L’estat de l’habitatge a la comarca del Berguedà. 2018

Fase Inicial

Equip redactor:

Ramon Camps Rota
Enginyer de Camins, Canals i Ports

Alfons Sort Garcia
Arquitecte

Sumari

Introducció 7

L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

1. L'emmarcament urbà i territorial 8

1.1 Situació i estructura territorials 8
1.2 Estructura urbana residencial 9
1.3 Rol del municipi en el model territorial residencial existent 10

2. Les persones 13

2.1 Dinàmica demogràfica i residencial 13
2.2 Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge 19
2.3 Problemàtiques i necessitats d'habitatge assequible i social 24

3. El parc d'habitatges 29

3.1 Característiques generals del teixit residencial 29
3.2 La qualitat del parc 32
3.3 L'ús del parc 34

4. El planejament urbanístic 40

4.1 Planejament d'aplicació o referència 40
4.2 Estat d'execució del sòl residencial 48
4.3 Potencial i previsions de creixement residencial 48

5. Els recursos i les iniciatives existents 49

5.1 Recursos relacionats amb l'habitatge 49
5.2 Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge 52
5.3 Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi 53

6. Diagnosi 57

Proposta d'estratègies d'habitatge 73

Annex Estadístic 75

INTRODUCCIÓ

Realitzar un estudi sobre l'estat de l'habitatge a la comarca del Berguedà és tot un repte, doncs es tracta d'una tasca de certa dificultat pel simple fet que el concepte habitatge és en si mateix complex i divers. Abasta una gran varietat d'aspectes, des dels drets socials, al món de la construcció, passant per l'urbanisme, la morfologia el territori i la gestió d'aquest, la història i el patrimoni cultural, les dinàmiques sòcio-econòmiques, i altres factors que segurament completant el concepte del que a dia d'avui coneixem com a habitatge. Per aquest motiu és necessita una aproximació multidisciplinària per tal d'intentar comprendre la majoria de fronts en els que l'habitatge té una directa repercussió o que influeixen de manera clara sobre aquest. Urbanisme, geografia, sociologia, antropologia, enginyeria, economia, arquitectura... són les eines que ens han de permetre estudiar i diagnosticar l'habitatge d'una manera el més acurada possible.

Cal tenir en compte que si a aquesta complexitat inherent al concepte de l'habitatge hi afegim el fet que l'estudi és realitza en tot l'àmbit d'una comarca com és en aquest cas el Berguedà, la tasca assoleix una dificultat i unes dimensions que ens obliguen a analitzar detingudament com fer-hi front. El Berguedà és una comarca de transició entre dos grans territoris, les planes de la Catalunya Central i el Prepirineu, i el seu territori i el seu paisatge són un clar reflex d'aquesta realitat geogràfica. A aquesta vasta extensió de territori, que a més hem dit que té una morfologia variable, cal afegir-hi una ocupació del territori que és part viva de la història de Catalunya, i on hi podem trobar una gran varietat de realitats urbanes i rurals, des de les ciutats petites passant per les viles i pobles petits i mitjans, fins als nuclis rurals, més compactes o disseminats i a la gran varietat de masies i de construccions aïllades que poblen aquest vast territori.

Davant d'aquest fet, és necessari establir una clara estratègia d'estudi per no perdre'ns ni en la complexitat ni en l'elevat nombre i varietat de informacions. Cal concretar quins criteris s'utilitzaran per tal d'abordar amb la major eficàcia el tema d'estudi, així com definir de quina manera estructurem l'anàlisi, ja que d'alguna manera s'han de poder unificar esforços. En aquesta fase preliminar ens hem centrar en esbossar les principals línies de treball, estudiant el parc d'habitatges, les persones, el planejament urbanístic, per tal d'avançar en la metodologia d'anàlisi, que bàsicament degut a les característiques de l'estudi, creiem es centra en com som capaços de tractar de manera unitària, que no única, l'habitatge al conjunt de la comarca.

Aquesta tasca però, s'ha vist dificultada per l'escassetat de dades actualitzades de que s'ha disposat a l'hora de realitzar el treball. La falta de censos d'habitatges actualitzats, les dades de les que disposem són de l'any 2011, tasca de molta importància però per altra banda de difícil realització degut als recursos de que disposen la gran majoria de municipis, fa que per a poder realitzar aquest estudi de la manera més acurada possible, es necessiti més temps i més dades per tal de poder extreure unes conclusions que ens permetin establir un full de ruta clar de com s'ha de treballar. A més a més, cal també trobar la manera d'establir un diàleg fluid amb les diverses administracions que gestionen l'habitatge en el territori així com amb aquells actors que hi tenen una influència directa, intercanviant punts de vista, estudiant propostes, proposant línies de treball, etc., en definitiva, intentant aconseguir que aquest estudi sigui un treball coral fruit de la interrelació entre tots els actors que intervenen en l'habitatge, com apuntàvem més amunt, una realitat complexa i diversa.

1. L'EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL

1.1 Situació i estructura territorials

La comarca del Berguedà històricament s'inscriu dins del nucli fundacional de Catalunya a la Marca Hispànica de l'època carolíngia, d'on va sortir el potencial humà que durant l'època de Guifré el Pilós va repoblar la resta del territori. L'any 1936, en la darrera divisió territorial de Catalunya, va esdevenir una de les 41 comarques actuals. Des del punt de vista paisatgístic comprèn dues unitats ben diferenciades, que la parteixen de nord a sud, I Berga n'és el límit.

L'Alt Berguedà (704,5 Km2) està arrecerat als primers contraforts dels Pirineus i ocupa poc més de la meitat del territori. Comprèn els municipis de Bagà, Berga, Borredà, Capolat, Castell de l'Areny, Castellar de n'Hug, Castellar del Riu, Cercs, Fígols, Gisclareny, Gósol, Guardiola de Berguedà, la Nou de Berguedà, la Pobla de Lillet, Saldes, Sant Jaume de Frontanyà, Sant Julià de Cerdanyola, Vallcebre i Vilada. L'altitud mitjana dels municipis esmentats és de 1.017m, atès el caràcter muntanyenc de l'Alt Berguedà. Contrasta amb el Baix Berguedà (480,39 Km2), situat a l'extrem septentrional de la Depressió Central Catalana, amb un territori més suau que la meitat nord, encara que està força erosionat pel curs dels rius i dels torrents que el travessen. Aquesta subcomarca està formada pels municipis d'Avià, Casserres, l'Espunyola, Gironella, Montclar, Montmajor, Olvan, Puig-reig, la Quar, Sagàs, Santa Maria de Merlès i Viver i Serrateix, i l'altitud mitjana és de 661m.

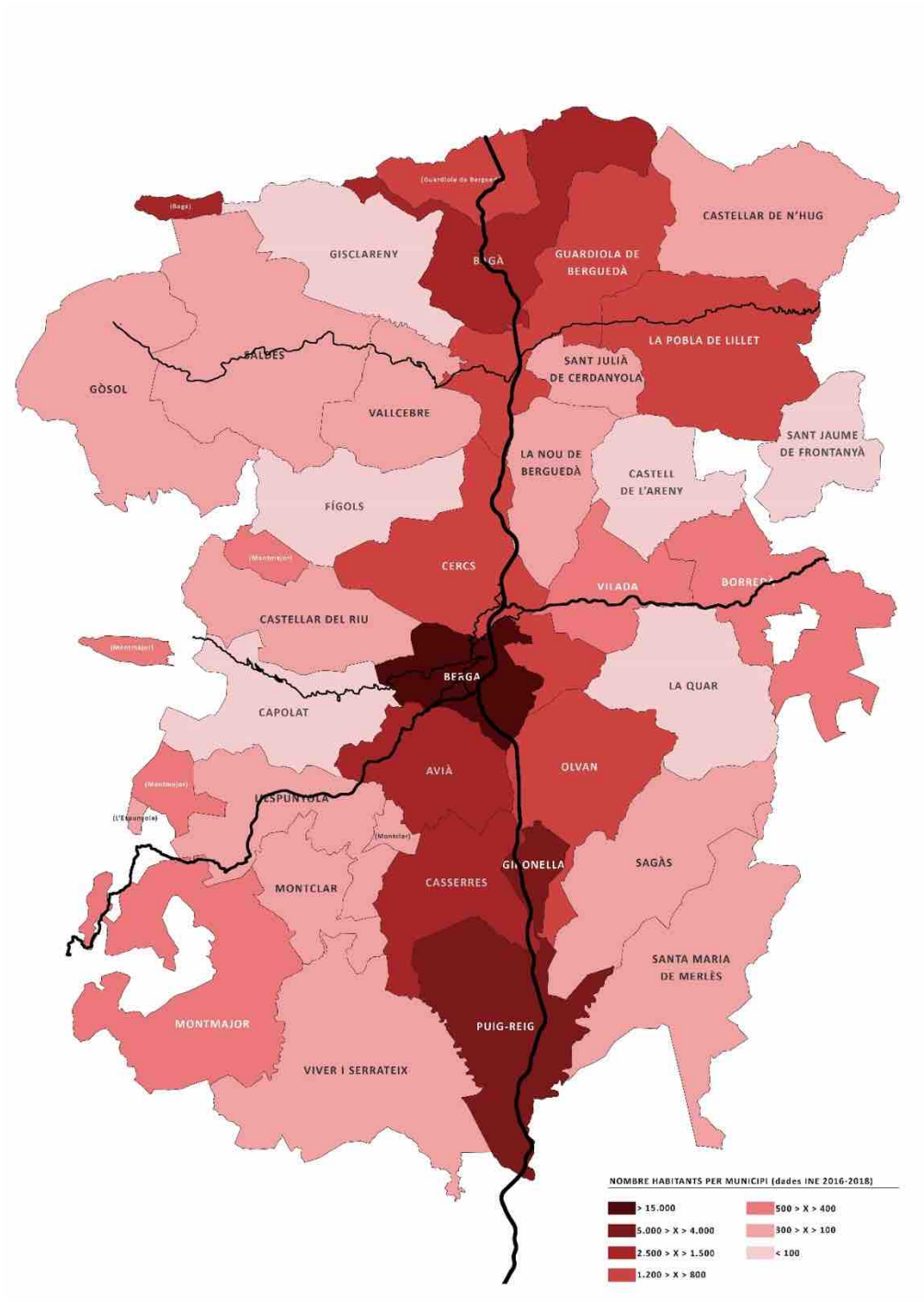
El Berguedà limita al nord, de forma natural, amb l'Alt Urgell, la Baixa Cerdanya i el Ripollès; per contra, els límits amb el Solsonès per ponent, amb el Bages per migdia I amb Osona per llevant, són més convencionals, de forma que els límits es fonen en un mateix paisatge. Són divisions parroquials i jurisdiccionals heretades de l'edat mitjana, com, per exemple, el cas de la serra de Busa, una part del municipi de Montmajor però dins la comarca del Solsonès. La comarca del Berguedà s'inscriu dins de la província de Barcelona, amb l'excepció de Gósol, que és un municipi de Lleida.

El Llobregat vertebra la comarca. Neix a Castellar de n'Hug i rep, en el curs alt, les aigües de l'Arija, a l'alçada de la Pobla de Lillet, i del Bastereny a Guardiola de Berguedà, entre d'altres. A partir d'aquí el Llobregat discorre en direcció sud i passa per Cercs (on hi ha el pantà de la Baells, amb una capacitat de 115 hm3), Berga, Gironella i Puig-reig, les poblacions que apleguen els dos terços dels habitants del berguedà.

La ciutat de Berga és la capital històrica i econòmica de la comarca. Solament amb una extensió de 22,56 km2, s'hi concentra gairebé la meitat de la població comarcal (40%) i una bona part dels seus serveis. La resta es reparteix entre els altres 30 municipis del Berguedà.

1.2 Estructura urbana residencial

El Berguedà s'estructura en 31 municipis de superfícies sensiblement homogènies, per bé que la població si que es concentra en gran mesura en la capital i en altres municipis al llarg del riu Llobregat i en menor grau en els eixos de comunicació secundaris, coincidint a excepció de Capolat, els municipis menys poblats on no hi ha cap eix de comunicació.



1.3 Rol del municipi en el model territorial residencial existent

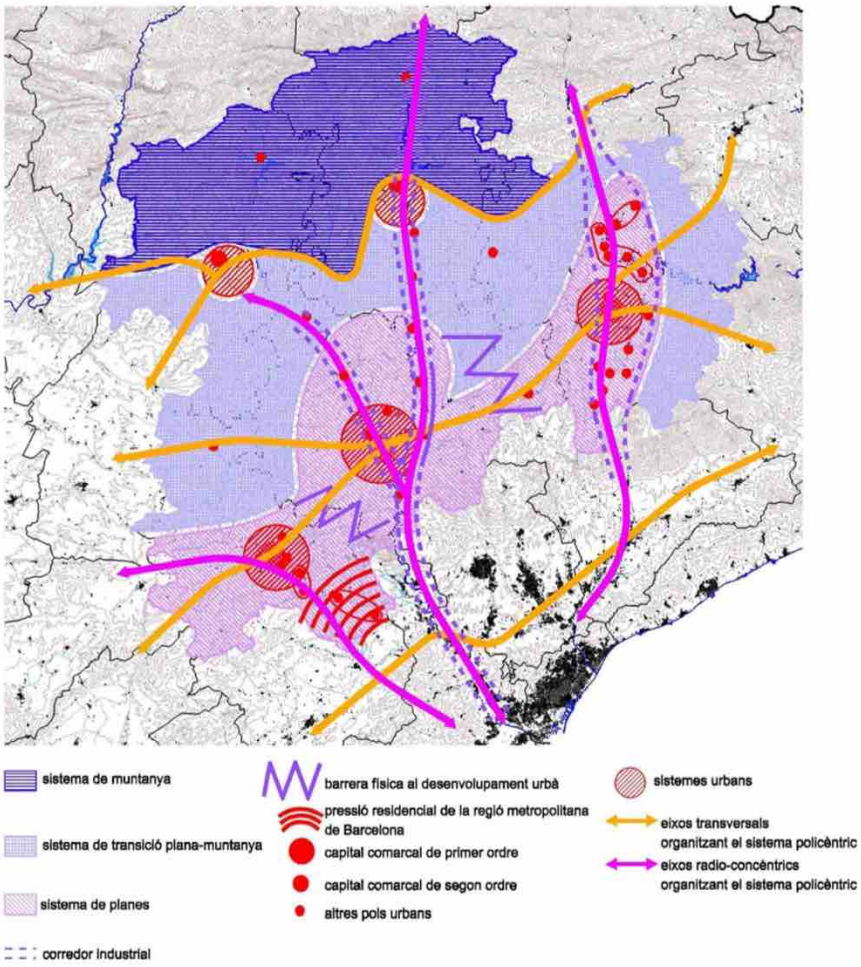
Com a capital de comarca, Berga té una influència supramunicipal i juntament amb Gironella té una forta demana residencia tot i no està considerada àrea de demanda residencial forta i acreditada, segons el D 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge, com si que ho estan les ciutats veïnes de Manresa, Vic i Manlleu.

El document de planejament territorial parcial d'incidència comarcal del Berguedà és el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC el 22 d'octubre de 2008.

El pla estableix l'ordenació territorial a partir de tres aspectes: el sistema d'espais oberts, les infraestructures de mobilitat i els assentaments.

Pel que fa al sistema d'espais oberts, gran part del sòl no urbanitzable de la comarca del Berguedà és de protecció especial.

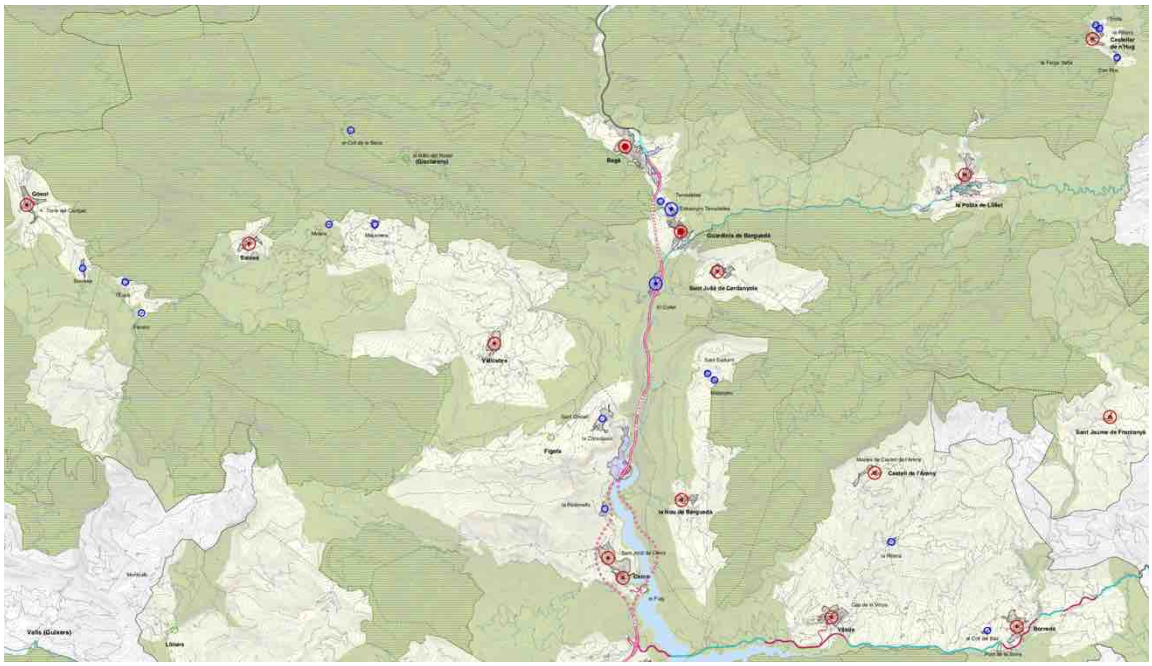
Vertebració general del territori

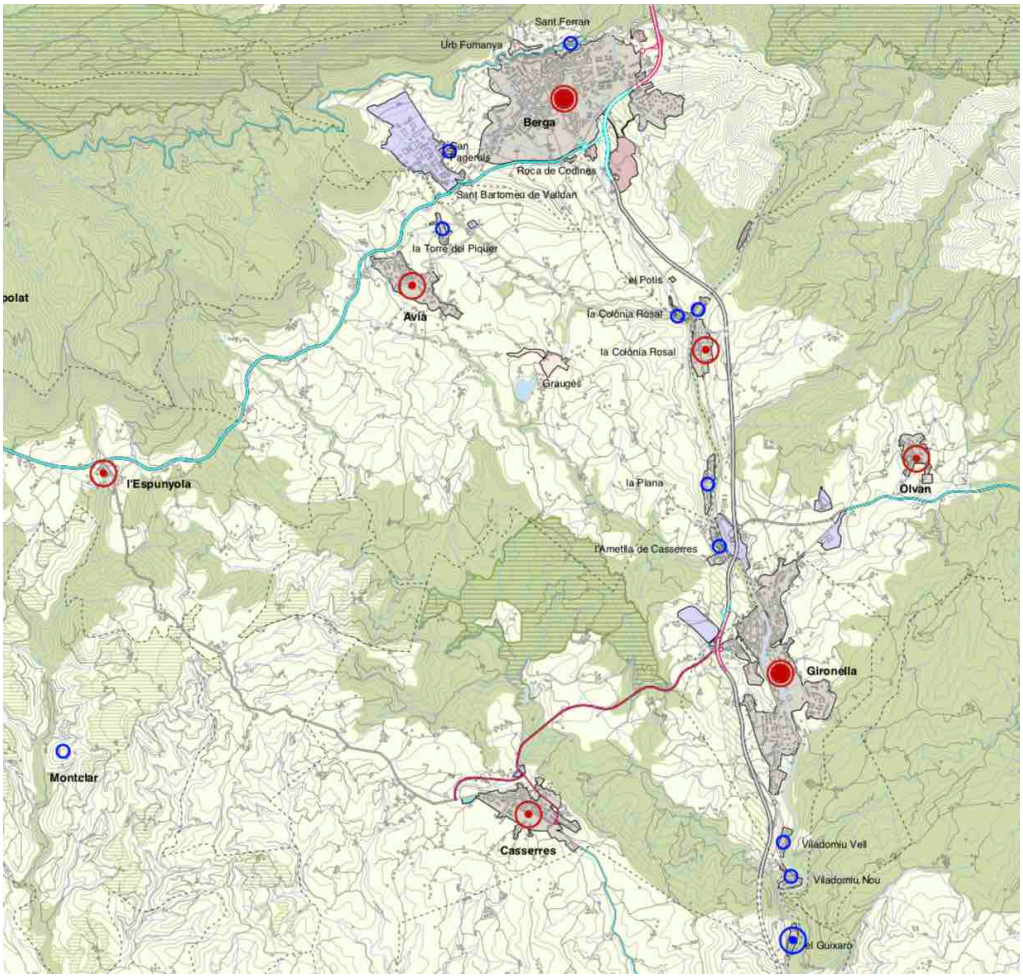


L'estructura dels assentaments senyala Berga com a polaritat territorial i comarcal, amb una sèrie de nuclis de població al llarg del Llobregat on Gironella també té un creixement potenciat, Bagà i Guardiola de Berguedà tenen un creixement mitjà i la resta tenen un creixement moderat.

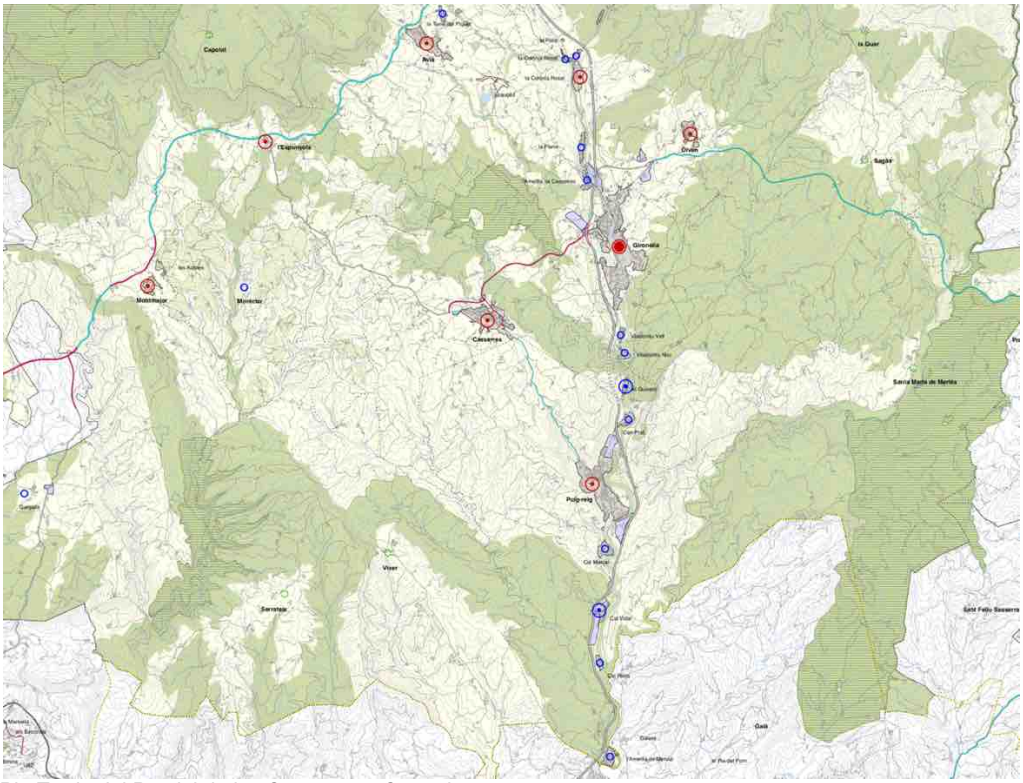
Cal mencionar un darrer Pla director d'interès: el Pla Director de delimitació i ordenació de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Centrals, per al quadrienni 2008-2011.

Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals


Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals



Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals



Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals

2. LES PERSONES

2.1 Dinàmica demogràfica i residencial

La comarca del Berguedà a arribat a un estancament, sinó a un lleuger retrocés pel que fa al nombre d'habitants. L'any 2009 va marcar un màxim de població degut al boom de la construcció dels anys anteriors i d'aleshores ençà hi ha hagut un petit retrocés situant-se en la mitjana poblacional dels últims 20 anys.

Padró municipal d'habitants. Xifres oficials. Per sexe
Berguedà.

	Homes	Dones	Total
2018	19.502	19.602	**39.104**
2017	19.395	19.618	**39.013**
2016	19.460	19.718	**39.178**
2015	19.618	19.899	**39.517**
2014	19.927	20.112	**40.039**
2013	20.234	20.321	**40.555**
2012	20.604	20.598	**41.202**
2011	20.825	20.715	**41.540**
2010	20.910	20.773	**41.683**
2009	20.912	20.832	**41.744**
2008	20.811	20.677	**41.488**
2007	20.156	20.323	**40.479**
2006	19.896	20.168	**40.064**
2005	19.697	20.049	**39.746**
2004	19.408	19.816	**39.224**
2003	19.303	19.652	**38.955**
2002	19.016	19.577	**38.593**
2001	18.707	19.380	**38.087**
2000	18.661	19.390	**38.051**
1999	18.754	19.355	**38.109**
1998	18.798	19.454	**38.252**

Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

Si observem el quadre núm. 1 de l'annex estadístic podem observar a través dels canvis de població dels últims 120 anys de cada municipi els canvis socio-econòmics que hi ha hagut. Podem apreciar els grans creixements de les zones tèxtils i mineres en la seva puixança màxima als anys 60 on la comarca arriba a tenir gairebé 48.000 habitants i posteriorment la seva contracció fins als anys 80, També es pot observar el creixement pràcticament constant al llarg d'aquests 120 anys de la capital i per contra la despoblació dels municipis rurals on l'any 1900 no hi havia cap municipi per sota dels 200 habitants i avui n'hi ha 13 (un 42% dels municipis de la comarca)

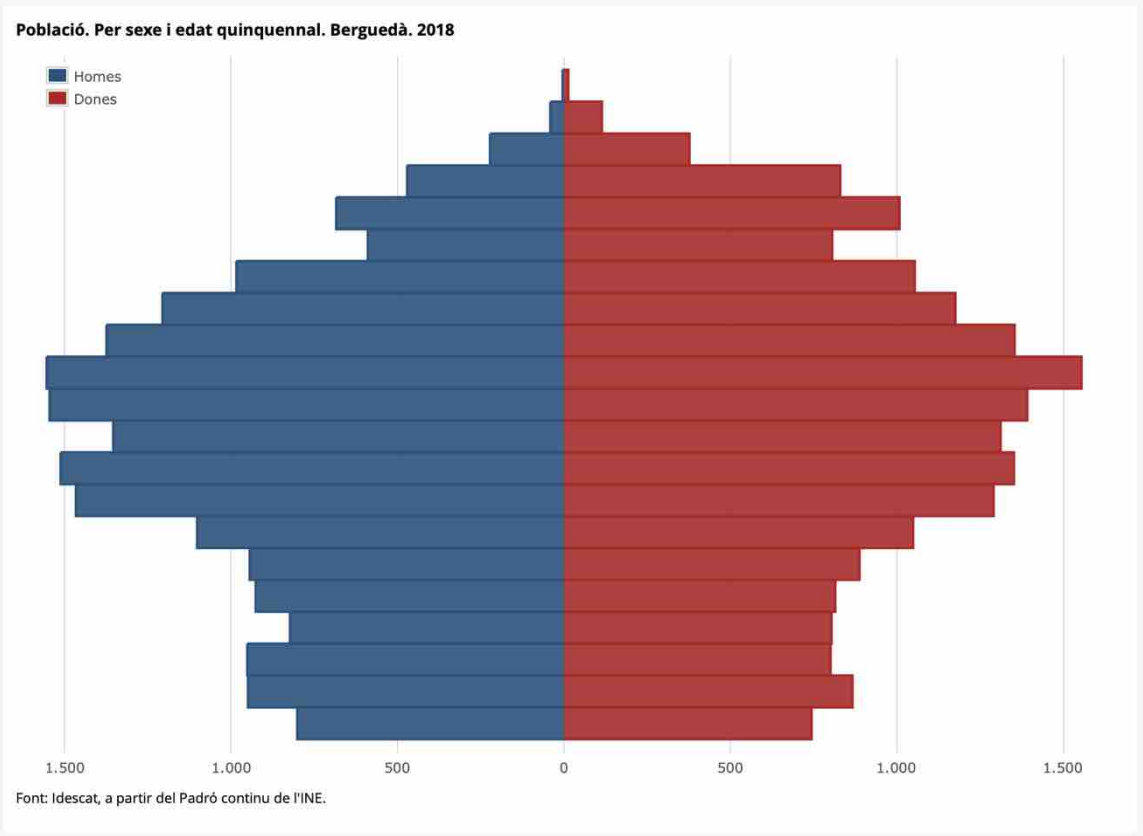
Si ens fixem el quadre núm. 2 de l'annex estadístic es pot veure les taxes de creixement per components i es pot observar que des de l'any 1986 la taxa de creixement es negativa i es pot relacionar perfectament els períodes de creixement i de decreixement de la població de la comarca en funció de la component migratòria.

L'estructura poblacional del Berguedà correspon a l'estructura de les societats occidentals modernes. La piràmide poblacional cada cop té una forma menys triangular. Les cohorts que van néixer al baby boom dels 60-70 són les més majoritàries. Les persones nascudes als 80 ja ho fan amb un cicle de natalitat moderna, fent la base de la piràmide més estreta. Cal destacar, a l'igual que en la població general, que el model de natalitat de les persones nouvingudes està eixamplant la base de la piràmide.

En el cas del Berguedà, cal destacar una part superior de la piràmide força ampla on s'hi pot observar clarament la major esperança de vida de les dones.

En els trams de població en edat activa es pot observar, ja, l'efecte de major masculinització de la població. Des dels 15 anys fins els 64 anys, la població masculina és proporcionalment major que la femenina. En els trams anterior i posterior a l'edat activa, les dones representen un percentatge major de població respecte el total per cada grup d'edat.

Això, juntament amb una dinàmica natalícia moderna (menys de 1,2 fills per dona) pot causar problemes pel que fa al creixement natural de la població i al relleu generacional.



En l’annex estadístic es pot veure el quadre núm. 3 amb aquestes dades de població en format numèric.

POBLACIÓ ESTRANGERA.

La població estranger es concentra bàsicament a Berga i Gironella on hi ha percentatges superiors a la mitja de la comarca (7,52%) com també a Borredà i la Quar.

Població estrangera per municipis. 2018 Berguedà				
		Població estrangera		
	(1) Població	total	% vert.	% sobre (1)
Berga	16.199	**1.796**	61,05	11,09
Gironella	4.834	**496**	16,86	10,26
Puig-reig	4.094	**209**	7,10	5,11
Avià	2.250	**93**	3,16	4,13
Bagà	2.152	**58**	1,97	2,70
Guardiola de Berguedà	887	**42**	1,43	4,74
Pobla de Lillet, la	1.101	**42**	1,43	3,81
Borredà	456	**40**	1,36	8,77
Casserres	1.572	**35**	1,19	2,23
Cercs	1.152	**34**	1,16	2,95
Montmajor	465	**27**	0,92	5,81
Olvan	837	**23**	0,78	2,75
Castellar de n'Hug	165	**8**	0,27	4,85
Quar, la	60	**5**	0,17	8,33
Vilada	430	**5**	0,17	1,16
Santa Maria de Merlès	183	**4**	0,14	2,19
Gósol	209	**<4**	:	:
Nou de Berguedà, la	160	**<4**	:	:
Sant Julià de Cerdanyola	244	**<4**	:	:
Castellar del Riu	165	**<4**	:	:
Espunyola, l'	258	**<4**	:	:
Montclar	129	**<4**	:	:
Sagàs	161	**<4**	:	:
Saldes	265	**<4**	:	:
Sant Jaume de Frontanyà	30	**<4**	:	:
Capolat	96	**<4**	:	:
Fígols	42	**<4**	:	:
Vallcebre	246	**<4**	:	:
Viver i Serrateix	164	**<4**	:	:
Resta de municipis	98	**0**	0,00	0,00
Berguedà	**39.104**	**2.942**	**100,00**	**7,52**

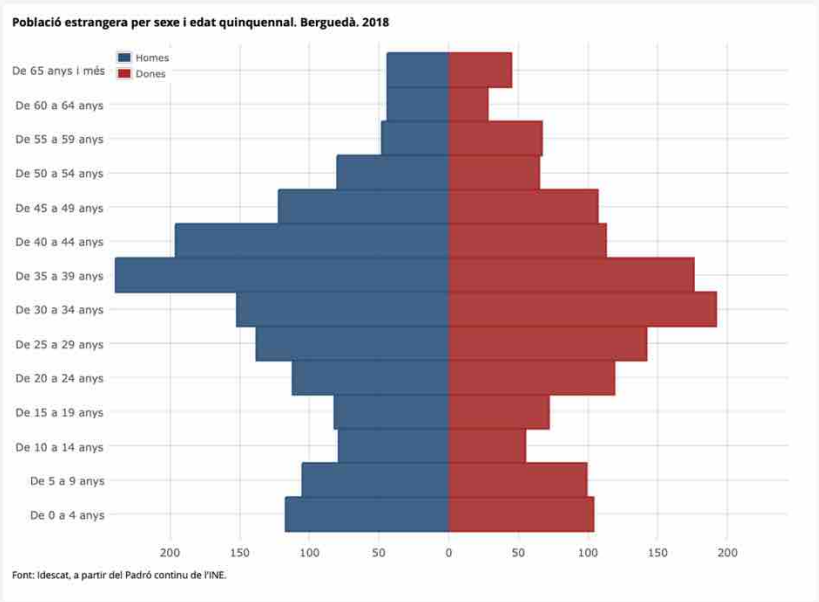
Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

Si observem les migracions externes, i les comparem amb l'evolució de la població podem veure com els moviments de la població són bàsicament deguts a aquesta component. Fortes migracions degut al boom de la construcció fins a l'any 2009. Migracions negatives durant el període 2010-2015 i retorn als saldos positius en els últims dos anys.

Migracions. Totals Berguedà.	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Migracions internes													
dins de la mateixa comarca	572	537	524	518	519	530	552	649	630	517	639	651	590
amb la resta de Catalunya													
immigracions	841	739	670	665	629	765	884	914	1.037	1.042	1.163	1.050	995
emigracions	693	643	769	756	925	946	939	833	858	858	817	823	831
saldo migratori	148	96	-99	-91	-296	-181	-55	81	179	184	346	227	164
amb la resta d'Espanya													
immigracions	132	138	109	118	108	146	118	157	170	149	197	171	118
emigracions	137	124	108	119	146	190	175	156	168	181	202	179	139
saldo migratori	-5	14	1	-1	-38	-44	-57	1	2	-32	-5	-8	-21
Migracions externes													
immigracions	476	246	174	121	119	136	176	253	308	477	854	578	470
emigracions	226	226	194	241	146	276	203	340	355	206	86	86	31
saldo migratori	250	20	-20	-120	-27	-140	-27	-87	-47	271	768	492	439
Saldo migratori total	**393**	**130**	**-118**	**-212**	**-361**	**-365**	**-139**	**-5**	**134**	**423**	**1.109**	**711**	**582**

Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.

En la piràmide de població estrangera es pot observar clarament un prevalença de persones d'edat adulta (de 30 a 44 anys) amb fills petits (de 0 a 9 anys). L'estructura és força diferenciada respecte a la piràmide de tota la població on no hi ha diferències tant marcades entre grups d'edat i hi ha molta població en les franges de més edat.



En l'annex estadístic es pot veure el quadre núm. 4 amb aquestes dades de població en format numèric.

PROJECCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS (NECESSITATS TOTALS D'HABITATGES) DEL MUNICIPI PER L'HORITZÓ DEL PRÒXIM CENS D'HABITATGES DE 2021.

Població projectada a 1 de gener. 2037				
Per escenaris d'evolució				
Font: Idescat. Projeccions de població				
	Població 2018	**Escenari baix**	**Escenari mitjà**	**Escenari alt**
Berguedà	39.104	38.958	39.124	39.295
		99,63%	*100,05%*	*100,49%*
Catalunya	7.543.825	7.500.997	8.269.008	8.936.845
		99,43%	*109,61%*	*118,47%*
Institut d'Estadística de Catalunya				

Els pròxims 18 anys es preveu un estancament de la població a la comarca del Berguedà per contra a Catalunya es preveu un creixement d'un 10% i per tant la comarca seguirà perdent pes relatiu respecte al total de Catalunya.

A Catalunya el creixement ve donat per la migració amb l'estranger ja que el creixement natural i la migració amb Espanya té un saldo 0.

Llars. Per nombre mitjà de persones
Berguedà.

	Nombre mitjà de persones
2011	2,40
2001	2,65
1996	2,80
1991	3,00

Font:
1991: Idescat. Cens de població.
1996: Idescat. Estadística de població.
2001-2011: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

El nombre mitjà de persones per Llar no ha parat de disminuir des de l'any 1991 fins al 2011, des de 3,00 a 2,40, per tant considerem aquesta tendència per als propers anys i calcularem la necessitat d'habitatge amb una mitjana de 2,31 persones per Llar al 2021, segons estimacions per al Berguedà de l'Idescat. Amb aquest supòsit combinat amb un estancament de la població a xifres de 2018 es necessitarien **uns 16.928 habitatges principals**, pràcticament els mateixos que els 16.878 del Cens de 2011 ja que la disminució de persones per Llar compensa la pèrdua de població de 2.436 persones del 2011 al 2018.

Llars. Per nombre de persones (agregat)
Berguedà.

	Nombre de persones (grandària de la llar)				
	1	2	3	4 i més	Total llars
2011	4.530	5.550	3.374	3.423	16.878

Unitats: Llars.
Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

2.2 Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge

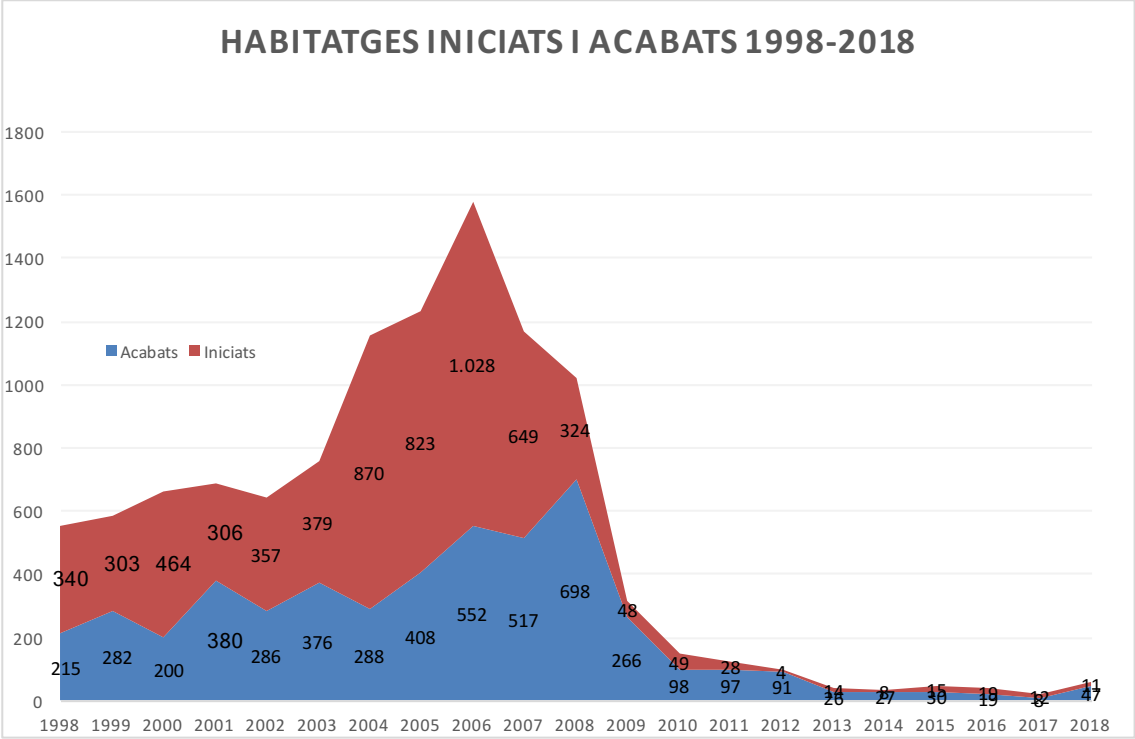
Després del boom de la construcció que podríem considerar que es va acabar el 2008, tenim un escenari completament diferent. La construcció d'habitatges es va parar de cop, sense haver-hi pràcticament nous habitatges iniciats des de llavors i amb un gran estoc d'expedients iniciats no acabats.

Habitatges construïts de nova planta
Berguedà.

	Habitatges iniciats amb protecció oficial	Habitatges iniciats	Habitatges acabats amb protecció oficial	Cèdules habitabilitat (primera ocupació)	Habitatges acabats
2017	0	12	0	30	8
2016	0	19	0	35	19
2015	0	15	0	47	30
2014	0	8	0	43	27
2013	0	14	0	58	26
2012	0	4	0	163	91
2011	79	28	0	159	97
2010	26	49	7	192	98
2009	56	48	24	271	266
2008	111	324	39	727	698
2007	137	649	0	584	517
2006	0	1.028	0	597	552
2005	41	823	12	417	408
2004	0	870	0	374	288
2003	0	379	0	427	376
2002	12	357	0	284	286
2001	0	306	32	411	380
2000	0	464	0	249	200
1999	32	303	0	295	282
1998	32	340	0	199	215
1997	0	275	11	170	199
1996	8	212	42	184	155
1995	11	209	40	145	162
1994	1	199	25	174	225
1993	94	250	1	185	238
1992	15	244	9	141	203

Font:
1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge.
2010-2017: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

En l'annex estadístic es pot veure el quadre núm. 5 amb les dades d'habitatges iniciats desglossades per municipis i en el quadre núm. 6 els habitatges acabats



En el període 2004 fins a 2018 i considerant una durada mitja de construcció de dos anys podem observar que s'han iniciat 3.879 habitatges i només se'n han acabat 2.476, per tant podríem estimar en uns 1.403 els habitatges que potencialment podríem sortir al mercat.

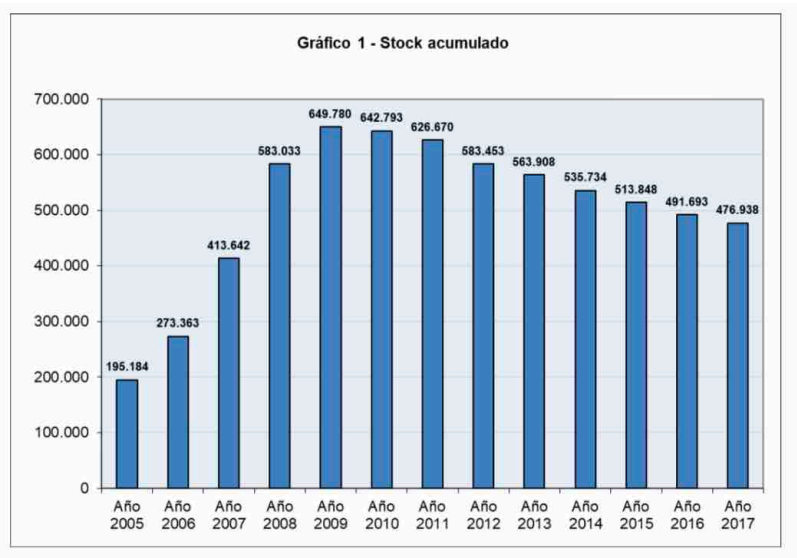
L'any 2013 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb la col·laboració dels Registradors de Catalunya es va fer recompte de tots els habitatges que s'havien inscrit en els Registres de la Propietat i Mercantils de Catalunya des de l'any 2007 que no havien estat objecte de compravenda També es van inclouen els habitatges nous inscrits en els Registres que constaven com a propietat de les entitats financeres i/o les seves filials immobiliàries. Per a Berga aquesta xifra d'habitatges nous registrats i no venuts ascendia a 142 habitatges i per al conjunt de la comarca a 440 habitatges.

En una altre estudi de 2013 de la Diputació de Barcelona amb col·laboració de l'Associació de promotors de Barcelona s'estimava que hi havia 71 habitatges nous en oferta i s'estimava en 300 habitatges l'estoc d'obra nova a la Ciutat de Berga.

Compravendes registrades dels habitatges nous al Berguedà									
	Habitatges				Superficie mitjana (m2 construït)		Preu mitjà		Preu/m2 construït
Any	lliures	protegits	total		total		(milers d'Euros)		mitjà
2018	25		25		65,6		90,9		1.358,7
2017	7		7		97,4		108,1		1.357,8
2016	6		6		89,2		69,7		843,6
2015	8		8		115,5		131,5		1.582,2
2014	5		5		150,2		141,7		1.168,8
2013	7		7		91,1		86,2		1.848,8
Compravendes registrades de l'habitatge usat al Berguedà									
					Superficie		Preu mitjà		Preu/m2 construït
Any	Habitatges				(m2 construït)		(milers d'Euros)		
2018	251				85,0		78,8		906,8
2017	267				83,7		75,9		927,0
2016	218				87,3		74,2		863,6
2015	170				89,3		71,0		870,1
2014	211				76,7		66,4		869,5
2013	189				80,7		86,9		1123,6

Vista la diferència dels habitatges que es van iniciar amb els que es van acabar en els anys del boom immobiliari i l'estoc d'habitatges nous estimat combinat amb les compravendes registrades en el període 2013-2018, es pot apuntar que encara hi ha estoc d'habitatge nou suficient per les necessitats dels propers anys.

Aquesta tendència estaria en consonància amb l'estoc estudiat per a tot l'estat per el ministeri de foment des de l'any 2005 fins a l'any 2017.



Respecte a la variació de preus podem observar un creixement completament desmesurat del 154% en només 6 anys fruit de la bombolla Inmobiliaria que comença el 2003 i arriba al seu màxim el 2008. Aquests preus es redueixen ràpidament fins a la meitat en el període 2014-2016, tot i que degut a les poques transaccions aquests mostren un inestabilitat molt marcada. La tendència es pot observar més clarament si s'observen els preus per als habitatges usats.

Preu mitjà de venda d'habitatges d'obra nova.		
Preu/m2 construït		
Any	**Berga**	**Berguedà**
2018		1.358,7
2017		1.357,8
2016		843,6
2015		1.582,2
2014		1.168,8
2013		1.848,8
2012	1.565,6	
2011	1.841,6	
2010	1.974,2	
2009	2.005,9	
2008	2.455,4	
2007	2.369,0	
2006	2.252,0	
2005	2.028,0	
2004	1.642,0	
2003	1.148,0	
2002	965,0	
2001	937,0	
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.		

Respecte al preu del lloguer, després de marcar mínims de preus durant l'any 2014 en tots els àmbits territorials hi ha hagut increments desiguals des d'un màxim d'un 33% en l'àmbit metropolità a un mínim d'un 13% en 4 anys a la comarca del Berguedà. Que amb aquesta evolució fa que els preus dels lloguers siguin els més baixos del seu àmbit territorial.

Evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya per àmbits geogràfics						
Mitjana anual del lloguer contractual (EUROS/mes)						
	2018	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Bages	427,30	392,14	366,41	350,94	349,25	355,91
Berguedà	344,39	330,02	316,03	311,82	305,20	319,17
Osona	478,90	450,78	420,18	406,25	400,01	407,61
Comarques Centrals	435,13	408,50	380,15	369,35	364,51	372,83
Metropolità	800,68	753,31	685,38	634,95	603,47	603,67
Catalunya	698,36	654,83	595,66	557,50	539,54	542,18
Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.						

Si estudiem els preus de lloguer per municipi, on tenim dades en aquells municipis que hi ha més de cinc contractes anuals registrats podem observar cert dinamisme en municipis més turístics tot i ser petits, i en aquests els preus són dels més alts de la comarca.

Evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya per municipis				
Mitjana anual del lloguer contractual (EUROS/mes)				
Municipi	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Avià	442,22	325,40	387,50	304,67
Bagà	342,00	335,43	280,63	321,32
Berga	356,91	343,60	319,64	322,59
Borredà	-	251,01	-	273,33
Capolat	-	-	-	-
Casserres	360,77	339,25	295,88	340,00
Castell de l'Areny	-	-	-	-
Castellar de n'Hug	-	-	-	-
Castellar del Riu	-	-	-	-
Cercs	311,67	284,89	243,00	289,69
Espunyola, l'	-	-	-	-
Fígols	-	-	-	-
Gironella	303,15	286,69	280,54	259,54
Gisclareny	-	-	-	-
Gósol	422,86	-	-	368,33
Guardiola de Berguedà	309,09	321,67	293,75	288,33
Montclar	-	-	-	-
Montmajor	326,11	-	-	-
Nou de Berguedà, la	-	-	-	-
Olvan	326,88	376,11	-	243,89
Pobla de Lillet, la	282,78	295,42	296,88	303,13
Puig-reig	335,78	312,20	304,30	310,99
Quar, la	-	-	-	-
Sagàs	-	-	-	-
Saldes	-	-	-	-
Sant Jaume de Frontanyà	-	-	-	-
Sant Julià de Cerdanyola	-	-	-	-
Santa Maria de Merlès	-	-	-	-
Vallcebre	396,67	-	-	-
Vilada	328,57	272,78	-	-
Viver i Serrateix	-	-	-	-
Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.				
NOTA: Només es publiquen les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb més de 5 contractes registrats.				

2.3 Problemàtiques i necessitats d'habitatge assequible i social

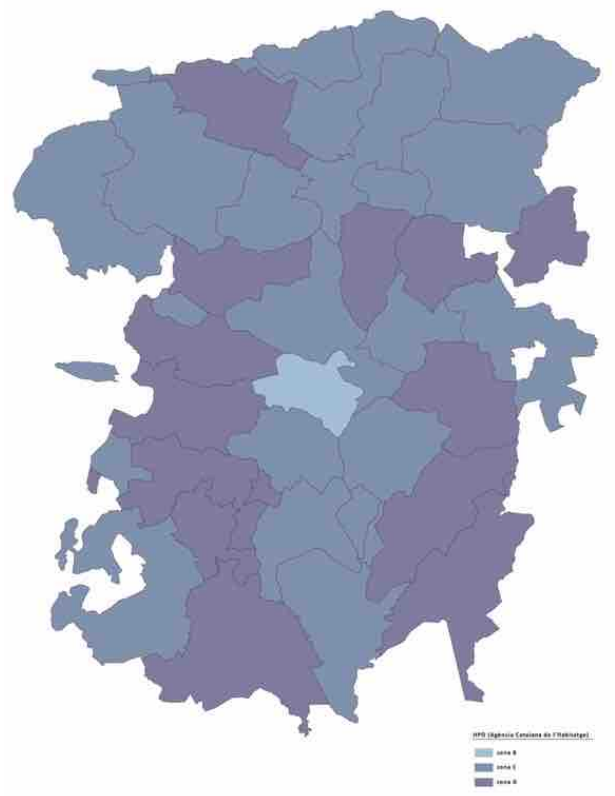
HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL (HPO)

Berga pertany a la zona geogràfica de preu d'habitatge amb protecció oficial B als efectes de determinar els preus màxims de venda i lloguer de protecció oficial. Si es comparen els preus de venda de lliure mercat, d'obra nova (entre 1.300 i 1.400 Euros/m2) i segona mà (900-950 Euros/m2), amb els preus màxims de venda de l'habitatge amb protecció oficial, resulta que l'HPO no és competitiu ni tant sols amb el de regim especial. A la resta de la comarca amb protecció oficial C i D segons s'especifica en el mapa adjunt, la situació és similar.

Preus màxims de venda/adquisició actual

El preu màxim de venda dels habitatges protegits varia segons el règim de qualificació i la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge.

Habitatge: El preu màxim de venda dels habitatges protegits és el resultat de multiplicar la superfície útil de l'habitatge per les quanties següents:



Règim	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
Especial	1.705,50€	1.478,10€	1.307,77€	1.137,00€
General	1.940,48€	1.576,64€	1.394,72€	1.212,80€
Preu concertat	A1: 3.001,68€	2.183,04€	1.773,72€	1.364,40€
	A2: 3.001,68€			
	A3: 2.728,80€			

Segons les dades dels quadres adjunts, el nombre de persones inscrites per any i inscrits vigents està baixant i pràcticament totes les sol·licituds es concentren en el municipi de Berga.

Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial segons el municipi on se sol·licita habitatge

MUNICIPI	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Avià	2	2	2	2	1	1	-
Bagà	-	4	6	6	3	-	-
Berga	129	123	132	101	83	78	59
Borredà	-	-	-	-	-	-	-
Capolat	-	-	-	-	-	-	-
Casserres	-	-	-	-	-	-	-
Castell de l'Areny	-	-	-	-	-	-	-
Castellar de N'Hug	-	-	-	-	-	-	-
Castellar del Riu	-	-	-	-	-	-	-
Cercs	-	-	-	-	-	-	-
Espunyola, l'	-	-	-	-	-	-	-
Fígols	-	-	-	-	-	-	-
Gironella	9	12	10	6	4	1	1
Gisclareny	-	-	-	-	-	-	-
Gósol	-	-	-	-	-	-	-
Guardiola de Berguedà	3	3	3	3	2	2	3
Montclar	-	-	-	-	-	-	-
Montmajor	-	-	-	-	-	-	-
Nou de Berguedà, la	-	-	-	-	-	-	-
Olvan	6	6	5	3	4	2	2
Pobla de Lillet, la	2	16	22	22	23	25	25
Puig-reig	-	1	1	-	-	1	-
Quar, la	-	-	-	-	-	-	-
Sagàs	-	-	-	-	-	-	-
Saldes	-	-	-	-	-	-	-
Sant Jaume de Frontanyà	-	-	-	-	-	-	-
Sant Julià de Cerdanyola	-	-	-	-	-	-	-
Santa Maria de Merlès	-	-	-	-	-	-	-
Vallcebre	1	1	1	-	-	-	1
Vilada	1	1	1	1	-	-	-
Viver i Serrateix	-	-	-	-	-	-	-
Berguedà	**153**	**169**	**183**	**144**	**120**	**110**	**91**

NOTA: Segons el municipi on se sol·licita l'habitatge.

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial segons el municipi on s'ha sol·licitat d'habitatge

MUNICIPI	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Avià	-	-	-	1	-	1	-
Bagà	-	-	-	3	3	-	-
Berga	10	20	40	21	17	37	41
Borredà	-	-	-	-	-	-	-
Capolat	-	-	-	-	-	-	-
Casserres	-	-	-	-	-	-	-
Castell de l'Areny	-	-	-	-	-	-	-
Castellar de N'Hug	-	-	-	-	-	-	-
Castellar del Riu	-	-	-	-	-	-	-
Cercs	-	-	-	-	-	-	-
Espunyola, l'	-	-	-	-	-	-	-
Fígols	-	-	-	-	-	-	-
Gironella	-	4	4	2	3	-	1
Gisclareny	-	-	-	-	-	-	-
Gósol	-	-	-	-	-	-	-
Guardiola de Berguedà	-	-	-	1	-	-	3
Montclar	-	-	-	-	-	-	-
Montmajor	-	-	-	-	-	-	-
Nou de Berguedà, la	-	-	-	-	-	-	-
Olvan	-	1	2	-	3	3	1
Pobla de Lillet, la	-	-	-	-	-	-	-
Puig-reig	-	-	1	-	-	-	1
Quar, la	-	-	-	-	-	-	-
Sagàs	-	-	-	-	-	-	-
Saldes	-	-	-	-	-	-	-
Sant Jaume de Frontanyà	-	-	-	-	-	-	-
Sant Julià de Cerdanyola	-	-	-	-	-	-	-
Santa Maria de Merlès	-	-	-	-	-	-	-
Vallcebre	-	-	1	-	-	-	1
Vilada	-	-	-	1	-	-	-
Viver i Serrateix	-	-	-	-	-	-	-
Berguedà	**10**	**25**	**48**	**29**	**26**	**41**	**48**

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

PROBLEMES DETECTATS PER ALS SERVEIS SOCIALS.

Segons dades del Consell Comarcal del Berguedà sobre problemes relacionats amb l'habitatge es pot apreciar una clara disminució en els últims anys.

Problemes relacionats amb l'habitatge							
Berguedà	Amuntagaments	Desnonaments	Habitatge deficient	Manca habitatge	Manca serveis/ Subministres	Habitatge (altres)	Total
2015	15	17	109	31	75	208	455
2016	8	25	94	25	45	117	314
2017	5	14	96	16	17	115	263
2018	6	13	76	24	9	69	197
Font: Consell Comarcal del Berguedà							

OFIDEUTE.

El Servei Ofideute és un servei gratuït d'informació i assessorament adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris i que estan en risc de perdre el seu habitatge principal. En concret;

A les famílies hipotecades propietàries d'un únic habitatge que l'utilitzen com a habitatge principal.

A les persones avalistes de préstecs amb garantia hipotecària que, per motiu impagament, estiguin en risc de perdre el seu habitatge principal.

A les persones consumidores, avaladors i els tercers hipotecants, que:

Detectin qualsevol clàusula o pràctica abusiva en el contracte del préstec o crèdit hipotecari.

Es trobin en dificultats per pagar el préstec o crèdit hipotecari, o preveuen que no les podran fer efectives en el futur.

Hagin rebut la notificació d'inici d'un procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual com a conseqüència de l'incompliment del deutor.

A les persones amb risc de perdre l'habitatge habitual de lloguer.

A persones amb situació de sobreendeutament per deutes derivats d'una relació de consum, provocada per causes sobrevingudes, com ara l'atur, la incapacitat d'un membre de la unitat familiar o altres anàlogues. Especialment:

Per deutes d'habitatge

Per múltiples creditors

Per càrregues públiques (IBI, multes, hisenda i seguretat social)

Com a conseqüència de romanents d'altres préstecs hipotecaris

Aquest servei és gestionat mitjançant un conveni de col·laboració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb el Consell Comarcal del Berguedà.

Berguedà		**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Expedients iniciats per Ofideute		24	14	18	8	11
Expedients tramitats per Ofideute	Assessoraments tancats		12	18	24	6
	Intermediacions tancades		12	18	26	5
	Acords pactats		8	10	13	2
Font: Agència de l'habitatge de Catalunya						

En els últims anys tot i que encara hi ha expedients nous si que es pot observar una tendència a la baixa.

3. EL PARC D'HABITATGES

3.1 Característiques generals del teixit residencial

Habitatges. 1991-2011						
Per tipus.						
		Habitatges familiars				Total
		principals	secundaris	desocupats		
Berguedà	1991	12.747	2.716	4.026		19.541
Berguedà	2001	14.177	2.920	3.844		21.032
Berguedà	2011	16.878	3.596	4.905		25.379
Berguedà	1991	65%	14%	21%		
Berguedà	2001	67%	14%	18%		
Berguedà	2011	67%	14%	19%		
Catalunya	1991	71%	17%	12%		
Catalunya	2001	70%	16%	14%		
Catalunya	2011	76%	12%	12%		
Font: Idescat. Cens d'habitatges. Dades comarcals.						

El nombre d'habitatges al Berguedà ha crescut un 30% en les últimes dues dècades. El creixement ha sigut aproximadament igual per tipus (principals, secundaris i buits) mantenint sensiblement el percentatge de cada tipus. El creixement del habitatges principals s'ha produït -en un escenari d'estancament de la població- per una disminució en aquest període del nombre mitjà de persones per llar que ha passat de 3,0 el 1991a 2,4 el 2011. Els habitatges de segons residència han crescut un 32%, principalment per l'augment d'aquestes a l'Alt Berguedà. Els desocupats haurien crescut per el deteriorament d'algunes habitatges i per l'estoc de pisos nous pendents de vendre.

Llars. Per nombre mitjà de persones Berguedà.	
	Nombre mitjà de persones
2011	2,40
2001	2,65
1996	2,80
1991	3,00

Font:
1991: Idescat. Cens de població.
1996: Idescat. Estadística de població.
2001-2011: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

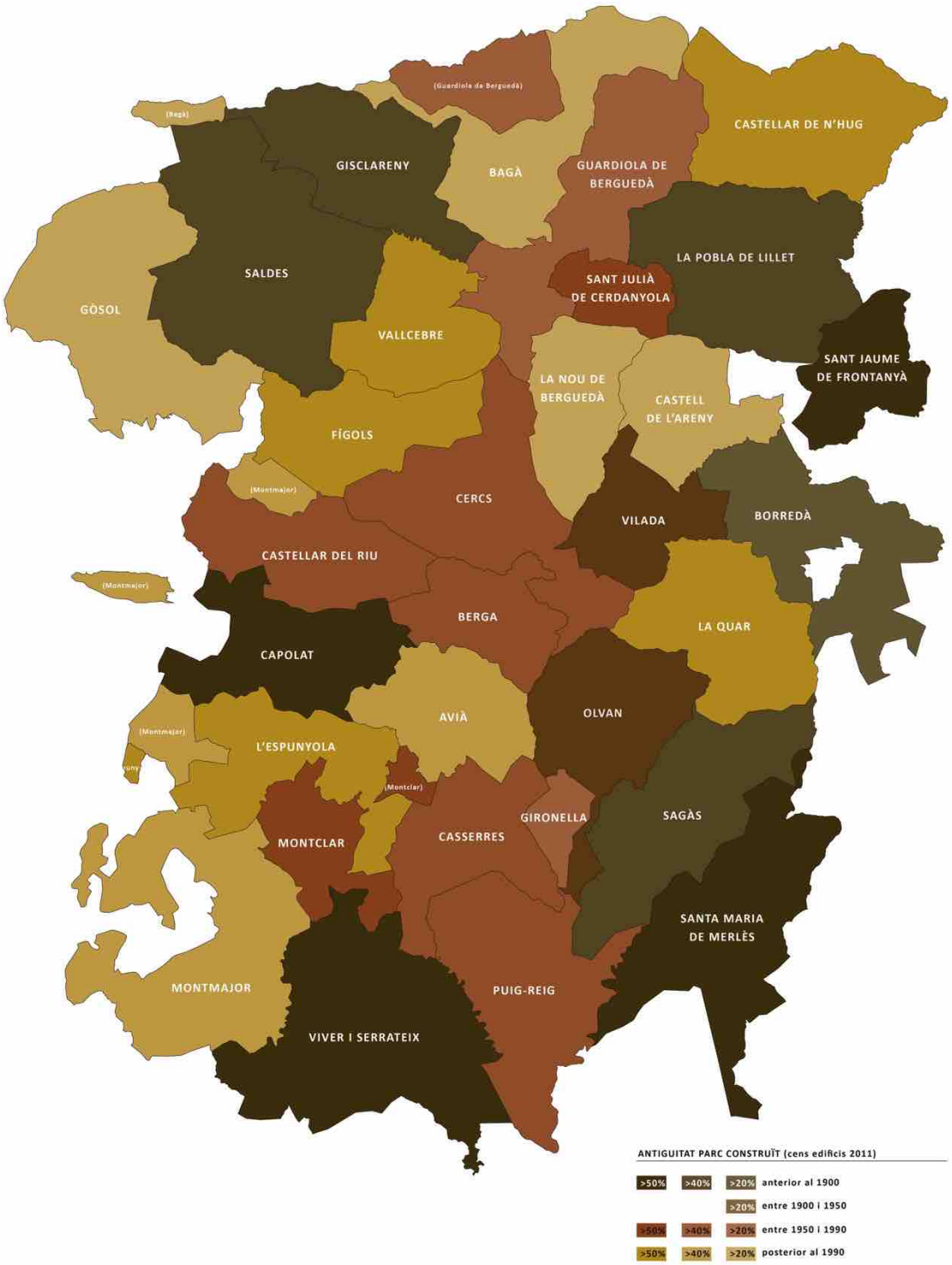
Habitatges principals. Per superfície útil (agregada) Berguedà.	
	2011
Fins a a 29 m2	..
De 30 a 45 m2	247
De 46 a 60 m2	1.531
De 61 a 75 m2	2.961
De 76 a 90 m2	5.150
De 91 a 105 m2	2.832
De 106 a 120 m2	1.454
De 121 a 150 m2	1.359
De 151 a 180 m2	499
Més de a 180 m2	811
Total	**16.878**
Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.	

En general el Berguedà té un parc d'habitatges lleugerament més envellit que el de Catalunya, per bé que la dinàmica històrico-econòmica de cada municipi en marca l'època de màxima construcció d'habitatges.

Així podríem destacar que en els municipis més agraris i La Pobla de Lillet on hi hauria molts edificis anteriors a l'any 1900. Municipis lligats a l'activitat Minera com Cercs on hi ha una forta activitat constructiva entre els anys 40 i 60. En el cas de Cercs també es pot observar en la dècada dels 70 un gran activitat constructiva degut a la construcció de Sant Jordi de Cercs.

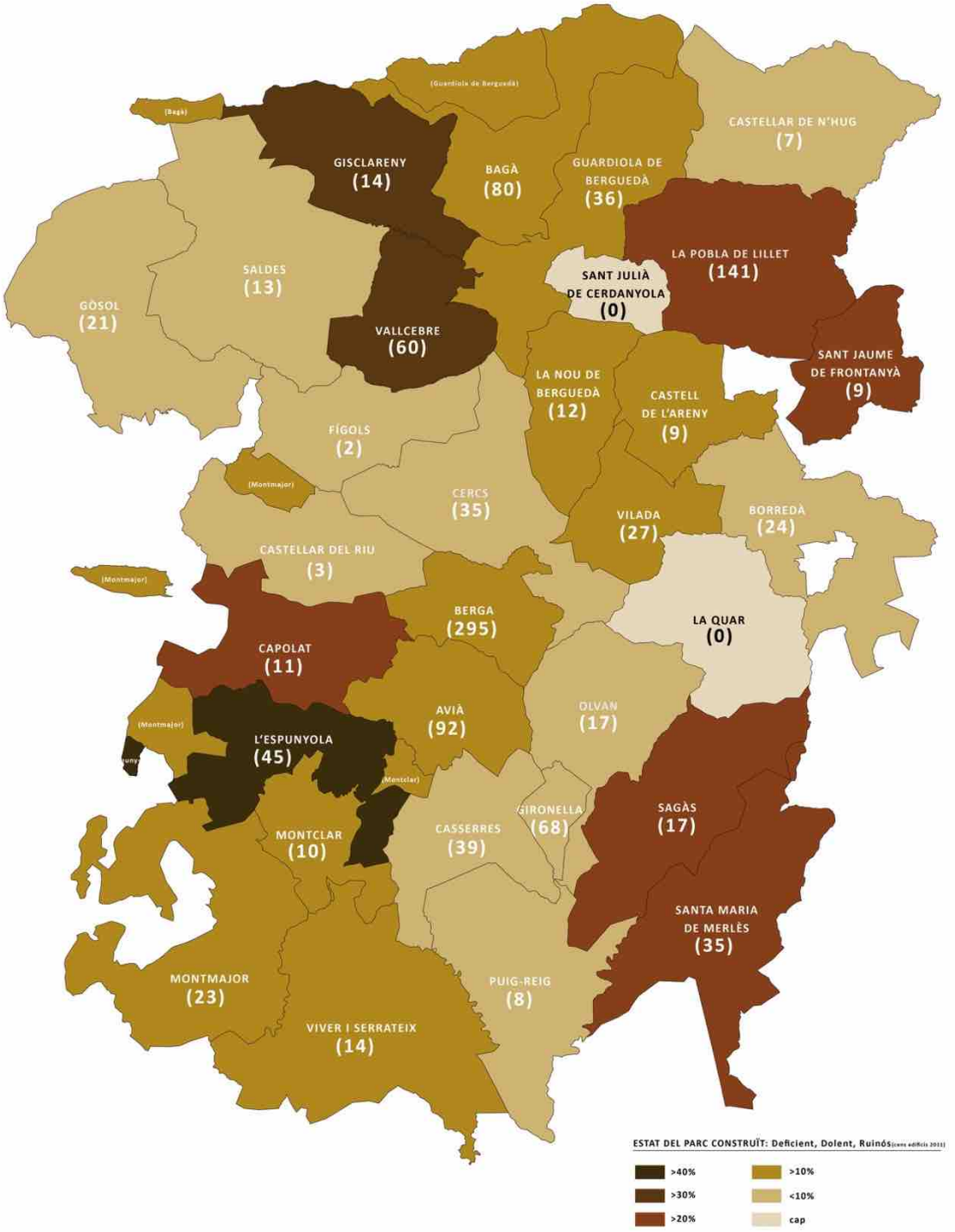
Destacar també la poca activitat constructiva de Puig-reig de les dues últimes dècades.

I finalment remarcar l'impuls a nivell de construcció de nous habitatges que hi ha hagut en el municipis més turístics de la comarca, sobretot en el període entre 2002 i 2011.



En l'annex estadístic es pot veure el quadre núm. 7 amb les dades de l'any de construcció dels habitatges en format numèric i en el núm. 8 en percentatge.

3.2 La qualitat del parc



En l'annex estadístic es pot veure el quadre núm. 9 amb les dades de l'estat del parc en format numèric.

L’estat de conservació del parc d’habitatges al Berguedà, percentualment és molt similar al de la resta de Catalunya però si analitzem les dades podem observar unes grans diferències entre municipis. La Pobla de Lillet té un percentatge considerable d’edificis amb mancances respecte l’estat de conservació degut principalment a que gairebé la meitat del parc d’habitatges és anterior al 1900 i a la poca dinàmica constructiva dels últims anys que ha impedit la renovació del parc.

Per altra banda hi ha problemes de conservació en la majoria de municipis disseminats degut també a l’antiguitat d’algunes construccions que encara no han estat rehabilitades.

Respecte a les instal·lacions podem destacar la falta d’accessibilitat de la majoria dels edificis de la comarca en un 91% dels casos, respecte al 76% de Catalunya. Amb la tendència de l’envelliment de la població en general i en el Berguedà en particular, creiem que l’impacte d’aquest problema creixerà en els propers anys.

Nota: Edifici accessible. Edifici preparat perquè una persona en cadira de rodes pugui accedir des del carrer fins a dins de cadascun dels seus habitatges sense l'ajuda d'una altra persona. Font: Institut d’Estadística de Catalunya. Definicions del cens d’Edificis 2011 (INE).

En el quadre núm. 10 de l’annex estadístic es pot veure el parc d’habitatges segons les seves instal·lacions.

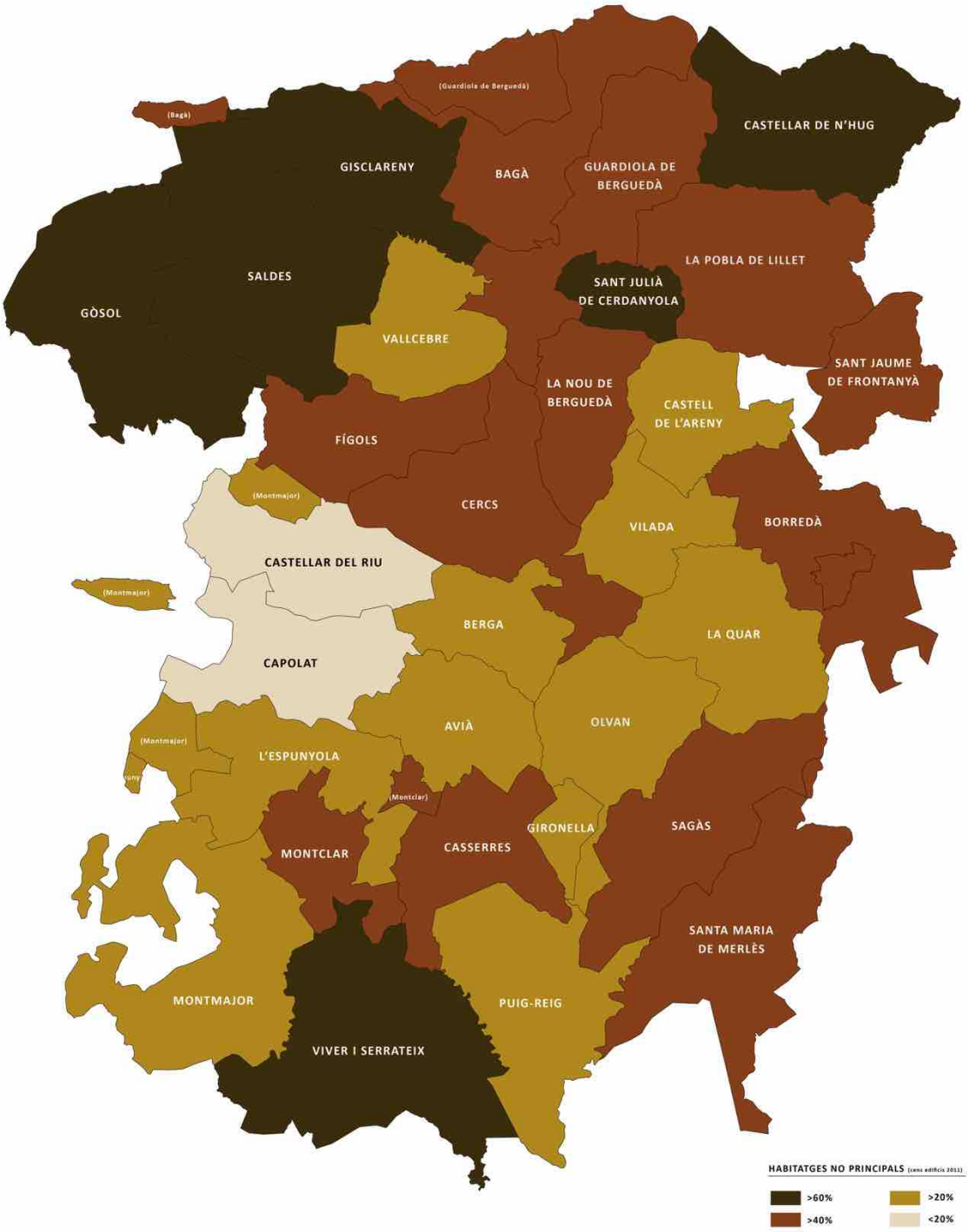
Edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre de plantes sobre rasant i instal·lacions									
Municipis. 2011									
Sense ascensor en nombre									
		De 3 plantes	De 4 plantes	De 5 plantes	De 6 plantes	De 7 plantes	De 8 plantes	De 9 plantes	De 10 plantes i més
	Avià	270	19	7	0	0	0	0	0
	Bagà	310	203	16	0	0	0	0	0
	Berga	868	421	146	15	1	0	0	0
	Gironella	372	60	7	0	0	0	0	0
	Puig-reig	340	79	30	0	0	0	0	0
	Catalunya	183.271	40.243	20.449	8.532	2.143	470	51	56
Sense ascensor en %									
		De 3 plantes	De 4 plantes	De 5 plantes	De 6 plantes	De 7 plantes	De 8 plantes	De 9 plantes	De 10 plantes i més
	Avià	95,41%	76,00%	87,50%			0,00%		
	Bagà	97,79%	90,22%	69,57%					
	Berga	93,84%	69,93%	63,48%	28,30%	4,76%	0,00%	0,00%	0,00%
	Gironella	95,63%	80,00%	58,33%	0,00%				
	Puig-reig	94,97%	85,87%	76,92%					
	Catalunya	91,14%	64,78%	48,32%	34,15%	15,50%	5,62%	1,08%	0,88%
Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.									

La falta d’ascensor també és notable degut a l’antiguitat del parc i sobretot que entre un 60% i un 90% dels edificis que contenen habitatges en quarta planta pot comprometre la seva habitabilitat de fet. Aquest percentatge a nivell de Catalunya és redueix fins a un 48%.

3.3 L’ús del parc

En el Berguedà podem veure una distribució similar respecte al règim de tinença que a la resta de Catalunya, per ve que les categories de herència o donació i les de gratuït tenen major magnitud.

Cens d'habitatges 2011. Habitatges principals segons el règim de tinença per municipis								
	Propietat							
Municipis	**Compra**	**Accés a compra**	**Herència o donació**	**total**	**Lloguer**	**Gratuït**	**Altres formes**	**Total**
Avià	231	245	136	612	145	..	..	862
Bagà	333	248	117	698	144	..	100	988
Berga	2.511	1.720	320	4.551	1.906	..	385	7.038
Casserres	230	139	101	470	90	..	..	609
Cercs	256	156	54	466	89	..	..	585
Gironella	636	477	210	1.323	628	..	106	2.110
Pobla de Lillet, la	205	61	86	352	99	..	51	529
Puig-reig	554	421	153	1.128	398	101	..	1.678
Berguedà	**5.745**	**3.955**	**1.639**	**11.339**	**3.950**	**624**	**966**	**16.878**
	34,0%	*23,4%*	*9,7%*	*67,2%*	*23,4%*	*3,7%*	*5,7%*	*100,0%*
Catalunya	**1.026.791**	**1.003.080**	**158.786**	**2.188.657**	**582.701**	**54.279**	**119.307**	**2.944.944**
	34,9%	*34,1%*	*5,4%*	*74,3%*	*19,8%*	*1,8%*	*4,1%*	*100,0%*
Per l'any 2011 aquesta taula només està disponible per als municipis majors de 1.000 habitants.								
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).								


(Guardiola de Berguedà)
(Bagà)
CASTELLAR DE N'HUG
GISCLARENY
BAGÀ
GUARDIOLA DE BERGUEDÀ
LA POBLA DE LILLET
SALDES
SANT JULIÀ DE CERDANYOLA
GÒSOL
VALLCEBRE
SANT JAUME DE FRONTANYÀ
LA NOU DE BERGUEDÀ
CASTELL DE L'ARENY
FÍGOLS
(Montmajor)
CERCS
VILADA
BORREDÀ
CASTELLAR DEL RIU
(Montmajor)
BERGA
LA QUAR
CAPOLAT
AVIÀ
OLVAN
(Montmajor)
L'ESPUNYOLA
(Montclar)
GIRONELLA
SAGÀS
MONTCLAR
CASSERRES
SANTA MARIA DE MERLÈS
MONTMAJOR
PUIG-REIG
VIVER I SERRATEIX
HABITATGES NO PRINCIPALS (cens edificis 2011)
>60%
>20%
>40%
<20%

En l'annex estadístic es pot veure el quadre núm. 11 amb les dades de la tipologia del parc en format numèric.

Excepte en les poblacions més grans de la comarca hi ha una gran quantitat d'habitatges secundaris en el municipis de la comarca principalment a l'Alt Berguedà. En alguns municipis com Castellar de N'Hug, Gisclareny, Gósol, La Nou de Berguedà i Saldes aquests són més nombrosos que els principals.

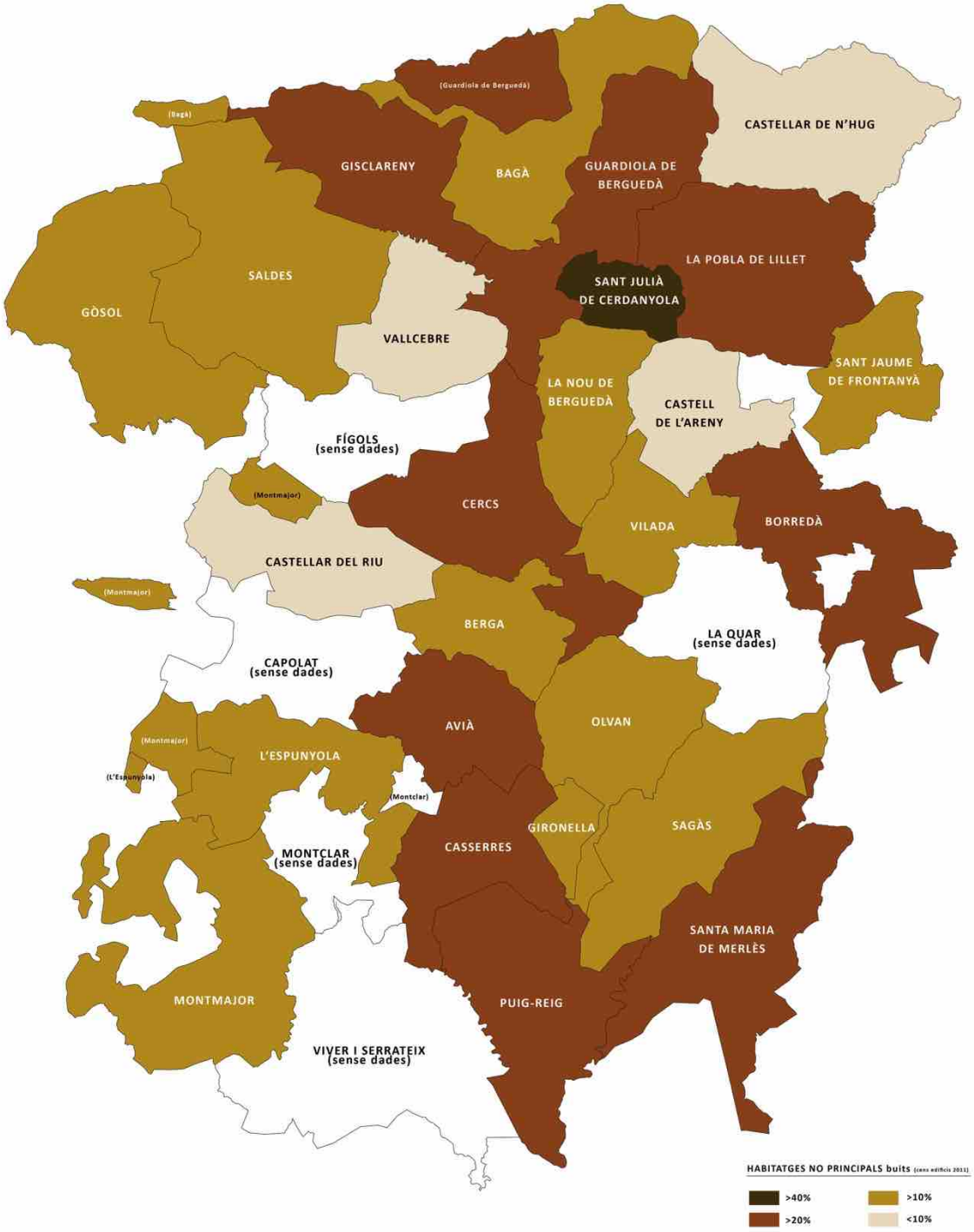
A continuació es vol fer èmfasis en la quantitat d'allotjaments turístics que hi ha la comarca, separats per categories. Es pot observar en petits municipis que el pes dels establiments de turisme rural i dels habitatges i apartaments, que serien els que considerem susceptibles de transformar-se en habitatge, respecte als habitatges totals es considerable.

LLISTAT ALLOTJAMENTS TURISTICS. 2018.							
	Campings	**Est. Hoteler**	**Est. Turisme rural**	**Habitatge d´ús turístic**	**Apartament turistic**	**Of. de turisme**	**Hab. Turistics/ Hab. totals**
Avià	1	2	3	5			1%
Bagà	1	5	1	14		1	2%
Berga	1	5	3	9		2	0%
Borredà	3	2	5	6	1		5%
Capolat			8	1			20%
Casserres		1	19	3			3%
Castell de l'Areny			4				7%
Castellar de N'Hug		7	2	21		1	11%
Castellar del Riu	2	1	3	3			8%
Cercs		1	3	4			1%
Fígols		1		2			7%
Gironella	1	2	2	2	1		0%
Gisclareny			1	1			5%
Gósol	1	2	4	5			3%
Guardiola de Berguedà	1	2	1	20			7%
L'Espunyola		2	7	4			10%
La Nou de Berguedà		2	5	1			6%
La Pobla de Lillet	1	4	2	4		1	1%
La Quar			1	2			12%
Montclar			6	4			15%
Montmajor			4	4			4%
Olvan			12	2			3%
Puig-reig	1	2	9	8	1		2%
Sagàs		1	15				19%
Saldes	4	3	3	7			4%
Sant Jaume de Frontanyà		1	3	3			16%
Sant Julià de Cerdanyola			2				1%
Santa Maria de Merlès	1	1	9				7%
Vallcebre		1	3	2		1	3%
Vilada			2	4			3%
Viver i Serrateix	1	1	11				9%
Berguedà	**19**	**49**	**153**	**141**	**3**	**6**	3%
Font: Generalitat de Catalunya.							

Respecte a l'evolució de la quantitat d'establiments rurals, es pot apreciar que després d'una dècada de fort increment (2000-2010), actualment s'ha arribat a una certa estabilització respecte aquesta modalitat d'allotjament turístic.

Establiments de turisme rural		
	Berguedà	Catalunya
1998	30	
1999	33	
2000	38	645
2001	48	*798*
2002	57	951
2003	*71*	1.132
2004	86	1.283
2005	92	1.457
2006	102	1.669
2007	105	1.777
2008	116	1.859
2009	120	1.950
2010	127	2.029
2011	129	2.099
2012	135	2.157
2013	139	2.237
2014	146	2.301
2015	157	2.367
2016	156	2.403
2017	152	2.415
2018	153	2.465
Font: Idescat, a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.		

Clarament al Berguedà hi ha una problemàtica de pisos buits, aquest percentatge pràcticament doble l'existent a Catalunya. Aquest fet és degut a la poca pressió demogràfica per ocupar-los ja que la població de la comarca està en lleugera regressió, a l'envelliment del parc construït, a l'estoc de pisos nous pendents de vendre i a promocions inacabades.



En l'annex estadístic es pot veure el quadre núm. 12 amb les dades dels habitatges buits en format numèric.

4. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

4.1 Planejament d'aplicació o referència

A dia d'avui trobem diverses figures de planejament vigent amb efectes sobre la comarca del Berguedà, des del Pla Territorial de les Comarques Centrals (en endavant PTCC), fins al variat planejament municipal de que disposen el conjunt de municipis la comarca, passant pel Pla Director Urbanístic (PDU) de les Colònies del Llobregat.

A continuació ens disposem a desglossar algunes de les afectacions en qüestió d'habitatge, en les que aquest planejament té incidència, anant des d'un àmbit més general com pot ser el PTCC, fins al detall dels diversos Catàlegs de Masies o de les Normes de Planejament Urbanístic.

PLA TERRITORIAL COMARQUES CENTRALS (PTCC) Setembre 2008

Dels varis aspectes que engloba el PTCC, des del repensar l'estructura interurbana de comunicacions, fins a elaborar una complexa xarxa de sòls de protecció de diferents graus, el que trobem que té més incidència en l'habitatge és el que fa referència a les estratègies de desenvolupament dels diferents nuclis urbans i de població de la comarca.

La regulació del sòl rústic, en una comarca com el Berguedà, que té una gran quantitat de sòl rústic amb edificacions ubicades en aquest destinades a ús habitatge, pot tenir una important incidència sobre els futurs usos d'aquestes edificacions i la capacitat de que puguin mantenir-se com a habitatge, és en les estratègies de desenvolupament dels diferents nuclis i del sistema d'assentaments on trobem la major incidència del Pla. Segons la classificació que el Pla dona a cadascun dels diferents nuclis, aquests disposaran de més o menys sòl reservat per a poder ser edificat i susceptible d'acollir habitatge.

Les estratègies del PTCC sobre el sistema d'assentament són les següents:

"creixement potenciat en aquelles àrees que haurien d'augmentar el seu rang com a nodes territorials per la seva significació urbana, les bones condicions de connectivitat i l'aptitud per el creixement per extensió."

"creixement mitjà o moderat aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes."

"canvi d'ús i reforma interior en aquelles àrees que han exhaurit o estan en vies d'exhaurir les disponibilitats de sòl adequat per a l'extensió de la urbanització, però que, per la seva localització i la seva significació poden millorar el seu paper com a àrees urbanes en l'estructura territorial atès que es troben en alguna de les següents circumstàncies:

.- Tenen una composició molt desequilibrada entre habitatges i llocs de treball.

.- Són àrees amb potencial de transformació interna per obsolescència de teixits industrials i d'instal·lacions o infraestructures.

.- Tenen una proporció elevada de segona residència susceptible d'anar convertint-se en habitatges principals.

Les actuacions pròpies de l'estratègia de canvi d'ús i de reforma són, en diversa mesura adequades també per a totes les àrees urbanes per a les quals el Pla assenyala estratègies de creixement per extensió, d'acord amb el principi que abans de l'extensió urbana cal optimitzar l'ús de l'àrea urbana existent. "

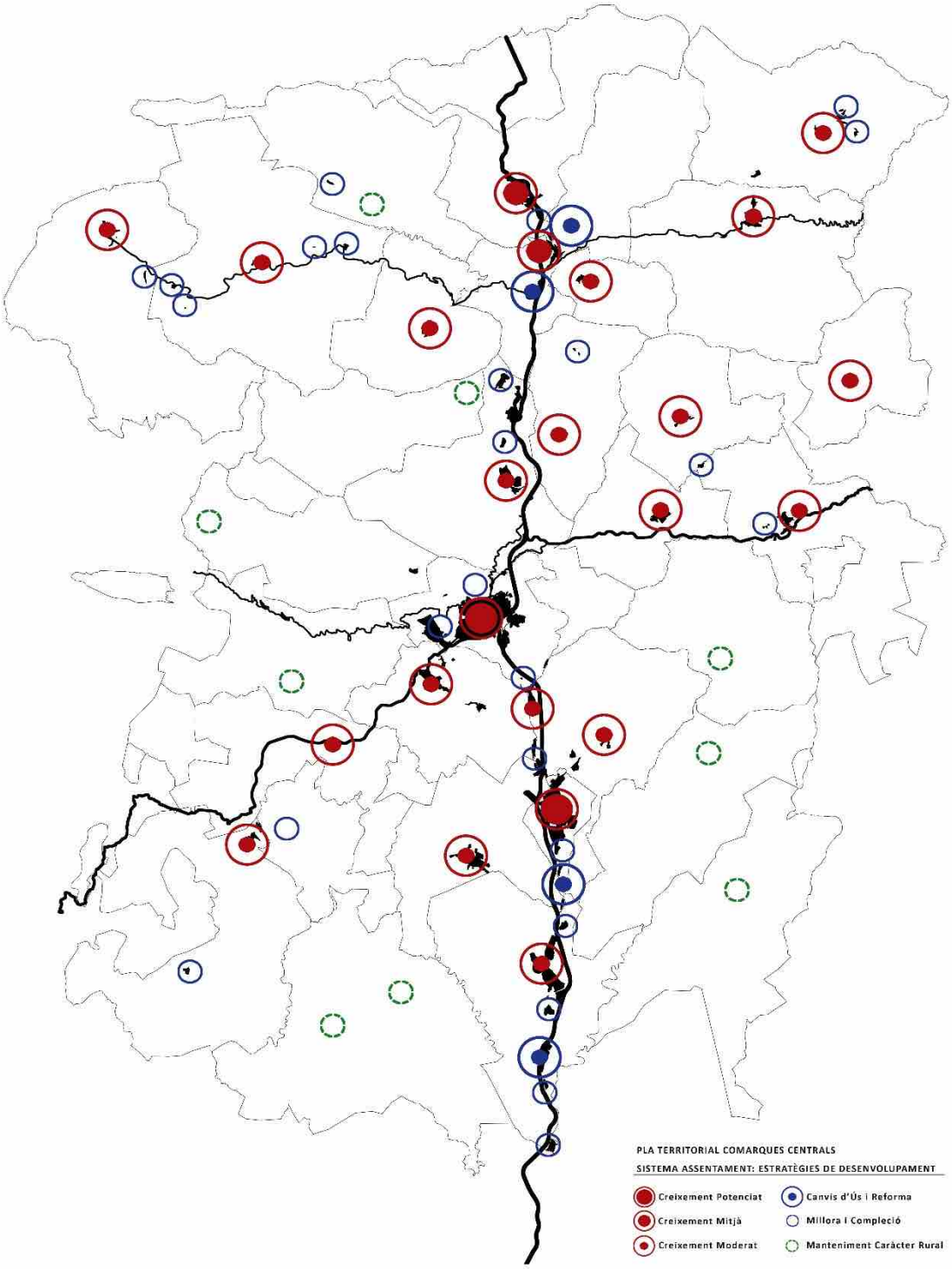
"millora urbana i compleció en aquells nuclis i àrees urbanes que per la seva petita dimensió no tenen capacitat per a estructurar extensions urbanes o que no disposen de sòl físicament apte per a la urbanització o que tenen un molt baix nivell d'accessibilitat. L'objectiu d'aquesta estratègia és la recuperació i millora d'aquests nuclis com a patrimoni urbanístic del territori i sovint com a peces significatives del paisatge, mitjançant el foment de la residència associada a les activitats rurals, a les activitats professionals desconcentrades i a la segona residència de reutilització, com també als serveis turístics de qualitat i petita escala."

"manteniment del caràcter rural per a aquelles entitats formades per agrupacions d'edificacions rurals que, o bé mantenen una clara separació entre elles i en les quals caldrà que es mantingui la configuració dispersa de l'assentament i s'eviti una compactació contradictòria amb el seu caràcter estrictament rural, o bé presenten una estructura compacta, de petita magnitud, resultat l'adaptació morfològica a una singularitat del territori i en les quals caldrà igualment que es mantingui aquesta configuració."

En el següent mapa (un refós d'elaboració pròpia a partir de la informació del PTCC), veiem com en la comarca del Berguedà s'apliquen totes i cadascuna d'aquestes diferents estratègies a les diferents realitats dels assentament que la conformen. Veiem com es potencia el creixement (en diferents graus) als principals nuclis de la majoria de municipis, incloent-hi fins i tot alguns micromunicipis, com per exemple Sant Jaume de Frontanyà.

També trobem estratègies de canvi d'ús en algunes ex-colònies tèxtils i alguns espais industrials en desús. La millora i compleció es reserva, en la seva gran majoria, a nuclis que per la seva realitat morfològica, tenen una relativa extensió (en aquest cas sempre de reduïdes dimensions), però que disposen d'espais per a ser completats amb edificacions o on bona part del parc construït presenta importants deficiències.

Finalment, els nuclis on trobem que es proposa com a estratègia el manteniment del seu caràcter rural, són aquells assentament on bàsicament el que trobem és una petita agrupació de tres o quatre cases i una església (principalment).


PLA TERRITORIAL COMARQUES CENTRALS
SISTEMA ASSENTAMENT: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT
Creixement Potenciat
Creixement Mitjà
Creixement Moderat
Canvis d'Ús i Reforma
Millora i Compleció
Manteniment Caràcter Rural

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES COLÒNIES DEL LLOBREGAT Juny de 2007

Aquest PDU, centrat en les ex-colònies tèxtils del Llobregat, en la comarca del Berguedà fa referència als municipis riberencs del sud del Llobregat com són Berga, Casserres, Gironella, Olvan i Puig-reig.

El pla es centra en la Promoció Econòmica lligada a la Millora Urbana de les diferents colònies, en aspectes com la Indústria, el Turisme i la Residència, generant canvis en les edificacions existents i en la trama urbana de les diferents colònies.

La reconversió de les colònies en habitatge, pot ser un dels autèntics revulsius de l'habitatge en el conjunt de la comarca, ja que disposen d'un parc construït d'importants dimensions que podria transformar l'actual oferta.

PLANEJAMENT MUNICIPAL

En la comarca del Berguedà trobem una gran varietat de figures de planejament pel que fa referència a l'àmbit municipal. Hi ha des de municipis que disposen d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) força recent, fins a d'altres municipis que encara es regeixen amb Normes Subsidiàries (NNSS), redactades fa més de 30 anys.

Existeixen també Catàlegs de Masies, que en bona part dels municipis permeten regular les edificacions en sòl rústic, i des de fa menys de 5 anys, trobem també Normes de Planejament Urbanístic, que són unes figures de planejament que s'han elaborat des del departament de territori per als petits municipis que no disposen de planejament vigent ni de recursos per a realitzar-lo.

En general però, podem observar com el conjunt del planejament municipal de la comarca, es força envellit, i en alguns casos més extrems pot arribar a estar completament desfasat.

Sense entrar a valorar un a un els diferents municipis i el planejament del que disposen, podem observar com el fet de que aquest sigui o bé molt antic o bé incomplet (manca de figures de planejament com catàlegs de masies en municipis que ho necessitarien), fossilitza en certa manera l'evolució urbana i territorial de la comarca.

Tot i que les figures de planejament urbanístic municipal 25 anys, tan les previsions del PTCC com els diferents planejament municipals, són en gran part, elaborats o gestats prèviament a la crisi de la construcció del 2008, i per tant responen a unes necessitats d'un altre temps que a vegades poc tenen a veure amb les necessitats d'avui, pel que a l'habitatge respecta.

Així doncs, un planejament envellit, és un clar reflex de que no hi ha mecanismes de planejament que s'hagin fet les preguntes que ens fem a dia d'avui respecte l'accés a l'habitatge, la seva rehabilitació, el mercat de lloguer o de compra, l'obra nova, etc.

Pel simple fet de ser antigues les figures de planejament, no vol dir que hagin deixat de ser vàlides, però si que representa un toc d'alerta davant la possibilitat de que com dèiem abans, no responguin a les necessitats d'avui en dia.

(Guardiola de Berguedà)
(Bagà)
CASTELLAR DE N'HUG
GISCLARENY
BAGÀ
GUARDIOLA DE BERGUEDÀ
LA POBLA DE LILLET
SALDES
SANT JULIÀ DE CERDANYOLA
GÒSOL
VALLCEBRE
SANT JAUME DE FRONTANYÀ
LA NOU DE BERGUEDÀ
CASTELL DE L'ARENY
FÍGOLS
(Montmajor)
CERCS
VILADA
BORREDÀ
CASTELLAR DEL RIU
(Montmajor)
BERGA
LA QUAR
CAPOLAT
AVIÀ
OLVAN
(Montmajor)
LESPUNYOLA
(L'Espunyola)
(Montclar)
GISONELLA
SAGÀS
CASSERRES
MONTCLAR
SANTA MARIA DE MERLÈS
MONTMAJOR
PUIG-REIG
VIVER I SERRATEIX
ANTIGUITAT PLANEJAMENT MUNICIPAL (dades RPUC)
més de 20 anys
menys de 20 anys
menys de 10 anys
menys de 5 anys
Catàleg de Masies

ESTRATÈGIES D'ACTUACIÓ

Tot i que el treball encara es troba en una fase inicial, de recollida i processament de dades, es podrien començar a apuntar diferents línies de treball, que en un futur caldrà desenvolupar com a eines de diagnosi:

.- identificació entitats supramunicipals, amb realitats assimilables, tan per mida de població com per morfologia dels assentaments, estratègies de desenvolupament, pressió turística, producció agrícola, etc.

.- per cadascuna d'aquestes entitats, realitzar una diagnosi de les casuístiques que generen problemàtiques en l'àmbit de l'habitatge

.- identificar les principals estratègies a nivell municipal i comarcal referents a l'habitatge

RESUM PLANEJAMENT MUNICIPAL

A continuació enumerem de manera més detallada el planejament urbanístic de cadascun dels municipis de la comarca.

*Avià
POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) 2011
Catàleg de Masies 2010

*Bagà
NNSS (Normes Subsidiàries) 1983

*Berga
POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) 2005

*Borredà
NNSS (Normes Subsidiàries) 2003

*Capolat
NPU (Normes Planejament Urbanístic) 2015

*Casserres
NNSS (Normes Subsidiàries) 1991
Catàleg de Masies 2014

*Castell de l'Areny
NNSS (Normes Subsidiàries) 1992

*Castellar de N'Hug
NNSS (Normes Subsidiàries) 1997

*Castellar del Riu
NNSS (Normes Subsidiàries) 2002

*Cercs
POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) 2007

*Fígols
POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) 2009

*Gironella
PGO (Pla General d'Ordenació) 1995

*Gisclareny
NNSS (Normes Subsidiàries) 1993
Catàleg de Masies 2007

*Gósol
POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) 2012

*Guardiola de Berguedà
NNSS (Normes Subsidiàries) 1992

*L'Espunyola
NPU (Normes Planejament Urbanístic) 2015
Catàleg de Masies 2012

*La Nou de Berguedà
POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) 2012

*La Pobla de Lillet
NNSS (Normes Subsidiàries) 1992

*La Quar
POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) 2012

*Montclar
NPU (Normes Planejament Urbanístic) 2015

*Montmajor
NNSS (Normes Subsidiàries) 2001
Catàleg de Masies 2015

*Olvan
NNSS (Normes Subsidiàries) 1992

*Puig-Reig
PGOU (Pla General d'Ordenació Urbana) 1988

*Sagàs
NPU (Normes Planejament Urbanístic) 2015
Catàleg de Masies 2010

*Saldes
NNSS (Normes Subsidiàries) 1997

*Sant Jaume de Frontanyà
POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) 2008

*Sant Julià de Cerdanyola
NNSS (Normes Subsidiàries) 1999
Catàleg de Masies 2014

*Santa Maria de Merlès
NPU (Normes Planejament Urbanístic) 2015
Catàleg de Masies 2012

*Vallcebre
NNSS (Normes Subsidiàries) 1997
Catàleg de Masies 2015

*Vilada
NNSS (Normes Subsidiàries) 1997

*Viver i Serrateix
NPU (Normes Planejament Urbanístic) 2015
Catàleg de Masies 2018

4.2 Estat d'execució del sòl residencial i potencial i previsions de creixement residencial

Vist el panorama general de la dinàmica constructiva d'habitatges després del boom de la construcció es pot afirmar que encara hi ha una gran quantitat d'habitatges que es va fer l'expedient d'inici d'obra i no han estan informats els seu acabament, per tant hi ha disponibilitat de sòl sinó d'edificis inacabats més que suficient a nivell de comarca.

De les primeres informacions rebudes dels Ajuntaments d'Avià i Puig-reig no hi ha previsions de grans creixement, bàsicament el poc que s'està construint és a nivell d'unifamiliars, i a nivell de reserves de sòl fins i tot s'està plantejant la desqualificació de sòl ja que les previsions de creixement que es van fer quan es van redactar els POUMs en molts casos han quedat clarament desproporcionades en un escenari com l'actual d'estabilitat demogràfica al Berguedà.

5. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

5.1 Recursos relacionats amb l'habitatge

L'Agència de l'habitatge de Catalunya gestionava l'any 2017 uns 82 habitatges propis que sumats als 4 provinent del parc privat sumava un total de 86 habitatges. Aquests tenen un rotació important però gairebé tots estan ocupats.

PARC GESTIONAT PER L'AGÈNCIA HABITATGE DE CATALUNYA.			
BERGUEDÀ 2017			
Municipi	**Nom promoció**	**Règim adjudicació**	**Total general**
BERGA	MERCAT PRIVAT	LL Lloguer	1
	BERGA 104	LL Lloguer	3
	MOSSÈN ESPELT	LL Lloguer	39
	POLIGON LA VALLDAN-20	LL Lloguer	20
	SANTA EULALIA	LL Lloguer	9
GIRONELLA	MERCAT PRIVAT	LL Lloguer	1
GUARDIOLA DE BERGUEDÀ	GUARDIOLA DE BERGUEDA-24	LC Lloguer opció de compra	3
		LL Lloguer	1
		PR Precari	1
OLVAN	SANT RAMON - COLONIA ROSAL	LC Lloguer amb opció de compra	1
		LL Lloguer	2
PUIG-REIG	PUIG-REIG-36	LL Lloguer	1
Parc propi			**82**
Parc privat			**4**
(El parc privat gestionat per l'Agència el constitueixen els habitatges del programa de cessió i el de les entitats financeres)			
TOTAL			**86**

Complementàriament l'Agència de l'habitatge de Catalunya facilita uns ajuts per el lloguer del parc públic que si observem el nombre de contractes amb ajuts respecte el nombre de pisos del parc podem observar la gran dificultat per pagar el lloguer que tenen els usuaris d'aquesta parc públic d'habitatge.

Ajuts al pagament del lloguer del parc públic de la Generalitat. Ajuts implícits					
Berguedà	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Contractes	13	21	30	33	37
Import total (Euros)	8.912	16.279	23.242	32.200	32.780
Font: Agència de l'habitatge de Catalunya					

A continuació s'adjunten les dades dels contractes vigents desglossats per anys, que en els últims anys s'han mantingut estables al voltant d'una desena de contractes. En el quadre 13 de l'annex estadístic es pot veure el desglossat per municipis des de l'any 2010.

Habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social				
Contractes vigents a 31 de desembre				
Comarca	**2017**	**2016***	**2015**	**2014**
Berguedà	**12**	**8**	**10**	**11**
Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatgei Agència de l'Habitatge de Catalunya.				
* A partir de 2016 no es tenen en compte els habitatges de cessió gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.				

Respecte a les ajudes la que tindria més incidència respecte al nombre d'habitatges beneficiats seria les ajudes al lloguer, que tot i no tenir un import mitjà molt elevat, si que permet a moltes famílies optar a habitatges de major qualitat que sense aquesta ajuda no podrien afrontar.

Prestacions permanents per al pagament del lloguer concedides				
		Ajuts	**Import**	**Import mig**
Berguedà				
	2012	74	156.968,88	2.121,20
	2013	106	197.614,29	1.864,29
	2014	134	249.091,32	1.858,89
	2015	245	329.013,65	1.342,91
	2016	315	436.429,84	1.385,49
	2017	349	491.161,21	1.407,34
	2018	376	526.536,52	1.400,36
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.				

En el quadre 14 de l'annex estadístic es pot veure el perfil del beneficiari de les ajudes al pagament del lloguer a nivell de Catalunya, ja que en aquest cas no disposem de les dades desglossades.

A continuació s’exposen les dades d’ajuts del Consell Comarcal en matèria d’habitatge;

Ajuts aprovats pel Consell Comarcal del Berguedà			
Berguedà	Subministraments bàsics	Lloguer / fiança	Condicionament de l'habitatge
2015	5.511,39	37.356,90	
2016	2.877,34	6.090,11	
2017	22.030,15	7.567,88	2.228,30
2018	25.193,94	18.880,41	1.715,24
Font: Consell Comarcal del Berguedà			

I els ajuts d’urgència en matèria d’habitatge concedits per la generalitat;

Prestacions econòmiques d'urgència especial concedides per àmbits geogràfics. Berguedà.								
	Total		Deute Hipotecari		Deute lloguer/Lloguer de continuïtat		Desnonats	
	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import
2018	3	-	-	-	2	-	1	-
2017	6	7.111,39	-	-	5	4.711,39	1	-
2016	10	15.765,64	-	-	10	15.765,64	-	-
2015	4	5.596,67	-	-	4	5.596,67	-	-
2014	8	16.318,16	-	-	8	16.318,16	-	-
2013	2	-	-	-	2	-	-	-
2012	5	12.194,38						
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori								

Respecte als ajuts a la rehabilitació d’edificis se’n destaca uns import per habitatge relativament baixos i amb tendència a la baixa.

Habitatges a rehabilitar amb ajut públic						
Convocatòries d'ajuts rehabilitació d'edificis d'ús residencial i habitatges.						
Berguedà	Ajuts generals	Persones Grans	Ascensors parc públic	Total Habitatges	Import Total	Import per habitatge
2014	31			31	100,5	3.242
2015	44			44	135,5	3.080
2016	41			41	134,9	3.290
2017	49			49	92,0	1.878
Font: Agència de l'habitatge de Catalunya						

5.2 Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge

De les primeres informacions rebudes i reunions fetes només es té constància de l'existència de dos pisos de l'àrea de serveis socials de l'Ajuntament de Berga.

5.3 Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi

El sector de l'habitatge està sent objecte de molts canvis en els nostres dies, venim d'una època de crisi de la construcció de la que encara no hem acabat de sortir del tot i en la qual un dels principals afectats ha sigut l'habitatge. No tan sols pel que fa al seu preu i la seva qualitat, sinó també perquè models d'habitatge i d'accés de l'habitatge previs al "boom" de la construcció, s'han invisibilitzat i en alguns casos pràcticament desaparegut. La facilitat de disposició econòmica en els anys previs a la crisi, ha homogeneïtzat la oferta i mercantilitzat el que en definitiva és un dret bàsic, l'habitatge.

Per aquest motiu, ens disposem a destacar diverses iniciatives en matèria d'habitatge, que si bé no són innovadores, doncs algunes d'elles fa ja molt de temps que es duen a terme, ens mostren un nou paradigma d'accés a l'habitatge, de recuperació d'habitatge buit existent, d'ajust de la normativa per a poder-la adaptar a la realitat de les necessitats i de la demanda, ja no del "mercat de l'habitatge", sinó dels destinataris d'aquest, les persones. El que segueix es un breu recull d'algunes d'aquestes iniciatives, enumerant-les i exposant una petita part de la seva filosofia, sense entrar en massa detalls, ja que cadascuna d'elles mereix una menció a part, i també poder ser estudiada amb deteniment per tal de validar la seva possible aplicació.

.- Masoveria Urbana

Si bé és un concepte que la llei regula des de fa mes de 10 anys i és una pràctica amb una extensa tradició, principalment en àmbits rurals , tot i que presenta certes diferències amb la masoveria tradicional del camp, és en els darrers 5 anys, posteriorment a la crisi que el concepte ha tornat a agafar volada.

Molt resumidament es tracta de facilitar l'accés a un habitatge que no es troba en condicions òptimes, amb tota la variant de casuístiques que això pot representar, possibilitant que el futur llogater/masover realitzi les obres intervencions necessàries per a poder assolir les condicions mínimes d'habitabilitat, les legals i les possibles millores acordades, i que els futurs pagaments del lloguer mensual, tinguin una carència en funció de l'import que s'hagi aportat per part del masover en la realització de les obres.

Aquesta opció permet que propietaris sense possibilitat de destinar sumes importants de diners en la reforma dels seus habitatges, puguin tornar a oferir-los com a possible habitatge. Una col·laboració entre privats, que es val de compartir recursos per tal de fer anar endavant una proposta, que per altra banda si s'abordés sense aquesta cooperació mútua potser no seria possible.

És una línia de treball que es troba en desenvolupament en molts municipis de Catalunya, i que té moltes variants d'aplicació, com podem veure reflectit en la Guia Metodològica de la Masoveria Urbana de la Diputació de Barcelona, de l'any 2017. L'administració, els grans i petits tenidors, els agents socials, els possibles masovers, etc.. tenen tots un paper actiu en un projecte que es basaria en la mútua cooperació per a l'obtenció d'un objectiu, l'habitatge.

.- Habitatge Cooperatiu

Davant de les dificultats que pot representar afrontar l'accés a l'habitatge, en el règim que sigui, de manera individualitzada, en els darrers anys estan recuperant empenta formules que poden semblar innovadores aquí, però que ja havien existit anteriorment i que en segons quines regions d'Europa comprenen gran part del parc d'habitatge existent, es tracta dels habitatges cooperatius, en totes les seves variants, tan compositives com de relacions contractuals.

Plantejar-se l'habitatge de manera col·lectiva és tot un repte en una societat com la nostra que cada cop tendeix més a l'individualisme. Les propostes d'habitatges cooperatius s'obren camí com a eines capaces de trencar una dinàmiques de relació unipersonal, propietat-llogater/comprador, per unes altres, on el col·lectiu és qui es relaciona amb a propietat. El col·lectiu parteix des d'una posició que li permet o bé fer front a uns reptes que individualment li serien inassolibles, o bé, establir una relació més entre iguals amb la propietat, i no tant de subordinació, una de les grandeses del col·lectiu.

Hi ha molts tipus d'habitatges cooperatius, des de les diferents vessants en que es vulgui estudiar la qüestió. Des del punt de vista de la convivència, hi poden haver més o menys espais comuns fins arribar a nivells de cohabitació elevats, o bé simplement ser una comunitat de propietaris més convencional. A nivell legal es pot fundar una cooperativa d'habitatge amb uns estatuts fets a mida o bé simplement trobar la manera de com a col·lectiu funcionar sense tenir un ens legal que el representi. I a nivell d'accés a l'habitatge, es poden produir des de cessions d'ús amb l'administració, fins a compres de solars per a edificar o d'edificis per a rehabilitar... Així que com podem veure, l'habitatge cooperatiu pot tenir múltiples formes, però com el seu nom indica es basarà sempre en la cooperació, d'una o altra manera dels seus integrants.

.- Redacció i aplicació de les Normatives en sòl rústic

Sovint, quan es redacten o quan s'interpreten els instruments de planejament, els tècnics i els polítics que ho fan no acaben de parlar el mateix llenguatge, o dit d'una altra manera, no tenen en ment els mateixos conceptes que per una banda definiran el marc normatiu, i per l'altra l'interpretaran. És per aquest motiu que sovint trobem

instruments de planejament, com són els catàlegs de masies, que fan èmfasi en uns determinats aspectes, molt sovint lligats a l'explotació del camp o als serveis, però que poca rellevància donen a l'habitatge, donant per fet que aquest continuarà amb les mateixes condicions i amb la mateixa realitat amb la que ha arribat fins als nostres dies.

Cal aprofundir en la interpretació de la normativa, o sobretot des dels ajuntaments, ressituar l'habitatge en el lloc preferent que ha de tenir, no com havia passat fins ara essent considerat com a bé de consum i afavorint, en sol rústic no però en urbà si, la proliferació de determinades tipologies d'habitatge basades principalment en el benefici que genera la seva construcció o la venta de solars, sinó com a element, l'habitatge, capaç de fixar la població en el territori i de generar noves dinàmiques sòcio-econòmiques i mantenir les existents.

El territori ha d'esser habitat si volem que la seva gestió no es redueixi a un gaudi contemplatiu o a un sistema industrial d'explotació, sinó que hem d'assumir que el que realment genera paisatge és el fet que aquest estigui viu, i per estar viu s'hi ha de poder viure. Interpretar o redactar la pròpia normativa amb aquestes premisses, i no única i exclusivament les prohibicionistes, que per desgràcia han guiat moltes lleis degut a la mala gestió que es va estar fent del sòl rústic en determinats indrets del nostre país, hauria d'estar si més no en les pretensions tan dels redactors com de les administracions competents.

.- Reconversió/rehabilitació

Dins d'aquest apartat que pot ser molt extens, voldríem destacar iniciatives que ja s'estan duent a terme en concret a la comarca del Berguedà, i que creiem assenten pautes que a futurs es podrien extrapolar a altres casos que als que fem referència concretament. En aquest cas volem parlar de les antigues Rectories dels petits municipis, en les quals ja no hi viu el rector i que han quedat en desús.

Des del Bisbat de Solsona, ja fa uns anys que es promou el lloguer d'aquest espais, a un cost que podríem considerar lloguer assequible, que en el cas del Berguedà rondaria la mitjana de lloguer que hem pogut veure en els apartats anterior. La recuperació d'antics edificis per a situar-hi llogaters que res tenen a veure amb l'ús amb el qual havien estat construïts, servir d'habitatge al rector, permet aprofitar antigues edificacions, i posar en el mercat de lloguer tipologies d'habitatge que d'altra manera no hi estarien disponibles.

Aquest cas es representatiu ja que és un tenidor mitjà d'habitatges, que es dedica a rehabilitar-los per recuperar la inversió en terminis de 10 a 20 anys o més, depenent de la intervenció, i que ha comprés que el seu patrimoni ha d'ésser habitat, i no abandonat a la seva sort a l'espera d'un possible comprador. Gestionar la propietat de la millor manera possible, facilitant la seva conservació i el seu ús com a habitatge són

actuacions que desitgem es puguin veure cada cop mes sovint, provinents no sols de l'administració o d'entitats com l'església, sinó també del sector privat com a resposta davant del repte que se li presenta de preservar el seu patrimoni.

6. DIAGNOSI

ÀMBITS COMARCALS D'HABITATGE

Davant del repte d'abordar la temàtica de l'habitatge en un àmbit tant extens i variat com pot ser la comarca del Berguedà, se'ns van presentar d'entrada diverses consideracions que ens va semblar que era bàsic tenir en compte.

En primer lloc cal considerar la matriu territorial del propi àmbit d'estudi, la comarca del Berguedà, com una realitat complexa, formada per un gran nombre de municipis (31 concretament), amb realitats molt variades tan pel que fa a aspectes de població o d'estructura de nuclis urbans, així com també accentuades variacions degudes a la pròpia morfologia del territori. La comarca del Berguedà es una comarca de transició, que va des dels plans de la Catalunya Central fins a les muntanyes del Prepirineu, motiu per el qual el seu territori presenta característiques molt variades.

La matriu física, és bàsica a l'hora d'analitzar l'evolució històrica i les possibilitats actuals dels assentaments humans en el territori. Les característiques d'aquests assentaments, la seva estructura urbana i territorial, així com les infraestructures que els posen en relació i que els permeten tenir accés a determinats serveis, són aspectes que tenen un influència directa en el que és l'objecte d'estudi, l'habitatge. D'aquesta matriu física se'n deriven la majoria de condicionants que influeixen sobre l'existència o no d'un determinat tipus d'habitatge i la resposta que aquest pugui donar a les necessitats de la societat a dia d'avui.

En aquesta línia, l'habitatge depèn directament del parc construït, o dels seus futurs possibles creixements, i aquests com hem dit tenen una estreta relació amb la matriu física i territorial de la comarca. Quantes construccions destinades a habitatge hi ha? Quantes que no són habitatge podrien ser-ho? En quin estat de conservació es troben? Estan buides o plenes? Es destinen a primera o segona residència? Es poden construir nous habitatges? Quantes construccions havien sigut habitatge i ja no ho són? etc. Són tan sols alguns dels interrogants que se'ns plantegen alhora d'abordar una realitat física que és el comptatge dels habitatges actuals a la comarca del Berguedà.

Per altra banda, l'estat d'aquests habitatges moltes vegades es veu més influenciat per les dinàmiques sòcio-econòmiques que no pas per la realitat física del seu entorn. Es per això que l'actual activitat productiva, econòmica, les necessitats socials.... són altres aspectes a considerar alhora d'abordar la temàtica de l'habitatge.

Pel que fa a la població, que en definitiva és a qui va adreçat l'habitatge, la distribució d'aquesta és completament irregular, ja que és una de les comarques amb més micromunicipis de Catalunya (dels 31 municipis 20 tenen menys de 500 habitants, i d'aquests 5 tenen menys de 100 habitants), i alguns d'ells cobreixen vastes extensions de territori. Aquest fet s'ha tingut molt present alhora d'abordar les dades que es disposaven sobre població i habitatges en cada municipi, ja que en els municipis molt reduïts, els nombres absoluts poden semblar irrisoris en comparació amb poblacions de mida gran, però en percentatge poden traduir-se en una important afectació que cal tenir present.

Davant d'aquest repte, abordar l'anàlisi de l'estat de l'habitatge en el conjunt del Berguedà, i davant d'aquesta multiplicitat de vectors que hi influeixen, es va creure convenient agrupar i estructurar la realitat municipal de la comarca, en àmbits supramunicipals que ens permetessin agrupar els diferents territoris i diferents realitats.

Per aquest motiu, i com a pas previ a qualsevol futura anàlisi més detallada de quines són les problemàtiques, les oportunitats, les dinàmiques, els reptes... en matèria d'habitatge de cada municipi, s'ha cregut necessari fer una primera proposta d'àmbits territorials. Aquests responen a l'anàlisi que s'ha estat fent de les dades de les que disposem, i que ens indiquen que la situació de l'habitatge pot tenir unes característiques similars, sense oblidar que al final i entrant en detall, cada cas pot tenir peculiaritats que en aquesta primera aproximació no quedin reflectits.

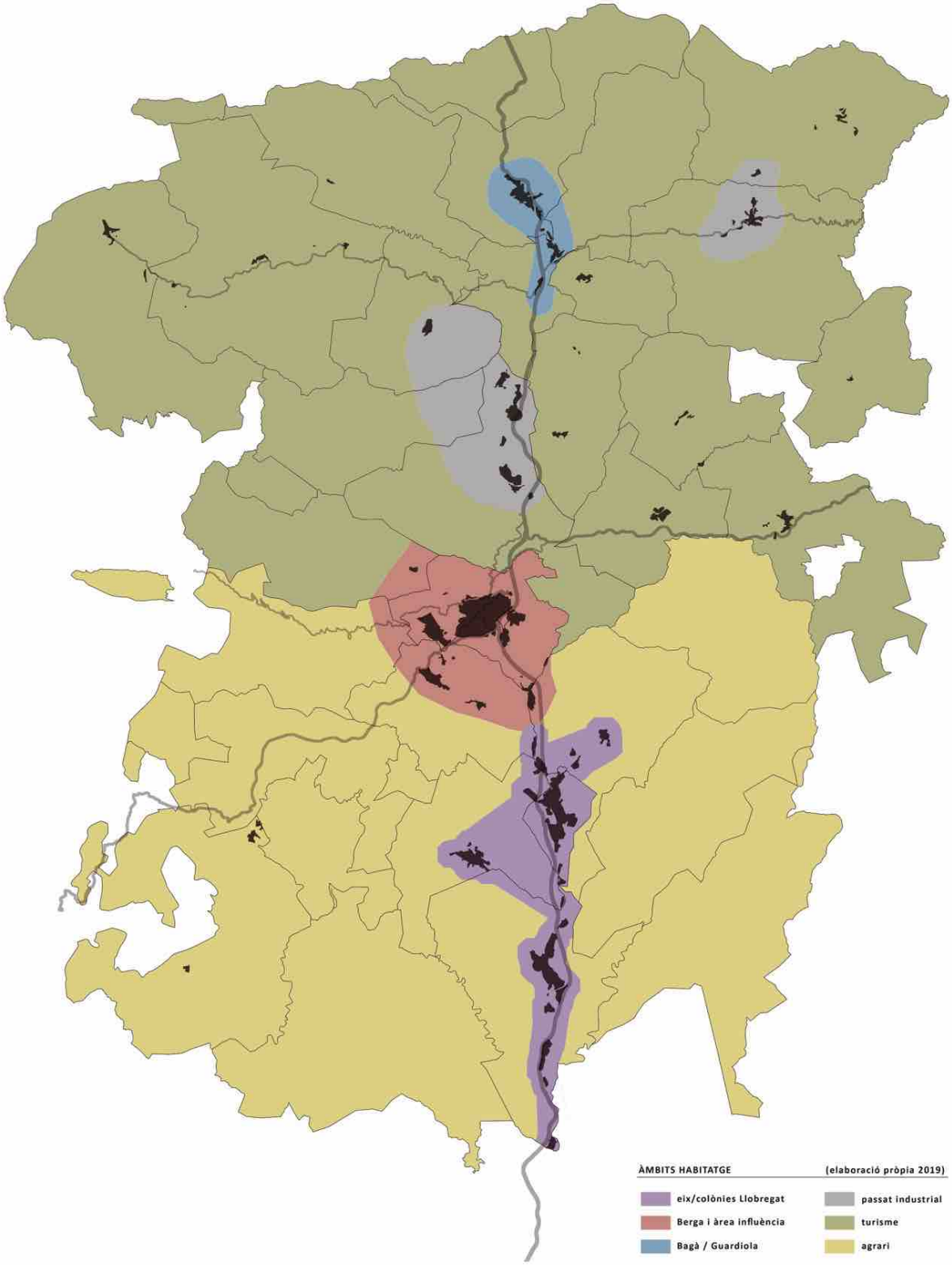
Es proposa una divisió en uns àmbits, independent de la divisió municipal (tot i que força propers), i alhora recollint la diversitat territorial de la comarca així com les seves principals dinàmiques sòcio-econòmiques i realitats físiques del parc construït. Aquesta divisió en aquests moments es tracta tan sols d'una primera proposta i d'una primera aproximació que ens ha de permetre abordar una diagnosi sobre l'estat de l'habitatge del Berguedà d'una manera més precisa i assertiva.

En tot cas creiem que aquesta proposta necessitaria d'un període de consulta i debat amb les diferents entitats municipals, per tal de contrastar si la lectura que es fa de la realitat s'ajusta a aquesta, i per tal de que es pogués complementar aquesta aproximació amb informació de primera mà, directament vinguda dels gestors més propers que té el territori, i que són les diferents administracions municipals.

Crèiem important fer aquests aclariments previs, i aquestes consideracions, per emmarcar el que a continuació s'exposarà, repetint que es tracta d'una primera aproximació oberta a debat, anàlisi i reconsideració, però que per altra banda crèiem imprescindible per poder seguir avançant en una bona direcció alhora de plantejar qualsevol estudi sobre la realitat de l'habitatge.

PROPOSTA D'ÀMBITS

Els àmbits que presentem a continuació representen una divisió del territori que respon a la voluntat d'agrupar el que hem cregut són realitats compartides pel que fa a la temàtica de l'habitatge. D'aquesta manera ens apareixen sis grups, sis àmbits on hem identificat que hi ha algun aspecte que diferencia aquest conjunt de la resta.


ÀMBITS HABITATGE
(elaboració pròpia 2019)
eix/colònies Llobregat
Berga i àrea influència
Bagà / Guardiola
passat industrial
turisme
agrari

1.- EIX/COLÒNIES LLOBREGAT

A la meitat sud de la comarca del Berguedà, hi trobem una important àrea, lligada a l'entorn del riu Llobregat que té una realitat diferenciada de la resta de la comarca, ja que és l'àmbit que va acollir les principals colònies tèxtils d'aquesta part sud. Lligat a la traça del riu, que indubtablement la caracteritza, aquesta àrea es troba travessat de nord a sud per una infraestructura de molta importància, com és la C-16, autopista que uneix Barcelona i la Cerdanya, creuant tota la Catalunya Central i sent un important eix vertebrador d'aquesta.

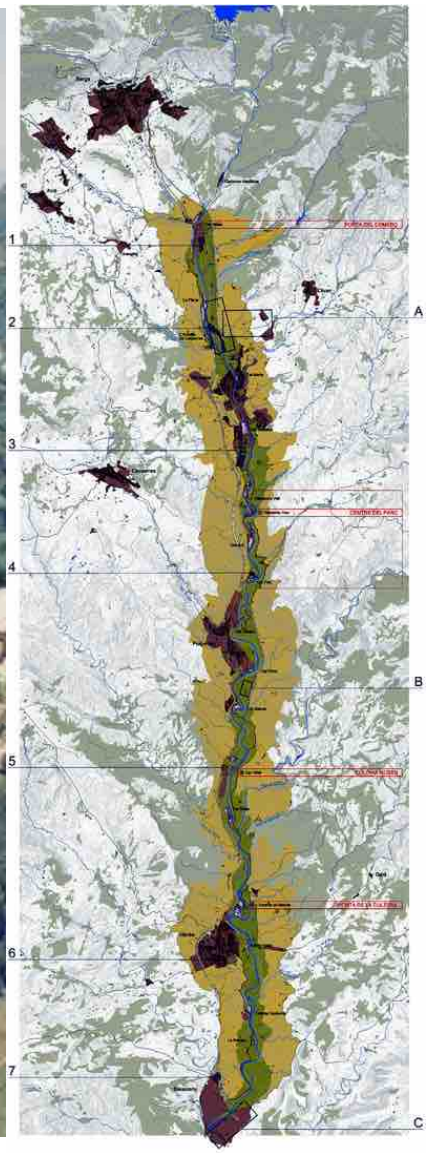
Aquest àmbit, com ja hem comentat, destaca principalment per la presència d'antigues colònies tèxtils, fet que ha propiciat que les poblacions que aquí hi incloem, tinguin elevat nombre d'habitants (sempre en el context del conjunt de la comarca). Històricament però, i degut a la presència de les indústries tèxtils, el nombre d'habitants havia sigut molt superior a l'actual, fet que ha provocat que en l'actualitat la major part dels conjunts habitacionals de les colònies es trobin buits, ja que el tancament de les fàbriques va portar al posterior despoblament de les colònies associades a elles.

Aquests conjunts construïts, que en l'actualitat es troben en una gran diversitat d'estats tan de conservació com d'ús, són espais amb una determinada trama i estructura urbana i una bona connectivitat a la xarxa d'infraestructures de transport, sinó al nucli principal del municipi a on pertanyen si a la C-16, ja que aquesta ressegueix el traçat del riu que és on trobem aquests conjunts.

En l'actualitat acullen espais culturals, alguns equipaments, mantenen en algun cas la seva funció residencial, i són objecte de debat en la majoria dels plans urbans dels municipis als quals pertanyen. En aquest plans es reconsidera no tan sols el sòl que ja es residencial, sinó els propis usos admesos en el sòl qualificat a dia d'avui com a sòl industrial, facilitant amb la incorporació de nous usos, la possibilitat de que el futur d'aquests espais, part del patrimoni tangible del passat tèxtil de Llobregat, es puguin mantenir.

Per aquets motiu, s'ha considerat que la singularitat d'aquest àmbit, per la presència dels conjunts de les colònies tèxtils, i per la seva hiperconnectivitat deguda a la C-16, mereix poder ser abordat conjuntament. Les oportunitats i els reptes que poden suposar aquests espais pel que fa a la situació de l'habitatge en aquestes zones, ens haurien de permetre establir pautes per a poder realitzar un diagnòstic acurat de cadascuna dels municipis, i en un futur poder traçar les línies de treball mes adequades.

vista aèria de la colònia de l'Ametlla de Merola. font: Planur-e



1.vista aèria de la colònia Viladomiu Vell. 2.imatge del PDU de les colònies del Llobregat font: Planur-e.

2.- BERGA i ÀREA INFLUÈNCIA

En aquest segon àmbit, com el seu propi nom indica, s'ha cregut necessari diferenciar el nucli de la ciutat de Berga i la seva àrea immediata d'influència de la resta de zones de la comarca, ja que per diferents factors identifiquem que les dinàmiques pel que fa a l'habitatge aquí són substancialment diferents de les que podem observar en la resta de la Comarca.

El simple fet que es tracti d'una capital de comarca, implica que molts dels serveis d'aquest territori es concentrin aquí, el que porta que com a conseqüència, la majoria de la població resideixi en aquesta àrea. A més, la seva proximitat als eixos de comunicació, tant la C-16 com la C-26, i la seva posició central en la comarca, encara la singularitzen més respecte de la resta.

Històricament la ciutat de Berga ha tingut una importància cabdal en la vertebració del territori de la Catalunya Vella, i posteriorment en el que coneixem com a Catalunya Central, sent una important centralitat, tan de la comarca del Berguedà en si mateixa com del conjunt de la Catalunya Central. La organització de territori en comarques, a vegades amb més o menys encert, respon a dinàmiques històriques de relació, a lògiques paisatgístiques i territorials i de gestió del territori, que a dia d'avui encara redescobrim a l'analitzar la seva estructura i composició.

A més, hem cregut que alguns nuclis poblacionals del seu entorn més immediat, a dia d'avui i degut a la seva gran connectivitat amb el centre, no es poden desvincular d'aquesta àrea, i comparteixen dinàmiques pel que fa la situació de l'habitatge. Així el nucli d'Avià, Espinalbet o la Colònia de Cal Rosal i l'àrea de Coforb, es poden arribar a considerar com a extensions de la centralitat comarcal que representa la ciutat de Berga. La interrelació entre aquest nuclis i la capital, degut a la seva proximitat tan física com per la facilitat de comunicació, ens duen a concloure de moment de manera preliminar, i com abans hem destacat, pendent de les converses amb cadascun dels municipis per contrastar aquestes interpretacions, que el conjunt d'aquesta àrea pot presentar similituds a l'hora d'abordar la qüestió de l'habitatge.

Una de les principals potencialitats rau en el fet de ser la capital de la comarca, ja que com hem esmentat abans, aquests simple fet concentra serveis i atrau població, i aquesta encara atrau a més població, ja que les possibilitats de feina, com la facilitat d'accés als serveis de qualsevol tipus, s'ajusten a la demanda majoritària. Malgrat tot. L'estancament en el creixement del nombre d'habitants, lligat a la crisi en el sector de la construcció i a la falta d'unes polítiques urbanes clares, ha generat, com en la majoria de nuclis i d'àrees de similars característiques diverses problemàtiques.

La gran demanda d'habitatge unifamiliar, ha portat a la proliferació els últims 40 anys de les urbanitzacions, per contra el despoblament dels nuclis històrics, degut tant a la tipologia d'edificacions com a la seva antiguitat i la seva facilitat o no 'adaptació a les necessitats d'avui, ha generat que grans àrees urbanes cèntriques, dedicades principalment a habitatge, es trobin en un avançat estat de deteriorament físic.

La singularitat doncs tant de la problemàtica com de les oportunitats d'aquesta àrea, així com de les seves dinàmiques sòcio-econòmiques i la seva localització com a centralitat en el territori, justifiquen, segons els criteris exposats anteriorment, la necessitat de poder ser abordades des de la seva especificitat.

Berga i entorn vist des de Queralt font: Viquipèdia

Polígon Industrial La Valldan, Avià i Pla de Coforb. font: autors de l'estudi

Berga i serra de Queralt. font: blog http://siureny7.blogspot.com/

3.- BAGÀ / GUARDIOLA DE BERGUEDÀ

En la part alta de la comarca, en la seva zona nord, ja immersos de ple en el Prepirineu Català, trobem els nuclis de Bagà i de Guardiola de Berguedà, propers a la traça del riu i per tant a la principal via estructurant de la comarca, la C-16. Aquestes dues poblacions, creiem que presenten prou singularitats per a ser tractades de manera conjunta, no tant per la similitud entre elles dues, ja que presenten moltes diferències tan d'evolució històrica com d'estructura urbana, sinó pel sistema que conjuntament representen.

La seva disposició territorial, en la vall fluvial del Llobregat (en la del Bastareny concretament en el cas de Bagà), envoltades de muntanyes, les situa en les àrees properes al riu amb menor pendent del terreny i per tant susceptibles d'acollir creixements de mida considerable. Aquest fet, la orografia de l'àmbit on se situen és el que les diferencia del seu entorn immediat.

Per altra banda, Bagà és el darrer enclavament on es podria haver assentant un nucli urbà d considerables dimensions, prèviament a la serralada del Cadí-Moixeró. Aquesta singularitat territorial, ha fet que aquesta vila fos tradicionalment coneguda com la capital de l'Alt Berguedà, ja que històricament ha sigut el nucli de població més important, degut a la seva situació com a pas obligat en la ruta cap al nord des de la ciutat de Berga i dels Replans de la Catalunya Central.

Aquesta important influència fa que el nucli de Bagà sigui considerat una centralitat en l'àmbit de l'Alt Llobregat, i per aquest motiu, i degut a la centralitat que exerceix, la població de Guardiola de Berguedà neix al voltant del creuament de la C-16 i la B-402, la carretera de La Pobla de Lillet, on conflueixen també el Bastareny i el Llobregat, propera a la Vila de Bagà, i a les sinèrgies que aquesta genera.

Per el conjunt de motius exposats anteriorment, territorials, històrics, sòcio-econòmics,... creiem que cal abordar la qüestió de l'habitatge de maner conjunta en tot aquest àmbit, ja que els dos nuclis i els seus creixements formen part d'un mateix conjunt, i s'influencien mútuament. A més es diferencien del seu entorn immediat que com ja hem esmentat, al tractar-se d'una zona muntanyosa prepirinenca presenta una densitat d'ocupació humana molt baixa, i per tant, tan els petits nuclis com les gran àrees amb edificacions aïllades, necessiten de poder abordar-se d'una altra manera.

Cal destacar que a dia d'avui, aquests nuclis, tot i ser de referència en la seva àrea immediata de influència, disposen d'una via que els relaciona directament amb la capital de la comarca, la C-16, i que fa que la centralitat que podien exercir degut al seu aïllament es vegi reduïda. A més, l'existència del túnel del Cadí i la connexió amb la Cerdanya i l'eix pirinenc, la N-260 que uneix la Seu d'Urgell i Puigcerdà i els passos cap a França i Andorra respectivament, ha convertit aquestes poblacions en àrees de pas, destacant aquest fet davant de qualsevol altre, i per tant preveient que l'afectació que això pugui tenir en l'habitatge sigui un dels aspectes principals a contemplar.

imatge aèria de Bagà. font: Viquipèdia

imatge aèria de Guardiola de Berguedà i Bagà. font: blog pasapasxcat.wordpress.com

imatge de Bagà. font: revista Tasta.cat

4.- PASSAT INDUSTRIAL

Tradicionalment la comarca del Berguedà ha estat lligada a la indústria, ja sigui a la tèxtil o a la minera, degut als recursos naturals de que disposa, des de l'aigua del riu Llobregat i la possibilitat d'aprofitar la seva força, fins a les reserves de carbó i ciment que trobem tant a la zona de Fígols i Vallcebre, com també a la Pobla de Lillet, amb la fàbrica de Ciment Asland. A diferència de la zona sud de la comarca, on trobem un sistema de colònies tèxtils de les quals hem parlat anteriorment, que aprofiten el curs mig-alt del riu Llobregat, tant en la zona de Cercs-Fígols Vallcebre, com a la Pobla de Lillet, podem observar certs trets característics d'àrees que han tingut un passat industrial de certa rellevància, lligats en ambdós casos a la extracció minera, tot i que a la Pobla podem trobar-hi també indústria tèxtil.

Per aquest motiu, hem cregut convenient proposar un àmbit que tot i no ser contigu, ja que es troba dividit en dues grans àrees, les característiques que presenta pel que a habitatge es refereix, es podrien considerar similars, o si més no considerem que aquestes àrees poden compartir molta casuística, degut precisament al seu passat industrial. El que principalment creiem diferencia aquest àmbit de les colònies que podem trobar a la zona sud de la comarca, és la naturalesa de les explotacions industrials i dels assentaments que van generar, ja que tot i poder-se considerar colònies industrials en alguns casos, la seva estructura urbana i l'època en la qual són construïdes són molt diferents, amb tot el que això implica.

L'existència d'antigues àrees industrials, com la cimentera, les mines de la zona de Fígols i Vallcebre, o la central tèrmica de cercs, ofereixen una sèrie d'oportunitats al territori i als nuclis que les acullen com a pols d'atracció, com ja passa actualment amb el Museu de les Mines de Cercs, que forma part de la xarxa de Museus de la Ciència i la Tècnica de Catalunya. Conjuntament amb el valor patrimonial d'aquests espais com a part del paisatge cultural de la comarca, hi trobem els espais que es destinaven a residència dels treballadors i que actualment presenten, com en el cas de les colònies tèxtils de la zona sud, diferents estats de conservació.

La concentració de conjunts residencials lligats a la explotació industrial, es diferencia molt de la construcció tradicional d'habitatge que s'havia donat fins a la primera meitat del s. XX. Aquest fet diferencia clarament, a parer nostre aquests àmbits respecte del seu entorn mes immediat, ja que es poden generar oportunitats habitacionals concretes i específiques. En aquest cas, les característiques del parc construït, independentment del seu estat de conservació o fins i tot de la seva ubicació territorial ens semblen suficients com per a poder abordar de manera diferenciada aquesta realitat.

imatge de la colònia minera la Consolació. font: reportatge Grupo Zero Investigación

imatge de les mines de Cercs. Font: Viquipèdia

imatge de fàbrica de ciment Asland, la Pobla de Lillet. font: patrimoni.gencat.cat

5.- TURISME

Si be és cert que el conjunt de la comarca del Berguedà es conegut per la seva oferta turística i l'oci, tan pel que fa al paisatge com per l'oferta cultural, a l'hora d'analitzar l'habitatge, trobem que hi ha àmplies àrees de la comarca on el turisme hi pot tenir un incidència molt gran. És per això que proposem que un altre àmbit d'estudi siguin totes aquelles zones on l'activitat turística hi pugui tenir una important repercussió, per sobre d'altres aspectes com el sòcio-econòmic, el territorial o fins i tot el nombre de població.

Observem que la meitat nord de la comarca, concentra aquells elements, principalment paisatgístics i/o naturals, que tenen una rellevància cabdal alhora de situar el Berguedà en el mapa. Les fonts del Llobregat a Castellar de N'Hug, el massís del Pedraforca a Saldes i Gósol, el Cadí Moixeró a Gisclareny, els rasos de Peguera, el curs alt de la riera de Merlès, la brama del cérvol, la temporada boletaire, el senderisme, les rutes dels bons homes, en definitiva el paisatge prepirinenc, amb nom propi o de manera més genèrica, i tot allò que l'envolta diferencien aquesta part de la comarca.

A més, aquest àmbit degut a la morfologia del territori, té una estructura molt determinada, ja que concentra en nuclis històrics, de reduïdes dimensions comparats amb el que trobem a l'eix del Llobregat, els principals assentaments urbans. Aquests es troben principalment al llarg de les principals vies de comunicació, com poden ser la C-26 i la B-400 i la B-402, que travessen la comarca d'orient a ponent. Malgrat l'existència d'aquests nuclis principals, l'ocupació d'aquest territori s'ha realitzat majoritàriament a través d'edificacions aïllades, ja siguin cases pairals de més o menys importància, masoveries, bordes de pastors, etc. a més d'aquells nuclis disseminats, que en alguns casos es troben en un avançat estat d'abandonament, o completament abandonats, o que en el millor dels casos, formen part dels micromunicipis més poc poblats de la regió, amb poblacions inferiors als 100 habitants

És per aquest motiu, que la forta atracció turística que tenen aquests territoris pot tenir una important afectació en l'habitatge ja que, a parer nostre, la gran activitat turística que veiem en aquesta àrea pot repercutir directament en l'existència de construccions destinades a habitatge. Si en el cas de les colònies tèxtils, o de les zones industrials destacàvem que els antics espais residencials que actualment estaven en desús podrien ser futures àrees on recuperar o ubicar habitatge, aquí ens trobem amb una situació molt diferent.

Si bé el turisme genera una important activitat econòmica i en alguns casos és el puntal econòmic del municipi, la seves dinàmiques podríem dir que "segresten" habitatge. La segona residència, el turisme rural en totes les seves fórmules, i fins i tot l'augment del cost dels habitatges, tan de lloguer com de compra, degut al major poder adquisitiu del "turista", que principalment prové de les grans zones urbanes del Principat, fan que l'accés a l'habitatge en aquests territoris es vegi afectat per tots aquests motius exposats anteriorment.

Per tant, i deixant clar que no es tracta ni de menystenir l'activitat turística de la resta de la comarca, ni d'abordar el fet turístic únicament com un problema, creiem que és important poder treballar aquest àmbit de manera comuna, amb estratègies que poden ser compartides i fins i tot complementar-se, ja que les dinàmiques d'aquesta àrea ens mostren el seu funcionament com a conjunt.

imatge de Maçaners i Pedraforca. font: Masia el Querol Vell

imatge de Castellar de n'Hug. font: Enjoy Catalonia

imatge de Sant Jaume de Frontanyà. font: NacióDigital

6.- AGRARI

L'activitat agrària, que històricament ha sigut la més rellevant de la comarca, que l'hi ha donat forma i que n'ha sigut el motor econòmic durant molts segles, passa a dia d'avui per una situació de deslocalització, on el consum dels productes que genera la terra es transporten sovint a llocs llunyans del seu origen. Aquest fet, lligat a la despoblació del camp, seguint la tendència que a s'observa a tot el Principat, i a tot el món en resum, on la població es va concentrant cada vegada més en les aglomeracions urbanes, ens deixa un territori amb unes singularitats que creiem que cal abordar de manera particular.

La zona sud del berguedà, el que segons l'Observatori del Paisatge de Catalunya són els Replans del Berguedà, inclou municipis amb nuclis urbans de molt reduïdes dimensions, exceptuant l'àmbit que comprèn l'eix del Llobregat, molt menors que els seus municipis "germans" de la zona prepirinenca. Això es deu a que l'ocupació d'aquest territori ha anat tradicionalment lligada a l'explotació del recurs agropecuari, tan de cultiu com de cria d'animals. Per això, és on més municipis disseminats hi trobem, amb nuclis urbans que es redueixen en molts casos a dus o tres cases agrupades.

La dificultat de la vida al camp, ja sigui per les dinàmiques econòmiques del mercat d'avui, o pel fet de difícilment poder treballar en algun àmbit que no estigui lligat al agrari, han portat a que l'habitatge en aquests àmbits presenti unes singularitats que el diferencien de la resta de la comarca. La concentració de la major part de terres i d'edificacions en poques mans, lligat el fet tradicionalment les normatives han tingut molt en compte el desenvolupament industrial d'aquests àmbit, però poc present l'habitatge, converteixen aquest darrer en un bé escàs, sinó inexistent.

L'estat de moltes construccions, la seva dispersió territorial, l'accés als serveis, el cost de reforma, l'estructura de la propietat, la regulació urbanística existent, etc. són elements comuns d'aquest àmbit, i creiem que el fan mereixedor d'un estudi diferenciat i concret. D'aquesta manera, les diverses iniciatives en matèria d'habitatge més innovadores o més tradicionals, poden oferir nous horitzons a aquestes àrees, que semblen a dia d'avui, condemnades a una mort anunciada, la del camp. Creiem de vital importància, que el territori es treballi i es gestioni pels seus propis habitants, per aquest motiu, el territori ha de tenir gent que hi visqui, que el treballi i que en definitiva li doni un futur més enllà de que es pugui considerar un recurs, i és en aquest punt on l'habitatge juga un paper cabdal, ja que el lloc on vivim és sovint el que més arrelament ens genera.

imatge de l'Espunyola. font: Escapada Rural

imatge de Montmajor. font: Naura Local

imatge de Sant Andreu de Sagàs. font: Visit Pirineu

CONCLUSIONS

Com apuntàvem ja des d'un principi i s'ha anat repetint al llarg del treball, la fase en la que es troba aquest estudi és preliminar, el que fa que les conclusions que puguem presentar aquí no siguin finalistes, sinó que més aviat es tracti de propostes o de línies estratègiques de treball que han d'estar forçosament en revisió i anàlisi durant les següents fases. La manca d'informació per part d'algunes administracions i la falta de dades actualitzades, així com el temps de redacció que ha tingut aquest estudi, ens ha dut a que més que conclusions molt concretes, haguem pogut establir línies de treball per a poder avançar en la tasca de l'estudi de l'habitatge a la comarca del Berguedà.

Així doncs, creiem necessari establir dues principals línies de treball que serien les tasques a realitzar amb més immediatesa i per tal de poder acabar de diagnosticar de manera correcta la situació de l'habitatge al Berguedà, i no quedar-nos amb la visió, distorsionada o no, no ho sabem, que ens ofereixen les dades i la informació que tenim a dia d'avui. Cal destacar que pel que fa als censos d'habitatge, estem treballant amb dades de l'any 2011, fet que no ens permet concloure ni avançar massa més en l'estudi fins que no es trobi la manera adequada de poder actualitzar degudament aquesta informació.

Per aquest motiu, la primera línia de treball que creiem imprescindible establir, i en la qual es podria començar a treballa a nivell municipal i comarcal ja mateix, és la d'aconseguir uns censos d'habitatge propers a la realitat. Som conscients que aquesta és una tasca d'una gran dificultat i que en molts municipis, per la mida d'aquests o per la pròpia mida del nucli de població, es una tasca titànica i que necessita de molts recursos els quals no es disposen. Tot i això, creiem que amb creuament de dades de padró, amb censos existents, amb subministres, etc. es pot aconseguir una imatge prou acurada, sense haver de recorre al tan temut, però alhora fiable, porta a porta.

La segona línia de treball consisteix a estructurar l'anàlisi d'aquestes informacions i de les dades de que es disposi, així com endreçar territorialment la resposta que es pugui donar a les necessitats que s'identifiquin. Per aquest motiu, cal revisar i portar a cadascun dels municipis de la comarca la proposta dels àmbits d'habitatge, per tal que aquests hi puguin dir la seva i contrastin si les singularitats aquí identificades s'ajusten o no a realitat del municipi. Avançar en l'estructura comarcal, una tasca que fins a dia d'avui no s'havia realitzat més enllà de classificacions segons nombre d'habitants o de divisions molt genèriques entre alt i baix berguedà, ha de servir per a poder treballar de manera mes acurada i amb propostes concretes per a cada àmbit.

Finalment, cal remarcar la possibilitat de que tots els actors que influeixen en l'habitatge es trobin representats en algun tipus d'organisme, com podria ser una Taula de l'Habitatge o una comissió permanent de seguiment, a nivell comarcal ja que el que hem pogut observar és que és una qüestió viva, canviant i que requereix d'una atenció a molts diferents nivells, tot un repte de treball en xarxa. Establir mecanismes de revisió constant i de treball que puguin tenir una agenda clara i unes metes clares, ajudarà en qualsevol actuació a futurs que es vulgui dur a terme de manera eficaç.

PROPOSTA D'ESTRATÈGIES D'HABITATGE

A nivell comarcal:

.- Elaboració d'un cens d'habitatges acurat.
.- Creació d'una borsa d'habitatges a nivell comarcal que centralitzi les diferents borses de la comarca.
.- Mobilitzar l'habitatge buit.
.- Foment de la rehabilitació.
.- Seguiment Col·lectius vulnerables
.- Ajuts socials (intermediació deutes famílies, gestió ajuts pagament habitatge, prevenció de la pèrdua d'habitatge.
.- Incentius fiscals sobre l'habitatge buit
.- Reforç oficines Habitatge
.- Pla Comunicació Habitatge

A nivell d'àmbits:

1.- Eix/Colònies Llobregat

.- Promoció de la recuperació de les colònies com a parc d'habitatge, ja sigui públic o privat
.- Promoció d'iniciatives col·lectives per a la seva recuperació
.- Reforma/millora/ajust de la normativa per tal de facilitar la recuperació d'aquest espais
.- Elaboració d'estudis o plans detallats de l'estat de cadascuna e les colònies, identificant la facilitat de recuperació i les problemàtiques de manera individual i no generalitzada
.- Potenciació de les virtuts de la vida comunitària en les colònies (petits nuclis urbans)
.- Creació d'un Parc d'Habitatge Públic.
.- Cessió habitatges buits privats per borsa de lloguer, incentivat amb rehabilitació de pisos i garantia cobrament del lloguer.
.- Campanya d'instal·lació d'ascensors.
.- Foment Cooperativa d'habitatges per rehabilitar edificis plurifamiliars.

2.- Berga i Àrea Influència

.- Identificar les principals bosses d'habitatge buit
.- Recuperar el casc antic de Berga, promocionant el seu valor històric, però també facilitant la seva reforma i recuperació (elaboració de plans de detall)
.- Anàlisi de les estretes relacions intermunicipals i aplicació de polítiques comunes davant de problemàtiques compartides.
.- Creació d'un Parc d'Habitatge Públic.
.- Cessió habitatges buits privats per borsa de lloguer, incentivat amb rehabilitació de pisos i garantia cobrament del lloguer.
.- Campanya d'instal·lació d'ascensors.
.- Foment masoveria urbana
.- Foment Cooperativa d'habitatges per rehabilitar edificis plurifamiliars.

3.-Bagà/Guardiola de Berguedà

.- Millora/recuperació/reforma del casc antic de Bagà
.- Estudi de les dinàmiques intermunicipals en matèria d'habitatge
.- Regulació del mercat de l'habitatge de lloguer turístic
.- Mesures correctores fiscals dels habitatges com a primera residencia
.- Campanya d'instal·lació d'ascensors.

4.-Passat Industrial

.- Com en el cas de les colònies potenciar la recuperació dels antics habitatges de les àrees industrials, potenciant la seva singularitat versus les àrees convencionals d'habitatge
.- Millora relacions entre espais industrials recuperats i nuclis urbans principals
.- Ajust de normativa per tal de facilitar les anteriors actuacions
.-Foment masoveria urbana
.-Foment Cooperativa d'habitatges per rehabilitar edificis plurifamiliars.

5.- Turisme

.- Protecció dels habitatges com a primera residencia versus els pisos turístics
.- Elaboració de mesures per fixar població en nuclis
.- Redacció de normatives i mesures fiscals que afavoreixen l'habitatge com a primera residencia
.- Reconversió d'edificis municipals o del Bisbat en habitatges.

6.- Agrari

.- Estudi de l'estat del parc d'habitatge
.- Mesures per a la recuperació de les construccions buides
.- Incentivar l'habitatge com a primera residencia versus l'aprofitament turístic
.- Canvis normatius en matèria d'urbanisme (Masies plurifamiliars, recuperació masos rònecs, petites urbanitzacions o agrupacions de noves edificacions).
.- Reconversió d'edificis municipals o del Bisbat en habitatges.

ANNEX ESTADÍSTIC.

Padró municipal d'habitants.													
	1900	**1910**	**1920**	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1991**	**2000**	**2010**	**2018**
Avià	1.197	1.466	1.894	2.395	2.170	2.208	2.213	1.890	1.810	1.761	1.845	2.223	2.250
Bagà	800	894	886	1.021	916	1.275	2.410	2.388	2.122	2.129	2.078	2.361	2.152
Berga	5.747	5.871	6.042	6.816	6.914	8.379	10.241	12.285	14.249	14.324	14.305	17.161	16.199
Borredà	837	863	955	1.090	892	863	747	590	488	448	485	604	456
Capolat	237	286	385	340	401	316	220	165	145	59	63	82	96
Casserres	1.457	1.618	1.691	1.734	1.734	1.746	1.985	1.981	1.793	1.672	1.634	1.583	1.572
Castell de l'Areny	249	253	256	292	243	182	105	63	46	35	48	75	72
Castellar de n'Hug	573	632	698	616	441	415	422	197	145	162	188	187	165
Castellar del Riu	307	232	270	294	366	273	198	163	108	63	114	163	165
Cercs	532	751	1.445	1.976	2.474	3.186	4.148	3.669	1.875	1.628	1.454	1.326	1.152
Espunyola, l'	383	396	444	569	611	490	470	349	311	270	276	262	258
Fígols	219	245	381	324	223	314	228	66	57	33	50	54	42
Gironella	2.953	2.931	2.977	4.505	4.377	4.410	5.638	5.703	5.552	4.907	4.867	5.067	4.834
Gisclareny	225	176	169	185	161	136	108	50	32	32	26	33	26
Gósol	718	745	643	604	520	546	402	284	196	193	225	225	209
Guardiola de Berguedà	589	702	1.041	1.336	1.152	1.334	1.936	1.848	1.392	1.248	1.013	1.024	887
Montclar	353	379	387	361	417	361	283	263	270	253	117	112	129
Montmajor	694	734	772	866	941	1.016	744	759	739	494	473	483	465
Nou de Berguedà, la	262	292	518	501	434	460	451	242	146	140	153	155	160
Olvan	786	790	836	1.447	1.242	1.479	1.543	1.502	1.211	911	899	902	837
Pobla de Lillet, la	1.340	1.768	2.424	2.674	2.164	2.468	2.732	2.469	1.949	1.758	1.455	1.303	1.101
Puig-reig	3.709	4.841	4.565	5.518	5.130	5.745	6.279	5.748	5.359	4.698	4.319	4.333	4.094
Quar, la	281	279	292	244	207	200	142	77	43	29	79	59	60
Sagàs	343	343	430	478	517	499	389	294	272	194	155	141	161
Saldes	369	410	382	582	675	864	1.064	405	302	328	328	340	265
Sant Jaume de Frontanyà	214	271	259	198	180	159	73	21	20	28	28	24	30
Santa Maria de Merlès	403	412	612	612	600	604	569	509	304	199	168	162	183
Vallcebre	459	457	656	563	541	618	944	648	375	309	269	268	246
Vilada	502	523	815	790	744	765	717	677	606	532	522	516	430
Viver i Serrateix	479	487	490	669	677	622	552	538	235	209	188	188	164
Sant Julià de Cerdanyola											227	267	244
	27.217	**30.047**	**33.615**	**39.600**	**38.064**	**41.933**	**47.953**	**45.843**	**42.152**	**39.046**	**38.051**	**41.683**	**39.104**
Font: Idescat													

Quadre núm. 1 Padró municipal d'habitants per municipis 1900-2018.

Creixement per mil habitants
Berguedà.

	Taxa bruta de creixement total	Taxa bruta de creixement natural	Taxa bruta de creixement migratori
2017	1,39	-7,11	8,50
2016	-1,18	-4,42	3,24
2015	-8,23	-5,08	-3,14
2014	-11,51	-5,62	-5,90
2013	-18,32	-5,09	-13,24
2012	-15,40	-4,39	-11,01
2011	-8,45	-3,05	-5,40
2010	-3,83	-3,68	-0,14
2009	-0,02	-2,23	2,21
2008	7,02	-2,94	9,96
2007	23,45	-3,45	26,90
2006	14,19	-3,24	17,43
2005	7,95	-6,46	14,40
2004	13,00	-4,94	17,94
2003	10,21	-6,37	16,58
2002	9,11	-6,20	15,31
2001	16,30	-5,43	21,73
2000	-2,65	-5,73	3,08
1999	-5,47	-6,59	1,11
1998	-5,97	-6,21	0,24
1997	-7,99	-6,29	-1,70
1996	-8,34	-5,83	-2,51
1995	-4,73	-5,17	0,44
1994	0,23	-3,36	3,59
1993	-3,77	-5,18	1,41
1992	-2,17	-5,54	3,37
1991	-1,76	-5,20	3,44
1990	-8,37	-4,11	-4,26
1989	-6,17	-3,10	-3,07
1988	-10,39	-2,97	-7,42
1987	-6,04	-1,93	-4,11
1986	-4,95	-1,70	-3,25
1985	-3,95	0,52	-4,46
1984	-4,86	-0,59	-4,27
1983	-5,25	-0,83	-4,42
1982	-3,15	1,23	-4,38
1981	-5,83	-0,99	-4,84

Font: Idescat. Indicadors demogràfics.

Quadre núm. 2 Taxes de creixement per components.

Població. Per sexe i edat quinquennal Berguedà. 2018			
	Homes	**Dones**	**Total**
De 0 a 4 anys	801	744	**1.545**
De 5 a 9 anys	949	867	**1.816**
De 10 a 14 anys	951	801	**1.752**
De 15 a 19 anys	823	804	**1.627**
De 20 a 24 anys	926	815	**1.741**
De 25 a 29 anys	944	888	**1.832**
De 30 a 34 anys	1.102	1.049	**2.151**
De 35 a 39 anys	1.466	1.291	**2.757**
De 40 a 44 anys	1.512	1.352	**2.864**
De 45 a 49 anys	1.354	1.312	**2.666**
De 50 a 54 anys	1.545	1.392	**2.937**
De 55 a 59 anys	1.554	1.555	**3.109**
De 60 a 64 anys	1.374	1.354	**2.728**
De 65 a 69 anys	1.206	1.176	**2.382**
de 70 a 74 anys	984	1.054	**2.038**
De 75 a 79 anys	589	806	**1.395**
De 80 a 84 anys	684	1.008	**1.692**
De 85 a 89 anys	471	830	**1.301**
De 90 a 94 anys	222	377	**599**
De 95 a 99 anys	41	114	**155**
De 100 anys i més	4	13	**17**
Total	**19.502**	**19.602**	**39.104**
Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.			

Quadre núm. 3 Població. Per sexe i edat quinquennal. Berguedà 2018.

Població estrangera per sexe i edat quinquennal. 2018 Berguedà				
	Homes	**Dones**	**Total**	**% sobre la població**
De 0 a 4 anys	117	104	221	7,51
De 5 a 9 anys	105	99	204	6,93
De 10 a 14 anys	79	55	134	4,55
De 15 a 19 anys	82	72	154	5,23
De 20 a 24 anys	112	119	231	7,85
De 25 a 29 anys	138	142	280	9,52
De 30 a 34 anys	152	192	344	11,69
De 35 a 39 anys	239	176	415	14,11
De 40 a 44 anys	196	113	309	10,50
De 45 a 49 anys	122	107	229	7,78
De 50 a 54 anys	80	65	145	4,93
De 55 a 59 anys	48	67	115	3,91
De 60 a 64 anys	44	28	72	2,45
De 65 anys i més	44	45	89	3,03
Total	**1.558**	**1.384**	**2.942**	**100,00**
%	52,96	47,04	100,00	
Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.				

Quadre núm. 4 Població estrangera. Per sexe i edat quinquennal. Berguedà 2018.

Habitatges iniciats per municipis des de 2004

Municipi	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Avià	-	-	-	-	-	1	-	1	-	3	10	56	49	50	22
Bagà	1	2	2	2	1	1	-	-	11	1	38	59	23	95	125
Berga	2	5	1	1	1	2	1	2	4	16	30	242	224	303	467
Borredà	-	-	1	-	-	-	-	1	1	-	1	2	4	5	12
Capolat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Casserres	-	1	-	-	2	1	-	6	6	2	-	39	35	6	23
Castell de l'Areny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-
Castellar de N'Hug	-	-	5	-	-	-	-	-	5	1	-	3	18	8	6
Castellar del Riu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	2	2	2	1
Cercs	1	1	-	-	-	-	1	-	3	1	-	62	21	7	21
Espunyola, l'	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fígols	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-
Gironella	2	2	8	2	3	1	1	13	11	4	14	43	179	95	40
Gisclareny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gósol	2	-	1	6	-	5	-	-	1	1	13	13	16	2	8
Guardiola de Berguedà	-	1	1	2	-	2	-	-	-	-	52	-	18	102	59
Montclar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Montmajor	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	12	3	17	2	1
Nou de Berguedà, la	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	-	-	2	-
Olvan	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	4	132	8	6
Pobla de Lillet, la	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	8	17	17	4
Puig-reig	1	-	-	2	1	-	-	1	1	17	82	84	257	83	19
Quar, la	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sagàs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Saldes	-	-	-	-	-	1	1	4	-	1	2	18	3	9	23
Sant Jaume de Frontanyà	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sant Julià de Cerdanyola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	5	5	10	14
Santa Maria de Merlès	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vallcebre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	2	3	12	1
Vilada	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	4	5	-	15
Viver i Serrateix	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berguedà	11	12	19	15	8	14	4	28	49	48	324	649	1.028	823	870

Quadre núm. 5. Habitatges iniciats per municipis. Berguedà 2004-2018.

Habitatges acabats per municipis des de l'any 2004

Municipi	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Avià	-	-	1	1	-	1	5	1	16	25	15	31	21	51	27
Bagà	2	1	1	6	-	12	14	1	6	26	60	72	69	58	67
Berga	22	3	8	8	14	3	18	15	58	65	275	162	241	126	82
Borredà	-	-	-	-	1	1	3	4	1	1	1	2	12	7	6
Capolat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Casserres	1	-	1	2	1	1	3	-	-	32	6	12	13	6	3
Castell de l'Areny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	3
Castellar de N'Hug	3	-	-	-	-	-	-	-	1	9	-	9	5	2	6
Castellar del Riu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	1	-
Cercs	1	-	-	4	2	2	-	1	-	1	10	1	12	16	4
Espunyola, l'	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	1
Fígols	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gironella	7	2	1	2	1	-	44	11	6	25	68	68	37	21	22
Gisclareny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gósol	7	-	1	4	-	-	-	-	2	-	4	4	2	22	13
Guardiola de Berguedà	2	-	2	1	3	1	-	2	-	-	92	41	28	42	1
Montclar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Montmajor	-	-	1	1	-	-	1	3	-	-	12	1	-	2	-
Nou de Berguedà, la	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1	-
Olvan	-	1	2	-	-	-	1	1	-	9	33	5	4	10	3
Pobla de Lillet, la	-	-	-	-	-	-	-	-	4	5	16	10	6	14	6
Puig-reig	2	1	1	1	-	4	2	49	-	58	95	60	53	9	10
Quar, la	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sagàs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Saldes	-	-	-	-	5	1	-	8	2	6	4	12	25	5	12
Sant Jaume de Frontanyà	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sant Julià de Cerdanyola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	3	15	13	1
Santa Maria de Merlès	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vallcebre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	12	-	-	11
Vilada	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	1	8	6	1	10
Viver i Serrateix	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berguedà	**47**	**8**	**19**	**30**	**27**	**26**	**91**	**97**	**98**	**266**	**698**	**517**	**552**	**408**	**288**

Quadre núm. 6. Habitatges acabats per municipis. Berguedà 2004-2018.

Cens d'edificis 2011

Edificis destinats a habitatge, segons l'any de construcció per municipis

Municipis	Abans de 1900	1900 a 1920	1921 a 1940	1941 a 1950	1951 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a1990	1991 a 2001	2002 a 2011	Total
Avià	67	20	37	15	40	69	57	60	130	203	698
Bagà	145	29	16	9	49	54	46	76	117	94	635
Berga	396	79	106	106	146	262	440	336	385	370	2.626
Borredà	86	9	6	1	9	25	27	20	18	45	246
Capolat	28	4	2	-	-	3	-	1	-	8	46
Casserres	98	183	45	27	33	98	113	50	28	32	707
Castell de l'Areny	18	4	-	-	3	9	-	-	-	22	56
Castellar de N'Hug	11	1	7	4	3	14	23	27	26	85	201
Castellar del Riu	9	5	3	-	1	3	8	23	-	27	79
Cercs	3	10	21	264	106	58	135	33	91	27	748
Espunyola, l'	28	1	2	2	9	3	4	4	5	54	112
Fígols	1	-	-	-	1	10	-	-	-	16	28
Gironella	210	178	104	89	112	130	161	135	176	111	1.406
Gisclareny	16	-	-	-	5	3	6	4	2	1	37
Gósol	78	10	3	2	4	10	29	40	41	66	283
Guardiola de Berguedà	48	22	11	16	66	9	7	21	45	43	288
Montclar	1	3	2	1	2	5	17	10	5	20	66
Montmajor	15	4	5	3	11	21	21	23	20	77	200
Nou de Berguedà, la	18	8	1	1	6	26	-	-	3	32	95
Olvan	18	1	64	93	9	46	47	23	39	64	404
Pobla de Lillet, la	305	54	22	5	55	40	51	24	48	35	639
Puig-reig	142	161	110	60	98	88	177	117	24	50	1.027
Quar, la	3	-	-	-	-	8	-	-	-	14	25
Sagàs	35	4	1	2	7	10	1	1	1	18	80
Saldes	109	4	5	22	6	14	30	16	25	31	262
Sant Jaume de Frontanyà	19	6	1	-	2	2	-	-	1	6	37
Sant Julià de Cerdanyola	3	14	6	8	12	19	47	16	30	33	188
Santa Maria de Merlès	107	2	2	2	2	1	3	-	1	2	122
Vallcebre	6	13	12	9	16	11	5	8	1	108	189
Vilada	31	26	20	29	21	5	19	9	8	38	206
Viver i Serrateix	71	8	3	3	16	6	9	2	1	-	119
Berguedà	**2.125**	**863**	**617**	**773**	**850**	**1.062**	**1.483**	**1.079**	**1.271**	**1.732**	**11.855**
Catalunya	**116.722**	**44.263**	**47.469**	**45.466**	**93.311**	**137.868**	**215.055**	**167.028**	**171.220**	**138.919**	**1.177.321**

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).

Quadre núm. 7. Cens d'edificis 2011.Antiguitat per municipis.

Cens d'edificis 2011

Edificis destinats a habitatge, segons l'any de construcció per municipis en %

Municipis	Abans de 1900	1900 a 1920	1921 a 1940	1941 a 1950	1951 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a1990	1991 a 2001	2002 a 2011
Avià	10%	3%	5%	2%	6%	10%	8%	9%	19%	29%
Bagà	23%	5%	3%	1%	8%	9%	7%	12%	18%	15%
Berga	15%	3%	4%	4%	6%	10%	17%	13%	15%	14%
Borredà	35%	4%	2%	0%	4%	10%	11%	8%	7%	18%
Capolat	61%	9%	4%	0%	0%	7%	0%	2%	0%	17%
Casserres	14%	26%	6%	4%	5%	14%	16%	7%	4%	5%
Castell de l'Areny	32%	7%	0%	0%	5%	16%	0%	0%	0%	39%
Castellar de N'Hug	5%	0%	3%	2%	1%	7%	11%	13%	13%	42%
Castellar del Riu	11%	6%	4%	0%	1%	4%	10%	29%	0%	34%
Cercs	0%	1%	3%	35%	14%	8%	18%	4%	12%	4%
Espunyola, l'	25%	1%	2%	2%	8%	3%	4%	4%	4%	48%
Fígols	4%	0%	0%	0%	4%	36%	0%	0%	0%	57%
Gironella	15%	13%	7%	6%	8%	9%	11%	10%	13%	8%
Gisclareny	43%	0%	0%	0%	14%	8%	16%	11%	5%	3%
Gósol	28%	4%	1%	1%	1%	4%	10%	14%	14%	23%
Guardiola de Berguedà	17%	8%	4%	6%	23%	3%	2%	7%	16%	15%
Montclar	2%	5%	3%	2%	3%	8%	26%	15%	8%	30%
Montmajor	8%	2%	3%	2%	6%	11%	11%	12%	10%	39%
Nou de Berguedà, la	19%	8%	1%	1%	6%	27%	0%	0%	3%	34%
Olvan	4%	0%	16%	23%	2%	11%	12%	6%	10%	16%
Pobla de Lillet, la	48%	8%	3%	1%	9%	6%	8%	4%	8%	5%
Puig-reig	14%	16%	11%	6%	10%	9%	17%	11%	2%	5%
Quar, la	12%	0%	0%	0%	0%	32%	0%	0%	0%	56%
Sagàs	44%	5%	1%	3%	9%	13%	1%	1%	1%	23%
Saldes	42%	2%	2%	8%	2%	5%	11%	6%	10%	12%
Sant Jaume de Frontanyà	51%	16%	3%	0%	5%	5%	0%	0%	3%	16%
Sant Julià de Cerdanyola	2%	7%	3%	4%	6%	10%	25%	9%	16%	18%
Santa Maria de Merlès	88%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	0%	1%	2%
Vallcebre	3%	7%	6%	5%	8%	6%	3%	4%	1%	57%
Vilada	15%	13%	10%	14%	10%	2%	9%	4%	4%	18%
Viver i Serrateix	60%	7%	3%	3%	13%	5%	8%	2%	1%	0%
Berguedà	**18%**	**7%**	**5%**	**7%**	**7%**	**9%**	**13%**	**9%**	**11%**	**15%**
Catalunya	**10%**	**4%**	**4%**	**4%**	**8%**	**12%**	**18%**	**14%**	**15%**	**12%**

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).

Quadre núm. 8. Cens d'edificis 2011.Antiguitat per municipis en percentatge.

Cens d'edificis 2011						
Edificis destinats a habitatge, segons l'estat de conservació per municipis						
Municipis	**Ruïnós**	**Dolent**	**Deficient**	**Bo**	**Total**	**% no bo**
Avià	5	4	83	606	698	*13,2%*
Bagà	2	12	66	555	635	*12,6%*
Berga	13	53	229	2.331	2.626	*11,2%*
Borredà	4	7	13	222	246	*9,8%*
Capolat	1	1	9	35	46	*23,9%*
Casserres	-	2	37	668	707	*5,5%*
Castell de l'Areny	-	2	7	47	56	*16,1%*
Castellar de n'Hug	-	1	6	194	201	*3,5%*
Castellar del Riu	-	1	2	76	79	*3,8%*
Cercs	5	7	23	713	748	*4,7%*
Espunyola, l'	-	3	42	67	112	*40,2%*
Fígols	-	-	2	26	28	*7,1%*
Gironella	6	22	40	1.338	1.406	*4,8%*
Gisclareny	2	2	10	23	37	*37,8%*
Gósol	-	1	20	262	283	*7,4%*
Guardiola de Berguedà	8	6	22	252	288	*12,5%*
Montclar	1	1	8	56	66	*15,2%*
Montmajor	4	6	13	177	200	*11,5%*
Nou de Berguedà, la	2	1	9	83	95	*12,6%*
Olvan	1	2	14	387	404	*4,2%*
Pobla de Lillet, la	20	26	95	498	639	*22,1%*
Puig-reig	3	-	5	1.019	1.027	*0,8%*
Quar, la	-	-	-	25	25	
Sagàs	4	2	11	63	80	*21,3%*
Saldes	1	3	9	249	262	*5,0%*
Sant Jaume de Frontanyà	3	2	4	28	37	*24,3%*
Sant Julià de Cerdanyola	-	-	-	188	188	
Santa Maria de Merlès	6	1	28	87	122	*28,7%*
Vallcebre	-	-	60	129	189	*31,7%*
Vilada	-	6	21	179	206	*13,1%*
Viver i Serrateix	-	1	13	105	119	*11,8%*
Berguedà	**91**	**175**	**901**	**10.688**	**11.855**	*9,8%*
Catalunya	**4.868**	**15.052**	**85.369**	**1.072.032**	**1.177.321**	*8,9%*
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).						

Quadre núm. 9. Cens d'edificis 2011. Estat de conservació per municipis.

Cens d'edificis 2011									
Edificis destinats a habitatge, segons les seves instal·lacions									
						Amb evacuació d'aigües residuals			
	Accessible	Amb ascensor	Amb garatge	Amb gas	Amb línia telefònica	per claveguera	per altre sistema	Amb aigua calenta central	Total edificis
Avià	119	21	492	366	669	574	123	239	698
Bagà	11	36	271	71	634	635	0	299	635
Berga	271	405	1413	1859	2608	2591	34	1095	2626
Borredà	8	4	68	3	246	202	44	81	246
Capolat	1	0	4	1	45	6	40	8	46
Casserres	76	1	451	2	707	566	141	572	707
Castell de l'Areny	1	0	11	0	56	2	54	13	56
Castellar de N'Hug	6	1	91	62	155	196	4	183	201
Castellar del Riu	0	0	34	0	63	21	58	13	79
Cercs	1	1	139	187	748	723	25	699	748
Espunyola, l'	2	0	73	1	68	7	103	76	112
Fígols	0	0	2	0	28	0	28	0	28
Gironella	139	42	808	1067	1405	1385	20	869	1406
Gisclareny	2	0	20	7	6	7	30	26	37
Gósol	6	3	127	3	283	260	16	87	283
Guardiola de Berguedà	33	12	122	1	255	261	18	16	288
Montclar	0	0	18	0	49	23	40	59	66
Montmajor	8	2	86	14	149	77	114	169	200
Nou de Berguedà, la	2	0	9	1	95	4	91	1	95
Olvan	66	4	198	6	347	348	54	305	404
Pobla de Lillet, la	29	12	284	73	485	618	20	494	639
Puig-reig	113	41	544	787	1023	957	70	537	1027
Quar, la	0	0	0	1	25	0	25	2	25
Sagàs	5	0	34	0	50	33	45	16	80
Saldes	10	6	76	4	183	136	97	11	262
Sant Jaume de Frontanyà	1	0	0	2	37	14	23	8	37
Sant Julià de Cerdanyola	0	0	116	1	187	181	7	185	188
Santa Maria de Merlès	1	0	30	1	79	6	100	28	122
Vallcebre	1	0	135	3	98	63	125	128	189
Vilada	95	1	102	4	206	184	22	89	206
Viver i Serrateix	20	0	43	43	113	69	44	69	119
Berguedà	**1.027**	**592**	**5.801**	**4.570**	**11.102**	**10.149**	**1.615**	**6.377**	**11.855**
	9%	*5%*	*49%*	*39%*	*94%*	*86%*	*14%*	*54%*	
Catalunya	**284.261**	**115.160**	**550.390**	**588.154**	**1.112.897**	**1.098.088**	**74.414**	**552.053**	**1.177.321**
	24%	*10%*	*47%*	*50%*	*95%*	*93%*	*6%*	*47%*	
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).									

Quadre núm.10. Cens d'edificis 2011. Segons les seves instal·lacions per municipis.

Cens d'habitatges 2011. Habitatges segons la seva tipologia per municipis							
	Habitatges familiars						
		no principals					
Municipi	**principals**	**secundaris**	**buits**	**total**	**Total**	**Habitatges col·lectius**	**% secundaris**
Avià	862	-	247	314	1.176	-	
Bagà	988	552	222	774	1.762	1	31,3%
Berga	7.038	551	1.531	2.082	9.120	7	6,0%
Borredà	223	92	141	233	456	2	20,2%
Capolat	40	4	-	6	46	-	8,7%
Casserres	609	162	273	435	1.044	1	15,5%
Castell de l'Areny	42	8	4	12	54	-	14,8%
Castellar de n'Hug	84	147	24	171	255	2	57,6%
Castellar del Riu	78	4	4	8	86	-	4,7%
Cercs	585	270	337	607	1.192	-	22,7%
Espunyola, l'	75	24	17	41	116	-	20,7%
Fígols	14	10	-	14	28	-	35,7%
Gironella	2.110	208	527	735	2.845	1	7,3%
Gisclareny	11	16	10	26	37	-	43,2%
Gósol	97	245	42	287	384	1	63,8%
Guardiola de Berguedà	458	161	199	360	818	-	19,7%
Montclar	37	25	-	32	69	-	36,2%
Montmajor	161	41	48	89	250	-	16,4%
Nou de Berguedà, la	46	48	12	60	106	-	45,3%
Olvan	390	60	55	115	505	-	11,9%
Pobla de Lillet, la	529	305	266	571	1.100	1	27,7%
Puig-reig	1.678	-	639	743	2.421	2	
Quar, la	19	7	-	8	27	-	25,9%
Sagàs	46	28	10	38	84	-	33,3%
Saldes	115	198	36	234	349	-	56,7%
Sant Jaume de Frontanyà	18	16	7	23	41	1	39,0%
Sant Julià de Cerdanyola	100	52	106	158	258	-	20,2%
Santa Maria de Merlès	53	35	38	73	126	-	27,8%
Vallcebre	134	54	17	71	205	1	26,3%
Vilada	189	58	46	104	293	-	19,8%
Viver i Serrateix	47	-	-	77	124	2	
Berguedà	**16.876**	**3.381**	**4.858**	**8.501**	**25.377**	**22**	**13,3%**
Catalunya	**2.944.944**	**470.081**	**448.356**	**918.437**	**3.863.381**	**2.012**	**11,6%**
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).							

Quadre núm.11. Cens d'edificis 2011. Habitatges segons tipologia per municipis. Percentatge de secundaris.

Cens d'habitatges 2011. Habitatges segons la seva tipologia per municipis

	Habitatges familiars						
		no principals					
Municipi	**principals**	**secundaris**	**buits**	**total**	**Total**	**Habitatges col·lectius**	**% buits**
Avià	862	-	247	314	1.176	-	21,0%
Bagà	988	552	222	774	1.762	1	12,6%
Berga	7.038	551	1.531	2.082	9.120	7	16,8%
Borredà	223	92	141	233	456	2	30,9%
Capolat	40	4	-	6	46	-	
Casserres	609	162	273	435	1.044	1	26,1%
Castell de l'Areny	42	8	4	12	54	-	7,4%
Castellar de n'Hug	84	147	24	171	255	2	9,4%
Castellar del Riu	78	4	4	8	86	-	4,7%
Cercs	585	270	337	607	1.192	-	28,3%
Espunyola, l'	75	24	17	41	116	-	14,7%
Fígols	14	10	-	14	28	-	
Gironella	2.110	208	527	735	2.845	1	18,5%
Gisclareny	11	16	10	26	37	-	27,0%
Gósol	97	245	42	287	384	1	10,9%
Guardiola de Berguedà	458	161	199	360	818	-	24,3%
Montclar	37	25	-	32	69	-	
Montmajor	161	41	48	89	250	-	19,2%
Nou de Berguedà, la	46	48	12	60	106	-	11,3%
Olvan	390	60	55	115	505	-	10,9%
Pobla de Lillet, la	529	305	266	571	1.100	1	24,2%
Puig-reig	1.678	-	639	743	2.421	2	26,4%
Quar, la	19	7	-	8	27	-	
Sagàs	46	28	10	38	84	-	11,9%
Saldes	115	198	36	234	349	-	10,3%
Sant Jaume de Frontanyà	18	16	7	23	41	1	17,1%
Sant Julià de Cerdanyola	100	52	106	158	258	-	41,1%
Santa Maria de Merlès	53	35	38	73	126	-	30,2%
Vallcebre	134	54	17	71	205	1	8,3%
Vilada	189	58	46	104	293	-	15,7%
Viver i Serrateix	47	-	-	77	124	2	
Berguedà	**16.876**	**3.381**	**4.858**	**8.501**	**25.377**	**22**	**19,1%**
Catalunya	**2.944.944**	**470.081**	**448.356**	**918.437**	**3.863.381**	**2.012**	**11,6%**

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).

Quadre núm.12. Cens d'edificis 2011. Habitatges segons tipologia per municipis. Percentatge de buits..

Habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social									
Municipi	**2018**	**2017**	**2016***	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**
Avià	-	-	-	1	-	-	-	1	2
Bagà	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berga	-	-	-	-	1	3	1	1	5
Borredà	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capolat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Casserres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castell de l'Areny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castellar de N'Hug	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castellar del Riu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cercs	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Espunyola, l'	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fígols	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gironella	-	4	1	2	2	2	1	1	9
Gisclareny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gósol	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Guardiola de Berguedà	-	-	-	1	-	-	2	-	-
Montclar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montmajor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nou de Berguedà, la	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Olvan	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Pobla de Lillet, la	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Puig-reig	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Quar, la	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sagàs	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sant Jaume de Frontanyà	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sant Julià de Cerdanyola	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santa Maria de Merlès	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vallcebre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vilada	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Viver i Serrateix	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berguedà	**-**	**4**	**1**	**4**	**3**	**5**	**4**	**3**	**19**
Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatgei Agència de l'Habitatge de Catalunya.									

Quadre núm.13. Habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social.

Prestacions per al pagament del lloguer. Any 2018		
	Nº ajuts	**%/total**
Edat dels beneficiaris		
Fins a 35 anys	15.665	24,0%
36-49 anys	28.946	44,3%
50-64 anys	13.335	20,4%
65 anys o més	7.326	11,2%
Sense dades	9	0,0%
Edat mitjana	*45,8*	
Sexe dels beneficiaris		0,0%
Dona	33.099	50,7%
Home	32.078	49,1%
Sense dades	104	0,2%
Nombre de membres de la unitat de convivència		
Una	15.017	23,0%
Dues	13.259	20,3%
Tres	11.921	18,3%
Quatre	12.161	18,6%
Cinc o més	12.923	19,8%
Mitjana	*3,0*	
Ingressos bruts anuals de la unitat de convivència (euros)		
Menys de 6.000	20.725	31,7%
Entre 6.000 i 15.999	34.495	52,8%
Entre 16.000 i 24.999	10.059	15,4%
25.000 i més	2	0,0%
Ingressos mitjans	*9.549,65*	
Import mensual del lloguer (euros)		
Menys de 150	559	0,9%
Entre 150 i 349	20.191	30,9%
Entre 350 i 699	44.157	67,6%
700 o més	374	0,6%
Import mitjà lloguer	*399,55*	
Import mensual de la subvenció (euros)		
Entre 20 i 49	705	1,1%
Entre 50 i 99	4.343	6,7%
Entre 100 i 149	18.477	28,3%
Entre 150 i 199	19.538	29,9%
Entre 200 i 239	21.075	32,3%
240	1.143	1,8%
Import mitjà subvenció mensual	*161,19*	
TOTAL	**65.281**	
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori		

Quadre núm.14. Perfil del beneficiari de les ajudes al pagament del lloguer a nivell de Catalunya. 2018