
Pla local d'habitatge

Fase 1. Estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Juliol de 2023



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

EQUIP REDACTOR:



Joan Badia
Maria Bonet
Mario Blasco
Ignasi Agulló

arquitecte
geògrafa
economista
advocat

ENS DESTINATARI:

Cristian Rastrojo	regidor de Territori, Espai Públic i Medi Ambient
Juan Manuel Bermúdez	cap de planejament
Núria Garcia	coordinadora àrea espai públic
Joan Antón Brunet	coordinador municipal
José Manuel Gómez	cap d'habitatge i aparcaments ADSA
Rosa Baixas	cap d'acció social i igualtat
Teresa Cavero	Secretària
Francesc Roldan	Interventor
Sergi Giménez	Inspector policia
Sofía Casasola	responsable d'atenció ciutadania

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'Habitatge

Ània Pluma Vilanova

Arquitecta i responsable de planificació i
programació de polítiques locals d'habitatge

Índex

0.	Introducció.....	3
0.1.	Antecedents.....	3
0.2.	Marc legal	4
0.3.	Naturalesa	4
0.4.	Contingut i determinacions.....	4
0.5.	Vigència i revisió del PLH.....	5
1.	Emmarcament urbà i territorial	7
1.1	Situació i estructura territorial	7
1.2	Estructura urbana residencial.....	8
1.3	Rol del municipi en el model territorial residencial existent	9
2.	Les persones.....	14
2.1.	Dinàmica demogràfica i residencial.....	14
2.1.1.	Els comportaments de creixement.....	14
2.1.2.	Principals procedències i destinacions segons el padró	17
2.1.3.	Estructura d'edats.....	25
2.1.4.	Nacionalitat	27
2.2.	Les llars.....	29
2.3.	Projecció de la població i llars	33
2.4.	Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge.....	35
2.4.1.	Compravendes registrades i mercat de lloguer. Secretaria d'habitatge	35
2.4.2.	El mercat de venda i lloguer. Portals immobiliaris i APIS	39
2.4.3.	Preus màxims de l'habitatge protegit	40
2.4.4.	Habitatge d'ús turístic	41
2.5.	Problemàtica i necessitats d'habitatge assequible i social	42
2.5.1.	Capacitat econòmica de les llars: atur, RBDF, esforç econòmic	42
2.5.2.	Persones en risc o situació d'exclusió residencial.....	46
2.5.3.	Demanda exclosa i cobertura de necessitats	48
2.5.4.	Perfil dels sol·licitants d'habitatge protegit	49
3.	El parc d'habitatges	51
3.1.	Característiques generals del teixit residencial	51
3.2.	La qualitat del parc	51

3.3.	L'ús del parc	55
4.	El planejament urbanístic	57
4.1.	Planejament urbanístic municipal	57
4.2.	Estat d'execució del sòl residencial	57
4.3.	Potencial i previsions de creixement residencial els propers 6 anys	61
5.	Els recursos i les iniciatives existents.....	63
5.1.	Organització municipal en relació a les polítiques d'habitatge	63
5.2.	Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge	64
5.3.	Principals iniciatives i programes relacionats amb l'habitatge	65
5.4.	Patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge	66
5.5.	Parc d'habitatges socials al municipi	67
6.	Diagnosi	68
6.1.	Resum: la situació de l'habitatge al municipi	68
6.1.1.	El paper del municipi en el context territorial residencial	68
6.1.2.	Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge	68
6.1.3.	Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial	70
6.1.4.	Condicionants i les perspectives del planejament i sòl residencial	71
6.1.5.	Condicionants i perspectives dels recursos municipals	72
6.2.	Interpretació relacionada: DAFO.....	73
7.	Annex.....	75
7.1.	Plànols.....	75

0. Introducció

0.1. Antecedents

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, en aplicació de l'acord unànim del Ple, en el que es va resoldre redactar el Pla Local d'Habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona accepta la sol·licitud de l'Ajuntament per a la redacció del PLH i es fa càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar la redacció del PLH a l'empresa GMG Plans i Projectes, SLP, sota la direcció de la tècnica gestora de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA Ània Pluma.

El municipi disposava d'un Pla local d'habitatge 2009-2015. Aquest Pla ha perdut la seva vigència i per això es proposa la redacció d'un de nou. Fent balanç de les actuacions plantejades en el seu moment, es constata que Sant Joan Despí ha executat el conjunt de les actuacions de planejament, és a dir, aquelles que proposaven la gestió urbanística de diversos sectors de desenvolupament amb reserves d'habitatge protegit així com també les d'execució i promoció d'habitatge, a excepció del sector Bellavista que està en desenvolupament. En relació a les actuacions de rehabilitació només s'ha realitzat l'actuació d'informació i gestió dels ajuts de la Generalitat i el seguiment del Pla de barris, però no s'han aplicat mesures per erradicar les situacions d'infrabitatge. L'oficina local d'habitatge ha realitzat les tasques assignades d'informació a la ciutadania, gestió del registre de sol·licitants d'habitatge protegit, i gestió de la borsa d'habitatge i habitatges propis. L'aspecte que ha quedat menys desenvolupat del Pla 2009-2015 ha estat el de coneixement, és a dir, no s'ha creat un espai web sobre habitatge ni tampoc estudis aprofundits pel coneixement del parc d'habitatges.

N. ANUARI DE LES SEVES OPERACIONS	
N1	Desenvolupament de la gestió urbanística de polígons d'actuació residencial
U1.1	MPGM CIUTAT ESPORTIVA FCB
U1.2	SURIS - ITV
U1.3	PP BELLAVISTA
U1.4	METALARTE - BAYMALEX
U1.5	ARE CAN CRENELLS
N2	Redacció, tramitació i execució de projectes d'urbanització
U2.1	MPGM CIUTAT ESPORTIVA FCB
U2.2	SURIS - ITV
U2.3	PP BELLAVISTA
U2.4	METALARTE - BAYMALEX
U2.5	ARE CAN CRENELLS
N3	Seguiment del compliment dels terminis establerts al planejament
U3.1	SEGUIMENT DEL COMPLIMENT DELS TERMINIS ESTABLERTS AL PLANEJAMENT
P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	
P1	Funcionament del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge
H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	
H1	Promoció municipal d'habitatges protegits (de lloguer o venda)
H1.1	MPGM CIUTAT ESPORTIVA FCB
H1.2	SURIS - ITV
H1.3	PP BELLAVISTA
H1.4	METALARTE - BAYMALEX
H1.5	MODIFICACIÓ PUNTUAL PGM AL POLÍGON INDUSTRIAL FONTSANTA
H2	Promoció municipal d'habitatges dotacionals públics
H2.1	PROMOCIÓ AV. GENERALITAT, 20
H2.2	PROMOCIÓ EN SÒLS AMB ÚS ACTUAL D'EQUIPAMENT

R. PLA MUNICIPAL DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ	
R1	INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS AJUTS DE LA GENERALITAT A LA REHABILITACIÓ
R2	INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS TESTS DE L'EDIFICI I INFORMES D'IDONEITAT
R3	DEFINICIÓ I APLICACIÓ DE MESURES PER A ERADICAR LES SITUACIONS D'INFRAHABITATGE
A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	
A1	INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS AL ACCÉS A L'HABITATGE
A2	GESTIÓ DEL REGISTRE MUNICIPAL DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE PROTEGIT
A3	GESTIÓ DE LA BORSA SOCIAL ADSORITA A LA XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL
A4	GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	
O1	OFICINA LOCAL D'HABITATGE
O2	ESTUDI APROFUNDIT SOBRE PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES D'HABITATGE AL SECTOR CENTRE
O3	ESTUDI APROFUNDIT SOBRE PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES D'HABITATGE AL PLA DEL VENT
O4	CREACIÓ I MANTENIMENT D'UN WEB COM A PUNT D'INFORMACIÓ VIRTUAL SOBRE L'HABITATGE

	Executada
	Parcialment executada
	No executada

0.2. Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

0.3. Naturalesa

El present Pla té una doble naturalesa. D'una part, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament.

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

A diferència de les figures de planejament urbanístic reglades, un Pla Local d'Habitatge és un document viu, amb un òrgan de supervisió i seguiment perfectament establert que podrà redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència si la realitat del municipi es desvia considerablement dels objectius fixats inicialment.

0.4. Contingut i determinacions

El **Pla Local d'Habitatge (PLH)** és un document tècnic que té com a finalitats, d'una part definir les polítiques locals d'habitatge, i d'altre possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

El contingut del present Pla Local d'Habitatge s'ajusta, d'una part a la *Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge 2014*, desenvolupada per la Gerència de Serveis

d'Habitatge Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge; i d'altra part, al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007; i articula els continguts en dos apartats clarament diferenciats: un primer bloc d'anàlisi i diagnosi de l'estat de l'habitatge al municipi i un segon bloc referit al pla d'acció.

El primer bloc (***L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi***), s'estructura amb en cinc capítols: L'emmarcament urbà i territorial per tal d'identificar l'impacte del model territorial en el marc de l'habitatge local; Les persones, dirigit a identificar les problemàtiques de la població del municipi amb relació a l'habitatge; El parc d'habitatges, dirigit a identificar les problemàtiques i necessitats d'estat i d'ús dels edificis d'habitatges; El planejament urbanístic, destinat a identificar el potencial del sòl residencial municipal i les seves previsions d'execució durant el període d'execució del PLH; i Els recursos i iniciatives existents, per interpretar la capacitat d'intervenció de l'Ajuntament.

El segon bloc (***El pla d'acció: objectius, estratègies i propostes***), articula la dimensió propositiva del PLH en tres nivells que es relacionen entre ells: un primer de caràcter polític i estratègic; un segon més tècnic i operatiu (objectius específics, programes, actuacions, calendari i finançament), i un tercer destinat a definir l'execució del pla (identificació dels agents i gestors, seguiment i avaluació del PLH).

La part programàtica del PLH pretén guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge durant els sis anys següents a la seva aprovació per poder identificar i programar les actuacions que requeriran un concert amb l'administració de la Generalitat, però en cap cas no podran entendre's com a compromisos municipals en quant el seu desenvolupament final depèn de moltes variables que sovint van més enllà de les pròpies competències del consistori (conjuntura econòmica global, processos de desenvolupament urbanístic, gestió urbanística o promoció d'habitatges d'iniciativa privada, dificultats de finançament de les promocions tant públiques com privades, etc).

El tercer bloc (***Tramitació***), es correspon d'una banda amb la fase d'exposició pública del document durant un mes, i la resposta a les al·legacions que es puguin produir així com a la incorporació de les modificacions, correccions o esmenes, si s'escau per a l'aprovació del Pla en el Ple municipal. I, d'altra banda, un cop aprovat el document, el lliurament del document al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya i la incorporació de les possibles modificacions que se'n derivin de l'informe.

El contingut del **Pla Local d'Habitatge de Sant Joan Despí 2024 - 2029** es concreta en la present Memòria i els seus annexos.

0.5. Vigència i revisió del PLH

El Pla Local d'Habitatge de Sant Joan Despí tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. A partir de la finalització de la seva vigència, l'Ajuntament haurà de procedir a la seva revisió.

Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin a aspectes substancials del PLH.

- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.
- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge

1. Emmarcament urbà i territorial

1.1 Situació i estructura territorial

Sant Joan Despí forma part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i es situa a la comarca del Baix Llobregat de la província de Barcelona, situat a l'esquerra de la part baixa del riu Llobregat, a uns 13,30 Km a l'oest de la ciutat comtal, entre uns 20 (sud-oest) i 80 (nord-est) metres sobre el nivell del mar.

El terme municipal té una superfície de 6,168 km² i concentra 34.039 habitants l'any 2022, resultant una densitat força elevada (5.516 hab/km²). Limita, pel Nord, amb Sant Feliu de Llobregat i Sant Just Desvern; a l'oest, amb Santa Coloma de Cervelló; al sud-oest amb Sant Boi de Llobregat; a l'est amb Esplugues de Llobregat; i al sud-est, forma un continu urbà amb Cornellà de Llobregat.

Geològicament Sant Joan Despí es troba al peu de la serralada de Collserola i, atès que es troba a la part baixa del riu Llobregat, l'actual terme municipal ha estat habitat des de l'antiguitat. A l'època romana es varen instal·lar al terme diverses vil·les i grans masies dedicades a l'agricultura. Aquest sector era conegut a l'època amb el nom de Vico Miziano. Fins l'any 1830 el municipi de Sant Joan Despí s'estenia a ambdós costats de l'ara conegut carrer del Bon Viatge i seguia pel Camí del Mig i el carrer Catalunya per trobar-se amb el Despoblat i el raval de les Begudes, a on es dispersaven camps i masies.

A finals del segle XIX va néixer l'eixample de Sant Joan Despí, entre els carrers de les Torres i de Francesc Macià. Es tracta d'un traçat en línia recta, paral·lela a la línia del ferrocarril, a on s'aixecaren les residències d'estiu d'alguns barcelonins a finals del XIX i principis del XX. Situats a la línia del ferrocarril i mirem cap a la part alta, al mig situaríem l'avinguda de Barcelona (antigament riera de la Font Santa) i observaríem, a mà esquerra el Samontà i, a mà dreta, les Planes. El Samontà era la part amb major pendent i s'estenia cap a Sant Just Desvern i Esplugues de Llobregat. En canvi, a la dreta, a la zona més plana, s'estenia l'altre secà, Les Planes, limitant amb Cornellà de Llobregat.

Després d'un intent errat de construcció d'un eixample residencial de la mà de l'arquitecte Josep M. Jujol, la zona del Samontà va figurar al Pla Comarcal de 1953 com a zona industrial (que amb el temps es convertiria en el Polígon Industrial Font Santa), que posteriorment seria ocupada per importants empreses. Amb això va desaparèixer la idea d'un eixample del nucli principal de Sant Joan Despí per sobre de la via del Ferrocarril i, a més, naixeria una nova barrera que separaria físicament el nucli antic amb la resta dels barris existents (La Mossota, Pla del Vent, ...). Més tard s'aniria creant un nou barri: Les Planes, amb la voluntat de donar cabuda a tots aquells treballadors que es varen desplaçar dels seus municipis d'origen (principalment pobles d'Andalusia) cridats per l'oferta d'ocupació que ofería el nou polígon industrial.

Durant els anys 60 i 70 Sant Joan Despí creixia indiscriminadament. L'any 1960 el municipi tenia 4.711 habitants i el 1970, 16.055. El barri de Les Planes fou totalment edificat i el nucli antic va patir l'enderrocament de moltes finques que es convertirien en illes tancades de blocs d'habitatge plurifamiliar, bona part d'elles d'una estètica i confortabilitat molt allunyada dels estàndards de qualitat exigibles.

A mitjans dels anys 80, amb l'arribada dels ajuntaments democràtics i com a conseqüència de la planificació urbanística, neixen el Polígon Residencial Sant Joan i el Sector Torreblanca. L'any 1985 la Corporació Catalana de Ràdio i Televisió decidí ubicar les seves

instal·lacions de TV3 al Polígon Residencial Sant Joan –d'aquí que el barri també es conegui com a barri de TV3-. La posterior construcció d'edificis residencials fins l'any 1997 aconseguiren fer créixer el barri i connectar-lo amb la resta, principalment amb el de les Planes i el parc de Font Santa.

El començament del nou segle és també l'inici de l'Eixample sud-oest, una zona totalment nova que s'estén des del carrer Major, al barri del Centre, fins el riu Llobregat i que queda englobada en el mateix barri.

1.2 Estructura urbana residencial

El municipi es divideix en quatre barris (Centre, Les Planes, Pla del Vent - Torreblanca i Residencial Sant Joan), i la població es distribueix de forma heterogènia, si bé destaquen els barris del Centre i Les Planes per la seva alta densitat.

El sòl urbà, unes 318,20 hectàrees, es concentra a la part central i est del terme municipal, en contacte amb els municipis de Sant Feliu de Llobregat, Sant Just Desvern, Esplugues de Llobregat i Cornellà de Llobregat, amb el qual s'estableix una continuïtat del teixit edificat. El sòl urbanitzable, unes 6,16 hectàrees, es troba localitzat puntualment en dos àmbits discontinus, ubicats a nord i sud del terme municipal, respectivament. Pel que fa al sòl no urbanitzable, aquest ocupa unes 292,47 hectàrees i s'ubica, majoritàriament, a l'extrem oest del municipi, coincidint amb el traçat del riu Llobregat i les lleres i camps de conreu que el voregen.

Els diferents tipus de trames urbanes es poden agrupar en set grups, en funció de la seva morfologia urbana i tipologia edificatòria:

Trames residencials:

- Casc antic
- En Densificació urbana semiintensiva
- Remodelació física - Privada
- Conservació de l'estructura urbana i edificatòria
- Renovació urbana - Rehabilitació
- Subjecte a ordenació volumètrica específica
- Ordenació en edificació aïllada
- Cases unifamiliars en filera

Trames amb altres usos:

- Industrial

Trames residencials



1.3 Rol del municipi en el model territorial residencial existent

Sant Joan Despí es troba dins l'àrea metropolitana de Barcelona i les seves dinàmiques.

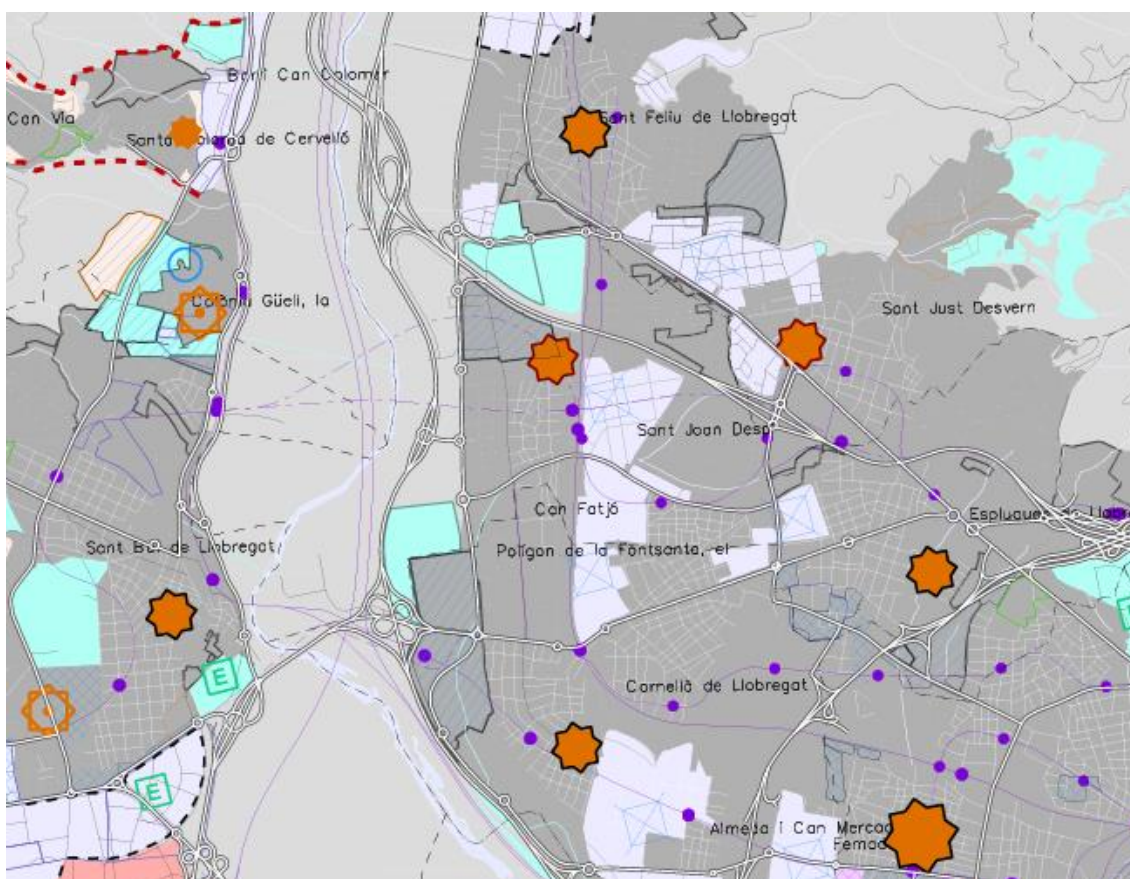
El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5627 del 12 de maig de 2010, és un dels set plans territorials parcials que la legislació catalana preveu pel conjunt de Catalunya en el desenvolupament del Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març.

Es tracta d'un instrument de planejament que té per objectiu facilitar l'ordenació del territori format per les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental, que comprenen una superfície de 3.236 km² i 164 municipis.

El PTMB estableix un marc de referència per a la planificació sectorial i per al planejament urbanístic municipal sobre les tres variables del territori en les que té més capacitat d'incidir: els espais oberts, els assentaments urbans i les infraestructures de mobilitat. El Pla defineix unes estratègies de desenvolupament per a cada nucli, i el planejament urbanístic municipal

n'haurà de definir el model d'implantació urbana i les determinacions concretes que regularan les iniciatives d'urbanització i d'edificació en funció de les característiques físiques, socials i econòmiques de cada nucli i àrea urbana.

El PTMB defineix Sant Joan Despí com un subcentre del continu urbà i assigna una àrea d'extensió urbana d'interès metropolità a la zona coincident amb l'ARE Crexell, una àrea de gran superfície residencial, mentre que la zona de la ciutat esportiva la defineix com un àrea especialitzada d'equipaments, parcs i altres sistemes. Pel que fa la zona industrial de Font Santa estableix una àrea especialitzada industrial a transformar.

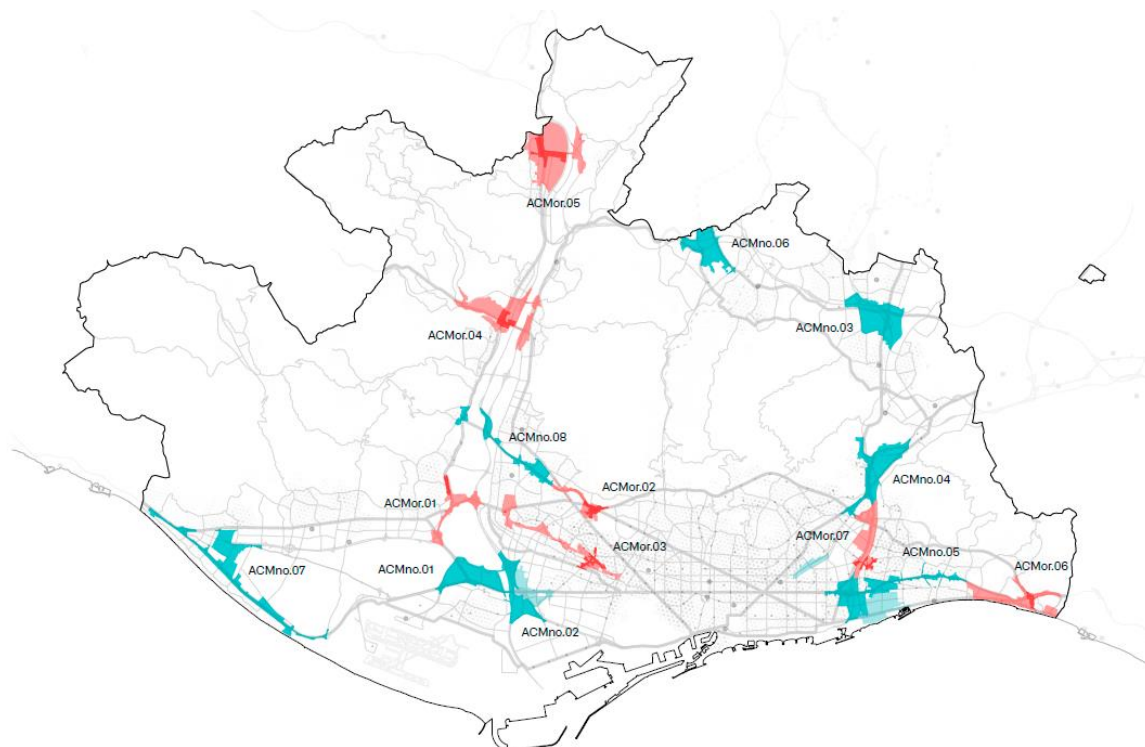


El Pla director urbanístic metropolità, aprovat inicialment en data 21 de març de 2023, aposta per un model de ciutat amb quatre eixos principals:

- La preservació de les funcions i serveis dels ecosistemes metropolitans per fer emergir la infraestructura verda com el principal condicionant del desenvolupament urbà.
- La recuperació d'estructures i continuïtats urbanes per configurar una ciutat metropolitana de proximitat, d'escala humana, amb més equilibri i integració amb els espais oberts, i que alhora garanteixi el seu paper a l'escala regional.
- La transformació dels assentaments de manera sinèrgica amb l'estructura urbana i amb vocació de generar resiliència, redistribució dels recursos, accés als ciutadans i millor qualitat de vida.

- La transició ecològica, social i tecnològica de les properes dècades a l'àrea metropolitana per aconseguir una reducció dels impactes ambientals, una millor adaptació al canvi climàtic, un reaprofitament dels recursos, i una economia més sostenible.

En l'àmbit de Sant Joan Despí, el PDUM proposa una àrea de centralitat no ordenada al llarg de la carretera B-23, que l'anomena ACMno08 – TV3 Diagonal. Aquest àmbit, al no disposar d'un nivell de proposta suficientment madur, haurà de ser objecte d'un pla director urbanístic de concreció o d'altre planejament que la desenvolupi i que n'acabi detallant les característiques.



El Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (PTSHC) es troba actualment en fase de redacció pendent de l'aprovació definitiva. Aquest estableix l'objectiu principal d'aconseguir fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat al conjunt de la ciutadania a més a més dels objectius complementaris de donar compliment al mandat de solidaritat urbana en els municipis de demanda residencial forta i acreditada; i d'incrementar el parc de lloguer social fins a assolir que representi el 7% del total del parc d'habitatges principals a Catalunya¹. El PTSH no disposa d'un pla econòmic i financer associat i per tant caldrà veure com es desenvoluparà.

El PTSHC delimita Sant Joan Despí com una àrea de demanda forta i acreditada tipus 1, i per tant subjecte al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (15% del parc

¹Aquest parc inclou: habitatges dotacionals; habitatges protegits de lloguer; habitatges d'inclusió; habitatges de la xarxa de mediació; i altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic.

d'habitatges principals destinat a polítiques socials). Així doncs, preveu que durant el primer quinquenni del Pla (2022-2027) el municipi promogui 89 nous habitatges destinats a polítiques socials. Alhora, el PTSH determina que aquests municipis han de tenir un 8% del parc principal destinat a lloguer.

Situació actual			1r quinquenni		
Habitatges principals	Habitatges polítiques socials	% ràtio OSU	Habitatges principals	Nous habitatges polítiques socials	% ràtio OSU
13.207	1.682	12,7%	13.517	89	12,9%

2n quinquenni			3r quinquenni		
Habitatges principals	Habitatges polítiques socials	% ràtio OSU	Habitatges principals	Nous habitatges polítiques socials	% ràtio OSU
13.886	197	13,7%	14.254	279	15%

4rt quinquenni		
Habitatges principals	Habitatges polítiques socials	% ràtio OSU
14.530	70	15%

Font: PTSH (aprovació provisional, abril 2023)

També li seran d'aplicació les mesures següents:

- Establir programes d'inspecció dels edificis residencials per a detectar l'existència d'habitatges desocupats i per a establir censos de propietats susceptibles de ser afectades per les mesures que estableix l'article 42 de la LDH per a evitar la desocupació permanent dels habitatges.
- L'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació si aquest incompliment comporta un risc per a la seguretat de les persones, sempre que s'hagin garantit, als propietaris que en demostrin la necessitat, els ajuts públics suficients per a fer front al cost del deure de rehabilitació de llur habitatge (article 40.1 de la LDH). Ara bé, per a exercir la potestat expropiatòria, s'ha d'instruir prèviament el corresponent expedient de declaració d'incompliment de la funció social de la propietat (article 40.2 de la LDH).
- El dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia a hipotecària d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- L'impost sobre habitatges buits de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.

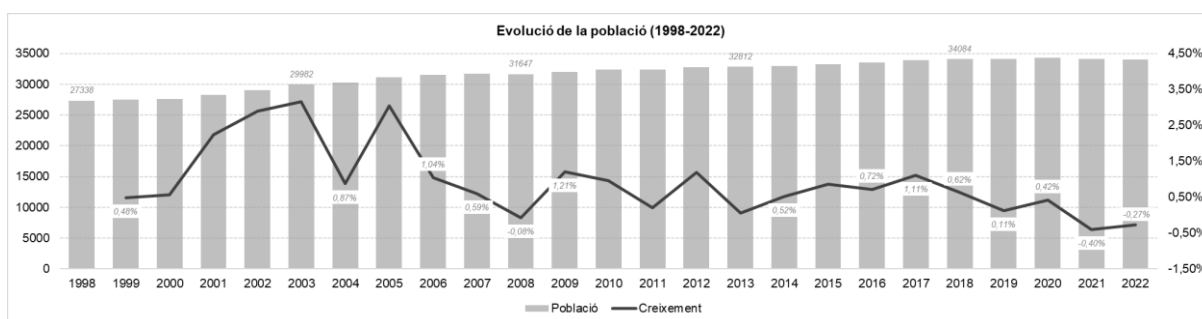
- Les mesures recollides en la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Aquelles altres mesures que puguin preveure els plans d'habitatge de l'Administració de la Generalitat o la normativa sectorial sobre habitatge que, directa o indirectament, tenen com a objectiu fer efectiu el dret d'accedir a un habitatge digne i adequat.

2. Les persones

2.1. Dinàmica demogràfica i residencial

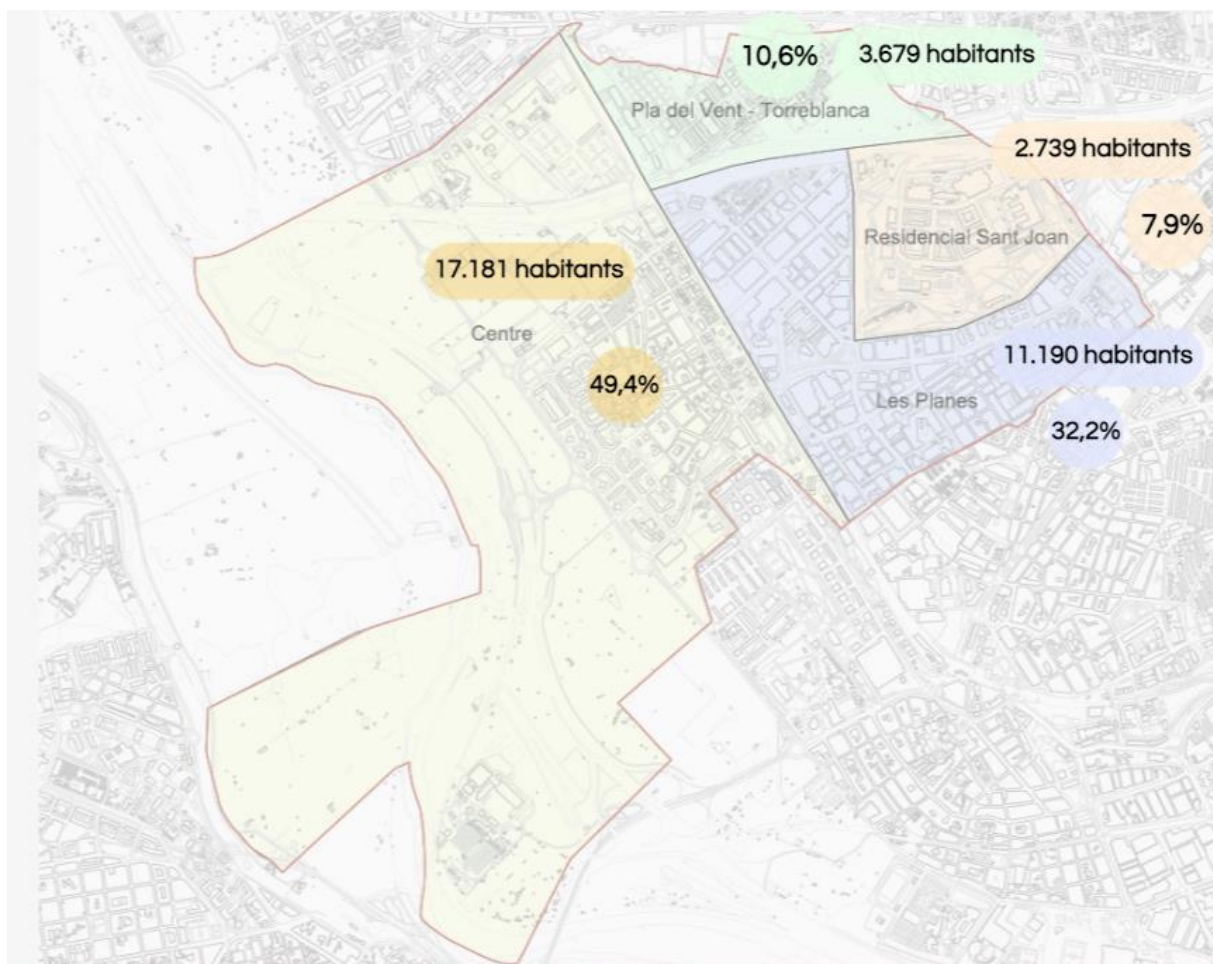
2.1.1. Els comportaments de creixement

La població de Sant Joan Despí a gener de 2022 era de 34.039 habitants segons el padró continu de l'Institut Nacional d'Estadística, el que significa un creixement entorn als 7.000 habitants des de 1998. Aquestes xifres de població, juntament amb la reduïda superfície del municipi, fa que la densitat de població sigui elevada, situant-se al 2022 entorn als 5.500 habitants/km² (la tercera xifra més alta de la comarca i la catorzena de Catalunya). Des de 1998 fins a 2022 la població del municipi objecte d'estudi ha crescut de mitjana un 0,92%, essent el màxim creixement el 2003 amb un 3,16% respecte l'any anterior i el mínim el 2019 amb només un 0,11% més de població respecte el 2018. En aquest període de temps analitzats només s'identifiquen 3 anys de descens de població mínims, el 2008 (0,08%), el 2021 (0,40%) i el 2022 (0,27%).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Segons les últimes dades del padró municipal (novembre 2022) la població al municipi era de 34.789 habitants, que es concentrava sobretot en el barri del Centre i en el de les Planes amb 17.181 habitants (49,4%) i 11.106 habitants (32,2%) respectivament.



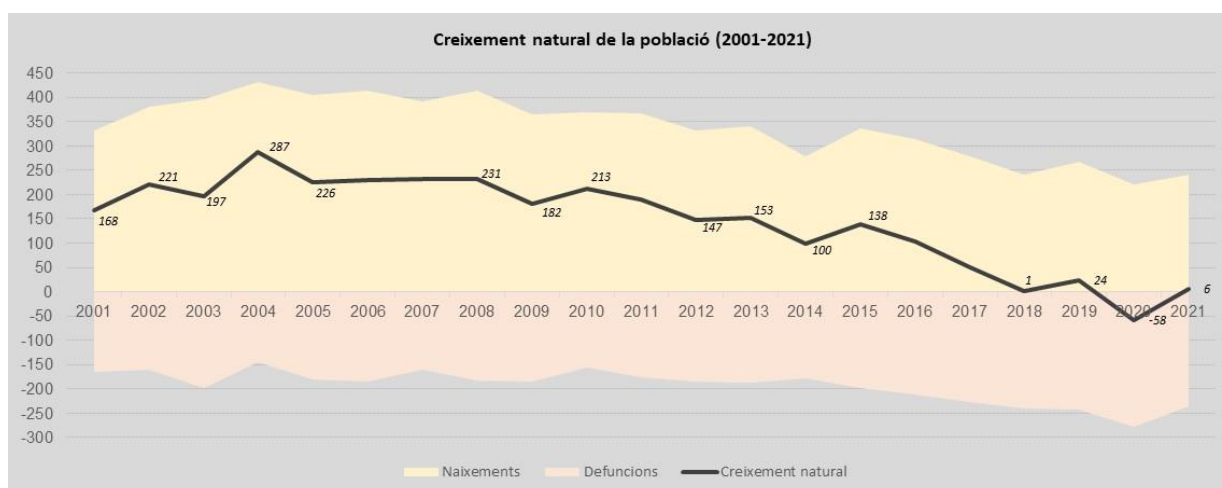
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró Municipal d'habitants (novembre 2022)

Part del creixement de població registrat de Sant Joan Despí en els últims 20 anys (2001-2021) ha estat perquè hi ha hagut un major nombre de naixements que de defuncions. Tal ha estat aquesta tendència que només l'any 2020 el creixement natural del municipi va ser negatiu (-58). Aquesta situació va ser un fet aïllat com a conseqüència de la pandèmia de la COVID-19. Si bé és cert que, tot i que no es pot definir una tendència clara en el creixement natural del municipi de 2001 a 2021, aquest és cada vegada menor. Així, per exemple, el 2001 aquesta variable estava entorn els 170, el 2004 s'assoleix el màxim de 287 i a partir de 2017 el creixement natural no supera els 50 habitants. El motiu principal d'aquesta variabilitat és els canvis en els patrons de natalitat, ja que la taxa de mortalitat per cada mil habitants es manté durant tot el període entorn el 5-7‰, essent la mitjana el 6‰. La taxa de natalitat, en canvi, se situava per sobre del 10,5‰ de 2001 a 2011 (registrant-se el màxim el 2004 amb un 14,3‰), mentre que per sota d'aquest valor de 2012 a 2021 (registrant-se el mínim el 2020 amb un 6,4‰).

ANY	POBLACIÓ	NAIXEMENTS	TAXA NATALITAT (‰)	DEFUNCIONS	TAXA MORTALITAT (‰)	CREIXEMENT NATURAL
2001	28.246	332	11,8	164	5,8	168
2002	29.064	381	13,1	160	5,5	221
2003	29.982	396	13,2	199	6,6	197
2004	30.242	432	14,3	145	4,8	287

2005	31.162	406	13	180	5,8	226
2006	31.485	414	13,1	184	5,8	230
2007	31.671	392	12,4	161	5,1	231
2008	31.647	413	13,1	182	5,8	231
2009	32.030	366	11,4	184	5,7	182
2010	32.338	370	11,4	157	4,9	213
2011	32.406	367	11,3	177	5,5	190
2012	32.792	331	10,1	184	5,6	147
2013	32.812	341	10,4	188	5,7	153
2014	32.981	278	8,4	178	5,4	100
2015	33.264	337	10,1	199	6	138
2016	33.502	315	9,4	211	6,3	104
2017	33.873	278	8,2	228	6,7	50
2018	34.084	241	7,1	240	7	1
2019	34.123	267	7,8	243	7,1	24
2020	34.267	220	6,4	278	8,1	-58
2021	34.130	241	7,1	235	6,9	6

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2001-2016) i del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (2017-2021).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2001-2016) i del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (2017-2021).

De 2017 a 2021 es disposen de dades dels naixements i defuncions a escala de barri i, per tant, és possible analitzar l'evolució del creixement natural a nivell d'aquestes unitats administratives. A trets generals, es pot veure com dos dels barris tenen un creixement natural positiu de mitjana de 2017 a 2021 (les Planes: 4,2 i Residencial Sant Joan: 8,2), mentre que dos el tenen negatiu (Centre: -6 i Pla del Vent-Torreblanca: -3,8). I és que, per exemple, en el Pla del Vent-Torreblanca i en el del Centre només van registrar dos anys amb més naixements que defuncions, el 2019 i 2020 en el primer cas i el 2017 i 2021 en el segon. En canvi, el barri residencial de Sant Joan els naixements sempre van superiors a les defuncions en el període objecte d'estudi. El creixement natural més elevat es va registrar el 2017 i 2018 en el barri de les Planes (22 i 21 respectivament), mentre que el més baix en el Centre (-39) i les Planes (-30) el 2020.

BARRI	2017	2018	2019	2020	2021	MITJANA
Centre	13	-15	-7	-39	18	-6
les Planes	22	21	11	-30	-3	4,2
Residencial Sant Joan	10	3	17	9	2	8,2
Pla del Vent-Torreblanca	-5	-8	3	2	-11	-3,8

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (2017-2021).

2.1.2. Principals procedències i destinacions segons el padró

Per estudiar les principals procedències i destinacions en base a les dades del Padró municipal de 2017 a 2021, a continuació es presenten els canvis de domicili intramunicipals i les altes i baixes padronals del municipi de Sant Joan Despí.

La proporció de població de Sant Joan Despí que va canviar de domicili intramunicipalment de 2017 a 2021 va ser de mitjana entorn el 3%. Tots els anys el percentatge se situava entorn al 2%, però el 2018 es va arribar el 4,8%. El mínim, en canvi, va ser el 2019 amb un 2%. Tot i que hi ha un equilibri, les cohorts femenines sempre han estat les que major nombre de canvis de domicili intramunicipals han registrat (mitjana 2017-2021: 52,5%). De la totalitat d'aquestes mudances, entorn al 20% han estat de població estrangera, essent el màxim el 2019 amb un 23,9% i el mínim el 2020 amb un 18,3%. De nou les dones tornen a dominar aquesta estadística (mitjana 2017-2021: 54,5%), excepte pel 2019 quan ho van fer els homes (51,5%).

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Total (%)	2,4	4,8	2	2,5	2,9	2,9
Homes (%)	49	45,2	48,7	47,7	47	47,5
Dones (%)	51	54,8	51,3	52,3	53	52,5
Estrangeres (%)	20	19,6	23,9	18,3	22,6	20,9
Homes (%)	46,3	45,6	51,5	44,7	40,8	45,8
Dones (%)	53,7	54,4	49,7	55,3	59,2	54,5

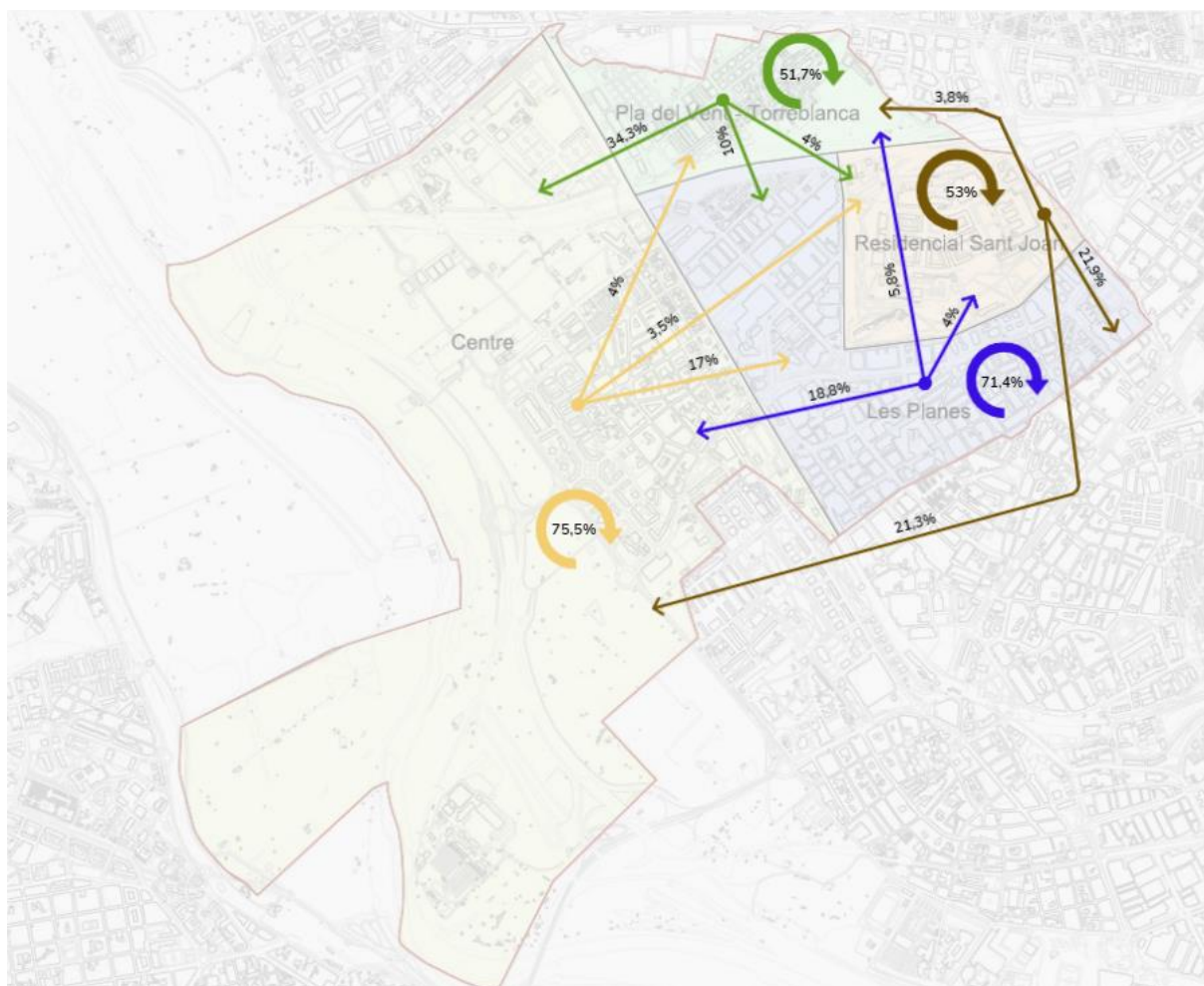
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

A nivell de barri el major nombre de canvis de domicili es van registrar en el del Centre, que és el que més habitants hi ha. Tot i això, tenint en compte la població total per barri de 2021 es pot veure que el de les Planes era el que percentualment en registrava més.

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana	Proporció població 2021
Centre (%)	47,3	74,3	53,9	49,2	44	53,7	2,5
les Planes (%)	38,4	19,4	33,2	32,3	43,2	33,3	3,8
Residencial Sant Joan (%)	8,2	3,3	5	11,5	7,1	7	2,6
Pla del Vent-Torreblanca (%)	6,1	3,1	7,9	7	5,7	6	1,5

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Els canvis de domicili a nivell de barri de la població estrangera van ser similars als totals anteriorment esmentats, és a dir un domini del barri del Centre, tot i que a l'any 2017 comparteix proporcionalitat amb el de les Planes i el 2021 aquest va arribar a superar-lo.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

El percentatge d'altres al padró municipal de Sant Joan Despí respecte a la població total va ser entorn el 5% entre 2017 i 2021, essent el mínim el 2020 (4,3%) i el màxim el 2019 (5,5%). Les arribades al municipi, doncs, ha anat en augment des de 2017, tot i que el 2020 va haver-hi una davallada possiblement causada per la situació sanitària mundial provocada pel COVID-19. Tot i que de manera molt ajustada, les dones era el cohort que predominava en les altes a l'esmentat municipi, excepte el 2019 quan va haver-hi més altes d'homes que de dones. Entre un 20 i un 30% d'aquestes altes s'han d'associar a l'arribada de persones d'origen estranger. En aquest cas també tenen una tendència a incrementar de 2017 a 2021, excepte en dos anys el 2018 i el 2021. A nivell de sexe les dones d'origen estranger predominaven aquesta estadística en tots els anys estudiats, tot i que la proporció d'homes estava prop del 50%.

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Total (%)	4,4	5,1	5,5	4,3	5,2	4,9
Homes (%)	49,4	49,6	50,3	48,1	49,9	49,5
Dones (%)	50,6	50,4	49,7	51,9	50,1	50,5
Estrangeres (%)	24,2	23,5	28,2	31,8	28,5	27,3
Homes (%)	48,3	46,2	46,8	44,7	47,5	46,7
Dones (%)	51,7	53,8	53,2	55,3	52,5	53,3

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

De mitjana el barri que va registrar més altes de 2017 a 2021 va ser el del Centre (41,1%) seguit molt de prop pel de les Planes (39,7%). Tot i que majoritàriament predominen les arribades al primer barri esmentat, s'ha de dir que el 2018 i 2019 aquestes van ser més importants en el segon. La proporció d'altes del 2021 per cada límit segons la població d'aquest posa de manifest que en aquest any el barri Residencial Sant Joan (6%) i el de les Planes (5,9%) eren els que en tenien més.

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana	Proporció població 2021
Centre (%)	41	39,3	38,9	42,7	43,5	41,1	4,5
les Planes (%)	40,7	42	40,9	37,5	37,3	39,7	5,9
Residencial Sant Joan (%)	8,2	9,7	10,8	9,4	9,2	9,5	6
Pla del Vent-Torreblanca (%)	10	9	9,4	10,4	10	9,8	4,8

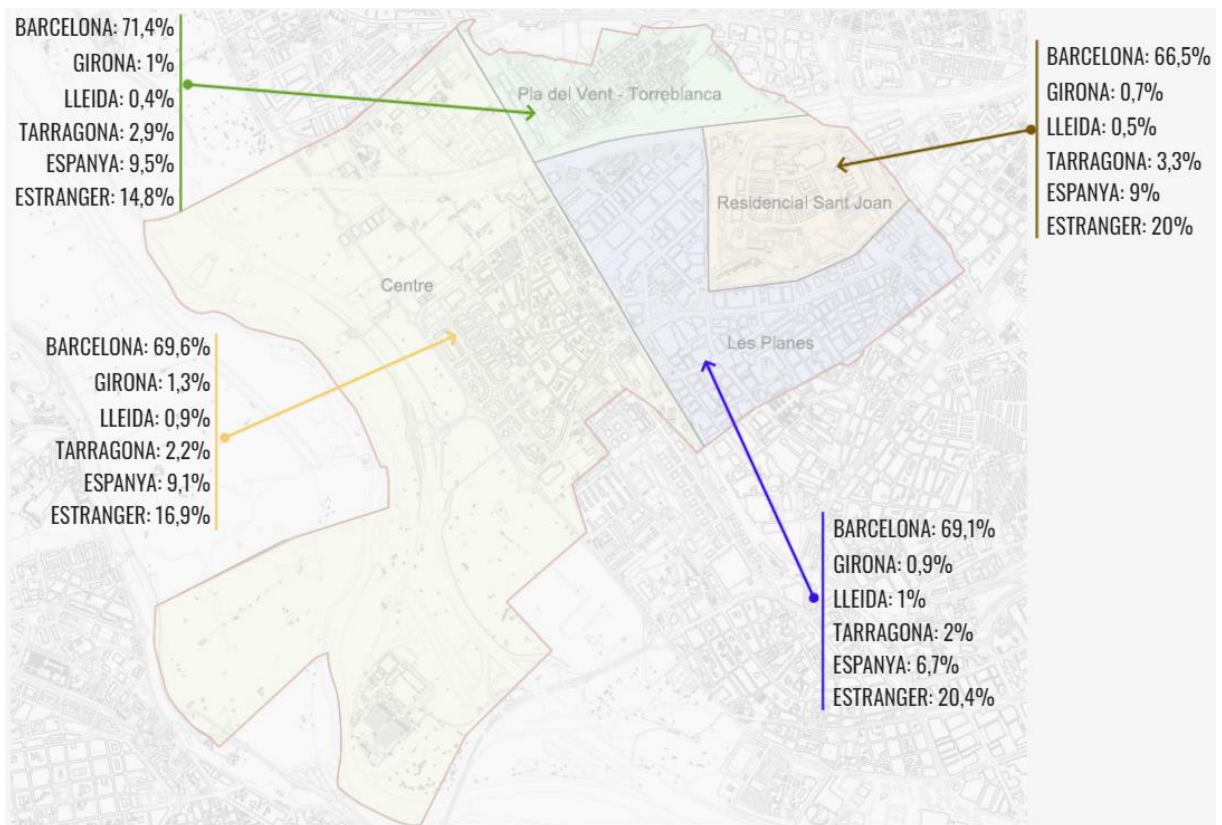
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Les principals procedències entre 2017 i 2021 va ser de persones de la província de Barcelona en més d'un 60% en tots els casos. En segon lloc l'ocupen les estrangeres (entorn 15-20%). Mentre les primeres van tenir una tendència a la baixa de 2017 a 2019 i de 2020 a 2021, les segones van créixer de 2017 a 2019 i de 2020 a 2021.

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Barcelona	68,8	68,5	63,3	73,6	72,2	69,3
Girona	0,9	1,3	1,6	0,8	0,5	1
Lleida	1	0,6	1,2	0,8	0,7	0,9
Tarragona	2,1	2,1	2,2	2,6	2,6	2,3
Espanya	8,4	7,9	8,8	7,6	8,2	8,2
Estrangeres	18,9	19,5	22,9	14,7	15,8	18,4

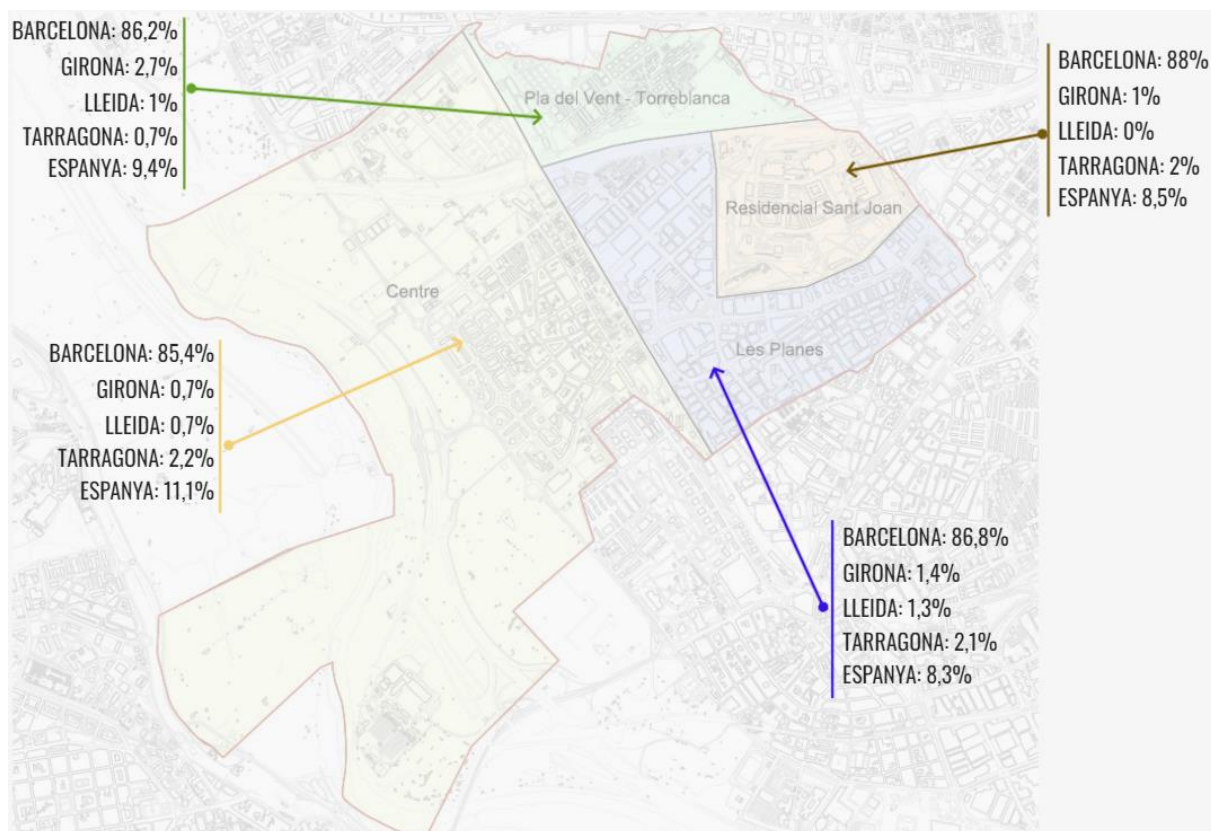
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

A escala de barri la mitjana d'altes de 2017 a 2021 va ser de persones provinents de la província de Barcelona (promig entorn al 70%), seguit, a molta distància, de les estrangeres (promig entorn el 18%). El barri amb un percentatge mitjà d'altes de persones provinents de la província de Barcelona més elevat era Pla del Vent-Torreblanca (71,4%) i de les estrangeres el de les Planes (20,4%).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

La mitjana d'altres de 2017 a 2021 de persones estrangeres també va ser de persones província de Barcelona (promig entorn el 85%), seguit, a molta distància, d'altres províncies d'Espanya (promig entorn el 9%). Els valors més alts de les primeres se situaven al barri Residencial Sant Joan (88%) i el de les Planes (86,8%), mentre que dels segons al Centre (11,1%) i el Pla del Vent-Torreblanca (9,4%).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

El percentatge de baixes al padró municipal de Sant Joan Despí respecte a la població total va ser entorn el 4% entre 2017 i 2021, essent el mínim el 2017 i 2020 (4,1%) i el màxim el 2021 (4,8%). Les sortides del municipi, doncs, ha anat en augment des de 2017, tot i que el 2020 va haver-hi una davallada possiblement causada per la situació sanitària mundial provocada pel COVID-19. Tot i que de manera molt ajustada, les dones era el cohort que predominava en les baixes a l'esmentat municipi (50,3%), excepte el 2017 i 2021 quan va haver-hi més baixes d'homes que de dones. Al voltant del 30% d'aquestes baixes s'han d'associar a la sortida de persones d'origen estranger. En aquest cas, però, no es va registrar un increment constant del nombre de sortides entre el 2017 i 2021, sinó que hi havia un canvi de tendència any a any. A nivell de sexe les dones d'origen estranger quasi predominaven aquesta estadística en tots els anys estudiats (menys el 2017), tot i que la proporció d'homes estava prop del 50%.

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Total (%)	4,1	4,4	4,6	4,1	4,8	4,4
Homes (%)	50,9	49,4	48,4	49	50,9	49,7
Dones (%)	49,1	50,6	51,6	51	49,1	50,3
Estrangeres (%)	27,8	27,1	32,2	30,5	29,1	29,4
Homes (%)	50,9	47,5	46,4	41,1	49,3	47,1
Dones (%)	49,1	52,5	53,6	58,9	50,7	52,9

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

De mitjana el barri que va registrar més baixes de 2017 a 2021 va ser el del Centre (40,8%) seguit molt de prop pel de les Planes (38,5%). Tot i que majoritàriament predominen les sortides del primer barri esmentat, s'ha de dir que el 2018 aquestes van ser més importants en el segon. La proporció de baixes del 2021 per cada límit segons la població d'aquest posa de manifest que en aquest any el barri Residencial Sant Joan (6,6%) i el de les Planes (5,6%) eren els que en tenien més. Cal destacar, que la majoria de les dades exposades, així com tendències, són similars a les esmentades en les altes.

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana	Proporció població 2021
Centre (%)	40,8	39,1	41,6	40,3	39,1	40,2	3,7
les Planes (%)	38,5	40,3	37,7	39,7	38,9	39	5,6
Residencial Sant Joan (%)	9,8	10,6	11,2	8	11,1	10,1	6,6
Pla del Vent-Torreblanca (%)	10,9	10,1	9,5	12	11	10,7	4,8

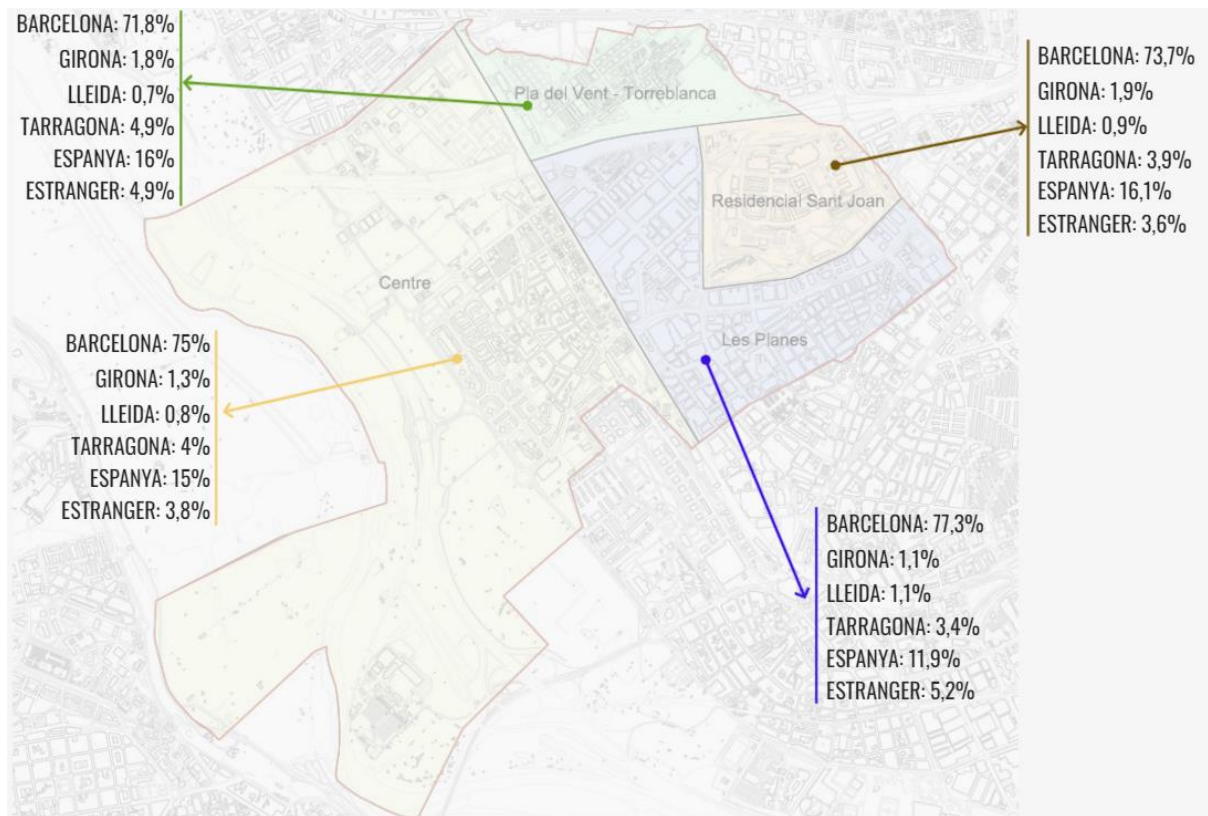
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Les principals destinacions entre 2017 i 2021 van ser cap a la província de Barcelona en més d'un 70% en tots els casos, que destaca de manera molt notable respecte a les altres. Cal destacar, però, que en la majoria de les destinacions estudiades va haver-hi una variabilitat anual que no permet destacar una tendència clara a l'augment o disminució de cap cohort.

	2017	2018	2019	2020	2021	Mitjana
Barcelona	73,9	78,4	76,4	73,7	75,5	75,6
Girona	0,7	1,3	1,4	1,8	1,3	1,3
Lleida	0,9	1,1	0,6	1,1	1,2	1
Tarragona	3,7	2,5	3,5	4,8	4,7	3,8
Espanya	16	13,2	13	14,4	13,1	13,9
Estrangeres	4,8	3,5	5,2	4,6	4,3	4,5

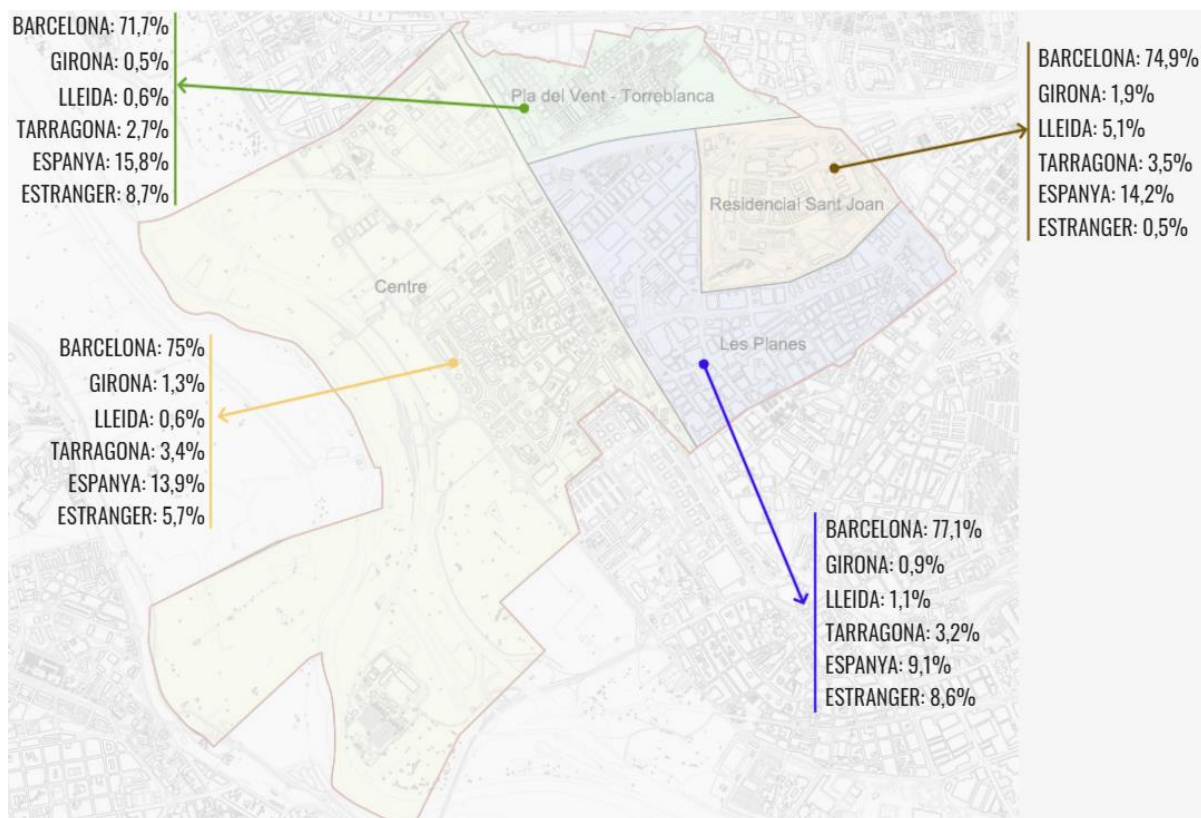
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

A escala de barri la destinació principal de 2017 a 2021 dels habitants de Sant Joan Despí va ser en tots els casos la província de Barcelona. El barri amb un percentatge mitjà més alt de persones que emigren cap a altres indrets de la província de Barcelona va ser el de les Planes (77,3%) seguit del Centre (75%). Cal destacar, que al voltant del 10-15% dels habitants de Sant Joan Despí entre 2017 i 2021 van marxar cap a altres províncies d'Espanya, essent el barri de Residencial Sant Joan (16,1%) i el del Pla del Vent-Torreblanca (16%) els més destacats.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

La mitjana de baixes de 2017 a 2021 de persones estrangeres segueix les mateixes tendències que tenint en compte el total de població, essent la destinació principal altres municipis de la província de Barcelona, destacant aquest destí en els barris de les Planes (77,1%) i del Centre (75%). Tot i que l'emigració dels habitants de Sant Joan Despí cap a altres províncies d'Espanya era el segon destí principal entre 2017 i 2021, sobretot als barris de Pla del Vent-Torreblanca (15,8%) i Residencial Sant Joan (14,2%), s'ha de destacar que a poca distància d'aquests hi havia l'emigració cap a l'estranger sobretot de les persones del barri del Pla del Vent-Torreblanca (8,7%) i les Planes (8,6%).

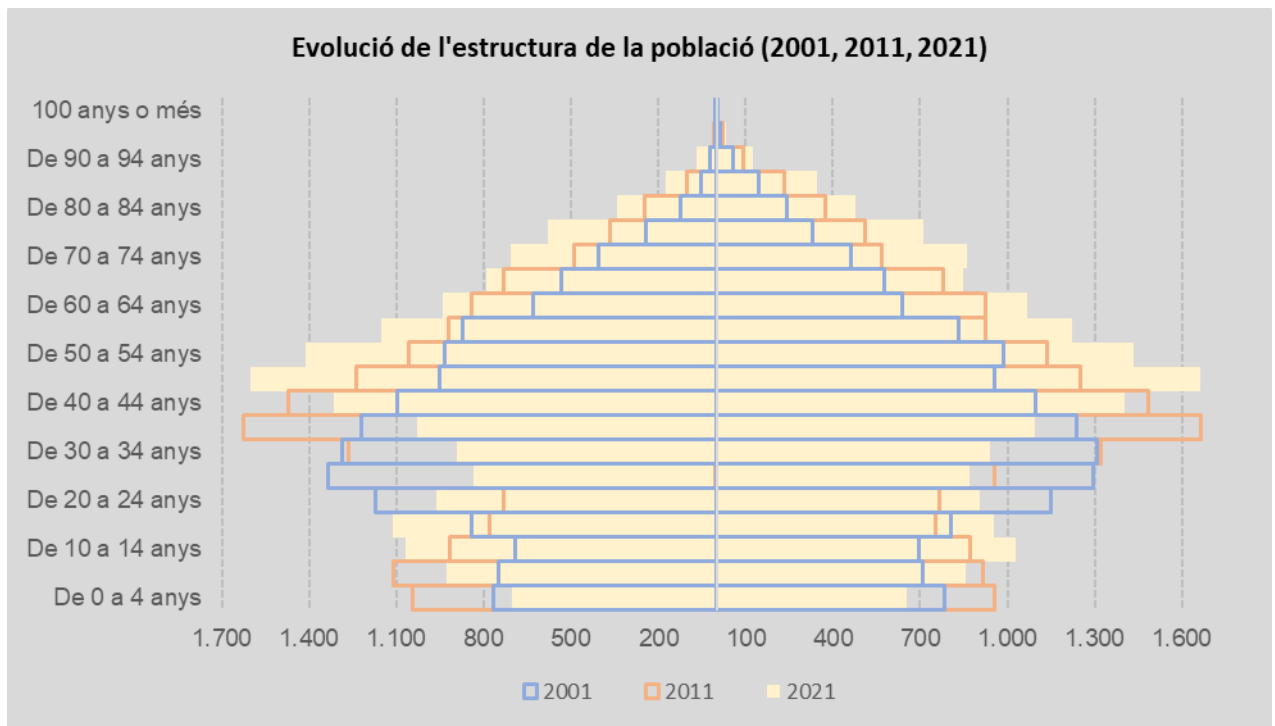


Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

2.1.3. Estructura d'edats

En els últims 20 anys l'estructura per edats de la població de Sant Joan Despí ha variat tendint a un envelliment de la població. Mentre que el 2001 i 2011 predominava la població de 30 a 44 anys (2001: 25,7% i 2011: 27,3%) en primer lloc i la de 45 a 64 anys (2001: 24,1% i 2011: 25,6%) en segon, el 2021 hi ha un canvi de tendència i el grup d'edat majoritari del municipi passen a ser les persones de 45 a 64 anys (30,7%) seguit dels de 30 a 44 anys (19,5%). Aquesta darrera estructura exposada era idèntica a la que hi havia a nivell comarcal al mateix 2021 (45 a 64 anys: 29,8% i 30 a 44 anys: 21%).

Malgrat que hi ha una tendència clara a l'envelliment de la població, el coeficient més alt entre les persones de 65 anys o més i els menors de 15 anys (índex d'envelliment) es va registrar el 2021 (116,1%). Aquest valor era superior al de 2001, quan era del 73%, i el de 2011 78,2%. L'índex de sobreenvelliment (coeficient entre persones de més de 85 anys o més i les de 65-84 anys) també va tenir una evolució similar, essent el 2001 del 9,9%, el 2011 del 11,8% i el 2021 del 14,5%. Aquestes xifres, doncs, confirmen la tendència a l'envelliment de la població de Sant Joan Despí.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Segons l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares" de 2015 a 2020 s'han pogut obtenir dades de tres variables a escala de barri: l'edat mitjana de la població, la proporció d'habitants de 65 o més i la proporció de menors de 18 anys.

L'edat mitjana de la població de Sant Joan Despí ha tingut una tendència a créixer de 2015 a 2020, passant dels 40,1 anys als quasi 42. Per tant, un increment del 3,7%. Els barris que percentualment van créixer la mitjana d'edat de la població entre 2015 i 2020, superant la mitjana municipal esmentada, van ser el Residencial Sant Joan (7,3%), el Pla del Vent-Torreblanca (6,3%) i el Centre (4,8%). Tots aquests van tenir una tendència a augmentar la mitjana d'edat, excepte el de les Planes, on aquesta variable es va mantenir inalterable o a la baixa fins el 2018 (incrementant-se l'edat mitjana només un 0,9% de 2015 a 2020).

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Mitjana	Increment
Centre (%)	39,2	39,5	39,9	40,3	40,8	41,1	40,1	4,8
les Planes (%)	42,2	42,2	42,1	42,1	42,2	42,6	42,2	0,9
Residencial Sant Joan (%)	37	37,7	38,5	39,2	39,3	39,7	38,6	7,3
Pla del Vent-Torreblanca (%)	41,3	41,6	42,2	42,9	43,4	43,9	42,6	6,3
Sant Joan Despí (%)	40,4	40,6	40,9	41,2	41,5	41,9	41,1	3,7

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

La proporció de persones de 65 anys o més a Sant Joan Despí van tenir una tendència a créixer de 2015 a 2020, passant de representar el 16,3% de la població a ser el 17,7%. Per tant, un increment del 8,6%. A escala de barris la tendència va ser la mateixa, essent els increments entre 2015 i 2020 els següents: Residencial Sant Joan (57,1%), Pla del Vent-Torreblanca (34,7%) i Centre (12,3%). Tot i això, el barri de les Planes segueix una tendència inversa a la resta de barris i les persones de 65 anys o més van passar de ser el

21,2% el 2015 a el 20,4%, per tant, una reducció del 3,8%. Cal destacar, però, que aquest barri era el que va tenir una mitjana major de la proporció de persones d'aquest cohort en tot el període objecte d'anàlisi.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Mitjana	Increment
Centre (%)	14,6	14,8	15,3	15,6	16,3	16,4	15,5	12,3
les Planes (%)	21,2	21,2	10,7	20,6	20,5	20,4	20,7	-3,8
Residencial Sant Joan (%)	6,3	7,2	7,7	8,4	9,4	9,9	8,2	57,1
Pla del Vent-Torreblanca (%)	14,7	15,5	16,4	17,6	18,3	19,8	17,1	34,7
Sant Joan Despí (%)	16,3	16,5	16,8	17,1	17,5	17,7	17	8,6

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

La proporció de persones menors de 18 anys a Sant Joan Despí van tenir una tendència a la decreixença de 2015 a 2020, passant de representar el 20,6% de la població a ser el 19,2%. Per tant, una baixada del 6,8%. A escala de barris la tendència va ser la mateixa, essent els descensos entre 2015 i 2020 els següents: Pla del Vent-Torreblanca (20,7%), Residencial Sant Joan (16,6%) i Centre (7,9%). Tot i això, el barri de les Planes segueix una tendència inversa a la resta de barris i les persones menor de 18 anys van passar de ser el 18,2% el 2015 a el 18,6%, per tant, un increment del 2,5%. Cal destacar, però, que de 2019 a 2020 va seguir la tendència dels altres barris i la proporció de persones menors de 18 anys van minvar un 0,4%. El barri del Centre era el que tenia una mitjana major de la proporció de persones d'aquest cohort en tot el període objecte d'anàlisi.

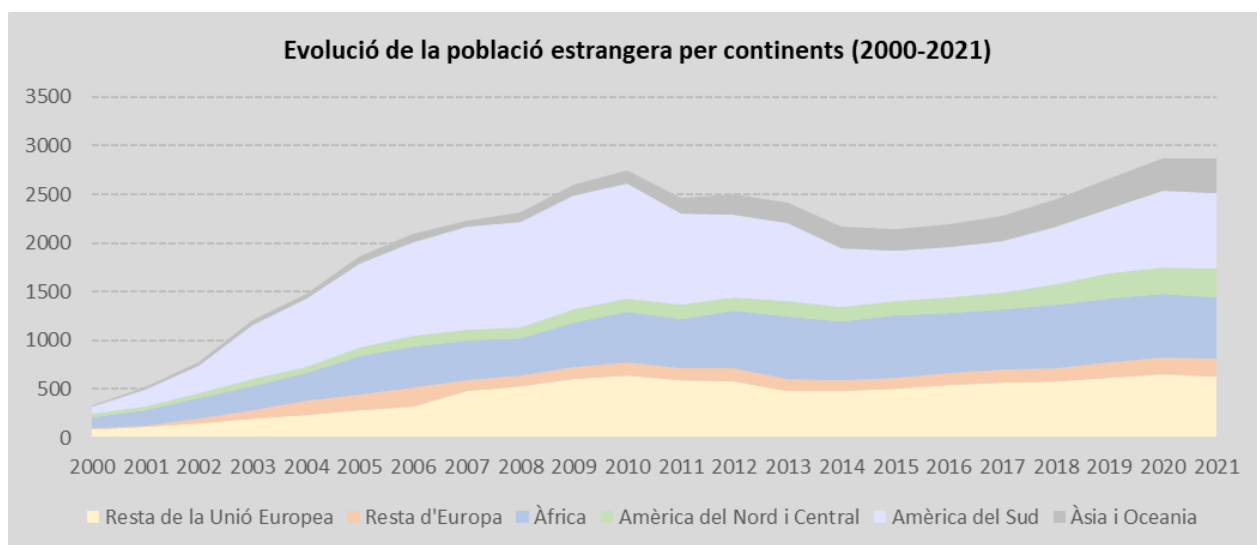
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Mitjana	Increment
Centre (%)	22,7	22,7	22,3	21,9	21,3	20,9	22	-7,9
les Planes (%)	18,2	18,5	18,8	18,8	19	18,6	18,6	2,5
Residencial Sant Joan (%)	20,5	19,4	18,4	18	17,7	17,1	18,5	-16,6
Pla del Vent-Torreblanca (%)	19,8	19,6	18,9	17,5	16,5	15,7	18	-20,7
Sant Joan Despí (%)	20,6	20,6	20,3	20	19,6	19,2	20,1	-6,8

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

2.1.4. Nacionalitat

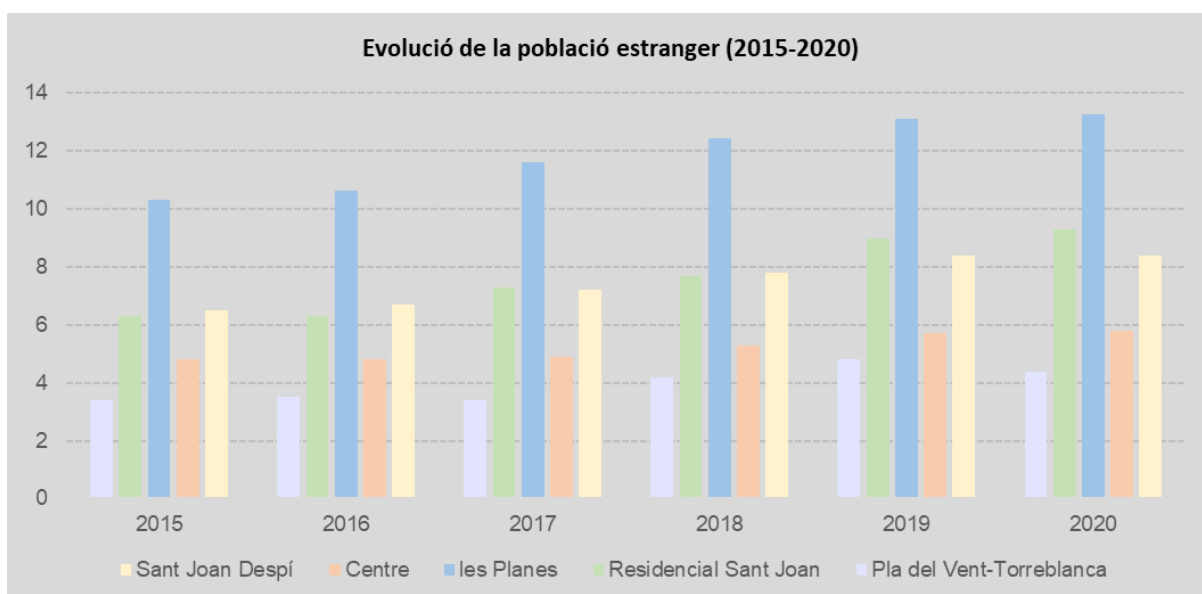
El 2021, segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya, al voltant del 8% de la població de Sant Joan Despí era nascuda a l'estranger, una xifra per sota la de la comarca (11%) i de la de Catalunya (16%). L'increment en els últims 20 anys però ha estat important, ja que s'ha passat de representar només l'1,2% de la població a l'any 2000 a ser el 8,4% el 2021. Cal destacar, però, que de l'any 2000 al 2010 el percentatge de població estrangera al municipi va créixer fins el 8,5%, però aquesta proporció es va anar reduint des de la data esmentada fins el 2015 (6,4%), moment a partir del qual es torna a recuperar. En quan a la nacionalitat d'aquestes persones també va haver-hi variabilitat entre l'any 2000 i el 2021, però les majoritàries sempre han estat del continent Africà o de l'Amèrica del Sud. Els primers dominen en el període de 2000-2001 (30,4% de mitjana) i 2014-2018 (27,6%), mentre que els segons en el de 2002-2013 (41,2% de mitjana) i 2019-2021 (26,1%). A banda d'aquestes nacionalitats a Sant Joan Despí també s'hi poden trobar habitants procedents de la Unió Europea, d'altres països d'Europa, d'Amèrica del Nord i Central i

d'Àsia i Oceania. Tots ells han seguit una tendència variables al llarg del període estudiat, però de mitjana eren poc més del 20%, respecte el total de població, pels estrangers de la Unió Europea, 6% pels d'altres països d'Europa, 6,5% pels d'Amèrica del Nord i Central i 7% pels d'Àsia i Oceania. Aquests últims han estat els que més van augmentar de l'any 2000 al 2021.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Segons l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares" el barri del Centre i del Pla del Vent-Torreblanca es trobaven per sota la mitjana municipal d'estrangers (8,4%) amb un 5,8% i un 4,4% el 2020. En canvi, el de les Planes i el Residencial Sant Joan es troben per sobre amb un 13,3% i un 9,3% respectivament. Per tant, el barri de les Planes de 2015 a 2020 ha estat el barri amb una major proporció de persones estrangeres en l'esmentat període (11,9%), seguit pel Residencial Sant Joan (7,7%), el del Centre (5,2%) i el del Pla del Vent-Torreblanca (4%). Cal destacar, que excepte el barri del Pla del Vent-Torreblanca que de 2016 a 2017 i de 2019 a 2020 va reduir la proporció de persones estrangeres respecte la població total, tots els altres les han anat augmentant progressivament. L'increment més destacat va ser el del barri Residencial Sant Joan (47,6%) i el del Pla del Vent-Torreblanca (29,4%) que eren superiors a la mitjana municipal (29,2%). En canvi, el barri del Centre i les Planes tenen uns increments menors de 20,8% i 28,6% respectivament.



Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

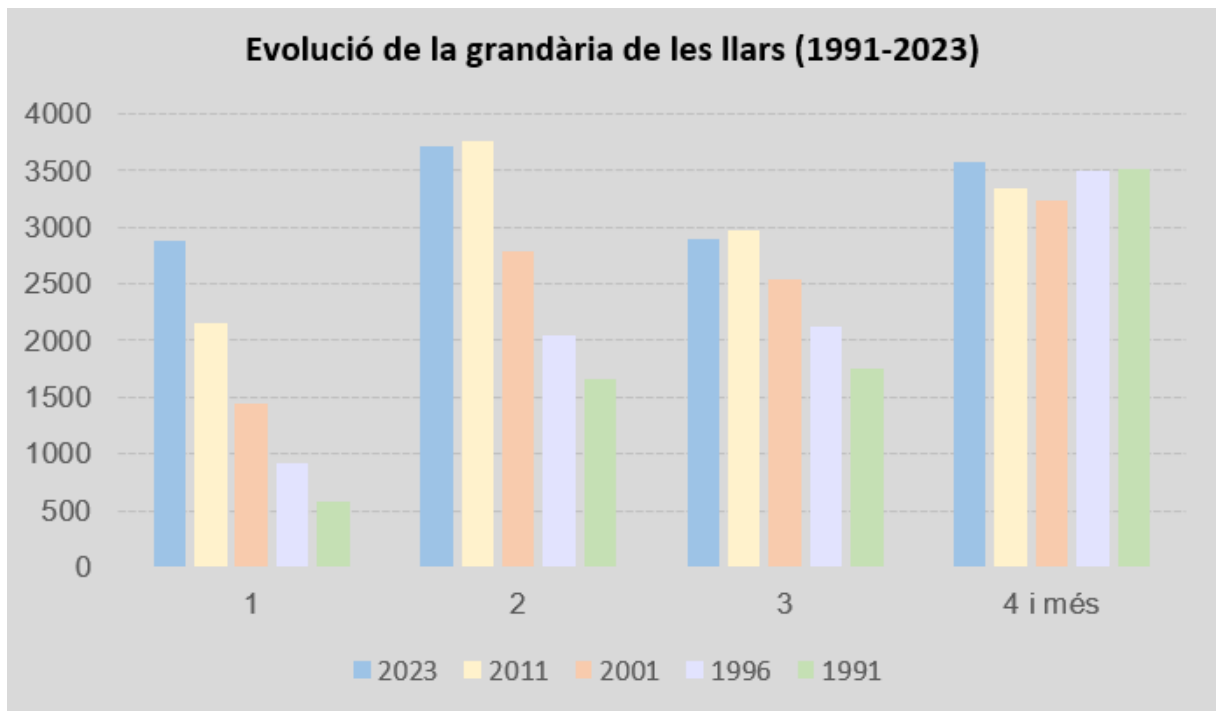
2.2. Les llars

Sant Joan Despí al febrer de 2023 tenia 13.066 llars, un 6,8% més que les comptabilitzades amb el cens de 2011 (12.237) i un 74,1% més que les del de 1991 (7.503). La dimensió mitjana de les llars és al voltant de les 3 persones, essent el 1991 de 3,3 persones per llar i el 2011 de 2,7. Segons l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares" l'ocupació de la llar entre 2015 i 2020 continuava sent de 2,7 persones per llar. A nivell de barri l'esmentada estadística permet veure que el Residencial Sant Joan va ser entre 2015 i 2020 el que tenia més persones per llar (entorn a 3) seguit del Pla del Vent-Torreblanca (2,79 persones per llar). Tot i això, en l'esmentat període el barri del Centre i el del Pla del Vent-Torreblanca ha anat reduint progressivament el nombre de persones per llar, mentre que el de les Planes i el Residencial Sant Joan les han augmentat tot i certes variacions interanuals.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Mitjana
Centre (%)	2,78	2,78	2,78	2,76	2,75	2,75	2,77
les Planes (%)	2,54	2,55	2,59	2,60	2,61	2,61	2,58
Residencial Sant Joan (%)	2,93	2,97	2,96	2,95	3,02	3	2,97
Pla del Vent-Torreblanca (%)	2,79	2,80	2,79	2,79	2,78	2,78	2,79
Sant Joan Despí (%)	2,71	2,73	2,72	2,72	2,72	2,72	2,72

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

De 1991 a 2001 predominen les llars de 4 o més persones (1991: 46,8%, 1996: 40,8% i 2001: 32,4%), però any rere any les de dues van guanyant importància fins al punt que en el 2011 aquestes passen a ser les més importants (30,7%) per sobre les de 4 persones o més (27,3%). Tot i això, segons dades del 2023 les de dues persones i tres persones perden importància vers el 2021 a favor de les d'una persona. Per tant, l'increment del nombre de llars es podria explicar per aquest canvi de tendència en la grandària de les llars.

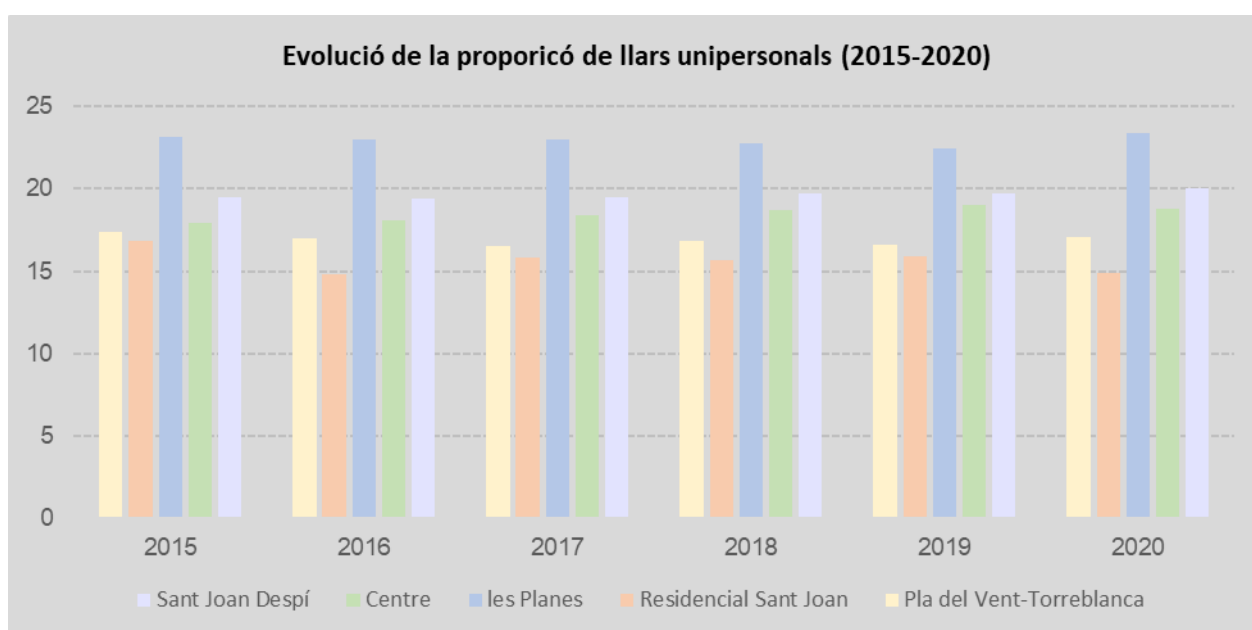


Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (1991-2011) i l'estadística de l'Ajuntament de Sant Joan Despí (2023).

En la tipologia de llars també hi ha un canvi de tendència al llarg dels anys, no en la quantitat, ja que totes augmenten, sinó en la proporcionalitat que representen. En aquest sentit, cal destacar que sempre predominen les llars amb nucli, però de ser el 91,2% el 1991 passen al 80,9% el 2011. Aquest decreixement va a favor de les sense nucli, que de 1991 a 2011 creixen quasi el doble (1991: 7,8% i 2011: 17,6%). Dins de les llars amb nucli es pot veure com en el període de 1991 a 2011 només disminueixen les de parelles amb fills (-30,4%). En canvi, la resta de tipologies de llars d'aquest grup totes creixen, essent els majors increments en les de pare o mare amb fills (43,8%), les de parelles sense fills (28,8%) i les de dos nuclis o més (12,5%). Pel que fa a les llars sense nucli totes han augmentat, essent el creixement del 126,7% per les unipersonals i del 38% per les de dos persones o més. Cal destacar, que segons l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares" les llars unipersonal al municipi no han parat d'augmentar passant de ser el 19,5% el 2015 al 20% el 2020. Tot i les variabilitats anuals, la distribució d'aquesta estadística a escala de barri demostra que hi ha una tendència a l'increment. La proporció de 2020 segueix el següent ordre de menor a major: Residencial Sant Joan (14,9%), Pla del Vent-Torreblanca (17,1%), Centre (18,8%) i les Planes (23,4%).

Any	Sense nucli		Amb nucli				Total
	Unipersonals	2 persones o +	Parella sense fills	Parella amb fills	Pare o mare amb fills	2 nuclis o +	
1991	582	80	1.410	4.721	547	163	7.503
1996	914	100	1.711	4.909	766	170	8.570
2001	1.439	264	2.262	4.927	933	187	10.012
2011	2.152	180	2.962	5.361	1.283	299	12.237
Pes (%)							
1991	7,8	1,1	18,8	62,9	7,3	2,2	100,0
1996	10,7	1,2	20	57,3	8,9	2	100,0
2001	14,4	2,6	22,6	49,2	9,3	1,9	100,0
2011	17,6	1,5	24,2	43,8	10,5	2,4	100,0
Variació 1991-2011 (%)							
	126,7	38	28,8	-30,4	43,8	12,5	

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.



Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística experimental de l'Institut Nacional d'Estadística "Atlas de distribución de renta de los hogares".

Cal destacar que el pes que tenien les llars sense nucli el 2011 a Sant Joan Despí, ja siguin unipersonals o de 2 persones o més, era inferior que la mitjana catalana, provincial o comarcal que se situa en els tres casos entorn el 20% les unipersonals i del 3% de les de 2 persones o més. De les llars amb nucli el 2011 Sant Joan Despí superava la mitjana catalana, provincial i comarcal amb les llars de parella amb fills i de 2 nuclis o més. En canvi, les de parelles sense fills estava per sota de les mitjanes dels límits administratius superiors i les de pare o mare amb fills era la mateixa que la mitjana de Catalunya, per sobre de la de la del Baix Llobregat i per sota de la província de Barcelona.

	Sense nucli		Amb nucli			
	Unipersonals	2 persones o +	Parella sense fills	Parella amb fills	Pare o mare amb fills	2 nuclis o +
Catalunya	23,3	3,4	24,6	36,0	10,5	2,1
Provincia de						
Barcelona	23,4	3,5	24,5	35,7	10,8	2,2
Baix Llobregat	19,1	2,5	24,7	41,1	10,4	2,2
Sant Joan Despí	17,6	1,5	24,2	43,8	10,5	2,4

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

2.3. Projectió de la població i llars

Per a les projeccions de població municipals s'han utilitzat les publicades per l'Institut d'estadística de Catalunya (base 2021) i que s'elaboren amb el mètode dels components amb un enfocament multiregional. Aquest mètode consisteix a afegir anualment a la piràmide de partida els components del creixement demogràfic: els fluxos de creixement natural (naixements i defuncions) i els fluxos de migració (immigració i emigració). Al mateix temps, es garanteix la coherència tant entre els resultats comarcals i municipals com entre els dels municipis d'una mateixa comarca.

La data de referència de les poblacions projectades és l'1 de gener de cada any i s'elaboren a partir dels resultats comarcals de les Projeccions de població de Catalunya en els 20 anys següents a l'any base i l'evolució demogràfica dels municipis en els 5 anys anteriors a l'any base. Així doncs, els resultats mostren quin seria l'efecte de l'evolució recent de la fecunditat, la mortalitat i les migracions del municipi juntament amb l'evolució demogràfica projectada per a la seva comarca. En aquest sentit, s'han d'interpretar com a tendències poblacionals sota unes hipòtesis preestablertes d'evolució dels components del creixement demogràfic.

Els tres escenaris plantejats tenen la mateixa població de partida però difereixen en l'evolució futura de la fecunditat, la mortalitat i les migracions:

- L'**escenari baix** incorpora les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migració de l'escenari baix de les Projeccions de població (base 2021) aplicades a la població padronal de cada municipi.
- L'**escenari mitjà** incorpora les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migració de l'escenari mitjà de les Projeccions de població (base 2021) aplicades a la població padronal de cada municipi.
- L'**escenari alt** incorpora les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migració de l'escenari alt de les Projeccions de població (base 2021) aplicades a la població padronal de cada municipi.

Paral·lelament, des de GMG s'ha elaborat un escenari mitjà-alt ja que s'observa un diferencial ampli entre l'escenari mitjà i l'escenari alt, i les xifres encara no oficials del padró de gener de 2023 mostren un increment poblacional que superaria per aquest any els 34.600 habitants.

En base a aquests quatre escenaris, la població de Sant Joan Despí passaria dels 34.130 habitants el 2021 a un màxim el gener de 2030 de 37.675 habitants tenint en consideració l'escenari alt i un mínim de 33.266 habitants en l'escenari baix.

Projeccions de població

	Escenari baix		Escenari mitjà		Escenari alt		Escenari mitjà-alt	
2021	34.130		34.130		34.130		34.130	
2022	34.005	-0,37%	34.194	0,19%	34.376	0,72%	34.285	0,45%
2023	33.871	-0,39%	34.362	0,49%	34.803	1,24%	34.582	0,87%
2024	33.784	-0,26%	34.538	0,51%	35.233	1,24%	34.884	0,87%
2025	33.697	-0,26%	34.714	0,51%	35.663	1,22%	35.186	0,87%
2026	33.611	-0,26%	34.882	0,48%	36.091	1,20%	35.482	0,84%
2027	33.527	-0,25%	35.040	0,45%	36.514	1,17%	35.771	0,81%
2028	33.441	-0,26%	35.187	0,42%	36.921	1,11%	36.045	0,77%
2029	33.354	-0,26%	35.325	0,39%	37.309	1,05%	36.305	0,72%
2030	33.266	-0,26%	35.457	0,37%	37.675	0,98%	36.551	0,68%

Font: Idescat

Aplicant l'estructura de les llars del municipi en aquestes projeccions, s'ha projectat el nombre de llars. Aquestes passarien de les 13.066 l'any 2022 a un màxim de 14.320 llars en l'escenari alt i un mínim de 12.782 en l'escenari baix.

Projeccions de llars

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt	Escenari mitjà-alt
2022	13.066	13.066	13.066	13.066
2023	13.015	13.130	13.228	13.179
2024	12.981	13.197	13.392	13.294
2025	12.948	13.265	13.555	13.409
2026	12.915	13.329	13.718	13.522
2027	12.882	13.389	13.879	13.632
2028	12.849	13.445	14.033	13.737
2029	12.816	13.498	14.181	13.836
2030	12.782	13.549	14.320	13.930

Font: Idescat

2.4. Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge

El 24 de maig de 2023 es va aprovar la Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge que inclou conceptes com la regulació dels preus del lloguer de zones tensionades, una nova definició de la figura dels grans propietaris i la creació d'un índex de referència que determinarà les rendes que es paguen pels pisos. També augmenta la protecció sobre els desnonaments de persones en situació de vulnerabilitat.

Pel que fa la declaració de zona tensionada, es podrà fer efectiva quan es compleixi una de les dues condicions, és a dir, que l'esforç financer superi el 30% de la renda mitjana o que els preus hagin augmentat més de 3 punts per sobre l'IPC.

De conformitat amb aquesta Llei, la Secretaria d'Habitatge està tramitant el procediment per a declarar les zones de mercat residencial tensionat i el 15 de juny de 2023 va sotmetre a informació pública aquest procediment, amb la finalitat de garantir-ne la participació de la ciutadania.

Són 140 municipis amb una oferta insuficient d'habitatge assequible i que compleixen els requisits que marca la llei per implementar les mesures de contenció de les rendes que preveu la Llei estatal pel dret a l'habitatge, i Sant Joan Despí és un d'aquests municipis. En aquests 140 municipis és on s'aplicaran les mesures de contenció de les rendes:

- El lloguer dels nous contractes no podrà superar el preu del darrer contracte vigent els últims cinc anys, un cop aplicada la clàusula d'actualització anual d'aquell contracte.
- Quan es tracti d'un gran tenidor, el lloguer no podrà ser superior a l'Índex de referència del preu de lloguer.

2.4.1. Compravendes registrades i mercat de lloguer. Secretaria d'habitatge

Compravendes registrades. Habitatge nou i habitatge usat

Les dades proporcionades pels registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles de Catalunya a l'Agència d'Habitatge sobre registres en el mercat immobiliari i publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat, mostren des del 2013 l'evolució i característiques de les compravendes en el territori català.

Aquesta sèrie abasta un període de regressió de vendes i preus, però tot i això ens permet caracteritzar el mercat del municipi. A Sant Joan Despí el nombre de compravendes d'habitatges nous s'ha mantingut a l'alça entre el 2017 i el 2022, passant de 47 a 149 habitatges.

El preu dels habitatges nous ha incrementat els darrers sis anys (2017-2022) un 70%, i ha passat d'un preu mitjà de 177.000€ per habitatge a 302.000€, i un preu de repercussió de 2.468€ a 3.219€.

Compravendes registrades dels habitatges nous a Sant Joan Despí

	Habitatges			Superfície mitjana (m ² construït)			Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m ² construït		
	lliures	protegits	Total	lliures	protegits	Total		mitjà	màxim	mínim
2017	47	-	47	71,6	-	71,6	177,1	2.468,8	5.093,3	1.189,2
2018	92	5	97	79,7	74,8	79,5	241,2	3.041,2	5.484,4	210,9
2019	62	1	63	73,3	-	73,3	201,3	2.666,0	4.430,1	895,5
2020	34	3	37	90,6	80,3	89,7	286,0	3.007,61	6.058,82	1.054,17
2021	132	4	136	105,7	83,5	105,1	312,8	2.975,7	5.882,4	789,4
2022	148	1	149	96,0	51,0	95,7	302,29	3.219,47	5.353,85	842,11

Font: Secretaria d'habitatge

Pel que fa els habitatges usats, el ritme de compravendes ha incrementat lleugerament els darrers anys. Es percep un descens d'aquestes el 2020 degut a la situació del Covid, però es manté de mitjana per sobre les 200 unitats. Les característiques dels habitatges usats són de 78m² de mitjana i un preu de 229.000€, si bé aquest ha augmentat de forma progressiva fins als 240.000€ de mitjana el 2022, de la mateixa manera que el preu mitjà de repercussió que ha passat dels 2.572€/m² l'any 2017 als 3.173€ el 2022.

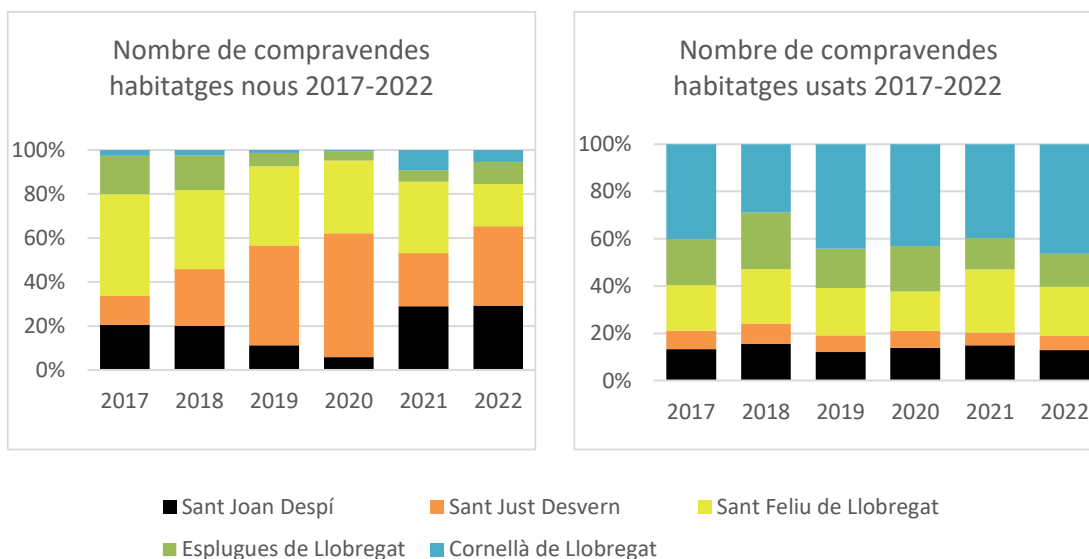
Compravendes registrades dels habitatges usats a Sant Joan Despí

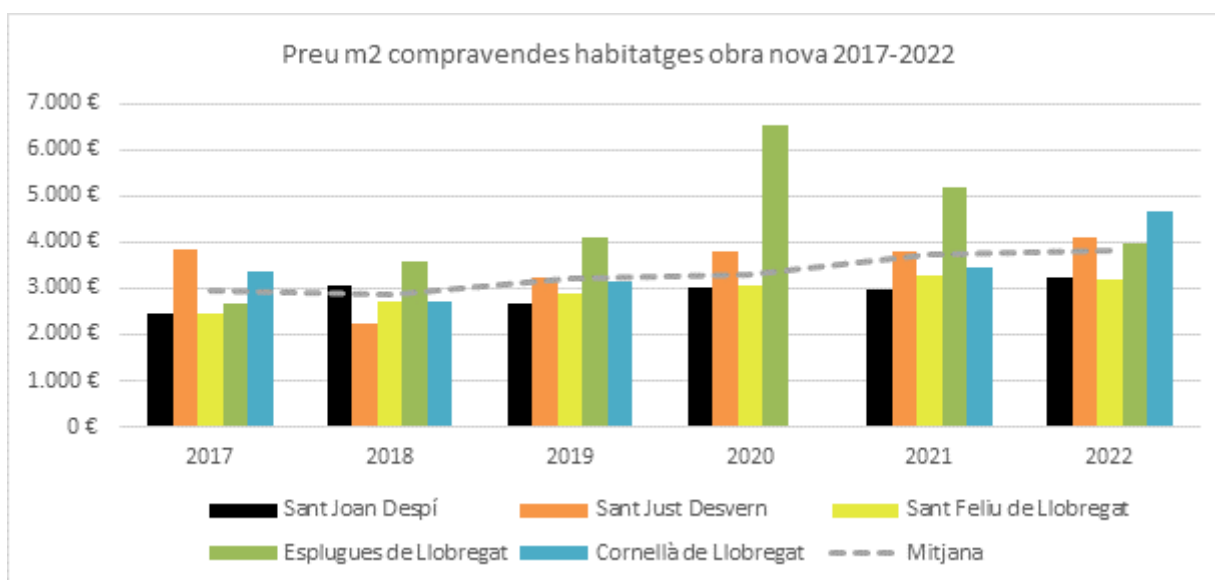
	Habitatges	Superfície construïts)	Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m ² construït		
				mitjà	màxim	mínim
2017	209	79,4	199,0	2.572,2	7.500,0	297,4
2018	192	73,9	212,9	2.877,7	6.714,3	352,6
2019	171	82,5	243,2	3.023,5	6.849,1	686,3
2020	157	85,8	250,0	3.014,20	6.935,48	891,67
2021	256	74,2	230,0	3.114,19	13.222,22	1.052,63
2022	275	76,0	241,1	3.173,18	6.433,33	476,48

Font: Secretaria d'habitatge

En relació amb els municipis de l'entorn, Sant Joan Despí té un pes de compravendes d'habitatge nou al voltant del 20% i de segona mà del 14%. En comparació amb altres municipis com Cornellà o Sant Just Desvern, la proporció entre el mercat d'obra nova i de segona mà és força equilibrat i constant.

Pel que fa el preu mig del metre quadrat de les compravendes d'obra nova, en pràcticament tots els darrers anys Sant Joan Despí s'ha situat per sota la mitjana dels municipis comparats i similar al de Sant Feliu de Llobregat.





Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'habitatge

Mercat de lloguer

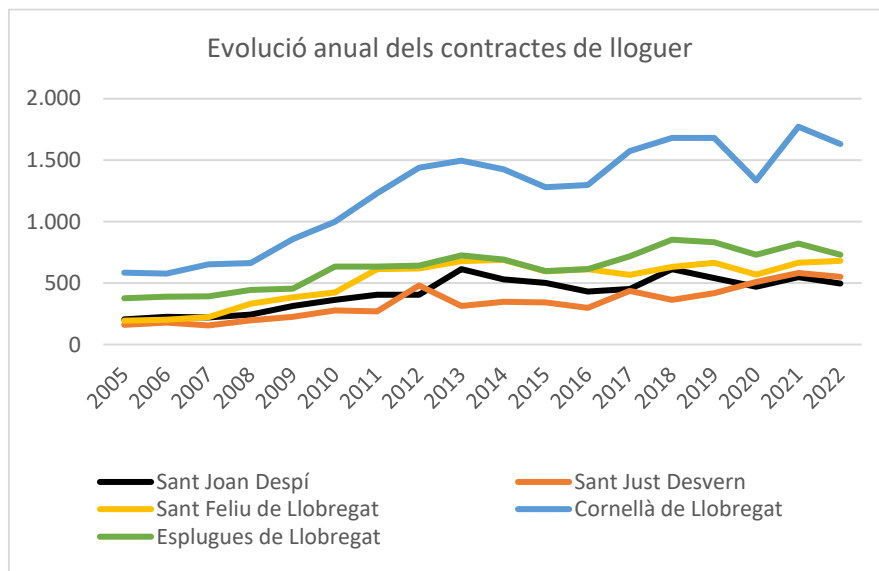
La informació sobre el lloguer s'ha extret de les estadístiques publicades per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl.

El nombre de contractes de lloguer a Sant Joan Despí ha incrementat els darrers anys i ha passat de 205 l'any 2005 a 496 el darrer any 2022, amb una mitjana de 125 nous contractes trimestrals. Els darrers anys la xifra s'ha estabilitzat entorn els 500 contractes. El municipi ha tingut una evolució similar a la resta de ciutats de l'entorn, a excepció de Cornellà de Llobregat que ha experimentat un creixement més exponencial. Tot i així, pel que fa el volum de contractes es situa per sota de Sant Just Desvern, Sant Feliu de Llobregat i Esplugues de Llobregat.

Els municipis de l'àrea metropolitana tenien l'any 2021 una mitjana de 15 habitatges per cada 1.000 habitants, i Sant Joan Despí es trobava lleugerament per sobre amb 16,1 hab/1000 hab. Els barris que concentren un major nombre de contractes de lloguer són el Centre (153 contractes) i Les Planes (188 contractes), mentre que Torreblanca destaca per la proporció de lloguers en relació amb els habitants (23 contractes/1.000 habitants).

Nombre de contractes anuals

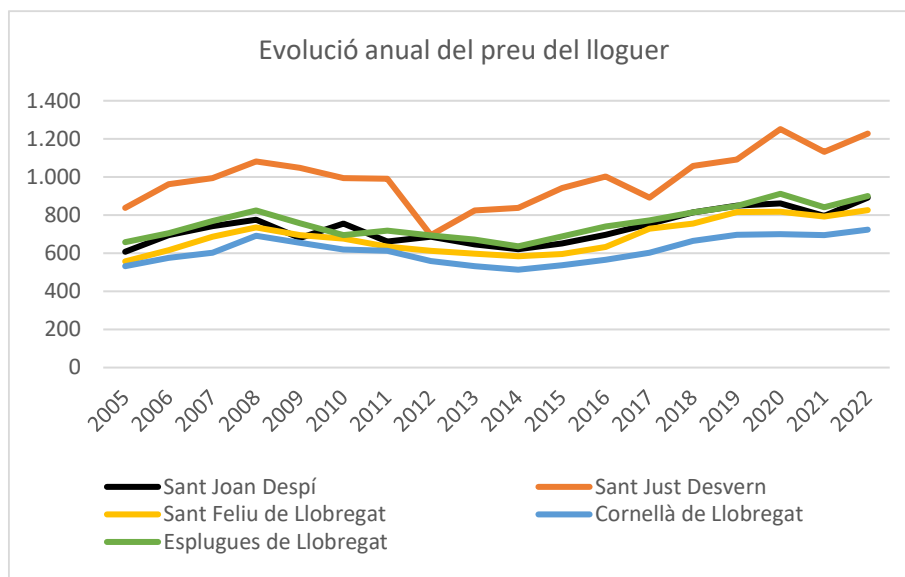
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Sant Joan Despí	205	226	221	244	315	365	407	406	615
Sant Just Desvern	161	179	156	198	226	279	270	482	315
Sant Feliu de Llobregat	194	202	223	332	384	424	615	619	678
Cornellà de Llobregat	585	577	654	664	858	1.000	1.230	1.440	1.497
Esplugues de Llobregat	378	389	392	446	456	636	635	643	726
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Sant Joan Despí	531	502	431	452	613	541	470	550	496
Sant Just Desvern	348	344	298	438	363	420	509	582	552
Sant Feliu de Llobregat	690	597	613	567	632	665	569	665	681
Cornellà de Llobregat	1.426	1.279	1.299	1.574	1.682	1.682	1.335	1.771	1.631
Esplugues de Llobregat	692	599	614	718	853	832	732	823	731



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'habitatge

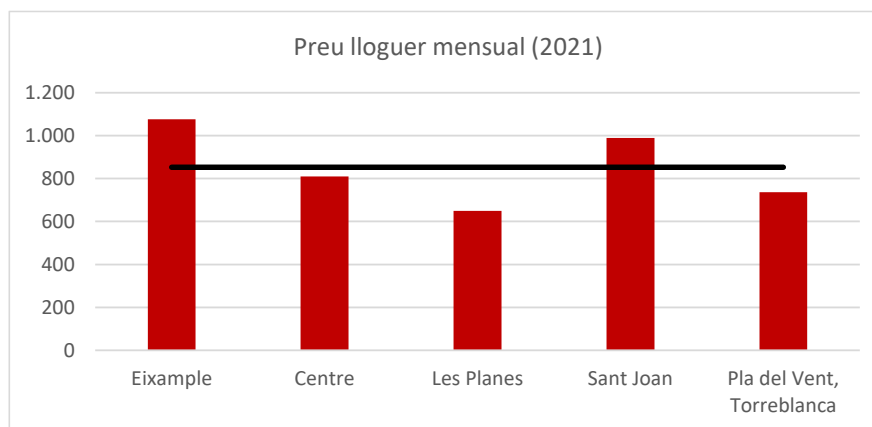
El preu mig dels contractes dipositats és de 892€ el 2022, preu lleugerament per sota dels municipis de l'entorn (914€). Pel que fa el preu, Sant Just Desvern és el municipi amb un valor més elevat amb més de 1.200€ mensuals, i Cornellà de Llobregat el més baix amb 723€ de mitjana.

La mitjana de la superfície dels habitatges en lloguer a Sant Joan Despí és de 71,3m² i això suposa uns 11,6€/mensuals per superfície construïda.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'habitatge

A nivell de barri, les darreres dades del 2021 mostren que el barri de l'Eixample i el de Sant Joan són els dos que es troben per sobre la mitjana del municipi mentre que Les Planes és el barri amb un preu del lloguer mitjà més assequible.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'habitatge

2.4.2. El mercat de venda i lloguer. Portals immobiliaris i APIS

Per estudiar l'oferta d'habitatge en venda i en lloguer de Sant Joan Despí s'han consultat els portals immobiliaris Idealista i Habitaclicia, i s'ha recollit una mostra de 81 habitatges.

Pel que fa el segment de l'oferta disponible, un 7-8% és obra nova, un 15-20% de lloguer i la resta és de venda de segona mà.

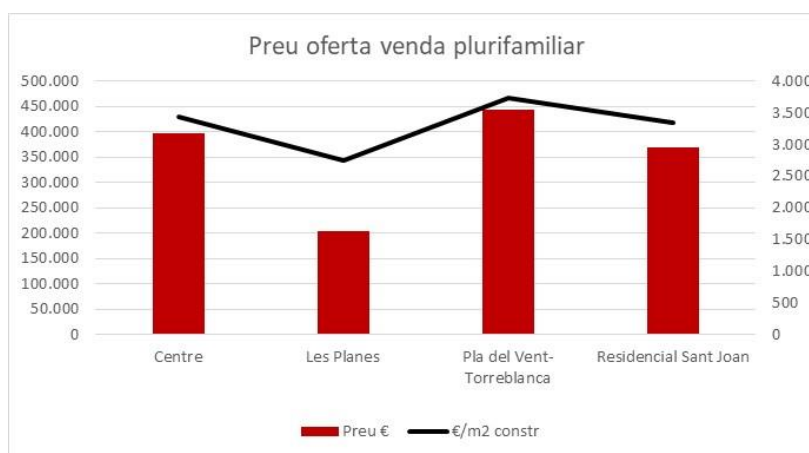
Venda

L'oferta d'obra nova es concentra en diverses promocions ubicades principalment a la zona de l'avinguda de Barcelona i el carrer de Font Santa. Tanmateix, el municipi té una dinàmica constructiva constant i es van registrant llicències d'obra nova.

El preu mig de l'obra nova publicitada es troba al voltant dels 4.000€/m² construïts per a un habitatge plurifamiliar, això és un preu final de venda de 375.000€.

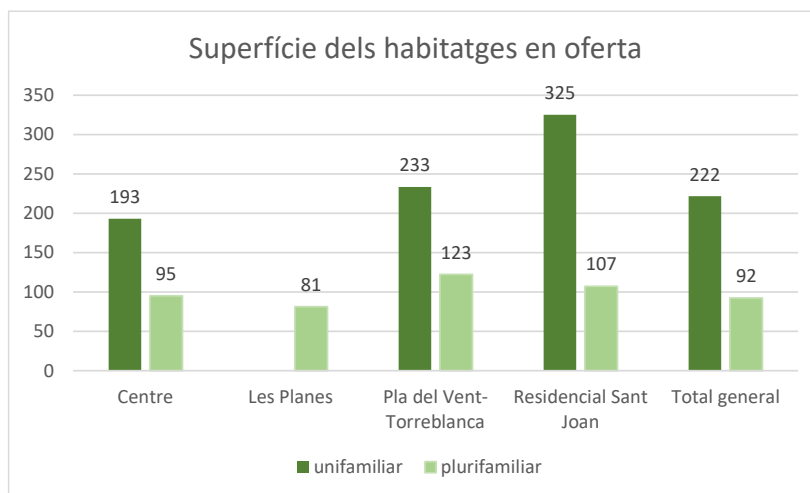
Pel que fa la segona mà, aquesta representa el volum principal del mercat de l'habitatge al municipi. El preu mig del metre quadrat tant per a la tipologia plurifamiliar com per l'unifamiliar es troba als 3.000€/m² construïts, si bé el preu final de l'habitatge varia substancialment dels 285.000€ als 630.000€.

El preu de l'habitatge varia en funció de la zona; així doncs el barri del Pla del Vent-Torreblanca presenta el preu mig més elevat amb un preu mig de repercussió de 3.700€/m² construïts per a un habitatge usat mentre que el barri de Les Planes presenta el preu més baix del conjunt del municipi 2.750€/m² i on es pot trobar oferta



Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris

Els habitatges ofertats tenen una superfície mitjana de 92m² pel que fa els plurifamiliars i de 220m² pels unifamiliars, això és una dimensió mitjana gran d'habitatges de 3 habitacions. Les característiques dels habitatges varien en funció del barri. Així, a Les Planes no hi ha oferta d'habitatge unifamiliar per la pròpia configuració i teixit urbà de l'àmbit i la dimensió mitjana dels habitatges es troba en 81m², per sota la mitjana del municipi. En canvi a la resta de barris hi ha oferta d'ambdues tipologies



Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris

Lloguer

L'oferta de lloguer publicada en els portals immobiliaris representa, tal i com s'ha mencionat, un 15-20% del volum total.

El preu mig ofertat dels habitatges plurifamiliars és de 1.200€ mensuals (14,2€/m²), superior a les dades observades anteriorment de les fiances de l'Incasòl. El preu del lloguer incrementa de manera continuada i tres mesos més tard de recollir la mostra als portals immobiliaris es detecta que els immobles inventariats ja no es troben en oferta i que els nous tenen un preu mig de 1.400€/mes.

Pel que fa l'habitatge unifamiliar el preu mensual del lloguer es situa a una mitjana de 2.100€, això és 12,8€/m².

2.4.3. Preus màxims de l'habitatge protegit

Sant Joan Despí pertany a la zona geogràfica de preu d'habitatge amb protecció oficial A per als règims general i especial i A2 pel de preu concertat, als efectes de determinar els preus màxims de protecció oficial, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge..

A data d'avui el 2023, els preus de venda i lloguer d'HPO segons el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020 per la zona A, amb l'actualització corresponent, són els següents:

		Habitatge (Euros/m2 de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
Règim general	Venda	2.666,02	1.333,01
	Lloguer/cessió d'ús	10,01	5,01
Règim especial	Venda	2.343,19	1.171,59
	Lloguer/cessió d'ús	8,79	4,39
Règim concertat	Venda	3.001,61	1.200,67
	Lloguer/cessió d'ús	10,01	4

Font: Secretaria d'Habitatge

2.4.4. Habitatge d'ús turístic

Sant Joan Despí no té registrat cap habitatge d'ús turístic (HUT) i la plataforma airbnb té publicitats menys de 5 habitatges en el municipi.

2.5. Problemàtica i necessitats d'habitatge assequible i social

2.5.1. Capacitat econòmica de les llars: atur, RBDF, esforç econòmic

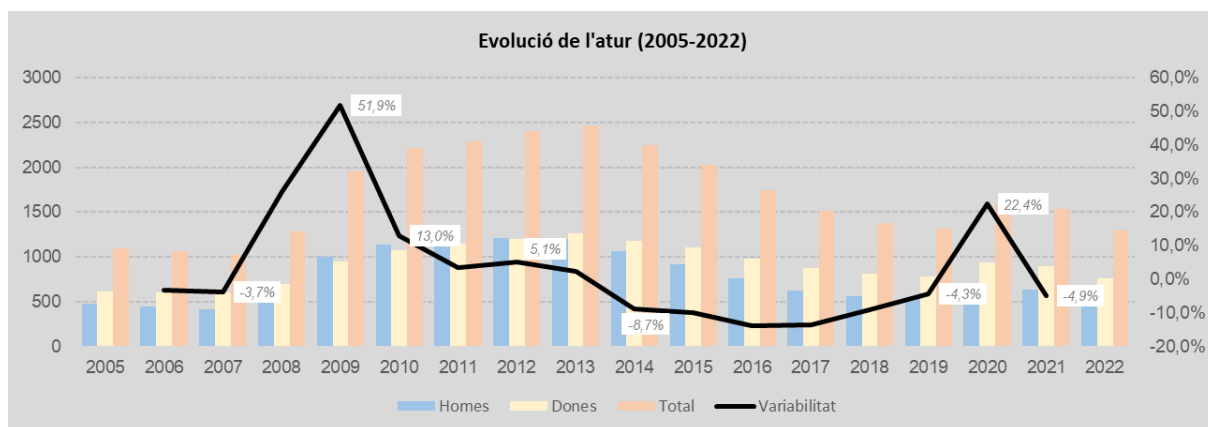
Per a analitzar la capacitat econòmica de les llars s'estudiaran tres variables: l'atur, la renda familiar disponible bruta i l'esforç econòmic.

Les dades disponibles d'atur de Sant Joan Despí engloben el període 2005-2022. En aquests anys la mitjana de població en edat de treballar a l'atur se situava molt a prop de les 1.700 persones. De manera molt similar a escala comarcal i de Catalunya, en aquest període es poden distingir tres moments:

- De 2005 a 2007, quan l'atur va disminuir any rere any fins a arribar a ser poc més de 1.000 persones. Concretament, la mitjana d'aturats en aquest període va ser d'unes 1.060, essent la baixada més important de 2006 a 2007 (3,7%).
- De 2008 a 2013 la situació de la crisi econòmica va provocar un increment de la mitjana de població en situació d'atur, arribant a ser la mitjana d'aquest període superior a les 2.100 persones. La pujada més dràstica es va registrar de 2008 a 2009 amb un increment del 51,9%.
- De 2014 a 2022 va tornar a ser un període en el que l'atur es va reduir per sota dels 2.000 habitants, però sense arribar a assolir els valors del 2005-2007. En aquest cas la mitjana de persones en edat de treballar a l'atur va ser entorn a les 1.600. Cal destacar, però, que durant la crisi sanitària del COVID-19 la taxa d'atur va tornar a incrementar-se. En aquest període de 2014 a 2022 la baixada més destacada va ser de 2021 a 2022 amb una reducció del 15,6%.

En general el cohort amb més persones a l'atur en el període estudiat eren les dones, amb una mitjana de més de 900, vers les quasi 800 d'homes. La diferència més gran es va registrar el 2007 amb un 59,3% de dones en situació d'atur. En canvi, el 2009, el 2010 i el 2012 van ser tres anys en els que el major nombre d'aturats eren homes, essent el màxim el 2010 amb un 51,4%.

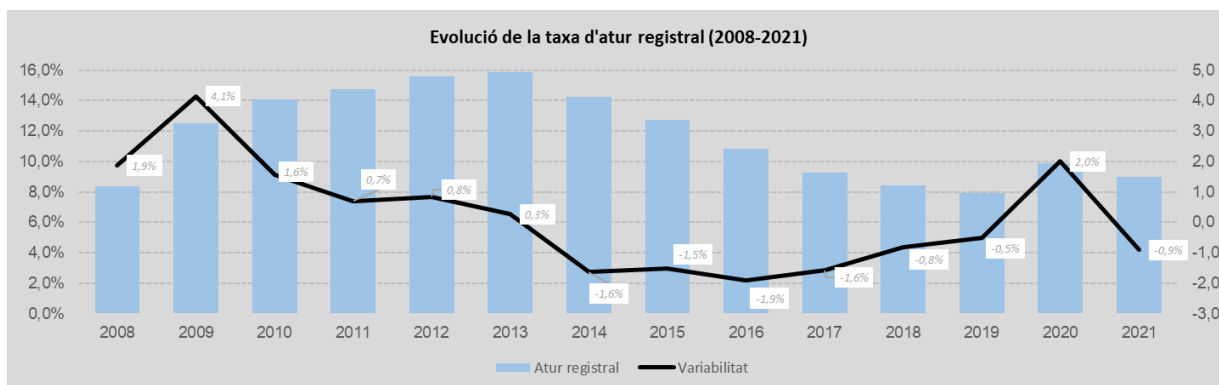
Cal destacar que les tendències exposades de Sant Joan Despí en la variable objecte d'estudi, van ser les mateixes que les registrades a escala comarcal i catalana.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2005-2022).

Relacionat amb aquesta variable una altra estadística és la de la taxa d'atur registral, és a dir la proporció entre la població desocupada i l'activa estimada. La mitjana d'aquesta taxa

en el període que es disposen de dades, 2008-2021, era quasi del 12%. L'any amb una taxa més elevada va ser el 2013 quan quasi es va arribar el 16%. Per contra, el valor més baix de l'esmentat període va ser el 2019 quan es va situar poc per sota del 8%. La variació interanual d'aquesta estadística en el període esmentat marca dues tendències: de 2008 a 2013 creixement de la taxa d'atur registral any rere any i descens d'aquesta de 2014 a 2021. Cal destacar, però, que la situació sanitària de la COVID-19 va provocar que el 2020 la variació interanual de la taxa d'atur registral respecte el 2019 augmentés fins el 2%.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Informació Estadística Local. Programa Hermes (2008-2021).

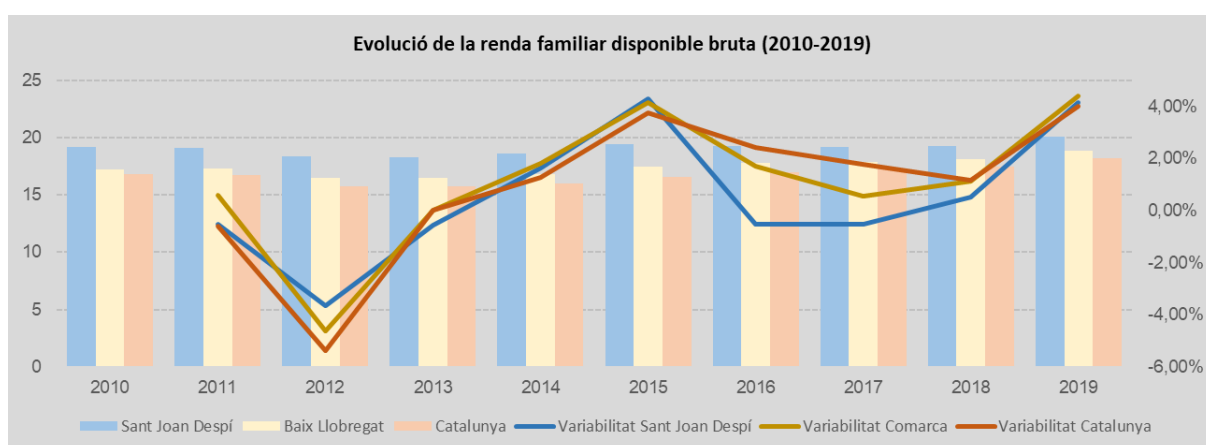
Pel que fa a la variable de la renda familiar disponible bruta (RFDB) les dades comprenen el període de 2010 a 2019. En aquest sentit, la mitjana en milers d'euros per habitant era de 19,1 milers d'euro, mentre que la del municipi era de 630.923 milers d'euro. Cal destacar, que a escala comarcal i catalana la mitjana de milers d'euros per habitant en el període esmentat estava per sota la del municipi i se situa entorn dels 17,5 i 16,8 respectivament. Per tant, prenent el valor de Catalunya com a 100, Sant Joan Despí sempre es va situar al voltant del 110-115 (mitjana del període 113,9), mentre que la comarca entre el 100-105 (mitjana del període 104,1).

Els valors màxims de part d'aquestes estadístiques van donar-se el 2019 (RFDB: 683.088, RFDB per habitant: 20,1), excepte per l'índex 100 de la RFDB per habitant que va ser el 2012 (116,5). Per contra, els més baixos es van donar el 2013 per la RFDB municipal (595.785) i per la RFDB per habitant (18,3) i el 2018 per l'índex 100 de la RFDB (110,1).

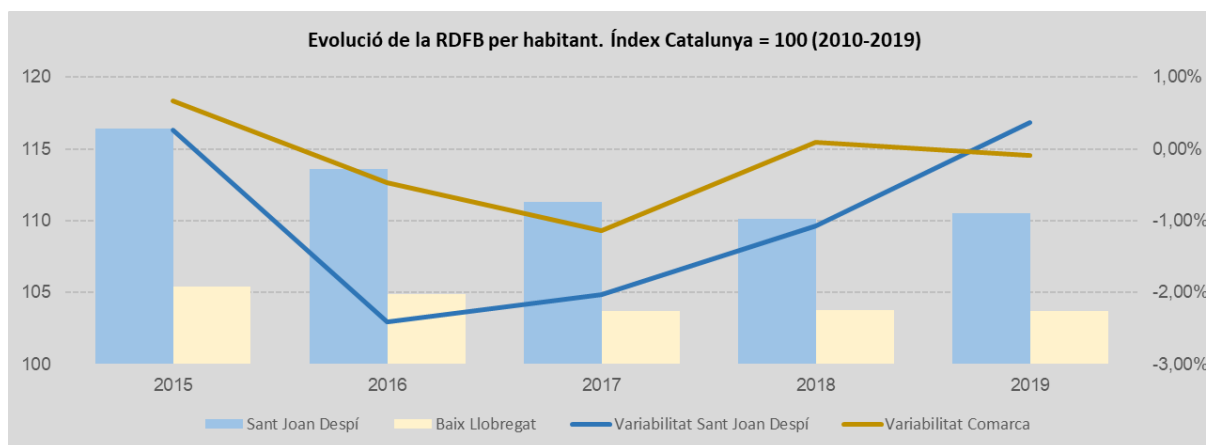
En quan a la tendència, destacar que la RFDB de Sant Joan Despí, en general, va anar creixent any a any, excepte en el període de 2011-2013. El creixement mitjà va estar entorn a l'1% (Baix Llobregat 1,5% i Catalunya 1,3%), essent el màxim el 2018-2019 quan va augmentar quasi un 5%. La RFDB per habitant a Catalunya en el període esmentat va tenir una tendència general al creixement amb un valor mitjà del 0,9%, igual que a la comarca del Baix Llobregat i al municipi de Sant Joan Despí, els quals de mitjana van créixer un 1,1% i un 0,5% respectivament. Si es pren el valor català d'aquesta variable com a 100 es pot veure que Sant Joan Despí de mitjana entre 2010 i 2019 va disminuir un -0,4%, mentre que a nivell comarcal va créixer un 0,2%. A escala municipal el major augment va ser el 2011 (1,7%), mentre que comarcament va ser el 2010-2011 (1,5%). Per contra el descens més important va ser el 2015-2016 (2,4%) a Sant Joan Despí i el 2016-2017 (1,1%) al Baix Llobregat.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Mitjana	Increment
Sant Joan Despí												
RDFB (milers €)	618.413	618.955	599.689	595.785	609.446	640.671	644.515	647.660	651.006	683.088	630.923	1,1%
RDFB per habitant (milers €)	19,2	19,1	18,4	18,3	18,6	19,4	19,3	19,2	19,3	20,1	19,1	0,5%
RDFB per habitant (Índex Catalunya 100)	114,5	114,6	116,5	115,7	116,1	116,4	113,6	111,3	110,1	110,5	113,9	-0,4%
Baix Llobregat												
RDFB (milers €)	13.659.727	13.831.149	13.235.192	13.152.787	13.380.745	14.051.971	14.347.276	14.502.529	14.800.050	15.572.754	14.053.418	1,5%
RDFB per habitant (milers €)	17,2	17,3	16,5	16,5	16,8	17,5	17,8	17,9	18,1	18,9	17,5	1,1%
RDFB per habitant (Índex Catalunya 100)	102,2	103,7	104,4	104	104,7	105,4	104,9	103,7	103,8	103,7	104,1	0,2%
Catalunya												
RDFB (milers €)	125.513.875	125.133.109	118.679.542	117.976.482	118.908.304	123.798.363	126.913.853	129.830.636	132.591.673	139.905.144	125.925.098	1,3%
RDFB per habitant (milers €)	16,8	16,7	15,8	15,8	16	16,6	17	17,3	17,5	18,2	16,8	0,9%
RDFB per habitant (Índex Catalunya 100)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2010-2019).



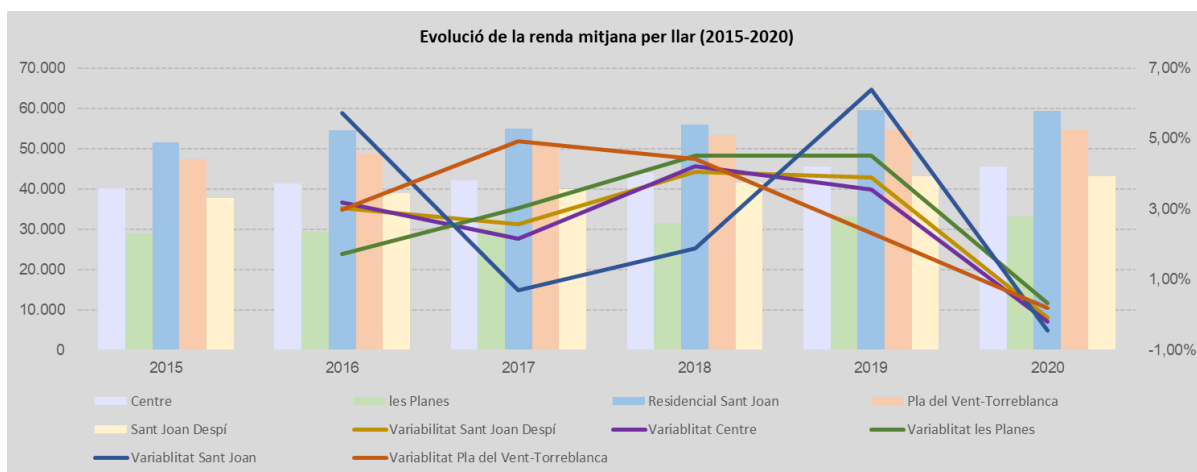
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2010-2019).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT (2010-2019).

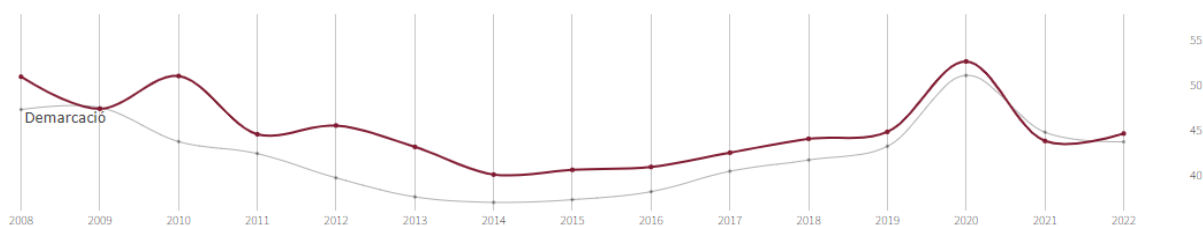
La renda mitjana per llar a Sant Joan Despí se situa entorn als 40.000 € en el període de 2015-2020, creixent de mitjana anualment un 2,7%. El valor més alt d'aquesta estadística es va registrar el 2019 amb 43.071 €, mentre que el més baix el 2015 amb 37.705 €. El creixement més important va ser del 2016 al 2017 (4%), mentre que el que menys el de 2015 a 2016 (2,6%). Cal destacar, que de 2019 a 2020 es va registrar un lleuger descens d'aquesta variable (0,1%). A escala de barri el de les Planes era el que en el període de 2015 a 2020 tenia un valor més baix de renda mitjana per llar (entorn als 30.000 €), mentre

que el Residencial Sant Joan era el més alt en aquesta estadística (entorn als 55.000 €). La tendència any a any en tots els casos, però, va ser créixer (entorn al 3% de mitjana).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (2015-2020).

Finalment, l'última variable per estudiar la capacitat econòmica de les llars de Sant Joan Despí és l'esforç econòmic que ha de fer cada llar per pagar el lloguer o la hipoteca de l'habitatge. En el primer cas, un habitant de Sant Joan Despí el 2022 havia de destinar un 44,62% de la seva Renda Bruta Familiar Disponible mensual a pagar el lloguer, una xifra lleugerament per sobre de la mitjana dels municipis de la demarcació de Barcelona (43,69%). En general la tendència era aquesta, excepte el 2009 i 2021 quan el valor de la demarcació de Barcelona estava per sobre. Els períodes en els que l'esforç econòmic per habitant va augmentar respecte l'any anterior en el municipi objecte d'estudi van ser el 2009-2010, 2011-2012, 2014-2020 i 2021-2022. En canvi, va reduir-se el 2008-2009, 2010-2011, 2012-2014 i 2020-2021. El valor màxim es va assolir el 2020 havent de destinar més de la meitat dels ingressos al lloguer (52,65%), mentre que el mínim va ser l'any 2014 (40,04%). Per tant, entre 2021 i 2022 aquesta variable va créixer un 1,89% i en els últims 5 anys va pujar un 5,02%. En canvi, en els últims 10 h disminuït un 1,96%.



Font: Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona. Observatori Local d'Habitatge.

L'esforç econòmic d'un habitant de Sant Joan Despí per pagar la hipoteca el 2022 se situava en el 46,40%, mentre que la mitjana dels municipis de la demarcació de Barcelona era 41,08%. I és que des de que es disposen de dades per a realitzar aquesta comparativa mai Sant Joan Despí ha tingut valors d'esforç inferiors a la mitjana dels municipis de la demarcació de Barcelona. Els períodes que aquesta variable ha augmentat respecte l'any anterior en el municipi objecte d'estudi van ser el 2015-2018, el 2019-2020 i el 2021-2022. En canvi, va reduir-se el 2013-2015, 2018-2019 i 2020-2021. El valor màxim es va assolir el

2022 havent de destinar quasi la meitat dels ingressos a la quota hipotecaria (46,40%), mentre que el mínim va ser l'any 2015 (36,05%). Per tant, entre 2021 i 2022 aquesta variable va créixer un 14,07%, però en els últims 5 anys un 25,40%.



Font: Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona. Observatori Local d'Habitatge.

2.5.2. Persones en risc o situació d'exclusió residencial

L'exclusió social és un fenomen multidimensional que impedeix als individus participar plenament en la societat. Descriu una situació concreta resultant d'un procés creixent de desconexió, de pèrdua de vincles personals i socials que fan que a una persona o a un col·lectiu li sigui molt difícil l'accés a les oportunitats i als recursos de què disposa la societat en què viu. Aquesta situació està estretament lligada amb la falta o el baix nivell d'ingressos econòmics però sovint, al ser multicausal i multifactorial, va acompanyada d'altres problemàtiques socials com problemes de drogodependència, d'atur, de violència domèstica, d'adequació i ús de l'habitatge, etc.

Al ser un fenomen dinàmic, està subjecte als canvis socioeconòmics que es produeixen a petita i a gran escala, i conseqüentment els col·lectius en risc o situació d'exclusió social poden variar lleugerament, especialment en moments de crisi.

Els serveis socials de Sant Joan Despí no tenen competència en matèria d'habitatge; es coordinen amb l'OLH només per la realització de l'informe social.

Per quantificar el nombre de persones o llars en situació o risc d'exclusió residencial a Sant Joan Despí s'ha tingut en compte els ajuts al pagament de l'habitatge, els ajuts al pagament dels subministraments i les situacions de llars que viuen en habitatges en mal estat deficiències, i s'ha estimat que en el municipi hi hauria al voltant de 300 llars amb emergència habitacional, ja que algunes llars poden ser beneficiaries de diferents ajuts o bé trobar-se en varies casuístiques.