

GEOGRAFIES DE LA CIUTAT BUIDA

Reflexions econòmiques i territorials per a la regeneració de la ciutat

J.CLUSA

Aliança Francesa de Sabadell
16 de Maig 2012



PROJECTE URBANOPOROSI
COL·LECTIU SA (BADALL)

(www.murclusa.cat)

ÍNDEX

- Buits a la ciutat i al territori
- De quina **ciutat** parlem: demanda per usos, centralitat i territori
- Habitatges vacants i secundaris de 2001, segons el Cens
- La **producció d'habitatges 1960- 2011**: cicles i efectes de les onades immigratòries
- Terrassa i Sabadell : diferència en oferta de sòl urbanitzable i gestió urbanística, població resident i producció d'habitatges
- Les estimacions de sobreproducció i períodes d'absorció
- Quant ens costa mantenir els buits?
- Què podriem fer?

En el marc del projecte URBANOPOROSI, la sessió de debat del proper 16 de Maig l'hem titulat

GEOGRAFIA URBANA DELS BUI TS

i comptarà amb

Oriol Nel·lo

(Geògraf - Ex-secretari per a la Planificació Territorial - oriolnello.blogspot.com.es/) i

Joaquim Clusa (Economista - www.murclusa.cat)

SA (BADALL):

En aquesta sessió volem recollir reflexions econòmiques i territorials per a la regeneració de la ciutat, aprofundint en la descripció del fenomen, en la seva diagnosi i en les estratègies a seguir.

Dimecres 16 de maig

"GEOGRAFIES DE LA CIUTAT BUIDA.

Reflexions econòmiques i territorials per a la regeneració de la ciutat"

Oriol Nel·lo (Geògraf)

Joaquim Clusa (Economista)

19:00 h a l'Aliança Francesa de Sabadell

(Casa Taulé c/ Sant Joan, 35. Sabadell).

més informació sobre URBANOPOROSI a sabadall.wordpress.com

badall m.

Fissura que es produeix en un material de revestiment o en un element estructural quan, en assecar-se, s'encongeix. Cast. grieta f.

Els silencis urbans

El desenvolupament de les ciutats segons la lògica capitalista provoca que els espais entrin en el circuit del consum.

Així, els espais són produïts, venuts, intercanviats i també abandonats. Per això les urbs on vivim es modifiquen constantment i, per això també, aquests canvis estan molt subjectes a la situació econòmica de cada moment.

Avui, en el marc d'una crisi econòmica mundial que esclatà fa quatre anys, a les ciutats proliferen les naus abandonades, els rètols que anuncien ventes i lloguers de locals i habitatges o els solars buits.

BUITS A LA CIUTAT I AL TERRITORI

...EN STAND BY...- EN GUARET....- ELS SILENCIS URBANS...

- **SOLARS**

- Solars en la ciutat compacte (Illes “industrials” del c./Zurbano, Coromines.. I “vapors”...ara aparcament- reciclatge...)
- Sòl urbanitzat sense edificar (Can Gambús.....)

- **EDIFICIS**

- Abandonats (residencials, industrials...) (fotografies de Sa(Badall)) en entorns de qualitat o en barris
- Mercat de segona ma sense llogar/vendre (Cartells de “En venda” i “Lloguer”)
- Nous i pendent de lloguer o venda (estoc de banc i empreses promotores...en conjuntura de crisi)
- “Deserts construïts” (Vulpalleres residencial /Can Ametller –Oficines a Sant Cugat-B30...)

- **BAIXA DENSITAT**= Solars sense edificar a les “urbanitzacions” de 2ª residència (7 parcel·les /Ha- Ocupació del 49% - +-55% del sòl residencial i 2,5% dels residents empadronats- Potencial de +83.000 habitatges a 1 per parcel·la)- BCN-Prov.

- **SÒL QUALIFICAT** (Estudi CPSV 2005-RMB): 23 anys amb dinàmica 1980-97 / 12 anys amb dinàmica 1972-92 / 17 anys de sòl residencial i 31 anys de sòl per activitat/23% HPO) (Excès de sòl qualificat per activitat i desequilibri amb habitatges- AREs residencial necessàries)

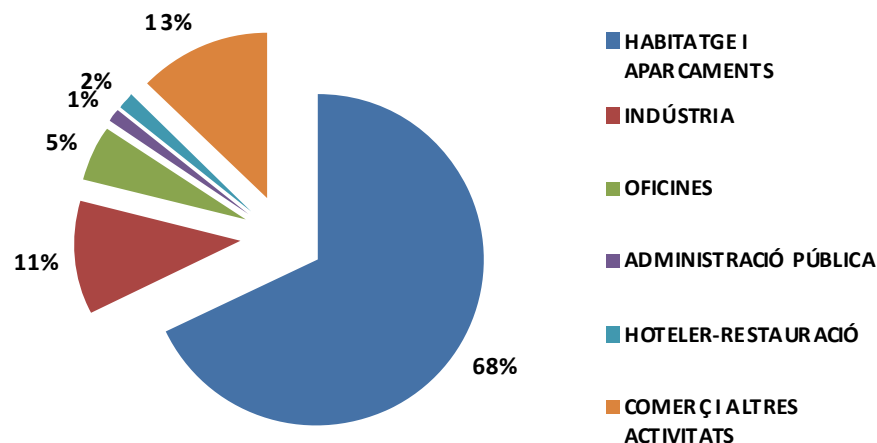
QUIN LLINDAR D'ESPAIS BUITS ÉS “PROBLEMA”?:

Per sobre del 5% de qualsevol estoc – Discutible

(el 5% d'atur per a la rotació és tècnicament “plena ocupació”- vam arribar al 7,5% el 2006)

- **El mercat i el planejament (+canvi d'ús +edificabilitat i + preu del solar)** han transformat les illes industrials i grups de cases del centre de SBD en residència- Ens vam oblidar al POUM 1994 d'obligar a més activitat (-tràfic d'entrada i sortida)- Més espais lliures al centre- ciutat més compacte?: l'edificabilitat i la plusvàlua privada- pública ho van produir
- **PER QUÈ ELS PREUS SÓN CARS (> 4 SOUS ANUALS)**-Els preus de l'habitatge NO són alts perquè ho sigui el sòl-solar, sino a l'inrevés- com els jugadors de fútbol- La demanda i el poder de compra mou els mercats
- **PER QUÈ HI HA “BUITS”**
 - Baixa demanda- CRISI-
 - IBI barat- baix cost de mantenir en impostos
- **COM PODEM INCENTIVAR LA TRANSFORMACIÓ A L'ÚS ACTIU?:**
 - IBI més car- especialment als solars i als habitatges buits-baixarà el preus (aplicable també a les “urbanitzacions” de segona residència
 - Rehabilitació substitutòria de les façanes per part de l'Ajuntament a càrrec de la propietat
 - Estocs sense vendre al mercat de lloguer
 - Impost de patrimoni i d'herències
 - Habitatge protegit i de lloguer- Sector privat i públic
 - Inversió pública avui a mínims- Retallada i tancament d'equipaments municipals- Prioritat inversió municipal: habitatge i transport públic- Supressió de nivells d'administració local

Cadastre de Barcelona. Sostre edificat per usos. 2009.



DE QUINS PRODUCTES IMMOBILIARIS ESTEM PARLANT?.

*** 68% DE SOSTRE RESIDENCIAL I APARCAMENTS
(+1 DE CADA 3 FAMILIES AMB 2ª RESIDÈNCIA?)**

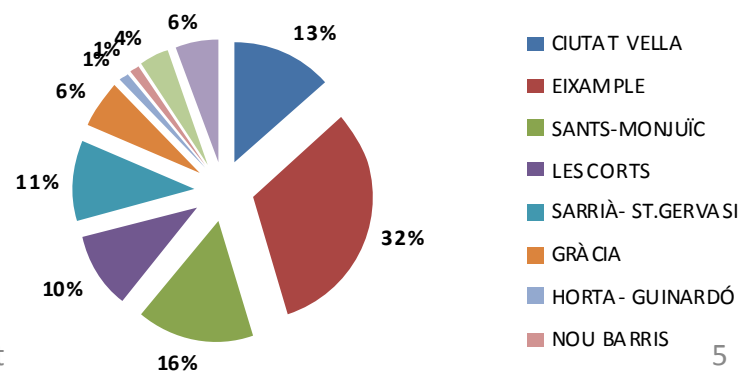
*** 32% DE SOSTRE D'USOS D'ACTIVITAT ECONÒMICA
(13% Comerç, 11% Indústria, 5% Oficines, 2% d'Hotels i 1% d'Administració Pública)**

La crisi immobiliària i econòmica ha afectat a tots els productes **immobiliaris**- Un **38% del "problema"** és **habitatge** producte immobiliari per activitat econòmica

USOS I LOCALITZACIÓ:

- Les Oficines i el comerç es concentren en prop del 50% en els **CENTRES**
- Coeficients de **+50% als centres** en relació a la mitjana municipal i **-50% per a les perifèries**

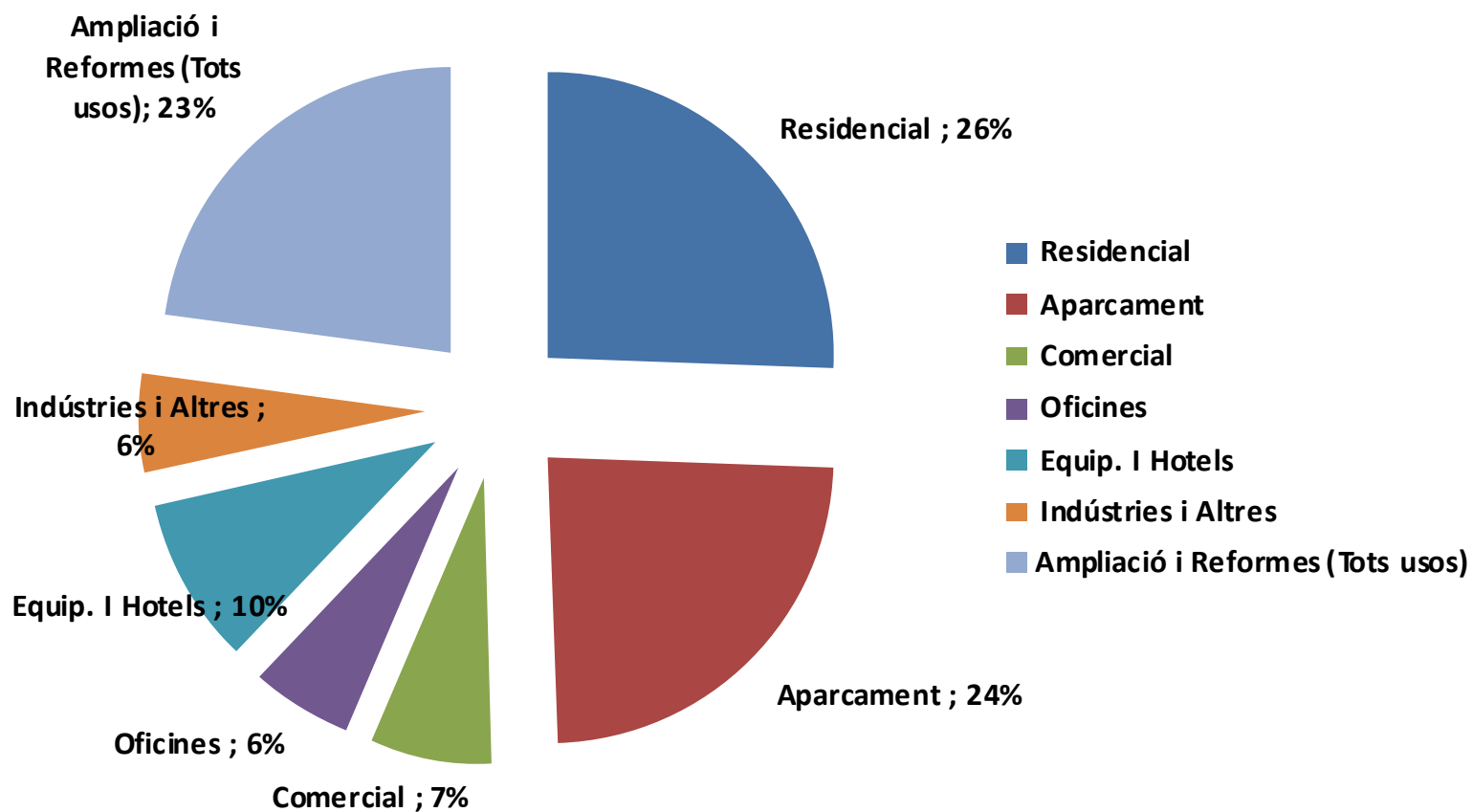
BARCELONA. SOSTRE EDIFICAT D'OFICINES+ADMINISTRACIÓ PER DISTRICTES



DINÀMICA D'USOS A LA CIUTAT

50% HABITATGE I APARCAMENT (68% EN L'ESTOC)
23% AMPLIACIÓ I REFORMES
0,97% DE CREIXEMENT ANUAL

LLICÈNCIES D'OBRES- MITJANA ANUAL 1980-2011 EN M2 DE SOSTRE
MUNICIPI DE BARCELONA



LES “URBANITZACIONS” DE SEGONA I PRIMERA RESIDÈNCIA (a més a més de les ciutats compactes)

(30-40% DE FAMÍLIES AMB >1 RESIDÈNCIA?)

- **24.749 Ha d'urbanitzacions**
- **683 urbanitzacions amb nom diferent** respecte de 751 unitats separades
- 29% de la superfície està localitzada en els sistemes urbans del Baix Llobregat, Granollers i Vilanova i la Geltrú i “només” el 21% de la superfície és al Bages, Anoia, Berguedà i Osona, exteriors a l'àmbit del Pla Territorial Metropolità
- **161.466 parcel·les o habitatges potencials**
- Densitat d'ocupació potencial de **7 parcel·les per ha**
- **78.810 habitatges construïts.**
- **Ocupació del 49%** del potencial de parcel·les, amb un **potencial encara de 82.676 habitatges nous.**

Les 24.749 Ha ocupades per les urbanitzacions incloses a la base de dades representarien el **24% del sòl transformat**, inclosos els parcs urbans i les infraestructures. La població empadronada en primera residència de **119.500 persones representaria el 2,3% dels residents de la província.**

La informació del PTMB sobre el seu àmbit territorial indica que la superfície de sòl residencial de baixa densitat (26.900 Ha) representen el 66% del sòl residencial i el 35% del sòl urbà.

L'ESTOC PRODUÏT I SENSE VENDRE

EL MERCAT NO S'HA ATURAT DES DEL 2007

Respecte dels pisos produïts des de 2003 (arrodonit)- Exemple d'una promotora de Sabadell

- 40% venuts abans del començament de la crisi (2007)
- 60% **BUITS, el 2007**
- 10% **venuts des de 2007- MERCAT TRENCAT DE PISOS EN VENDA**
- 30% **llogats des de 2007 – “COIXÍ”** (450 – 600 € /mes- segons localització i habitacions) – **BROT VERD – HA PERMÉS EVITAR EMBARGAMENT- LIMITA PÈRDUES**
- 20% **NOUS BUI TS EN VENDA**
- **5+5 ANYS PER VENDRE?**
- **3 ANYS PER A LLOGAR-LOS TOTS?-POSSIBLE** ⁸

"BROTS VERDS"- ES NECESSITEN HABITATGES:

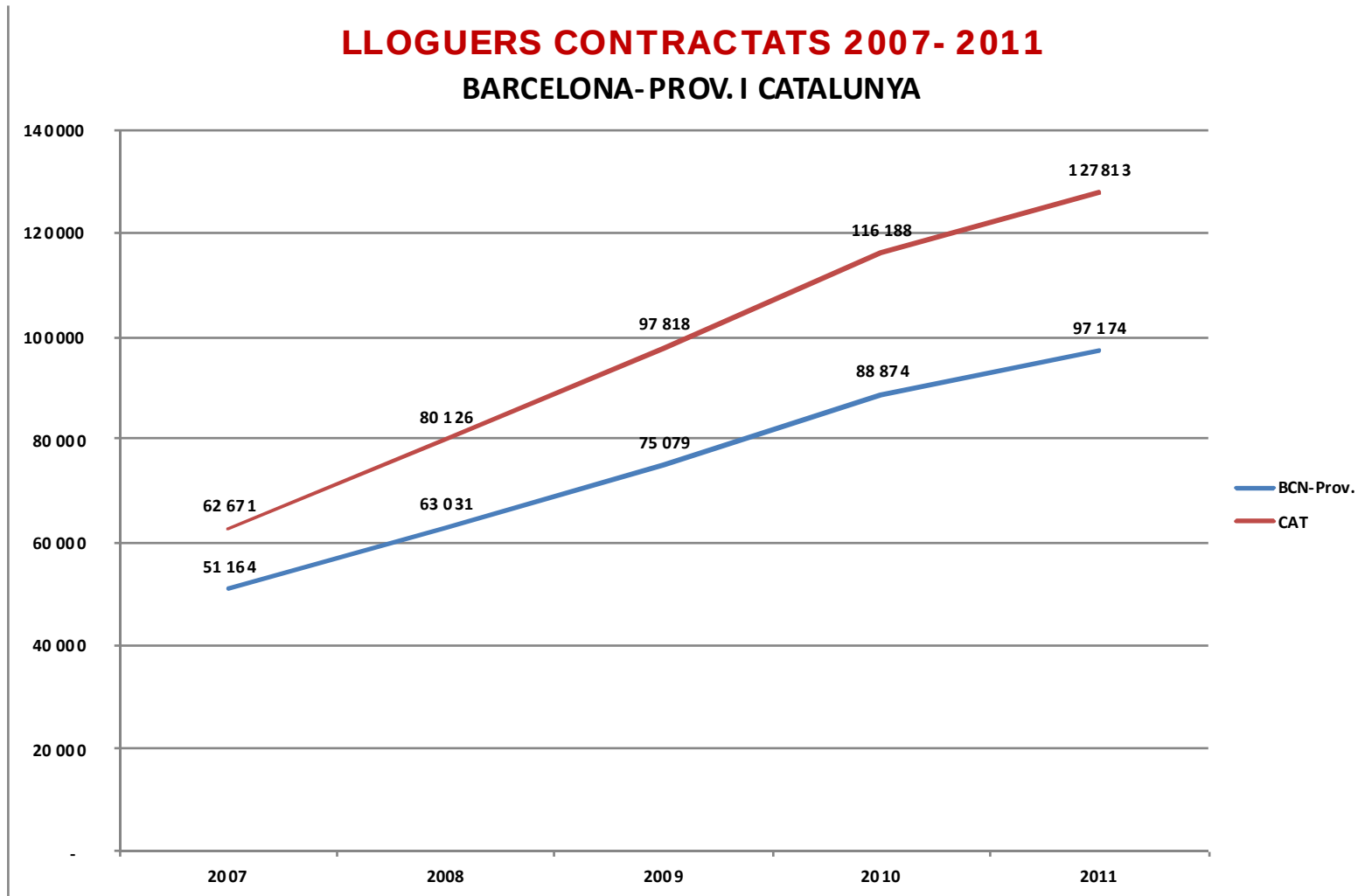
375.000 NOUS LLOGUERS ENTRE 2007 I 2011 A BCN- PROV.

120.000 LLOGUERS PER SOBRE DEL NIVELL DE 2007

LLOGUERS "COM OPCIÓ DE COMPRA"

LLOGUERS CONTRACTATS 2007- 2011

BARCELONA- PROV. I CATALUNYA

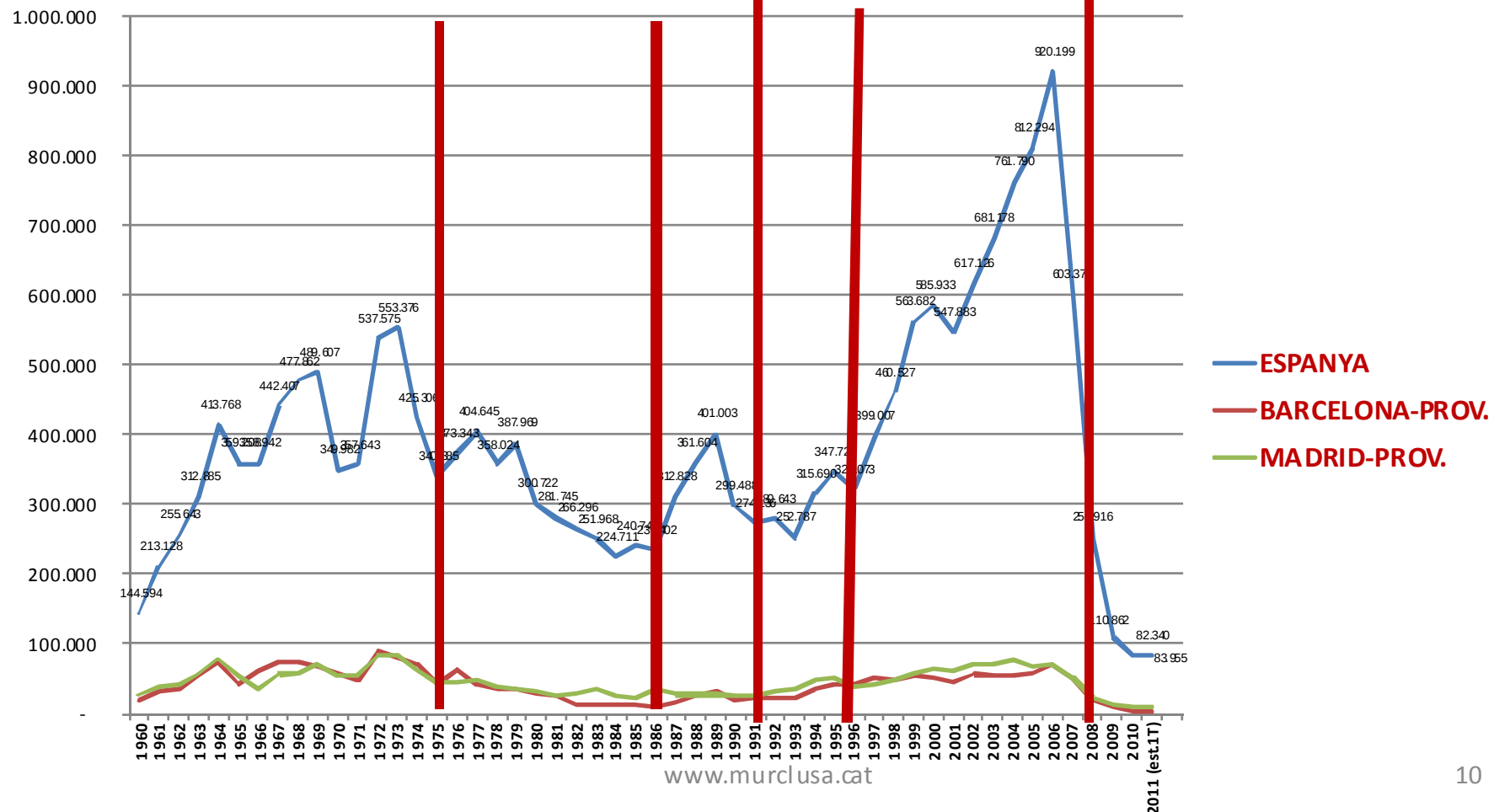


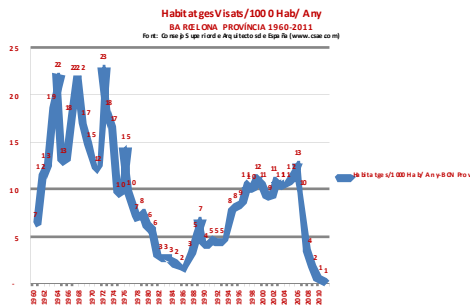
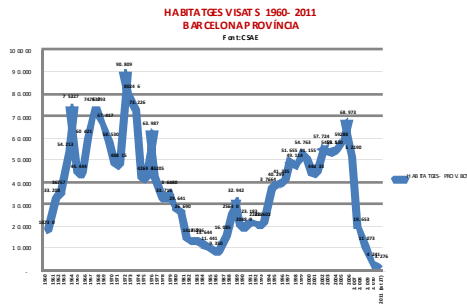
HI HEM ARRIBAT SEMPRE A **BATZAGADES I SOTRACS** PERQUÈ S'HA PRODUÏT PER ALTS I BAIXOS MOLT PRONUNCIATS – CICLES ECONÒMICS:

1960-1975 (16).....1976-1986 (11)..... 1987-1991 (5).....1991 – 1995 (6).....1996-2007 (11)2008- 2011 (4)
AL 2008-2011 ES CONSTRUEIXEN MENYS HABITATGES QUE EL 1960.ENTRE UN CICLE I UN ALTRE HI HA 1,5 MILIONS DE PERSONES MÉS A CAT(+/- 25%)

NÚM. HABITATGES VISATS ESPANYA - BARCELONA - MADRID

Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (www.cscae.com)





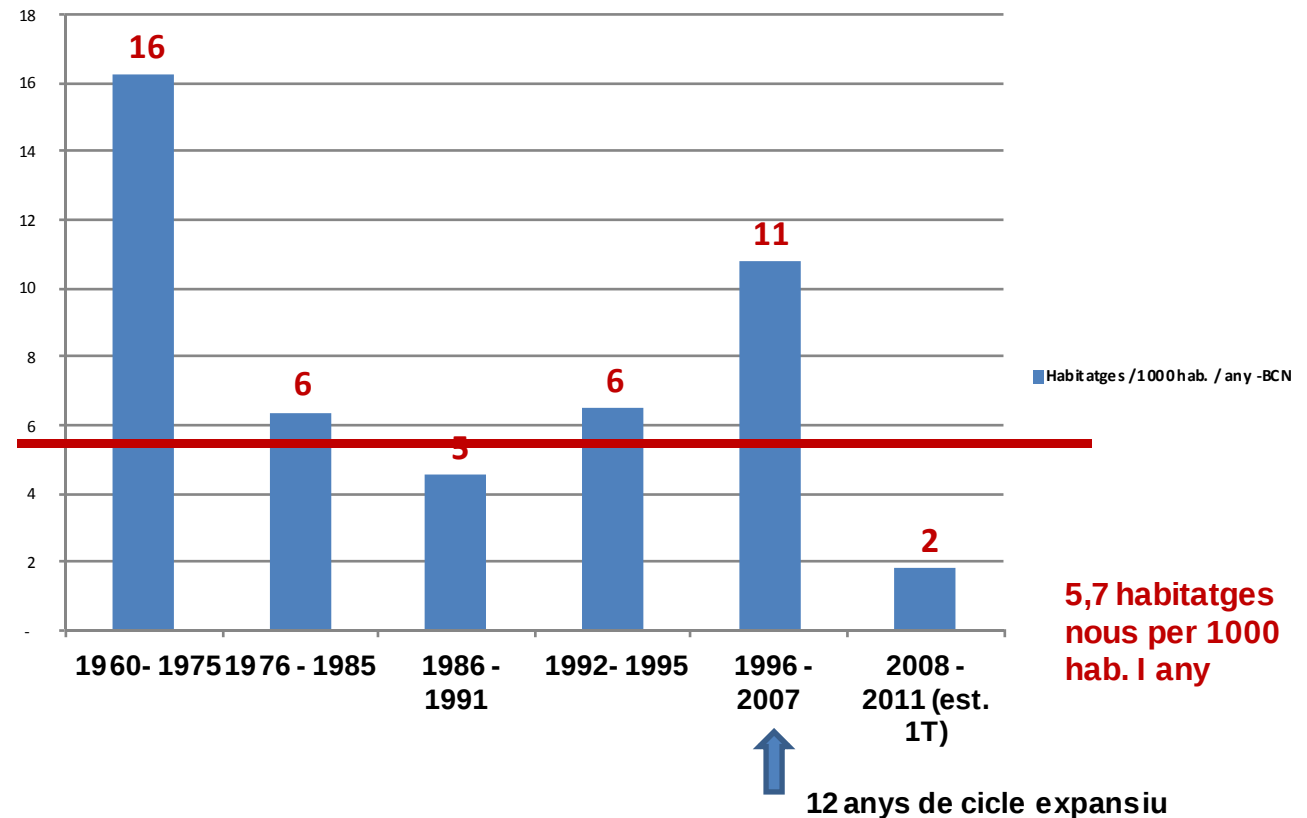
“NECESSITATS”:

40.000 HABITATGES NOUS CAT (Llei d’Urbanisme 2006):

5,7 Habitatges nous /1000 Hab./any= 6

BARCELONA- PROVÍNCIA: PRODUCCIÓ 1960- 2011 – 51 ANYS

Habitatges Visats per 1000 habitants i any
BARCELONA Prov. 1960- 2011



5,7 habitatges nous per 1000 hab. l any

Als 60s vam produir més habitatges en relació a la població

1976- 1985: Efecte de la Transitòria del PGM de 1976 demanant llicències amb la normativa del PC 1953 (> 100.000 habitatges a BCN)

HABITATGES INICIATS- VISATS 2000-2011

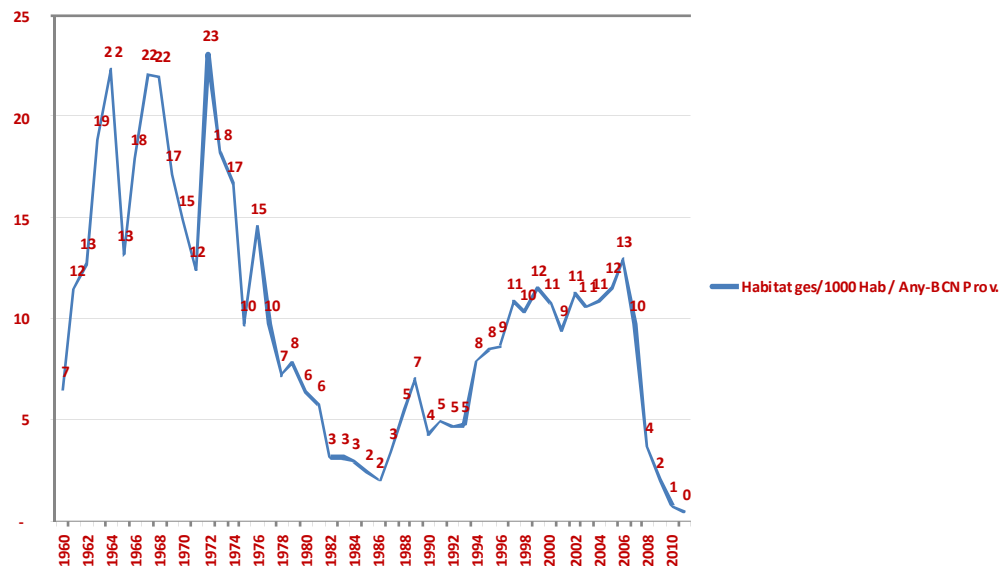
TERRASSA (13,5 h./1000 hab./any) = +56% SABADELL (9,1)

La diferència l'oferta de sòl urbanitzable i la gestió urbanística a cada municipi

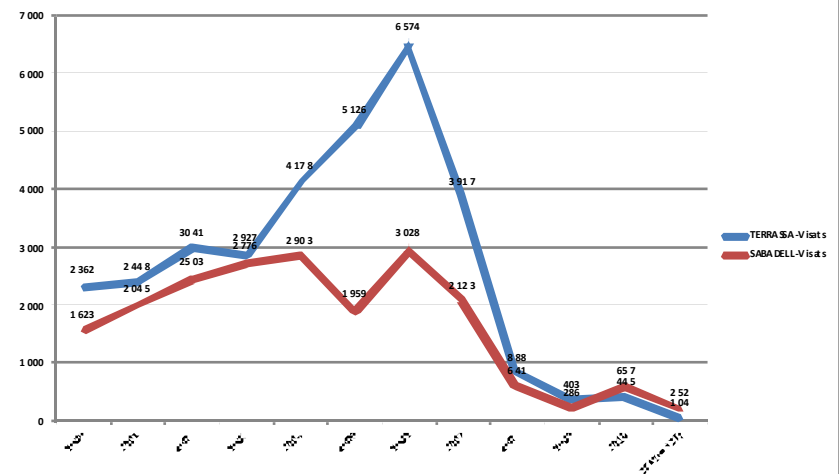
2007 - 2011	32 413	20 796
+ TERRASSA		
/SABADELL		56%

2000- 2011	32 413	20 796
	13,5	9,1

Habitatges Visats/1000 Hab/ Any
BARCELONA PROVÍNCIA 1960-2011
 Font: Consejo Superior de Arquitectos de España (www.csae.com)



TERRASSA- SABADELL
HABITATGES VISATS 2000- 2011



PARC D'HABITATGE BUIT I LLICÈNCIES:

BUIT I MIG BUIT: 18% (+-14.000 HABITATGES)!!!
CREIXEMENT 2000-2011= + 26 % - 18% (> 14.000) !!! (Terrassa +56%)

Sabadell.					
Any 2001.					
Habitatges familiars					
principals			no principals		
Convencionals	Allotjaments	Secundaris	Vacants	Altres	Total
65.707	1	2.158	11.852	314	80.032

PARC HABITATGES 2011:
80.000 + 15.000 = 95.000

2001:
 2,6 residents per habitatge principal
 2011:
 2,2 per habitatge (total)

20% DELS NOUS ESTAN BUITES=
3.000 HABITATGES? + 6.000 HABITATGES EN SOLARS?

	TERRASSA- Visats	SABADELL- Visats	TERRASSA- Acabats	SABADELL- Acabats
2000	2 362	1 623	1 845	1 503
2001	2 448	2 045	2 079	1 298
2002	3 041	2 503	2 158	1 319
2003	2 927	2 776	2 327	1 175
2004	4 178	2 903	2 348	939
2005	5 126	1 959	2 330	1 446
2006	6 574	3 028	2 289	1 757
2007	3 917	2 123	3 040	1 683
2008	888	641	2 135	1 172
2009	403	286	1 435	913
2010	445	657	788	882
2011(est2T)	104	252	784	700
2000 - 2011	32 413	20 796	23 558	14 787
Parc Habitatges 2001		80 032		80 032
% Creix. 10 anys		26%		18%
Parc Secundari		2 158		2 158
Parc Vacant		11 852		11 852
% Parc buit i mig				
buit		18%		18%

TERRITORIS METROPOLITANS, CICLES, GESTIÓ URBANÍSTICA, MERCATS DE L'HABITATGE I POTENCIAL DE LA RM. DE BCN- RESIDENTS DE NIT

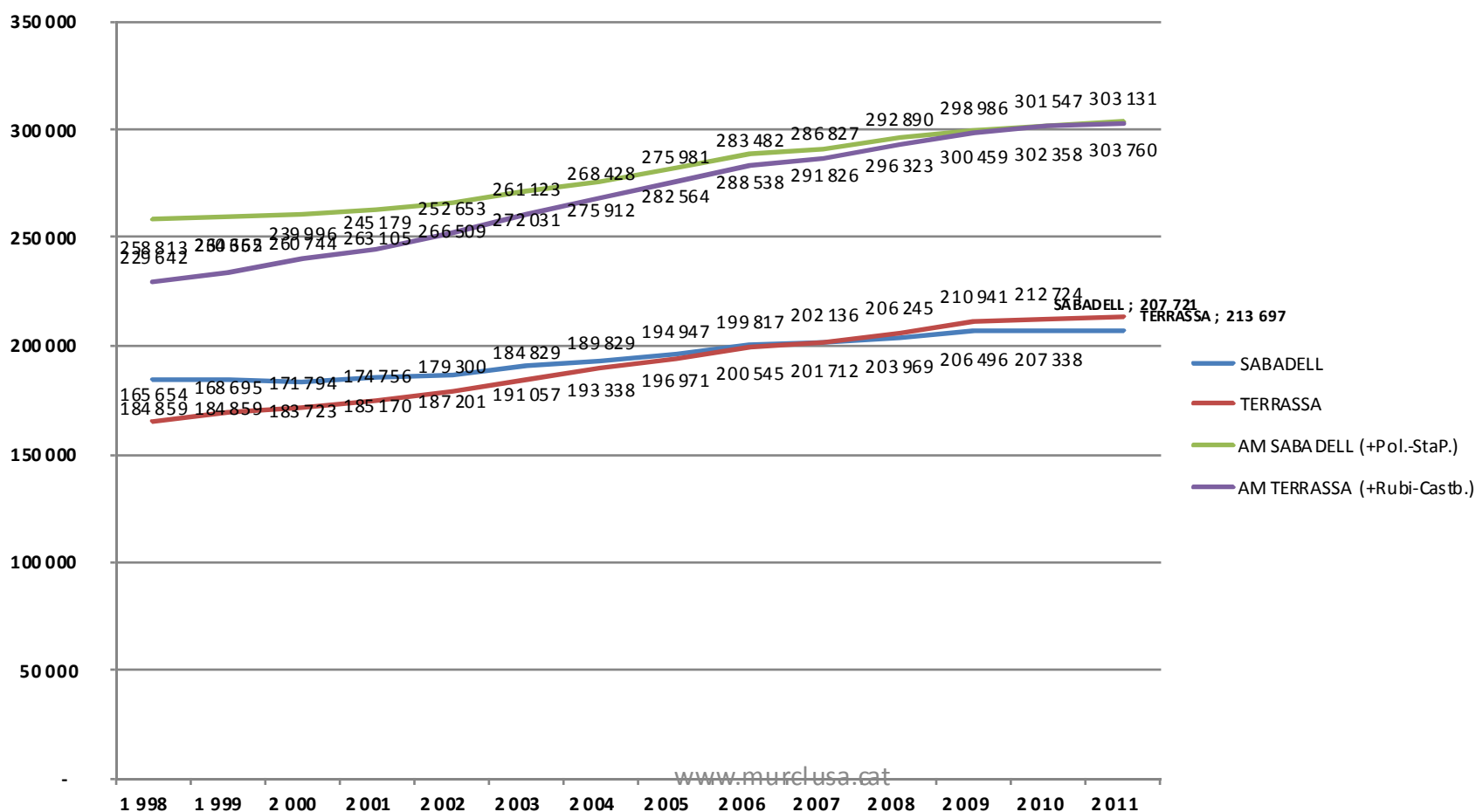
2011. TERRASSA (213.000 hab.)- SABADELL (207.000 hab.) (+ 6000)

1998. TERRASSA (166.000 hab.)- SABADELL (185.000 hab.) (-19.000)

ÀREES METROPOLITANES 2011: TERRASSA (303.161 hab.) – SABADELL (303.760 hab.)

“Contenciosos territorials”: Rubí al Vallès de la B-30?- Exclosos Sta. Perpètua i Castellbisbal?

TERRASSA I SABADELL POBLACIÓ EMPADRONADA 1998- 2011 Font: Idescat



ESTIMACIÓ DEL PERÍODE D'ABSORCIÓ DELS EXCEDENTS- càlcul alternatiu

SABADELL: 5 ANYS

+6.000 habitatges en solars sense edificar

+ 2.300 habitatges acabats en venda (+-3000 de l'altre mètode- empresa promotora)

HABITATGES PENDENTS D'ACABAMENT			TERRASSA	SABADELL
			8 855	6 009
			27%	29%
DEMANDA SOSTENIBLE DE		11 ANYS	13 200	12 507
EXCEDENT S./ NECESSITATS (Dif Acabats)			10 358	2 280
	SENSE VENDRE			
EXCEDENT TOTAL			19 213	8 289
"DEMANDA SOSTENIBLE /ANY"			1 200	1 137
ANYS NECESSARIS PER ABSORCIÓ				
AMB FINANÇAMENT I TOTA LA DEMANADA SOLVENT			16,0	7,3
REDUCCIÓ PER DEMANDA METROPOLITANA			30%	30%
ABSORCIÓ DELS EXCEDENTS NO VENUTS			11,2	5,1
AMB FINANÇAMENT I TOTA LA DEMANADA SOLVENT			ANYS	ANYS

APCE:

Estoc d'habitatges sense vendre: 675.000 = 15 habitatges per 1000 habitants i any (CAT: 78.046 habitatges)

Absorció de l'estoc sense vendre = 2017 (6 anys més)

EL CADASTRE (M2 EDIFICATS) COM A MILLOR INDICADOR DE LA DIMENSIÓ URBANA

A considerar junt als residents de dia (llocs de treball)- residents de nit (empadronamen)t- residents de cap de setmana /agost...)

nom_municipi	M Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar	Total general	Total- exclòs(M)	Total- exc(M)- 4RD
BARCELONA	14 208 578	133 769 737	119 561 158	119 247 359
EL PRAT DELLOBREGAT	1 887 647	20 174 448	18 286 801	4 633 424
SABADELL	5 707 643	22 370 930	16 663 287	15 912 649
TERRASSA	9 920 249	26 198 002	16 277 753	16 277 753
L'HOSPITALET DE LLOBREGA	1 624 063	15 766 116	14 142 053	14 142 053
BADALONA	2 653 478	12 902 034	10 248 556	10 248 556
MATARO	2 880 178	12 337 795	9 457 617	9 457 617
SANT CUGAT DEL VALLES	7 360 859	15 001 474	7 640 615	7 640 615
MANRESA	2 424 049	9 728 023	7 303 974	7 303 974
SANT BOI DE LLOBREGAT	1 583 388	7 949 470	6 366 082	5 695 237
VILA DE CANS	2 695 814	8 548 576	5 852 762	4 316 899
VILA NOVA I LA GELTRU	5 177 294	10 724 829	5 547 535	5 547 535

2006

- Terrassa, el segon municipi “més gran” de CAT (26,1 mm2st+solars)
- El Prat, el segon municipi més gran de CAT, excloent els solars (18,3 mm2st amb Aeroport)
- Sabadell, el tercer municipi més gran de de CAT, excloent els solars (supera a Terrassa per l'aeroport)

-Us “M” = “obres d'urbanització i jardineria, sòls sense edificar”, determinant

L'ÚS "M" CADASTRAL , COM A DIMENSIÓ DEL "BUI" DE SOLARS

USOS CONSTRUÏTS	BCN MUNICIPI		BCN PROVINCIA	
	2006 m2 c.	milions % s./Total	2006 milions m2 c.	% s./Total

1 RDL 1/2004 8.2.a	-	-	0,5	0%
2 RDL 1/2004 8.2.b	-	-	2,6	1%
3 RDL 1/2004 8.2.c	0,0	0%	0,4	0%
4 RDL 1/2004 8.2.d	0,3	0%	17,0	4%
A Almacén-Estacionamiento	11,0	9%	30,1	6%
C Comercial	8,7	7%	23,9	5%
E Cultural	3,5	3%	8,4	2%
G Ocio y Hostelería	2,0	2%	6,7	1%
I Industrial	9,2	8%	67,6	15%
K Deportivo	1,3	1%	9,6	2%
O Oficinas	7,3	6%	14,1	3%
P Edificio Singular	0,7	1%	1,6	0%
R Religioso	0,5	0%	1,4	0%
T Espectáculos	0,2	0%	0,8	0%
V Residencial	73,0	61%	274,3	59%
Y Sanidad y Beneficiencia	1,7	1%	4,1	1%

Total-excl. (M)	119,6	100%	462,9	100%
-----------------	-------	------	-------	------

M Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar	14,2		299,0	
TOTAL GENERAL	133,8		761,9	

% BCN / Província 2006

BARCELONA-MUNICIPI: 12% ?
14,2 mm2 s./ 119,6 mm2

SABADELL 2006:
5,7 mm2 / 16,7 mm2
34% del sostre cadastal !!!

El 2006 tenia d'incloure Can Llong en construcció i Can Gambús en urbanització i +-50% d'espai públic en els dos casos.

Hipòtesis: Can Llong edificat (+- 25%) i Can Gambús en urbanització (+-25%)

26%

SABADELL 2011: 1,4 mm2 de "buits" a Can Gambús i resta del municipi. (equivalent a +-17.000 habitatges!!)

17,6%

nom_municipi	M Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar													Y Sanidad y Beneficiencia	Total general
	A Alm acén- Estacio- namiento	C Comercial	E Cultural	G Ocio y Hostelería	I Industrial	K Deportivo	O Oficinas	P Edificio Singular	R Religioso	T Espec- táculos	V Residencial				
BARCELONA	313 799	10 998 663	8 743 134	3 496 380	1 984 640	9 230 666	1 291 114	14 208 578	7 267 699	730 046	493 214	239 775	73 020 255	1 715 302	133 769 737
EL PRAT DE LLOBREGAT	13 653 377	162 926	366 510	70 382	84 159	1 152 538	138 307	1 887 647	281 878	21 011	4 344	5 251	2 335 741	10 377	20 174 448
SABADELL	750 638	1 225 802	1 005 812	382 985	47 275	2 335 990	184 145	5 707 643	343 012	105 011	29 213	26 419	10 012 341	214 644	22 370 930
TERRASSA		1 225 422	1 082 502	332 412	32 564	2 696 757	145 148	9 920 249	318 129	23 161	36 862	78 144	10 049 035	254 117	26 198 002
L'HOSPITAL ET DE LLOBREGAT		986 567	1 170 781	394 449	302 526	2 238 401	126 251	1 624 063	504 041	57 767	19 075	21 317	8 089 818	231 060	15 766 116
BADALONA		1 404 265	919 840	106 117	16 853	742 112	51 947	2 653 478	140 463	7 096	7 691	5 154	6 823 442	23 576	12 902 034
MATARO		1 027 370	765 337	184 807	86 875	1 382 687	325 041	2 880 178	257 755	25 837	24 894	19 595	5 284 660	66 238	12 337 795
SANT CUGAT DEL VALLES		540 676	283 761	216 893	49 325	432 912	864 947	7 360 859	467 473	29 073	18 108	17 702	4 497 660	211 640	15 001 474
MANRESA		677 160	416 417	148 642	63 590	1 127 303	148 577	2 424 049	120 639	35 100	48 089	34 960	4 365 440	112 757	9 728 023
SANT BOI DE LLOBREGAT	670 845	390 501	458 750	113 498	3 530	1 051 859	159 288	1 583 388	206 946	21 938	5 203	10 280	3 152 005	121 439	7 949 470
VILADECANS	1 535 863	395 173	229 759	82 474	9 649	618 013	85 290	2 695 814	78 533	11 343	9 288	8 601	2 770 167	18 609	8 548 576
VILANOVA I LA GELTRU		520 167	313 166	72 686	293 121	574 326	108 946	5 177 294	64 070	13 767	15 464	50 641	3 479 309	36 122	10 724 829

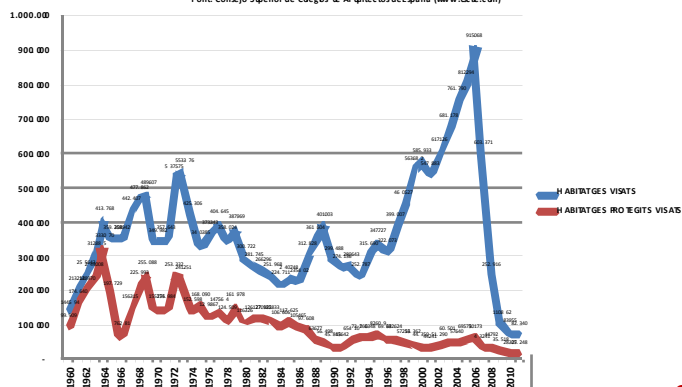
QUAN “COSTEN” ELS BUI TS IMMOBILIARIS = LLOGUERS PER USOS=

+ -mitjana de 4 €/m²/mes, pel cap baix

- Rendibilitats immobiliàries= +-4% en habitatge fins al 6-7% en oficines i botigues
- Pisos a Sabadell:
 - 3 habitacions (+-80 m²)= 600 €/mes = +- 7-8€/m²/mes
 - 1-2 habitacions (+-65 m²)= 450 €= +- 7
- Naus industrials= 3-6 €/m²/mes
- Oficines- BCN /zones prime: 14 €
- Oficines- BCN /zones no prime (22@-Plaça d'Europa) 10-12
- Botigues en centre comercial= 10-30 €/m² útil/mes
- Botigues de carrer= 10-12 €/m²/MES

NUM. HABITATGES VISATS 1960-2008: TOTAIS I PROTEGITS
 ESPANYA 1960- 2011

Font: Consejo Superior de Cdegos de Arquitectos de España (www.ccsae.com)



**QUANT HPO ES
 NECESSITAT?: +-60%
 (Llei d'urbanisme 2008)**

**→ DÈFICITS
 ACUMULATS**

**Excepte cap al final del
 cycle virtuos per la
 il·lusió monetària de les
 hipoteques barates i els
 30 anys de termini**

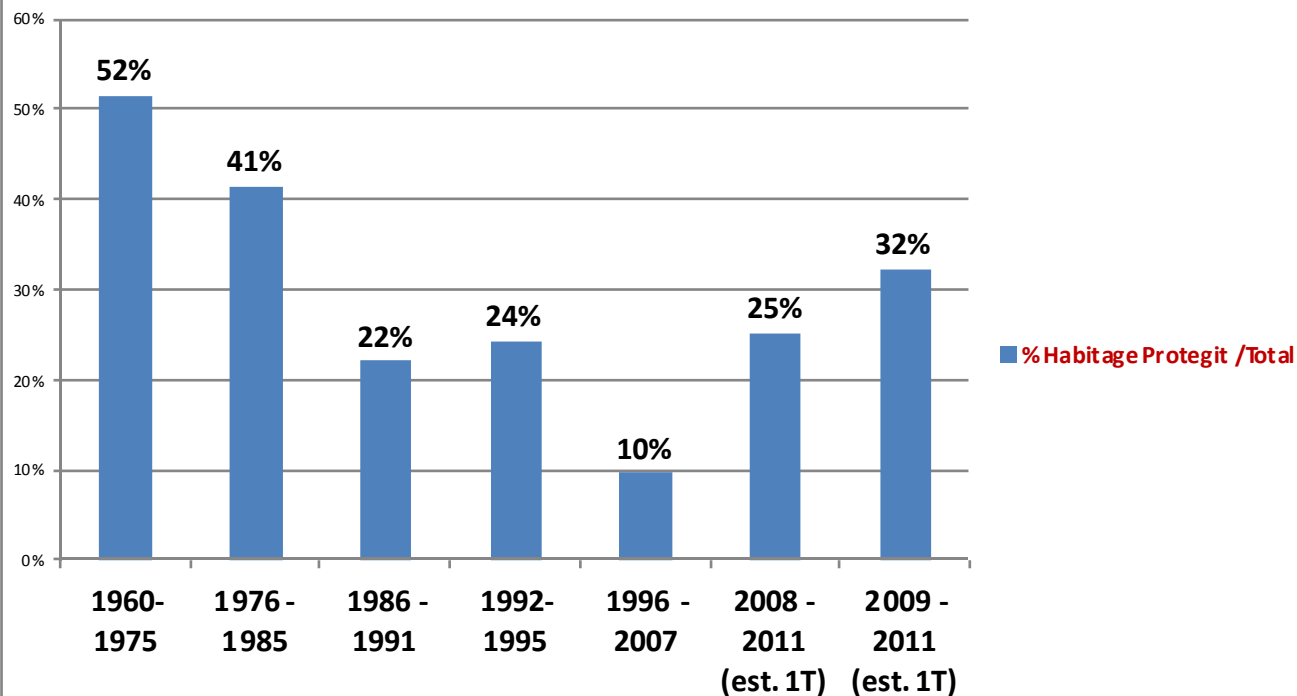
**A recordar que el 1983
 es construïa HPO a l'Eixample
 de Barcelona**

HABITATGE PROTEGIT:

“MOTOR” A 1960-75 (cicle expansiu) I 1975-86 (cicle recessiu)
“ACOMPANYA” I FA COHESIÓ SOCIAL (52% I 41%!!!)
**“MARGINAL” DURANT EL CICLE VIRTUÓS (1996- 2007)- IL·LUSIÓ
 MONETÀRIA PER HIPOTEQUES BARATES I TERMINIS LLARGS**
**“PER SOTA DE LES NECESSITATS” DURANT LA CRISI PER
 MANTENIMENT DELS PREUS ALTS**
COIXÍ PER A LA CRISI? (2008- 2017?)

% Habitage Protegit /Total. Num. habitages visats
 ESPANYA 1960 - 2011

Font: Consejo Superior de Arquitectos de España: cscae.com



ELS PREUS IMMOBILIARIS PUJEN I BAIXEN:

ENTRE 1991 I 1997 ES VAN REDUIR UN 35% - IPC DESCOMPTAT- I NO VAN TORNAR A ASSOLIR
ELS PREUS MÀXIMS DE 1991 FINS EL 1999 – 8 ANYS-

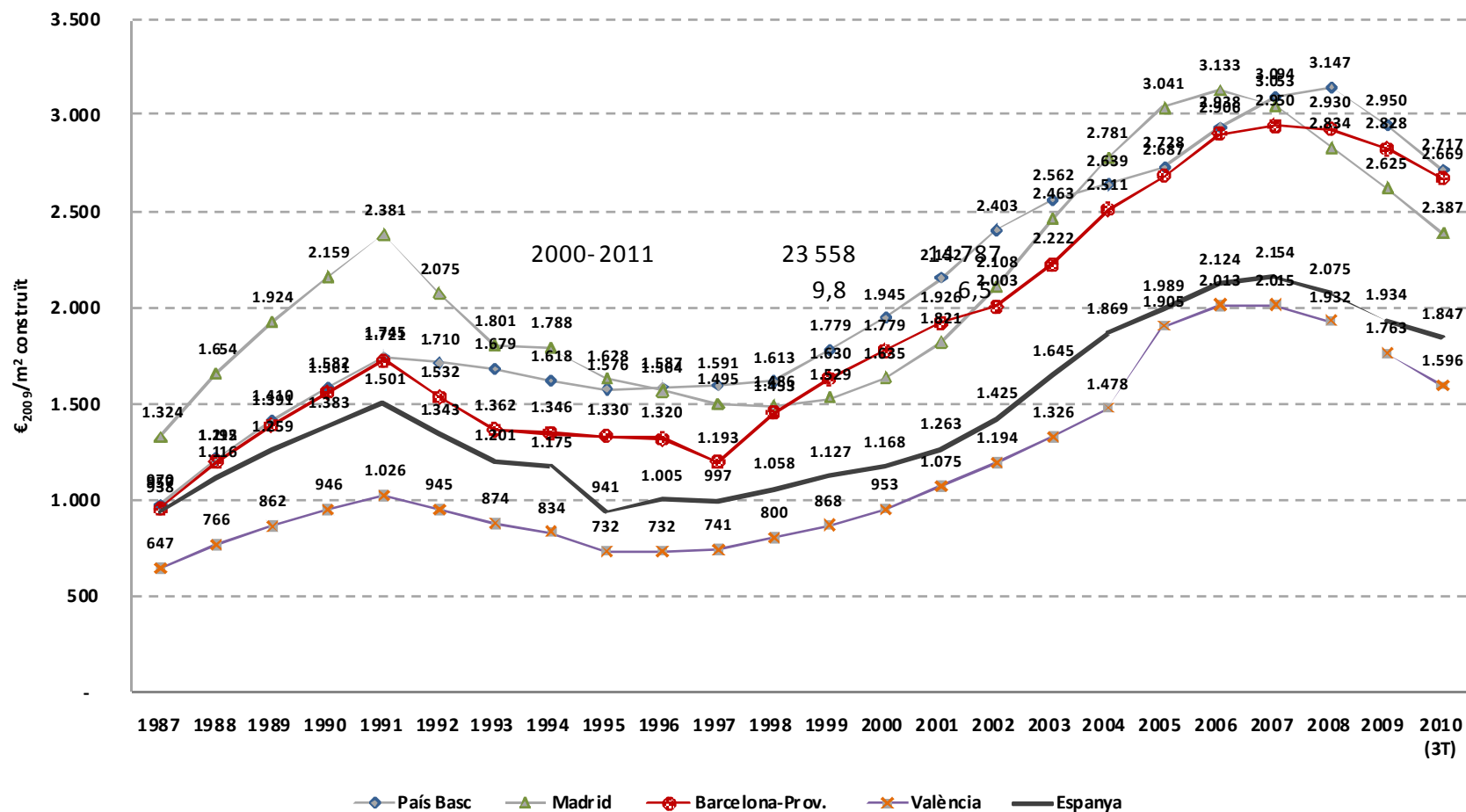
Diferència de 1 a 2 entre València i Madrid / 1 a 1,25 entre BCN i Madrid- Prov.

PREUS DE L'HABITATGE D'OBRA NOVA 1987- 2010

EN VALORS CONSTANTS DE 2010

€ PER M2 C.ONSTRUÏT

Font: Elaboració pròpia en base a dades del Ministerio de Vivienda



PREUS NOMINALS ACTUALS AL NIVELL DE 2003- 2004

PREUS SEMBLANTS A TERRASSA I SABADELL

EXCEPCIÓ 2011/12: TERRASSA: 1.778 € /m2c. !- SABADELL: 2.121€ 7m2c

TERRASSA S./ BARCELONA: 49-68%

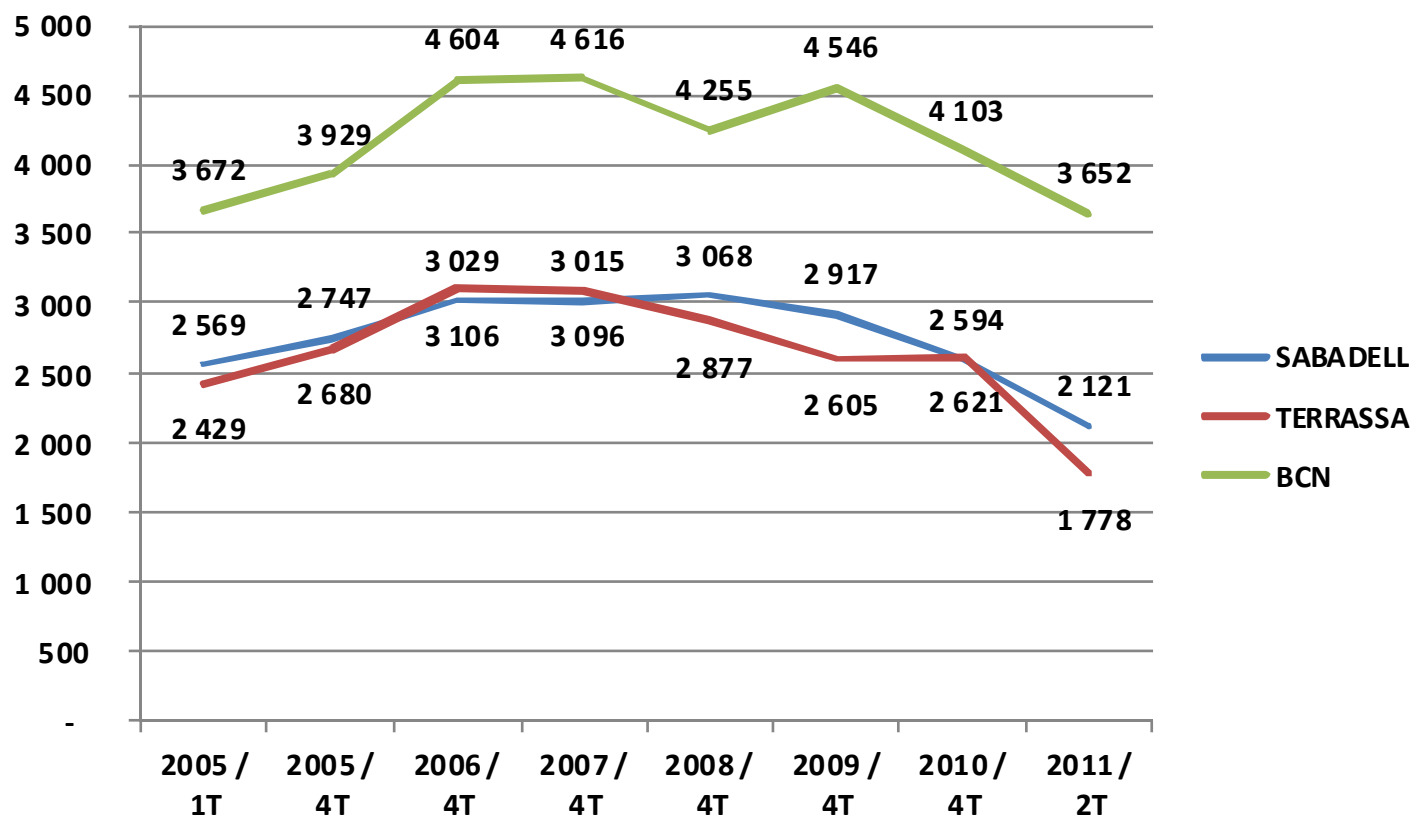
EL DIFERENCIAL DE PREUS AFAVOREIX LA MOBILITAT METROPOLITANA

PREUS MITJANS DE L'HABITATGE NOU 2005- 2011 EN

€/m2c- Valors corrents

BARCELONA- TERRASSA- SABADELL

Font: Ministerio de Fomento



www.murclusa.cat

QUANT ENS COSTA A SBD “MANTENIR” ELS “BUITS” A 4 €/M2 I MES?

- **HABITATGE VACANTS DEL PARC CONSTRUÏT FINS 2001 (SEGONS CENS)=** 12-13.000 habitatges (+- 1,04 mm2 st)
- **ALTRES USOS VACANTS 2001 (ESTIMACIÓ DEL 30% ADDICIONAL)=** 0,3 mm2st
- **SOLARS SENSE EDIFICAR O EN CONSTRUCCIÓ 2006**
- (INCLOSOS ELS +- 6000 HABITATGES AMB LLICÈNCIA I PENDENTS DE COMENÇAMENT O ACABAMENT): 2,8 mm2 sòl. A una edificabilitat de 1 m2st/m2s= 2,8 mm2st
- **CADASTRE SBD 2006 (SOSTRE EDIFICAT)=** 15,9 mm2
- **TOTAL BUIT (ESTIMACIÓ EN ELABORACIÓ 1,04+0,3+2,8)= 4,14 mm2 st (26% del total)!!?**
- “COST SOCIAL” MENSUAL DE DESAPROFITAMENT DEL PATRIMONI O SÒL URBANITZAT= 10,4 M€
- **COST ANUAL = +- 198 M€, PEL CAP BAIX**
- **COMPARATIVA= +-116% DEL PRESSUPOST DEL’AJUNTAMENT SBD**

El pressupost pel 2012 que es va aprovar ahir és de 171,3 milions d'euros, 19,5 milions menys que l'any anterior (un 10,2% menys que el 2011) Pel que fa a inversions, es redueixen un 51,4%. Malgrat això, en el pressupost es destinaran 11,5 milions a aquest apartat. El regidor d'Economia, Ramon Burgués, va reiterar que els comptes s'hauran de modificar però que s'han calculat “amb rigor”.

QUIN LLINDAR D'ESPAIS BUITS ÉS “PROBLEMA”?:

Per sobre del 5% de qualsevol estoc – Discutible

(el 5% d'atur per a la rotació és tècnicament “plena ocupació”- vam arribar al 7,5% el 2006)

- **El mercat i el planejament (+canvi d'ús +edificabilitat i + preu del solar)** han transformat les illes industrials i grups de cases del centre de SBD en residència- Ens vam oblidar al POUM 1994 d'obligar a més activitat (-tràfic d'entrada i sortida)- Més espais lliures al centre- ciutat més compacte?: l'edificabilitat i la plusvàlua privada- pública ho van produir
- **PER QUÈ ELS PREUS SÓN CARS (> 4 SOUS ANUALS)**-Els preus de l'habitatge NO són alts perquè ho sigui el sòl-solar, sino a l'inrevés- com els jugadors de fútbol- La demanda i el poder de compra mou els mercats
- **PER QUÈ HI HA “BUITS”**
 - Baixa demanda- CRISI-
 - IBI barat- baix cost de mantenir en impostos
- **COM PODEM INCENTIVAR LA TRANSFORMACIÓ A L'ÚS ACTIU?:**
 - IBI més car- especialment als solars i als habitatges buits-baixarà el preus (aplicable també a les “urbanitzacions” de segona residència
 - Rehabilitació substitutòria de les façanes per part de l'Ajuntament a càrrec de la propietat
 - Estocs sense vendre al mercat de lloguer
 - Impost de patrimoni i d'herències
 - Habitatge protegit i de lloguer- Sector privat i públic
 - Inversió pública avui a mínims- Retallada i tancament d'equipaments municipals- Prioritat inversió municipal: habitatge i transport públic- Supressió de nivells d'administració local