

AVANÇ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CALDES D'ESTRAC

MEMÒRIA SOCIAL

Barcelona, Juliol de 2019

Ajuntament de Caldes d'Estrac



Ajuntament de
Caldes d'Estrac

Nacho Guilera. Geògraf –
Tècnic urbanista
Alexandre Suau. Biòleg –
Ambientòleg

1	INTRODUCCIÓ, OBJECTIUS I MARC LEGAL	5
1.1	OBJECTIUS.....	5
1.2	LEGISLACIÓ APLICABLE	5
1.3	PLANEJAMENT VIGENT	6
1.3.1	PLA TERRITORIAL D'HABITATGE	6
1.3.2	INFORME SOBRE EL SECTOR DE L'HABITATGE A CATALUNYA. ANY 2018	6
	ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
1.4	METODOLOGIA DE TREBALL	7
2	ANÀLISI DE LES DADES SOCIOECONÒMIQUES DEL MUNICIPI	8
2.1	SITUACIÓ I CONTEXT	8
2.2	DETECCIÓ DELS PRINCIPALS INDICADORS	9
2.2.1	PERFILS DE POBLACIÓ	10
2.2.2	PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA	14
2.2.3	DADES ECONÒMIQUES.....	17
2.3	HABITATGES.....	19
2.3.1	NOMBRE D'HABITATGES	19
2.3.2	CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS	22
2.3.3	HABITATGE DE LLOGUER.....	26
2.3.4	HABITATGE EN VENDA	28
3	DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE DETECTADES	31
3.1	NECESSITATS GLOBALES D'HABITATGE DEL MUNICIPI.....	31
3.1.1	DEMANDA D'HABITATGES.....	31
3.1.2	OFERTA D'HABITATGES	32
3.1.3	AVALUACIÓ DE LA OFERTA – DEMANDA D'HABITATGE A CALDES D'ESTRAC	32
3.2	ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA	33
3.2.1	CÀLCUL DEL PREU DE L'HABITATGE DE PROPIETAT	33
3.2.2	DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ SEGONS ELS INGRESSOS	35
3.2.3	CÀLCUL DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL RÈGIM DE PROPIETAT	36
3.2.4	CÀLCUL DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL RÈGIM DE LLOGUER.....	37
4	ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL DELS EQUIPAMENTS DE CALDES D'ESTRAC	38
4.1	CENTRES D'ENSENYAMENT	38
5	CONCLUSIONS	40

1 INTRODUCCIÓ, OBJECTIUS I MARC LEGAL

1.1 OBJECTIUS

En la fase d'avanç de la redacció d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant, POUM), es defineixen els objectius inicials i els criteris fonamentals que guiaran l'elaboració de la proposta final. En aquesta fase únicament s'estableixen unes línies generals d'actuació i, a més a més, es plantegen diverses alternatives en relació al model urbanístic. Amb l'avanç s'inicia també el procediment de valoració de la sostenibilitat ambiental del pla.

Dins el marc de la fase d'Avanç, la memòria social se centrarà en l'anàlisi socioeconòmic actual de Caldes d'Estrac, identificant les possibles necessitats d'habitatge existents o que es poden produir al municipi, quantificant-les també en la mesura del possible. A més, s'aborda també la necessitat d'equipaments comunitaris i l'impacte social o de gènere que pot comportar el desenvolupament del POUM.

1.2 LEGISLACIÓ APLICABLE

Per a l'elaboració de la present Memòria Social cal tenir en consideració el marc legal vigent en matèria d'habitatge i urbanisme. Concretament, la legislació que s'ha pres en consideració és la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (d'ara en endavant TRLU) i Llei 3/2012, de 22 de febrer, per la qual es modifica aquest Text Refós.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (d'ara endavant LDH).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLU).
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009 – 2012.
- Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge.

Igualment, també s'han tingut en compte els diversos plans i estratègies publicats pels diferents departaments involucrats en política d'habitatge a Catalunya. Aquests són:

- Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, de 8 d'octubre de 2007.
- Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB d'ara en endavant), del Departament de Política Territorial i Obres Públiques (actualment Departament de Territori i Sostenibilitat), aprovat definitivament el dia 20 d'abril de 2010.
- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH d'ara en endavant), del Departament de Medi Ambient i Habitatge (actualment Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge), de març de 2010.

En aquest sentit, el TRLU estableix en el seu article 59.1.h l'obligatorietat d'incorporar als plans d'ordenació urbanística municipal una Memòria Social que exposi i justifiqui les necessitats i els objectius en relació a la producció d'habitatge de protecció i altres formes d'habitatge assequible.

1.3 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament urbanístic vigent a Caldes d'Estrac el configura el Pla General d'ordenació Urbana de Caldes d'Estrac. El document fou aprovat el 1984 per la Comissió provincial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 11 de Juliol. Posteriorment, s'han anat realitzant modificacions (1997, 2000, 2003, 2007, 2011, 2012, 2017) al Pla General que han anat configurant el municipi tal i com és a l'actualitat, a més d'alguns Plans Parciais d'ordenació.

L'any 2015 Caldes d'Estrac comença amb el procés que el portarà, en un futur, a aprovar el seu POUM i adaptar així la normativa urbanística a la legislació actual, configurant de nou els objectius a aconseguir i prenent en consideració aspectes que el 1984 no es van tenir en compte mentre es redactaven les normes urbanístiques.

A més de la normativa urbanística, cal també tenir en compte el planejament territorial i com aquest afecta al municipi de Caldes d'Estrac. En aquest sentit, el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge és el que afecta de manera més directa la temàtica tractada en aquesta memòria social. A més, el Pla Territorial Metropolità de Barcelona també estableix directrius generals que són d'aplicació a Caldes, i que poden influir en els vectors econòmic i social del municipi.

1.3.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE

Actualment es disposa del document d'aprovació inicial del Pla Sectorial de l'Habitatge de Catalunya. Fruit d'un extens anàlisi que contempla variables diverses al voltant de l'habitatge (preu, tipologia, evolució de la població, característiques...), el PTSH elabora un seguit de propostes i normes en diferents àmbits, sempre relacionades amb el parc d'habitatges i l'accés al mateix.

A nivell municipal, Caldes d'Estrac queda ubicat entre els municipis d'àrees de demanda forta i acreditada de l'àmbit metropolità de Barcelona. En aquest context, situa objectius de solidaritat urbana (percentatges del parc d'habitatges destinats a polítiques socials) per al primer, segon i tercer quinquenni, a comptar des de l'1 de Gener de 2020. A més, també es situa a Caldes d'Estrac sota l'obligació de destinar un 5,8% del seu parc d'habitatges totals al lloguer social, amb les mateixes condicions de terminis que les establertes per al final de l'objectiu de solidaritat urbana.

A més, Caldes d'Estrac també queda ubicat dins la categoria de municipis dins les àrees d'atenció complementària, en que són d'aplicació altres mesures relacionades amb els habitatges, impostos sobre els mateixos (posant èmfasi en els habitatges buits) i en els drets de l'administració sobre els mateixos.

1.3.2 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (en endavant, PTMB) realitza una anàlisi de la situació en el moment de la seva redacció de tot l'àmbit metropolità. A partir d'aquest anàlisi, determina un seguit de directrius a les que els altres plans i programes s'hauran d'adaptar.

En el PTMB s'estableix com a objectiu bàsic una evolució urbanística que reconegui els assentaments existents i en proposi un estratègia d'extensió, reforma o consolidació segons una estructura nodal que es determina en el mateix PTMB.

Caldes d'Estrac queda situat dins el sistema urbà de Mataró, de polaritat consolidada, i classificat com a Centre urbà dins el continu urbà de Mataró. En aquestes àrees, es proposa un reforç de les funcions urbanes que actualment ja desenvolupen els centres urbans, tenint en compte el seu sistema de transport i els seus equipaments.

1.4 METODOLOGIA DE TREBALL

El plantejament metodològic adoptat per l'elaboració de la present Memòria Social es fonamenta en un estudi i anàlisi de la informació estadística a nivell demogràfic (evolució de la població, piràmide d'edats, processos migratoris, ...), econòmic (sectors d'activitat econòmica i productiva, mercat de treball, atur, ...) i d'habitatge (tipologies d'habitatge, necessitats d'habitatge, ...) de Caldes d'Estrac, amb l'objectiu de disposar de la informació prèvia que permeti valorar i justificar les característiques del mercat d'habitatge a Caldes d'Estrac, així com determinar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit i a altres tipus d'habitatge assequible.

S'han pres en consideració també les dades presents en els diferents informes o estudis publicats de caràcter rellevant sobre l'habitatge, com l'informe del sector de l'habitatge del 2018 de la Generalitat de Catalunya, o el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.

2 ANÀLISI DE LES DADES SOCIOECONÒMIQUES DEL MUNICIPI

2.1 SITUACIÓ I CONTEXT

El terme municipal de Caldes d'Estrac es situa a la Regió Metropolitana de Barcelona, concretament a la comarca del Maresme, a la província de Barcelona. Està ubicat al centre de la comarca, tocant el Mar Mediterrani, allunyat de les principals Serralades prelitorals.

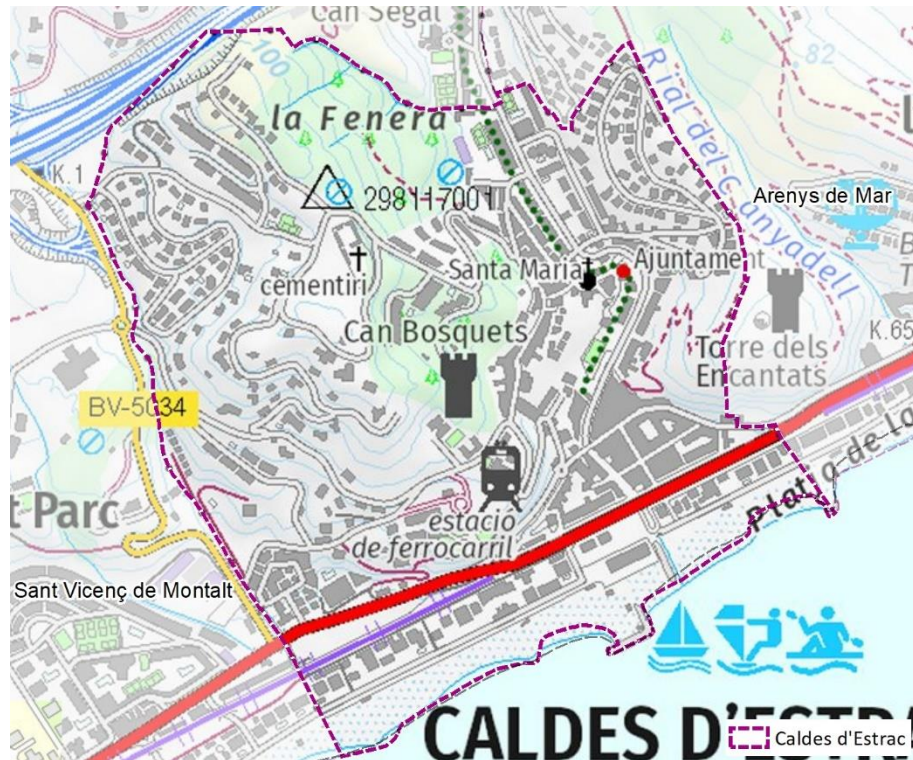
Figura 2.1 Situació de Caldes d'Estrac a Catalunya



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

El municipi limita directament amb els municipis d'Arenys de Mar i amb Sant Vicenç de Montalt, quedant a poc distància també del municipi d'Arenys de Munt. Es tracta d'un municipi petit, de 2.859 habitants (a 2018, segons el padró municipal d'habitants de l'IDESCAT) i amb una superfície de 0,88km².

Figura 2.2 Municipi de Caldes d'Estrac



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDECAT

Pràcticament tot el municipi de Caldes d'Estrac està urbanitzat, amb algunes parts de terreny forestal entre la N-II i la C-32. El nucli urbà es situa a l'est, trobant a l'oest del municipi la urbanització "Cases del Mediterrani". L'estació de tren de Caldetes té un paper molt important dins la dinàmica del municipi, així com la N-II i la mateixa C-32, que configuren les principals vies d'entrada al municipi.

La dinàmica general del municipi és similar a la de la resta de municipis del litoral català: Una gran quantitat de segones residències que comporten un augment molt significatiu de la població els mesos d'estiu, mentre que la resta de l'any la població es manté estable.

2.2 DETECCIÓ DELS PRINCIPALS INDICADORS

Les dades que es presenten a continuació s'han obtingut tant del padró municipal, com dels principals instituts d'estadística del país, entre d'altres fonts d'informació. Conformen una anàlisi quantitativa del municipi, dels seus habitants i de les principals variables socioeconòmiques.

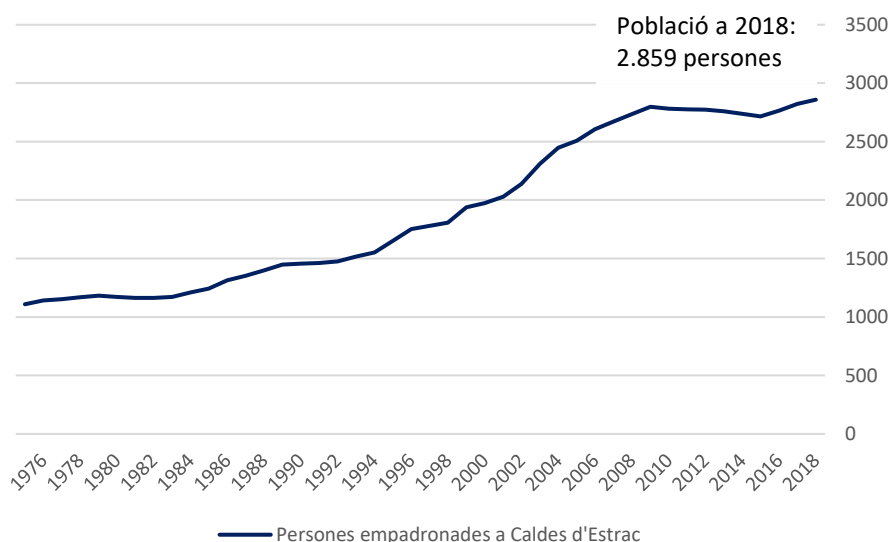
Per a aquells càlculs en que ha estat possible, s'ha utilitzat el padró municipal d'habitants, que compta amb les dades més actualitzades sobre població al municipi. En d'altres casos, aquestes dades no s'han pogut utilitzar, en no comptar amb la informació necessària per a establir les diferents categories.

2.2.1 PERFILS DE POBLACIÓ

La població a Caldes d'Estrac experimenta un creixement absolut des del 1975 a l'actualitat. Per períodes, es poden diferenciar quatre etapes diferenciades:

- Període 1975 – 1994: La població de Caldes d'Estrac parteix dels 1.109 habitants els 1975. Inicia llavors un creixement sostingut en el temps que situa els percentatges de creixement en valors al voltant del 0,5 – 1,5 per cent anuals (amb algunes excepcions). El període acaba amb 1.551 habitants el 1994, havent incrementat la població total en 442 habitants en 19 anys, suposant un increment del 40%.
- Període 1996 – 2009: A partir de l'any 1996, és habitual trobar creixements percentuals més grans del 2%, arribant a anys en que el creixement arriba al 7% (2002). Aquest seguit de creixements elevat fan que la població passi, en 18 anys, dels 1.551 habitants als 2.773; suposant un creixement de 1.222 persones al municipi, un increment del 78%, molt elevat per el període de temps considerat.
- Període 2009 – 2014: El 2009 comença la dinàmica de davallada de la població a Caldes d'Estrac. S'atura el creixement accentuat del període anterior de cop, per passar a perdre població amb creixements negatius al voltant del -0,5%. Durant el període considerat, es perden 82 habitants en total, que tot i no representar un alt percentatge, si que marquen el final brusc d'una tendència de creixement molt accelerat.
- 2014 – Actualitat: Els últims anys s'ha recuperat la tendència de creixement de població al municipi. Els creixements es situen en percentatges al voltant de l'1'5% anual, tot i que és prematur, de moment, aventurar quina tendència poden adoptar en anys futurs.

Figura 2.3 Evolució de la població de Caldes d'Estrac 1975 - 2018

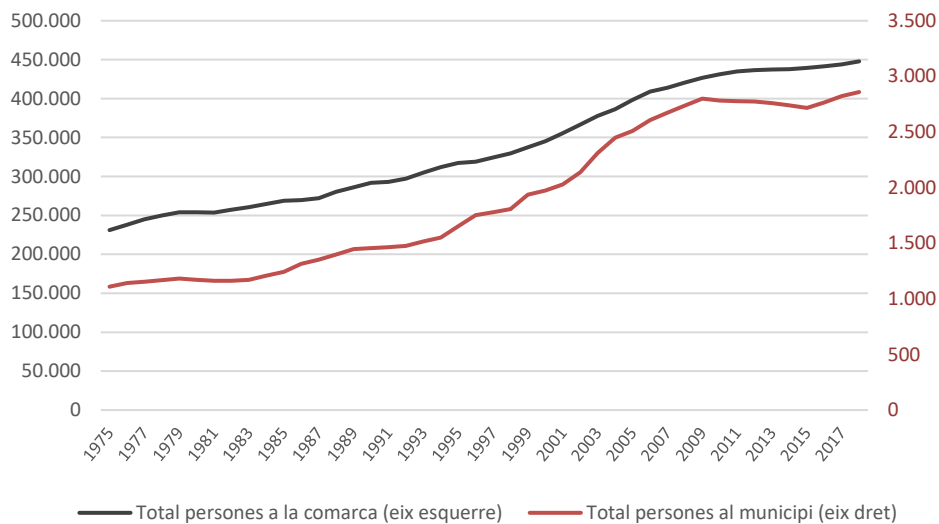


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

L'evolució de la població de Caldes d'Estrac al llarg dels anys no fa variar el percentatge que la població representa a la comarca del Maresme, mantenint-se sempre entre el 0,5 i el 0,7% de la població total. De fet, l'evolució de la població al municipi segueix una tendència força ajustada a

la de la Comarca, com es pot observar a la figura 2.4. “Comparativa entre l’evolució de la població de Caldes d’Estrac i del Maresme”. El Maresme presenta unes crescudes i baixades en el ritme de creixement de la població més suaus que les de Caldes d’Estrac, però la dinàmica d’un i altre territori són assimilables.

Figura 2.4 Comparativa entre l’evolució de la població de Caldes d’Estrac i del Maresme

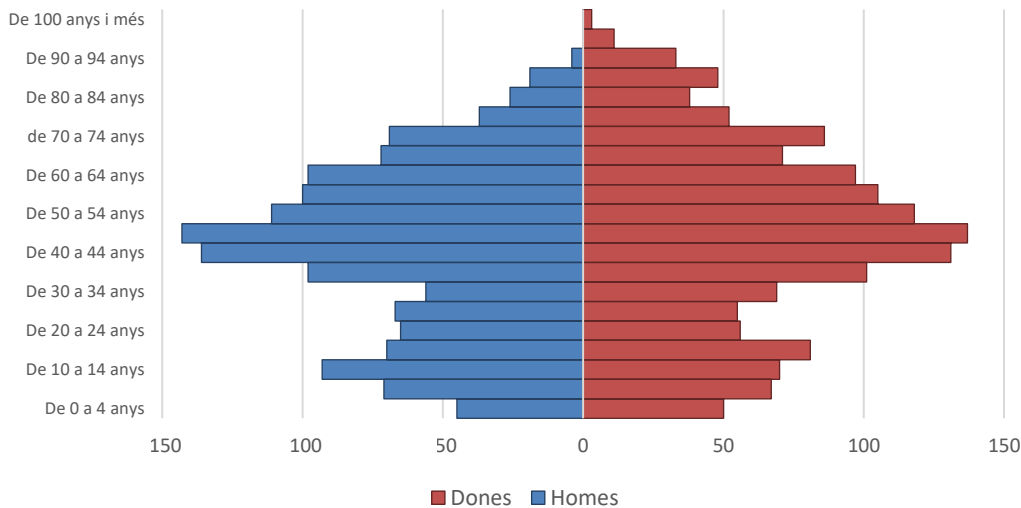


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l’IDESCAT

Tenint present les característiques del municipi, cal prendre en consideració que Caldes d’Estrac presenta una fluctuació important de la població durant els períodes d’estiu. La població augmenta considerablement en omplir-se els habitatges de segona residència, així com els hotels i hostals. Aquesta població no apareix a les dades del padró d’habitants, tot i poder representar un percentatge important de la població.

La piràmide poblacional de Caldes d’Estrac mostra les característiques bàsiques de les piràmides dels municipis catalans al 2018. El gruix de població es troba entre els 35 a 50 anys, i la base de la piràmide compta amb un nombre més baix d’efectius. Mostra però algunes característiques rellevants, com un lleuger repunt de la població d’entre 10 a 14 anys, així com una major quantitat de dones que d’homes a partir dels 70 anys.

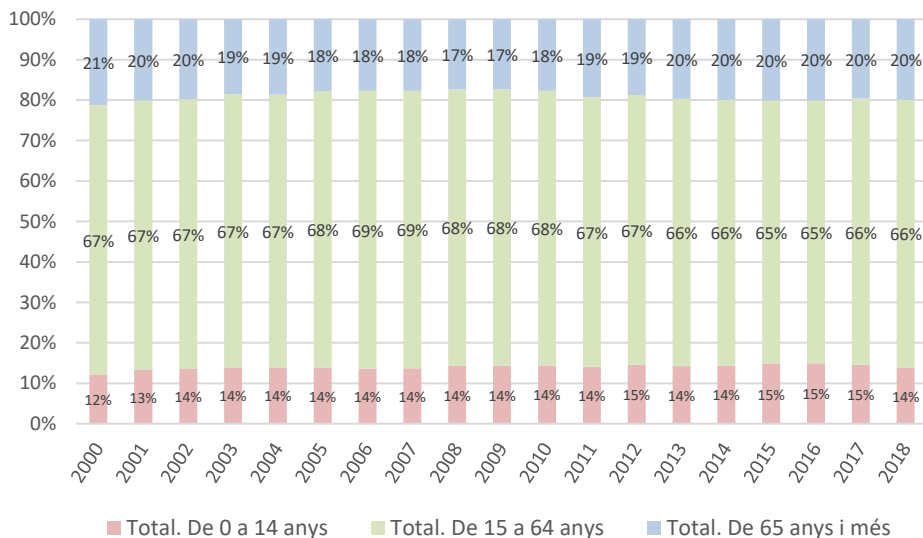
Figura 2.5 Piràmide poblacional de Caldes d'Estrac



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

L'evolució de la població de Caldes d'Estrac mostra una gran estabilitat en tant a la distribució entre grans grups d'edat. D'aquesta manera, la població d'entre 0 a 14 anys ha suposat normalment al voltant del 14% de la població total, el grup d'edat d'entre 15 a 64 anys representa al voltant del 67%, i el grup d'edat de més de 65 anys representa al voltant del 19%.

Figura 2.6 Distribució de la població per grans grups d'edat, 2000 - 2018



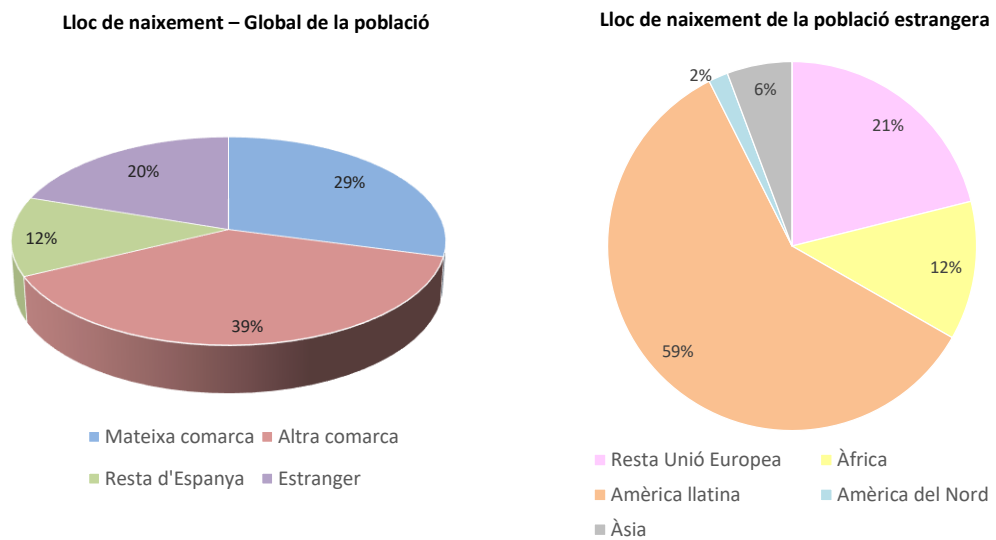
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

L'origen de la població de Caldes d'Estrac és eminentment català (68%). Un percentatge important de la població és però nascuda fora de la comarca del Maresme, fet indicatiu de que un nombre important de les persones residents a Caldes d'Estrac són vingudes de fora del mateix municipi. Un 20% de la població és d'origen estranger i entre aquests, la majoria són llatinoamericans (59%). El

següent grup en importància el formen els residents de la resta de la Unió Europea, deixant els residents de Caldes d'Estrac d'origen asiàtic o d'Àfrica en un ordre de magnitud menys important. La presència d'estrangers nascuts a l'Amèrica del Nord és testimonial, i no hi ha cap empadronat provenint d'Oceania.

De la mateixa manera que en analitzar les dades de persones residents que s'obtenen del padró d'habitants cal tenir en compte que hi ha una alta quantitat de població que va a Caldes d'Estrac a passar-hi l'estiu, i que per tant no apareix empadronada; també s'ha de considerar que una part important de la població estrangera pot no aparèixer al padró d'habitants, en no haver-se empadronat encara al municipi. Aquest fet pot emmascarar una presència més important que la que apareix a les dades oficials d'alguns dels grups d'immigrants.

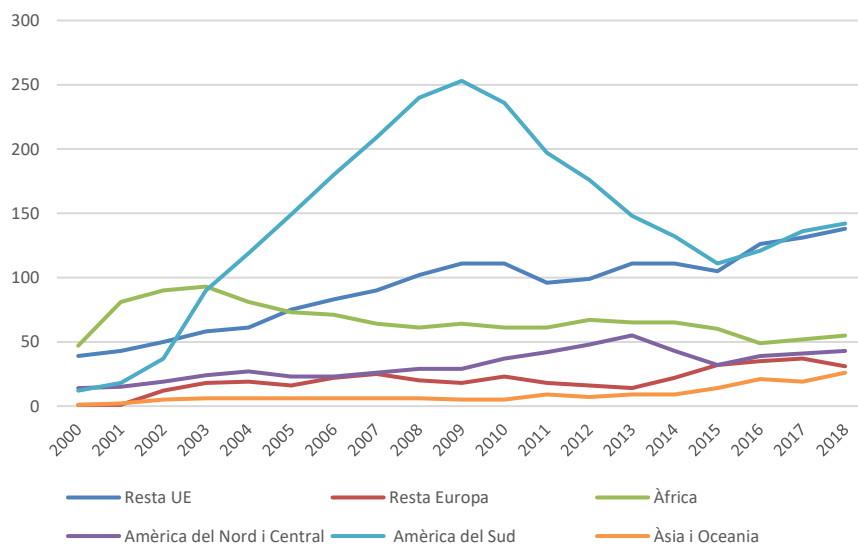
Figura 2.7 Anàlisi de l'origen de la població de Caldes d'Estrac



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Tot i que la majoria de grups mostren una tendència a l'alça a mesura que s'avança en el temps pel que fa a la seva presència com a residents a Caldes d'Estrac (sent la única excepció la presència d'Africans al municipi, que es manté pràcticament igual que a l'any 2.000); cada grup presenta unes característiques diferenciades respecte els altres. El grup d'immigrants d'Amèrica del Sud mostra un creixement molt fort durant el període 2000 – 2009, per retrocedir després també de manera molt accentuada fins al 2016, moment en que es torna a produir un creixement en el nombre de residents. El grup de residents europeus mostra una tendència a créixer permanentment, tot i que ha sofert alguns períodes en que s'ha retrocedit en el nombre de residents. El comportament és similar al mostrat pel grup d'emigrants d'Oceania i Àsia, que pràcticament mai han retrocedit en el nombre de persones empadronades a Caldes d'Estrac. Finalment, el gran grup format per les persones d'Amèrica del Nord i Central, també mostra un creixement continu, tot i un lleuger retrocés entre els anys 2013 – 2014.

Figura 2.8 Evolució de la població d'origen estranger per continent d'origen a Caldes d'Estrac

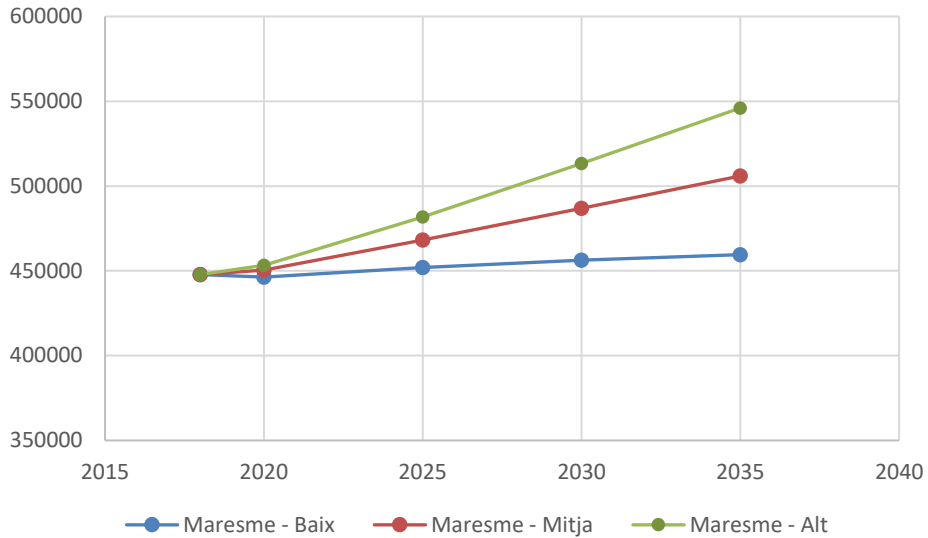


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

2.2.2 PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA

L'IDESCAT publica per diferents àmbits, comarques i capitals de província projeccions de la població en intervals de 5 anys. En aquests, es pot visualitzar el creixement o disminució de cada àmbit segons tres models diferenciats, en funció de la evolució de les variables que determinen la demografia. Com s'ha vist anteriorment, Caldes d'Estrac mostra un comportament que, fins ara, s'ha ajustat força amb el que presenta la comarca del Maresme, així que la projecció de població per a Caldes d'Estrac es realitzarà prenent com a referència els escenaris previstos per al Maresme en conjunt, traslladant la evolució prevista per a la Comarca, a les dades actuals del municipi. Els escenaris plantejats tenen en compte la possible evolució de la població segons el creixement natural i l'evolució dels fluxos migratoris, plantejant finalment escenaris que plantegen un creixement baix de la població, un escenari que planteja una evolució de creixement moderat, i un escenari de creixement alt.

Figura 2.9 Evolució de la població al Maresme segons les projeccions de l'IDESCAT



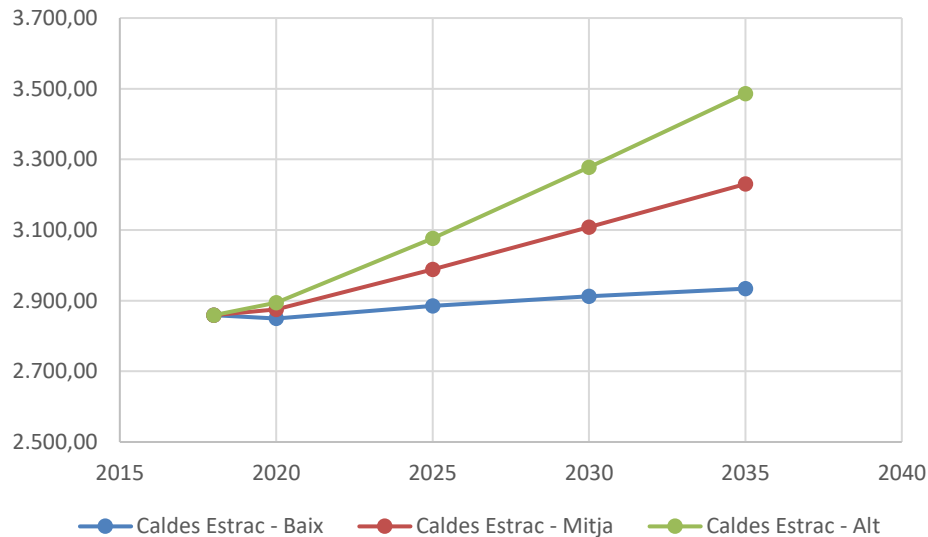
ANY	MARESME - BAIX	MARESME - MITJA	MARESME - ALT
2018	447.824	447.824	447.824
2020	446.339	450.401	453.333
2025	452.001	468.110	481.861
2030	456.260	486.915	513.407
2035	459.563	505.958	546.038

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Per al Maresme, els tres escenaris acaben contemplant un augment de la població global, tot i que aquest augment és substancialment diferent entre un i altre escenari. Mentre que l'escenari de creixement baix es pot considerar que de fet, manté el nivell de població actual (de 447.824 habitants el 2018, es passa a 459.563 habitants per al 2035). Els escenaris mitjà i alt en canvi plantegen creixements més grans, que arriben als 505.958 i 546.038 habitants, respectivament.

Traslladant aquestes evolucions a la població actual de Caldes d'Estrac, s'arriba als resultats següents:

Figura 2.10 Evolució de la població a Caldes d'Estrac traslladant les projeccions establertes per al Maresme



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Segons els diferents escenaris plantejats, s'arriba a xifres de població per a l'any 2035 de 2.933 habitants segons l'escenari baix, 3.230 habitants segons l'escenari mitjà, i de 3.486 segons l'escenari alt.

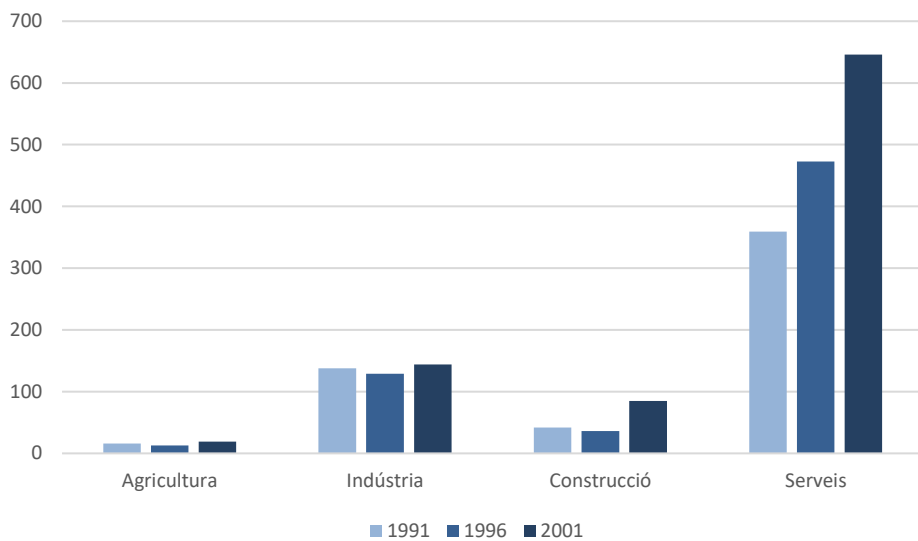
El creixement demogràfic de Caldes d'Estrac es basa en l'arribada de persones immigrants al municipi, que fan augmentar no només el nombre absolut de persones al municipi, sinó també la taxa de natalitat del mateix. L'arribada de persones immigrants depèn bàsicament del creixement econòmic; quan una regió pot oferir llocs de treball, es produeix una arribada d'immigrants, mentre que quan hi ha un període de crisi econòmica, el flux d'immigrants es paralitza o, fins i tot, pot arribar a canviar la seva tendència i passar a ser el municipi un punt d'emissió d'emigrants.

Les condicions de l'economia actual no fan aventurar un període de crisi econòmica com la ocorreguda els anys 2009 – 2015, en que s'arribà a perdre població per la falta d'oportunitats per treballar arreu del territori català. El creixement de la població dels últims anys mostra una tendència a més de creixement sostingut, amb uns percentatges que es mouen a l'entorn de l'1,5% anual, pel que s'escull com a escenari més probable l'escenari mitjà, que contempla un creixement suau fins el 2025, per passar a creixements del voltant del 3% en quinquennis posteriors.

2.2.3 DADES ECONÒMIQUES

Les dades del cens de població i habitatges per a Caldes d'Estrac arriben fins al 2001. Amb aquestes, i les dades d'evolució d'afiliacions a la seguretat social des del 2001, es pot comprovar com el sector serveis era el sector predominant durant el 1991, i no ha deixat de ser-ho des de llavors. Les dades mostren també un augment molt important de la població ocupada en el sector de la construcció l'any 2001 respecte el 1996, tendència que concorda amb l'època d'expansió d'aquest sector a tot Catalunya.

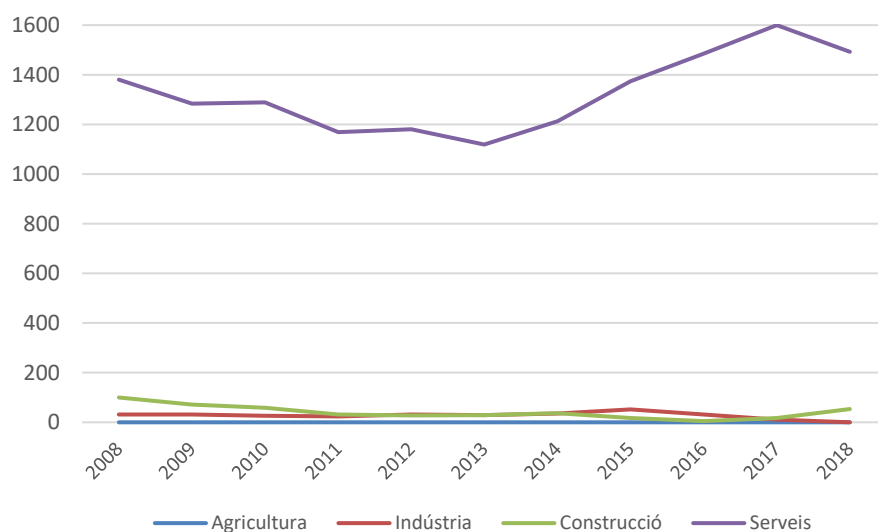
Figura 2.11 Població ocupada a Caldes d'Estrac per grans sectors



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Les dades d'afiliació a la seguretat social, des del 2008 a l'actualitat a Caldes d'Estrac, mostren com es manté la predominança del sector serveis com a sector hegemònic al municipi. A més, també es pot observar com el sector de la construcció va perdent afiliacions fins a arribar a incorporar només a 5 treballadors l'any 2016, quan l'any 2008 n'havia arribat a incorporar 100. Aquest sector en concret però, mostra una certa recuperació des de llavors, havent incorporat 17 treballadors l'any 2017, i 54 treballadors el 2018.

Figura 2.12 Evolució de les afiliacions a la seguretat social a Caldes d'Estrac durant el període 2008 - 2018

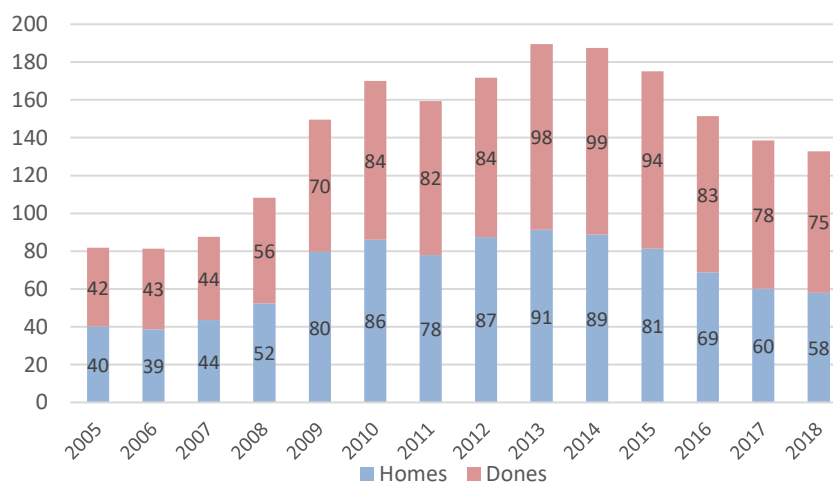


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

La informació actualment disponible no permet conèixer la evolució de la taxa d'atur pròpiament dita, sinó que es publica any a any la informació referent a l'atur registrat. L'atur registrat són el nombre de persones de 16 anys o més que busquen ocupació, hagin treballat amb anterioritat o no, i que estan registrades a les Oficines de Treball de la Generalitat o del Servei Públic d'Ocupació Estatal. La sèrie comença 2005 fruit d'un canvi en la recollida de dades, i mostra la mitjana de persones desocupades per cada any considerat.

Es pot observar un increment de l'atur registrat des que es comença la sèrie, el 2005, en que hi havia 82 persones en atur, fins a l'actualitat, en que n'hi ha 133. Així i tot, sembla que es deixa enrere el període 2009 – 2014, anys en que l'atur registrat passava de les 140 persones. Per sexes, l'atur afecta pràcticament sempre més a les dones que no als homes, tot i que ambdós sexes mostren resultats similars.

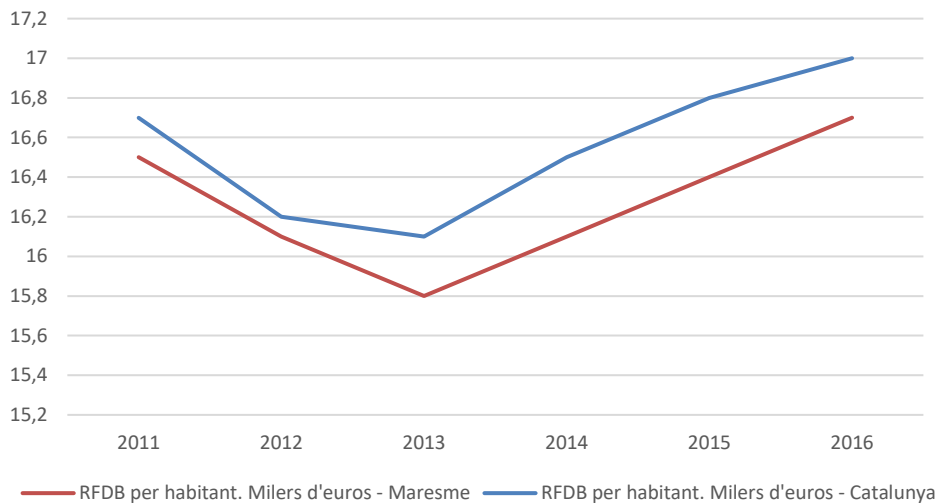
Figura 2.13 Evolució de l'atur registrat en el període 2005 – 2018 a Caldes d'Estrac



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Estadísticament, s'utilitza la Renda Familiar Disponible Bruta per habitant (RFDB) com a indicador per mesurar els ingressos disponibles pels residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi i, per tant, també a l'habitatge. L'IDESCAT calcula la RFDB per a tots aquells municipis de més de 5.000 habitants i per a les capitals comarcals, deixant doncs fora el municipi de Caldes d'Estrac. S'utilitzarà doncs l'evolució de la RFDB comarcal, en no disposar doncs de la RFDB pròpia del municipi.

Figura 2.14 Renda Familiar Disponible Bruta per habitant al Maresme i a Catalunya



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

L'evolució de la RFDB mostra una tendència similar al Maresme i a Catalunya. Ambdós territoris mostren una tendència a la baixa durant el període 2011 – 2013; per passar després a augmentar a partir del 2013 i fins al 2016 (última dada disponible), mostra clara de recuperació econòmica després dels anys de crisi.

2.3 HABITATGES

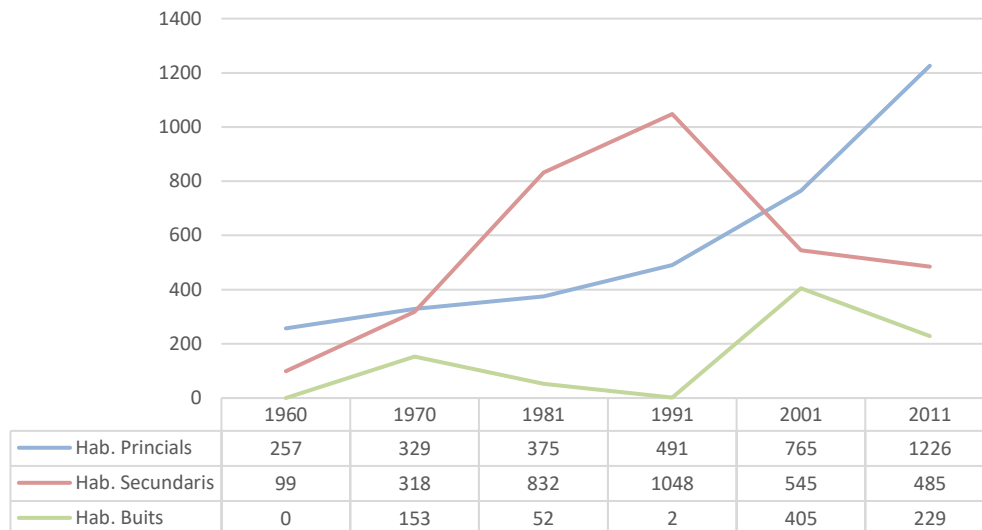
2.3.1 NOMBRE D'HABITATGES

Actualment, no es compta amb una xifra exacta sobre el parc d'habitatges de Caldes d'Estrac. La xifra sobre la qual es basarà l'anàlisi serà doncs una aproximació, a la que s'arribarà a partir de les dades extretes principalment de l'IDESCAT i de l'INE. Una altra font sobre els habitatges existents a Caldes d'Estrac prové de les dades del Cadastre. Aquesta font però, tot i proporcionar dades més actualitzades que les del cens d'habitatges, són menys acurades a l'hora de discriminar entre habitatges principals, secundaris i vacants.

- Cens d'habitatges: les dades sorgeixen del cens d'habitatges que es realitza de manera decennal per part de l'INE. L'últim any analitzat és l'any 2011, no comptant doncs amb dades actualitzades fins a l'any 2021. De cada municipi, es distribueixen les dades agrupades per districtes i seccions censals. La sèrie estadística comença el 1960, amb metodologies diferents a les que es van començar a utilitzar a partir de 1981, però les dades tant d'aquell any com del 1970 són assimilables a les posteriors. No es tenen dades dels habitatges vacants però el 1960, ja que no es van incorporar a l'anàlisi fins el 1970.

Per a Caldes d'Estrac, s'obtenen 1.940 habitatges en total, dels quals 1.226 són principals (63%).

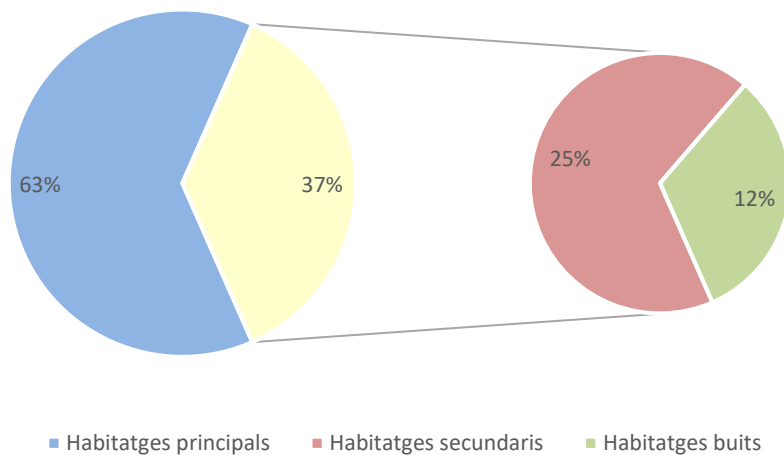
Figura 2.15 Evolució de la tipologia dels habitatges a Caldes d'Estrac, període 1960 - 2011



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

L'evolució des del 1960 mostra un canvi de tendència important en tant a la tipologia dels habitatges. A l'inici de la sèrie, els habitatges principals superaven en importància als secundaris (proporció del 72% d'habitatges principals enfront dels 28% d'habitatges secundaris). En anys posteriors, la proporció d'habitatges secundaris respecte la d'habitatges principals va anar canviant, arribant a sobrepassar aquests els secundaris als principals a partir de 1981. La tendència es mantingué fins el 1991, any a partir del qual baixen el nombre d'habitatges secundaris, sent aquests principalment ocupats per famílies que els utilitzen com a habitatge principal. La proporció entre habitatges principals i secundaris l'any 2011 és, curiosament, semblant a la del 1960, amb un 63% d'habitatges principals, enfront d'un 25% d'habitatges secundaris

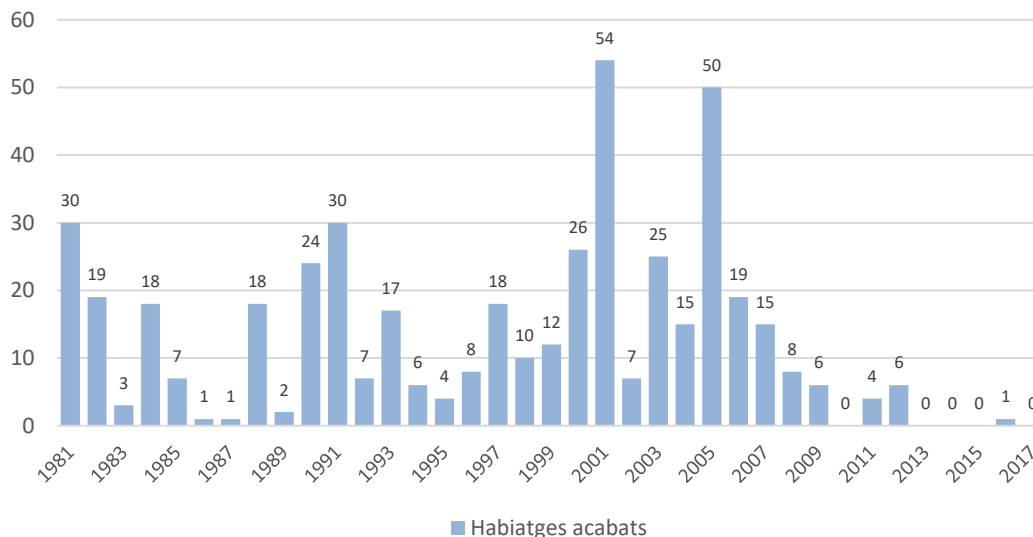
Figura 2.16 Proporcions entre les diferents tipologies d'habitatge l'any 2011 a Caldes d'Estrac



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

La secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Sostenibilitat i Territori publica les dades d'habitatges construïts de nova planta des del 1981. Afegir aquestes dades a les que s'ofereixen al cens d'habitatges dona una xifra aproximada dels habitatges totals existents als municipis. Caldria restar els habitatges derruïts per tal d'obtenir les dades del tot precises, però la xifra d'habitatges derruïts és escassa, considerant doncs que no tenir-los en compte no suposa un biaix molt important en la xifra final.

Figura 2.17 Evolució dels habitatges acabats a Caldes d'Estrac en el període 1981 - 2017



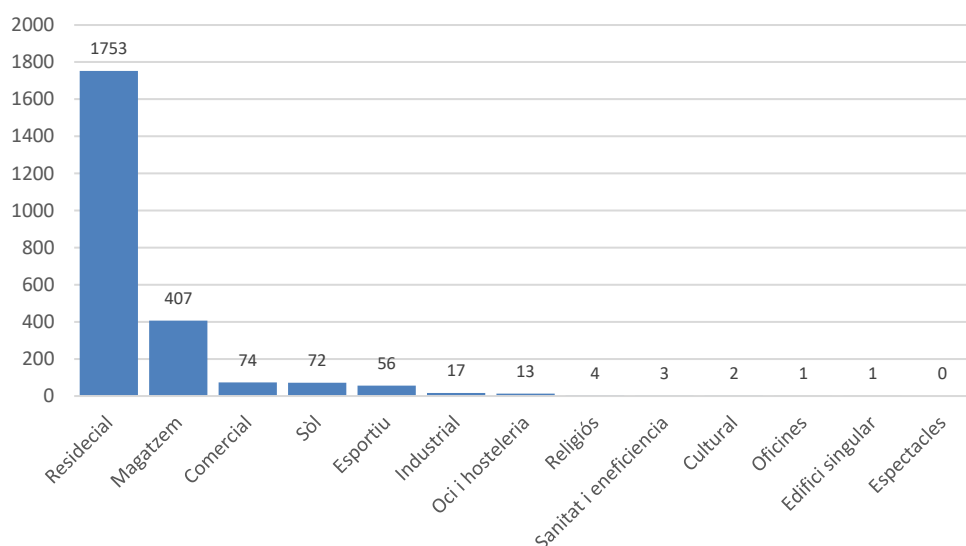
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Les dades mostren que la construcció d'habitatges s'ha pràcticament paralitzat des del 2013, tot just reprenent l'activitat constructora els darrers anys. Això no vol dir que actualment Caldes d'Estrac no pugui augmentar però la seva població resident, ja que l'alt nombre d'habitatge

secundari motiva que part d'aquesta bossa d'habitatge pugui passar a ser habitatge principal, o també es poden anar omplint els habitatges vacants. Afegint les dades d'habitatges construïts des del 2011 a les d'habitatges totals a Caldes d'Estrac del cens de 2011, podem situar el nombre d'habitatges totals en **1.951 habitatges a l'any 2018**.

- Dades cadastrals: Com s'ha indicat anteriorment, les dades del cadastre mostren el nombre d'habitatges per tipus d'ús, amb una periodicitat més freqüent que les del cens d'habitatges, però no permeten la distinció entre habitatges principals, secundaris o vacants. Per a Caldes d'Estrac, l'última dada disponible és la del 2016, mostrant els resultats següents:

Figura 2.18 Usos dels bens immobles cadastrals a Caldes d'Estrac, any 2016



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDECAT

Com es pot observar, les dades del cadastre mostren un nombre menor de bens immobles dedicats a l'ús residencial que les dades d'habitatges que proporciona el cens d'habitatges (1.753 parcel·les cadastrals dedicades a ús residencial l'any 2016 enfront de 1.951 habitatges totals presents a Caldes d'Estrac l'any 2018 segons el cens d'habitatges addicionant les dades d'habitatges construïts). La diferència es pot produir fruit de l'aproximació que es realitza utilitzant les dades del cens d'habitatges, i perquè en realitat, un bé immoble cadastral es podria estar utilitzant com a més d'un habitatge. La diferència entre totes dues xifres (198 habitatges o parcel·les cadastrals) és del 10% del total prenent com a referència la xifra del cens d'habitatges.

Es considera més acurada, per al present estudi, la xifra proporcionada pel cens d'habitatges del 2011 actualitzat a 2018 emprant les xifres d'habitatges construïts, prenent com a referència doncs aquesta xifra per a les següents operacions d'aquesta memòria social.

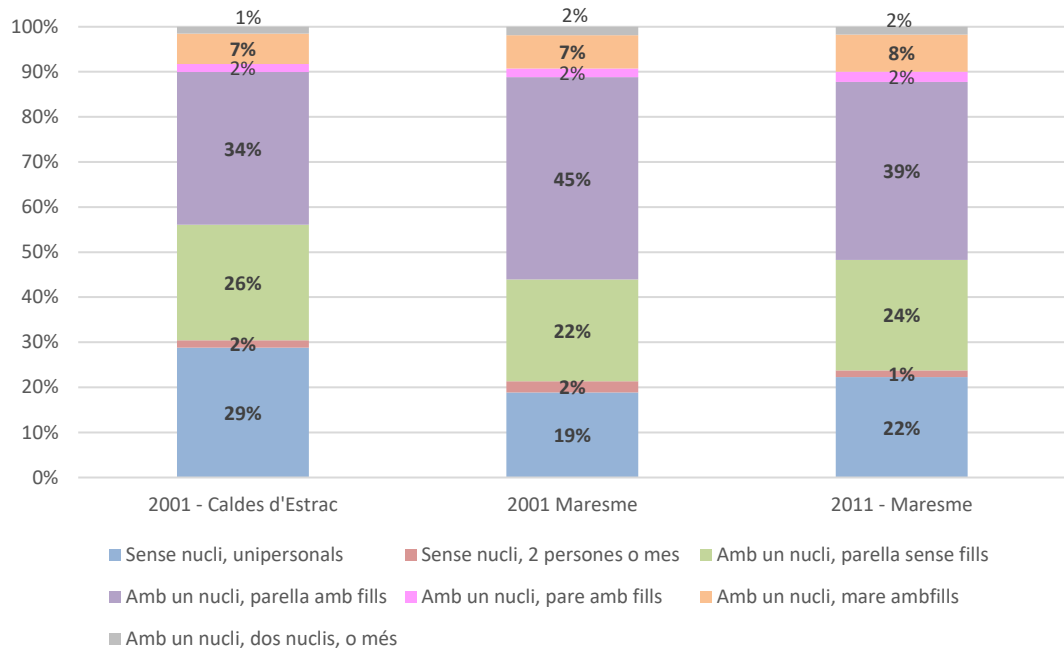
2.3.2 CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS

És objecte d'aquesta memòria social aproximar el nombre d'habitatges presents a Caldes d'Estrac, però també conèixer, en la mesura del possible, les característiques dels mateixos. Per algunes de les variables a considerar, l'enquesta atura la seva periodicitat a Caldes d'Estrac a l'any 2001, quan

en d'altres municipis més poblats, aquesta arriba al 2011. Així i tot, es comparen els resultats amb els de la comarca del Maresme i, quan es comprova que els percentatges entre Caldes d'Estrac i els del global de la comarca per al 2001 són similars, s'ofereixen els comarcals del 2011 per a poder aventurar, en la mesura del possible, quina era la situació a Caldes d'Estrac en aquell moment.

2.3.2.1 TIPOLOGIA DE LES LLARS

Figura 2.19 Distribució del tipus de llars a Caldes d'Estrac el 2001 i al Maresme el 2001 i el 2011

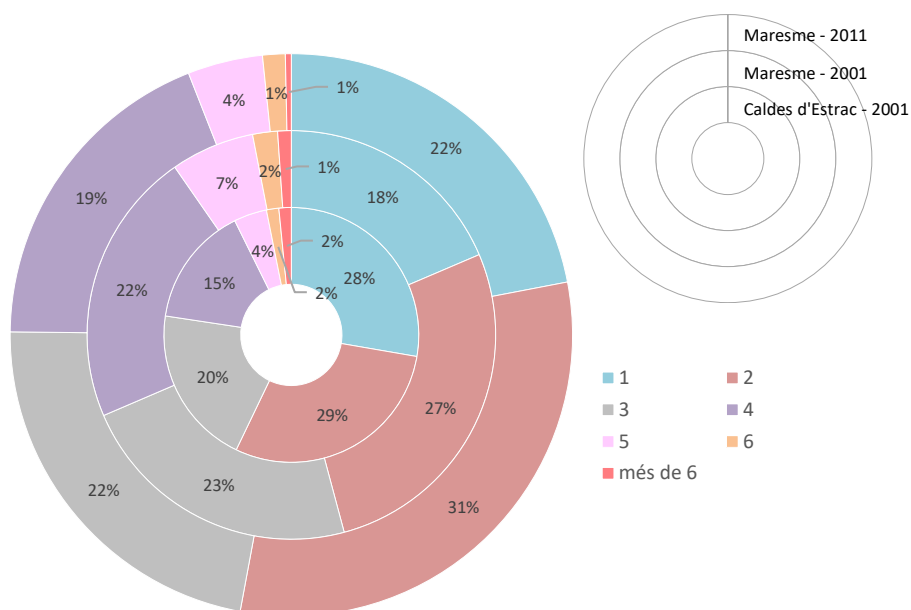


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

Es desprèn de les dades de Caldes d'Estrac que la distribució el 2001 era similar a la comarcal, tot i la major presència de cases sense nucli unipersonals que no a la comarca, compensada per una menor presència de cases amb un sol nucli, on hi viu una parella amb fills. Aquesta tendència es podria produir per el fet de que Caldes d'Estrac té un marcat caràcter de municipi del litoral, mentre que a la resta de la comarca, tot i que aquest caràcter és predominant, pot quedar emmascarat per ciutats com Mataró o nuclis de més l'interior.

Una altra variable a considerar és el nombre de persones per llar. Com es pot veure al gràfic, les dades també es troben disponibles només fins a l'any 2001 per a Caldes d'Estrac. Aquest any, es pot veure un nombre important de les llars ocupades per una o dues persones (entre les dues categories, s'arriba al 57% del total). La comparació amb el global de la comarca l'any 2001 mostra que a Caldes hi ha un percentatge més elevat de llars amb una sola persona residint-hi, que a la resta de la comarca, fet que ja mostraven les dades de tipologia de les llars. De la mateixa manera, la comparació amb el global de la comarca l'any 2011 mostra que en aquesta hi ha un nombre més baix d'habitatges unifamiliars que no a Caldes l'any 2001, sent més gran però el nombre de llars amb 4 persones vivint-hi. La situació a Caldes l'any 2011, tenint en compte com han evolucionat la comarca i el municipi des del 2001, probablement mostri un augment lleuger de les llars on hi habita una sola persona, en detriment de les cases amb un nombre més elevat d'habitants, especialment aquelles habitades per 4 o més persones.

Figura 2.20 Nombre de persones per llar a Caldes d'Estrac, (2001), i Maresme (2001 i 2011)

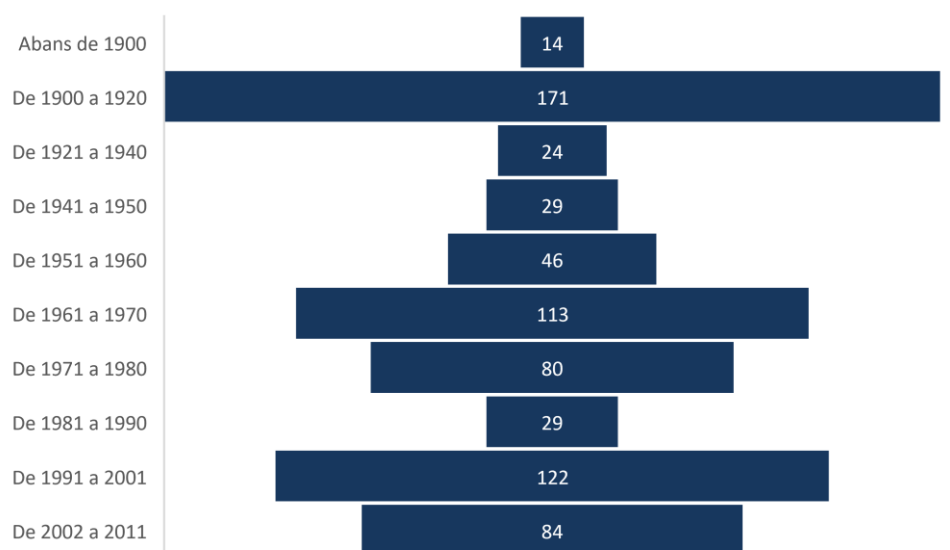


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

2.3.2.2 ANTIGUITAT DEL PARC D'HABITATGES

Tot i que s'ha passat per períodes en que s'ha construït més i períodes en que s'ha construït menys, en general Caldes d'Estrac ha mantingut un ritme de construcció d'edificis força uniforme. Això fa que no hi hagi una especial presència d'edificis vells respecte els construïts més recentment, tal i com es pot observar també a les dades de la figura 2.17. Evolució dels habitatges acabats a Caldes d'Estrac en el període 1981 – 2017.

Figura 2.21 Antiguitat dels edificis principalment dedicats a l'habitatge de Caldes d'Estrac. 2011



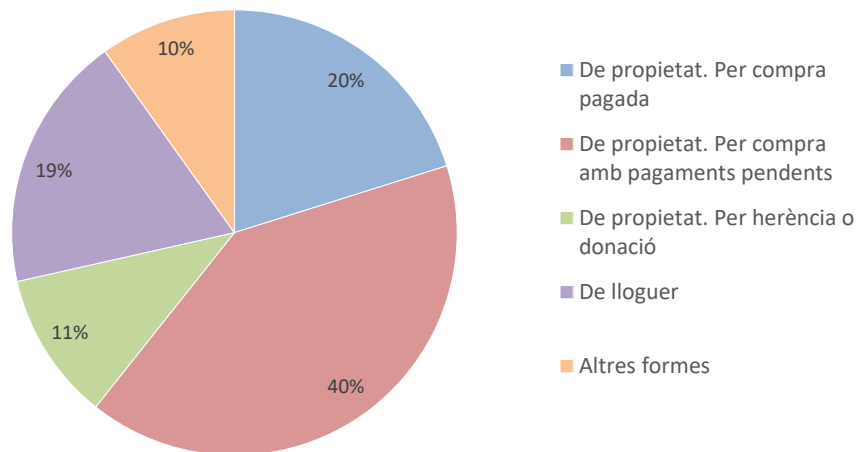
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

2.3.2.3 RÈGIM DE Tinença dels habitatges

El règim de tinença més comú a Caldes d'Estrac és el règim de propietat per compra (60%). El 2011, un 20% el configuraven habitatges que ja havien estat comprats en la seva totalitat, mentre que el 40%, tenien encara pagaments pendents. Part d'aquests immobles hauran estat pagats ja per les persones que els van comprar, però en part també, s'hauran venut nous habitatges a altres compradors, així que la xifra d'habitatges que resten encara per pagar podria haver disminuït o augmentat amb el temps.

El lloguer representa, a Caldes d'Estrac, gairebé un 20% del règim de tinença global. És un percentatge elevat dins el municipi, i més alt que a la resta de la comarca però més baix que a la resta de Catalunya. Els habitatges heretats o donats, així com altres formes de tinença presenten percentatges més baixos dins el municipi.

Figura 2.22 Règim de tinença dels habitatges a Caldes d'Estrac. 2011



	PER COMPRA PAGADA	PER COMPRA AMB PAGAMENTS PENDENTS	PER HERÈNCIA O DONACIÓ	DE LLOGUER	CEDIT GRATIS O A BAIX PREU	ALTRES FORMES
Caldes d'Estrac 2011	20,15%	40,55%	10,78%	18,66%	-	9,87%
Maresme 2011	32,20%	38,80%	5,12%	17,20%	1,99%	4,70%
Catalunya 2011	34,87%	34,06%	5,39%	19,79%	1,84%	4,05%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

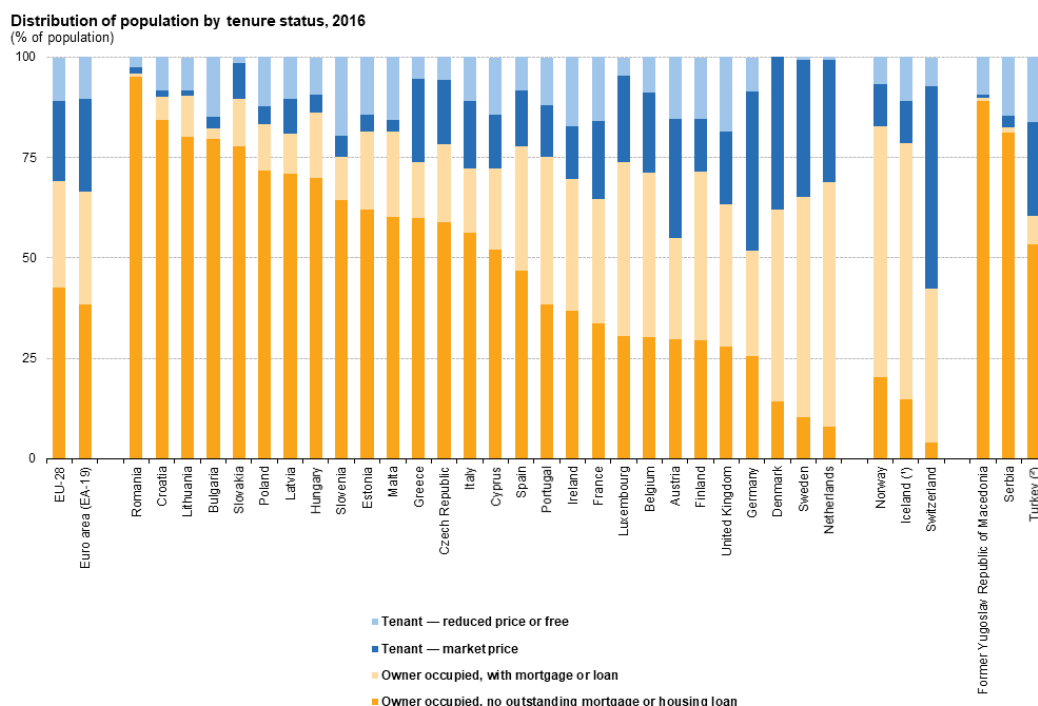
2.3.2.4 HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

Només es tenen dades d'habitatge protegit a Caldes d'Estrac publicades pel departament de territori i sostenibilitat, de manera conjunta amb els habitatges totals construïts. Aquestes mostren tres promocions d'habitatge de protecció oficial realitzades al municipi: El 1984 i el 1985 es finalitzaren 34 i 22 habitatges d'aquesta tipologia, i després d'aquests el 2005 se'n finalitzà un de sol. Les dades no mostren més habitatges de protecció oficial construïts a Caldes d'Estrac.

2.3.3 HABITATGE DE LLOGUER

Comparat amb altres països del seu entorn, Espanya es situa en el grup de països de la UE que té un percentatge important del seu parc d'habitatges en règim de propietat, ja sigui havent finalitzat la compra o estant aquesta encara en procés (per la presència d'una hipoteca). L'habitatge de lloguer, en canvi, representa un percentatge més baix del total, sent també dels països de la UE que té un percentatge més baix d'habitatge protegit. Així i tot, s'ha anat produint un augment en el parc de lloguer important durant els últims anys, motivat no només per l'augment del preu dels pisos, sinó també pel canvi d'hàbits de la població, que vira cap a un model de vida menys lligat a un poble o ciutat en concret, per passar a un model en que és relativament habitual canviar de lloc de treball i, també, de residència. Aquest fet, ha fet que a Espanya el preu del lloguer dels pisos pugi, arribant a suposar en alguns municipis que el preu de llogar un pis, sigui més elevat que el preu que podria comportar pagar-ne la hipoteca.

Figura 2.23 Distribució de la població per règim de tinença de l'habitatge dins la UE



(*) Provisional data.

(*) 2015.

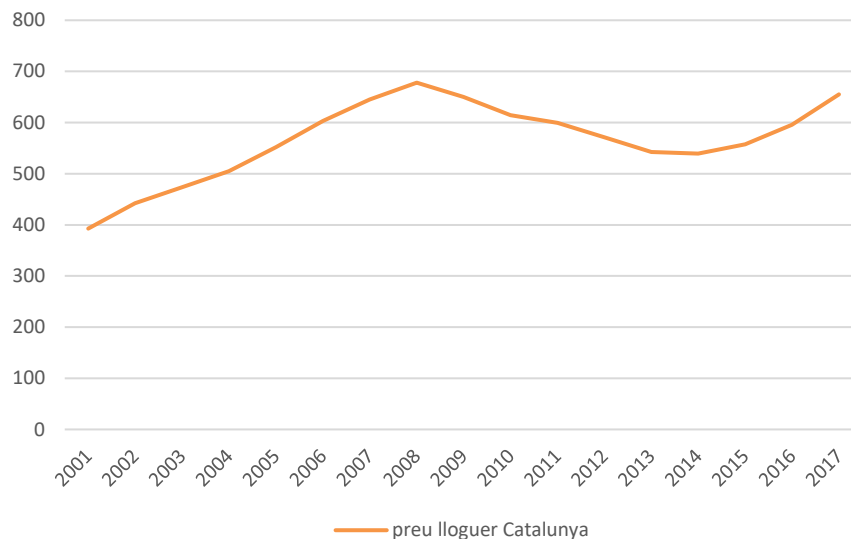
Source: Eurostat (online data code: ilc_lvh002)

eurostat

Font: Eurostat

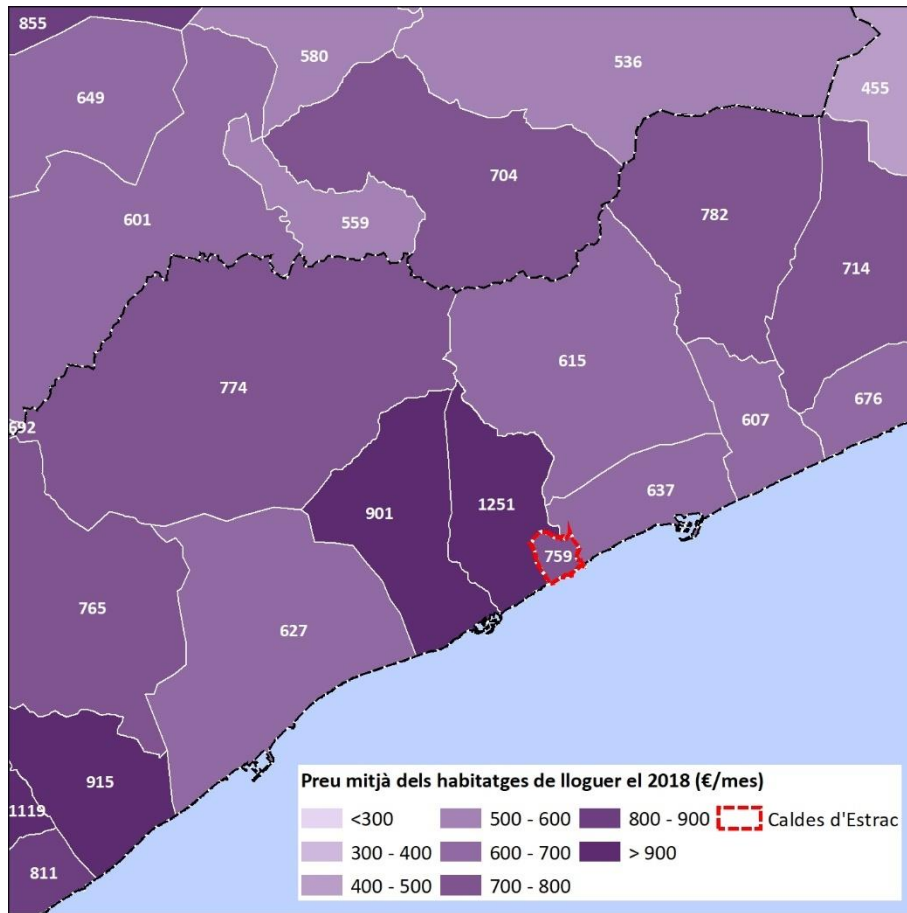
La dada més actual sobre el règim de propietat dels habitatges a Caldes d'Estrac és del 2011, proporcionada per l'IDESCAT. Se situa el percentatge d'habitatges llogats en un 19% (veure apartat 2.3.2.3 Règim de tinença dels habitatges). És un percentatge comú dins Catalunya, fins i tot una mica més baix que la mitjana catalana. El mercat de lloguer es troba en una evolució constant, que en modifica els preus i la quantitat d'habitatges disponibles de manera contínua. El preu a Catalunya els últims anys ha anat variant, pujant de manera uniforme en el període 2001 – 2008; baixant gradualment des del 2008 fins el 2013; per tornar a recuperar, aquesta vegada de manera més acusada, l'augment dels preus des del 2014 fins a l'actualitat. Tot i situar-se encara per sota dels preus del 2008, moment en que els preus del lloguer van ser més alts, la previsió és que s'arribi a aquests nivells en un futur proper, no havent detectat encara senyals d'estabilització en els mateixos.

Figura 2.24 Distribució de la població per règim de tinença de l'habitatge dins la UE



El preu del lloguer mitjà a Caldes d'Estrac, és de 759€. Aquest es situa una mica per sobre de la mitjana catalana (654,83€) però lleugerament per sota de la mitjana dels municipis del Maresme (763,5€). Sent un municipi petit, que queda encaixat entre Arenys de Mar i Sant Vicenç de Montalt, els preus del lloguer queden entre els que es poden trobar a tots dos municipis.

Figura 2.25 Preu mig del lloguer als municipis de Catalunya. 2017.



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

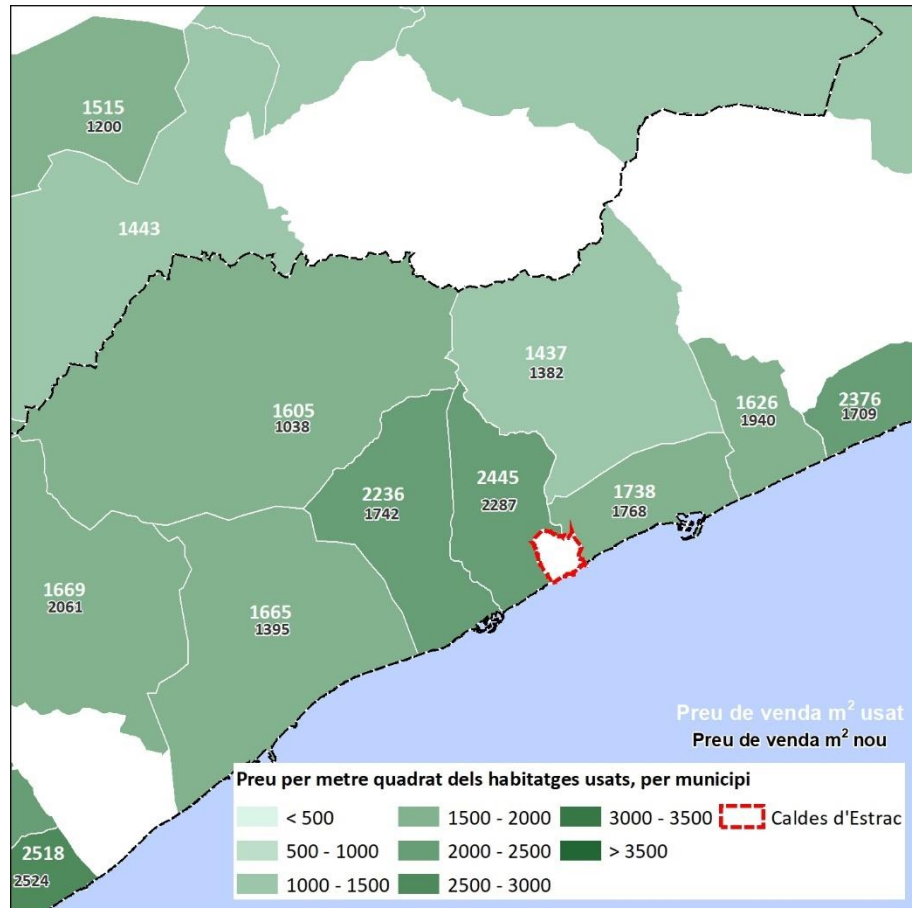
Sent un municipi amb certa influència turística, resulta interessant realitzar una aproximació de la incidència que els apartaments turístics poden tenir en el mercat del lloguer a Caldes d'Estrac. La web oficial d'apartaments turístics de la Generalitat de Catalunya (<http://establimentsturistics.gencat.cat/rtcwebguies/AppJava/index.jsp>) mostra 129 habitatges dedicats al lloguer d'apartaments turístics. Als principals portals utilitzats per a ubicar-hi aquest tipus d'apartaments per al lloguer però, pràcticament no hi apareixen apartaments per a llogar dins el municipi de Caldes d'Estrac. La falta de dades fa que no es pugui aproximar amb certesa quina part del parc d'habitatges classificats com a habitatges no principals són en realitat habitatges dedicats a ús turístic, i quina part són habitatges vacants o segones residències. 129 apartaments turístics, dins el global dels 1.951 habitatges presents a Caldes d'Estrac, suposen un 6,6% del total, no sent doncs un percentatge menor dins el municipi.

2.3.4 HABITATGE EN VENDA

La Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Polítiques Digitals i Administració Pública, del Departament de Territori i Sostenibilitat, publica les dades de preu de venda d'habitatges tant d'obra nova com de segona mà. Es presenten aquestes per tots els municipis de més de 5.000 habitants de Catalunya; fent que quedi fora el propi municipi de Caldes d'Estrac. Així i tot, resulta interessant comprovar el preu dels municipis que l'envolten, per obtenir una primera aproximació del possible preu de venda al municipi.

En ser un municipi on no s'han fet grans promocions d'habitatge recentment (com s'ha pogut comprovar a l'apartat 2.3.1. Nombre d'Habitatges), es prendrà com a referència el preu dels habitatges de segona mà; i no el d'habitatges d'obra nova.

Figura 2.26 Preu mig per m² dels habitatges usats, en municipis de més de 5.000 habitants, el període 2013 - 2017



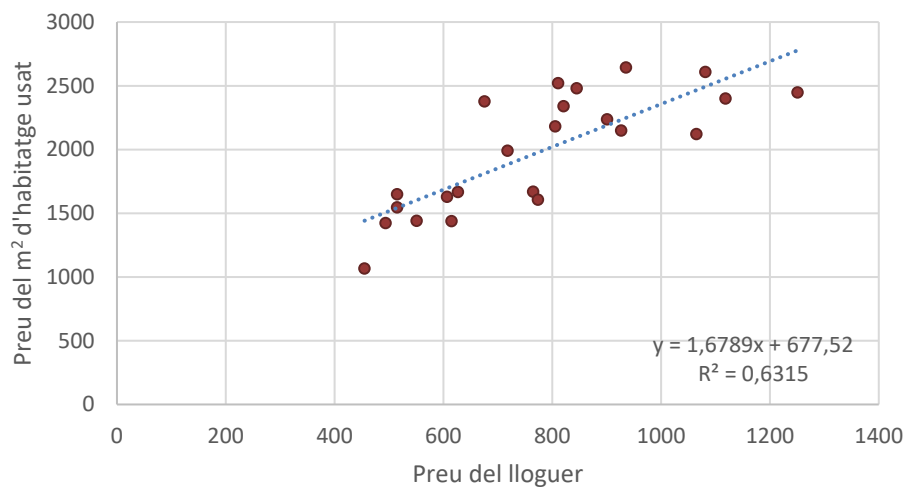
Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

L'anàlisi ens mostra un rang de preus de venda força variable, que oscil·la entre els 2.445€/m² de Sant Vicenç de Montalt, als 1.437€/m² d'Arenys de Munt. La comarca té un preu mitjà de venda de 1.858,29€/m², i com a patró general, el preu per metre quadrat augmenta a mesura que els municipis s'apropen a Barcelona, i també segons si el nucli urbà és més o menys proper a la costa. Els dos municipis amb que limita Caldes d'Estrac: Sant Vicenç de Montalt i Arenys de Mar, presenten dos preus de venda molt diferents: 2.445€/m² i 1.738€/m² respectivament. Amb Sant Andreu de Llavaneres, formen una petit grup de municipis on el preu és més alt que a la resta de municipis que els envolten (Canet de Mar, Arenys de Munt, Dosrius, Mataró). Per tot això, és poc adequat establir una mitjana entre els dos municipis que envolten Caldes d'Estrac, i establir el preu de venda segons aquesta mitjana.

Una manera per aproximar el preu de venda del municipi és suposar que existeix una certa relació entre el preu de venda dels pisos i el preu de lloguer. Un municipi on el preu de venda sigui més alt, tindrà també uns lloguers en general més alts, i un municipi amb uns lloguers més baixos, tindrà alhora uns preus de venda dels pisos més baixos. Per a la comarca del Maresme, es tenen dades

del preu de venda de 23 municipis, que guarden una relació amb el preu del lloguer segons la gràfica següent:

Figura 2.27 Relació entre el preu del lloguer i el preu de venda d’obra vela al Maresme



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge. Secretaria d’Habitatge i Millora Urbana

Com s’ha vist anteriorment, Caldes d’Estrac compta amb un preu del lloguer mig de 759€. Obeint la equació anterior, resulta en un preu de venda de 1.951,8€/m², a cavall entre els municipis que l’envolten.

Es pot observar com el preu per metre quadrat construït a Caldes d’Estrac és marcadament inferior que als àmbits en que queda emmarcat el municipi. Aquest fet es produeix per l’efecte que produeix Barcelona, indret on es produeixen la majoria de compres d’habitatge a Catalunya, on els preus són a més marcadament més alts, en la majoria de casos, que a la resta del país. Altres comarques del voltant del Maresme presenten preus més ajustats a la realitat de Caldes d’Estrac (La Selva: 1.645€/m2; Vallès Oriental: 1.674€/m2). Així doncs, tot i considerar Caldes d’Estrac com a un municipi on el preu de venda de l’habitatge usat és més baix que a la resta de municipis del seu entorn, considerant altres comarques properes, el preu de venda és més alt que en aquestes.

Figura 2.28 Preus de venda del metre quadrat d’habitatge usat

ÀMBIT	PREU M2 D’HABITATGE USAT
Caldes d’Estrac	1.952€
Maresme	2.159€
Àrea Metropolitana de Barcelona	2.597€
Catalunya	2.153€

Font: Generalitat de Catalunya

3 DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE DETECTADES

3.1 NECESSITATS GLOBALES D'HABITATGE DEL MUNICIPI

L'anàlisi de les necessitats globals d'habitatge a Caldes d'Estrac es realitzarà segons el model d'oferta i demanda d'habitatge. A partir de les dades de projecció de població, i de les dades de persones per llar, s'estima la necessitat d'habitatge futura per a Caldes d'Estrac. Aquest anàlisi mostra que seguint les projeccions d'augment de població detallades en altres apartats d'aquesta memòria social, de cara al 2035 **farà falta augmentar el parc d'habitatges principals en 200 habitatges**.

3.1.1 DEMANDA D'HABITATGES

Segons les projeccions de població realitzades a l'apartat "2.2.1. Projecció demogràfica", d'aquesta memòria, es situen tres escenaris de creixement diferents per a Caldes d'Estrac:

Figura 3.1 Previsions de població per escenari en el període 2020 - 2035

	ESCENARI BAIX	ESCENARI MITJÀ	ESCENARI ALT
2020	2.849	2.875	2.894
2025	2.885	2.988	3.076
2030	2.912	3.108	3.277
2035	2.933	3.230	3.486

Font: IDESCAT

Per estimar la quantitat d'habitatges, s'escull l'escenari que presenta un creixement mitjà com a més probable, situant així la població existent el 2025 en 2.988 habitants, el 2030 en 3.108 i el 2035 en 3.230. Es preveu també un cert canvi en l'estructura poblacional, incrementant lleugerament el nombre de persones en trams d'edat per damunt els 40 anys, disminuint el nombre d'infants i joves.

Assumint que el nombre de persones per llar a Caldes d'Estrac no varia substancialment des del 2011, els percentatges poden utilitzar-se per obtenir el nombre de llars que seran necessàries el 2025, 2030 i 2035.

Figura 3.2 Nombre d'habitatges previstos a Caldes d'Estrac segons les previsions de creixement de població

ANY	Nº HABITANTS	UNA PERSONA PER LLAR (28%)	DUES PERSONES PER LLAR (29%)	TRES PERSONES PER LLAR (20%)	QUATRE PERSONES PER LLAR (15%)	CINC PERSONES PER LLAR (4%)	NOMBRE NECESSARI D'HABITATGES
2018	2.859	800 llars	415 llars	190 llars	107 llars	23 llars	1.535 habitatges
2025	2.988	837 llars	433 llars	199 llars	112 llars	24 llars	1.605 habitatges
2030	3.108	870 llars	451 llars	207 llars	117 llars	25 llars	1.670 habitatges
2035	3.230	904 llars	468 llars	215 llars	121 llars	26 llars	1.735 habitatges

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

3.1.2 OFERTA D'HABITATGES

Els anàlisis realitzats a l'apartat 2.3. Parc d'habitatges, permeten aproximar la xifra d'habitatges a Caldes d'Estrac als 1.951 per a l'any 2018. D'aquests, 1.229 són habitatges principals, 234 són habitatges buits i 488 són habitatges secundaris. No es compta amb dades que permetin establir una progressió en quant a nous habitatges construïts a Caldes d'Estrac. Aquesta previsió es podrà establir en futures etapes del POUM, limitant doncs actualment l'objectiu d'aquest document a establir les necessitats en quant a habitatge futur.

Aparentment, hi ha diferències remarcables entre el càlcul d'habitatge present a les dades del cens d'habitatges de 2011, actualitzada a 2018 (que estableix el nombre d'habitatges principals en 1.229), i les previsions de necessitat d'habitatge calculades a partir del nombre d'habitants per llar definides a la mateixa enquesta (que estableixen per al 2018 la presència de 1.535 llars). Pel que fa al nombre total d'habitatges presents a Caldes d'Estrac, es consideren més fiables les dades presents al cens d'habitatges actualitzat. Per calcular la progressió de provisió de nous habitatges però, es considera que el millor sistema per a calcular la xifra de nous habitatges principals necessaris és observar el creixement poblacional, i determinar el nombre de nous habitatges en funció d'aquest. Així doncs, el càlcul de nous habitatges principals es determinarà en funció del creixement poblacional previst, tot i que després s'analitzarà la necessitat de construcció de nous habitatges a partir de les dades d'habitatges existents al municipi del cens d'habitatges del 2011, actualitzades a 2018.

3.1.3 AVALUACIÓ DE LA OFERTA – DEMANDA D'HABITATGE A CALDES D'ESTRAC

El càlcul de nous habitatges principals necessaris per a Caldes d'Estrac, així com el nombre actual d'habitatges buits, determina que la necessitat d'habitatge es podria suplir, en bona part, amb l'ocupació dels habitatges actualment vacants (234). De considerar que els habitatges buits poden no ser aptes per a acollir part d'aquesta demanda d'habitatge, caldria proveir de nous habitatges el municipi de Caldes d'Estrac, o promoure el canvi de tipologia dels habitatges, d'habitatge secundari, a habitatge principal.

Figura 3.3 Necessitats d'habitatge principal per any

ANY	NOMBRE D'HABITATGES NECESSARIS	NOVA DEMANDA D'HABITATGES PRINCIPALS RESPECTE EL 2018
2018	1.535	-
2025	1.605	70
2030	1.670	135
2035	1.735	200

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

3.2 ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA

La quantificació de la demanda exclosa comporta analitzar les possibilitats dels diferents col·lectius a accedir al mercat lliure de l'habitatge, determinant els segments socials que no hi poden accedir. Cal tenir en compte que aquesta anàlisi es realitza a nivell municipal, i que per tant, els resultats esdevindran una referència a ser tinguda en compte en la present modificació puntual.

La manca d'informació, tant quantitativa com qualitativa, dificulta l'anàlisi a nivell municipal. Per aquest motiu, s'ha intentat diversificar les fonts d'informació per a l'estudi de la demanda exclosa.

La informació que es presenta a l'apartat 3 d'aquesta memòria social quantifica quin percentatge de la població actual de Caldes d'Estrac resta exclosa del mercat d'habitatge, ja sigui en règim de propietat, com en el de lloguer. Segons els càlculs efectuats, **el 24% de les famílies que volguessin optar a comprar un habitatge a Caldes d'Estrac, es veurien excloses del mercat de l'habitatge**. Els càlculs efectuats són estimacions, i per falta de dades, no poden tenir en compte aquell percentatge de població que ja compta amb una residència de propietat a Caldes d'Estrac, facilitant doncs el seu possible canvi de residència.

3.2.1 CÀLCUL DEL PREU DE L'HABITATGE DE PROPIETAT

Com ja s'ha comentat en l'anàlisi socioeconòmic de Caldes d'Estrac, (punt 2.3.4. Habitatge en venda), el preu per metre quadrat d'obra vella a Caldes d'Estrac es situa al voltant dels 1.951,8€ durant el 2018. S'utilitza el preu d'obra vella tenint en compte que l'obra nova s'ha paralytitzat els darrers anys, i per tant, en cas que algú vulgui comprar un habitatge a Caldes d'Estrac, probablement compri un habitatge de segona mà abans que un construït recentment.

S'utilitza una mida mitjana (85m²) per als pisos per calcular-ne el cost final. El preu final però, pot variar en funció de diversos paràmetres com el barri en que està situat, la proximitat a la costa o la antiguitat de l'habitatge. Així doncs, tot i confiar en que la dada és fiable, cal tenir en compte que aquesta pot variar entre dos habitatges diferents.

Figura 3.4 Preu de l'habitatge lliure amb més de cinc anys d'antiguitat

2018	PREU TOTAL	PREU M2 CONSTRUÏT	SUPERFÍCIE ÚTIL
Caldes d'Estrac	165.903€	1.951,8€/m ²	85 m ²

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Segons aquesta informació doncs, el preu final d'un habitatge a Caldes d'Estrac és de 165.903€. Actualment, es pot finançar fins a un 80% del preu de l'habitatge, així que les persones interessades haurien de demanar a les entitats financeres un màxim de fins a 132.722,4€.

L'Euríbor a juliol de 2018 es situa a valors del -0,28, valor molt baix i que no es considera representatiu del que els sol·licitants d'una hipoteca pagaran en demanar-ne una a interès variable. Per aquest motiu, s'utilitzarà el valor mitjà de l'euríbor dels darrers 15 anys:

Figura 3.5 Evolució del valor de l'euríbor els darrers 15 anys

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	EURIBOR MIG
2,216	2,312	2,833	4,064	4,498	2,622	1,232	1,55	1,837	0,575	0,562	0,298	0,042	-0,095	-0,173	1,62

Font: Euríbor-rates.eu

Considerant que la hipoteca s'agafarà a 25 anys, a un tipus d'interès del 2.61¹, obtindríem una quota mensual mitjana del

Figura 3.6 Evolució del valor de l'euríbor els darrers 15 anys

DINERS A SOL·LICITAR (80%)	132.722,4€
ANYS DE PAGAMENT D'HIPOTECA	25 anys
EURIBOR MITJÀ DELS DARRERS 16 ANYS	1,62
TIPUS D'INTERÈS (MITJANA DARRERS 10 ANYS +0.99)	2,61
QUOTA MITJANA MENSUAL	602,79€

Font: Lavola

Generalment, es recomana destinar un màxim de un terç dels ingressos familiars per al pagament de la llar. En aquest cas concret doncs, una quota mensual de 602,79€ significa que una família ha de guanyar, com a mínim, 1.508,37€ cada mes; el que signifiquen **18.100,44€ a l'any de mitja**.

¹ En el moment de redacció d'aquesta memòria l'euríbor estava situat en -0.21; Aquest euríbor és extremadament baix i, per tant, s'ha optat per utilitzar un interès del 1,62%, fruit de calcular la mitjana de l'euríbor dels darrers 15 anys. Sumant el 0.99 habitual que ofereixen els bancs en concedir la hipoteca, l'interès final es situa en el +2,61%..

3.2.2 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ SEGONS ELS INGRESSOS

Per tal de determinar la demanda exclosa és també necessari conèixer quins són els ingressos de la població dins l'àmbit d'estudi. Establint un llindar mínim d'ingressos a partir del qual no es podrà tenir accés a l'habitatge en el mercat lliure, es podrà saber quin és el percentatge de població exclosa.

Malauradament, no es compta amb informació any a any de la distribució de la renda entre les llars de la població de Caldes d'Estrac. Si que es compta amb dades suficients però, per arribar a una aproximació d'aquesta dada. Les dades indiquen que el 2011, últim any en que es realitza l'enquesta sobre la qualitat de vida de la població, la distribució de la renda entre les llars a l'àmbit metropolità era

:

Figura 3.7 Distribució de la població entre els nivells d'ingressos nets de la llar a l'AMB, 2011

Nivell d'ingressos	Distribució de la població (en milers de llars)	Distribució de la població (%)
MENYS DE 9.000€	192,50	10,06%
DE 9.000 A 13.999€	228,37	11,94%
DE 14.000 A 18.999€	274,06	14,32%
DE 19.000 A 24.999€	299,26	15,64%
DE 25.000 A 34.999€	375,58	19,63%
35.000€ I MÉS	543,61	28,41%
TOTAL	1.913,37	100,00%

Font: IDESCAT – Enquesta de les condicions de vida i hàbits de la població

En ser un municipi de menys de 5.000 habitants, no es compta amb dades que permetin ajustar la dada d'ingressos al nivell municipal (l'IDECAT publica la Renda Familiar Disponible Bruta en forma d'índex per tots aquells municipis de més de 5.000 habitants, any a any). Per tal d'actualitzar la dada a un any més proper a l'any actual, i a un territori més similar que no el conjunt de l'àmbit metropolità, s'empren les dades del Maresme i s'assimilarà la situació de Caldes d'Estrac com a la del global de la Comarca.

Figura 3.8 Índexs de RFDB de l'àmbit metropolità i de Caldes d'Estrac, anys 2011 - 2015

	ÍNDEX CATALUNYA	ÍNDEX ÀMBIT METROPOLITÀ	ÍNDEX MARESME
2011	100	106,2	98,8
2016	100	106,9	98,4

El nivell d'ingressos respecte del 2016 (última dada disponible) respecte el del 2011 és set dècimes percentuals més elevat dins l'àmbit metropolità. A més, l'any 2016, el nivell de renda al maresme era 8,5 punts més baix que el del conjunt de l'àmbit metropolità. Tenint aquests factors de conversió en compte, el nivell d'ingressos per població al Maresme es situarien en:

Figura 3.9 Distribució de la població entre els nivells d'ingressos.

Nivell d'ingressos anuals	Distribució de la població (en milers de llars) a l'àmbit metropolità el 2011	Distribució de la població (%) a l'àmbit metropolità el 2011	Distribució de la població (%) al Maresme el 2016	Distribució de la població (en nombre de llars) a Caldes d'Estrac el 2016
MENYS DE 9.000€	192,50	10,06%	11%	176
DE 9.000 A 13.999€	228,37	11,94%	12,48%	199
DE 14.000 A 18.999€	274,06	14,32%	14,43%	231 (185)*
DE 19.000 A 24.999€	299,26	15,64%	16%	256
DE 25.000 A 34.999€	375,58	19,63%	20,3%	325
35.000€ I MÉS	543,61	28,41%	26,2%	420
TOTAL	1.913,37	100,00%	100%	1.606**

*Es calcula el 80% d'aquest grup per ajustar-se al llindar establert anteriorment, ubicat als 18.000€/any.

**S'han aproximat el nombre de llars totals existents a Caldes d'Estrac utilitzant el nombre de població total el 2018, i identificant el nombre de llars segons els percentatges de persones per llar del 2011.

Font: Lavola a partir de les dades de l'IDESCAT

3.2.3 CÀLCUL DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL RÈGIM DE PROPIETAT

Considerant que els ingressos de les llars no han canviat de manera rellevant entre el 2016 i l'actualitat, els càlculs prediuen que al voltant de 560 llars no podrien accedir a un habitatge en règim de compra. Aquestes representen un 35% del total de les famílies que presents a Caldes d'Estrac. Una part important d'aquestes famílies poden compensar aquesta problemàtica amb el lloguer d'un habitatge, que representava a Caldes d'Estrac un 19% de l'habitatge total (dades del 2011, veure apartat 2.3.2.3. Règim de tinença d'habitatges).

Una part important de la població de Caldes d'Estrac ja compta amb una residència en propietat (a 2011, el 31% ja tenien un habitatge pagat, i el 40% ja n'havien comprat un). No tindria sentit doncs considerar que totes les famílies busquen de manera activa un habitatge. Per això, els càlculs efectuats mostren quin percentatge de la població, en cas de buscar un habitatge a Caldes d'Estrac, tindria dificultats per trobar-ne un en règim de compra.

Descomptant el percentatge que famílies que optarien per llogar un pis enlloc de comprar-lo (que es xifra en el 30% de la demanda), es calcula que **el 24% de les famílies de Caldes d'Estrac que vulguin optar a comprar un habitatge a Caldes d'Estrac, restaran excloses del mercat general.**

Els metres quadrats que ocupa un habitatge influeixen de manera molt important en el preu final del mateix. En els casos en que una família no pot optar a un pis de les mides estàndards, pot no només considerar la opció de llogar l'habitatge, sinó que pot optar per buscar un habitatge més petit, rebaixant el preu final i, per tant, podent accedir al mateix. Actualment, es comprova que les promocions d'habitatges tenen un percentatge més alt de pisos de mides inferiors als 100m², esdevenint en aquestes habitual que hi hagi pisos de 85m², o més petits. La xifra de famílies que restarien excloses de l'habitatge en règim de propietat, doncs, pot fluctuar i no s'ha de prendre com una xifra absoluta, sinó com un indicador.

3.2.4 CÀLCUL DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL RÈGIM DE LLOGUER

Com s'ha abordat en l'apartat "2.3.3. Habitatge de lloguer" d'aquesta memòria social, el preu de l'habitatge de lloguer a Caldes d'Estrac es situa a un nivell mig entre els municipis del Maresme. Tradicionalment, el lloguer ha suposat en molts casos una opció de refugi per a les famílies, possibilitant que les persones que no es podien permetre assumir una hipoteca, poguessin disposar d'un habitatge. Tradicionalment també, el preu mensual de lloguer era més barat que el la mensualitat d'una hipoteca; especialment pel fet de no haver de fer front a l'entrada de la mateixa. La dinàmica del lloguer però ha anat variant en els últims anys. Moltes famílies no es plantegen comprar un habitatge, sinó adoptar el lloguer com a forma estable d'habitatge principal. Els preus del lloguer, a més, han anat augmentant fins que en alguns casos, han superat la mensualitat bàsica d'una hipoteca (així i tot, i tot i la necessitat de dipositar una fiança, el dipòsit d'entrada a l'hora de fer front a una hipoteca encara suposa un greu impediment per moltes famílies a l'hora d'assumir una hipoteca, impediment que no s'ha d'assumir en contractar un lloguer).

En el cas de Caldes d'Estrac en particular, el lloguer mig mensual es situa en 759€ (veure apartat 2.3.3. Habitatge de lloguer), mentre que la mensualitat bàsica d'una hipoteca es situa en 602,79€ (veure apartat 3.2.1. Càlcul del preu de l'habitatge en propietat). Així doncs, ens trobem en un dels casos en que assumir el cost d'un lloguer mitjà a Caldes d'Estrac, és probable que sigui més elevat que contractar una hipoteca.

Figura 3.10 Costos del lloguer a Caldes d'Estrac.

COST MITJÀ D'UNA MENSUALITAT DE LLOGUER A CALDES D'ESTRAC	759€
COST MITJÀ DEL PREU DEL LLOGUER A CALDES D'ESTRAC EN UN ANY	9.108€
RENDA FAMILIAR MÍNIMA	27.324€

Font: Lavola a partir de les dades de l'IDESCAT

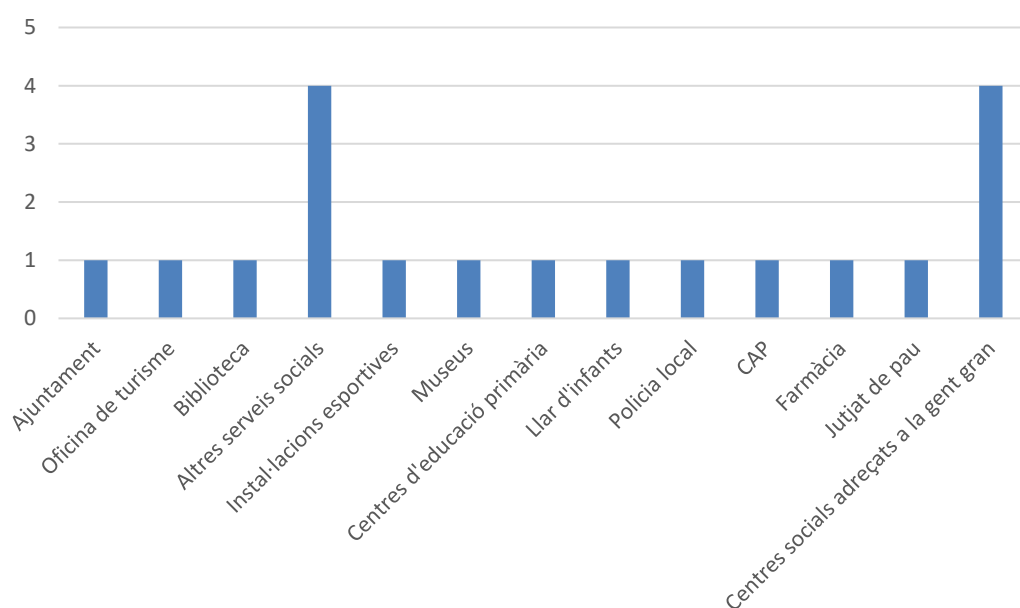
Tenint en compte l'anàlisi de la distribució de la renda familiar bruta entre la població, analitzat al punt "3.2.2. Distribució de la població segons els ingressos", un 58% de la població que busca habitatge activament a Caldes d'Estrac, es consideraria exclosa del règim de lloguer. Tenint en compte que es xifra en un 30% la població que podria buscar un habitatge de lloguer, això suposaria un total de **279 famílies excloses d'aquest tipus de mercat (un 17%)**

4 ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL DELS EQUIPAMENTS DE CALDES D'ESTRAC

Per tal de determinar les necessitats d'equipaments comunitaris i la capacitat d'absorció dels nous creixements previstos, s'analitza a continuació la situació actual respecte als principals equipaments públics i la situació respecte al total comarcal i al total de Catalunya.

En tant al global d'equipaments de Caldes d'Estrac, s'utilitza com a font principal la base de dades d'equipaments de Catalunya proporcionada pel Departament d'Urbanisme i Infraestructures de la Generalitat de Catalunya. La base de dades situa els següents equipaments al municipi:

Figura 4.1 Equipaments a Caldes d'Estrac.



Font: Base de dades dels equipaments de la Generalitat de Catalunya

Es pot comprovar l'existència d'un nombre important d'equipaments dedicats als serveis socials, especialment els dedicats a la gent gran. El municipi compta a més amb equipaments de salut (CAP), seguretat (policia local) i diverses instal·lacions esportives, a més d'equipaments relacionats amb la cultura (biblioteca i museu). La presència d'una oficina de turisme en un municipi de poca població posa de manifest la importància que aquest té per al municipi.

4.1 CENTRES D'ENSENYAMENT

El municipi compta amb un centre públic d'ensenyament (Escola pública Sagrada Família), que actua com a llar d'infants i com a centre d'educació primària. El centre ofereix una línia d'ensenyament que cobreix això si tots els cursos des de P3 fins a sisè.

Per a l'educació secundària, recentment (2012 es comencen les obres, de 16 mesos de durada) s'ha construït un institut a Sant Vicenç de Montalt que acull al voltant de 60 alumnes de Caldes d'Estrac cada any.

5 ANÀLISI ESPACIAL I DE GÈNERE DE L'URBANISME ACTUAL DE CALDES D'ESTRAC

L'anàlisi espacial i en perspectiva de gènere es realitza a través de la distribució espacial dels diferents equipaments del municipi, de la distribució del sòl i els seus usos, i de la ubicació dels serveis comunitaris, espais lliures i les xarxes d'infraestructures. Garantir una distribució homogènia de tots aquests elements garanteix un accés universal als diferents serveis.

Caldes d'Estrac és un municipi petit, amb un nucli on es concentren la majoria d'equipaments i una única urbanització separada d'aquest nucli que tot i així, no és tan llunyana com per representar un problema accedir caminant d'un a altre indret. La presència d'infraestructures de mobilitat, com la estació de ferrocarril o la distribució de parades d'autobús pel municipi garanteixen una mobilitat adequada i interconnectada amb els nuclis importants de la zona, garantint també una connexió eficaç amb Barcelona i tots els serveis que la capital ofereix.

En relació a la perspectiva de gènere de l'urbanisme i de la localització dels equipaments, es considera adequada la distribució homogènia dels diferents equipaments pel municipi, fet que possibilita una igualtat en l'accés als mateixos per part de tots els habitants del poble. Així i tot, cal avançar en polítiques urbanístiques que visibilitzin les dones en l'àmbit urbà, avançant en la retolació dels carrers amb noms de personatges femenins.

6 CONCLUSIONS

- El perfil de població a Caldes d'Estrac mostra una població en vies d'envelliment, que depèn en gran mesura de l'arribada d'immigrants per mantenir la taxa de natalitat i, així, el seu creixement demogràfic.
- Es situa l'escenari més probable de creixement poblacional un escenari de creixement mig, que estableix per al 2035, la presència de 3.230 habitants per al municipi.
- Caldes d'Estrac queda emmarcat, dins el Pla Territorial Sectorial per a l'Habitatge, com a un municipi amb demanda forta i acreditada. Això fa que es plantegin uns objectius d'existència de parc d'habitatges protegits importants, que en quinze anys a partir del 2020 han d'aconseguir representar el 15% del parc d'habitatges totals.
- El preu actual de l'habitatge és més baix que en d'altres municipis de l'entorn, però segueix sent alt considerant el poder adquisitiu dels habitants de Caldes d'Estrac, o en relació amb altres comarques properes.
- Caldes d'Estrac compta amb un nombre important d'habitatges desocupats. Promoure l'ocupació d'aquest parc d'habitatges pot resultar un punt fonamental de cara a afrontar les necessitats futures d'habitatge.
- Es calcula que un 24% de la població de Caldes d'Estrac que busqui activament la compra d'un habitatge, es trobarà amb dificultats econòmiques per a poder realitzar la compra.
- Un 17% de la població de Caldes d'Estrac que busqui un nou habitatge, trobarà dificultats en voler fer-ho llogant aquest habitatge.

Rbla. Catalunya 6, pl.2, 08007 **Barcelona**
Av. de Roma 252, 08560 **Manlleu** (Barcelona)
Gran Vía 63, 3º dcha, 28013 **Madrid**

T +34 938 515 055
info@lavola.com
www.lavola.com

