



DOCUMENTO:
**PLAN LOCAL DE VIVIENDA DE
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT 2024-2030.**
ANÁLISIS Y DIAGNOSIS:
EL ESTADO DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

FECHA
: **MARZO 2025**



ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	INTRODUCCIÓN	5
1.1	ANTECEDENTES, MARCO LEGAL Y NATURALEZA DEL PLH.....	5
1.1.1	ANTECEDENTES	5
1.1.2	MARCO LEGAL Y NATURALEZA DEL PLAN.....	5
1.1.3	ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO	8
1.2	PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA .	9
1.3	SÍNTESIS DEL PLH	9
2	ENCUADRE TERRITORIAL Y URBANO	10
2.1	SITUACIÓN Y ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	10
2.2	ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL	12
2.2.1	BARRIOS DEL DISTRITO I.....	12
2.2.2	BARRIOS DEL DISTRITO II.....	13
2.2.3	BARRIOS DEL DISTRITO III.....	13
2.2.4	BARRIOS DEL DISTRITO IV.....	13
2.2.5	BARRIOS DEL DISTRITO V.....	13
2.2.6	BARRIOS DEL DISTRITO VI.....	13
2.3	ROL DEL MUNICIPIO EN EL MODELO TERRITORIAL Y RESIDENCIAL EXISTENTE	14
3	LAS PERSONAS.....	16
3.1	DINÁMICA DEMOGRÁFICA Y RESIDENCIAL	16
3.1.1	RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT Y SU ENTORNO	17
3.1.2	EVOLUCIÓN RECIENTE Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE POBLACIÓN Y HOGARES.....	18
3.1.3	CUALIFICACIÓN DE LOS HOGARES DEL MUNICIPIO.....	20

Ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat, l-h.cat

[Espacio Común COOP:](#)

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

En l'Hospitalet de Llobregat, marzo 2025



3.1.3.1	ÍNDICE DE VULNERABILIDAD SOCIAL DE LOS MUNICIPIOS DE LA DEMARCACIÓN DE BARCELONA (IVSO) 2020 (COMENTAR)	20	4.2.3	TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO	47
3.1.3.2	ÍNDICE SOCIOECONÓMICO TERRITORIAL IST	21	4.2.4	TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA	48
3.1.3.3	ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS DE LOS HOGARES, ADRH	23	4.2.5	MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL	49
3.1.4	INDICADORES PARA LA MEDIDA DE SITUACIONES DE DESIGUALDAD Y VULNERABILIDAD SOCIAL	27	4.2.5.1	EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS INICIADAS Y ACABADAS DE MERCADO Y PROTECCIÓN	49
3.2	ACCESIBILIDAD AL MERCADO DE LA VIVIENDA: RÉGIMEN DE TENENCIA	27	4.2.5.2	COMPRAVENTA DE VIVIENDA	50
3.3	PROBLEMÁTICAS Y NECESIDADES DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y SOCIAL	30	4.2.5.3	ALQUILER DE VIVIENDA	50
3.3.1	PROYECCIÓN DE HOGARES DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAN	30	4.2.6	ESFUERZO DE LOS HOGARES DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT EN EL ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD	51
3.3.2	DATOS DEL REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA	31	4.2.7	ESFUERZO DE LOS HOGARES DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT EN EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER	52
3.3.3	DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA	33	4.2.8	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO	52
4	EL PARQUE DE VIVIENDA	35	5	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	55
4.1	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TEJIDO RESIDENCIAL	35	5.1	PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN O REFERENCIA	55
4.1.1	DISTRIBUCIÓN TIPOLÓGICA Y ETARIA DEL PARQUE RESIDENCIAL	35	5.2	ESTADO DE EJECUCIÓN DEL SUELO	56
4.1.2	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL Y VIVIENDAS CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN	37	5.3	POTENCIAL Y PREVISIONES DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL	59
4.1.3	EDIFICIOS SIN INSTALACIÓN DE ASCENSOR	38	6	LOS RECURSOS Y LAS INICIATIVAS EXISTENTES	62
4.1.4	ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS	39	6.1	RECURSOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA	62
4.1.5	EL USO DEL PARQUE RESIDENCIAL	40	6.1.1	VIVIENDAS CON PROTECCIÓN VIGENTE Y DESTINADAS A POLÍTICAS SOCIALES	62
4.1.6	DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL PARQUE RESIDENCIAL. VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES	40	6.1.2	VIVIENDAS DESTINADAS A POLÍTICAS SOCIALES SEGÚN EL MANDATO DE SOLIDARIDAD URBANA DEL PTSDHC	64
4.1.7	VIVIENDAS VACÍAS	42	6.1.2.1	OBJETIVOS DEL PSTHC	64
4.1.8	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	42	6.1.2.2	OBJETIVOS DE ALQUILER	64
4.2	CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE	45	6.1.2.3	OBJETIVOS DE SUELO	65
4.2.1	CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA	45	6.2	PATRIMONIO MUNICIPAL RELACIONADO CON LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA	65
4.2.2	CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	46			



7	DIAGNÓSTICO	68
7.1	RESUMEN: LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO	68
7.2	INTERPRETACIÓN RELACIONADA / DAFO: DEBILIDADES, AMENAZAS, FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES.....	69
7.3	SÍNTESIS / CONCLUSIONES: ELEMENTOS CLAVE PARA LA DEFINICIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA	72
7.3.1	TERRITORIO	72
7.3.2	POBLACIÓN.....	72
7.3.3	HOGARES.....	73
7.3.4	DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA	73
7.3.5	NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA	74
7.3.6	PARQUE RESIDENCIAL	75
7.3.7	MERCADO INMOBILIARIO.....	75
7.3.8	VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	75
7.3.9	SITUACIONES ANÓMALAS DE USO RESIDENCIAL.....	76
7.3.10	NECESIDAD DE ASCENSORES	76



1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES, MARCO LEGAL Y NATURALEZA DEL PLH

1.1.1 ANTECEDENTES

En la actualidad el ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat no dispone de un plan local de vivienda, PLH, como instrumento-eje de la política de vivienda municipal, al tiempo que, según se desprende del informe justificativo de necesidad e idoneidad de la ejecución del contrato de servicio de asistencia técnica para la redacción del presente plan, no dispone de medios, recursos técnicos propios ni personal con conocimientos específicos en el ámbito del contrato para la realización de estos trabajos.

Es por ello que, desde el área de Hacienda y Urbanismo del Ayuntamiento, a través de la unidad de Espacio Público, Vivienda, Urbanismo y Sostenibilidad, se procede a la contratación, mediante procedimiento abierto simplificado, del CONTRATO DE SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN LOCAL DE VIVIENDA DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT 2024-2030 (AS-23/2023 i AJT/190721/2020), a la empresa Espacio Común COOP, con un plazo de ejecución del contrato de 7 meses sin posibilidad de prórroga.

Según el mencionado informe de necesidad, la presente asistencia técnica se enmarca en el ODS 1: Fin de la pobreza, abordando aspectos como la vulnerabilidad, la protección social, la resiliencia de las personas vulnerables frente a fenómenos económicos y sociales. Y se le asigna el CPV - 71240000-2 Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación.

1.1.2 MARCO LEGAL Y NATURALEZA DEL PLAN

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda define el PLH, como el instrumento que determina la política municipal de vivienda y como el marco de actuación para la concertación de estas políticas con la Generalidad de Catalunya.

De acuerdo con lo que se desprende de la regulación que hace el artículo 14 de la mencionada ley, el PLH debe incluir una triple perspectiva: analítica (al

contener el estudio y el diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda), estratégica (al establecer los objetivos y las estrategias municipales en materia de vivienda) y programática (al definir y programar las actuaciones del ayuntamiento relativas a la vivienda en un período de seis años).

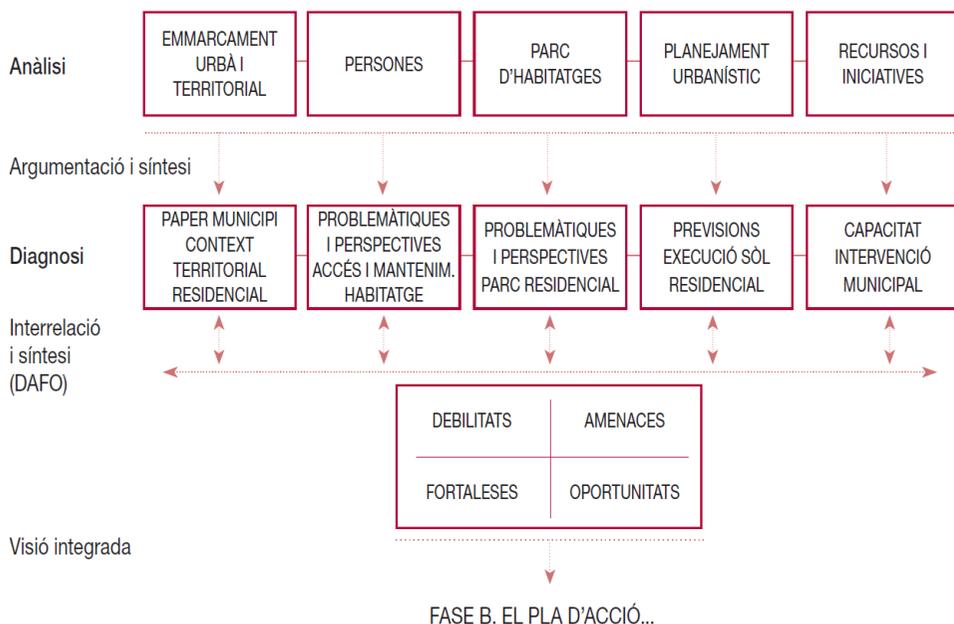
En cuanto a su tramitación, la Ley requiere el desarrollo de mecanismos de participación ciudadana a lo largo del proceso de redacción, la materialización del procedimiento de exposición pública, la posterior aprobación por el Pleno municipal y, finalmente, el envío del plan a la Generalidad de Catalunya (al departamento competente en materia de vivienda), que puede requerir de forma motivada su modificación atendiendo a criterios de legalidad, disponibilidades presupuestarias o intereses supralocales.

La Diputación de Barcelona, a través de la Gerencia de Servicios de Vivienda, Urbanismo y Actividades GSHUA, viene apoyando a los ayuntamientos en la definición de su política de vivienda, a través de la redacción y el despliegue de un volumen de PLHs con cobertura territorial y representación poblacional muy relevante. Fruto de esta relación surge la Guía metodológica para la redacción de planes locales de vivienda (Ed 2014), desarrollada por técnicos de la GSHUA con las aportaciones de técnicos de diversas administraciones y de reconocidos profesionales del sector, con el objetivo de difundir y consolidar los PLHs como el instrumento de referencia donde concretar las propuestas y compromisos municipales en materia de vivienda. La última edición de la guía es de 2014 y surge como resultado de una reflexión a fondo a partir de la experiencia de los planes realizados hasta la fecha, buscando su sincronización normativa pero buscando la simplificación, la flexibilidad y la adaptación a las nuevas circunstancias que determinan el cambiante contexto actual.

Es por lo expuesto que desde el punto de vista metodológico el presente documento se ceñirá a los principios recogidos en la referida Guía. En cuanto a su estructura, partiendo de lo allí recogido, se articulan los contenidos en dos apartados claramente diferenciados.



PLH: Fase A. L'estat de l'habitatge al municipi



El primer bloque, llamado **El estado de la vivienda en el municipio: análisis y diagnosis**, determina cinco capítulos sobre los que realizar el análisis:

- **El encuadre urbano y territorial** para identificar el impacto del modelo territorial en el mercado de vivienda local.
- **Las personas**, dirigido a identificar las problemáticas de la población del municipio en relación con la vivienda.
- **El parque de viviendas** dirigido a identificar las problemáticas y necesidades de estado y uso de los edificios de viviendas.
- **El planeamiento urbanístico** destinado a identificar el potencial del suelo residencial municipal y sobre todo sus previsiones de ejecución durante el período de ejecución del PLH.

- **Los recursos e iniciativas existentes** dirigido a interpretar la capa -citado de intervención del ayuntamiento.

En cuanto a las principales novedades que introduce, cabe destacar que:

- Incluye el análisis de aquellas cuestiones que han adquirido especial significado en los últimos años: problemas de pago y preservación de la vivienda, stock de parque vacante de obra nueva, etc.
- Favorece la visión supralocal de la problemática de la vivienda incluyendo como nuevos contenidos cuestiones como el análisis del rol del municipio en el modelo territorial catalán, de las características del mercado de la vivienda supralocal que pueden influir en la política municipal, o la identificación de los flujos residenciales intermunicipales más significativos (pasados y previstos) y su interrelación con las características del mercado de la vivienda (precios y volumen de la oferta, renta de los hogares).
- Reduce el peso estratégico de las cuantificaciones poniendo énfasis en la dimensión cualitativa y relacional de la diagnosis.
- Fomenta la utilización de fuentes sistemáticas de datos, para realizar menos requerimientos a trabajos específicos y/o de campo.

El segundo bloque, llamado **El plan de acción: objetivos, estrategias y propuestas**, articula la dimensión propositiva del PLH en tres niveles que se relacionan entre sí:

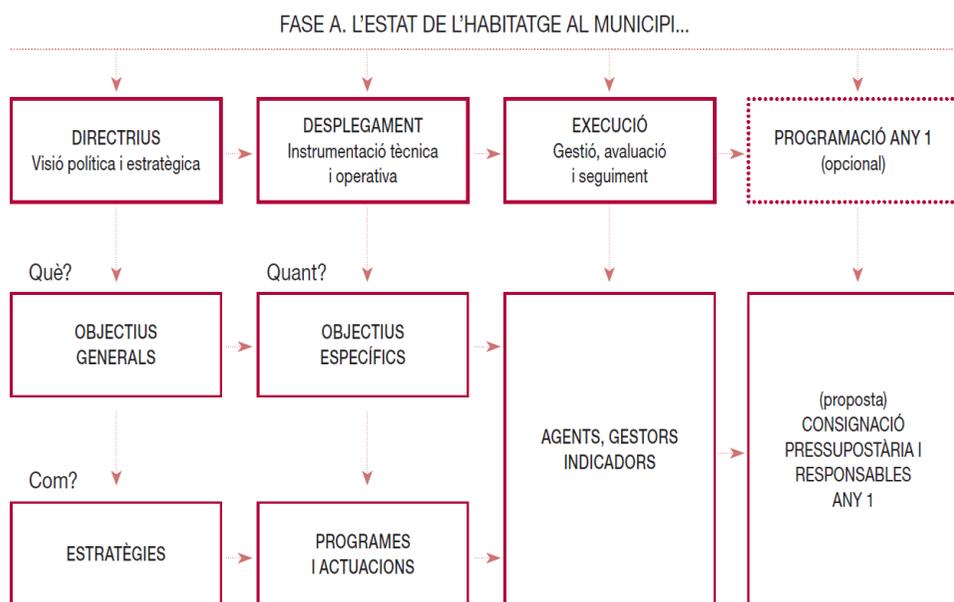
Objetivos generales y estrategias, de carácter político y estratégico, se dirige a establecer las aspiraciones y prioridades que tendrán que guiar la acción municipal en materia de vivienda durante los próximos seis años.

Objetivos específicos, programas y actuaciones, calendario y financiación de carácter más técnico y operativo, orientado a apuntar las medidas a emprender para conseguir los resultados esperados

Seguimiento y evaluación del plan, destinado a impulsar y favorecer la ejecución del plan mediante la identificación de los agentes y gestores encargados del impulso, así como las herramientas e indicadores que deben facilitar su tarea.



PLH: Fase B. El pla d'acció municipal



En cuanto a las principales novedades que introduce, cabe destacar que:

- Concreta, limita y deja a consideración municipal el grado de detalle del contenido programático del plan, que se propone concretar básicamente a nivel de programa, y no tanto a nivel de actuación. En este sentido, se entiende que el grado de concreción de los contenidos de cada programa, adaptados a la voluntad municipal, deberá permitir su utilización como hoja de ruta para su ejecución posterior.
- Limita y flexibiliza la programación económica de los programas y actuaciones, poniendo el énfasis en las posibles formas de financiación, y no tanto en la descripción del presupuesto estimado detallado de cada una de las actuaciones. Igualmente, se suprime el apartado específicamente dedicado a identificar la propuesta de compromisos financieros municipales

que requieren un concierto con la Generalidad de Catalunya, que pasa a formar parte del apartado dedicado genéricamente a la financiación del plan.

- Mantiene el contenido y se refuerza cualitativamente la formulación de los órganos, mecanismos y herramientas de gestión, seguimiento, y evaluación del plan.

Esta voluntad de garantizar la adaptabilidad del grado de concreción de la dimensión propositiva de cada plan a las necesidades, posibilidades y voluntades de cada ayuntamiento se complementa con un cuarto nivel de carácter optativo para aquellos municipios que quieran avanzar hacia la ejecución de las propuestas planteadas. En este sentido, se propone con carácter opcional la incorporación de un nuevo apartado dedicado a la concreción del programa de ejecución del PLH durante el primer año de su despliegue.



1.1.3 ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO: EL ESTADO DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

- + INTRODUCCIÓN
 - Antecedentes, marco legal y naturaleza del PLH
 - Proceso de redacción, tramitación y participación ciudadana
 - Síntesis del PLH
- + ENCUADRE TERRITORIAL Y URBANO
 - Situación y estructura territorial
 - Estructura urbana residencial
 - Rol del municipio en el modelo territorial y residencial existente
- + LAS PERSONAS
 - Dinámica demográfica y residencial
 - Oferta y accesibilidad al mercado de la vivienda
 - Problemáticas y necesidades de vivienda asequible y social
- + EL PARQUE DE VIVIENDAS
 - Características generales del tejido residencial
 - La calidad del parque
 - El uso del parque
- + EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 - Planeamiento de aplicación o referencia
 - Estado de ejecución del suelo
 - Potencial y previsiones de crecimiento residencial
- + LOS RECURSOS Y LAS INICIATIVAS EXISTENTES
 - Recursos relacionados con la vivienda
 - Patrimonio municipal relacionado con las políticas de vivienda
 - Iniciativas en materia de vivienda en el municipio
- + DIAGNÓSTICO
 - Resumen: la situación de la vivienda en el municipio

- Interpretación relacionada: debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades
- Síntesis: elementos clave para la definición de la política local de vivienda

EL PLAN DE ACCIÓN: OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- + DIRECTRICES
 - Objetivos generales
 - Estrategias
- + DESARROLLO
 - Objetivos específicos
 - Programas y actuaciones
 - Calendario y financiación
- + EJECUCIÓN
 - Agentes de la vivienda en el municipio
 - Gestión del PLH
 - Mecanismos e instrumentos de seguimiento y evaluación
- + PROGRAMACIÓN AÑO 1
- + ANEXOS



1.2 PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se realizará una síntesis de los informes de los procesos de exposición pública y de la memoria de participación ciudadana, que deberá incorporarse como anexo al documento final del PLH.

En cuanto al **informe del proceso de exposición pública**, deberá incluir, como mínimo, la descripción de sus fases y fechas principales, el análisis y valoración de las aportaciones realizadas, y la descripción de la forma de devolución o de regreso a los participantes.

En cuanto a la **memoria de participación ciudadana**, deberá describir detalladamente el proceso de participación seguido y los resultados, y contendrá, como mínimo, la descripción de los instrumentos de participación (sesiones informativas, audiencias públicas, talleres, etc.) que hayan articulado el proceso de participación ciudadana escogido, el análisis y la valoración de las aportaciones realizadas en el seno del proceso participativo (tanto las incorporadas al diagnóstico y propuesta de actuaciones, como las desestimadas) y la descripción de la forma de devolución o de retorno de los resultados del proceso participativo que se hizo a los participantes en el proceso (informes, notificaciones, presentaciones públicas, etc.).

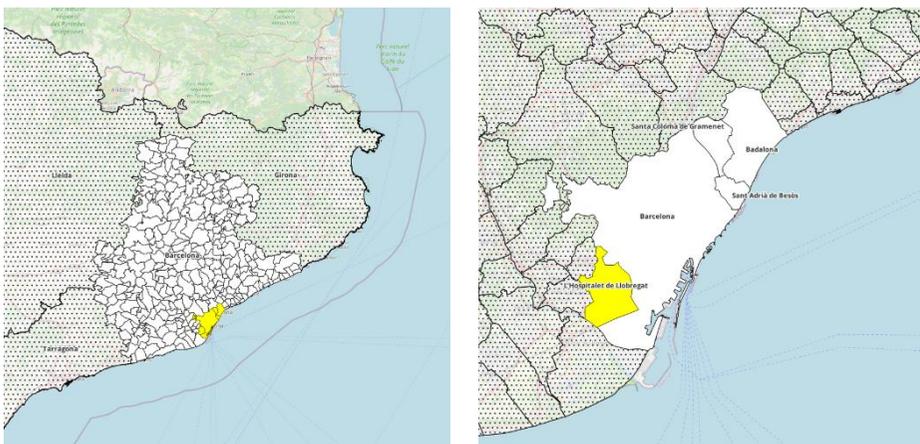
1.3 SÍNTESIS DEL PLH

La información se extraerá principalmente de la diagnosis y del segundo bloque, en el que se definirá el plan de acción municipal para los próximos seis años, e incluirá un cuadro o diagrama resumen en el que se sinteticen e interrelacionen los objetivos, las estrategias, los programas y las actuaciones del plan.

2 ENCUADRE TERRITORIAL Y URBANO

2.1 SITUACIÓN Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

La ciudad de l'Hospitalet de Llobregat es un municipio de 265.444 habitantes (INE 2022), está situada en la llanura costera, pertenece a la comarca catalana del Barcelonès, en el margen izquierdo del río Llobregat, y forma parte de la primera corona del ámbito metropolitano de Barcelona.



SITUACIÓN DE LA COMARCA DE EL BARCELONÉS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA (IZQUIERDA) Y DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT EN LA COMARCA (DERECHA); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA ESPACIO COMÚN COOP

La comarca Barcelonès situada en la provincia de Barcelona es la más poblada de Catalunya, con una densidad de habitantes también muy elevada. Limita al norte con la comarca de Vallés Occidental, al noreste con las comarcas de Vallés Oriental y Maresme, al este y sureste con el mar Mediterráneo y al oeste con la comarca del Baix Llobregat.

Se compone de cinco municipios: Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Santa Coloma de Gramanet y San Adrián de Besós. Anteriormente formaron parte de la comarca los municipios de Esplugas de Llobregat y Sant Just Desvern,

que pasaron a formar parte de la comarca del Baix Llobregat en 1990.

l'Hospitalet de Llobregat pertenece al Área Metropolitana de Barcelona AMB, constituida oficialmente como administración pública en el Consejo Metropolitano extraordinario de 21 de julio de 2011, de acuerdo con la Ley 31/2010 del Parlamento de Catalunya. El AMB sustituyó a las tres entidades metropolitanas vigentes hasta entonces (Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona, Entidad del Medio ambiente y Entidad Metropolitana del Transporte) con la voluntad de racionalizar y simplificar la gobernanza metropolitana. El AMB es actualmente la administración pública del área metropolitana de Barcelona, una gran conurbación urbana formada por un total de 36 municipios, con una población de 3.303.927 personas (IDESCAT 2021) y una extensión de 636 km². Representa el 42.56% de la población de Catalunya y el 57.97% de la provincia de Barcelona (IDESCAT 2022).



ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE MUNICIPIOS DEL AMB. FUENTE: AMB 2024

Tiene competencias en ámbitos de cohesión social, planificación territorial y urbanismo, movilidad, transporte, gestión de residuos, suministro de agua, medio ambiente, vivienda social, infraestructuras y promoción económica del

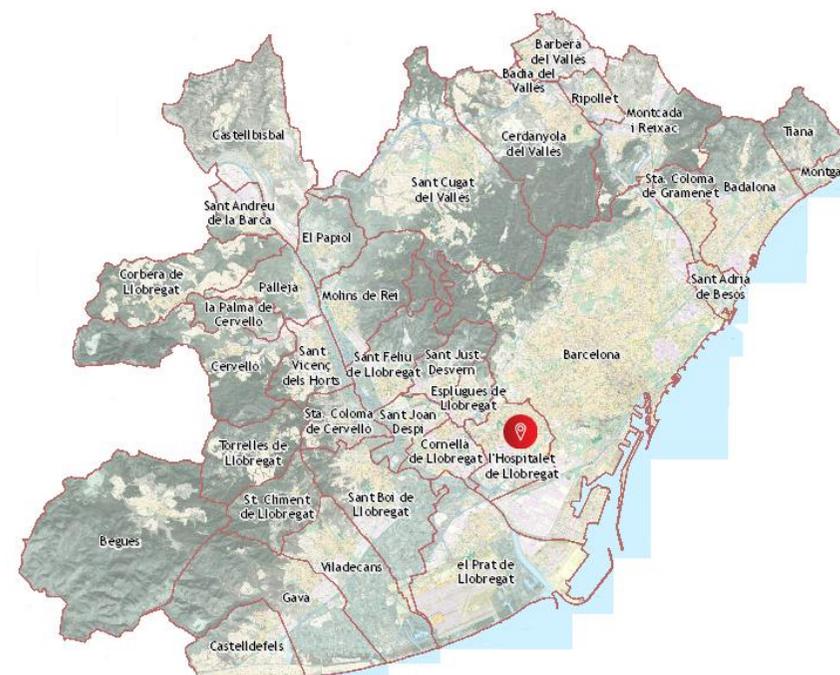
territorio metropolitano.

Los municipios constituyen la referida AMB son los siguientes:

COMARCA	NOMBRE CAT	NOMBRE CAS	POBLACIÓN	km ²
Baix Llobregat	Begues	Begas	7.450	50,40
	Castelldefels	Castelldefels	67.307	12,90
	Cervelló	Cervelló	9.307	24,10
	Corbera de Llobregat	Corbera de Llobregat	15.210	18,40
	Cornellà de Llobregat	Cornellá de Llobregat	89.039	7,00
	Esplugues de Llobregat	Esplugas de Llobregat	46.414	4,60
	Gavà	Gavá	46.974	30,80
	Molins de Rei	Molins de Rey	26.242	15,90
	Pallejà	Pallejá	11.593	8,30
	Papiol, El	El Papiol	4.274	9,00
	Prat de Llobregat, El	El Prat de Llobregat	65.030	48,20
	Sant Andreu de la Barca	San Andrés de la Barca	26.965	5,50
	Sant Boi de Llobregat	San Baudilio de Llobregat	83.371	21,50
	Sant Climent de Llobregat	San Clemente de Llobregat	4.170	10,80
	Sant Feliu de Llobregat	Sanfeliu de Llobregat	45.642	11,80
	Sant Joan Despí	San Juan Despí	34.039	6,20
	Sant Just Desvern	Sant Just Desvern	19.806	7,80
	Santa Coloma de Cervelló	Santa Coloma de Cervelló	8.309	7,50
	Sant Vicenç dels Horts	San Vicente dels Horts	28.079	9,10
	Torrelles de Llobregat	Torrellas de Llobregat	6.186	13,60
Viladecans	Viladecans	66.720	20,00	
Palma de Cervelló, La	La Palma de Cervelló	3.026	5,50	
Barcelonés	Badalona	Badalona	223.506	21,20
	Barcelona	Barcelona	1.636.193	101,40
	l'Hospitalet de Llobregat	l'Hospitalet de Llobregat	265.444	12,40
	Sant Adrià de Besòs	San Adrián de Besós	36.918	3,80
	Santa Coloma de Gramenet	Santa Coloma de Gramanet	117.981	7,00
Maresme	Montgat	Montgat	12.277	2,90
	Tiana	Tiana	9.110	8,00
Vallés Occidental	Castellbisbal	Castellbisbal	12.735	31,00
	Montcada i Reixac	Moncada y Reixach	36.666	23,50
	Ripollet	Ripollet	39.031	4,30
	Sant Cugat del Vallès	San Cugat del Vallés	95.725	48,20

Barberà del Vallès	Barberá del Vallés	33.082	8,30
Cerdanyola del Vallès	Sardañola del Vallés	57.291	30,60
Badia del Vallès	Badia del Vallés	13.163	0,90

POBLACIÓN Y EXTENSIÓN DE LOS MUNICIPIOS METROPOLITANOS DE BARCELONA. FUENTE: IDESCAT,2022)



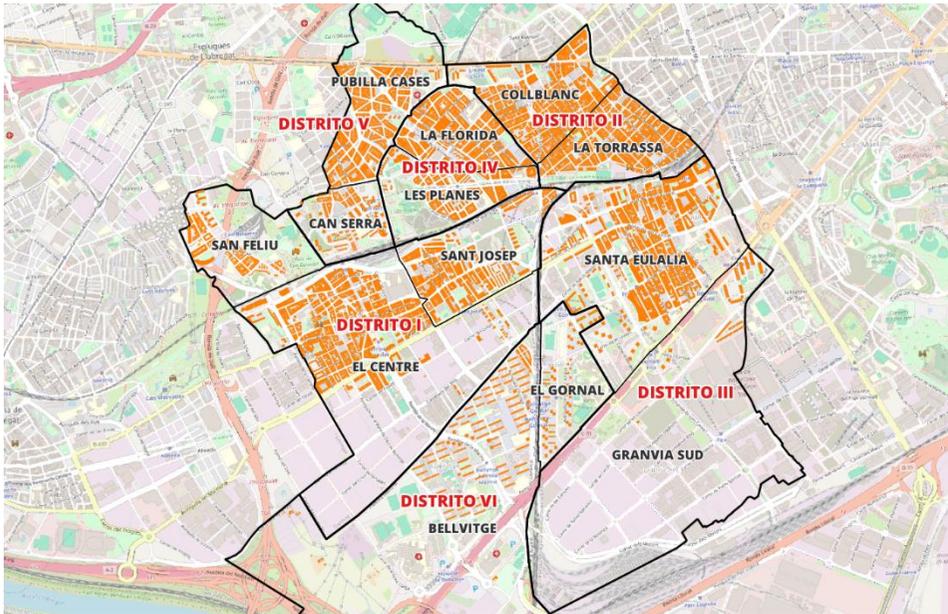
DISTRIBUCIÓN DE MUNICIPIOS METROPOLITANOS DE BARCELONA. FUENTE: AMB 2024



2.2 ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL

Actualmente está formado por 6 distritos (división que data del año 1971) y 13 barrios históricamente configurados.

La división administrativa vigente fue aprobada por el Pleno municipal del Ayuntamiento el 20 de diciembre de 2013, dando lugar a la división del distrito III en los barrios de Santa Eulàlia y Granvia Sur.



La zonificación en el interior de cada uno de los distritos se realiza mediante la sección censal como unidad de tamaño, establecida por el Instituto Nacional de Estadística con finalidad poblacional. Los criterios de mantenimiento vienen marcados por la Ley Orgánica 5/1985 sobre Régimen Electoral General y pueden ser variables en el tiempo por cambios de población.

La distribución de barrios dentro de los Distritos y su extensión es la siguiente:

DISTRITOS	BARRIOS	EXT. KM ²
DISTRITO I	CENTRE	1,87
	SANFELIU	0,51
	SANT JOSEP	0,57
DISTRITO II	COLLBLANC	0,51
	LA TORRASSA	0,44
DISTRITO III	GRANVIA SUD	2,03
	SANTA EULÀLIA	1,63
	LA FLORIDA	0,38
DISTRITO IV	LES PLANES	0,42
	CAN SERRA	0,29
DISTRITO V	PUBILLA CASES	0,62
	BELLVITGE	2,80
DISTRITO VI	EL GORNAL	0,42
	l'Hospitalet de Llobregat	12,49

Se relaciona una breve reseña de los barrios de cada Distrito elaborada a partir de las fichas del Plan Local de Adaptación al Cambio Climático de l'Hospitalet de Llobregat 2019-2030 PLACC elaborado por el Ayuntamiento.

2.2.1 BARRIOS DEL DISTRITO I

- + Centre: Núcleo histórico del municipio donde se ubica el Ayuntamiento o la Rambla Just Oliveras. La mayoría de las edificaciones del barrio se desarrollaron a partir de los años 50. No obstante, todavía se pueden encontrar edificios de épocas anteriores.
- + Sanfeliu: Ubicado en la zona montañosa del municipio, se trata del barrio más pequeño y menos poblado del Distrito I. La mayoría de las edificaciones se desarrollaron durante los años 60.
- + Sant Josep: La mayor parte de las construcciones presentes en el barrio



fueron construidas entre los años 50 y 60. Se configuró como un arrabal industrial con la presencia de industrias cerámicas, textiles, metalúrgicas y químicas.

2.2.2 BARRIOS DEL DISTRITO II

- + Collblanc: Barrio que, en los años 20 y 30, debido a la industrialización, surge como suburbio de Barcelona. A partir de la década de los 40 se desarrollaron bloques de vivienda para alojar a la inmigración procedente del sur de la península.
- + La Torrassa: forma parte del continuo urbano del barrio barcelonés de Sants-Badal". Cabe destacar la construcción del puente de La Guingueta, que comunica con el barrio de Santa Eulàlia, inaugurado en el año 1935.

2.2.3 BARRIOS DEL DISTRITO III

- + Granvia Sud: Barrio desarrollado a partir de la segunda mitad del siglo XX, concretamente a finales de los años 60 con la construcción de los dos primeros bloques de viviendas. Destaca la construcción de hileras de casas unifamiliares construidas en el año 2009 con el objetivo de realojar a las familias que ocupaban la zona de los pabellones de la Feria.
- + Santa Eulàlia: Barrio desarrollado durante la primera mitad del siglo XX con un continuo urbano respecto del barri barcelonés de la Bordeta. En ella se ubica la iglesia románica Santa Eulàlia de Provenzana que data del siglo XII y fue restaurada en el siglo XVIII.

2.2.4 BARRIOS DEL DISTRITO IV

- + La Florida: a partir de 1930 aparecen las primeras casas de autoconstrucción organizadas en barriadas. Se trata del barrio más denso del municipio, creado a partir de las migraciones de los años 50 y 60, que provocaron la construcción de diferentes bloques de vivienda, algunos de los cuales promovidos por Fuerzas Eléctricas de Catalunya (FECSA).
- + Les Planes: Barrio desarrollado a partir de la década de los 60. Cabe destacar la presencia del Parque de las Planes, de 8 hectáreas de

superficie, inaugurado en el año 1986.

2.2.5 BARRIOS DEL DISTRITO V

- + Can Serra: Barrio desarrollado a principios de los años 70 a partir de la gran inmigración procedente del sur de la península. Las primeras edificaciones tenían una altura de entre 10 y 15 plantas.
- + Pubilla Cases: en 1926 se inicia la construcción de la urbanización de una ciudad jardín con casas unifamiliares en el barrio. A partir de los años 30 y 40, destaca la llegada de inmigrantes procedentes, sobre todo, de Andalucía y Extremadura. Es característica la construcción de los Bloques Florida, un polígono de viviendas promovidas por la Obra Sindical del Hogar en el año 1955

2.2.6 BARRIOS DEL DISTRITO VI

- + Bellvitge: La construcción masiva del polígono de viviendas, constituidos por bloques lineales repetitivos, se comenzó a construir a principios de los años 60, finalizando en el año 1975, llegando a alojar aproximadamente 30.000 habitantes.
- + El Gornal: Barrio desarrollado durante la segunda mitad del siglo XX. En 1963 se aprobó la urbanización de El Gornal, construyéndose posteriormente los primeros bloques de viviendas. A principios de los años 80, se desarrolla la segunda fase.

Según el mencionado PLACC 2019-2030 los suelos antropizados suponen un 95,3% de la superficie municipal, siendo los usos residenciales con el 34,2% de la superficie total del municipio, los industriales con el 21,4%, los equipamientos con el 16,3%, las infraestructuras con el 13,8% y los parques con el 7,4% aquellos con mayor presencia.



LOS USOS DEL SUELO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT EN EL SENO DEL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA; FUENTE: CATASTRO 3D DE GEOMÁTICO



FUENTE: PLA DE RENOVACIÓ D'ÀREES INDUSTRIALS DE L'HOSPITALET (PRAIH) (JULIOL 2002)

2.3 ROL DEL MUNICIPIO EN EL MODELO TERRITORIAL Y RESIDENCIAL EXISTENTE

L'Hospitalet de Llobregat es el segundo municipio de Catalunya en número de habitantes y, con una densidad en torno a los 22.000 habitantes/km2, es uno de los municipios con más densidad de España y de Europa.

L'Hospitalet de Llobregat y la ciudad de Barcelona están estrechamente ligados por una trama urbana continua. Su ubicación anexa a Barcelona le ha reportado grandes ventajas e inconvenientes en forma de problemas, como la herencia de grandes bolsas de suelo industrial y de las principales carreteras e infraestructuras ferroviarias que fragmentan el territorio municipal, aún a día de hoy, limitando sus conexiones internas de forma natural.

Es por ello que desde mediados de los años 90 la política urbana llevada a cabo desde el Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat se ha centrado en la transformación del modelo de ciudad, hacia un modelo de ciudad central. El primer paso fue la elaboración del llamado Plan de L'Hospitalet de Llobregat de 2010, presentado en 1996.

El fundamental problema urbano de L'Hospitalet de Llobregat ha sido su tejido desestructurado, que lastra la pretendida centralidad y limita la sostenibilidad urbana. De ello es consecuencia la falta de una estructura física clara y la complejidad de las conexiones entre sus barrios, así como con los municipios colindantes. Esta deficiencia se debe, como hemos apuntado, a que los duros trazados lineales propios de las autopistas y ferrocarriles con los que la ciudad de Barcelona resuelve sus comunicaciones desde el sur, han condicionado el trazado de L'Hospitalet de Llobregat, generando una clara fragmentación territorial responsable del modelo policéntrico de la ciudad actual.

Durante las últimas décadas ya se han logrado activar actuaciones importantes como han sido, entre otras, el soterramiento de la línea ferroviaria del Carrilet (Ferrocarriles de la Generalitat de Catalunya) y de las líneas eléctricas de alta tensión que surcaban barrios densamente poblados, la aplicación de los primeros planes integrales de barrios, la localización de grandes equipamientos de escala supralocal (recinto Granvia de la Fira de Barcelona y la Ciudad de la Justicia), la mejora en la dotación de zonas verdes y equipamientos básicos, el inicio de la transformación y renovación de algunas de las áreas industriales intraurbanas, los avances hacia un modelo de movilidad más sostenible y la transformación del primer tramo de la Granvia en una avenida urbana con la dinamización económica de sus entornos.

Entre los principales retos de transformación a los que se enfrenta la ciudad para seguir con el cambio de modelo destacan el esfuerzo por mejorar y ampliar la dotación de zonas verdes y equipamientos, la solución a los problemas de conectividad y movilidad, con la ejecución de la transformación del segundo tramo de la avenida de la Granvia y con el futuro inicio del soterramiento de las líneas ferroviarias de la Costa y del Interior —actualmente en fase de redacción del proyecto—, la finalización de la integración de las áreas industriales en la estructura urbana, el desarrollo del clúster de actividades biomédicas dentro del Plan director urbanístico del Biopol-Granvia, ligado al cual se ejecutará el extenso parque de Can Trabal, la impulsión de la segunda etapa de los planes integrales para los barrios y la aplicación de medidas de modernización y digitalización de los servicios urbanos y los equipamientos para las personas, todo ello encaminado a favorecer la superación de la percepción de l'Hospitalet de Llobregat como ciudad periférica para constituir una ciudad con plena centralidad. Es en este escenario urbano de salto cualitativo, la problemática del acceso a la vivienda se plantea como un reto fundamental y el PLH como un instrumento necesario para su adecuado enfoque.



*EDIFICACIONES DE TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO. BARRIO DE BELLVITGE, L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.
FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP*



3 LAS PERSONAS

3.1 DINÁMICA DEMOGRÁFICA Y RESIDENCIAL

Partiendo de las fuentes de información disponibles se aborda un análisis sociodemográfico de la población residente del municipio de l'Hospitalet de Llobregat al objeto de estimar, cuantificar y cualificar la demanda residencial y la necesidad de vivienda libre y protegida.

Para ello se analizará en primer lugar la evolución reciente de la población residente del municipio de l'Hospitalet de Llobregat y su relación con la de su entorno, entendiendo como tal a la agrupación de municipios que componen el ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona, AMB, y concretamente la comarca de El Barcelonés.

Descendiendo de escala en el análisis, se analizará la evolución reciente de la población municipal sobre sus propios distritos y barrios para identificar la tendencia en los saldos individualizados de cada uno de ellos.

Esas mismas desagregaciones territoriales, que serán la escala inferior para compartir la información interesada, se emplearán para cualificar a la población y/o a los hogares residentes en relación con su situación socioeconómica y laboral sobre información disponible en diferentes registros administrativos. Los indicadores que se incorporan en este punto aportan información de carácter demográfico, de pensiones, de relación con la actividad económica y específicas de la agrupación en hogares. En cuanto a las rentas disponibles por los hogares se incluye también información del Atlas de Renta de Hogares del INE para cualificar las áreas estadísticas. Se estudia también la proyección de población y hogares para estimar la demanda demográfica. Se establece así la estimación cuantificada de la demanda de vivienda, que incluirá o contendrá la necesidad de vivienda, esto es como veremos, la demanda de primera vivienda por emancipación o cambio.

Para abundar en la estimación de la demanda de vivienda y tratar de segmentar la correspondiente a la demanda de vivienda libre y a vivienda protegida se continúa con el empleo de una explotación expresa realizada sobre el Registro de

Solicitantes Vivienda Protegida permitirá identificar qué parte de esta necesidad de vivienda se corresponde con vivienda protegida, así como caracterizar este segmento en grupos de población con dificultades para mantener o acceder a vivienda a precio asequible:

- Población joven potencial con necesidad de emanciparse o acceder por primera vez a una vivienda.
- Población con problemas de pago o con riesgo de pérdida de la vivienda.¹
- Población en riesgo o estado de exclusión social-residencial.
- Otros (en su caso): personas mayores, cambios en la estructura familiar, etc.

Se propone a continuación incorporar a los contenidos del análisis y describen diferentes fuentes de información interesadas que tienen que ver con los resultados de la gestión técnica de los Centros de Servicios Sociales municipales que nos permitirá obtener datos agregados a nivel de distrito de:

- Recursos aplicados.
- Personas o Familias atendidas o sobre las que se interviene.

En base a ello se pretende dar respuesta de forma particularizada al análisis de población que tiene que ver con las personas atendidas por necesidad o riesgo de pérdida de su vivienda habitual y con personas en exclusión social o riesgo de estarlo, así como con personas sin hogar.

El objeto de estos contenidos tiene que ver con la cualificación de la población residente con menos recursos para afrontar el acceso a una vivienda digna y adecuada y con la posible cuantificación de las diferentes situaciones relacionadas. Con ello se procede a segmentar la necesidad de vivienda en necesidad solvente e insolvente. La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirá su georreferenciación y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales (término municipal, distritos, áreas estadísticas/barrios, etc.).



3.1.1 RELACIÓN ENTRE LA EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT Y SU ENTORNO

Se adjunta información para el análisis comparado de la evolución reciente de la población de l'Hospitalet de Llobregat con la de los municipios de su entorno, la comarca de El Barcelonés, Badalona, Barcelona, Sant Adrià del Besós y Santa Coloma de Gramanet.

	2005	2010	2015	2020	2022	INC POB	%
L'Hospitalet de Llobregat	252.884	258.642	252.171	269.382	265.444	12.560	4,97%
Badalona	218.553	218.886	215.654	223.166	223.506	4.953	2,27%
Barcelona	1.593.075	1.619.337	1.604.555	1.664.182	1.636.193	43.118	2,71%
Sant Adrià de Besós	32.940	34.104	35.814	37.447	36.918	3.978	12,08%
Santa Coloma de Gramanet	118.129	120.060	116.950	120.443	117.981	-148	-0,13%
Comarca El Barcelonés	2.217.586	2.253.039	2.227.159	2.316.640	2.282.064	64.478	2,91%
l'Hospitalet de Llobregat	11,40%	11,48%	11,32%	11,63%	11,63%		
Badalona	9,86%	9,72%	9,68%	9,63%	9,79%		
Barcelona	71,84%	71,87%	72,04%	71,84%	71,70%		
Sant Adrià de Besós	1,49%	1,51%	1,61%	1,62%	1,62%		
Santa Coloma de Gramanet	5,33%	5,33%	5,25%	5,20%	5,17%		
Comarca El Barcelonés	100%	100%	100%	100%	100%		

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DE LA COMARCA EL BARCELONÉS. FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS INE 2005-2022

La metodología empleada en el proceso de análisis y emplea fundamentalmente información de origen administrativo para dar coherencia y virtualidad a los datos que ofrece al tiempo que mediante el empleo de herramientas tipo SIG se pueden realizar diagnósticos territorializados para las diferentes zonas de la ciudad (barrios y distritos). La información que se empleará para la estimación de población y hogares procede del Padrón Continuo del INE que dispone de desagregación a escala sección censal y representa la población de derecho. Actualmente los datos desagregados publicados son de 2.022.

Es importante no confundir los datos oficiales de población con explotaciones de información del padrón municipal de habitantes, que por la lógica propia de la gestión del mismo, suele disponer de cifras algo superiores a las publicadas oficialmente.

La población INE agregada para los años 2.023 y 2.024 sí está publicada.

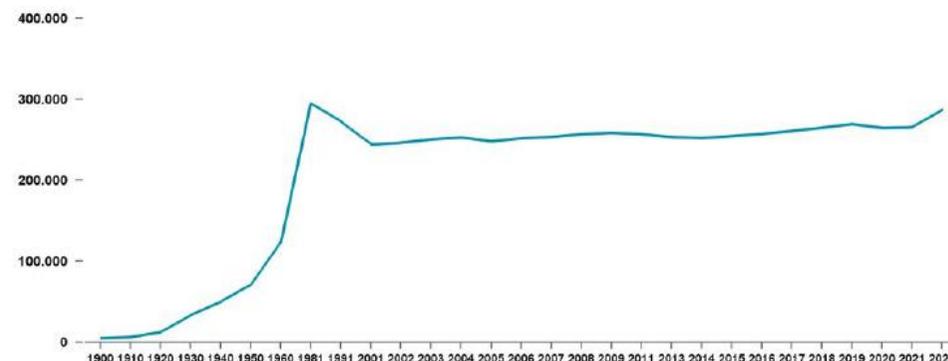


DATOS DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT 2025

3.1.2 EVOLUCIÓN RECIENTE Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE POBLACIÓN Y HOGARES

Se adjunta información para el análisis comparado de la evolución reciente de la población de l'Hospitalet de Llobregat desagregada por distritos y barrios INE 2015-2022.

Destacamos la dinámica creciente de la población de los barrios más poblados de todos los distritos, a excepción del distrito VI, donde la tendencia es estacionaria en número de hogares e incluso decreciente en términos de población.



EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE DERECHO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT 1900-2022.
FUENTE: ANUARIO ESTADÍSTICO 2022. AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

DISTRITO	BARRIO	POB 15	POB 16	POB 17	POB 18	POB 19	POB 20	POB 21	POB 22	POBLACIÓN
	Centre	24.496	24.748	25.225	25.342	25.871	25.958	26.500	26.768	26.768
	Sanfeliu	6.065	6.030	6.069	6.154	6.262	6.312	6.520	6.566	6.566
	Sant Josep	19.195	19.367	19.344	19.560	19.731	19.224	19.138	19.284	19.284
Distrito I		49.756	50.145	50.638	51.056	51.864	51.494	52.158	52.618	52.618
	Collblanc	24.055	24.475	24.903	25.074	25.387	25.051	24.931	25.421	25.421
	la Torrassa	25.178	25.414	25.764	26.200	26.773	26.414	26.059	26.563	26.563
Distrito II		49.233	49.889	50.667	51.274	52.160	51.465	50.990	51.984	51.984
	Granvia Sud	3.297	3.341	3.401	3.526	3.597	3.483	3.475	3.510	3.510
	Santa Eulàlia	39.963	40.477	41.076	41.497	42.327	41.930	42.206	42.702	42.702
Distrito III		43.260	43.818	44.477	45.023	45.924	45.413	45.681	46.212	46.212
	la Florida	27.070	27.380	27.893	28.531	29.036	28.485	28.125	28.575	28.575
	les Planes	15.089	15.273	15.598	15.907	16.127	15.917	15.750	16.076	16.076
Distrito IV		42.159	42.653	43.491	44.438	45.163	44.402	43.875	44.651	44.651
	Can Serra	9.754	9.775	9.822	9.878	9.831	9.648	9.590	9.796	9.796
	Pubilla Cases	27.954	28.321	28.780	29.404	29.830	29.354	28.888	29.338	29.338
Distrito V		37.708	38.096	38.602	39.282	39.661	39.002	38.478	39.134	39.134
	Bellvitge	24.280	24.297	24.334	24.417	24.360	24.134	23.898	24.031	24.031
	el Gornal	6.827	6.866	6.844	6.875	6.845	6.748	6.752	6.814	6.814
Distrito VI		31.107	31.163	31.178	31.292	31.205	30.882	30.650	30.845	30.845
l'Hospitalet de Llobregat		253.223	255.764	259.053	262.365	265.977	262.658	261.832	265.444	265.444

EVOLUCIÓN RECIENTE POR DISTRITOS Y BARRIOS DE LA POBLACIÓN DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT; FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS INE 2015-2022

	Centre	Sanfeliu	Sant Josep	la Torrassa	Collblanc	Santa Eulàlia	Granvia Sud	la Florida	les Planes	Can Serra	Pubilla Cases	el Gornal	Bellvitge	Total
Centre	660	45	121	45	42	51	0	43	12	17	43	4	51	1.134
Sanfeliu	22	115	9	13	13	4	0	17	9	6	12	1	3	224
Sant Josep	192	23	292	41	50	90	7	28	32	24	40	10	46	875
la Torrassa	71	22	78	651	272	169	9	197	94	25	146	2	31	1.767
Collblanc	85	25	44	290	467	105	2	236	108	16	138	10	10	1.536
Santa Eulàlia	126	31	66	97	51	1.063	43	64	61	22	63	22	70	1.779
Granvia Sud	23	0	4	4	9	63	33	5	4	0	5	3	14	167
la Florida	119	26	89	194	228	115	4	784	265	55	341	12	52	2.284
les Planes	40	22	54	103	87	74	8	255	298	24	127	4	39	1.135
Can Serra	38	15	34	19	13	16	6	38	14	136	58	0	26	413
Pubilla Cases	108	40	74	97	101	82	7	313	151	98	739	8	39	1.857
el Gornal	20	1	18	6	7	30	2	3	12	0	10	54	29	192
Bellvitge	113	19	37	16	14	47	9	26	37	15	29	23	488	873
Total	1.617	384	920	1.576	1.354	1.909	130	2.009	1.097	438	1.751	153	898	14.236

MOVIMIENTOS INTERNOS DE POBLACIÓN 2022. FUENTE: ANUARIO ESTADÍSTICO 2022.

AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

	Llars	1	2	3	4	5	+5
2022	101.717	25.067	28.911	19.084	14.582	6.258	7.815
2021	100.072	24.678	28.802	19.059	14.727	5.873	6.933
2020	99.219	24.220	28.775	19.188	14.626	5.825	6.585
2019	99.593	23.644	28.998	19.503	14.724	5.753	6.971
2018	98.609	23.853	29.017	19.592	14.633	5.429	6.085
2017	98.104	23.680	29.197	19.904	14.463	5.263	5.597
2016	97.319	23.530	29.087	20.056	14.344	5.058	5.244
2015	96.714	23.287	29.138	20.025	14.187	4.932	5.145
2014	95.955	23.261	28.982	19.903	14.060	4.736	5.013

NÚMERO DE PERSONAS RESIDENTES EN EL HOGAR.

FUENTE: ANUARIO ESTADÍSTICO 2022. AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

DISTRITO	BARRIO	HOG 15	HOG 16	HOG 17	HOG 18	HOG 19	HOG 20	HOG 21	HOG 22	HOGARES
	Centre	9.788	9.855	10.124	10.078	10.270	10.270	10.573	10.691	10.691
	Sanfeliu	2.379	2.388	2.380	2.456	2.456	2.524	2.604	2.655	2.655
	Sant Josep	7.556	7.566	7.593	7.629	7.673	7.572	7.639	7.806	7.806
Distrito I		19.723	19.809	20.097	20.163	20.399	20.366	20.816	21.152	21.152
	Collblanc	9.114	9.162	9.312	9.259	9.327	9.354	9.304	9.600	9.600
	la Torrassa	9.181	9.253	9.364	9.375	9.509	9.451	9.395	9.654	9.654
Distrito II		18.295	18.415	18.676	18.634	18.836	18.805	18.699	19.254	19.254
	Granvia Sud	1.356	1.375	1.460	1.449	1.511	1.430	1.429	1.420	1.420
	Santa Eulàlia	15.762	15.848	16.103	16.109	16.299	16.291	16.512	16.855	16.855
Distrito III		17.118	17.223	17.563	17.558	17.810	17.721	17.941	18.275	18.275
	la Florida	9.803	9.792	9.965	9.950	9.998	9.876	9.826	10.060	10.060
	les Planes	5.412	5.454	5.521	5.525	5.594	5.559	5.581	5.753	5.753
Distrito IV		15.215	15.246	15.486	15.475	15.592	15.435	15.407	15.813	15.813
	Can Serra	3.908	3.903	3.982	3.945	3.950	3.891	3.922	4.032	4.032
	Pubilla Cases	10.242	10.357	10.438	10.446	10.483	10.443	10.436	10.746	10.746
Distrito V		14.150	14.260	14.420	14.391	14.433	14.334	14.358	14.778	14.778
	Bellvitge	9.430	9.458	9.460	9.440	9.400	9.439	9.405	9.568	9.568
	el Gornal	2.525	2.527	2.543	2.554	2.583	2.545	2.529	2.546	2.546
Distrito VI		11.955	11.985	12.003	11.994	11.983	11.984	11.934	12.114	12.114
l'Hospitalet de Llobregat		96.456	96.938	98.245	98.215	99.053	98.645	99.155	101.386	101.386

EVOLUCIÓN RECIENTE POR DISTRITOS Y BARRIOS DE LOS HOGARES DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT; FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS INE 2015-2022

3.1.3 CUALIFICACIÓN DE LOS HOGARES DEL MUNICIPIO

3.1.3.1 ÍNDICE DE VULNERABILIDAD SOCIAL DE LOS MUNICIPIOS DE LA DEMARCACIÓN DE BARCELONA (IVSO) 2020 (COMENTAR)

A continuación, se adjunta en una tabla los valores de los municipios pertenecientes a la comarca de Barcelonés a la cual pertenece l'Hospitalet de Llobregat del Índice de Vulnerabilidad Social de los municipios de la demarcación de Barcelona (IVSO,2020), elaborados por la Diputación de Barcelona.

COD INE	Municipio	Población	VALORES ORIGINALES					
			Tasa de paro	Promedio BI IRPF	Dif. Acceso vivienda (€ alquiler/ IRPF)	% población de 85 años o más	% población extranjera de países de renta media y baja	Tasa escolarización a los 17 años
08015	Badalona	223.166	15,38	21.981	40,22	2,62	13,8	77,72
08101	L'Hospitalet de Llobregat	269.382	14,23	20.712	41,08	2,6	21,2	75,85
08194	Sant Adrià de Besòs	37.447	19,43	20.672	43,24	2,69	13,4	63,22
08245	Santa Coloma de Gramenet	120.443	16,31	18.980	39,35	2,51	25,3	79,74
Global Barcelonès		650.438	15,31	20.512	40,99	2,81	18,27	75,19
Global demarcación de BCN		1.686.208	13,78	24.227	34,92	2,8	10,94	79,97

COD INE	Municipio	VALORES BASE 100 (PROMEDIO DEMARCACIÓN DE BCN = 100)											
		Tasa de paro base 100	Promedio BI IRPF	Dif. Acceso vivienda (€ alquiler/ IRPF)	% población de 85 años o más	% población extranjera de países de renta media y baja	Tasa escolarización a los 17 años	Índice de Vulnerabilidad Social (IVSO)	Posición relativa IVSO	Subíndice socioeconómico IVSO	Posición relativa IVSO	Subíndice demográfico y educativo IVSO	Posición relativa IVSO
08015	Badalona	89,59	90,73	86,82	106,55	79,29	97,19	90,58	282	85,52	300	95,64	206
08101	L'Hospitalet de Llobregat	83,28	85,43	88,75	89,61	193,91	94,81	87,07	297	82,71	304	85,89	261
08194	Sant Adrià de Besòs	112,35	85,32	93,24	103,97	81,66	79,06	83,37	307	80,85	309	85,89	295
08245	Santa Coloma de Gramenet	94,48	76,32	84,67	111,32	231,3	99,72	86,91	301	80,37	310	91,46	243
Global Barcelonès		85,45	83,91	84,67	102,86	65,86	90,51	86,91		83,27		91,46	
Global demarcación de BCN		100	100	100	100	100	100	100		100		100	

VALOR DE LOS MUNICIPIOS EN EL ÍNDICE DE VULNERABILIDAD SOCIAL (POR COMARCAS) 2020, FUENTE: ANEXO 4 DEL ÍNDICE DE VULNERABILIDAD SOCIAL DE LOS MUNICIPIOS DE LA DEMARCACIÓN DE BARCELONA (IVSO)

3.1.3.2 ÍNDICE SOCIOECONÓMICO TERRITORIAL IST

El índice socioeconómico territorial (IST) que ofrece el Instituto de Estadística de Catalunya (IDESCAT), es un índice sintético por pequeñas áreas que resume en un único valor varias características socioeconómicas de la población. Además, dicho índice concentra la información de situación laboral, nivel educativo, inmigración y renta de todas las personas que residen en cada unidad territorial, a partir de los siguientes 6 indicadores sectoriales:

- Población ocupada
- Trabajadores de baja calificación
- Población con estudios bajos
- Población joven sin estudios postobligatorios
- Extranjeros de países de renta baja o media
- Renta media por persona

El IST es un índice relativo, sin unidades de medida. Se establece un valor de referencia para Catalunya igual a 100 y un valor para cada unidad territorial en comparación con el valor medio de Catalunya.

Los resultados se presentan por agrupaciones censales, una división de Catalunya en unidades territoriales de 9.000 personas de media y que a su vez está constituida por un conjunto de secciones censales territorialmente contiguas y con semejanza socioeconómica. De las 853 agrupaciones censales definidas en Catalunya, 713 son inframunicipales, 26 corresponden a un municipio cada una y 114 son supramunicipales (agrupaciones de municipios dentro de su comarca).

Se ofrecen también resultados por secciones censales, municipios, barrios de



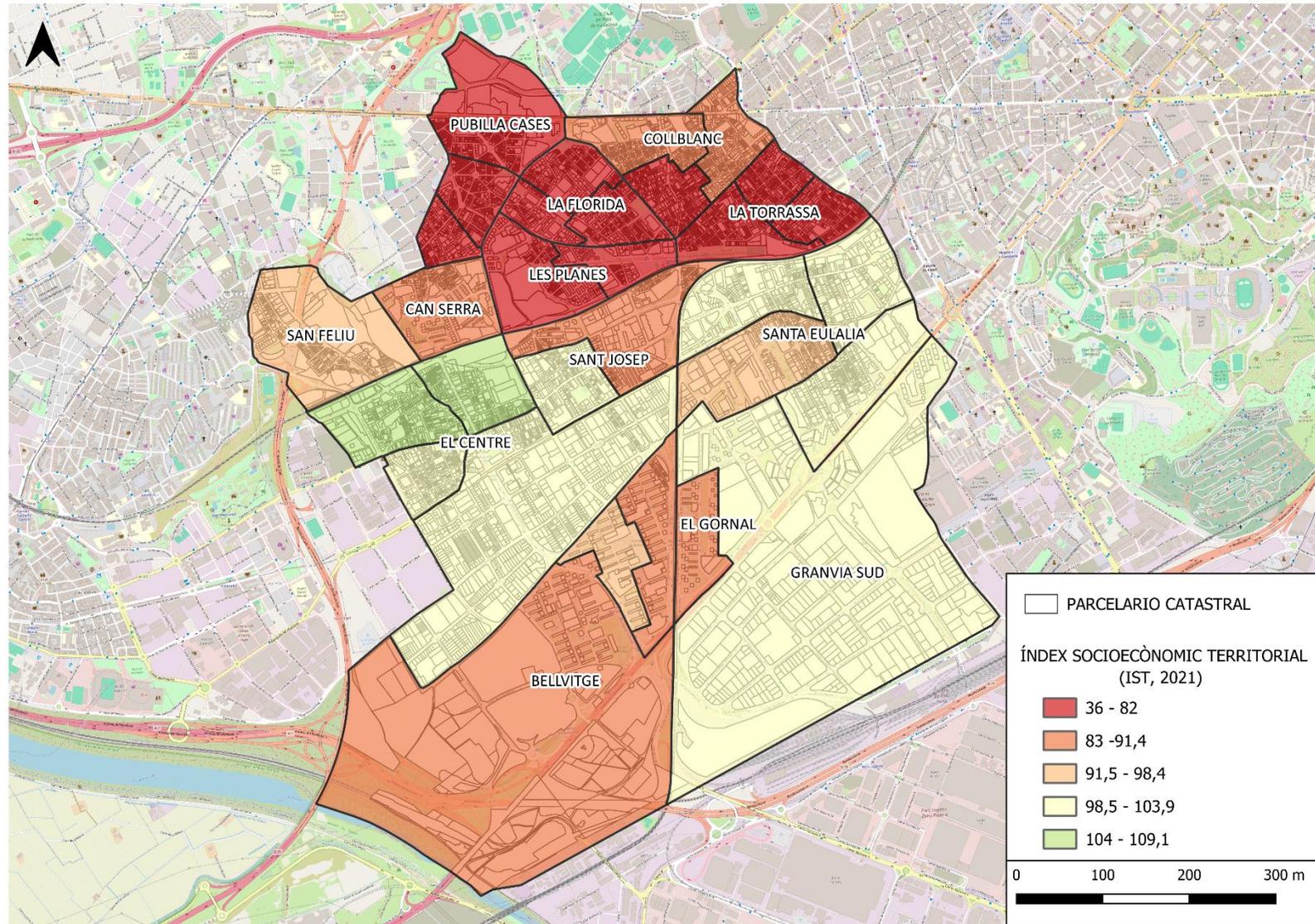
Barcelona, comarcas y Catalunya.

El índice socioeconómico territorial (IST) es una estadística de periodicidad anual, con valores desde el año 2015.

A continuación, se muestra un mapa del Índice Socioeconómico Territorial IST de l'Hospitalet de Llobregat en 2021, reflejando desigualdades económicas entre los distintos barrios. Se observa una clara división:

- **Zonas con menor índice socioeconómico (rojo, 36-91,4):** Barrios como Pubilla Cases, La Florida, Les Planes, La Torrassa y Collblanc que son los que presentan los valores más bajos, por lo tanto indica que tienen los mayores niveles de vulnerabilidad socioeconómica.
- **Zonas de nivel intermedio de IST (naranja, 91,5 - 98,4):** Barrios como Can Serra, Santa Eulalia, El Gornal y Bellvitge se encuentran en un rango medio, lo que sugiere condiciones de vida más estables pero aún con ciertos retos socioeconómicos.
- **Zonas con mayor índice socioeconómico (amarillo-verde, 98,5 - 109,1):** El Centro y Granvia Sud destacan como las áreas con mejor situación económica. Esto podría indicar mejores oportunidades laborales, infraestructuras de calidad y una población con mayores ingresos.

En general, dentro del municipio de l'Hospitalet de Llobregat resalta una clara desigualdad, con el norte y por algunas zonas del oeste concentrando mayores dificultades económicas, mientras que el centro y el sureste presentan mejores condiciones.



ÍNDICE SOCIOECONÓMICO TERRITORIAL (IST,2021) PARA LAS AGRUPACIONES CENSALES DEL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.
FUENTE: INDESCAT



3.1.3.3 ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS DE LOS HOGARES, ADRH

El Atlas de distribución de rentas de los hogares, ADRH, editado por el Instituto, Nacional de Estadística, INE, desde julio de 2019 con desagregaciones a nivel de sección censal, municipal y provincial, ofrece datos territorializados de la renta media por persona y hogar con diversas cualificaciones.

Al contrario de la Encuesta de Condiciones de Vida, que investiga una muestra de hogares, esta operación es de tipo censal, permitiendo una desagregación territorial muy detallada. La información de renta por ciudades se construye al nivel territorial más desagregado posible, las secciones censales. Este proyecto cuenta con un resumen de datos estadísticos sobre población y hogares, por secciones censales, de todo el territorio estatal: 'Indicadores demográficos', dentro de la misma publicación.

Dicho Atlas nos permitirá situar el elemento de 'Renta de los Hogares' sobre el territorio a la vez que situamos la demanda de vivienda, desagregados a nivel de sección censal, barrio y distrito, según la disponibilidad, pudiendo incorporar el dato económico para caracterizar a la demanda de forma territorializada y extraer las conclusiones que correspondan en clave de 'esfuerzo familiar' como indicador propio del municipio de l'Hospitalet de Llobregat y respecto a la orientación de las estrategias o programas del PLH.

Complementamos la información anterior con la explotación del Censo de Población y viviendas 2021, también del INE, en cuanto a la relación de la población con la actividad económica, clasificando la población en población activa ocupada y parada, tasa de paro, población inactiva por invalidez, por jubilación, estudiantes, menores de edad y otros.

Este sistema de indicadores emplea como ámbito territorial la sección censal, es decir, ofrece datos a escala inframunicipal y, por otro lado, los indicadores se han calculado tomando como fuente de información exclusivamente registros administrativos de base poblacional fusionados para integrar un todo unitario.

Las tasas e indicadores poblacionales calculados para cada sección censal se encuentran organizadas en tres áreas temáticas:

- Indicadores demográficos
- Indicadores de relación con la actividad económica
- Indicadores de renta media de los hogares



DISTRITO	BARRIO	POBLACIÓN 2022	HOGARES 2022	EDAD MEDIA	% MENORES	% MAYORES	% HOG UNIP	% POB ESP
	Centre	26.768	10.691	44	17%	22%	27%	89%
	Sanfeliu	6.566	2.655	45	15%	23%	25%	87%
	Sant Josep	19.284	7.806	45	15%	24%	25%	87%
Distrito I		52.618	21.152	45	16%	23%	26%	88%
	Collblanc	25.421	9.600	42	16%	17%	28%	71%
	la Torrassa	26.563	9.654	41	17%	15%	28%	67%
Distrito II		51.984	19.254	41	16%	16%	28%	69%
	Granvia Sud	3.510	1.420	43	15%	19%	29%	77%
	Santa Eulàlia	42.702	16.855	43	17%	20%	26%	84%
Distrito III		46.212	18.275	43	17%	20%	26%	83%
	la Florida	28.575	10.060	42	17%	18%	25%	68%
	les Planes	16.076	5.753	42	17%	17%	25%	69%
Distrito IV		44.651	15.813	42	17%	18%	25%	68%
	Can Serra	9.796	4.032	48	13%	30%	26%	86%
	Pubilla Cases	29.338	10.746	41	18%	17%	26%	69%
Distrito V		39.134	14.778	43	16%	20%	26%	74%
	Bellvitge	24.031	9.568	47	15%	28%	24%	88%
	el Gornal	6.814	2.546	44	16%	21%	23%	93%
Distrito VI		30.845	12.114	47	15%	27%	24%	89%
l'Hospitalet de Llobregat		265.444	101.386	43	16%	20%	26%	79%

CUALIFICACIÓN POR DISTRITOS Y BARRIOS DE POBLACIÓN Y HOGARES DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT SEGÚN EDAD MEDIA DE LA POBLACIÓN, PORCENTAJE DE MENORES DE EDAD Y MAYORES DE 65 AÑOS, HOGARES UNIPERSONALES Y POBLACIÓN CON NACIONALIDAD ESPAÑOLA. FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS INE ANÁLISIS DE RENTA DE LOS HOGARES, INDICADORES DEMOGRÁFICOS 2022



DISTRITO	BARRIO	POBLACIÓN 2022	HOGARES 2022	POB ACT OCU	POB ACT PAR	TASA DE PARO	POB INA INV	POB INA PEN	POB INA OTR	POB INA EST	POB INA MEN
	Centre	26.768	10.691	11.457	1.320	10%	456	4.488	3.417	1.332	3.696
	Sanfeliu	6.566	2.655	2.607	372	12%	159	1.164	1.002	273	810
	Sant Josep	19.284	7.806	7.971	1.224	13%	405	3.513	2.859	948	2.388
Distrito I		52.618	21.152	22.035	2.916	12%	1.020	9.165	7.278	2.553	6.894
	Collblanc	25.421	9.600	10.170	1.848	15%	450	3.195	5.037	1.260	3.471
	la Torrassa	26.563	9.654	10.365	2.028	16%	477	2.946	5.799	1.191	3.777
Distrito II		51.984	19.254	20.535	3.876	16%	927	6.141	10.836	2.451	7.248
	Granvia Sud	3.510	1.420	1.524	189	11%	60	492	612	177	453
	Santa Eulàlia	42.702	16.855	18.306	2.343	11%	759	6.570	6.060	2.064	6.162
Distrito III		46.212	18.275	19.830	2.532	11%	819	7.062	6.672	2.241	6.615
	la Florida	28.575	10.060	10.407	2.199	17%	594	3.648	6.399	1.299	4.206
	les Planes	16.076	5.753	5.766	1.386	19%	384	2.007	3.480	738	2.355
Distrito IV		44.651	15.813	16.173	3.585	18%	978	5.655	9.879	2.037	6.561
	Can Serra	9.796	4.032	3.621	555	13%	228	2.130	1.782	420	1.098
	Pubilla Cases	29.338	10.746	11.343	2.268	17%	654	3.288	6.282	1.305	4.425
Distrito V		39.134	14.778	14.964	2.823	16%	882	5.418	8.064	1.725	5.523
	Bellvitge	24.031	9.568	9.081	1.371	13%	573	4.920	4.089	1.164	3.039
	el Gornal	6.814	2.546	2.550	546	18%	306	1.047	1.053	309	942
Distrito VI		30.845	12.114	11.631	1.917	14%	879	5.967	5.142	1.473	3.981
l'Hospitalet de Llobregat		265.444	101.386	105.168	17.649	14%	5.505	39.408	47.871	12.480	36.822

CUALIFICACIÓN POR DISTRITOS Y BARRIOS DE POBLACIÓN Y HOGARES DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT SEGÚN POBLACIÓN ACTIVA OCUPADA Y PARADA. TASA DE PARO. POBLACIÓN INACTIVA POR INVALIDEZ, PENSIONISTAS POR JUBILACIÓN, ESTUDIANTES, MENORES DE EDAD Y OTROS. FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS INE 2022, CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2021



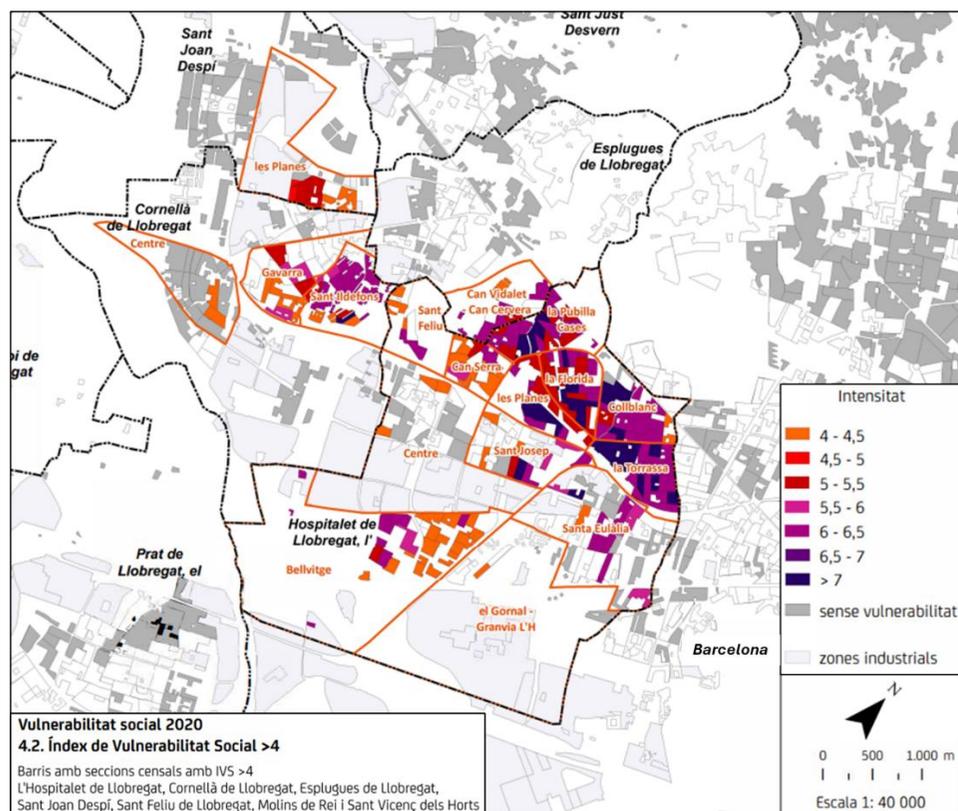
DISTRITO	BARRIO	POBLACIÓN 2022	HOGARES 2022	RENTA 2015	RENTA 2016	RENTA 2017	RENTA 2018	RENTA 2019	RENTA 2020	RENTA 2021	RENTA 2022	RENTA 2022
	Centre	26.768	10.691	33.276 €	34.400 €	35.030 €	36.749 €	38.263 €	38.051 €	39.300 €	40.856 €	40.856 €
	Sanfeliu	6.566	2.655	28.141 €	28.896 €	29.990 €	31.254 €	32.563 €	32.565 €	34.179 €	36.237 €	36.237 €
	Sant Josep	19.284	7.806	29.168 €	30.033 €	30.310 €	32.013 €	32.804 €	32.549 €	33.947 €	35.173 €	35.173 €
Distrito I		52.618	21.152	31.119 €	32.103 €	32.638 €	34.365 €	35.577 €	35.369 €	36.711 €	38.626 €	38.626 €
	Collblanc	25.421	9.600	25.619 €	26.332 €	26.963 €	28.497 €	29.683 €	29.455 €	30.603 €	32.656 €	32.656 €
	la Torrassa	26.563	9.654	23.631 €	24.396 €	24.969 €	26.073 €	27.339 €	26.842 €	27.970 €	29.834 €	29.834 €
Distrito II		51.984	19.254	24.545 €	25.285 €	25.886 €	27.187 €	28.416 €	28.043 €	29.180 €	31.291 €	31.291 €
	Granvia Sud	3.510	1.418	31.382 €	31.608 €	30.855 €	33.370 €	34.200 €	34.831 €	36.500 €	38.600 €	38.600 €
	Santa Eulàlia	42.702	16.855	31.319 €	32.154 €	32.744 €	34.262 €	35.683 €	35.481 €	36.994 €	38.600 €	38.600 €
Distrito III		46.212	18.275	31.323 €	32.113 €	32.604 €	34.0 €	35.582 €	35.436 €	36.960 €	38.906 €	38.906 €
	la Florida	28.575	10.060	24.174 €	24.682 €	25.237 €	26.706 €	27.787 €	27.000 €	28.539 €	30.264 €	30.264 €
	les Planes	16.076	5.753	23.537 €	24.279 €	24.815 €	26.060 €	27.356 €	26.805 €	27.866 €	29.968 €	29.968 €
Distrito IV		44.651	15.813	23.968 €	24.552 €	25.101 €	26.498 €	27.648 €	27.073 €	28.322 €	30.138 €	30.138 €
	Can Serra	9.796	4.032	28.181 €	28.876 €	29.289 €	30.545 €	31.814 €	31.508 €	32.356 €	33.862 €	33.862 €
	Pubilla Cases	29.338	10.746	23.428 €	24.188 €	24.753 €	26.173 €	27.353 €	26.984 €	28.205 €	29.930 €	29.930 €
Distrito V		39.134	14.778	24.854 €	25.594 €	26.114 €	27.485 €	28.691 €	28.341 €	29.450 €	30.980 €	30.980 €
	Bellvitge	24.031	9.568	29.155 €	29.754 €	30.232 €	31.716 €	32.843 €	32.468 €	33.656 €	34.977 €	34.977 €
	el Gornal	6.814	2.546	27.035 €	27.606 €	28.358 €	29.972 €	31.087 €	31.339 €	32.788 €	34.351 €	34.351 €
Distrito VI		30.845	12.114	28.683 €	29.277 €	29.816 €	31.329 €	32.453 €	32.217 €	33.463 €	34.821 €	34.821 €
l'Hospitalet de Llobregat		265.444	101.386	27.405 €	28.157 €	28.699 €	30.249 €	31.466 €	31.152 €	32.419 €	32.419 €	32.419 €

CUALIFICACIÓN POR DISTRITOS Y BARRIOS DE POBLACIÓN Y HOGARES DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT SEGÚN LOS INGRESOS DECLARADOS DE RENTA NETA MEDIA POR HOGAR.
FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS INE ANÁLISIS DE RENTA DE LOS HOGARES, INDICADORES DE RENTA MEDIA 2015-2022



3.1.4 INDICADORES PARA LA MEDIDA DE SITUACIONES DE DESIGUALDAD Y VULNERABILIDAD SOCIAL

A continuación, se adjunta del documento Indicadores para la medida de situaciones de desigualdad y vulnerabilidad social elaborado por la Sección de Estudios Territoriales del Área de Desarrollo de Políticas Urbanísticas del AMB en mayo del 2020, el mapa del índice de Vulnerabilidad Social aplicado en los barrios del Área Metropolitana de Barcelona con secciones censales con un IVS > 4, de los cuales se encuentra el municipio de l'Hospitalet de Llobregat.



3.2 ACCESIBILIDAD AL MERCADO DE LA VIVIENDA: RÉGIMEN DE TENENCIA

Actualmente no existe ninguna fuente de información que disponga de manera exhaustiva del número de viviendas ocupadas en función de su régimen de tenencia.

Los agentes que disponen de la información más rigurosa referida al régimen de alquiler son: a nivel estatal la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, AEAT, que la genera a través de las campañas de IRPF; y a nivel autonómico, las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso Institut Català del Sòl, INCASOL.

A falta de esta información se ha tenido en cuenta la reciente publicación del Censo de Población y Vivienda 2021 del INE se recoge el régimen de tenencia del acceso a la vivienda de los hogares de todo el territorio estatal.

Para la contextualización de este indicador observaremos cómo en los municipios del área metropolitana de Barcelona, distribuidos funcionalmente en torno a la metrópoli principal, l'Hospitalet de Llobregat es el núcleo urbano donde mayor es el número y la proporción de hogares con acceso a la vivienda en régimen de alquiler, sólo superado por la propia capital de Barcelona.

Se adjunta tabla resumen del parque residencial de los municipios del área metropolitana de Barcelona con la distribución de la vivienda principal, hogares, según el régimen de tenencia, en número y proporción.

Reseñamos de forma expresa que los datos del CPV 2021 no tienen correlación exacta con los disponibles en el área de población municipal, pero servirán de base para la distribución proporcional del régimen de tenencia de la vivienda principal.

MUNICIPIO	VF	VP	VP PRO	%	VP ALQ	%	VP OTR	%	VNP
Badalona	91.914	83.337	61.551	74	16.968	20	4.818	6	8.580
Barcelona	808.749	671.178	409.686	61	208.467	31	53.025	8	137.574
Begues	2.937	2.484	1.890	76	423	17	171	7	450
Castellbisbal	5.121	4.413	3.465	79	663	15	285	6	711
Castelldefels	28.707	24.786	16.296	66	6.726	27	1.764	7	3.915



MUNICIPIO	VF	VP	VP PRO	%	VP ALQ	%	VP OTR	%	VNP
Cervelló	4.050	3.291	2.643	80	453	14	195	6	759
Corbera de Llobregat	6.786	5.361	4.062	76	915	17	384	7	1.422
Cornellà de Llobregat	37.035	34.515	24.696	72	7.821	23	1.998	6	2.517
Esplugues de Llobregat	19.419	17.781	12.900	73	3.504	20	1.377	8	1.641
Gavà	20.358	17.619	13.329	76	3.000	17	1.290	7	2.739
L'Hospitalet de Llobregat	110.490	101.805	66.939	66	27.915	27	6.951	7	8.679
Molins de Rei	11.400	9.954	7.515	75	1.692	17	747	8	1.446
Montcada i Reixac	15.306	13.668	10.044	73	2.454	18	1.170	9	1.635
Montgat	5.274	4.671	3.465	74	849	18	357	8	606
Pallejà	4.650	4.191	3.366	80	573	14	252	6	456
Papiol, El	1.770	1.566	1.155	74	294	19	117	7	207
Prat de Llobregat, El	26.517	24.615	19.143	78	4.152	17	1.320	5	1.905
Ripollet	15.429	14.559	10.935	75	2.538	17	1.086	7	867
Sant Adrià de Besòs	14.877	13.761	10.014	73	2.454	18	1.293	9	1.119
Sant Andreu de la Barca	10.536	9.927	7.512	76	1.728	17	687	7	606
Sant Boi de Llobregat	33.903	31.530	24.402	77	5.514	17	1.614	5	2.376
Sant Climent de Llobregat	1.626	1.443	1.152	80	195	14	96	7	183
Sant Cugat del Vallès	35.769	31.326	21.573	69	7.968	25	1.785	6	4.443
Sant Feliu de Llobregat	18.720	17.169	13.347	78	2.763	16	1.059	6	1.545
Sant Joan Despí	13.575	12.579	9.447	75	2.241	18	891	7	996
Sant Just Desvern	7.959	7.104	4.899	69	1.524	21	681	10	855
Santa Coloma de Cervelló	3.072	2.811	2.301	82	348	12	162	6	258
Santa Coloma de Gramenet	48.102	44.181	30.843	70	10.464	24	2.874	7	3.918
Barberà del Vallès	13.767	12.150	9.756	80	1.707	14	687	6	1.614
Sant Vicenç dels Horts	11.529	10.011	7.851	78	1.488	15	672	7	1.521
Cerdanyola del Vallès	23.856	21.726	16.491	76	4.080	19	1.155	5	2.133
Tiana	3.438	3.111	2.382	77	486	16	243	8	327
Torrelles de Llobregat	2.595	2.178	1.692	78	318	15	168	8	411
Viladecans	26.586	24.405	19.608	80	3.726	15	1.071	4	2.181
Badia del Vallès	5.448	5.178	4.278	83	459	9	441	9	270
Palma de Cervelló, La	1.287	1.131	825	73	213	19	93	8	156

CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES, Y RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS SEGÚN PROPIEDAD, ALQUILER Y OTRO ACCESO, DE LOS MUNICIPIOS DEL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA. FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DEL INE, CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2021



En la tabla adjunta siguiente comprobamos, en la distribución por distritos y barrios del municipio de l'Hospitalet de Llobregat, cómo es en los distritos II y III, concretamente en los barrios de Collblanc, la Torrassa y Santa Eulàlia, y en el barrio de Pubilla Cases del distrito V, donde se sitúa el mayor número y proporción de hogares con acceso a la vivienda en régimen de alquiler.

DISTRITO	BARRIO	POBLACIÓN	HOGARES	PROPIEDAD	ALQUILER	OTROS	PRO %	ALQ %	OTR %
	Centre	26.768	10.691	7.424	2.613	660	69%	24%	6%
	Sanfeliu	6.566	2.655	2.023	485	147	76%	18%	6%
	Sant Josep	19.284	7.806	5.536	1.804	464	71%	23%	6%
Distrito I		52.618	21.152	14.983	4.902	1.271	71%	23%	6%
	Collblanc	25.421	9.600	5.552	3.314	746	58%	35%	8%
	la Torrassa	26.563	9.654	5.855	3.069	731	61%	32%	8%
Distrito II		51.984	19.254	11.407	6.383	1.477	59%	33%	8%
	Granvia Sud	3.510	1.418	794	534	90	56%	38%	6%
	Santa Eulàlia	42.702	16.855	12.125	3.795	924	72%	23%	5%
Distrito III		46.212	18.275	12.919	4.329	1.014	71%	24%	6%
	la Florida	28.575	10.060	6.100	3.255	701	61%	32%	7%
	les Planes	16.076	5.753	3.533	1.789	430	61%	31%	7%
Distrito IV		44.651	15.813	9.633	5.044	1.131	61%	32%	7%
	Can Serra	9.796	4.032	2.707	1.049	273	67%	26%	7%
	Pubilla Cases	29.338	10.746	6.434	3.515	777	60%	33%	7%
Distrito V		39.134	14.778	9.141	4.564	1.050	62%	31%	7%
	Bellvitge	24.031	9.568	6.687	2.287	593	70%	24%	6%
	el Gornal	6.814	2.546	1.849	531	166	73%	21%	7%
Distrito VI		30.845	12.114	8.536	2.818	759	70%	23%	6%
l'Hospitalet de Llobregat		265.444	101.386	66.619	28.040	6.702	66%	27%	7%

CLASIFICACIÓN POR DISTRITOS Y BARRIOS DE LOS HOGARES DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA DEL ACCESO A LA VIVIENDA.

FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DEL INE 2022, CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2021



3.3 PROBLEMÁTICAS Y NECESIDADES DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y SOCIAL

3.3.1 PROYECCIÓN DE HOGARES DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAN

Para realizar las proyecciones de población y hogares necesarias para la evaluación de las necesidades de vivienda del municipio se tendrán en consideración, según se describe, las siguientes fuentes de información:

- Instituto Nacional de Estadística, INE: Proyecciones de Población.
- Instituto de Estadística de Catalunya, IDESCAT: Base de Datos Longitudinal de Población, Registro de población, y Proyección de Hogares
- Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat, Padrón municipal de Habitantes

Recientemente el INE ha publicado las Proyecciones de Población 2020-2070 (septiembre de 2020) en las que queda recogida el efecto de la COVID-19. En la nota de difusión de esta campaña se describe cómo a la incertidumbre que habitualmente rodea unas proyecciones de población se le suma esta vez el impacto de la COVID-19, que obliga a un replanteamiento de algunas de las hipótesis de evolución futura. En concreto, para estas proyecciones se ha tenido en cuenta la sobremortalidad observada hasta el mes de julio de 2020, así como la disminución experimentada en los últimos meses en la inmigración y en la emigración. En esas condiciones, el efecto de la COVID-19 que se ha contemplado en las hipótesis es:

- Se proyecta una disminución de los movimientos migratorios con el exterior, de forma que se rompe la tendencia de los últimos años. El saldo migratorio en 2020 sería positivo, pero muy bajo. Desde 2021 se proyecta un paulatino aumento, pero sin alcanzar los niveles observados en los años anteriores. Esto hace que la población crezca durante los primeros años de la proyección más lentamente de lo previsto en proyecciones anteriores.
- Se proyecta que la mortalidad se va a ver afectada solo durante 2020. El

año 2021 se proyecta con una mortalidad normal.

- No se proyecta ningún impacto en los nacimientos, dado que no hay aún evidencias de ningún tipo.
- Tampoco se introduce ninguna hipótesis adicional sobre las migraciones interiores.

Por otro lado, las Proyecciones de hogares del Idescat ofrecen información sobre el número futuro de hogares, según diferentes escenarios de evolución, para el conjunto de Catalunya y desagregados territorialmente, a 1 de enero de cada año.

En relación con la base demográfica, la pirámide de partida corresponde a las cifras derivadas de los escenarios medio y bajo de las Proyecciones de población de Catalunya (base 2018), actualmente vigentes, publicadas por el Idescat en 2019. El ámbito territorial de las Proyecciones de hogares de Catalunya son los ámbitos del Plan territorial, las provincias, las comarcas y Aran, y el municipio de Barcelona. En cuanto al horizonte temporal de las Proyecciones de hogares de Catalunya, se ofrecen datos para todos los años del período 2018–2048, mientras que el horizonte de la proyección territorial es el período 2018–2033.

Respecto a las hipótesis de evolución futura de hogares de distinto tamaño, se ha formulado una hipótesis media y se han construido dos alternativas, alta y baja, en torno a esta hipótesis de referencia.

La hipótesis media recoge las tendencias observadas en los últimos dos censos y la Encuesta continua de hogares 2018-2019, que se caracterizan, a grandes rasgos, por un aumento en las propensiones a residir en hogares constituidos por una o dos personas, una estabilidad relativa a los hogares de tres miembros y una reducción significativa de las propensiones de los hogares de mayor tamaño.

Una vez estimadas, las propensiones futuras se aplican a la población proyectada para distribuirla en los diferentes tamaños del hogar cada año de la proyección y se deriva el número de hogares según el número de personas que los componen.

Se muestra a continuación la proyección de población disponible actualmente a

1 de enero procedente del proyecto 'Proyecciones de Hogares 2022-2037' del INE, para la provincia de Barcelona y 'Proyecciones de Hogares 2018-2048' del IDSCAT para la comarca El Barcelonés.

Según estas explotaciones se estima un incremento en torno al 3,4% en el conjunto de la provincia, y de un 3,5 % en la comarca de El Barcelonés. A partir de estos datos, y en función de la tendencia comarcal, para el municipio de l'Hospitalet de Llobregat la estimación de este crecimiento generaría un resultado en el final del periodo de vigencia del PLH, 2030, de unos 3.550 nuevos hogares.

HOGARES	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Tamaño medio	2,49	2,49	2,49	2,49	2,48	2,48	2,48	2,47	2,47	2,46	2,46	2,46	2,46	2,45
1 persona	586.499	590.718	595.566	600.756	606.950	613.641	620.622	627.367	634.427	641.993	649.133	656.122	663.207	670.667
2 personas	702.520	703.875	706.877	710.210	713.990	718.639	723.320	728.342	733.710	739.135	744.520	750.314	756.255	762.206
3 personas	447.859	444.743	442.185	439.678	437.159	434.684	432.310	430.148	428.050	426.086	424.300	422.673	421.176	419.768
4 personas	364.758	362.772	360.956	359.077	357.058	354.868	352.785	350.820	348.920	347.153	345.702	344.352	343.192	342.252
5 personas o más	135.725	138.165	140.633	143.048	145.397	147.677	149.956	152.262	154.579	156.908	159.337	161.805	164.337	166.919
Total provincia de Barcelona	2.237.361	2.240.273	2.246.217	2.252.769	2.260.554	2.269.509	2.278.993	2.288.939	2.299.686	2.311.275	2.322.992	2.335.266	2.348.167	2.361.812

PROYECCIÓN DEL NÚMERO, COMPOSICIÓN Y TAMAÑO DE LOS HOGARES DE LA PROVINCIA DE BARCELONA 2020-2033. FUENTE: PROYECCIONES DE HOGARES 2022-2037, INE

HOGARES	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Tamaño medio	2,35	2,34	2,34	2,33	2,33	2,32	2,32	2,31	2,30	2,30	2,29	2,29	2,28	2,28
1 persona	282.002	284.754	286.917	289.203	291.932	294.661	297.318	299.725	302.111	304.692	307.030	309.182	311.416	313.775
2 personas	310.716	313.083	315.472	318.002	320.569	323.186	325.572	327.946	330.178	332.304	334.465	336.760	339.144	341.551
3 personas	177.197	177.587	178.044	178.443	178.748	178.901	178.913	178.901	178.811	178.645	178.528	178.440	178.384	178.318
4 personas	130.877	130.828	130.814	130.704	130.504	130.122	129.651	129.121	128.548	127.903	127.333	126.769	126.228	125.701
5 personas o más	50.868	50.630	50.427	50.207	49.963	49.668	49.351	49.018	48.675	48.303	47.974	47.664	47.369	47.092
Total comarca de El Barcelonés	951.660	956.882	961.674	966.559	971.716	976.538	980.805	984.711	988.323	991.847	995.330	998.815	1.002.541	1.006.437

PROYECCIÓN DEL NÚMERO, COMPOSICIÓN Y TAMAÑO DE LOS HOGARES DE LA PROVINCIA DE BARCELONA 2020-2033. FUENTE: PROYECCIONES DE HOGARES 2018-2048, IDSCAT

3.3.2 DATOS DEL REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial de Catalunya, que gestiona la Agencia de Vivienda de Catalunya, publica el número de nuevas

solicitudes presentadas anualmente y las inscripciones que se mantienen vigentes en cada ejercicio, por municipio. Podemos contextualizar esta información observando la distribución de solicitudes en vigor de los municipios que componen el área metropolitana de Barcelona (AMB), como área funcional

en la que se inserta l'Hospitalet de Llobregat.

Se adjunta resumen de la cualificación de las personas titulares de las solicitudes vigentes en el municipio de l'Hospitalet de Llobregat, según los datos para el año 2022 provenientes de la Oficina de la Vivienda del Ayuntamiento de l'Hospitalet y tabla resumen de los municipios del área metropolitana de Barcelona (AMB) con la distribución de los hogares (2022) y las solicitudes vigentes de vivienda protegida (2023), en número y proporción respecto a estos.

SEXO DEL SOLICITANTE PRINCIPAL	
Mujeres	3.092
Hombres	2.205
INGRESOS DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA	
<0,93 IRSC	2.930
Entre 0,93 y 2,33 IRSC	1.778
Entre 2,33 y 4,21 IRSC	523
Entre 4,21 y 5,14 IRSC	45
Entre 5,14 y 6,08 IRSC	21
TIPOLOGÍA DE FAMILIAS	
Familia numerosa con 3 hijos	365
Familia numerosa con 4 hijos	76
Familia numerosa con 5 o más hijos	21
Familia numerosa en otras situaciones	38
Familia monoparental	518
Familia monoparental numerosa	57
Otras	4.222
EDAD DE LOS SOLICITANTES	
<35	1.169
Entre 35 y 65 años	3.671
>65 años	457
SOLICITANTES CON DISCAPACIDAD	
Discapacidad >33%	818
Discapacidad y movilidad reducida	89
Necesidad de vivienda adaptada	46

FUENTE: ANUARIO ESTADÍSTICO DE LA CIUDAD DE L'HOSPITALET 2022; AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.

MUNICIPIO	HOGARES 2022	SOLIC VIV PROT 2023	%
Badalona	83.337	1.533	2%
Barcelona	671.178	31.553	5%
Begues	2.484	49	2%
Castellbisbal	4.413	50	1%
Castelldefels	24.786	548	2%
Cervelló	3.291	24	1%
Corbera de Llobregat	5.361	51	1%
Cornellà de Llobregat	34.515	2.831	8%
Esplugues de Llobregat	17.781	959	5%
Gavà	17.619	1.225	7%
l'Hospitalet de Llobregat	101.386	5.256	5%
Molins de Rei	9.954	310	3%
Montcada i Reixac	13.668	253	2%
Montgat	4.671	296	6%
Pallejà	4.191	1	0%
Papiol, El	1.566	2	0%
Prat de Llobregat, El	24.615	920	4%
Ripollèt	14.559	227	2%
Sant Adrià de Besòs	13.761	422	3%
Sant Andreu de la Barca	9.927	125	1%
Sant Boi de Llobregat	31.530	457	1%
Sant Climent de Llobregat	1.443	9	1%
Sant Cugat del Vallès	31.326	3.394	11%
Sant Feliu de Llobregat	17.169	754	4%
Sant Joan Despí	12.579	899	7%
Sant Just Desvern	7.104	249	4%
Santa Coloma de Cervelló	2.811	8	0%
Santa Coloma de Gramenet	44.181	606	1%
Barberà del Vallès	12.150	222	2%
Sant Vicenç dels Horts	10.011	204	2%
Cerdanyola del Vallès	21.726	714	3%
Tiana	3.111	184	6%
Torrelles de Llobregat	2.178	14	1%
Viladecans	24.405	844	3%
Badia del Vallès	5.178	144	3%
Palma de Cervelló, La	1.131	2	0%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS, HOGARES Y SOLICITUDES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DEL REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE CATALUNYA 2023, INE 2022 Y CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, 2021



3.3.3 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

La estimación de la demanda de vivienda es una operación que requiere de la interrelación de múltiples factores o variables de distinta índole. Se trata de factores de carácter demográfico, de situación del patrimonio residencial edificado, así como de coyuntura o condiciones económicas de la propia población que sea objeto de estudio.

Las variaciones en las formas de convivencia de los individuos también pueden suponer aparición de nuevos hogares y desaparición de otros existentes. Algunos de estos cambios, generalmente la emancipación y la formación y ruptura de parejas, implican generación de demanda por variación en el número total de los hogares, mientras que otros sólo suponen transformación del tipo de hogar.

La dinámica demográfica para la generación de nuevos hogares, que representa la base de la demanda de vivienda de un territorio, no se ve condicionada únicamente por la oferta residencial existente, ni siquiera principalmente. La principal influencia en la cuantificación de las necesidades de vivienda de la población de un territorio la constituyen las condiciones del mercado laboral.

La influencia, además, de otros factores de tipo socioeconómico sobre la franja etaria de población susceptible de emancipación y el resto de los hogares con necesidades de cambio, determinarán la aparición y el grado de solvencia de dicha necesidad de vivienda.

En el dimensionamiento de la demanda de vivienda influirán los siguientes condicionantes:

- Acceso al mercado laboral
- El nivel socioeconómico de la población en general
- El nivel de renta familiar
- La capacidad económica de la franja de población de acceso a una primera vivienda
- La diversidad de la oferta del mercado inmobiliario

- Las condiciones favorables del sector financiero

Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda como tal, puede referirse a la necesidad de una vivienda como alojamiento, constituyendo la residencia habitual y permanente de una persona u hogar, o puede tratarse de una demanda independiente de esta necesidad, y que tenga como objeto bien una segunda residencia como lugar de ocio o recreo o la demanda como un bien de inversión.

Además, esta necesidad de vivienda puede ser satisfecha en un contexto sin protección por el mercado de la vivienda libre o, por el contrario, podemos encontrarnos con hogares que, dado sus recursos económicos demandarían inmuebles sometidos a algún régimen de protección pública, o lo que en Andalucía se denomina vivienda protegida.

Podemos identificar los elementos que componen el total de la demanda de vivienda de un territorio, diferenciando de entre ellos los que se corresponden con el concepto de necesidad de vivienda o demanda para alojamiento de otro tipo de demanda para usos diferentes como segunda vivienda, de tipo inversión o incluso especulativo.

La demanda de vivienda con destino a uso residencial de alojamiento, es decir, residencia habitual y permanente de una familia o grupo de personas con otra relación de convivencia, es la componente de la demanda residencial que constituye la parte que denominaremos necesidad de vivienda.

Dicha demanda queda integrada por los supuestos de emancipación o cambio de las necesidades del hogar, así como por otros factores, la cual dependen directamente de la dinámica demográfica, en cuanto a que representa el resultado del flujo de crecimiento positivo o negativo del número de hogares en que se agrupa la población residente de un territorio.

Son elementos definitorios de la necesidad de vivienda de una población vinculada a un territorio:

- La dinámica demográfica positiva, estable o negativa de la población vinculada a un territorio

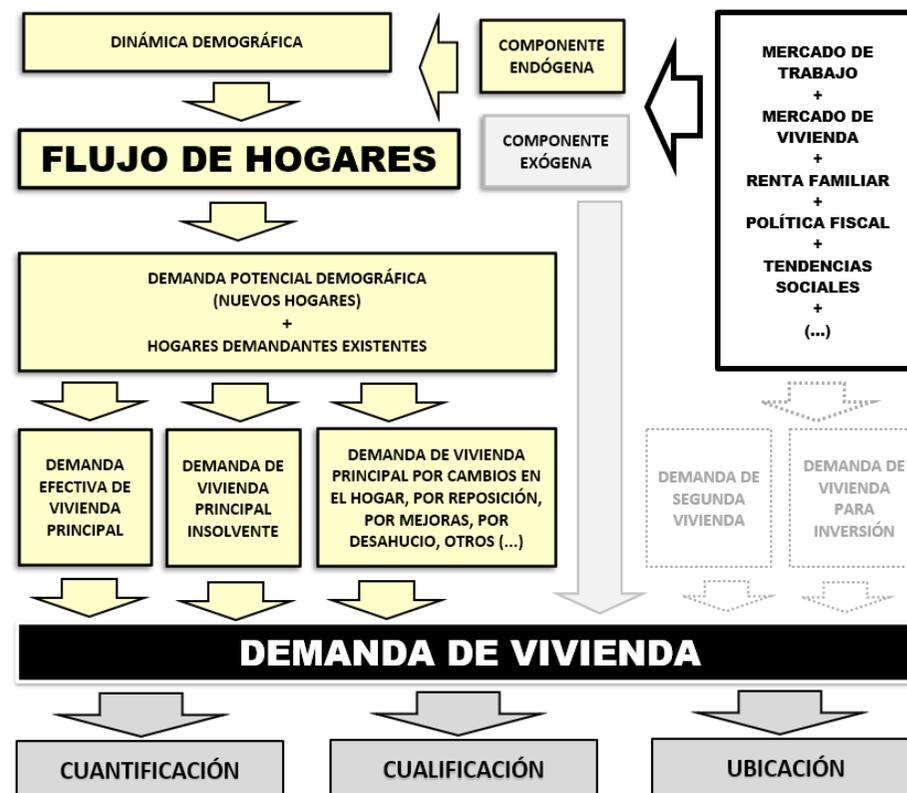
- El número de personas que constituyen la franja etaria de acceso a una vivienda por primera vez
- La proporción, dentro del total, de la franja poblacional de acceso a una primera vivienda
- La proporción, dentro del total, de la franja de población que ocupará en los futuros cinco años la franja poblacional de acceso a una a primera vivienda

Podemos sintetizar, según gráfico adjunto, que la demanda de vivienda se compone de necesidad de vivienda y de otro tipo de demanda:

- La demanda por necesidad de vivienda la constituye la suma de la demanda de nuevos hogares, solvente económicamente e insolvente, la demanda por cambios en el hogar, por reposición o por desahucio y la demanda exógena.
- Otro tipo de demanda, existente pero que no constituye necesidad de vivienda, quedará constituida por la demanda de segunda vivienda, por la de inversión u otras similares.

Hemos comprobado que tanto la evolución de población como la de hogares arroja un saldo positivo, en los últimos años y a futuro, tanto a nivel municipal como en el conjunto de la provincia de Barcelona. Concretamente en el caso de los hogares, que serán los que requerirán satisfacer su derecho a vivienda, se estima un incremento en torno al 3,4% en el conjunto de la provincia, y de un 3,5% en la comarca El Barcelonés. Para el municipio de l'Hospitalet de Llobregat la estimación de este crecimiento generaría al final del periodo de vigencia del PLH, 2030, unos 3.550 nuevos hogares.

Ha de tenerse en cuenta, a continuación, que un porcentaje de esta será demanda de vivienda protegida. Si damos por válida la cifra correspondiente al año 2023 de 5.256 inscripciones en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial de Catalunya y la razón de ésta sobre el total hogares actuales en l'Hospitalet de Llobregat, esto es, unos 101.386, obtenemos que en torno al 5% de los hogares residentes son demandantes de vivienda protegida actualmente, por lo que podemos estimar que sobre los 3.550 que se prevén a futuro unos 180 hogares podrían considerarse demandantes a futuro de vivienda protegida.



COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE COMPONENTES DEMOGRÁFICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA. JULIO VINUESA. 2010

4 EL PARQUE DE VIVIENDA

Partiendo de las fuentes de información disponibles se ha realizado un análisis del parque de viviendas existente en el municipio y de la estructura urbana residencial que permite su cuantificación, cualificación e identificación de la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo.

Para ello se aborda la caracterización física del parque residencial, cuantificando y territorializando todo el parque municipal.

Se analiza el grado de obsolescencia del parque en base a la combinación de los siguientes indicadores diferenciados: la tipología de edificación (residencial colectiva o unifamiliar), la edad media de las viviendas y la calidad constructiva de las mismas, en un ámbito territorial concreto, según se describe a continuación.

Se analiza el número de viviendas en edificios en mal estado de edificación, el grado de accesibilidad de los edificios en los que se ubican y la falta de accesibilidad que deriva de la carencia de la instalación de ascensor en los mismos.

Este análisis permitirá la identificación territorializada de situaciones anómalas de uso: la desocupación o deshabitación, la infravivienda, la orientación a alquileres de corta duración para uso turístico o el fenómeno del chabolismo.

Por otro lado se analizarán la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento, la relación de bienes que sean titularidad de otras administraciones y el planeamiento urbanístico de aplicación al objeto de diagnosticar la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirán su georreferenciación y análisis desagregado en diferentes ámbitos territoriales (término municipal, distritos, barrios, sección censal, etc).



4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TEJIDO RESIDENCIAL

4.1.1 DISTRIBUCIÓN TIPOLOGICA Y ETARIA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Para cualificar el parque residencial edificado hemos realizado una explotación sobre la [Plataforma de Datos Abiertos para impulsar la regeneración urbana en España](#), URBAN3R. La metodología empleada, que puede consultarse en el documento '[Segmentación en clústeres tipológicos y caracterización geométrica del parque de viviendas en España](#)', analiza el parque residencial identificando en cada ámbito considerado, a partir de la agregación de datos a escala parcela catastral, el número de viviendas en cada uno de los clústeres resultantes de la combinación de las variables de tipología edificatoria y antigüedad de la edificación. El resultado de la agrupación edificatoria permite identificar cada edificio según la definición de 18 Clústeres a partir de los atributos descritos:

Tipología edificatoria:

- Vivienda unifamiliar, Uu: Vivienda unifamiliar aislada o pareada, y en hilera o en manzana.
- Vivienda colectiva, Cc: Vivienda en edificios plurifamiliares con 2 o más viviendas y 3 o menos plantas
- Vivienda en bloque, Bb: Vivienda en edificios plurifamiliares con 2 o más viviendas y más de 3 plantas

Antigüedad de la edificación:

- Anterior a 1900
- 1901-1940
- 1941-1960
- 1961-1980
- 1981-2007
- 2008-2020
- Posterior a 2021



Así, la clusterización resultante, según la tabla adjunta, dispone de 7 franjas etarias sobre tres agrupaciones tipológicas, 21 agrupaciones en total.

ANTIGÜEDAD	VIVIENDA EN BLOQUE	VIVIENDA COLECTIVA	VIVIENDA UNIFAMILIAR
- 1900	Bb <1900	Cc <1900	Uu <1900
1901-1940	Bb 01-40	Cc 01-40	Uu 01-40
1941-1960	Bb 41-60	Cc 41-60	Uu 41-60
1961-1980	Bb 61-80	Cc 61-80	Uu 61-80
1981-2007	Bb 81-07	Cc 81-07	Uu 81-07
2008-2020	Bb 08-20	Cc 08-20	Uu 08-20
2021-	Bb >21	Cc >21	Uu >21

Adjuntamos a continuación tabla resumen de la agrupación en los clústeres tipológicos y de antigüedad, según la descripción previa, de las viviendas de cada distrito y barrio, del municipio de l'Hospitalet de Llobregat. Respecto al parque residencial se determina que el número total de las mismas asciende a la suma de 112.773, siendo la tipología más representativa la de vivienda en bloque de entre los años 1961 y 1980, siendo las intervenciones más recientes también de tipología predominante en bloque desde 2008 a la actualidad en los barrios de Centre y Santa Eulàlia, según los datos explotados de la Dirección General del Catastro Inmobiliario.

DISTRITO	BARRIO	VF	BLOQUE							COLECTIVA							UNIF						
			-1900	ene-40	41-60	61-80	81-07	ago-20	2021-	-1900	ene-40	41-60	61-80	81-07	ago-20	2021-	-1900	ene-40	41-60	61-80	81-07	ago-20	2021-
	Centre	12.678	3	192	571	6.319	1.539	1.105	301	7	157	114	84	293	189	-	70	213	119	78	58	21	-
	Sanfeliu	3.189	-	9	114	1.631	443	283	34	-	3	84	58	32	-	-	-	13	30	34	12	2	-
	Sant Josep	8.865	-	108	652	5.637	890	141	22	-	37	68	35	154	41	-	3	50	27	33	14	2	-
Distrito I		24.732	3	309	1.337	13.587	2.872	1.529	357	7	197	266	177	479	230	-	73	276	176	145	84	25	-
	Collblanc	10.846	34	585	2.042	4.956	756	508	-	6	158	174	93	236	20	-	2	100	119	53	32	8	3
	la Torrassa	10.827	-	753	2.181	5.080	337	86	-	-	302	187	86	248	16	-	1	212	99	68	23	7	3
Distrito II		21.673	34	1.338	4.223	10.036	1.093	594	-	6	460	361	179	484	36	-	3	312	218	121	55	15	6
	Granvia Sud	1.825	-	-	-	1.029	199	350	-	-	-	-	-	-	54	-	-	1	-	-	2	-	-
	Santa Eulàlia	19.134	-	256	787	9.986	3.394	2.441	293	-	174	87	100	290	106	8	3	91	77	37	19	9	2
Distrito III		20.959	-	256	787	11.015	3.593	2.791	293	-	174	87	100	290	160	8	3	92	77	37	21	9	2
	la Florida	10.836	-	19	1.616	8.202	184	28	-	-	15	175	58	26	-	-	-	16	46	35	8	4	-
	les Planes	6.038	-	-	730	4.553	393	121	-	-	-	27	14	9	-	-	-	6	31	14	3	1	-
Distrito IV		16.874	-	19	2.346	12.755	577	149	-	-	15	202	72	35	-	-	-	22	77	49	11	5	-
	Can Serra	4.249	-	-	45	3.953	326	-	14	-	-	11	8	32	9	-	1	22	4	4	5	2	-
	Pubilla Cases	11.623	-	22	1.928	8.342	350	265	-	-	13	151	58	4	-	-	1	16	90	50	10	1	-
Distrito V		15.872	-	22	1.973	12.295	676	265	14	-	13	162	66	36	9	-	2	38	94	54	15	3	-
	Bellvitge	10.011	-	5	18	9.814	112	-	-	-	4	-	6	36	-	-	2	5	3	6	2	-	-
	el Gornal	2.652	-	-	-	1.805	823	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distrito VI		12.663	-	5	18	11.619	935	-	-	-	4	-	6	36	-	-	2	5	3	6	2	-	-
l'Hospitalet de Llobregat		112.773	37	1.949	10.684	71.307	9.746	5.328	664	13	863	1.078	600	1.360	435	8	83	745	645	412	188	57	8

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN DISTRITOS Y BARRIOS DEL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT. NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN CLÚSTERES DE TIPOLOGÍA Y ANTIGÜEDAD
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, SOBRE DATOS DE URBAN3R Y DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, 2021-2024

4.1.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL Y VIVIENDAS CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN

Para determinar la calidad constructiva de las viviendas familiares se atenderá a los registros de tipo construcción de uso residencial contenidos en el fichero CAT mencionado. Para la extracción de la información correspondiente se ha accedido a los registros 'Tipo 14: Registro de Construcción', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '109 Calidad de la construcción', que tomando los valores de 1 a 9 hace referencia a la calidad constructiva, de mejor a peor calidad, de las mismas.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de calidad constructiva que va asociada a la tipología constructiva según las Normas Técnicas de Valoración inmobiliaria (datos económicos).

Para determinar la antigüedad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a los registros de tipo inmuebles de uso residencial contenidos en el Fichero informático de remisión de catastro (bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales), fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC del Catastro Inmobiliario. Para la extracción de la información correspondiente se ha accedido a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '372 Año de antigüedad del bien inmueble', que hace referencia a la fecha de inscripción de la obra nueva o la última reforma general registrada sobre el mismo.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de su edad al tiempo que permite su cuantificación en franjas etarias a medida, ya sea referido a años concretos o a períodos de antigüedad a demanda.



Para establecer la aproximación a las actuales necesidades de rehabilitación de las viviendas familiares y los edificios en que se ubican, y que componen el parque residencial municipal se ha recurrido a un criterio doble de selección de registros.

Por un lado, se han seleccionado los inmuebles residenciales cuya antigüedad sea anterior al año 1980, de forma que en su construcción no se hayan tenido en cuenta los requerimientos normativos que, posteriormente y hasta la actualidad, garantizarían unas condiciones adecuadas de aislamiento, optimización del rendimiento de las instalaciones y medidas de ahorro energético, o la lógica obsolescencia de las medidas adoptadas en estas fechas. Se ha superpuesto a este criterio la condición de obtener una calidad constructiva por debajo de 5 puntos, es decir, inferior a la media municipal, para descartar aquellas construcciones que, aunque de cierta antigüedad, se han ejecutado con criterios elevados de calidad constructiva.



CARTELES PUBLICITARIOS EN BARRIO DE BELLVITGE DE EMPRESA DEDICADA A TRABAJOS EN FACHADA; FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP

Se recogen en tabla adjunta el número de viviendas familiares y el número de edificios en que se ubican con necesidad de rehabilitación según los criterios descritos.

DISTRITO	BARRIO	VF	CAL	ANT	SUP	VF REH	% VF REH
Distrito I	Centre	12.678	4,21	1978	104	439	3%
	Sanfeliu	3.189	4,55	1982	90	187	6%
	Sant Josep	8.865	4,32	1974	86	390	4%
Distrito I		24.732	4,3	1977	96	1016	4%
Distrito II	Collblanc	10.846	4,54	1965	86	436	4%
	la Torrassa	10.827	4,78	1960	79	835	8%
Distrito II		21.673	4,66	1963	83	1271	6%
Distrito III	Granvia Sud	1.825	3,6	1983	104	0	0%
	Santa Eulàlia	19.134	4,05	1982	93	559	3%
Distrito III		20.959	4,01	1982	94	559	3%
Distrito IV	la Florida	10.836	4,68	1967	72	992	9%
	les Planes	6.038	4,7	1969	70	436	7%
Distrito IV		16.874	4,68	1967	71	1428	8%
Distrito V	Can Serra	4.249	4,63	1972	78	24	1%
	Pubilla Cases	11.623	4,78	1967	70	1309	11%
Distrito V		15.872	4,74	1968	72	1333	8%
Distrito VI	Bellvitge	10.011	5,09	1971	84	2475	25%
	el Gornal	2.652	4	1981	92	0	0%
Distrito VI		12.663	4,86	1973	86	2.475	20%
l'Hospitalet de Llobregat		112.773	4,5	1972	85	8.082	7%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN DISTRITOS Y BARRIOS DEL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT. CALIDAD, ANTIGÜEDAD Y SUPERFICIE MEDIA. VIVIENDAS ESTIMADAS CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, SOBRE DATOS DE URBAN3R Y DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, 2021-2024



4.1.3 EDIFICIOS SIN INSTALACIÓN DE ASCENSOR

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas principales ubicadas en edificios de cuatro o más plantas, planta baja más tres o más plantas, que carecen de la instalación de ascensor, se ha de atender a la observación de los microdatos del CPV 2011, ya que el actual censo de 2021 no ha repetido la explotación correspondiente a esta información. Estos resultados, sin embargo, no puede ser territorializados como el resto de las caracterizaciones físicas del parque residencial municipal, ya que el grado de desagregación de sus parámetros no permite la obtención del dato a nivel de sección censal, obteniéndose la desagregación por distritos censales y la cifra del total municipal.

A partir de la información disponible citada, obtenemos la información de que en l'Hospitalet de Llobregat hay más de 30.000 viviendas en edificios de 4 o más plantas sin ascensor, que se corresponden con unos 650 edificios con la necesidad de instalación de unos 1.650 ascensores.

DISTRITO	4 PLANTAS	5 PL	6 PL	7 PL	8 PL	10 Ó MÁS	TOTAL
Distrito I	1.320	1.660	1.370	150	40	35	4.575
Distrito II	1.690	3.400	2.900	1.180	35	0	9.210
Distrito III	645	470	420	10	0	10	1.555
Distrito IV	795	2.045	3.510	1.040	110	0	7.500
Distrito V	715	1.715	3.420	835	185	25	6.895
Distrito VI	115	120	0	0	0	55	290
l'Hospitalet de Llobregat	5.285	9.410	11.625	3.215	370	125	30.025

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN EDIFICIOS DE 4 O MÁS PLANTAS SIN ASCENSOR EN DISTRITOS CENSALES DEL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT. FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011, -INE

4.1.4 ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Para estimar el número de viviendas principales ubicadas en edificios con problemas de accesibilidad a las viviendas que los integran, se ha de atender igualmente a la observación de los microdatos del CPV 2011, ya que el último censo de 2021 no explota esta información. Estos resultados no pueden ser territorializados como el resto de las características del parque residencial, ya que el grado de desagregación no permite la obtención del dato a nivel de sección censal, obteniéndose la desagregación sólo por distritos censales y la cifra del total municipal.

A partir de la información citada, obtenemos la información de que en l'Hospitalet de Llobregat hay más de 63.600 viviendas en edificios clasificados como no accesibles. Se estiman unos 1.100 edificios con problemas de accesibilidad en las viviendas que los integran.

DISTRITO	VIVIENDAS NO ACCESIBLES
Distrito I	10.995
Distrito II	15.300
Distrito III	4.775
Distrito IV	11.580
Distrito V	12.655
Distrito VI	8.315
l'Hospitalet de Llobregat	63.620

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN EDIFICIOS NO ACCESIBLES EN DISTRITOS CENSALES DEL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.

FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011, -INE



SERIE DE IMÁGENES DE PORTALES DE ACCESO A EDIFICIOS DE VIVIENDAS DEL BARRIO DE BELLVITGE CON ACCESIBILIDAD NO RESUELTA (SUP. IZQ) Y CON SALVAESCALERAS PARA SOLUCIONAR ACCESIBILIDAD (SUP. DCHA E INF.); FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP



4.1.5 EL USO DEL PARQUE RESIDENCIAL

4.1.6 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL PARQUE RESIDENCIAL. VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES

El término municipal de l'Hospitalet de Llobregat presenta una ocupación residencial de su parque edificado por parte de la población residente que alcanza más del 95%. En grandes barrios como la Torrassa y Sant Josep la ocupación llega prácticamente al total del parque residencial edificado.

DISTRITO	BARRIO	VF	VP	VP %	VNP	VNP %
	EL CENTRE	12.678	10.691	84%	1.987	16%
	SAN FELIU	3.189	2.655	83%	534	17%
	SANT JOSEP	8.865	7.806	88%	1.059	12%
DISTRITO I		24.732	21.152	86%	3.580	14%
	COLLBLANC	10.846	9.600	89%	1.246	11%
	LA TORRASSA	10.827	9.654	89%	1.173	11%
DISTRITO II		21.673	19.254	89%	2.419	11%
	GRANVIA SUD	1.825	1.420	78%	405	22%
	SANTA EULALIA	19.134	16.855	88%	2.279	12%
DISTRITO III		20.959	18.275	87%	2.684	13%
	LA FLORIDA	10.836	10.060	93%	776	7%
	LES PLANES	6.038	5.753	95%	285	5%
DISTRITO IV		16.874	15.813	94%	1.061	6%
	CAN SERRA	4.249	4.032	95%	217	5%
	PUBILLA CASES	11.623	10.746	92%	877	8%
DISTRITO V		15.872	14.778	93%	1.094	7%
	BELLVITGE	10.011	9.568	96%	443	4%
	EL GORNAL	2.652	2.546	96%	106	4%
DISTRITO VI		12.663	12.114	96%	549	4%
l'Hospitalet de Llobregat		112.773	101.386	90%	11.387	10%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, principales y no principales EN distritos y barrios DEL municipio de l'Hospitalet de Llobregat. FUENTE: elaboración propia, sobre datos de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO y estadística del padrón continuo, ine,2024

Se adjunta explotación realizada por el área de población municipal donde se han incorporado las fincas con viviendas inscritas, el número de viviendas registradas en el padrón, las viviendas clasificadas en función del número de personas inscritas en el padrón, entre las que se han extractado las viviendas con 10 o más personas empadronadas y las viviendas sin empadronamiento; así como los locales donde figuran inscritos empadronamientos con las personas asociadas a los mismos.

Según la Ley 18/2007 del derecho a la Vivienda de Cataluña, artículo 3, una vivienda se considera vacía si permanece desocupada de forma injustificada durante más de dos años.

De igual manera la misma Ley define la sobreocupación y se refiere a la situación en la que el número de personas que habitan una vivienda supera el máximo de ocupación establecido por la normativa vigente, teniendo en cuenta las condiciones de habitabilidad y salubridad.

En términos más concretos, la sobreocupación se evalúa en función de factores como superficie útil de la vivienda, el número de habitaciones o las condiciones de ventilación e higiene.

La ley establece que la sobreocupación puede generar problemas de insalubridad y degradación de la vivienda, afectando tanto a los inquilinos como a la comunidad. Además, las administraciones locales tienen la facultad de intervenir cuando detectan situaciones de sobreocupación, ya que puede constituir una infracción administrativa.

Tanto la sobreocupación como los hogares empadronados en inmuebles que no disponen de las condiciones necesarias para ser considerados residenciales deben ser consideradas situaciones anómalas de uso del parque residencial.

Es por lo expuesto que esta explotación del padrón cobra especial importancia de cara a estas estimaciones.



DISTRITO	BARRIO	FINCAS CON VIVIENDAS	VIVIENDAS	VIVIENDAS 1-4 PERSONAS	VIVIENDAS 5-9 PERSONAS	VIVIENDAS CON 10 O MÁS PERSONAS EMPADRONADAS	VIVIENDAS SIN EMPADRONAMIENTO	LOCALES CON EMPADRONAMIENTO	PERSONAS EMPADRONADAS LOCALES
	Centre	1.514	12.678	10.315	884	41	1.438	163	464
	Sanfeliu	375	3.189	2.601	256	8	324	34	133
	Sant Josep	657	8.865	7.184	775	56	850	110	341
Distrito I		2.546	24.732	20.100	1.915	105	2.612	307	938
	Collblanc	1.289	10.846	7.673	1.617	112	1.444	302	1.208
	la Torrassa	1.400	10.827	7.458	1.887	134	1.348	375	1.366
Distrito II		2.689	21.673	15.131	3.504	246	2.792	677	2.574
	Granvia Sud	99	1.825	1.386	127	7	305	10	17
	Santa Eulàlia	1.345	19.134	15.501	1.703	85	1.845	229	952
Distrito III		1.444	20.959	16.887	1.830	92	2.150	239	969
	la Florida	954	10.836	7.680	2.205	150	801	220	848
	les Planes	411	6.038	4.364	1.196	81	397	138	597
Distrito IV		1.365	16.874	12.044	3.401	231	1.198	358	1.445
	Can Serra	253	4.249	3.582	346	18	303	86	311
	Pubilla Cases	1.166	11.623	8.435	2.111	105	972	285	1.030
Distrito V		1.419	15.872	12.017	2.457	123	1.275	371	1.341
	Bellvitge	400	10.011	8.524	833	59	595	181	600
	el Gornal	75	2.652	2.293	254	11	94	5	24
Distrito VI		475	12.663	10.817	1.087	70	689	186	624
l'Hospitalet de Llobregat		9.994	112.773	86.996	14.194	867	10.716	2.138	7.891

EXPLOTACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL REALIZADA POR EL ÁREA DE POBLACIÓN MUNICIPAL;
FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 2025

4.1.7 VIVIENDAS VACÍAS

De entre las viviendas no principales del parque residencial debemos tratar de estimar el número de viviendas vacías del municipio, por lo que vamos a establecer las interpretaciones más significativas que evalúan esta situación a escala municipal. En la actualidad, desde el punto de vista estadístico, el dato más reciente corresponde al Censo de Población y Vivienda de 2021, aunque el cambio en la metodología de detección impide la correlación del dato intercensal con la versión anterior del mismo, además de no estar disponible a escala inferior a la de Distrito Censal.

MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS CENSO POBLACIÓN 2021				
	TOTALES	VACÍAS	CONSUMO BAJO	USO ESPORÁDICO	RESTO
l'Hospitalet de Llobregat	110.488	8.195	2.515	8.678	91.100

*DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES TOTALES SEGÚN CONSUMO ELÉCTRICO: VACÍAS, CONSUMO BAJO, USO ESPORÁDICO Y RESTO, SOBRE EL TM L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.
FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2021, INE*

Según los datos aportados por **Aigües de Barcelona a través del AMB** de abril de 2.024 sobre los consumos de agua en l'Hospitalet de Llobregat para el ejercicio 2023, el resultado es el adjunto en tabla.

MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS VACÍAS POR COSUMO (AGUAS DE BCN)				
	TOTALES	VACÍAS POR CONSUMO	CONTRATOS EN BAJA	CONSUMO NULO	CONSUMO INFERIOR A 15 LITROS/DÍA
l'Hospitalet de Llobregat	110.488	7.710	2.035	1.131	4.544

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES TOTALES SEGÚN ESTADO/TIPO DE CONSUMO DE AGUA SEGÚN LOS DATOS APORTADOS POR AIGÜES DE BARCELONA 2021, AMB 2024

El Ayuntamiento como se ha dicho ha interpretado, en virtud de la Ley catalana por el derecho a la vivienda L 18/2007, como viviendas vacías en la ciudad aquellas en las que no consta ninguna persona empadronada. Este dato para el año 2024, según el Padrón Municipal de Habitantes de la ciudad de l'Hospitalet 2024, es de 10.598. Asumiendo esta aportación como estimación para la vivienda vacía, el resumen de vivienda familiar por tipo de uso podría sintetizarse como se adjunta.

MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS VACÍAS POR PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES			ESTIMACIÓN DE VIVIENDA POR TIPO DE USO					
	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS SIN PADRÓN	VIVIENDAS SIN PADRÓN %	VP	VP %	VS	VS %	VV	VV %
l'Hospitalet de Llobregat	112.773	10.598	9%	101.386	90%	789	1%	10.598	9%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES TOTALES SEGÚN PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 2024 Y ESGTIMACIÓN DE DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE USO viviendas de uso turístico VUT.

4.1.8 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Los principales agentes interesados y Ayuntamientos de Catalunya vienen exigiendo desde hace tiempo a la Generalitat una regulación clara de las

En noviembre de 2023 se publicó el Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico



(DL 3/2023).

Con carácter general, destaca el hecho de que se exige la obtención de licencia urbanística previa para las VUTs en los municipios con problemas de acceso a la vivienda o que se encuentren 'en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano' por una alta concentración de VUTs. En la actualidad, esto se ha concretado en 262 municipios, incluidos en el Anexo del propio DL 3/2023, entre los que se incluyen los municipios ubicados en zonas tradicionalmente turísticas de Catalunya, como el Pirineo y los litorales de Girona y Tarragona, y entre los que consta l'Hospitalet de Llobregat.

La relación no tiene duración indefinida, previéndose una vigencia de cinco años desde su publicación. Los criterios de revisión de la relación de municipios se encuentran en la Disposición transitoria primera, de acuerdo con los cuales, se consideran municipios con problemas de acceso a la vivienda:

- + Aquellos en los que la carga media del coste del alquiler o de la hipoteca en el presupuesto familiar (más suministros) supere el 30% de la renta media de los hogares.
- + Aquellos en los que en el período de los cinco años anteriores a la entrada en vigor del DL 3/2023, el precio de la vivienda haya experimentado un porcentaje de crecimiento acumulado de al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje acumulado del IPC de Catalunya.

También son municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno por alta concentración de VUTs aquellos que presenten un ratio de 5 o más VUTs por 100 habitantes.

Las licencias de VUTs tendrán una duración de cinco años que será prorrogable por idénticos períodos, siempre y cuando el planeamiento urbanístico lo permita.

La exigencia de esta nueva licencia ha provocado la correlativa modificación del artículo 187 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Catalunya. La Disposición Adicional que realiza esta modificación introduce también la 27ª Disposición Adicional del TRLUC, en virtud de la cual se exige que el planeamiento urbanístico compatibilice de forma expresa las VUTs con el uso de vivienda; esta

compatibilidad debe estar justificada mediante la suficiencia de suelo calificado para vivienda convencional y, además, las licencias de VUTs que se podrán otorgar deberán ser un número inferior a las resultantes de aplicar un máximo de 10 VUTs por 100 habitantes.

Esta previsión provoca que sean los municipios los que, a través de la modificación del planeamiento urbanístico, autoricen la compatibilidad del uso de vivienda convencional con el de VUTs de acuerdo con los topes establecidos en el DL 3/2023.

Las VUTs ya autorizadas en municipios con problemas de acceso a la vivienda deberán obtener en el plazo de cinco años la correspondiente licencia o, de lo contrario, deberán cesar en su actividad. Solo en el supuesto de que el titular de la vivienda pueda acreditar que el régimen transitorio no compensa la pérdida de la licencia, se podrá solicitar la ampliación del régimen transitorio por un período de cinco años más. Con esta previsión se pretende por parte de la Administración autonómica evitar la potencial indemnización por revocación de la licencia.

A la vista de todo lo anterior, resulta esencial realizar seguimiento cercano a las decisiones de planeamiento que vayan adoptando los distintos municipios afectados en relación con las VUTs, así como a los sistemas de confirmación o revocación de las licencias ya otorgadas. Sin duda, las revocaciones podrán ser objeto de revisión jurisdiccional, debiendo valorarse asimismo la reclamación de indemnizaciones derivada de la actuación administrativa.

Tipus establiment	Número	Total places
Apartaments Turístics	14	422
Habitatges d'ús turístic	521	1.380
Hotels	24	2.362
Total l'Hospitalet de Llobregat	559	4.164

Entre las viviendas no principales del parque residencial detectaremos el número

de viviendas autorizadas como viviendas de uso turístico, el obtenido del Llistats d'empreses i establiments turístics que es dediquen professionalment a la prestació del servei d'allotjament turístic i que estan inscrits en el Registre de Turisme de Catalunya RTC.

Según esta fuente de en l'Hospitalet de Llobregat, a 20 de enero de 2025, existen inscritas 521 viviendas de uso turístico y cuenta con una PTRR del 0,49%.

Son las inscripciones en el [Registro de Turismo de Catalunya](#) RTC las que representan potencialmente el máximo nivel de actividad reglada posible de las VUT en cada ámbito considerado, puesto que es esta inscripción la facultad habilitante para que se puedan prestar dichos servicios. A la proporción de las VUT registradas en el Registro de Turismo de Catalunya sobre el total viviendas familiares del ámbito considerado es a lo que hemos denominado Presión Turística Residencial de actividad Registrada PTRR.

Se adjunta tabla resumen de la distribución por distritos y barrios de las viviendas de uso turístico inscritas en el RTC y las obtenidas a partir de la [Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad](#) del Instituto Nacional de Estadística que publicó por primera vez en agosto de 2020 y va actualizando en los meses 02 y 08 desde entonces. Los resultados de la operación se orientan a ofrecer información relativa al número de viviendas turísticas que se anuncian a través de plataformas digitales, así como de su capacidad, en la fecha de la explotación. Actualmente la última explotación disponible con desagregación censal se corresponde con noviembre de 2024, que es la primera ocasión en la que se realiza el corte en esta fecha.



DISTRITO	BARRIO	VF	VUT INE	PTR	VUTR	PTRR
	Centre	12.678	44	0,35%	14	0,11%
	Sanfeliu	3.189	0	0,00%	1	0,03%
	Sant Josep	8.865	45	0,51%	31	0,35%
Distrito I		24.732	89	0,36%	46	0,19%
	Collblanc	10.846	192	1,77%	134	1,24%
	la Torrassa	10.827	190	1,75%	129	1,19%
Distrito II		21.673	382	1,76%	263	1,21%
	Granvia Sud	1.825	58	3,18%	3	0,16%
	Santa Eulàlia	19.134	181	0,95%	149	0,78%
Distrito III		20.959	239	1,14%	152	0,73%
	la Florida	10.836	54	0,50%	34	0,31%
	les Planes	6.038	23	0,38%	5	0,05%
Distrito IV		16.874	77	0,46%	39	0,23%
	Can Serra	4.249	8	0,19%	0	0,00%
	Pubilla Cases	11.623	92	0,79%	20	0,17%
Distrito V		15.872	100	0,63%	20	0,13%
	Bellvitge	10.011	18	0,18%	2	0,02%
	el Gornal	2.652	5	0,19%	0	0,00%
Distrito VI		12.663	23	0,18%	2	0,02%
l'Hospitalet de Llobregat		112.773	910	0,81%	521	0,46%

*DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, VIENDAS DE USO TURÍSTICO REGISTRADA Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL REGISTRADA, POR DISTRITOS Y BARRIOS DEL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.
FUENTE: RTC Y ESTADÍSTICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y SU CAPACIDAD, INE NOVIEMBRE 2024*



4.2 CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE

4.2.1 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA

En cuanto a la caracterización del mercado de la vivienda en España, nos vamos a referir ahora a los resultados de la **Estadística Registral Inmobiliaria** (ERI) relativos a los informes que elabora el Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza. Usaremos los datos del informe del 4T23.

El precio medio de la vivienda, representado a través de la metodología de precios medios, ha mantenido las ligeras variaciones de los últimos trimestres, con un ascenso trimestral del 0,5% (-0,3% 3T23), dando continuidad a la ralentización del crecimiento interanual, que ha sido del 1% (1,7% 3T23). El precio medio ha sido de 1.983 €/m². En vivienda usada (1.943 €/m²) se ha registrado un crecimiento trimestral del 0,4% (0,6% 3T23), mientras que en vivienda nueva ha ascendido un 0,5% (-2,9% 3T23), situándose en los 2.158 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (3.221 €/m²), Illes Balears (3.027 €/m²), País Vasco (2.990 €/m²), Catalunya (2.375 €/m²) y Canarias (2.168 €/m²). Las provincias con mayores precios medios han sido Gipuzkoa (3.366 €/m²), Madrid (3.221 €/m²), Illes Balears (3.027 €/m²), Bizkaia (2.862 €/m²) y Barcelona (2.704 €/m²), mientras que las capitales de provincia han estado encabezadas por San Sebastián (5.128 €/m²), Barcelona (4.355 €/m²), Madrid (3.960 €/m²), Palma (3.216 €/m²) y Bilbao (2.887 €/m²). Los descensos trimestrales se han registrado en doce comunidades autónomas y treinta y una provincias.

El número de compraventas de vivienda ha registrado un nuevo descenso trimestral (-7,3%; -7,8% 3T23), alcanzando las 129.875. Con respecto al cuarto trimestre de 2022 el descenso interanual ha sido del -13,5%, siendo previsible una continuidad en la tendencia descendente. Tanto la vivienda nueva (23.997 compraventas) como, especialmente, la vivienda usada (105.878 compraventas) han contribuido a este comportamiento, con descensos trimestrales del -4,7% y -7,9%, respectivamente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 el mayor.

En quince comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (26.289), Comunitat Valenciana (20.958), Catalunya (20.502) y Comunidad de Madrid (15.089), con cuotas de mercado del 20,15%, 16,41%, 15,74% y 12,05%, respectivamente. En los últimos doce meses se han registrado 583.042 compraventas, con un claro descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (603.308), dando lugar a un ajuste interanual del -9,8% (-5,7% 3T23). En vivienda usada se han registrado 474.658 compraventas, con un descenso interanual del -10,7%. En vivienda nueva se han alcanzado 108.384 compraventas, con una reducción del -5,5% con respecto a los doce meses precedentes. Dieciséis comunidades autónomas han registrado descensos interanuales (quince el trimestre precedente).

La vivienda usada modera su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda, alcanzando el 81,52% del total de compraventas del trimestre, con un descenso trimestral de -0,51 pp. El 18,48% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 17,16% de vivienda nueva libre y un 1,32% de vivienda nueva protegida.

4.2.2 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

Para caracterizar la oferta y mercado de la vivienda existente, analizaremos la estadística sobre transacciones inmobiliarias editada por el Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, que son elaboradas a partir de los datos de los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Dicha estadística nos ofrece datos anuales desagregados por trimestres y entre las categorías de vivienda libre y vivienda protegida de un lado y vivienda nueva y vivienda de segunda mano de otro. Dichos datos, aunque sólo son accesibles a nivel de municipio, nos ofrecen una radiografía de gran valor sobre la dinámica del mercado inmobiliario y la tendencia de este.

También serán de utilidad los boletines periódicos del Observatorio de Vivienda y Suelo editados por el Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, así como los Boletines especiales en materia de alquiler residencial editados por dicho organismo.

En materia de precios de alquiler, accederemos a la información disponible en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler editado por el Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible o que ofrece el resultado de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, y que son accesibles con desagregación a nivel de sección censal.

Además, como se adjunta a continuación se han utilizado de la Generalitat de Catalunya (GENCAT) los datos de compraventas de viviendas registradas, superficie media construida y precio de venta de los municipios que pertenecen a la Comarca Barcelonès para el año 2023.

En cuanto a L'Hospitalet de Llobregat, se observa que para el año 2023, existe 426 viviendas libres, 30 viviendas protegidas y 2.485 de viviendas usadas. La superficie media de las viviendas libres es de 73,05 m², la de las protegidas es menor (67,1 m²) y la de las viviendas usadas es de 60,7 m².



El precio medio de una vivienda nueva es de 247.450 €, lo que es notablemente más bajo que en Barcelona (476.480 €) y Sant Adrià de Besòs (324.680 €). Esto hace que L'Hospitalet sea una opción más asequible dentro del área metropolitana de Barcelona.

El precio medio por m² construido es 3.449,06 €/m², situándose entre Badalona (2.811,40 €/m²) y Sant Adrià de Besòs (3.697,62 €/m²).

Sin embargo, L'Hospitalet tiene el precio mínimo más bajo de 297,87 €/m², lo que indica que hay oportunidades de compra a precios muy accesibles en ciertas zonas. El precio máximo llega a 6.712,33 €/m², lo que muestra una gran variabilidad dentro del municipio.

MUNICIPIOS	VIVIENDAS COMPRAVENTA			SUPERFICIE MEDIA (m ² construido)		
	LIBRES	PROTEGIDAS	TOTAL	LIBRES	PROTEGIDAS	TOTAL
Badalona	737	55	792	80,33	63,98	79,2
Barcelona	1.263	77	1.340	85,94	72,09	85,1
Hospitalet de Llobregat, l'	426	30	2.941	73,05	67,1	62,7
Sant Adrià de Besòs	46	6	52	91,92	84,5	91,1
Santa Coloma de Gramenet	25	-	25	62,38	0	62,4
Comarca Barcelonès	2.497	168	2.665	81,84	68,8	81,0

MUNICIPIOS	PRECIO MEDIO (miles de €)		PRECIO/ m ² construido		
	NUEVAS	MEDIA	MÁXIMO	MÍNIMO	
Badalona	226,90	2.811,40	8.000,00	200,00	
Barcelona	476,48	5.231,49	23.324,19	199,63	
Hospitalet de Llobregat, l'	247,45	3.449,06	6.712,33	297,87	
Sant Adrià de Besòs	324,68	3.697,62	5.112,90	1.891,70	
Santa Coloma de Gramenet	153,29	2.411,67	4.314,29	479,18	
Comarca Barcelonès	357,13	4.156,89	23.324,19	199,63	

COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGISTRADA, SUPERFICIE MEDIA CONSTRUIDA Y PRECIO DE VENTAS;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA,
2023

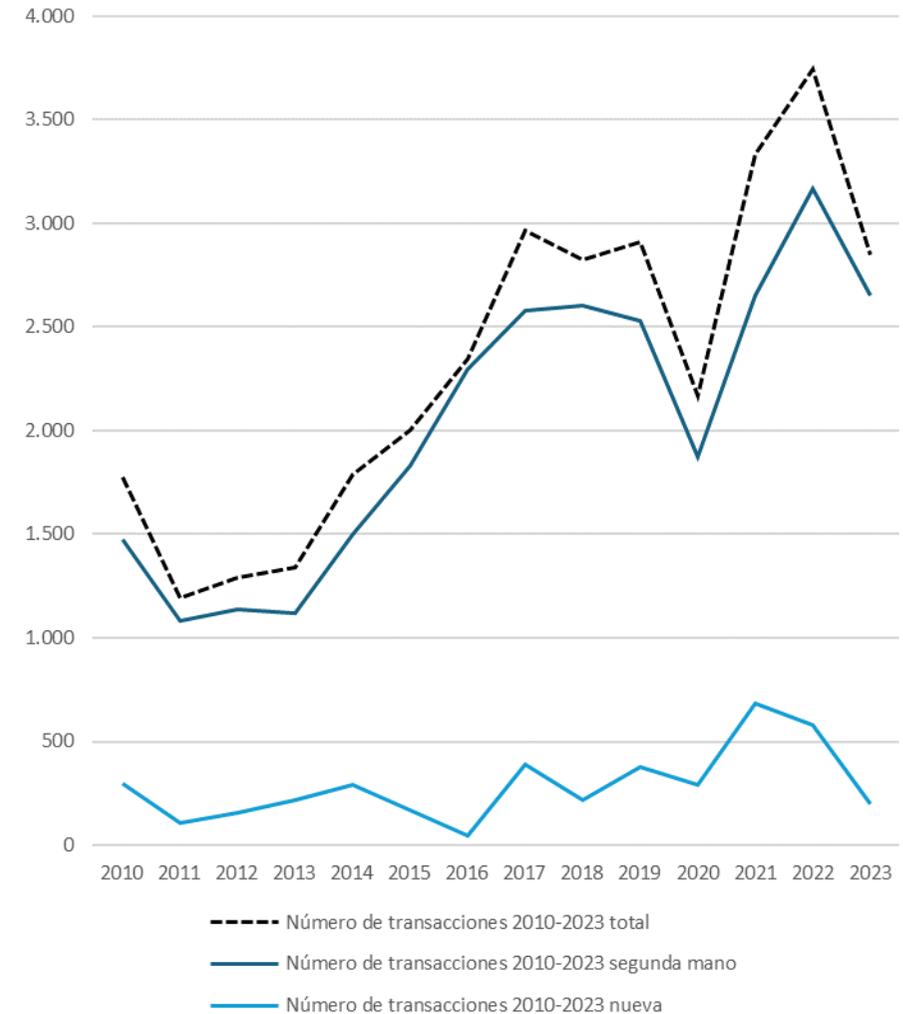


4.2.3 TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO

NÚMERO DE TRANSACCIONES 2010-2023

AÑO	TOTAL	SEGUNDA MANO	NUEVA
2010	1.777	1.478	299
2011	1.194	1.085	109
2012	1.292	1.138	154
2013	1.342	1.122	220
2014	1.789	1.497	292
2015	2.001	1.830	171
2016	2.345	2.299	46
2017	2.968	2.578	390
2018	2.822	2.603	219
2019	2.911	2.532	379
2020	2.168	1.877	291
2021	3.335	2.653	682
2022	3.747	3.170	577
2023	2.852	2.654	198

Podemos comprobar que en el municipio de l'Hospitalet de Llobregat que se produce el inicio de la recuperación de operaciones de compraventa de vivienda libre tras la crisis inmobiliaria, llegando a su punto más alto en el año 2018. Sin embargo, a partir de ese año, se produce un descenso que llega en el año 2020 que llega a situarse en al 70% de 2017. Posteriormente la situación se recupera hasta el punto de alcanzar en 2022 el máximo del número de transacciones para la última década, y dónde se comprueba que las transacciones de obra nueva se estancan en el 15% del total.



EXTRACTO LONGITUDINAL 2010-2023 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR SEGUNDA MANO Y NUEVA PARA EL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT;

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MINISTERIO DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD SOSTENIBLE 2024

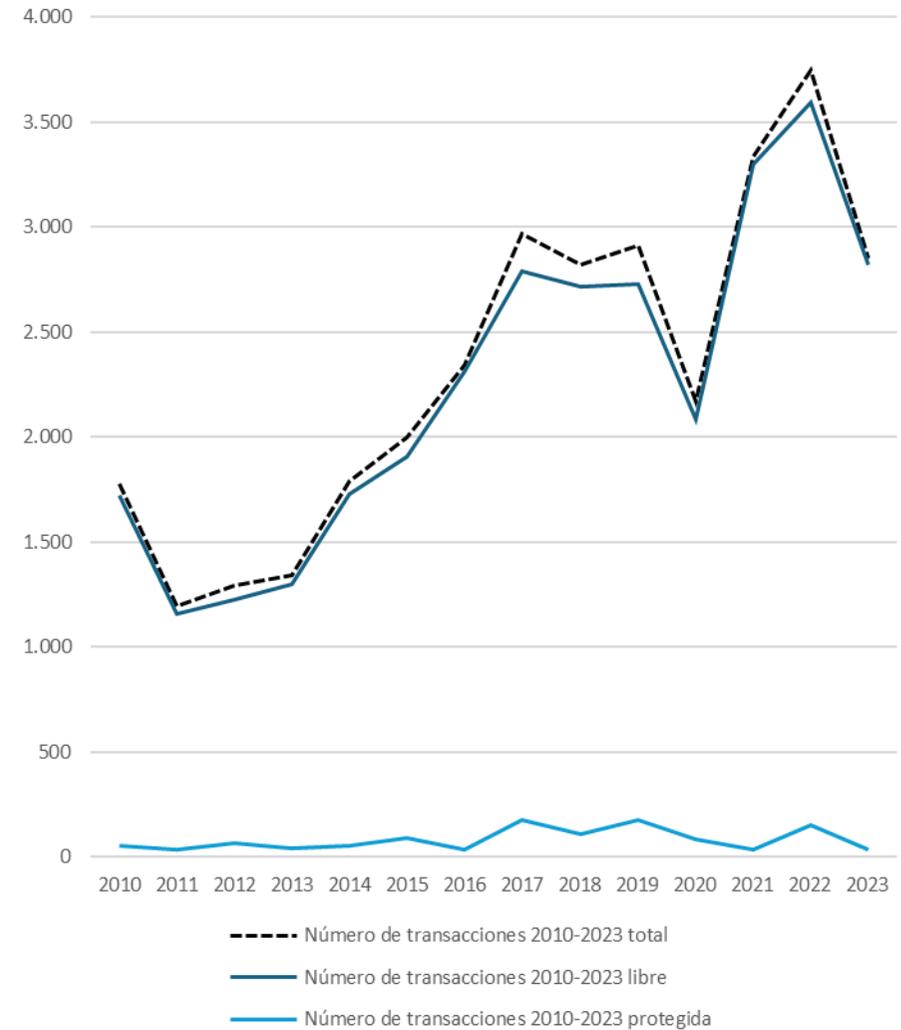


4.2.4 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

NÚMERO DE TRANSACCIONES 2010-2023

AÑO	TOTAL	LIBRE	PROTEGIDA
2010	1.777	1.720	57
2011	1.194	1.160	34
2012	1.292	1.224	68
2013	1.342	1.299	43
2014	1.789	1.732	57
2015	2.001	1.910	91
2016	2.345	2.309	36
2017	2.968	2.789	179
2018	2.822	2.714	108
2019	2.911	2.731	180
2020	2.168	2.082	86
2021	3.335	3.301	34
2022	3.747	3.593	154
2023	2.852	2.818	34

En cuanto a la vivienda protegida, su presencia en el mercado inmobiliario reciente es bastante escasa en l'Hospitalet de Llobregat, si bien, los datos correspondientes a 2023 se presentan como los inferiores resultados de toda la serie no siendo así para el caso de la vivienda libre.



EXTRACTO LONGITUDINAL 2010-2023 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR LIBRE Y PROTEGIDA PARA EL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MINISTERIO DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD SOSTENIBLE 2024



4.2.5 MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

4.2.5.1 EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS INICIADAS Y ACABADAS DE MERCADO Y PROTECCIÓN

A continuación, se adjunta la evolución reciente de las viviendas iniciadas y acabadas en el municipio de l'Hospitalet de Llobregat entre 2016 – 2023, diferenciando entre viviendas de mercado y viviendas de protección a partir de la información proporcionada por la Agencia de Desarrollo Urbano ADU, perteneciente al Área de Hacienda y Urbanismo del ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat sobre los contenidos publicados en los [Indicadors i estadístiques d'habitatge](#) del portal gencat.

En cuanto al número de viviendas iniciadas en el mercado fluctuó considerablemente durante el periodo. Se observa como en 2016 se iniciaron 560 viviendas, alcanzando su pico en 2017 con 746, pero luego experimentó una tendencia general descendente, con una caída drástica en 2023 (220 viviendas iniciadas, la cifra más baja del periodo). Mientras que las viviendas acabadas en el mercado han mostrado un aumento significativo desde 2016 (120) hasta alcanzar un pico en 2021 (765), pero luego se ha producido una disminuyeron a 708 en 2023.

Sin embargo, las viviendas protegidas iniciadas experimentan una fuerte disminución desde 2019, siendo el máximo de viviendas (229). Cabe destacar que en 2023 no se registraron viviendas iniciadas protegidas. Por otro lado, hubo un aumento moderado en las viviendas protegidas acabadas, alcanzando el máximo de 312 en 2017. Sin embargo, tras esto, se produjo una disminución prolongada hasta 52 en 2023.

En definitiva, el inicio de nuevas viviendas (especialmente protegidas) en el municipio de l'Hospitalet de Llobregat muestra una tendencia decreciente clara desde 2017, las viviendas acabadas han mostrado un comportamiento más estable, con un incremento general hasta 2021 y las viviendas protegidas representan una proporción limitada, con una disminución notable en los últimos años.

Número de viviendas iniciadas y acabadas



Número de viviendas protegidas iniciadas y acabadas



Viviendas iniciadas y acabadas en l'Hospitalet de Llobregat en el decenio 2016-2023

Año	Iniciadas	Iniciadas protegidas	Acabadas	Acabadas protegidas
2016	560	185	120	40
2017	746	68	356	312
2018	558	129	93	44
2019	598	229	454	156
2020	692	73	560	147
2021	665	20	765	93
2022	373	82	410	132
2023	220	0	708	52
2016-2023	4.412	786	3.466	976

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS Y ACABADAS DE MERCADO Y DE PROTECCIÓN EN EL PERIODO 2016-2023 EN EL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ADU Y GENCAT

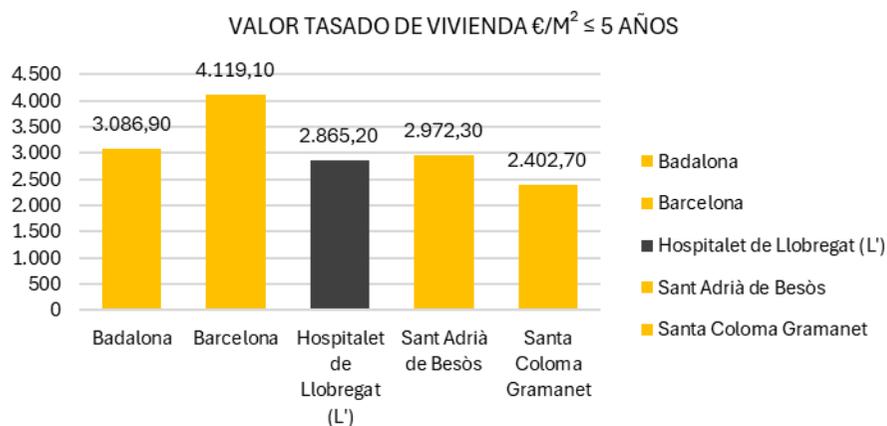
4.2.5.2 COMPRAVENTA DE VIVIENDA

Para contextualizar el precio de las transacciones de compraventa de vivienda de l'Hospitalet de Llobregat en su entorno comarcal emplearemos la estadística del valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes elaborada por el Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible.

La explotación se corresponde con el último dato publicado, cuarto trimestre de 2023, y se presenta filtrada para los municipios de la comarca del Barcelonés que superan en todos los casos dicho umbral poblacional.

VALOR TASADO DE VIVIENDA €/M²

MUNICIPIO	≤ 5 AÑOS	+ 5 AÑOS	TOTAL
Badalona	3.086,9	2.215,3	2.257,0
Barcelona	4.119,1	3.655,8	3.662,3
l'Hospitalet de Llobregat	2.865,2	2.384,1	2.400,8
Sant Adrià de Besòs	2.972,3	2.191,5	2.237,1
Santa Coloma Gramanet	2.402,7	2.022,6	2.025,7



VALOR TASADO MEDIO DE VIVIENDA LIBRE DE LOS MUNICIPIOS DE LA COMARCA DEL BARCELONÉS;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MITMA 4T 2023



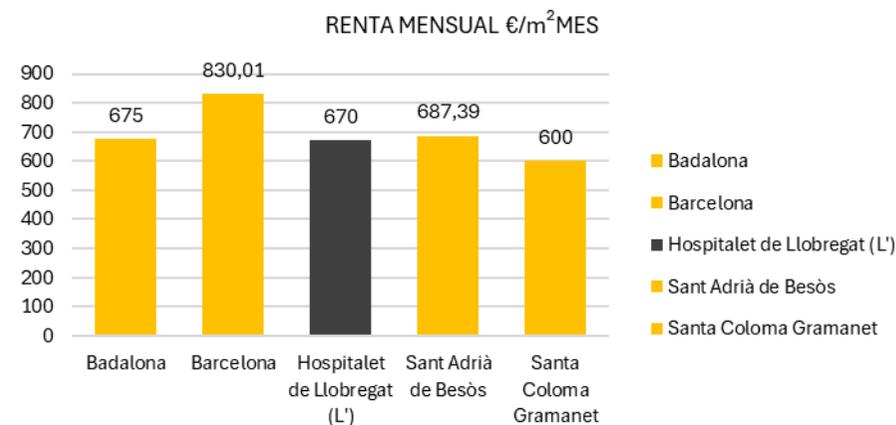
4.2.5.3 ALQUILER DE VIVIENDA

Por otro lado, y en lo que tiene que ver con el precio del alquiler residencial, atenderemos a los datos recogidos en el Sistema índices de alquiler de vivienda 2015-2022 del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Como en el caso anterior y en clave contextual se adjunta explotación referida a los municipios de l'Hospitalet de Llobregat en su entorno comarcal. En esta explotación se aporta el precio mediano de la renta media mensual en € y el unitario en €/m²mes, así como la superficie mediana en m². En todos los casos nos referiremos a vivienda colectiva en el año 2022, último dato publicado.

ALQUILER RESIDENCIAL

MUNICIPIO	RENTA MENSUAL €/m ² MES	PRECIO UNITARIO €/m ²	SUPERFICIE m ²
Badalona	675,00	9,47	72
Barcelona	830,01	12,57	68
l'Hospitalet de Llobregat	670,00	12,01	55
Sant Adrià de Besòs	687,39	10,17	67
Santa Coloma Gramanet	600,00	9,21	65



PRECIOS MENSUALES, UNITARIOS Y SUPERFICIES MEDIANAS DE ALQUILER DE VIVIENDA COLECTIVA EN 2022 DE LOS MUNICIPIOS DE LA COMARCA DEL BARCELONÉS; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE SISTEMA ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER RESIDENCIAL, MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

4.2.6 ESFUERZO DE LOS HOGARES DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT EN EL ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

Se adjunta a continuación tabla resumen del esfuerzo familiar de acceso a la vivienda en régimen de compra por parte de los hogares calculado según los ingresos consistentes en la renta neta familiar declarada en 2022, y la inversión en vivienda, según la distribución territorial en áreas de precios homogéneos de la Dirección General de Catastro para 2024, financiada mediante crédito hipotecario a 25 años y tipo de interés variable, según la agencia hipotecaria española para ese periodo.

DISTRITO	BARRIO	POBLACIÓN	HOGARES	PROPIEDAD	ALQUILER	OTROS	RENTA FAMILIAR	PRECIO €/m ²	PRECIO TOTAL	LETRA MENSUAL	ESFUERZO FAMILIAR
	Centre	26.768	10.691	7.424	2.613	660	40.856 €	2.803 €	266.685 €	1.417 €	41%
	Sanfeliu	6.566	2.655	2.023	485	147	36.237 €	2.333 €	204.488 €	1.086 €	35%
	Sant Josep	19.284	7.806	5.536	1.804	464	35.173 €	2.482 €	201.610 €	1.071 €	36%
Distrito I		52.618	21.152	14.983	4.902	1.271	38.626 €	2.626 €	235.122 €	1.249 €	39%
	Collblanc	25.421	9.600	5.552	3.314	746	32.656 €	2.371 €	190.002 €	1.009 €	36%
	la Torrassa	26.563	9.654	5.855	3.069	731	29.834 €	2.217 €	159.723 €	849 €	34%
Distrito II		51.984	19.254	11.407	6.383	1.477	31.291 €	2.295 €	175.027 €	930 €	35%
	Granvia Sud	3.510	1.418	794	534	90	38.600 €	3.138 €	294.459 €	1.564 €	47%
	Santa Eulàlia	42.702	16.855	12.125	3.795	924	38.600 €	2.678 €	240.942 €	1.280 €	39%
Distrito III		46.212	18.275	12.919	4.329	1.014	38.906 €	2.716 €	245.366 €	1.304 €	40%
	la Florida	28.575	10.060	6.100	3.255	701	30.264 €	2.189 €	149.953 €	797 €	32%
	les Planes	16.076	5.753	3.533	1.789	430	29.968 €	1.896 €	130.612 €	694 €	28%
Distrito IV		44.651	15.813	9.633	5.044	1.131	30.138 €	2.083 €	142.958 €	759 €	30%
	Can Serra	9.796	4.032	2.707	1.049	273	33.862 €	2.232 €	172.716 €	918 €	33%
	Pubilla Cases	29.338	10.746	6.434	3.515	777	29.930 €	2.189 €	149.831 €	796 €	32%
Distrito V		39.134	14.778	9.141	4.564	1.050	30.980 €	2.201 €	156.062 €	829 €	32%
	Bellvitge	24.031	9.568	6.687	2.287	593	34.977 €	2.044 €	163.118 €	867 €	30%
	el Gornal	6.814	2.546	1.849	531	166	34.351 €	2.019 €	186.760 €	992 €	35%
Distrito VI		30.845	12.114	8.536	2.818	759	34.821 €	2.039 €	168.038 €	893 €	31%
l'Hospitalet de Llobregat		265.444	101.386	66.619	28.040	6.702	32.419 €	2.366 €	192.244 €	1.021 €	35%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN COMPRA Y ALQUILER Y ESFUERZO PARA EL ACCESO EN COMPRA POR DISTRITOS Y BARRIOS DEL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.
FUENTE: ATLAS DE RENTA DE LOS HOGARES EN ESPAÑA, Y ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR DE REFERENCIA 2024, DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO, MINISTERIO DE HACIENDA.



4.2.7 ESFUERZO DE LOS HOGARES DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT EN EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER

Se adjunta a continuación tabla resumen del esfuerzo familiar de acceso a la vivienda en régimen de alquiler por parte de los hogares calculado según los ingresos consistentes en la renta neta familiar declarada en 2022, y la inversión en vivienda estimada de la cuota mensual de alquiler, según el registro de fianzas del INCASOL para 2023 publicado por el IDESCAT.

DISTRITO	BARRIO	POBLACIÓN	HOGARES	PROPIEDAD	ALQUILER	OTROS	RENTA FAMILIAR	PRECIO €/m ²	SUPERFICIE	LETRA MENSUAL	ESFUERZO FAM.
	Centre	26.768	10.691	7.424	508	660	40.856 €	12,63 €	63	801 €	24%
	Sanfeliu	6.566	2.655	2.023	70	147	36.237 €	14,23 €	61	871 €	29%
	Sant Josep	19.284	7.806	5.536	314	464	35.173 €	13,96 €	59	828 €	28%
Distrito I		52.618	21.152	14.983	892	1.271	38.626 €	13,20 €	62	816 €	25%
	Collblanc	25.421	9.600	5.552	580	746	32.656 €	15,39 €	54	825 €	30%
	la Torrassa	26.563	9.654	5.855	556	731	29.834 €	12,88 €	59	755 €	30%
Distrito II		51.984	19.254	11.407	1.136	1.477	31.291 €	14,10 €	56	791 €	30%
	Granvia Sud	3.510	1.4	794	801	90	38.600 €	14,15 €	62	881 €	27%
	Santa Eulàlia	42.702	16.855	12.125	542	924	38.600 €	17,77 €	51	908 €	28%
Distrito III		46.212	18.275	12.919	1.343	1.014	38.906 €	15,44 €	58	892 €	28%
	la Florida	28.575	10.060	6.100	270	701	30.264 €	14,72 €	51	745 €	30%
	les Planes	16.076	5.753	3.533	106	430	29.968 €	11,74 €	57	671 €	27%
Distrito IV		44.651	15.813	9.633	376	1.131	30.138 €	13,80 €	52	724 €	29%
	Can Serra	9.796	4.032	2.707	561	273	33.862 €	15,11 €	51	770 €	27%
	Pubilla Cases	29.338	10.746	6.434	41	777	29.930 €	8,54 €	86	730 €	29%
Distrito V		39.134	14.778	9.141	602	1.050	30.980 €	14,39 €	53	768 €	30%
	Bellvitge	24.031	9.568	6.687	210	593	34.977 €	11,10 €	72	795 €	27%
	el Gornal	6.814	2.546	1.849	92	166	34.351 €	8,58 €	55	470 €	16%
Distrito VI		30.845	12.114	8.536	302	759	34.821 €	10,47 €	66	696 €	24%
L'Hospitalet de Llobregat		265.444	101.386	66.619	4.661	6.702	32.419 €	13,80 €	58	795 €	28%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN COMPRA Y ALQUILER Y ESFUERZO PARA EL ACCESO EN ALQUILER POR DISTRITOS Y BARRIOS DEL MUNICIPIO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.

FUENTE: ATLAS DE RENTA DE LOS HOGARES EN ESPAÑA, MINISTERIO DE HACIENDA Y REGISTRO DE FIANZAS DEL INCASOL.

4.2.8 L'HOSPITALET DE LLOBREGAT COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

La Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda establece en su artículo 18 que las administraciones públicas competentes en materia de

vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de



oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

De conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 18 de la citada norma se dicta la Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el primer trimestre de 2024, y que fue publicada en el Boletín Oficial del Estado núm. 66, de 15 de marzo de 2024.

En dicha resolución se hace referencia a la Resolución de la Comunidad Autónoma de Catalunya TER/800/2024, de 13 de marzo, por la que se modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la que se declaran zona de mercado residencial tensionado varios municipios, de acuerdo con la Ley Estatal 12/2023, de 14 de mayo, por el derecho a la vivienda, y que se publica en el Boletín Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 9122.

De conformidad con la resolución dictada por la Comunidad Autónoma se declara la totalidad del municipio de l'Hospitalet de Llobregat, como zona de mercado residencial tensionado, y se considera como gran tenedor también a la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro del término municipal. Son en total 140 municipios con una oferta insuficiente de vivienda asequible los que cumplen los requisitos que marca la ley, en los que viven 6,2 millones de personas y representan un 80,6% del total de la población de Catalunya.

Igualmente se resuelve aplicar el límite máximo del precio aplicable de conformidad con el sistema de índice de precios de referencia correspondiente en los términos del artículo 17.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, a los contratos de alquiler de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado declarada sobre los que no hubiera estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de dicha declaración.

La declaración de zona de mercado residencial tensionado conllevará la

redacción por parte de la Administración competente de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

De igual manera, el Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, podrá desarrollar un programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado, que contemplará la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos.

La aplicación del programa establecido en el apartado anterior podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 12/2023.

La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo en ámbitos de actuación como los siguientes:

- Fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.
- Medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.
- Ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso este establezca.

En el ámbito de los incentivos fiscales, se plantea una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior.

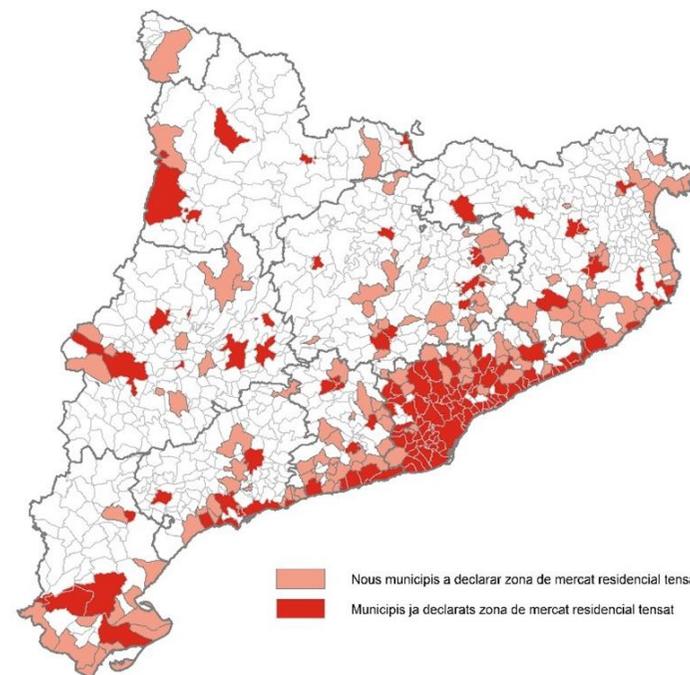
De forma específica, en las zonas declaradas como tensionadas esta ley plantea la posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato, así como de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años. Asimismo, se plantea la limitación n del alquiler a la renta del contrato anterior en los nuevos contratos a nuevos inquilinos.

Por último, se define de forma más estricta en estas zonas al "gran tenedor" de forma que se corresponde con aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, cuando así lo solicite la comunidad auto noma, como ha sido el caso de Catalunya.

Por tanto, y dado que la totalidad del municipio ha sido declarado zona de mercado residencial tensionado, será de aplicación lo establecido en el reformado artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos respecto a la subida de los precios de la renta de alquiler, con las especialidades dispuestas en dicha norma para las personas considerada grandes tenedores.

Igualmente, el Ayuntamiento podrá favorecerse de aquellas medidas que en su caso se adopten en el seno de la Comunidad Autónoma, así como en la Administración del Estado, para favorecer el acceso a la vivienda en aquellas áreas declaradas como de mercado residencial tensionado.

Aunque no afecta a l'Hospitalet de Llobregat, a título informativo la Generalitat de Catalunya ha aprobado aumentar en 131 municipios más la categoría de zonas de mercado tensionado, que pasarán de ser 140 a 271 (131 más). (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya - Núm. 9196 - 3.7.2024 RESOLUCIÓN TER/2408/2024, de 1 de julio, por la que se declara una nueva zona de mercado residencial tensionado formada por 131 municipios de Catalunya, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda).



MAPA DE LOS MUNICIPIOS QUE YA ESTAN DECLARADOS COMO ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSAS JUNTO CON LOS 131 MUNICIPIOS MÁS QUE SE HAN PROPUESTO A PARTIR DE OCTUBRE DE 2024. FUENTE: GENERALITAT DE CATALUNYA.

5 EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La información que se relaciona adjunto ha sido proporcionada por la Agencia de Desarrollo Urbano ADU, perteneciente al Área de Hacienda y Urbanismo del ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat, y contiene diversa información referente a las zonas urbanísticas de suelo para vivienda previstas en el planeamiento vigente, la producción de vivienda contenida en las figuras de planeamiento urbanístico en ejecución y en trámite y posibles nuevas actuaciones urbanísticas para aumentar la producción de vivienda en l'Hospitalet de Llobregat.

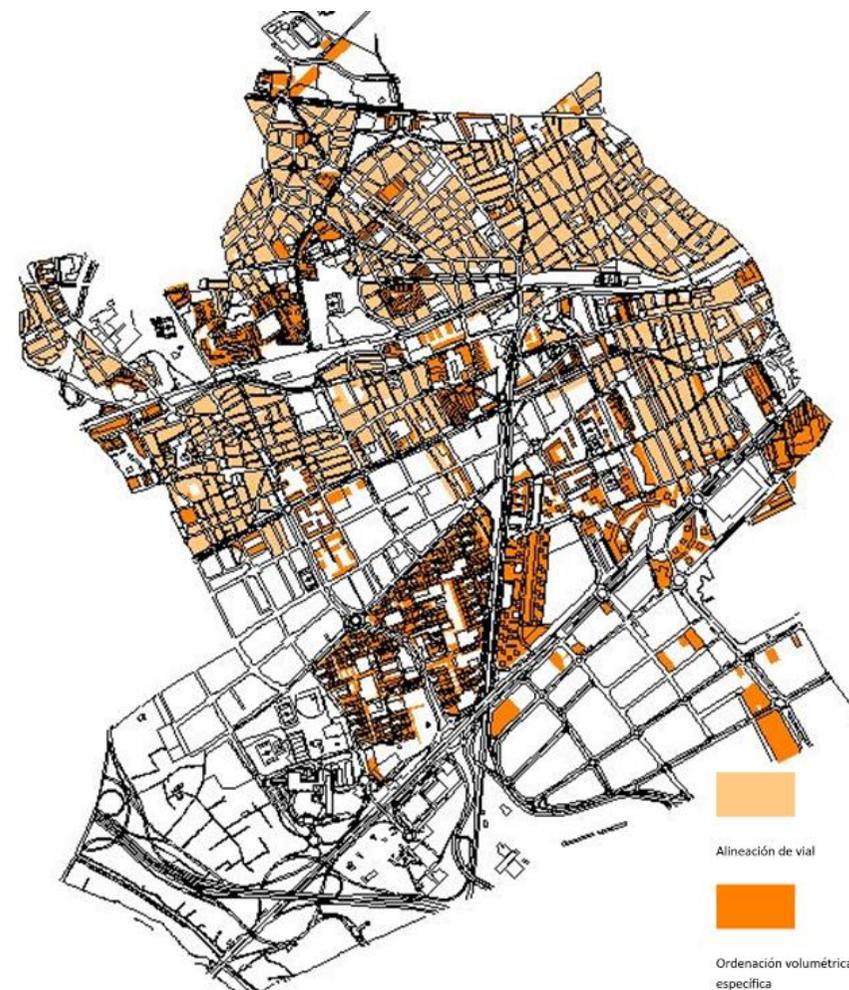
5.1 PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN O REFERENCIA

El municipio de l'Hospitalet de Llobregat tiene una superficie de 1.249 ha. El planeamiento urbanístico vigente es el establecido por el Plan general metropolitano (PGM), aprobado en 1976, con sus sucesivas revisiones y modificaciones. En concreto, las zonas urbanísticas que pueden albergar el uso principal de vivienda suman una extensión de 3.021.331,501 m² (302 ha).

ZONAS POR DOS GRANDES TIPOLOGÍAS DE ORDENACIÓN	M ²
Residencial en alineación de vial. Claves: 12,13 y 15.	1.767.774,042
Residencial en ordenación volumétrica específica. Claves: 10, 14, 16, 18 y 20.	1.253.557,459
TOTAL	3.021.331,501

Calificaciones urbanísticas de suelo del PGM que pueden acoger uso principal de vivienda en l'Hospitalet de Llobregat; Fuente: Ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat, Hospigràfic (consulta 26/01/2024). Elaboración ADU

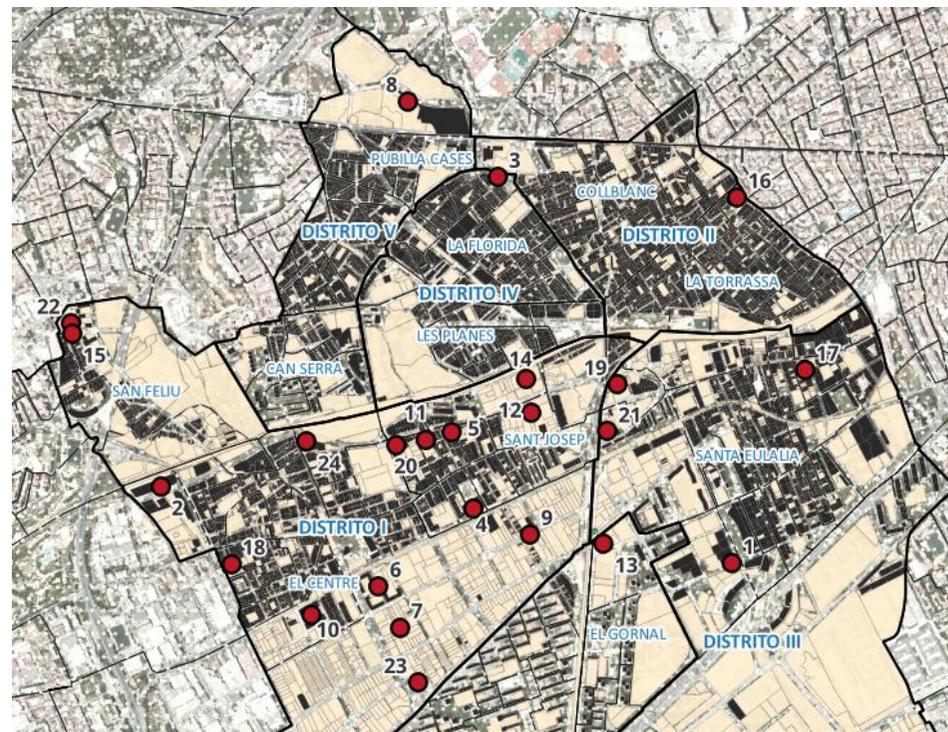
Hay que decir que algunas de las zonas de ordenación volumétrica específica (clave 18) no acogen uso de vivienda, sino exclusivamente uso hotelero, terciario o/y comercial, y que otras zonas, como la zona industrial (clave 22a), pueden contener, excepcionalmente, alguna vivienda. Teniendo en cuenta esta advertencia, las 111.861 viviendas de l'Hospitalet de Llobregat (Anuario de l'Hospitalet de Llobregat de 2022, p. 105) puestas en relación con la superficie de zonas calificadas de residenciales dan una densidad de 370,24 viviendas por hectárea.



DELIMITACIÓN DE ZONAS CON CALIFICACIONES URBANÍSTICAS DE SUELO DEL PGM QUE PUEDEN ACOGER USO PRINCIPAL DE VIVIENDA EN L'HOSPITALET DE LLOBREGAT; FUENTE: AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, HOSPIGRÀFIC (01/2024). ELABORACIÓN ADU

5.2 ESTADO DE EJECUCIÓN DEL SUELO

Se adjuntan tablas resumen con los datos temporizados de la producción de viviendas en las figuras de planeamiento urbanístico vigente. Se trata de 24 figuras con una previsión total de 8.597 viviendas, de las cuales 3.333 de protección (39,8%) dentro de esta se produce un aumento de 252 de viviendas según los datos del Departamento de Actuación Urbanística. Las viviendas protegidas contienen: las VPO de régimen general y especial, las VPO de precio concertado y concertado catalán, las de realojamientos por modelación de barrios y las dotacionales, a partir de los datos de la ADU.



LOCALIZACIÓN DE LAS 24 FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO; FUENTE: ADU

FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO POR GRADO DE EJECUCIÓN Y TIPOLOGÍA I			GRADO DE EJECUCIÓN			TIPOLOGÍA	
Código RPUC	C. ADU	Figuras aprobadas	Apro. def.	Vlv. planificada	Ejecución real	Mercado	Protección
2005018268M	717	PMU Plaça d'Europa (sector 2)	15/06/2005	667	636	484	152
2013050916M	830	PDU / MPGM Remunta	31/07/2014	797	797	319	478
2002005015M	657	MPGM Porta Nord	07/01/2004	529	495	183	312
2000001186M	590	MPGM Mestre Candi / pl. de la Serp	31/07/2000	28	28	8	20
2007027175M	702	MPGM c. Galvani	19/06/2008	73	53	22	31
2013052164M	827	PMU Rambla del Mig I	16/09/2014	540	556	363	193
2019069892M	874	PMU Rambla del Mig II	03/02/2021	857	765	516	249
2007029047M	759	PMU Can Rigal	13/12/2007	1.122	1.122	760	362
2007027987M	714	MPGM Leonardo da Vinci	29/01/2008	349	333	116	217
2015058030M	837	MPMU Camí de la Riereta	30/12/2015	304	274	180	94
2007029731M	748	MPGM Germans Albert / c. G. Pons / c. Glòria	25/09/2008	173	148	94	54
2007029197M	765	MPGM Cosme Toda	30/09/2008	885	841	588	253
2007029730M	762	MPGM av. Vilanova / av. Amèrica	25/02/2008	496	496	248	248
2008032152M	747	MPGM Matacavalls	20/03/2009	534	534	373	161
2016061692M	839	MPGM c. Pompeu Fabra / c. Planes / c. Sanfeliu	31/03/2017	28	28	25	3
2019069676M	869	MPGM Ub5 PERI Collblanc	02/12/2019	51	36	27	9
2017063655M	854	MPGM c. Santa Eulàlia / c. S. Rusiñol / pl. F. Macià / pl. Escorça	23/01/2020	26	26	18	8
2020071169M	829	MPGM c. Francesc Moragas (antiga Opera)	05/06/2020	15	15	15	0
2021073908M	880	MPGM Vanguard	25/07/2022	130	130	70	60
2022078992M	801	MPGM av. J. Tarradellas / av. I. la Catòlica	18/07/2023	40	40	0	40
Total aprobadas				7.644	7.353	4.409	2.944
Código RPUC	C. ADU	Figuras en trámite	Estado	Vlv. planificada	Ejecución real	Mercado	Protección
-	885	MPGM Provençana Kromshroeder	Al 28/04/2021	136	136	78	58
-	872	MPGM Residència gent gran Pompeu Fabra	Al 26/05/2021	8	8	0	8
2004012965M	669	MPGM Rambla del Mig III (pendiente PMU)	14/12/2004	1.075	1.075	752	323
-	895	PMU Regulació edificabilitat c. Bruc i av. J. Tarradellas	en consulta previa	25	25	25	0
Total en trámite				1.244	1.244	855	389
TOTAL APROBADAS Y EN TRÁMITE				8.888	8.597	5.264	3.333

FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO POR GRADO DE EJECUCIÓN Y TIPOLOGÍA I; FUENTE: AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT. ELABORACIÓN ADU 03.2024



FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO POR GRADO DE EJECUCIÓN Y TIPOLOGÍA II			TOTAL VIVIENDAS			MERCADO			PROTECCIÓN		
Código RPUC	C. ADU	Figuras aprobadas	Acabadas	Construcción	Pendientes	Acabadas	Construcción	Pendientes	Acabadas	Construcción	Pendientes
2005018268M	717	PMU Plaça d'Europa (sector 2)	560	0	76	408	0	76	152	0	0
2013050916M	830	PDU / MPGM Remunta	698	50	49	220	50	49	478	0	0
2002005015M	657	MPGM Porta Nord	425	0	70	183	0	0	242	0	70
2000001186M	590	MPGM Mestre Candi / pl. de la Serp	20	0	8	0	0	8	20	0	0
2007027175M	702	MPGM c. Galvani	32	0	21	22	0	0	10	0	21
2013052164M	827	PMU Rambla del Mig I	376	0	180	341	0	22	35	0	158
2019069892M	874	PMU Rambla del Mig II	0	0	765	0	0	516	0	0	249
2007029047M	759	PMU Can Rigal	0	0	1.122	0	0	760	0	0	362
2007027987M	714	MPGM Leonardo da Vinci	97	79	157	37	79	0	60	0	157
2015058030M	837	MPMU Camí de la Riereta	200	0	74	180	0	0	20	0	74
2007029731M	748	MPGM Germans Albert / c. G. Pons / c. Glòria	124	0	24	94	0	0	30	0	24
2007029197M	765	MPGM Cosme Toda	262	336	243	229	212	147	33	124	96
2007029730M	762	MPGM av. Vilanova / av. Amèrica	0	0	496	0	0	248	0	0	248
2008032152M	747	MPGM Matacavalls	0	0	534	0	0	373	0	0	161
2016061692M	839	MPGM c. Pompeu Fabra / c. Planes / c. Sanfeliu	0	0	28	0	0	25	0	0	3
2019069676M	869	MPGM Ub5 PERI Collblanc	0	36	0	0	27	0	0	9	0
2017063655M	854	MPGM c. Santa Eulàlia / c. S. Rusiñol / pl. F. Macià / pl. Escorça	0	0	26	0	0	18	0	0	8
2020071169M	829	MPGM c. Francesc Moragas (antiga Opera)	0	0	15	0	0	15	0	0	0
2021073908M	880	MPGM Vanguard	0	0	130	0	0	70	0	0	60
2022078992M	801	MPGM av. J. Tarradellas / av. I. la Catòlica	0	0	40	0	0	0	0	0	40
Total aprobadas			2.794	501	4.058	1.714	368	2.327	1.080	133	1.731
Código RPUC	C. ADU	Figuras en trámite	Acabadas	Construcción	Pendientes	Acabadas	Construcción	Pendientes	Acabadas	Construcción	Pendientes
-	885	MPGM Provençana Kromshroeder	0	0	136	0	0	78	0	0	58
-	872	MPGM Residència gent gran Pompeu Fabra	0	0	8	0	0	0	0	0	8
2004012965M	669	MPGM Rambla del Mig III (pendiente PMU)	0	0	1.075	0	0	752	0	0	323
-	895	PMU Regulació edificabilitat c. Bruc i av. J. Tarradellas	0	0	25	0	0	25	0	0	0
Total en trámite			0	0	1.244	0	0	855	0	0	389
TOTAL APROBADAS Y EN TRÁMITE			2.794	501	5.302	1.714	368	3.182	1.080	133	2.120

FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO POR GRADO DE EJECUCIÓN Y TIPOLOGÍA II; FUENTE: AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT. ELABORACIÓN ADU 03.2024

5.3 POTENCIAL Y PREVISIONES DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL

En estas 24 figuras ya existen 2.794 viviendas finalizadas y 501 se encuentran en fase de ejecución. Los datos de las presentes tablas proceden de planeamientos actuales, algunos todavía pendientes de desarrollo, pudiendo estar sujetos a modificación atendiendo a la revisión que está realizando el Ayuntamiento de algunas de las figuras urbanísticas aprobadas.

FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: PREVISIÓN DE VIVIENDAS DE MERCADO			PREVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE MERCADO			
Código RPUC	C. ADU	Figuras aprobadas	Total	1-2 años	4 años	más de 4 años
2005018268M	717	PMU Plaça d'Europa (sector 2)	76	76		
2013050916M	830	PDU / MPGM Remunta	49	49		
2002005015M	657	MPGM Porta Nord	0	-	-	-
2000001186M	590	MPGM Mestre Candi / pl. de la Serp	8	8		
2007027175M	702	MPGM c. Galvani	0	-	-	-
2013052164M	827	PMU Rambla del Mig I	22		22	
2019069892M	874	PMU Rambla del Mig II	516		516	
2007029047M	759	PMU Can Rigal	760			760
2007027987M	714	MPGM Leonardo da Vinci	0	-	-	-
2015058030M	837	MPMU Camí de la Riereta	0	-	-	-
2007029731M	748	MPGM Germans Albert / c. G. Pons / c. Glòria	0	-	-	-
2007029197M	765	MPGM Cosme Toda	147	147		
2007029730M	762	MPGM av. Vilanova / av. Amèrica	248			248
2008032152M	747	MPGM Matacavalls	373			373
2016061692M	839	MPGM c. Pompeu Fabra / c. Planes / c. Sanfeliu	25		25	
2019069676M	869	MPGM Ub5 PERI Collblanc	0	-	-	-
2017063655M	854	MPGM c. Santa Eulàlia / c. S. Rusiñol / pl. F. Macià / pl. Escorça	18	18		
2020071169M	829	MPGM c. Francesc Moragas (antigua Opera)	15		15	
2021073908M	880	MPGM Vanguard	70		70	
2022078992M	801	MPGM av. J. Tarradellas / av. I. la Catòlica	0	-	-	-
Total aprobadas			2.327	298	648	1.381
Código RPUC	C. ADU	Figuras en trámite	Total	1-2 años	4 años	más de 4 años
-	885	MPGM Provençana Kromshroeder	78			78
-	872	MPGM Residència gent gran Pompeu Fabra	0	-	-	-
2004012965M	669	MPGM Rambla del Mig III (pendiente PMU)	752			752
-	895	PMU Regulació l'edificabilitat c. Bruc i av. J. Tarradellas	25		25	
Total en trámite			855	0	25	830
TOTAL EN TRÁMITE Y APROBADAS			3.182	298	673	2.211

FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: PREVISIÓN DE VIVIENDAS DE MERCADO; FUENTE: AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT. ELABORACIÓN ADU 03.2024

FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: PREVISIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN

PREVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN

Código RPUC	C. ADU	Figuras aprobadas	Total	1-2 años	4 años	más de 4 años
2005018268M	717	PMU Plaça d'Europa (sector 2)	0	-	-	-
2013050916M	830	PDU / MPGM Remunta	0	-	-	-
2002005015M	657	MPGM Porta Nord	70			70
2000001186M	590	MPGM Mestre Candi / pl. de la Serp	0	-	-	-
2007027175M	702	MPGM c. Galvani	21			21
2013052164M	827	PMU Rambla del Mig I	158		158	
2019069892M	874	PMU Rambla del Mig II	249		249	
2007029047M	759	PMU Can Rigal	362			362
2007027987M	714	MPGM Leonardo da Vinci	157			157
2015058030M	837	MPMU Camí de la Riereta (FALTA DEMANAR LLICENCIA FR-3)	74		74	
2007029731M	748	MPGM Germans Albert / c. G. Pons / c. Glòria	24			24
2007029197M	765	MPGM Cosme Toda	96		96	
2007029730M	762	MPGM av. Vilanova / av. Amèrica	248			248
2008032152M	747	MPGM Matacavalls	161			161
2016061692M	839	MPGM c. Pompeu Fabra / c. Planes / c. Sanfeliu	3		3	
2019069676M	869	MPGM Ub5 PERI Collblanc	0	-	-	-
2017063655M	854	MPGM c. Santa Eulàlia / c. S. Rusiñol / pl. F. Macià / pl. Escorça	8	8		
2020071169M	829	MPGM c. Francesc Moragas (antiga Opera)	0	-	-	-
2021073908M	880	MPGM Vanguard	60			60
2022078992M	801	MPGM av. J. Tarradellas / av. I. la Catòlica	40		40	
Total aprobadas			1.731	8	620	1.103
Código RPUC	C. ADU	Figuras en trámite	Total	1-2 años	4 años	más de 4 años
-	885	MPGM Provençana Kromshroeder	58			58
-	872	MPGM Residència gent gran Pompeu Fabra	8			8
2004012965M	669	MPGM Rambla del Mig III (pendiente PMU)	323			323
-	895	PMU Regulació edificabilitat c. Bruc i av. J. Tarradellas	0	-	-	-
Total en trámite			389	0	0	389
TOTAL EN TRÁMITE Y APROBADAS			2.120	8	620	1.492

FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: PREVISIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN; FUENTE: AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT. ELABORACIÓN ADU 03.2024



Más allá de estas 24 figuras de planeamiento en ejecución y en trámite, el Ayuntamiento baraja algunas previsiones que se sitúan temporalmente por encima, o muy por encima, de los 4 años, por lo que es previsible que sea más allá de los 6 años de vigencia del PLH, si bien, es necesario aclarar que no tienen carácter normativo.

Las actuaciones adjuntas se enmarcarían entre las que requieren modificación del PGM y otras que dependen del Pla director urbanístico metropolitano PDUM que se encuentra en aprobación inicial.

Se adjunta tabla resumen de posibles nuevas actuaciones urbanísticas para aumentar la producción de vivienda.

OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS			
ESTIMACIÓN SOBRE LAS MODIFICACIONES DEL PGM			
	Viviendas	Mercado	Protección
Desarrollo del PRAIH			
Sectores 3, 4, 5, 6 y 13 del PRAIH	1.820	1.092	728
Nuevas transformaciones	Viviendas	Mercado	Protección
Transformación de parte de la Riera dels Frares	607	364	243
TOTAL	2.427	1.456	971
ESTIMACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PDUM			
	Viviendas	Mercado	Protección
ATIM			
ACMor.03 la Torrassa (PDUM) (afecta parte del PRAIH)	831	415	416
AOM A-32 Estación Central l'Hospitalet de Llobregat (PDUM)	1.044	522	522
AOM A-75 la Torrassa 2 (PDUM)	282	141	141
TOTAL	2.157	1.078	1.079

OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA AUMENTAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA; FUENTE:
AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT. ELABORACIÓN ADU 03.2024

Según el Informe sobre el estado de ejecución de las figuras de planeamiento urbanístico que conllevan a la construcción de vivienda para informar al futuro Plan local de vivienda de l'Hospitalet de Llobregat articula que: "El Ayuntamiento considera que estos desarrollos y el consiguiente número de viviendas se desmedido y en el trámite de la aprobación inicial del PDUM presentará alegaciones solicitando su reducción al máximo" y que "las previsiones del PDUM sobre producción de vivienda son consideradas por el Ayuntamiento muy desmesuradas y se alegará su reducción de forma que tiendan, en los tres ámbitos previstos, a 0".

6 LOS RECURSOS Y LAS INICIATIVAS EXISTENTES

6.1 RECURSOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA

6.1.1 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN VIGENTE Y DESTINADAS A POLÍTICAS SOCIALES

Según los datos del Departamento de Territorio de la Generalitat de Catalunya, a 12.2023, hay en l'Hospitalet de Llobregat 3.459 viviendas protegidas activas, con régimen de protección vigente. Se adjunta resumen por régimen de tenencia y por tipo de promotor. En este apartado se incluyen las viviendas de protección oficial iniciadas (calificación provisional) y terminadas (calificación definitiva) en el marco de los Planes de Vivienda. También las viviendas del programa de remodelación de barrios, las viviendas sin calificación adquiridas por tanteo y retracto y las viviendas preexistentes.

VIVIENDAS PROTEGIDAS ACTIVAS POR RÉGIMEN DE TENENCIA

Viviendas terminadas promoción pública (sin calificar) 1992-2023	93
Viviendas de protección oficial con calificación definitiva desde 1993, según régimen de tenencia	
Compraventa	1.337
Alquiler / Cesión de uso	951
Alojamientos	0
Venta / Alquiler	1.078
Subtotal 1993-2023	3.366
TOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS ACTIVAS	3.459

VIVIENDAS PROTEGIDAS ACTIVAS POR TIPO DE PROMOTOR

Viviendas terminadas promoción pública (sin calificar) 1992-2023	93
Viviendas de protección oficial con calificación definitiva desde 1993, según régimen de tenencia	
Promotor público	1.488
Promotor privado	1.077
Promotor sin ánimo de lucro	152
Cooperativas	649
Subtotal 1993-2023	3.366
TOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS ACTIVAS	3.459

VIVIENDAS PROTEGIDAS ACTIVAS POR RÉGIMEN DE TENENCIA 12.2023; FUENTE: DEPARTAMENTO DE TERRITORIO – GENERALITAT DE CATALUNYA

Según los Indicadores Municipales de Vivienda para la demarcación de Barcelona del Observatorio Local de Vivienda de la Diputación de Barcelona (INDI_MHAB) el número de VPO con régimen de protección (con calificación definitiva) en l'Hospitalet de Llobregat era en 2022 de 3.458 viviendas, lo que supone un 32,6‰ respecto al total de viviendas del municipio. Este dato sincroniza bien con el anterior del Departamento de Territorio de la Generalitat, toda vez que comparten el origen del mismo (calificaciones de vivienda de la Generalitat).

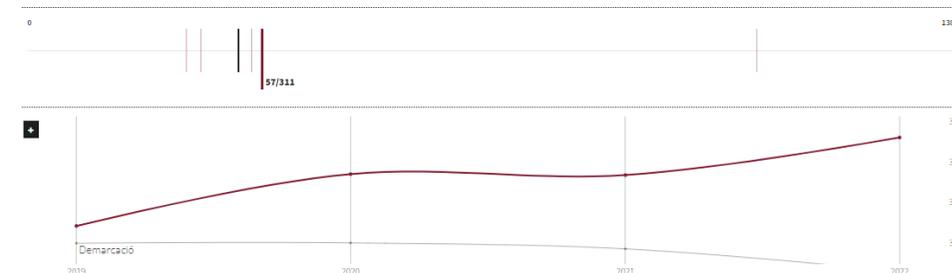
VPO con régimen de protección

2022 - Secretaría de Vivienda de la Generalitat

32,60 ‰

↑ 2,95%
en 1 año

‰VPO con régimen de protección por cada 1000 viviendas del municipio



VPO CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN HOSPITALET EN RELACIÓN A LA COMARCA (DEMARCACIÓ) EN 2022 - SECRETARÍA DE VIVIENDA DE LA GENERALITAT; FUENTE: INDI_MHAB, INDICADORES MUNICIPALES DE VIVIENDA DE LA DEMARCACIÓN DE BARCELONA, OBSERVATORIO LOCAL DE VIVIENDA

Por su parte, el Plan Territorial Sectorial de la Vivienda de Catalunya PTSDHC, de febrero de 2024, incluye una tabla resumen donde recoge los objetivos quinquenales (1^º-4^º) para el cumplimiento del mandato de solidaridad urbana en las áreas de demanda fuerte y acreditada tipo 1 con desagregación municipal.

Los municipios incluidos en estas áreas declaradas por el Plan como áreas tipo 1 deben alcanzar el objetivo de solidaridad urbana por quinquenios de acuerdo con las ratios mínimas de viviendas destinadas a políticas sociales establecidas en la tabla 6.3.2.6. del mismo.

El número total de viviendas destinadas a políticas sociales existentes a la entrada en vigor del PTSDHC se ha estimado, para el conjunto de municipios de demanda

fuerte y acreditada tipo 1, en poco más de 165 mil, que según la tabla 6.3.2.1 del mismo incluye a las siguientes tipologías de vivienda:

- Viviendas de Protección Oficial
- Viviendas dotacionales
- Alojamientos Colectivos
- Parque público y privado y de otras administraciones gestionado por la Agencia de Vivienda de Catalunya
- Parque de la Generalitat y de los Ayuntamientos adquirido por Tanteo y Retracto
- Viviendas de la Red de Inclusión y de Mediación
- Viviendas validadas a efectos de bonificación del impuesto sobre las viviendas vacías
- Viviendas del programa '60/40'
- Alquileres de prórroga forzosa

De ahí hemos extractado la estimación del número de viviendas existentes destinadas a políticas sociales en l'Hospitalet de Llobregat, que asciende a 7.255 y representa un 6,6% del total viviendas existentes.

ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS DESTINADAS A POLÍTICAS SOCIALES

Municipio	Fuente	Estimación de viviendas principales (a)	Viviendas existentes destinadas a políticas sociales (b)	Ratio (b/a)
l'Hospitalet de Llobregat	Plan Territorial Sectorial de la Vivienda de Catalunya (2024)	110.118	7.255	6,60%
	Dirección General del Catastro (2023)	106.266	7.255	6,83%
	Censo de Población y Vivienda (2021)	110.490	7.255	6,57%
	Área de población Municipal 2025	112.773	7.255	6,43%

ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS DESTINADAS A POLÍTICAS SOCIALES EN L'HOSPITALET DE LLOBREGAT A PARTIR DE LA TABLA 6.3.2.6 DEL PLSHC 2024, CATASTRO (2023), CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2021 Y ÁREA DE POBLACIÓN MUNICIPAL 2025

Taula 6.3.2.1 Distribució dels habitatges existents destinats a polítiques socials segons tipus d'habitatge en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1, 2019

	Nombre d'habitatges existents destinats a polítiques socials	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte al total	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte al total d'habitatges principals
Habitatges amb protecció oficial	95.848	49,42 %	4,20 %
Habitatges dotacionals	3.937	2,03 %	0,17 %
Allotjaments col·lectius	890	0,46 %	0,04 %
Parc privat gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	3170	1,63 %	0,14 %
Parc adquirit per tanteig i retracte de la Generalitat de Catalunya	1.846	0,95 %	0,08 %
Parc públic gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	3.507	1,81 %	0,15 %
Habitatges de la Xarxa d'inclusió	2.053	1,06 %	0,09 %
Habitatges de la Xarxa de mediació	5.837	3,01 %	0,26 %
Parc d'altres administracions gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	307	0,16 %	0,01 %
Parc adquirit per tanteig i retracte pels ajuntaments	1.122	0,58 %	0,05 %
Habitatges validats a efectes de bonificació de l'impost sobre habitatges buits	5583	2,88 %	0,24 %
Habitatges del programa '60/40'	44	0,02 %	0,00 %
Lloguer de pròrroga forçosa	41.049	21,16 %	1,80 %
Total habitatges àrees demanda forta i acreditada tipus 1	165.193	100,00 %	7,24 %

FONT: elaboració pròpia

ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES DESTINADAS A POLÍTICAS SOCIALES EN MUNICIPIOS DE DEMANDA FUERTE Y ACREDITADA TIPO 1; FUENTE: PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA VIVIENDA DE CATALUNYA

Podemos comprobar que las viviendas consideradas a estos efectos, destinadas a políticas sociales, duplican las protegidas en sentido estricto (calificadas como protegidas).

6.1.2 VIVIENDAS DESTINADAS A POLÍTICAS SOCIALES SEGÚN EL MANDATO DE SOLIDARIDAD URBANA DEL PTSDHC

6.1.2.1 OBJETIVOS DEL PSTHC

En virtud de las previsiones para el primer quinquenio, que serían las que aplicaría al período de vigencia del plan, se establecen los siguientes objetivos para el cumplimiento del mandato de solidaridad urbana en el municipio de l'Hospitalet de Llobregat.

OBJETIVOS PRIMER QUINQUENIO (1 JULIO 2024 - 30 JUNIO 2029)				
Municipio	Proyección de viviendas principales (a)	Proyección de Viviendas existentes destinadas a políticas sociales (b)	Nuevas viviendas destinadas a políticas sociales a promover en el 1er quinquenio (c)	Objetivo de solidaridad urbana del 1er quinquenio (% respecto del total hogares al final del 1er quinquenio) ((b+c)/a)
l'Hospitalet de Llobregat	112.697	6.877	2.449	8,30%

OBJETIVOS DEL PRIMER QUINQUENIO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL MANDATO DE SOLIDARIDAD URBANA EN L'HOSPITALET DE LLOBREGAT; FUENTE: TABLA 6.3.2.6 DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA VIVIENDA DE CATALUNYA

6.1.2.2 OBJETIVOS DE ALQUILER

	Catalunya	Àrees de demanda forta i acreditada tipus 1	Àrees de demanda forta i acreditada tipus 2	Àrees preferents	Àrees no preferents	Àrees rurals
Objetiu de lloguer social	9%	10,3%	10,3%	3,6%	3,1%	1,3%

OBJECTIUS MUNICIPALS DE LLOGUER SOCIAL EN PERCENTATGE D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL RESPECTE AL TOTAL DEL PARC D'HABITATGES PRINCIPALS SEGONS TIPIUS D'ÀREA EN LA QUAL ES TROBA INCLÒS EL MUNICIPI, A ASSOLIR EL 31 DE DESEMBRE DE 2044. FONT: PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA PTSDHC

Lloguer Social	Nombre d'actuacions	Percentatge respecte al total	Nombre d'actuacions per cada 1.000 habitants
Habitatges amb protecció oficial de lloguer	157.750	70,2%	28,83
Adquisició propietat d'habitatges (provinents de bancs i grans tenidors o via delimitació àrees de tanteig i retracte)	28.000	15,5%	5,12
Adquisició ús d'habitatges de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	6.000	2,7%	1,1
Mobilització del parc existent cap al lloguer social (xarxa de mediació, incentius fi scals, etc.)	33.000	14,7%	6,03
Total lloguer social (A)	224.750	100,0%	41,08

ACTUACIONS PER A L'ASSOLIMENT DE L'OBJECTIU DE LLOGUER SOCIAL EN LES ÀREES DE DEMANDA FORTA I ACREDITADA TIPUS 1 SEGONS TIPUS D'INSTRUMENT, 1 GENER 2025 - 31 DESEMBRE 2044.
FONT: PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA PTSDHC

6.1.2.3 OBJETIVOS DE SUELO

Reserves de sòl per a HPO	Nombre munis.	Pob. 2019	% Pob. / Catya.	Dèficit compliment objectiu solidaritat urbana		
				Habitatges destinats a polítiques socials necessaris per a l'objectiu de solidaritat urbana	Dèficit habitatges destinats a polítiques socials per cada mil habitants	
Àrees de demanda forta i acreditada tipus 1	el 50 % del sostre que es qualifi qui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 % en sòl urbà no consolidat, d'acord amb la DF4ª del DL 17/2019	100	5.470.769	71,30%	260.100	47,5
Àrees de demanda forta i acreditada tipus 2	el 30 % del sostre residencial de nova implantació d'acord amb l'art. 57.3 de la Llei d'urbanisme segons redactat de l'art. 13 del DL 17/2019	63	879.627	11,50%	40.200	45,7
Total àrees de demanda forta i acreditada		163	6.350.396	83%	300.300	93,2

ESTÀNDARDS DE RESERVES DE SÒL PER HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA SEGONS 2 PUS DE MUNICIPI DE LES ÀREES DE DEMANDA FORTA I ACREDITADA. FONT: 6.5. ELS ESTÀNDARDS DE RESERVES DE SÒL PER HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA SEGONS ÀREES DEL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA PSHC



6.2 PATRIMONIO MUNICIPAL RELACIONADO CON LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

El Boletín Especial 'Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial vivienda social 2020' elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo en el año 2020, se centra en el análisis de los principales datos acerca de la vivienda social en España, dentro del contexto europeo. Su objetivo es realizar una aproximación a un ámbito que ha estado marcado, con frecuencia, por un menor volumen de datos e indicadores, en comparación con los datos disponibles del parque de vivienda libre, y abarca el conjunto de la vivienda protegida en sentido amplio, incluyéndose el conjunto de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública que permite tasar su precio

de venta o alquiler, sujetas a diferentes calificaciones: Vivienda de Protección Oficial (VPO), Vivienda de Protección Pública (VPP), etc., así como los diferentes regímenes de tenencia. No obstante, en el Boletín se dedica una especial atención al parque de vivienda social entendido como el conjunto de viviendas de titularidad pública, destinadas al alquiler social o de renta limitada, utilizando una terminología que es asimilable a la utilizada mayoritariamente en el contexto de la Unión Europea.

Los resultados ofrecidos provienen del Cuestionario sobre vivienda social 2019, remitido por parte del Departamento a las comunidades autónomas, ayuntamientos de más de 20.000 habitantes y otras entidades locales, con objeto de recabar más datos sobre la situación y características del parque de vivienda social y otras cuestiones relevantes vinculadas al desarrollo de las políticas de vivienda.



Una de las primeras conclusiones obtenidas es que en España existe un parque de vivienda social (vivienda en alquiler de titularidad pública) situado en el entorno de las 290.000 viviendas. De las cuales, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y otras 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes. Unas cifras basadas en las respuestas aportadas por las 17 comunidades autónomas y un total de 162 municipios que representan 21,9 millones de habitantes. Este parque de 290.000 viviendas sociales ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España.

Según la información del Ayuntamiento (datos del Negociado de Patrimonio del Servicio de Contratación y Patrimonio del Área de Hacienda y Urbanismo) con fecha de 13 de mayo de 2024 en l'Hospitalet de Llobregat hay 197 viviendas de titularidad municipal y 50 viviendas en régimen de usufructo, lo que hace un total de 247 viviendas.

COMARCA	MUNICIPIO CAT	POB 19	1. EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO *	2. EN RÉGIMEN DE	3. DESTINADO A LA VENTA	4. OTRAS	TOTAL PARQUE TITULARIDAD MUNICIPAL
	Badalona	220.440	13	0	0	0	13
	Barcelona	1.636.762	8.758	0	0	801	9.559
Barcelonés	<i>l'Hospitalet de Llobregat</i>	264.923	252	0	0	0	252
	Sant Adrià de Besòs	37.097	194	7	0	69	270
	Santa Coloma de Gramenet	119.215	155	16	0	0	171

PARQUE DE VIVIENDA DE TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT 2019, SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA;
FUENTE: OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO. BOLETÍN ESPECIAL VIVIENDA SOCIAL 2020, MIVAU





7 DIAGNÓSTICO

7.1 RESUMEN: LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

- + Municipio: 6 distritos + 13 barrios.
- + Dispone de una población de algo más de 260.000 personas agrupadas en algo más de 100.000 hogares y se sitúa en la primera corona del área metropolitana de Barcelona, siendo la segunda ciudad con mayor población de Catalunya.
- + Su población supone aproximadamente el 8% del área metropolitana de Barcelona.
- + La ciudad crece demográficamente tanto en número de habitantes como en número de hogares.
- + En habitantes ha crecido en algo más de 3.600 en el último año y en hogares algo más de 2.200 en el último año.
- + Edad media población 43 años.
- + Hogares: 26 % unipersonales + 74% pluripersonales
- + Tasa de paro: 14%
- + Renta media hogares 2022: 32.419 €
- + El esfuerzo medio de los hogares para el acceso a la vivienda es del 35% en compraventa y del 28% en alquiler.
- + Demanda de Vivienda a 6 años: 8.850 = 5.450 demanda protegida + 3.400 demanda libre.
- + 5.450 registro demandantes de vivienda protegida + demanda potencial demográfica de vivienda protegida.
- + 3.400 demanda potencial demográfica de vivienda libre
- + Parque residencial de algo más de 112.700 viviendas, más de 8.000 en los últimos 10 años
 - Caracterización física:
 - 98% vivienda colectiva + 2% vivienda unifamiliar
 - 8.800 viviendas con necesidades de rehabilitación. (8% del parque residencial)
 - 650 edificios con necesidad de ascensor, que suman 1.650 ascensores
 - Por régimen de tenencia: 66% en propiedad + 27% en alquiler
 - El número de VUT supera las 900 viviendas, lo que representa algo más del 0,8% del parque residencial
 - El número de viviendas deshabitadas (vacías) asciende a unas 10.598 viviendas, lo que representa el 9% del parque residencial
- + Las transacciones inmobiliarias ascendieron a algo más de 2.800 en el año 2023 de las cuales menos del 8% son de vivienda protegida.
- + El Ayuntamiento dispone de un parque de 252 viviendas de su titularidad
- + El planeamiento urbanístico prevé 5.800 vivienda de las cuales algo más del 3.500 son libre y algo más de 2.200 protegidas.
- + Hasta 2030, periodo de vigencia del PLH, unos 180 hogares solicitaran vivienda de protección.



7.2 INTERPRETACIÓN RELACIONADA / DAFO: DEBILIDADES, AMENAZAS, FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES

Se propone un análisis DAFO como soporte de las conclusiones del diagnóstico. Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

Una vez realizado este esquema, procederemos a desarrollar las conclusiones, intentando partir de un esquema que posibilite agruparlas, aunque siendo conscientes de que una mayor combinación de variables, o relación de distintos elementos relacionados en el análisis nos llevará a enriquecer las conclusiones.

El análisis DAFO es la herramienta de análisis estratégico por excelencia, siendo el beneficio que se obtiene con su aplicación el de conocer la situación real objeto del ámbito a realizar, así como los riesgos y oportunidades que se derivan. La matriz DAFO es una radiografía que nos ayuda a identificar y entender los aspectos tanto internos como externos del objeto de estudio, identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a plantear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y a prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas.

El análisis DAFO distingue o clasifica aquellos aspectos que podemos calificar como negativos o positivos, o aplicado al desarrollo de un instrumento estratégico, aquellos que se visualizan como “factores de riesgo” o “factores” de éxito”.

Los factores de riesgo o negativos, serán las Debilidades y las Amenazas y los factores de éxito o positivos serán las Fortalezas y las Oportunidades.

La identificación de estos factores de éxito o riesgo serán fundamentales a la hora de definir los objetivos y estrategias del Plan así como para la implementación y puesta en marcha de los distintos programas de actuación.

Pero estos factores de éxito o de riesgo pueden ser de carácter interno y encontrarse produciéndose de hecho en la actualidad, es decir son circunstancias en acto, y se corresponderían con las Debilidades y las Fortalezas.

Al tratarse de elementos internos y constatados deben ser abordados desde el principio, poniendo todos los medios a nuestro alcance para ponerlos en valor o para combatirlos.

En el sentido contrario los factores de éxito o riesgo puede ser factores hipotéticos o en potencia, están ahí aunque aún no se han materializado, dependiendo de la capacidad que tengamos de aprovecharlos, o poner medidas para prevenirlos, el éxito o fracaso en el desarrollo del Plan.

Del cruce de todos estos elementos obtenemos una matriz de gran simplicidad conceptual, pero que nos proporciona elementos de análisis de un hondo calado de cara al desarrollo del instrumento de planificación estratégica.

Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos conceptualarlos resumidamente de la siguiente manera:

- Debilidades: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas
- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- Fortalezas: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propias
- Oportunidades: Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran movilizarse.



DEBILIDADES

El problema de la vivienda de Hospitalet no es sólo de carácter municipal sino que dada su situación de continuidad física con Barcelona y otros municipios del área metropolitana, requiere de soluciones conjuntas y coordinadas con las administraciones implicadas, lo que complejiza la adopción de medidas por el Ayuntamiento así como el alcance y efectividad de las mismas.

Tras la desaparición de la empresa pública Hospitalet 2010, el municipio no cuenta con un ente instrumental para el desarrollo de las políticas de vivienda, a lo que se suma que las competencias de vivienda en el ámbito municipal están diseminadas en varios departamentos municipales, sin que existe un área unificada en esta materia.

No existen suficientes viviendas protegidas en el planeamiento urbanístico para dar respuesta a la totalidad de la demanda que se encuentra inscrita en el Registro de Solicitantes de vivienda protegida, además los plazos para el desarrollo urbanístico de los suelos donde deberán ejecutarse las viviendas libres y protegidas son superiores a lo del desarrollo del propio Plan Local de Habitatge.

En los dos últimos años ha descendido de manera importante la promoción de vivienda de nueva planta, tanto de viviendas en régimen de mercado libre como de viviendas sometidas a protección pública.

En determinadas zonas (La Florida, La Torrassa o Collblanc) de la ciudad existe un fenómeno de sobreocupación de las viviendas, lo que supone un incumplimiento de la función social que debe cumplir el derecho de propiedad de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica en materia de vivienda.

FORTALEZAS

Existe en la localidad una Oficina Municipal de la Vivienda que atiende a una gran cantidad de personas y que realiza múltiples y variadas tareas relacionada con el derecho y acceso a una vivienda digna y adecuada

La ciudad se encuentra en una situación de dinámica demográfica positiva, tanto por el crecimiento del número de personas como por el crecimiento del número de hogares.

Pese a las crisis y los vaivenes que el mercado inmobiliario ha experimentado en los últimos años, la promoción de vivienda protegida ha sido una constante en la localidad, y aunque haya podido decrecer el ritmo en algunos momentos, siempre se han promovido actuaciones de vivienda protegida, lo que pone de manifiesto la existencia de un sector profesional preparado para llevar a cabo este tipo de promociones.

Casi el 7% de las viviendas familiares existentes en la localidad están destinadas a políticas sociales, contribuyendo por tanto a garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada.



AMENAZAS

El aumento de los precios para el acceso a la vivienda en régimen de alquiler y propiedad, unido a la capacidad económica de los hogares que hace que estos tengan que realizar un esfuerzo por encima de lo establecido como recomendable para no comprometer otros aspectos económicos de los hogares, en especial de aquellos con niveles de renta más bajos.

El incremento de los costes de construcción debido a problemas de carácter internacional está suponiendo un encarecimiento de los precios de los materiales de construcción con los consiguientes efectos sobre las obras en marcha y las pendientes de iniciar, lo que presumiblemente acabará repercutiendo en el precio final de la vivienda encareciéndola.

La tendencia actual del mercado inmobiliario en donde la mayor parte del peso de las operaciones de transacciones inmobiliarias se han llevado a cabo en el mercado de segunda mano, siendo muy bajo el porcentaje de operaciones de vivienda de obra nueva, por lo que si no se reactiva también dicho mercado se puede llegar a un problema de falta de oferta.

El incremento de los tipos de interés, con la mayor subida de la última década, puede enfriar el mercado inmobiliario suponiendo una paralización de las inversiones de un lado, y por otro, una dificultad de los hogares con menos recursos para hacer frente al pago de las hipotecas, incrementándose los impagos y por tanto el número de desahucios.

El traslado de mayores tensiones inmobiliarias procedentes de la ciudad de Barcelona y resto de municipios del área metropolitana, ya que las medidas que puedan implementarse pueden tener un efecto llamada para las personas con necesidad de vivienda de dichos territorios.

OPORTUNIDADES

La inclusión del municipio en la declaración de zonas de mercado tensionado de la Comunidad Autónoma, con las consecuencias que la misma puede tener respecto al incremento de los precios de alquiler puede contribuir a contener la subida de los precios de alquiler de las viviendas.

El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Catalunya, cuya aprobación inicial se ha producido en este año y que previsiblemente se aprobará en los próximos meses puede suponer una herramienta de utilidad para acometer actuaciones en el municipio y en el resto de localidades del área metropolitana.

La aprobación de la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, pueden ayudar al desarrollo de iniciativas, medidas y programas que contribuyan a facilitar el derecho a una vivienda digna y adecuada a los residentes en la localidad.

Los nuevos fondos y líneas de financiación europea que se han puesto en marcha tras la crisis causada por el COVID-19 incluyen partidas destinadas a la construcción de viviendas sociales y para la rehabilitación de inmuebles residenciales.

La existencia de agentes privados, incluyendo también a aquellos sin ánimo de lucro, dispuestos a invertir o acometer actuaciones en materia de vivienda a precio asequible o intervenciones en materia de rehabilitación, con los que se puede articular un marco de colaboración que contribuya a conseguir los objetivos previstos en el Plá Local de Habitatge.



7.3 SÍNTESIS / CONCLUSIONES: ELEMENTOS CLAVE PARA LA DEFINICIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA

7.3.1 TERRITORIO

La ciudad se sitúa en la primera corona del Área Metropolitana de Barcelona (AMB), siendo la segunda ciudad de Catalunya de mayor tamaño de población después de la de Barcelona y representando su población un 8% de la total del área metropolitana, y tiene una extensión de 12,49 kilómetros cuadrados.

El municipio pertenece a la provincia de Barcelona y a la comarca del Barcelonés, y se compone de seis distritos y trece barrios.

A nivel morfológico la ciudad de l'Hospitalet de Llobregat se encuentra fragmentada por la existencia de vías de infraestructuras ferroviarias que dividen determinadas zonas de la ciudad de otras, haciendo difícil el tránsito entre ellas. Esto genera la paradoja de que la propia ciudad se encuentra muy bien comunicada con Barcelona y el resto de los municipios del área metropolitana, y sin embargo tiene una complicada comunicación entre los barrios de la misma ciudad.

7.3.2 POBLACIÓN

Debe señalarse la tendencia demográfica creciente tanto del número de personas como del número de hogares en los últimos años, tendencia que se da en todos los distritos de la ciudad, y en todos los barrios que los componen.

Si atendemos a la evolución de los hogares, estos crecen en todos los Distritos de la ciudad, aunque como más adelante se verá hay un barrio, Granvía Sud en donde disminuye levemente el número de hogares.

Históricamente la población empieza a crecer en los años 60 alcanzando su mayor número de habitantes a principios de los años 80, a partir del cual comienza un proceso de descenso hasta los años 2000 donde se mantiene más o menos estable, aunque con tendencia al crecimiento sobre todo en los últimos años.

Si analizamos la evolución de la población en los últimos años, de los seis Distritos

que componen la ciudad, cinco de ellos, del I al V, aumentan su población, mientras que en el Distrito VI la tendencia es justo la contraria, y decrece en número de habitantes en los dos barrios que los componen, el Gornal y Bellvitge.

Los distritos de mayor población son el Distrito I, II, III y IV y el barrio de Santa Eulàlia, (Distrito III) es el más poblado de la ciudad, seguido de Pubilla Cases (Distrito V) y la Florida (Distrito IV).

Por el contrario, los distritos menos poblados son el Distrito VI y el Distrito V, y los barrios menos poblados Granvía Sud (Distrito III), Santfeliu (Distrito I) y el Gornal (Distrito VI).

De los últimos datos disponibles se desprende que el crecimiento natural de la población es negativo, ya que hay más defunciones que nacimientos, por tanto, el incremento de la población se debe a la inmigración desde otras localidades, bien desde la propia Comunidad Autónoma u otros municipios del estado español, o de otros países.

Esta misma tendencia de crecimiento natural negativo es la que se mantiene en los últimos años en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB).

Según el Estudio "Datos demográficos del territorio metropolitano de Barcelona, 2022" publicado por el AMB, las personas extranjeras representan casi el 22% por ciento de la población existente, similar al de la ciudad de Barcelona que se sitúa en el 22%, y por debajo del Área Metropolitana que se sitúan en el 18%.

En cuanto al índice de envejecimiento de la población debe señalarse que son similares en l'Hospitalet de Llobregat y en el AMB, por lo que no se aprecia ninguna especificidad de esta circunstancia dependiendo del territorio, que sigue la tendencia general del ámbito territorial superior.

En cuanto a los movimientos internos de población dentro de la localidad, se observa que el único distrito en el que todos los barrios tienen más entradas de población que salidas es el Distrito I. Por el contrario, en los Distritos II y IV existen más salidas internas de población que llegadas en todos los barrios que los componen. El resto de Distritos III, V y VI, tienen barrios que se encuentran en las dos situaciones, y así, existen más entradas internas de población que salidas

en los barrios de Santa Eulàlia, Can Serra y Bellvitge, encontrándose en la situación contraria los barrios de Granvía Sud, les Planes y el Gornal.

7.3.3 HOGARES

Más del 90% de las viviendas de la localidad son el soporte de la vivienda habitual y permanente de los hogares residentes en el municipio, mientras que las viviendas no principales no superan el 10% de las cuales la mayoría son viviendas vacías, el 9%.

Del análisis de la información también llama la atención la discordancia entre el número de empadronamientos y las viviendas familiares existentes, lo que puede estar poniendo de manifiesto que existe un importante número de hogares que se encuentran empadronados en inmuebles que no se corresponden con vivienda, y que serán en su mayoría locales comerciales. Esto hace que el número de viviendas principales esté de alguna forma sobredimensionada ya que parte de ellas no lo son.

Desde el año 2020 en adelante, y tras un par de años de paréntesis, el número de hogares continúa creciendo en la localidad.

En cuanto a la composición de los hogares por número de personas, el más mayoritario es el de dos personas con casi el 30%, seguido de los hogares unipersonales que representan casi el 25 % del total de los hogares existentes. Los hogares de tres personas o más suponen por tanto algo más del 45% de los hogares existentes.

Contrasta el alto porcentaje de hogares unipersonales (25%), con un alto porcentaje también de hogares con más de cinco miembros, que suponen algo más del 7,5 %.

El Distrito con rentas medias más altas es el Distrito III, seguido del Distrito I y del Distrito VI, mientras que el Distrito con rentas medias más bajas es el Distrito IV, seguido del V y del II.

Los barrios con rentas medias más bajas son les Planes, Pubilla Cases y la Florida.

El régimen de tenencia de los hogares se distribuye en algo más del 65% en



régimen de propiedad y casi el 30% en régimen de alquiler, lo que pone de manifiesto la importancia de este régimen de tenencia.

Destaca el Barrio de Granvía Sud, con casi el 40% de régimen de tenencia en alquiler.

El esfuerzo de los hogares para el acceso a la vivienda en régimen de propiedad se sitúa en una tercera parte de los ingresos, mientras que los esfuerzos en régimen de alquiler suponen algo más de una cuarta parte de las rentas disponibles.

Debe señalarse que algunos esfuerzos para el acceso en compraventa se acercan al 40% de los ingresos, como en Centre, Santa Eulàlia o Bellvitge, sobrepasándolo en el barrio de Granvía Sud.

En cuanto al esfuerzo para el alquiler se acerca al 30% en barrios como la Florida, les Planes, Santfeliu, Bellvitge o el Gornal.

En cuanto a la proyección de los hogares durante el periodo de vigencia del PLH se ha estimado que estos se incrementarán en 3.350, constituyendo este número la demanda potencial demográfica.

7.3.4 DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Casi el 90% de las inscripciones del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Catalunya pertenecen a personas u hogares residentes en municipios de la provincia de Barcelona.

El número de solicitudes vigentes del registro de solicitantes de vivienda protegida en l'Hospitalet de Llobregat asciende a la suma de 5.256, lo que supone algo más del 5% de los hogares existentes en la localidad.

En cuanto a la caracterización económica de estos hogares solicitantes de vivienda protegida, algo más del 15% se corresponden con unidades de convivencia con ingresos que se encuentran en la franja baja, y algo más del 35% con ingresos que se encuentran en la franja alta.



7.3.5 NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA

Hemos visto que existe una previsión de crecimiento de hogares, y que se estima que este crecimiento esté entorno a los 3.400 hogares durante los seis años de vigencia del Plan, con previsión de crecimiento también en los años sucesivos, siendo el crecimiento del número de hogares, el elemento fundamental para dimensionar la demanda de vivienda.

Esta sería la demanda potencial demográfica. Ha de tenerse en cuenta, también, que un porcentaje de la misma será demanda de vivienda protegida. Si aplicamos el 5 %, relación porcentual de los hogares demandantes de vivienda protegida sobre el total hogares existentes los obtenemos que aproximadamente 180 de ellos serán, muy probablemente, de estas características.

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay sobre 5.436 hogares inscritos en el Registro de Solicitantes y, por tanto, en ese umbral podemos establecer la demanda de vivienda protegida que sumando el número de hogares derivado de la demanda potencial demográfica vamos a cifrar en 5.450 hogares con perfil de demandantes de vivienda protegida.

El grueso de esa demanda, como hemos visto, es una demanda que se encuentra registrada, es decir, inscrita en un registro administrativo y a la que a efectos del presente documento vamos a denominar como “demanda de vivienda protegida”.

Dicha demanda de vivienda protegida estará compuesta tanto por hogares ya existentes que ocupan una vivienda en régimen de alquiler, como por hogares incipientes o en proceso de formación que necesitan una vivienda para emanciparse o independizarse respecto de otro hogar con el que la comparten, o incluso hogares unipersonales en proyecto que se formarán cuando accedan a una vivienda donde poder formarse como tal.

Pero con independencia de que puedan computarse actualmente como hogares existentes o no, es evidente que suponen una demanda o necesidad de vivienda cierta, en cuanto a hogares existentes o proyecto de serlo.

Aunque, por otro lado, no podemos olvidar tampoco cuales son los

condicionantes de ingresos que esa demanda tiene para poder acceder a una vivienda. Además, dentro de este grupo de demandantes se encontrará la que hemos calificado como demanda insolvente, aquella que está excluida del mercado de la vivienda en el sentido más amplio y que sólo podrá acceder si cambian sus condiciones económicas o reciben una ayuda pública.

La demanda de vivienda protegida no siempre podrá satisfacerse a través del ofrecimiento de una vivienda en régimen de alquiler o compraventa de nueva planta. Ello no significa, por tanto, que no existan otras medidas que con carácter transitorio o no, puedan ayudar a satisfacer esa demanda de vivienda, medidas que por nivel de ingresos van dirigidas a los mismos grupos de personas que se encuentran inscritos en el Registro de Solicitantes. Esto nos debería llevar a hablar no sólo de viviendas protegidas, sino también y como grupo de medidas más amplio, de ‘programas protegidos en materia de vivienda’. En este sentido, las medidas que se pongan en marcha con destino a las personas inscritas en el Registro de Solicitantes y que no supongan el ofrecimiento de una vivienda protegida en régimen de compraventa o alquiler, deberán tener su propio sistema de seguimiento, ya que dichas personas seguirán formando parte de ese registro y no causarán baja del mismo mientras no sean titulares de un derecho sobre una vivienda protegida.

Parte de esa demanda afectará a personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad por estar en situación de exclusión social o en riesgo de estarlo, o por tratarse de personas sin hogar. Hemos estimado las personas en exclusión social o riesgo de estarlo, y respecto de los cuales habrá de implementarse programas específicos que se adapten a sus características.

La necesidad de vivienda durante el periodo de vigencia del PLH sería el resultado de la suma de la demanda potencial demográfica por creación de nuevos hogares más la suma de los hogares solicitantes de vivienda protegida lo que hace una suma total de 8.850 hogares demandantes, correspondiendo 5.450 a hogares demandante de vivienda protegida y 3.400 demandantes de vivienda libre o a precio de mercado.



7.3.6 PARQUE RESIDENCIAL

El número de viviendas familiares existentes en la localidad supera las 112.000 viviendas, de las cuales casi el 70% de las mismas se edificaron en dos décadas, entre los años 1960 y 1980, mientras que del 30% restante aproximadamente la mitad son anteriores a 1960 y la otra mitad posteriores a 1980.

En cuanto a la tipología, casi el 94% de las viviendas se caracterizan como viviendas en bloque, un 4% como viviendas colectivas y un 2% como viviendas unifamiliares.

Los Distritos I y II son los que más viviendas unifamiliares tienen, y resalta el Distrito VI donde la totalidad de las viviendas son viviendas en bloque.

Respecto a la antigüedad media del parque residencial, esta es de 1972, siendo la superficie media de las viviendas de 85 metros.

Teniendo en cuenta la edad y la calidad del parque residencial se estima que existen unas 8.000 viviendas necesitadas de rehabilitación, lo que supone casi el 8% de las viviendas familiares existentes.

7.3.7 MERCADO INMOBILIARIO

En cuanto al funcionamiento del mercado inmobiliario podemos comprobar como las transacciones de vivienda de segunda mano se mantiene más o menos estable a partir de los años 15 y 16, con un número de transacciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano que supera las 2.500 unidades al año, incluso sobrepasando las 3.000 en el año 22, el mejor de los últimos catorce años. Y ello con la excepción del año 20 en el cual la crisis causada por la COVID-19 hizo que no se llegara a superar las 2.000 operaciones.

Las transacciones de vivienda protegida también alcanzaron máximos no superados en los últimos catorce años en el ejercicio 22, sobrepasando las 150 transacciones de vivienda protegida en dicho ejercicio.

Sin embargo, en el año 2023 se llevaron a cabo operaciones de venta de vivienda protegida que no superan ni la cuarta parte de las realizadas en el ejercicio anterior. Este descenso tan significativo de las transacciones de vivienda

protegida puede deberse a un momento coyuntural, por lo que habrá que observar lo que suceda en los próximos años a fin de determinar si se trata de una tendencia negativa o no.

En lo relativo a las transacciones de vivienda nueva, tanto libre como protegida, se puede observar como las mismas han experimentado un fuerte incremento en el año 21 y un fuerte descenso en el año 23, sin que se pueda observar una tendencia clara respecto a cómo evolucionará en los siguientes años.

7.3.8 VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Una vez que se ha determinado la demanda de vivienda, se hace necesario comprobar si existen viviendas suficientes en el planeamiento urbanístico para dar respuesta, en los próximos años, a las necesidades detectadas.

Si atendemos a los datos de las figuras de planeamiento pendientes de desarrollo comprobamos que existe una previsión de generar un número de viviendas libres que coincide más o menos con la cuantificación de la demanda y necesidad de vivienda que ha sido determinada en el Plan de este tipo de viviendas.

Sin embargo, las viviendas protegidas previstas en el planeamiento son insuficientes para dar respuesta a la demanda total de viviendas protegida, con un déficit de viviendas de estas características de unas 3.000 unidades.

Además, existe otro elemento que debe ser tenido en cuenta y que hacen que las previsiones del planeamiento no se ajusten del todo a las necesidades detectadas y que tiene que ver con el horizonte temporal en el que se desarrollarán las actuaciones de vivienda libre y protegida.

Respecto al mencionado horizonte temporal, debe tenerse en cuenta que el PLH tiene una vigencia de seis años y que la demanda ha sido estimada teniendo en cuenta este plazo. Por el contrario, las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico tienen una previsión de desarrollo de unos 15 años. Por tanto, en el tiempo de vigencia del Plan es probable que no se generen la totalidad de estas. De hecho, del análisis de la información disponible se desprende que durante los 4 primeros años de vigencia del plan se generarían aproximadamente el 40% de las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico.



Como consecuencia de ello, el programa de actuación del PLH deberá arbitrar medidas que de un lado facilite el desarrollo de las actuaciones y que pueda permitir anticipar determinados plazos, y de igual manera, deberán arbitrase medidas para suplir las viviendas protegidas con otros tipos de programas o ayudas.

Por último, debe señalarse en este apartado que con la ejecución de las viviendas protegidas previstas actualmente en el planeamiento urbanístico no se llega al número establecido en el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Catalunya, de “viviendas destinadas a políticas sociales a promover en el primer quinquenio” quedando este número muy lejos de los objetivos previstos en dicho periodo de cinco años.

7.3.9 SITUACIONES ANÓMALAS DE USO RESIDENCIAL

En cuanto a la cuantificación del parque residencial que se encuentra deshabitado con carácter permanente ha de decirse que el mismo se sitúa en torno al 9% según los datos de Padrón Municipal de Habitantes 2025.

En relación con las viviendas de uso turístico, se observa que la presión turística residencial, medida como el número de viviendas de uso turístico que están operando en el mercado en relación con las viviendas familiares existentes, apenas supera el 0,8%, aunque se detecta algún barrio como Gran Vía Sud donde ya se supera el 3%.

Se comprueba que en comparación con las viviendas registradas en el RTC, la presión turística existente en la actualidad es superior casi al 100% la existente en el referido registro RTC que ronda el 46%.

7.3.10 NECESIDAD DE ASCENSORES

Casi el 30% de las viviendas familiares existentes en la localidad se encuentran en edificios de cuatro plantas o más que carecen de ascensor. Estos edificios suman 650 unidades que requeriría de la instalación de 1.650 ascensores, según los datos aportados por el Censo de Población y Vivienda, INE, 2011.

Por otro lado, existe un número importante de edificios que teniendo ascensor

presentan graves problemas de accesibilidad toda vez que para acceder desde la calle al ascensor hay que salvar un tramo de escaleras y por tanto no son accesibles para personas en silla de ruedas o con movilidad reducida.