

5.2. Habitatge

Segons el darrer cens, de 2001, a Blanes hi hauria gairebé 23.000 habitatges (25.000 si se sumen els construïts fins a 2004).

A la taula 1 podem observar que menys d'un 50% dels habitatges censats són principals (ocupats diàriament). Dels desocupats, la gran majoria consten com a residències secundàries i la resta es consideren vacants (encara per ocupar o que no ha estat possible accedir-hi per part dels agents censals).

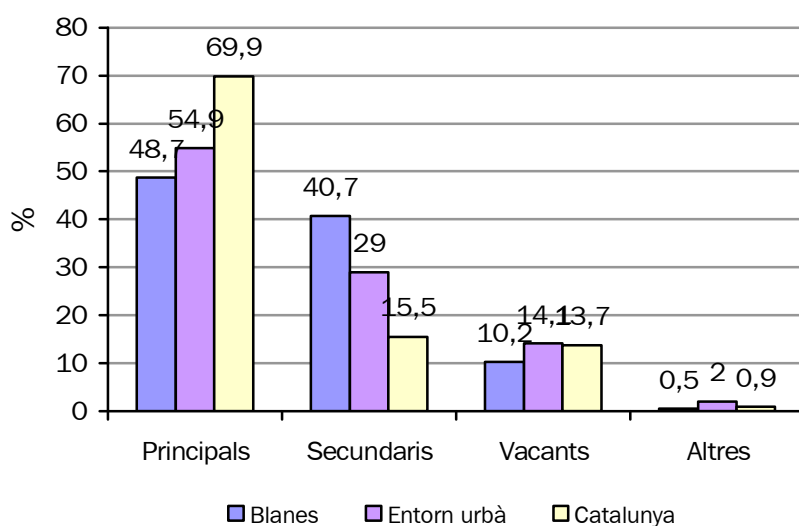
Aquestes dades no coincideixen amb les de la resta d'àrea urbana o del conjunt del país. Sembla clar que la vocació turística de municipi costaner és el que marca la diferència, és a dir el pes de les residències secundàries.

Taula 1. Habitatges familiars segons tipologies. Cens d'habitatges. Blanes 1981-1991 i 2001

	Principals	Secundaris	Vacants	Altres	Total
1981	5.593	5.616	1.260	-	12.469
1991	7.811	7.452	1.112	38	16.413
2001	11.186	9.356	2.335	110	22.987
%					
1981	44,9	45,0	10,1	-	100
1991	47,6	45,4	6,8	0,2	100
2001	48,7	40,7	10,2	0,5	100

lavola

Figura 1. Habitatges familiars segons tipologia



*Entorn urbà = Lloret, Tordera, Malgrat i Palafròls.

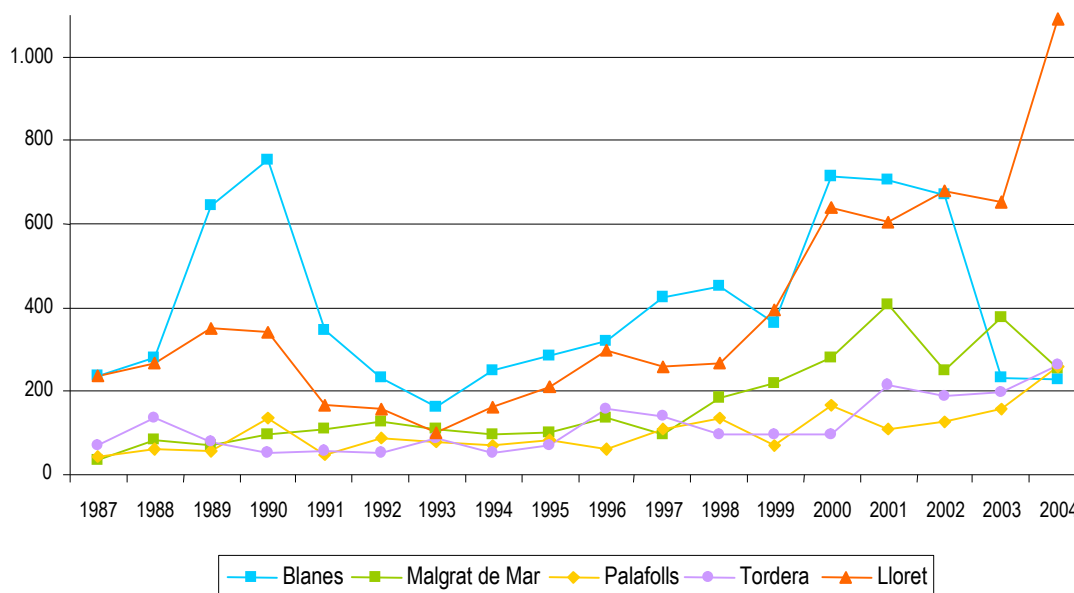
Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Cens d'habitatges.

5.2.1. Evolució del nombre d'habitatges

L'ús dels habitatges ha canviat: progressivament l'habitatge secundari ha anat perdent pes en favor del principal, tot i el molt fort increment del cens total (que s'ha multiplicat per 1,8). Les dades confirmen per a Blanes que hi ha un procés de transformació d'habitatge secundari en principal, tant per part dels propis propietaris com degut al creixement de la població.

Entre 1987 i 2004 a Blanes s'hi han construït 7.288 habitatges, més d'un 50% d'aquests com a resultat de l'esclat immobiliari que s'ha produït a partir de 1998. En aquest cas és, a més, un creixement coincident amb l'increment de població que ja s'ha exposat.

Figura 2. Evolució de la construcció d'habitatge nou Blanes i municipis de l'entorn urbà, 1987-2004



Un fet curiós que podem observar és que els dos darrers anys de que es disposa d'informació, 2003 i 2004, a Blanes ha caigut en picat la producció, fenomen que no s'ajusta a la conjuntura general del sector però sembla que sí a circumstàncies concretes del municipi (de coincidència o no de promocions).

De totes formes, el balanç d'aquests vint darrers anys és d'un procés de gran creixement i renovació del parc d'habitatges tant a Blanes com a la majoria de municipis de l'àrea urbana.

Pel que fa a l'any de construcció dels habitatges (taula 2), si mirem més enrere és interessant observar com gairebé el 50% dels edificis censats a Blanes són construïts entre 1961 i 1980, quant a la ciutat de Girona, al conjunt de les comarques gironines o de Catalunya amb prou feines arriba al 30%.

Taula 2. Any de construcció dels edificis destinats principalment a habitatge, 2001

	Blanes		Girona ciutat	Prov. de Girona	Catalunya
Abans de 1941	275	4,8%	14,7%	22,3%	22,7%
1941-1960	985	17,2%	19,5%	11,7%	13,8%
1961-1970	1.064	18,6%	13,2%	11,7%	13,6%
1971-1980	1.714	30,0%	13,2%	20,6%	18,0%
1981-1990	836	14,6%	21,9%	22,8%	19,9%
1991-2001	847	14,8%	17,5%	11,0%	12,0%
Total	5.721	100,0%	8.921	182.208	1.036.210

Font: Web de l'Institut Nacional de Estadística. Cens d'habitatges i edificis.

5.2.2. Característiques de l'habitatge

a) Grau de conservació

Segons les darreres dades del Cens de Població i Habitatge de 2001, el grau de conservació dels habitatges de Blanes és força bo. Així el nombre d'edificis en bon estat representa un percentatge lleugerament superior al de la demarcació de Girona i del global de Catalunya (vegeu taula 3).

Taula 3. Grau de conservació dels edificis de Blanes, Girona i Catalunya, 2001.

Grau	Blanes		Girona		Catalunya	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Ruïnós ¹	---	0,19%	0,1%	0,535	0,14%	0,81%
Mal estat ²	0,18%	0,31%	0,91%	1,03%	1,33%	1,94%
Alguna deficiència ³	0,79%	4,3%	6,29%	5,69%	8,14%	7,62%
Bon estat ⁴	87,74%	94,98%	78,96%	92,27%	82,61%	89,16%
Total edificis	8.184	11.186	163.200	213.483	1.931.635	2.315.856

1: està apuntalat, s'està tramitant la declaració oficial de ruïna o té la declaració oficial de ruïna. 2: Existeixen fissures acusades o façanes bombades, hi ha enfonsaments i/o falta d'horitzontalitat a les teulades o terres, ha cedit la sustentació de l'edifici. 3: Les baixades de pluja o l'evacuació d'aigua estan en mal estat, hi ha humitats en les parts baixes de l'edifici, té filtracions en la coberta. 4: No presenta cap circumstància de les abans indicades.

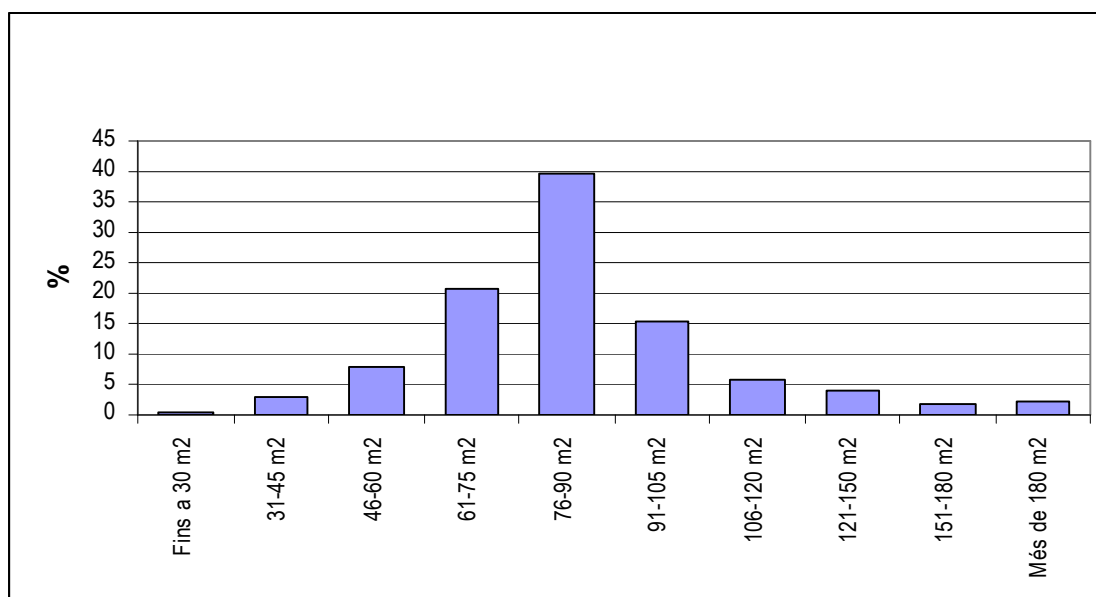
Font: Web de l'Institut Nacional d'Estadística

És important destacar com el percentatge d'edificis en bon estat ha augmentat en el municipi de Blanes seguint la tònica del conjunt del país.

b) Superfície

La superfície útil mitjana dels habitatges de Blanes se situa en uns 85,6m², per tant es tracta d'habitatges de superfície mitjana.

Figura 3. Superfície útil dels habitatges principals de Blanes 2001



Font: Web de l'Institut Nacional d'Estadística. 2006.



En relació amb els valors de la demarcació de Girona i de Catalunya (vegeu taula 4), els habitatges de Blanes tenen una superfície útil similar al global de Catalunya, situant-se a la vora del 50% d'aquests entre els 61 i 90 m². Mentre que a la demarcació de Girona destaquem que hi ha més d'un 20% d'habitatges que tenen més de 150m².

Taula 4. Superfície útil dels habitatges principals de Blanes, Girona i Catalunya. 2001.

Superfície útil	Blanes (%)	Girona (%)	Catalunya (%)
Fins a 30 m ²	0,3	0,3	0,3
31-45 m ²	2,8	1,8	3,0
46-60 m ²	7,7	6,4	13,8
61-75 m ²	20,8	14,4	23,2
76-90 m ²	39,6	30,6	27,2
91-105 m ²	15,3	18,3	14,1
106-120 m ²	5,8	10,9	7,3
121-150 m ²	4,0	8,5	5,5
151-180 m ²	1,7	3,4	2,3
Més de 180 m ²	2,1	5,5	3,3

Font: Web de l'Institut Nacional d'Estadística

c) Habitatges de protecció oficial

A nivell de comarques gironines, Blanes i Lloret de Mar són la segona i tercera ciutat, respectivament, amb major producció d'habitatges d'aquesta tipologia durant aquest període, només darrera de Girona ciutat. Cal destacar que el pes de creixement ha estat majoritàriament en mans de la iniciativa privada, amb poca presència de promocions públiques des de principis dels anys noranta, que no arriben al 9% a l'àrea urbana entre 1987 i 2004, tot i que Blanes dobla aquest percentatge, una excepció en el conjunt del país.

Taula 5. Habitatges de protecció oficial. Blanes i municipis de l'entorn urbà, 1987-2004

	Blanes	Lloret	Malgrat de Mar	Tordera	Palafolls	Total entorn urbà
Total construïts	7.288	6.879	3.035	2.109	1.853	13.876
Protecció oficial	1.389	464	232	259	232	1.187
% protecció oficial	19,1	6,7	7,6	12,3	12,5	8,6

Font: Institut d'Estadística de Catalunya i Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona.

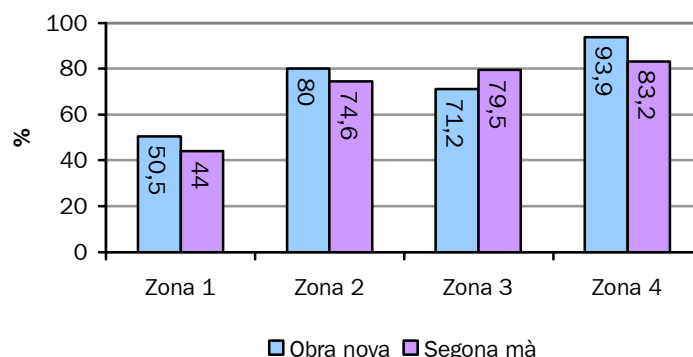
d) Preu de l'habitatge

La font que permet una perspectiva temporal i territorial més completa és la del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis.

Aquest estudi es centra en aquells habitatges que tenen entre 70 i 90 m² útils i entre 3 o 4 dormitoris diferenciant-se l'obra nova dels de segona mà. Pel que fa a Blanes els preus es referencien per 5 zones diferents:

- Zona 1: Casc Antic, Pg. Pau Casals, Pl. Catalunya, S'Abanell (1^a línia de mar), Sauguer.
- Zona 2: El Fortí, Els Pavos, Els Pins, Montferrant, Sa Carbonera, Santa Bàrbara,
- Zona 3: Els Olivers, La Plantera, Mas Borell, Mas Florit, Mas Moixa, Mas Torrents, Quatre Vents, Racó d'en Portes, S'Abanell (no 1^a línia de mar)
- Zona 4: Ca l'Aguidó, Mas Carolet, Mas Enlaire,
- Zona 5: Can Illes, Mas Borinot, Valldolig

Figura 4. Variació del preu del m2 dels habitatges d'obra nova i segona mà a Blanes (abril 2001 - abril 2004)



Les diferents zones que proposen les anàlisis presenten preus molt contrastats, amb diferències que arriben i superen el 100% entre elles. La Zona 1 és amb molt la més cara, tant en habitatge nou com de segona mà. Entre les zones 2 i 3 la distància és molt menor i, a més, tendeix a disminuir en els darrers tres anys. Quant a les zones 4 i 5, els seus preus estan molt per sota de la resta, si bé sembla que entre 2001 i 2004 és on han crescut més –de totes maneres, a la Zona 5 només s’especifica oferta de segona mà per al 2004-.

Taula 6. Preu de mercat del m2 d’habitatge nou i de segona mà a Blanes (abril 01 i abril 04)



	Abril 2001			Abril 2004		
	Obra nova	Segona mà	Diferència %	Obra nova	Segona mà	Diferència %
Zona 1	2.013	1.767	12,2	3.029	2.544	16,0
Zona 2	1.292	1.160	10,2	2.325	2.025	12,9
Zona 3	1.112	938	15,6	1.904	1.684	11,6
Zona 4	871	781	10,3	1.689	1.431	15,3
Zona 5	-	-	-	-	1.145	-

Font: Col·legi d’Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de Promotors i Constructors d’Edificis de Girona.

e) Règim de tinença

Un altre aspecte destacable és el règim de tinença, ja que en relació al conjunt de les comarques gironines i de Catalunya, Blanes presenta un percentatge major de propietat i molt més inferior de lloguer (fet comú a molts municipis on el turisme hi té presència rellevant) en el sentit que l’oferta de lloguer “per tot l’any” és escassa front a l’oportunitat de negoci del lloguer d’estiu.

Taula 7. Habitatges principals segons regim de tinença, 1991-2001

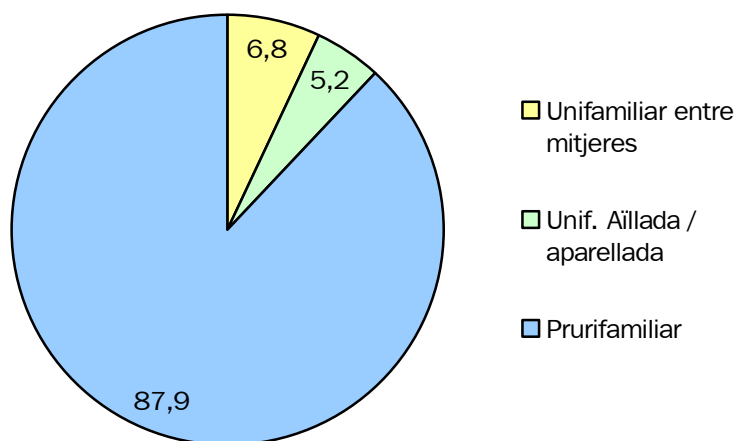
	Blanes				Província Girona		Catalunya	
	1991		2001		1991	2001	1991	2001
	Abs.	%	Abs.	%	%	%	%	%
Propietat pagat	4.142	53,0	5.402	48,3	50,9	45,8	52,5	45,8
Propietat pag. pendent	1.709	21,9	3.473	31,0	13,4	25,2	14,4	27,6
P. herència/donació	427	5,5	494	4,4	8,6	7,3	5,8	5,5
De lloguer	1245	15,9	1.238	11,1	22,3	15,6	23,4	16,7
Gratuïta	288	3,7	227	2,0	4,3	2,2	3,5	1,6
Altres formes	-	-	352	3,1	0,5	4	0,4	2,7
Total	7.811	100,0	11.186	100,0	163.408	216.431	1.931.172	2.332.751

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Cens d'habitatges i edificis.

f) Tipologia dels habitatges

Cal fer també un breu esment de les tipologies dels habitatges construïts en aquest període de quasi vint anys. Les dades de que es disposa mostren un notable estabilitat en la preeminència dels habitatges plurifamiliars, que han representat sempre més del 85% del total.

Figura 5. Tipologia d'habitatges construïts a Blanes (1987-2004)



g) Principals problemes en els habitatges

Hi ha tres problemes que destaquem; el primer que un 33,24% de la població que habita en habitatges principals considera que no hi ha prou zones verdes al municipi. El segon, que un 31,1% manifesta tenir problemes de sorolls exterior. I la manca de neteja viària ocuparia el tercer lloc a la llista de problemes, ja que la pateix un 26,25% de la població enquestada.

En menor mesura, però també a tenir en compte, hi ha els problemes de la contaminació o males olors provocades per la indústria, el trànsit,... i la delinqüència o el vandalisme en la zona.

Taula 8. Població en habitatges familiars i problemes en l'habitatge. 2001.

Problemes en l'habitatge	% de població
Sorolls exteriors	31,1
Contaminació o males olors provocades per la indústria, el trànsit	12,99
Poca neteja en els carrers	26,25
Males comunicacions	8,3
Poques zones verdes	33,24
Delinqüència o vandalisme en la zona	9,81
Falta de serveis de bany de l'habitatge	0,84

Font: Web de l'Institut Nacional d'Estadística. 2006.

h) Instal·lacions

Segons les dades disponibles la major part d'habitatges principals compten amb les instal·lacions bàsiques: aigua corrent, evacuació d'aigües residuals, telèfon i gas. Destaquem el baix nombre d'habitatges amb garatge, degut a que hi ha sectors urbans on la disponibilitat de garatge és difícil, com pot ser el centre històric.



Taula 9. Instal·lacions dels habitatges principals a Blanes, Girona i Catalunya (%). 2001.

Instal·lacions dels habitatges	Blanes	Girona	Catalunya
Aigua corrent ¹	99,9	99,3	99,3
Aigua calenta central	54,5	57,7	55,9
Evacuació aigües residuals	99,6	98,3	98,5
Porteria	42,1	28,4	43,3
Garatge	24,2	43,6	38,8
Gas	74,7	35,9	42,3
Telèfon	94,8	88,5	88,6

¹Inclou els habitatges amb subministrament públic i privat d'aigua

Font: Web de l'Institut Nacional d'Estadística

i) Disponibilitat de segona residència i vehicle

Comparant amb el global de Catalunya, la majoria de les llars de Blanes no disposen d'una segona residència, no obstant, els que la tenen ho fan majoritàriament a altres províncies o l'estranger.

Troblem l'explicació en la situació geogràfica de Blanes, a la costa i amb una important activitat turística, que fa que l'ús residencial pugui combinar-se amb el lleure sense necessitat d'un altre habitatge a part del principal.

Veiem també que la majoria de llars disposen de vehicle (72,5%).

Taula 10. Disponibilitat de segona residència i vehicle de les llars. 2001

Disponibilitat de segon habitatge	Blanes	Girona	Catalunya
En el mateix municipi	1,31	0,85	0,77
En la mateixa província	1,13	5,73	4,89
En distinta província o a l'estranger	3,73	3,04	8,59
Sense disponibilitat de segona habitatge	93,8	90,37	85,75
Llars amb disponibilitat de vehicle	72,5	78,5	69,87

Font: Web de l'Institut Nacional l'Estadística