

PLA LOCAL D'HABITATGE D'ARGENTONA (ANÀLISI I DIAGNOSI)

Memòria



Barcelona, abril 2009

Índex

0	INTRODUCCIÓ	4
0.1	ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES DEL PLH	4
0.1.1	<i>Antecedents.....</i>	4
0.1.2	<i>Marc legal</i>	4
0.1.3	<i>Naturalesa.....</i>	5
0.1.4	<i>Contingut i determinacions</i>	5
0.2	PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE.....	6
0.2.1	<i>Participació</i>	7
0.3	SÍNTESI DEL PLH	7
0.3.1	<i>Diagnosi.....</i>	7
0.3.2	<i>Objectius i estratègies.....</i>	7
0.3.3	<i>Actuacions.....</i>	7
0.4	OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA.....	8
0.4.1	<i>Consideracions prèvies.....</i>	8
0.5	VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH.....	8
1	ANÀLISI	9
1.1	ESTRUCTURA RESIDENCIAL	9
1.1.1	<i>Situació i estructura territorial del municipi.....</i>	9
1.1.2	<i>Estructura urbana i residencial del municipi</i>	11
1.2	PARC D'HABITATGES EXISTENTS	14
1.2.1	<i>Característiques físiques i detecció d'infrahabitatge</i>	14
1.2.2	<i>Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmla</i>	28
1.3	POBLACIÓ.....	38
1.3.1	<i>Anàlisi demogràfica. Projeccions de població i llars</i>	38
1.3.2	<i>Sense llar i altres col·lectius o risc d'exclusió social</i>	50
1.4	DEMANDA D'HABITATGE.....	56
1.4.1	<i>Presentació.....</i>	56
1.4.2	<i>Metodologia.....</i>	56
1.4.3	<i>Perfil de la demanda</i>	57
1.4.4	<i>Característiques dels habitatges desitjats</i>	67
1.4.5	<i>Motivació de la demanda</i>	78
1.5	OFERTA D'HABITATGE	81
1.5.1	<i>Evolució de l'oferta d'habitatge al municipi</i>	82
1.5.2	<i>L'oferta de mercat</i>	83
1.5.3	<i>Oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública.....</i>	90
1.6	PLANEJAMENT	91
1.7	RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE	92
1.7.1	<i>Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge</i>	92
1.7.2	<i>Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.....</i>	95
1.7.3	<i>Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge</i>	95
2	DIAGNOSI	96
2.1	PROBLEMÀTICA D'ACCÉS I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES	96
2.1.1	<i>Accés a l'habitatge: la demanda exclosa.....</i>	96
2.1.2	<i>Necessitats d'habitatges assequibles</i>	105
2.2	PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ	110
2.3	COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE.....	111
2.4	COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE.....	111
3	ANNEX . ANNEXOS.....	112

© Equip tècnic de D'Aleph.

0 INTRODUCCIÓ

0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES DEL PLH

0.1.1 Antecedents

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'ajuntament d'Argentona, què va resoldre redactar el Pla Local d'Habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

D'acord amb això, en data **11 de febrer de 2008** la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar la redacció de PLH a l'empresa/professional D'ALEPH INICIATIVAS Y ORGANIZACIÓN S.A., sota la direcció de la tècnica gestora de l'Oficina de Planificació de la GSHUA Anna Garcia Masià.

Però, el municipi es troba dins del procés de redacció del nou planejament urbanístic. En aquest sentit, per a evitar contradiccions entre els paràmetres del PLH i del futur planejament, es va decidir començar a redactar els capítols d'anàlisi i diagnòsi necessaris amb excepció del contingut relatiu a planejament. Aquest es completarà un cop el futur POUM estigui prou perfilat com per a què la inclusió de les seves variables al PLH permetin aportar una informació urbanística de futur fiable.

Durant els mesos de setembre de 2008 a abril de l'any 2009 s'ha desenvolupat el procés de redacció dels capítols del PLH inclosos en aquesta fase dels treballs.

0.1.2 Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntament per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol per el que s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat,

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

0.1.3 Naturalesa

El present Pla té una doble naturalesa. D'una part, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament d'Argentona.

D'altra part, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

Complementàriament, el PLH pot servir per a substituir a la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en els seus continguts relatius a habitatge.

0.1.4 Contingut i determinacions

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és un document tècnic que té com a finalitats, d'una part definir les polítiques locals d'habitatge, i d'altra possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

El contingut del Pla Local d'Habitatge s'ajusta, d'una part a la metodologia desenvolupada per la Gerència de Serveis d'Habitatge. Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge; i d'altra part, al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007; i inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

El contingut analític del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mig termini (6 anys); la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació; l'estudi de la oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat; i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.

El contingut estratègic es centra en la definició dels objectius i estratègies de l'ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament.

Finalment, el contingut programàtic del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació, i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat. Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de financiació de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

El contingut dels capítols analítics i diagnòstics del PLH d'Argentona inclosos en la present fase dels treballs es concreta en la present Memòria i el seu annex.

0.2 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

El PLH respon a la demanda realitzada per l'Ajuntament d'Argentona d'analitzar la situació del municipi en matèria d'habitatge i determinar escenaris possibles d'evolució així com la proposició d'actuacions a desenvolupar des de l'Ajuntament.

Així mateix també es ressalta com a motiu clau l'obtenció d'una descripció exhaustiva de les necessitats d'habitatge social al municipi, per tal d'orientar el seu programa previst de generació d'habitatges.

La GSHUA ha actuat com agent promotor del PLH, el qual va ser adjudicat a l'equip redactor format per D'Aleph Iniciativas y Organización S.A. L'interlocutor per part de l'ajuntament ha estat l'àrea d'habitatge de la mateixa institució.

La complexitat del Pla requereix la intervenció de diferents organismes i serveis, destacant l'Àrea de Serveis Territorials en els seus serveis lligats a habitatge, sent notable l'aportació dels serveis socials.

D'altra banda, el treball relatiu a planejament urbanístic ha estat obra de l'empresa Eidos. Per al procés de participació ciutadana ha estat determinant la intervenció de les persones del propi Ajuntament d'Argentona, i ha comptat amb la supervisió del personal tècnic en participació de la Diputació de Barcelona.

El PLH d'Argentona, a l'igual que la resta de PLH promoguts per la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA en endavant) de la Diputació de Barcelona, queda dividit en dues fases: la primera fase, que es correspon amb l'avanç del Pla i la segona i darrera fase que es correspon amb l'elaboració del Pla definitiu.

La primera fase, que és la que arriba fins a l'avanç del Pla, és a la que s'adscriuen els treballs lliurats en aquesta Memòria.

Els treballs d'elaboració i redacció del PLH d'Argentona es van iniciar a la segona meitat de 2008.

Durant les primeres setmanes de 2009 es van enllestir els diversos documents tècnics d'anàlisi i diagnòsi, moment a partir del qual es va iniciar el procés de participació ciutadana. Les dues sessions previstes de participació (per a tècnics municipals i ciutadania) es van realitzar a finals de gener de 2009. Durant les setmanes següents es van processar les dades de participació, mentre s'aprofundia en diversos aspectes tècnics relatius a la demanda i el grau d'exclusió residencial i s'intentava corregir informació procedent dels Serveis Socials.

A finals d'abril de 2009 es lliurà la Memòria amb el contingut de les anàlisi i diagnòsi corresponents als treballs pactats amb l'Ajuntament i la Diputació.

El seguiment en el procés d'elaboració i redacció del PLH, ha estat realitzat mitjançant un seguit de reunions de treball planificades en funció de les diferents etapes del procés en les quals han participat els diferents responsables polítics i personal de l'Ajuntament d'Argentona, la tècnica gestora designada per la GSHUA i els diferents membres de l'equip redactor segons les diverses fases del projecte. La persona d'enllaç de l'equip redactor va ser Francisco Javier Alberca Rodríguez.

0.2.1 Participació

El procés d'elaboració dels treballs de PLH ha estat completat amb dues sessions de participació ciutadana.

Aquestes es van realitzar els dies 27 de gener (per a tècnics municipals) i 29 de gener (per a ciutadania en general) de 2009 a dependències del propi Ajuntament d'Argentona. A la sessió per a tècnics hi van assistir unes 20 persones, incloent al propi alcalde del municipi, mentre que a la sessió de ciutadania hi van assistir 100 persones.

Les sessions pretenien assolir els següents objectius:

Generals

- Plantejar i consensuar, mitjançant la participació ciutadana, els continguts realitzats fins al moment del Pla Local de l'Habitatge.
- Presentar el Pla Local d'Habitatge de forma directa a la ciutadania.

Específics

- Contrastar la part d'anàlisi i diagnòstic del PLH.
- Recollir aportacions sobre possibles línies de treball plantejades per la ciutadania. Val a dir que aquestes aportacions guanyaran rellevància quan s'activi la fase propositiva del Pla.

0.3 SÍNTESI DEL PLH

0.3.1 Diagnosi

L'aplicació del grau d'exclusió residencial a les projeccions demogràfiques de llars permet quantificar el volum de noves llars que, de mantenir-se les condicions del mercat i les característiques de les pròpies llars, romandran excloses del mercat d'habitatge. Des d'aquesta perspectiva, i considerant l'escenari demogràfic més plausible (**intermedi alt**), el **50%** de la demanda representa **96** noves llars en el període 2007-2008 (48 llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut), **144** en el període 2009-2010 (72 anuals), **160** en el període 2011-2012 (80 anuals).

Pel que fa a la rehabilitació, el parc d'habitatges està en molt bon estat, tot i que el seu caràcter eminentment unifamiliar l'exposa molt més a desgast i deteriorament. En aquest sentit, es considera recomanable establir mesures per a fomentar el manteniment d'aquest parc.

En relació als recursos, actualment, tant el sistema de finançament com la disponibilitat de recursos obeeix específicament al tipus d'objectiu que segueix la societat municipal: exclusivament generar habitatge assequible. Per tant, qualsevol alteració que suposi una ampliació de responsabilitats obligarà a modificar aquest equilibri, especialment el referent a recursos humans.

0.3.2 Objectius i estratègies

El contingut d'aquest capítol tindrà lloc quan s'hagi enllestit tot el procés analític i diagnòstic, és a dir, quan el capítol de planejament estigui realitzat.

0.3.3 Actuacions

Un cop estiguin els objectius i estratègies, es podran definir de manera precisa les actuacions que se'n derivin d'elles, que seran les que es discuteixin a la segona fase del PLH.

0.4 OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

0.4.1 Consideracions prèvies

L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

Aquest capítol es completarà quan estigui enllestit l'anàlisi de planejament.

0.5 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

El Pla Local d'Habitatge d'Argentona tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. A partir de la finalització de la seva vigència, l'ajuntament haurà de procedir a la seva revisió.

Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin a aspectes substancials del PLH.

Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH. Òbviament, aquest no serà el cas del PLH d'Argentona, que està esperant precisament a l'aprovació del futur POUM per a la seva continuació.

Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.

Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.

Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

1 ANÀLISI

1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL

1.1.1 Situació i estructura territorial del municipi

Situat en el Maresme central i amb una superfície de 25,2 Km², el municipi d'Argentona es troba situat entre els vessants SE de la serralada Litoral i la riera d'Argentona, que actua de barrera natural entre dues zones ben diferenciades: el marge dret, on es troba el nucli urbà i la majoria de les urbanitzacions, i el marge esquerre, de caràcter principalment agrícola i forestal, encara que amb alguns nuclis residencials (com Sant Jaume de Traià i Can Vilardell) i de petita activitat industrial, a més d'un bon nombre de masies disperses.

D'acord amb les dades del Pla Estratègic d'Argentona (2006), la situació del municipi suposa la presència d'algunes dinàmiques rellevants:

Model residencial extensiu i de baixa densitat. Des dels anys 70 el Maresme ha experimentat un intens procés d'urbanització amb caràcter fonamentalment residencial i de baixa densitat. En els últims anys els creixements més forts s'han produït a l'Alt Maresme, que és la zona que encara presenta un major potencial, tant pel que fa al sòl residencial com al productiu.

Pressió des de l'àrea metropolitana. Des de mitjans dels 70, el progressiu encariment de l'habitatge a Barcelona i l'obertura de noves infraestructures viàries, així com la millora de les infraestructures i serveis ferroviaris, han implicat una important expansió de la zona d'influència de l'àrea metropolitana, a la qual Argentona s'ha anat incorporant progressivament.

Progressiu procés d'aproximació entre Mataró i Argentona. El creixement de Mataró i la construcció de la C-32 (abans A-19) i posteriorment la C-60 (abans B-40) ha suposat un acostament entre els nuclis de Mataró i Argentona, que conflueixen al llarg de l'eix de la riera, juntament amb Dosrius, cosa que fa que aquest espai s'hagi de desenvolupar de forma coordinada. En aquest context, l'estratègia de desenvolupament d'Argentona passa en gran part per potenciar les sinèrgies i les complementaritats amb aquests municipis. Igualment, els espais forestals i agrícoles entre les dues poblacions esdevenen clau com a elements separadors d'ambdós nuclis i com a factors d'atracció d'Argentona.

Creixement demogràfic i arribada de població estrangera. El Maresme ha experimentat un creixement demogràfic continuat en els darrers cinquanta anys però amb ritmes molt diferents en les diverses zones. Si bé el primer contingent important de població de l'àrea metropolitana se situa principalment en el Maresme Sud, en els últims anys és l'Alt Maresme la zona amb majors fluxos d'arribada. En aquest context, Mataró s'havia estabilitzat força demogràficament des de mitjans dels setanta però en els últims anys, l'arribada de població estrangera ha fet possible un important

repuntament de la demografia del municipi. Argentona s'ha vist poc afectat per aquesta nova dinàmica immigratòria, tot i que és el barri de Sant Miquel del Cros, el més proper a Mataró, el que presenta una major proporció de població immigrada de nacionalitat estrangera.

Més renda que creació de riquesa. L'arribada de nous residents de renda mitjana alta ha fet del Maresme una de les comarques catalanes amb un nivell de renda més elevat. No obstant això, el fet que una part important dels nous residents no treballi a la comarca, juntament amb l'existència d'un sector industrial potent però que va en retrocés i és de baix valor afegit i la creixent terciarització de l'economia cap a sectors en general també de valor afegit moderat o baix, fan que el Maresme es situï en un dels nivells més baixos de PIB per habitant de Catalunya.

Estructura territorial

El municipi presenta una accidentada orografia amb importants masses boscoses i forts pendents, amb un important sistema de rieres i torrenteres. Aquesta orografia fa que de les 2.523 Ha de sòl del municipi, 1.543 Ha (el 61%) es poden classificar com a no útils per a l'edificació, percentatge significativament superior a la mitjana del Maresme central, que és de 54%.

Més del 80% del sòl del municipi és no urbanitzable. Es tracta de superfície agrícola i, sobretot, d'ús forestal, que es disposa principalment a l'entorn del nucli urbà i als vessants dels turons del marge esquerre de la riera d'Argentona. No obstant això, algunes superfícies han estat ocupades per a usos que no els corresponen i hi ha urbanització consolidada en part d'aquestes zones forestals de gran pendent, a més d'alguns nuclis en sòl agrícola. El torrent de Vera i la zona del veïnat de Sant Jaume de Traià són els casos més rellevants d'ocupació de sòls no urbanitzables per a habitatges, activitat econòmica i magatzems.

Pel que fa al sòl urbà, aquest es divideix a parts iguals entre el casc urbà i les urbanitzacions i veïnats, a més d'alguna zona amb activitat industrial i una part de conreus.

En relació al sòl urbanitzable, el Pla general d'ordenació urbanística de 1987 va definir 6 sectors de sòl urbanitzable, dels quals encara en queda un per desenvolupar, el sector del Collell, que correspon a 11,93 Ha de sòl residencial.

Taula 1 Classificació actual de règim i ús del sòl

Règim de sòl	Ha	%	Ús (%)	
			Residencial	Industrial
Sòl urbà	355,13	14,08	94,49	5,51
Casc urbà	180,74		100,00	
Madà	6,89		100,00	
Urbanitzacions	125,00		100,00	
Ind. vora les Ginesteres	0,97			100,00
Ind. Les Escomes	4,20			100,00
El Cros	27,32		56,01	43,99
Can Vilardell	10,02			
Sòl urbanitzable	66,58	2,64	51,23	48,77
Programat (SUP)				
Can Barrau	16,76		100,00	
Cirès	5,40		100,00	
Industrial Nord	23,74			100,00
Can Negoci	9,34			100,00
No Programat (SUNP)				
El Collrell	11,36	0,47	100,00	
Sòl no urbanitzable	2.101,29	83,29		
TOTAL MUNICIPI	2.523,00			

Font: Equip de revisió del POUM. 2005.

1.1.2 Estructura urbana i residencial del municipi

El municipi d'Argentona es divideix territorialment en sis grans veïnats:

- Veïnat de la Pujada
- Veïnat de Sant Jaume de Traià
- Veïnat del Cros
- Veïnat de Lladó
- Veïnat de Clarà
- Veïnat de Pins

Val a dir que aquesta divisió, que recull el conjunt del terme municipal, no es fonamenta en cap estructura de nuclis. Així, el nucli d'Argentona, el principal del municipi, està subdividit entre els veïnats de La Pujada, Sant Jaume de Traià, Lladó i Clarà.

Com a nuclis, només poblacionals, el territori mostra diverses concentracions principals: el propi nucli d'Argentona, el Cros, Madà i una gran extensió d'habitatge fonamentalment unifamiliar composta per les urbanitzacions de Les Ginesteres, Can Cabot i Can Raimí. A l'Est també hi ha una petita concentració formada per la urbanització de Can Vilardell.

El nucli antic d'Argentona s'estructura al voltant de l'església de Sant Julià amb un articulat de carrers estrets i sinuosos. A partir de finals del segle XIX es desenvolupa al llarg del passeig del Baró de Viver, tota una zona d'eixample en ciutat-jardí, amb nombroses cases senyoriales d'estiuejants atrets per les aigües mineromedicinales i el generós entorn natural.

Posteriorment s'ocupa la zona del turó de Sant Sebastià, amb un teixit també de carrers estrets i edificacions plurifamiliars, i als anys 60 es construeix també el veïnatge del Cros, amb una tipologia de blocs d'habitatges.

Paral·lelament, en sòl urbà, es van desenvolupar a partir dels 60 les urbanitzacions amb edificacions familiars aïllades en zones de més pendent, primer les de Dalipà, La Plana, Can Ferraters i Can Bellot i, posteriorment, a partir dels 80, les de Can Barrau i el veïnat de Cirés. En tots els casos, excepte Sant Miquel del Cros, es tracta de nuclis residencials constituïts per xalets, amb tipologia d'urbanització, sense barreja d'usos i per tant desproveïts de serveis o comerç.

Al llarg dels darrers anys s'han anat reduint les actuacions urbanístiques desvinculades del nucli, encara que hi ha parcel·les buides i la transformació de segona residència en primera residència fa que aquestes zones continuïn creixent demogràficament. Les actuacions més recents s'han produït i se segueixen produint a continuació del nucli i seguint aquest model de baixa densitat, amb tipologies constructives molt diferenciades de les existents en el nucli i amb un alt consum de sòl. Aquesta baixa densitat esgota de forma accelerada el sòl urbanitzable del municipi. Així mateix, dificulta la implantació d'altres usos a part del residencial, tant per la tipologia en si, com pel baix nombre d'habitants a l'entorn d'un possible comerç o servei.

Per altra banda, la urbanització i vialitat de les zones de més recent creixement constitueixen un problema per als accessos i la comunicació amb el nucli immediat (Can Barrau, Can Serra de Lladó, etc.). Tot això provoca certes dificultats d'estructuració i coherència de la trama urbana.

L'activitat econòmica en sòl urbà se centra, pel que fa al comerç i serveis, a l'entorn del carrer Gran, des del carrer Àngel Guimerà, la plaça de Vendre, la plaça Nova i el seu entorn, així com els carrers Doctor Samsó i Barcelona. Hi ha també activitat industrial urbana al sector industrial del turó de Sant Sebastià i al carrer Sant Julià.

Pel que fa als espais verds s'ha manifestat la necessitat de millora d'aquests en el nucli urbà, bàsicament en un triple sentit: (a) fer-los més còmodes pel gaudi ciutadà (s'ha comentat reiteradament, per exemple, la problemàtica del trànsit i els sorolls a la plaça Nova), (b) aprofitar espais que no s'utilitzen, com alguns torrents, com a espais lúdics i (c) articular-los de manera que hi hagi connectivitat entre nucli urbà, nuclis dispersos i urbanitzacions i la zona forestal.

En relació als equipaments, la gran majoria es localitzen al centre de la vila, a l'entorn del carrer Gran i de la plaça de l'Església. En aquest sector hi ha diversos equipaments cívics i culturals, entre els quals destaquen l'edifici de l'antiga Velcro, centre d'equipaments del municipi i, segons

diverses persones entrevistades, amb necessitat de millora, la Sala polivalent, ja en procés de reforma i on s'està construint el teatre, el Museu del Càntir i la Casa Gòtica.

Hi ha també en aquesta zona dos equipaments sanitaris i assistencials i un centre educatiu. Per altra banda, cal destacar la plaça de Vendre, on se situa el mercat municipal. L'Ajuntament actual ja té en projecte el trasllat i ampliació del mercat.

Com a altres equipaments més rellevants, cal destacar un grup de dos centres docents i dos equipaments esportius en una zona situada entre la població i la finca del Baró de Viver, on s'està construint actualment un nou poliesportiu cobert. El Cros disposa d'un equipament educatiu, un ambulatori i un equipament esportiu i Madà, d'un d'esportiu.

Pel que fa a la xarxa viària principal, pel terme municipal d'Argentona recorren dues autopistes i tres carreteres:

- Autopista C.32 - Discorre pel sud del terme municipal i el parteix deixant els barris més pròxims a Mataró com el veïnat del Cros, Can Negoci i el Turó Cerdanyola, separats per aquest potent barrera del centre urbà. La intensitat del tràfic és molt elevada, pròxima o superant en alguns moments, els 50.000 vehicles/dia. Els enllaços amb la C.60 i amb el sector sud de Mataró estan, en la seva totalitat, en el terme municipal d'Argentona. En aquest sector es considera també la ronda nord de Mataró.
- L'autopista C.60, l'antiga B 40 o curt cinturó, uneix l'autopista del Maresme C.32 amb l'autopista del Vallès AP.7 a l'alçada de la Roca i Granollers. Travessa la serralada del litoral a través del túnel sota el coll de Pargers.
- Carretera B 502, Argentona - Vilassar de Mar: des d'Argentona segueix cap a Cabrera, rodejant el límit muntanyós i baixant cap a Vilassar de Mar fins l'encreuament amb la N -II.
- Carretera C.1415, d'Argentona a la Roca del Vallès i Granollers, passant pel coll de Pargers. Fins la construcció de la C.60 era l'eix viari més directe d'unió de Mataró i Granollers.
- Carretera B.510, d'Orrius, passa per Argentona, Dosrius i arriba a Llinars del Vallès.

Finalment, cal dir que a Argentona no hi para cap línia ferroviària. En aquest sentit, el transport públic correspon a línies d'autobusos de transport interurbà que disposen de diferents parades dins del nucli urbà. Val a dir que el municipi està inclòs al traçat de la futura línia ferroviària orbital que connectarà Mataró i Vilanova i la Geltrú.

La seva situació propera a la capital de comarca, Mataró, facilita que aquest sigui el destí generalment utilitzat per accedir a altres nuclis importants, especialment a Barcelona a través dels trens de Rodalia i altres línies d'autobusos. L'altre centre de destí, per accedir a les poblacions de l'interior, és Granollers, dins el Vallès Oriental.

1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENTS

1.2.1 Característiques físiques i detecció d'infrahabitatge

En aquest apartat es recolliran les dades sobre el parc d'habitatges existent, i s'analitzaran tant des de el punt de vista de les seves característiques físiques (tipologia edificatòria, dimensions, antiguitat, estat de conservació, equipaments, etc) com d'ús i propietat (habitatges principals, secundaris o buits, propietat pública o privada, règim de tinença, grau d'endeutament, etc.). Així mateix, es tindran en compte aspectes com ara l'adequació de les instal·lacions analitzades i el compliment de la normativa d'edificació.

L'anàlisi es farà en general a partir de les dades existents al darrer Cens d'habitatges, i inclourà la comparació de les dades del municipi amb les de la província de Barcelona. Així mateix, s'utilitzaran, si es disposen, les dades que siguin d'utilitat per part de l'Ajuntament.

En especial s'haurà d'avaluar el parc existent d'habitatges buits, diferenciant-lo dels ocupats i dels de segona residència, i posant-lo en relació amb les dades sobre característiques físiques i propietat, al ser potencialment una eina per a solucionar els dèficits que es detectin en la fase de diagnosi.

Finalment, juntament amb l'anàlisi de l'anterior anomalia d'ús, s'estudiaran altres usos anòmals com l'infrahabitatge i la sobreocupació.

Tipologia edificatòria

El parc d'habitatges d'Argentona és eminentment unifamiliar: cinc de cada sis habitatges existents en 2001 tenia aquesta consideració, un percentatge sensiblement superior al de la mitjana provincial.

Com a contrapartida, només la sisena part del parc es trobava en edificis amb més d'un habitatge. Com és lògic, el parc plurifamiliar aplega un percentatge de llars proporcionalment superior (diverses famílies resideixen en un mateix edifici). Una dada interessant és el molt reduït percentatge d'edificis residencials amb locals incorporats.

A banda, cal citar l'anomalia dels edificis principalment amb locals i compartits amb algun habitatge. Tant a Argentona com a la província, no es contemplen edificis d'aquest tipus, mentre que sí que es comptabilitzen llars residents en immobles d'aquestes característiques, per bé que en percentatges molt baixos. Això només pot explicar-se per una deficiència en la dada Censal.

Taula núm. 1
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: tipologia edificació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis, població i llars. Argentona. Any 2001.

		Edifici sol amb un hab. familiar	Edifici sol amb varis habitatges familiars	Edificis principalment amb habs. familiars compartit amb locals	Edificis principalment amb hab. col·lectiu	Edificis principalment amb locals compartits amb algun habitatge
edificis	% Província	65,0%	20,7%	14,1%	0,2%	0,0%
	% Municipi	83,8%	10,9%	5,3%	0,0%	0,0%
	Total municipi	2498	324	158	1	0
llars	% Província	15,6%	40,7%	43,0%	0,2%	0,4%
	% Municipi	50,5%	32,4%	16,9%	0,0%	0,2%
	Total municipi	1656	1062	554	0	5

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Dimensió i programa

La superfície mitjana dels immobles d'Argentona és, lògicament, molt superior a la de la demarcació de Barcelona, d'acord amb la tipologia unifamiliar predominant

Taula núm. 2
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: superfície del parc d'habitatge, en valors absoluts i relatius. Argentona. Any 2001.

		Menys 30 m ²	31-45 m ²	46-60 m ²	61-75 m ²	76-90 m ²	91-105 m ²	106-120 m ²	121-150 m ²	151-180 m ²	Més de 180 m ²	Total	Superf. Mitjana
llars	% Província	0,3%	3,4%	16,1%	26,1%	26,0%	12,7%	6,1%	4,5%	2,0%	2,8%	100,0%	85,17
	% Municipi	0,1%	1,2%	4,9%	10,0%	25,8%	17,3%	9,2%	12,0%	7,2%	12,2%	100,0%	
	Total municipi	4	39	162	329	847	568	301	393	237	400	3280	116,57
població	% Població	0,0%	0,8%	3,5%	8,5%	24,5%	17,3%	9,7%	13,1%	8,2%	14,2%	100,0%	
	Total municipi	4	75	347	835	2417	1708	960	1292	806	1403	9847	
	% estrangers	0,0%	0,5%	5,0%	10,4%	32,4%	18,0%	10,4%	5,0%	8,1%	10,4%	100,0%	
	Total estrangers	0	1	11	23	72	40	23	11	18	23	222	

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Així, els més de 116 metres quadrats de mitjana locals contrasten amb els 85 de la província, marcats sens dubte per l'aportació dels nombrosos habitatges de reduïdes dimensions existents a l'àrea metropolitana de Barcelona i a la pròpia capital catalana.

No és aliè a aquesta circumstància el fet de què la vuitena part de tot el parc existent en 2001 presentés superfícies superiors als 180 metres quadrats.

Val a dir que la mostra en oferta obtinguda a l'Estudi de l'Oferta d'aquest mateix Pla Local d'Habitatge presentava una superfície mitjana força superior, al voltant dels 198 metres quadrats. Això pot explicar-se per la generació d'habitatges de molt grans dimensions amb posterioritat a 2001, a més de què a l'Estudi de Necessitats s'analitza no tant el parc com l'oferta disponible. Així, seria més que possible que els habitatges amb menors dimensions estiguessin poc temps disponibles al mercat, i que una mostra aleatòria tingués moltes probabilitats de recollir, sobre tot, aquells casos més complicats de vendre, com són els de dimensions molt grans.

Taula núm. 3
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: programa (habitacions) del parc d'habitatge, en valors absoluts i relatius. Argentona. Any 2001.

		1 hab	2 hab	3 hab	4 hab	5 hab	6 hab	7 hab	8 hab	9 hab	10 + hab	Total	Superf. Mitjana
llars	% Província	0,6%	3,4%	16,5%	23,2%	31,1%	18,5%	3,9%	1,6%	0,7%	0,7%	100,0%	85,17
	% Municipi	0,5%	0,8%	4,8%	12,5%	33,0%	29,5%	11,3%	4,0%	1,9%	1,9%	100,0%	
	Total municipi	15	26	156	409	1083	967	371	130	62	61	3280	116,57
població	% Població	0,2%	0,5%	3,8%	10,8%	31,3%	30,8%	12,9%	4,9%	2,3%	2,6%	100,0%	
	Total municipi	19	51	371	1062	3085	3034	1266	482	224	253	9847	

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Les grans dimensions del parc ocupat per llars fan que l'estructura de la programació funcional (nombre d'habitacions) doni molta preeminència als casos amb més de cinc habitacions. De fet, quasi la meitat d'habitatges està en aquesta situació.

També és interessant contrastar el 51,5% de casos amb cinc o menys habitacions amb el 54,7% d'habitatges amb menys de 105 m², fet que té tota la lògica, ja que la major part d'habitatges per sota d'aquestes dimensions té entre un i tres dormitoris, als que cal afegir normalment una cuina i un menjador.

En relació a la població que ocupa aquests programes funcionals, s'aprecia una situació en termes generals favorable en comprovar com els trams amb menor nombre d'habitacions apleguen

percentatges de població inferiors als que resulten de fer el mateix resultat per llars. Per tant, al menys en termes generals, no s'apreciaven riscos visibles de sobreocupació.

Antiguitat, estat de conservació i patologies constructives

Per establir l'antiguitat del parc d'habitatges d'Argentona s'ha afegit a la informació del Cens les dades d'habitatges acabats derivada dels visats d'obra nova del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona fins a 2007. El resultat és el que es descriu en el quadre següent:

Taula núm. 4
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: antiguitat del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis i llars. Argentona Any 2007.

		Abans 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	Antig Mitjana
edificis	% Província	8,2%	4,2%	5,3%	4,4%	9,3%	13,8%	18,2%	13,9%	15,8%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	100,0%	41,5
	% Municipi	5,6%	3,9%	4,4%	3,8%	5,9%	9,5%	23,4%	15,2%	17,4%	1,1%	2,3%	2,8%	1,5%	1,6%	1,5%	100,0%	
	Total municipi	188	131	147	128	197	319	782	509	581	37	78	93	51	53	50	3344	36,1
llars	% Província	6,1%	4,3%	5,5%	4,7%	11,0%	23,2%	24,7%	7,9%	12,1%							100,0%	
	% Municipi	4,9%	2,6%	2,8%	3,0%	4,1%	16,7%	33,4%	12,0%	20,2%							100,0%	
	Total municipi	160	85	93	100	134	549	1095	395	661							3280*	

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 i visats del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.

* Fins 2001

En termes generals, el parc d'edificis local és més jove (**36,1 anys de mitjana d'antiguitat**) que el de la demarcació de Barcelona (41,5 anys). Això denota, clarament, que una part significativa del creixement residencial d'Argentona ha estat relativament recent. Efectivament, el parc existent al municipi ha reflectit percentatges superiors als de la província entre la dècada dels 70 i la de 2000¹.

De fet, les principals dècades de datació han estat els anys 70, els 90 i, fins al moment, els 2000 (tot i que l'actual conjuntura pot acabar frenant dràsticament el resultat d'aquesta darrera dècada). Això ha tingut una relació directa en la generació de llars: fins a 2001 són els 70 i els 90 els moments de major creació de llars.

Pel que fa a l'estat de conservació, la taula 5 mostra com, previsiblement, la major part del parc d'Argentona està en bon estat.

Taula núm. 5
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: estat de conservació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis, llars per règim de tinença i població per origen. Argentona. Any 2001.

		Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total
edificis	% Província	1,0%	1,7%	7,3%	90,1%	100,0%
	% Municipi	0,4%	0,6%	4,7%	94,3%	100,0%
	Total municipi	11	17	141	2813	2982
llars	% Província	0,9%	2,2%	8,1%	88,4%	99,6%
	% Municipi	0,2%	0,4%	3,9%	95,3%	100,0%
	Total municipi	6	13	128	3125	3280
població	% persones lloguer municipi	0,3%	1,3%	8,5%	89,9%	100,0%
	% persones propietat	0,2%	0,3%	3,1%	96,3%	100,0%
	Total població	17	37	359	9420	9847
	% Total població	0,2%	0,4%	3,6%	95,7%	100,0%
	Total estrangers	0	3	24	193	222
	% Total estrangers	0,0%	1,4%	10,8%	86,9%	100,0%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

¹ Aquesta realitat contrasta amb la percepció ciutadana d'un parc de "cases molt antigues i en mal estat". Aquesta diferència es pot explicar, fins a cert punt, per la presència d'una part d'aquest parc en situació més precària en zones estratègiques del municipi, per la qual els veïns passen de manera habitual, repetida. Aquesta circumstància mantinguda al llarg del temps pot ajudar a crear una percepció generalitzada d'un parc antic i en mal estat. La realitat censal (adequadament actualitzada) és ben diferent: un parc no tan antic (hi ha molta obra recent) i molt majoritàriament (94,3%) en bon estat.

De fet, el percentatge de casos en bon estat és superior al provincial, fet lògic si es té en compte la major joventut del parc local.

A banda, s'aprecien percentatges de població en habitatges en estat deficient i dolent per als grups de població en lloguer i estrangera visiblement superiors al resultant per al conjunt poblacional. Això indicaria que algunes situacions d'arrendament no s'estaria desenvolupant un adequat manteniment de la finca. El mateix succeeix amb els casos d'estrangers, tot i que en 2001 encara no es podia observar un volum d'immigració des de països del tercer món i de l'Est europeu com el de sis anys després, per bé que ja existia.

Accessibilitat i ascensors

Les llars d'Argentona presenten una situació d'accessibilitat pitjor a la del conjunt provincial, tot i el caràcter unifamiliar de bona part del parc d'habitatges local i la seva menor antiguitat.

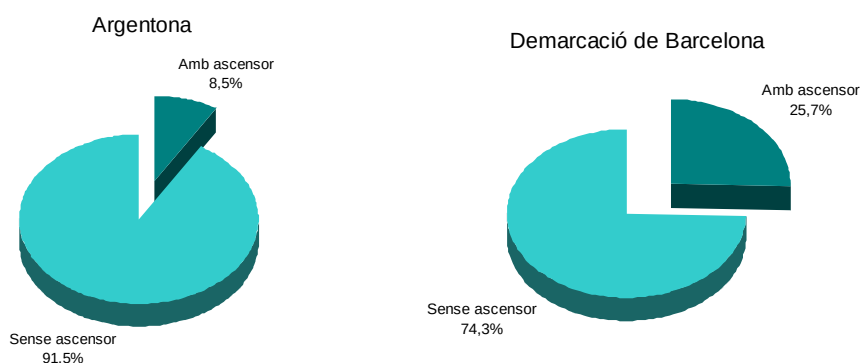
Taula núm. 5
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: Accessibilitat i
ascensors. Argentona. Any 2001.

LLARS	Manca ascensor	Manca condició accessibil.
% Província	54,6%	72,8%
% Municipi	90,0%	84,5%
Total municipi	2953	2771
%Total estrangers	86,1%	82,3%
Total estrangers	68	65

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

On sí que es veu de forma més visible l'impacte del parc unifamiliar és en la manca d'ascensors. Si quasi la meitat de les llars provincials disposa d'aquesta instal·lació, en el cas d'Argentona, nou de cada deu llars no la tenien en 2001. Ara bé, no s'ha de posar tot l'èmfasi en el parc unifamiliar: de fet només el 50% de les llars viuen en edificis d'aquest tipus, amb la qual cosa el diferencial ha de venir necessàriament per part del parc plurifamiliar. Un cop d'ull a la situació en els edificis amb tres i més plantes ho mostra clarament:

Ascensor en edificis de 3 i més plantes



Per tant, la situació en 2001 del parc de la localitat pel que feia a disponibilitat d'ascensors estava clarament en pitjor situació que la mitjana de la demarcació, amb l'handicap de què aquest diferencial negatiu també es traslladava als casos més perentoris, els edificis de tres i més plantes.

Arribats a aquest punt, és procedent remarcar que el problema de l'accessibilitat no només és considerat greu per les xifres censals, sinó que també és així percebut per la ciutadania, fins i tot a nivell d'obra nova, obligada en teoria a construir amb criteris accessibles.

Adequació de les instal·lacions

Els principals diferencials en termes d'instal·lacions entre el municipi i la demarcació ve donat, en bona part també, per la gran proporció de casos unifamiliars del parc. Així, les mancances en calefacció són inferiors a Argentona que al conjunt de Barcelona: certament, és difícil imaginar un extens conjunt de cases i urbanitzacions sense aquest tipus d'equipament.

També és destacable el major percentatge de casos sense calefacció en llars on la persona principal és estrangera, fet que podria relacionar-se, fins a cert punt, amb el ja comentat pitjor estat relatiu del parc ocupat per aquestes persones.

Aquesta circumstància mateixa, la gran proporció de cases, pot estar darrera també del comparativament elevat percentatge de situacions on hi ha carència de sistemes d'evacuació. Això tindria més sentit en algunes situacions marginals de construccions fora de la normativa edificatòria existent i aïllades de la resta del parc.

Taula núm. 6
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: mancances del parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars per procedència de la persona de referència.
Argentona. Any 2001.

LLARS	Manca aigua corrent	Manca sistema evacuació	Manca calefacció	Manca bany o dutxa
% Província	0,2%	0,4%	44,4%	1,3%
% Municipi	0,0%	1,1%	32,4%	1,3%
Total municipi	1	37	1062	42
% Total estrangers	0,0%	1,3%	46,8%	1,3%
Total estrangers	0	1	37	1

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

La resta d'instal·lacions presenten proporcions similars a la del conjunt de la demarcació. En general, es pot dir que és un parc ben assistit en termes de serveis i equipaments.

Infrahabitatge

Metodologia

Per a poder disposar d'informació en aquest nivell analític l'única informació sistematitzada a nivell local és la que aporta el Cens de 2001, en forma de les diverses variables estrictes d'habitabilitat - aquelles que, per sí soles ja suposen causa d'infrahabitatge, és a dir, d'impossibilitat de concessió de la cèdula d'habitabilitat. Tot i que, necessàriament, s'ha d'atorgar certa credibilitat a aquesta font degut al caràcter principal dels habitatges consultats, val a dir que no és una font exempta de grans riscos per la seva antiguitat.

En aquest sentit, en paral·lel, serà imprescindible efectuar una consulta als tècnics locals competents en habitatge, amb l'objecte de detectar possibles estudis o bancs de dades existents relatius a l'estat del parc existent o a les seves característiques relacionades amb l'habitabilitat.

En qualsevol cas, les properes línies descriuran la informació disponible a partir de l'INE, amb la qual es construirà un interval aproximatiu mínim d'infrahabitatge al municipi.

Anàlisi

Al punt anterior s'ha parlat de tres variables d'habitabilitat facilitades per l'INE. Aquestes són:

- **Manca de serveis o lavabos dins de l'habitatge.**
- **Carència d'evacuació d'aigües residuals:** casos on no hi ha sistemes d'evacuació, sigui via clavegueram, sigui mitjançant sistemes alternatius com, per exemple, foses sèptiques.
- **Edificis en estat de conservació ruïnós o dolent:**
 - o Estat dolent: l'edifici es té esquerdes acusades o panxes a qualsevol de les façanes, esfondraments o manca d'horitzontalitat en sostres o sòls, així com la possibilitat de pèrdua de sustentació de l'edifici.
 - o Estat ruïnós: l'edifici on es troba l'habitatge es troba apuntalat, s'està trametent la declaració oficial de ruïna o existeix una declaració oficial en aquest sentit (la consideració de ruïna comporta l'ocupació de l'immoble).

A més d'aquestes variables, que seran les que s'utilitzaran per a construir l'interval mínim d'infrahabitatge, el Cens aporta un parell d'estadístiques més que poden complementar a aquestes, sense arribar, no obstant això, al mateix grau explicatiu. Aquestes estadístiques addicionals no permetran aportar dades concloents sobre infrahabitatge, però sí que serviran de suport a les a dalt explicades. Són:

- **Superfície de l'habitatge:** el Cens permet saber quins habitatges tenen menys de 30 metres quadrats. Aquesta superfície és la mínima legal per obra nova i producte de gran rehabilitació, de manera que, en principi, tots els d'aquest grup censal serien il·legals. Ara bé, el Cens és de 2001 i el Decret, de 2003. Així, tots els casos inclosos al Cens serien considerats al Decret com de segona mà. I aquí, els mínims legals són de 20 i, fins i tot, de 15 m². Per tant, el bloc de superfícies inferiors a 30 m² no donaria informació absoluta sobre infrahabitatge. Només es podria afirmar que inclou aquells habitatges amb superfícies il·legals. Per tant, **la seva informació, doncs, ha de ser presa com un reforç a les dades obtingudes per a la resta de variables** (evacuació, estat de conservació, etc.).
- **L'altra variable de reforç** és el que el Cens anomena "**indicador d'habitabilitat**". Aquest indicador considera una sèrie de circumstàncies dels immobles, algunes de les quals són clarament causes d'infrahabitatge i d'altres, només circumstàncies que poden fer que un habitatge sigui més o menys confortable o habitable .

Aquest indicador s'utilitza per als habitatges familiars principals, aquells utilitzats durant tot l'any o la major part de l'any com a residència habitual d'una o més persones. Les puntuacions d'habitabilitat prenen els valors de 0 a 100 en funció de les condicions en les que es trobi l'habitatge. Cada habitatge parteix d'un valor de 100 i s'hi resta certa quantitat en funció de si compleixen les següents condicions, fins a un mínim de 0.

En relació a la **manca de servei o lavabo**, els resultats del Cens per a Argentona, en relació amb la comarca del Maresme determinava el següent:

Manca de servei o lavabo dins l'habitatge principal. Maresme

Municipi	Parc principal	SI	NO	% SI/parc total
MARESME	125.611	1.569	124.042	0,87%
ALELLA	2.643	15	2.628	0,46%
ARENYS DE MAR	4.591	304	4.287	4,07%
ARENYS DE MUNT	2.356	21	2.335	0,66%
ARGENTONA	3.277	42	3.235	0,91%
CABRERA DE MAR	1.243	11	1.232	0,57%
CABRILS	1.653	11	1.642	0,44%
CALDES D'ESTRAC	765	11	754	0,64%
CALELLA	5.187	53	5.134	0,59%
CANET DE MAR	3.907	20	3.887	0,33%
DOSRIUS	1.043	8	1.035	0,54%
MALGRAT DE MAR	5.103	97	5.006	1,23%
EL MASNOU	7.375	54	7.321	0,56%
MATARÓ	37.850	462	37.388	0,99%
MONTGAT	3.044	18	3.026	0,43%
ÒRRIS	164	0	164	0,00%
PALAFOLLS	1.996	29	1.967	1,09%
PINEDA DE MAR	7.603	59	7.544	0,41%
PREMIÀ DE DALT	2.930	36	2.894	0,99%
PREMIÀ DE MAR	9.155	144	9.011	1,23%
SANT ANDREU DE LLAVANERES	2.666	13	2.653	0,26%
SANT CEBRIÀ DE VALLALTA	763	12	751	0,95%
SANT ISCLE DE VALLALTA	353	3	350	0,61%
SANT POL DE MAR	1.506	8	1.498	0,23%
SANT VICENÇ DE MONTALT	1.392	4	1.388	0,15%
SANTA SUSANNA	729	0	729	0,00%
TEIÀ	1.773	24	1.749	1,15%
TIANA	1.955	14	1.941	0,56%
TORDERA	3.807	26	3.781	0,45%
VILASSAR DE DALT	2.622	23	2.599	0,70%
VILASSAR DE MAR	6.160	47	6.113	0,52%

Font: Cens d' Habitatges 2001, INE.

Es pot comprovar com, per aquest ítem, Argentona presenta un valor mitjà superior al del conjunt comarcal, per bé que de forma molt lleu. Per tant, no s'aprecia una problemàtica comparativa greu sobre aquest particular, per bé que sí que és visible. En aquest sentit, qualsevol dada posterior a 2001 podria matisar si aquest valor per sobre de la mitjana ha continuat en el mateix sentit, o bé podria corregir-se.

No obstant això, què hi podem saber del municipi internament? La següent taula informa de la distribució dels casos amb manca de servei o lavabo a Argentona per entitats de població²:

² A diferència de l'estudi del parc, per a la detecció d'infrahabitatge s'ha treballat fins al nivell d'entitat de població, en el benentès que es tracta d'una problemàtica prou delicada com per a què sigui interessant aprofitar aquesta possibilitat facilitada pel Cens. Les entitats incloses són les especificades a les diverses taules, i són les mateixes que, agrupades en dues zones, han determinat també l'estudi de l'oferta d'habitatge.

Manca de servei o lavabo dins de l'habitatge principal. Argentona.

Entitat de població	Parc principal	SI	NO	% SI/parc total
TOTAL	3.277	42	3.235	0,9%
ARGENTONA	2.416	36	2.380	1,1%
CAN CABOT	66	0	66	0,0%
VEÏNAT DE CLARÀ	20	0	20	0,0%
VEÏNAT DEL CROS	290	5	285	1,4%
LES GINESTERES	200	1	199	0,2%
VEÏNAT DE MADÀ	85	0	85	0,0%
VEÏNAT DE PINS	ND	ND	ND	ND
VEÏNAT DE LA PUJADA	23	0	23	0,0%
CAN RAIMÍ	109	0	109	0,0%
CAN RIBOSA	ND	ND	ND	ND
VEÏNAT DE SANT JAUME	36	0	36	0,0%
CAN VILARDELL	ND	ND	ND	ND

Font: Cens d' Habitatges 2001, INE.

D'acord amb la taula anterior, només el 0,9% del parc total d'habitatges (no únicament del principal, origen de la informació) afirmava no disposar de servei o lavabo dins de l'habitatge. Val a dir que a la major part d'entitats de població el resultat és molt inferior o, directament, nul. Només se supera, lleugerament, al nucli principal d'Argentona i, amb més notorietat, al Veïnat del Cros³.

Quant a la manca de sistemes d'evacuació d'aigües residuals, el 0'31% del parc de la comarca no tenia servei ni lavabo a dins de l'habitatge. Aquest percentatge es veia notablement superat en el cas d'alguns municipis (ombrejats amb color taronja), com ara Cabrera de Mar, Caldes d'Estrac, Palafolls, Tiana i la pròpia Argentona. De fet, prop de la meitat dels municipis del Maresme presentaven una proporció superior a la comarcal.

Una anomalia com aquesta té més facilitats per donar-se en entorns de presència d'urbanitzacions d'habitatge unifamiliar, especialment si aquestes inclouen casos d'autoconstrucció, no sempre respectuoses amb la normativa edificatòria existent o molt antigues i pendents de grans reformes.

També té més probabilitats de trobar-se en barriades antigues construïdes per a acollir de manera massiva a una gran quantitat de població nouvinguda. Tot i què normalment estaven mínimament dotades de serveis, en ocasions aquests mostraven clares senyals d'insuficiència.

³ Cal tenir en compte que els diferents veïnats i urbanitzacions apleguen percentatges de parc molt inferiors al nucli principal, la qual cosa els fa més exposats a resultats excèntrics. Pel mateix motiu, les seves informacions estan més subjectes a modificacions percentuals amb el pas del temps.

Evacuació d'aigües residuals dels habitatges principals. Maresme.

Municipi	Parc principal	Claveguer am	Altres tipus	No disposa	No és aplicable	% No disposa/Parc total
MARESME	125611	119831	4789	561	430	0,31%
ALELLA	2.643	2.600	35	8	0	0,25%
ARENYS DE MAR	4.591	4.503	41	27	20	0,36%
ARENYS DE MUNT	2.356	2.323	21	11	1	0,34%
ARGENTONA	3.277	2.922	313	37	5	0,80%
CABRERA DE MAR	1.243	1.209	16	16	2	0,83%
CABRILS	1.653	1.627	19	5	2	0,20%
CALDES D'ESTRAC	765	723	24	11	7	0,64%
CALELLA	5.187	5.059	82	14	32	0,16%
CANET DE MAR	3.907	3.825	66	5	11	0,08%
DOSRIUS	1.043	1.011	23	9	0	0,60%
MALGRAT DE MAR	5.103	4.845	226	8	24	0,10%
EL MASNOU	7.375	7.203	160	8	4	0,08%
MATARÓ	37.850	35.479	1.963	193	215	0,41%
MONTGAT	3.044	3.003	28	4	9	0,10%
ORRIUS	164	163	0	1	0	0,35%
PALAFOLLS	1.996	1.856	103	32	5	1,20%
PINEDA DE MAR	7.603	7.342	204	29	28	0,20%
PREMIÀ DE DALT	2.930	2.915	12	3	0	0,08%
PREMIÀ DE MAR	9.155	9.060	59	5	31	0,04%
SANT ANDREU DE LLAVANERES	2.666	2.609	34	14	9	0,28%
SANT CEBRIÀ DE VALLALTA	763	519	238	6	0	0,48%
SANT ISCLE DE VALLALTA	353	308	43	2	0	0,41%
SANT POL DE MAR	1.506	1.485	19	0	2	0,00%
SANT VICENÇ DE MONTALT	1.392	1.311	79	0	2	0,00%
SANTA SUSANNA	729	655	64	10	0	0,60%
TEIÀ	1.773	1.673	93	7	0	0,34%
TIANA	1.955	1.908	16	31	0	1,24%
TORDERA	3.807	3.192	599	9	7	0,16%
VILASSAR DE DALT	2.622	2.588	21	5	8	0,15%
VILASSAR DE MAR	6.160	5.915	188	51	6	0,56%

Font: Cens d'Habitatges 2001, INE.

Al cas d'Argentona, aquesta anomalia es distribueix de la forma següent:

Evacuació d'aigües residuals dels habitatges principals. Argentona

Entitat de població	Parc principal	Claveguer am	Altres tipus	No disposa	No és aplicable	% No disposa/parc total
TOTAL	3.277	2.922	313	37	5	0,80%
ARGENTONA	2.416	2.309	80	24	3	0,76%
CAN CABOT	66	3	63	0	0	0,00%
VEÏNAT DE CLARÀ	20	15	5	0	0	0,00%
VEÏNAT DEL CROS	290	266	16	7	1	1,97%
LES GINESTERES	200	200	0	0	0	0,00%
VEÏNAT DE MADÀ	85	85	0	0	0	0,00%
VEÏNAT DE PINS	ND	ND	ND	ND	ND	ND
VEÏNAT DE LA PUJADA	23	19	4	0	0	0,00%
CAN RAIMÍ	109	4	104	0	1	0,00%
CAN RIBOSA	ND	0	ND	0	0	0,00%
VEÏNAT DE SANT JAUME	36	13	18	5	0	10,20%
CAN VILARDELL	ND	ND	ND	0	0	0,00%

Font: Cens d'Habitatges 2001, INE.

Es pot observar com, tot i que la majoria de casos es troba al nucli, on realment tenen més importància sobre el conjunt de parc és als veïnats del Cros i de Sant Jaume. Al primer cas ens trobaríem clarament en una situació de barriada com la descrita (de fet, Sant Miquel del Cros va ser beneficiària de la quarta convocatòria de Llei de barris, en 2007).

Pel que fa al percentatge de Sant Jaume, elevadíssim, s'explica en bona part per la petita part de parc que suposa dins del municipi, fet que dispara la proporció calculada.

En tercer lloc, s'analitza l'estat del parc. En relació amb la resta de la comarca, Argentona presenta una situació molt favorable, amb una proporció de casos dolents i ruïnosa per sota de la mitjana general.

Estat de l'edifici (habitatges principals). Maresme.

Municipi	Parc principal	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	No és aplicable	% (ruïnós+dolent)/p arc total
MARESME	125.611	643	1.189	6.497	116.852	430	1,02%
ALELLA	2.643	2	3	81	2.557	0	0,15%
ARENYS DE MAR	4.591	18	17	266	4.270	20	0,47%
ARENYS DE MUNT	2.356	2	6	93	2.254	1	0,25%
ARGENTONA	3.277	6	13	128	3.125	5	0,41%
CABRERA DE MAR	1.243	5	5	35	1.196	2	0,52%
CABRILS	1.653	0	11	35	1.605	2	0,44%
CALDES D'ESTRAC	765	1	11	33	713	7	0,70%
CALELLA	5.187	3	35	299	4.818	32	0,42%
CANET DE MAR	3.907	3	6	179	3.708	11	0,15%
DOSRIUS	1.043	0	4	9	1.030	0	0,27%
MALGRAT DE MAR	5.103	19	11	120	4.929	24	0,38%
EL MASNOU	7.375	12	25	366	6.968	4	0,38%
MATARÓ	37.850	422	795	3.223	33.195	215	2,60%
MONTGAT	3.044	5	12	123	2.895	9	0,41%
ÒRRUS	164	1	0	0	163	0	0,35%
PALAFOLLS	1.996	6	1	34	1.950	5	0,26%
PINEDA DE MAR	7.603	51	27	259	7.238	28	0,54%
PREMIÀ DE DALT	2.930	9	2	138	2.781	0	0,30%
PREMIÀ DE MAR	9.155	25	67	499	8.533	31	0,79%
SANT ANDREU DE LLAVANERES	2.666	3	9	15	2.630	9	0,24%
SANT CEBRIÀ DE VALLALTA	763	2	2	11	748	0	0,32%
SANT ISCLE DE VALLALTA	353	2	0	10	341	0	0,41%
SANT POL DE MAR	1.506	1	0	20	1.483	2	0,03%
SANT VICENÇ DE MONTALT	1.392	0	0	5	1.385	2	0,00%
SANTA SUSANNA	729	2	0	11	716	0	0,12%
TEIÀ	1.773	1	16	104	1.652	0	0,81%
TIANA	1.955	2	3	22	1.928	0	0,20%
TORDERA	3.807	3	55	140	3.602	7	1,01%
VILASSAR DE DALT	2.622	8	6	62	2.538	8	0,42%
VILASSAR DE MAR	6.160	29	47	177	5.901	6	0,84%

Font: Cens d' Habitatges 2001, INE.

Per sobre de la mitjana es troben fonamentalment els dos nuclis amb majoria d'habitatge plurifamiliar, el principal i el Cros. No obstant, tant al cas de Sant Miquel del Cros com al Veïnat de Madà els percentatges no han d'ocultar que, de fet, es tracta d'un nombre absolut de casos menyspreable.

Estat de l'edifici (habitatges principals). Argentona

Entitat de població	Parc principal	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	No és aplicable	% (ruïnós+dolent) /parc total
TOTAL	3.277	6	13	128	3.125	5	0,41%
ARGENTONA	2.416	3	12	76	2.322	3	0,47%
CAN CABOT	66	0	0	1	65	0	0,00%
VEÏNAT DE CLARÀ	20	0	0	4	16	0	0,00%
VEÏNAT DEL CROS	290	1	1	38	249	1	0,56%
LES GINESTERES	200	0	0	3	197	0	0,00%
VEÏNAT DE MADÀ	85	2	0	1	82	0	2,11%
VEÏNAT DE PINS	ND	0	0	ND	ND	0	0,00%
VEÏNAT DE LA PUJADA	23	0	0	2	21	0	0,00%
CAN RAIMÍ	109	0	0	2	106	1	0,00%
CAN RIBOSA	ND	0	0	0	ND	0	0,00%
VEÏNAT DE SANT JAUME	36	0	0	0	36	0	0,00%
CAN VILARDELL	ND	0	0	0	ND	0	0,00%

Font: Cens d' Habitatges 2001, INE.

Un cop mesurades les tres variables indicatives de possibles infrahabitatges, es procedeix a determinar un valor global d'infrahabitatge, com a indicador resum de totes tres. Atès que, evidentment, no podrà ser un valor universal en disposar només de tres ítems, aquests defineixen un volum “mínim” d'infrahabitatge.

D'altra banda, també cal tenir present que, per a determinar aquesta dada de percentatge mínim d'infrahabitatge, s'ha de tenir en compte que hi haurà situacions amb només un dels tres problemes, situacions amb dos dels tres, i situacions on es produiran simultàniament tant un estat de conservació dolent, com una manca de serveis i un problema d'evacuació d'aigües. Per tant, no es determinarà un únic percentatge sinó un interval de percentatges mínims, amb un llinar superior i un llinar inferior.

El llinar superior procedirà de considerar la hipòtesi extrema consistent en què cap dels habitatges del parc presenten tots tres problemes a la vegada (manca d'evacuació d'aigües residuals i de servei i lavabo, i estat de conservació de l'edifici ruïnós o dolent). El llinar inferior procedirà de considerar, per contra, que tots els habitatges del parc tenen tots tres problemes simultàniament.

A banda, aquests càlculs tracten habitatges familiars principals, ja que les dades existents per a les variables de manca de serveis i d'evacuació d'aigües residuals només es determinen per a aquest subconjunt del parc d'un municipi. Per tant, per tal de poder efectuar el càlcul anterior, les dades sobre estat de conservació es refereixen també a aquest segment d'habitatges, els principals. Ara bé, es pot disposar també de la informació d'estat de conservació per habitatges secundaris i buits. Així, es corregiran els percentatges anteriors afegint els possibles casos d'aquest tipus, per tal de determinar un interval de percentatge mínim d'infrahabitatge per al conjunt del parc d'habitatges.

Els resultats del càlcul de l'interval per als habitatges principals i no principals dels municipis del Maresme es troben exposats a la taula següent:

Interval del percentatge d'infrahabitatge mínim. Maresme

	Parc total 2001	Interval % mín infrahabitatge principals		Interval % mín infrahabitatge no principals		Interval % mín infrahabitatge total	
MARESME	179.584	2,21%	1,02%	0,70%	0,54%	2,91%	1,73%
ALELLA	3.250	0,86%	0,46%	0,12%	0,09%	0,98%	0,58%
ARENYS DE MAR	7.476	4,90%	4,07%	0,99%	0,76%	5,89%	5,06%
ARENYS DE MUNT	3.201	1,25%	0,66%	0,69%	0,69%	1,94%	1,34%
ARGENTONA	4.630	2,12%	0,91%	0,45%	0,39%	2,57%	1,36%
CABRERA DE MAR	1.921	1,93%	0,83%	0,78%	0,73%	2,71%	1,61%
CABRILS	2.500	1,08%	0,44%	0,12%	0,12%	1,20%	0,56%
CALDES D'ESTRAC	1.717	1,98%	0,70%	3,55%	2,68%	5,53%	4,25%
CALELLA	8.966	1,17%	0,59%	1,01%	0,56%	2,19%	1,61%
CANET DE MAR	6.102	0,56%	0,33%	0,38%	0,36%	0,93%	0,70%
DOSRIUS	1.495	1,40%	0,60%	0,20%	0,20%	1,61%	0,80%
MALGRAT DE MAR	7.885	1,71%	1,23%	0,34%	0,30%	2,05%	1,57%
EL MASNOU	9.689	1,02%	0,56%	0,61%	0,45%	1,63%	1,17%
MATARÓ	46.720	4,01%	2,60%	1,11%	1,04%	5,12%	3,71%
MONTGAT	4.151	0,94%	0,43%	0,29%	0,26%	1,23%	0,72%
ÒRRIS	284	0,70%	0,35%	1,06%	0,70%	1,76%	1,41%
PALAFOLLS	2.657	2,56%	1,20%	0,26%	0,15%	2,82%	1,47%
PINEDA DE MAR	14.490	1,15%	0,54%	0,85%	0,52%	1,99%	1,39%
PREMIÀ DE DALT	3.638	1,37%	0,99%	0,30%	0,16%	1,68%	1,29%
PREMIÀ DE MAR	11.713	2,06%	1,23%	0,42%	0,30%	2,48%	1,65%
SANT ANDREU DE LLAVANERES	4.974	0,78%	0,28%	0,14%	0,12%	0,92%	0,42%
SANT CEBRIÀ DE VALLALTA	1.260	1,75%	0,95%	0,32%	0,16%	2,06%	1,27%
SANT ISCLE DE VALLALTA	489	1,43%	0,61%	0,20%	0,20%	1,64%	0,82%
SANT POL DE MAR	3.435	0,26%	0,23%	0,00%	0,00%	0,26%	0,23%
SANT VICENÇ DE MONTALT	2.612	0,15%	0,15%	0,00%	0,00%	0,15%	0,15%
SANTA SUSANNA	1.672	0,72%	0,60%	0,60%	0,36%	1,32%	1,20%
TEIÀ	2.086	2,30%	1,15%	0,38%	0,24%	2,68%	1,53%
TIANA	2.496	2,00%	1,24%	0,40%	0,32%	2,40%	1,64%
TORDERA	5.744	1,62%	1,01%	0,57%	0,52%	2,19%	1,58%
VILASSAR DE DALT	3.301	1,27%	0,70%	1,12%	0,67%	2,39%	1,82%
VILASSAR DE MAR	9.030	1,93%	0,84%	0,33%	0,33%	2,26%	1,17%

Font: Cens d'Habitatges 2001, INE.

D'acord amb els càlculs realitzats, només el 13% municipis del Maresme presentava l'any 2001 uns llindars d'infrahabitatge mínim superiors als de la comarca (línia vermella). La causa de que hi siguin tan pocs casos es troba en que a la majoria d'ells (inclosa la capital, Mataró) els valors comarcals se superen molt àmpliament (taca taronja) i això fa aixecar les mitjanes de forma molt notable.

Per la seva banda, Argentona mostrava un interval de percentatges mínims inferiors als comarcals. En general, aquesta és una dada positiva, tot i què cal insistir en què les mitjanes comarcals es veuen penalitzades per uns pocs municipis amb valors molt elevats, Mataró inclòs. Així, si es compara amb d'altres municipis, els valors d'Argentona no estan entre els més baixos, principalment a causa de la variable relacionada amb la manca de sistemes d'evacuació d'aigües residuals.

Quant a l'interval del percentatge mínim d'infrahabitatge per zones del municipi, els principals problemes es troben tant al nucli principal com al Veïnat del Cros. La resta de casos, Sant Jaume i el Veïnat de Madà, responen a una única casuística relacionada amb la manca de sistemes d'evacuació d'aigües residuals en el primer cas, i en l'estat de conservació en el segon. En ambdós casos es tracta de situacions importants en termes relatius però no tant en termes absoluts.

Interval del percentatge d'infrahabitatge mínim per zones. Argentona.

Entitat de població	Interval % mín infrahabitatge principals		Interval % mín infrahabitatge no principals		Interval % mín infrahabitatge total	
TOTAL	2,12%	0,91%	0,45%	0,39%	2,57%	1,36%
ARGENTONA	2,37%	1,14%	0,63%	0,57%	3,00%	1,77%
CAN CABOT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VEÏNAT DE CLARÀ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VEÏNAT DEL CROS	3,93%	1,97%	0,00%	0,00%	3,93%	1,97%
LES GINESTERES	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,36%	0,36%
VEÏNAT DE MADÀ	2,11%	2,11%	0,00%	0,00%	2,11%	2,11%
VEÏNAT DE PINS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VEÏNAT DE LA PUJADA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CAN RAIMÍ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CAN RIBOSA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VEÏNAT DE SANT JAUME	10,20%	10,20%	0,00%	0,00%	10,20%	10,20%
CAN VILARDELL	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Font: Cens d'Habitatges 2001, INE.

A continuació, i per a contextualitzar els intervals calculats, es valoraran les dades relatives a superfície útil i a l'índex d'habitabilitat. Tot i què, com s'ha explicat més amunt, disposar de superfícies útils inferiors a 30 m² no suposa entrar en situació d'infrahabitatge, sí que la presència de contingents importants d'habitatges per sota d'aquestes dimensions podria emascarar la presència de més habitatges impossibilitats d'obtenir la cèdula d'habitabilitat.

Aquest interval global suposa, aproximadament, l'existència d'entre una seixantena i uns 120 habitatges en condicions susceptibles a ser considerades infrahabitatge (és a dir, que no tindrien o no podrien tenir cèdula d'habitabilitat). Per tant, es tracta d'una xifra globalment reduïda, encara que no per això, a no tenir en compte.

Superfície útil dels habitatges principals. Maresme

Municipi	Parc principal	Fins a 30 m²	30-45 m²	46-60 m²	61-75 m²	76-90 m²	91-105 m²	106-120 m²	121-150 m²	151-180 m²	Més de 180 m²	% < 30 m²
MARESME	125.611	222	1.901	10.711	24.554	36.481	19.925	10.333	8.740	4.279	8.465	0,18%
ALELLA	2.643	2	30	177	260	436	286	240	376	206	630	0,08%
ARENYS DE MAR	4.591	15	79	421	870	1.490	699	352	314	104	247	0,33%
ARENYS DE MUNT	2.356	1	16	152	359	676	406	244	251	108	143	0,04%
ARGENTONA	3.277	2	38	162	329	847	568	301	393	237	400	0,06%
CABRERA DE MAR	1.243	7	27	106	123	248	146	113	168	75	230	0,56%
CABRILS	1.653	2	6	79	162	253	170	188	239	130	424	0,12%
CALDES D'ESTRAC	765	4	26	112	113	150	139	76	54	24	67	0,52%
CALELLA	5.187	30	195	654	1.074	1.392	830	396	302	109	205	0,58%
CANET DE MAR	3.907	15	45	255	797	1.072	725	417	276	125	180	0,38%
DOSRIUS	1.043	1	7	50	81	213	198	142	140	75	136	0,10%
MALGRAT DE MAR	5.103	13	94	373	927	1.696	947	526	291	115	121	0,25%
EL MASNOU	7.375	13	87	815	1.653	1.650	1.043	738	572	286	518	0,18%
MATARÓ	37.850	51	450	3.361	9.356	12.965	6.181	2.379	1.519	628	960	0,13%
MONTGAT	3.044	5	34	409	854	811	415	212	126	89	89	0,16%
ORRIS	164	2	3	14	16	30	30	16	25	5	23	1,22%
ORRIS	1.996	10	17	76	262	623	463	237	174	57	77	0,50%
PINEDA DE MAR	7.603	12	222	793	1.668	2.368	1.212	566	382	155	225	0,16%
PREMIÀ DE DALT	2.930	1	43	268	390	537	324	274	338	213	542	0,03%
PREMIÀ DE MAR	9.155	4	125	1.076	2.068	2.836	1.348	544	488	270	396	0,04%
SANT ANDREU DE LLAVANERES	2.666	3	43	179	286	498	407	299	338	164	449	0,11%
SANT CEBRIÀ DE VALLALTA	763	0	11	51	85	197	166	111	67	19	56	0,00%
SANT ISCLE DE VALLALTA	353	0	6	12	38	81	71	48	42	20	35	0,00%
SANT POL DE MAR	1.506	7	24	90	240	413	232	157	166	84	93	0,46%
SANT VICENÇ DE MONTALT	1.392	1	13	41	59	324	212	162	195	130	255	0,07%
SANTA SUSANNA	729	0	10	42	80	104	97	106	107	65	118	0,00%
TEIÀ	1.773	2	31	84	173	307	204	157	179	182	454	0,11%
TIANA	1.955	3	21	108	195	483	306	226	217	123	273	0,15%
TORDERA	3.807	7	69	145	462	1.351	765	430	320	97	161	0,18%
VILASSAR DE DALT	2.622	0	34	170	413	630	348	219	258	147	403	0,00%
VILASSAR DE MAR	6.160	9	95	436	1.161	1.800	987	457	423	237	555	0,15%

Font: Cens d'Habitatges 2001, INE.

Com seria d'esperar, en Argentona la proporció d'habitatges amb superfície inferior a 30 m² és, certament, molt baixa, un terç de la comarcal: en termes absoluts es limiten a dos casos . En aquest sentit, la probabilitat de que existeixin contingents més o menys notables i detectables d'infrahabitatge motivats per disposar de dimensions ultrareduïdes és menyspreable. Al menys en 2001. Des de llavors, la tendència alcista constructiva ha provocat que s'edifiquin habitatges cada vegada més petits en un esforç per rendibilitzar el preu per metre quadrat. No obstant això, des de 2003, està prohibit que l'obra nova i el producte de gran rehabilitació a Catalunya presenti menys de 30 metres quadrats de superfície, de manera que l'única manera de que s'hagin generat infrahabitatges derivats de baixíssimes superfícies passa per l'existència de divisions il·legals d'habitatges majors, normalment destinats al lloguer per a immigració irregular.

Superfície útil dels habitatges principals per zones. Argentona

Entitat de població	TOTAL	Fins a 30 m²	30-45 m²	46-60 m²	61-75 m²	76-90 m²	91-105 m²	106-120 m²	121-150 m²	151-180 m²	Més de 180 m²	% < 30 m²
TOTAL	3.277	2	38	162	329	847	568	301	393	237	400	0,06%
ARGENTONA	2.416	2	30	145	294	607	405	221	273	170	269	0,08%
CAN CABOT	66	0	0	2	4	12	11	9	11	4	13	0,00%
VEÏNAT DE CLARÀ	20	0	0	0	0	3	4	3	2	2	6	0,00%
VEÏNAT DEL CROS	290	0	5	4	5	173	82	6	7	3	5	0,00%
LES GINESTERES	200	0	1	6	7	23	35	40	38	16	34	0,00%
VEÏNAT DE MADÀ	85	0	0	1	0	1	1	5	28	26	23	0,00%
VEÏNAT DE PINS	ND	0	ND	0	ND	ND	ND	ND	ND	0	ND	0,00%
VEÏNAT DE LA PUJADA	23	0	0	1	2	0	4	3	3	2	8	0,00%
CAN RAIMÍ	109	0	0	0	9	18	18	8	19	9	28	0,00%
CAN RIBOSA	ND	0	0	0	0	0	0	0	ND	ND	ND	0,00%
VEÏNAT DE SANT JAUME	36	0	1	3	6	8	4	3	2	2	7	0,00%
CAN VILARDELL	ND	0	0	0	0	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0,00%

Font: Cens d'Habitatges 2001, INE.

Com també seria previsible per probabilitat i tipologia d'habitatge, els dos únics casos registrats pel Cens d'habitatges per sota de 30 metres quadrats es troben al nucli principal d'Argentona.

Finalment, un darrer complement del càlcul d'infrahabitatge es troba a l'Índex d'Habitabilitat censal. Aquest valor no només estima circumstàncies lligades estrictament a l'habitatge, la qual

cosa l'obliga a limitar-se a contextualitzar l'interval determinat més amunt. La idea és que, mentre més baix sigui aquest índex, el municipi presentaria un menor atractiu en termes d'habitabilitat, entesa en un sentit molt ampli.

Sorprenentment, Argentona és el municipi de tota la comarca que presenta un menor índex, certament no de forma alarmant, però no deixa de tenir significativitat aquest fet. Probablement, pugui influir en aquest resultat el molt reduït percentatge de casos amb ascensor, especialment en habitatges plurifamiliars amb tres o més plantes; també el relativament elevat nombre de casos sense sistemes d'evacuació d'aigües residuals. No obstant això, cal explicitar que algunes de les variables que defineixen aquest índex són subjectives, i depenen totalment de la valoració del subjecte consultat. Per tant, excepte en el cas en què aquest sigui realment baix, no caldria donar-li més lectura que la que pugui servir per contextualitzar els percentatges calculats per l'interval d'infrahabitatge.

Indicador d'habitabilitat. Maresme

MARESME	65,2	
ALELLA	66,3	NO
ARENYS DE MAR	64,6	SI
ARENYS DE MUNT	64,2	SI
ARGENTONA	60,0	SI
CABRERA DE MAR	62,1	SI
CABRILS	67,0	NO
CALDES D'ESTRAC	61,0	SI
CALELLA	65,3	NO
CANET DE MAR	64,3	SI
DOSRIUS	64,8	SI
MALGRAT DE MAR	63,7	SI
EL MASNOU	65,0	SI
MATARÓ	63,2	SI
MONTGAT	65,6	NO
ÒRRIUS	61,7	SI
PALAFOLLS	68,2	NO
PINEDA DE MAR	68,2	NO
PREMIÀ DE DALT	71,3	NO
PREMIÀ DE MAR	65,8	NO
SANT ANDREU DE LLAVANERES	70,8	NO
SANT CEBRIÀ DE VALLALTA	65,1	SI
SANT ISCLE DE VALLALTA	68,4	NO
SANT POL DE MAR	69,9	NO
SANT VICENÇ DE MONTALT	78,2	NO
SANTA SUSANNA	64,6	SI
TEIÀ	66,9	NO
TIANA	65,6	NO
TORDERA	64,7	SI
VILASSAR DE DALT	63,8	SI
VILASSAR DE MAR	68,7	NO

Font: Cens d'Habitatges 2001, INE.

Per zones del municipi, sembla evident que l'impacte dels ascensors és més aviat reduït a l'hora de influir a la baixa en l'índex d'habitabilitat. Així, caldria veure si darrera d'això hi ha un problema de males comunicacions (Can Cabot, Can Raimí).

Indicador d'habitabilitat per zones. Argentona

Entitat de població	Indicador d'habitabilitat	
TOTAL	59,96	
ARGENTONA	61,72	NO
CAN CABOT	47,12	SI
VEÏNAT DE CLARÀ	58,00	SI
VEÏNAT DEL CROS	53,57	SI
LES GINESTERES	60,60	NO
VEÏNAT DE MADÀ	67,06	NO
VEÏNAT DE PINS	ND	NO
VEÏNAT DE LA PUJADA	56,30	SI
CAN RAIMÍ	49,68	SI
CAN RIBOSA	ND	NO
VEÏNAT DE SANT JAUME	44,31	SI
CAN VILARDELL	ND	NO

Font: Cens d'Habitatges 2001, INE.

Dades posteriors a 2001

Des de 2001, el parc de la ciutat ha experimentat diverses obres de reformes i rehabilitació. Aquestes es poden resumir de la forma següent:

Obres de rehabilitació:

Entre 2006 i 2008 s'han efectuat 17 obres de rehabilitació, fonamentalment de façana, coberta i del conjunt de l'habitatge. Fonamentalment es localitzen al Casc Urbà.

Obres de reforma:

Amb posterioritat a 2006, inclòs, s'han realitzat 178 obres de reforma, en la gran majoria que afecten a bany i cuina. En menor grau es tracta d'obres generals de reforma interior, ampliació d'habitatge o pavimentació. De forma majoritària es troben al Casc Urbà.

1.2.2 Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmla

Propietat

En relació a la propietat, de nou el caràcter unifamiliar de la major part dels edificis imposa el seu segell a l'estructura de la propietat del parc d'Argentona en termes de tipus de persona. Així, mentre que al conjunt de la província, marcat per un predomini d'habitatges plurifamiliars, quasi el 60% de la propietat dels habitatges està en mans de comunitats de veïns (pel règim de propietat horitzontal, bàsicament), a Argentona aquest percentatge cau fins al 23,5%. De fet, hi ha molt proximitat entre l'estructura de la propietat i la tipologia del parc del municipi (veure taula 1).

Taula núm. 7
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: propietat dels habitatges per tipus de persona.
Argentona. Any 2001.

HABITATGES	Una persona	La comunitat	Una societat	No és aplicable
% Província	41,2%	57,1%	1,2%	0,4%
% Municipi	76,0%	23,5%	0,3%	0,2%
Total municipi	3517	1090	13	10

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Règim de tinença

Es pot comprovar com el d'Argentona és un parc eminentment de propietat, en un nivell més elevat que el del conjunt de la demarcació. Això es pot explicar per dos fenòmens: en primer lloc, el fet de ser més recent (una part significativa del parc s'ha construït en uns anys on ja no sortia a compte llogar per part dels inquilins); en segon lloc, la seva estructura fonamentalment unifamiliar (circumstància que es veurà més endavant) complica molt la introducció d'aquests immobles en el mercat de lloguer.

Taula núm. 8
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: règim de tinença parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars i població.
Argentona. Any 2001.

		Propietat				Lloguer	Cedida	Altres
		Total propietat	Pagada	Pendent pagaments	Herència o donació			
llars	% Província	78,4%	46,5%	28,2%	3,7%	17,8%	1,4%	2,5%
	% Municipi	81,4%	39,8%	36,7%	4,9%	11,7%	4,0%	3,0%
	Total municipi	2667	1304	1202	161	382	131	97
població	Total població	8191	3833	3914	444	998	392	266
	% Total població	83,2%	38,9%	39,7%	4,5%	10,1%	4,0%	2,7%
	Total estrangers	110	51	55	4	92	16	4
edats de caps de llar	% Total estrangers	49,5%	23,0%	24,8%	1,8%	41,4%	7,2%	1,8%
	% entre 20-34	14,6%	6,4%	22,7%	14,2%	17,1%	20,5%	31,6%
	% entre 25-64	71,6%	69,1%	75,1%	62,8%	64,0%	67,3%	53,0%
edats de caps de llar	% entre 65 i més	13,7%	24,5%	2,1%	23,0%	18,8%	12,3%	15,4%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

La relativa joventut d'aquest parc també es manifesta a través d'un altre fenomen: la rellevant diferència a l'alça en el nombre de propietats per acabar de pagar, és a dir, hipotecades. Tenint en compte que estem parlant de dades de l'any 2001, caldria esperar que aquest percentatge encara fos major set anys més tard.

A banda, a la taula 8 s'observa una estreta relació entre la població estrangera i el lloguer, relació que ja podia es podia intuir, en certa mesura a l'apartat relatiu a l'estat del parc.

Finalment, s'observa una estructura clarament típica per edats, especialment simptomàtic des del punt de vista de l'emancipació familiar: només el 6,4% dels caps de llar amb tota la propietat pagada estava per sota dels 34 anys, percentatge inferior, per cert, al que surt per aquest grup en termes de propietat heretada o donada.

Tipus d'ús

La dada més interessant resultant dels usos dels habitatges d'Argentona és l'elevat percentatge d'habitatges secundaris (17,6%), lògic o, si més no, esperable, en un context de predomini de parc unifamiliar (83,8%) però que aplega només al 50,5% de les llars. Sota aquest resultat, òbviament, hi ha l'efecte de la concentració de llars en edificis plurifamiliars, però el diferencial és prou gran com per què una part del parc unifamiliar estigui previsiblement destinat a habitatge de segona residència.

Així mateix, es presenta un nivell d'habitatges buits inferior a la mitjana (11,3%) en relació amb el conjunt provincial (13,6%). Amb molta probabilitat, el percentatge del conjunt de Barcelona està força sobrevalorat (alguns estudis han revelat dades d'habitatge buit real molt inferior a les censals), però en un municipi com Argentona, on la proliferació d'habitatge unifamiliar fa més difícil equivocar-se en el registre i potser la dada és més acurada (és a dir, el diferencial real no és tan elevat). Aquí, l'error censal consistiria, principalment, en confondre segona residència amb habitatge buit, però l'evolució d'ambdós usos entre 1991 i 2001 (amb sengles descensos molt importants en el seus percentatges) no apuntaria a aquesta possibilitat.

Així mateix, la dècada dels 90 va observar un creixement visible de l'habitatge principal. D'acord amb això, el 66,3% d'habitatges principals existents en 1991 va passar a un 70,8% en 2001, tot apropant-se a la mitjana provincial. D'acord amb aquesta lògica, seria d'esperar que a principis de 2007, aquest percentatge fins i tot s'hagués elevat, especialment en un context demogràfic expansiu com és el que ha sostingut la localitat.

Taula núm. 9												
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: parc d'habitatge segons ús, antiguitat mitjana i estat de conservació. Argentona. Any 2001												
LLARS	Habitatges principals				Habitatges secundaris				Habitatges buits			
% Província	77,2%				8,5%				13,6%			
% Municipi	70,8%				17,6%				11,3%			
Total mun.	3277				815				525			
MUNICIPI	Edat mitja	Estat conservació			Edat mitja	Estat conservació			Edat mitja	Estat conservació		
		ruïnòs	dolent	def.		ruïnòs	dolent	def.		ruïnòs	dolent	def.
% Habitat.	29,8	0,2%	0,4%	3,9%	32,3	0,1%	0,2%	4,4%	35,6	0,8%	2,7%	11,8%
Total hab.		6	13	128		1	2	36		4	14	62
Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.												

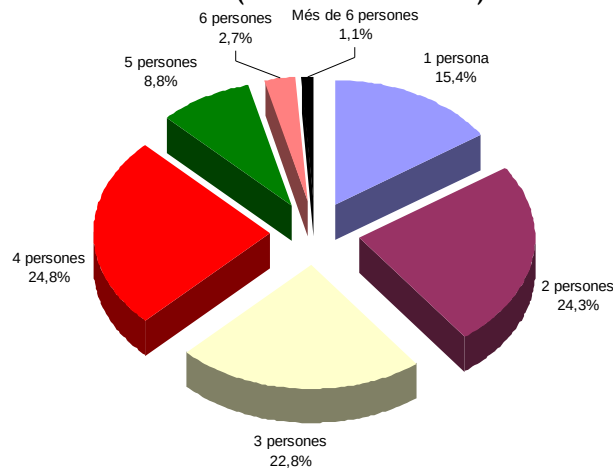
Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

En qualsevol cas, aquest 11,3% d'habitatge buit aportat pel Cens és prou significatiu com per a què calgui ser observat de forma acurada a través d'altres variables, com ara els consums d'aigua.

Ocupació

Segons els Cens de 2001, quasi el 90% de les llars d'Argentona estaven formades per cinc o menys persones. Només un residual 1,1% de casos estava per sobre de les sis persones per llar.

Nombre de persones per llar, Cens de 2001. Argentona
(% sobre total de llars)

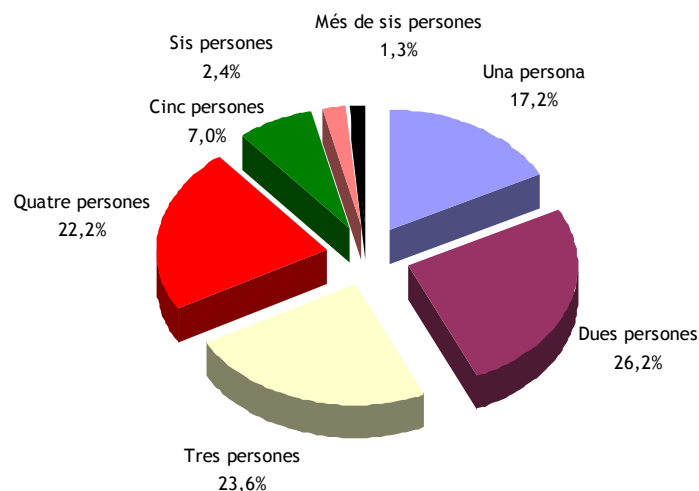


Val a dir que, d'aquestes llars amb més de sis persones censades, els casos de risc de sobreocupació suposaven casos absolutament puntuals (un cas de vuit persones en un habitatge entre 46 i 60 m², un altre de 10 persones entre 76 i 90 m², i tres de set persones entre 61 i 75 m²).

Per tant, en 2001 el Cens no va detectar situacions arriscades llavors, els anys transcorreguts i la presència de grans fluxos migratoris des d'ençà recomanen observar què succeeix en l'actualitat a través de dades de Padró.

En 2008, aquesta situació no va variar tant respecte a set anys abans. Potser la diferència més destacada és un cert increment del pes de les llars més petites (fins a tres membres) respecte a les conformades amb més individus.

Nombre de persones per llar, Padró 2008, Argentona
(% sobre total de llars)



Detecció d'habitatges buits

Antecedents: l'estudi bàsic

L'estudi de parc vacant del municipi de Argentona té com a objectius aproximar el volum d'aquesta anomalia en l'ús dels habitatges al municipi. Per a aquesta finalitat, es genera un univers d'estudi creat a partir de diferents bases de dades de consums d'aigua. Aquest univers és el resultat del que es pot anomenar "anàlisi bàsica" del parc vacant de la ciutat, que no és més que una primera aproximació als possibles casos que poden existir a la ciutat. S'anomena "bàsica" per contrast amb l'anàlisi "avançada", que és la que resultaria d'un posterior i eventual treball de camp.

Per tant, podem dir que l'anàlisi bàsica aportarà un primer percentatge brut de parc vacant de la ciutat, que haurà de ser refinat posteriorment pel treball de camp. A continuació, es presenta el resultat d'aquesta primera etapa analítica.

El Cens de 2001 aporta per a Argentona un percentatge de parc vacant sobre parc total de l'11,3%, lleugerament inferior al d'altres municipis de l'entorn metropolità. Aquesta xifra, sens dubte, reflecteix distorsions derivades tant d'imperficcions del procés censal, com de l'antiguitat de la informació. Per tant, el principi de prudència recomana efectuar l'anàlisi bàsica, descrita a continuació.

Metodologia

El coneixement exacte dels habitatges que estan buits a Argentona constitueix una necessitat de primer ordre, tant per als responsables polítics com per a tots els agents que operen en el mercat immobiliari de la ciutat.

Les úniques informacions disponibles provenen de les operacions censals decennals, les quals generen un nombre important d'indefinicions i d'errades inevitables.

Les dades del Cens de 2001 tenen una fiabilitat limitada en la quantificació del parc vacant degut a dues causes:

1. Per imprecisions derivades del procés de recollida de dades (poden estar inclosos habitatges acabats recentment, que es troben en oferta o tot just acabats de comprar, habitatges en desús temporal, habitatges obsolets, habitatges en procés de transmissió interfamiliar o habitatges adquirits com a inversió, etc.).
2. Pel temps transcorregut, coincident amb una entrada molt elevada d'immigrants a l'Estat Espanyol: durant els anys que han passat des del 2001, ben segur que s'han ocupat una part dels immobles considerats buits.

Per aquestes dues causes cal pensar que, amb molta probabilitat, el percentatge real d'habitatge buit del municipi és, actualment, sensiblement inferior al que es desprèn de la dada oficial del darrer Cens.

No cal dir que, per tal de poder parlar en termes precisos del parc que és realment utilitzable dins d'aquest conjunt cal fer un esforç de recerca i de depuració específics.

El propi procés censal no permet un treball d'aquestes característiques, perquè es veu sotmès a una exigència legal de preservació del dret a la intimitat de les persones. Com a conseqüència, la màxima aproximació a la realitat individualitzada resta tallada al nivell merament quantitatiu i agregat per cada secció censal.

Per tant, prendre el Cens com a font d'informació per a la detecció d'habitatge buit no és la millor alternativa per a analitzar la situació, com a mínim en entorns urbans i dinàmics. Això és especialment decebedor, especialment quan no només és la única font sistemàtica, sinó també la que permet disposar d'informació fins i tot per districtes i seccions censals, és a dir, força desagregada pel territori.

Una altra font que en alguna ocasió s'ha contemplat és la constituïda pels **padrons**. Segons aquesta font, la idea és localitzar aquells habitatges sense població empadronada. No obstant això, la imprecisió d'aquesta font ha obligat a la seva contrastació sobre el terreny en el cas que consta en

què s'ha fet servir per a un estudi (Barcelona). Addicionalment, hi ha el problema de base de què pot existir un nombre indeterminat (no necessàriament petit) d'habitatges on no hi viu ningú des de fa temps, però on continua existint alguna persona empadronada.

Finalment, la tercera font d'informació sistemàtica què serà presa en consideració no respon a cap estadística pública. Es tracta dels **consums de subministraments, amb els quals es pretén** localitzar aquells indrets on trobem situacions extraordinàries. Un habitatge buit forçosament ha de mostrar consums baixos o nuls dels diversos subministraments disponibles: aigua, llum, gas, telèfon... Quin és el més adient? Cal descartar possibilitats. Els consums de telèfon no són la millor opció ja que, d'una banda, difícilment hi haurà habitatges efectivament buits amb línia activa de telèfon (amb freqüència, és un dels primers subministraments en donar de baixa), i d'altra banda, ni tan sols hi ha la garantia d'existència de línia fixa als habitatges ocupats, en un entorn de creixent telefonia mòbil.

Els consums de gas, tampoc no són una bona font d'informació, atès què encara existeixen uns 10 milions de llars a Espanya on se subministra gas butà, del qual, per definició, no consten registres de consum individuals per habitatge.

Amb els consums de llum sí què pot establir-se més linealitat entre l'ocupació i el consum. De fet, no seria un tipus de subministrament massa dolent per a la detecció d'habitatge buit.

Finalment, queden els **consums d'aigua**. A l'igual que la llum, no és una font dolenta. Però és preferible a aquella ja què es pot considerar menys volàtil en el seu comportament. En aquest sentit, és més probable què en un habitatge buit es donin consums no del tot baixos per aparells encesos (encara que sigui per accident durant esporàdiques visites de manteniment) que no que quedin obertes vies d'aigua que disparin els consums.

Per tant, és preferible el consum d'aigua com a variable d'anàlisi. A més, té l'avantatge afegit de què la informació que es requereix està disponible en empreses del propi municipi o en sucursals locals d'entitats majors. És a dir, normalment, serà una informació accessible.

Aquests consums no poden ser de qualsevol forma. Cal tenir clar què se cerquen habitatges buits, però això no suposa quedar-se amb consums zero. Poden haver -i, de fet, n'hi ha- casos d'habitatges buits que reben visites esporàdiques de manteniment. Quedar-se només amb els consums zero suposarà perdre, en ocasions, una part molt important de casos. També cal tenir en compte la presència d'altres i baixes de comptadors.

Atès que l'objectiu és obtenir un univers d'estudi prou precís com per què ens permeti acotar al màxim l'univers d'habitatges buits, les adreces que es demanaran han d'estar prou treballades com per a què la proporció de parc vacant que incloguin sigui la més elevada possible.

En definitiva, es van demanar tres ítems a Aigües d'Argentona, referents al darrer any:

- a) **Altes de servei**
- b) **Baixes de servei**
- c) **Consums iguals o inferiors a 5 m³ existents**

Sobre els tres conjunts de dades enumerats es porten a terme quatre filtres amb l'objectiu d'assolir un **univers d'estudi** que determinarà un "**nivell màxim**" d'habitatge buit per al municipi objecte d'estudi:

1- Primer filtre: adreces que no són habitatges.

El llistat base utilitzat és el de **consums baixos (apartat c)**. Aquest incorpora, no només adreces d'habitatges, sinó de tota mena de llocs on es puguin registrar consums (boques d'incendi, obres, locals, etc.). Així, el primer filtre consisteix en **treure totes aquelles adreces que no correspondran amb tota seguretat a habitatges**. No obstant això, poden restar casos associats fonamentalment a locals comercials o a garatges. Per això és fonamental realitzar amb la màxima cura aquest filtre: és quan més casos es descarten sobre els llistats originals, i si no es fa correctament, es pot inflar enormement l'univers d'estudi, la qual cosa seria nefasta tant si es fa

treball de camp (davant mostres limitades, minimitzàriem la proporció d'habitatge buit trobat) com si no es fa (s'aportarien percentatges d'habitatge buit artificialment elevats).

2- Segon filtrat: a les baixes de servei, treure les adreces similars existents dins de les altes.

Es tracta d'eliminar aquelles baixes que hagin consistit en canvis de propietat i que, previsiblement, **no correspondran a immobles que hagin quedat buits**. La no realització del mateix desdoblara adreces en l'univers d'estudi, generant òbvies distorsions.

3-Tercer filtrat: treure les altes a les adreces supervivents de consums baixos.

Aquest filtrat pretén, bàsicament, **eliminar adreces d'obra nova al llistat general de consums baixos**. Es parteix, òbviament, de la hipòtesi que aquestes altes es tradueixen en -fonamentalment- habitatges ocupats de forma efectiva. **Aquest filtrat només perd, per a l'estudi, aquells casos en els quals les noves adquisicions es fan amb finalitats especulatives**. Es considera que aquesta no és una situació tant estesa i, per tant, es pot assumir aquest nivell d'error.

4-Quart filtrat: incorporar les baixes supervivents del segon filtrat al llistat general.

D'aquesta manera, **s'afegeix al llistat bàsic la bossa d'habitatges ocupats durant bona part de l'any** (i per tant, que han registrat consums més elevats) **i que han estat donats de baixa**, probablement per una venda no associada a una compra posterior. Aquest filtrat és especialment interessant si s'opta per la realització posterior del treball de camp.

Així, un cop realitzats els quatre filtrats es considera, com a hipòtesi de treball, que tot el parc vacant està inclòs en aquest univers i, per tant, que és la dada de primera línia que es vol assolir.

Al cas de Argentona, a més es van facilitar els consums desglossats per trimestres, de forma que es podia observar qualsevol anomalia en l'evolució dels consums al llarg del període estudiat.

Finalment, cal dir que deixar l'anàlisi en el nivell bàsic (no fer el treball de camp) **perdrà dos valors molt importants: la localització de les adreces buides, així com la possibilitat de fer una caracterització del parc vacant d'un territori**. Tampoc no permetrà la detecció de casos fora d'univers: en entorns urbans, l'experiència aporta que no són gens nombrosos, però fora d'aquests, en petits pobles, per exemple, podrien suposar un percentatge no menyspreable.

Resultats

Així, l'aplicació de la metodologia exposada a les dues pàgines anteriors ha derivat un percentatge de parc vacant del **6,02% del parc total d'habitatges**. S'ha de tenir molt present, però, que aquest percentatge determina l'univers màxim d'habitatges buits.

D'acord amb la taula annexa, es determina que a Argentona hi hauria un màxim possible de 311 casos d'habitatge buit, sensiblement inferior als 545 que determina el Cens de 2001. No obstant això, cal tenir en compte que, sens dubte, aquesta dada serà probablement encara més baixa, circumstància que haurà de ser confirmada per un posterior i eventual treball de camp.

Quina part del parc de la ciutat suposen aquests 311 possibles habitatges buits? La darrera comptabilització de parc data de 2001 i afirmava que a Argentona hi havia 4.630 habitatges. Des de llavors, el parc s'ha incrementat visiblement, de manera que no es poden comparar les dades procedents dels consums d'aigua de 2007/2008 amb un parc de sis anys enrere. Per tant, s'han procedit a una actualització de la dada de parc, mitjançant les xifres d'habitatges acabats entre 2002 i 2007 procedents dels visats del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona i facilitats per la Direcció General d'Habitatge. Així mateix, s'ha efectuat una petita correcció motivada per la presència d'enderrocs derivats dels processos de renovació urbana.

A la dada final del càlcul anterior s'ha aplicat la xifra bàsica de parc vacant procedent dels consums d'aigua, de la que resulta el percentatge estimatiu del 6,02 % que s'especificava més amunt.

Estimació del percentatge de parc a Argentona

Parc	
Cens 2001	4.630
Habitatges acabats 2002-2008	587
Parc estimat brut	5.217
Factor enderrocament 1%	-52
Parc estimat net (a)	5.165
Xifra estimada de parc vacant (b)	311
Percentatge bàsic de parc vacant a Argentona (b/a)	6,02%

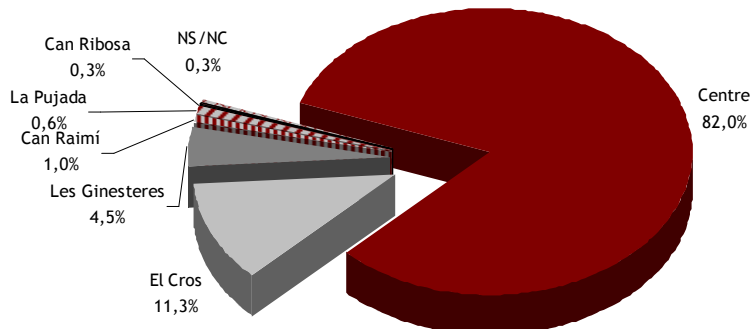
Font: Cens 2001, dades DGH, consums d'aigua d'Argentona 2007-2008

S'estima que s'ha enderrocat un 1% del parc per motius de substitució i renovació del mateix

Aquest percentatge, encara que provingui d'un univers que segur que incorpora soroll, és notablement inferior al que determina el Cens de 2001 (11,3% de parc vacant sobre parc total). Per tant, es pot afirmar que el nivell d'anàlisi bàsica, com a mínim, ja ha corregit sensiblement l'antiga dada censal. De fet, més útil encara, pot estar mostrant una ràpida evolució a la baixa del parc vacant atenent a les fortes entrades de població al municipi⁴.

En relació a la distribució d'aquests habitatges potencialment buits, quatre de cada cinc es troba al nucli del Centre, i la majoria dels restants al Cros. Per tant, es troben fonamentalment inserits en trames urbanes consolidades, circumstància que afavorirà, sens dubte, la seva eventual mobilització.

Distribució dels habitatges potencialment buits a Argentona



Font: D'Aleph, a partir de consums d'aigua a Argentona, 2007-2008

⁴ En tot cas, precisament per aquest motiu, és molt poc probable que el parc vacant real sigui més elevat que l'estimació derivada dels consums d'aigua. De fet, gairebé amb tota seguretat serà encara més baix, ja que la xifra de consums acostuma a recollir situacions força heterogènies no sempre relacionades amb habitatges buits. Per tant, la percepció ciutadana -compartida per alguns tècnics- de què probablement hi ha més habitatge buit que l'aproximat es pot explicar per la presència de nombrosos habitatges en oferta, entre altres casos. Però, aquests habitatges no es poden considerar *buits* sinó només *desocupats*. La diferència radica en què l'habitatge buit, per definició és aquell desocupat sense motiu justificable, com ara una venda, un lloguer o una rehabilitació. Aquesta diferenciació és molt útil per a una posterior mobilització de l'immoble. Òbviament, cal tenir en compte que una xifra baixa de parc vacant no vol dir que no existeixin casos d'habitatges buits ben identificats, com el de Can Gatets.

Arribats a aquest punt, cal dir que aquesta la distribució sí és aproximada a la censal pel que fa a habitatge buit: el nucli d'Argentona aplega, segons aquesta font, el 85% de casos de parc vacant del municipi. Les següents zones en importància són, per aquest ordre, El Cros i Les Ginesteres (7 i 4,7% respectivament).

Detecció d'habitatges sobreocupats

Metodologia

La Llei defineix l'habitatge sobreocupat com *aquell en el que s'hi duu a terme una activitat d'allotjament amb ocupació excessiva en consideració a la superfície i als serveis de l'habitatge, tal com la determinin els estàndards de superfície per persona fixats com a requisits mínims d'habitabilitat de Catalunya*.

Adicionalment, de conformitat amb el previst a la Llei del Dret a l'Habitatge, la sobreocupació constitueix una utilització anòmala dels habitatges i un incompliment de la funció social de la propietat. A fi de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que es preveuen en els articles 5 i 41 en relació amb l'article 3 e) de l'esmentada Llei, es fixa un estàndard mínim de superfície per persona en els habitatges segons el qual correspongui a cada ocupant la superfície mínima que resulta de l'aplicació dels paràmetres següents:

Superfície m ²	Persones
20	2
30	3
40	4
48	5
56	6
64	7
72	8
80	9
8+8n	n

Dissortadament, l'actual normativa sobre habitabilitat (259/2003 de 21 d'octubre) no fixa cap requisit mínim legal, sinó que parla d'una "ocupació màxima *recomanada*". En aquest sentit, l'avantprojecte de Decret d'Habitabilitat, que haurà de substituir a l'esmentat 259/2003, és més taxatiu, i considera que l'anterior estàndard

"...posat en relació amb la superfície útil de cada habitatge, determina el seu lílindar màxim d'ocupació, i l'incompliment tindrà els efectes que se'n deriven de la Llei del Dret a l'habitatge. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn. Als efectes d'aquest Decret s'entendrà que existeix parentiu entre els cònjuges, les persones lligades per relació de consanguinitat i afinitat, i aquelles que compleixin les condicions previstes a la Llei d'unions estables de parella." (Art. 6)

No obstant això, sota la norma actual el mateix criteri per a definir sobreocupació és interpretable. A més, en un habitatge sobreocupat -d'acord amb la taula anterior, i tant pel Decret vigent com per l'avantprojecte- poden concentrar-se persones d'una mateixa unitat familiar, amb la qual cosa és encara més difícil determinar la bondat d'un límit legal: evidentment, no es pot separar a una família perquè l'ocupació d'un habitatge superi de manera raonable aquests estàndards recomanats. Tot i així, aquesta taula es pot prendre com a referència: en tant se superin aquestes recomanacions de nombre màxim de persones, podríem considerar que un habitatge es troba en risc de sobreocupació.

De nou malauradament, encara que s'acceptin aquestes recomanacions com a límits que defineixen el concepte de sobreocupació, actualment no hi ha cap font estadística o mínimament sistemàtica que permeti la seva detecció de manera fiable.

La font més òbvia sobre l'ocupació d'un immoble és el **Padró municipal**. Ara bé, actualment és força habitual no estar empadronat a l'habitatge on s'està residint, la qual cosa redueix la fiabilitat

de la dada: és tan possible que en un habitatge amb -per exemple- deu persones empadronades hi visquin moltes menys com tot el contrari, que on estigui empadronada només una persona el nombre real de residents sigui sensiblement més elevat (els pisos d'estudiants solen ser exemples paradigmàtics, més enllà dels "pisos pastera" associats generalment a immigració). Per tant, és una dada que, per si mateixa, no necessàriament ha de mostrar situacions de sobreocupació.

Adicionalment, no hi ha cap informació que permeti posar en relació la dada d'empadronaments amb la superfície dels corresponents habitatges, la qual cosa fa que sigui realment molt difícil aplicar la taula d'estàndards.

No obstant l'anterior, tot i les limitacions exposades, el Padró serà la font estadística d'informació de referència davant l'absència d'altres dades més fiables, fet que condicionarà enormement l'establiment del nivell bàsic d'anàlisi de les situacions de sobreocupació.

Resultats

Així, per a aquesta anàlisi bàsica es comptabilitzen aquelles llars que reuneixin amb algun dels següents dos requisits:

- Tenir set o més persones empadronades al darrer full de Padró a partir del filtrat del nombre de membres de la llar
- Tenir dues o menys persones empadronades i, alhora, mantenir consums molt elevats d'aigua, definits com aquells que duplicuessin, com a mínim, el seu consum esperat⁵. D'aquesta forma, mitjançant un contrast amb consums d'aigua podrà ser relativament visible identificar situacions de sobreocupació, especialment en habitatges plurifamiliars. Així mateix, també cal prendre com a hipòtesi que el consum d'aigua d'una persona en un habitatge sobreocupat serà previsiblement inferior al d'una altra persona en circumstàncies d'habitabilitat normals.

Val a dir que, degut a restriccions derivades de la disponibilitat de les dades de consums d'aigua, el creuament amb el Padró no ha estat possible. No obstant això, l'experiència en altres municipis mostra que aquest creuament suposa, de facto, una aportació baixa de casos i que, per tant, no hi ha pèrdues significatives d'informació.

En tot cas, la informació obtinguda pels casos amb set o més persones empadronades és la següent:

Nivell bàsic de sobreocupació, 2008

Llars totals	4.005
Llars amb 7 o més empadronats (a)	57
Llars identificades com a residències (b)	5
Total llars susceptibles de sobreocupació (a-b)	52
Percentatge referencial bàsic de sobreocupació	1,3%

Font: Padró municipal

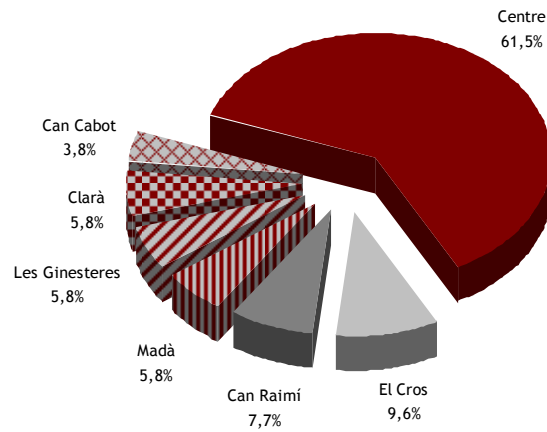
Consultant la relació de casos amb 7 o més empadronats s'han detectat, com a mínim, cinc residències, on l'empadronament dels seus residents fa que el Padró presenti a les seves adreces xifres estranyes.

En total, i descomptant aquestes cinc adreces corresponents a residències, s'han detectat 52 casos amb set o més persones empadronades (1,3% de les llars del municipi). Cal insistir en què no es

⁵ L'estàndard de consum considerat és de 171 litres per persona i dia (62,4 m³ anuals), derivat de l'Enquesta sobre subministrament i tractament de l'aigua, 2004, realitzada per l'INE.

tracta de situacions de sobreocupació necessàriament, sinó de casos on l'elevada presència registrada de persones els fan objecte d'atenció especial.

Distribució dels habitatges potencialment sobreocupats a Argentona



Font: D'Aleph, a partir del Padró municipal

Pel que fa a la distribució d'aquests casos, sis de cada deu s'ubiquen al nucli principal d'Argentona. Un de cada deu més es troba a El Cros. Tenint en compte que són les zones que recullen més habitatge plurifamiliar (i, per tant, de menors dimensions), cal parar especial atenció a les adreces d'aquestes dues zones.

1.3 POBLACIÓ

1.3.1 Anàlisi demogràfica. Projeccions de població i llars

Introducció

El present informe documenta la realització d'una projecció de llars a l'horitzó 2018 per al municipi d'Argentona. Es mostren les grans tendències previstes d'evolució dels components del creixement demogràfic, així com la seva traducció en la dinàmica de les unitats familiars en què s'organitzen els habitants. Aquesta dinàmica és la base demogràfica que condiciona l'evolució de la demanda residencial en el municipi.

Com tota projecció residencial a escala local, es realitza amb el supòsit implícit que la població és l'element determinant de les previsions d'evolució del parc residencial. Tanmateix, cal tenir en consideració que aquest supòsit és una simplificació instrumental i necessària de la realitat. La mateixa evolució residencial local té prou elements d'independència respecte de la base demogràfica i de connexió causal amb d'altres elements externs al binomi població i habitatge, que inviten a un ús correcte de les conclusions d'aquest estudi. Es demana, per tant, limitar les expectatives endevinatòries, les quals podrien amagar les veritables virtuts d'anàlisi i comprensió de la realitat demogràfica local, vista en una perspectiva temporal llarga.

Una de les principals regles de les projeccions demogràfiques és limitar al màxim la interacció continuada de paràmetres projectats. Això s'aconsegueix limitant l'abast temporal i la distància amb els horitzons finals. En el nostre cas, un horitzó a 5-10 anys impedeix l'acumulació d'una projecció de comportaments d'emancipació familiar dels joves sobre un col·lectiu jove també projectat. En el nostre estudi totes les llars projectades, existents al final de la projecció, estan encapçalades per persones ja nascudes en el moment d'inici de la projecció (residents al municipi o, això sí, prevista la seva immigració durant la projecció).

Les projeccions no són prediccions. Són eines d'anàlisi de les diverses possibilitats jerarquitzades de canvi de la realitat actual mitjançant les respectives visualitzacions formals en el futur, per tal d'extreure'n conclusions no observables en el moment present. El disseny de diferents escenaris de futur, fets a partir de la combinació d'hipòtesis evolutives dels diferents components i elements projectats és el camí més interessant. En aquesta ocasió es treballa amb quatre escenaris, dos que marquen els límits superiors i inferiors del ventall de possibilitats i dos centrals que intenten aproximar-se a les evolucions més versemblants.

Metodologia

Projecció de la població d'Argentona

La projecció de la població d'Argentona s'ha realitzat mitjançant el mètode dels components. Aquest mètode consisteix en determinar el comportament futur dels diferents components que afecten el creixement d'una població (mortalitat, fecunditat i migracions) per integrar-los posteriorment en el conjunt de la projecció.

L'avantatge d'aquest mètode sobre d'altres fonamentats exclusivament en l'extrapolació de les taxes de creixement és doble. Per una banda, considera tant els canvis que es poden produir en els fenòmens demogràfics, com l'efecte que les variacions en el volum i en l'estructura de la població **tenen sobre els components del creixement**. Per exemple, el nombre de naixements no depèn únicament dels nivells de fecunditat sinó també, de l'evolució futura del volum i de l'estructura de la població femenina en edat fèrtil. I d'altra banda, permet obtenir els **resultats desagregats per sexe i edat**. I aquest és un requisit fonamental per al nostre treball, ja que constitueix la base per la realització dels càlculs sobre la demanda futura d'habitatges.

La població de partida de la projecció ha estat la recomptada segons l'explotació específica del padró municipal d'Argentona amb data 1 de gener de 2008, per la qual cosa els resultats també seran a 1 de gener de cada salt temporal (anual) de la projecció fins a 2018.

Les hipòtesis de l'evolució futura dels diferents components del creixement demogràfic s'han formulat analitzant el seu comportament recent i es presenten a continuació.

Mortalitat

La mortalitat és el component demogràfic que ha tingut, i previsiblement tindrà, una evolució més constant. Els avenços mèdics, higiènics i socials han provocat un procés històric tendent cap a un augment de l'esperança de vida de la població i, per tant, a una reducció de les probabilitats de morir.

En aquest treball s'ha pres com a referència la mortalitat del conjunt de Catalunya i no la local, a causa de la dificultat d'establir nivells de mortalitat significatius per a municipis de grandària petita o mitjana i al fet que les diferències de mortalitat dins de Catalunya no són gaire importants. L'esperança de vida se situa actualment a Catalunya al voltant dels 77 anys pels homes i dels 83 per les dones. La projecció de la mortalitat es basa en un manteniment dels guanys d'esperança de vida, ja que les previsions pessimistes dels darrers anys que apuntaven que no podia millorar molt més una esperança de vida força elevada, no s'han vist, afortunadament, confirmades. Al final de la projecció s'ha establert una **hipòtesi de vida mitjana de 81 anys pels homes i de 86 anys per les dones**, no excessivament optimista i, per tant, possible, en coherència amb la hipòtesi alta de mortalitat de les darreres projeccions de la població catalana de l'Institut d'Estadística de Catalunya (l'Idescat).

De tota manera, l'error que es pugui introduir en la previsió final de població pel fet d'haver escollit una hipòtesi de mortalitat equivocada és poc important. Afectaria més a les edats més sensibles, com ara els vells: la seva supervivència implica la supervivència de moltes llars i el retard en l'alliberament dels seus habitatges.

Fecunditat

El nombre futur de naixements depèn de dos factors: els nivells de fecunditat de la població d'Argentona i el volum i l'estructura de les dones en edat fèrtil. Es podria donar una situació en què augmentés el nombre de naixements per un increment de la població femenina en edat de tenir fills i, en canvi, els nivells de fecunditat es reduïssin; o a l'inrevés, una reducció de naixements causada per un descens del nombre de dones en edat fèrtil que no fos compensada pels eventuais increments en els nivells de fecunditat. Com ja hem dit, el mètode dels components té en compte aquests dos factors ja que considera tant l'evolució futura de la població femenina, com els canvis en els seus nivells de fecunditat.

A Catalunya a mitjans de la dècada dels setanta es va iniciar una etapa de forta caiguda dels nivells de fecunditat, passant de 112.000 a menys de 54.000 naixements entre 1975 i 1995. Després de 1996 s'ha experimentat una certa recuperació, l'any 2006 es van registrar 82.077 naixements. **En el cas d'Argentona la recuperació s'inicia a finals de la dècada dels vuitanta (mínim de 65 naixements l'any 1987) i es consolida durant la dècada dels noranta, amb 129 naixements l'any 2000. La primera dècada del segle XXI veu un reforçament d'aquesta tendència positiva, amb 137, 130 i 135 naixements els anys 2004, 2005 i 2006, últims amb dades disponibles.**

Què podem esperar de cara al futur? Per contestar aquesta pregunta cal introduir una reflexió prèvia que ajudi a comprendre la caiguda de la fecunditat de finals del segle XX. L'elevada fecunditat dels anys seixanta i principis dels setanta s'explica per la confluència d'altres taxes de fecunditat a totes les edats, el que en termes demogràfics es denomina "concentració de calendari". En canvi, la davallada de la fecunditat a partir de 1975 fou el resultat de baixes taxes per edat. Per una banda, les dones en edat reproductiva més jove van endarrerir la seva maternitat. I per una

altra, les dones d'edat més avançada ja havien completat el seu projecte reproductiu als anys anteriors.

Per tal de contestar la pregunta plantejada caldria analitzar com pot variar la fecunditat de les diferents generacions. En aquest sentit, podem articular dues interpretacions sobre la situació actual. La primera és que ens trobem davant d'un endarreriment en el moment de formar parella i tenir la descendència. El retard en la formació de parella tindria a veure amb les dificultats del mercat de l'habitatge i laboral. I els fills es tindrien més tard a causa del procés d'ajustament de treball i família, especialment en les dones: primer s'intenta consolidar l'economia familiar, l'estabilitat en la feina i la carrera professional.

En base a aquesta interpretació, les perspectives de futur serien les d'un increment de les taxes de fecunditat, especialment en les edats més avançades com a reacció a l'ajornament de la maternitat a les edats més joves. A més, des d'aquesta perspectiva, una situació econòmica positiva, que impliqui uns termes contractuals més estables, afavoriria un augment de la fecunditat també en les edats més joves. Complementàriament, la millora en l'accés a l'habitatge facilitaria el pas previ de la formació d'unitats familiars.

La segona interpretació postula que els canvis intensos en el rol de les dones han provocat que les generacions més joves hagin decidit tenir menys fills al llarg de la seva vida fecunda. Segons aquesta interpretació no s'hauria d'esperar un augment significatiu del nivell de fecunditat actual.

Les dues interpretacions, si bé diferents, no són excloents ja que tenen un rerefons comú en els canvis de la societat en els darrers anys, especialment en relació al paper de la dona. **La hipòtesi emprada en aquest informe és la d'una progressiva recuperació dels nivells de fecunditat fins a assolir, al 2018, un nivell de 1,75 fills per dona.** Hem adoptat el nivell i el calendari de fecunditat que tindria l'any 2018 el conjunt de Catalunya, segons la hipòtesi mitjana de fecunditat emprada per les projeccions oficials de població de l'Idescat. Aquest augment vindrà en un primer moment de la recuperació de les taxes de fecunditat de les dones de 30 a 40 anys, que corresponen a les que van ajornar el seu projecte de constitució familiar en els darrers anys. Posteriorment, cal preveure un lleuger augment de la fecunditat de les dones de 25 a 29 anys, relacionat amb una certa millora dels processos d'emancipació i formació de parella, així com l'efecte d'ajust retardat dels comportaments reproductius de la nova immigració.

En resum, la hipòtesi de fecunditat emprada en aquest treball recull les dues interpretacions que es fan sobre la caiguda de la fecunditat i sobre la seva evolució futura. Cal tenir en compte, però, que la projecció de la fecunditat no afectarà la projecció del nombre de llars, ja que l'horitzó adoptat, 2018, significa que cap naixement projectat podrà ser cap de llar durant la projecció. Sí influeix tanmateix, en la grandària mitjana de les llars previstes.

Migracions

L'element més problemàtic a l'hora de determinar l'evolució futura de la població radica en preveure el comportament dels moviments migratoris (altes i baixes) que són, precisament, els que **més poden afectar el volum i l'estructura de les poblacions locals.** A més, la complexitat de la seva estimació s'ha vist agreujada per la intensificació recent dels fluxos migratoris de tot tipus, tant els de caire residencial de curta distància, com els de caràcter laboral, procedents majoritàriament de l'estranger.

En termes generals, els aspectes fonamentals a l'hora d'esbossar el nivell i l'estructura de les migracions en un municipi són els següents: les perspectives d'evolució social i econòmica de la societat en el seu conjunt, les característiques pròpies del municipi (grandària, plans d'urbanisme...) i la situació relativa d'aquest municipi dins el territori que l'envolta (accessibilitat, relacions funcionals, nivells de mobilitat residencial i de mobilitat obligada...).

Aquests aspectes generals es concreten en el binomi família-habitatge que es troba relacionat, per un costat, amb la formació de noves parelles i famílies i, per un altre, amb aspectes relacionats amb la qualitat, el règim de tinença i l'accés al mercat de l'habitatge. L'increment de la mobilitat

residencial dels anys noranta i, sobretot, primers anys del nou segle ha comportat una accentuació de la causalitat relacionada estrictament amb l'habitatge: han augmentat principalment els canvis relacionats amb la millora de les condicions (físiques i de tinença) dels habitatges de llars ja formades.

En aquesta projecció, els fluxos migratoris s'han descompost en els seus dos components: la immigració i l'emigració. Les hipòtesis respecte a la mobilitat residencial suposen que la fase recent de forta immigració patirà una certa correcció a la baixa:

- Per què el component aportat per la immigració estrangera és probable que no mantingui el ritme observat els darrers anys (tal com recullen també les projeccions de l'Idescat).
- Per què la conjuntura actual de mobilitat residencial i construcció residencial és probable que ja hagi assolit un màxim i tingui actualment una tendència de correcció a la baixa.

Per simplificar el procés s'ha estimat que l'emigració patirà un increment del 6% respecte al nivell inicial degut als processos de retorn. Només s'ha contemplat aquesta hipòtesi. Pel que fa a la **immigració** cal comentar un aspecte sobre les fonts emprades:

Actualment el flux de migració recollit a l'Estadística de Variacions Residencials (EVR) no és coherent amb l'evolució de la població que marca el Padró Continu. Considerant que la resta de components de l'equació de població són correctes (és a dir, naixements, defuncions i emigracions), el desajustament a favor de la població del Padró respecte de la població estimada mitjançant l'equació de població partint de la xifra padronal de l'any anterior s'ha considerat com un volum d'empadronaments per omissió (o no recollits pel mecanisme d'altres i baixes). El desajustament té a veure amb la no comunicació dels moviments residencials per part d'un nombre important d'estrangers, que entren al Padró com a altres per omissió. Aquest volum estimat d'omissions és sumat en el nostre procediment al volum d'immigrants de l'EVR per tenir una nova i superior xifra estimada d'immigrants. I és aquesta xifra estimada la que es projecta com a immigració.

En fi, s'han considerat dues hipòtesis d'immigració i d'emigració dinàmiques i una sense immigració:

La hipòtesi alta apunta un manteniment del flux d'immigració i l'increment de l'emigració ja esmentat. El nombre d'immigrants passaria de 696 a 703 al final de la projecció. Pel que fa a l'emigració el flux se situaria en 624 persones, respecte a un nivell inicial de 571. Així doncs, aquest escenari contempla un saldo migratori positiu al llarg de tot el període projectat, que seria de 79 persones l'últim any de la projecció.

La hipòtesi baixa planteja, a més de l'augment de l'emigració, una disminució anual gradual del flux migratori fins a un 30% de l'actual nivell per l'últim any projectat, quan el flux se situaria en 490 immigrants. Donat que el flux d'emigració s'estima en 577 persones, això comporta un saldo migratori negatiu de 87 persones l'any final de la projecció. Aquest escenari contempla, per tant, saldos positius decreixents fins el 2012 i saldos negatius creixents a partir del 2013.

Finalment, l'**escenari endogen** considera implícitament l'absència de migracions.

Projecció de l'evolució del nombre de llars

La projecció de població del municipi d'Argentona ha estat completada amb unes previsions de llars que serveixen per a estimar la demanda futura d'habitatges. **La metodologia utilitzada per a aquest objectiu és la coneguda com a "taxes de caps de llar" o "persones principals"**. Aquesta metodologia es basa en suposar que a cada habitatge només resideix una família i que aquesta

família pot ser identificada en funció d'una persona de referència. Aquest mètode és força més consistent que el d'aplicar un factor de divisió al conjunt de la població (generalment la grandària mitjana de la llar), ja que considera l'estructura familiar de partida, l'evolució de la població per sexe i edat, i els possibles canvis en la propensió a formar noves famílies.

En termes generals, la metodologia consisteix en aplicar a l'estructura per edat projectada, unes taxes de persones principals per edat per tal d'obtenir un nombre total de famílies per cadascun dels anys de la projecció. **Si hi ha un increment del nombre de llars entre dos moments això implica que el nombre d'habitatges existents al parc haurà de créixer en el mateix sentit.**

L'estructura per edat de les persones principals d'Argentona s'ha obtingut a partir d'una estimació de les persones principals existents per edat a data 1 de gener de 2008, basant-nos en les dades censals de 1-11-2001 i una estimació de l'evolució en els set anys i 2 mesos transcorreguts. El resultat de l'estimació suggereix un estancament del nivell de les taxes de persones principals respecte de 2001, per efecte marginal de la immigració estrangera al municipi. Prenent l'estimació de 2008 com a punt de referència s'ha procedit a fer tres estimacions futures del nombre de llars (i, per tant, del seu creixement). **Les dues primeres, suposant un canvi en la propensió a emancipar-se i crear noves llars dels adults joves, i la tercera suposant que l'estructura de llar de 2008 roman inalterada.**

El primer supòsit, que anomenem **hipòtesi alta de taxes de llars projectades**, modifica a l'alça les taxes de persones principals en les edats adultes-joves (20-34) fins a situar-les al final de la projecció en valors propers, però una mica inferiors, als que actualment té la població francesa (segons el cens de 1999). A la resta d'edats s'han mantingut més estables les taxes per edats, excepte un lleuger increment de les taxes en la franja central (degut a l'increment de la dissolució de parelles i les noves formes familiars) i, sobretot, en les edats més velles reflectint-hi l'increment de la seva autonomia residencial. Podem considerar-la un límit superior per sobre del qual difícilment se situarà la realitat.

La **hipòtesi moderada de taxes projectades de llars** fa continuar les tendències de millora de l'emancipació observades a finals dels anys noranta i, també, l'increment moderat de l'autonomia residencial de les persones grans. **Es considera la hipòtesi més probable.**

La **hipòtesi de taxes constants** també comporta, tanmateix, un augment de la demanda d'habitatges degut a l'evolució de l'estructura d'edats de la població. Aquesta hipòtesi vol mesurar l'efecte d'una aturada en el procés de millora de l'emancipació juvenil per efecte de l'escalada de preus o per un empitjorament de la situació econòmica general, encara que, com s'observa en els darrers anys, la immigració estrangera també hi pot tenir aquest efecte, en potenciar en una primera etapa la coresidència de diverses persones adultes.

Les tres projeccions de taxes de llar es poden combinar amb les hipòtesis migratòries (incloent-hi l'extrapolació de la població sense intercanvis migratoris) incorporades en la projecció demogràfica de base. Només hem portat a terme algunes de les possibles combinacions d'hipòtesis en la forma de quatre escenaris de futur del nombre de llars:

“Escenari màxim”. Representa un màxim en la demanda previsible (alta immigració i alta formació de llars).

“Escenari intermedi”. Proposa una situació mixta en què continua el flux immigratori segons la hipòtesi optimista, però es dificulta el progrés en la formació de llars segons la hipòtesi moderada de llars.

“Escenari moderat”. Indica una moderació de les tendències actuals d'immigració i llars (hipòtesi baixa d'immigracions i moderada de formació de llars),

“Escenari endogen”. Representa l'escenari mínim, estancament de la formació de llars i absència d'intercanvis migratoris, i ens informa de la demanda interna generada per la població actual del municipi en les condicions presents.

Ara per ara, a molt curt termini, l'escenari més raonable semblaria el moderat. En un context com l'actual, es pot esperar una certa contracció dels fluxos immigratoris i un petit increment de l'emigració com la contemplada en la hipòtesi baixa de migracions. Cal esperar també una evolució moderada de l'emancipació dels joves a la vista de l'evolució del context residencial. Per aquestes raons, l'escenari moderat emergeix com el més proper als condicionants just ara exposats.

Per últim, s'ha fet una petita aproximació als fluxos de creació de noves llars i als fluxos de desaparició de llars per mortalitat, en els quatre escenaris proposats. Cal tenir en compte que el creixement del nombre de llars és un saldo entre les llars creades (principalment per joves que s'emancipen i formen parella, i per immigració) i les llars desaparegudes (per defunció del darrer membre de la llar, i per emigració de tota la llar). El càlcul que hem fet és senzill, amb seguiment generacional de tres franges d'edat (joves, madurs i vells) i serveix només per a donar una idea general del procés.

Breu comentari dels resultats

L'evolució de la població

Taula 1. Projecció de la població d'Argentona (1 de gener)

Any	Escenari Màxim	Escenari Intermedi	Escenari Moderat (més plausible)	Escenari Endogen
1998 (padró)		8.959		
1999 (padró)		9.213		
2000 (padró)		9.482		
2001 (padró)		9.791		
2002 (padró)		10.056		
2003 (padró)		10.302		
2004 (padró)		10.403		
2005 (padró)		10.868		
2006 (padró)		11.161		
2007 (padró)		11.402		
2008 (padró)		11.604		
2.009	11.784	11.784	11.781	11.657
2.010	11.957	11.957	11.938	11.707
2.011	12.125	12.125	12.069	11.753
2.012	12.286	12.286	12.168	11.796
2.013	12.443	12.443	12.236	11.836
2.014	12.594	12.594	12.273	11.873
2.015	12.741	12.741	12.281	11.907
2.016	12.882	12.882	12.264	11.937
2.017	13.017	13.017	12.228	11.965
2.018	13.149	13.149	12.180	11.991

Tal com es pot veure en la taula 1, amb les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migracions que s'han assenyalat en l'apartat de metodologia, la població d'Argentona tindrà un augment segons els quatre escenaris contemplats. Com és lògic, aquest creixement serà més intens en el cas que la immigració sigui més nombrosa, segons incorporen els escenaris màxim i intermedi⁶, i menys intens

⁶ Els escenaris màxim i intermedi ofereixen la mateixa evolució futura de la població resident (perquè tenen idèntiques hipòtesis respecte dels components del creixement). Només difereixen en les hipòtesis de dinàmica de llars.

en un escenari de creixement migratori negatiu, com és el cas de l'escenari moderat. La projecció sense migracions és el límit inferior probable. Els escenaris màxim i intermedi resumeixen el resultat del manteniment a grans trets de la conjuntura actual, mentre que l'escenari moderat contempla un canvi de tendència que es podria justificar en un context de crisi.

Taula 2. Evolució dels components del creixement segons escenari

Període	Escenari Màxim o Intermedi			Escenari Moderat (més plausible)		
	Creix. natural	Saldo migratori	Creix. total	Creix. natural	Saldo migratori	Creix. total
2008-2012	266	572	839	261	370	632
2013-2017	261	446	707	217	-273	-55
2008-2017	527	1.018	1.545	479	98	576
2009-2013	264	546	810	255	237	492

L'evolució dels components del creixement (taula 2) mostra que mentre el creixement natural és bastant estable, al voltant d'uns 50 habitants més cada any de la projecció, el migratori fluctua en funció de les hipòtesis contemplades. Així, mentre que l'escenari màxim o intermedi preveu un increment de 572 i de 446 persones en el primer i el segon quinquenni, respectivament, a l'escenari moderat els valors són d'un increment de 370 persones i d'una disminució de 273 per a cadascú dels quinquennis.

Finalment, pels cinc anys transcorreguts entre l'1 de gener de 2009 i de 2014 (període d'interès per a la redacció del PLH), les previsions són d'un creixement migratori de 546 persones segons l'escenari màxim o intermedi, i de 237 segons el moderat, que dona lloc a un creixement total de 810 i 492 persones més, respectivament.

Projecció de les persones principals

Per aproximar-nos a les necessitats d'habitatge és més interessant referir-nos a la projecció de llars. Ja hem dit que identifiquem la xifra de llars amb la xifra de persones principals. A la taula 3, els resultats mostren que a Argentona fins al 2018 **es pot preveure un augment de la xifra de llars en els quatre escenaris dibuixats. En termes relatius, el creixement sempre és més important que el de persones**, degut a la reducció progressiva del nombre de persones per llar.

L'**escenari moderat**, el més probable en la situació actual, que inclou la hipòtesi baixa d'immigració en relació amb la conjuntura actual i contempla una millora tendencial de la formació de llars, presenta un creixement significatiu del nombre de llars (+16%). Partint d'una xifra de 4.003 llars en 2008, l'escenari màxim ofereix el 2018 una xifra final de 5.212 llars, l'intermedi 4.942, el moderat 4.626 i l'endogen 4.340 llars.

En el **període 2009-2014** les llars passarien de 4.139 a 4.751 segons l'escenari màxim, de 4.113 a 4.592 segons l'intermedi, de 4.112 a 4.491 segons el moderat i de 4.054 a 4.238 segon l'endogen.

Taula 3. Projecció de persones principals

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat (més plausible)	Escenari endogen
2001 (real)	3.280			
2008 (estimació)	4.003			
2.009	4.139	4.113	4.112	4.054
2.010	4.265	4.213	4.207	4.095
2.011	4.389	4.311	4.294	4.133
2.012	4.509	4.404	4.368	4.166
2.013	4.631	4.500	4.435	4.204
2.014	4.751	4.592	4.491	4.238
2.015	4.867	4.681	4.536	4.267
2.016	4.983	4.769	4.572	4.293
2.017	5.097	4.855	4.600	4.319
2.018	5.212	4.942	4.626	4.340

A la taula 4 hi figura la xifra de persones per llar resultant a cada escenari, partint d'una grandària actual de 2,9. En tots ells s'aprecia una disminució, producte de diversos factors: la reducció del nombre de fills per família, la progressiva autonomia de la gent gran i l'accés dels joves a una llar pròpia. L'escenari màxim registra les xifres mínimes durant tota la projecció, amb 2,5 persones per llar en 2018, a comparar amb 2,76 de l'endogen. La intensitat de les migracions no altera significativament el panorama i tant l'escenari intermedi com el moderat obtenen resultats similars.

Taula 4. Població per cada persona principal (nombre de persones per llar)

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat (més plausible)	Escenari endogen
2001 (observat)	3,02			
2008 (estimació)	2,9			
2.009	2,85	2,86	2,86	2,88
2.010	2,8	2,84	2,84	2,86
2.011	2,76	2,81	2,81	2,84
2.012	2,72	2,79	2,79	2,83
2.013	2,69	2,77	2,76	2,82
2.014	2,65	2,74	2,73	2,8
2.015	2,62	2,72	2,71	2,79
2.016	2,59	2,7	2,68	2,78
2.017	2,55	2,68	2,66	2,77
2.018	2,52	2,66	2,63	2,76

La periodització quinquennal del ritme d'increment del nombre de llars mostra una tendència descendent als quatre escenaris, amb un menor creixement al segon quinquenni respecte al primer (taula 5).

Taula 5. Projecció de l'increment quinquennal de les persones principals

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat (més plausible)	Escenari endogen
2001-2008 (estimat)	723			
2008-2013	628	496	432	201
2013-2018	581	442	190	136
2008-2018	1.209	938	623	337
2009-2014	612	479	379	184

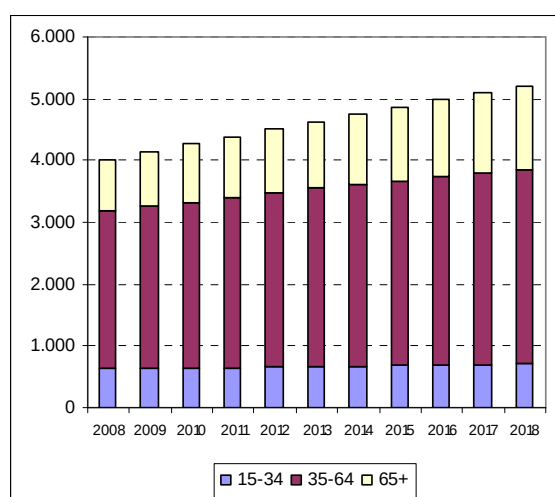
Evolució per edat de les persones principals projectades

Pel que fa a l'evolució de les llars previstes pels tres grans grups d'edat de la persona principal, menys de 35 anys, de 35 a 64, i 65 i més, els resultats principals són:

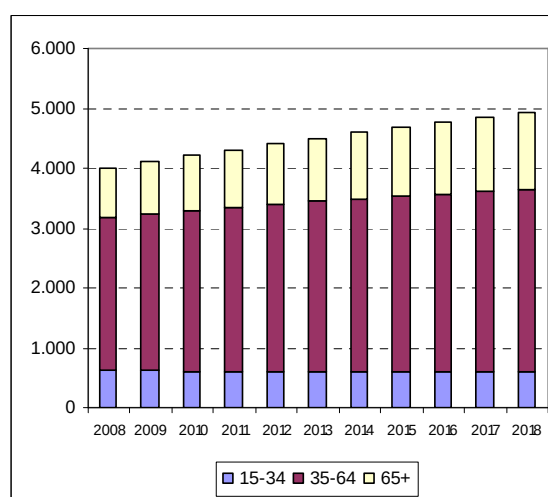
- El nombre més gran de llars se situa sempre a la franja madura (entre 35 i 64 anys).
- El creixement més important en nombres relatius es donarà en el nombre de llars encapçalades per un persona de més de 65 anys.
- El nombre de llars en què la persona principal és jove augmenta lleugerament a l'escenari màxim però disminueix a l'escenari intermedi, al moderat i, sobretot, a l'endogen. Aquest darrer escenari, sense migracions, mostra la petjada de la reducció del volum de joves per efecte de la disminució passada de la fecunditat, i en ell la xifra de llars joves es reduiria sensiblement des de l'any 2009. La resta d'escenaris reflecteixen en major o menor mesura la tendència a la compensació de la pèrdua de protagonisme posterior de les generacions buides dels noranta per la captació de joves forans mitjançant immigració.

Gràfic 1: Evolució del nombre total de persones principals per grans grups d'edat

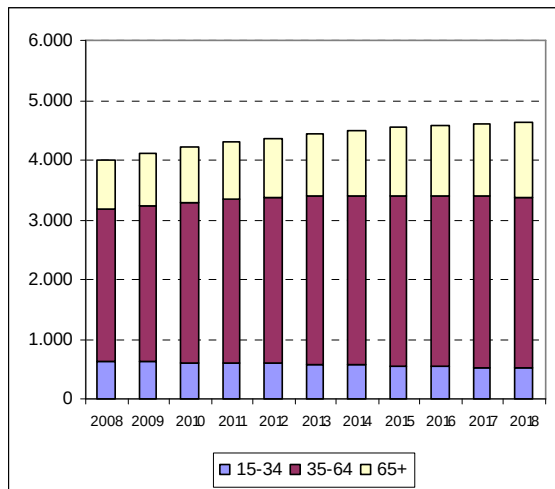
Escenari màxim



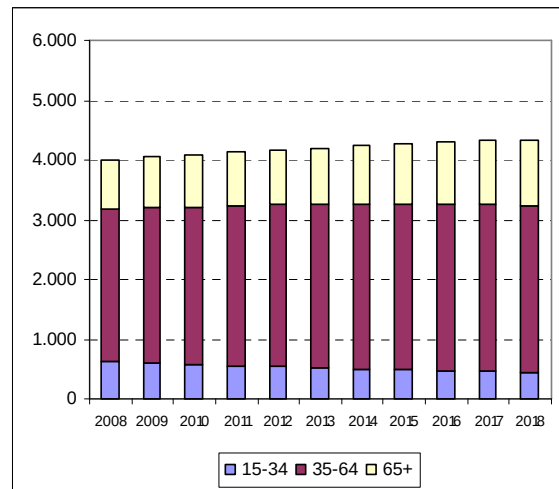
Escenari intermedi



Escenari moderat (més plausible)



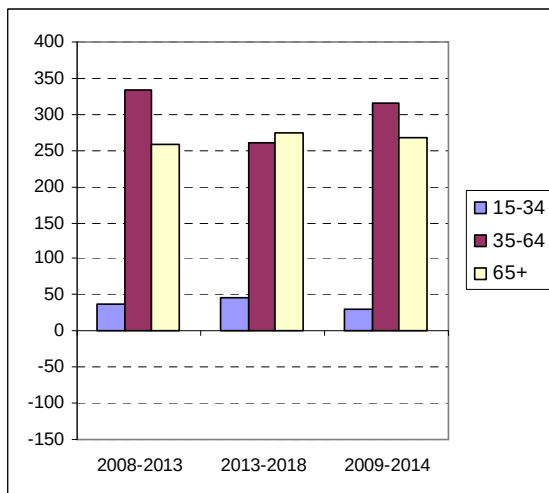
Escenari endogen



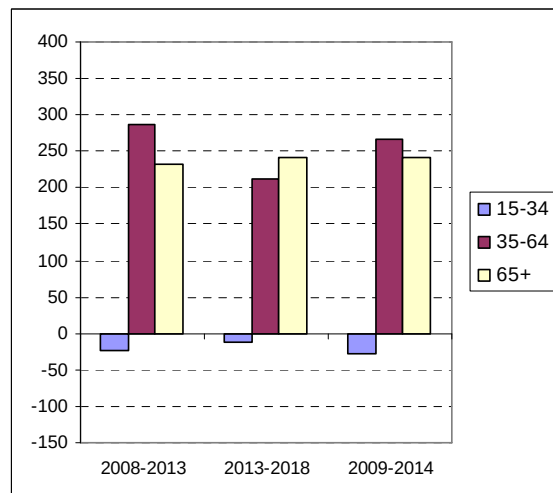
L'increment del volum total de llars és responsabilitat sobretot de l'engrossiment de la part central i de la cúspide de la piràmide (per immigració, però sobretot per l'evolució interna de l'estructura d'edats). La població d'Argentona tendirà a ser més madura, i també les seves llars, la qual cosa pot ser interessant des del punt de vista de la demanda residencial de reposició o millora que s'hi pugui generar.

Gràfic 2: Distribució del creixement de persones principals per grans grups d'edat

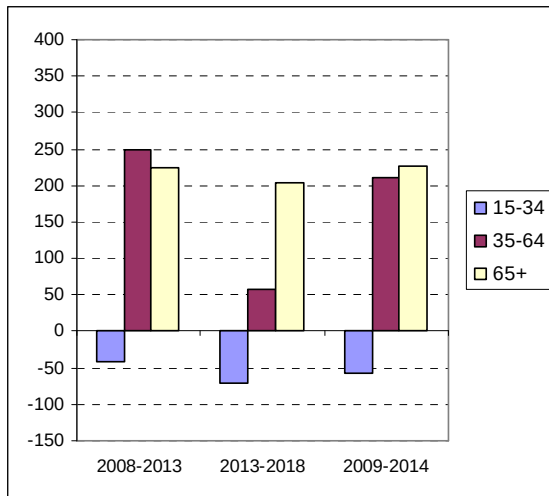
Escenari màxim



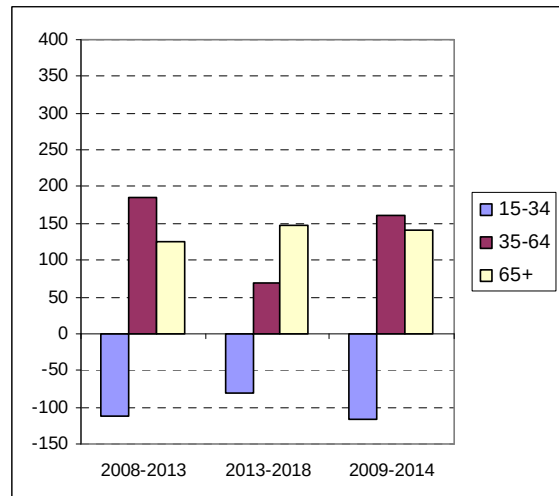
Escenari intermedi



Escenari moderat (més plausible)



Escenari endogen



L'escenari endogen mostra una certa redistribució interna dels tipus de llars segons edat de la persona principal, malgrat la relativa estabilitat del nombre total. A grans trets hi hauria una disminució de les llars joves i un increment relatiu important de les llars madures i velles.

En el detall de la variació absoluta temporal de les llars distribuïdes en els tres grans grups d'edat es pot apuntar que:

- La comparació dels diferents escenaris dinàmics amb l'escenari endogen mostra que, l'entrada a l'inici de la projecció marca el final de la creació intensa de llars per part dels joves residents a Argentona a causa de la dinàmica interna. Durant la projecció bona part de les llars afegides joves i madures es deuen a la immigració.
- L'augment de la xifra total de llars és, sobretot, degut a l'increment de les llars encapçalades per persones d'edat central madura i vella.
- Les llars madures creixeran més com més important sigui la immigració, però és interessant comprovar que l'escenari moderat preveu en el període 2013-2018 un increment molt petit en la creació de llars madures a causa de la tendència negativa del saldo migratori previst per aquest escenari.

L'evolució de les llars encapçalades per persones grans, que mostren un creixement més constant, més independent de l'escenari escollit, demostra que la seva evolució és, en el curt termini de la projecció, menys dependent de la dinàmica familiar i la immigració. És el grup d'edat més determinat per l'estructura interna en la seva dinàmica quantitativa.

Els grans fluxos de creació i destrucció de llars

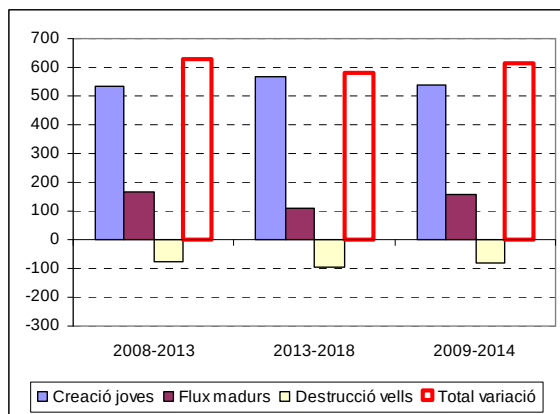
La variació del nombre total de llars és el saldo de dos grans fluxos de creació i de dissolució o destrucció de llars. Per simplificar l'anàlisi podem dir que es creen llars joves per la base i es dissolten llars velles per la cúspide de la piràmide. La mesura d'aquests dos grans fluxos és la raó d'aquest apartat.

Al gràfic 3 s'han representat les estimacions dels fluxos de creació i destrucció de llars en funció de l'edat (límit 35 anys a l'inici de cada quinquenni per la creació jove, 60 anys per la dissolució de gent gran i un saldo dinàmic intern de les edats madures centrals), segons els tres escenaris, seguint una òptica generacional. En l'apartat anterior hem vist la variació de la distribució de les llars per edat. En aquest cas veurem l'evolució quinquennal dels corrents de creació i dissolució final pel seguiment d'un mateix gran grup generacional al llarg del temps, segons van complint diferents edats.

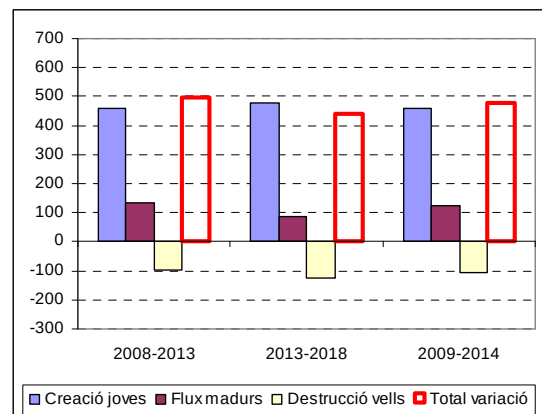
El color blau indica el flux de creació de llars per joves que s'emancipen i/o entren a viure en parella. El color morat representa el petit flux de creació a edats madures (per divorcis, casaments tardans de persones no emancipades). El color groc dibuixa la pèrdua quinquennal de llars per efecte de la mortalitat en edats avançades. Per últim, l'àrea de color vermell mostra el saldo dels fluxos representats i equival a la variació total de llars.

Gràfic 3 Aproximació als ritmes de creació de noves llars per joves i destrucció en edats velles

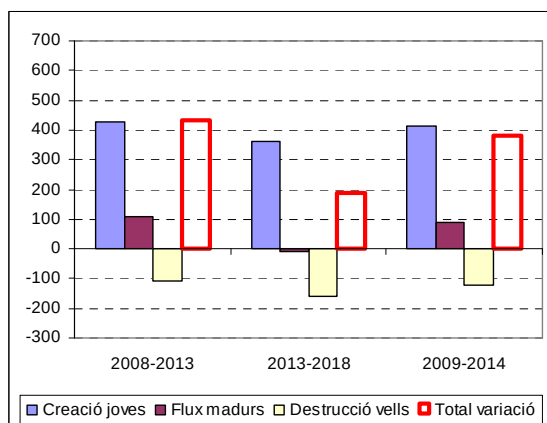
Escenari màxim



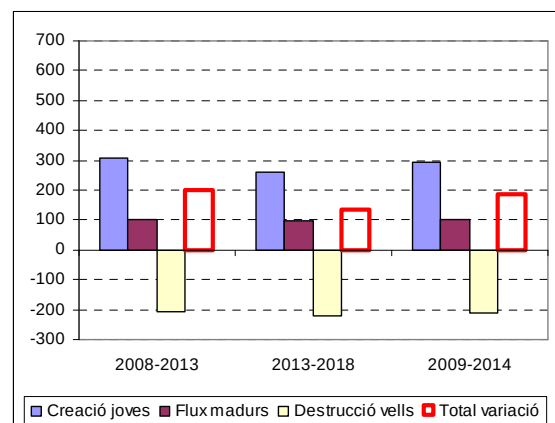
Escenari intermedi



Escenari moderat (més plausible)



Escenari endogen



Segons l'escenari màxim, en els dos quinquennis de la projecció es formaran a l'entorn de 700 llars joves i madures, i desapareixeran gairebé 100 encapçalades per persones grans. El resultat final es un saldo d'un 600 noves llars cada 5 anys.

L'escenari intermedi apunta la creació de gairebé 600 llars per quinquenni, la destrucció del voltant d'un centenar i un saldo final de prop de 500 llars. L'escenari moderat mostra la creació de més 500

llars de joves i madurs el primer quinquenni però només unes 350 de joves el segon quinquenni, així com la destrucció de més d'un centenar en ambdós quinquennis, amb un saldo final de més de 400 llars entre 2008 i 2013, però menys de 200 entre 2013 i 2018. Finalment, l'escenari endogen preveu la creació d'una mitjana d'un 350 llars joves i madures i la destrucció de més de 200 de vells, amb un saldo final d'un 150 llars. Aquestes estarien assegurades fins i tot sense migracions i amb una paralització del creixement de les taxes de caps de llar.

El saldo de destrucció de llars (bàsicament de persones d'edat avançada) dona una idea del volum d'habitatges que s'aniran alliberant al mercat de segona mà.

Finalment, en el període 2009-2014 segons l'escenari moderat, el més probable, la creació de llars encapçalades per persones joves i madures seria de 500, la desaparició de llars velles seria de 121 i el saldo final de 379 llars. A l'escenari intermedi, el segon més probable després del moderat, el mateixos valors serien d'un 590 creades i unes 110 destruïdes, amb un saldo positiu final d'un 480 llars.

1.3.2 Sense llar i altres col·lectius o risc d'exclusió social

Introducció

Segons l'article 3, apartat m), de la Llei 18/2007 pel Dret a l'Habitatge (LIDH), es defineix com a **sense llar** la persona o unitat de convivència amb manca d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte d'un procés de desnonament motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer.

Així mateix, a l'article 14.5, apartat a), especifica que l'apartat d'anàlisi i diagnosi dels Plans Locals d'Habitatge han de contenir, com a mínim, l'anàlisi i les previsions demogràfiques, i la diagnosi de les necessitats d'habitatge de la població, amb la identificació dels segments de població amb dificultats d'accés o precarietat en la tinença, i l'anàlisi de la situació dels **sense llar**.

Adicionalment, a l'apartat g) de l'article 2, la LIDH estableix, com a una de les seves finalitats, assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i **presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge**.

El present document pretén complementar l'anàlisi de la demanda exclosa del mercat d'habitatge lliure d'Argentona continguda a l'avanç lliurat, tot aportant l'anàlisi bàsica dels col·lectius sense llar i altres col·lectius en situació de risc o risc d'exclusió social al municipi.

Metodologia

El present informe es fonamenta en la metodologia dissenyada per la GSHUA⁷, segons la qual l'estudi bàsic dels sense llar i altres col·lectius en situació de risc o risc d'exclusió social ha d'incloure:

⁷ **Plans Locals d'Habitatge. Guia Metodològica per a la Redacció. Abril 2008.** Unitat de Programació Local d'Habitatge-Oficina de Planificació. Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA). Àrea d'Infraestructures i Urbanisme. Diputació de Barcelona.

- *Identificació i quantificació del nombre de persones que estan en aquestes situacions al municipi, i definició de la seva problemàtica general, a partir de les fonts estadístiques i de la informació dels serveis socials de l'Ajuntament.*
- *Càlcul dels indicadors parcials (per a cada col·lectiu) i total d'exclusió social del municipi. I, a ser possible, la seva comparació amb els d'altres municipis o àmbits de referència (comarca, província, Catalunya).*
- *Quantificació dels habitatges necessaris per a aquests col·lectius.*

Així mateix, aquesta metodologia divideix en dos grups les persones i col·lectius d'anàlisi, a partir de les categories establertes per diversos organismes i entitats⁸:

- Sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial:** inclou les **persones sense sostre**, les **persones sense llar** i els **residents en habitatges insegurs**⁹.
- Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social:** **joves, dones, gent gran i adults en situació vulnerable**¹⁰.

La metodologia de la GSHUA proposa, igualment, dues hipòtesis de partida per a la quantificació de les persones excloses dintre dels col·lectius anteriors:

- El 100% de la població inclosa al grup A patirà exclusió residencial.
- Entre el 20% i el 30% de la població corresponent al grup B patirà exclusió residencial.

Per consegüent, l'aplicació de la metodologia referida determinarà, no una única xifra sinó un interval de valors aproximats amb les dades disponibles.

El present informe es recolza, així mateix, en la taula que la GSHUA proposa per a quantificar la població afectada i que es reproduïx a continuació, com a base per a la recollida de dades i els càlculs que s'exposaran més endavant.

Col·lectius	Definició/mètode de càlcul	Font	Nombre persones	Indicador
A. Sense llar i altres persones o col·lectius en situació d'exclusió social				
Persones sense sostre	Nombre de persones que viuen a l'espai públic	Serveis Socials		
Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials	Serveis Socials		
Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o de la parella	Serveis Socials		
B. Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social				
Joves en situació vulnerable	Nombre de joves (19-25 anys) ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials	Serveis Socials		
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	Cens, padró		
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals >75 anys	Cens, padró		
Adults en situació vulnerable	Nombre d'aturats sense subsidi d'atur	Serveis Socials		
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries	Serveis Socials		
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	IDESCAT		
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	Serveis Socials		
	Nombre de persones preses o ex-preses	Serveis Socials		
Total col·lectius vulnerables				

⁸ Per a una definició de cadascun dels tipus englobats en aquest grup, vegeu la **Guia Metodològica per a la Redacció de Plans Locals d'Habitatge** de la GSHUA, **Abril 2008**.

⁹ ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion), elaborada per la FEANTSA (Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri).

¹⁰ IGOP (Institut de Govern i Politiques Publiques de la UAB), Fundació Un Sol Món.

Adaptació a les dades existents

Cal tenir present, però, que la referència temporal de les dades necessàries per a elaborar l'anàlisi no és homogènia, parcialment a causa de les diverses fonts emprades en la seva cerca. Com es veurà a la secció següent, s'han pogut recollir dades referents als anys 2001, 2006, 2007 i 2008. Així, per tal d'homogeneïtzar-les i possibilitar el càlcul de la població afectada (el nombre de persones excloses dels dos col·lectius considerats)s'ha considerat què els percentatges existents en 2001, 2006 i 2007 s'han mantingut fins a 2008.

Resultats

Cal dir què l'informe dels Serveis Socials, presentat en juny de 2008, especifica que “no s'ha detectat un volum significatiu de persones sense sostre”, asseveració que ha estat completada amb una aproximació en xifres al gener de 2009. Sí que s'ha detectat, per contra, “dificultats per a accedir a l'habitatge” en els següents col·lectius (juny de 2008):

Col·lectiu de persones joves: presenten dificultats per accedir a l'habitatge i ocasiona dificultats per a la seva emancipació degut a :

- a) Inestabilitat laboral
- b) Precarietat en els contractes de treball
- c) Situació d'encariment del mercat de l'habitatge.

Col·lectiu de famílies monoparental: La gran majoria formades per mares amb fills en edat escolar que presenten dificultats per a accedir a l'habitatge degut a les següents característiques:

- d) Precarietat laboral
- e) Manca de suport familiar

Col·lectius de persones grans: viuen soles o en parella i amb autonomia moderada per a les activitats de la vida diària instrumentals, i presenten dificultats per accedir a l'habitatge degut a les següents característiques:

- f) Pensions mínimes
- g) Poc suport familiar
- h) Necessitats de suport puntual en tasques domèstiques i personals”

Les dades de gener de 2009 han permès aproximar les xifres relatives als col·lectius del grup A (sense llar o en situació d'exclusió social), amb atenció preferencial.

Pel que fa als altres col·lectius, del grup B (vulnerables o amb risc d'exclusió social), les dades oficials permeten fer una aproximació dels percentatges per a una part d'aquests, en bona part els descrits a l'informe dels Serveis Socials.

A continuació es mostren els resultats derivats de l'aplicació de la metodologia exposada anteriorment a les dades disponibles en el cas d'Argentona.

Col·lectius vulnerables a Argentona 2008.

Col·lectiu	Definició	Font	Indicador: nombre de casos estimat/pobl 2008	
A. Sense llar i altres persones o col·lectius en situació d'exclusió social			0,61%	
Persones sense sostre	Nombre de persones que viuen a l'espai públic	Serveis Socials 2008	0,05%	
Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials	Serveis Socials 2008	0,00%	
Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o de la parella	Serveis Socials 2008	0,56%	
B. Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social			3,55%	5,33%
Joves en situació vulnerable	Nombre de joves (19-25 anys) ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials	Serveis Socials 2008	0,000%	0,000%
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	IDESCAT, Cens 2001	1,434%	2,151%
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals >75 anys	IDESCAT, Cens 2001	0,781%	1,172%
	...De les quals, encapçalades per dones		0,677%	1,016%
Total adults en situació vulnerable			1,34%	2,00%
Adults en situació vulnerable	Nombre d'aturats sense subsidi d'atur	INEM	--	--
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries	Serveis Socials 2008	0,698%	1,047%
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	IDESCAT, Estadística de Discapacitats i Deficiències 2007	0,638%	0,958%
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	Indeterminada	--	--
	Nombre de persones preses o ex-preses	Justícia o policia	--	--
Total nombre de casos				
Total col·lectius vulnerables			4,16%	5,94%

Tal i com es pot apreciar, l'any 2008 els sense llar i els col·lectius vulnerables a Argentona -amb la informació disponible- haurien representat entre el 4,16% y el 5,94% de la població total. Aquests percentatges corresponen majoritàriament al grup B. No obstant això, el 0,61% que suma el grup A implica la identificació d'unes 70 necessitats urgents de sostre.

En tot cas, d'acord amb aquestes dades, es pot inferir que el nivell d'exclusió residencial a Argentona és significativament inferior al mitjà de Catalunya:

Col·lectius vulnerables a Catalunya 2007.

Col·lectiu	Definició	Font	Indicador: nombre de casos estimat/pobl 2007 (%)	
A. Sense llar i altres persones o col·lectius en situació d'exclusió social			0,10%	
Persones sense sostre	Nombre de persones que viuen a l'espai públic	Benestar Social, Generalitat 2007	0,08%	
Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials	INE, Encuesta sobre las personas sin hogar 2006 (EPSH-Centros 2006)	0,02%	
Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o de la parella			
B. Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social			5,13%	7,70%
Joves en situació vulnerable	Nombre de joves (19-25 anys) ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials	Indeterminada	--	--
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	IDESCAT, Cens 2001	0,62%	0,94%
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals >75 anys	IDESCAT, Cens 2001	0,39%	0,59%
	...De les quals, encapçalades per dones		0,32%	0,48%
Total adults en situació vulnerable			4,12%	6,18%
Adults en situació vulnerable	Nombre d'aturats sense subsidi d'atur	INE, EPA 2006	0,36%	0,55%
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries	Dpt. Salut GENCAT. CMBD SM (Conjunt Mínim Bàsic de Dades de la Xarxa de Salut Mental). Catsalut, 2007.	2,61%	3,91%
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	IDESCAT, Estadística de Discapacitats i Deficiències 2007	1,07%	1,60%
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	MTAS, Anuario de estadísticas laborales y de asuntos sociales 2006	0,06%	0,08%
	Nombre de persones preses o ex-preses	Ministeri de l'Interior, Anuari 2007, dades del mes de gener	0,03%	0,04%
Total nombre de casos				
Total col·lectius vulnerables			5,24%	7,80%

Quant a Catalunya, els col·lectius vulnerables tenen una presència molt superior a la detectada a Argentona, atès que l'any 2007 representaven entre el 5% i el 8% de la població total¹¹, percentatge que també és heterogeni quan es consideren els dos grups contemplats: la població inclosa al grup A suposa només el 0'1% de la població total de Catalunya l'any 2007, mentre que la corresponent al grup B arriba a representar entre el 5% i el 7'7%, fonamentalment a causa dels adults en situació vulnerable (entre el 4% i el 6'2% del total).

Quantificació dels habitatges necessaris per a aquests col·lectius

Per a quantificar el volum d'habitatges necessaris per a cobrir les necessitats d'aquests col·lectius s'ha de tenir present que l'aproximació anterior determina que entre el 4,16% i el 5,94% de la població de Argentona es troba en una situació vulnerable, perquè es tracta d'un col·lectiu en risc d'exclusió.

Ara bé, no implica que entre el 4,16% i el 5,94% del total d'habitatges assequibles previstos al PLH de Argentona han de ser habitatges destinats a aquests col·lectius, atès que varies de les situacions considerades anteriorment poden confluïr en les mateixes persones. Per exemple, una dona que és

¹¹ Aquest percentatge podria ser més elevat, tenint en compte que:

1. No s'ha trobat informació sobre el col·lectiu de joves en situació vulnerable.
2. S'ha accedit a una font de dades per a les persones sense llar i els residents en habitatges insegurs que estableix una xifra única per a ambdós col·lectius, xifra que pot semblar molt reduïda en primera instància.

persona principal d'una família monoparental pot viure en un habitatge sense títol legal i, amb elevada probabilitat, romandre desocupada sense percebre subsidi d'atur.

Dit d'una altra manera, els percentatges anteriors determinarien directament el percentatge d'habitatges requerits per a cobrir les situacions de necessitat per part dels col·lectius vulnerables únicament si cap de les casuístiques considerades es donés en la mateixa persona. En aquest sentit, ***s'han d'interpretar com a percentatges màxims d'habitatges requerits per assistir a aquests grups de població.***

Sí que hi ha més urgència en un subgrup d'aquest total. Les persones incloses en el grup A són les que pateixen amb major gravetat l'exclusió residencial. **En aquest sentit, s'han identificat fins a 70 necessitats molt immediates d'habitatge social a les que cal facilitar la seva cobertura amb especial urgència.**

1.4 DEMANDA D'HABITATGE

1.4.1 Presentació

El present estudi, encarregat per l'**AJUNTAMENT D'ARGENTONA**, i que s'enquadra dintre de l'elaboració del Pla Local d'Habitatge (PLH) del municipi, endegat per la Gerència d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona, pretén estudiar el perfil de la demanda d'habitatge del municipi d'Argentona i les característiques dels habitatges sol·licitats.

Conèixer el perfil socioeconòmic dels sol·licitants d'habitatge permet ajustar les decisions públiques en matèria d'habitatge a les necessitats expressades per la demanda que no pot trobar sortida dins les relacions mercantils lliures, especialment pel que fa al seu nivell de recursos econòmics disponibles, els motius pels quals cerquen habitatge i les característiques jurídiques, econòmiques, físiques i geogràfiques dels habitatges desitjats.

A continuació es presenta la metodologia emprada, així com també els resultats més rellevants que permeten caracteritzar la demanda d'habitatge a Argentona.

1.4.2 Metodologia

El present estudi es recolza en la informació quantitativa continguda a les fitxes que, fins a la data d'elaboració (finals d'octubre de 2008), han omplert els 7 agents immobiliaris (agents de la propietat urbana immobiliària i administradors de finques) més rellevants del municipi, seleccionats a partir d'un llistat inicial consensuat amb l'**Ajuntament d'Argentona**. Aquestes fitxes fan referència a les sol·licituds rebudes durant els darrers sis mesos en les seves empreses, 107 fitxes en total -de les quals 59 corresponen a sol·licituds d'habitatge de propietat i 45 a sol·licituds d'habitatge de lloguer; la resta, 3 fitxes, no es decanta per cap tipus de règim en particular, per tant han estat emprades per dibuixar el perfil dels sol·licitants pel que fa a la resta de característiques.

Com hom pot observar, la confecció del present estudi ha estat possible gràcies a la col·laboració d'aquests professionals, als quals fem públic el nostre més sincer agraïment pel temps i l'atenció dedicats.

AALSINA
ASSES. IMMOBILIARIA ARGENTONA, S.L
FINQUES CABRESPINA
FINQUES EDUARD
FINQUES GIL CABRESPINA TUBAU
MERCÈ I SUSANNA CASTELLA S.L.
POLTAX BCN S.L.

Per a l'anàlisi territorial s'emprarà la mateixa divisió per barris del municipi d'Argentona considerada a l'*Estudi de l'Oferta d'Habitatge* que forma part del present PLH.

1.4.3 Perfil de la demanda

Característiques personals i familiars

L'estructura d'edats de la població sol·licitant d'habitatge permet determinar si existeix un grup de població que està exercint pressió sobre el mercat de l'habitatge i, per tant, és potencialment demandant d'ajut públic.

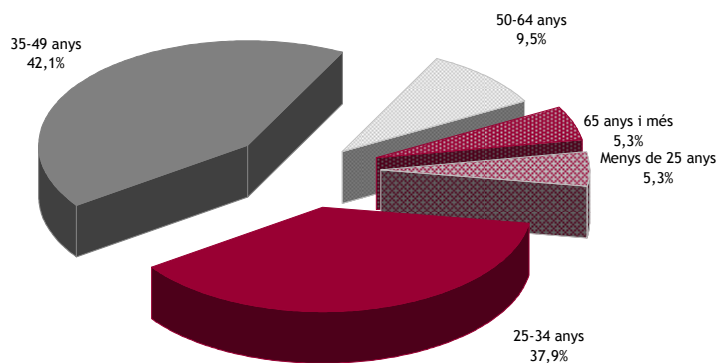
A Argentona, els sol·licitants que demanen **habitatge lliure** són, majoritàriament, gent jove d'entre **25 i 34 anys** en el **37'9%** dels casos, i jove adulta d'entre **35 i 49 anys** (**42'1%**). Els trams d'edat restants suposen conjuntament el **20'1%** -singles 5'3% els menors de 25 anys i els sol·licitants de 65 anys i més, i 9'5% en el cas dels sol·licitants de 50 a 64 anys.

Taula 1. Sol·licitants segons edat (% sobre el total)

Menys de 20 anys	1,1
20-24 anys	4,2
25-29 anys	10,5
30-34 anys	27,4
35-39 anys	15,8
40-44 anys	9,5
45-49 anys	16,8
50-54 anys	4,2
55-59 anys	2,1
60-64 anys	3,2
65 anys i més	5,3
Total	100,0

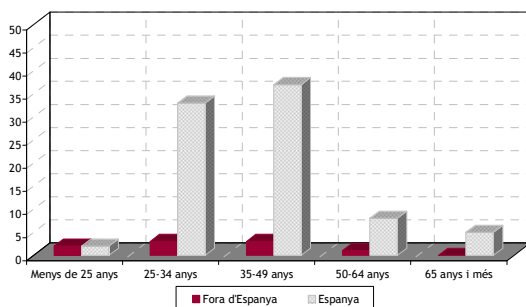
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 1: Sol·licitants segons edat (% sobre el total)



L'anàlisi de l'estructura d'edats dels sol·licitants d'**habitatge lliure** segons lloc de naixement no revela diferències respecte al comportament global, si bé és cert que el col·lectiu més present a la mostra (**25-39 anys**) suposa més de la meitat de tots els nascuts a **Espanya** (**55'3%**), i el **44'4%** de tots els nascuts a l'**estranger**. En canvi, mentre que només el 2% dels sol·licitants nascuts a Espanya presenten edats inferiors als 25 anys, aquest pes és onze vegades superior entre els sol·licitants nascuts a l'estranger.

Gràfic 2: Sol·licitants segons lloc de naixement i edat (nombre de casos)



Com a conseqüència de les dades recollides, el col·lectiu que, potencialment, cerca un **habitatge lliure** per emancipar-se de la família (**20-29 anys**), és nascut a Espanya en el **92%** dels casos.

Taula 2. Sol·licitants per lloc de naixement segons edat (% sobre el total a cada lloc de naixement)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Espanya	0,0	2,4	10,6	28,2	16,5	9,4	17,6	3,5	2,4	3,5	5,9	100,0
Fora d'Espanya	11,1	11,1	11,1	22,2	11,1	11,1	11,1	11,1	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	1,1	3,2	10,6	27,7	16,0	9,6	17,0	4,3	2,1	3,2	5,3	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

* La categoria Fora d'Espanya inclou les següents zones de procedència: Europa, Llatinoamèrica, Magrib, Àfrica subsahariana, Àsia i Altres.

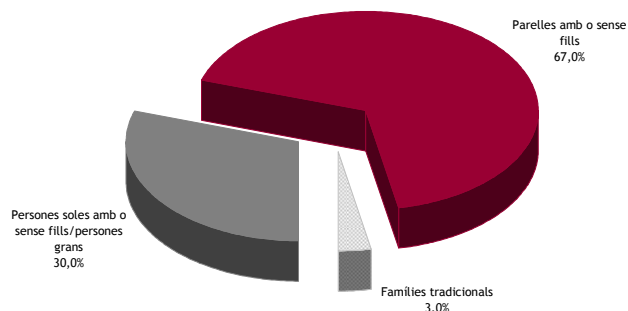
Les **persones soles** -en un sentit ampli: homes sols, dones soles o persones soles amb fills i/o persones grans - que sol·liciten **habitatge lliure** a Argentona suposen gairebé una tercera part del total (30%), mentre que les **parelles** suposen dues terceres parts (67'0%; amb fills 39'0%, sense fills 28'0%). La resta, un reduït 3%, els models familiars tradicionals -parelles amb fills i/o persones grans-. Com a conseqüència, el **demandant tipus d'habitatge lliure** del municipi és, clarament, una **parella -amb o sense fills-**.

Taula 3. Sol·licitants segons tipus de família (% sobre el total)

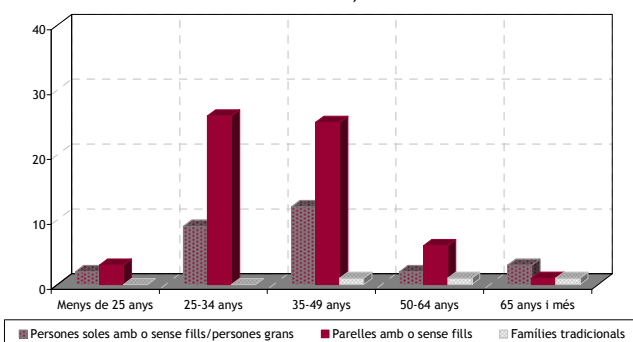
Homes sols	21,0
Dones soles	5,0
Persona sola amb fills	3,0
Persona sola amb fills i persones grans	1,0
Parella sense fills	28,0
Parella amb fills	39,0
Parella amb persones grans	1,0
Parella amb fills i persones grans	2,0
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 3: Sol·licitants segons tipus de família (% sobre el total)



Gràfic 4: Sol·licitants segons tipus de família i edat (nombre de casos)



parella -amb o sense fills-, pràcticament a parts iguals. Per tant, el **sol·licitant tipus d'habitatge lliure a Argentona és una parella jove i jove adulta**.

Taula 4. Sol·licitants per edat segons tipus de família (% sobre el total a cada tram d'edat)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Homes sols	0,0	25,0	44,4	7,7	33,3	0,0	21,4	25,0	0,0	33,3	40,0	20,7
Dones soles	0,0	25,0	0,0	11,5	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4
Persona sola amb fills	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	22,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3
Persona sola amb fills i persones grans	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Parella sense fills	100,0	50,0	44,4	42,3	26,7	11,1	0,0	0,0	50,0	33,3	20,0	28,3
Parella amb fills	0,0	0,0	11,1	38,5	26,7	66,7	71,4	50,0	50,0	33,3	0,0	38,0
Parella amb persones grans	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	1,1
Parella amb fills i persones grans	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,1	25,0	0,0	0,0	0,0	2,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

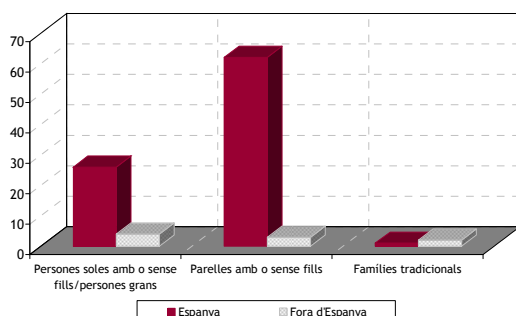
Taula 5. Sol·licitants per tipus de família segons edat (% sobre el total a cada tipus de família)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Homes sols	0,0	5,3	21,1	10,5	26,3	0,0	15,8	5,3	0,0	5,3	10,5	100,0
Dones soles	0,0	20,0	0,0	60,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Persona sola amb fills	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Persona sola amb fills i persones grans	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0
Parella sense fills	3,8	7,7	15,4	42,3	15,4	3,8	0,0	0,0	3,8	3,8	3,8	100,0
Parella amb fills	0,0	0,0	2,9	28,6	11,4	17,1	28,6	5,7	2,9	2,9	0,0	100,0
Parella amb persones grans	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0
Parella amb fills i persones grans	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	1,1	4,3	9,8	28,3	16,3	9,8	15,2	4,3	2,2	3,3	5,4	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Nota: és precis tenir present que la taula indica les edats de totes aquelles persones que estan cercant un habitatge a Argentona, i el tipus de família al qual pertanyen aquestes persones segons la seva edat.

Gràfic 6: Sol·licitants segons lloc de naixement i tipus de família (nombre de casos)



D'acord amb la informació recollida, el lloc de naixement no distorsiona el patró observat en termes globals quant a tipologia familiar, si bé el pes de les persones soles -en sentit ampli- entre els nascuts a Espanya és el doble que entre els nascuts a l'estranger (70% i 33%, respectivament), mentre que les famílies tradicionals suposen l'1% i el 22% del total, respectivament.

Taula 6. Sol·licitants per tipus de família segons lloc de naixement (% sobre el total a cada tipus de família)

	Homes sols	Dones soles	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans	Total
Espanya	81,0	100,0	100,0	100,0	88,5	100,0	100,0	0,0	90,8
Fora d'Espanya	19,0	0,0	0,0	0,0	11,5	0,0	0,0	100,0	9,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

* La categoria Fora d'Espanya inclou les següents zones de procedència: Europa, Llatinoamèrica, Magrib, Àfrica subsahariana, Àsia i altres.

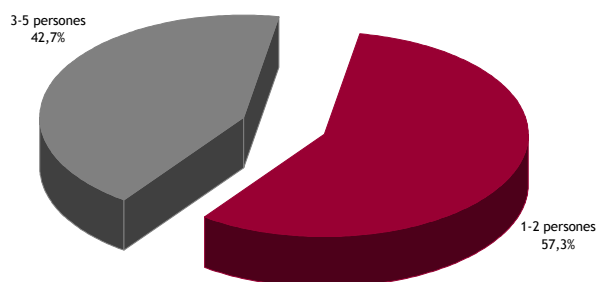
L'ocupació mitjana de les llars que sol·liciten habitatge lliure és de 2'56 persones per habitatge, determinades en més de la meitat dels casos per les llars on viuran entre 1 i 2 persones (57'3%), i en el 42'7% restant per llars d'entre 3 i 5 membres.

Taula 7. Sol·licitants segons nombre de persones que hi viuran (% sobre el total)

1 persona	19,8
1-2 persones	1,0
2 persones	36,5
3 persones	14,6
4 persones	22,9
5 persones	5,2
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

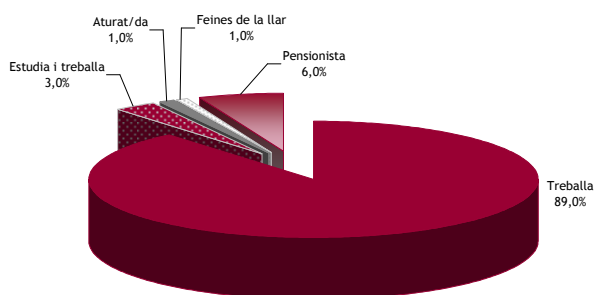
Gràfic 7: Sol·licitants segons nombre de persones que hi viuran (% sobre el total)



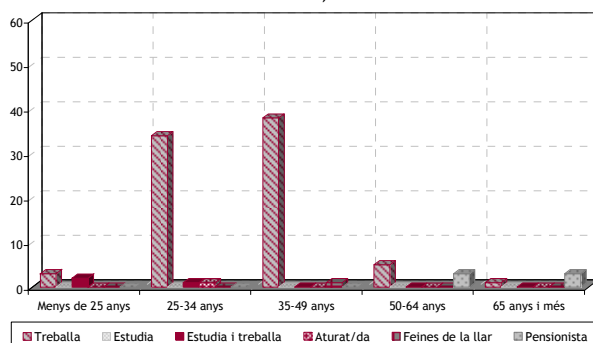
Característiques professionals

Segons la situació laboral declarada pels sol·licitants d'habitatge lliure, el 89'0% treballa com a única activitat, i un 3'0% la combina amb els estudis. El 6'0% dels casos són pensionistes, i sengles 1'0% són, o bé per persones aturades o bé per persones que es dediquen a les feines de la llar.

Gràfic 8: Sol·licitants segons situació laboral (% sobre el total)



Gràfic 9: Sol·licitants segons situació laboral i edat (nombre de casos)



Per edats, el gruix de la demanda d'habitatge lliure que només treballa (la més nombrosa) es concentra, com era d'esperar, principalment en el segment d'entre 25 i 49 anys -un 88'9% del total de la demanda que només treballa-, mentre que la totalitat dels que combinen estudis i treball tenen menys de 35 anys.

Taula 9. Sol·licitants per situació laboral segons edat (% sobre el total a cada situació laboral)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Treballa	1,2	2,5	11,1	30,9	18,5	9,9	18,5	3,7	1,2	1,2	1,2	100,0
Estudia i treballa	0,0	66,7	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Aturat/da	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Feines de la llar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Pensionista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	33,3	50,0	100,0
Total	1,1	4,3	10,9	28,3	16,3	9,8	16,3	3,3	2,2	3,3	4,3	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Ingressos familiars

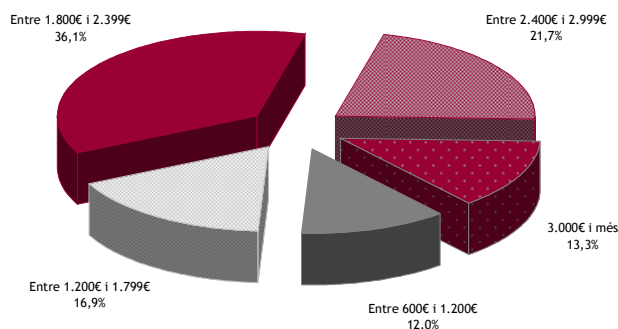
Taula 10. Sol·licitants segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total)

Entre 600€ i 899€	1,2
Entre 900€ i 1.199€	10,8
Entre 1.200€ i 1.499€	9,6
Entre 1.500€ i 1.799€	7,2
Entre 1.800€ i 2.099€	22,9
Entre 2.100€ i 2.399€	13,3
Entre 2.400€ i 2.699€	4,8
Entre 2.700€ i 2.999€	16,9
3.000 € i més	13,3
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

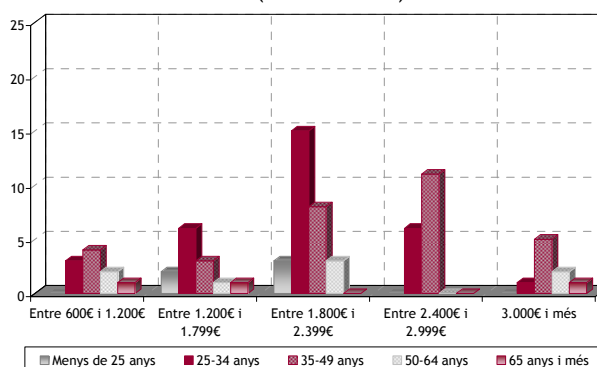
D'acord amb la informació recopilada, els demandants d'habitatge lliure de Argentona gaudeixen d'un nivell de renda mitjà al voltant dels 2.150 € familiars mensuals nets. L'esmentat nivell mitjà es concentra en el tram d'ingressos d'entre 1.800 i 2.399 €, el 36'1% dels casos. A continuació es troba el tram immediatament superior (entre 2.400 i 2.999 €, el 21'7% del total), fonamentalment format per aquells sol·licitants que disposen d'entre 2.700 i 2.999 €. Segueix el tram immediatament inferior per ordre d'importància -entre 1.200 i 1.799 €, el 16'9% del total. I cadascun dels dos grups d'ingressos extrems -entre 600 i 1.200 €, i 3.000 € i més- representa al voltant del 12-13% del total.

Gràfic 10: Sol·licitants segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total)



Per tant, el **28'9%** dels sol·licitants no arriba a pagar el lloguer més econòmic¹² (533 € mensuals, considerant un esforç màxim del 30% dels ingressos familiars mensuals nets), motiu pel qual pot constituir un dels grups **potencialment sol·licitant d'algun tipus d'ajut públic per accedir a un habitatge**, especialment si es té en compte que el **lloguer mitjà** que ofereix el mercat és d'uns **776 € mensuals**, i el **segon lloguer més baix** presenta un preu **700 €/mes** (*Estudi de l'Oferta d'Habitatge a Argentona*). No obstant això, caldrà analitzar les motivacions dels sol·licitants d'habitatge de lloguer per tal de determinar el grau d'ajut necessari.

Gràfic 11: Sol·licitants segons ingressos familiars mensuals nets i edat (nombre de casos)



En general, i respecte als sol·licitants d'**habitatge lliure**, el volum d'**ingressos** de la llar i l'**edat** mostren una **correlació positiva**, en el sentit que, a mida que augmenta l'edat s'incrementen els ingressos i, per tant, es redueix la proporció de sol·licitants amb baixos ingressos. El percentatge de sol·licitants amb uns ingressos entre 600 i 1.200 € familiars mensuals nets s'eleva i assoleix un màxim entre els sol·licitants de 65 anys i més (33%). D'altra banda, el **10%** dels sol·licitants que disposen de **2.150 €** familiars mensuals nets (la mitjana) com a màxim té **menys de 25 anys**, percentatge que decreix fins al **3%** en el cas de les persones que declaren disposar de **més de 2.150 €**.

¹² El lloguer més econòmic en oferta determina els ingressos familiars mensuals nets mínims que es requereixen per a accedir al mercat d'habitatge local.

Taula 11. Sol·licitants per edat segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total a cada tram d'edat)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Entre 600€ i 899€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0	1,3
Entre 900€ i 1.199€	0,0	0,0	42,9	0,0	15,4	28,6	0,0	0,0	0,0	33,3	33,3	11,5
Entre 1.200€ i 1.499€	0,0	25,0	14,3	16,7	7,7	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,3
Entre 1.500€ i 1.799€	0,0	25,0	0,0	4,2	0,0	0,0	9,1	0,0	50,0	0,0	33,3	6,4
Entre 1.800€ i 2.099€	100,0	25,0	14,3	33,3	30,8	0,0	27,3	0,0	0,0	0,0	0,0	23,1
Entre 2.100€ i 2.399€	0,0	25,0	28,6	16,7	0,0	0,0	9,1	66,7	0,0	33,3	0,0	14,1
Entre 2.400€ i 2.699€	0,0	0,0	0,0	0,0	7,7	0,0	18,2	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8
Entre 2.700€ i 2.999€	0,0	0,0	0,0	25,0	23,1	57,1	9,1	0,0	0,0	0,0	0,0	17,9
3000€ i més	0,0	0,0	0,0	4,2	15,4	0,0	27,3	0,0	50,0	33,3	33,3	11,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

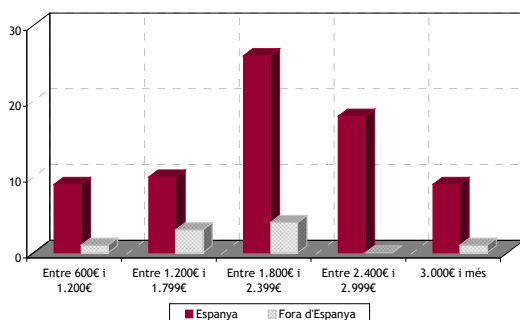
Taula 12. Sol·licitants per ingressos familiars mensuals nets segons edat (% sobre el total a cada tram d'ingrés)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Entre 600€ i 899€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 900€ i 1.199€	0,0	0,0	33,3	0,0	22,2	22,2	0,0	0,0	0,0	11,1	11,1	100,0
Entre 1.200€ i 1.499€	0,0	12,5	12,5	50,0	12,5	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 1.500€ i 1.799€	0,0	20,0	0,0	20,0	0,0	0,0	20,0	0,0	20,0	0,0	20,0	100,0
Entre 1.800€ i 2.099€	5,6	5,6	5,6	44,4	22,2	0,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 2.100€ i 2.399€	0,0	9,1	18,2	36,4	0,0	0,0	9,1	18,2	0,0	9,1	0,0	100,0
Entre 2.400€ i 2.699€	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	0,0	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 2.700€ i 2.999€	0,0	0,0	0,0	42,9	21,4	28,6	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
3000€ i més	0,0	0,0	0,0	11,1	22,2	0,0	33,3	0,0	11,1	11,1	11,1	100,0
Total	1,3	5,1	9,0	30,8	16,7	9,0	14,1	3,8	2,6	3,8	3,8	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Nota: és precis tenir present que la taula indica les edats de totes aquelles persones que estan cercant un habitatge a Argentona, i el ingressos mensuals nets totals de la família al qual pertanyen aquestes persones segons la seva edat.

Gràfic 13: Sol·licitants segons lloc de naixement i ingressos familiars mensuals nets (nombre de casos)



La solvència de la demanda també ve determinada, en part, pel lloc de naixement. En particular, mentre que els sol·licitants nascuts a Espanya es divideixen a parts pràcticament iguals entre aquells que disposen d'uns ingressos familiars mensuals nets màxims de 2.150 € o més i els que superen els 2.150 € (49% i 51%, respectivament), només el 22% dels sol·licitants nascuts a l'estranger tenen uns ingressos familiars mensuals nets superiors a 2.150 €.

Taula 13. Sol·licitants per ingressos familiars mensuals nets segons lloc de naixement (% sobre el total a cada tram d'ingrés)

	Entre 600€ i 899€	Entre 900€ i 1.199€	Entre 1.200€ i 1.499€	Entre 1.500€ i 1.799€	Entre 1.800€ i 2.099€	Entre 2.100€ i 2.399€	Entre 2.400€ i 2.699€	Entre 2.700€ i 2.999€	3000€ i més	Total
Espanya	100,0	88,9	62,5	100,0	84,2	90,9	100,0	100,0	90,0	88,9
Fora d'Espanya	0,0	11,1	37,5	0,0	15,8	9,1	0,0	0,0	10,0	11,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

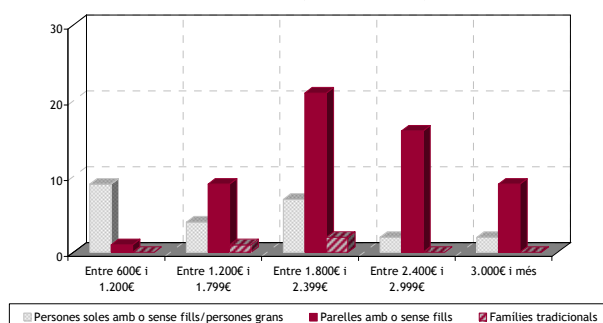
Taula 14. Sol·licitants per lloc de naixement segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total a cada lloc de naixement)

	Entre 600€ i 899€	Entre 900€ i 1.199€	Entre 1.200€ i 1.499€	Entre 1.500€ i 1.799€	Entre 1.800€ i 2.099€	Entre 2.100€ i 2.399€	Entre 2.400€ i 2.699€	Entre 2.700€ i 2.999€	3000€ i més	Total
Espanya	1,4	11,1	6,9	6,9	22,2	13,9	5,6	19,4	12,5	100,0
Fora d'Espanya	0,0	11,1	33,3	0,0	33,3	11,1	0,0	0,0	11,1	100,0
Total	1,2	11,1	9,9	6,2	23,5	13,6	4,9	17,3	12,3	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

* La categoria Fora d'Espanya inclou les següents zones de procedència: Europa, Llatinoamèrica, Magrib, Àfrica subsahariana, Àsia i Altres.

Gràfic 15: Sol·licitants segons ingressos familiars mensuals nets i tipus de família (nombre de casos)



El creuament del nivell d'ingressos mensuals i la tipologia familiar permet dibuixar el perfil de famílies amb un elevat risc potencial de patir dificultats econòmiques. Com era d'esperar, i reproduint l'esquema mostrat pels demandants d'habitatge lliure a d'altres municipis de Catalunya, en el cas de Argentona també són les **persones soles** la tipologia familiar que presenta un **major risc d'insolència**.

Efectivament, del total de persones soles que sol·liciten habitatge, un **38'0%** disposa d'uns **ingressos mensuals inferiors a 1.200 €**. A la resta de tipologies familiars el pes d'aquest tram d'ingrés és notablement inferior: **0%** en el cas de les **famílies tradicionals** i el **2%** en el cas de les **parelles**.

Taula 15. Sol·licitants per tipus de família segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total a cada tipus de família)

	Homes sols	Dones sols	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans	Total
Entre 600€ i 899€	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
Entre 900€ i 1.199€	33,3	0,0	50,0	100,0	3,8	0,0	0,0	0,0	10,8
Entre 1.200€ i 1.499€	16,7	0,0	50,0	0,0	3,8	10,0	0,0	0,0	9,6
Entre 1.500€ i 1.799€	0,0	0,0	0,0	0,0	7,7	10,0	100,0	0,0	7,2
Entre 1.800€ i 2.099€	22,2	66,7	0,0	0,0	38,5	6,7	0,0	50,0	22,9
Entre 2.100€ i 2.399€	5,6	0,0	0,0	0,0	26,9	6,7	0,0	50,0	13,3
Entre 2.400€ i 2.699€	5,6	0,0	0,0	0,0	3,8	6,7	0,0	0,0	4,8
Entre 2.700€ i 2.999€	0,0	33,3	0,0	0,0	3,8	40,0	0,0	0,0	16,9
3000€ i més	11,1	0,0	0,0	0,0	11,5	20,0	0,0	0,0	13,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 16. Sol·licitants per ingressos familiars mensuals nets segons tipus de família (% sobre el total a cada tram d'ingrés)

	Homes sols	Dones sols	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans	Total
Entre 600€ i 899€	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 900€ i 1.199€	66,7	0,0	11,1	11,1	11,1	0,0	0,0	0,0	100,0
Entre 1.200€ i 1.499€	37,5	0,0	12,5	0,0	12,5	37,5	0,0	0,0	100,0
Entre 1.500€ i 1.799€	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	50,0	16,7	0,0	100,0
Entre 1.800€ i 2.099€	21,1	10,5	0,0	0,0	52,6	10,5	0,0	5,3	100,0
Entre 2.100€ i 2.399€	9,1	0,0	0,0	0,0	63,6	18,2	0,0	9,1	100,0
Entre 2.400€ i 2.699€	25,0	0,0	0,0	0,0	25,0	50,0	0,0	0,0	100,0
Entre 2.700€ i 2.999€	0,0	7,1	0,0	0,0	7,1	85,7	0,0	0,0	100,0
3000€ i més	18,2	0,0	0,0	0,0	27,3	54,5	0,0	0,0	100,0
Total	21,7	3,6	2,4	1,2	31,3	36,1	1,2	2,4	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Per contra, els recursos econòmics de les parelles, amb o sense fills, usualment són força més elevats que els de la resta com a conseqüència de la possibilitat de gaudir de dos salaris; constitueix el **85'0%** del total de la **demanda d'habitatge lliure** amb uns **ingressos mensuals superiors a 2.150 €** (la renda familiar mitjana).

Municipi de procedència i lloc de naixement

A Argentona una mica més de la meitat de sol·licitants d'habitatge lliure resideix al mateix municipi i una quarta part a Mataró, tret diferencial amb la gran majoria dels municipis estudiats, als quals el primer grup suposa al voltant de tres quarts parts del total. Els sol·licitants procedents de municipis de la resta del Maresme només suposen el 7'9%, els que resideixen a la resta de la demarcació de Barcelona (Maresme exclòs) suposen el 9'0%, i sengles 1'1% procedeixen, o bé de la resta de Catalunya, o bé de la resta d'Espanya.

Taula 17. Sol·licitants segons lloc de procedència (% sobre el total)

Argentona	55,1
Mataró	25,8
Resta del Maresme	7,9
Resta de Barcelona demarcació (excepte Maresme)	9,0
Resta de Catalunya	1,1
Resta d'Espanya	1,1
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

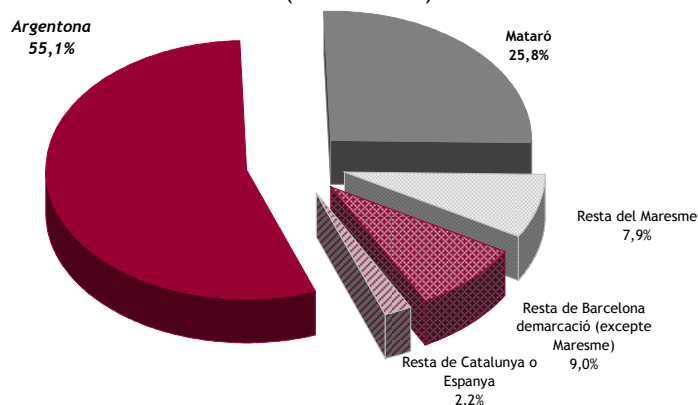
Resta del Maresme: Cabrera de Mar, Cabrils, Caldes d'Estrac, El Masnou i Vilassar de Mar.

Resta de Barcelona demarcació (excepte Maresme): Barcelona, Granollers, Montornès del Vallès, Palau de Plegamans i Santa Eulàlia de Ronçana.

Resta de Catalunya: Tarragona.

Resta d'Espanya: Bilbao.

Gràfic 17: Sol·licitants per lloc de procedència (% sobre el total)



Taula 17b. Sol·licitants residents a Argentona segons zona de procedència (% sobre el total de sol·licitants residents a Argentona que han declarat una procedència)

Nucli urbà	82,9
Zona Oest	17,1
Total	100,0

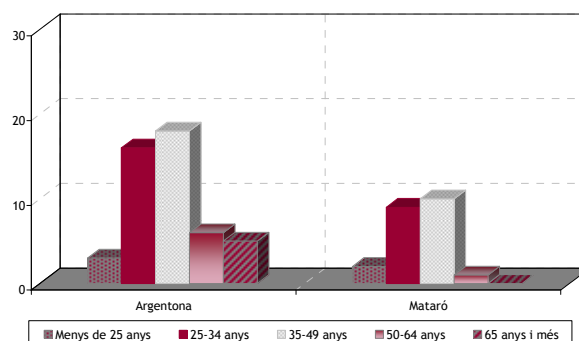
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Nucli urbà: Centre, Can Cirés i Turó de Sant Sebastià.

Zona Oest: Can Cabot i Les Ginesteres.

Respecte als sol·licitants que procedeixen de Argentona i dels quals es coneix amb exactitud la zona d'origen (dos terços del total de sol·licitants residents a Argentona), els resultats indiquen que gairebé el 83% resideix al **Nucli Urbà** i la resta a la **Zona Oest**.

Gràfic 18: Sol·licitants segons lloc de procedència més freqüent i edat (nombre de casos)



L'anàlisi del municipi de procedència més freqüent conjuntament amb l'edat del sol·licitant d'habitatge lliure no desprèn resultats sorprenents: la meitat dels sol·licitants procedents de Mataró té més de 34 anys, mentre que aquest percentatge s'eleva fins al 60% en el cas dels que procedeixen d'Argentona. Amb elevada probabilitat, els sol·licitants procedents de Mataró cerquen un habitatge tant per millorar l'anterior com per emancipar-se, mentre que és probable que la primera de les motivacions esmentades sigui l'incentiu principal dels sol·licitants residents al mateix municipi.

Taula 18. Sol·licitants per lloc de procedència més freqüent segons edat (% sobre el total a cada lloc de procedència especificat)

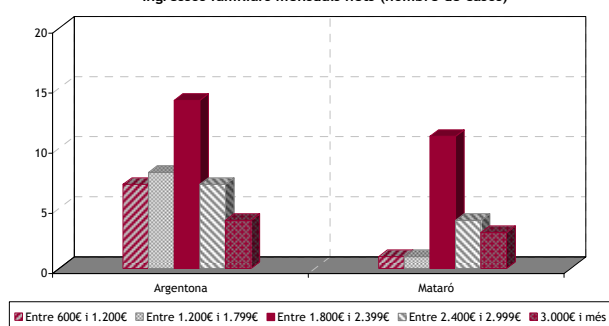
	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Argentona	0,0	6,3	12,5	20,8	10,4	10,4	16,7	6,3	2,1	4,2	10,4	100,0
Mataró	4,5	4,5	9,1	31,8	22,7	13,6	9,1	0,0	4,5	0,0	0,0	100,0
Total	1,2	4,7	9,4	29,4	17,6	9,4	12,9	3,5	2,4	3,5	5,9	100,0

Font:elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Ara bé, clarament, **la gran majoria de la població que demanda habitatge a Argentona és una parella jove -amb o sense fills- que procedeix del mateix municipi de Argentona.**

El perfil de distribució de sol·licitants d'habitatge lliure segons ingressos familiars mensuals nets també es troba reflectit si es tenen en compte les procedències (més freqüents), tot i què mostren alguns trets diferenciadors interessants respecte al perfil d'ingressos a nivell global.

Gràfic 19: Sol·licitants segons lloc de procedència més freqüent i ingressos familiars mensuals nets (nombre de casos)



Mentre que el 45% de les persones procedents de Mataró té uns ingressos familiars inferiors o iguals a 2.150 € mensuals nets, aquest percentatge s'incrementa fins al 55% quan es consideren els demandants procedents d'Argentona. És evident, doncs, que **la població que sol·licita habitatge a Argentona i que resideix al municipi és un dels col·lectius que, potencialment, requerirà més ajut econòmic**, element fonamental si es considera que es tracta de **parelles joves adultes, amb o sense fills**, i, per tant, en edat

de formar famílies o bé amb famílies ja formades. En canvi, els procedents de Mataró són els que aporten un nivell d'ingressos superior.

Taula 19. Sol·licitants per lloc de procedència més freqüent segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total a cada lloc de procedència especificat)

	Entre 600€ i 899€	Entre 900€ i 1.199€	Entre 1.200€ i 1.499€	Entre 1.500€ i 1.799€	Entre 1.800€ i 2.099€	Entre 2.100€ i 2.399€	Entre 2.400€ i 2.699€	Entre 2.700€ i 2.999€	3000€ i més	Total
Argentona	2,5	15,0	12,5	7,5	17,5	17,5	7,5	10,0	10,0	100,0
Mataró	0,0	5,0	5,0	0,0	35,0	20,0	0,0	20,0	15,0	100,0
Total	1,3	12,0	10,7	5,3	20,0	14,7	4,0	17,3	14,7	100,0

Font:elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

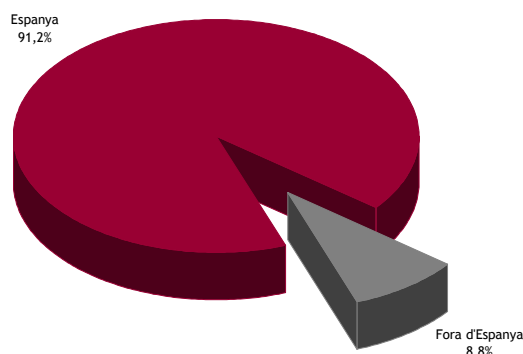
Si es considera el lloc de naixement del sol·licitant d'habitatge lliure, es pot apreciar que un **8'8%** dels sol·licitants d'habitatge lliure han nascut a l'estranger, d'entre els quals predominen els procedents del Magrib (3'9%).

Taula 20. Sol·licitants segons lloc de naixement (% sobre el total)

Espanya	91,2
Europa	2,9
Llatinoamèrica	2,0
Magrib	3,9
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 20: Sol·licitants segons lloc de naixement (% sobre el total)



Habitatge de procedència

Taula 21. Sol·licitants segons habitatge de procedència (% sobre el total)

Propietat del sol·licitant	37,8
Propietat de la parella	5,6
Propietat de la família	22,2
Lloguer propi	16,7
Lloguer de la parella	13,3
Lloguer de la família	4,4
Total	100,0

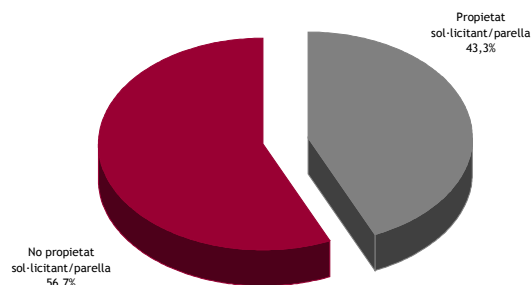
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

percentatge estretament d'ingressos mitjà.

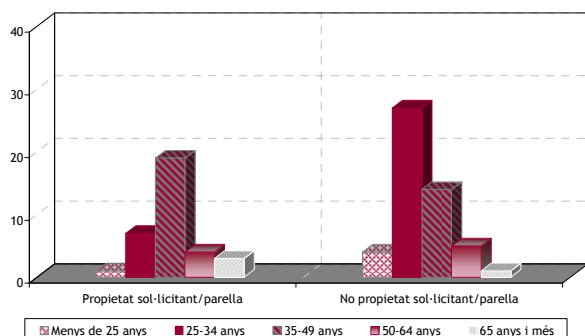
En conjunt, el **56'7%** no procedeix d'un habitatge en propietat la venda del qual permeti finançar totalment o parcial la compra d'un habitatge, fet que, en combinació amb d'altres factors, serà essencial per arribar a determinar el grau d'exclusió residencial dels sol·licitants d'habitatge de Argentona.

El **22'2%** dels sol·licitants d'habitatge lliure viuen en un habitatge **propietat de la família**, com a conseqüència del fort pes de la gent jove en la formació de la demanda, i estretament vinculat al procés d'emancipació de molts joves i joves adults. En canvi, un **43'4%** dels sol·licitants viuen en un habitatge de la seva **propietat** o propietat de la parella, grup que, segurament, cercarà un habitatge amb el desig majoritari de millorar el propi o per motivacions de caire laboral o acadèmic, o escissions familiars. D'altra banda, un **34'4%** d'aquests demandants viu en règim de **lloguer**, vinculat al nivell

Gràfic 21: Sol·licitants segons habitatge de procedència (% sobre el total)



Gràfic 22: Sol·licitants segons habitatge de procedència i edat (nombre de casos)



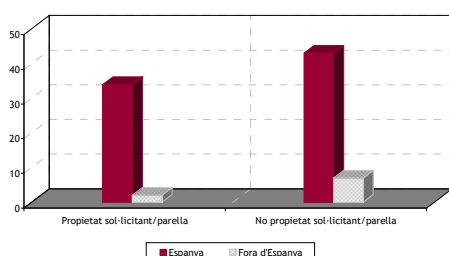
Considerant l'edat conjuntament amb l'habitatge de procedència, es confirma el fort pes de la gent jove i jove adulta entre la demanda d'habitatge lliure que s'emancipa: el **61%** d'aquests sol·licitants (no procedents d'habitatge propi) són menors de 35 anys. En l'altre extrem, el **76%** dels sol·licitants que resideixen a un habitatge en propietat tenen com a mínim 35 anys i es concentren majoritàriament entre els 35 i els 64 anys (68% dels sol·licitants que resideixen a habitatges propis; 100% quan es tracta d'un habitatge propietat de la parella).

Taula 22. Sol·licitants per habitatge de procedència segons edat (% sobre el total a cada tipus d'habitatge de procedència especificat)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Propietat del sol·licitant	0,0	3,4	0,0	24,1	27,6	10,3	10,3	3,4	6,9	3,4	10,3	100,0
Propietat de la parella	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	40,0	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Propietat de la família	0,0	15,0	25,0	45,0	5,0	0,0	5,0	5,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Lloguer propi	0,0	0,0	20,0	33,3	20,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	6,7	100,0
Lloguer de la parella	0,0	0,0	0,0	33,3	8,3	16,7	8,3	16,7	0,0	16,7	0,0	100,0
Lloguer de la família	25,0	0,0	0,0	25,0	0,0	25,0	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	1,2	4,7	9,4	30,6	16,5	9,4	12,9	4,7	2,4	3,5	4,7	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 23: Sol·licitants segons lloc de naixement i habitatge de procedència (nombre de casos)



L'anàlisi creuada de l'habitatge de procedència segons lloc de naixement del sol·licitant d'habitatge lliure confirma la particular situació social, econòmica i familiar de molts dels immigrants estrangers: el **22%** dels sol·licitants nascuts a l'estranger procedeix d'un habitatge propi (percentatge, no obstant això, superior a d'altres municipis de Catalunya), mentre que el mateix grup de sol·licitants representa el **44%** entre els nascuts a Espanya.

Taula 23. Sol·licitants per habitatge de procedència segons lloc de naixement (% sobre el total a cada tipus d'habitatge de procedència)

	Propietat del sol·licitant	Propietat de la parella	Propietat de la família	Lloguer propi	Lloguer de la parella	Lloguer de la família	Total
Espanya	93,5	100,0	84,2	93,3	83,3	75,0	89,5
Fora d'Espanya	6,5	0,0	15,8	6,7	16,7	25,0	10,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 24. Sol·licitants per lloc de naixement segons habitatge de procedència (% sobre el total a cada lloc de naixement)

	Propietat del sol·licitant	Propietat de la parella	Propietat de la família	Lloguer propi	Lloguer de la parella	Lloguer de la família	Total
Espanya	37,7	6,5	20,8	18,2	13,0	3,9	100,0
Fora d'Espanya	22,2	0,0	33,3	11,1	22,2	11,1	100,0
Total	36,0	5,8	22,1	17,4	14,0	4,7	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

* La categoria Fora d'Espanya inclou les següents zones de procedència: Europa, Llatinoamèrica, Magrib, Àfrica subsahariana, Àsia i Altres.

1.4.4 Característiques dels habitatges desitjats

Preus

Taula 25. Sol·licitants segons preu màxim de compra desitjat (% sobre el total)

90.150€ - 120.199€	5,1
120.200€ - 180.299€	13,6
180.300€ - 240.399€	23,7
240.400€ i més*	57,6
240.400€ i 540.000€	33,9
540.001€ i 840.000€	11,9
840.000€ i 1.200.000€	8,5
2.000.000€	1,7
NS/NC	1,7
Total	100,0

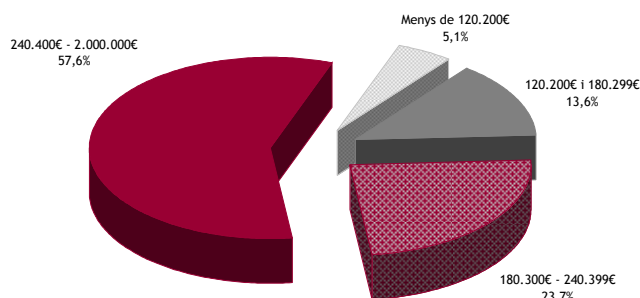
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

d'habitatge de propietat a Argentona és de **198.334 €**.

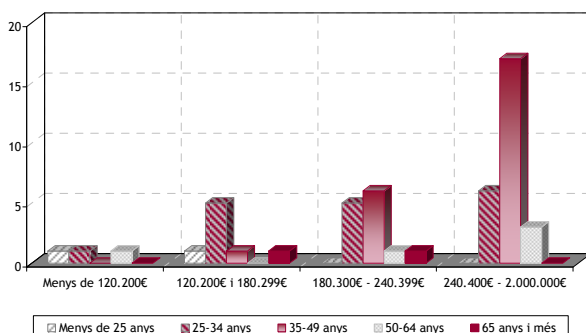
Com a conseqüència, el **76'3%** dels sol·licitants d'habitatge estaria disposat a pagar un preu màxim inferior als **534.045'19 €** que costa un habitatge de propietat representatiu segons l'*Estudi de l'Oferta d'Habitatge a Argentona*.

Respecte al mercat de **compravenda**, el sol·licitant d'**habitatge lliure** tipus està disposat a pagar un **preu mitjà** lleugerament superior als **400.000 €**, determinat, en primer lloc (57'6%) pel desig de comprar un habitatge amb un preu màxim de 240.400 € o més - concentrat entre 240.400 i 540.000 €, seguit de prop per la demanda que cerca un habitatge d'entre 180.300 i 240.399 € (23'7%), i per la que desitja pagar com a màxim entre 120.200 i 180.299 € (13'6%). El reduït 5'1% restant està disposat a pagar entre 90.150 i 120.199 € com a màxim, fet que sobta pel seu allunyament de la realitat del mercat immobiliari de Argentona, tenint en compte que el preu mínim absolut de la mostra de l'oferta de

Gràfic 25: Sol·licitants segons preu màxim de compra desitjat (% sobre el total)



Gràfic 26: Sol·licitants segons edat i preu màxim de compra desitjat (nombre de casos)



L'anàlisi del preu de compra màxim desitjat segons l'edat dels sol·licitants d'**habitatge lliure** mostra el mateix perfil dibuixat en termes globals. No obstant això, i en coherència amb els ingressos familiars, en general el pes dels sol·licitants que demanen habitatges més econòmics que la mitjana (menys de 534.045'19 €), és superior en els menors de 25 anys (100% del total en aquest tram d'edat), i es redueix a mida que augmenta l'edat, fins al mínim de dos terços dels sol·licitants de 50 anys i més.

Taula 26. Sol·licitants per edat segons preu màxim de compra desitjat (% sobre el total a cada tram d'edat)

	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
90.150€ - 120.199€	50,0	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	6,0
120.200€ - 180.299€	50,0	66,7	21,4	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	16,0
180.300€ - 240.399€	0,0	0,0	35,7	10,0	50,0	30,0	0,0	50,0	0,0	50,0	26,0
240.400€ - 2.000.000€	0,0	0,0	42,9	80,0	50,0	70,0	100,0	50,0	50,0	0,0	52,0
240.400€ i 540.000€	0,0	0,0	42,9	40,0	25,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	32,0
540.001€ i 840.000€	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	10,0	100,0	50,0	50,0	0,0	10,0
840.000€ i 1.200.000€	0,0	0,0	0,0	20,0	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
2.000.000€	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
NS/NC	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

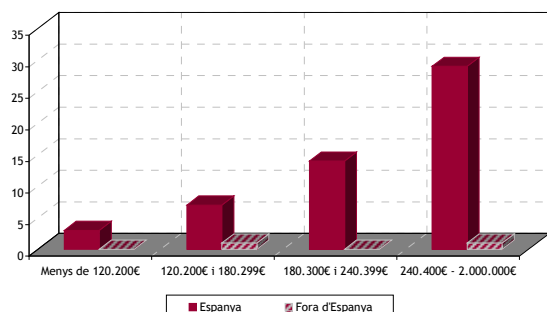
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 27. Sol·licitants per preu màxim de compra desitjat segons edat (% sobre el total a cada tram de preu màxim de compra)

	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
90.150€ - 120.199€	33,3	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	0,0	100,0
120.200€ - 180.299€	12,5	25,0	37,5	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	100,0
180.300€ - 240.399€	0,0	0,0	38,5	7,7	15,4	23,1	0,0	7,7	0,0	7,7	100,0
240.400€ - 2.000.000€	0,0	0,0	23,1	30,8	7,7	26,9	3,8	3,8	3,8	0,0	100,0
240.400€ i 540.000€	0,0	0,0	37,5	25,0	6,3	31,3	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
540.001€ i 840.000€	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	20,0	20,0	20,0	20,0	0,0	100,0
840.000€ i 1.200.000€	0,0	0,0	0,0	66,7	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
2.000.000€	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
NS/NC	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	4,0	6,0	28,0	20,0	8,0	20,0	2,0	4,0	4,0	4,0	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 28: Sol·licitants segons lloc de naixement i preu màxim de compra desitjat (nombre de casos)



L'anàlisi del lloc de naixement conjuntament amb el preu màxim de compra desitjat no revela diferències destacables respecte al patró general atès que la gran majoria dels sol·licitants són nascuts a Espanya i, per tant, determinen el perfil general del sol·licitant tipus.

Taula 29. Sol·licitants segons lloguer màxim desitjat (% sobre el total)

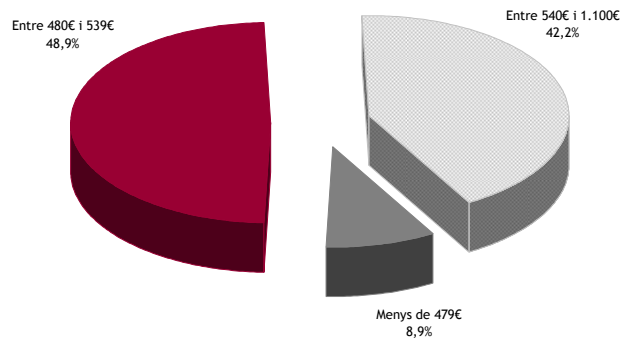
Entre 240€ i 359€	2,2
Entre 360€ i 479€	6,7
Entre 480€ i 539€	48,9
540€ o més:	42,2
620 € i 820 €	15,6
820€ i 1.100€	17,8
NS/NC	8,9
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

El lloguer que està disposat a pagar el sol·licitant d'habitatge lliure tipus se situa al voltant dels 600 €, determinat en primer lloc pel segment d'entre 480 i 599 € (48'9% dels sol·licitants), en segon lloc pel tram d'entre 540 € o més (42'2% del total, en concret, entre 620 i 1.100 €), en tercer lloc, pels que estan disposats a pagar com a màxim entre 360 i 479 € (6'7%), i en quart lloc pels que declaren una disposició a pagar mínima d'entre 240 i 359 € (un ínfim 2'2%).

Les dades impliquen, doncs, que el **73'3%** dels sol·licitants d'habitatge lliure sobre els quals es disposa d'informació **no estarien disposats a arribar als 776'14 €** que costaria un habitatge de lloguer mitjà segons l'*Estudi de l'Oferta d'Habitatge a Argentona* del present PLH.

Gràfic 29: Sol·licitants segons lloguer màxim desitjat (% sobre el total)



Condicions de pagament

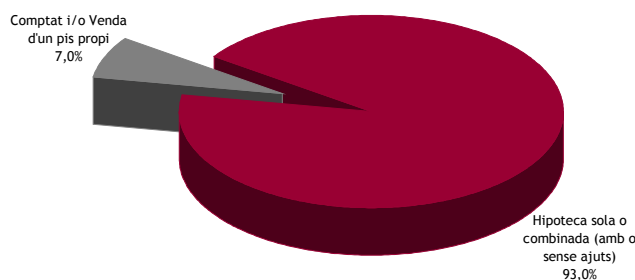
Els sol·licitants del mercat de **compravenda lliure** a Argentona que preveuen la **hipoteca** com a única forma de finançament de la compra representen el **52'6%**. Un **40'4%** addicional planteja complementar-la amb la venda d'un habitatge de la seva propietat o bé realitzant una part del pagament al comptat, o mitjançant l'ajut de la família o de l'administració, factors que evidencien el baix nivell de renda analitzat a la secció anterior especialment si es té en compte que el **7'0%** preveu complementar la hipoteca únicament amb l'ajut familiar. El **7'0%** restant no preveu necessitar cap préstec hipotecari, bé perquè pot pagar al comptat o mitjançant la venda d'un altre pis o ambdues coses. Val a dir que cap dels sol·licitants té previst confiar el finançament de l'adquisició de l'habitatge que cerca únicament mitjançant l'ajut familiar o de l'administració.

Taula 30. Sol·licitants segons formes de pagament previstes de l'habitatge en propietat (% sobre el total dels sol·licitants de l'habitatge en propietat)

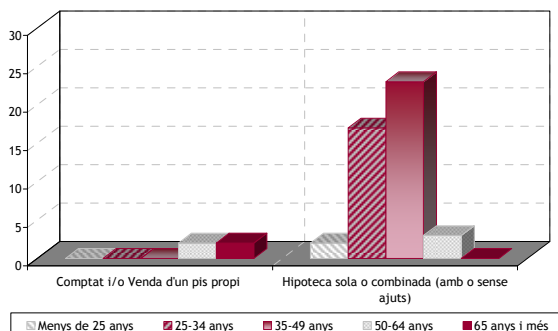
Comptat	3,5
Hipoteca	52,6
Venda d'un pis de la meua propietat	3,5
Comptat/Hipoteca	5,3
Ajut de la família/Hipoteca	7,0
Ajut de la família/Hipoteca/Venda d'un pis propi	1,8
Ajut de la família/Hipoteca/Ajuts oficials de l'administració	5,3
Hipoteca/Venda d'un pis propi	17,5
Hipoteca/Venda d'un pis propi/Ajuts oficials de l'administració	3,5
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 30: Sol·licitants segons forma de pagament prevista de l'habitatge en propietat (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge en propietat)



Gràfic 31: Sol·licitants segons forma de pagament prevista de l'habitatge en propietat i edat (nombre de casos)



Dintre del segment de demanda d'habitatge lliure de **50 anys o més** és on es troba la **major proporció (57% en total sobre aquest tram d'edat)** de sol·licitants que **pagaran la compra de l'habitatge mitjançant la venda de l'habitatge anterior, totalment o pagant una part del pagament al comptat**, com a conseqüència de què aquesta demanda té un major poder adquisitiu i una considerable proporció de propietaris que cerquen un habitatge millor per a les seves necessitats. En canvi, la demanda de gent jove, jove adulta i

adults (menys de 50 anys) depèn força més de les condicions de finançament actuals, i així, el 100% d'aquests sol·licitants preveu l'obtenció d'un préstec hipotecari com a única forma de pagament o bé complementat amb d'altres formes.

Taula 31. Sol·licitants per edat segons forma de pagament prevista de l'habitatge en propietat (% sobre el total a cada tram d'edat)

	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Comptat i/o Venda d'un pis propi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	8,2
Hipoteca sola o combinada (amb o sense ajuts)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	100,0	0,0	91,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

La relació entre preu desitjat i ingressos

La relació entre el preu màxim de compra desitjat i ingressos familiars mensuals nets permet determinar si el grau d'endeutament planificat per una llar és excessiu o, per contra, suportable dintre d'uns límits raonables. En particular, una relació superior a 36 indica que la llar haurà de destinar més del 30% dels seus ingressos nets a fer el pagament de la quota hipotecària corresponent al preu màxim revelat -considerant el finançament del 80% del preu de venda de l'habitatge, a 30 anys, per a un tipus d'interès del 5'715%*, i del 20% restant amb un préstec personal a retornar en 6 anys a un tipus d'interès del 9%¹³.

D'acord amb les dades recollides, cap dels sol·licitants que desitgen comprar un habitatge en destinaran com a màxim el 30% dels seus ingressos familiars mensuals nets en concepte de finançament del preu màxim de compra que desitgen pagar.

Taula 32bis. Sol·licitants no procedents d'habitatge en propietat segons ràtio [preu màxim de compra desitjat/ingressos familiars mensuals nets] (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge en propietat)

Màxim 36	0,0
Superior a 36	100,0
Total	105,3

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

* Per la realització dels càlculs s'ha pres el punt mig de cada tram d'ingressos i de preu màxim de compra com a indicador de valor de cada interval.

D'altra banda, evidentment el cost del finançament vindrà determinat també per l'existència d'ajuts al finançament i, en concret, per la disponibilitat d'un habitatge en propietat que permeti finançar parcialment o total la compra del nou habitatge.

Ara bé, si s'analitza la relació preu de compra/ingressos només per al col·lectiu de sol·licitants que no procedeix d'un habitatge en propietat, s'obté que, igualment, la totalitat del col·lectiu presenta una relació superior a 36.

Taula 32. Sol·licitants segons ràtio [preu màxim de compra desitjat/ingressos familiars mensuals nets] (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge en propietat)

Màxim 36	0,0
Superior a 36	100,0
Total	104,7

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

* Per la realització dels càlculs s'ha pres el punt mig de cada tram d'ingressos i de preu màxim de compra com a indicador de valor de cada interval.

* Mitjana de l'IRPH dels darrers dotze mesos corresponent a préstecs a més de tres anys pel conjunt d'entitats.

¹³ D'una banda, la ràtio màxima indicada (36) s'obté en dues etapes:

1. Aplicant les hipòtesis de simulació de finançament de la compra d'un habitatge sobre els preus en oferta presents al mercat per tal d'obtenir els ingressos familiars mensuals net mínims necessaris per a accedir a cada producte en oferta amb un esforç no superior al 30%.
2. Dividint cadascun dels preus en oferta entre els ingressos familiars mensuals nets mínims necessaris determinats a l'etapa anterior. Així, la ràtio màxima (36) indica quina és la relació tolerable entre el preu de compra de l'habitatge i ingressos familiars mensuals nets, és a dir, que no exigeix destinar més del 30% d'aquest ingressos al pagament de la quota hipotecària corresponent.

D'altra banda, es calcula la ràtio [preu màxim de compra desitjat/ingressos familiars mensuals nets] per a cadascun dels sol·licitants de la mostra recollida a les agències immobiliàries i es compara amb la ràtio màxima calculada anteriorment.

En el cas dels sol·licitants que desitgen **llogar** un habitatge, la relació entre preu màxim de lloguer desitjat i ingressos familiars mensuals nets també determina si el grau d'endeutament previst supera els límits considerats raonables.

En concret, un relació superior a **0'30** indica que la llar està planificant pagar un lloguer màxim que suposarà destinar més del 30% dels seus ingressos familiars mensuals nets al pagament del lloguer, assenyalant així un **endeutament excessiu**.

D'acord amb les dades recopilades, i en contrast amb els resultats obtinguts a d'altres municipis, el **68'4%** dels sol·licitants d'habitatge de lloguer a Argentona sobrepassen el límit del 0'30; per tant, és el grup que es podria trobar en una situació de risc mesurada per un elevat endeutament.

Taula 33. Sol·licitants segons ràtio [preu màxim de lloguer desitjat/ingressos familiars mensuals nets] (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge en lloguer)

Màxim 0,30	31,6
Superior a 0,30	68,4
Total	102,6

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

* Per la realització dels càlculs s'ha pres el punt mig de cada tram d'ingressos i de preu màxim de lloguer com a indicador de valor de cada interval.

Superfície

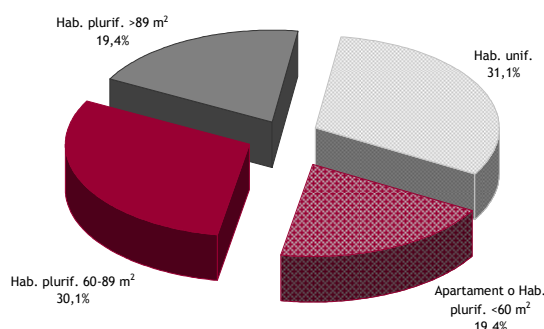
El **49'5%** dels sol·licitants d'habitatge lliure cerquen un habitatge plurifamiliar amb **superfície inferior als 90 m²** -un 19'4% de sol·licitants desitgen trobar un habitatge de menys de 60 m² i un 30'1% està interessat en un habitatge plurifamiliar d'entre 60 i 89 m²-. A força distància es troba la demanda interessada en els habitatges plurifamiliars de **90 m² o més (19'5%)**. Sobta que el **31'1%** dels sol·licitants cerca un habitatge **unifamiliar** per la implicació que suposa quant a preus totals.

Taula 34. Sol·licitants segons superfície desitjada (% sobre el total)

Apartament < 40 m ²	6,8
Habitatge plurifamiliar < 60 m ²	12,6
Habitatge plurifamiliar 60 - 89 m ²	30,1
Habitatge plurifamiliar 90 - 120 m ²	14,6
Habitatge plurifamiliar > 120 m ²	4,9
Habitatge unifamiliar	31,1
Total	100,0

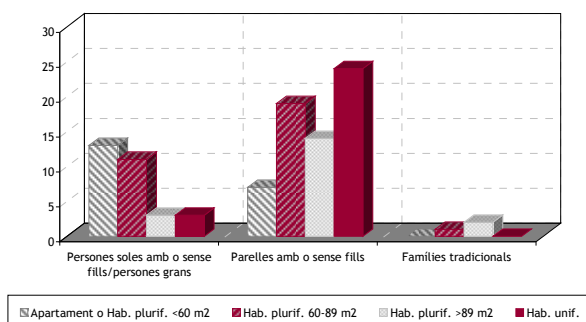
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 34: Sol·licitants segons superfície desitjada (% sobre el total)



Com a conseqüència de les dades recopilades, la **superfície mitjana desitjada** pels sol·licitants que cerquen un habitatge lliure **plurifamiliar** (el més freqüent) se situa al voltant dels **75 m²**, mentre que la superfície mitjana **oferta** pel **producte plurifamiliar** present al mercat (segons l'*Estudi de l'Oferta d'Habitatge a Argentona*) és lleugerament superior als **194 m²**, fet que assenyalava la presència de **possibles desequilibris essencials** entre oferta i demanda d'habitatge a Argentona.

Gràfic 35: Sol·licitants segons superfície desitjada i tipus de família (nombre de casos)



cerquen un habitatge plurifamiliar de **més 90 m²**.

L'anàlisi de la superfície desitjada de l'habitatge lliure segons la tipologia familiar no revela diferències considerables respecte a les superfícies desitjades en termes globals. No obstant això, cal destacar diversos trets presents a la demanda: d'una banda, i com era d'esperar, el **43'3%** de les **persones soles** en sentit ampli cerquen **habitatges de menys de 60 m²** i el **36'7%** d'entre 60 i 90 m²; d'altra banda, el **37'5%** de les **parelles -amb o sense fills-** desitja un habitatge **unifamiliar**; i, per últim, el **66'7%** de les **famílies tradicionals**

Taula 35. Sol·licitants per tipus de família segons superfície desitjada (% sobre el total a cada tipus de família)

	Homes sols	Dones sols	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans	Total
Apartament < 40 m ²	19,0	20,0	0,0	0,0	7,4	0,0	0,0	0,0	7,2
Habitatge plurifamiliar < 60 m ²	33,3	20,0	0,0	0,0	18,5	0,0	0,0	0,0	13,4
Habitatge plurifamiliar 60 - 89 m ²	33,3	40,0	66,7	0,0	48,1	16,2	0,0	50,0	32,0
Habitatge plurifamiliar 90 - 120 m ²	4,8	0,0	33,3	100,0	11,1	16,2	100,0	50,0	14,4
Habitatge plurifamiliar > 120 m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,5	0,0	0,0	5,2
Habitatge unifamiliar	9,5	20,0	0,0	0,0	14,8	54,1	0,0	0,0	27,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 36. Sol·licitants per superfície desitjada segons tipus de família (% sobre el total a cada tram de superfície)

	Homes sols	Dones sols	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans	Total
Apartament < 40 m ²	57,1	14,3	0,0	0,0	28,6	0,0	0,0	0,0	100,0
Habitatge plurifamiliar < 60 m ²	53,8	7,7	0,0	0,0	38,5	0,0	0,0	0,0	100,0
Habitatge plurifamiliar 60 - 89 m ²	22,6	6,5	6,5	0,0	41,9	19,4	0,0	3,2	100,0
Habitatge plurifamiliar 90 - 120 m ²	7,1	0,0	7,1	7,1	21,4	42,9	7,1	7,1	100,0
Habitatge plurifamiliar > 120 m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
Habitatge unifamiliar	7,4	3,7	0,0	0,0	14,8	74,1	0,0	0,0	100,0
Total	21,6	5,2	3,1	1,0	27,8	38,1	1,0	2,1	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Nombre de dormitoris

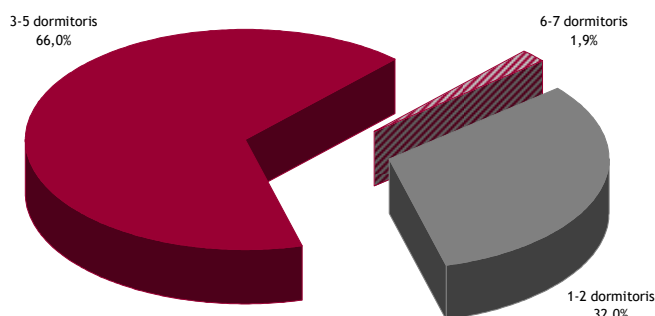
Taula 37. Sol·licitants segons nombre de dormitoris desitjat (% sobre el total)

1 dormitori	8,7
2 dormitoris	22,3
2/3 dormitoris	1,0
3 dormitoris	32,0
4 dormitoris	18,4
4/5 dormitoris	2,9
5 dormitoris	11,7
6 dormitoris	1,0
7 dormitoris	1,0
Indiferent	1,0
Total	100,0

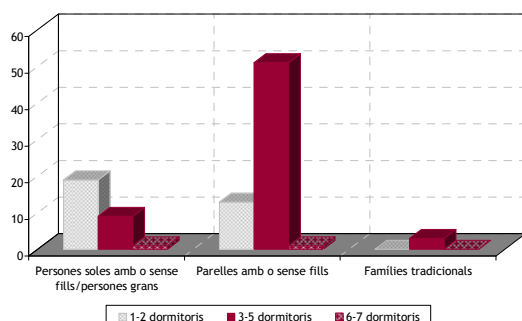
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Els sol·licitants d'habitatge lliure de Argentona que no romanen indiferents desitgen de 2 a 3 dormitoris en termes mitjans (2'41). Aquesta mitjana procedeix de dues tercers parts dels sol·licitants que busquen un habitatge d'entre 3 i 5 dormitoris, i de les peticions d'habitatges d'entre 1 i 2 dormitoris, que representen gairebé un terç. Clarament reflecteixen la tendència a la reducció de la superfície mitjana de les famílies i l'increment de les dificultats d'accés a l'habitatge.

Gràfic 37: Sol·licitants segons nombre de dormitoris desitjats (% sobre el total)



Gràfic 38: Sol·licitants segons tipus de família i nombre de dormitoris desitjat (nombre de casos)



La demanda d'habitatges lliures d'entre 3 i 5 dormitoris està formada, fonamentalment, per parelles amb o sense fills (81% sobre el total d'aquest nombre de dormitoris), mentre que la tipologia d'habitatges més petita, d'entre 1 i 2 dormitoris, és sol·licitada per les persones soles en el 59'4% dels casos.

Taula 38. Sol·licitants per tipus de família segons nombre de dormitoris desitjat (% sobre el total a cada tipus de família)

	Homes sols	Dones soles	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans	Total
1 dormitori	30,0	20,0	0,0	0,0	7,4	0,0	0,0	0,0	9,3
2 dormitoris	40,0	40,0	66,7	0,0	37,0	2,6	0,0	0,0	23,7
3 dormitoris	20,0	40,0	33,3	100,0	37,0	34,2	0,0	0,0	32,0
4 dormitoris	5,0	0,0	0,0	0,0	11,1	31,6	100,0	100,0	19,6
4/5 dormitoris	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	5,3	0,0	0,0	3,1
5 dormitoris	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	23,7	0,0	0,0	10,3
6 dormitoris	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	1,0
7 dormitoris	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 39. Sol·licitants per nombre de dormitoris desitjat segons tipus de família (% sobre el total a cada nombre de dormitoris)

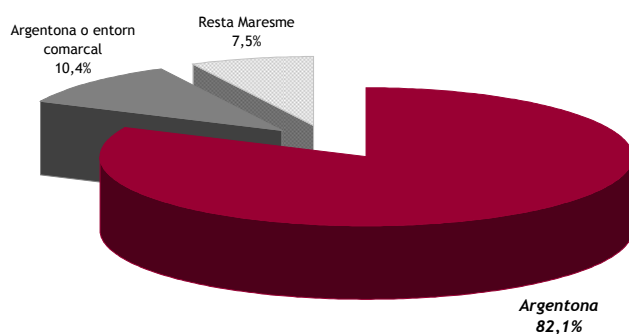
	Homes sols	Dones soles	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans	Total
1 dormitori	66,7	11,1	0,0	0,0	22,2	0,0	0,0	0,0	100,0
2 dormitoris	34,8	8,7	8,7	0,0	43,5	4,3	0,0	0,0	100,0
3 dormitoris	12,9	6,5	3,2	3,2	32,3	41,9	0,0	0,0	100,0
4 dormitoris	5,3	0,0	0,0	0,0	15,8	63,2	5,3	10,5	100,0
4/5 dormitoris	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	66,7	0,0	0,0	100,0
5 dormitoris	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	90,0	0,0	0,0	100,0
6 dormitoris	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
7 dormitoris	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Total	20,6	5,2	3,1	1,0	27,8	39,2	1,0	2,1	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Localització

Argentona és la ubicació més sol·licitada per l'habitatge lliure amb diferència: **82'1%**. D'altra banda, el 10'4% dels sol·licitants desitja trobar un habitatge a Argentona o bé a la mateixa comarca i el 7'5% restant fora d'Argentona però a la mateixa comarca.

Gràfic 40: Sol·licitants segons municipi desitjat (% sobre el total)



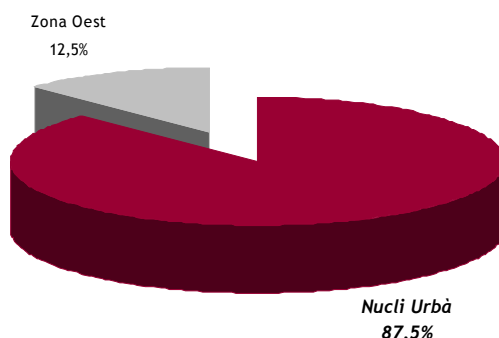
Pel que fa a la zona preferida pels sol·licitants d'habitatge lliure que desitgen viure a Argentona, cal remarcar que, el segon grup majoritari -el 34'7% dels sol·licitants- es mostra **indiferent** respecte a la ubicació concreta a Argentona. Clarament, en aquests casos pesen altres elements a l'hora de fer la tria de l'habitatge, com ara preu, tipologia o estat. D'altra banda, si s'analitzen només les respostes d'aquells sol·licitants que han especificat una zona desitjada a Argentona, el 87'5% s'ha decantat a favor del **Nucli Urbà** i el 12'5% restant per la **Zona Oest**.

Taula 40b. Sol·licitants segons preferència per zones individuals a Argentona (% sobre el total de sol·licitants de cerquen habitatge a Argentona i n'especifiquen una zona)

Nucli Urbà	57,1
Zona Oest	8,2
Indiferent	34,7
TOTAL	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 40b: Sol·licitants segons zona desitjada a Argentona
(% sobre el total dels sol·licitants que cerquen habitatge a Argentona i n'especifiquen una zona)



Taula 40c1. Sol·licitants residents a Argentona segons zones de procedència i de destinació més freqüents desitjades (% sobre el total a cada zona desitjada)

ORIGEN	DESTINACIÓ DESITJADA		
	Nucli Urbà	Zona Oest	Indiferent
Nucli urbà	83,3	50,0	100,0
Zona Oest	16,7	50,0	0,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0

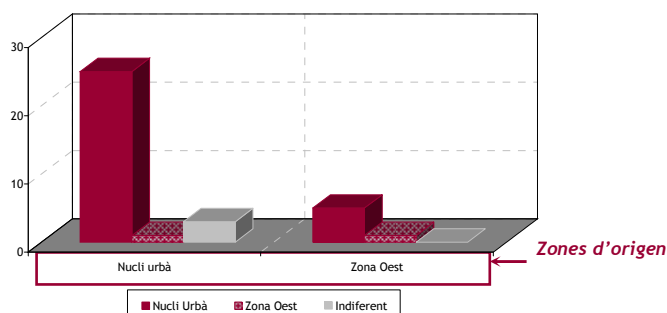
Si s'analitza la zona de destinació més freqüent a Argentona desitjada pels sol·licitants d'habitatge lliure que n'han especificat una en funció de la zona de residència a Argentona, s'obté que *els sol·licitants manifesten una intensa preferència pel Nucli Urbà, independentment de la zona d'origen.*

Taula 40c2. Sol·licitants residents a Argentona segons zones de procedència i de destinació més freqüents desitjades (% sobre el total a cada zona de procedència)

ORIGEN	DESTINACIÓ DESITJADA		
	Nucli Urbà	Zona Oest	Indiferent
Nucli urbà	86,2	3,4	10,3
Zona Oest	83,3	16,7	0,0
TOTAL	85,7	5,7	8,6

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 40c: Sol·licitants residents a les zones d'Argentona segons zones desitjades (nombre de casos)



Taula 41. Sol·licitants segons motius de la localització desitjada (% sobre el total)

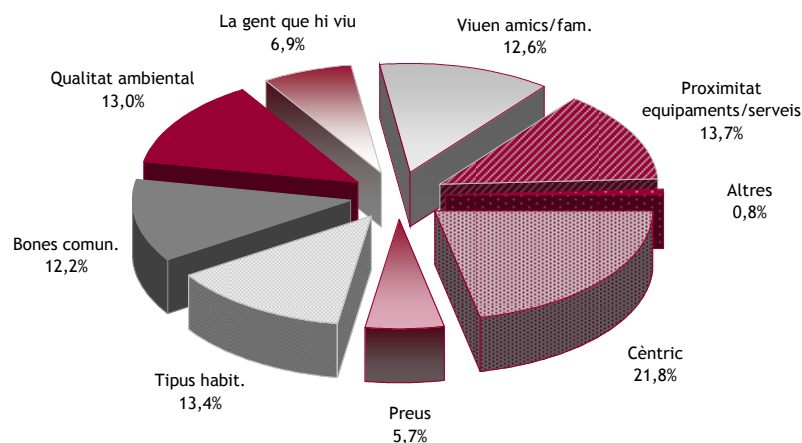
Cèntric	18,8
Preus	2,0
Tipus habitatge	3,0
Bones comunicacions	2,0
Qualitat ambiental	5,0
Viuen amics/família	11,9
Proximitat equipaments/serveis	1,0
Altres: proximitat feina	1,0
Combinacions dels diferents motius	55,4
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

De l'estudi de les motivacions de la localització desitjada de l'habitatge lliure segons les respostes obtingudes -en aquells casos en què el sol·licitant ha explicat un motiu- es desprèn que el 55'4% hi addueix una combinació dels diversos motius, el 18'8% es decanta per la ubicació cèntrica de la zona, i l'11'9% manifesta una preferència clara per la presència d'amics i/o familiars residint a la zona. D'altra banda, un 5% s'inclina per la qualitat ambiental, un 3'0% pel tipus d'habitatge present a la zona, sengles 2'0% pels preus o per les bones comunicacions, i sengles 1'0% per la proximitat d'equipaments o serveis o per la proximitat a la feina.

En canvi, si es consideren les diferents **motivacions individualment**, els determinants a l'hora d'escollir la ubicació de l'habitatge lliure són la **situació cèntrica de la zona (21'8%)**; la **proximitat d'equipaments i/o serveis**, el **tipus d'habitatge** i la **qualitat ambiental**, el fet de **trobar amics i/o familiars residint a la zona** i les **bones comunicacions**, cadascun entre el 12% i el 13% del total.

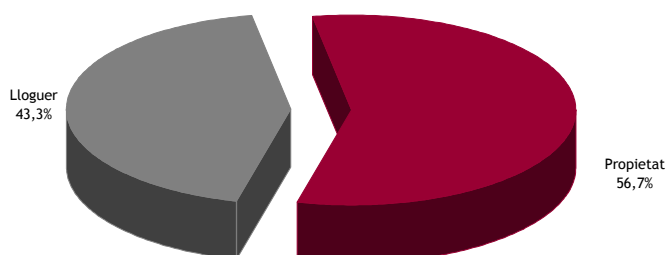
Gràfic 42: Sol·licitants segons motius individuals de la localització desitjada (% sobre el total)



Règim de tinença

Tot reflectint molt clarament les dificultats associades a la compra d'un habitatge lliure en la conjuntura actual, d'acord amb la informació recopilada la demanda d'**habitatge lliure** d'Argentona està formada en un **56'7%** per **futurs compradors**, percentatge inferior als registrats en d'altres moments del cicle immobiliari. Aquest pot ser un dels factors crucials de desequilibri si es considera que **només el 10% de l'oferta residencial** del municipi és de **lloguer**, mentre que el **43'3%** dels sol·licitants cerquen un habitatge de lloguer, especialment atenent a les seves motivacions de cerca d'un habitatge de lloguer.

Gràfic 43: Sol·licitants per règim de tinença de l'habitatge desitjat (% sobre el total)



En lògica concordança amb els ingressos familiars nets i la procedència d'un habitatge propi entre els sol·licitants d'**habitatge lliure**, les **parelles** -amb o sense fills- són la tipologia familiar que presenta un **desig majoritari de comprar un habitatge (61% del total de sol·licitants d'aquesta tipologia familiar)**. En contrast, el **59'0%** de les **persones soles** -en sentit ampli- mostra la seva preferència per **llogar** un habitatge. No obstant això, caldrà analitzar les motivacions dels sol·licitants per determinar les raons d'aquest comportament.

Taula 44. Sol·licitants per tipus de família segons règim de tinença de l'habitatge desitjat (% sobre el total a cada tipus de família)

	Homes sols	Dones soles	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans	Total
Propietat	40,0	60,0	33,3	0,0	53,6	65,8	100,0	0,0	54,6
Lloguer	60,0	40,0	66,7	100,0	46,4	34,2	0,0	100,0	45,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Taula 45. Sol·licitants per règim de tinença de l'habitatge desitjat segons tipus de família (% sobre el total a cada règim de tinença)

	Homes sols	Dones soles	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans	Total
Propietat	15,1	5,7	1,9	0,0	28,3	47,2	1,9	0,0	100,0
Lloguer	27,3	4,5	4,5	2,3	29,5	29,5	0,0	2,3	100,0
Total	20,6	5,2	3,1	1,0	28,9	39,2	1,0	1,0	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

La tria del tipus d'habitatge lliure desitjat també està vinculada a l'edat del sol·licitant com a conseqüència de la situació socioeconòmica: en general, **a mida que augmenta l'edat del demandant s'incrementa el percentatge de persones que opten per comprar un habitatge en comptes de llogar-lo.**

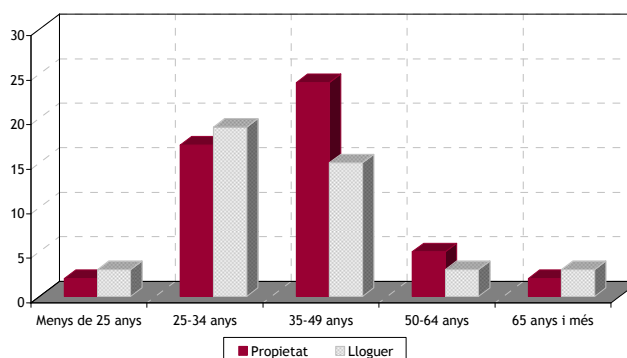
Ara bé, aquest percentatge assoleix un màxim absolut entre els sol·licitants d'entre **55 i 59 anys**. En canvi, el 100% dels sol·licitants amb edats inferiors als 20 anys són futurs llogaters.

Taula 46. Sol·licitants per edat segons règim de tinença de l'habitatge desitjat (% sobre el total a cada tram d'edat)

	Propietat	Lloguer	Total
Menys de 20 anys	0,0	100,0	100,0
20-24 anys	50,0	50,0	100,0
25-29 anys	30,0	70,0	100,0
30-34 anys	53,8	46,2	100,0
35-39 anys	71,4	28,6	100,0
40-44 anys	44,4	55,6	100,0
45-49 anys	62,5	37,5	100,0
50-54 anys	33,3	66,7	100,0
55-59 anys	100,0	0,0	100,0
60-64 anys	66,7	33,3	100,0
65 anys i més	40,0	60,0	100,0
Total	53,8	46,2	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

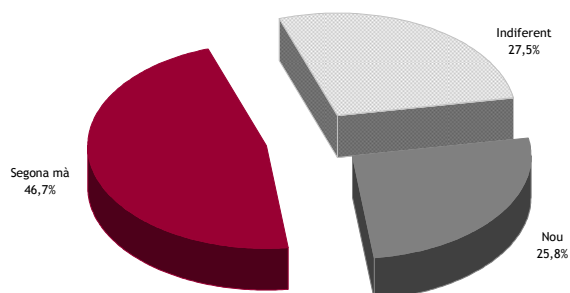
Gràfic 46: Sol·licitants segons règim de l'habitatge desitjat i edat (nombre de casos)



Estat de l'habitatge

Si s'analitza l'estat desitjat de l'habitatge lliure s'obté que, el 24'8% està preocupat per altres elements diferents de l'estat de l'habitatge, com ara els preus o la localització. En canvi, un 23'3% desitja un habitatge nou, el 30'1% opta un habitatge de segona mà semi-nou, un 20'3% per un de segona mà reformat i un escàs 1'5% dels sol·licitants desitja comprar un habitatge de segona mà per reformar.

Gràfic 47: Sol·licitants segons estat desitjat de l'habitatge (% sobre el total)



Com a conseqüència, el 46'7% dels demandants opta per un habitatge de segona mà, fet d'especial rellevància si es té en compte que el 82'6% de les ofertes d'habitatge de propietat a Argentona són de

segona mà i, en canvi, només el 17'4% són d'obra nova**.

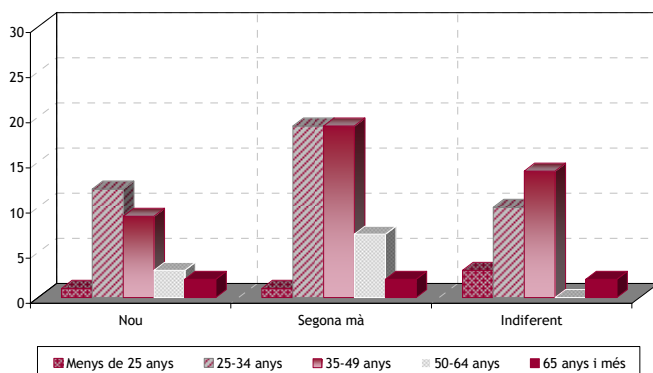
Taula 48. Sol·licitants per edat segons estat de l'habitatge desitjat (% sobre el total a cada tram d'edat)

	Nou	Segona mà (semi-nou)	Segona mà per reformat	Segona mà reformat	Indiferent	Total
Menys de 20 anys	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
20-24 anys	25,0	0,0	0,0	0,0	75,0	100,0
25-29 anys	13,3	40,0	0,0	20,0	26,7	100,0
30-34 anys	30,3	24,2	0,0	27,3	18,2	100,0
35-39 anys	29,4	29,4	5,9	11,8	23,5	100,0
40-44 anys	7,7	30,8	0,0	30,8	30,8	100,0
45-49 anys	17,6	23,5	5,9	17,6	35,3	100,0
50-54 anys	20,0	60,0	0,0	20,0	0,0	100,0
55-59 anys	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0	100,0
60-64 anys	33,3	0,0	0,0	66,7	0,0	100,0
65 anys i més	28,6	14,3	0,0	28,6	28,6	100,0
Total	23,1	27,4	1,7	23,1	24,8	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

L'anàlisi de l'estat desitjat de l'habitatge lliure conjuntament amb l'edat no presenta sorpreses, en el sentit que mostra un patró que respon a les possibilitats financeres de les famílies segons l'edat: a mida que augmenta l'edat del sol·licitant s'incrementa la proporció de persones que desitgen un habitatge nou o semi-nou, amb un màxim absolut al grup de persones d'entre 55 i 64 anys. En canvi, el grup de sol·licitants que presenta una més gran indiferència té menys de 25 anys.

Gràfic 48: Sol·licitants segons estat de l'habitatge desitjat i edat (nombre de casos)



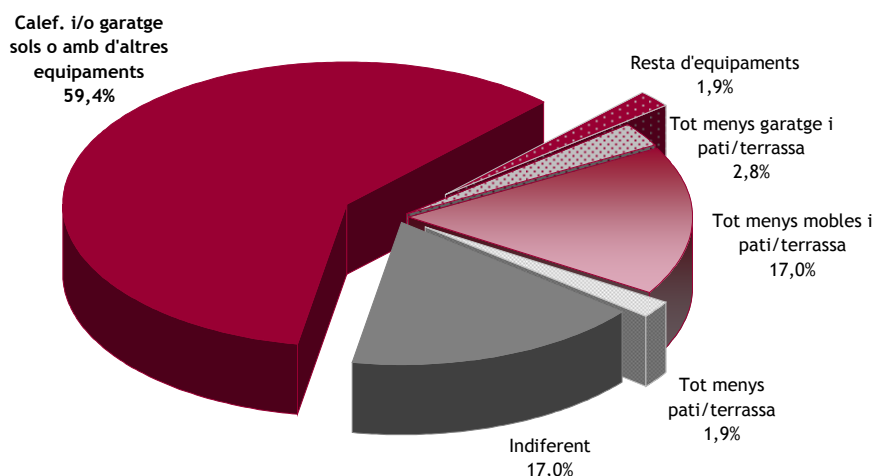
Des d'una perspectiva diferent, cal destacar que, els sol·licitants d'entre 25 i 34 anys (el segon grup majoritari) que opten per un habitatge nou suposen el 44% del total de sol·licitants que opten per aquest estat de l'habitatge, percentatge que es redueix fins el 40% quan es consideren els sol·licitants que cerquen un habitatge de segona mà, i fins al 34% quan es tracta dels indiferents.

Equipament i serveis desitjats

Pel que fa als equipaments i serveis desitjats, la calefacció i l'ascensor són dos elements indispensables per al 81'1% dels sol·licitants atès que els demanen com a únics equipaments o bé en combinació amb d'altres. En particular, per a un 21'7%, són importants pràcticament tots els equipaments i serveis considerats (calefacció, ascensor, mobles, aire condicionat, garatge i pati o terrassa). I el 17% clarament dona importància a d'altres elements diferents dels equipaments de l'habitatge, com ara el preu o la localització.

** Nota: els percentatges de tram corresponent a la segona mà recollit al gràfic no coincideix exactament amb la suma derivada dels mostrats a la taula per a les categories de segona mà semi-nou, segona mà reformat i segona mà a reformat, atès que el primer no ha estat calculat a partir de la taula sinó des de les dades originals.

Gràfic 49: Sol·licitants segons equipaments i serveis desitjats (% sobre el total)



1.4.5 Motivació de la demanda

Els resultats indiquen que, el 42'6% dels sol·licitants cerca un habitatge lliure per millorar en el confort, la qualitat i/o la superfície i un 13'9% per la voluntat d'emancipar-se de la família. El desig de ser propietari i l'escissió familiar representen un incentiu per sengles 7'9% dels casos, mentre que un 5'9% cerca un habitatge per motivacions laborals. Un 6'9% respon a la resta de motius (exposats a la taula 50) i el 14'9% a una combinació dels diferents motius considerats.

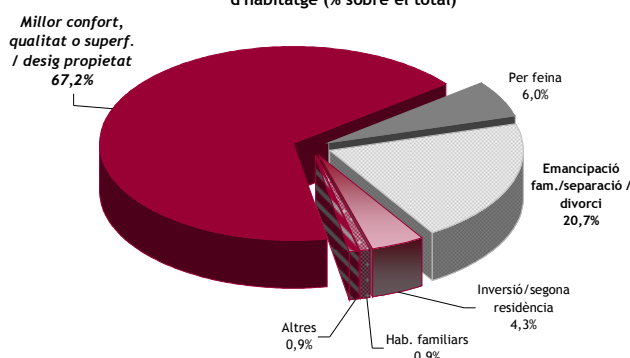
Ara bé, si s'analitza la freqüència individual dels diversos motius de la cerca d'habitatge lliure, els sol·licitants d'habitatge lliure actuen motivats, en més de dues terceres parts dels casos (67'2%) per la cerca d'una millora en el confort, la qualitat o la superfície (56'0%), o bé, per ser propietari (11'2%), i el 20'7% per cercar l'emancipació o trobar-se immers en processos de divisió familiar. La resta de motivacions (exposades al gràfic 51 i a la taula 50¹⁴) representen el 12'1% del total.

Taula 50. Sol·licitants segons motius de la cerca d'habitatge (% sobre el total)

Millor confort i/o qualitat	27,7
Cerca habit. més gran	14,9
Desig habit. propietat	7,9
Per feina	5,9
Emancipació família	13,9
Separació / divorci	7,9
Habitatge per altres familiars	1,0
Inversió	2,0
Segona residència	3,0
Altres	1,0
Comb. diferents motius	14,9
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

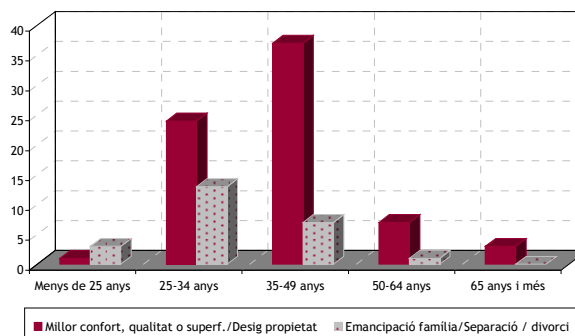
Gràfic 51: Sol·licitants segons motius individuals de la cerca d'habitatge (% sobre el total)



¹⁴ Els percentatges recollits a la gràfica no es corresponen amb la suma dels percentatges de les categories corresponents mostrats a la taula. El motiu radica en què la taula mostra la freqüència de les respostes recopilades, mentre que la gràfica pretén oferir la freqüència individual de cada motivació.

Els motius de la cerca d'un habitatge lliure estan relacionats directament amb l'edat del sol·licitant, entre d'altres variables, en lògica concordança amb la seva situació socioeconòmica.

Gràfic 52: Sol·licitants segons motius individuals de la cerca més freqüents i edat (nombre de casos)



Els menors de 20 anys cerquen un habitatge per emancipar-se de la família. A mida que augmenta l'edat s'incrementa el pes del desig de ser propietari en detriment de l'emancipació de la família, de manera que, el 19% dels sol·licitants d'entre 25 i 34 anys segueixen aquesta motivació (38'1% per millorar i 26'2% per emancipar-se). El 70'2% dels sol·licitants d'entre 35 i 49 anys, cerquen una millora del confort o la qualitat, motivació que adquireix un pes creixent amb l'edat fins a un màxim del 78% dels sol·licitants d'entre 50 i 64 anys.

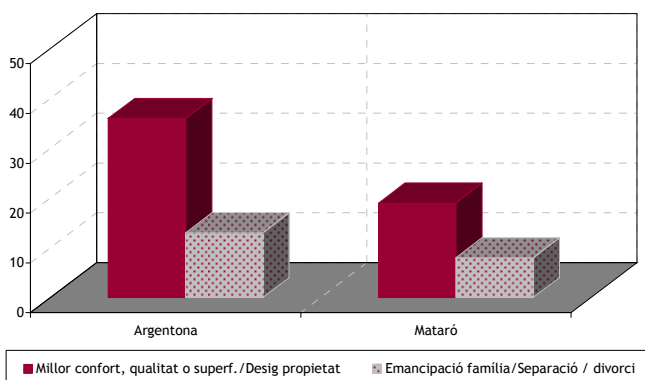
Taula 52. Sol·licitants per edat segons motius individuals de la cerca d'habitatge més freqüents (% sobre el total a cada tram d'edat)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Millor confort i/o qualitat	0,0	0,0	20,0	27,6	38,9	41,7	45,0	25,0	50,0	33,3	60,0	34,6
Cerca habit. més gran	0,0	0,0	10,0	17,2	16,7	25,0	30,0	50,0	50,0	33,3	0,0	20,6
Desig habit. propietat	0,0	25,0	10,0	24,1	11,1	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,1
Emancipació família	100,0	50,0	40,0	24,1	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,0
Separació / divorci	0,0	0,0	10,0	3,4	11,1	16,7	10,0	25,0	0,0	0,0	0,0	8,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Nota: és precis tenir present que la taula indica les edats de totes aquelles persones que estan cercant un habitatge a Argentona, i les motivacions de la cerca d'un habitatge per part de la família al qual pertanyen aquestes persones segons la seva edat.

Gràfic 53: Sol·licitants segons motius individuals de la cerca i lloc de procedència més freqüents (nombre de casos)



L'anàlisi creuada dels motius de la cerca de l'habitatge lliure i el municipi de procedència més freqüent dels sol·licitants no revela diferències respecte al patró de motivacions perfilat anteriorment. Val a dir, però, que, els sol·licitants procedents de Mataró tenen una presència superior entre l'emancipació o les situacions d'escissió familiar que entre la cerca d'una millora en el confort, la qualitat o la superfície de l'anterior: 35% i 29% sobre el total de cada grup de motivacions, respectivament.

Taula 53. Sol·licitants per lloc de procedència segons motiu de la cerca individual de l'habitatge més freqüents (% sobre el total a cada lloc de procedència més freqüent)

	Argentona	Mataró	Total
Millor confort i/o qualitat	30,9	37,9	31,7
Cerca habit. més gran	20,0	13,8	19,8
Desig habit. de propietat	14,5	13,8	12,9
Emancipació família	12,7	17,2	13,9
Separació/divorci	10,9	10,3	8,9
Total	100,0	100,0	100,0

Taula 54. Sol·licitants per motius individuals de la cerca d'habitatge segons lloc de procedència més freqüents (% sobre el total a cada motiu de la cerca més freqüent)

	Argentona	Mataró	Total
Millor confort i/o qualitat	53,1	34,4	100,0
Cerca habit. més gran	55,0	20,0	100,0
Desig habit. de propietat	61,5	30,8	100,0
Emancipació família	50,0	35,7	100,0
Separació/divorci	66,7	33,3	100,0
Total	55,7	26,1	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 55. Sol·licitants segons motius de la cerca d'habitatge de lloguer (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge de lloguer)

No disposa de prou recursos econòmics per accedir a la propietat	68,2
Estada temporal	13,6
No desitja un lligam econòmic a llarg termini	13,6
Té una situació laboral inestable	2,3
Recursos insuficients/Sit. laboral inestable	2,3
Total	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Pel que fa al lloguer, un **68'2%** declara cercar un habitatge lliure d'aquest règim perquè no disposa de suficients recursos per accedir a la propietat, i un addicional **2'3%** l'addueix en combinació amb una situació laboral inestable, mentre que sengles **13'6%** manifesten, o bé fer una estada temporal al municipi, o bé no desitjar un lligam econòmic a llarg termini. El **2'3%** restants declara tenir una situació laboral inestable com a única motivació.

En conjunt, la cerca d'un habitatge lliure de lloguer sembla obeir més a una situació obligada per les circumstàncies, és a dir, involuntària, -no disposar de recursos econòmics suficients, tenir una situació laboral inestable, trobar-se en una situació irregular o inestable, i alguns casos d'estada temporal, en total **72'7%**-, que a una situació voluntària -estada temporal en algunes situacions, no desitjar un lligam econòmic a llarg termini, en total **27'3%**-.

Gràfic 56: Sol·licitants segons motius de la cerca d'habitatge de lloguer (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge de lloguer)



En tots dos casos, les motivacions principals de la cerca d'habitatge són les que es troben amb més freqüència, és a dir, cerca d'una millora en el confort, la qualitat o la superfície (el **36'4%** entre les situacions voluntàries, i el **36'7%** de les involuntàries), i l'emancipació i les separacions familiars (el **45'5%** i el **46'7%**, respectivament).

1.5 OFERTA D'HABITATGE

Presentació

El present estudi té com a objectiu analitzar l'oferta residencial del municipi d'Argentona a fi de conèixer amb detall quin producte immobiliari troba la demanda d'habitatge principal del municipi, com a part de l'anàlisi necessària per a l'elaboració del Pla Local d'Habitatge.

El coneixement de l'habitatge en oferta a Argentona, especialment pel que fa a preus i superfície, permet precisar els desajustaments entre l'oferta i la demanda d'habitatge i, consegüentment, facilita la presa de decisions en matèria de política d'habitatge i ajuda a millorar l'eficiència de les mesures adoptades.

Metodologia

Per a la realització d'aquest document s'ha estudiat directament l'oferta a partir de mitjans de comunicació específics del sector, tant pel que fa a obra nova com a segona mà i lloguer. En total, s'han recollit **179 ofertes** extretes dels següents portals immobiliaris:

Habitat 24

Habitacalia

Fotocasa

Aquestes fonts d'informació apleguen ofertes de diversos agents immobiliaris. Per tant, amb certa freqüència es repeteixen ofertes d'habitatges. Cal dir que aquestes repeticions, quan s'han detectat de forma segura, s'han eliminat i no estan registrades en els còmputos expressats. En cas que un mateix immoble hagi aparegut en dues o més ofertes diferents, s'ha optat per seleccionar la de menor preu en el benentès que un comprador racional que hagués cercat habitatge s'hagués comportat de la mateixa forma.

Aquestes ofertes es componen de la manera següent:

Obra nova: 28 casos (15,6% del total)

Segona mà: 133 casos (74,3% del total)

Lloguer: 18 casos (10,1% del total)

El nombre de casos del total de la mostra, per bé que suficient per a assolir conclusions rellevants, obliga a considerar les dades d'anàlisi com a informació fonamentalment descriptiva sense un elevat grau de representativitat estadística, especialment pel que fa al lloguer.

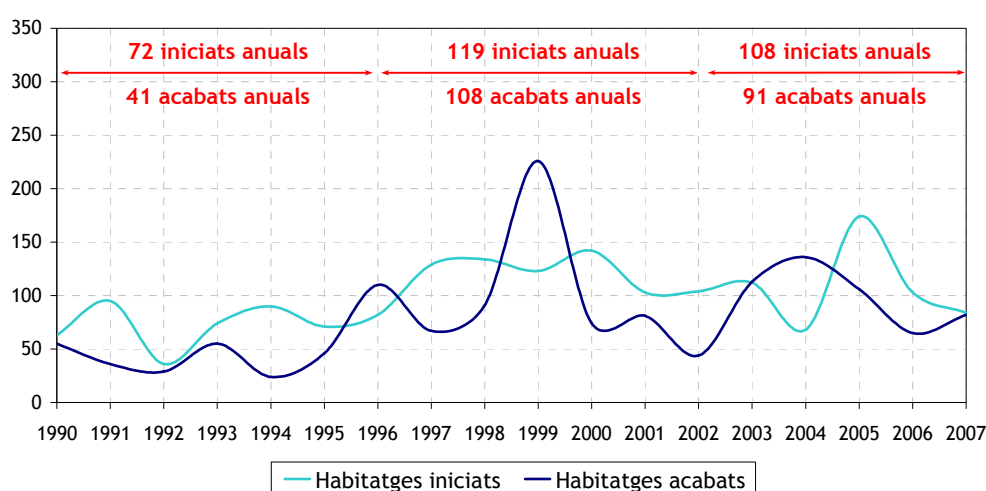
En addició a les dades procedents d'ofertes immobiliàries, s'han consultat altres fonts secundàries que han servit per contextualitzar la informació de la mostra. Aquestes dades han estat:

- Visats d'obra nova dels Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.
- Estadística de síntesi de la Direcció General d'Habitatge.

1.5.1 Evolució de l'oferta d'habitatge al municipi

Des del 1996 i fins a 2007, el sector de l'habitatge en el conjunt de Catalunya s'ha trobat en una fase expansiva que s'ha traduït en un increment de l'activitat constructora, de les operacions de compravenda, dels preus (a partir del 1998) i, en conseqüència, del deute familiar. La intensitat i la durada d'aquesta fase expansiva del cicle han dut a què la majoria dels experts apuntin des de fa un temps a un proper refredament del mercat. De fet, les més recents dades de construcció d'habitatges procedents dels visats d'obra dels Col·legis d'Aparelladors mostren una caiguda global a Catalunya en obra iniciada del 33%, percentatge que es reproduïx de forma semblant entre les diferents demarcacions.

Gràfic 1. Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Argentona (1990-2007)



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la DGH

Al municipi d'Argentona, la tendència general constructiva, tot i ser també alcista no ho ha estat de forma tan acusada com a bona part de la resta de municipis catalans. De fet, el nivell de construcció més elevat s'estén entre 1996 i 2002 i, després d'una punta en 2005, ha patit una davallada que s'ha estès fins al darrer període amb informació, l'any 2007.

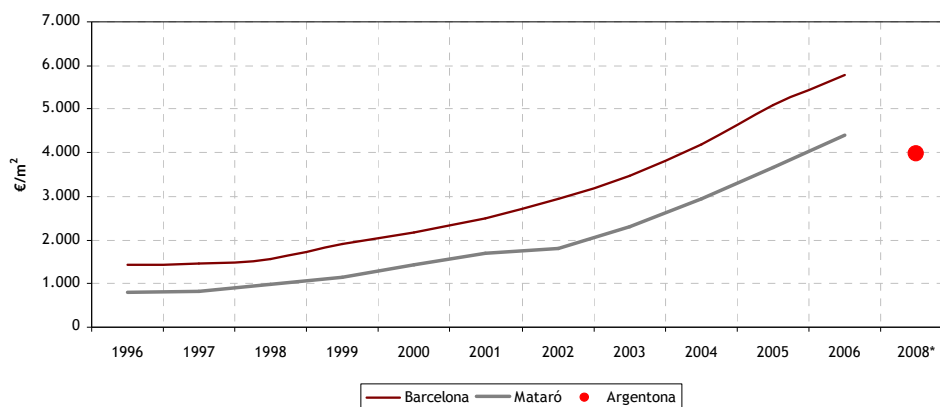
No obstant això, aquesta aparent moderació no vol dir que Argentona hagi registrat nivells baixos de construcció. En realitat, el nivell d'obra nova acabada per 1.000 habitants ha estat, en termes mitjans des de 2000 només una mica inferior al català (8,4 habitatges per 1.000 habitants a la localitat davant dels 10,4 de Catalunya), un ritme clarament elevat¹⁵.

Dissortadament, no hi ha disponibles històrics que permetin afirmar que aquesta evolució constructiva hagi tingut la seva correspondència en els preus. No obstant això, les evolucions de preus de l'entorn del municipi, així com els moviments demogràfics permeten intuir que, pel que fa a preus, l'evolució ha pogut ser clarament expansiva. Els potents increments de preus a l'àrea metropolitana de Barcelona durant els darrers anys han anat desplaçant a una part creixent de la demanda cada vegada més lluny de la capital catalana i de les seves rodalies, cap a zones amb habitatges més econòmics o que aportin millors condicions davant igual preu. Aquestes zones més

¹⁵ Es considera que, en contextos "normals" d'activitat constructiva, aquest nivell ha d'estar en torn als 5 habitatges per 1.000 persones i any.

‘exteriors’, a mesura que han anat rebent l’impacte de la demanda expulsada de l’àrea metropolitana -que sovint ha competit amb la demanda existent autòctona- han reaccionat de la mateixa forma: incrementant la seva oferta immobiliària -la qual cosa no hauria passat a de forma tan contundent a Argentona- i, el que és més important, el preu de la mateixa. Aquest procés d’escalfament en els preus dels habitatges sí que hauria pogut donar-se també a Argentona (gràfic 2), i encara de forma més potenciada pel retall progressiu en l’obra nova:

**Gràfic 2. Evolució dels preus unitaris d’obra nova a
Barcelona i Mataró (1996-2006)
Comparació amb Argentona*, 2008.**



Font: dada d’elaboració pròpia a partir de dades recopilades i de la DGH.

*Dada del mes de setembre de 2008

Al gràfic 2 es pot apreciar com el preu per metre quadrat d’Argentona és més baix en relació a les capitals comarcal i provincial. No obstant això, de cap manera es pot considerar això un símptoma de competitivitat real en termes de preu: la forta presència de parc unifamiliar al municipi influeix, sens dubte, en l’existència d’un preu unitari més baix al de Mataró i Barcelona. Ans al contrari, no sembla que hi hagi gaire distància entre els preus de Mataró de 2006 i els d’Argentona. Si es té en compte que l’obra construïda a Mataró presenta una superfície molt més reduïda que la d’Argentona, com es veurà, (tres quartes parts de l’obra nova iniciada a la capital del Maresme en 2007 estava entre els 51 i els 100 m²), es pot deduir com l’oferta d’Argentona és més aviat d’alt standing.

En qualsevol cas, la manca de dades disponibles no permet asseverar si a Argentona s’està donant en l’actualitat un procés de moderació de preus com podria estar passant a d’altres indrets.

1.5.2 L’oferta de mercat

Preus

L’estructura de preus mitjans de l’oferta immobiliària global del municipi d’Argentona és, en termes generals, “típica”, atès que els preus per metre quadrat són superiors en obra nova que en segona mà.

Taula 1. Preus mitjans de l’oferta immobiliària a Argentona 2008		
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m²)
Obra nova	560.389,39	3.979,65
Segona mà	552.188,47	3.020,15
Conjunt propietat	553.614,72	3.187,02
Lloguer	1.057,39	8,13

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

Cal observar com el fort diferencial de preus per metre quadrat entre obra nova i segona mà no es reproduïx amb tanta intensitat en preus totals. Això suposa que -sempre en termes globals- les superfícies de l'obra nova són més reduïdes que les de la segona mà, com efectivament es podrà comprovar més endavant.

De fet, el diferencial en preus globals és tan baix que, per a un eventual comprador d'habitatge disposat a pagar el més de mig milió d'euros de mitjana d'un habitatge a Argentona, la disjuntiva real serà entre tenir un habitatge més petit o un de més antic, però no decidirà realment en funció del preu, ja que la seva teòrica hipoteca seria, en ambdós casos, molt semblant. .

Així mateix, es pot comprovar com hi ha un preu mitjà de lloguer realment elevat. La causa, que de fet és la mateixa que explica els alts preus mitjans de compravenda, és la presència d'un percentatge d'oferta unifamiliar notable.

A data de setembre de 2008, no era possible trobar un habitatge de compravenda a Argentona per sota d'aproximadament els 200.000 € (taula 2). Aquest cas mínim -i, per tant, molt volàtil- corresponia a un petit apartament d'uns 40 m² al nucli urbà, de segona mà, i amb una repercussió per metre quadrat realment elevada, de 4.958,35 €/m².

Taula 2. Preus màxims i mínims de l'oferta immobiliària a Argentona 2008

	Preu total (€)		Preu unitari (€/m ²)	
	Màxim	Mínim	Màxim	Mínim
Obra nova	1.150.000,00	204.284,00	6.666,67	1.974,75
Segona mà	1.772.900,00	198.334,00	5.938,57	1.250,11
Conjunt propietat	1.772.900,00	198.334,00	6.666,67	1.250,11
Lloguer	1.500,00	533,00	15,23	3,75

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

Paral·lelament destaca l'altíssim preu absolut màxim localitzat, de 1.772.900 € per una casa de segona mà d'alt standing a la zona de Can Baladia-Baró de Viver. Tot i les molt grans dimensions, la seva repercussió per metre quadrat continua sent alta, de quasi 3.000 €/m². Tot i que una oferta d'aquestes característiques podria ser considerada un *outlayer* (una dada atípica fora del comú) i, per tant, suprimible per evitar distorsions en l'anàlisi general, cal dir que 16 ofertes de la mostra superaven els 900.000 euros de preu, i d'aquestes, 9 estaven per sobre del milió. Per tant, ens trobem davant d'un cas de màxims però que no és una *rara avis*, sinó només el major exponent d'un tipus d'oferta molt específica existent al municipi.

Finalment, és interessant la dada del mínim disponible de lloguer, equivalent a 553 € de renda mensual (present a un reduït loft de 35 m² al Centre). Aquesta dada és rellevant des que es té en compte que aquest és un mercat què, entre d'altres demandants, té a persones que no poden accedir a la propietat.

Superfícies

Les superfícies mitjanes de l'oferta immobiliària d'Argentona es poden considerar clarament elevades en relació a la d'altres municipis del seu entorn i de l'àrea metropolitana de Barcelona (taula 3), que oscil·larien, en termes generals, en dimensions¹⁶ entre els 80 i els 100 m². De fet, ja s'ha vist més amunt com a Mataró, en 2007, les superfícies dominants de l'obra nova estaven entre els 51 i els 100 m².

Evidentment, les dades obtingudes de superfície no evidencien una altra cosa que una forta presència d'oferta d'habitatge unifamiliar a la localitat.

¹⁶ Segons prospecció pròpia sobre diversos municipis de la demarcació de Barcelona els anys 2005 i 2006.

Taula 3. Superfície de l'oferta immobiliària d'Argentona (m²), 2008

	Mitjana	Màxima	Mínima
Obra nova	163,75	290,00	38,00
Segona mà	205,44	600,00	40,00
Conjunt propietat	198,19	600,00	38,00
Lloguer	157,28	400,00	38,00

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

Tal i com ja es va avançar al capítol de preus, certament la superfície mitjana de l'obra nova és sensiblement inferior, en termes generals, als de la segona mà.

Taula 3 bis. Distribució de l'oferta immobiliària d'Argentona per superfícies i tipologies, 2008 (% sobre total mercat)

	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat		Lloguer	
	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar
Fins a 40 m ²	0,00%	23,08%	0,00%	0,00%	0,00%	6,12%	0,00%	12,50%
De 40 a 59 m ²	0,00%	15,38%	0,00%	19,44%	0,00%	18,37%	0,00%	12,50%
De 60 a 89 m ²	0,00%	38,46%	1,03%	44,44%	0,89%	42,86%	0,00%	37,50%
De 90 a 119 m ²	0,00%	7,69%	4,12%	25,00%	3,57%	20,41%	0,00%	37,50%
De 120 a 149 m ²	0,00%	7,69%	7,22%	8,33%	6,25%	8,16%	0,00%	0,00%
De 150 a 179 m ²	13,33%	7,69%	5,15%	2,78%	6,25%	4,08%	20,00%	0,00%
Més de 180 m ²	86,67%	0,00%	82,47%	0,00%	83,04%	0,00%	80,00%	0,00%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

A la taula 3 bis es pot comprovar que entre els habitatges unifamiliars de compravenda les superfícies més freqüents són superiors als 180 m². Així mateix, pel conjunt de l'oferta plurifamiliar en propietat, són més freqüents els habitatges entre 60 i 89 m².

És interessant comprovar com l'obra nova plurifamiliar mostra uns trams de superfícies sensiblement inferiors a la segona mà, denotant una estratègia de promoció basada en la reducció de superfícies amb una doble finalitat de reduir o, com a mínim, mantenir el preu total de venda (i, per tant, l'esforç hipotecari dels potencials compradors) i, alhora, rendibilitzar el metre quadrat construït.

Tipologia

Pel que fa a la tipologia dels habitatges en oferta (taula 4), la mostra recollida presenta producte unifamiliar en un percentatge superior al producte plurifamiliar en el mercat de compravenda així com en el de lloguer. Destaca el percentatge més elevat d'habitatge plurifamiliar entre l'obra nova respecte a la segona mà. Tot i què aquesta situació pot ser únicament deguda a que així ha estat la mostra en el moment de prendre-la, certament pot ser també un indicatiu d'una estratègia de construcció actual cada cop més basada en l'habitatge plurifamiliar més rendible i fàcil de vendre al mercat.

Taula 4. Tipologia de l'oferta immobiliària d'Argentona, 2008 (% casos sobre el total)

	Plurifamiliar	Unifamiliar
Obra nova	46,43%	53,57%
Segona mà	27,07%	72,93%
Conjunt propietat	30,43%	69,57%
Lloguer	44,44%	55,56%

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

Aquesta estructura tipològica queda confirmada per la percepció dels ciutadans d'Argentona, que la relacionen amb els requeriments de la demanda local d'habitatge.

En termes de preus, no s'observen (taula 5) grans sorpreses entre els preus dels habitatges plurifamiliars i dels unifamiliars: mentre que els primers presenten preus totals inferiors, els segons són més barats pel que fa a la repercussió per metre quadrat, d'acord amb una major rendibilització de les superfícies més reduïdes.

Així mateix, tampoc sorprèn el diferencial de preus entre obra nova i segona mà, on aquella és més cara tant en termes absoluts com per metre quadrat.

Taula 5. Preu mitjà de l'oferta immobiliària d'Argentona segons mercats i tipologia d'habitatge, 2008

	Preu total (€)			Preu unitari (€/m ²)		
	Unifamiliar	Plurifamiliar	TOTAL	Unifamiliar	Plurifamiliar	TOTAL
Obra nova	768.132,47	320.685,85	560.389,39	3.302,05	4.761,49	3.979,65
Segona mà	649.593,61	289.735,75	552.188,47	2.715,75	3.840,36	3.020,15
Conjunt propietat	664.065,12	297.947,00	553.614,72	2.824,52	4.084,74	3.187,02
Lloguer	1.290,00	776,14	1.057,39	6,32	10,62	8,13

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

Programa funcional

Pel que fa al programa funcional -nombre de peces-, i segons la informació disponible, els habitatges d'Argentona (taula 6) disposen d'entre 2 i 3 peces sanitàries (banys més lavabos). Així mateix, la mitjana de dormitoris s'apropa a les quatre peces, tot i què en el cas de l'obra nova, l'esmentada mitjana cau fins a poc més de tres. Aquesta darrera circumstància, juntament amb un nombre de peces sanitàries no molt diferent entre obra nova i segona mà, aporten una imatge diferencial general de l'obra nova: habitatges més petits, on es perd globalment de forma aproximada un dormitori, però amb una bona dotació de serveis.

Taula 6. Programa funcional de l'oferta immobiliària d'Argentona, 2008

	Dormitoris (nombre mitjà)	Sanitaris (Banys + lav.)
Obra nova	3,11	2,30
Segona mà	3,83	2,40
Conjunt propietat	3,71	2,39
Lloguer	3,17	2,12

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

Observant l'estructura del programa funcional (taula 6 bis), es pot observar com, tant per a l'obra nova com per a la segona mà, el nombre de dormitoris més freqüent continua sent quatre, producte del gran pes de l'oferta unifamiliar al municipi. No obstant això, és l'única similitud entre ambdós mercats: mentre que a la segona mà, tres dormitoris és la segona opció més freqüent, en obra nova la segona freqüència es troba als dos dormitoris, i més de la desena part de la mostra és d'un únic dormitori.

Taula 6 bis. Estructura de l'oferta segons el nombre de dormitoris, 2008

	Obra nova	Segona mà	Conjunt propietat	Lloguer
Un dormitori	10,71%	6,02%	6,83%	11,11%
Dos dormitoris	25,00%	6,77%	9,94%	11,11%
Tres dormitoris	14,29%	24,06%	22,36%	44,44%
Quatre dormitoris	42,86%	37,59%	38,51%	16,67%
Cinc dormitoris	7,14%	18,80%	16,77%	16,67%
Sis dormitoris	0,00%	3,76%	3,11%	0,00%
Més de sis dormitoris	0,00%	3,01%	2,48%	0,00%

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

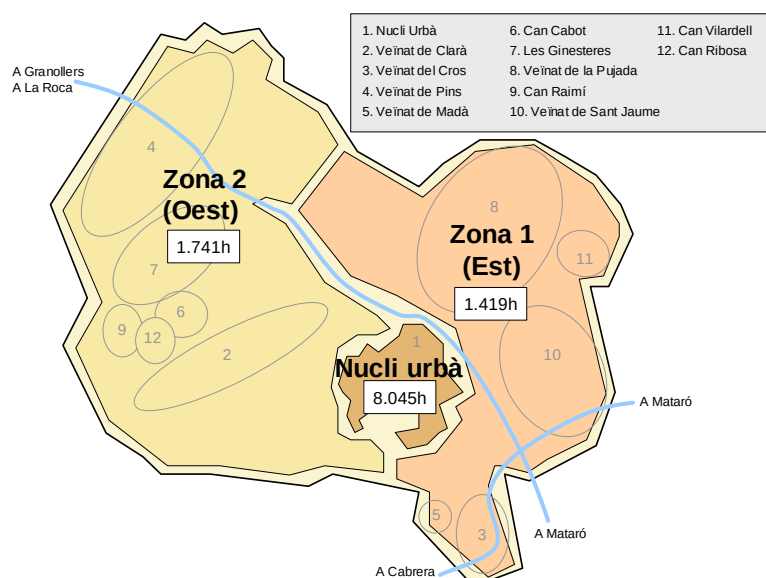
Localització

Pel que fa a la localització de les ofertes, cal efectuar una consideració prèvia. Argentona és un municipi on hi ha, al voltant del nucli principal, una sèrie d'urbanitzacions i de nuclis més petits on es concentra una part minoritària però significativa de la població. Tractar la mostra tenint en compte cadascun dels nuclis hagués esmicolat els resultats fins al punt de treure tot el significat que d'ells es pogués extreure. Per tant, s'ha evidenciat necessari establir una simplificació territorial basada en agrupar nuclis i urbanitzacions. Amb aquest efecte, s'ha seguit la desenvolupada a l'*Estudi dels hàbits de compra i de satisfacció respecte al comerç a Argentona* (desembre de 2005). Aquest estudi distribueix el municipi en tres sectors:

Nucli urbà: inclou el principal nucli del municipi.

Zona Est: agrupa els veïnats del Cros, Madà, la Pujada, Sant Jaume i Can Vilardell.

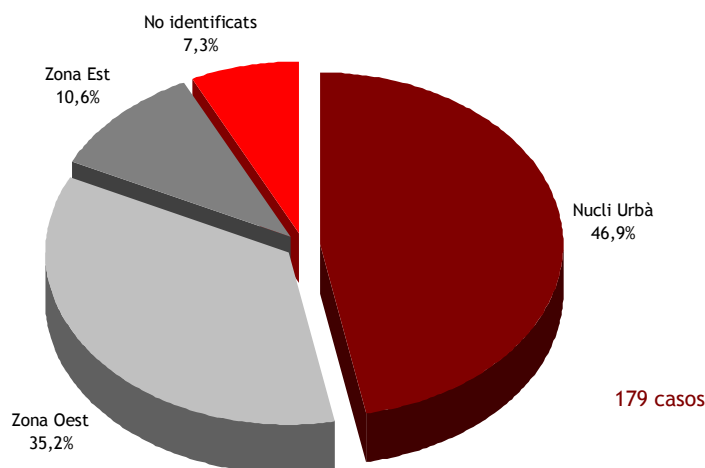
Zona Oest: agrupa els veïnats de Clarà, Pins, Can Cabot, Les Ginesteres, Can Raimí i Can Ribosa.



Font: Estudi dels hàbits de compra i de satisfacció respecte al comerç a Argentona (desembre 2005)

D'acord amb aquesta estructura territorial, l'oferta immobiliària d'Argentona al mes de setembre de 2008 era la següent:

Gràfic 3. Oferta immobiliària detectada per zones , 2008 (% sobre total)



Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

De les 166 ofertes a les que s'ha pogut identificar la localització (el 92,7% de la mostra), una mica més de la meitat (84 casos) es trobava adscrita al Nucli Urbà. 63 casos més estaven situats a la Zona Oest i 19 a la Zona Est. Aquesta estructura, tot i el predomini que comporta per part del Nucli Urbà, no és un reflex proper a la distribució de població, si es té en compte que aquest inclou a, aproximadament, set de cada deu habitants d'Argentona.

Per tant, el gran pes de la Zona Oest en la mostra, així com el fet de que tota la seva casuística és unifamiliar, com es pot comprovar a la taula 7, evidencien que l'oferta immobiliària del municipi podria tenir un component molt acusat de segona residència.

Taula 7. Tipologia de l'oferta immobiliària per zones, 2008 (% sobre total a cada zona)		
Tipologia	Unifamiliar	Plurifamiliar
Nucli urbà	24,64%	75,36%
Zona Est	73,68%	26,32%
Zona Oest	100,00%	0,00%
TOTAL	61,49%	38,51%

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

A més, la taula 7 informa de que només el Nucli Urbà disposa d'un predomini en oferta plurifamiliar. Tot i així, que una de cada quatre ofertes d'aquesta zona sigui unifamiliar és significatiu tenint en compte que es tracta d'un centre urbà.

Per la seva banda, la Zona Est també presenta mostra plurifamiliar, per bé que en molt menor proporció. Aquesta es concentra fonamentalment al Veïnat del Cros.

Taula 7 bis. Tipologia de l'oferta immobiliària per zones, 2008 (% sobre total de tipologia)		
Tipologia	Unifamiliar	Plurifamiliar
Nucli urbà	18,68%	91,23%
Zona Est	15,38%	8,77%
Zona Oest	65,93%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

Per la seva banda, la taula 7 bis complementa a l'anterior. En aquesta es pot comprovar com 9 de cada deu casos d'oferta plurifamiliar es concentra al Nucli Urbà i la resta a la Zona Est (particularment al Cros). Per la seva banda, quasi dos terços de la potent oferta unifamiliar d'Argentona s'ubica a la Zona Oest.

En relació al preu per zones i mercat (taula 8), no s'aprecien grans sorpreses. El Nucli Urbà, que concentra més casos plurifamiliars, mostra preus per metre quadrat més grans que les zones restants, combinats amb preus globals inferiors. Així mateix, es pot apreciar també l'efecte de l'oferta plurifamiliar a la segona mà de la Zona Est, rebaixant el preu total mitjà fins a valors propers al Nucli Urbà.

Taula 8. Preus de l'oferta segons mercat i zones, 2008

	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat		Lloguer	
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)
Nucli urbà	433.578,12	4.645,87	485.877,10	3.610,17	472.991,84	3.865,34	998,79	9,02
Zona Est	732.577,67	2.868,10	487.557,23	2.588,75	564.932,11	2.676,97	ND	ND
Zona Oest	784.921,80	3.048,35	587.282,27	2.610,53	603.752,23	2.647,01	1.233,33	5,09
TOTAL	560.389,39	3.979,65	552.188,47	3.020,15	553.614,72	3.187,02	1.057,39	8,13

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

A l'obra nova, el diferencial de preus totals entre les zones Est i Oest, per un costat, i el Nucli Urbà, per un altre, és molt notable, a causa de la inexistència d'oferta plurifamiliar en aquest mercat a les dues primeres àrees. Això es pot observar a la taula 8 bis, similar a la 8 però exclusivament centrada en els casos plurifamiliars¹⁷.

Taula 8 bis. Preus de l'oferta plurifamiliar segons mercat i zones, 2008

	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat		Lloguer	
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)
Nucli urbà	320.685,85	4.761,49	295.816,53	3.986,55	303.335,16	4.220,84	776,14	10,62
Zona Est	ND	ND	255.905,00	2.941,36	255.905,00	2.941,36	ND	ND
Zona Oest	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
TOTAL	320.685,85	4.761,49	289.735,75	3.840,36	297.947,00	4.084,74	776,14	10,62

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

En quant a les superfícies per zones i mercats (taula 9) s'observa un fet interessant. Si bé en termes globals l'oferta d'obra nova mostra una superfície menor a la de segona mà, això no succeeix a les zones Est i Oest, on s'ha vist que tota l'oferta nova és de tipus unifamiliar. Per tant, les noves cases que s'estan fent en aquestes zones (al menys les que s'han detectat en oferta) són majors, en termes mitjans, a les existents. Ara bé, la superfície mitjana d'obra nova unifamiliar al municipi és de 241,60 m², mentre que la de segona mà, per a la mateixa tipologia, és major, de 252,28 m². Això només pot estar indicant que la casuística unifamiliar d'obra nova del Nucli Urbà està marcant reduccions molt importants de superfície. Efectivament, els pocs casos d'obra nova unifamiliar en aquesta part d'Argentona tenen uns 50 metres quadrats menys de superfície, en termes mitjans.

Taula 9. Superfície mitjana dels immobles segons mercat i zones, 2008

	Obra nova	Segona mà	Conjunt Propietat	Lloguer
Nucli urbà	102,71	150,44	138,68	125,79
Zona Est	256,67	198,92	217,16	ND
Zona Oest	259,80	243,60	244,95	262,33
TOTAL	163,75	205,44	198,19	157,28

Font: elaboració pròpia a partir de diversos mitjans especialitzats.

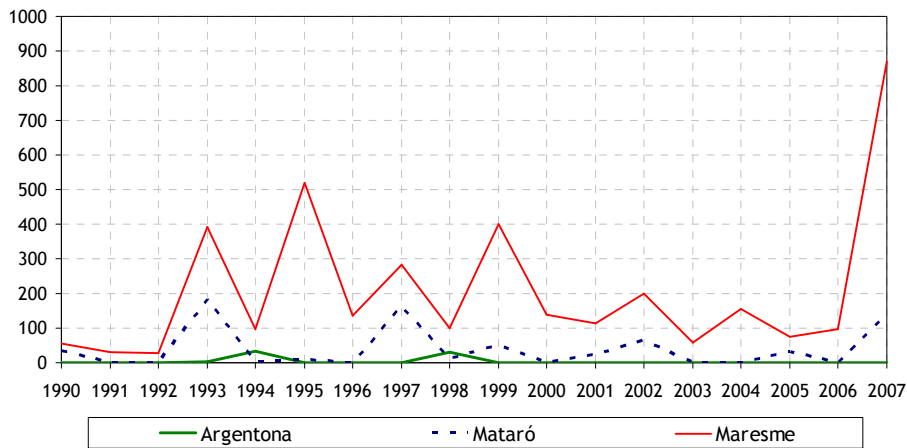
En relació a les superfícies dels habitatges plurifamiliars, es mouen entre els 74 i els 78 metres quadrats (obra nova i segona mà, respectivament) al Nucli Urbà. La resta de casos, segones mans a la Zona Est oscil·len al voltant dels 87 metres quadrats.

¹⁷ Per considerar-se que com a referents per a la política d'habitatge és més útil seguir les referències únicament del mercat plurifamiliar.

1.5.3 Oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública

A falta de conèixer la composició de l'eventual parc protegit existent a Argentona, sí que es pot saber quina ha estat la seva evolució durant els darrers anys.

Gràfic 4. Habitatges protegits iniciats a Argentona i el seu entorn 1990-2007

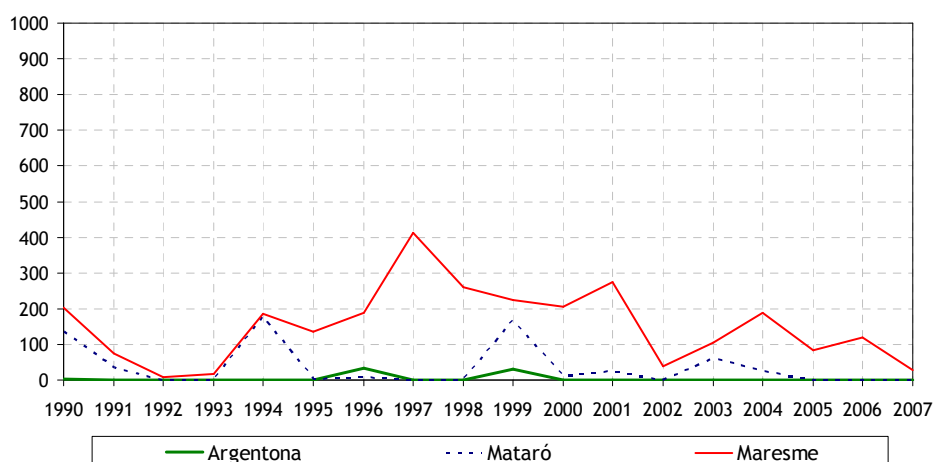


Font: DGH i elaboració pròpia

L'evolució catalana, del Maresme i, en menor mesura, mataronina, han presentat una realitat en la que el percentatge d'habitatge protegit sobre obra nova iniciada ha patit una decadència progressiva des de la crisi immobiliària de principis/mitjans dels 90. De fet, la relació entre crisi immobiliària i percentatge de protecció oficial sembla tornar a reproduir-se en 2007, on la reducció de la construcció (caiguda general en els visats dels Col·legis d'Aparelladors i arquitectes Tècnics) i un repunt de les qualificacions provisionals (molt important en cas del Maresme), han motivat que es dispari el percentatge d'habitatge protegit iniciat.

Per la seva banda, Argentona sembla encara al marge d'aquesta tendència. Des de 1998 no ha iniciat cap habitatge protegit, i això s'ha estès fins a 2007¹⁸. Aquesta mateixa realitat també es pot observar a la quota d'habitatges protegits acabats: els darrers van sortir al mercat en 1999.

Gràfic 5. Habitatges protegits acabats a Argentona i el seu entorn 1990-2007



¹⁸ De fet, una puntualització efectuada pels ciutadans consultats al procés de participació feia esment en la insuficiència de l'oferta d'habitatge protegit.

En aquest sentit, la línia d'acció 4.4 del Pla Estratègic d'Argentona, relativa a la necessitat d'un Pla d'Habitatge, té com a primer punt de contingut la “promoció i execució d'habitatge social per venda i lloguer, amb especial atenció a joves i persones grans”. En aquest sentit, el present Pla Local d'Habitatge haurà de contribuir a revertir aquesta situació de la forma més eficient i eficaç.

1.6 PLANEJAMENT

El capítol corresponent a anàlisi de planejament s'efectuarà un cop la redacció del futur POUM arribi a un grau de desenvolupament que permeti integrar les seves dades al PLH amb precisió.

1.7 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.7.1 Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge

Recursos municipals

La viabilitat d'un Pla Local d'Habitatge inclou necessàriament la possibilitat econòmica de desenvolupar els compromisos que se'n derivin. En aquest sentit, la hisenda municipal ha de posseir una solidesa que permeti assumir la despesa que es derivaria de l'execució del PLH.

El pressupost municipal

En 2008 el pressupost de l'Ajuntament presentava la següent estructura:

PRESSUPOST D'INGRESSOS			
2008			
CAPÍTOL	DENOMINACIÓ	CONSIG.	
1	IMPOSTOS DIRECTES	6.186.563,31	45,15%
2	IMPOSTOS INDIRECTES	325.000,00	2,37%
3	TAXES I ALTRES INGRESSOS	1.015.121,08	13,98%
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	3.477.000,00	25,37%
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	105.500,00	0,77%
6	ALIENACIÓ INVERSIONS REALS	0,00	0,00%
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	424.031,42	3,09%
8	ACTIUS FINANCERS	0,00	0,00%
9	PASSIUS FINANCERS	1.270.000,00	9,27%
TOTAL		13.703.215,81	100,00%
PRESSUPOST DE DESPESES			
2008			
CAPÍTOL	DENOMINACIÓ	CONSIG.	
1	PERSONAL	4.566.882,83	33,25%
2	BÉNS CORRENTS I SERVEIS	5.081.741,56	37,08%
3	DESPESES FINANCERES	458.950,00	3,35%
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	641.610,00	4,68%
6	INVERSIONS REALS	1.677.531,42	12,24%
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	16.500,00	0,12%
8	ACTIUS FINANCERS	0,00	0,00%
9	PASSIUS FINANCERS	1.270.000,00	9,27%
TOTAL		13.703.215,81	100,00%
PRESSUPOST ORGÀNIC			
ÀREES			
1	ALCALDIA	2.312.090,35	16,87%
2	SERVEIS GENERALS	898.211,51	6,55%
3	SERVEIS PERSONALS	4.025.972,96	29,38%
4	SERVEIS TERRITORIALS	4.340.427,05	31,67%
5	SERVEIS ECONÒMICS	2.126.513,93	15,52%
		13.703.215,81	100%

D'acord amb aquest pressupost, el 12,24% de les despeses són inversions reals, per al conjunt municipal (no hi ha cap empresa municipal d'urbanisme o habitatge que en disposi de pressupost addicional inversor). Les dades no permeten conèixer el montant de deute viu, però en aquest sentit, cal tenir en compte el límit del 110% que determina el RD 2/2004 de 5 de març sobre Hisendes Locals com a màxim teòric per poder concertar operacions de crèdit a llarg termini.

La despesa en urbanisme

Urbanisme està integrat dins de l'Àrea de Serveis Territorials. Aquesta àrea aplega un 29,38% del pressupost municipal. Però, l'àrea corresponent a Urbanisme i Obres en disposa d'una part relativament reduïda d'aquest pressupost, 0,52 M €, respecte als 4,34 M de Serveis Territorials).

	4	Àrea de Serveis Territorials	4.340.427,05
O	40	Serveis territorials	154.601,86
	400	U.T.G. de SSTT	154.601,86
F	121	Administració general	122.201,75
	313	Acció social	32.400,11
O	41	Urbanisme i Obres	521.258,68
	411	Urbanisme i Obres	230.263,30
F	313	Acció social	52.957,15
	432	Urbanisme i Obres	177.306,15
O	412	Disciplina urbanística	98.556,10
F	313	Acció social	25.551,58
	432	Urbanisme i Obres	73.004,52
O	413	Obres públiques	192.439,28
	313	Acció social	9.706,48
F	432	Urbanisme i Obres	27.732,80
	511	Xarxa viària	155.000,00
O	42	Activitats econòmiques	65.770,00
	420	U.T.G. d'activitats econòmiques	65.770,00
F	313	Acció social	16.532,96
	721	Indústria i comerç	49.237,04
O	43	Serveis públics	2.338.175,11
	430	U.T.G. de serveis públics	236.370,11
F	121	Administració general	184.945,33
	313	Acció social	51.424,78
O	431	Conservació infraestructures	2.071.000,00
	511	Xarxa viària	1.332.000,00
F	514	Enllumenat públic	330.000,00
	515	Parcs i jardins	409.000,00
O	432	Cementiri Vell	305,00
F	443	Cementiri i serveis funeraris	305,00
O	433	Cementiri Nou	13.250,00
F	443	Cementiri i serveis funeraris	13.250,00
O	434	Mercat Municipal	525,00
F	121	Administració General	525,00
O	435	Escorxador	15.650,00
F	121	Administració General	15.650,00
O	436	Repetidor	1.075,00
F	121	Administració general	1.075,00
O	44	Medi ambient	1.260.621,40
	440	U.T.G. de medi ambient	1.076.806,38
	313	Acció social	14.849,80
F	442	Gestió de residus	973.000,00
	533	Millora del medi natural	89.156,58
O	441	Deixalleria municipal	162.000,00
F	442	Gestió de residus	162.000,00
O	442	Neteja forestal	21.815,01
	313	Acció social	5.855,74
F	533	Millora del medi natural	16.159,27

Encara més, si hom s'atén al pressupost per grups funcionals, la destinació de recursos és encara inferior:

DESPESES PER FUNCIONS		13.703.215,81
011	Deute públic	1.728.950,00
111	Òrgans de Govern	217.580,00
121	Administració General	1.910.043,43
122	Jutjat	500,00
124	Pla de Seguretat i Higiene	16.400,00
222	Seguretat	982.083,54
223	Protecció civil	2.300,00
313	Acció social	1.145.407,89
321	Promoció Educativa	141.670,60
322	Promoció de feina	85.996,63
412	Serveis assistencials	395.858,05
413	Accions públiques relatives a la salut	5.000,00
422	Ensenyament	1.246.005,60
432	Urbanisme i Obres	278.043,47
442	Gestió de residus	1.135.000,00
443	Cementiri i serveis funeraris	13.555,00
451	Promoció i difusió de la cultura	358.823,35
452	Educació física i esports	623.042,83
453	Arqueologia i protecció del Patrimoni Històric-Artístic	66.773,38
454	Publicacions	3.300,00
455	Temporada de Dansa, Música i Teatre	27.350,00
456	Altres actes festius	11.875,00
457	Altres actes culturals	24.785,00
461	Juventut	130.204,84
462	Altres programes joventut	9.000,00
463	Comunicació social i participació ciutadana	329.045,17
511	Xarxa viària	1.487.000,00
514	Enllumenat públic	330.000,00
515	Parcs i jardins	409.000,00
533	Millora del medi natural	105.315,85
611	Regulació econòmica	341.673,28
622	Pla de dinamització comercial	27.600,00
623	Promoció econòmica	46.615,85
721	Indústria i comerç	49.237,04
751	Turisme	18.200,00

Així, del conjunt de despesa assignada a Urbanisme i Obres, poc més de la meitat (53,3%) va destinat funcionalment a treballs vinculats Urbanisme i Obres: la resta de la partida està reservada a Xarxa Viària i Acció Social.

A més, de la relació de despesa per funcions, se'n deriva un fet fonamental, i és l'absència d'una partida específicament dirigida a habitatge. Des de l'Ajuntament es determina que la partida d'urbanisme inclou una part de pressupost dirigida a habitatge, de manera que cal interpretar que a la taula anterior queda integrada. En tot cas, atenent als volums pressupostats, ha de ser necessàriament un contingent força reduït.

Personal assignat en temes urbanístics

En total, comptant els tècnics a temps complet i parcial, hi ha quatre persones adscrites a urbanisme. A continuació es detalla la seva relació:

TÈCNICS:

- o Arquitecte superior urbanista
- o Enginyera tècnica
- o Assessor jurídic

Aquest personal, dirigit pel regidor d'urbanisme, habitatge i obres, està reforçat per un tècnic de medi ambient, adscrit als Serveis Territorials i que intervé en matèria urbanística.

No existeixen ni una empresa municipal d'habitatge o urbanisme, ni una Oficina Local d'Habitatge constituïda com a tal.

1.7.2 Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

Actualment, l'Ajuntament d'Argentonona no té activada la figura del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

1.7.3 Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge

Des de l'any 2000 no es detecta cap activitat en matèria d'habitatge protegit. Però, hi ha la previsió de fer habitatge protegit, d'acord amb la línia d'acció 4.4 del Pla Estratègic d'Argentonona, relativa a la necessitat d'un Pla d'Habitatge, i que té com a primer punt de contingut la "promoció i execució d'habitatge social per venda i lloguer, amb especial atenció a joves i persones grans".

Així mateix, recentment, el municipi ha estat receptor d'una ARE al Cros. Originàriament, estava dotat de 365 habitatges, però la seva aprovació definitiva ha contingut la xifra fins a 195. D'aquests, 98 tindran la consideració de protegits.

PARÀMETRES URBANÍSTICS DE REFERÈNCIA	
Àmbit PDU	Maresme
Sector	El Cros
Règim Vigent	Sòl Urbà
Proposta ARE	3,90 Ha
Edificabilitat bruta	0,5
Sostre per habitatge	19500 m ²
Densitat Habitatges/Ha	50
Nº Habitatges Lliures	97
Nº Habitatges Protegits	98
Nº Total Habitatges ARE	195

2 DIAGNOSI

2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES

2.1.1 Accés a l'habitatge: la demanda exclosa

Abans d'entrar a calcular la demanda exclosa, es farà un breu resum dels resultats analítics que possibiliten aquest diagnòstic. En relació a la **demografia** del municipi,

1. La població d'Argentona continuarà creixent al període 2009-2014 si les tendències evolutives dels darrers anys es mantenen, i passarà d'**11.604 persones** l'any **2008** a unes **12.594 persones** l'any **2014** segons l'**escenari màxim i intermedi** de projecció, a **12.273 persones** segons l'**escenari moderat (el més plausible)**, i a **11.873** segons l'**escenari endogen** (escenari que només pretén mesurar la inèrcia de l'estructura de la població).
2. El nombre de persones per llar continuarà baixant per sota del nivell 2'9 i assolirà cap el 2014 una dimensió de **2'65** per l'**escenari màxim**, **2'74** per l'**escenari intermedi**, **2'73** per l'**escenari moderat (el més plausible)** i **2'76** per l'**escenari endogen**.
3. El nombre de llars s'incrementarà en tots els escenaris de projecció considerats. Així, les **4.003 llars** estimades l'any **2008** es convertiran en **4.751** l'any **2014** segons l'**escenari màxim**, **4.592** segons l'**escenari intermedi**, **4.491** segons l'**escenari moderat (el més plausible)**¹⁹ o en **4.238** segons l'**escenari endogen**.
4. Dintre del període de projecció, el creixement més intens en nombre de llars es presenta en el **primer bienni** a tots els **escenaris de projecció**: **262** segons l'**escenari màxim** (el **35%** del creixement total al període 2009-2014), **210** a l'**escenari intermedi** (el **36%** del creixement total), **204** al **moderat** (el més plausible; el **42%** de la variació absoluta total) i **92** a l'**endogen** (el **39%** de la variació fins l'any 2014).

Per la seva banda, l'**oferta d'habitatge local** presenta els següents trets:

1. El nivell de construcció d'obra nova d'Argentona no ha estat tan alcista com a bona part de la resta de Catalunya. El període 1996 i 2002 i l'any 2005 marquen els moments d'activitat més elevada; de fet, l'any 2005 mostra una punta després de la qual l'obra nova a Argentona ha patit una davallada estesa fins l'any 2007.
2. L'oferta d'habitatge d'Argentona al darrer trimestre de 2008 es composava d'un **10'1%** d'habitatge en **lloguer** i un **89'9%** d'habitatge de **propietat** (**74'3%** de segona mà i **15'6%** d'obra nova).
3. Segons la **mostra** recollida, l'habitatge de **propietat** representatiu d'Argentona tenia al primer trimestre de 2008 un preu total de **553.614'72 €**, una superfície de **198 m²** i un preu unitari de **3.187'02 €/m²** (mitjanes de valors mostrals). Així mateix, presentava entre **3 i 4 dormitoris (3'71)** i es trobava ubicat al **Nucli urbà** i a la **Zona Oest** amb més probabilitat.

¹⁹ Alguns ciutadans consideren que el creixement de població aproximat és poc realista atenent al volum de promocions que estan previstos per als propers anys. Efectivament, el creixement urbanístic és un factor influent a la demografia. Però, per un costat, la conjuntura econòmica a curt termini no afavoreix grans creixements constructius i, per l'altre, l'obra nova pot ser ocupada també en part per la població autòctona, motiu pel qual el creixement en habitatges no té per què traduir-se en un creixement proporcional demogràfic.

4. L'habitatge d'obra nova d'Argentona tenia al primer trimestre de l'any 2008 prop de **164 m²**, **3 dormitoris** (3'11), estava ubicat al **Nucli Urbà**, i tenia un preu mitjà total de **560.389'39 €**. El preu unitari mitjà per metre quadrat va ser de **3.979'65 €/m²** (mitjana de preus unitaris mostrals).
5. Pel que fa a l'habitatge característic del mercat de **segona mà** de la ciutat, al primer trimestre de 2008 presentava un preu mitjà de **552.188'47 €**, amb una superfície mitjana propera als **205 m²**, **4 dormitoris** (3'83), es localitzava a la **Zona Oest** o al **Nucli urbà** amb més probabilitat, i presentava un preu unitari de **3.020'15 €/m²** (mitjana de preus unitaris mostrals).
6. Pel conjunt de la propietat, la **zona més econòmica** en termes de **preu unitari i més cara** en termes de **preu total**, era la **Zona Oest**, amb poc menys de **2.650 €/m²** i un preu total mitjà de 603.752'23 €; per contra, la **més cara** en termes **unitaris i més econòmica** en termes **totals** era el **Nucli urbà**, amb **3.865'34 €/m²**, i amb un preu total de 472.991'84 €.
7. Respecte al **lloguer**, l'habitatge solia tenir uns **157 m²**, i un preu mitjà de **1.057'39 €** al mes, **3 dormitoris** (3'17) i estava ubicat especialment al **Nucli urbà** amb més probabilitat. El cost unitari mitjà era de **8'13 €/m²** (mitjana de preus unitaris mostrals).

Pel que fa a la **demanda d'habitatge** a Argentona, les conclusions de l'estudi corresponent assenyalen el perfil del sol·licitant tipus d'habitatge al municipi, entre d'altres informacions, tal i com es posa de manifest als següent punts:

1. El perfil tipus de la demanda **d'habitatge lliure** a Argentona és una **parella, amb o sense fills** d'entre **25 i 39 anys**, que ha nascut a **Espanya**, i que **resideix al mateix municipi o a Mataró**, amb una dimensió mitjana per llar de **2'56 membres**, que gaudeix d'uns ingressos mensuals nets propers als **2.150 € de mitjana**, i que tant **desitja l'habitatge per millorar la qualitat, el confort o la superfície de l'anterior, com per ser propietari o per emancipar-se de la família**, en aquest ordre²⁰.
2. Segons la informació recollida sobre els sol·licitants **d'habitatge lliure** a la ciutat, **Argentona aporta una part notable de la població jove que demanda habitatge**.
3. L'**habitatge lliure** més desitjat es troba a **Argentona**, és **plurifamiliar** (dues terceres parts dels sol·licitants) del mercat de **compravenda o de lloguer, de segona mà**. Té una superfície d'entre **60 i 89 m²** (**75'5 m²** en el cas dels habitatges plurifamiliars sol·licitats) i entre **2 i 3 (2'41) dormitoris**. Així mateix, mostra un **preu màxim d'entre 240.400 € i 540.000 €**, tot i que una part gens menyspreable dels sol·licitants estaria disposada a pagar entre **180.300 € i 240.399 €**, i un preu mitjà màxim que se situa en els **401.876'88 €**.
4. El sol·licitant mitjà dels **habitatges lliures unifamiliar de compravenda** està disposat a pagar com a màxim uns **614.478'44 €**. En el cas dels **habitatges lliures plurifamiliars** aquest preu és d'uns **233.867'97 €**.
5. El **43'3%** dels sol·licitants **desitgen un habitatge de lloguer lliure de segona mà**, d'uns **72 m²**, entre **2 i 3 dormitoris (2'41)** i disposen d'uns ingressos familiars mensuals nets de **1.764'47 €**.
6. Del grup de **sol·licitants d'habitatge lliure de lloguer**, el **91'1%** està disposat a pagar com a màxim **1.100 € mensuals de lloguer**, i, com a conseqüència, el sol·licitant tipus està disposat a pagar un **lloguer mitjà de 607 € mensuals de lloguer**. La ubicació més desitjada és el **Nucli urbà**.

²⁰ Des d'algun sector de ciutadania es considera que el perfil de les persones que arribaran al municipi disposaran d'una renda més baixa i major edat. En aquest sentit, cal aclarir que la renda de 2.150 € és més elevada que la detectada a altres municipis de l'entorn metropolità, però amb tot és prou baixa com -es veurà més endavant- per a generar desequilibris importants amb l'oferta d'habitatge. Per tant, una circumstància com l'apuntada per aquests ciutadans potser agreujaria l'accés a l'habitatge.

7. La demanda d'habitatge **procedeix** especialment del **Nucli urbà** i tots els sol·licitants mostren una forta preferència per residir al Nucli urbà.

De la confrontació dels resultats de l'oferta i la demanda d'habitatge a Argentona es deriven uns **desequilibris qualitatius** i, el que és més important, el **grau d'exclusió residencial: el percentatge d'unitats familiars que cerquen habitatge al municipi però que, no disposen dels ingressos familiars mensuals nets mínims necessaris per a adquirir el producte més econòmic mitjà del mercat, ni procedeixen d'un habitatge propi amb el qual finançar-ne l'accés**. Aquests desequilibris i el grau d'exclusió residencial s'exposen a continuació:

Un dels primers desequilibris qualitatius entre oferta i demanda d'habitatge a Argentona, que és preocupant quant al **grau de cobertura de la població** que se'n deriva, es troba en el règim de l'habitatge, vist que només l'**10'1%** de l'oferta és de **lloguer** però, en canvi, el **43'3%** dels sol·licitants desitgen **llogar** un habitatge, en gran part per motius involuntaris²¹.

2. El segon desequilibri detectat fa referència a l'**estat** de l'habitatge de propietat: mentre que el **74'3%** de l'oferta de **compravenda** present al mercat d'Argentona és de **segona mà**, una mica **menys de la meitat** de les persones que **cerquen un habitatge** s'inclinen per un de **segona mà**. No obstant això, es necessari fer dues consideracions:

- El 30% dels sol·licitants romanen indiferents respecte a l'estat desitjat de l'habitatge.
- És evident que no es tracta d'un desequilibri preocupant, en el sentit que, lògicament, qualsevol sol·licitant que desitgi un habitatge d'obra nova i no el trobi per l'escassetat de l'oferta d'aquesta tipologia podrà trobar un producte semi-nou al mercat de segona mà (tot i què, en aquest cas, els sol·licitants de segona mà que no poden accedir a un producte nou, es podrien veure desplaçats del mercat).

3. El tercer desequilibri s'origina en la divergència entre les superfícies sol·licitades²² i les ofertes pel mercat immobiliari de la ciutat, desequilibri que, lògicament comportarà divergències en els preus totals.

- El sol·licitant tipus d'habitatge lliure en cerca un de **compravenda (obra nova o segona mà)** amb una superfície mitjana d'uns **75'5 m²** i la del **producte tipus en oferta (compravenda de segona mà)** és d'uns **205 m²**, fet que comportarà un preu total en oferta notablement superior al preu màxim que està disposat a pagar el sol·licitant tipus.
- El sol·licitant tipus d'habitatge lliure també en cerca un de **lloguer** d'uns **72 m²** mentre que el **producte tipus de lloguer en oferta** a la ciutat mostra una superfície d'uns **157 m²**, fet que, igual que abans, implicarà un preu total de lloguer superior -a distància- al màxim que aquest sol·licitant tipus està disposat a pagar.

4. Ara bé, el **desequilibri crucial** al mercat residencial d'Argentona fa referència als **preus**.

- En termes **globals**, mentre que el **sol·licitant tipus** està disposat a pagar al voltant de **401.876'88 €** de mitjana per un habitatge de **compravenda de segona mà que tindrà uns 75'5 m²** per terme mitjà, l'**habitatge tipus en oferta** al municipi (**compravenda segona**

²¹ Certament, la demanda de lloguer serà, de forma previsible, cada cop més elevada, si es mantenen les restriccions a l'accés hipotecari. Aquesta reflexió és totalment compartida des de la ciutadania. Si no s'incrementa l'oferta de lloguer, aquest desequilibri podria ser cada vegada més gran.

²² Aquest desequilibri pot estar també vinculat a la reflexió dels participants a la sessió pública en el sentit de què es considerava que hi havia un dèficit molt important de pisos a Argentona, molt marcat per l'oferta de cases.

mà) té un preu de **552.188'47 €** i una superfície de **205 m²**. Com a conseqüència, el **78%** expressa la voluntat de pagar un preu màxim inferior al preu mitjà en oferta²³.

- En termes de **tipologia** dintre del segment de **compravenda**, l'habitatge **lliure unifamiliar** en oferta presenta un preu mitjà del producte de **665.469'35 €**, mentre que el preu mitjà que els sol·licitants d'aquest tipus d'habitatge estan disposats a pagar és de **614.478'44 €**. Com a conseqüència, el **68%** dels sol·licitants té un preu de reserva inferior al mitjà de mercat.
- Respecte a l'habitatge **lliure de compravenda plurifamiliar**²⁴, el producte en oferta presenta un preu mitjà de **297.947'00 €** i una superfície mitjana propera als **107 m²** -és a dir, **2.784'55 €/m²**-, mentre que els sol·licitants d'aquest tipus de producte estan disposats a pagar uns **233.867'97 €** per una superfície mitjana no superior als **76 m²** -**3.077'21 €/m²**-. Aquestes dues observacions són preocupants per un doble motiu: primer, el **72%** dels sol·licitants d'habitatge plurifamiliar té un preu de reserva inferior al mitjà de mercat; i segon, el sol·licitant tipus cerca un habitatge plurifamiliar de compravenda amb una superfície mitjana inferior a la que ofereix el mercat, que es tradueix en un preu total inferior al que mostra el producte tipus d'aquest submercat.
- Els sol·licitants d'habitatge de **lloguer** no troben només dificultats en termes de volum, sinó també, i fonamentalment, en termes de preus. El sol·licitant tipus d'**habitatge lliure de lloguer** està disposat a pagar uns **607 €** de mitjana, mentre que el mercat ofereix un lloguer mitjà superior a **1.057 €**, preu que requereix uns ingressos familiars mensuals nets de **3.524 €**, com a mínim si es considera un esforç màxim del 30%, i dels quals no disposa com a mínim el 84'4% del total de sol·licitants d'habitatge lliure de lloguer. La situació s'agreuja si s'observa que **més de la meitat dels sol·licitants d'habitatge lliure de lloguer està disposat a pagar un preu inferior al lloguer mínim que ofereix el municipi (533 €)**.

Càlcul de l'exclusió residencial

De la contraposició de les característiques socioeconòmiques de la demanda d'habitatge de la ciutat d'Argentona, amb els preus de l'oferta i les actuals condicions de finançament, es pot deduir quin és el percentatge de la demanda que quedarà teòricament exclòs del mercat i que, per tant, previsiblement necessitarà d'ajuts per a poder accedir a un habitatge.

Partint dels preus del mercat immobiliari de la ciutat disponibles²⁵, s'han simulat dos conjunts de situacions del mercat immobiliari i les condicions de finançament lliure, un conjunt adient per al primer trienni de desplegament del PLH, i un segon conjunt adient per al segon trienni.

En el cas del primer trienni, s'ha partit de l'observació que el **producte de compravenda més econòmic en termes mitjans** és un habitatge amb un preu total de **216.146'93 €**. Tal i com queda recollit a la taula C1, si es consideren unes condicions actuals de finançament -*finançament hipotecari a 30 anys pel 80% del preu total a un tipus d'interès del 5'715%, complementat amb un préstec personal a 6 anys i el 9% de tipus d'interès que cobreixi el 20% restant, amb un esforç màxim del 30% dels ingressos familiars mensuals nets destinats al pagament de la quota mensual*-, accedir al **producte més econòmic mitjà de propietat al mercat actual** requereix actualment uns ingressos mensuals nets no inferiors als **5.948'30 €**²⁶.

²³ D'acord amb les valoracions de la ciutadania, aquesta és una realitat incontestable: els preus dels habitatges són excessivament elevats en comparació amb els ingressos familiars. A més, s'afegeix que el principal component d'aquests alts preus és el cost del terreny.

²⁴ Es considera, des dels diversos col·lectius ciutadans, que la principal demanda d'habitatge és de pisos i no de cases, motiu pel qual aquest subapartat podria tenir especial transcendència.

²⁵ Primer trimestre de 2009 pel que fa a la informació recollida dels anuncis publicats a la premsa especialitzada referents a l'obra nova, la segona mà i el lloguer.

²⁶ Tot i què el producte més econòmic del mercat en termes absoluts presenta un preu total i requereix uns ingressos mensuals inferiors als que es necessiten per accedir al producte més econòmic mitjà, s'ha volgut

Taula C1. Accessibilitat econòmica al mercat d'habitatge del municipi d'Argentona segons producte 2008.

	Preu m ²	Preu total 1er. Trienni	Preu total Zon. Trienni	Quota mensual 1er. Trienni	Quota mensual Zon. Trienni	Ingressos mensuals mínims 1er. Trienni	Ingressos mensuals mínims Zon. Trienni
Obra nova mitjana 163'75 m ²	3.979,65	560.389,39	392.272,58	4.626,52	2.280,48	15.421,73	6.841,44
2ª mà mitjana 205'44 m ²	3.020,15	552.188,47	386.531,93	4.558,82	2.247,11	15.196,07	6.741,33
Mercat lliure més econòmic: 2ª mà plurifamiliar 40 m ²	4.958,35	198.334,00	138.833,80	1.637,43	807,11	5.458,10	2.421,33
Producte més econòmic mitjà 50 m ²	4.521,11	216.146,93	151.302,85	1.784,49	791,64	5.948,30	2.638,80
Lloguer mitjà 157'28 m ²	8,13		1.057,39			3.524,63	3.172,17

Notes metodològiques:

Les condicions de finançament són: un tipus d'interès de referència del 5'715% (corresponent a la mitjana del tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de 3 anys de les dades mensuals per als 12 mesos compresos entre el novembre de 2007 i l'octubre de 2008 segons el Banc d'Espanya) i un termini de 30 anys, amb un esforç màxim del 30% dels ingressos familiars mensuals nets al primer bienni i del 33'3% al segon bienni. Amb aquestes condicions se simulen dos tipus de finançament: hipotecari del 80% del preu de l'habitatge complementat amb un préstec personal pel 20% del preu total a retornar en 6 anys al 9% d'interès a considerar al primer trienni, i hipotecari pel 100% del preu de venda a aplicar al segon trienni.

Els preus mostrats a la taula són els preus mitjans de la mostra en cada cas, és a dir, els resultats de calcular la mitjana mostral dels preus en cadascun dels casos i conceptes de preus considerats.

Font: elaboració D'Aleph.

Quant al segon trienni, s'ha considerat que el preu mitjà de l'habitatge es reduirà a una taxa acumulada del 30% en els propers tres anys i, per tant, el **producte de compravenda més econòmic en termes mitjans serà l'any 2012 un habitatge amb un preu total de 151.302'85 €**. D'altra banda, s'ha simulat un *finançament hipotecari a 30 anys pel 100% del preu total de l'habitatge, a un tipus d'interès constant del 5'715%, amb un esforç màxim del 33'3% dels ingressos familiars mensuals nets destinats al pagament de la quota mensual*. Sota aquests pressupòsits, accedir al **producte més econòmic mitjà de propietat** requerirà previsiblement al trienni 2012-2014 uns ingressos mensuals nets no inferiors als **2.638'80 €²⁷**.

Quant al mercat protegit, l'administració ofereix fins a dos grans grups de producte que deriven en vuit tipologies d'habitatge assequible -cinc en règim de propietat i tres en règim de lloguer-, amb la finalitat de contribuir a donar sortida a diferents tipologies de necessitat:

- **Habitatges amb protecció oficial destinats a la venda.**
 - **Habitatge concertat català.** Creat com a producte per aquella demanda que es troba per sobre de les condicions de la protecció pública, però encara no pot accedir al mercat lliure, per a Argentona el preu màxim previst és, actualment, de **3.200'00 €/m²** (zona A3).
 - **HPO concertat:** **2.728'80 €/m²** del règim concertat (zona A3).
 - **Habitatge usat.** Habitatges de segona mà o amb més d'un any d'antiguitat del mercat lliure, a un preu de **2.668'16€/m²** (zona A).
 - **HPO règim general:** **1.940'48 €/m²** del règim general (zona A).
 - **HPO règim especial:** **1.705'50€/m²** de l'especial (zona A).
- **Habitatges amb protecció oficial de lloguer.** Existeixen diferents tipologies (els preus referits corresponen a la zona A):
 - **Lloguer de renda bàsica a 30 anys** (el més econòmic): **4'04 €/m²** mensuals.
 - **Lloguer de renda bàsica 25 anys** (el de preu intermedi): **5'66 €/m²** mensuals.
 - **Lloguer de renda bàsica 10 anys** (el més car): **8'89 €/m²** mensuals.

incorporar a la taula anterior només a efectes comparatius, atès que el producte més econòmic és el més volàtil i, per tant, el que més ràpidament desapareix de la mostra d'habitatges en oferta a la qual pot accedir qualsevol unitat familiar que cerqui habitatge lliure a la ciutat.

²⁷ S'ha optat per modificar els condicionants econòmics i immobiliaris (reducció del preu de l'habitatge i esforç màxim) amb un menor component erràtic i, per consegüent, amb una inferior dificultat de previsió.

Si es diversifica la superfície de l'habitatge representatiu en tipologies de 55 m², 65 m² i 75 m² útils sobre els preus esmentats podem conèixer les condicions econòmiques de finançament lliure que exigeix cada producte en cadascun dels dos triennis de desplegament del PLH.

Taula C2. Accessibilitat econòmica al mercat d'habitatge del municipi d'Argentona segons tipus d'habitatge (concertat català, concertat, usat, general, especial o lloguer) i superfície.

Mercat protegit, finançament lliure

COMPRA-VENDA	Preu m ²	Preu total	Quota mensual 1er. Trienni	Quota mensual 2on. Trienni	Ingressos mensuals mínims 1er. Trienni	Ingressos mensuals mínims 2on. Trienni
Habitatge concertat català (75m ²)	3.200,00	240.000,00	1.981,42	1.395,24	6.604,73	4.185,72
Habitatge concertat català (65m ²)	3.200,00	208.000,00	1.717,23	1.209,21	5.724,10	3.627,63
Habitatge concertat català (55m ²)	3.200,00	176.000,00	1.453,04	1.023,18	4.843,47	3.069,54
HPO concertat (75m ²)	2.728,80	204.660,00	1.689,65	1.189,79	5.632,17	3.569,37
HPO concertat (65m ²)	2.728,80	177.372,00	1.464,37	1.031,15	4.881,23	3.093,45
HPO concertat (55m ²)	2.728,80	150.084,00	1.239,08	872,52	4.130,27	2.617,56
Habitatge usat* (75m ²)	2.668,16	200.112,00	1.652,11	1.163,35	5.507,03	3.490,05
Habitatge usat* (65m ²)	2.668,16	173.430,40	1.431,83	1.008,24	4.772,77	3.024,72
Habitatge usat* (55m ²)	2.668,16	146.748,80	1.211,55	853,13	4.038,50	2.559,39
HPO R. general (75m ²)	1.940,48	145.536,00	1.201,53	846,08	4.005,10	2.538,24
HPO R. general (65m ²)	1.940,48	126.131,20	1.041,33	733,27	3.471,10	2.199,81
HPO R. general (55m ²)	1.940,48	106.726,40	881,12	620,46	2.937,07	1.861,38
HPO R. especial (75m ²)	1.705,50	127.912,50	1.056,04	743,62	3.520,13	2.230,86
HPO R. especial (65m ²)	1.705,50	110.857,50	915,23	644,47	3.050,77	1.933,41
HPO R. especial (55m ²)	1.705,50	93.802,50	774,43	545,32	2.581,43	1.635,96
HPO LLOGUER	Preu m ²	Cost anual total	Renda mensual màxima		Ingressos mensuals mínims 1er. Trienni	Ingressos mensuals mínims 2on. Trienni
R.B. 10 anys (75m ²)	8,89	8.001,00	666,75		2.222,50	2.000,25
R.B. 10 anys (65m ²)	8,89	6.934,20	577,85		1.926,17	1.733,55
R.B. 10 anys (55m ²)	8,89	5.867,40	488,95		1.629,83	1.466,85
R.B. 25 anys (75m ²)	5,66	5.094,00	424,50		1.415,00	1.273,50
R.B. 25 anys (65m ²)	5,66	4.414,80	367,90		1.226,33	1.103,70
R.B. 25 anys (55m ²)	5,66	3.735,60	311,30		1.037,67	933,90
R.B. 30 anys (75m ²)	4,04	3.636,00	303,00		1.010,00	909,00
R.B. 30 anys (65m ²)	4,04	3.151,20	262,60		875,33	787,80
R.B. 30 anys (55m ²)	4,04	2.666,40	222,20		740,67	666,60

Notes metodològiques:

Les condicions de finançament són: un tipus d'interès de referència del 5,715% (corresponent a la mitjana del tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de 3 anys de les dades mensuals per als 12 mesos compresos entre el novembre de 2007 i l'octubre de 2008 segons el Banc d'Espanya) i un termini de 30 anys, amb un esforç màxim del 30% dels ingressos familiars mensuals nets al primer bienni i del 33,3% al segon bienni. Amb aquestes condicions se simulen dos tipus de finançament: hipotecari del 80% del preu de l'habitatge complementat amb un préstec personal pel 20% del preu total a retornar en 6 anys al 9% d'interès a considerar al primer trienni, i hipotecari pel 100% del preu de venda a aplicar al segon trienni.

* Habitatges de segona mà o nous amb més d'un any d'antiguitat.

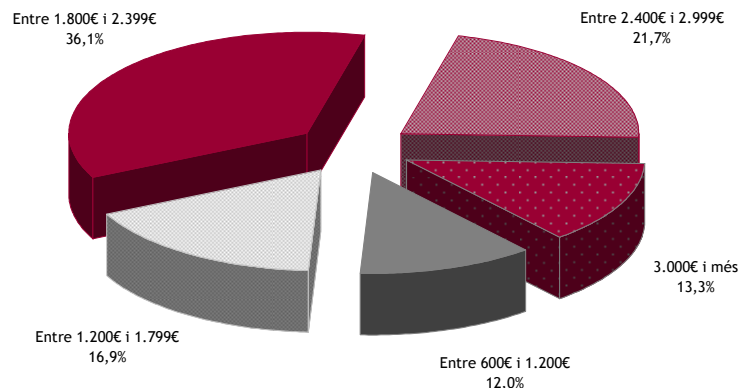
Font: elaboració D'Aleph.

En termes generals, el 98'7% de la demanda d'habitatge lliure no arriba al llindar dels 5.948'30 € d'ingressos mensuals necessaris com a mínim per a accedir al producte lliure més econòmic mitjà al primer trienni²⁸, el 68'9% dels sol·licitants d'habitatge lliure no arriba al llindar dels 2.638'80 € necessaris per a accedir al producte més econòmic mitjà al segon trienni -tot i què una part dels sol·licitants d'habitatge lliure disposen d'un habitatge propi amb el qual finançar l'accés a l'habitatge que cerca.

- 12'0%: demanda menys solvent, amb uns ingressos mensuals entre 600 i 1.200 €.
- 16'9%: demanda que disposa entre 1.200 i 1.799 € mensuals nets.
- 36'1%: demanda amb ingressos entre 1.800 i 2.399 €.
- 21'7%: demanda amb una renda de 2.400 € mínim i 2.999 € màxim.
- 11'9%: per sol·licitants dins del tram entre 3.000 i 5.948'30 €/mes.

²⁸ Atès que el 13'7% dels sol·licitants d'habitatge lliure disposa de 3.000 € o més però no n'especifica els ingressos, s'ha partit de la hipòtesi que cap arriba als 7.589'70 € que requereix el producte més econòmic mitjà.

Sol·licitants segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total)



Font: elaboració D'ALEPH a partir de les fitxes emplenades a les agències immobiliàries.

Per la seva banda, l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP, 2006) determina la següent estructura d'ingressos per al conjunt de l'Àmbit Metropolità de Barcelona:

Ingressos de les llars de l'Àmbit Metropolità (%)	
<496 €	2,07%
497-744 €	4,39%
745-992 €	5,07%
993-1.240 €	6,54%
1.241-1.488 €	6,51%
1.488-1.736 €	6,49%
1.737-1.983 €	6,83%
1.984-2.231 €	9,67%
2.232-2.975 €	6,88%
2.975-3.471 €	5,25%
>3.471 €	10,58%
No consta	29,73%

Font: ECVHP, 2006

Es pot comprovar com els ingressos promitjos dels sol·licitants d'habitatge a Argentona són semblants al del conjunt de llars de l'Àmbit Metropolità de Barcelona. Però, això no ha de ser interpretat com que la població local disposa d'unes rendes semblants a les metropolitanes. De fet, dins dels sol·licitants d'habitatge es concentren grups en pitjor situació d'ingressos de sortida (joves en edat d'emancipació, per posar el principal exemple). Per tant, és esperable que la casuística de sol·licitants d'habitatge tingui una situació econòmica pitjor que la mitjana i, per tant, que l'estructura de rendes d'Argentona sigui sensiblement millor que la metropolitana.

De fet, això queda confirmat per la renda per llar obtinguda a partir de les dades facilitades pel programa Hermes. Segons aquest, si a Catalunya la renda per llar en 2008 podria estimar-se en 2.582,48 € mensuals, a Argentona aquesta xifra pujaria fins a 2.774,53 €.

Tornant a l'estructura específica d'Argentona obtinguda pel propi PLH, d'una banda, a priori, aquest 12'0% dels sol·licitants d'habitatge lliure amb rendes inferiors als 1.200 €/mes té uns ingressos tan baixos que, en no poder destinar en cap cas ni 360 € mensuals a cobrir les necessitats d'habitatge (considerant el 30% màxim dels ingressos), només podria trobar sortida en els productes protegits en lloguer més econòmics.

D'altra banda, el segment de demanda amb ingressos mensuals entre els 1.200 i els 1.799 € (16'9%) gaudeix d'una lleu millora en la solvència que li permetria, en les condicions adients, destinar entre 360 i 540 € mensuals al pagament d'un lloguer protegit (excepte els dos més cars) o bé els lloguers més econòmics del mercat (el 5'6% de l'oferta en lloguer lliure mostra un preu inferior a 540 € mensuals).

El 36'1% dels sol·licitants d'habitatge lliure que disposen d'entre 1.800 i 2.399 € tenen la possibilitat d'accedir a un habitatge amb un cost mensual d'entre 540 i 720 €, i, per tant, poden accedir a qualsevol dels productes en lloguer protegit i fins a una sisena part dels productes en lloguer lliure.

Amb ingressos superiors a 2.399 i inferiors a 3.000 (21'7%) el ventall de productes accessibles s'amplia fins arribar als habitatges protegits de règim general i especial de superfície reduïda. Aquells sol·licitants amb ingressos entre 3.000 i 5.948'30 € familiars mensuals nets poden accedir a pràcticament tots els productes assequibles (a excepció del concertat existent de superfície més elevada) i als productes lliures més econòmics (el 3% del producte lliure de compravenda requeria uns ingressos màxims de 5.948'30 €).

Ara bé, no totes les llars que no disposen de 5.948'30 € / 2.638,80 € familiars mensuals nets com a mínim presenten les mateixes condicions a l'hora de trobar allotjament. En particular, es consideren **excloses del mercat d'habitatge lliure** aquelles llars que, **no arribant al llindar** que els permetria accedir a l'habitatge lliure més econòmic mitjà d'Argentona, **tampoc no procedeix d'un habitatge en propietat** que li proporcioni un ajut al finançament de l'operació. Així, el **grau d'exclusió** es defineix com a **percentatge de llars excloses sobre el total**.

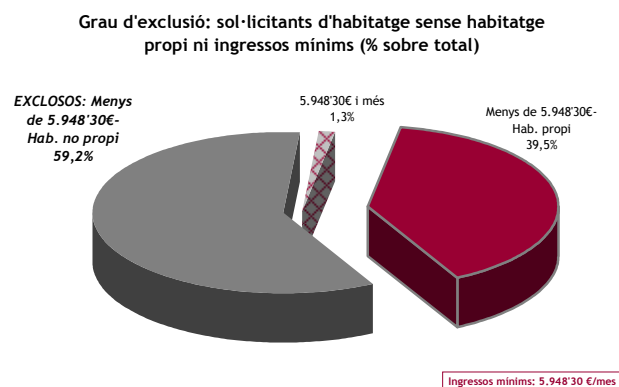
La metodologia aplicada per a determinar el **grau d'exclusió del mercat d'habitatge a lliure d'Argentona** parteix de dos elements:

- L'estructura d'ingressos familiars mensuals nets dels sol·licitants d'habitatge lliure.
- El fet que el més de la meitat no són propietaris.

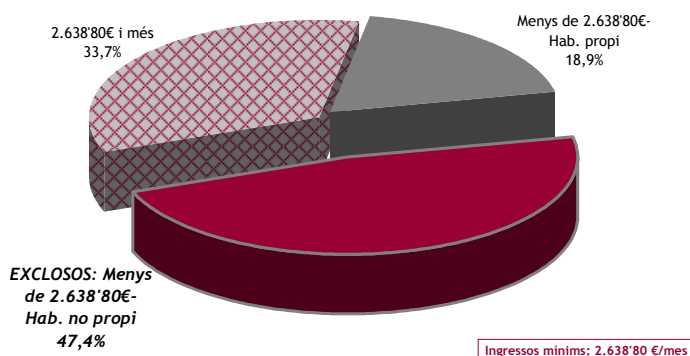
Així, s'han emprat les dades recopilades sobre els sol·licitants d'habitatge lliure i s'han creuat les variables d'ingressos familiars mensuals nets i habitatge de procedència amb l'objectiu de determinar tres grups a cadascun dels dos triennis:

- **Primer trienni:**
 - Els que disposen de 5.948'30 € familiars mensuals nets com a mínim.
 - Els que no arriben a 5.948'30 € però procedeixen d'un habitatge propi.
 - I els que, no arribant als 5.948'30 €, tampoc no són propietaris.
- **Segon trienni:**
 - Els que disposen de 2.638'80 € familiars mensuals nets com a mínim.
 - Els que no arriben a 2.638'80 € però procedeixen d'un habitatge propi.
 - I els que, no arribant als 2.638'80 €, tampoc no són propietaris.

Com a resultat, el **grau d'exclusió a Argentona al primer trienni és del 59'2%**. És a dir, del total de llars que cerquen algun tipus d'habitatge a Argentona durant el període 2009-2011, el **59'2% no pot accedir a cap producte del mercat lliure**, perquè, no disposant dels ingressos mínims necessaris per a accedir al producte més econòmic mitjà, tampoc no és propietari..



Grau d'exclusió-2on. Trienni: sol·licitants d'habitatge lliure amb ingressos inferiors als mínims sense habitatge propi (% sobre total)



Respecte al segon trienni, el **grau d'exclusió a Argentona és del 47'4%**. És a dir, del total de llars que cerquen algun tipus d'habitatge a Argentona durant el període 2012-2014, el **47'4% no pot accedir a cap producte del mercat lliure**, perquè, no disposant dels ingressos mínims necessaris per a accedir al producte més econòmic mitjà, tampoc no és propietari.

L'aplicació dels graus d'exclusió corresponents a cada trienni al nombre de noves llars projectades per al període 2009-2014 permet aproximar el nombre llars excloses a sis anys vista²⁹. Des d'aquesta perspectiva:

- El **59'2%** de la demanda del **primer trienni** representa **172 noves llars** en el període **2009-2011** (57 noves llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut).
- El **47'4%** de la demanda del **segon trienni** representa **93 noves llars** en el període **2012-2014** (31 noves llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut).

Taula C3. Projeccions de llars amb necessitat d'ajuts en matèria d'habitatge segons escenari. (hipòtesi: 59'2% de la demanda amb necessitat d'ajuts 2009-2011, 47'4% de la demanda amb necessitat d'ajuts 2012-2014).

Escenari màxim

	2009-2011		2012-2014	
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats
TOTAL	386	229	362	172
Mitjana anual	129	76	121	57

Escenari intermedi

	2009-2011		2012-2014	
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats
TOTAL	308	182	281	133
Mitjana anual	103	61	94	44

Escenari moderat

	2009-2011		2012-2014	
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats
TOTAL	291	172	197	93
Mitjana anual	97	57	66	31

Font: elaboració D'ALEPH.

²⁹ Les projeccions demogràfiques aproximen el volum de noves llars que residiran de forma habitual a Argentona durant els propers 6 anys i, per tant, que cercaran alguna tipologia de residència habitual. Per aquest motiu, el grau d'exclusió s'aplica sobre el total de noves llars projectades.

La taula anterior mostra el nombre de llars que necessitaran habitatge i que no podran trobar-lo de cap manera al mercat lliure, estimat a partir de les pressions demogràfiques projectades -determinants de la demanda futura d'habitatge-, l'estudi de l'actual demanda d'habitatge al municipi, i l'anàlisi del producte que ofereix el mercat residencial local.

Les xifres anteriors s'han de prendre com a orientació del volum global de necessitats no satisfet pel mercat lliure, però no determina com s'han de cobrir aquestes necessitats, ni, molt menys, estableix que aquest és el volum d'habitatges a edificar; això és, precisament, el que s'ha de determinar en el Pla d'Habitatge. És fonamental, doncs, prendre el grau d'exclusió residencial amb el seu propi significat: proporció de llars que necessitaran habitatge i que, de mantenir-se les condicions actuals, no tindran cabuda al mercat lliure de propietat, necessitat que podrà ser coberta de maneres, amb actuacions i des de fronts diferents.

En termes de procedències, el grup de llars excloses del mercat d'habitatge lliure de propietat resideixen majoritàriament a Argentona (55%), tret que caldrà tenir en compte especialment atenent al nivell de rendes del sol·licitant tipus segons la seva procedència: 1.962 per als procedents d'Argentona i 2.384 per a la resta.

2.1.2 Necessitats d'habitatges assequibles

A més de quantificar el volum de noves llars excloses del mercat d'habitatge lliure fins l'any 2014, resulta imprescindible qualificar-les, és a dir, *estratificar-les segons les seves tipologies familiars* (quant a dimensió i, per tant, superfície que requereixen a l'habitatge) i *possibilitats econòmiques* (quant a tipologia d'habitatge assequible al qual podrien accedir segons la seva renda familiar i la superfície de l'habitatge que necessiten), amb la finalitat d'orientar adequadament la política d'habitatge local i, en alguns casos, també la política social de la ciutat.

El criteri per establir les diverses tipologies d'habitatge és doble: un de superfície (on el nombre de dormitoris ve marcat per trams de metres quadrats³⁰) i un altre de preu que determina en última instància el tipus d'habitatge assequible que hi correspon. Per assignar els casos de la mostra a les tipologies resultants de la taula anterior, s'ha tingut en compte la mida familiar³¹ així com un criteri basat en "la millor elecció"³². Així, per exemple, si una família de tres membres queda dins d'un habitatge de tres dormitoris de règim general, però la seva renda també li permet accedir a un de tipus concertat que, tot i sent un xic més petit també té superfície suficient com per ser considerat de tres dormitoris, passa a ser assignada al grup concertat.

Es realitza també un doble filtrat posterior:

1. **Filtrat de renda**, on s'exclouen les entrades que declaren ingressos inferiors als llindars d'accés al producte lliure de propietat més econòmic mitjà a cadascun dels dos triennis de desplegament del PLH.
2. **Filtrat de joventut**, on aquelles sol·licituds realitzades per parelles sense fills de menys de 35 anys s'han assignat no a habitatges de dues habitacions, sinó de tres, en el benentès que en un futur proper poden tenir descendència.

En resum, la quantificació i qualificació de les necessitats d'habitatge pel que fa a tipologia i característiques de l'habitatge assequible es recolza en tres pilars:

³⁰ Els trams suposen una correspondència de superfícies de 55 a 65 m² pels habitatges d'una a dues habitacions, de 65 a 75 m² útils pels de tres habitacions, i superiors a 75 m² pels de quatre.

³¹ S'assignen famílies d'una a dues persones als habitatges d'un/dos dormitoris; famílies de tres a cinc membres per als de tres habitacions, i de més de cinc membres per als de quatre dormitoris.

³² Segons aquest criteri, es classifiquen de superior a inferior els règims segons aquest ordre: concertat existent, concertat, usat, general, especial i lloguer. Per tant, les futures necessitats d'habitatge segons règims cal associar-les als nivells de renda més que a la voluntat o a les preferències dels sol·licitants.

- Sol·licitants **exclusos** del mercat d'habitatge lliure, és a dir, susceptibles de necessitar ajut per accedir a un habitatge.
- Classificació per règim i per tipologia d'habitatge (un/dos, tres i quatre dormitoris): Criteris de mida familiar i de 'la millor elecció'.
- Correccions posteriors sobre els resultats de la mostra: **Correcció de mercat i Correcció de joventut.**

De l'aplicació dels criteris descrits anteriorment a les llars sol·licitants d'habitatge a Argentona que romanen **excluses** del mercat d'habitatge lliure local i que, per tant, necessitaran algun tipus d'ajut per accedir-hi, s'obté el seu **perfil a cadascun dels dos triennis considerats**, és a dir, la seva **estratificació en funció del règim de protecció al qual podrien accedir i del tipus d'habitatge que necessitarien per les característiques de la llar**. La taula que figura a continuació (pàgina següent) en mostra els resultats.

Estratificació de les llars excloses del mercat lliure d'habitatge d'Argentona segons règim i nombre de dormitoris.

Finançament combinat, hipoteca 80%-préstec personal 20%, esforç 30%, grau d'exclusió 59'2%.

2009-2011	1-2 dormitoris*	3 dormitoris*	4 dormitoris*	TOTAL*
Concertat català	Residual**	Residual**		Residual**
Concertat	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
Usat	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
General	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
Especial	2,2%	Residual**	Residual**	2,2%
Lloguer 10 anys	13,3%	51,1%	Residual**	64,4%
Lloguer 25 anys	13,3%	15,6%	Residual**	28,9%
Lloguer 30 anys	2,2%	2,2%	Residual**	4,4%
Exclosos HPO	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
TOTAL	31,1%	68,9%	Residual**	100,0%

Finançament hipotecari 100%, baixada de preus 30%, esforç 33'3%, grau d'exclusió 47'4%.

2012-2014	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Concertat català				
Concertat	2,2%			2,2%
Usat	Residual**			Residual**
General	13,3%	33,3%	Residual**	46,7%
Especial	Residual**	17,8%	Residual**	17,8%
Lloguer 10 anys	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
Lloguer 25 anys	13,3%	15,6%	Residual**	28,9%
Lloguer 30 anys	2,2%	2,2%	Residual**	4,4%
Exclosos HPO	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
TOTAL	31,1%	68,9%	Residual**	100,0%

* Les cel·les buides emplenades amb color gris corresponen a règims d'habitatge assequible que, per als habitatges intermedis i grans, presenten uns preus superiors al preu del producte lliure més econòmic mitjà per a la superfície corresponent i que, per tant, no ofereixen alternativa factible al mercat lliure.

** Aquells casos en què el preu de l'habitatge assequible és inferior al preu del producte lliure corresponent i que, per tant, en principi ofereixen una alternativa al mercat lliure, tot i que, per les característiques de la mostra recollida, el càlcul realitzat després d'un valor nul, són casos que, no per ser minoritaris (residuals) tenen una rellevància inferior. Per aquest motiu, s'han reflectit amb la denominació "Residual" a la casella corresponent.

Font: elaboració D'ALEPH.

Un fet a destacar és que al primer trienni, de totes les tipologies d'habitatge assequible, només les de lloguer³³ poden facilitar l'accés a les famílies excloses (a excepció d'una petita quantitat en règim especial de compravenda). En canvi, al segon trienni, el ventall de productes assequibles s'amplia al concertat, general, especial i els diversos productes en lloguer. De fet, el principal component d'habitatge assequible al segon trienni és l'HPO de règim general.

³³ Una de les inquietuds de la ciutadania vers el lloguer és, precisament, els problemes que es poden derivar d'aquest: impagaments, destrosses... En aquest sentit, els sistemes de mediació sotmesos a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social permeten solventar aquests problemes, a més de cobrir una part de les necessitats detectades en lloguer assequible.

Predomina de forma molt contrastada el grup de sol·licitants que només podrien accedir a un habitatge protegit de lloguer més car (dos terços del total en el primer trienni, concentrat fonamentalment en la tipologia de superfície intermèdia), reflex del fet que un 33% del total de llars excloses són parelles joves, que han estat assignades a habitatges de tres dormitoris.

Cal fer esment de l'absència de casos d'exclusos de l'HPO. Dins d'aquest grup se situen totes aquelles unitats familiars amb rendes tan baixes que ni tan sols poden accedir a un lloguer de renda bàsica a 30 anys, els de preu més econòmic. Clarament, l'accés a un habitatge per part del grup d'exclusos d'HPO depèn, no únicament de la política d'habitatge local, sinó de la política social del municipi i, per tant, requerirà un treball transversal per part de les àrees que en són responsables. En el cas d'Argentona, si bé la presència d'aquest col·lectiu és tan testimonial que no s'obté una quantificació superior a 0, la seva rellevància no ha de ser ignorada, motiu pel qual s'ha volgut deixar constància a la taula anterior. L'anàlisi dels col·lectius sense llar permetrà caracteritzar una part d'aquest grup.

D'altra banda, un element crucial a l'hora de determinar les característiques de la demanda d'habitatge exclosa del mercat lliure és el seu perfil: es tracta majoritàriament de col·lectius de 25 a 34 anys, parelles -amb o sense fills.

L'aplicació del quadre anterior a les noves llars amb necessitats projectades segons l'escenari demogràfic moderat -el més plausible- (taula C3) desprèn la *quantificació* de les llars que, *durant els propers sis anys es veuran excloses del mercat d'habitatge lliure, en termes de règims d'habitatge assequible al qual podrien accedir i tipologies d'habitatge que requeririen*. La quantificació s'ha realitzat pressuposant que el grau d'exclusió es mantindrà constant en el 59'2% durant el primer trienni i en el 47'4% durant el segon trienni (taula pàgina següent).

Llars excloses projectades segons règim i nombre de dormitoris
Escenari moderat

Finançament combinat, hipoteca 80%-préstec personal 20%, esforç 30%, grau d'exclusió 59'2%.

2009-2011	1-2 dormitoris*	3 dormitoris*	4 dormitoris*	TOTAL*
Concertat català	Residual**	Residual**		Residual**
Concertat	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
Usat	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
General	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
Especial	4	Residual**	Residual**	4
Lloguer 10 anys	23	88	Residual**	111
Lloguer 25 anys	23	27	Residual**	50
Lloguer 30 anys	4	4	Residual**	8
Exclosos HPO	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
TOTAL	54	119	Residual**	172

Finançament hipotecari 100%, baixada de preus 30%, esforç 33'3%, grau d'exclusió 47'4%.

2012-2014	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Concertat català				
Concertat	2			2
Usat	Residual**			Residual**
General	12	31	Residual**	44
Especial	Residual**	17	Residual**	17
Lloguer 10 anys	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
Lloguer 25 anys	12	15	Residual**	27
Lloguer 30 anys	2	2	Residual**	4
Exclosos HPO	Residual**	Residual**	Residual**	Residual**
TOTAL	29	64	Residual**	93

* Les cel·les buides emplenades amb color gris corresponen a règims d'habitatge assequible que, per als habitatges intermedis i grans, presenten uns preus superiors al preu del producte lliure més econòmic mitjà per a la superfície corresponent i que, per tant, no ofereixen alternativa factible al mercat lliure.

** Aquells casos en què el preu de l'habitatge assequible és inferior al preu del producte lliure corresponent i que, per tant, en principi ofereixen una alternativa al mercat lliure, tot i que, per les característiques de la mostra recollida, el càlcul realitzat desprèn un valor nul, són casos que, no per ser minoritaris (residuals) tenen una rellevància inferior. Per aquest motiu, s'han reflectit amb la denominació "Residual" a la casella corresponent.

Font: elaboració D'ALEPH.

Cal insistir que les xifres reflectides a les darreres taules no s'han d'interpretar com la quantitat d'habitatges que s'han de construir, sinó com una mera quantificació de necessitats, independent de les eines que després s'adoptin per donar sortida a aquestes necessitats a la pràctica. Es tracta, per tant, de famílies que necessitaran algun tipus d'ajut per a poder accedir a un habitatge, ajut que pot prendre diferents formes i que requerirà un treball conjunt per part de tots els àmbits de política local.

Motivacions de les llars excloses

Un dels elements clau a l'hora d'analitzar el grup de llars excloses del mercat d'habitatge lliure és la qualificació de les mateixes segons motivacions. En particular, seguint la subdivisió proposada per la GSHUA, es poden distingir fins a quatre subtipologies³⁴ de llars excloses del mercat d'habitatge lliure segons motivacions³⁵:

- **Emancipació:** es parteix de la consideració que, en general, els sol·licitants de **menys de 35 anys** cerquen habitatge per emancipar-se (de la família o de compartir habitatge amb amics i/o coneguts). A la mostra de sol·licitants exclosos menors de 35 anys, el 32% expliciten l'emancipació de la família com a motivació de la cerca d'habitatge, tot i què el 24% desitja ser propietari i el 35% cerca una millora, motivacions ambdues que, amb elevada probabilitat, estaran també associades al desig d'assolir una independència. Per tant, en total el 92% dels exclosos menors de 35 anys cerquen habitatge per emancipar-se i, per consegüent, l'associació entre motivació i tram d'edat seria adequada en el cas d'Argentona. Així, aquesta tipologia d'exclosos representa gairebé el **48%** del total.
- **Gent gran:** el col·lectiu de **més de 64 anys** presenta unes necessitats i, per tant, unes motivacions específiques per la cerca d'habitatge que requereix la seva consideració com a grup individual. Així, el **2'7%** del total de sol·licitants exclosos corresponen a aquesta tipologia.
- **Rendes baixes:** tal i com s'ha indicat a la secció 5, el 12'0% dels sol·licitants d'habitatge lliure disposen d'uns **ingressos** familiars mensuals nets que **no arriben als 1.200 €**, més del 60% dels quals té entre 35 i 64 anys. En conjunt, el **6'8%** del total són exclosos **entre 35 i 64 anys** amb rendes baixes.
- **Canvi d'estructura familiar:** entenent que l'emancipació i les separacions/divorcis determinen els principals canvis en les estructures familiars, gairebé una quarta part del total de sol·licitants exclosos obeeix a aquesta tipologia. Ara bé, atès que l'emancipació ja s'ha inclòs dintre del primer grup en el cas dels sol·licitants menors de 35 anys, i que el col·lectiu de majors de 64 anys té consideració com a grup per si mateix, dintre de la tipologia que ens ocupa es consideraran únicament els sol·licitants entre 35 i 64, 48% del total d'exclosos. Per tant, el grup d'**exclosos de 35 a 64 anys** que cerquen habitatge per canvis en l'estructura familiar suposa el **8'2%** del total.

L'aplicació dels percentatges anteriors a l'increment biennal de noves llars projectat per al període 2009-2014 permet quantificar les llars excloses que corresponen a cadascuna de les quatre tipologies exposades anteriorment, per a cadascun dels tres escenaris demogràfics plausibles, sota

³⁴ De fet, la GSHUA distingeix fins a cinc, però en el present document s'han incorporat les quatre que no fan referència als col·lectius en risc d'exclusió social, atès que aquests seran objecte d'anàlisi al document corresponent.

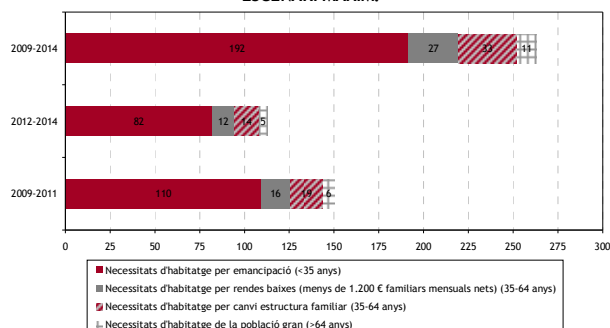
³⁵ Des de la ciutadania es considera que cal parar especial atenció en les necessitats d'habitatge de joves, víctimes de violència de gènere, persones amb problemes de mobilitat o persones separades. En aquest sentit, els grups de motivació descrits, en conjunció amb els resultats de l'anàlisi d'exclusió residencial -derivat dels Serveis Socials-, s'ajusten perfectament a aquestes inquietuds.

el supòsit que els pesos corresponents es mantindran constants al llarg dels sis anys de desplegament del PLH. Els resultats es mostren a les taules i gràfics exposats a continuació.

Estratificació de les llars excloses segons grups de motivacions

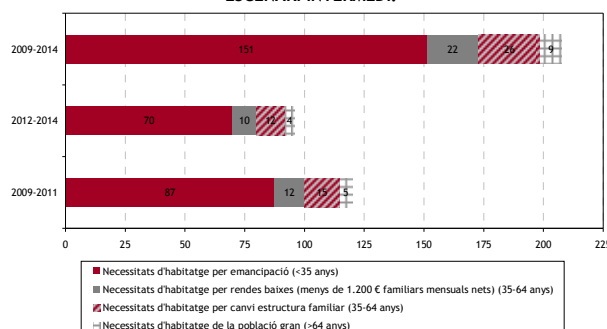
	2008 (%)	2009-2011	2012-2014	2009-2014
ESCENARI MÀXIM				
TOTAL	100,0%	229	172	400
ESTRATIFICACIÓ				
Necessitats d'habitatge per emancipació (<35 anys)	47,9%	110	82	192
Necessitats d'habitatge de la població gran (>64 anys)	2,7%	6	5	11
Necessitats d'habitatge per rendes baixes (menys de 1.200 € familiars mensuals nets) (35-64 anys)	6,8%	16	12	27
Necessitats d'habitatge per canvi estructura familiar (35-64 anys)	8,2%	19	14	33

TIPOLOGIA DE LES LLARS EXCLOES 2009-2014.
ESCENARI MÀXIM.



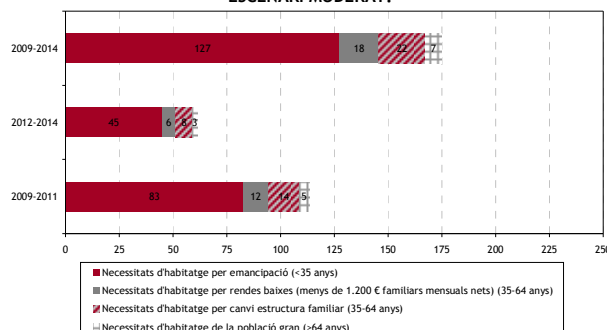
	2008 (%)	2009-2011	2012-2014	2009-2014
ESCENARI INTERMEDI				
TOTAL	100,0%	182	133	316
ESTRATIFICACIÓ				
Necessitats d'habitatge per emancipació (<35 anys)	47,9%	87	70	151
Necessitats d'habitatge de la població gran (>64 anys)	2,7%	5	4	9
Necessitats d'habitatge per rendes baixes (menys de 1.200 € familiars mensuals nets) (35-64 anys)	6,8%	12	10	22
Necessitats d'habitatge per canvi estructura familiar (35-64 anys)	8,2%	15	12	26

TIPOLOGIA DE LES LLARS EXCLOES 2009-2014.
ESCENARI INTERMEDI.



	2008 (%)	2009-2011	2012-2014	2009-2014
ESCENARI MODERAT				
TOTAL	100,0%	172	93	266
ESTRATIFICACIÓ				
Necessitats d'habitatge per emancipació (<35 anys)	47,9%	83	45	127
Necessitats d'habitatge de la població gran (>64 anys)	2,7%	5	3	7
Necessitats d'habitatge per rendes baixes (menys de 1.200 € familiars mensuals nets) (35-64 anys)	6,8%	12	6	18
Necessitats d'habitatge per canvi estructura familiar (35-64 anys)	8,2%	14	8	22

TIPOLOGIA DE LES LLARS EXCLOES 2009-2014.
ESCENARI MODERAT.



2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

En general, l'estat del parc d'Argentona és satisfactori, i no es detecten problemes importants d'infrahabitatge. De fet, l'interval d'infrahabitatge derivat del Cens de 2001 és inferior al de la mitjana comarcal i, des de llavors, s'han realitzat obres de reforma i rehabilitació al municipi que han contribuït a millorar la seva situació.

Sí que es detecta un problema més important pel que fa a l'accessibilitat del parc, tant a nivell censal com directament ciutadà. En aquest sentit, cal incidir en mesures de foment de l'accessibilitat del parc³⁶.

Quant a l'interval del percentatge mínim d'infrahabitatge per zones del municipi, **els principals problemes es troben tant al Casc Urbà com al Veïnat del Cros**. La resta de casos, Sant Jaume i el Veïnat de Madà, responen a una única casuística relacionada amb la manca de sistemes d'evacuació d'aigües residuals en el primer cas, i en l'estat de conservació en el segon. En ambdós casos es tracta de situacions importants en termes relatius però no tant en termes absoluts.

Val a dir què, en completa sintonia amb l'opinió ciutadana, aquesta relativa bondat de l'estat general del parc d'Argentona no suposa en cap cas, no haver de mantenir una política activa de rehabilitació. Ans bé el contrari, la seva realització, especialment al nucli antic, ha facilitat, sens dubte, els resultats globals positius en matèria d'estat del parc³⁷.

En relació a l'**habitatge buit**, la xifra bàsica de parc vacant procedent dels consums d'aigua és del 6,02 %. Aquest percentatge, encara que provingui d'un univers que segur que incorpora soroll, és **notablement inferior al que determina el Cens de 2001** (11,3% de parc vacant sobre parc total). Per tant, es pot afirmar que el nivell d'anàlisi bàsica, com a mínim, ja ha corregit sensiblement l'antiga dada censal, i revela que l'habitatge buit al municipi no seria tan nombrós com podria semblar segons el Cens. De fet, més útil encara, **pot estar mostrant una ràpida evolució a la baixa del parc vacant atenent a les fortes entrades de població al municipi**.

En relació a la distribució d'aquests habitatges potencialment buits, **quatre de cada cinc es troba al nucli del Centre**, i la majoria dels restants al Cros. Per tant, es troben fonamentalment inserits en trames urbanes consolidades, circumstància que afavorirà, sens dubte, la seva eventual mobilització.

Finalment, pel que fa a la **sobreocupació**, també aporta uns valors teòrics baixos. Només un 1,3% de llars podria tenir un cert risc de sobreocupació, atenent a la seva ocupació empadronada.

Pel que fa a la distribució d'aquests casos, **sis de cada deu s'ubiquen al nucli principal d'Argentona**. Un de cada deu més es troba a El Cros. Tenint en compte que són les zones que recullen més habitatge plurifamiliar (i, per tant, de menors dimensions), cal parar especial atenció a les adreces d'aquestes dues zones.

³⁶ Aquestes mesures potser no només han d'anar per la via de la intervenció sobre el parc existent. Des d'alguns membres de la ciutadania s'ha comentat la necessitat de què els edificis nous hagin de seguir la normativa existent i fer-se més accessibles. Per tant, també caldria incidir en el seguiment de les promocions d'obra nova, obligades per llei a mantenir criteris d'accessibilitat.

³⁷ En relació a aquest ítem, hi ha una certa percepció de problemes o traves burocràtiques a la rehabilitació dels habitatges. Sense més informació, és difícil aportar una opinió concloent al respecte, però en part aquesta percepció es pot derivar de les limitacions en termes de gestió, calendari i pressupost dels ajuts per a rehabilitació facilitats per la Generalitat, i que acaben repercutint directament en el procés rehabilitador.

2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE

Aquest apartat quedarà implementat un cop s'hagi desenvolupat l'anàlisi de planejament urbanístic.

2.4 COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

Actualment, l'Ajuntament d'Argentona no destina recursos de manera apreciable a polítiques d'habitatge. En aquest sentit, cal interpretar aquest fet pel caràcter incipient d'aquest tipus de polítiques dins de l'estratègia municipal. Per tant, els recursos actuals dirigits a habitatge estarien principalment destinats a activar en el futur línies més actives: aquesta seria l'explicació de la no destinació específica a habitatge de personal tècnic, però sí de la presència d'una regidoria amb aquesta responsabilitat.

També sota aquesta línia s'emmarcaria el present Pla Local d'Habitatge, com a primer pas cap a l'inici de mesures i actuacions enèrgiques en política residencial.

Per tant, això suposa que, en tant es defineixin les actuacions futures, aquesta estructura de personal (però també pressupostària) haurà de ser proporcionalment més elevada. Amb els recursos humans i econòmics presents no es podran iniciar mesures amb l'efectivitat desitjable.

Dins de l'anterior tema, cal tenir en compte que no existeix cap mena d'estructura semblant a una Oficina Local d'Habitatge. En tant es dimensionin actuacions que caiguin en alguns dels àmbits que aquestes entitats recullen (informació i assessorament, gestió de parc propi, foment de la rehabilitació, gestió de la mediació del lloguer) seria recomanable obrir una estructura d'aquesta mena, sempre dins d'una proporcionalitat d'acord amb les seves funcions que es determinin com a definitives.

Així mateix, per a fomentar la conservació i el manteniment del patrimoni públic local de sòl i sostre, esdevé crític constituir un Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, tot i què potser la lògica recomana establir-ho un cop estigui desenvolupat el futur planejament.

Finalment, cal fer un darrer esment a la capacitat inversora del pressupost municipal. Aquest, en sintonia amb les dimensions del municipi, no és excessivament elevat. Per tant, fins i tot en un supòsit de forta capacitat d'endeutament, amb tota probabilitat no tindria el marge prou ampli com per a efectuar inversions excessivament elevades. Això fa que calgui estudiar de manera molt detinguda i amb tota prudència la possibilitat de promoció directa d'habitatge protegit per part de l'Ajuntament, sempre i quan no hi hagin injeccions de recursos potents que permetin adoptar una altra posició. Això és especialment així en tant la conjuntura econòmica a curt termini es mantingui negativa i tingui una especial afectació sobre els recursos municipals.

3 ANNEX: ANNEXOS

Inclou:

- Informe de les sessions de participació ciutadana (Eidos)
- Informe sobre projeccions demogràfiques (CED)
- Fitxes i qüestionaris de demanda