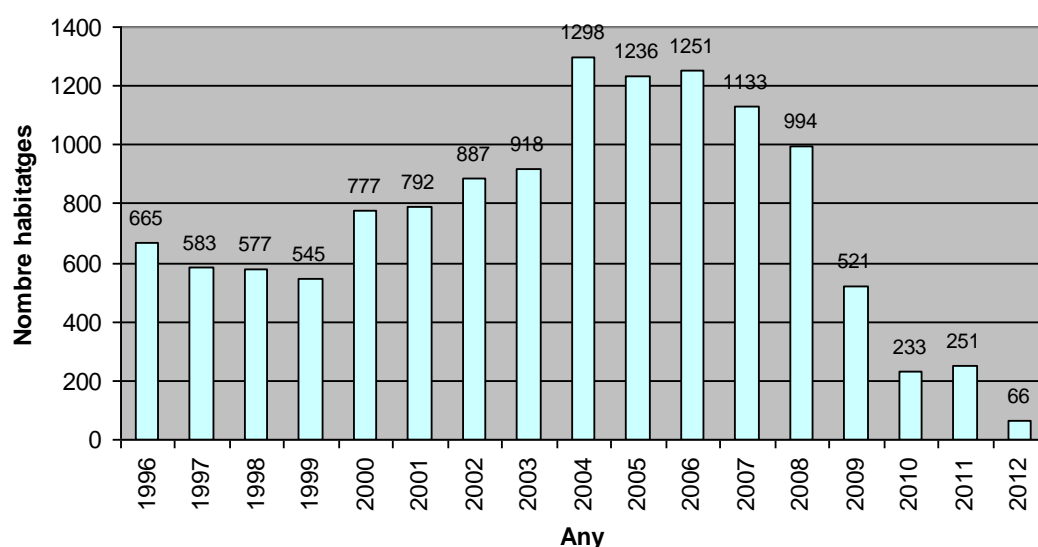
També segons les dades del Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus, la davallada en la producció d'habitatges es dona a partir de l'any 2007, arribant a tenir l'any 2012 les dades que ens mostra la taula següent:

<i>Habitatges iniciats</i>	102
<i>Habitatges HPO iniciats</i>	60
<i>Llicències urbanístiques atorgades</i>	6
<i>Habitatges donats d'alta al cadastre</i>	66

Les dades del 2013 proporcionades per la mateixa font confirmen i mantenen la poca activitat constructiva del moment i es poden resumir en un total de 22 habitatges iniciats:

- 2 llicències en habitatges plurifamiliars que sumen un total de 13 habitatges
- 1 llicència d'habitatges unifamiliars en renglera que sumen 6 habitatges
- 3 llicències d'habitatges unifamiliars que sumen 3 habitatges

**Gràfic 16: Nombre d'habitatges nous a Reus segons dades del Gabinet Tècnic Fiscal**



Font: : Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus.

Pel que fa al finançament de l'habitatge, l'*Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya* destaca que durant el 2012 l'euribor es va situar en el nivell més baix de la història, per sota del 1%. A setembre de 2013 l'Euribor acumula cinc mesos d'alces continues.

Gràfic 17. Evolució de l'Euríbor i el tipus d'interès en els habitatges

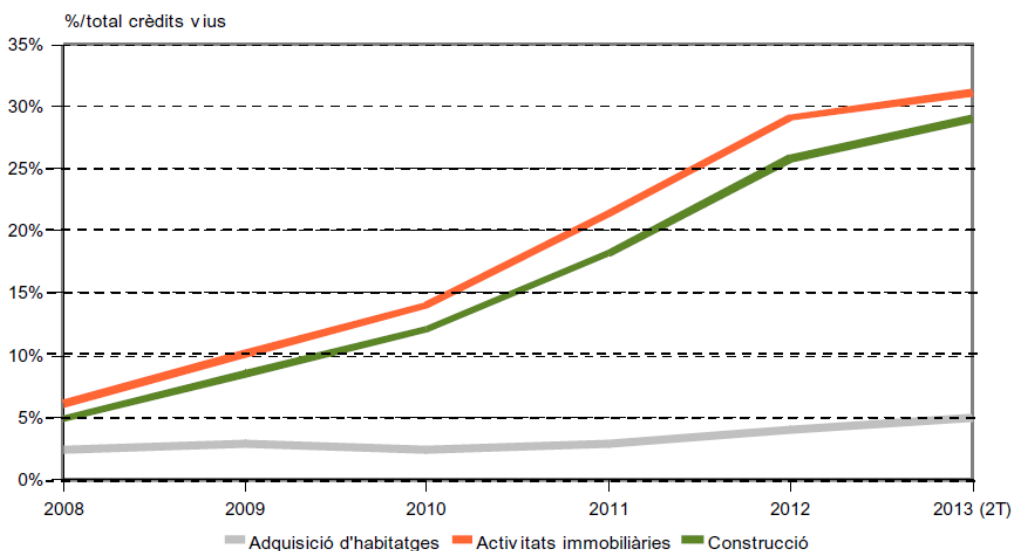


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del *Butlletí estadístic* del Banc d'Espanya.

Una altra dada important que aporta l'Informe és en relació a la morositat en el sector immobiliari a Espanya, on s'aprecia el seu increment i molt especialment en el sector de la construcció.

Tot i que la morositat per a l'adquisició d'habitatges ha crescut de forma extraordinària durant el segon trimestre de l'any 2013 segueix estant a uns nivells molt més reduïts que l'activitat immobiliària i la construcció.

Gràfic 18. Taxa de morositat en el sector immobiliari a Espanya



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del *Butlletí estadístic* del Banc d'Espanya.

## Producció d'habitatge protegit a Reus

Les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat ens ha permès conèixer les xifres de producció d'habitatge protegit des de l'any 1981 a Reus. Es tracte de qualificacions atorgades, per la qual cosa les hem de mirar pensant que en els últims anys, alguns dels habitatges que hi surten es van desqualificar com a protegits per tal de poder vendre'ls i per tant no tots els habitatges mostrats segueixen essent habitatge protegit.

**Taula 11. Qualificacions definitives d'habitatges amb protecció oficial a Reus. 1981-2013.**

<i>Any</i>	<b>Lloguer</b>	<b>Venda</b>	<b>Total</b>
1981-1985	0	1.931	1.931
1986-1990	0	1466	1466
1991-1995	0	596	596
1996-2000	0	914	914
2001-2005	26	602	628
2006-2010	49	320	369
2011-2013	158	46	204

Font: Secretaria d'habitatge i Millora Urbana

Fins a l'any 2000 el règim de lloguer protegit era inexistent a la ciutat, el concepte d'habitatge protegit s'associava únicament al règim en propietat

Al quadre següent es mostra el resum de promocions d'HPO acabades, en construcció o previstes en la seqüència temporal 2006 – 2013; són un total de 618 unitats. Les dades de l'any fan referència a la seva qualificació que sempre és anterior a la seva a la seva adjudicació.

**Taula 12. Qualificacions d'habitatge de protecció oficial atorgades al municipi de Reus**

<i>Any qualificació</i>	<b>Règim de tinença</b>			<b>Tipus de promotor</b>		
	<i>nombre promocions</i>	<i>Unitats venda</i>	<i>Unitats lloguer</i>	<i>Públic</i>	<i>Privat</i>	<i>Fundació</i>
2006	5	119	46	46	39	80
2007	2	108	17	--	17	108
2008	1	--	68	68	--	--
2009	4	--	154	(*)46	108	--
2010	1	46	--	--	46	--
2012	1	--	(**)60	--	60	--
2013	--	--	--	--	--	--
<b>totals</b>	<b>14</b>	<b>273</b>	<b>345</b>	<b>160</b>	<b>270</b>	<b>188</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades el nov. de 2013 per l'Agència de l'Habitatge a Tarragona. (\*) promoció en construcció (\*\*) Promoció prevista

Del total d'unitats un 25% correspon a actuacions públiques , concretament són els 160 HPO de lloguer promoguts per l'empresa municipal GUPSA de l'Ajuntament de Reus. (46 del quals en construcció. Barri del Carme)

Al total de l'oferta de lloguer pública cal sumar-hi 11 HPO en regim de lloguer i 45 en règim de lloguer amb opció a compra procedents del Pla de Xoc que gestiona l'Agència de l'Habitatge.

Per tant són un total de 401 unitats que constitueixen l'oferta HPO en règim de lloguer a la ciutat (46 d'aquestes unitats estan en construcció i 60 en previsió)

Desconeixem el grau d'ocupació de les promocions privades d'HPO , però sabem que un percentatge important (més del 50 %) dels adjudicataris del habitatges de promocions públiques han presentat renúncia per la impossibilitat de fer front a les despeses econòmiques que se'n deriven de la compra o fins i tot el lloguer.

### 3.4. El parc actual

#### 3.4.1 Unitats d'anàlisi

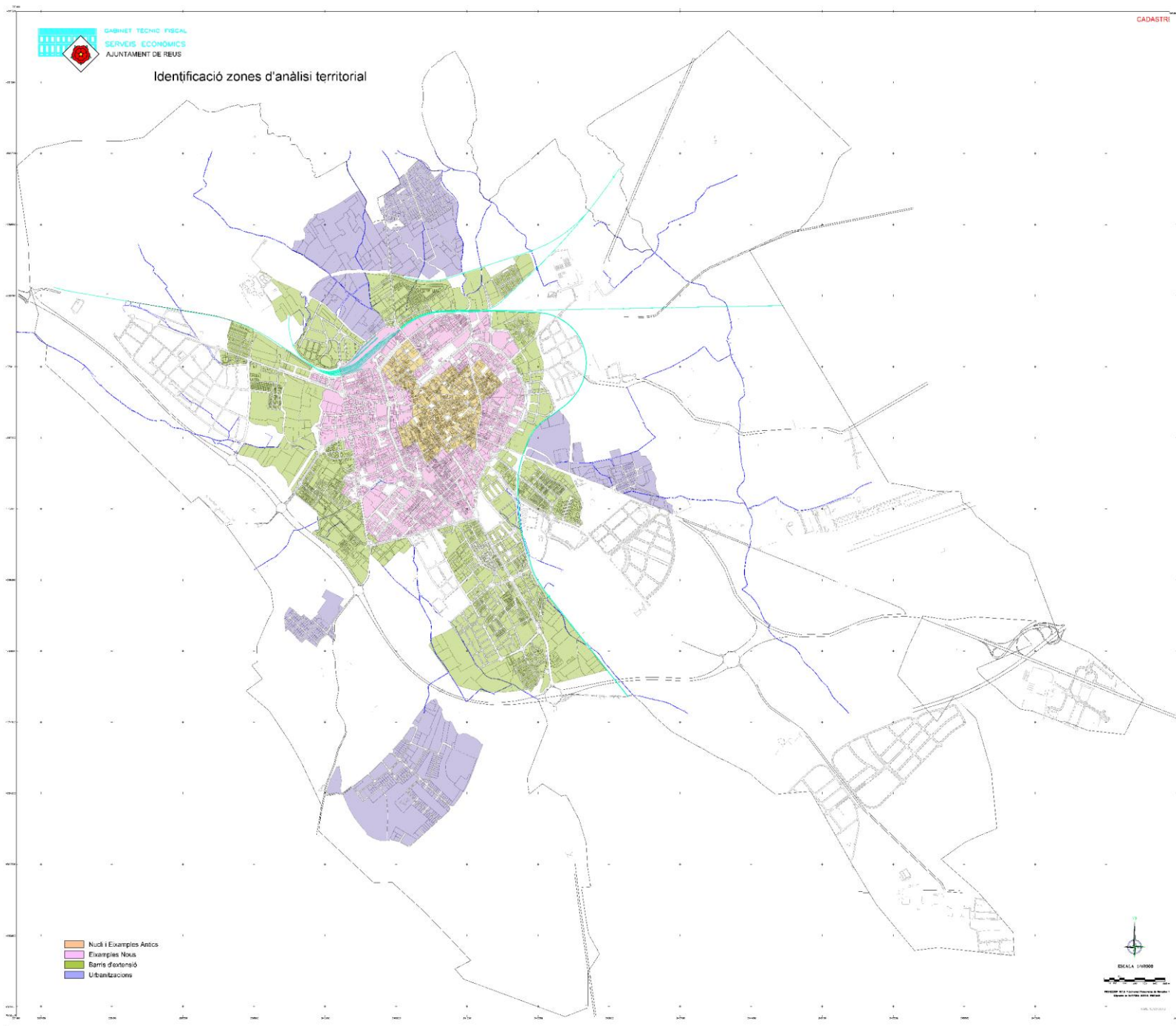
La informació sobre el parc edificat s'ha elaborat a partir de les dades del Gabinet Tècnic Fiscal a gener de 2013, que xifra el nombre total d'habitatges en 49.447.

S'han considerat com a unitats territorials d'anàlisi les zones que es presenten en el plànol de l'annex 1 (Identificació de Zones d'Anàlisi Territorial), elaborat en funció tant de l'evolució del teixit urbà, com de les diferents trames existents. La correlació entre les unitats d'anàlisi i els polígons fiscals és la següent:

	Nucli Antic i Eixamples Antics	correspon al Polígon 1 Fiscal
	Eixamples Nous	correspon al Polígon 2 Fiscal
	Barris d'extensió	correspon als Polígons Fiscals: 3,4,5,6,7 i 10
	Urbanitzacions	correspon als Polígons Fiscals: 8,9,11 i 12
	Polígon 5	la resta de Polígons

Font: Gabinet tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gener 2013

### Identificació zones d'anàlisi territorial



- Núcl i Exemplars Antics
- Exemplars Nous
- Barri d'extensió
- Urbanitzacions

**Taula 13: Distribució del nombre d'habitatges per zones.**

Zones	Nombre d'habitatges	%
Nucli Antic i Eixamples Antics	11.048	22,3
Eixamples Nous	25.025	<b>50,6</b>
Barris d'extensió	12.395	25,1
Urbanitzacions	743	1,5
Polígon 5	236	0,5
Total	49.447	100,0

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gen 2013

La principal concentració d'habitatges es dona a la zona dels Eixamples Nous amb un nombre total de 25.025 habitatges que correspon al 50,6% del total. Com veurem més endavant es tracta majoritàriament d'habitatges de propietat horitzontal que corresponen a la tipologia d'edifici plurifamiliar entre mitgeres característica d'aquesta zona. Els barris d'extensió acumulen un 25,1% del total d'habitatges i el Nucli Antic i els Eixamples Antics el 22,3 %. A la zona que hem anomenat "Urbanitzacions", amb un clar predomini de la propietat vertical, s'hi comptabilitzen 743 habitatges. Finalment, la presència d'habitatges a la zona que correspon al polígon 5 és poc significativa pel que fa al nombre, només 236.

### 3.4.2 Tipologia dels habitatges

En el conjunt de Reus predominen majoritàriament els habitatges situats en els edificis plurifamiliars entre mitgeres.

**Taula 14: Distribució dels habitatges segons tipologia**

Tipologia	Nº Habitatges
Plurifamiliar Aïllada	8.373
Plurifamiliar entre Mitgeres	35.434
Unifamiliar Aïllada	1.852
Unifamiliar entre Mitgeres	3.788
Total	49.447

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gener 2013

### 3.4.3 Tipus de Propietat

El tipus de propietat que predomina, és l'horitzontal amb correlació amb el tipus predominant d'edificis.

Aquest tipus de propietat es concentra als Eixamples Nous i als Barris d'Extensió. És significativa la propietat vertical al Nucli Antic i als eixamples antics on representa un 42% del total i, òbviament a la zona que hem anomenat "Urbanitzacions" amb un 72%.



**Taula 15: Distribució dels habitatges segons tipus de propietat**

Zones	Prop. Horitzontal		Prop. Vertical		Total
	Nº hab.	%	Nº hab.	%	Nº hab.
Nucli Antic i Eixamples antics	6.460	58	4.588	42	11.048
Eixamples Nous	24.041	96	984	4	25.025
Barris d'extensió	9.771	79	2.624	21	12.395
Urbanitzacions	211	28	532	72	743
Polígon 5	5	2	231	98	236
<b>Total</b>	<b>40.488</b>		<b>8.959</b>		<b>49.447</b>

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gener 2013

### 3.4.4 Règim de tinença

Les dades del cens de població de l'INE, ens proporcionen el règim de tinença en què es troba el parc d'habitatges principals de la ciutat. Les dades del cens del 2001 ens mostren un parc en què el 84% era de propietat, mentre que el cens del 2011, publicat recentment, rebaixa al 77% aquest règim. Es produeix un augment relatiu important en el nombre d'habitatges en què almenys un dels ocupants es troba en règim de lloguer.

Ens trobem doncs, en un primer reflex del canvi que ja es bé produït des del 2008, en què el lloguer progressivament va guanyant importància com a tipus de tinença en els habitatges de la ciutat.

Si desagreguem el règim de tinença podem veure com l'augment en el lloguer també ha anat acompanyat d'un augment del nombre d'habitatges que es troben en règim de propietat però amb algun pagament pendent (hipoteques). Això suposa passar d'una xifra de 10.800 habitatges (2001) a 15.740 habitatges amb pagaments pendents el 2011.

**Taula 16. Règim de tinença en percentatge (%) dels habitatges principals al municipi de Reus, dades desagregades.**

Règim	Propietat			Lloguer	Altres	
	Propia	Pagaments pendents	Herència	Llogada	Cedida	Altres
2001	46,58	34,84	2,85	12,49	1,43	1,81
2011	34,5	38,78	3,71	17,51	2,16	3,35
Variació	-12,08	3,94	0,86	5,02	0,73	1,54

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població i habitatges de l'INE

Si tenim en compte els pagaments que es van resolent i els nous que van apareixent per l'adquisició d'habitatge, ens trobem que més del 50% del creixement del parc que s'ha produït entre 2001 i 2011 (10.000 habitatges) ha sigut en un règim de tinença en propietat però acompanyat d'una hipoteca.

### 3.4.5 Antiguitat dels habitatges i estat de conservació

Taula 17: Distribució dels habitatges segons estat de conservació

Estat Conservació	Any de Construcció							Totals
	<1920	1920-1939	1940-1959	1960-1979	1980-1999	2000 - 2012		
						2000-2005	2006-2012	
Normal	2.560	995	1.748	19.332	11.437	5.908	4.449	46.429
Regular	1.186	723	237	570	22	0	0	2.738
Dolent	213	43	14	3	1	0	0	274
Ruïnós	4	0	1	1	0	0	0	6
<b>Totals</b>	<b>3.963</b>	<b>1.761</b>	<b>2.000</b>	<b>19.906</b>	<b>11.460</b>	<b>5.908</b>	<b>4.449</b>	<b>49.447</b>

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gener 2013

Un 40% dels habitatges es van construir entre 1960 i 1979, correspon a un moment d'activitat constructiva intensa i d'expansió urbanística seguint la tipologia d'habitatge plurifamiliar. No es tenen dades sobre el manteniment efectuat sobre aquest parc que ara ja té entre 30 i 50 anys.

Gairebé 4.000 habitatges són anteriors a 1920; s'observa que, òbviament l'estat de conservació es correspon amb l'antiguitat, i és en aquesta franja en la que es concentren el major nombre d'habitatges en mal estat.

L'estat de conservació del 94% del total dels habitatges és normal.

De les dades de l'antiguitat dels habitatges se'n desprèn que un total de 27.630 habitatges, és a dir més del 50% d'habitatges estan ubicats en edificis que durant els propers 7 anys hauran de realitzar la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE). A partir de la realització d'aquesta inspecció es tindrà més coneixement de l'estat de conservació del parc actual.

### 3.4.6 Antiguitat dels habitatges i estat de conservació per zones

Cal destacar que un total de 2.087 habitatges ubicats al Nucli Antic i als Eixamples Antics de Reus presenten un estat de conservació no normalitzat. En aquesta zona la propietat vertical és d'un 42%.

Així mateix, un total de 1.725 habitatges ubicats als Eixamples Nous i als Barris d'Extensió no es troben en condicions de conservació desitjables. És en aquesta zona on hi ha un clar predomini de la propietat horitzontal i dels edificis plurifamiliars entre mitgeres, és a dir comunitats de propietaris.

**Taula 18: Distribució dels habitatges en les unitats territorials segons estat de conservació**

Zones	Estat conservació				Totals
	<i>normal</i>	<i>regular</i>	<i>dolent</i>	<i>ruïnós</i>	
Nucli Antic i Eixamples Antics	8.961	1.844	239	4	11.048
Eixamples Nous	24.583	421	21	0	25.025
Barris d'extensió	11.961	428	4	2	12.395
Urbanitzacions	716	23	4	0	743
Polígon 5	208	22	6	0	236
<b>Totals</b>	<b>46.429</b>	<b>2.738</b>	<b>274</b>	<b>6</b>	<b>49.447</b>

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gener 2013

### 3.4.7. Dimensió dels habitatges. Superfície

En el quadre que segueix es troben agregades les dades sobre diferents tipologies d'habitatges (unifamiliar, plurifamiliar,...) la qual no permet realitzar un anàlisi més enllà de d'establir una mitjana matemàtica de superfície.

**Taula 19: Distribució dels habitatges segons superfície**

Superfície (m <sup>2</sup> )	Any de Construcció							Totals
	<1920	1920-1939	1940-1959	1960-1979	1980-1999	2000-2005	2006-2012	
<30	91	34	18	45	20	26	3	237
30-39	342	166	63	92	84	66	108	921
40-49	567	221	127	160	150	192	286	1.703
50-59	644	272	319	703	139	181	373	2.631
60-69	538	261	270	2.730	231	289	500	4.819
70-79	443	202	269	4.153	561	433	447	6.508
80-89	331	139	244	3.254	930	564	612	6.074
90-99	218	101	100	2.904	1.412	599	433	5.767
100-109	184	81	119	2.072	2.642	942	504	6.544
110-119	117	58	103	1.438	1.876	941	340	4.873
>119	488	226	368	2.355	3.415	1.675	843	9.370
<b>Totals</b>	<b>3.963</b>	<b>1.761</b>	<b>2.000</b>	<b>19.906</b>	<b>11.460</b>	<b>5.908</b>	<b>4.449</b>	<b>49.447</b>

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gener 2013

Es més aclaridor el quadre següent que compara la superfície dels habitatges construïts els darrers 4 anys amb la superfície mitja del total d'habitatges construïts. S'observa una clara reducció dels metres quadrats per habitatge a les tipologia plurifamiliars i un increment dels metres quadrats a les tipologies unifamiliars.

Taula 20: Distribució dels habitatges segons tipologia edificatòria

Tipologia	Mitja de superfície m <sup>2</sup>	
	Habitatges darrers 4 anys	Totalitat habitatges
Plurifamiliar aïllada	94,37	96,62
Plurifamiliar entre mitgeres	77,59	90,76
Unifamiliar aïllada	241,77	169,78
Unifamiliar entre mitgeres	164,25	131,76

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus. Gener 2013

### 3.4.8. Dinàmica del parc d'habitatge

#### Obra nova

Durant el període 2004 – 2007 es va arribar a uns màxims històrics de creació de nous habitatges, superant la xifra de 1.200 habitatges per any. A partir de l'any 2008 s'aprecien els efectes de la crisi, passant dels 994 habitatges nous al 2008 fins arribar als 66 habitatges de l'any 2012 i els 22 del 2013 (mirar gràfiques del punt 3.3).

#### Rehabilitació

Durant els anys 2004-2010 s'ha desenvolupat el Projecte de Rehabilitació Integral del barri del Carme en el marc de la Llei de Barris.

Com sabem la repercussió d'aquest tipus d'actuacions en la rehabilitació d'habitatges és indirecta atès que no està subvencionada directament però, l'actuació pública en els àmbits urbanístics i socials si que repercuteix positivament en l'estat de conservació i actualització del parc d'habitatges.

Així en el cas del barri del Carme s'han incorporat durant el període de vigència del Projecte un total de 107 habitatges nous i la rehabilitació de 121 habitatges.

L'any 2010 es va aprovar el Projecte de Rehabilitació Integral dels barris Sol i Vista i Immaculada que ha quedat prorrogat per manca d'assignació pressupostària de les dues administracions que hi intervenen: Generalitat de Catalunya i Ajuntament de Reus.

Pel que fa a les actuacions protegides, la rehabilitació d'edificis i d'habitatges i les actuacions d'especial interès i caràcter excepcional de rehabilitació dels barris Gaudí i Fortuny han suposat l'aportació de 2.580.508 € en forma d'ajuts durant el període 2006-2011. La seva gestió ha estat altament complicada i no exempta de conflictes, alguns actualment en vies de resolució judicial.

El programa municipal "Reus Fes Goig" que té per objectiu la rehabilitació de façanes d'immobles de la ciutat, durant el període 2005-2011 ha portat a terme un total 853 informes tècnics de rehabilitació i 460 immobles s'han beneficiat de la campanya d'ajuts.

**Taula 21: Relació d'informes i expedients realitzats en matèria de rehabilitació**

Any	Informes tècnics	Expedients
2005	135	69
2006	115	67
2007	136	65
2008	142	71
2009	140	72
2010	98	62
2011	87	54
2012	-	-
total	853	460

Font: Agència del Paisatge Urbà de l'Ajuntament de Reus.

Una altra actuació de foment de la rehabilitació ha estat la campanya de rehabilitació d'habitatges del Nucli Antic i Eixamples Antics amb l'objectiu de recuperar espais residencials destinats al lloguer o a l'ús propi per tal d'atraure població jove al centre de la ciutat.

Durant el període 2004 – 2012 s'han resolt favorablement 27 expedients dels 32 presentats. Això ha suposat la rehabilitació interior i la recuperació de 47 habitatges, 39 dels quals s'ha destinat a lloguer social i 8 a residència habitual del mateix propietari.

No obstant això, l'activitat de rehabilitació ha estat anecdòtica també en els darrers anys de boom immobiliari tal i com es pot apreciar a la taula següent.

Any	Habitatges reformats
2005	57
2006	105
2007	113
2008	31
2009	21
2010	40
2011	24
2012	6
Total	397

**Taula 22: Relació d'habitatges rehabilitats entre 2005 i 2012**

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus

També per qüestions pressupostàries durant l'any 2011, el 2012 i el 2013 no hi ha hagut convocatòria d'ajuts públics a la rehabilitació per part de la Generalitat de Catalunya en el marc del Pla d'Habitatge 2009 – 2012.

### 3.4.9 Parc Vacant

El parc vacant d'habitatges que hi ha a la ciutat així com els habitatges buits que no es troben al mercat de compra-venda-lloguer, és una qüestió prioritària a conèixer de manera el més exacte possible per tal de poder intervenir-hi. Conèixer el nombre exacte d'habitatges buits així com el seu estat i la possibilitat de recuperació, no és objecte d'aquest pla i queda reservat a les actuacions plantejades en els objectius. No obstant, donat la falta de dades exactes sobre el tema, si que s'ha volgut fer una aproximació a la situació de l'habitatge vacant del municipi per tal de tenir una visió contextualitzada.

Cal remarcar que els números que s'esdevenen d'aquesta aproximació, no es poden agafar com a nombre absolut ja que únicament són una estimació de l'estat del parc vacant al municipi de Reus.

El parc vacant engloba tots aquells habitatges considerats buits, que es troben fora del mercat de compra-venda durant un període temporal llarg així com, els habitatges nous en estoc i que encara no han pogut ser venuts o llogats, independentment del propietari.

La llei 18/2007 del dret a l'habitatge defineix el concepte d'habitatge buit com aquell habitatge que roman desocupat permanentment sense causa justificada per un termini de més de 2 anys.

Per altre banda, l'INE, a l'hora de fer les estadístiques que es presenten al cens, defineix el concepte d'habitatge buit com aquells habitatges que estan disponibles per la venda, el lloguer o simplement abandonats. Agafa per tant, un concepte molt més global, sense definir períodes temporals ni estat de l'habitatge en el mercat.

Per a fer l'estimació a l'habitatge buit del municipi de Reus, s'han utilitzat els comptadors d'aigua amb consums baixos i s'ha considerat que un habitatge amb un consum baix superior a 1 any ja pot ser un possible habitatge buit a mobilitzar. Com més llarg sigui el període en què un habitatge es mantingui buit, més problemes se'n poden derivar (ocupació il·legal, degradació de l'habitatge i el veïnat, més dificultats per recuperar-ne l'ús, etc.)

Per tal de dur a terme la quantificació del parc vacant s'han tingut en compte 3 fonts de dades:

- Cens de població i habitatges publicat per l'INE el 2011
- Estoc d'habitatges segons l'informe presentat per la Generalitat a febrer del 2013
- Estudi local a partir dels comptadors d'aigua dels habitatges.

### Cens d'habitatges de l'INE

L'Institut Nacional d'Estadística publica en el seu cens del 2011, el nombre d'habitatges buits que hi ha als municipis. Reus té identificats 6.490 habitatges. No obstant cal precisar que la dada de l'INE no és prou precisa ni actualitzada per poder-hi treballar. El cens es publica teòricament cada 10 anys, tot i així el del 2011 ha sortit amb 2 anys de retard. La destemporalització i la falta de continuïtat i territorialització del nombre d'habitatges buits, fa necessari trobar una altra font que tingui més marge de treball.

### Estoc d'habitatges sense vendre

El nombre d'habitatges registrats a la ciutat els últims 10 anys ha tingut una evolució exponencial, creixent en 10.000 unitats entre 2001 i 2011. No obstant a partir del 2008, amb l'inici de la crisi immobiliària i social, molts d'aquests habitatges tot i trobar-se ja construïts no van aconseguir una sortida al mercat, convertint-se en habitatges buits nous.

La Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya va publicar un estudi al febrer del 2013 on quantificava aquesta tipologia d'habitatges per a cadascun dels municipis de

Catalunya. Les dades van ser proporcionades pel Registre de la Propietat Urbana i Mercantil a la Generalitat, i consisteixen en aquells habitatges que no han estat objecte de cap transacció de compra-venta entre el 2007 i el 2013. Inclou tant els que són de propietat dels bancs com els que formen part d'immobiliàries, promotors o públics.

Reus presenta un estoc de 1.641 habitatges, 15,3 habitatges/cada 1.000 hab. El qual és el 47% de l'estoc total de la comarca.

L'estoc d'habitatges sense vendre és important a l'hora de tenir en compte les necessitats futures i actuals d'habitatge. Es tracta d'habitatges nous, registrats i per tant preparats per entrar-hi a viure, el fet que estiguin buits representa una incongruència amb les necessitats d'habitatge actuals i per tant ha de ser prioritària la seva entrada al mercat, evitant que es tornin un buit permanent i desenvolupin problemes socials i urbanístics associats a l'entorn on es troben.

Aquest estoc no té en compte el major gruix d'habitatge vacant, l'habitatge buit que ja s'han realitzat transaccions de venda o lloguer però que actualment per diferents motius es troba sense activitat.

### Comptadors d'aigua

Per conèixer aquesta tipologia d'habitatge buit a nivell local, s'ha agafat una metodologia ja utilitzada en d'altres municipis catalans. El consum d'aigua dels habitatges es considera un recurs bàsic en el consum domèstic i per tant és un bon indicador de l'activitat que hi ha en un habitatge. Aigües de Reus és una empresa pública municipal que abasteix el 97% del parc residencial d'habitatges (el 3% restant corresponen principalment a masos que utilitzen pous i aigües subterrànies) i per tant es pot tenir accés a les dades sobre consums d'aigua als habitatges de la ciutat. S'ha considerat doncs una bona representació del total del parc.

Del total de comptadors que gestiona aigües de Reus (48.170), s'han seleccionat aquells que presenten un consum inferior a 5m<sup>3</sup> per factura, durant les últimes 7 factures (agost 2012-octubre 2013). Així, es pretén identificar aquells habitatges que tenen un consum d'aigua inferior al que gasta una persona durant un mes (150l/dia i 4,5m<sup>3</sup>/mes), en un període prolongat.

De les dades transferides per Aigües de Reus (4.765 registres residencials), s'ha fet un 1r buidatge de tots aquells que no corresponen a un habitatge pròpiament dit: habitacions de neteja, baixos, soterranis o naus. El resultat ha sigut un total de 2.785 habitatges amb baix consum d'aigua, de llarga durada. Aquest primer anàlisi ha deixat entreveure algunes altres problemàtiques que amb una simple exploració de dades no podem verificar.

- Es detecta una possible presència de despatxos i oficines que tot i constar com a ús residencial no tenen aquesta funció.
- Es detecten registres amb un consum molt baix d'aigua degut, no tant al fet de trobar-se desocupat, sinó a la forta presència de pous al municipi, els quals podrien estar complementant la presència del comptador.
- Es detecten també possibles habitatges que, tot i presentar un consum baix d'aigua poden estar ocupats i s'abasteixen de fonts públiques.

La territorialització de les dades que ens mostren els comptadors, ens permet veure un major nombre absolut d'habitatges a la zona d'eixamples nous (mirar mapa "zones d'anàlisi territorial"), no obstant la major concentració es dona en el nucli antic i els eixamples antics, on s'han detectat fins a un 8% del parc present a la zona, amb uns consums molt baixos i per tant susceptibles de ser habitatge buit.

**Taula 23. Habitatges amb baix consum detectats per zones territorials. Desembre 2013**

Zona	Nº habitatges absoluts	Densitat d'hab. respecte el total de zona
1. Nucli antic i eixamples antics	937	8,48%
2. Eixamples nous	1346	5,37%
3. Barris d'extensió	470	3,79%
4. Urbanitzacions	32	4,31%

De la territorialització dels consums es poden obtenir algunes aproximacions per zones:

- La zona 1 sembla contenir una presència de despatxos elevada, molt lligats als habitatges dels carrers principals de l'Eixample Antic. Així també, es tracta d'una zona amb forta presència de propietat vertical, fet que propicia els habitatges d'un mateix propietari lligats a una planta baixa amb comerç o local.
- La zona 2, corresponent a l'Eixample nou, es caracteritza per la importància que ha tingut en el creixement dels últims 10 anys i ha estat la zona amb una major adquisició d'habitatge nou i de segona mà. Per la ubicació que semblen tenir els habitatges, podríem identificar una tipologia caracteritzada per aquells habitatges que han sofert transaccions de compra-venda i que actualment poden trobar-se en execució hipotecària o estan al mercat.
- La zona 3 es troba formada pels barris d'extensió de la ciutat, de construcció com habitatge social durant els anys d'onades migratòries (dècades del 50, 60 i 70) provinents del sud d'Espanya. Són barris amb una mitjana d'edat de la població molt elevada, que presenten uns habitatges molt antics, amb necessitats d'actuació sobre el parc (el Barri Fortuny especialment). Això fa que conforme els propietaris van morint, els pisos no són ocupats pels fills sinó que es mantenen buits o són venuts i llogats a col·lectius amb baixos ingressos. Es tracta de la zona amb una major prioritat d'actuació, ja que els pisos buits es sumen a les problemàtiques d'ocupació, de conflicte veïnal i de degradació dels barris.
- La zona 4 són cases unifamiliars que per la ubicació molt possiblement tenen pou propi o funcionen com a 2a residència.

Coneixent la ubicació de cada un d'aquests habitatges és necessari fer un estudi de camp per comprovar realment l'estat de l'habitatge, l'ús que s'hi està duent a terme, la possibilitat de mobilitzar-lo en el mercat o per tal de definir possibles estratègies per destinar-lo a polítiques socials d'habitatge.



La Taula següent intenta fer una comparació entre metodologies. Els pisos d'estoc i els pisos de comptadors s'han de considerar junts per tal de veure el total de parc vacant estimat, obtenint 6.406 pisos a Reus. No obstant després de fer la 1a neteja de les dades obtindríem un nombre més aproximat de 4.426 pisos.

**Taula 24. Quantificació del parc vacant estimat a la ciutat**

	Nº hab	Parc Vacant Estimat
<b>Cens 2011 (INE)</b>	6.490	6.490
<b>Estoc habitatge nou</b>	1.641	
<b>Baix consum comptadors (brut)</b>	4.765	1.641 + 4.765 = 6.406
<b>Baix consum comptadors (net)</b>	2.785	1.641 + 2.785 = <b>4.426</b>

### 3.5 Anàlisi del mercat de l'habitatge

#### Metodologia

Conèixer les dades d'oferta i demanda del mercat de l'habitatge suposa fer una extracció per una banda de les dades de què disposa l'Oficina d'Habitatge de Reus, i per l'altre buscar la manera de saber quina oferta i demanda hi ha en tot el parc d'habitatges que no passa per aquest servei públic.

Cal diferenciar doncs, 2 metodologies de treball. Per una banda s'ha analitzat l'habitatge social a la ciutat del qual, l'Oficina d'Habitatge disposa de les dades referides a les necessitats i el tipus d'oferta social. Per altra banda tenim tot aquell habitatge lliure que es basa en l'oferta i la demanda que imposen els preus del mercat lliure i per tant en què l'ajuntament no en té un coneixement directe.

L'anàlisi de l'oferta local d'habitatge s'ha realitzat a través de la consulta a portals immobiliaris especialitzats i les dades obtingudes s'han contrastat amb les dades que ofereix la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana .

El tipus de demanda en habitatge lliure no és una variable quantitativa i per tant, per tal de conèixer-la s'ha aplicat una metodologia qualitativa basada en enquestes i entrevistes. L'enquesta ha anat dirigida als agents de la propietat immobiliària de la ciutat (APIS). Les entrevistes s'han realitzat a 2 actors immobiliaris, un API de la ciutat i la Cambra de la Propietat Urbana de Reus, tenint per objectiu conèixer més a fons la situació del sector així com, la opinió professional sobre el mercat immobiliari del municipi.

#### 3.5.1 Anàlisi de l'oferta

##### L'oferta de compra

El buidat de dades sobre els portals immobiliaris s'ha realitzat durant la segona quinzena d'octubre de 2013 i la informació s'ha reunit a través de la consulta de 5.445 registres als portals immobiliaris i bancaris següents:

[www.idealista.com](http://www.idealista.com) , [www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es) , [www.segundamano.es](http://www.segundamano.es) , [www.habitaclia.com](http://www.habitaclia.com) , [www.servihabitat.com](http://www.servihabitat.com) , [www.solvía.es](http://www.solvía.es) , [www.bankiahabitat.es](http://www.bankiahabitat.es)

Taula 25. Preu dels habitatges per franges segons el portal consultat

Franges de preu	Portal 1	Portal 2	Portal 3	Portal 4	%
< 40.000	75	62	46	58	4%
40.001 - 80.000	369	334	322	313	<b>25%</b>
80.001 - 120.000	388	355	284	295	<b>24%</b>
120.001 - 150.000	252	195	80	156	13%
150.001 - 180.000	252	165	72	129	11%
180.001 - 220.100	211	133	35	91	9%
220.001 - 260.000	120	62	10	84	5%
260.001 - 300.000	83	42	16	27	3%
300.001 - 420.000	90	41	14	20	3%
420.001 - 500.000	26	16	7	10	1%
500.000 - 1.000.000	30	21	5	1	1%
>1.000.000	4	4	0	3	0%
sense dades	0	24	13	0	1%
<b>Total</b>	<b>1900</b>	<b>1454</b>	<b>904</b>	<b>1187</b>	<b>100%</b>

Si comparem les dades recollides al document d'Avanç del POUM el març de 2012 amb les recollides l'octubre de 2013 les qüestions a destacar són:

1. l'increment del nombre total d'ofertes s'ha duplicat
2. descens del preu mig de venda en un 23,4 %
3. ampliació de l'oferta en les franges de preu inferiors a 120.000€ que passen a ser el 53,2% de l'oferta total.

Taula 26. Comparativa dels habitatges ofertats

	març-12	oct-13
Nombre total d'ofertes	2.514	5.445
Preu mig de l'oferta (€)	179.395	137.382
Hab. < 120.000€	558	2901
% Hab.< 120.000€	30,24	53,2

A partir del buidatge de dades fet als portals immobiliaris es poden treure dues conclusions generals:

1. El preu mig d'oferta dels habitatges de les entitats bancàries consultades és de 80.974€ un **41% més econòmic** que la mitja de l'oferta total (cal destacar que en aquest càlcul no es té en compte la ubicació, les prestacions ni l'estat de conservació dels habitatges.)

- De l'oferta total **només 10 promocions són d'obra nova**: 8 s'ofereixen a través de portals immobiliaris i 2 a través d'entitats bancàries.

D'altra banda la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat ens situa Reus l'any 2012 en els 1.743€/m<sup>2</sup> construït. Això representa una mitja de 165.500€ per habitatge segons l'evolució a la baixa que mostren les taules següents:

**Taula 27: Preu mitjà m<sup>2</sup> construït dels habitatges de nova construcció a Reus. 2006-2012**

Any	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
€/m <sup>2</sup>	2.577,0	2.521,0	2.427,0	2.187,2	2.144,6	1.787,9	1.743,4

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011 i BCF Consultors l'any 2012.

**Taula 28: Preu total dels habitatges de nova construcció a Reus: 2006-2012**

Any	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Milers d'€	293,5	241,3	248,0	241,3	195,5	167,8	165,5

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011 i BCF Consultors l'any 2012.

La informació relativa a l'evolució dels preu total de venda dels habitatges de segona mà que facilita la mateixa font no està desagregada per municipis.

### L'oferta de lloguer

El preu mig d'un habitatge de lloguer ascendeix a 444 € segons el buidat que s'ha fet de les ofertes de lloguer dels portals immobiliaris a octubre de 2013.

A partir del buidatge de l'oferta de lloguer en els portals immobiliaris podem destacar dues conclusions:

- El 76% de l'oferta se situa per sota dels 500 €
- Novament es constata un descens en el preu mig en relació al març de 2012 que se situava en 485,47€/mes.

**Taula 29. Habitatges segons franges de preu de lloguer per portals consultats**

Franges de preu (€)	Portal 1	Portal 2	Portal 3	Portal 4	%
200 - 300	12	35	19	33	6%
301 - 400	87	201	105	178	<b>36%</b>
401 - 500	125	218	77	126	<b>34%</b>
501 - 600	68	91	24	41	14%
601 - 700	23	33	8	7	4%
701 - 800	18	23	8	6	3%
>801	15	17	5	2	2%
Total	348	618	246	393	100%

Taula 30. Comparativa d'ofertes entre març de 2012 i octubre de 2013

	març-12	oct-13
Nombre total d'ofertes	637	1605
Preu mig de l'oferta (€/m)	485	444
Hab. < 500€	384	1216
% Hab.< 500€	60,3%	75,8

Si comparem les dades amb la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat sobre el mercat de lloguer, indiquen un preu de 404,15 €/mensuals de mitjana l'any 2012 en el cas de Reus (les dades del 2013 encara no es troben publicades).

Taula 31. Evolució del preu mitjà contractual

Any	Lloguer mitjà contractual (mitjana anual,€/mes)						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Reus	422,22	439,76	493,49	463,14	451,99	435,01	404,15
Total Catalunya	602,96	645,37	678	650,35	614,54	599,16	571,22

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

També destaquem l'aparició als portals immobiliaris d'una nova oferta: és el lloguer per habitacions o l'habitatge compartit. Una habitació a Reus, sense tenir en compte les prestacions es pot llogar per uns 180 € al mes.

Taula 32. Lloguer per habitacions en habitatges compartits

preu mensual	Nº d'habitacions			
	Portal 1	Portal 2	Portal 3	%
100 - 150	13	19	18	25%
151 - 200	12	46	40	<b>49%</b>
201 - 250	4	19	13	18%
251 - 300	2	5	2	4%
>300		6	2	4%
Total hab.	31	95	75	100%

**L'oferta d'habitatge assequible**

Tot i no disposar de dades dels promotors privats, el quadre següent fa una simulació d'un habitatge tipus d'HPO en règim general.

Règim General 1.576,64 €/m2				
m2 hab	Preu habitatge	m2 annexes	Preu annexe	total
60	94.598 €	25	23.650 €	118.273 €
70	110.365 €	25	23.650 €	134.039 €
90	141.898 €	25	23.650 €	165.572 €

Les promocions públiques d'HPO en règim de lloguer, un total 216 habitatges, responen a les característiques de preu següents:

<b>Granja Massó. 16 habitatges</b>					
<i>m<sup>2</sup> hab</i>	<i>Habitacions</i>	<i>Preu habitatge</i>	<i>Preu aparcament</i>	<i>Despeses comunitat</i>	<i>Total</i>
31,2	1	131,66	35,65	40	207,31
36,9	1	155,72	33,47	40	229,19
<b>Mas Bertran I. 30 habitatges</b>					
<i>m<sup>2</sup> hab</i>	<i>Habitacions</i>	<i>Preu habitatge</i>	<i>Preu aparcament</i>	<i>Despeses comunitat</i>	<i>Total</i>
44,19	2	186,48	26,21	40	252,69
49,9	2	210,58	32,28	40	282,86
<b>Mas Bertran II. 68 habitatges</b>					
<i>m<sup>2</sup> hab</i>	<i>Habitacions</i>	<i>Preu habitatge</i>	<i>Preu aparcament</i>	<i>Despeses comunitat</i>	<i>Total</i>
42,17	1	193,98	30	61,5	285,48
49,5	2	227,7	30	61,5	319,2
<b>Pla de Xoc. 56 habitatges</b> (45 en règim de lloguer amb opció a compra i 11 en règim de lloguer)					
<i>m<sup>2</sup> hab</i>	<i>Habitacions</i>	<i>Preu habitatge</i>	<i>Preu aparcament</i>	<i>Despeses comunitat</i>	<i>Total</i>
37,73	1	113,64			113,64*
76,94	3	376,74	Inclòs preu hab.		276,74*
<b>Barri del Carme. 46 habitatges (pendents de finalitzar obra)</b>					
<i>m<sup>2</sup> hab</i>	<i>Habitacions</i>	<i>Preu habitatge</i>	<i>Preu aparcament</i>	<i>Despeses comunitat</i>	<i>Total</i>
41,25	1				a determinar
58,25	2				a determinar
*A la renda mensual caldrà afegir les despeses de comunitat més la repercussió de l'IBI.					

Del conjunt d'oferta pública d'HPO cal destacar:

- Una part important dels habitatges de l'anomenat Pla de Xoc, iniciat el desembre de 2011 per la Generalitat de Catalunya, resta pendent d'adjudicació.
- Els habitatges d'HPO del Pla de Xoc es troben repartits en diversos punts de la ciutat i els adjudica l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- En valors absoluts el preu de l'habitatge de lloguer protegit d'aquesta oferta és entre un 40% i un 60% més econòmic que el preu mig del mercat lliure de lloguer.

Entre la oferta de lloguer assequible ressenyem els habitatges de la Borsa de Lloguer Social obtinguts a través de la intermediació pública en el mercat privat. Són un total de 181 contractes vigents a desembre de 2013 i la mitjana de preu per any ha seguit l'evolució següent en els darrers anys.

Taula 33. Evolució del preu mig de lloguer en els pisos de la borsa d'habitatge de Reus

Preu mig del lloguer a la Borsa d'habitatge de Reus (euros)									
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
347,8	363,4	373,15	405,04	416,4	405,7	392	382,93	352	350

### 3.5.2. Anàlisi de la demanda d'habitatge

Durant l'any 2006 i en el marc de l'elaboració del Pla Local d'Habitatge 2009-2016 es va portar a terme l' Estudi de la demanda de l'habitatge al mercat lliure realitzat per l'empresa ALEPH,SA. Aquest estudi va permetre conèixer el perfil socioeconòmic dels sol·licitants (programa familiar, característiques professionals, ingressos, lloc de naixement i habitatge de procedència) així com les característiques de l'habitatge desitjat (preu, condicions de pagament, nombre de dormitoris, localització,...). Un dels principals objectius de l'estudi era determinar quina demanda quedava exclosa del mercat i era, en potència, una demanda d'habitatge social.

L'estudi estimava el total de la demanda exclosa d'habitatge lliure de compra i lloguer en un 68,4% en un context en el que el preu mitjà de l'oferta lliure de compra a Reus era de 268.134 € i la de lloguer de 583 € mensuals i els ingressos mensuals nets dels sol·licitants de 1.510 €.

En la revisió del pla local s'han incorporat l'elaboració d'enquestes i entrevistes realitzades a Novembre de 2013, permetent veure així la percepció de canvi que s'ha produït sobre la demanda d'habitatge. El model d'enquesta i entrevista s'ajunta com annex.

Contrastant les dades del RSHPO i la renda familiar disponible bruta amb l'oferta del mercat lliure i amb l'oferta del mercat protegit, podem fer una aproximació a la demanda que resta exclosa tan d'un mercat com de l'altre i quines són les necessitats de la ciutat en aquest sentit.

Si bé es constata que el preu mig del mercat ha baixat significativament també ho ha fet la capacitat econòmica dels sol·licitants d'habitatge i la seva capacitat de fer front al pagament d'un habitatge de manera continuada.

#### **Demanda d'habitatge assequible**

Les dades que es presenten són les relatives al Registre de Sol·licitants d'HPO actualitzades a 18 de novembre de 2013. En el punt 3.6, relatiu a l'accés a l'habitatge es farà un creuament de dades entre el preu de l'habitatge i la capacitat econòmica dels sol·licitants.

## Registre de Sol·licitants d'HPO

Nombre sol·licituds acceptades: 1.816

Règim d'accés sol·licitat*	Nombre	%
Propietat	401	12,28
Lloguer	1.688	<b>51,70</b>
Lloguer amb opció a compra	693	21,23
Lloguer gent jove	149	4,56
Propietat i lloguer	302	9,25
Lloguer gent gran	32	0,98
total	3.265	100

\* Les diferents opcions no són excloents

Edat persona sol·licitant	Nombre	%
de 20 a 34 anys	687	<b>37,83</b>
de 35 a 49 anys	723	<b>39,81</b>
de 50 a 64 anys	307	16,91
de 65 anys o més	99	5,45
total	1.816	100

Ingressos anuals	Nombre	%
Fins a 5000€	518	<b>28,52</b>
de 5001 fins a 10.000€	515	<b>28,36</b>
de 10.001 fins a 15.000€	355	19,55
de 15.001 fins a 20.000€	227	12,50
més de 20.001€	201	11,07
total	1.816	100

Composició unitat convivencial	Nombre	%	Total persones
Persona sola	548	30,18	548
2 persones	458	25,22	916
3 persones	307	16,91	921
4 persones	262	14,43	1.048
5 persones	143	7,87	715
6 persones	56	3,08	336
7 persones	28	1,54	196
8 persones	11	0,61	88
9 persones	2	0,11	18
12 persones	1	0,06	12
total	1.816	100,00	4.798
<b>Mitja de persones per sol·licitud:</b>	<b>2,64</b>		

De les dades exposades cal remarcar:

- Més d'un 50% de les sol·licituds són referents a habitatges de lloguer, i arribem fins al 70% si incloem els lloguers amb opció a compra.
- Els sol·licitants són majoritàriament persones joves, amb un predomini de les famílies soles o amb fills entre 35 i 50 anys d'edat.

- Un 30% de les sol·licituds no obstant, són persones soles, amb voluntat d'independitzar-se.
- El 60% dels sol·licitants disposen d'uns ingressos anuals inferiors als 10.000 euros anuals.
- El tamany mitjà de la unitat convivencial és de 3 persones (2,64).

### **Demanda Lliure**

El sector immobiliari, arran de l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi social, es veu forçat a un canvi en tots els nivells, necessita adaptar-se a la nova realitat social, amb un alt percentatge d'impagament, desnonaments, amb unes vendes pràcticament nul·les, amb la caiguda de preus, l'entrada dels bancs en el sector i amb un profund canvi en el concepte d'habitatge.

El Pla Local de l'Habitatge de Reus, ha intentat veure com aquests canvis han afectat al mercat de l'habitatge lliures de la ciutat, en la seva demanda i en el sector professional, una part del parc que no es troba sota cap control per part de l'administració, però que condiciona enormement les polítiques públiques i les accions que se'n poden dur a terme. L'habitatge social ja hem vist que presenta el seu propi anàlisi, se'n coneixen perfectament les necessitats a partir de les demandes diàries que presenta la població a l'Oficina d'Habitatge, no obstant també és necessari conèixer el mercat lliure ja que és on es porten a terme la major part de les transaccions i necessitats d'habitatge de la ciutat.

La part qualitativa realitzada ha intentat conèixer la demanda que hi ha en el sector, els canvis que s'han produït i com ha afectat de manera directa en la manera de treballar i en el tipus de parc d'habitatges ofert. Potser caldria fer esment a la falta de col·laboració per part del sector bancari, els quals no han fet resposta a les peticions de l'oficina i per contra, l'agraïment al col·lectiu d'APIS i la Cambra de la Propietat de Reus, a partir dels coneixements dels quals es realitza l'anàlisi següent.

#### **Perfil general del demandant d'habitatge:**

Per tal de saber el perfil ens hem basat en les 1.150 transaccions fetes per 6 agents immobiliaris de la ciutat, a partir dels quals hem pogut extreure una tendència predominant que s'ha confirmat posteriorment amb les entrevistes. El quadre ens mostra com del total de transaccions analitzades, més del 80% són operacions de lloguer, tendència que ha crescut els últims anys des de l'inici de la crisi. Les operacions de compra d'habitatge són molt baixes i únicament representen el 15% del total.

**Taula 34. Règim demandat en les enquestes realitzades**

	Nº	%
<b>Lloguer</b>	963	83,74
<b>Compra</b>	166	14,43
<b>Lloguer amb opció a compra</b>	21	1,83
<b>Total</b>	1150	100

Els pisos de compra acostumen a ser demandats per parelles soles o amb fills entre 35 i 50 anys, amb un poder adquisitiu entre els 1.500 i els 2.000 euros mensuals. En tots els



casos els demandants tenen estabilitat laboral. Les motivacions en la cerca d'habitatge acostumen a ser la millora de l'habitatge i aquest ha de trobar-se preferentment a l'eixample nou o en urbanitzacions com a casa unifamiliar. És un perfil que abans de la crisi es donava de manera corrent i ara és clarament residual, en què molt poques famílies tenen una renda per poder-s'ho permetre.

Per altra banda en alguna enquesta també es detecta l'aparició d'un perfil que està interessat per pisos de menys de 50.000 euros. Es tracta d'un perfil que en l'entrevista entendrem millor, però que fa referència en termes generals als "caçadors de gangues" que busquen una futura inversió.

Els pisos de lloguer tenen un perfil més divers. Es dona un interès creixent i dominant en tots els casos, sense una franja d'edat principal ni una tipologia familiar clara. Com a característiques comunes cal destacar els baixos ingressos ( $\leq 900$  euros), la inestabilitat laboral i l'interès per pisos que no superin la franja dels 350-450 euros. La resta de variables enquestades són de perfils diversos i trobem tots aquells casos que desitgen emancipar-se i han trobat en el mercat de lloguer la única manera de fer-ho davant la impossibilitat de comprar un pis, però també trobem els canvis residencials degut a la mobilitat per motius laborals o el canvi de règim, de propietat a lloguer, degut a les execucions hipotecaries.

El mercat de lloguer s'ha tornat una opció real, però també obligada per les circumstàncies de la crisi. En les línies que segueixen, aprofundim una mica més en tots aquests canvis en el sector a partir de les entrevistes realitzades. Les respostes s'han agrupat en 3 grups per tal de poder explicar els punts de vista que han aportat cadascun dels entrevistats.

#### Repercussió de la crisi i canvis:

La caiguda de la construcció i el sector immobiliari ha comportat unes conseqüències tant pel que fa als agents de la propietat com pels consumidors d'habitatge. L'Habitatge ha deixat de ser un bé d'inversió per tornar a ser un bé de primera necessitat i per tant els agents també han hagut d'adaptar-se.

El comportament de la població i el que es demanda també canvia i tant el mercat com els APIS han de ser capaços d'oferir allò que es busca. Això ha comportat que hagin hagut d'adaptar el seu negoci i enfocar-lo al lloguer, a la gestió i a la prestació de serveis relacionats (certificats d'habitabilitat, certificats energètics, etc.). També ha estat necessari redistribuir els recursos, fer reducció de personal i destinar la major part del pressupost en publicitat a la web.

Per altra banda, la situació econòmica de la població, l'atur, la inestabilitat laboral, la falta de crèdit per part dels bancs o la devaluació dels immobles, ha portat a la immobilitat del sector de compra d'habitatge. El sector planteja algunes incentivacions que serien necessàries per tornar a mobilitzar el sector:

- Possibilitat d'aplicar bonificacions o beneficis fiscals, com la reducció de l'IBI o les escombraries, incentivant així la posada de l'habitatge en lloguer.
- Incentivar les rehabilitacions i donar ajudes en aconseguir els certificats necessaris per llei que necessita l'immoble.

- Millorar la seguretat jurídica dels propietaris i agilitzar els tràmits en cas d'impagament.
- Professionalitzar el sector del lloguer per evitar intrusismes i males pràctiques.

Totes són propostes que es poden aplicar des de l'administració. El bancs, els quals haurien de facilitar novament el crèdit, no faciliten de moment finançament, únicament en els casos en què el propi banc ofereix l'habitatge de compra del seu propi estoc.

#### Noves demandes, noves ofertes:

Actualment es considera que l'oferta és suficient i es troba equilibrada amb la demanda. Si la demanda segueix creixent si que apareixerà un desequilibri en el mercat, no tant en el volum sinó en l'adequació de l'oferta a la demanda existent.

El sector presenta 3 idees clau.

- Caldria mobilitzar tot el parc d'habitatge buit que no es troba al mercat. Per fer-ho serien necessàries incentivacions al propietari així com ajudes per adequar-lo a la normativa, tenir més seguretat jurídica, fer-lo accessible o rehabilitar-lo.
- Es destaca el fet que més oferta no asseguraria donar sortida al tipus de demanda existent degut a la insuficiència de garanties que té aquesta demanda, així com als perjudicis racials o ètnics que sorgeixen.
- Finalment es coincideix a destacar la necessitat d'aportar una estabilitat al mercat laboral.

#### Tendència futura:

La devaluació de l'habitatge ha fet canviar el concepte que se'n tenia, no obstant no queda clar si aquesta crisi comportarà un canvi estable en el temps pel que fa al concepte de l'habitatge. Actualment sembla evident que sí, no obstant també es comencen a apreciar certs comportaments especulatius que poc a poc tornen a aparèixer. Es considera que el preu de l'habitatge ja ha assolit el mínim possible i que a partir d'ara ja no pot fer més que tornar a pujar. Aquest concepte de mercat ha portat a inversors estrangers a tornar a comprar pisos a preus molt inferiors a fa uns anys, motivant també a la compra en àmbits més locals per part de les persones amb capacitat d'inversió. A Reus també s'ha vist aquesta tendència, la qual té per finalitat posar-los al mercat de lloguer per treure'n un rendiment i esperar que el mercat de l'habitatge torni a trobar-se a l'alça per poder-los vendre. Tractar-los doncs, com un producte borsari que espera la recuperació econòmica per revendre i treure'n els majors beneficis possibles. En l'entrevista preguntàvem directament "n'hem après?" la resposta es podria resumir en un "sí, però no" ja que si no es canvien conceptes de base podem tornar a entrar en comportaments de bombolla immobiliària.

### **3.6 Accés a l'habitatge**

Per tal de fer una aproximació a la capacitat d'accés a un habitatge que té una família amb uns ingressos anuals, s'han considerat diferents simulacions segons el preu mig de compra d'un habitatge en el mercat lliure i en el mercat protegit. Per a la simulació s'ha considerat necessària una entrada del 20%, amb una hipoteca a 30 anys i un interès del

3,24%. S'obté així per a cada cas, els ingressos totals necessaris que hauria de tenir la família per no fer un sobre esforç econòmic superior al 30% d'aquests ingressos disponibles.

### 3.6.1 Accés a la compra

#### Mercat lliure

Preu mig de compra (Octubre 2013)	137.382 €
Entrada 20%	27.476 €
Quota mensual	546
Termini	30 anys
Interès (Octubre 2013)	3,24
Ingressos necessaris	1.820 mensuals
	<b>21.840 anuals</b>

Es determina que només un 11,07% de les unitats convivencials que figuren al RSHPO té possibilitats econòmiques d'accedir a un habitatge de compra de preu mig en el mercat lliure. Així doncs un 88,93 % de les unitats convivencials inscrites no hi pot optar. A novembre 2013 correspon a 1.615 sol·licituds que suposarien unes 4.263 persones.

#### Mercat protegit HPO Règim General de 70m<sup>2</sup>

Preu mig de compra (Octubre 2013)	134.039
Entrada 20%	26.808
Quota mensual	533
Termini	30 anys
Interès (Octubre 2013)	3,24
Ingressos necessaris	1.776 mensuals
	<b>21.312 anuals</b>

Les promocions d'HPO són amb aparcament vinculat, la qual cosa dificulta la comparació de preus amb els del mercat lliure, tot i que els preus dels habitatges són inferiors, és necessari adquirir-los juntament amb l'aparcament vinculat i per tant el 88,93% no hi pot optar.

També cal destacar que la mateixa simulació de les condicions hipotecàries que en el cas anterior, es produeix sota la circumstància que l'oferta de compra d'HPO d'obra nova és més cara que l'oferta de compra del conjunt d'habitatges, on predomina en un percentatge molt elevat (més del 90%) l'oferta de segona mà.

### 3.6.2 Accés al lloguer

#### Mercat lliure

Preu mig de lloguer (octubre 2013)	444 €/mes
Ingressos necessaris	1.480 €/mes
	<b>17.760 € anuals</b>

Un 23,57 % de les unitats convivencials que figuren al RSHPO té possibilitats econòmiques d'accedir a un habitatge de lloguer de preu mig en el mercat lliure. Així

doncs un 76,43% de les unitats convivencial inscrites no hi poden optar. A novembre de 2013 correspon a 1.388 sol·licituds, el que suposarien unes 3.664 persones.

*Mercat protegit*

Preu mig Mas Bertran i Granja Massó	306,59€/mes
Ingressos necessaris	1.021,96 €/mes
	<b>12.263,52€ anuals</b>

Un 43,12 % de les unitats convivencials que figuren al RSHPO té possibilitats econòmiques d'accedir a un habitatge de lloguer d'HPO a Mas Bertran i Granja Massó.

*Borsa de Lloguer*

Preu mig de la borsa	352 €/mes
Ingressos necessaris	1.173,33 €/mes
	<b>14.079,96 € anuals</b>

El mateix grau d'exclusió es dona per a la modalitat dels habitatges de lloguer de la Borsa de Lloguer.

Pel que fa a l'oferta d'habitatge social, en línies generals els sol·licitants que per motius econòmics estarien en risc d'exclusió residencial, serien aquells que els seus ingressos són inferiors a 0,93 IRSC.

A manera de resum es presenta el quadre següent:

**Taula 35. Capacitat d'accés o d'exclusió a l'habitatge segons les sol·licituds presentades**

Ingressos anuals	Nombre	%	
Fins a 5000€	518	<b>28,52</b>	<b>Risc d'exclusió social residencial</b>
de 5001 a 10.000€	515	<b>28,36</b>	<b>Risc d'exclusió / accés Pla de Xoc</b>
de 10.001 a 15.000€	355	19,55	Accés HPO lloguer i Borsa de Lloguer
de 15.001 a 20.000€	227	12,50	Accés mercat compra HPO/mercat lliure lloguer
més de 20.001€	201	11,07	Accés mercat lliure
<b>Total</b>	1.816	100	

Segons les dades informades al RSHPO, un total del 56,88 % de les demandes es troben en risc d'exclusió social residencial i corresponen a 1.033 sol·licituds.

Segons les dades de Renda presentades anteriorment a Reus l'any 2010, una unitat de convivència que disposés d'uns ingressos equivalents a 16.700 €, hauria de fer un esforç econòmic molt superior al 30% dels seu ingressos per a accedir a un habitatge de compra al mercat lliure. Amb dificultats podria accedir a un habitatge de lloguer lliure. Podria accedir a les ofertes més econòmiques d'HPO de compra i podria accedir a l'oferta d'HPO lloguer i a la borsa de lloguer social.

El risc d'exclusió no depèn únicament del còmput anual d'ingressos, també influeix molt la inestabilitat d'aquests ingressos i la discontinuïtat en la vida laboral, els quals fan impossible l'accés a un crèdit o acreditar els requisits necessaris per a accedir a un habitatge de lloguer.

Les dificultats d'accés no es donen només per motius econòmics, entre altres motius quantificables estaria la no adequació entre la composició de la unitat convivencial, i el nombre d'habitacions i dimensions dels habitatges socials en oferta.

El marge de vulnerabilitat social se situa en les unitats convivencials de més quatre membres que quedarien excloses de l'oferta d'HPO de lloguer per les dimensions dels habitatges.

Els habitatges que més s'adapten al programa familiar de quatre membres o més són els HPO de lloguer amb opció a compra del Pla de Xoc i els HPO de compra de la promoció Mercè Rodoreda. En aquest supòsit l'esforç econòmic és més gran i més llarg en el temps.

Segons les dades del RSHPO les llars de quatre membres són el 14,43% dels sol·licitants i les llars de més de quatre membres sumen el 13,27 % de la demanda social; així doncs l'exclusió per no adequació del programa familiar amb la dimensió dels habitatges en oferta se situa entre el 14,43 % i el 27,70 %.

### 3.7 Potencial d'habitatge de la ciutat

Segons el pla vigent (PGOU 1999) tenim un potencial de sostre per a l'habitatge que arriba als 2.044.133 m<sup>2</sup>, la qual cosa representa un total de 18.489 habitatges possibles. La major part d'habitatge que hi ha actualment a la ciutat és habitatge lliure, representa el 96% del total, deixant pràcticament inexistent l'habitatge protegit i el dotacional.

**Taula 36. Potencial d'habitatge i sostre al municipi segons planejament vigent**

	Habitatges n <sup>o</sup>			Sostre m <sup>2</sup>		
	Dotacionals	HPO	lliure	total HB	residencial	Activitat
<b>Executat PGOU 1999</b>		176	49.763	49.939	5.691.782	
<b>Pendent PGOU 1999</b>		6.694	11.796	18.489	2.044.133	2.610.142
<b>Habitatges Dotacionals</b>	175					

El potencial d'HPO està calculat en base al planejament vigent. Entre l'aprovació d'aquest Pla Local i l'aprovació del POUM hi poden haver variacions pel que fa al nombre absolut d'unitats d'HPO que quedaran reflectides a la Memòria Social del POUM. Si és el cas, primaran les previsions de la Memòria Social a les que aquest Pla Local d'Habitatge s'adaptarà.

No obstant apart del sòl potencial que preveu el PGOU també hem de considerar el potencial del sòl construït. Tenim per una banda, un estoc acumulat d'habitatge sense vendre de 1.641 habitatges, i un parc d'habitatges buits aproximat de 2.785. L'estoc, entra en el supòsit de què, al tractar-se d'habitatges construïts entre 2007 i 2012, es

troben en bon estat i amb totes les condicions per acabar al mercat de compra-venda. Pel què fa a l'habitatge buit en canvi, no tenim referències concretes del seu estat, fet que ens obliga a partir d'un supòsit de recuperació del 50% dels habitatges per tal de tornar-los al mercat.

Hem de tenir en compte també l'enderroc que es produeix anualment sobre el total del parc. Les llicències d'enderroc atorgades ens poden donar una aproximació, no obstant no tenim el nombre d'habitatges enderrocats així que hem de fer un supòsit coneixent la tipologia d'enderrocs que s'han dut a terme els últims anys. En general han sigut cases unifamiliars de propietat vertical situades al nucli antic i eixamples antics, així com antigues indústries en nucli urbà. També s'ha de tenir en compte que l'augment en les llicències d'enderroc venia motivada pel creixement en la construcció entre el 2000 i el 2008, fet que fa necessari establir una mitjana que tingui en compte el baix moment actual de construcció i un possible increment en el futur.

S'ha considerat un total de 4 habitatges per llicència, amb uns primers 4 anys amb un ritme similar a l'actual. El resultat estimat són 293 habitatges a substituir durant la vigència del pla.

Llicències Nº

2013	4
2012	1
2011	4
2010	3
2009	3
2008	15
2007	33
2006	33
2005	35
2004	39
2003	31
2002	34
2001	24
2000	24

En total ens trobem amb un potencial d'habitatge a la ciutat de 21.230 habitatges.

	Lliure	HPO	Dotacional	Total
<b>Pendent d'execució</b>	11.796	6.697	175	18.489
<b>Estoc</b>	-	-	-	1.641
<b>Habitatge baix consum</b>	-	-	-	2.785
<b>Total</b>	-	-	-	22.975
<b>Potencial d'habitatge (desagregat)</b>				
<i>Recuperació hab.baix consum 50%</i>		1.393		
<i>Enderroc/renovació</i>		-293		
<i>Hab. total disponible construït</i>		2.741 (estoc+buit recuperat – enderroc)		
<i>Hab. total potencial en sòl urbà</i>		18.489 (P.execució)		
<b>Potencial d'habitatge total a la ciutat</b>		21.230		

## 4. DIAGNOSI

### 4.1. DAFO

La tècnica d'anàlisi DAFO ens permet fer una aproximació diagnòstica a la realitat que s'ha presentat en el sector de l'habitatge a Reus. Es tracta d'una tècnica formada per 4 elements d'anàlisi del sector o projecte estiguem desenvolupant:

- **Debilitats:** Són les característiques negatives que presenta el projecte i que limiten o dificulten el compliment dels nostres objectius. Són factors que ens fan vulnerables enfront les amenaces.
- **Amenaces:** Són factors externs limitants que es poden presentar en un futur. No són carències actuals però si que es poden presentar per les debilitats que tenim actualment.
- **Fortaleses:** Són els factors o característiques positives que poden facilitar el compliment dels objectius proposats..
- **Oportunitats:** Són factors externs no dependents de la situació actual, però que poden ser aprofitats per desenvolupar els objectius proposats.

Hem considerat adient incorporar-la en la revisió del Pla Local d'Habitatge per tal de veure quins punts forts i quins punts dèbils presenta el sector en el moment actual, així com fer una primera diagnosi on poder definir posteriorment un seguit de propostes i objectius d'actuació.

El resultat de l'anàlisi DAFO permetrà relacionar els diferents elements, buscar complementaritats i aprofitar-los per desenvolupar un pla d'actuació que englobi tots els factors que intervenen sobre les polítiques locals d'habitatge.

Debilitats	Amenaces
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Baixa capacitat econòmica de la població.</li><li>2. Alt atur i inestabilitat laboral en la població.</li><li>3. Creixent exclusió d'accés a l'habitatge</li><li>4. La tipologia i el règim dels habitatges actuals no resolen les necessitats de la població.</li><li>5. Inadequació de l'oferta a la demanda.</li><li>6. Desconeixement de l'estat del parc d'habitatges i de la seva ocupació.</li><li>7. Sense mesures correctores ni de concepte en el sector econòmic de la construcció.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Augment de l'exclusió i les desigualtats en l'accés a l'habitatge.</li><li>2. Augment de la segregació urbana</li><li>3. Degradació del parc existent i el seu entorn socioeconòmic.</li><li>4. Deslligar la intervenció urbana de l'actuació social.</li><li>5. Desvirtuar del dret a l'habitatge com a dret universal per convertir-lo en assistencial.</li><li>6. Falta d'estratègia i materialització de les accions en matèria d'habitatge</li><li>7. Retorn a una bombolla immobiliària del lloguer</li><li>8. Desplaçament i pèrdua de població</li></ol>

Fortaleses	Oportunitats
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parc existent amb fort potencial per cobrir les necessitats actuals.</li> <li>2. Canvi de tendència en el tipus d'accés a l'habitatge, de la propietat al lloguer.</li> <li>3. Apoderament de la població i sensibilitat social.</li> <li>4. Desenvolupament del POUM amb objectius de rehabilitació i compactació urbana.</li> <li>5. Legislació existent en matèria d'habitatge.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intervenció en el parc existent i el parc vacant.</li> <li>2. Importància de l'habitatge social.</li> <li>3. Desenvolupament de les polítiques d'habitatge acord a les necessitats actuals.</li> <li>4. Canvi de concepte en el dret a l'habitatge, de bé d'inversió a bé de 1a necessitat.</li> <li>5. Potenciar i dignificar el concepte de lloguer.</li> <li>6. Noves formes d'ús de l'habitatge</li> <li>7. Noves formes d'accés a l'habitatge</li> <li>8. Major participació ciutadana</li> </ol>

## 4.2. Necessitats quantitatives d'habitatge

### 4.2.1. Projecció de llars

Quan parlem de llars, ens referim a unitats constituïdes per les persones que resideixen en un mateix habitatge. A afectes estadístics, es pot considerar el nombre total de llars com el nombre total d'habitatges on consten persones empadronades.

Així doncs, la projecció de llars és un instrument que permet aproximar-nos al nombre total d'habitatges necessaris en el futur tal i com es proposa a la publicació de la Generalitat de Catalunya *“Projecció de llars i de necessitats residencials a Catalunya 2007-2017”*<sup>3</sup>

“Si es calcula el creixement del nombre de llars, tenim una bona aproximació a la quantitat de nous habitatges (com a saldo entre la construcció i la desaparició) que caldrà incorporar a l'estoc d'habitatges existents”. (CED,2010: pàg 13)

Les projeccions de població efectuades anteriorment han servit de referència per tal d'obtenir el nombre de llars necessàries a Reus fins el 2021.

Per obtenir les projeccions municipals de llars, s'ha partit de 3 supòsits de població: l'escenari baix, l'escenari mitjà-baix (resultat de la mitjana entre l'escenari baix i el mitjà) i l'escenari mitjà..

Tot i disposar de dades actualitzades fins el 2012, totes les projeccions s'han fet amb la base de referència del 2008, mantenint així la coherència en totes les dades projectades. Les úniques dades reals utilitzades són la dimensió de les llars de Reus el 2009, 2010, 2011 i 2012, calculades a partir de la divisió de la població oficial i el nombre d'habitatges

<sup>3</sup> Centre d'Estudis Demogràfics (CED), (2010). Projeccions de llars i necessitats residencials a Catalunya, 2007-2017. Barcelona: Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.



on hi figuren persones empadronades per a cada any. Per a la projecció dels anys restants fins al 2021 s'ha agafat de referència el creixement projectat de la mida de les llars a Catalunya.

**Escenari 1.** Projecció de llars de Reus segons escenari mitjà, a partir de la projecció de població a Reus.

	Població Reus	Dimensió llars Catalunya	% reducció llars	Dimensió llars Reus	Total llars
<b>2021</b>	120.126	2,58	0,009923	2,73	<b>44.021</b>
<b>2020</b>	119.491	2,58	0,009923	2,73	<b>43.788</b>
<b>2019</b>	118.815	2,58	0,009923	2,73	<b>43.540</b>
<b>2018</b>	118.093	2,59	0,009962	2,74	<b>43.109</b>
<b>2017</b>	117.323	2,59	0,009962	2,74	<b>42.828</b>
<b>2016</b>	116.504	2,59	0,009962	2,74	<b>42.529</b>
<b>2015</b>	115.635	2,59	0,009962	2,74	<b>42.211</b>
<b>2014</b>	114.714	2,6	0,01	2,75	<b>41.714</b>
<b>2013</b>	113.741	2,6	0,01	2,75	<b>41.360</b>
<b>2012</b>	112.746	2,6	0,01	2,75	<b>40.998</b>
<b>2011</b>	111.763	2,61	0,01	2,76	<b>40.494</b>
<b>2010</b>	110.836	2,61	0,01	2,76	<b>40.158</b>
<b>2009</b>	109.866	2,61	0,01	2,79	39.378



Dades projectades



Dades padró

**Escenari 2.** Projecció de llars de Reus segons escenari mitjà-baix, a partir de la projecció de població a Reus.

	Població Reus	Dimensió llars Cat	% reducció llars	Dimensió llars Reus	Total llars
<b>2021</b>	117.248	2,58	0,009923	2,73	<b>42.966</b>
<b>2020</b>	116.808	2,58	0,009923	2,73	<b>42.805</b>
<b>2019</b>	116.328	2,58	0,009923	2,73	<b>42.629</b>
<b>2018</b>	115.804	2,59	0,009962	2,74	<b>42.273</b>
<b>2017</b>	115.233	2,59	0,009962	2,74	<b>42.065</b>
<b>2016</b>	114.615	2,59	0,009962	2,74	<b>41.839</b>
<b>2015</b>	113.948	2,59	0,009962	2,74	<b>41.596</b>
<b>2014</b>	113.250	2,6	0,01	2,75	<b>41.182</b>
<b>2013</b>	112.515	2,6	0,01	2,75	<b>40.915</b>
<b>2012</b>	111.762	2,6	0,01	2,75	<b>40.641</b>
<b>2011</b>	111.001	2,61	0,01	2,76	<b>40.218</b>
<b>2010</b>	110.273	2,61	0,01	2,76	<b>39.954</b>
<b>2009</b>	109.504	2,61	0,01	2,79	39.249



Dades projectades



Dades padró

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat i el padró municipal

**Escenari 3.** Projectió de llars de Reus segons escenari baix, a partir de la projecció de població a Reus.

	Població Reus	Dimensió llars Cat	% Reducció llars	Dimensió llars Reus	Total llars
<b>2021</b>	114.378	2,58	0,009923	2,73	41.915
<b>2020</b>	114.138	2,58	0,009923	2,73	41.827
<b>2019</b>	113.860	2,58	0,009923	2,73	41.725
<b>2018</b>	113.539	2,59	0,009962	2,74	41.446
<b>2017</b>	113.172	2,59	0,009962	2,74	41.312
<b>2016</b>	112.701	2,59	0,009962	2,74	41.140
<b>2015</b>	112.238	2,59	0,009962	2,74	40.971
<b>2014</b>	111.762	2,6	0,01	2,75	40.641
<b>2013</b>	111.266	2,6	0,01	2,75	40.460
<b>2012</b>	110.755	2,6	0,01	2,75	40.275
<b>2011</b>	110.239	2,61	0,01	2,76	39.942
<b>2010</b>	109.709	2,61	0,01	2,76	39.750
<b>2009</b>	109.142	2,61	0,01	2,79	39.119



Dades projectades



Dades padró

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat i el padró municipal

El total de llars reals ocupades a Reus, segons el padró l'any 2012, és de 38.956. En totes dues projeccions de llars, el nombre és superior al del padró de 2012, no obstant l'escenari mitjà-baix és el que més s'hi aproxima.

Tenim doncs una necessitat en el nombre de llars fins al 2021 és de 5.065 noves llars per a l'escenari mitjà, de 4.010 per a l'escenari mitjà-baix i 2.959 per a l'escenari baix.

La variació presenta un increment d'un 11,51% en el nombre de llars fins el 2021 per a l'escenari mitjà, del 9,33% per a l'escenari mitjà-baix i del 7,06% per a l'escenari baix.

	Escenari baix	Escenari mitjà-baix	Escenari mitjà
<i>Llars 2012 (projectades)</i>	40.275	40.641	40.998
<i>Llars 2012 (padró)</i>	38.956	38.956	38.956
<i>Llars 2021 (projectades)</i>	41.915	42.966	44.021
<i>Llars noves 2012-2021<sup>4</sup></i>	2.959	4.010	5.065
<i>Increment (%)</i>	7,06	9,33	11,51

Tant a un escenari com a l'altre, l'increment anual de llars disminueix al llarg de la projecció; l'estoc de llars creix tots els anys però la quantitat que s'hi afegix és progressivament menor. En aquells anys en els que la dimensió de les llars preveu una reducció centesimal el nombre de llars incrementa de manera brusca, aquest és un efecte

<sup>4</sup> Càlcul fet amb les llars del padró continu del 2012 i les llars projectades pel 2021

“matemàtic” que suposem queda compensat en la sèrie temporal. És el cas dels anys 2015 i 2019.

La interpretació de les dades resultants es poden entendre agafant com a referència les previsions, reflexions i conclusions que inclou la publicació de la Generalitat de Catalunya “Projecció de llars i de necessitats residencials a Catalunya 2007-2017” del CED.

Així, en un entorn de crisi es considera que els processos que s’estaven produint recentment, tals com l’avançament relatiu de l’edat d’emancipació i l’extensió de noves formes familiars, s’alenteixen. S’observen per contra, tres tendències de canvi demogràfic:

1. Reducció de la dimensió de les generacions en edat d’emancipació (20-35 anys)
2. Reducció del flux migratori
3. Estancament dels progressos en autonomia familiar

Aquestes tendències expliquen els canvis en les llars projectades i ens porten a unes conclusions referents a la dinàmica de la població:

- La reducció del nombre mitjà de persones per llar és conseqüència del progressiu envelliment de la població. Es tracta d’una reducció constant, tot i que no espectacular, coherent amb la tendència a llarg termini.
- Degut a la tardana emancipació i a l’estancament de la immigració, les llars joves (persona principal de la llar menor de 35 anys) disminuiran un 21%.
- La resta d’edats tindran augments entre el 10 i el 20%

Cal destacar que en el conjunt de Catalunya, els sistemes més poblats són els que més tendeixen a créixer i el Camp de Tarragona és el que experimenta un increment més important de nombre de llars els propers anys.

#### 4.2.2. Necessitats futures

La quantificació de les necessitats futures de llars o habitatges passa per la consideració dels factors següents, segons hem vist en l’anàlisi de la situació actual:

- Necessitats d’habitatge determinades per l’estancament en el creixement poblacional
- Alt potencial d’habitatge segons el PGOU vigent
- Parc existent amb alt nombre d’habitatge buit i en estoc
- Demanda no adequada a la oferta. Noves necessitats
- Alt percentatge d’exclusió d’accés a l’habitatge
- Parc en estat deficient amb necessitats de rehabilitació
- Situació territorial amb potencial de creixement.

Tenint en compte aquestes consideracions, hem d’anar més enllà de la quantificació que ens dona la projecció de llars.

Les necessitats d’habitatge en substitució d’aquell que es troba en estat dolent o ruïnós (280hab.) es determinen a partir de considerar que un 50% del parc ocupat ha de ser substituït. Això suposen unes necessitats de 140 habitatges.

Les necessitats d'habitatge en substitució d'aquell que es troba en estat regular (2.738hab.), determinades a partir de considerar que un 25% del parc ocupat necessita ser recuperat. Això suposa unes necessitats de 685 habitatges.

Les necessitats d'habitatge segons les sol·licituds rebudes per l'oficina d'habitatge, ens donaven unes xifres d'exclusió molt elevades, les quals el mercat i el parc actual d'habitatges no en poden donar sortida. Això suposen unes necessitats de 1.615 unitats.

Així doncs segons els escenaris de creixement de llars podem considerar les necessitats següents:

	Baix	Mitjà-Baix	Mitjà
<i>50% parc en estat ruïnós o dolent</i>	140	140	140
<i>25% parc en estat regular</i>	685	685	685
<i>Demanda exclosa</i>	1.615	1.615	1.615
<i>Projecció de llars</i>	2.959	4.010	5.065
<b>total</b>	<b>5.399</b>	<b>6.450</b>	<b>7.505</b>

Es considera que un 70% dels habitatges necessaris per cobrir aquestes necessitats haurien de ser habitatges assequibles, és a dir haurien de cobrir les necessitats habitacionals de la població sense que això suposes un esforç superior al 30 % en rendes mitjanes baixes i un 20% en aquelles rendes que no superen el 0,93 IRSC.

En el còmput d'habitatges assequibles hi considerem els Habitatges de Protecció Oficial en totes les seves modalitats, els habitatges dotacionals públics, els habitatges d'inserció i en termes generals aquells habitatges destinats a polítiques socials als efectes de compliment de l'objectiu de solidaritat urbana (Art.74 de la LDH).

A l'apartat del potencial de la ciutat veiem com aquests habitatges poden sorgir del desenvolupament del planejament urbà però una gran part ja estan construïts i formen part de la ciutat consolidada; potencialment poden constituir una oferta assequible a través de polítiques públiques d'habitatge i d'actuacions dirigides a la rehabilitació i l'intermediació amb el mercat privat . També hem de tenir en compte les noves necessitats familiars de des de l'Oficina d'Habitatge es detecten i que els HPO construïts no poden solventar. S'ha diversificat la tipologia familiar i per tant el parc d'HPO també a de poder donar resposta en aquest sentit.

### 4.3. Necessitats en matèria de rehabilitació

La rehabilitació del parc existent és un dels eixos prioritaris d'actuació. Tenim un fort potencial d'habitatge que es presenta com una oportunitat per a la ciutat, fugint dels grans projectes de nova construcció i centrant-se en solventar les necessitats socials i urbanes més immediates en l'habitatge construït.

Hem vist, a l'inici del Pla local, les actuacions en matèria de rehabilitació que s'han vingut produint fins al 2009. Tot i que han sigut mes aviat tímides i localitzades, sí que van tenir un impacte sobre el teixit urbà de la ciutat i van posar sobre la taula la necessitat creixent que presenta el parc actual. Una necessitat de manteniment que va més enllà de la façana externa i agafa un criteri de conjunt urbà i social (Pla de Barris).

El parc d'habitatges de Reus, com hem pogut veure, presenta un nombre important d'edificacions que es troben en estat regular de conservació (2.738), és sobre aquesta tipologia de parc sobre el qual es poden prendre mesures, impedit així que en els pròxims anys passin a forma part del conjunt d'habitatges en estat dolent o ruïnós (habitatges molt difícils i més costosos de rehabilitar). Dins d'aquests habitatges podem distingir-ne 2 tipologies generals que prendran mesures diferents a considerar:

- Habitatges anteriors al 1940: es tracten de construccions situades al nucli històric i als eixamples antics de la ciutat. Els habitatges tenen problemes d'accessibilitat i manteniment però es troben en un entorn urbà dinàmic, on s'han realitzat actuacions a nivell de trama urbana i a nivell socioeconòmic. La problemàtica rau en l'antiguitat de l'edifici i la mancança en el manteniment.
- Habitatges construïts entre 1940 i 1980: Situats principalment als barris d'extensió de la ciutat. Són habitatges que presenten problemes de manteniment, d'accessibilitat i en alguns casos de segregació urbana i socioeconòmica. Es troben situats en barris de rendes baixes on s'han realitzat poques actuacions a nivell de trama urbana. Són una tipologia d'habitatges en què la seva rehabilitació ha d'anar més enllà de l'arranjament arquitectònic o físic sinó que s'ha d'incloure en un pla d'actuació més ampli.

La rehabilitació ha estat una activitat de segon terme durant els anys de fort creixement del parc, però ara es torna a presentar com un nou incentiu pel sector de la construcció i el Govern Central ha desenvolupat la nova llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, pràcticament conjunta amb el Pla d'Habitatge Estatal 2013-2016. Els dos instruments es complementen pel que fa al tractament de les polítiques de rehabilitació i regeneració urbanes, presentant-les com a eines per a la recuperació econòmica del sector de la construcció i dels llocs de treball. També preveuen noves incentivacions i ajuts econòmics així com canvis en la ITE. La rehabilitació doncs, passa a convertir-se en un dels pilars del parc urbà actual, tant pel que fa a les polítiques centrals com les provinents de la Generalitat, no obstant cal tenir en compte un seguit de consideracions que es desprenen de l'anàlisi que s'ha efectuat en aquest pla:

- És necessari conèixer, prèviament a l'actuació i de manera més acurada, l'estat del parc al municipi, així com les zones on es donen més problemes de conservació i accessibilitat als habitatges.
- S'ha de considerar la relació entre l'estat del parc d'habitatges i l'ocupació d'aquest, ja que les dues situacions poden donar-se simultàniament i per tant complementar les seves polítiques i actuacions.
- La rehabilitació pot ajudar a reactivar el sector econòmic de la construcció i generar nous llocs de treball al municipi, però mai ho farà en els termes en què s'havia produït anteriorment al 2008.
- La rehabilitació ha d'anar lligada a un procés de regeneració urbana i social, més enllà de la merament arquitectònica i precedida d'un estudi integrat de la zona on es vol actuar.

## 5. PROPOSTES I OBJECTIUS

ACTUAR SOBRE EL PARC EDIFICAT I EL PLANEJAMENT	Quatrieni
<p><b>1. Contemplar al planejament les reserves d'HPO i HDP suficients per cobrir les necessitats de la demanda exclosa del mercat immobiliari per motius econòmics i per motius de dimensió i composició de la unitat familiar</b></p>	1r/2n
<p>⇒ Valorar fer una reserva d'HPO en el POUM en la línia d'incrementar els mínims del 30% establerts per l'art. 57 de la llei d'urbanisme. D'un 5% o d'un 10% addicional.</p> <p>⇒ Estudiar nous emplaçaments per la ubicació d'habitatges dotacionals, distribuïts per la ciutat.</p> <p>⇒ Destinar l'aprofitament mig dels àmbits d'actuació a polítiques d'habitatge.</p>	
<p><b>2. Desenvolupar un programa específic de coneixement i seguiment de l'estat d'ocupació i conservació del parc edificat per tal de potenciar el seu ús com a espai residencial.</b></p>	1r/2n
<p><b><u>Verificar:</u></b></p> <p>⇒ L'ocupació dels habitatges a partir de les dades disponibles (cadastre, padró, consums de subministraments) i treball de camp.</p> <p>⇒ El tipus de propietat. (privat, banc, empresa,...) i l'ús.</p> <p>⇒ L'estat conservació i les seves possibilitats a curt termini d'entrar al mercat de lloguer lliure o a formar part d'un programa de lloguer social.</p> <p>⇒ El grau de conflictivitat comunitària que comporta la seva desocupació: insalubritat, morositat,...</p> <p><b><u>Identificar:</u></b></p> <p>⇒ Acotar el potencial d'habitatge que s'estima vacant (buit recuperable a curt termini).</p> <p>⇒ Acotar les zones on a partir de les actuals dades disponibles s'aprecii acumulació d'habitatges vacants.</p> <p>⇒ Identificar l'estoc d'habitatges de nova construcció que no ha estat transmès ni ocupat.</p> <p>⇒ Identificar els casos d'utilització anòmala d'habitatges: desocupació, sobreocupació i infrahabitatge.</p> <p>⇒ Identificar els habitatges destinats actualment a polítiques socials, com són els que a continuació es detallen i els que es puguin considerar segons Llei 18/2007</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Els habitatges de titularitat pública.</li> <li>• El parc d'habitatges protegits</li> <li>• Els habitatges dotacionals públics</li> <li>• Els habitatges cedits a l'administració pública</li> <li>• Els habitatges privats de lloguer administrats per la Borsa d'habitatge.</li> </ul> <p>⇒ Identificar els habitatges, els arrendatari dels quals reben ajuts al lloguer.</p> <p>⇒ Identificar aquells edificis o habitatges que en els darrers quinze anys s'han acollit a algun tipus d'actuació protegida de rehabilitació.</p> <p>⇒ Desenvolupar les eines informàtiques necessàries per tal que l'actualització de dades sigui automàtica, contínua i periòdica.</p>	

<b>3. Establir un protocol municipal intern d'actuació en els casos d'utilització anòmla d'habitatges: desocupació continuada, sobreocupació i infrahabitatge.</b>	<b>1r</b>
<b>4. Desenvolupar un pla de mobilització d'habitatge vacant.</b>	<b>1r/2n</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prioritzar la mobilització del parc d'habitatges públic municipal i assolir un nivell òptim d'ocupació d'aquest parc (90% ocupació 10% rotació)</li> <li>⇒ Establir línies de treball amb l'Agència de l'Habitatge que possibilitin el seguiment per part de l'Ajuntament de l'ocupació del parc públic gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.</li> <li>⇒ Reactivar el parc d'habitatges buits en mans de entitats financeres en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge.</li> <li>⇒ En relació a l'estoc d'habitatges, establir diàleg amb promotors, entitats bancàries, etc per tal de desenvolupar mesures de foment de la seva ocupació.</li> <li>⇒ Exercir un control efectiu sobre l'estat del parc , especialment en els àmbits identificats amb major potencial de parc desocupat.</li> <li>⇒ Desenvolupar programes d'inspecció a fi de comprovar i registrar els immobles que es troben en situació de desocupació continua i injustificada</li> <li>⇒ Desenvolupar mesures sancionadores en cas de desocupació continuada i injustificada en base a les competències municipals i a la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge.</li> <li>⇒ Instar al Govern de la Generalitat a emprendre accions en aquest àmbit dins el marc de les seves competències.</li> <li>⇒ Intermediar en el parc d'habitatges privats a través de la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social que ofereix garanties als propietaris dels immobles, sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.</li> <li>⇒ El 2021 s'ha d'haver recuperat un 30% de l'actual parc vacant.</li> </ul>	
<b>5. Aprofundir en el coneixement de l'estat de conservació del parc.</b>	<b>--</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Disposar de dades actualitzades sobre cèdules d'habitabilitat i Informes Tècnics de l'edifici (ITE) tramitats per altres administracions.</li> </ul>	
<b>6. Millorar les condicions de conservació i d'ocupació del parc d'habitatges a través del foment de la rehabilitació d'edificis i d'habitatges</b>	<b>1r/2n</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Informar, tramitar i gestionar els ajuts i programes i actuacions protegides de rehabilitació que determinin els Plans d'Habitatge vigents.</li> <li>⇒ Promoure la rehabilitació d'edificis i habitatges edificats entre els anys 60 i 80</li> <li>⇒ Desenvolupar un programa específic de rehabilitació d'habitatges amb destí lloguer a preus per sota del mercat.</li> </ul>	
<b>7. Endegar actuacions socials i de rehabilitació d'habitatges en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana.</b>	<b>1r/2n</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Conveniar amb la Generalitat de Catalunya aquest tipus d'actuacions.</li> <li>⇒ Reprendre les actuacions referides a la rehabilitació d'habitatges previstes a la Llei de Barris actuacions</li> </ul>	



<b>ACTUAR SOBRE EL PARC D'HABITATGE SOCIAL I DE LLOGUER</b>	
<b>1. Incrementar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials tenint com a referència l'objectiu de solidaritat urbana (Art. 73 de la llei d'habitatge).</b>	<b>1r/2n</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Assolir 2.718 habitatges destinats a polítiques socials el 2021</li> <li>• 2014- 2018= 1.875</li> <li>• 2019-2021= 843</li> <li>⇒ Elaborar un cens amb tots els habitatges de la ciutat destinats a polítiques socials</li> <li>⇒ Agilitzar en els sòls públics, la gestió dels sectors de planejament destinats a habitatge social</li> </ul>	
<b>2. Establir un programa de seguiment de la demanda i del grau de cobriment de les necessitats plantejades.</b>	<b>1r/2n</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Crear un registre propi municipal de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial</li> </ul>	
<b>3. Impulsar fórmules diverses de promoció de tinença i de gestió d'habitatges amb col·laboració amb el sector privat, el cooperativista i el tercer sector.</b>	<b>1r/2n</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Establir el marc legal des del qual l'Ajuntament pugui endegar aquest tipus de col·laboracions.</li> <li>⇒ Definir el conjunt de fórmules existents i establir els mecanismes operatius des de l'administració perquè es puguin dur a terme. Dret de superfície, copropietat, cessió d'ús,...</li> <li>⇒ Desenvolupar una actitud proactiva de diàleg i col·laboració amb els sectors anomenats.</li> <li>⇒ Disposar d'un catàleg de bones pràctiques portades a terme en aquest sentit en altres municipis.</li> <li>⇒ Identificar sol urbà i urbanitzable per a aquest tipus d'actuacions.</li> <li>⇒ Identificar edificis existents per a aquestes actuacions.</li> </ul>	
<b>4. Impulsar la utilització de diverses tipologies de dret d'ús de l'habitatge de lloguer (arrendament compartit, temporal, estades d'urgència, vitalici,...) per tal de donar resposta a necessitats específiques d'allotjament.</b>	<b>1r/2n</b>
<b>5. Fomentar i dignificar l'habitatge de lloguer.</b>	<b>1r</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer constituint una oferta d'habitatges a preus assequibles a través de:</li> <li>⇒ Incrementar l'oferta pública d'HPO de lloguer.</li> <li>⇒ Assolir un grau òptim d'ocupació del parc públic.</li> <li>⇒ Constituir una oferta d'habitatge a preus per sota del mercat i ajustat a la renda anuals familiar a través de:</li> <li>⇒ La xarxa de mediació pel Lloguer social.</li> <li>⇒ El programa municipal de Borsa Assequible.</li> <li>⇒ El programa municipal d'habitatges d'inclusió.</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Informació, tramitació i gestió dels ajuts públics al lloguer contempla el Pla per al Dret a l'Habitatge.</li> <li>⇒ Establir mesures fiscals per tal d'incentivar el lloguer.</li> <li>⇒ Emprendre campanyes actives de dignificació de l'habitatge de lloguer amb col·laboració amb els sector professional immobiliari definint indicadors de qualitat i referències de preus màxims.</li> <li>⇒ Donar a conèixer els resultats de la Borsa Social d'Habitatge com a exemple de bona pràctica pel que fa a la qualitat del servei i dels habitatges gestionats.</li> <li>⇒ Facilitar als arrendataris informació relativa als seus drets a través de guies pràctiques i altres recursos de difusió.</li> <li>⇒ Facilitar als arrendataris informació sobre els serveis i institucions a les que es poden dirigir en cas de conflicte.</li> </ul>	
<b>6. Impulsar l'habitatge social de lloguer a través de la col·laboració amb els Serveis Socials Municipals.</b>	<b>1r/2n</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Reservar un contingent específic del parc públic municipal destinat a persones en risc d'exclusió social per raons residencials.</li> <li>⇒ Desenvolupar un programa de rehabilitació d'habitatges amb finalitat social: rehabilitació a canvi de cessió, adequació o manteniment d'habitatges de persones grans, altres...</li> <li>⇒ Desenvolupar el programa de Borsa Assequible i d'Habitatges d'inclusió.</li> </ul>	
<b>7. Desenvolupar mesures per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge</b>	<b>1r/2n</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Informació, tramitació i gestió dels ajuts al lloguer socials que contempla el Pla per al Dret a l'Habitatge.                         <ul style="list-style-type: none"> <li>-- Prestacions per al pagament del lloguer</li> <li>-- Prestacions d'especial Urgència</li> <li>-- Altres que es puguin desenvolupar des de l'administració autònoma o estatal.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>8. Desenvolupar programes de mediació i assessorament per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge o pal·liar-ne els seus efectes.</b>	<b>---</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Servei d'assessorament del deute hipotecari</li> <li>⇒ Servei de mediació en habitatges de lloguer.</li> </ul>	
<b>ACTUAR PER MILLORAR LA GESTIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE</b>	
<b>1. Establir un model de gestió pública que garanteixi preus estables, gestió eficient i equitativa i manteniment del parc.</b>	<b>1r/2n</b>
<b>2. Coordinar les actuacions de les diferents administracions públiques en matèria d'habitatge a través dels convenis que preveu el Pla pel dret a l'Habitatge;</b>	<b>---</b>
<b>3. Preveure la participació d'entitats i organitzacions socials en la gestió d'habitatges destinats a polítiques socials.</b>	<b>1r/2n</b>
<b>4. Realitzar una revisió del PLH a finals del primer període (2018).</b>	<b>2n</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Avaluar el grau d'execució del PLH i introduir les correccions necessàries</li> <li>⇒ Establir un procediment de revisió i avaluació que compti amb la participació</li> </ul>	

<p>ciutadana.</p> <p>⇒ Preveure la incorporació de noves necessitats d'habitatge que actualment són difícils de predir atesa la dinàmica del sector.</p> <p>⇒ Abordar el segon període amb un programa d'actuació específica revisat.</p>	
<p><b>5. Dimensionar correctament els recursos humans i tècnics per a posar en marxa totes les actuacions proposades.</b></p>	<p><b>1r/2n</b></p>

## 6. PROCÉS PARTICIPATIU I APROVACIÓ

S'entén com un procés d'informació i debat que té com a finalitat incorporar les percepcions i opinions dels òrgans constituïts com a estables en aquest procés i a totes aquelles entitats, ciutadans i ciutadanes que en el seu moment van col·laborar en el procés participatiu de l'Avanç del POUM i obert a tota la ciutadania que hi vulgui participar

### Objectius:

- ⇒ Donar a conèixer els objectius de la revisió de la revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021.
- ⇒ Obrir el procés a la ciutadania, informant i fent difusió de la revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021
- ⇒ Conèixer les opinions de diferents agents socials, col·lectius i ciutadans entorn al Pla.
- ⇒ Validar el Pla Local d'Habitatge amb el màxim consens ciutadà.
- ⇒ Afavorir el diàleg i la construcció d'acords entre els diferents agents socials i econòmics de la ciutat.
- ⇒ Incorporar la Participació ciutadana com una nova eina en la gestió dels afers públics.

### Desenvolupament del procés participatiu

Davant el recent procés de participació de l'Avanç del POUM utilitzarem els mateixos canals que vam utilitzar en el seu dia per tal d'obrir el procés a la ciutadania.

- ⇒ Reunió informativa i de debat amb el El Consell Assessor d'Urbanisme (agents econòmics, acadèmics i professionals relacionats amb l'urbanisme, així como a representants dels diferents partits polítics)

Lloc: Ajuntament de Reus.  
Dimecres 19 de març a les 19.00 h.

- ⇒ Reunió informativa i de debat amb el Plenari (Polítics locals i d'altres administracions, agents econòmics, socials, acadèmics, entitats de la ciutat, ciutadans convidats a nivell individual ) i obert a la ciutadania.

Lloc : Cal Massó  
Dimecres 2 d'abril a les 19.00 h

- ⇒ Possibilitat de poder fer altres reunions amb col·lectius que ho sol·licitin per explicar el Pla.
- ⇒ Incorporar la participació on line en el procés, habilitant un lloc web al reus.cat per tal que els ciutadans i ciutadanes puguin fer les seves aportacions.
- ⇒ Fer un retorn de les conclusions de la recollida d'opinions a tots els participants.

## Metodologia

Les sessions de debat i deliberació es desenvoluparan seguint les següents fases:

1. Benvinguda a càrrec del regidor de l'Àrea d'Arquitectura i Urbanisme.
2. Presentació de la revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021
3. Debat entorn a les actuacions previstes
4. Cloenda

## Mecanismes de difusió i comunicació del procés de participació

- ⇒ Habilitar el lloc web en un lloc visible amb tota la documentació per tal que les persones interessades hi puguin accedir de manera fàcil i puguin fer les seves aportacions.
- ⇒ Fer una convocatòria personalitzada per carta i correu electrònic a tots els membres del consell assessor i plenari.
- ⇒ Fer un reforç telefònic de confirmació d'assistència
- ⇒ Fer nota de premsa per convidar a la ciutadania.

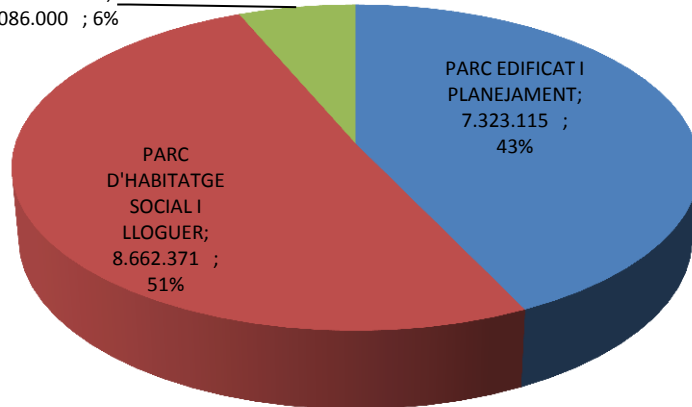
Per tot aquest procés comptarem amb el suport de l'Àrea de Comunicació de l'Ajuntament.

## 7. PRESSUPOST

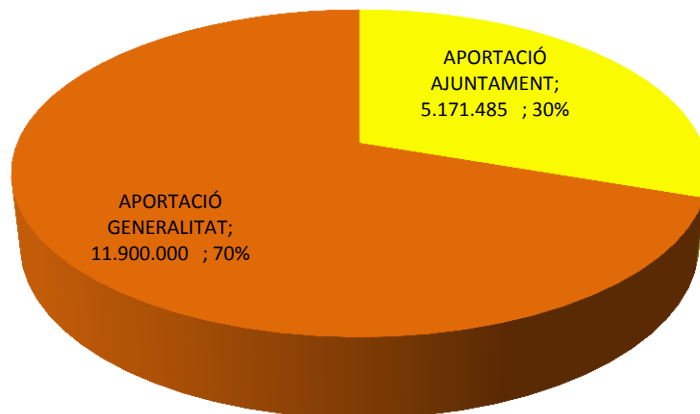
### Previsió econòmica

	1R QUADRENNI 2014-2017	2N QUADRENNI 2018-2021	DESPESA TOTAL	APORTACIÓ AJUNTAMENT	APORTACIÓ GENERALITAT
<b>DEPESA TOTAL PREVISTA PEL PERÍODE 2014-2021</b>	<b>8.078.224</b>	<b>8.993.262</b>	<b>17.071.485</b>	<b>5.171.485</b>	<b>11.900.000</b>
ACTUAR SOBRE EL PARC EDIFICAT I EL PLANEJAMENT	3.337.038	3.986.077	7.323.115	3.423.115	3.900.000
ACTUAR SOBRE EL PARC D'HABITATGE SOCIAL I DE LLOGUER	4.306.185	4.356.185	8.662.371	662.371	8.000.000
ACTUAR PER MILLORAR LA GESTIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE	435.000	651.000	1.086.000	1.086.000	---

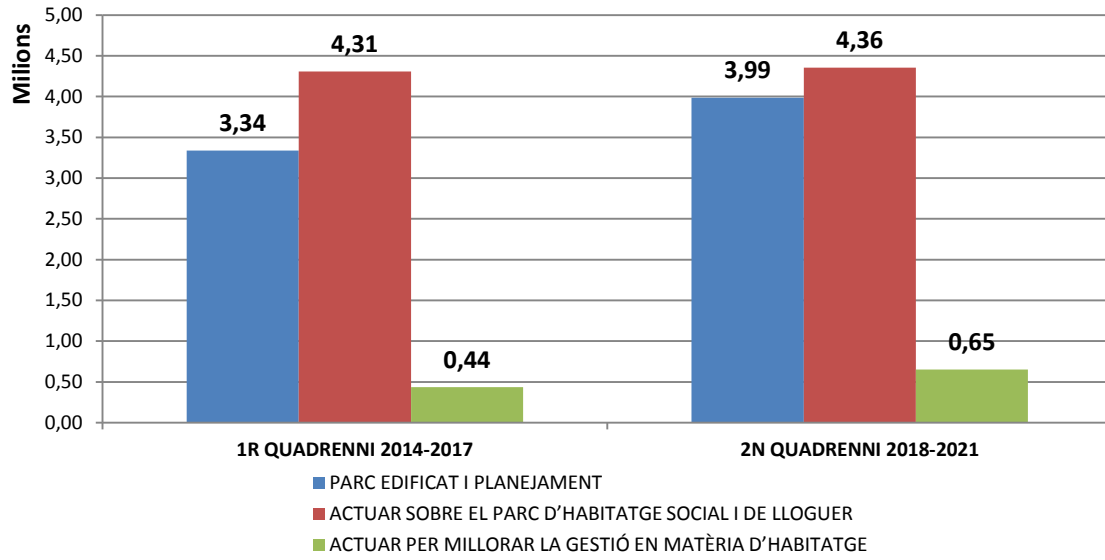
**TOTAL EN GRANS EIXOS 2014-2021**  
GESTIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE; 1.086.000 ; 6%



**APORTACIONS PLA HABITATGE LOCAL 2014-2021**



## DISTRIBUCIÓ DE LA DESPESA PER QUATRIENIS



GRANS EIXOS	MESURES	PLA HABITATGE 2014-2021	1R QUADRIENNI				2N QUADRIENNI					FINANÇAMENT			
			2014	2015	2016	2017	1R QUADRENNI	2018	2019	2020	2021	2N QUADRIENNI	%	AJUNTAMENT	GENERALITAT
<b>ACTUAR SOBRE EL PARC EDIFICAT I EL PLANEJAMENT</b>		<b>7.323.115</b>	<b>443.500</b>	<b>624.500</b>	<b>1.147.519</b>	<b>1.151.519</b>	<b>3.337.038</b>	<b>1.139.019</b>	<b>1.139.019</b>	<b>839.019</b>	<b>869.019</b>	<b>3.986.077</b>	<b>43%</b>	<b>3.423.115</b>	<b>3.900.000</b>
1.Contemplar al planejament les reserves d'HPO i HDP suficients per cobrir les necessitats de la demanda exclosa del mercat immobiliari per motius econòmics i per motius de dimensió i composició de la unitat familiar		<b>999.115</b>			166.519	166.519	<b>333.038</b>	166.519	166.519	166.519	166.519	<b>666.077</b>	6%	<b>999.115</b>	
Valorar fer una reserva d'HPO en el POUM en la línia d'incrementar els mínims del 30% establerts per l'art. 57 de la llei d'urbanisme. D'un 5% o d'un 10% addicional.							X						0%		
Estudiar nous emplaçaments per la ubicació d'habitatges dotacionals, distribuïts per la ciutat.							X						0%		
Destinar l'aprofitament mig dels àmbits d'actuació a polítiques d'habitatge.							X				X		0%		
2.Desenvolupar un programa específic de coneixement i seguiment de l'estat d'ocupació i conservació del parc edificat per tal de potenciar el seu ús com a espai residencial.		<b>50.000</b>	2.500	12.500	10.000	15.000	<b>40.000</b>	2500	2500	2500	2500	<b>10.000</b>	0%	<b>50.000</b>	
<b>Verificar:</b> L'ocupació dels habitatges a partir de les dades disponibles (cadastre, padró, consums de subministraments) i treball de camp.		<b>30.000</b>	2.500	7.500	5.000	5.000	<b>20.000</b>	2500	2500	2500	2500	<b>10.000</b>	0%	<b>30.000</b>	
El tipus de propietat. (privat, banc, empresa,...) i l'ús.													0%		
L'estat conservació i les seves possibilitats a curt termini d'entrar al mercat de lloguer lliure o a formar part d'un programa de lloguer social.													0%		
El grau de conflictivitat comunitària que comporta la seva desocupació: insalubritat, morositat,...													0%		
<b>Identificar:</b> Acotar el potencial de l'habitatge que s'estima vacant (buit recuperable a curt termini).													0%		
Acotar les zones on a partir de les actuals dades disponibles s'apreciï acumulació d'habitatges vacants.													0%		
Identificar l'estoc d'habitatges de nova construcció que no ha estat transmès ni ocupat.													0%		
Identificar els casos d'utilització anòmla d'habitatges: desocupació, sobreocupació i infrahabitatge.													0%		
Identificar els habitatges destinats actualment a polítiques socials, com són els que a continuació es detallen i els que es puguin considerar segons Llei 18/2007: -habitatges de titularitat pública -parc d'habitatges protegits -habitatges dotacionals públics -habitatges cedits a l'administració pública i -habitatges privats de lloguer administrats per la Borsa d'habitatge													0%		
Identificar els habitatges, els arrendataris dels quals reben ajuts al lloguer.													0%		
Identificar aquells edificis o habitatges que en els darrers quinze anys s'han acollit a algun tipus d'actuació protegida de rehabilitació.													0%		
Desenvolupar les eines informàtiques necessàries per l'actualització de dades sigui automàtica, contínua i periòdica.		<b>20.000</b>		5.000	5.000	10.000	<b>20.000</b>						0%	<b>20.000</b>	
3. Establir un protocol municipal intern d'actuació en els casos d'utilització anòmla d'habitatges: desocupació continuada, sobreocupació i infrahabitatge.		<b>4.000</b>	1.000	2.000	1.000		<b>4.000</b>					<b>0</b>	0%	<b>4.000</b>	
4. Desenvolupar un pla de mobilització d'habitatge vacant.		<b>2.760.000</b>	300.000	300.000	360.000	360.000	<b>1.320.000</b>	360.000	360.000	360.000	360.000	<b>1.440.000</b>	16%	<b>1.560.000</b>	<b>1.200.000</b>
Prioritzar la mobilització del parc d'habitatges públic municipal i assolir un nivell òptim d'ocupació d'aquest parc (90% ocupació 10% rotació)							X						0%		
Establir línies de treball amb l'Agència de l'Habitatge que possibilitin el seguiment per part de l'Ajuntament de l'ocupació del parc públic gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.							X						0%		
Reactivar el parc d'habitatges buits en mans de entitats financeres en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge.							X						0%		
En relació a l'estoc d'habitatges, establir diàleg amb promotors, entitats bancàries, etc per tal de desenvolupar mesures de foment de la seva ocupació.							X				X		0%		
Exercir un control efectiu sobre l'estat del parc, especialment en els àmbits identificats amb major potencial de parc desocupat.					20.000	20.000	<b>40.000</b>	20.000	20.000	20.000	20.000	<b>80.000</b>	0%		
Desenvolupar programes d'inspecció a fi de comprovar i registrar els immobles que es troben en situació de desocupació contínua i injustificada					20.000	20.000	<b>40.000</b>	20.000	20.000	20.000	20.000	<b>80.000</b>	0%		
Desenvolupar mesures sancionadores en cas de desocupació continuada i injustificada en base a les competències municipals i a la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge.					20.000	20.000	<b>40.000</b>	20.000	20.000	20.000	20.000	<b>80.000</b>	0%		





REVISIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE REUS 2014-2021

	Establir mesures fiscals per tal d'incentivar el lloguer.												0%	
	Emprendre campanyes actives de dignificació de l'habitatge de lloguer amb col·laboració amb els sector professional immobiliari definint indicadors de qualitat i referències de preus màxims.	5.000	1.250	1.250	1.250	1.250	5.000						0%	
	Donar a conèixer els resultats de la Borsa Social d'Habitatge com a exemple de bona pràctica pel que fa a la qualitat del servei i dels habitatges gestionats.												0%	
	Facilitar als arrendataris informació relativa als seus drets a través de guies pràctiques i altres recursos de difusió.												0%	
	Facilitar als arrendataris informació sobre els serveis i institucions a les que es poden dirigir en cas de conflicte.												0%	
6.	Impulsar l'habitatge social de lloguer a través de la col·laboració amb els Serveis Socials Municipals.	632.371	71.546	71.546	71.546	71.546	286.185	86.546	86.546	86.546	86.546	346.185	4%	632.371
	Reservar un contingent específic del parc públic municipal destinat a persones en risc d'exclusió social per raons residencials.	572.371	71.546	71.546	71.546	71.546	286.185	71.546	71.546	71.546	71.546	286.185	3%	572.371
	Desenvolupar un programa de rehabilitació d'habitatges amb finalitat social: rehabilitació a canvi de cessió, adequació o manteniment d'habitatges de persones grans, altres...	60.000						15.000	15.000	15.000	15.000	60.000	0%	60.000
	Desenvolupar el programa de Borsa Assequible i d'Habitatges d'inclusió.						X						0%	
7.	Desenvolupar mesures per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge	8.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	4.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	4.000.000	47%	8.000.000
	Informació, tramitació i gestió dels ajuts al lloguer socials que contempla el Pla per al Dret a l'Habitatge.												0%	
	Prestacions per al pagament del lloguer												0%	
	Prestacions d'especial Urgència												0%	
	Altres que es puguin desenvolupar des de l'administració autonòmica o estatal.												0%	
8.	Desenvolupar programes de mediació i assessorament per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge												0%	
	Servei d'assessorament del deute hipotecari												0%	
	Servei de mediació en habitatges de lloguer												0%	
<b>ACTUAR PER MILLORAR LA GESTIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE</b>		<b>1.086.000</b>					<b>435.000</b>					<b>651.000</b>	<b>6%</b>	<b>1.086.000</b>
1.	Establir un model de gestió pública que garanteixi preus estables	560.000	70.000	70.000	70.000	70.000	280.000	70.000	70.000	70.000	70.000	280.000	3%	560.000
2.	Coordinar les actuacions de les diferents administracions públiques						X						0%	
3.	Preveure la participació d'entitats i organitzacions socials en la gestió d'habitatges destinats a polítiques socials.	10.000	1.250	1.250	1.250	1.250	5.000	1.250	1.250	1.250	1.250	5.000	0%	10.000
4.	Realitzar una revisió del PLH a finals del primer període (2018)	6.000						6.000				6.000	0%	6.000
	Avaluar el grau d'execució del PLH i introduir les correccions necessàries												0%	
	Establir un procediment de revisió i avaluació que compti amb la participació ciutadana.												0%	
	Preveure la incorporació de noves necessitats d'habitatge que actualment són difícils de predir atesa la dinàmica del sector.												0%	
	Abordar el segon període amb un programa d'actuació específica revisat.												0%	
5.	Dimensionar correctament els recursos humans i tècnics per a posar en marxa totes les actuacions proposades.	510.000			60.000	90.000	150.000	90.000	90.000	90.000	90.000	360.000	3%	510.000
<b>TOTAL</b>		<b>17.071.485</b>	<b>1.517.546</b>	<b>1.698.546</b>	<b>2.226.565</b>	<b>2.230.565</b>	<b>8.078.224</b>	<b>2.226.815</b>	<b>2.226.815</b>	<b>1.929.315</b>	<b>1.959.315</b>	<b>8.993.262</b>	<b>100%</b>	<b>5.171.485</b>
														<b>11.900.000</b>

GRANS EIXOS	MESURES	PLA HABITATGE 2014-2021	1R QUADRIENNI		2N QUADRIENNI	FINANÇAMENT		
			1R QUADRENNI	2N QUADRIENNI		%	AJUNTAMENT	GENERALITAT
<b>ACTUAR SOBRE EL PARC EDIFICAT I EL PLANEJAMENT</b>		<b>7.323.115</b>	<b>3.337.038</b>	<b>3.986.077</b>	<b>43%</b>	<b>3.423.115</b>	<b>3.900.000</b>	
	1.Contemplar al planejament les reserves d'HPO i HDP suficients per cobrir les necessitats de la demanda exclosa del mercat immobiliari per motius econòmics i per motius de dimensió i composició de la unitat familiar	999.115	333.038	666.077	6%	999.115		
	2.Desenvolupar un programa específic de coneixement i seguiment de l'estat d'ocupació i conservació del parc edificat per tal de potenciar el seu ús com a espai residencial.	50.000	40.000	10.000	0%	50.000		
	3. Establir un protocol municipal intern d'actuació en els casos d'utilització anòmala d'habitatges: desocupació continuada, sobreocupació i infrahabitatge.	4.000	4.000	0	0%	4.000		
	4. Desenvolupar un pla de mobilització d'habitatge vacant.	2.760.000	1.320.000	1.440.000	16%	1.560.000	1.200.000	
	5. Aprofundir en el coneixement de l'estat de conservació del parc.				0%			
	6. Millorar les condicions de conservació i d'ocupació del parc d'habitatges	2.310.000	1.040.000	1.270.000	14%	210.000	2.100.000	
	7. Endegar actuacions socials i de rehabilitació d'habitatges en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana.	1.200.000	600.000	600.000	7%	600.000	600.000	
<b>ACTUAR SOBRE EL PARC D'HABITATGE SOCIAL I DE LLOGUER</b>		<b>8.662.371</b>	<b>4.306.185</b>	<b>4.356.185</b>	<b>51%</b>	<b>662.371</b>	<b>8.000.000</b>	
	1. Incrementar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials		X	X	0%			
	2.Programa de seguiment de la demanda i del grau de cobriment de les necessitats plantejades.		X	X	0%			
	3. Impulsar fórmules diverses de promoció de tinença i de gestió d'habitatges	15.000	10.000	5.000	0%	15.000		
	4. Impulsar la utilització de diverses tipologies de dret d'ús de l'habitatge de lloguer	10.000	5.000	5.000	0%	10.000		
	5. Fomentar i dignificar l'habitatge de lloguer.	5.000	5.000		0%	5.000		
	6. Impulsar l'habitatge social de lloguer a través de la col·laboració amb els Serveis Socials Municipals.	632.371	286.185	346.185	4%	632.371		
	7. Desenvolupar mesures per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge	8.000.000	4.000.000	4.000.000	47%		8.000.000	
	8. Desenvolupar programes de mediació i assessorament per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge				0%			
<b>ACTUAR PER MILLORAR LA GESTIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE</b>		<b>1.086.000</b>	<b>435.000</b>	<b>651.000</b>	<b>6%</b>	<b>1.086.000</b>		
	1. Establir un model de gestió pública que garanteixi preus estables	560.000	280.000	280.000	3%	560.000		
	2. Coordinar les actuacions de les diferents administracions públiques		X		0%			
	3. Preveure la participació d'entitats i organitzacions socials en la gestió d'habitatges destinats a polítiques socials.	10.000	5.000	5.000	0%	10.000		
	4. Realitzar una revisió del PLH a finals del primer període (2018)	6.000		6.000	0%	6.000		
	5. Dimensionar correctament els recursos humans i tècnics per a posar en marxa totes les actuacions proposades.	510.000	150.000	360.000	3%	510.000		
<b>TOTAL</b>		<b>17.071.485</b>	<b>8.078.224</b>	<b>8.993.262</b>	<b>100%</b>	<b>5.171.485</b>	<b>11.900.000</b>	

## 8. ANNEXES

### 8.1. Mapa d'Unitats d'Anàlisi Territorial

### 8.2. Model d'enquesta

#### Enquesta per recollir la demanda d'habitatge i la situació actual del sector a Reus

##### A. Característiques de la demanda

1. Nombre de demandes d'habitatge rebudes al darrer semestre de l'any 2012

Compra	
Lloguer	
LLoguer amb opció a compra	

**A partir de les següents preguntes cal marcar amb una X la resposta predominant per a cada règim (lloguer i compra)**

2. Grup d'edat principal entre els demandants

	Compra	Lloguer
18 – 35 anys		
35 – 50 anys		
50-65 anys		
+65 anys		

3. Tipus d'unitat convivencial predominant

	Compra	Lloguer
Persona sola		
Parella		
Adults amb menors a càrrec		
Altres tipus d'unitats convivencials		

4. Situació laboral de la persona principal de la unitat convivencial

	Compra	Lloguer
Actiu amb estabilitat		
Actiu temporal		
Inactiu		

5. Ingressos mensuals mitjans de la unitat convivencial

	Compra	Lloguer
Fins a 900 euros		
900-1500 euros		
1500-2100 euros		
Més de 2100 euros		

6. Nacionalitat dels demandants

	Compra	Lloguer
Epanyols		
Estrangers		

7. Quina és la motivació de la cerca d'habitatge?

	Compra	Lloguer
Emancipar-se		
Millorar		
Canvi de règim (de lloguer a compra o viceversa)		
Per estudis o feina		
Canvi de situació familiar		
Altres		

8. Municipi de residència actual dels demandants

9. Municipi desitjat

	Compra	Lloguer
Reus		
Tarragona		
Municipi de Costa proper a Reus		
Municipi d'interior proper a Reus		

10. Zona o barri desitjat en el municipi de Reus

	Compra	Lloguer
Nucli antic		
Eixamples antics		
Eixample nou		
Barris perifèrics		
Urbanitzacions		
Indiferent		

11. Tipologia de l'habitatge desitjat

	Compra	Lloguer
Casa unifamiliar aïllada "xalet"		
Casa unifamiliar parellada		
Habitatge plurifamiliar "pis"		

12. Superfície de l'habitatge desitjat

	Compra	Lloguer
Fins a 60 m <sup>2</sup>		
De 60 a 90 m <sup>2</sup>		
De 90 a 120 m <sup>2</sup>		
Més de 120 m <sup>2</sup>		

13. Nombre d'habitacions d'habitatge desitjades

	Compra	Lloguer
1 habitació		
2 habitacions		
3 habitacions		
4 o més habitacions		

14. Característiques de l'habitatge desitjat

	Compra	Lloguer
Nou		
Segona mà (semi-nou)		
Segona mà reformat		
Segona mà per reformar		
Indiferent		

15. Preu de compra desitjat

Preu de lloguer desitjat

	Compra		Lloguer
Fins a 50.000 euros		Fins a 350 euros	
De 50.000 a 100.000 euros		De 350 a 450 euros	
De 100.000 a 150.000 euros		De 450 a 550 euros	
De 150.000 a 200.000 euros		Més de 550 euros	
Més de 200.000 euros			

16. Parament de l'habitatge de lloguer desitjat

	Lloguer
Amb mobles	
Sense mobles	
Indiferent	

**B. Característiques de les vendes.**

**Referent a les edificacions**

17. Núm. vendes anuals

	2010	2011	2012
Habitatge plurifamiliar "pis"			
Habitatge en renglera "casa parellada"			
Habitatge aïllat "xalet"			
Local comercial			
Oficina			
Nau industrial			

18. Núm. de contractes de lloguer signats

	2010	2011	2012
Habitatge plurifamiliar "pis"			
Habitatge en renglera "casa parellada"			
Habitatge aïllat "xalet"			
Local comercial			

Oficina			
Nau industrial			

19. Preu de venda €/m<sup>2</sup> útil

	2010	2011	2012
Habitatge plurifamiliar "pis"			
Habitatge en renglera "casa parellada"			
Habitatge aïllat "xalet"			
Local comercial			
Oficina			
Nau industrial			

20. Preu de lloguer €/m<sup>2</sup> útil

	2010	2011	2012
Habitatge plurifamiliar "pis"			
Habitatge en renglera "casa parellada"			
Habitatge aïllat "xalet"			
Local comercial			
Oficina			
Nau industrial			

**Referent al sòl urbanitzat per a construir, cal respondre per anualitats**

21. Preu de venda €/m<sup>2</sup> sòl per a construir

	2010	2011	2012
Habitatge plurifamiliar "pis"			
Habitatge en renglera "casa parellada"			
Habitatge aïllat "xalet"			
Local comercial			
Oficina			
Nau industria			

**Referent al sòl sense urbanitzar per a construir**

22. Preu de venda €/m<sup>2</sup> sòl per a construir

	2010	2011	2012
Habitatge plurifamiliar "pis"			
Habitatge en renglera "casa parellada"			
Habitatge aïllat "xalet"			
Local comercial.			
Oficina			
Nau industrial			

23. Comentaris i/o exemples concrets:

### 8.3. Model d'entrevista

#### ENTREVISTA SOBRE EL SECTOR IMMOBILIARI A REUS

1. Quina tendència (compra/ lloguer) preveu que tindrà el mercat de l'habitatge i per què? Quin és el perfil general de la persona interessada en comprar i en llogar?
2. Com ha repercutit la crisi del sector en la seva professió i quins canvis ha hagut de fer per adaptar-se?
3. Quines són les principals dificultats actuals del sector de l'habitatge?
4. Creu que la demanda d'habitatge de lloguer és significativa? Per altra banda, creu que l'oferta és suficient? Si creu que és insuficient, com es podria incentivar aquesta oferta de lloguer?
5. Quines actuacions considera que serien necessàries a dur a terme per part de l'administració per incentivar el sector de l'habitatge? i per part del sector privat?
6. Fins a l'inici de la crisi, l'habitatge es veia com un producte d'inversió i d'estalvi econòmic, creu que s'ha transformat aquest concepte? es mantindrà en un futur?
7. Com creu que ha repercutit en la societat la crisi del sector immobiliari?
8. Considera atractiva la proposta de creació d'un fons social d'habitatges per part de l'administració? I com hi haurien de participar o intervenir els bancs?



## 9. GLOSSARI

<b>API</b>	Agent de la Propietat Immobiliària
<b>DAFO</b>	Debilitats-Amenaces-Fortaleses-Oportunitats
<b>HDP</b>	Habitatge Dotacional Públic
<b>HPO</b>	Habitatge de Protecció Oficial
<b>ICAEN</b>	Institut Català de l'Energia
<b>Idescat</b>	Institut d'Estadística de Catalunya
<b>IEE</b>	Informe d'Evaluació d'Edificis
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estadística
<b>IRPF</b>	Impost sobre la Renda de les Persones Físiques
<b>ITE</b>	Inspecció Tècnica d'Edificis
<b>LDH</b>	Llei 18/2007 del Dret d'accés a l'Habitatge
<b>PGOU</b>	Pla General d'Ordenació Urbanística
<b>PLH</b>	Pla Local d'Habitatge
<b>POUM</b>	Pla d'ordenació urbanística Municipal
<b>RFDB</b>	Renda Familiar Disponible Bruta
<b>RSHPO</b>	Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial

## 10. REDACCIÓ I FONTS DE TREBALL

La redacció d'aquest document ha anat a càrrec de la Geògrafa Heura Cuadrado Nuet, del personal de l'Oficina d'Habitatge i dels Serveis Tècnics de l'Àrea d'Arquitectura i Urbanisme de l'Ajuntament de Reus. També ha comptat amb la participació i col·laboració de totes les àrees municipals implicades i citades en les fonts.

### Fonts documentals i de treball

#### Nivell Estatal

- Instituto Nacional de Estadística
- Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
- Plan estatal de vivienda 2013-2016 regulado por el decreto 233/2013

#### Nivell nacional

- Llei 18/2007 de 28 de desembre pel dret a l'habitatge
- Pla per al Dret a l'Habitatge 2009-2012. Decret 13/2010
- Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.
- Agència de l'Habitatge de Catalunya
- Institut d'Estadística de Catalunya

#### Nivell municipal

- Pla Local d'Habitatge de Reus 2009-2016
- Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) vigent
- Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística de Reus (POUM)
- Col·legi Oficial d'Agents de la Propietat Immobiliària de la Província de Tarragona
- Cambra de la Propietat Urbana de Reus

#### Ajuntament:

- Àrea d'Arquitectura i Urbanisme
- Àrea de Benestar Social
- Àrea d'Hisenda i Recursos Generals
- Àrea de Promoció Econòmica
- Regidoria d'Innovació, Empresa i Ocupació
- Regidoria de Participació i Ciutadania
- Gestió Urbanística Pública S.A (GUPSA)
- Aigües de Reus Empresa Municipal S.A

