

DIAGNOSI SOBRE L'HABITATGE A ABRERA

L'entrada oficial d'Abrera en situació d'emergència habitacional, amb la inclusió del municipi en el llistat de zones d'habitatge tens l'agost de 2023¹, es pot considerar, fins a cert punt, abrupta.

Abrera va patir, com la resta de l'estat, l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi de les hipoteques de 2008, amb una caiguda de les compravendes d'habitatges entre 2005 i 2013 del 97% enfront d'un repunt paral·lel lògic dels contractes de lloguer². Val a dir, però, que Abrera no ha estat, almenys en els darrers 30 anys, un municipi llogater atès que el lloguer a Abrera ha vingut representant menys del 8% dels habitatges principals davant del 20,2 % a la demarcació de Barcelona. I val a dir també que justament en 2008, a Abrera s'inicia la construcció de 284 habitatges de protecció oficial³.

En qualsevol cas, a Abrera, l'accés amb garanties a un habitatge fins fa uns 5 anys, en termes generals i amb matisos que explicarem seguidament, no ha estat massa problemàtic tot i la crisi de 2008. Un mercat immobiliari amb preus sostinguts en relació a la resta de la comarca i una, tot sigui dit, important activitat de construcció d'habitatges de protecció oficial fins l'any 2010 bé podrien explicar aquesta situació que es reflecteix, per exemple en les dades de demandants d'habitatge de protecció oficial de 2012, que són només de 8 persones enfront dels 183 de l'any 2017 (147 d'Abrera) i les 90 actuals⁴.

Però cal tenir en compte primerament certes qüestions relatives al parc d'habitatges d'Abrera per entendre com ha anat evolucionant la situació en els darrers anys fins arribar al moment actual d'emergència habitacional.

En primer lloc cal assenyalar que a Abrera, dels 5.266 habitatges existents en 2021 només el 88% d'aquests són principals, el que suposa un 11,83% d'habitatges secundaris o buits. Si restem els habitatges buits (229 en 2021⁵, un 4,3% del total d'habitatges), la xifra resultat és un 7% de segones residències, 356 en total⁶, una dada que ens situa per sobre de la mitjana de la demarcació de Barcelona, que és del 5,7%. Aquestes dades, afegides al fet que en 2011, el 90% dels 3.040 edificis del municipi eren unifamiliars⁷ ens dona una imatge del poble residencial que som. Amb dades de 2021⁸, aquest 90% dels edificis es correspon amb un 42% del total d'habitatges, aquest és probablement el pes de les urbanitzacions a Abrera.

¹ RESOLUCIÓ TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

² *Programa d'Actuació municipal d'habitatge*, Diputació de Barcelona, 2018.

³ Ibid.

⁴ [INDI MHAB](#)

⁵ Ibid.

⁶ [La Catalunya de les segones residències](#)

⁷ <https://www.idescat.cat/pub/?id=cense&n=6058&geo=mun:080018&lang=es>

⁸ [INDI MHAB](#)

D'altra banda, si bé caldria valorar com a positiu el fet que no és un parc excessivament envellit, amb una mitjana de 34 anys⁹ que ens situa per sota dels gairebé 40 anys de mitjana comarcal, tanmateix, aquesta mitjana no pot amagar el fet que a Abrera s'hi troben barris sencers d'habitatges dels anys 60 que conviuen amb barris de construcció relativament tardana (entre els anys 90 del segle passat i la primera dècada d'aquest). Cal assenyalar també que el 64% dels edificis no són accessibles actualment¹⁰ i necessitarien actuacions estructurals de rehabilitació que van més enllà de la instal·lació d'ascensors. Tot plegat dibuixa un escenari on l'acció rehabilitadora ha de tenir un pes important.

En relació al règim de propietat destaca el fet que a Abrera, almenys fins el 2018, un 58% dels propietaris d'habitatge ho eren amb deutes pendents, una dada que està molt per sobre del 33,9 % de la demarcació de Barcelona¹¹.

En relació al parc d'habitatge protegit, ja sigui de compra o de lloguer i entès aquest com la suma dels habitatges socials (de titularitat pública) i els de preu limitat (de titularitat pública o privada), val a dir que Abrera esdevé un cas singular.

Dels 30 municipis de la comarca, i concretament dels municipis declarats zona d'habitatge tens (que són la majoria), Abrera lidera en percentatge, només darrera de Sant Just Desvern, el rànquing de municipis amb més habitatge protegit amb un 10,32% d'habitatges o el que és el mateix, 575 habitatges en 2023¹². Cal pensar que la mitjana comarcal actual d'habitatges protegits per municipi és només d'un 3,74%.

Ara bé, d'aquest habitatges protegits només un 10,43% són de lloguer (60 en total propietat d'INCASOL) el que representa un 1,29 % d'habitatge de lloguer social del total d'habitatges principals. La resta són o havien estat habitatges de preu limitat de promoció tant privada com pública i en alguns casos, cooperativa (un 39% del total). A Abrera, doncs, tècnicament, no existeix parc d'habitatge social atès que els habitatges de titularitat pública que existeixen es destinen íntegrament a la Mesa d'Emergències i a la vegada, tampoc existeixen habitatges per a emergències. Amb aquestes dades a sobre de la taula, Abrera no assoleix, de partida, cap dels dos objectius marcats a 15-20 anys vista pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) que es va finalment aprovar el propassat novembre¹³: arribar al 9 % d'habitatge de lloguer social (objectiu de lloguer social) i al 15 % d'habitatges totals destinats a polítiques socials (objectiu de solidaritat urbana), ambdós percentatges calculats sobre el total del parc d'habitatges principals. Cal tenir en compte que l'objectiu de solidaritat urbana la llei estatal de maig de 2023 pel Dret a l'Habitatge¹⁴ el puja al 20% en 20 anys.

⁹ Ibid.

¹⁰ *Programa d'Actuació municipal d'habitatge*, Diputació de Barcelona, 2018.

¹¹ Ibid.

¹² [INDI MHAB](#)

¹³ <https://governobert.gencat.cat/ca/transparencia/normativa-i-informacio-interes-juridic/normativa/normativa-en-tramit/ter/finalitzats/decret-pla-territorial-habitatge>

¹⁴ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

I en conseqüència doncs amb el que estipula el PTSHC, en base al percentatge total d'habitatges protegits del que disposin els municipis a data de 2019, aquests hauran de generar el diferencial necessari d'habitatge en aquests anys per poder assolir aquests objectius assenyalats. En el cas d'Abrera, a priori, caldria posar a disposició de la ciutadania, segons el PTSHC, un total de 94 habitatges de protecció oficial.

Tanmateix, les dades contemplades pel pla Territorial Sectorial d'habitatge no tenen en compte el fet que els habitatges de protecció oficial, tant a Abrera com a la resta de l'Estat, han anat perdent la seva qualificació amb el pas dels anys sense que, en el cas d'Abrera, s'hagi fet res per impedir-ho. De fet, dels 575 habitatges de protecció existents a Abrera en 2023, a data d'avui, només mantenen la protecció uns 475¹⁵ i es calcula que en el període estipulat pel PTSHC hauran perdut la seva protecció la totalitat dels mateixos¹⁶ si no es prenen les mesures pertinents que passen per blindar el parc d'habitatge protegit actual i/o generar de nou. Només els 60 habitatges de lloguer promoguts per INCASOL gaudeixen d'una qualificació permanent.

Però aquest procés de desqualificació d'habitatges de protecció, tot i contribuir, no és el catalitzador de l'entrada d'Abrera en situació d'emergència habitacional oficial.

Si més amunt parlàvem d'una situació de preus de lloguer i venda relativament mantinguts o relacionats amb les anades i vingudes de l'IPC i la inflació durant els darrers 30 anys i d'un parc d'habitatge protegit que d'alguna manera, però no sempre, havia anat absorbint les necessitats de les franges socials més vulnerables, és justament entre 2018 i 2022, els anys comptabilitzats per la Generalitat per declarar les zones de mercat residencial tensionat, quan aquesta situació comença a canviar. En cinc anys el preu mitjà de lloguer a Abrera es manté estable per sota dels 700 €/mes però acumula ja una pujada d'un 11,59 %. Per la seva banda, el preu de compravenda s'enfila en aquest període un 34,47 % fins a situar-se en els 1.894 €/m², encara lluny de la mitjana comarcal de 2.716 €/m² però molt per sobre dels valors previs a 2018. Aquest increment del preu mitjà de compravenda superant amb escreix els tres punts percentuals en relació a l'IPC acumulat del lustre a Catalunya (un 6,2%) unit a unes previsions de creixement urbanístic relativament importants determinades ja al PTSHC, precipiten la declaració d'Abrera com a zona de mercat residencial tens.

I si en 2023 Abrera passa a ser considerada zona d'habitatge tensionat per complir només amb un dels quatre requisits necessaris - com hem vist, la pujada del preu de la compravenda d'habitatges- en el moment actual, 2025, no només el preu de compravenda ha seguit pujant fins a situar-se en els 2.131 €/m²¹⁷ si no que se superen també la resta de requisits. Un, el preu del lloguer, que va arribar als 839 €/mes¹⁸ a finals de 2024 (un 24% d'increment en només dos anys, la pujada més significativa probablement de tot el Baix Llobregat). I els següents dos requisits que marca la Generalitat, que la carrega mitjana del cost del lloguer o de la hipoteca més els

¹⁵ [INDI MHAB](#)

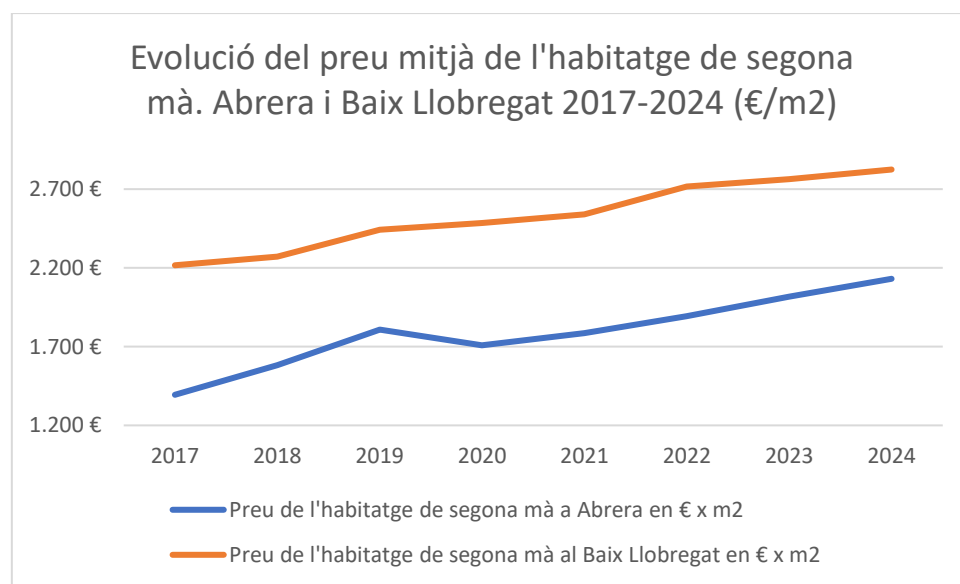
¹⁶ [Desqualificacions. El sudari de Laertes de les polítiques d'habitatge | Lleiengel.cat](#)

¹⁷ [Compravendes d'habitatges registrades i el preu de venda a Catalunya. Habitatge](#)

¹⁸ [Visor d'habitatge](#)

subministres bàsics al pressupost personal no superi el llindar del 30 % del ingressos, també se superen: amb dades de 2022 no contemplades a la memòria del Departament de Territori de la Generalitat per a la declaració de les zones de mercat residencial tensionat (que contempla per aquest indicador dades entre 2016 i 2020), les famílies d'Abrera han de destinar ja en aquell moment el 35,7 % del seu pressupost a pagar el lloguer i les despeses bàsiques, el que suposa traspasar el llindar de la vulnerabilitat cap a la pobresa

. En relació a l'esforç per fer front a la hipoteca en casos de compravenda, en 2022 se situa en un perillós 28,4 % que hores d'ara presumiblement, atesa la pujada de preus en 2023 i 2024 i el manteniment de les rendes, se situarà també per sobre del llindar del 30 % tot i que no disposem encara de la dada oficial.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Segons la memòria social elaborada per a l'Ajuntament d'Abrera en ocasió de la modificació puntual del pla parcial Abrera Nord-oest, datat en octubre de 2022¹⁹, ja l'escenari de preus d'aquell any exclouïa un 25 % de la població d'Abrera del mercat lliure d'habitatge, en concret, aquelles llars amb ingressos inferiors als 18.000 €/any, que és el mínim que es considera necessari per adquirir un habitatge segons la memòria. Cal indicar que la renda mitjana bruta per persona a Abrera se situa en 2021 en els 18.828 €²⁰.

¹⁹ Anthesis Lavola, *Memòria social de la modificació puntual núm. 35 del pgo, que afecta la parcel·la 4 del sector pla parcial núm. 2 nord-oest d'abrera*, octubre 2022.

²⁰ [Idescat. El municipi en xifres. Abrera \(Baix Llobregat\)](#)

Per col·lectius, els resultats dels càlculs d'aquesta memòria són encara més inquietants amb uns índexs d'exclusió del mercat de l'habitatge d'un 100 % en el cas de la població jove entre 18 i 24 anys amb un únic ingrés (és a dir, el total dels i les joves en edat d'emancipar-se), pràcticament la totalitat de les famílies d'origen estranger així com una part significativa del segment de gent gran amb necessitats d'habitatge adaptat (segons l'estudi, un 7% del parc total d'habitatge públic o dotacional, unes 92 llars adaptades de les quals no disposem). No cal obviar el fet que a Abrera existeixen 225 llars amb persones de més de 65 anys que viuen soles. La memòria conclou que, en definitiva, existeix una necessitat d'habitatge públic no prevista ateses les dificultats de la ciutadania per accedir al mercat lliure.

Però el resultat de tot plegat és tradueix en la impossibilitat d'exercir el dret a l'habitatge, ja sigui perquè no es accessible o perquè no es pot mantenir. Segons dades aproximatives de l'observatori DESCA, només entre 2019 i 2020 s'haurien produït uns 22 desnonaments a Abrera, la taxa més alta del Baix Llobregat Nord. Evidentment, la situació de vulnerabilitat en relació a l'habitatge es tradueix sovint en situacions d'estança en habitatges sense cap títol habilitant, una situació que si bé a Abrera es donava en 2018 en 21 ocasions (en habitatges propietat, la majoria, de persones jurídiques²¹) en 2024 la xifra es multiplica per quatre segons dades del mateix Ajuntament²².

Arribats a aquest punt, a banda dels factors econòmics generals conjunturals o estructurals, com ara l'augment de la inflació, l'abaratiment dels préstecs o les polítiques governamentals, cal analitzar els factors locals, interns, que han possibilitat o afavorit el desenvolupament d'aquesta situació.

Per un costat no cal obviar l'impacte de l'apertura de la B-40, que ens ha apropiat molt a una gran ciutat com Terrassa i que molt probablement ha contribuït a la pujada dels preus.

Per una altra banda, és evident l'efecte distorsionador i la capacitat d'incidir en el mercat de l'habitatge que han tingut les darreres promocions immobiliàries privades amb preus d'obra nova de fins a 3.000 €/m² i preus de lloguer de fins a 1.000 €/mes.

I finalment però no menys important, ans al contrari, cal destacar la passivitat dels diferents equips de govern (especialment dels darrers 15 anys) en matèria d'habitatge. Una passivitat que s'observa en el nul desplegament del Programa d'Actuació municipal d'Habitatge elaborat per la Diputació de Barcelona en 2018 (un document insuficient i poc ambiciós que es va deixar caducar sense haver-se implementat) o en l'absència de

²¹ *Programa d'Actuació municipal d'habitatge*, Diputació de Barcelona, 2018.

²² Decret 2024-2190 de data 23/10/2024.

promocions d'habitatge protegit des de 2010. En aquests dos mandats i mig de Jesús Naharro no s'ha entregat cap habitatge protegit a Abrera.

En aquest punt cal assenyalar que si bé l'Ajuntament d'Abrera no disposa de sòl municipal adient per abordar la promoció d'habitatge protegit en qualssevol de les seves modalitats atès que els solars de titularitat municipal que apareixen a l'inventari de béns afectes al patrimoni municipal del sòl s'ubiquen en la seva majoria en zones residencials (llevat d'algunes excepcions com ara el solar del carrer Esparreguera)²³, el cert és que tampoc s'ha realitzat una tasca suficient de cara a aprofitar aquests actius immobles ja sigui en forma de venda per obtenir recursos destinables a polítiques d'habitatge com en forma de canvis en la normativa urbanística orientats a millorar l'aprofitament d'aquests solars.

Però a la poca disponibilitat de sòl urbanitzable per part de l'Ajuntament cal oposar la gran disponibilitat de sòl públic a Abrera que té INCASOL del qual l'Ajuntament no ha aconseguit obtenir encara l'habitatge social que necessita la ciutadania d'Abrera. Val a dir en aquest punt que INCASOL no s'està comportant com un promotor públic sinó més aviat com un promotor privat que es mou per interessos econòmics i no socials.

Alhora tampoc ha estat capaç l'Ajuntament de generar habitatge social de forma autònoma amb instruments com ara l'adquisició d'habitatge per la via del templeig i retracte o generant altres instruments per crear habitatge protegit com podria haver estat una bossa municipal d'habitatge.

I si de forma directa l'Ajuntament no ha estat capaç de generar habitatge, tampoc ho ha estat de forma indirecta atès que, entre altres, ha perpetuat una laxitud de la normativa urbanística municipal que ha permès tant a promotors com a agents immobiliaris portar a terme pràctiques especulatives amb impunitat. En aquest sentit, cal assenyalar l'oportunitat perduda en 2008 amb un procés fallit de modificació del POUM que es podria haver aprofitat per incorporar al mateix, entre altres, les eines necessàries per blindar l'habitatge protegit existent o per crear de nou amb la inclusió de figures normatives com la del 30% dels habitatges de protecció en les noves promocions o grans rehabilitacions que preveia la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. L'adopció de la fórmula del 30% va ser aprovada pel plenari municipal per àmplia majoria a proposta d'Abrera en Comú en 2018 però encara no s'ha incorporat al POUM.

²³ <https://ajuntamentabrera.eadministracio.cat/preview-document.31>

En aquest punt cal incorporar al diagnòstic la qüestió de les Àrees Residencials Estratègiques (ARE), una figura creada a través del *Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria d'urbanisme* que a Abrera plantejava la creació de 652 habitatges a la zona de la TEDSA i les piscines d'estiu, amb un espectacular 62,88% d'habitatge protegit (410 habitatges). Malauradament, la crisi de 2008 va deixar en *stand-by* aquestes figures urbanístiques supramunicipals malgrat que alguns ajuntaments, com el de Martorell, han acabat desenvolupant-les. A Abrera, lluny de treballar per desenvolupar-la, els governs municipals han apostat per redefinir-la apostant per un sostre molt inferior d'habitatges protegits²⁴ tot i que, igualment, el projecte segueix en un calaix.

I també en la mateixa línia immobiliària cal assenyalar que si bé existeixen al municipi uns 229 habitatges desocupats²⁵ que no compleixen la seva funció social, des de l'Equip de Govern ni s'ha realitzat un cens dels mateixos ni s'han aplicat els recàrrecs a l'IBI que contemplen les ordenances municipals. Evidentment, tampoc s'ha realitzat una tasca des del govern municipal de cara a incorporar aquests habitatges al mercat de lloguer.

I tampoc s'ha fet res per limitar la presència al municipi dels habitatges d'ús turístic (11 habitatges) un fenomen el qual ha pujat en els darrers 5 anys un 266%²⁶.

Alternativa en Comú

Febrer de 2025

²⁴ *Programa d'Actuació municipal d'habitatge*, Diputació de Barcelona, 2018.

²⁵ [INDI_MHAB](#)

²⁶ *Ibid.*