INFORME DE RESULTATS DE LES ENQUESTES

Rubí, setembre-octubre de 2020

Organitzat per:

Ajuntament de Rubí

Amb el suport tècnic de:

Eidos
Dinamització Social

Índex

Presentació 3

Context i desenvolupament de la recollida de dades..... 4

Perfil del participant 5

Resultats de l'enquesta 6

Presentació

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és el document tècnic que partint de l'anàlisi i diagnosi de l'habitatge a Rubí i de les condicions del context, defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles. Té per objecte definir la política local d'habitatge.

A partir de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge a Catalunya, els Plans Locals d'Habitatge adquireixen reconeixement legal, reforçant-se el seu paper com a instrument que determina les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituint la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya.

Elaborar el PLH de Rubí és un imperatiu legal i alhora un compromís acordat per unanimitat en el Ple de l'Ajuntament de Rubí del 5 d'abril de 2018.

Pel que fa al contingut, el PLH ha d'incloure una triple perspectiva: analítica (en contenir l'estudi i diagnòstic de la problemàtica municipal en matèria d'habitatge, centrant-se en l'habitatge protegit), estratègica (en establir els objectius i estratègies municipals en matèria d'habitatge) i programàtica (en definir i programar les actuacions de l'Ajuntament relatives a l'habitatge en un període de sis anys).

La incorporació de la participació de la ciutadania i de les persones responsables de la seva implementació en el disseny i desenvolupament de projectes de transformació urbanística i social és cabdal per tal de fer-la possible.

L'Ajuntament ha volgut incorporar les visions i opinions d'aquests agents socials per tal que el pla resultant sigui fruit d'un debat compartit entre representants polítics, referents tècnics/ques, agents econòmics, associacions i ciutadania a títol individual.

Per a recollir les opinions i idees de la ciutadania, i contrastar l'esborrany de PLH, s'ha dut a terme un procés de participació amb diversos canals i eines:

- Els **punts informatius** a l'espai públic, destinades a difondre el PLH, el procés i els canals de participació disponibles i recollir l'opinió i propostes de la ciutadania mitjançant les enquestes que tracta aquest informe. El context de la pandèmia ha modificat les previsions inicials de punts al carrer i finalment s'han instal·lat dos punts durant 5 dies cadascun en dos espais tancats: la biblioteca i el mercat municipal.

- Els **debats**. S'han organitzat **3 debats** durant el mes d'octubre de 2020, adreçats a diversos col·lectius: tècnics municipals, ciutadania i entitats i professionals vinculats al sector de l'habitatge.

- El **web del procés** participa.rubi.cat, l'espai mitjançant el qual es pot estar informat de l'actualitat del procés i aportar l'opinió i propostes a través de l'enquesta.

Context i desenvolupament de la recollida de dades

La recollida d'enquestes de participació es va dur a terme de forma continuada en la seva versió en línia des del 17 de juliol, en què es va presentar públicament el procés, fins al 13 d'octubre, i de forma presencial en els punts informatius que es van establir a la Biblioteca Martí Tauler del 28 e setembre al 2 d'octubre del 2020 i al Mercat Municipal del 5 al 10 d'octubre d'aquest mateix any.

S'han recollit un total de **117 enquestes**, 37 de les quals a través del portal Rubí Participa, suposant una mica menys d'una tercera part del total d'enquestes.

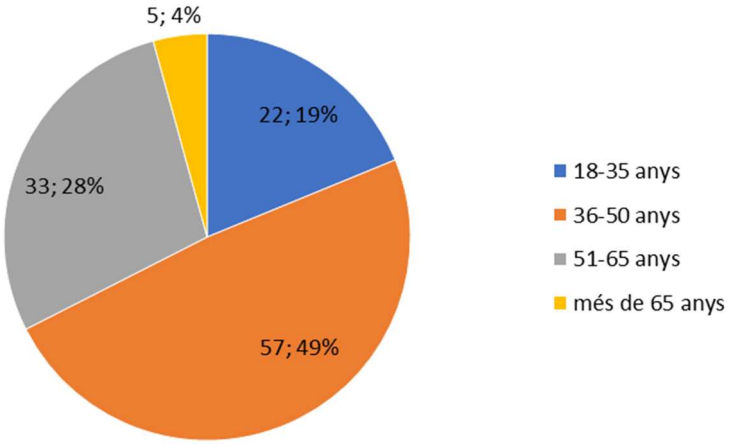
Perfil del participant

Les dades generals dels participants es recollien a l'inici de l'enquesta, comprenent el lloc i zona de residència, variables demogràfiques (gènere i edat) i situació residencial; règim de tinença/accés a l'habitatge, mida de la unitat de convivència i tipologia d'aquesta.

Variables demogràfiques

En primer lloc, amb relació a la distribució de gènere trobem un **54% de dones** i **44% d'homes** i un **2% de persones no binàries**.

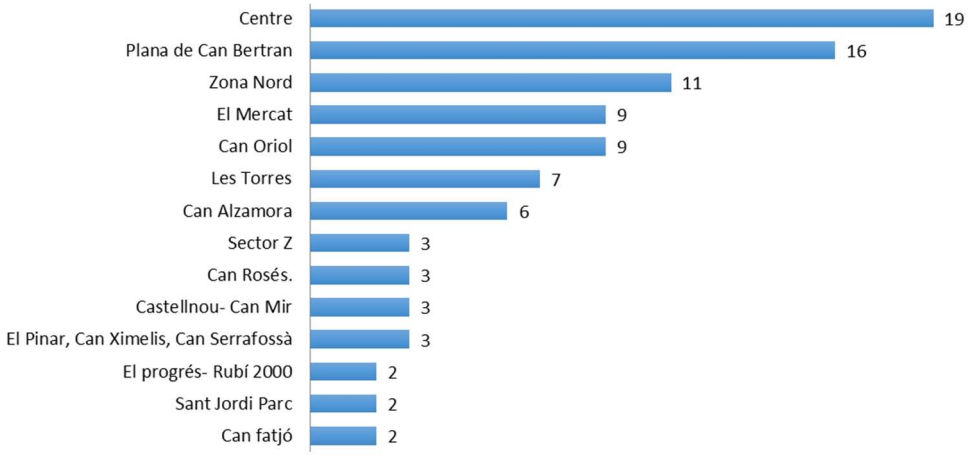
El grup d'edat majoritàriament representat és el de persones en la franja de 36 a 50 anys, que són pràcticament la meitat de la mostra, seguits a continuació de la franja 51 a 65 anys, que representen un 28% del total i, finalment, la franja 18-35 anys (19%).



Gràfic 1. Distribució d'edat de les persones participants

Variables geogràfiques

De les 117 persones que han respost l'enquesta, 107 afirmen viure a Rubí, mentre que 10 afirmen que no hi viuen (majoritàriament personal tècnic municipal). D'aquestes 107 persones del municipi, **la major part resideixen al centre** (1 de cada 5 persones del total de persones que han respost la pregunta). Les següents zones de residència de les persones enquestades són la **Plana de Can Bertran** i la **Zona Nord**.



Gràfic 2. Distribució per zones geogràfiques de les persones de Rubí

Situació residencial de les persones enquestades

Respecte al règim d'accés, un **70%** de les persones enquestades habita en immobles adquirits a través de la **compra**, mentre que un **23%** accedeix a **l'habitatge mitjançant el lloguer** i el **7%** restant mitjançant **altres règims de tinença**.

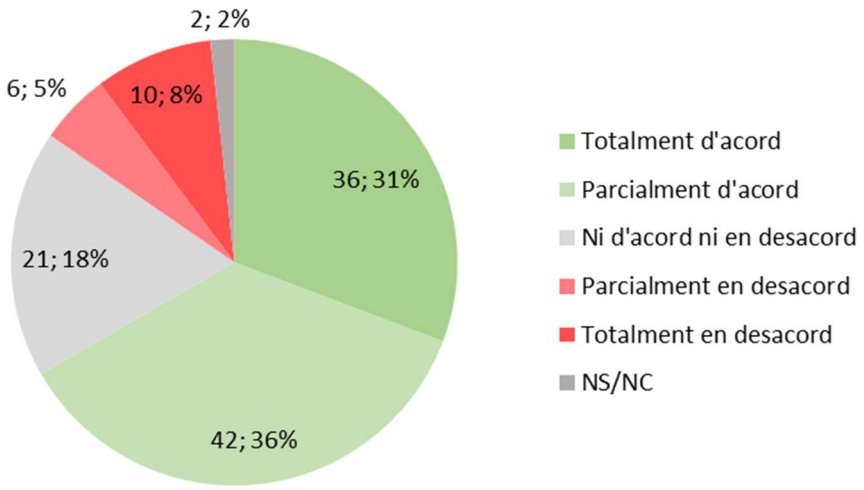
Les unitats de convivència tenen una **mida mitjana de 3,4 persones** i en la seva gran majoria **(88,9%) són formades per familiars. La resta es conformen amb** amics o coneguts (un 4,3% del total) i "altres" (un 2,6%).

Resultats de l'enquesta

Pregunta 1. Estàs d'acord amb la frase "Comprar un pis és millor que llogar"?

Aquesta i la pregunta 3 es mostren en una escala d'adscripció de 5 categories, entre el desacord i l'acord totals.

Els resultats ens mostren que **2 de cada 3 persones enquestades** estan parcialment o totalment d'acord amb l'afirmació exposada i **veuen la compra com la millor opció**. Un 18% no està ni d'acord ni en desacord amb l'afirmació i tan sols un 13% hi estaria en contra.



Gràfic 3. Distribució de resposta a la pregunta 1.

Pregunta 2. Si la resposta anterior ha estat afirmativa, pots exposar per què?

La gran majoria d'arguments a favor de la compra i en detriment del lloguer apunten al **cost d'oportunitat negatiu que suposa el lloguer**. La compra d'un immoble es veu com una inversió, a diferència del lloguer, que es considera una despesa (d'una quantitat semblant) sense cap mena de retorn, *"llençar els diners"* és una expressió molt recurrent a les respostes.

"És una inversió, llogar és tirar diners"[1]

"Hi ha la possibilitat de recuperar els diners venent-lo, i quan l'acabes de pagar et queden aquests diners per viure."

La propietat es considera també com una font de seguretat a l'hora de garantir-se l'accés a un habitatge, així com una forma de no perdre el patrimoni i poder-lo deixar a futures generacions.

"és una garantia pel futur i la família"

[1] A partir d'ara i el citat inclòs, els fragments entre cometes i en cursiva corresponen a cites literals de les respostes de les persones enquestades.

"Propietat, llibertat per fer, herència …"

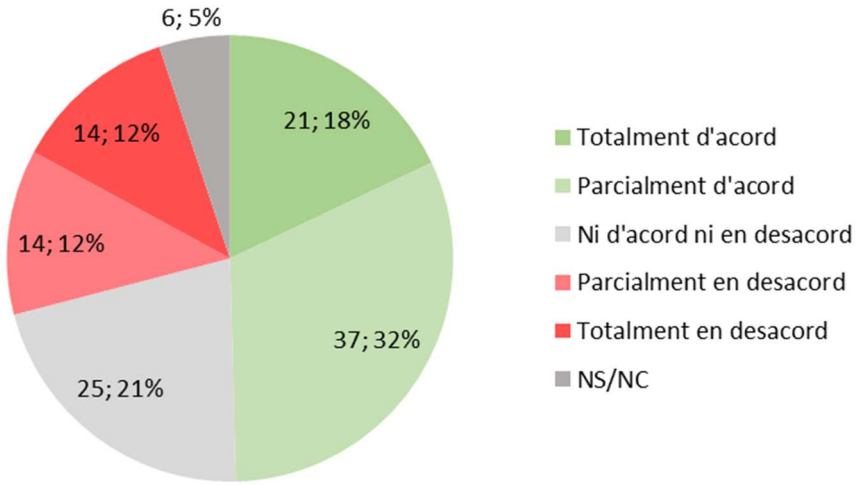
Els **alts preus del lloguer** també surten mencionats repetidament com a una de les causes per les quals s'opta per la compra prioritàriament.

"*Donat el preu del lloguer i les condicions actuals d'oferta i contractes és una opció irreal. Qualsevol lloguer equival al preu d'una hipoteca mitjana*"

"*Porque los alquileres cada vez son más caros y es casi imposible vivir en un piso digno si no pagas una mesualidad carísima*"

Pregunta 3. I amb aquesta altra afirmació?; "En la nostra societat, on cada vegada ens movem més (residència, feina, estudis), el lloguer és la millor opció per accedir a un habitatge".

La meitat de les persones enquestades estan totalment o parcialment d'acord amb l'afirmació que defensa el lloguer com la millor opció. Les que no estan d'acord amb l'afirmació (parcialment o totalment) pugen al 24%. Trobem més indecisos i una menor resposta també, amb relació a la pregunta 1.



Gràfic 4. Distribució de respostes a la pregunta 3.

Pregunta 4. Si la resposta anterior ha estat afirmativa, pots exposar per què?

S'han rebut 49 respostes de les 58 persones que afirmen estar totalment o parcialment d'acord amb l'afirmació de la pregunta anterior.

Principalment es valora positivament la **major flexibilitat i mobilitat que permet el lloguer** (que es veurien limitades per la compra), especialment vinculada a motius laborals i /o acadèmics.

"El moviment de les persones quan viuen de lloguer és més fàcil. Canviar d'habitatge i de municipi al llarg de la vida ha de ser una opció."

"La feina canvia de lloc i les oportunitats laborals no sempre estan al teu poble"

Aquesta flexibilitat es veu relacionada a la **joventut**, i es veu el lloguer com una **etapa transitòria** vinculada a diverses situacions personals o econòmiques.

"quan ets jove es normal moure't per qualsevol motiu, estudi , feina, etcètera ..."

"A veces alquilar se hace por necesidad, no porque te gusta la vivienda donde estás y luego te compras la que decides definitivamente para un futuro"

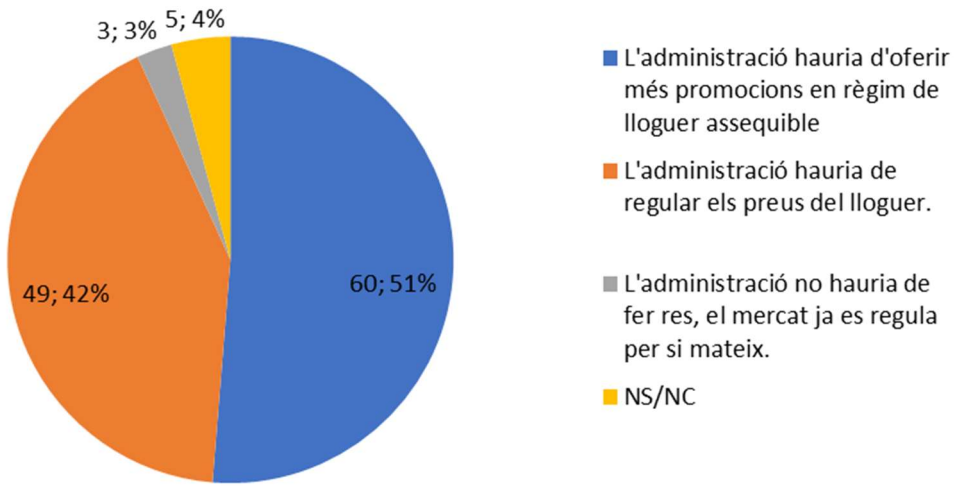
Tot i que la majoria dels enquestats consideren el lloguer una forma més accessible a nivell econòmic, també han sorgit diverses **alertes en relació als elevats preus** del mercat.

"El lloguer seria una gran opció, si fos a preus assequibles. Però avui en dia, és una opció de risc, tenint en compte l'evolució del mercat immobiliari i de les polítiques públiques en habitatge. Pots acabar sent gran, sense pensió i sense casa que puguis pagar."

"Perquè mai saps quant de temps viuràs en el lloc on resideixen, a part perquè un pis de compra és pràcticament prohibitiu, encara que un pis de lloguer a dia d'avui també és pràcticament impossible, no pots pagar per un pis d'una habitació 700€ això està desproporcionat"

Pregunta 5. Segons estudis consultats, el preu de lloguer a la nostra ciutat ha pujat gairebé un 50% els darrers anys. Què creus que hauria de fer prioritàriament l'Administració en aquest tema?

D'aquesta pregunta destaca el fet que un **93% de les persones enquestades estan a favor d'una forma o altra d'intervenció per part de l'administració**, amb una lleugera prioritat per una intervenció que generi **oferta pública d'habitatge** en règim de lloguer assequible, per sobre la regulació dels preus del mercat de lloguer.



Gràfic 5. Distribució de respostes a la pregunta 5.

Pregunta 6. Quines d'aquestes mesures creus que hauria de desenvolupar el govern municipal? (3 Opcions màxim)

Les persones que han respost l'enquesta han seleccionat una mitjana de 2,29 mesures per persona (se'n podien escollir fins a 3).

En coherència amb la pregunta anterior, podem trobar que **2 de cada 3 persones han escollit l'opció *"Construir habitatges de protecció oficial en règim de lloguer"*** com una de les seves prioritàries, seguida dels incentius perquè els propietaris posin immobles al mercat de lloguer, que ha estat escollida per un 45% de les persones que han respost. La tercera mesura amb més adhesions és l'expropiació de pisos buits a grans tenidors, que més d'un terç de la mostra ha considerat prioritària (un 35%).

Gràfic 6. Distribució de respostes a la pregunta 6.

Pregunta 7. Quins creus que són els 3 principals problemes en l'àmbit de l'habitatge a Rubí.

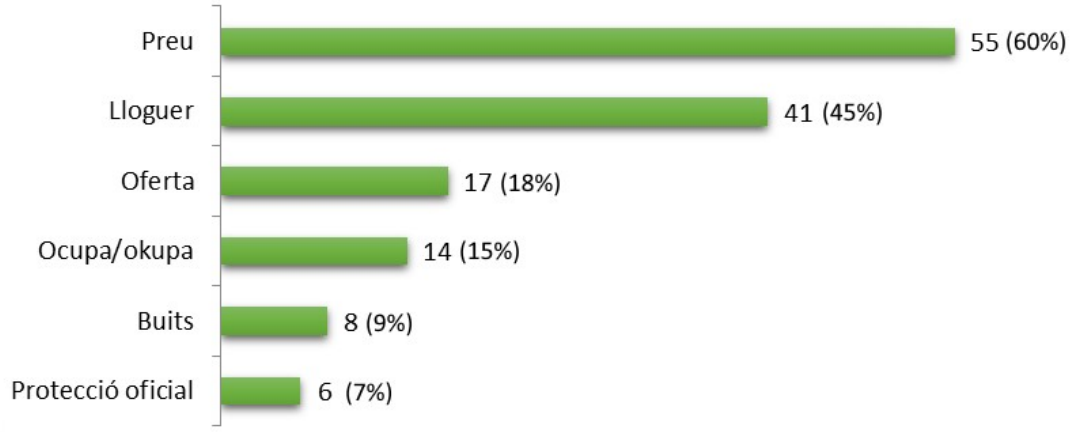
92 de les 117 persones enquestades han respost aquesta pregunta, identificant entre 1 i 3 problemes.

El problema que més es destaca és el del preu de l'habitatge , ja sigui en general (tant en compra com lloguer) o bé en una de les dues opcions en concret, encara que el mercat del lloguer és el que genera una major preocupació entre les persones enquestades. Aquest problema es vincula a vegades als problemes del mercat laboral: "*inseguretat i precarietat del treball*". En altres casos es vincula a l'existència de pisos desocupats o buits o a la manca d'acció de l'administració a l'hora d'impulsar polítiques públiques que facilitin l'accés a un habitatge. En aquest sentit, es mencionen les **ajudes socials**; "*no hi ha ajuts per la gent que vol llogar*", "*El poc suport de l'Ajuntament a les persones que tenen problemes per a accedir a l'habitatge: queda massa per fer!*" o l'**oferta d'habitatge públic** "*Manca d'oferta d'habitatge públic de lloguer*", "*Manca d'habitatge públic en règim de lloguer o cessió d'ús".* També cal destacar, a nivell diagnosi, que es menciona la influència de l'àrea metropolitana en els preus del lloguer, així com les inseguretats que poden tenir alguns propietaris o el paper dels fons voltors i els grans tenidors en el mercat.

En un altre ordre de problemes es menciona **l'ocupació irregular d'habitatges**, vinculant-se a la manca d'oferta "*Hi ha molta ocupació il·legal per manca d'habitatges socials*" o com una qüestió de seguretat "*Prou tenir por dels okupes i les màfies*!", així com en

menor presència **el mal estat del parc** d'habitatges "*Mal estat dels habitatges per manca de reformes*".

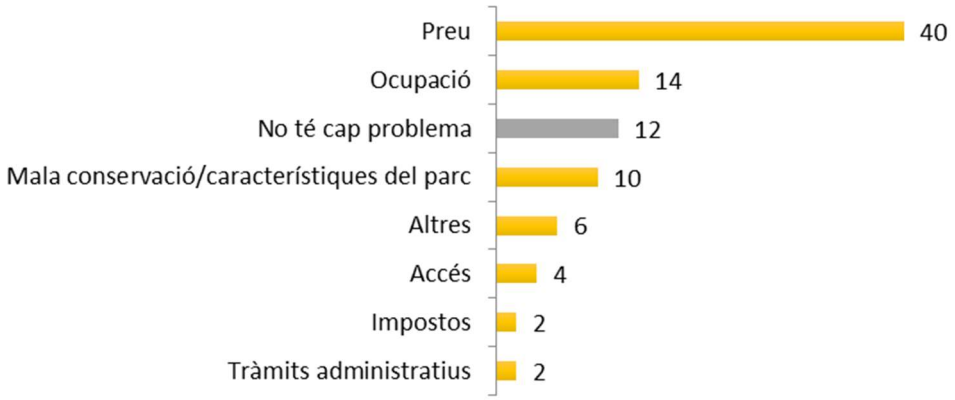
Per a poder donar una idea de com és la mostra s'ha elaborat un recompte de la presència de certes paraules que han destacat en el moment de fer un buidatge de les respostes. Podem destacar la paraula preu apareixent en un 60% de les respostes, seguida de lloguer, que té presència en un 45% de les respostes.



Gràfic 7. Presència de paraules en la mostra de respostes a la pregunta 7.

Pregunta 8. Quins problemes t'afecten més personalment en l'àmbit de l'habitatge?

S'han obtingut 74 respostes que afirmen tenir algun tipus de problema personal en l'àmbit de l'habitatge, per 12 que no en tenen. Hem optat per a fer-ne una anàlisi intensiva i interpretar la problemàtica o problemàtiques concretes que tracten. De l'anàlisi n'han resultat 6 categories (més "Altres").



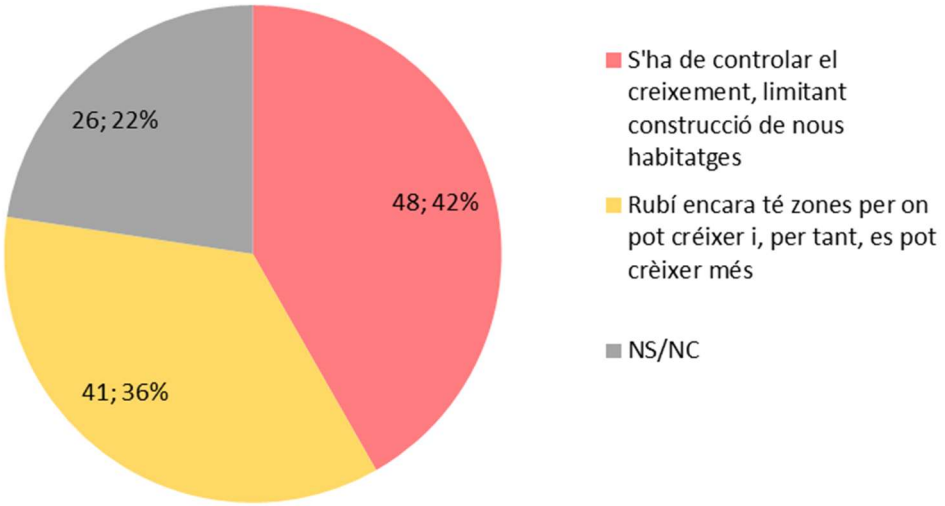
Gràfic 8. Categorització de les problemàtiques expressades a la pregunta 8.

Trobem com a categoria més present i molt per davant de la segona els **preus elevats**, en la seva majoria referint-se als lloguers, encara que amb presència del mateix problema en compra. L'ocupació apareix en 14 casos, 11 coincidint en haver diagnosticat aquest com un dels principals problemes en la pregunta 7. Pel que fa a la mala conservació o característiques del parc, que es troba en la tercera posició de les problemàtiques, es fa referència a la manca de reparacions i reformes, a distribucions o mides inadequades, així com a la manca d'accessibilitat.

La categoria "Accés" fa referència a persones amb dificultats o problemàtiques vinculades a la forma en què accedeixen o volen accedir a l'habitatge: manca de garanties o avals per la fiança o incapacitat d'accedir a un crèdit hipotecari. Podríem dir que es tracta d'una categoria a cavall entre la problemàtica econòmica i normativa.

Pregunta 9. En pocs anys la població de Rubí ha crescut, arribant gairebé als 80.000 habitants. Quina creus que hauria de ser l'evolució de la població de la ciutat en els pròxims anys?

D'entre les persones que han respost aquesta pregunta, l'opció de control del creixement de la ciutat ha estat escollida per gairebé la meitat, tot i que a poca distància de l'opció de permetre'l. **No hi ha, per tant, una posició massa clarament guanyadora en relació amb aquesta qüestió.**



Gràfic 9. Distribució de respostes a la pregunta 9.

Pregunta 10. Què creus que cal fer per a millorar l'accés a l'habitatge (públic o privat, de lloguer o de compra), l'estat del parc d'habitatges, la gestió de l'habitatge, etcètera?

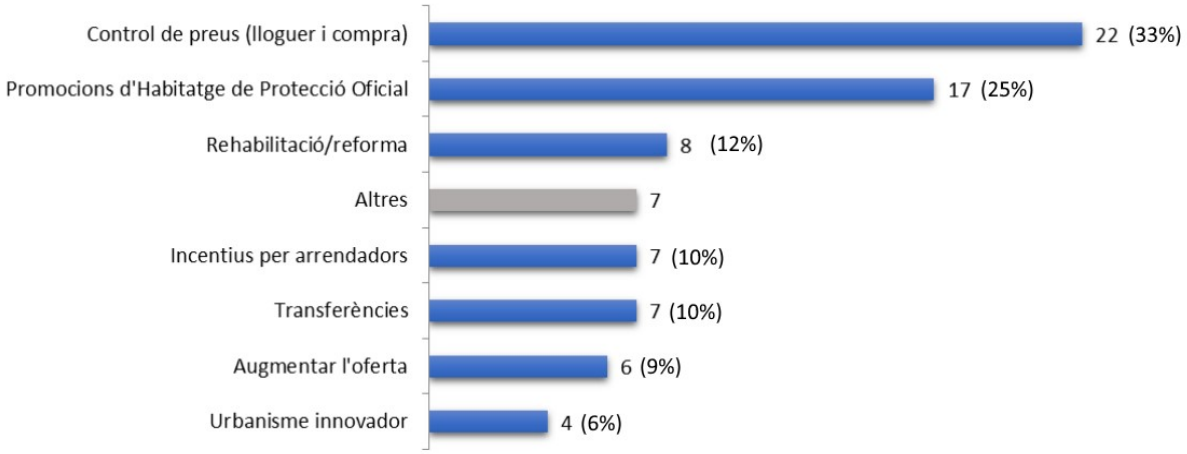
S'han rebut 67 respostes a aquesta pregunta, 11 de les quals no donaven una proposta concreta. La resta les hem agrupat en 8 categories.

La proposta més repetida ha estat la del **control de preus** (en alguns casos referint-se al mercat de lloguer i en d'altres sense especificar), sigui mitjançant la regulació pública o simplement apuntant a la necessitat de la seva contenció i evitar l'especulació immobiliària. En segon lloc, apareixen les propostes vinculades a **l'augment del parc d'Habitatge de Protecció Oficial**. En tercer lloc, trobem la categoria "**Rehabilitació/reforma**", que aglutina les propostes que incideixen en la necessitat de rehabilitar o reformar el parc existent o posen l'alerta en el seu estat de conservació, i també aquelles que incideixen en les característiques inadequades del parc existent (en termes d'eficiència energètica, distribució, mida, accessibilitat...).

Les propostes **d'incentius per a arrendataris** recullen l'aposta per generar un marc perquè petits propietaris tinguin garanties i seguretat per posar els seus immobles en règim de lloguer. La categoria "**Transferències**" fa referència a ajudes i subvencions per a facilitar l'accés a l'habitatge (podent ser tant a persones llogateres com a propietàries). Respecte a la categoria "**Augmentar l'oferta**", es refereix a impulsar

promocions o acabar aquelles ja en marxa. Les propostes relacionades amb l'"**Urbanisme innovador**" fan èmfasi en el paper de l'ordenació urbanística per a solucionar els problemes d'habitatge, apuntant a la necessitat de fer arribar els serveis arreu del territori per a poder créixer fora del nucli urbà i apostar per un model de creixement social i econòmicament sostenible.

En la categoria "**altres**" trobem dues mencions a l'impuls del cohabitatge o altres models alternatius d'accés i tinença, altres dues a tenir un control dels habitatges buits, una menció a la necessitat d'un major civisme i una de lluitar contra l'ocupació.



Gràfic 10. Categorització de les respostes a la pregunta 10.