

DOCUMENT A2. **MEMÒRIA SOCIAL**



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT POL DE MAR

Revisió i adaptació al Text refós de la Llei d'urbanisme vigent, d'acord a les determinacions introduïdes per la Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, i per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

DOCUMENT A2. MEMÒRIA SOCIAL

1. INTRODUCCIÓ

2. ANÀLISI DEMOGRÀFICA

- 2.1. Macromagnituds demogràfiques
- 2.2. Els fluxos migratoris de població
- 2.3. La gent jove
- 2.4. La gent gran
- 2.5. Projeccions de població

3. EL PARC D'HABITATGES

- 3.1. Evolució i característiques del parc d'habitatges
- 3.2. Les necessitats d'habitatge a Sant Pol de Mar
- 3.3. Els preus de venda i lloguer del mercat immobiliari

4. LA DEMANDA D'HABITATGE EXCLOSA A CONDICIONS DE MERCAT

- 4.1. Els ingressos familiars per accedir a un habitatge amb protecció oficial
- 4.2. Els preus màxims de l'habitatge amb protecció oficial
- 4.3. La component social de l'HPO a Sant Pol de Mar
- 4.4. L'habitatge dotacional públic i el Registre de Sol·licitants d'HPO

5. EL POUM DE SANT POL DE MAR

- 5.1. Les actuacions d'habitatge del POUM
- 5.2. Les previsions d'habitatge protegit i assequible

1. INTRODUCCIÓ

La present Memòria social del POUM de Sant Pol de Mar analitza els objectius de producció d'habitatge de protecció pública, en les modalitats que determina la legislació vigent. S'ha redactat d'acord amb l'establert a l'article 59.1.h) del Text refós de la Llei d'urbanisme i als apartats 3, 4 i 5 de l'article 69 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. I també, de conformitat amb les determinacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb les modificacions introduïdes per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Aquest document, analitza les característiques socioeconòmiques, de població i del parc d'habitatges de Sant Pol de Mar, per tal de poder valorar les necessitats socials, actuals i futures, d'habitatge protegit i assequible; i concreta i justifica les previsions del POUM en aquest sentit.

Sant Pol de Mar, amb una superfície d'unes 747 hectàrees, forma part de la comarca del Maresme i s'inscriu en l'àmbit territorial metropolitana. La superfície de sòl urbà de Sant Pol de Mar l'any 2013 és d'unes 166 hectàrees, essent la tipologia edificatòria predominant la d'habitatges entre mitgeres a la zona del casc antic, i la d'habitatge unifamiliar a la major part de les urbanitzacions.

Considerant una població total de 5.066 habitants, segons les dades del Padró municipal d'habitants de 2013, i 7,47 km² de superfície municipal, la densitat poblacional a Sant Pol de Mar és de 678,2 habitants/Km². La major part de la població es concentra bàsicament en el 22% de la superfície municipal que es pot considerar, hores d'ara, sòl urbà.

Com en pràcticament tots els municipis de la costa catalana, la població estacional al municipi equival a dos vegades la població censada, i a l'estiu s'estima que pot arribar a triplicar la població que resideix a Sant Pol de Mar a l'hivern.

2. ANÀLISI DEMOGRÀFICA

2.1. MACROMAGNITUDS DEMOGRÀFIQUES

Evolució de la població

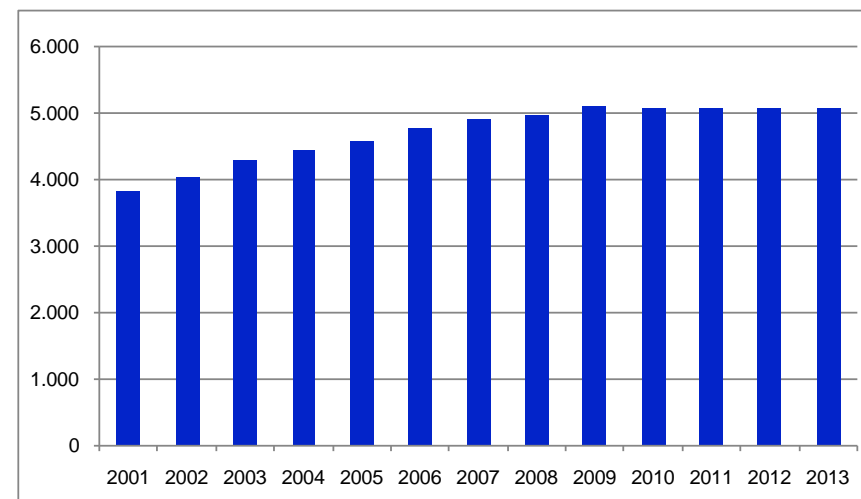
Segons dades del darrer Padró municipal d'habitants de 2013 –amb data de referència a 1 de gener-, la població de Sant Pol de Mar és de 5.066 habitants.

Pel que fa a la seva evolució, els darrers anys es percep una estabilització i, fins i tot, una lleu tendència decreixent. Fins els anys 90 la població de Sant Pol de Mar es va mantenir força estable entorn els 2.400-2.500 habitants. Des de la segona meitat dels anys 90 i fins la primera meitat dels 2000, Sant Pol de Mar va viure un notable increment de població, arribant pràcticament a duplicar-se en uns quinze anys. Aquest important creixement de la població es pot explicar fonamentalment per processos migratoris de l'àrea metropolitana de Barcelona a municipis de l'anomenada segona corona metropolitana i, en bona part per la transformació de segones residències en habitatge principal i per l'ocupació d'habitatges que es trobaven, fins llavors, vacants. El ritme de creixement de la població s'alenteix, però, d'ençà de l'any 2005; i els darrers anys la població de Sant Pol de Mar s'ha estancat, fins i tot amb un lleu decreixement. En aquest sentit, la variació percentual de la població de Sant Pol de Mar entre 1996 i 2001 va ser d'un 39%, alentint-se entre 2001 i 2006 fins un 21%, i, els darrers cinc anys, entre 2007 i 2013, fins un 3%.

A continuació es mostra l'evolució de la població a Sant Pol de Mar des de 2001:

| Any | Població | Creixement brut anual | % Variació anual |
|------|----------|-----------------------|------------------|
| 2013 | 5.066 | -7 | -0,14% |
| 2012 | 5.073 | 3 | 0,06% |
| 2011 | 5.070 | -6 | -0,12% |
| 2010 | 5.076 | -26 | -0,51% |
| 2009 | 5.102 | 132 | 2,66% |
| 2008 | 4.970 | 66 | 1,35% |
| 2007 | 4.904 | 131 | 2,74% |
| 2006 | 4.773 | 176 | 3,83% |
| 2005 | 4.597 | 133 | 2,98% |
| 2004 | 4.464 | 188 | 4,40% |
| 2003 | 4.276 | 241 | 5,97% |
| 2002 | 4.035 | 214 | 5,60% |
| 2001 | 3.821 | 227 | 6,32% |

Font: Institut d'Estadística de Catalunya. Padró municipal d'habitants.



Entre els anys 2001 i 2006, el ritme de creixement mig de la població de Sant Pol de Mar va ser d'unes 190 persones /any, disminuint a una mitjana d'unes 40 persones /any entre els anys 2007 i 2013. Tanmateix, en els darrers anys la població del municipi s'ha estancat, creixent només en unes 100 persones des de 2008, que representa una mitjana d'unes 25 persones /any. Tot i això, aquest creixement es va produir fonamentalment entre els anys 2008 i 2009, mentre que en els darrers anys s'observa un lleuger decreixement de la població al municipi.

Distribució de la població en el territori

La població de Sant Pol de Mar no es distribueix de forma homogènia en el territori municipal. Segons dades del Padró municipal d'habitants de 2013, la major part de la població es concentra en el 22% de la superfície municipal que es pot considerar, hores d'ara, sòl urbà. Cal destacar que, del total de 5.066 persones empadronades al municipi, un 75% viu al nucli urbà -3.815 habitants-, molt lluny d'un 7% que viu a la urbanització Urbapol -340 habitants- o un 6% que viu a la urbanització de Can Villà -303 habitants-, i més lluny encara de la població resident en la resta d'urbanitzacions del municipi.

La taula següent mostra la distribució de la població resident a Sant Pol de Mar per a l'any 2013.

| | Total | % |
|---------------------------|--------------|----------------|
| Sant Pol de Mar - Nucli | 3.815 | 75,31% |
| Can Balmanya | 122 | 2,41% |
| Can Roca | 26 | 0,51% |
| Can Villà | 303 | 5,98% |
| El Farell | 49 | 0,97% |
| Morer | 107 | 2,11% |
| Roques Blanques | 58 | 1,14% |
| Urbanització Marina | 42 | 0,83% |
| Urbapol | 340 | 6,71% |
| Sot de Golinons | 32 | 0,63% |
| Bellavista - Bellaguarda | 20 | 0,39% |
| Jardins de Sant Pol | 52 | 1,03% |
| Polígon industrial | 0 | 0,00% |
| Urbanització El Cassarell | 100 | 1,97% |
| Total | 5.066 | 100,00% |

Font: Diputació de Barcelona. Padró municipal d'habitants.

L'estructura d'edats

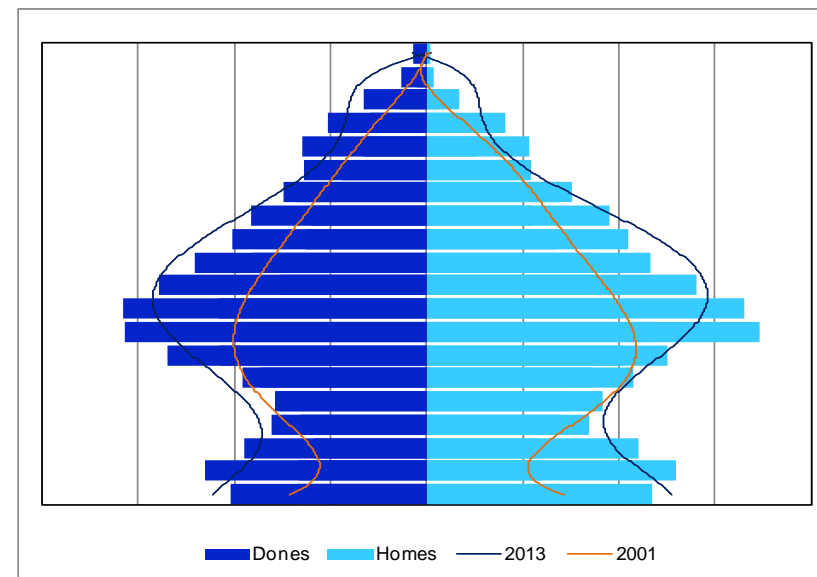
Segons dades del Padró municipal d'habitants de 2013, entorn un 20% de la població del municipi té 19 anys o menys, un 24% té entre 20 i 39 anys, un 38% té entre 40 i 64 anys, i un 18% té 65 anys i més. Respecte de l'any 2001, es manté similar el percentatge de població menor de 19 anys –un 19% el 2001-, han disminuït lleugerament les franges de població en edat de treballar, entre 20 i 39 anys i entre 40 i 64 anys –un 32% i un 35% respectivament l'any 2001-, i ha augmentat la proporció de persones de 65 anys i més –un 14% l'any 2001-.

Per analitzar l'estructura d'edats de la població són útils els següents indicadors:

- Índex d'infància: població de 14 anys i menys respecte el total de població.
- Índex de joventut: població de 15 a 29 anys respecte el total de població.
- Índex de vellesa: població de 65 anys i més respecte el total de població.
- Índex de senectut: població de 85 anys i més respecte el total de població.
- Índex d'envelliment: població de 65 anys i més respecte la població de 14 anys i menys.

Tot i que l'índex d'infància ha augmentat lleument a Sant Pol de Mar, passant d'un 13,5% l'any 2001 a un 15,9% l'any 2013, s'observa una tendència decreixent pel que fa a l'índex de joventut, passant d'un 20,4% l'any 2001 a un 13,2% l'any 2013. D'altra banda, s'observa un lleuger augment de l'índex de

vellesa –d'un 14,1% el 2001 a un 18,1% el 2013- i de l'índex de senectut –d'un 11,5% el 2001 a un 12,1% el 2013-. Tot plegat, indica una lleu tendència a l'envelliment de la població, tal com assenyala l'índex d'envelliment, que ha passat de ser d'un 104,9% l'any 2001 a un 113,9% l'any 2013. Tot i això, cal destacar que l'índex d'envelliment de la població de Sant Pol de Mar és inferior al d'altres municipis de la costa de del Maresme, però significativament superior al dels municipis de l'interior de la comarca



Com a conseqüència d'haver augmentat, els darrers anys, la població major de 65 anys i, encara que amb menor mesura, també la població menor de 14 anys, l'índex de dependència global a Sant Pol de Mar ha passat de ser del 38,0 l'any 2001 al 51,6 l'any 2013. Desglossant aquest indicador, d'una banda, l'índex de dependència infantil ha passat de ser del 18,6 l'any 2001 al 24,1 l'any 2013; i, d'altra banda, l'índex de dependència senil mostra una tendència creixent més acusada, passant de ser del 19,5 l'any 2001 al 27,5 l'any 2013.

Un altre indicador de la dinàmica demogràfica és l'índex de recanvi de la població en edats actives. A mesura que presenta valors superiors a 100 mostra un menor creixement demogràfic, un descens de la natalitat i un envelliment de la població. A Sant Pol de Mar, aquest índex ha passat de ser de 90,0 l'any 2001 a un 157,6 l'any 2013. Aquesta mateixa tendència creixent s'observa també en els municipis veïns de la comarca, tant de costa com de l'interior.

2.2. ELS FLUXOS MIGRATORIS DE POBLACIÓ

El creixement de Sant Pol de Mar mostra una taxa bruta d'un 59,7% entre 1996 i 2001, disminuint a un 33,4% entre 2001 i 2006 i fins un 19,1% entre 2006 i 2011. Els fenòmens migratoris tenen un pes molt important en l'augment de la població a Sant Pol de Mar i en general en els municipis de la comarca del Maresme, especialment en el període de major creixement, entre la segona meitat dels anys 90 i la primera meitat dels 2000. Entre els anys 1996 i 2001, els processos migratoris van representar entorn del 94% del creixement total del municipi, i entorn del 80% entre els anys 2001 i 2011.

La immigració: la població nouvinguda

- *Immigració exterior*

Pel que fa a la immigració exterior –aquella que prové de fora de l'Estat- des de 2004 han arribat al municipi un total de 746 estrangers, dels quals 478 persones provenen d'Amèrica –un 64,1% del total de la immigració exterior-, 178 persones provenen d'Europa –un 23,9% del total-, 28 persones provenen d'Àfrica –un 3,8% del total-, 16 persones provenen d'Àsia –un 2,1% del total i les restants 44 persones no consta d'on provenen.

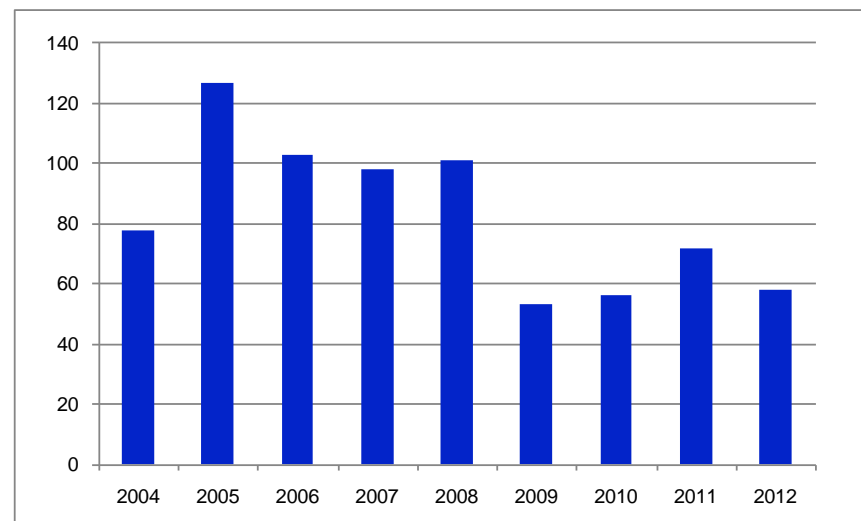
Tot plegat, suposa una nova població d'unes 85 persones /any des de 2004 en el seu conjunt, disminuint aquesta ràtio a una mitjana d'unes 60 persones /any els darrers anys.

Cal destacar, però, que la rellevància de la immigració exterior és força més baixa que la immigració interior –aquella que prové de dins de l'Estat-, que va representar un 76,7% del total de persones nouvingudes, front un 23,3% de persones nouvingudes estrangeres.

| | Europa | Àfrica | Amèrica | Àsia | Oceania | No consta | Total |
|------|--------|--------|---------|------|---------|-----------|-------|
| 2012 | 17 | 1 | 30 | 0 | 1 | 9 | 58 |
| 2011 | 29 | 2 | 33 | 1 | 0 | 7 | 72 |
| 2010 | 12 | 0 | 37 | 1 | 1 | 5 | 56 |
| 2009 | 19 | 5 | 22 | 1 | 0 | 6 | 53 |
| 2008 | 15 | 5 | 66 | 4 | 0 | 11 | 101 |
| 2007 | 21 | 5 | 64 | 4 | 0 | 4 | 98 |
| 2006 | 15 | 3 | 83 | 2 | 0 | 0 | 103 |
| 2005 | 25 | 6 | 92 | 3 | 0 | 1 | 127 |
| 2004 | 25 | 1 | 51 | 0 | 0 | 1 | 78 |

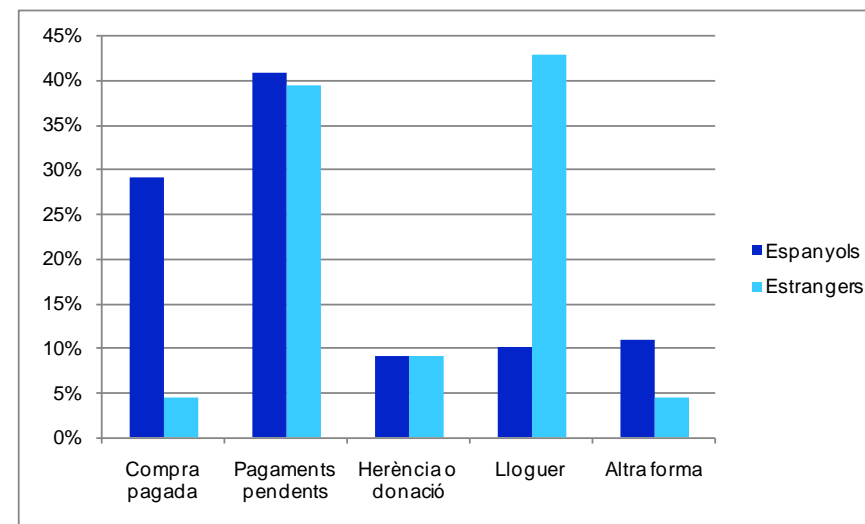
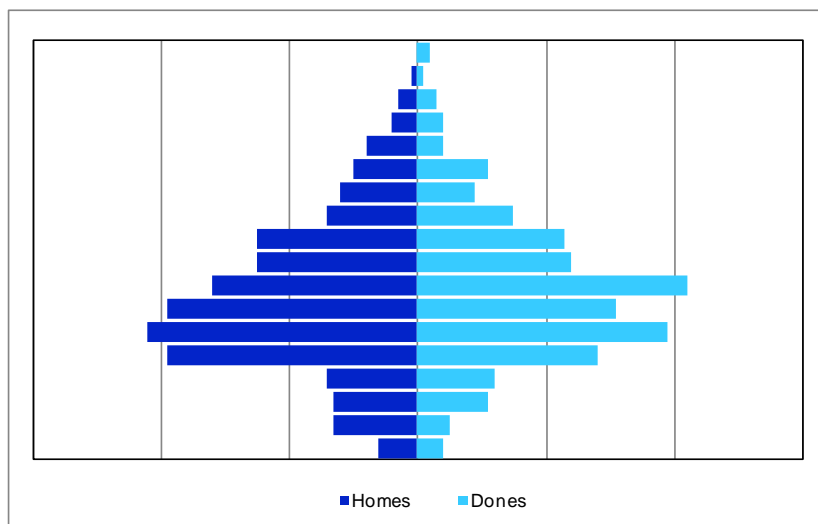
Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

Segons dades del Cens de població de 2011, a Sant Pol de Mar viuen 565 persones estrangeres, que representa entorn d'un 11% del total de la població del municipi. Aquest percentatge ha augmentat sensiblement des de l'any 2001, quan vivien al municipi 225 persones estrangeres, i es manté estable des de l'any 2005. Els darrers anys, el pes de la immigració exterior és relativament baix pel que fa al creixement del municipi. En aquest sentit, de la mateixa manera que s'observa un alentiment en el creixement total de la població de Sant Pol de Mar, també s'observa una tendència similar pel que fa a la immigració exterior: entre els anys 2004 i 2008 van arribar al municipi 507 estrangers, mentre que només n'han arribat 239 amb posterioritat a l'any 2008.



Si ens fixem en l'estructura d'edats de la població estrangera, segons dades del Cens de 2011, s'observa un major pes de la població en edat de treballar: les persones entre 20 i 49 anys representen un 68% del total dels residents estrangers, mentre que els nens de 14 anys o menys tan sols representen un 9% de la població estrangera i les persones de 65 anys o més només representen poc més d'un 5% de la població estrangera del municipi. Aquesta distribució per franges d'edat de la població estrangera és ben diferent de la que es pot observar per al cas de la població espanyola: les persones entre 20 i 49 anys representen un 38%, els nens de 14 anys o menys un 17%, i les persones de 65 anys i més grans un 18%.

La gràfica següent mostra la piràmide d'edats de les persones estrangeres residents a Sant Pol de Mar.



D'acord amb les darreres dades desagregades disponibles corresponents al Cens de 2011, pel que fa a l'estructura de les llars, la dimensió mitjana de les llars on viuen persones estrangeres, és de 3,19 persones, front una dimensió mitjana de 2,55 persones per al conjunt del municipi. Un exemple: un 45% del total de llars on viuen persones estrangeres són de quatre persones, mentre aquest percentatge és d'un 19% per al conjunt de les llars del municipi. L'estructura predominant de les llars són parelles amb fills –un 64%- i parelles sense fills –un 20%-.

Pel que fa al règim de tinença dels habitatges de la població estrangera, segons dades del Cens de 2011 el lloguer té un pes rellevant: representa un 42,7% del total d'habitats on viuen persones estrangeres, front el 10,1% dels habitatges on viuen persones espanyoles. Els habitatges en règim de propietat –per compra pagada, amb pagaments pendents, herències o donacions- representen el 52,8% del total d'habitats on viuen persones estrangeres –aquest percentatge és del 79,0% en el cas d'habitats on viuen persones espanyoles-.

| % | Propietat | | | Lloguer | Altra forma |
|------------|---------------|--------------------|--------------------|---------|-------------|
| | Compra pagada | Pagaments pendents | Herència o donació | | |
| Espanyols | 29,0% | 40,8% | 9,2% | 10,1% | 10,9% |
| Estrangers | 4,5% | 39,3% | 9,0% | 42,7% | 4,5% |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Instituto Nacional de Estadística. Algunes dades poden contenir errors significatius de mostreig.

Observant la taula i la gràfica anteriors, cal destacar que del total d'habitats on viuen persones estrangeres, només un 4,5% són habitatges per compra sense pagaments pendents, mentre que aquest percentatge és del 29,0% en el cas d'habitats on viuen persones de nacionalitat espanyola.

Pel que fa a la superfície útil dels habitatges on viuen persones estrangeres, un 51,1% viuen en habitatges de 75 m² o menys –pel que fa a la població espanyola aquest percentatge és del 22,9%-, i un 18,9% viuen en habitatges d'entre 76 m² i 105 m² –aquest percentatge és d'un 35,0% per a la població espanyola-. En l'altre extrem, un 21,1% dels habitatges on viuen persones estrangeres són majors de 120 m², mentre que aquest percentatge és del 35,5% en el cas de la població espanyola.

- *Immigració interior*

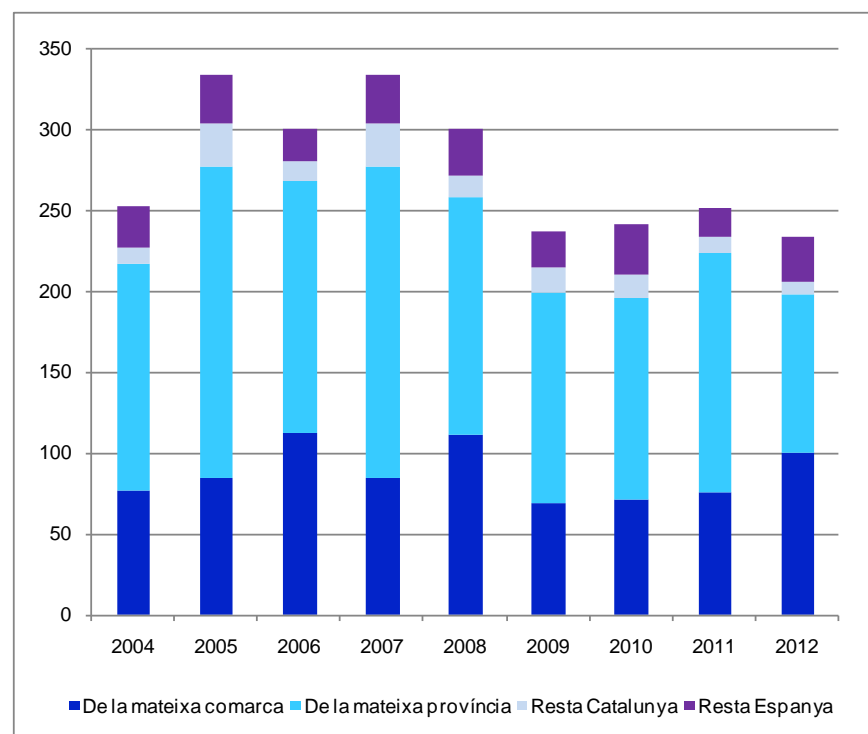
Com ja hem exposat, el pes de la immigració interior –les persones nouvingudes provinents del mateix Estat- és molt més rellevant a Sant Pol de Mar que no pas la immigració exterior.

Entre els anys 2004 i l'actualitat, han arribat al municipi 2.451 persones provinents de la resta de l'Estat, de les quals només 249 persones procedeixen de fora de Catalunya –entorn d'un 10% del total de la immigració interior-. Pel que fa a l'evolució de la immigració interior, s'observa una tendència similar a la de la immigració exterior, amb una xifres màximes entorn de 310 persones /any

fins el 2008, i un alentiment posterior amb una mitjana d'unes 240 persones /any els darrers anys.

| | <i>De la mateixa comarca</i> | <i>De la mateixa província</i> | <i>Resta Catalunya</i> | <i>Resta Espanya</i> | <i>Total</i> |
|------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|--------------|
| 2012 | 100 | 98 | 8 | 27 | 233 |
| 2011 | 76 | 147 | 10 | 18 | 251 |
| 2010 | 71 | 125 | 14 | 31 | 241 |
| 2009 | 69 | 130 | 16 | 22 | 237 |
| 2008 | 111 | 147 | 13 | 29 | 300 |
| 2007 | 84 | 152 | 21 | 47 | 304 |
| 2006 | 112 | 156 | 12 | 20 | 300 |
| 2005 | 84 | 193 | 26 | 30 | 333 |
| 2004 | 77 | 140 | 10 | 25 | 252 |

Font: Institut d'Estadística de Catalunya.



Segons dades del Cens de 2011, la immigració interior es fonamenta en població vinguda de la mateixa comarca del Maresme –un 42,9% del total de la immigració interior- i d'altres llocs de la província de Barcelona –un 42,1% del total-. La resta de població nouvinguda a Sant Pol de Mar prové de la resta de Catalunya –un 3,4% del total- o de la resta de l'Estat –un 11,6% del total-. Podem entendre, doncs, que la immigració interior prové fonamentalment de l'àrea metropolitana de Barcelona, en tant que un 85% de la immigració interior prové de la província de Barcelona en el seu conjunt.

Evolució de l'emigració

Pel que fa als processos migratoris exteriors, la magnitud de l'emigració té un pes molt menor en comparació amb la immigració, amb un total de 301 persones que han emigrat a l'estranger, que representa una mitjana de 37 persones /any des de 2005 –incloent les baixes d'empadronament per caducitat-.

Pel que fa a l'emigració interior, des de 2004 han marxat de Sant Pol de Mar 2.407 persones que han anat a viure a d'altres municipis de la resta de Catalunya i de l'Estat, que representa una mitjana d'unes 265 persones /any. Segons el lloc de destinació, l'any 2011, un 40,1% de les persones emigrants van anar a viure a un altre municipi de la mateixa comarca del Maresme, un 46,2% a un altre municipi de la província de Barcelona, un 4,6% a la resta de Catalunya i un 9,2% ho van fer a la resta de l'Estat.

| | <i>A la mateixa comarca</i> | <i>A la mateixa província</i> | <i>Resta Catalunya</i> | <i>Resta Espanya</i> | <i>Total</i> |
|------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|--------------|
| 2012 | 105 | 121 | 12 | 24 | 262 |
| 2011 | 119 | 123 | 25 | 29 | 296 |
| 2010 | 115 | 94 | 19 | 37 | 265 |
| 2009 | 98 | 108 | 14 | 41 | 261 |
| 2008 | 94 | 97 | 17 | 13 | 221 |
| 2007 | 116 | 125 | 29 | 25 | 295 |
| 2006 | 119 | 96 | 17 | 27 | 259 |
| 2005 | 102 | 115 | 30 | 30 | 277 |
| 2004 | 125 | 105 | 17 | 24 | 271 |

Evolució del saldo migratori

Com ja s'ha exposat, el creixement de la població de Sant Pol de Mar, i en general en els municipis del Maresme, s'explica fonamentalment per un pes molt important dels moviments migratoris, molt més que no pas pel creixement natural de la població. Entre 1996 i 2001 els processos migratoris van representar entorn el 94% del creixement total del municipi, i entorn el 80% entre 2001 i 2011.

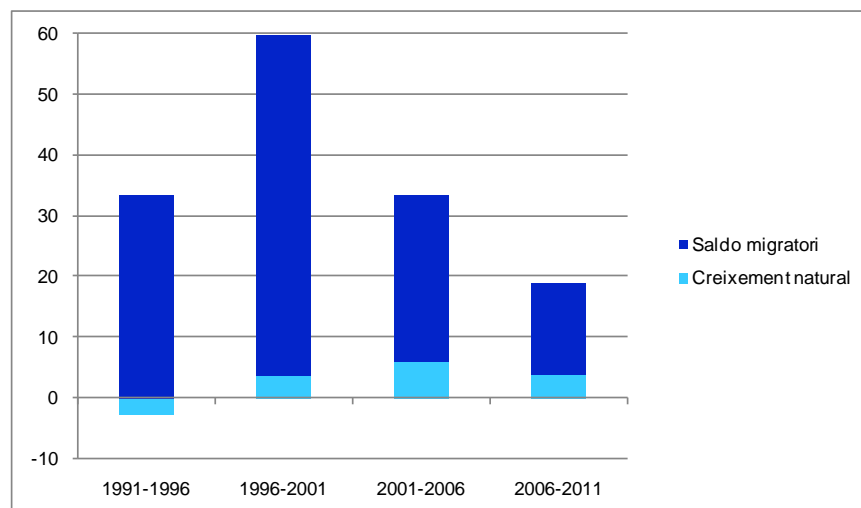
El període de major creixement de la població del municipi fou entre la segona meitat dels anys 90 i la primera meitat dels 2000. El creixement de Sant Pol de Mar entre 1996 i 2001 mostra una taxa bruta de prop del 60‰, ha estat d'entorn el 33‰ entre 2001 i 2006, i de poc més del 19‰ entre 2006 i 2011. Per tant, es pot observar un alentiment en el creixement de la població, tendència que també es pot observar en altres municipis veïns. Tot i així, els saldos migratoris són el component més rellevant de l'evolució de la població a Sant Pol de Mar, malgrat que presenten una tendència decreixent, passant d'una taxa bruta d'un 56‰ en el període de major creixement entre els anys 1996 i 2001, a un 27% entre 2001 i 2006, i fins un 15‰ els darrers anys. De fet, el saldo migratori mig entre 2004 i 2008 va ser positiu en unes 90 persones /any, mentre que els darrers anys ha disminuït fins a ser de només 10 persones /any.

La taula següent mostra les taxes brutes per cada mil habitants relatives als diversos components del creixement demogràfic:

| | <i>Naixements</i> | <i>Defuncions</i> | <i>Creixement natural</i> | <i>Saldo migratori</i> | <i>Creixement total</i> |
|-----------|-------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| 2006-2011 | 10,21 | 6,32 | 3,89 | 15,19 | 19,08 |
| 2001-2006 | 12,32 | 6,20 | 6,13 | 27,26 | 33,39 |
| 1996-2001 | 10,67 | 7,06 | 3,61 | 56,11 | 59,72 |
| 1991-1996 | 8,00 | 10,89 | -2,89 | 33,49 | 30,60 |

Font 1991-2001: Institut d'Estadística de Catalunya.

Font 2001-2011: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

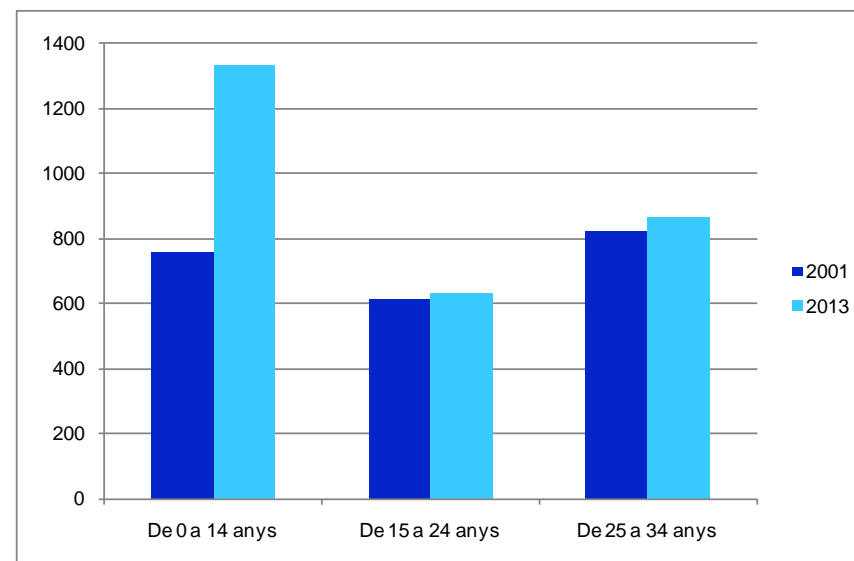


2.3. LA GENT JOVE

Evolució de la gent jove a nivell municipal

Per analitzar l'evolució de la gent jove resident a Sant Pol de Mar, l'hem dividida en tres grans grups d'edat: un primer grup fins a 14 anys, un segon grup comprès entre els 15 i els 24 anys, i un tercer grup entre els 25 i els 34 anys.

La gent jove al municipi s'ha incrementat en 153 persones entre els anys 2001 i 2013, malgrat que el seu pes respecte el total de població s'ha vist lleugerament reduït, passant d'un 42,7% l'any 2001 a un 35,3% l'any 2013. Cal destacar el lleu creixement de la població menor de 14 anys –amb 292 persones, que representa un increment del 56,8%– que l'any 2013 representa un 15,9% de la població total del municipi, front el 13,5% que representava l'any 2001. Els altres dos grups d'edat de gent jove, entre 15 i 24 anys i entre 25 i 34 anys, mostren una disminució, una mica més acusada pel que fa al segon grup d'edat –han passat de representar, respectivament, un 12,2% i un 17,0% del total de la població l'any 2001 a un 8,6% i un 10,8% el 2013–.



En el període 2001-2013, la població total de Sant Pol de Mar ha crescut en un 32,6%, mentre que el segment global de gent jove –entre 0 i 34 anys– ha crescut en només en un 9,4%. En aquest sentit, l'índex de dependència infantil-juvenil ha passat d'un 18,6 l'any 2001 a un 24,1 l'any 2013.

| | 2001 | 2013 | Creixement absolut | Variació 01-13 |
|----------------------------|-------|-------|-----------------------|-------------------|
| De 0 a 14 anys | 514 | 806 | 292 | 56,8% |
| De 15 a 24 anys | 468 | 434 | -34 | -7,3% |
| De 25 a 34 anys | 651 | 546 | -105 | -16,1% |
| Total gent jove | 1.633 | 1.786 | 153 | 9,4% |
| Total població | 3.821 | 5.066 | 1.245 | 32,6% |
| Gent jove / Total població | 42,7% | 35,3% | | |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Padró municipal d'habitants.

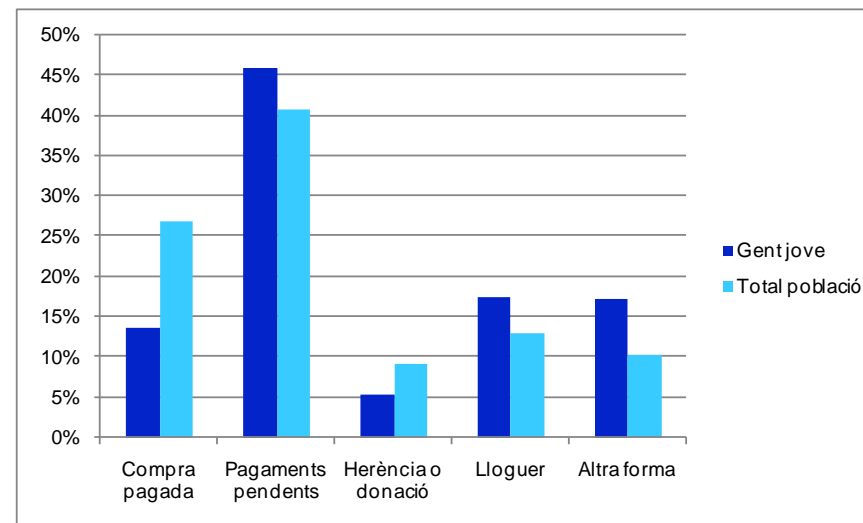
Per tal de poder copsar la dinàmica demogràfica en relació a la gent jove són útils, entre d'altres, els índexs d'infància i de joventut que hem vist en apartats anteriors. L'índex d'infància –població de 14 anys i menys respecte la població total- ha passat de ser del 13,5 l'any 2001 al 15,9 l'any 2013, com a conseqüència del lleu augment del nombre de nens i nenes entre aquests anys. L'índex de joventut -població entre 15 i 29 anys respecte la població total-, en canvi, ha passat de ser del 20,4 l'any 2001 al 13,2 l'any 2013, ja que la població d'aquestes edats a Sant Pol de Mar s'ha estancat mentre que ha crescut la població total. Aquestes mateixes tendències es poden observar, també en la majoria de municipis veïns.

La dimensió mitjana de les llars on viu la gent jove de Sant Pol de Mar és de 3,47 persones /llar, segons el Cens de 2011, front una dimensió mitjana de 2,55 persones /llar en el conjunt del municipi. L'estructura predominant són parelles amb fills –un 83%-, i molt més lluny, llars monoparentals –un 8%-, unipersonals –un 6%– i parelles sense fills –un 3%-. Pel que fa al tamany de la llar, predominen les llars formades per tres i quatre persones –un 32% i un 40% respectivament-.

Pel que fa al règim de tinença dels habitatges on resideixen menors de 34 anys, l'any 2011 predominava l'habitatge en règim de propietat –entorn d'un 65%– i, especialment amb pagaments pendents –prop d'un 46%–, mentre que els habitatges de lloguer representaven una mica més del 17%.

| % | Propietat | | | Lloguer | Altra forma |
|----------------|---------------|--------------------|--------------------|---------|-------------|
| | Compra pagada | Pagaments pendents | Herència o donació | | |
| Gent jove | 13,8% | 45,9% | 5,4% | 17,6% | 17,3% |
| Total població | 26,8% | 40,7% | 9,1% | 13,0% | 10,3% |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Instituto Nacional de Estadística. Algunes dades poden contenir errors significatius de mostreig.



Segons les dades del Cens de 2011, pel que fa a la superfície útil dels habitatges on viu la gent jove, s'observa una distribució força similar a la del conjunt de llars del municipi: un 33% són habitatges de 75 m² o menys –front el 27% per al conjunt dels habitatges principals-, un 26% són habitatges de 76 m² a 105 m² –front un 35% per al conjunt del municipi-, i un 41% són habitatges d'una superfície útil superior a 105 m² –un 38% per al conjunt del municipi-.

2.4. LA GENT GRAN

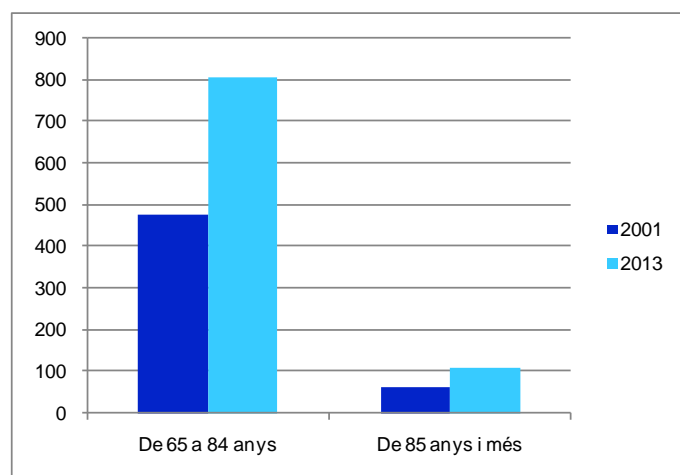
Evolució de la gent gran a nivell municipal

Per analitzar l'evolució de la gent gran resident a Sant Pol de Mar l'hem dividida en dos grans grups d'edat: entre 65 i 84 anys, i de 85 anys i més.

Segons dades del Padró municipal d'habitants de 2013, la població de 65 anys i més a Sant Pol de Mar és de 918 persones, que representa un 18,2% respecte el total de població. La gent gran al municipi s'ha incrementat en 379 persones des de l'any 2001, quan representava un 14,1% respecte el total de població. Així, si el creixement total de la població a Sant Pol de Mar entre els anys 2001 i 2013 ha estat d'un 32,6%, la proporció de gent gran s'ha incrementat en un 70,3% en el seu conjunt i, desglossat per franges d'edat, en un 69% pel que fa al grup d'edat entre 65 i 84 anys i en un 79% pel que fa a les persones de 85 anys i més, tot i que en nombres absoluts ha augmentat més la primera franja d'edat.

| | 2001 | 2013 | Creixement absolut | Variació 01-13 |
|----------------------------|-------|-------|-----------------------|-------------------|
| De 65 a 84 anys | 477 | 807 | 330 | 69,2% |
| De 85 anys i més | 62 | 111 | 49 | 79,0% |
| Total gent gran | 539 | 918 | 379 | 70,3% |
| Total població | 3.821 | 5.066 | 1.245 | 32,6% |
| Gent gran / Total població | 14,1% | 18,2% | | |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Padró municipal d'habitants.



Per tal de poder copsar la dinàmica demogràfica en relació a la gent gran són útils, entre d'altres, els índexs de vellesa, de senectut i d'envelliment.

S'observa un augment de l'índex de vellesa –població de 65 anys i més respecte la població total del municipi- i l'índex de senectut –població de 85 anys i més respecte la població de 65 anys i més-, que han passat respectivament d'un 14,1 i un 11,5 l'any 2001, a un 18,1 i un 12,1 l'any 2013, com a conseqüència de l'augment de la població major de 65 anys en aquest període. D'altra banda, l'índex d'envelliment –població de 65 anys i més respecte la població de fins a 14 anys-, mostra la tendència demogràfica pel que fa a la piràmide d'edats: a mesura que el valor és superior a 100, significa que hi ha més població en el grup de grans que en el grup de menors i, per tant, mostra una tendència a l'envelliment de la població. A Sant Pol de Mar aquest índex ha passat de 104,9 l'any 2001 a 113,9 l'any 2013. Tot plegat indica una lleu tendència a l'envelliment de la població.

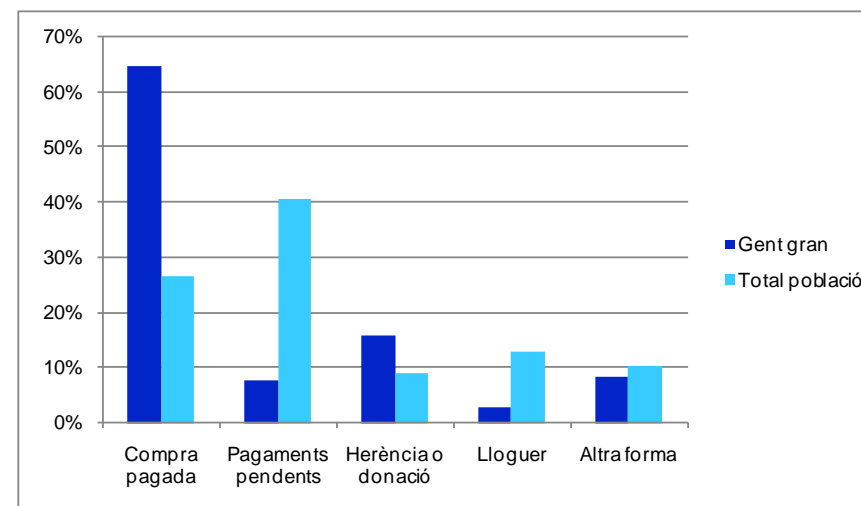
En el mateix sentit, s'observa un increment de l'índex de dependència senil, que ha passat de representar un 19,5 l'any 2001 a un 27,5 l'any 2013.

La dimensió mitjana de la llar per a la gent gran a Sant Pol de Mar és de 2,47 persones /llar segons dades del Cens de 2011, molt similar a la del conjunt de la població, que és de 2,55 persones /llar. L'estructura predominant de les llars on resideixen les persones majors de 65 anys és en parella sense fills –un 55%-, les llars unipersonals –un 16%- i en parella amb fills –prop d'un 14%-.

Pel que fa a la tinença de l'habitatge, entre la gent gran predomina el règim en propietat –prop d'un 89%-, i especialment aquells habitatges que ja estan completament pagats o són per herència i, per tant no suposen cap pagament pendent –un 81% del total de llars on resideixen les persones de 65 anys i més. En aquesta franja d'edat, només un 3% dels habitatges són en règim de lloguer.

| % | Propietat | | | Lloguer | Altra forma |
|----------------|---------------|--------------------|--------------------|---------|-------------|
| | Compra pagada | Pagaments pendents | Herència o donació | | |
| Gent gran | 64,9% | 7,7% | 16,1% | 3,0% | 8,3% |
| Total població | 26,8% | 40,7% | 9,1% | 13,0% | 10,3% |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Instituto Nacional de Estadística. Les dades poden contenir errors significatius de mostreig.



Pel que fa a la superfície útil dels habitatges on viu la gent gran del municipi, només un 21% són de 75 m² o menys, un 44% són entre 76 m² i 105 m², un 16% són entre 105 m² i 150 m², i destaca un 19% d'habitatges que tenen una superfície útil superior a 150 m². Per al conjunt d'habitatges principals del municipi, aquests percentatges són, respectivament d'un 27%, un 35%, un 25% i un 13%.

2.5. PROJECCIONS DE POBLACIÓ

Les fonts estadístiques disponibles per a dur a terme projeccions de població en municipis petits, com és el cas, són reduïdes, i les estimacions es basen en projeccions comarcals realitzades per l'Institut d'Estadística de Catalunya. Per a municipis mitjans i petits, l'Institut d'Estadística de Catalunya recomana basar-se en els *outputs* de les projeccions comarcals realitzades, és a dir, les poblacions projectades. En concret, es tracta d'aplicar hipòtesis que permetin estimar, per a un municipi, quina part de la població comarcal projectada li correspondria.

Per a fer aquestes estimacions, hem fet servir la tendència recent de l'evolució de la població a Sant Pol de Mar dins la comarca del Maresme, per tal de determinar la proporció de la població del municipi dins la comarca, com a hipòtesi de creixement per als propers anys. Posteriorment, hem aplicat aquesta proporció als tres escenaris de les projeccions comarcals de l'Institut d'Estadística de Catalunya—baix, mitjà i alt-. Hem fixat com a data de referència l'1 de gener de 2013, corresponent a les dades del darrer Padró municipal d'habitants publicat, i hem aplicat la següent metodologia:

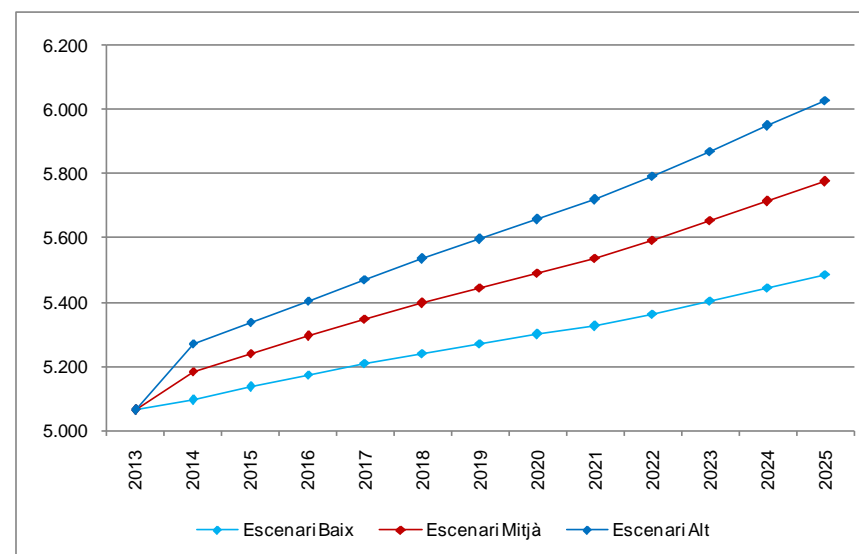
- A partir de les dades del padró d'habitants des de l'any 2000, hem calculat el pes municipal anual de la població total de Sant Pol de Mar, en percentatge, dins la comarca del Maresme [$Pes(t) = \text{Població municipal}(t) / \text{Població comarcal}(t)$].
- Atès que el percentatge anual de població presenta una clara tendència creixent, encara que lleu —passant d'un 1,07% l'any 2001 a un 1,16% l'any 2013—, hem calculat la ràtio de variació anual [$R(t) = \text{Pes}(t) / \text{Pes}(t-1)$], i n'hem determinat el seu valor mitjà. Aquest paràmetre es correspon amb el ritme de creixement del pes del municipi dins la comarca, i serà útil per tal de determinar les estimacions futures d'acord amb la tendència recent.
- La combinació del pes i la ràtio enregistrats el darrer decenni ens permet estimar el pes futur del municipi dins la seva comarca, any a any, al llarg del període de vigència del POUM (2025) [$\text{Pes}(t+1) = \text{Pes}(t) * R$]; $\text{Pes}(t+2) = \text{Pes}(t+1) * R$, i així successivament].
- Finalment, hem calculat la població de Sant Pol de Mar, any a any, a partir del pes municipal estimat respecte les projeccions de la població conjunta

realitzades per l'Institut d'Estadística de Catalunya per a la comarca del Maresme, tot estenent aquestes projeccions fins l'any 2025 [Població municipal (t) = $\text{Pes}(t) * \text{Població comarcal}(t)$, per a cada any successiu].

La taula i la gràfica següents detallen els resultats de les estimacions de població realitzades per als tres escenaris de creixement previstos per l'Institut d'Estadística de Catalunya:

| Any | Escenari baix | Escenari mitjà | Escenari alt |
|------|---------------|----------------|--------------|
| 2025 | 5.488 | 5.776 | 6.028 |
| 2024 | 5.447 | 5.715 | 5.950 |
| 2023 | 5.407 | 5.656 | 5.872 |
| 2022 | 5.366 | 5.597 | 5.796 |
| 2021 | 5.326 | 5.538 | 5.721 |
| 2020 | 5.301 | 5.493 | 5.660 |
| 2019 | 5.273 | 5.447 | 5.598 |
| 2018 | 5.243 | 5.399 | 5.535 |
| 2017 | 5.211 | 5.349 | 5.472 |
| 2016 | 5.175 | 5.296 | 5.407 |
| 2015 | 5.137 | 5.242 | 5.341 |
| 2014 | 5.097 | 5.185 | 5.273 |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.



Nota: Escenari baix: suposa una combinació de fecunditat baixa, esperança de vida baixa i migració baixa.

Escenari mitjà: suposa una combinació de fecunditat mitjana, esperança de vida mitjana i migració mitjana.

Escenari alt: suposa una combinació de fecunditat alta, esperança de vida alta i migració alta.

Les projeccions vigents de l'Institut d'Estadística de Catalunya per als àmbits comarcals parteixen de la població estimada a 1 de gener de 2008, calculada a partir de les dades corresponents al Cens de 2001. Aplicant la metodologia abans descrita, la població de Sant Pol a 2013 s'estimaria en 5.055 persones per a l'escenari baix, en 5.126 persones per a l'escenari mitjà i en 5.204 persones per a l'escenari alt. Atenent la població real del municipi l'any 2013, de 5.066 persones segons el Padró municipal d'habitants, l'evolució que es considera més probable del creixement i l'estructura demogràfica de Sant Pol de Mar es situaria entre els escenaris baix i mitjà.

Així, el resultat de les estimacions realitzades suposa una projecció de població per a Sant Pol de Mar, per a finals de l'any 2025, d'entre 5.490 i 5.780 persones, que suposa un creixement mig de la població d'entre 35 i 60 persones /any, segons els escenaris baix i mitjà respectivament.

Tot i que es tracta només d'una aproximació, hem aplicat la mateixa metodologia descrita per a estimar les projeccions de població per grans grups d'edat a partir de la tendència recent a Sant Pol de Mar. Les projeccions apunten una certa tendència a l'envelliment de la població –amb un increment d'unes 600 persones grans el 2025 respecte de la població actual, i més de cinc punts percentuals per sobre- i, alhora, una tendència a l'estabilització del nombre de nens i nenes menors de 14 anys –suposant una disminució d'un punt percentual respecte la població total del municipi-. Tot i que els darrers deu anys ha augmentat lleument la proporció de població menor de 14 anys, aquesta darrera tendència apuntada s'explicaria atenent la pèrdua del pes que avui representen la gent jove, és a dir, els trams de població en edat de tenir fills. Aquestes dues tendències exposades es veuran més alentides com més positiu sigui el saldo corresponent als processos migratoris.

3. EL PARC D'HABITATGES

3.1. EVOLUCIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES

Segons dades del Cens de 2011, el nombre total d'habitatges a Sant Pol de Mar és de 3.695 habitatges. En el període 1981-2011, el parc d'habitatges al municipi ha experimentat un increment global del 80%. Es pot observar la mateixa tendència que en el cas de l'evolució de la població, amb un important alentiment els darrers deu anys, passant d'un increment del parc d'habitatges de prop de 35% entre els anys 1991 i 2001 a un increment de només un 7,5% en els darrers anys, entre 2001 i 2011.

| Any | Parc d'habitatges | Increment | % Variació anual | % Variació període |
|------|-------------------|-----------|------------------|--------------------|
| 2011 | 3.695 | 260 | 0,76% | 7,57% |
| 2001 | 3.435 | 885 | 3,47% | 34,71% |
| 1991 | 2.550 | 500 | 2,44% | 24,39% |
| 1981 | 2.050 | - | - | - |

Font: Instituto Nacional de Estadística

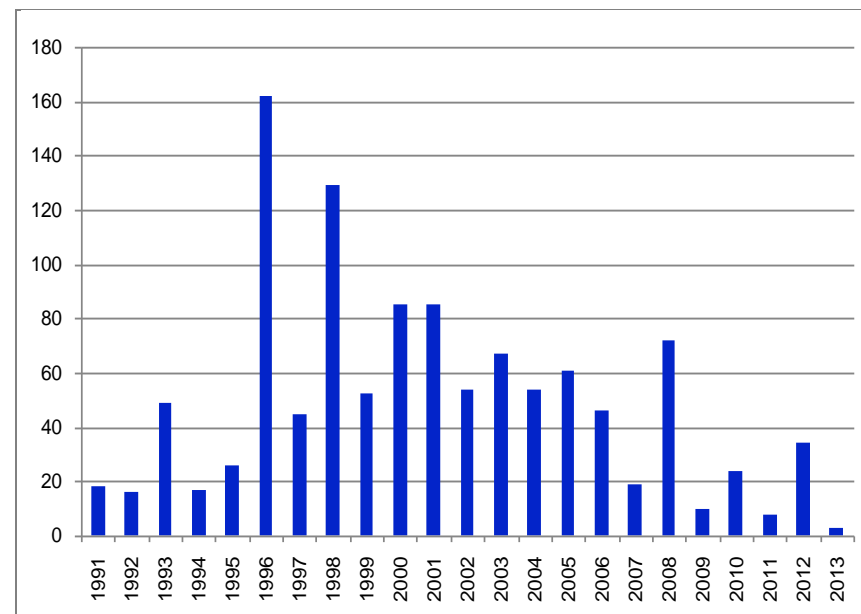
L'augment del parc d'habitatges és més lent entre els anys 2006 i 2011 que entre els anys 2001 i 2006. Segons dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, el parc d'habitatges de nova construcció va augmentar en 282 habitatges en el període 2001-2006, amb una variació total d'entorn un 8% i un increment mig anual d'entorn un 1,6%, mentre que en el període 2007-2013 el parc d'habitatges va augmentar en 170 nous habitatges, amb una variació total d'entorn un 3% i un increment mig anual del parc d'habitatges de només un 0,7%.

La significació de l'habitatge protegit durant els darrers dos decennis és mínima, amb només una operació realitzada l'any 1996 de 56 habitatges, i una altra operació d'habitatge dotacional, de 33 habitatges que van ser adjudicats l'any 2013.

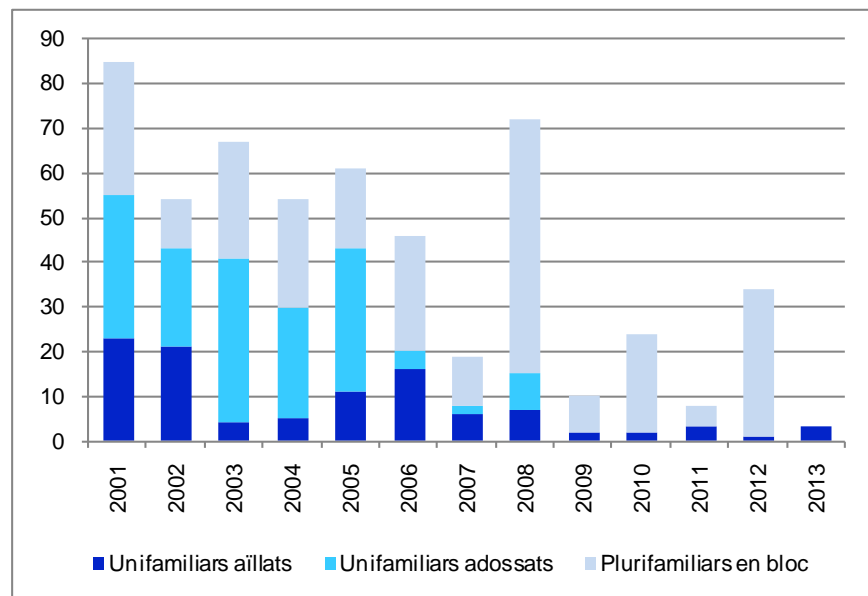
Coincidint amb el període de major creixement de la població, la construcció d'habitatges de nova planta mostra una major intensitat entre els anys 1996 i 2001, amb uns 560 nous habitatges que representen uns 95 habitatges /any. Posteriorment, entre els anys 2002 i 2007, la construcció de nous habitatges va disminuir fins a 300 habitatges per al conjunt del període, amb una mitjana d'uns 50 habitatges /any-. I, finalment, es pot observar una forta davallada els últims anys, des de 2008, quan només s'han construït 150 habitatges de nova planta, que representa uns 25 habitatges /any.

| Any | Habitatge protegit | Habitatge lliure | Total | Any | Habitatge protegit | Habitatge lliure | Total |
|------|--------------------|------------------|-------|------|--------------------|------------------|-------|
| 2013 | 0 | 3 | 3 | 2001 | 0 | 85 | 85 |
| 2012 | 0 | 34 | 34 | 2000 | 0 | 85 | 85 |
| 2011 | 0 | 8 | 8 | 1999 | 0 | 52 | 52 |
| 2010 | 0 | 24 | 24 | 1998 | 0 | 129 | 129 |
| 2009 | 0 | 10 | 10 | 1997 | 0 | 45 | 45 |
| 2008 | 0 | 72 | 72 | 1996 | 56 | 106 | 162 |
| 2007 | 0 | 19 | 19 | 1995 | 0 | 26 | 26 |
| 2006 | 0 | 46 | 46 | 1994 | 0 | 17 | 17 |
| 2005 | 0 | 61 | 61 | 1993 | 0 | 49 | 49 |
| 2004 | 0 | 54 | 54 | 1992 | 0 | 16 | 16 |
| 2003 | 0 | 67 | 67 | 1991 | 0 | 18 | 18 |
| 2002 | 0 | 54 | 54 | | | | |

Font: Institut d'Estadística de Catalunya. Dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.



Segons la tipologia edificatòria, la meitat dels habitatges construïts a Sant Pol de Mar entre 2001 i 2013 han estat habitatges unifamiliars –un 30% adossats i un 20% aïllats-, i l'altra meitat han estat habitatges plurifamiliars. Els darrers anys ha disminuït notablement el nombre d'habitatges construïts, predominant en una major proporció els habitatges en bloc plurifamiliar: entre els anys 2001 i 2006 un 63% dels habitatges de nova construcció van ser unifamiliars i un 37% van ser plurifamiliars, mentre que aquests percentatges són del 20% i del 80%, respectivament, entre els anys 2007 i 2013, destacant la construcció de 33 habitatges dotacionals que va finalitzar el 2012.



D'acord amb les dades del darrer Cens de 2011, del total de 3.695 habitatges censats al municipi, prop d'un 54% són habitatges principals -1.985 habitatges-, un 39% són habitatges secundaris -1.450 habitatges- i un 7% són habitatges vacants -260 habitatges-.

Des de 1981, el parc d'habitatges del municipi emprat com a primera residència ha anat augmentant progressivament, amb una tendència més acusada entre la segona meitat dels anys 90 i la primera meitat dels 2000. Justament, aquest fou el període de major creixement de la població a Sant Pol de Mar, com a resultat de l'arribada de nova població al municipi, provinent fonamentalment d'altres llocs de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Així, s'observa una tendència creixent del parc d'habitatges de Sant Pol de Mar que és ocupat com a principal, passant de representar un 30% el 1991, a un 44% el 2001, i fins prop d'un 54% el 2011. Entre els anys 2001 i 2011 s'han ocupat com a primera residència un total de 479 habitatges. En paral·lel, la proporció d'habitatges destinats a segona residència ha anat disminuint progressivament des del 1991 –quan representaven un 67% del parc-, tot mantenint però una tendència estable des de 2001, suposant que entorn d'un 39% del parc és emprat com a habitatge secundari. Pel que fa als habitatges vacants, s'observa una tendència irregular.

| Anys | Principals | % | Secundaris | % | Vacants i altres | % | Total | % |
|------|------------|-------|------------|-------|------------------|-------|-------|--------|
| 2011 | 1.985 | 53,8% | 1.450 | 39,2% | 260 | 7,0% | 3.695 | 100,1% |
| 2001 | 1.506 | 43,8% | 1.356 | 39,5% | 573 | 16,7% | 3.435 | 100,0% |
| 1991 | 773 | 30,3% | 1.712 | 67,1% | 65 | 2,6% | 2.550 | 100,0% |
| 1981 | 643 | 31,4% | 1.237 | 60,3% | 170 | 8,3% | 2.050 | 100,0% |

Font: Instituto Nacional de Estadística.

3.2. LES NECESSITATS D'HABITATGE A SANT POL DE MAR

A partir de tot l'exposat en els apartats anteriors, de les projeccions realitzades i de les dades de dimensió mitjana de les llars a Sant Pol de Mar –de 2,55 persones per llar segons dades del Cens de 2011-, per a una població estimada d'entre 5.490 i 5.780 persones per a l'any 2025, quan finalitzarà el període de vigència del POUM, s'estima la necessitat d'un total d'entre 2.150 i 2.265 habitatges principals. D'acord amb aquestes xifres, amb 1.985 habitatges principals l'any 2013, caldran entre 165 i 280 nous habitatges principals.

Els darrers anys, la demanda d'habitatges a Sant Pol de Mar ha estat coberta pel nou habitatge construït –tot i la davallada en la intensitat de construcció dels darrers anys-, per l'ocupació com a primera residència d'habitatges fins llavors vacants –que han passat de representar prop del 17% del parc d'habitatges el 2001 a només el 7% el 2011- i, encara que en menor mesura, també per l'ocupació d'habitatges ocupats com a segones residències –que representa un 39% del parc d'habitatges, percentatge que es manté constant des de 2001-.

Atenent l'evolució recent de la població al municipi i les projeccions realitzades en aquest document, i d'acord amb la voluntat de l'Ajuntament de Sant Pol de Mar de limitar al màxim l'expansió de nous sòls edificables, es considera que no és necessari reservar nous sòls residencials per a la construcció de nous habitatges en l'horitzó de vigència del POUM. Tal com s'exposa en l'apartat 5

d'aquest document, la demanda futura d'habitatges principals fins l'any 2025 podrà ser coberta, fonamentalment, mitjançant:

- La conversió com a primera residència d'habitatges emprats fins ara com a segones residències -1.450 habitatges- o que es troben vacants -260 habitatges-.
- Els habitatges potencials per processos de densificació i parcel·lació del sòl urbà actual, que s'estimen en un total d'entre 275 i 325 nous habitatges.
- Els habitatges de nova construcció que preveu el POUM, que es corresponen amb un únic sector objecte de Pla de millora urbana, amb un potencial edificatori de 32 habitatges, i les corresponents reserves per a habitatge protegit.

La taula següent recull les dades bàsiques de les necessitats d'habitatge principal per a Sant Pol de Mar en els propers anys, prenent com a referència les estimacions realitzades a partir dels escenaris del creixement baix i mitjà de l'Institut d'Estadística de Catalunya i una dimensió mitjana de 2,55 persones per llar. Les necessitats futures d'habitatge a Sant Pol de Mar per als propers dotze anys s'estimen en uns 14 habitatges /any en l'escenari de creixement baix, i en uns 23 habitatges /any en l'escenari de creixement mitjà.

| | 2013 | 2017 | 2021 | 2025 | Total |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Població | 5.066 | | | | |
| Dimensió mitjana de la llar (tendencial) | 2,55 | | | | |
| Habitatges principals | 1.985 | | | | |
| Habitatges secundaris i vacants | 1.710 | | | | |
| <i>Escenari de creixement baix</i> | | | | | |
| Població projectada | | 5.211 | 5.326 | 5.488 | |
| Necessitats d'habitatge principal | | 2.044 | 2.089 | 2.152 | |
| Increment dels habitatges principals | | 59 | 45 | 63 | 167 |
| <i>Escenari de creixement mitjà</i> | | | | | |
| Població projectada | | 5.349 | 5.538 | 5.776 | |
| Necessitats d'habitatge principal | | 2.098 | 2.172 | 2.265 | |
| Increment dels habitatges principals | | 113 | 74 | 93 | 280 |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

3.3. ELS PREUS DE VENDA I LLOGUER DEL MERCAT IMMOBILIARI

Hem realitzat l'anàlisi dels preus de venda del mercat immobiliari residencial a Sant Pol de Mar mitjançant un estudi del mercat d'oferta d'habitatge al municipi, a

partir de les fonts secundàries disponibles en data març-abril de 2014. Aquesta anàlisi ens ha permès establir uns preus mitjos per a cadascuna de les tipologies d'habitatge presents al municipi.

Pel que fa a l'oferta d'habitatge d'obra nova, els preus €/m² construïts oscil·len entre els 2.500 €/m² construïts per als habitatges plurifamiliars i els 3.128 €/m² construïts per als habitatges unifamiliars. Pel que fa a l'oferta d'habitatge de segona mà, els preus es redueixen fins a un 30% en el cas de la tipologia unifamiliar amb un preu mig de 2.136 €/m² construïts, i un 12% per a la tipologia plurifamiliar amb un preu mig de 2.205 €/m² construïts.

Preus mitjos en oferta d'un habitatge renda lliure segons tipologia a Sant Pol de Mar (€/m² construïts – març/abril 2014)

| | Obra nova | Segona mà |
|---|-----------|-----------|
| Habitatge plurifamiliar de renda lliure | 2.500 | 2.205 |
| Habitatge unifamiliar de renda lliure | 3.128 | 2.136 |

Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp realitzat.

Ara bé, una cosa són els preus localitzats en oferta a través del treball de camp realitzat i la consulta de fonts disponibles, i una altra cosa és el preu real de les transaccions efectuades. Sota el supòsit que l'oferta admeti un descompte del 20%, actualment els preus reals de compra-venda se situarien a l'entorn dels 2.000 €/m² construïts pel que fa als habitatges plurifamiliars d'obra nova, i entorn dels 2.502 €/m² construïts per als habitatges unifamiliars també d'obra nova. Pel que fa als habitatges de segona mà, els preus reals de compra-venda se situarien entorn els 1.764 €/m² construïts per als habitatges plurifamiliars i entorn dels 1.709 €/m² construïts per als habitatges unifamiliars.

Preus mitjos en oferta d'un habitatge renda lliure segons tipologia a Sant Pol de Mar 80% de descompte (€/m² construïts – març/abril 2014)

| | Obra nova | Segona mà |
|---|-----------|-----------|
| Habitatge plurifamiliar de renda lliure | 2.000 | 1.764 |
| Habitatge unifamiliar de renda lliure | 2.502 | 1.709 |

Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp realitzat.

Les dades del mercat de l'habitatge publicades per la Secretaria de l'Habitatge ens permeten comparar els preus de l'habitatge a Sant Pol de Mar amb els d'altres municipis de la seva comarca, entre els anys 2008 i 2012. Tal com mostra la següent taula, el preu mitjà €/m² construïts a Sant Pol de Mar es manté amb els preus més alts, juntament amb els corresponents a Mataró i Arenys de Mar en tots els anys de la sèrie. Des de l'any 2008, amb la davallada del sector

immobiliari, fins l'any 2012, l'ajust de preus de compra-venda d'un habitatge de renda lliure d'obra nova a Sant Pol és d'entorn un 28%. Aquest ajust es veu accentuat si tenim en compte els preus de l'habitatge derivats de l'estudi de mercat dut a terme aquest any 2014, quan l'ajust global dels preus de compra-venda seria d'un 31%.

Evolució dels preus de compravenda habitatge renda lliure d'obra nova a Sant Pol de Mar i altres municipis del Maresme (€/m² construïts)

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | Var 08/12 |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Sant Pol de Mar | 3.612,82 | 3.177,75 | 3.902,63 | 2.748,28 | 2.584,45 | -28,46% |
| Arenys de Mar | 3.252,25 | 3.438,69 | 3.286,75 | 2.784,41 | 2.437,76 | -25,04% |
| Calella | 2.996,15 | 2.592,39 | 2.535,06 | 2.271,29 | 2.104,83 | -29,75% |
| Pineda de Mar | 3.103,74 | 2.687,31 | 2.673,60 | 2.275,61 | 2.101,10 | -32,30% |
| Mataró | 3.709,55 | 3.281,69 | 3.238,89 | 2.818,28 | 2.490,40 | -32,87% |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades publicades per la Generalitat de Catalunya.

Pel que fa al mercat de lloguer, en la taula següent es detalla el nombre de contractes de lloguer signats els anys 2011, 2012 i 2013. Sant Pol de Mar ha tingut un volum de contractació d'entre 90 i 150 contractes de lloguer/any, volum de contractes molt per sota d'altres municipis com Arenys de Mar, Pineda de Mar i Calella. En altres paraules, tot i l'increment del nombre de contractes de lloguer a Sant Pol de Mar –ha crescut en un 60% en els darrers tres anys-, només representa el 48% del volum de contractes de lloguer a Arenys de Mar, el 24% del volum de contractes de lloguer a Calella i el 20% del volum de contractes de lloguer a Pineda de Mar.

Evolució del volum de contractes de lloguer a Sant Pol de Mar i altres municipis del Maresme (N)

| | 2011 | 2012 | 2013 | Var 11/13 |
|-----------------|-------|-------|-------|-----------|
| Sant Pol de Mar | 95 | 91 | 152 | 60% |
| Arenys de Mar | 282 | 316 | 319 | 13% |
| Calella | 646 | 562 | 639 | -1% |
| Pineda de Mar | 712 | 714 | 767 | 8% |
| Mataró | 2.836 | 3.129 | 3.617 | 28% |

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Finances de l'Incasòl

D'altra banda, l'any 2013 el preu mig mensual del lloguer d'habitatges a Sant Pol de Mar –amb una renda mitjana de 468,75 €/mes- era força similar al preu mig de lloguer a Calella i Pineda de Mar. Tanmateix, l'any 2011, la renda de lloguer mig mensual a Sant Pol de Mar era la més alta de tots els municipis analitzats, podent observar una reducció del 33% en aquest darrer trienni. Així doncs, tot i el

menor volum de mercat en nombre de contractes de lloguer a Sant Pol de Mar en comparació amb els altres municipis estudiats, cal destacar la reducció del diferencial de preus mitjans del lloguer al municipi.

Evolució de la renda mitjana de lloguer a Sant Pol de Mar i altres municipis del Maresme (€ mensuals)

| | 2011 | 2012 | 2013 | Var 11/13 |
|-----------------|--------|--------|--------|-----------|
| Sant Pol de Mar | 696,29 | 597,93 | 468,75 | -33% |
| Arenys de Mar | 564,97 | 527,26 | 544,09 | -4% |
| Calella | 494,49 | 468,66 | 462,81 | -6% |
| Pineda de Mar | 497,91 | 477,15 | 451,77 | -9% |
| Mataró | 566,56 | 530,29 | 496,45 | -12% |

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Finances de l'Incasòl.

4. LA DEMANDA D'HABITATGE EXCLOSA A CONDICIONS DE MERCAT

4.1. ELS INGRESSOS FAMILIARS PER ACCEDIR A UN HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

El municipi de Sant Pol de Mar pertany a la zona geogràfica B pel que fa a referència als habitatges amb protecció oficial en règim general i en règim especial (HPORG i HPORE respectivament) així com als habitatges amb protecció oficial de preu concertat (HPC).

Per tal de valorar la situació de necessitat per a poder tenir accés a un habitatge amb protecció oficial, la Generalitat de Catalunya, mitjançant la Llei de pressupostos del corresponent any, fixa periòdicament l'Indicador de renda de suficiència (IRSC). Per a l'any 2014, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya ha fixat el valor de l'IRSC en 569,12 € mensuals i 7.967,73 € anuals.

Mentre no s'aprovi el nou Pla per al dret a l'habitatge, que actualment es troba en tramitació, és vigent el Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012. D'acord amb aquest darrer, els llindars d'ingressos màxims per unitat familiar o de convivència (UC) per a poder accedir a un habitatge en venda amb protecció oficial són, segons la seva tipologia, els següents:

- HPORE: unitat familiar amb renda màxima de 2,33 vegades l'IRSC.
- HPORG: unitat familiar amb renda màxima de 5,14 vegades l'IRSC.
- HPC: unitat familiar amb renda màxima de 6,08 vegades l'IRSC.

La taula següent recull els diferents nivells d'ingressos familiars per a la zona B, tenint en compte el tamany de la unitat familiar o de convivència i cadascun dels nivells d'IRSC establerts com a ingressos màxims fixats per poder optar a cadascuna de les tipologies d'habitatge protegit:

| Ingressos | 1 membre | 2 membres | 3 membres | 4 membres o més | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-----|
| 2,33 * IRSC | 23.297,32 € | 24.017,86 € | 25.050,89 € | 25.140,09 € | (1) |
| 3,27 * IRSC | 32.616,25 € | 33.625,00 € | 35.071,24 € | 35.196,13 € | |
| 4,21 * IRSC | 41.935,18 € | 43.232,14 € | 45.091,59 € | 45.252,16 € | |
| 5,14 * IRSC | 51.254,11 € | 52.839,28 € | 55.111,94 € | 55.308,20 € | (2) |
| 6,08 * IRSC | 60.573,03 € | 62.446,43 € | 65.132,29 € | 65.364,23 € | (3) |

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya.

- (1) Llindar d'ingressos màxims per accedir a HPORE.
(2) Llindar d'ingressos màxims per accedir a HPORG.
(3) Llindar d'ingressos màxims per accedir a HPC.

En el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat en les condicions legalment establertes, s'ha d'aplicar el tram següent de la dimensió de la unitat familiar.

4.2. ELS PREUS MÀXIMS DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Els preus màxims de venda i lloguer d'habitatges amb protecció oficial s'estableixen en funció de la seva tipologia –HPORG, HPORE i HPC- i de la zona geogràfica on es situen.

Les taules següents recullen els preus màxims de venda i lloguer dels habitatges protegits segons cada règim de protecció, en €/m² de superfície útil, i dels seus annexos –garatges i trasters- per al cas de Sant Pol de Mar que, com ja hem dit, pertany a la zona B per a totes les tipologies d'habitatge amb protecció oficial.

Preus màxims de venda €/m² útil HPO i HPC a Sant Pol de Mar. Zona B

| Tipologia | €/m ² útil Habitatge | | €/m ² útil Annexos |
|----------------|---------------------------------|-----|-------------------------------|
| Règim general | 1.576,64 € | 60% | 945,98 € |
| Règim especial | 1.478,10 € | 60% | 886,86 € |
| Preu concertat | 2.183,04 € | 50% | 1.091,52 € |

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya.

Preus màxims de lloguer €/mes/m² útil HPO i HPC a Sant Pol de Mar. Zona B

| Tipologia | €/mes /m ² útil Habitatge | | €/mes/m ² útil Annexos |
|---|--------------------------------------|-----|-----------------------------------|
| Règim general. Lloguer 10 anys | 7,23 € | 60% | 4,34 € |
| Règim especial. Lloguer 10 anys | 6,77 € | 60% | 4,06 € |
| Règim general. Lloguer 25 anys | 5,91 € | 60% | 3,55 € |
| Règim especial. Lloguer 25 anys | 5,54 € | 60% | 3,33 € |
| Règim general. Opció de compra 10 anys | 7,23 € | 60% | 4,34 € |
| Règim especial. Opció de compra 10 anys | 6,77 € | 60% | 4,06 € |
| Preu concertat. Opció de compra 10 anys | 10,01 € | 50% | 5,00 € |

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya.

4.3. LA COMPONENT SOCIAL DE L'HPO A SANT POL DE MAR

El finançament de la compra d'un HPORG, d'un HPORE o d'un HPC es garanteix mitjançant un préstec preferencial a 30 anys a un tipus d'interès igual a l'euríbor a 12 mesos més un diferencial que pot anar de 25 a 125 punts bàsics. En aquest cas prenem com a referència l'euríbor de 12 mesos publicat el dia 5 de maig d'aquest any 2014 pel Banc d'Espanya, del 0,613%, i li apliquem un diferencial mínim de 25 punts bàsics (0,863%) i un import màxim del préstec equivalent al 80% del preu màxim de venda autoritzat. Sota aquestes condicions, la quota mensual d'un préstec preferencial és de 31,52 € per cada 10.000 € de préstec i un termini de 30 anys.

Per contra, en un supòsit de lliure mercat financer amb un tipus d'interès hipotecari de $\pm 3,27\%$ ¹ i un termini de 30 anys, la quota mensual per 10.000 € de préstec seria de 43,51 €. En conseqüència, per un mateix import de préstec, la quota mensual de devolució en les condicions de finançament d'un habitatge amb protecció oficial resulta més avantatjosa a les d'un habitatge lliure.

Cal advertir que la solvència per la compra d'un habitatge no es mesura només en termes de la capacitat de devolució de la hipoteca, sinó que en el moment de l'accés a l'habitatge cal afrontar el 20% de l'entrada, les despeses i impostos vinculats a la compra, i els costos d'equipament d'un habitatge que s'ocupa per primer cop.

Amb la finalitat de plasmar les alternatives amb les que es trobarà un hipotètic comprador d'habitatge d'obra nova a Sant Pol de Mar, determinem diferents programes de superfícies per a les diverses modalitats d'HPO i també d'habitatge en règim lliure. La compra de cada habitatge genera una quota anual de devolució del préstec hipotecari. La diferència entre les diferents quotes anuals expressa l'avantatge de l'HPO sobre l'habitatge lliure, la component social de l'HPO a Sant Pol de Mar, i el grau d'eficiència social dels habitatges protegits al municipi.

L'estimació de l'esforç en la compra d'un HPO en comparació amb l'esforç econòmic en la compra d'un habitatge de renda lliure, tant de segona mà com d'obra nova, s'ha realitzat tenint en compte quatre habitatges tipus (habitatge de 4 dormitoris i 90 m² útils, 3 dormitoris i 70 m² útils, 2 dormitoris i 50 m² útils i 1 dormitori i 40 m² útils), i tenint en compte els preus de venda de l'estudi de mercat realitzat. Tenint en compte l'estudi de mercat realitzat, tal com s'ha exposat en l'apartat 3.3. d'aquest document, a Sant Pol de Mar els preus mitjos de venda de

l'habitatge plurifamiliar de renda lliure d'obra nova i de segona mà en oferta se situaven entorn de 2.500 €/m² i 2.205 €/m² construïts, respectivament.

Tanmateix, una cosa és el preu localitzat en oferta i una altra cosa és el preu real de la transacció definitiva. Per tal d'incorporar aquest input en la present anàlisi apliquem un descompte del 20% sobre els preus localitzats, resultant els següents preus de venda: 2.000 €/m² construïts per als habitatges plurifamiliars d'obra nova i 1.764 €/m² construïts per als habitatges plurifamiliars de segona mà.

Tal com mostra la taula següent, tenint en compte la situació actual del sector immobiliari i l'ajust de preus al que aquest s'està sotmetent, els habitatges en règim de protecció oficial continuen mantenint part de la seva component social. En aquest sentit, l'habitatge de preu concertat se situa un 25% per sota de la quota anual equivalent a la compra d'un habitatge lliure plurifamiliar de segona mà, i l'habitatge protegit de règim general se situa un 45% per sota.

Esforç en la compra d'un HPO i d'un habitatge en règim de renda lliure a Sant Pol de Mar

| | Sup. Útil (m ²) | PVP (€) | Hipoteca 80% PVP (€) | €/m ² Útil | €/m ² Construït ¹ | Quota Mensual (€) | Quota anual (€) |
|-------------------|--------------------------------|------------|----------------------------|--------------------------|--|-------------------------|-----------------------|
| HPORG | 90 | 141.898 | 113.518 | 1.576,64 | 1.182,48 | 357,81 | 4.853,58 |
| | 70 | 110.365 | 88.292 | 1.576,64 | 1.182,48 | 278,30 | 3.775,01 |
| | 50 | 78.832 | 63.066 | 1.576,64 | 1.182,48 | 198,78 | 2.696,43 |
| | 40 | 63.066 | 50.452 | 1.576,64 | 1.182,48 | 159,03 | 2.157,15 |
| HPORE | 90 | 133.839 | 107.071 | 1.487,10 | 1.115,33 | 337,49 | 4.577,94 |
| | 70 | 104.097 | 83.278 | 1.487,10 | 1.115,33 | 262,49 | 3.560,62 |
| | 50 | 74.355 | 59.484 | 1.487,10 | 1.115,33 | 187,49 | 2.543,30 |
| | 40 | 59.484 | 47.587 | 1.487,10 | 1.115,33 | 149,99 | 2.034,64 |
| HPC | 90 | 196.474 | 157.179 | 2.183,04 | 1.637,28 | 495,43 | 6.720,34 |
| | 70 | 152.813 | 122.250 | 2.183,04 | 1.637,28 | 385,33 | 5.226,93 |
| | 50 | 109.152 | 87.322 | 2.183,04 | 1.637,28 | 275,24 | 3.733,52 |
| | 40 | 87.322 | 69.857 | 2.183,04 | 1.637,28 | 220,19 | 2.986,82 |
| HRLL Segona mà | 90 | 193.970 | 155.176 | 2.155,23 | 1.724,18 | 675,17 | 8.237,99 |
| | 70 | 154.350 | 123.480 | 2.205,00 | 1.764,00 | 537,26 | 6.407,33 |
| | 50 | 110.250 | 88.200 | 2.205,00 | 1.764,00 | 383,76 | 4.576,66 |
| | 40 | 88.200 | 70.560 | 2.205,00 | 1.764,00 | 307,01 | 3.661,33 |
| HRLL Obra nova | 90 | 240.000 | 192.000 | 2.666,67 | 2.000,00 | 835,39 | 10.984,01 |
| | 70 | 186.667 | 149.333 | 2.666,67 | 2.000,00 | 649,75 | 8.543,12 |
| | 50 | 133.333 | 106.667 | 2.666,67 | 2.000,00 | 464,11 | 6.102,23 |
| | 40 | 106.667 | 85.333 | 2.666,67 | 2.000,00 | 371,29 | 4.881,78 |

¹ Coeficients de transformació de m² útils a m² construïts: 0,8.

Font: Elaboració pròpia.

Tal com es detalla en la taula següent, en el cas concret del municipi de Sant Pol de Mar, hi ha segments de població on l'HPO té una funció social més clara que d'altres, i serà en aquests segments on l'habitatge amb protecció oficial tindrà més eficàcia a l'hora d'acomplir amb l'objectiu social que se li suposa.

Esforç en la compra d'un habitatge amb renda lliure per a unitats familiars amb ingressos anuals entre 2,33 i 6,08 vegades l'IRSC

| % | IRSC | | | | |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2,33 | 3,27 | 4,21 | 5,14 | 6,08 |
| Membres família/4 hab. | | | | | |
| 3 | 40,02% | 28,58% | 22,23% | 18,19% | 15,39% |
| 4 o més | 39,88% | 28,48% | 22,15% | 18,13% | 15,34% |
| Membres família/3 hab. | | | | | |
| 3 | 31,12% | 22,23% | 17,29% | 14,15% | 11,97% |
| 4 o més | 31,01% | 22,15% | 17,23% | 14,10% | 11,93% |
| Membres família/2 hab. | | | | | |
| 2 | 23,19% | 16,56% | 12,88% | 10,54% | 8,92% |
| 3 | 22,23% | 15,88% | 12,35% | 10,11% | 8,55% |
| Membres família/1 hab. | | | | | |
| 1 | 19,12% | 13,66% | 10,62% | 8,69% | 7,36% |
| 2 | 18,55% | 13,25% | 10,31% | 8,43% | 7,13% |

■ Esforç > 30% Ingressos Màxims ■ Esforç < 30% Ingressos Màxims

Font: Elaboració pròpia.

Les unitats familiars o de convivència de tres o quatre o més membres amb uns ingressos iguals o inferiors a 2,33 vegades l'IRSC destinarien, com a mínim, un 40% dels ingressos anuals per a l'adquisició d'un habitatge de 90 m² útils i quatre habitacions en règim de renda lliure a Sant Pol de Mar.

La taula ens mostra que l'habitatge amb protecció oficial a Sant Pol de Mar té una incidència cabdal en les unitats familiars de tres o més membres i amb uns ingressos màxims de 2,33 vegades l'IRSC. És en aquests segments de població on l'HPO aconsegueix el seu màxim objectiu social.

Tanmateix, cal dir que els càlculs efectuats en el present apartat queden condicionats per la realitat de l'esgotament del finançament destinat a polítiques d'habitatge amb l'aprovació del *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*, on el finançament de les polítiques públiques destinades a l'habitatge per part de l'Estat han estat fortament reduïdes.

4.4. L'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC I EL REGISTRE DE SOL-LICITANTS D'HPO

L'habitatge dotacional públic a Sant Pol de Mar

El mes de setembre de 2008 es van iniciar les obres per a la construcció de 33 habitatges dotacionals, en règim de lloguer a 25 anys, a Sant Pol de Mar. L'operació, situada al c/ Havana – c/ Roger de Flor, va ser promoguda per l'Institut Català del Sòl. La Direcció de Promoció de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va adjudicar els habitatges el mes de gener de 2013. Per tal de poder fer la sol·licitud per accedir a un habitatge dotacional, els ingressos del/s sol·licitant/s i les seves respectives unitats familiars o de convivència havien de ser inferiors a 4,21 vegades l'IRSC. Per poder accedir a la sol·licitud d'aquests habitatges dotacionals calia, necessàriament estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'HPO al que fem referència en l'apartat següent.

La superfície útil d'aquesta promoció d'habitatges dotacionals oscil·la entre prop de 35 m² i els 53 m². Dels 33 habitatges, 27 habitatges són d'un dormitori, 5 habitatges són de dos dormitoris, i un habitatge d'un dormitori és adaptat per a persones amb mobilitat reduïda. Els 27 habitatges de dos dormitoris, amb una ràtio d'ocupació màxima de dues persones, van ser adreçats fonamentalment a gent jove –menor de 35 anys- i a gent gran –major de 65 anys-. Els cinc habitatges de dos dormitoris, amb una ràtio d'ocupació màxima de cinc persones, van ser adreçats a famílies monoparentals i a gent gran –major de 65 anys-. Finalment, l'habitatge adaptat, amb una ràtio d'ocupació màxima de dues persones, va ser adreçat a persones amb mobilitat reduïda.

Un cop valorades les sol·licituds per accedir a un d'aquests habitatges dotacionals, va haver 52 sol·licituds admeses: 48 per a un habitatge d'un dormitori -44 unitats familiars unipersonals i 4 unitats familiars de dues persones- i 4 per a un habitatge de dos dormitoris –tres unitats familiars de dues persones i una de tres persones-. El mes de gener de 2013 es van adjudicar els 32 habitatges dotacionals, restant pendent únicament l'habitatge adaptat per manca de sol·licitud, però que es va adjudicar sis mesos més tard.

El Registre de Sol·licitants d'HPO

Amb l'objectiu d'estimar la demanda potencial futura d'habitatge protegit a Sant Pol de Mar, hem sol·licitat les dades municipals aïllades disponibles del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de la Generalitat de Catalunya. El Registre de Sol·licitants d'HPO és un registre públic que es va iniciar el mes de novembre de 2009, compost pels registres propis dels Ajuntaments i pel registre de

l'Administració de la Generalitat de Catalunya, i proporciona informació sobre les necessitats reals i la distribució territorial dels habitatges protegits. La inscripció al Registre de Sol·licitants d'HPO té una vigència de tres anys, i per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial és requisit imprescindible estar inscrit en aquest Registre.

Com ja hem exposat, per poder presentar sol·licitud per accedir a la promoció d'habitatges dotacionals que es van adjudicar l'any 2013, calia trobar-se inscrit al Registre de Sol·licitants d'HPO. En aquest sentit, segons els Serveis tècnics municipals totes les persones inscrites al Registre ho són en tant que van estar interessades en els esmentats habitatges dotacionals des de que es van iniciar les obres, tot i que finalment algunes d'elles no van presentar sol·licitud formal, bé perquè no complien els requisits o bé perquè ja havien passat més de quatre anys.

Segons consulta al Registre de Sol·licitants d'HPO, des de que es va iniciar al Registre, 84 persones s'han inscrit al Registre per accedir a habitatge protegit a Sant Pol de Mar, de les quals 66 es van inscriure entre 2008 i 2012. Només 16 persones s'han inscrit l'any 2013 i tan sols dues persones ho han fet l'any 2014. Per tant, 18 persones s'han inscrit amb posterioritat al període de presentació de sol·licituds dels habitatges dotacionals, i d'aquests només dues persones són residents a Sant Pol de Mar.

A continuació es detallen algunes de les característiques recollides en el Registre de Sol·licitants d'HPO. Pel que fa al règim de tinença, predominantment es prefereix el lloguer, seguit del lloguer amb opció a compra i, en darrer lloc, la compra de l'habitatge. Pel que fa als trams d'edat, un 31% de les persones inscrites són gent jove menor de 35 anys, un 58% tenen entre 35 i 65 anys, i un 11% són majors de 65 anys. Pel que fa a la composició familiar, en un 48% es tracta d'unitats familiars unipersonals, un 26% són de dues persones, un 13% són de tres persones i un altre 13% són de quatre o més persones. Finalment, pel que fa al nivell d'ingressos familiars per unitat de convivència, pràcticament la totalitat dels inscrits es situen per sota del llindar equivalent a 2,33 vegades l'IRSC.

En tot cas, la inscripció al Registre de Sol·licitants d'HPO es va veure fortament condicionada, i doncs, afavorida, per l'oferta de la promoció d'habitatges dotacionals al municipi, en tant que va ser requisit obligatori per a poder accedir a la seva sol·licitud. Finalment, cal recordar que la inscripció té una caducitat de tres anys a comptar des de la resolució administrativa.

5. EL POUM DE SANT POL DE MAR

5.1. LES ACTUACIONS D'HABITATGE DEL POUM

Tal com ja s'ha exposat, d'acord amb la voluntat de l'Ajuntament de limitar al màxim l'expansió de nous sòls edificables, el POUM de Sant Pol de Mar no considera necessari reservar nous sòls per a la construcció de nous habitatges en l'horitzó de vigència del POUM (2025), especialment tenint en compte els següents aspectes:

- L'estancament i la lleu tendència al decreixement de la població al municipi que es pot observar en els darrers cinc anys, fonamentalment relacionat amb la disminució progressiva dels saldos migratoris.
- La tendència decreixent en el ritme de demanda d'habitatges en els darrers anys, que es pot estimar en un màxim de 25-30 habitatges /any.
- La important quantitat d'habitatges secundaris i, en menor mesura, d'habitatges vacants.

El POUM de Sant Pol de Mar delimita Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat i un únic sector objecte de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat. El POUM no preveu cap Pla parcial urbanístic en sòl urbanitzable delimitat. En relació als Polígons d'actuació urbanística que preveu el POUM, es delimiten als únics efectes de completar teixits urbans actuals, i no suposen la creació de nou sostre residencial, tal com s'especifica a la Memòria descriptiva i justificativa del POUM. Els únics sòls qualificats per a l'ús residencial de nova implantació pel POUM de Sant Pol de Mar són els corresponents al sector objecte de Pla de millora urbana PMU-1 Els Tints, en sòl urbà no consolidat.

D'acord amb les projeccions realitzades en aquest document, s'estima la necessitat d'entre 165 i 280 nous habitatges principals durant el període de vigència del POUM, que s'estén fins l'any 2025. Aquesta demanda futura d'habitatges principals podrà ser coberta fonamentalment mitjançant:

- La conversió com a primera residència d'habitatges emprats fins ara com a segones residències, que representen un 39% del total del parc amb 1.450 habitatges; i l'ocupació d'habitatges avui vacants, que representen un 7% del total del parc amb 260 habitatges.
- Els habitatges potencials per processos de densificació i parcel·lació del sòl urbà actual, completant la consolidació d'antics Plans parcials previstos pel Pla general d'ordenació municipal de 1992 avui ja convertits en sòls urbans

o acabant de completar alguna part de la resta de teixits urbans. El potencial edificatori per compleció urbana s'estima en un total d'entre 275 i 325 nous habitatges.

- Els habitatges de nova construcció que preveu el POUM, que es corresponen amb un únic àmbit objecte de Pla de millora urbana previst pel Pla general d'ordenació municipal de 1992 que el POUM manté (PMU-1 Els Tints), amb un potencial edificatori de 32 habitatges, amb les corresponents reserves per a habitatges de protecció pública tal com s'exposa en l'apartat següent.

En definitiva, les previsions del POUM de Sant Pol de Mar pel que fa al potencial del parc d'habitatges al municipi, donen resposta a les estimacions de la demanda d'habitatge fins el 2025.

5.2. LES PREVISIONS D'HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE

D'acord amb l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el POUM ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, del qual:

- Un 20%, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general (HPOG), de règim especial (HPOE) o ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
- Un 10% s'ha de destinat a habitatge de preu concertat (HPC).

El potencial d'habitatge protegit previst pel POUM

El sostre total residencial de nova implantació previst pel POUM de Sant Pol de Mar és de 2.667 m²st, corresponent al sector PMU-1 Els Tints. En aplicació de l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el POUM reserva el sòl corresponent a 800 m²st (un 30%) per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial. El nombre total de nous habitatges previstos pel POUM en el sector PMU-1 Els Tints és de 32 habitatges, des quals un 31,25 % són habitatges amb algun règim de protecció oficial –orientativament, 10 habitatges- i un 68,75% són habitatges en règim lliure –orientativament, 22 habitatges-.

Sostre residencial de nova implantació: PMU-1 Els Tints

- Ús principal: Residencial
- Àmbit: 1.778 m²s
- Índex màxim d'edificabilitat bruta: 1,50 m²st / m²s

- Sostre total màxim: 2.667 m²st
- Sostre d'habitatge: 2.667 m²st
- Nombre total d'habitatges: 32 ut

- Sostre d'habitatge en règim lliure: 1.867 m²st / 70%
- Sostre d'habitatge en règim HPO: 533 m²st / 20%
- Sostre d'habitatge en règim HPC: 267 m²st / 10%

- Nombre d'habitatges en règim lliure: 22 ut (orientatiu)
- Nombre d'habitatges en règim HPO: 7 ut (orientatiu)
- Nombre d'habitatges en règim HPC: 3 ut (orientatiu)

El Document C2 d'aquest POUM, que té caràcter d'annex normatiu, detalla els paràmetres i les condicions del sector PMU-1 Els Tints.

El Document E1 d'aquest POUM preveu el ritme de desenvolupament i execució del sector PMU-1 Els Tints i, en conseqüència, el ritme de construcció de l'habitatge amb protecció oficial, al llarg dels dotze anys de l'horitzó de vigència del POUM. En tot cas, d'acord amb l'article 57.7 del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 83.2 del seu Reglament, el planejament derivat corresponent establirà els terminis obligatoris per a l'inici i finalització de la construcció dels habitatges amb protecció oficial.

Els factors determinants per a l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial hauran de ser bàsicament, d'una banda, la dimensió de la unitat familiar i, d'altra banda, els ingressos anuals dels sol·licitants d'aquests habitatges, tenint en compte el que s'ha exposat en apartats anteriors pel que fa als nivells d'IRSC establerts com a ingressos màxims fixats per la Generalitat de Catalunya per poder optar a cadascuna de les tipologies d'habitatge protegit.

El major grau d'eficiència social dels habitatges protegits al municipi s'assolirà en aquelles unitats familiars o de convivència amb uns ingressos anuals iguals o inferiors a 2,33 vegades l'IRSC. Aquest segment de població, que és on l'habitatge protegit apleix la seva màxima funció, requerirà una tipologia diferent d'habitatge en funció de la composició i el tamany de la unitat familiar: fonamentalment habitatges d'una habitació, dues habitacions i, en menor mesura, de tres habitacions. Pel que fa als habitatges d'una habitació, cal recordar que les llars unipersonals representen prop d'una quarta part del total de llars del municipi i un 48% de les persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'HPO constitueixen una unitat familiar unipersonal. Pel que fa als habitatges de

dues habitacions, les llars formades per dues o tres persones representen la meitat del total de llars del municipi i un 39% dels sol·licitants inscrits al Registre formen unitats familiars de dues o tres persones. Finalment, pel que fa als habitatges de tres habitacions, un 13% dels sol·licitants inscrits al Registre formen unitats familiars de quatre o més persones i, d'acord amb el que s'ha exposat a l'apartat 4.3. d'aquest document, l'habitatge protegit assoliria el seu màxim objectiu en les unitats de convivència de tres o més membres, amb uns ingressos iguals o inferiors a 2,33 vegades l'IRSC.

En tot cas, l'habitatge amb protecció oficial s'adreçarà especialment a gent jove en edat d'emancipar-se i a gent gran amb necessitat de disposar d'un habitatge amb serveis adequats. Pel que fa a la gent jove, predominarà la demanda d'habitatges de dues o tres habitacions, en tant que entorn d'un 72% de les llars on viu la gent jove són formades per unitats familiars de tres o quatre persones, predominant l'estructura de parella amb fills. Pel que fa a la gent gran, predominarà la demanda d'habitatges més petits, d'una o dues habitacions, ja que un 54% de les llars on viu la gent gran són de dues persones i un 16% són llars unipersonals.

Per al càlcul de les superfícies dels habitatges amb protecció oficial, es donarà compliment al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, que estableix uns mínims a les superfícies útils dels habitatges i les seves peces. I, d'altra banda, es donarà compliment a la normativa específica en matèria d'habitatge protegit, que fixa uns màxims a les superfícies útils dels habitatges i els seus espais annexos –garatges i trasters-.

D'acord amb l'evolució recent de la població al municipi –el seu estacament i lleu disminució- i el ritme decreixent en la demanda d'habitatges els darrers anys, i tenint present les projeccions de població realitzades per a l'any 2025 en aquest document, les previsions del potencial total del parc d'habitatges que fa el POUM cobreixen la futura demanda d'habitatges principals, tan d'habitatges en règim lliure com d'habitatges amb protecció oficial.

Tanmateix, Sant Pol de Mar disposa actualment de força sòl qualificat per a equipaments públics, en proporció superior a les necessitats del sostre residencial potencial del seu sòl urbà. Això permetrà que, si en el futur es plantegen necessitats de sòl per habitatges de protecció pública, es podrà recórrer a operacions de qualificació de sòl per habitatge dotacional en els àmbits d'equipaments, mitjançant la corresponent tramitació de planejament general i/o de plans especials adreçats a aquesta finalitat, per tal de donar resposta a aquestes possibles demandes futures.