



Ajuntament de l'Ametlla de Mar

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

POUM

Revisió del planejament general vigent

TEXT REFÓS. MARÇ 2017

SEGONS ACORDS CTUTE 6-11-2008, 2-07-2009 i 13-10-2016

Equip redactor: Ferran Navarro Acebes, arquitecte

REDACTAT A PARTIR DEL TEXT REFÓS MARÇ DE 2009

Coordinador: Bernat Soler i Antich

Equip redactor: Artur Llansà i Martí - Josep González i Ballesteros
ECCP Advocat

MEMÒRIA SOCIAL

MEMÒRIA SOCIAL**Índex**

1	INTRODUCCIÓ	2
2	ESTUDI DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE A L'AMETLLA DE MAR	2
2.1	Consideracions generals entorn al POUM.....	2
2.2	La població de l'Ametlla de Mar.....	3
2.3	La població estrangera de l'Ametlla de Mar	6
2.4	Resum de les dades demogràfiques	8
2.5	Projeccions demogràfiques i necessitats d'habitatge (2005-2015)	9
2.5.1	Projecció de població	9
2.5.2	Projecció de llars	9
2.5.3	Resultats	10
2.6	Estudi de l'oferta d'habitatge	15
2.6.1	Aspectes generals del mercat immobiliari de l'Ametlla de Mar	15
2.6.2	Anàlisi de l'oferta immobiliària	16
2.7	Estudi qualitatiu de la demanda d'habitatge	20
2.7.1	Perfil de la demanda	20
2.7.2	Característiques dels habitatges desitjats	31
2.7.3	Motivació de la demanda	45
2.8	Conclusions	49
2.8.1	Conclusions de l'estudi demogràfic	49
2.8.2	Conclusions de l'estudi d'oferta	49
2.8.3	Conclusions de l'estudi de demanda	50
2.8.4	Perspectiva global	50
2.8.5	Demanda d'habitatge social	52
2.8.6	Previsions d'habitatge social	54
2.8.7	Justificació de l'adequació a les necessitats del municipi	56
2.9	Plànol d'emplaçament de les reserves per a l'habitatge protegit.....	57
2.10	El Pla Local d'Habitatge i l'Oficina Local d'Habitatge.....	58
3	EQUIPAMENTS	59
4	INCIDÈNCIA DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA RESPECTE EL GÈNERE I ELS COL·LECTIUS SOCIALS QUE REQUEREIXEN ATENCIÓ ESPECÍFICA	61
4.1	Una nova cultura urbanística: la ciutat per a tothom.....	61
4.2	Antecedents: actuacions socioculturals que es duen a terme en l'actualitat en funció dels equipaments existents	63
4.3	Propostes de la regidoria de Serveis Socials en relació a les necessitats d'actuacions socioculturals detectades vinculades als futurs equipaments.....	64

Notes:

- 1) Els epígrafs cinc a vuit del punt segon de la present memòria social s'han redactat seguint la metodologia i els continguts establerts a la *Memòria Social de l'Ametlla de Mar (2005-2015) redactada a finals de l'any 2005 per D'Aleph, SA*, per encàrrec de l'UTE P.Salló Arquitectes, SL, i Naturgest, SL – L'Ametlla Sostenible, tot efectuant els ajustos necessaris amb motiu de l'obtenció de dades del padró municipal corresponents al mes de desembre 2006.

L'equip redactor dels apartats indicats ha estat format per Guillem Díaz Faló (soci fundador i Cap de l'Àrea d'Habitatge de D'Aleph), Sònia Llera Arce (tècnica de l'Àrea d'Habitatge de D'Aleph) i Francesc Xavier Alberca (tècnic de l'Àrea d'Habitatge de D'Aleph).

- 2) L'epígraf primer a tercer del punt segon s'han extret del document anomenat *Memòria Social de l'Ametlla de Mar, elaborada per STE Consulting*, lliurat a l'Ajuntament de l'Ametlla de Mar amb ocasió de la tramitació dels planejaments corresponents als sectors K i O, i també s'han actualitzat amb dades del padró municipal corresponents al mes de desembre de 2006.

1 INTRODUCCIÓ

Una memòria social suposa la justificació de les polítiques d'habitatge del municipi i la seva ubicació en el territori. D'acord amb aquesta idea, el decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina la necessitat d'adjuntar una memòria social al planejament general o, si aquest no la incorpora, en el planejament urbanístic derivat que el desenvolupi.

En conseqüència, la memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei, i, si el planejament ha inclòs reserves corresponents a habitatges dotacionals públics destinades a satisfer requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades, aquestes també han d'estar degudament especificades a la memòria social.

Des d'una perspectiva estrictament quantitativa, les necessitats d'habitatge van estretament lligades a l'evolució demogràfica global de l'Ametlla de Mar, molt influenciada per l'assentament d'estrangers, essencialment europeus, durant els darrers anys. A més, actualment s'estan produint canvis estructurals significatius en l'estructura de llars a Catalunya i Espanya: endarreriment de l'edat d'emancipació dels i de les joves, augment de la independència residencial de la gent gran, accentuació dels processos de dissolució i creació de noves llars (divorcis i separacions) i reducció de la dimensió mitjana de les llars (la mitjana de Catalunya es troba per sota de tres persones per llar). Tots aquests processos motiven que, en un mateix volum de població, siguin necessaris més habitatges per allotjar noves llars.

En aquest sentit, l'Ametlla de Mar ha experimentat un important procés d'expansió demogràfica en els darrers anys, passant de 4.946 habitants l'any 2000 a 7.090 a data 11 de desembre de 2006 (creixement del 43,34%).

Per la seva banda, el ritme de construcció d'habitatges aquests darrers anys també ha estat molt notable: entre 2002 i 2004, a l'Ametlla de Mar es van acabar un promig de 118,9 habitatges per cada mil habitants, una taxa quasi dotze vegades superior a la catalana (al voltant de 10,2). Aquest valor és encara més significatiu en tant va ser de 149,3 habitatges/1.000 habitants el 2003 i 187,2 habitatges/1.000 habitants el 2004. Tot i que és un municipi on la major part del seu parc és de segona residència, aquesta explosió en el volum d'edificació ha d'anar de la mà necessàriament d'increments en el cens poblacional.

Aquest context de pressió de la demanda és la causa de ràpids escalfaments en el mercat, tot provocant fortes pujades de preus als productes immobiliaris, especialment als més assequibles.

Així, és precís d'esbrinar quin és el comportament que aquest fet genera en la població. En aquest sentit, la resposta dels col·lectius amb més problemes (joves, gent gran, immigrants, etc.) esdevé un marc bàsic de reflexió i anàlisi per a l'avaluació del planejament del municipi.

Finalment, destacar que el principal objectiu del present document és engegar durant el primer quadrienni de desplegament del POUM, un procés que permeti a l'Ajuntament de l'Ametlla de Mar, mitjançant la redacció d'un Pla Local d'habitatge (PLH) i la creació de la corresponent Oficina Local d'Habitatge (OLH) projectar i dotar de continuïtat i coherència una política efectiva d'habitatge, amb la finalitat última que els ciutadans i ciutadanes puguin accedir-ne a un de digne i assequible.

2 ESTUDI DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE A L'AMETLLA DE MAR

2.1 Consideracions generals entorn al POUM

El pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de l'Ametlla de Mar, segons les característiques socioeconòmiques del municipi, ha de tenir presents els següents objectius a l'hora de plantejar accions d'habitatge protegit de cara al futur:

- Dur a terme actuacions relacionades amb l'habitatge assequible, cercant la finalitat d'aconseguir la igualtat de condicions pel que fa a la qualitat de vida de tota la ciutadania, amb independència del seu nivell d'ingressos.
- Evitar la segregació en el territori, afavorint així la convivència i la cohesió social, tot garantint l'accés a habitatges que estiguin situats a prop de les zones de serveis.

- Afavorir la construcció de pisos protegits a les zones on es concentren els habitatges destinats a habitatge principal o primera residència.
- Potenciar l'adquisició d'hàbits de mobilitat sostenibles planificant les actuacions per aconseguir una reducció de la mobilitat obligada amb vehicle privat.
- Construir habitatges que siguin respectuosos amb el Medi Ambient.

A data 11 de desembre de 2006, el municipi de l'Ametlla de Mar tenia un 28,97% de població estrangera. Bona part d'aquesta població (gairebé la meitat) prové de països europeus, per tant, de països considerats rics, del que es desprèn que no serien el públic objectiu de les polítiques d'habitatge protegit. Dins de l'altra meitat, en canvi, la majoria de les persones provenen de països pobres o en vies de desenvolupament, per tant sí que es podrien considerar com un dels públics destinataris dels habitatges protegits. A la vegada, s'han de tenir presents altres col·lectius que també formen part del públic objectiu de les polítiques d'habitatge assequible, com són els/les joves entre els 20 i els 34 anys (21,86% de la població) o les persones aturades (116 persones el 2004).

Tot i així, és convenient recordar que la taxa de reserva del 30% del sòl corresponent al sostre qualificat per a ús residencial de nova implantació (en sòl urbà o urbanitzable) per a la construcció d'habitatge assequible (20% d'habitatge de protecció oficial i 10% de règim concertat), representa un mínim que pot superar-se segons les necessitats detectades per l'Ajuntament.

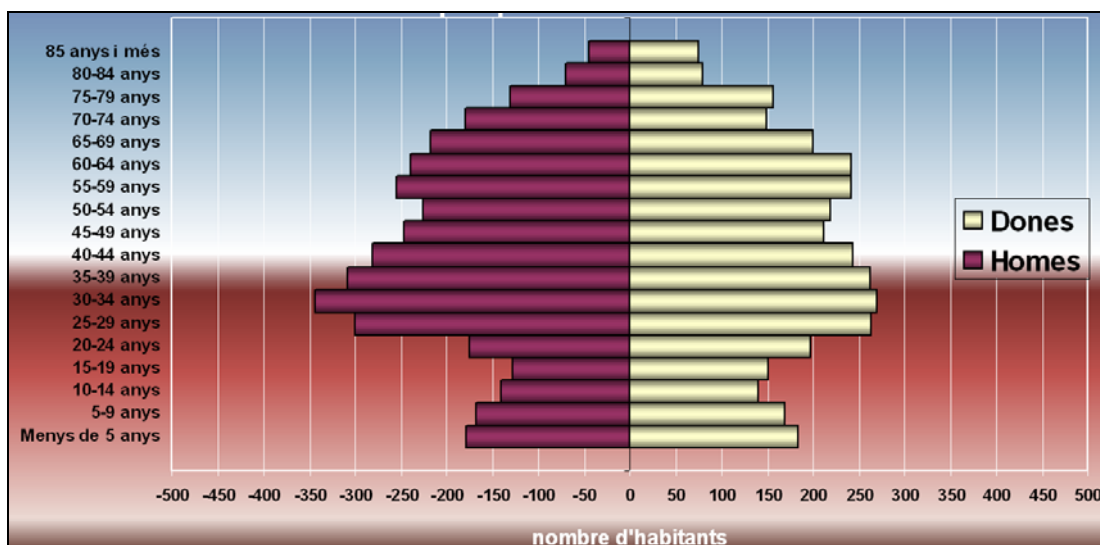
D'altra banda, i de conformitat amb allò que transitòriament resultaria d'aplicació al POUM de l'Ametlla de Mar en tràmit, aquesta taxa es pot veure reduïda per part de les comissions territorials d'urbanisme, a petició de l'ajuntament, en aquelles àrees amb una densitat inferior a 25 habitatges per hectàrea que, per la seva tipologia, no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits. Aquest és el cas de zones allunyades del nucli urbà, que es podrien qualificar com a zones de segona residència o zones amb mancances pel que fa a serveis de transport públic, educatius, etc.

Un altre aspecte a considerar és la importància d'evitar la concentració d'aquest tipus d'habitatge en un únic sector amb la finalitat d'evitar la creació de zones estigmatitzades o guetos, d'afavorir la convivència i la cohesió social. Els habitatges protegits s'han d'incorporar a la trama urbana, potenciant la integració al municipi de les persones que accedeixen a aquest tipus d'habitatge per evitar la seva segregació només pel seu nivell de renda, fomentant, doncs, la igualtat entre tots els habitants de l'Ametlla de Mar.

L'aprofitament del sòl també és un aspecte a tenir present a l'hora de planificar la política d'habitatge assequible intentant no malbaratar aquest recurs amb un model de desenvolupament urbà extensiu, basat en una alta ocupació de sòl amb poca densitat de població. Aquest és un model no sostenible d'urbanisme que, per tant, contradiu alguns dels preceptes bàsics del Decret Legislatiu 1/2005, concretament el seu article 3 (concepte de desenvolupament urbanístic sostenible).

2.2 La població de l'Ametlla de Mar

En general la població de l'Ametlla de Mar té un perfil demogràfic típic d'una societat desenvolupada, és a dir, un grup on la població adulta i la gent gran prenen el pes principal, presentant també, un estretament de la base (pocs joves).

Gràfic 2.2.1: Població total de l'Ametlla de Mar per grups d'edat quinquenals i sexe 2006

Malgrat això, existeixen certs factors que han modelat també el perfil de la piràmide. Als factors propis de les societats desenvolupades, com la baixa fecunditat associada al model sociocultural vigent, un increment de l'esperança de vida, etc., cal incorporar els efectes del model turístic "atípic" imperant al municipi, és a dir, aquell que ha afavorit l'establiment de segones residències les quals posteriorment s'han transformat en residència habitual. Aquesta situació ha derivat en una incorporació a la piràmide demogràfica d'un contingent d'immigrants adults-gent gran, que han introduït un envelliment molt acusat en l'estructura poblacional (el percentatge del total d'immigrants no nacionals procedents dels països de la Unió Europea és d'aproximadament el 58%). A tot l'anterior cal afegir un nou factor estructurador de la piràmide, l'efecte que produeix l'altre tipus d'immigració, l'extracomunitària, que representa un percentatge del 42%. Aquesta immigració implica una injecció demogràfica en les cohorts situades a la part mitjana (especialment entre els 20 i 40 anys), i, associat a aquesta injecció, s'apunta un lleu eixamplament de la base que respon a les primeres generacions fruit d'aquests immigrants (fenomen imputable doncs al creixement natural: nens nascuts al municipi).

Les dades del padró municipal continu per al municipi de l'Ametlla de Mar mostren un progressiu creixement dels habitants del municipi des de l'any 2000, passant dels 4.946 habitants aquest any als 7.090 habitants a data 11 de desembre de 2006.

Taula 2.2.1: Evolució de la població (2000-2006)

Evolució de la població (Any / Habitants)	
2000	4.946
2001	5.047
2002	5.211
2003	5.835
2004	6.032
2005	6.749
2006	7.090

Font: Ajuntament de l'Ametlla de Mar i Institut d'Estadística de Catalunya (www.idescat.net).

Aquest creixement poblacional al municipi implica que la variació relativa de la població per a l'últim sexenni hagi estat d'un 43,34%, és a dir, hi ha hagut un augment de 2.144 persones.

Taula 2.2.2: Variació relativa de la població, 2000-2006.

Variació relativa de la població	
((Pob. 2006 – Pob. 2000)/ Pob. 2000)*100	43,34 %

Font: Ajuntament de l'Ametlla de Mar.

La distribució per sexe i edat de la població de l'Ametlla de Mar el 2006 indica que més del 68% de la població es concentra a les cohorts d'edat compreses entre els 15 i els 64 anys, essent per a les cohorts més joves el 13% i per a les cohorts de 65 anys i més de gairebé el 19%.

D'aquestes dades se'n deriva que la taxa de dependència global a l'Ametlla de Mar, que proporciona informació conjunta sobre la dependència juvenil i la dependència de la gent gran, es situa entorn del 47%.

Tal i com es pot observar a la *taula 2.2.3: Distribució de la població per sexe i edat a l'any 2006* els grups on es concentra més població són els que comprenen el marge entre els 25 i els 39 anys, aquests grups representen el 24,6% de la població del municipi.

Si s'estudien les dades per edat i sexe es pot observar que hi ha petites diferències entre ambdós sexes a la població de l'Ametlla de Mar, es detecta un major pes dels homes en els grups d'edat adulta, els grups que van dels 30 als 59 anys. Pel que fa a les dones, en canvi, es detecta un pes major en els grups d'edats més avançades, dels 75 anys en endavant.

Taula 2.2.3: Distribució de la població per sexe i edat a l'any 2006

Distribució de la població per sexe i edat a l'any 2006			
Edat	Homes	Dones	Total
Fins a 4 anys	178 (49,17%)	184 (50,83%)	362 (5,11%)
De 5 a 9 anys	168 (49,85%)	169 (50,15%)	337 (4,75%)
De 10 a 14 anys	141 (50%)	141 (50%)	282 (3,98%)
De 15 a 19 anys	127 (45,68%)	151 (54,32%)	278 (3,92%)
De 20 a 24 anys	175 (47,04%)	197 (52,96%)	372 (5,25%)
De 25 a 29 anys	300 (53,19%)	264 (46,81%)	564 (7,95%)
De 30 a 34 anys	344 (56,03%)	270 (43,97%)	614 (8,66%)
De 35 a 39 anys	309 (54,12%)	262 (45,88%)	571 (8,05%)
De 40 a 44 anys	281 (53,63%)	243 (46,37%)	524 (7,39%)
De 45 a 49 anys	246 (53,71%)	212 (46,29%)	458 (6,46%)
De 50 a 54 anys	226 (50,79%)	219 (49,21%)	445 (6,28%)
De 55 a 59 anys	255 (51,31%)	242 (48,69%)	497 (7,01%)
De 60 a 64 anys	239 (49,69%)	242 (50,31%)	481 (6,78%)
De 65 a 69 anys	218 (52,15%)	200 (47,85%)	418 (5,90%)
De 70 a 74 anys	179 (54,41%)	150 (45,59%)	329 (4,64%)
De 75 a 79 anys	131 (45,49%)	157 (54,51%)	288 (4,06%)
De 80 a 84 anys	70 (46,98%)	79 (53,02%)	149 (2,10%)
De 85 a 89 anys	32 (35,56%)	58 (64,44%)	90 (1,27%)
De 90 a 94 anys	11 (39,29%)	17 (60,71%)	28 (0,39%)
Des de 95 anys	2 (66,67%)	1 (33,33%)	3 (0,04%)
Total	3.632 (51,23%)	3.458 (48,77%)	7.090 (100%)

Font: Ajuntament de l'Ametlla de Mar.

2.3 La població estrangera de l'Ametlla de Mar

Segons les dades del padró municipal a data 11 de desembre de 2006, a l'Ametlla de Mar hi ha un total de 1.954 persones estrangeres, el que representa un 27,55% respecte a la població actual del municipi (7.090 persones).

Taula 2.3.1: Distribució de la població estrangera per sexe i nacionalitat a l'any 2006

Distribució de la població estrangera per sexe i nacionalitat a l'any 2006						
Nacionalitat	Homes		Dones		Total	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Alemanya	77	3,94	73	3,74	150	7,68
Andorra	1	0,05	3	0,15	4	0,20
Algèria	4	0,20	4	0,20	8	0,41
Argentina	6	0,31	3	0,15	9	0,46
Àustria	0	0,00	1	0,05	1	0,05
Bèlgica	19	0,97	19	0,97	38	1,94
Bielorússia	0	0,00	1	0,05	1	0,05
Bolívia	1	0,05	0	0,00	1	0,05
Brasil	3	0,15	15	0,77	18	0,92
Bulgària	46	2,35	31	1,59	77	3,94
Canadà	0	0,00	1	0,05	1	0,05
Colòmbia	6	0,31	15	0,77	21	1,07
Croàcia	1	0,05	0	0,00	1	0,05
Cuba	2	0,10	3	0,15	5	0,26
Dinamarca	1	0,05	1	0,05	2	0,10
Equador	3	0,15	6	0,31	9	0,46
EUA	1	0,05	1	0,05	2	0,10
França	81	4,15	66	3,38	147	7,52
Gàmbia	1	0,05	0	0,00	1	0,05
Grècia	1	0,05	0	0,00	1	0,05
Guatemala	0	0,00	1	0,05	1	0,05
Guinea equatorial	3	0,15	1	0,05	4	0,20
Hondures	0	0,00	1	0,05	1	0,05
Hongria	7	0,36	4	0,20	11	0,56
Índia	1	0,05	0	0,00	1	0,05
Irlanda	3	0,15	1	0,05	4	0,20
Israel	1	0,05	0	0,00	1	0,05
Itàlia	27	1,38	10	0,51	37	1,89
Japó	3	0,15	2	0,10	5	0,26
Kirguizistan	0	0,00	1	0,05	1	0,05
Letònia	4	0,20	5	0,26	9	0,46
Lituània	25	1,28	25	1,28	50	2,56
Marroc	195	9,98	112	5,73	307	15,71
Moldàvia	1	0,05	0	0,00	1	0,05
Noruega	2	0,10	1	0,05	3	0,15
Països baixos	15	0,77	14	0,72	29	1,48
Paraguai	0	0,00	1	0,05	1	0,05
Perú	13	0,67	0	0,00	13	0,67
Polònia	12	0,61	6	0,31	18	0,92
Portugal	13	0,67	9	0,46	22	1,13
Regne Unit	199	10,18	188	9,62	387	19,81
República txeca	1	0,05	2	0,10	3	0,15
República dominicana	0	0,00	4	0,20	4	0,20

Distribució de la població estrangera per sexe i nacionalitat a l'any 2006						
Nacionalitat	Homes		Dones		Total	
Romania	177	9,06	147	7,52	324	16,58
Rússia	16	0,82	29	1,48	45	2,30
Senegal	13	0,67	2	0,10	15	0,77
Suècia	4	0,20	3	0,15	7	0,36
Suïssa	55	2,81	54	2,76	109	5,58
Ucraïna	10	0,51	9	0,46	19	0,97
Uruguai	3	0,15	3	0,15	6	0,31
Xile	5	0,26	9	0,46	14	0,72
Xina	3	0,15	2	0,10	5	0,26
Total	1.065	54,46	889	45,45	1.954	100

Font: Padró Municipal d'Habitants

Pel que fa a les diferències entre sexes, entre la població immigrada no hi ha gaire disparitat respecte al pes d'ambdós, donat que aproximadament el 54,5% dels estrangers residents a l'Ametlla de Mar són homes i el 45,5% són dones. El que sí que s'observa és que hi ha alguns països dels que només venen persones d'un dels sexes (p.ex. Perú només aporta homes i la República Dominicana només dones).

Taula 2.3.2: Distribució de la població estrangera per edat i sexe a l'any 2006

Distribució de la població estrangera per edat i sexe a l'any 2006						
Edats	Homes		Dones		Total	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
0 - 4	48	2,46	44	2,25	92	4,71
5 - 9	39	2,00	44	2,25	83	4,25
10 - 14	38	1,94	37	1,89	75	3,84
15 - 19	40	2,05	43	2,20	83	4,25
20 - 24	50	2,56	67	3,43	117	5,99
25 - 29	112	5,73	78	3,99	190	9,72
30 - 34	105	5,37	71	3,63	176	9,01
35 - 39	112	5,73	83	4,25	195	9,98
40 - 44	88	4,50	59	3,02	147	7,52
45 - 49	49	2,51	58	2,97	107	5,48
50 - 54	76	3,89	62	3,17	138	7,06
55 - 59	80	4,09	66	3,38	146	7,47
60 - 64	79	4,04	62	3,17	141	7,22
65 - 69	74	3,79	62	3,17	136	6,96
70 - 74	38	1,94	26	1,33	64	3,28
75 - 79	24	1,23	15	0,77	39	2,00
80 - 84	9	0,46	6	0,31	15	0,77
85 - 89	3	0,15	5	0,26	8	0,41
> 90	1	0,05	1	0,05	2	0,10
Total	1065	54,50	889	45,50	1954	100

Font: Padró Municipal d'Habitants

Pel que fa als grups d'edat, si s'observen les dades de manera agrupada, es detecta que els grups on es concentra més població són els mateixos que en el cas de la població total del municipi, els que comprenen el marge entre els 25 i els 39 anys. Aquests grups representen aproximadament un 29% respecte al total de la població estrangera.

Si es desagreguen les dades segons les nacionalitats, s'observa que les més representades són el Regne Unit (387 persones), Romania (324 persones) i el Marroc (307 persones). Seguides per Alemanya (150 persones), França (147 persones) i Suïssa (109 persones). Tots aquests sis grups junts agrupen un total de 1.424 persones, el que representa el 72,87% de les persones estrangeres que resideixen a l'Ametlla de Mar.

Si s'observen quins són els grups d'edat més nombrosos entre la població que pertany a les nacionalitats abans esmentades, es poden apreciar dues tendències:

- La dels quatre països europeus (Regne Unit, Alemanya, França i Suïssa) que presenten més densitat en els grups d'edat avançada (a partir dels 50 anys).
- La dels altres dos països: Romania i el Marroc. Aquests mostren una concentració més forta de població entorn als grups d'edat que van dels 20 als 39 anys.

Així doncs, es deixa entreveure l'existència de dos tipus diferents d'immigració. Per una banda, la que arriba des de països rics, que són gent d'edat avançada que venen aquí després de la jubilació. I, per altra banda, la que ve des de països més empobrits, que està formada per gent d'edat més jove que arriba amb l'objectiu de cercar feina.

2.4 Resum de les dades demogràfiques

En resum, si es prenen com a referència les dades observades sobre la població de l'Ametlla de Mar es poden identificar els següents aspectes:

- La població del municipi de l'Ametlla de Mar ha tingut una variació relativa del 2000 al 2006 d'un 43,34%.
- Els grups on es concentra més població són els que comprenen el marge entre els 25 i els 39 anys, aquests grups representen un 24,6% de la població.
- Els homes tenen un major pes als grups d'edat que van dels 30 als 59 anys, les dones en canvi mostren un pes major als grups d'edat més avançada, a partir dels 75 anys.
- La població estrangera de l'Ametlla de Mar representa el 28,97% de la població total del municipi.
- La població estrangera es concentra de forma majoritària en els grups d'edat que van dels 25 als 39 anys que representen el 30% respecte al total.
- El 74,15% de les persones estrangeres que resideixen a l'Ametlla de Mar provenen de 6 països. Aquests són, per ordre: el Regne Unit, Romania, el Marroc, Alemanya, França i Suïssa.

2.5 Projeccions demogràfiques i necessitats d'habitatge (2005-2015)

2.5.1 Projecció de població

La projecció de la població de l'Ametlla de Mar s'ha realitzat mitjançant el mètode dels components, que consisteix en determinar el comportament futur dels diferents components que afecten el creixement d'una població –és a dir, mortalitat, fecunditat i migracions-, per integrar-los posteriorment en el conjunt de la projecció.

Els principals avantatges d'aquest mètode (en comparació amb d'altres) són dos:

- En primer lloc, aquest mètode 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.
- En segon lloc, el mètode dels components permet obtenir els resultats desagregats per sexe i edat. En aquest treball un requisit fonamental era poder obtenir l'estructura projectada per edat i sexe de la població, ja que aquesta estructura constitueix la base per la realització dels càlculs sobre la demanda futura d'habitatges.

A l'hora de realitzar la projecció de base, l'element clau radica en l'anàlisi de l'evolució recent dels diferents components del creixement demogràfic, com a base per a la formulació de les hipòtesis sobre el seu comportament futur.

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 edats més joves.

En aquest sentit, i tot partint de la informació tendencial que ofereixen les dades per al període 2000-2005, les projeccions contingudes en aquest document es basen en la hipòtesi que el volum de defuncions entre 2005 i 2015 se situarà per sota del valor mitjà de l'esmentat període.

De totes maneres, 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 ja que el possible error només afectaria a les edats més avançades, és a dir, a la major o menor supervivència de llars existents. A més, en un horitzó temporal reduït de deu anys, l'impacte seria mínim.

Pel que fa al nombre de naixements, s'ha pressuposat un manteniment del nombre de naixements inferior a la mitjana del període 2000-2005, tot reflectint dos elements: un endarreriment en el moment de formar parella i tenir la descendència, associat a les dificultats del mercat de l'habitatge i del mercat laboral, que podria generar un retard en l'edat de maternitat; i els intensos canvis en el rol de les dones, que han provocat que les generacions més joves hagin decidit tenir menys fills al llarg de la seva vida fecunda, raó per la qual no seria d'esperar un augment significatiu dels nivells de fecunditat actuals.

Els moviments migratoris (emigracions i immigracions) són els que més poden afectar el volum i l'estructura de les poblacions locals.

En les projeccions s'ha partit de la tendència dels fluxos de població al període 2000-2005 per estimar la seva evolució futura, i s'ha obtingut que mostraran un comportament més dinàmic que l'enregistrat al període 2000-2005, resultant en un saldo migratori total mitjà que excedirà la mitjana de l'esmentat període.

La hipòtesi exposada sobre el comportament del component migratori en el període 2005-2015 recolza el supòsit d'evolució futura dels naixements, donat que el gruix de la població immigrant està formada per adults i adults madurs, és a dir, població que, en principi, no és susceptible d'afectar al nombre de naixements, al menys d'una forma significativa.

2.5.2 Projecció de llars

La metodologia utilitzada per a estimar el nombre de les futures noves llars de l'Ametlla de Mar fins l'any 2015, es fonamenta en la combinació de les projeccions de població prèviament obtingudes i de projeccions de la dimensió mitjana de les noves llars en el període 2005-2015. En particular, l'aplicació de les projeccions de la dimensió mitjana sobre les projeccions de població permet derivar projeccions del nombre de noves llars.

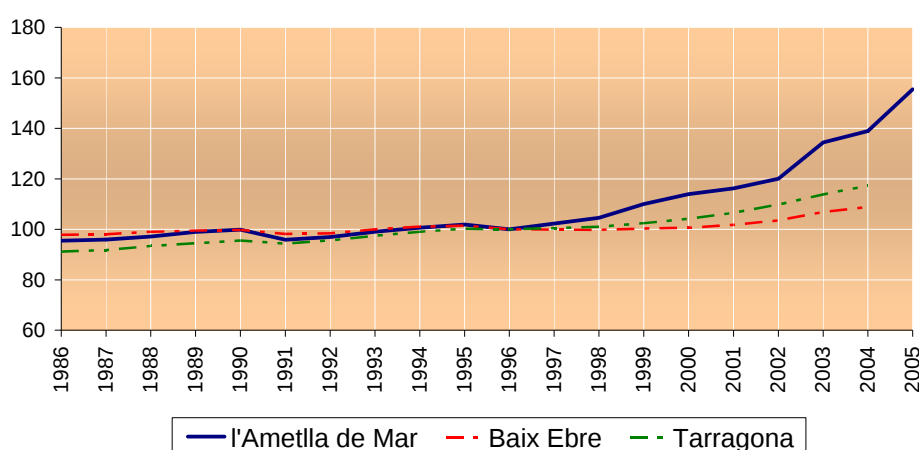
La projecció de la dimensió mitjana de les futures noves llars a l'Ametlla de Mar es basa en l'observació del nombre mitjà de persones per llar al municipi i el seu entorn més immediat, la comarca del Baix Ebre, i les projeccions comarcals elaborades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT).

Com a resultat d'aquest procés, s'han diferenciat dos escenaris de treball només en funció de l'evolució de la dimensió mitjana de les llars, escenari baix i escenari alt. Ambdós pressuposen una progressiva reducció d'aquesta variable des de la taxa de 2,57 persones per llar l'any 2001. Per la seva banda, l'escenari baix considera una reducció molt suau fins a assolir les 2,45 persones per llar l'any 2015, mentre que la projecció segons l'escenari alt pressuposa una caiguda més dràstica i assenyala una taxa de 2,37 persones per llar l'any 2015.

2.5.3 Resultats

L'Ametlla de Mar presenta una estructura de creixement demogràfic ben diferent a la comarcal: mentre que la població de la comarca del Baix Ebre s'ha mantingut estancada entre 1986 i 2002 i ha començat un lleuger creixement als anys 2003 i 2004, l'Ametlla de Mar ha enregistrat l'estancament demogràfic durant un període de temps més curt (1986-1997) i ha experimentat una acceleració des de 1998. La taxa de variació de la població de l'Ametlla de Mar entre 1986 i 2004 és més de quatre vegades la taxa comarcal.

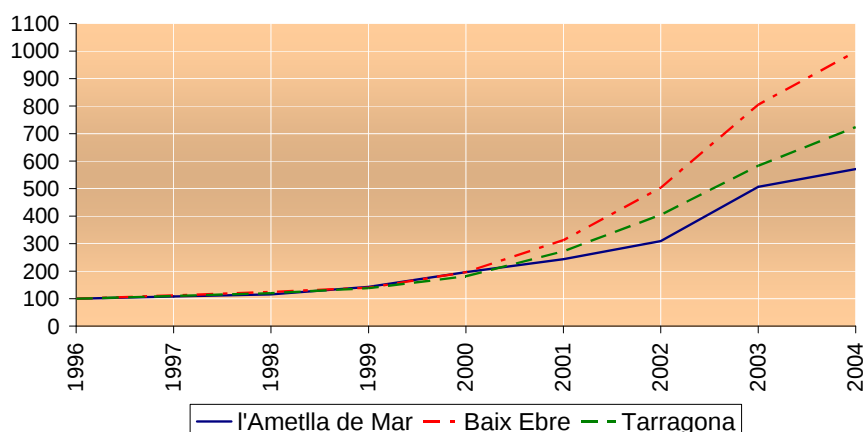
Gràfic 2.5.1: Evolució població total a l'Ametlla de Mar i entorn (1986-2005) (base 100=1996)

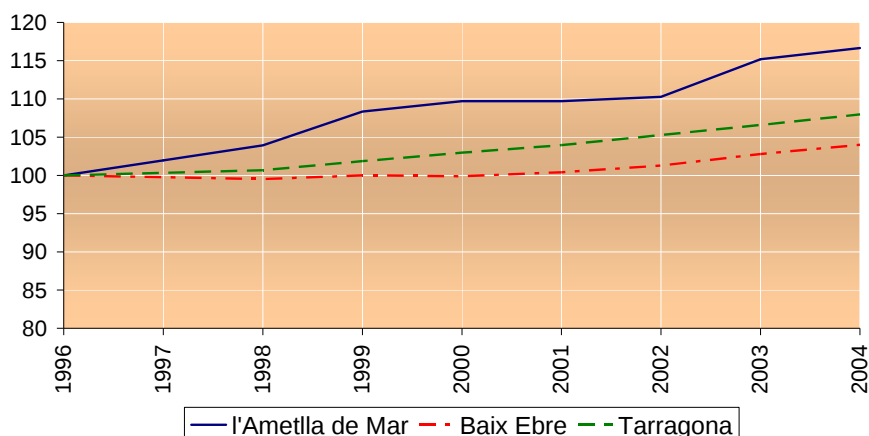


Per la seva banda la població estrangera de l'Ametlla de Mar ha crescut per sota de la comarcal; en contrast, la població no estrangera de l'Ametlla de Mar ha mostrat un increment notablement superior a la població no estrangera comarcal.

Amb tot, entre 1996 i 2004 la població estrangera de l'Ametlla de Mar ha augmentat en 1.502 persones (amb nacionalitat bàsicament de la resta de la Unió Europea, de la resta d'Europa i d'Àfrica) i la no estrangera en 687.

Gràfic 2.5.2: Evolució població estrangera a l'Ametlla de Mar i entorn (1996-2005) (base 100=1996)



Gràfic 2.5.3: Evolució població no estrangera a l'Ametlla de Mar i entorn (1996-2004) (base 100=1996)

L'anàlisi dels fluxos de població segons la seva destinació i procedència fa palès el motiu de l'evolució dels diversos grups de població.

Des del 1988, el saldo migratori intern ha estat positiu gairebé de forma continuada (només els anys 1990 i 2000 ha estat negatiu), però de reduïda magnitud especialment a alguns períodes. L'única aportació positiva destacable ha estat la procedent de la resta de Catalunya (exclosa la demarcació de Tarragona), mentre que el component negatiu obeeix al saldo originat en la resta de la demarcació.

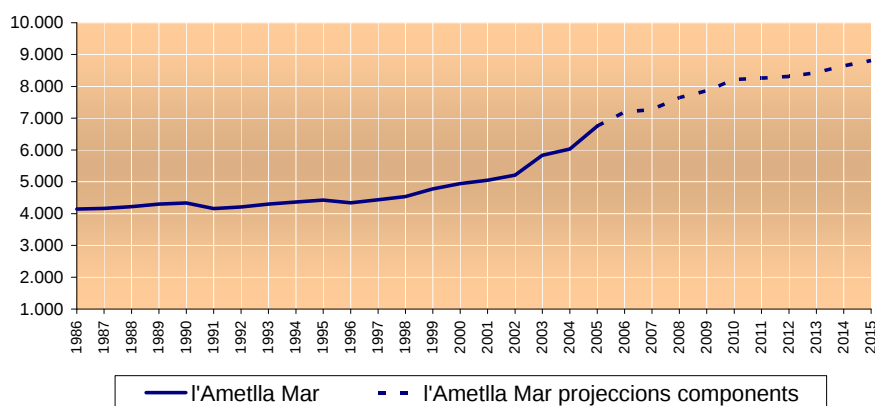
Taula 2.5.1: Saldo migratori intern segons procedència i destinació l'Ametlla de Mar

1998-2004	Mateixa comarca	Resta demarcació	Resta Catalunya	Resta d'Espanya	Total
Nombre de persones	10	-134	351	-23	204
Contribució saldos negatius (%)		85,4		14,6	100,0
Contribució saldos positius (%)	2,8		97,2		100,0

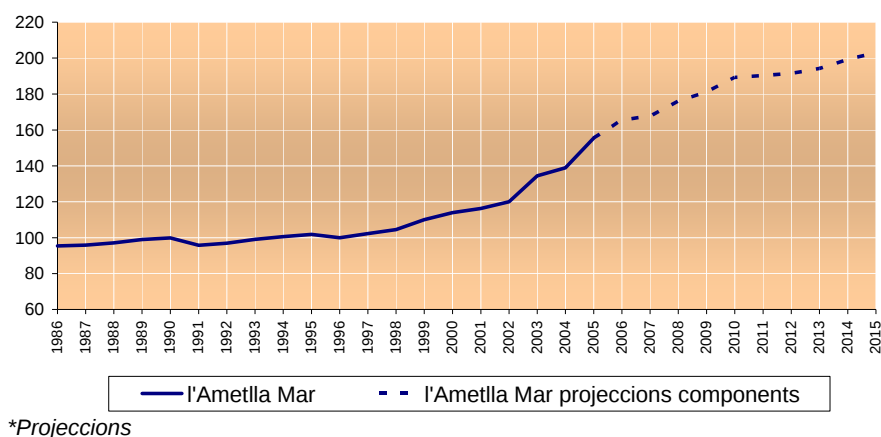
En contrast, el saldo migratori extern ha estat constantment positiu des del 1988, i especialment elevat en els darrers anys. En conseqüència, és possible afirmar que l'aportació dels fluxos de migració externs han jugat un paper clau en el creixement demogràfic de l'Ametlla de Mar.

Per procedències, els saldos corresponents a Regne Unit i Romania són els responsables de la magnitud i creixement del saldo migratori extern dels darrers anys, en haver guanyat pes entre 2000 i 2005; en canvi, altres localitzacions tradicionalment exportadores de població a l'Ametlla de Mar, com ara el Marroc, han perdut importància dintre d'aquest balanç.

Tot i que el desembre de l'any 2005 l'Ametlla de Mar tenia 6.749 habitants, aquesta xifra ja era de 7.090 habitants el desembre de l'any 2006, de manera que molt probablement arribarà i superarà els 8.811 habitants l'any 2015.

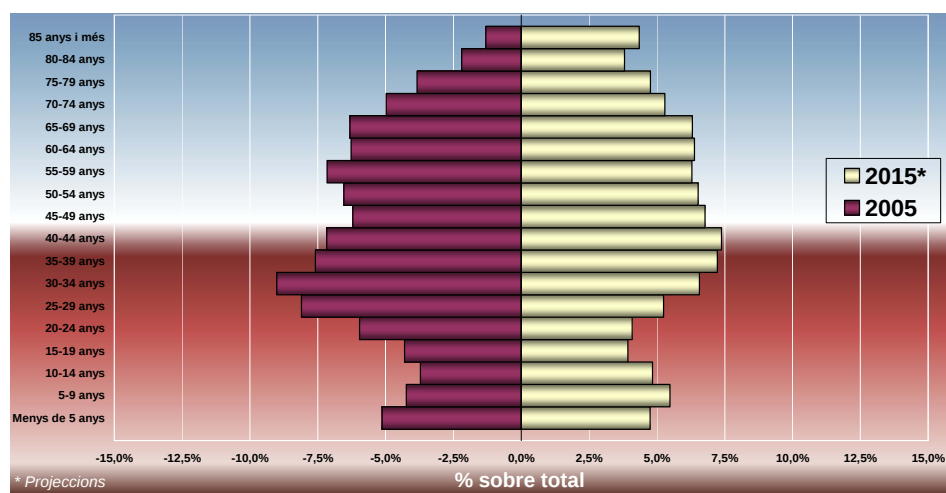
Gràfic 2.5.4: Evolució població total a l'Ametlla de Mar i entorn (1986-2015*) (núm. persones)

*Projeccions

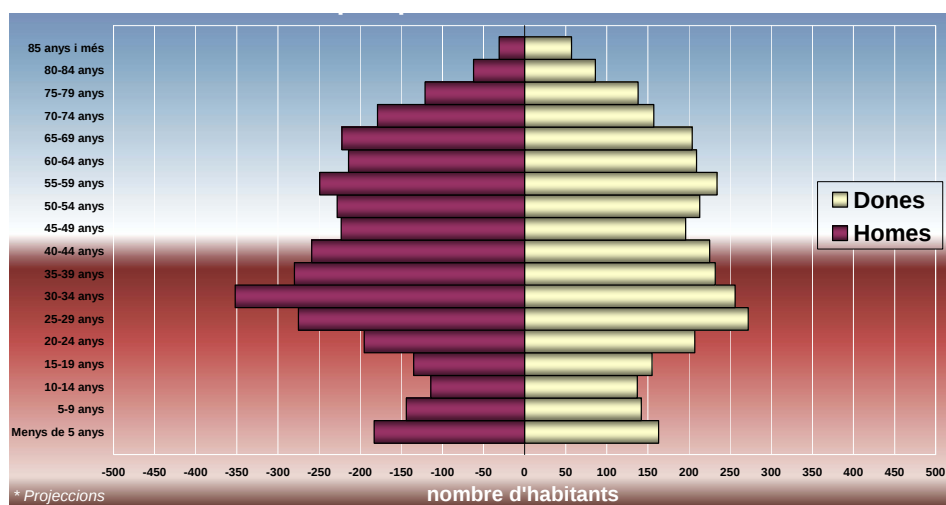
Gràfic 2.5.5: Evolució població total a l'Ametlla de Mar i entorn (1986-2015*) (base 100=1986)

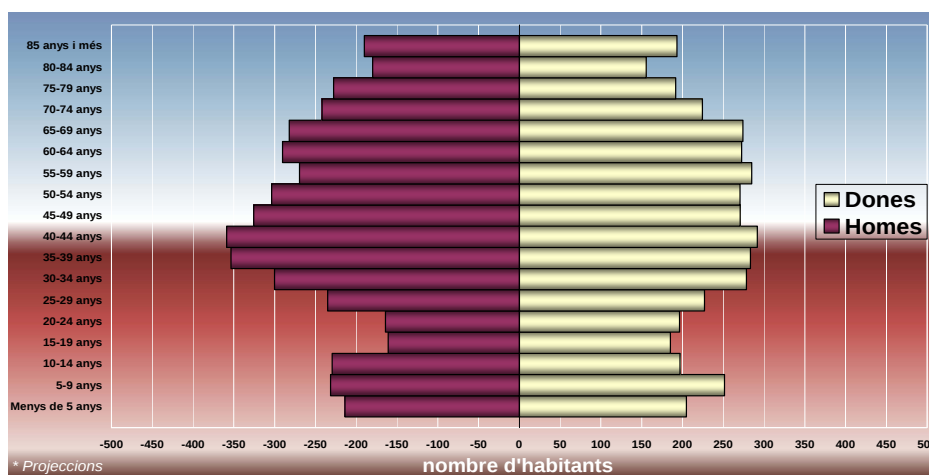
*Projeccions

Per grups d'edat quinquennals, les projeccions elaborades assenyalen un creixement del pes dels grups d'adults madurs en comparació amb l'estructura de població de partida.

Gràfic 2.5.6: Població total de l'Ametlla de Mar per grups d'edat quinquennals (%)

L'evolució projectada per grups d'edat es manté igualment si s'estratifica la població segons el seu sexe.

Gràfic 2.5.7: Població total de l'Ametlla de Mar per grups d'edat quinquennals i sexe 2005

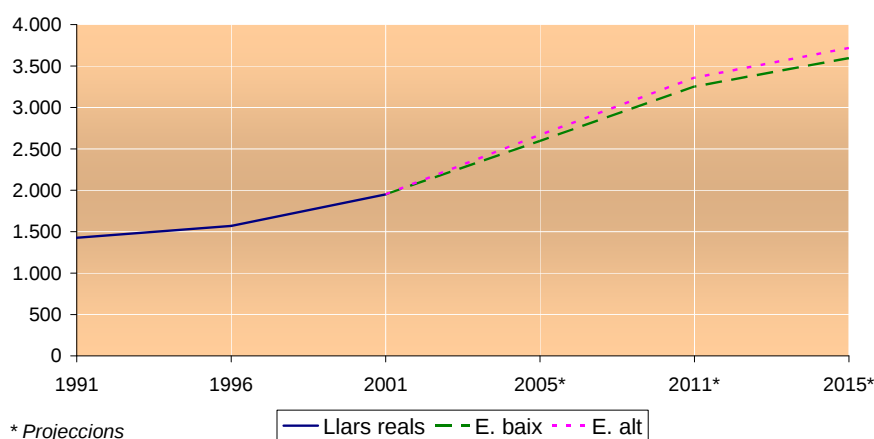
Gràfic 2.5.8: Població total de l'Ametlla de Mar per grups d'edat quinquenals i sexe 2015*

El nombre de **llars** a l'Ametlla de Mar pot créixer fins a un màxim de 3.718 (escenari alt), o bé fins a un mínim de 3.596 (escenari baix). Com ja s'havia esmentat anteriorment, aquestes dues possibilitats es deuen a pressuposar que, la taxa de 2,57 persones per llar segons les dades de 2001 descendirà fins a 2,45 per l'escenari baix, i fins a 2,37 per l'escenari alt.

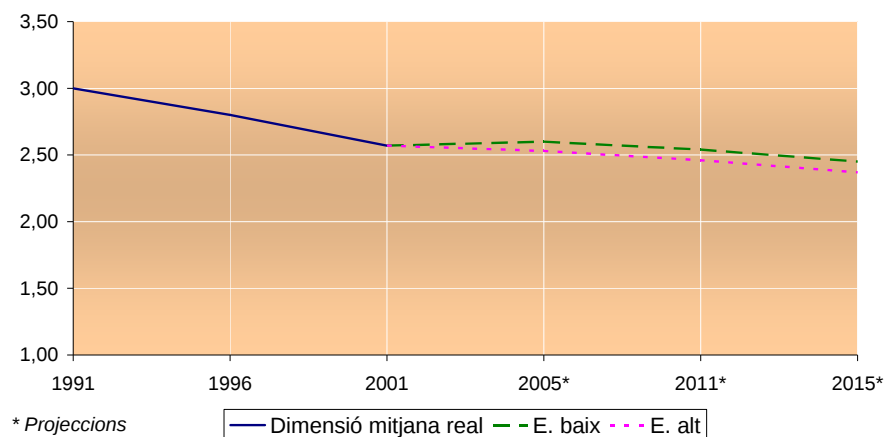
Taula 2.5.2: Projectió del nombre de llars a l'Ametlla de Mar (2005-2015)

Projectió del nombre de llars a l'Ametlla de Mar, 2005-2015								
	Escenari baix				Escenari alt			
	Llars	Variació (%)	Variació (abs)	Persones/llar	Llars	Variació (%)	Variació (abs)	Persones/llar
2001: Punt de partida	1.950			2,57	1.950			2,57
2005*	2.596	33,12%	646	2,60	2.668	36,80%	718	2,53
2011*	3.253	25,32%	657	2,54	3.359	25,91%	691	2,46
2015*	3.596	10,56%	344	2,45	3.718	10,69%	359	2,37
2005*-2015*			1.000				1.050	

* Projeccions

Gràfic 2.5.9: Evolució nombre de llars a l'Ametlla de Mar (1991-2015*)

* Projeccions

Gràfic 2.5.10: Evolució dimensió mitjana de les llars a l'Ametlla de Mar (1991-2015*)

2.6 Estudi de l'oferta d'habitatge

2.6.1 Aspectes generals del mercat immobiliari de l'Ametlla de Mar

Des del 1996, el sector de l'habitatge en el conjunt de Catalunya es troba en una fase expansiva que s'ha traduït en un increment de l'activitat constructora, de les operacions de compravenda, dels preus (a partir de 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.

El comportament del mercat immobiliari de L'Ametlla de Mar no ha estat una excepció. Des de 1997 ha crescut de forma molt considerable, arribant al seu zenit l'any 2004 en obra acabada.

Per tant, i sense valorar altres possibles motius de molt diferent naturalesa (urbanístics, socials, econòmics, de qualitat de vida, etc.), certament l'atractiu de la ciutat a nivell de demanda d'habitatge és molt elevat (tant per motius de residència com vacacionals) i en bona mesura, explica el creixement demogràfic, els alts ritmes de construcció d'habitatges, així com altres aspectes més negatius com la caiguda de l'oferta protegida, de l'increment de preus dels darrers anys, o el baix pes del lloguer de contracte anual.

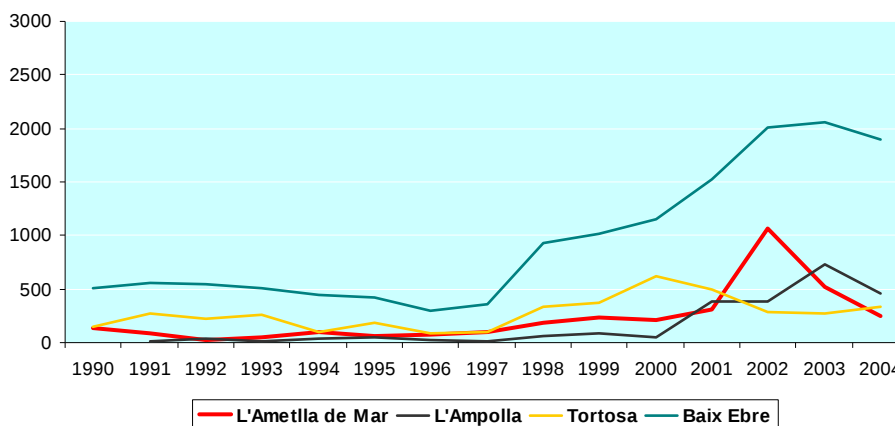
Fins a l'any 1997, el nivell d'obra nova a L'Ametlla de Mar va ser molt reduït. A partir d'aquell moment, coincidint amb l'inici del període de creixement econòmic es va començar a incrementar el volum de construcció, tot i que de manera molt moderada. L'any 2001 es produeix un important creixement de la construcció, al municipi, que ha suposat que, en el 2004, el nivell d'obra nova acabada hagi estat molt elevat.

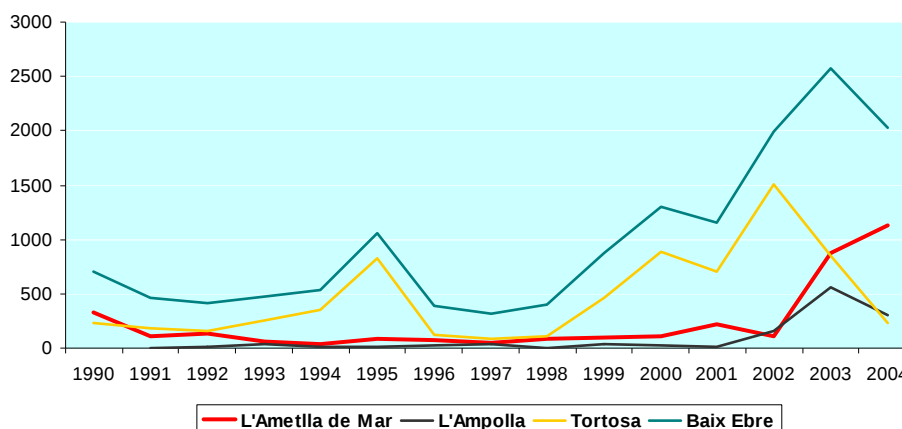
Aquesta tònica, en major o menor mesura, és compartida al litoral, i una bona mostra d'això es troba al veí municipi de L'Ampolla, on la tendència ha estat molt semblant.

L'increment del volum edificatori a la costa ha fet que la capital comarcal, Tortosa, hagi perdut pes relatiu pel que fa a la seva aportació residencial al Baix Ebre.

No obstant, ençà el 1997, el Baix Ebre, en conjunt, ha registrat un fort increment global en obra nova. De fet, les obres iniciades han crescut ininterrompudament des d'aquell any fins a 2004, quan per primera vegada en set exercicis es va registrar un lleuger retrocés.

Gràfic 2.6.1: Habitatges iniciats a l'Ametlla de Mar i el seu entorn (1990-2004)

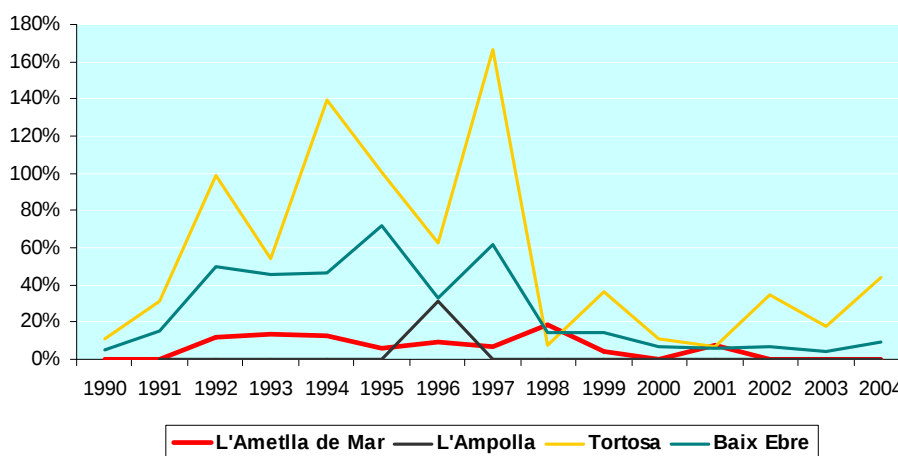


Gràfic 2.6.2: Habitatges acabats a l'Ametlla de Mar i el seu entorn (1990-2004)

Tal i com es pot comprovar en els gràfics següents, el nivell de protecció dels nous habitatges de L'Ametlla de Mar és actualment inexistent. El màxim històric registrat en l'obra nova acabada durant l'any 2004 no s'ha vist traslladat al mercat de protecció.

Aquesta és una tònica amb una certa lògica en un municipi de costa d'orientació turística. No obstant, si es compara amb l'Ampolla, es pot observar com a l'Ametlla de Mar hi ha hagut una política d'habitatge social si més no, relativament sostinguda des de mitjans dels 90.

A Tortosa és on es vertebrava el gruix de l'habitatge protegit del Baix Ebre. A la comarca, la tendència en la generació d'aquest bé social ha estat molt semblant a altres zones de Catalunya: forta presència a mitjans dels 90, per reduir-se des de llavors, paral·lelament a l'auge constructiu del canvi de segle.

Gràfic 2.6.3: Quota de protecció dels habitatges iniciats a l'Ametlla de Mar i el seu entorn (1990-2004)

2.6.2 Anàlisi de l'oferta immobiliària

2.6.2.1 Preus

Els preus de l'oferta immobiliària a l'Ametlla de Mar es poden considerar, sens dubte, alts en relació a altres municipis de la comarca. Això té lògica en tant que té un emplaçament costaner i un enfocament eminentment turístic. Així, pel conjunt de l'oferta en propietat (nova i de segona mà) el preu unitari promig és de 2.456,40 €/m², i l'absolut se situa en uns 317.368,00 €. Com a comparativa, a finals de 2004, a Tortosa¹ el preu unitari d'obra nova, que a l'Ametlla actualment és de 2.233,78 €/m², era de 1.163 €/m².

Taula 2.6.1: Preus mitjans de l'oferta immobiliària a l'Ametlla de Mar

	Preu total (€)	Preu unitari (€/m ²)
Obra nova	249.057,95	2.233,78
Segona mà	336.494,83	2.518,73
Total compravenda	317.368,00	2.456,40
Lloguer	460,00	6,95

Font: elaboració pròpia.

*En relació al lloguer, només s'inclouen els casos de lloguer de contracte anual.

A primera vista, sorprèn que, en obra nova, tant el preu absolut com l'unitari siguin inferiors a l'existent en la segona mà. La causa d'això es troba tant en les tipologies dels immobles com en la seva localització. Per un costat, l'oferta nova té una major proporció de casos unifamiliars (normalment amb preus unitaris inferiors). A més, els seus emplaçaments no són tan favorables sovint com els de segona mà, molt d'ells ubicats en primera línia o molt a prop degut a la seva antiguitat. Val a dir que, quan es comparen casos d'obra nova i de segona mà dins d'una mateixa zona (per exemple, el centre del municipi), aquesta tendència s'inverteix, i l'obra nova supera en preu unitari a la segona mà, com és lògic esperar.

Taula 2.6.2: Preus màxims i mínims de l'oferta immobiliària a l'Ametlla de Mar, 2005

	Preu total (€)		Preu unitari (€/m ²)	
	Màxim	Mínim	Màxim	Mínim
Obra nova	456.960,00	138.000,00	2.880,00	1.492,31
Segona mà	1.575.000,00	93.000,00	4.772,73	867,10
Conjunt propietat	1.575.000,00	93.000,00	4.772,73	867,10
Lloguer	700,00	300,00	8,24	5,00

Font: elaboració pròpia.

Cap al darrer trimestre de 2005 no era possible trobar a L'Ametlla de Mar cap immoble amb un preu inferior² als 93.000 €. Es tracta d'un producte de segona mà, amb una superfície de 65 m² (que, com es veurà més endavant, és superior a la superfície mínima al mercat de segona mà) i un preu unitari de 1.430,77 €/m². A banda, destaca l'elevat màxim en segona mà, degut a la presència d'habitatges unifamiliars de segona mà d'alt standing.

Així mateix, les xifres de lloguer poden semblar sorprenentment moderades per a un municipi turístic. Això es deu a que aquestes resulten dels (pocs) casos on s'ofereixen lloguers per estar tot l'any dins de l'immoble, i no només per temporades.

¹ Segons dades aportades pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya

² S'han exclòs de la mostra algunes ofertes corresponents a les anomenades "casetes de tros" degut a l'excepcionalitat de les característiques que presentaven com a immobles.

2.6.2.2 Superfície

A primera vista, les superfícies mitjanes de l'oferta immobiliària de l'Ametlla de Mar són força elevades: més de 130 m² per la oferta en propietat. Això es deu fonamentalment al gran pes que exerceix l'oferta d'habitatges unifamiliars. De fet, si atenem a les dades dels productes plurifamiliars, es pot comprovar com es queda en uns 69 m² per l'obra nova i en poc menys de 85 m² en la segona mà.

Com es pot comprovar a la taula 2.6.3, les superfícies mitjanes són inferiors en obra nova. Aquesta circumstància concorda perfectament amb l'històric de superfícies construïdes a la comarca. Observant la taula 2.6.4, aquestes superfícies construïdes han disminuït ençà l'any 2000. Si llavors, més del 60% de l'oferta nova acabada entre gener i setembre tenia entre 101 i 125 m², en 2005 aquest segment només representava menys del 29%. El principal grup havia passat a ser el d'obres entre 76 i 100 m².

Taula 2.6.3: Superfície de l'oferta immobiliària a l'Ametlla de Mar (m²), 2005

	Mitjana	Màxima	Mínima
Obra nova	115,90	214,00	60,00
Segona mà	134,25	518,00	40,00
Conjunt propietat	130,24	518,00	40,00
Lloguer	66,25	85,00	50,00

Font: elaboració pròpia.

Taula 2.6.4: Superfície construïda dels habitatges acabat al Baix Ebre (2000-2005)

Superfície / Any	2000	2001	2002	2003	2004	2005
0-50 m ²	0,68%	1,02%	1,59%	0,50%	0,00%	0,07%
51-75 m ²	4,71%	2,29%	2,95%	16,91%	5,75%	5,92%
76-100 m ²	9,76%	12,74%	11,31%	41,54%	47,69%	49,74%
101-125 m ²	60,53%	44,20%	74,74%	26,70%	34,88%	28,94%
126-150 m ²	9,16%	17,58%	2,47%	8,16%	5,19%	6,44%
Més de 150 m ²	15,15%	22,17%	6,93%	6,18%	6,50%	8,88%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de la DGH. Totes les dades corresponen al període gener-setembre.

2.6.2.3 Tipologia

Pel que fa a la tipologia dels habitatges en oferta al mercat de compravenda de l'Ametlla de Mar, la mostra recollida presenta una preeminència en el producte unifamiliar en el mercat de compravenda, tant pel que fa a obra nova com a segona mà. Només en els pocs casos de lloguer de contracte anual hi ha predomini de l'habitatge plurifamiliar.

Taula 2.6.5: Tipologia de l'oferta immobiliària de l'Ametlla de Mar, 2005 (% casos sobre el total de mercat estudiat)

	Unifamiliar	Plurifamiliar
Obra nova	67,7%	33,3%
Segona mà	61,3%	38,7%
Conjunt propietat	62,5%	37,5%
Lloguer	25,0%	75,0%

Font: elaboració pròpia.

En termes de preus, com és d'esperar el producte unifamiliar presenta un preu total mitjà superior d'acord amb el fet de presentar majors superfícies. No obstant, si bé en l'obra nova el preu unitari sí és inferior pel producte unifamiliar (quelcom esperable degut a l'efecte de la major rendibilitat immobiliària dels habitatges amb menors superfícies), això no passa en la segona. L'explicació s'hauria de trobar novament en l'emplaçament privilegiat de part d'aquesta oferta, que encarriria notablement el preu per metre quadrat.

Taula 2.6.6: Preu mitjà de l'oferta immobiliària de l'Ametlla de Mar segons mercats i tipologia d'habitatge, 2005

	Preu total (€)			Preu unitari (€/m ²)		
	Unifamiliar	Plurifamiliar	TOTAL	Unifamiliar	Plurifamiliar	TOTAL
Obra nova	289.025,43	169.123,00	249.057,95	2.107,18	2.486,99	2.233,78
Segona mà	428.473,91	190.596,97	336.494,83	2.624,76	2.350,55	2.518,73
Conjunt propietat	389.445,33	181.402,22	317.368,00	2.463,05	2.313,61	2.456,40
Lloguer	450*	460,33	460,00	9*	6,27	6,95

Font: elaboració pròpia.

*Sobta el menor preu de l'oferta de lloguer unifamiliar. En realitat, es deu a que l'únic cas detectat corresponia a un habitatge en terreny no urbanitzat d'una planta, el qual podria considerar-se, possiblement, com a caseta de tros.

2.6.2.4 Programa funcional

Pel que fa al programa funcional (nombre de peces), i segons la informació disponible, els habitatges de L'Ametlla de Mar gaudeixen d'entre 3 i 4 dormitoris com a mitjana. Aquí les diferències entre el programa funcional dels immobles unifamiliars i plurifamiliars és evident i lògic: en general, els habitatges plurifamiliars disposen, de mitjana, una habitació menys que els unifamiliars.

És interessant destacar com l'obra nova, tot i tenir superfícies mitjanes inferiors a la segona mà, inclouen programes funcionals amb més dormitoris. Això només es pot explicar per la reducció de la superfície d'aquestes peces en els habitatges més recents.

Taula 2.6.7: Nombre mitjà de dormitoris segons tipologia

	<i>Unifamiliar</i>	<i>Plurifamiliar</i>	<i>TOTAL</i>
Obra nova	3,8	2,7	3,7
Segona mà	3,6	2,7	3,3
Conjunt propietat	3,7	2,7	3,3
Lloguer	3,0	3,0	3,0

Font: elaboració pròpia.

2.7 Estudi qualitatiu de la demanda d'habitatge

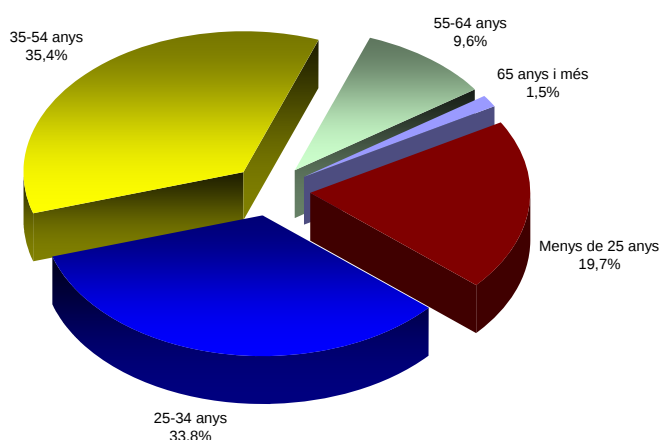
El present anàlisi es recolza en la informació quantitativa continguda a les fitxes que han omplert alguns dels 18 agents immobiliaris (agents de la propietat urbana immobiliària i administradors de finques) més rellevants de la ciutat. Aquestes fitxes fan referència a les sol·licituds rebudes durant sis mesos en les seves empreses, 204 fitxes en total -167 corresponents a sol·licituds d'habitatge de propietat i 37 corresponents a sol·licituds d'habitatge de lloguer-.

2.7.1 Perfil de la demanda

2.7.1.1 Característiques personals i familiars

D'acord amb la informació recollida, i tal i com reflecteix al gràfic adjunt, el sol·licitant d'habitatge a l'Ametlla de Mar és, fonamentalment, un adult o un jove madur: un 35,4% té entre 35 i 54 anys, i el 33,8% entre 25 i 34 anys. Un 19,7% té menys de 25 anys; el grup d'entre 55 i 64 anys representa un 9,6% del total, i la resta –més de 64 anys- no arriba a suposar el 2% del total.

Gràfic 2.7.1: Sol·licitants segons edat (% sobre el total)



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

* Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

Taula 2.7.1: Sol·licitants segons edat (% sobre el total)

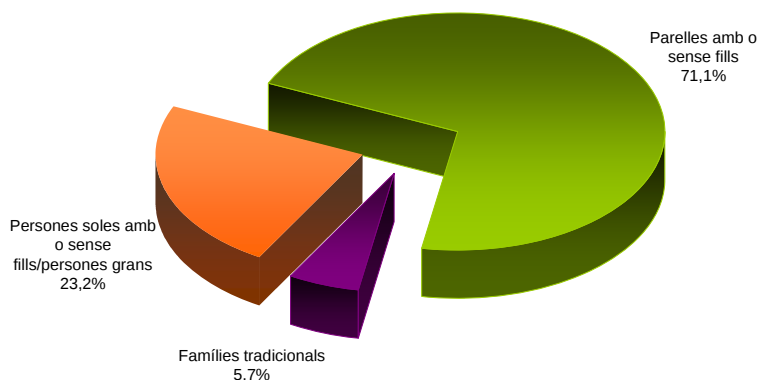
Menys de 20 anys	3,5
20-24 anys	16,2
25-29 anys	12,6
30-34 anys	21,7
35-39 anys	12,6
40-44 anys	5,1
45-49 anys	12,1
50-54 anys	6,1
55-59 anys	4,0
60-64 anys	6,1
65 anys i més	1,5
Total	101,5

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

* Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

La tipologia de família que demanda habitatge a l'Ametlla de Mar és una parella, amb o sense fills, en un 71,1% dels casos. Les persones soles (amb o sense fills i/o persones grans) representen un 23,2% i la resta, un reduït 5,7% correspon a famílies tradicionals (parelles amb persones grans, amb o sense fills).

Gràfic 2.7.2: Sol·licitants segons tipus família (% sobre el total)



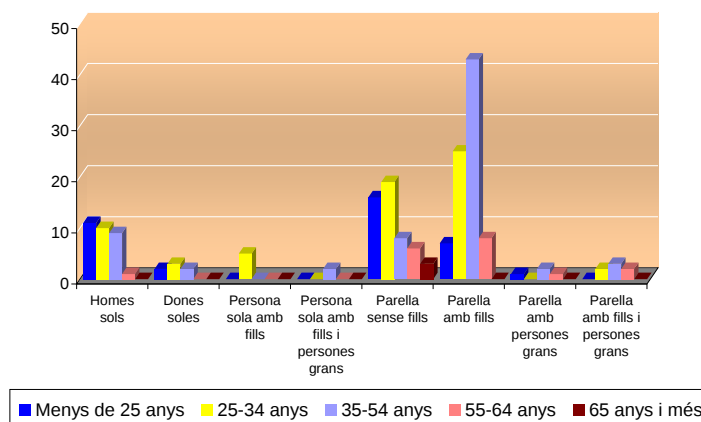
Taula 2.7.2: Sol·licitants segons tipus família (%sobre el total)

Homes sols	16,0
Dones soles	3,6
Persona sola amb fills	2,6
Persona sola amb fills i persones grans	1,0
Parella sense fills	26,8
Parella amb fills	44,3
Parella amb persones grans	2,1
Parella amb fills i persones grans	3,6
Total	100,0

Font: elaboració pròpia.

Si s'observa el perfil dels sol·licitants segons tipus de família per edats es confirma el resultat exposat anteriorment: el demandant d'habitatge a l'Ametlla de Mar és una parella (amb o sense fills) d'entre 25 i 54 anys. Per tant, el sol·licitant tipus és, fonamentalment, una persona en edat de formar família a l'actualitat o que ja l'ha format.

Gràfic 2.7.3: Sol·licitants per tipus de família segons edat (nombre de casos)



Taula 2.7.3a: 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
Homes sols	85,7	16,7	13,0	16,7	20,0	30,0	0,0	8,3	0,0	8,3	0,0
Dones soles	0,0	6,7	8,7	2,4	4,0	0,0	0,0	8,3	0,0	0,0	0,0
Persona sola amb fills	0,0	0,0	8,7	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Persona sola amb fills i persones grans	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Parella sense fills	0,0	53,3	43,5	23,8	8,0	0,0	17,4	16,7	28,6	33,3	100,0
Parella amb fills	14,3	20,0	26,1	45,2	56,0	70,0	78,3	41,7	57,1	41,7	0,0
Parella amb persones grans	0,0	3,3	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	8,3	0,0	8,3	0,0
Parella amb fills i persones grans	0,0	0,0	0,0	4,8	4,0	0,0	0,0	16,7	14,3	8,3	0,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

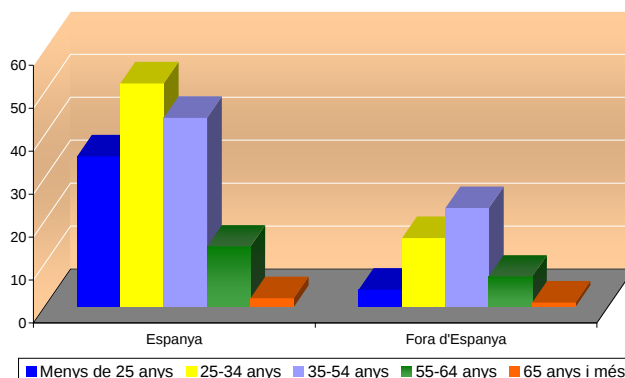
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 2.7.3b: 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
Homes sols	19,4	16,1	9,7	22,6	16,1	9,7	0,0	3,2	0,0	3,2	0,0
Dones soles	0,0	28,6	28,6	14,3	14,3	0,0	0,0	14,3	0,0	0,0	0,0
Persona sola amb fills	0,0	0,0	40,0	60,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Persona sola amb fills i persones grans	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Parella sense fills	0,0	30,8	19,2	19,2	3,8	0,0	7,7	3,8	3,8	7,7	5,8
Parella amb fills	1,2	7,2	7,2	22,9	16,9	8,4	21,7	6,0	4,8	6,0	0,0
Parella amb persones grans	0,0	25,0	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	25,0	0,0	25,0	0,0
Parella amb fills i persones grans	0,0	0,0	0,0	28,6	14,3	0,0	0,0	28,6	14,3	14,3	0,0
Total	3,7	15,7	12,0	22,0	13,1	5,2	12,0	6,3	3,7	6,3	1,6

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

Resulta força interessant observar l'edat dels sol·licitants d'habitatge del municipi segons el lloc de naixement. El nascuts a fora d'Espanya reproduïxen el patró municipal: el 76,5% tenen entre 25 i 54 anys, el 13,7% són adults madurs (tenen entre 55 i 64 anys), el 7,8% són joves (menors de 25 anys) i un escàs 2% tenen més de 64 anys. En contrast, el sol·licitants nascuts a Espanya presenten una major freqüència de persones joves, donat que un 24,8% són menors de 25 anys, un 66,7% tenen entre 25 i 54 anys, un 9,2% entre 55 i 64 anys i un reduït 1,4% més de 64 anys.

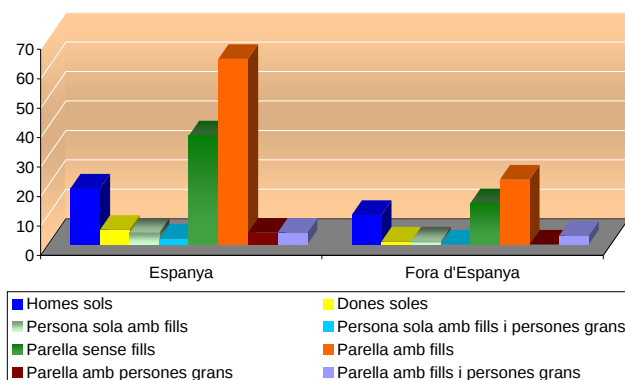
Gràfic 2.7.4: Sol·licitants per lloc da naixement segons edat (nombre de casos)**Taula 2.7.4:** Sol·licitants per edat segons lloc de naixement (% sobre el total a cada lloc)

	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
Espanya	5,0	19,9	15,6	20,6	12,8	4,3	10,6	2,8	2,8	6,4	1,4
Fora d'Espanya	0,0	7,8	5,9	25,5	9,8	7,8	15,7	11,8	7,8	5,9	2,0
Total	3,6	16,7	13,0	21,9	12,0	5,2	12,0	5,2	4,2	6,3	1,6

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, Magreb, Àfrica subsahariana i Àsia.

Segons les respostes obtingudes, gairebé totes les tipologies de família demandants d'habitatge a l'Ametlla de Mar són nascudes a Espanya de forma majoritària i, en algun cas, absoluta (el 100% de les persones soles amb persones grans o les parelles amb persones grans són nascudes a Espanya). L'única excepció ve donada per la família tradicional, cas en què els pesos es reparteixen més: un 57,1% ha nascut a Espanya i un 42,9% a l'estranger.

Gràfic 2.7.5: Sol·licitants per lloc da naixement segons tipus de família (nombre de casos)**Taula 2.7.5:** Sol·licitants per lloc de naixement segons tipus de família (% sobre el total a cada tipus)

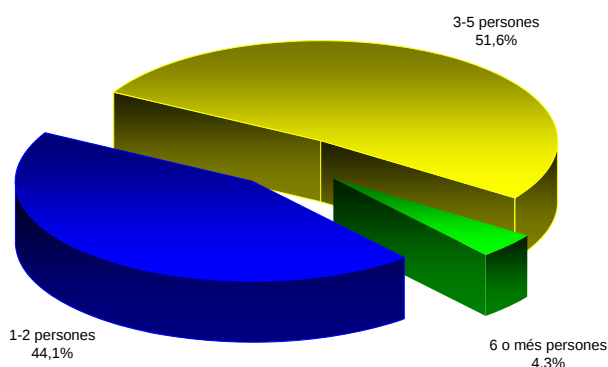
	Homes soles	Dones soles	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans
Espanya	65,5	83,3	80,0	100,0	72,5	74,1	100,0	57,1
Fora d'Espanya	34,5	16,7	20,0	0,0	27,5	25,9	0,0	42,9
Total	100,0	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, Magreb, Àfrica subsahariana i Àsia.

El 44,1% de les famílies que sol·liciten habitatge estan formades per 2 membres com a màxim. Les famílies de 3-5 membres representen el 51,6% del total, dintre del qual el grup de famílies amb 4 membres és el més nombrós (una mica més de la quarta part del total de sol·licitants); segueixen les famílies de 3 membres (un 19,4%), i les de 5 (el 7% del total). Les famílies de més de 5 membres són minoritàries (un escàs 4,3%).

Com a conseqüència, segons la informació recollida sobre els sol·licitants d'habitatge a l'Ametlla de Mar, **la dimensió mitjana de les llars és de 2,95 persones per llar.**

Gràfic 2.7.6: Sol·licitants segons núm. persones que viuran a l'habitatge (% sobre el total)

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

* Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

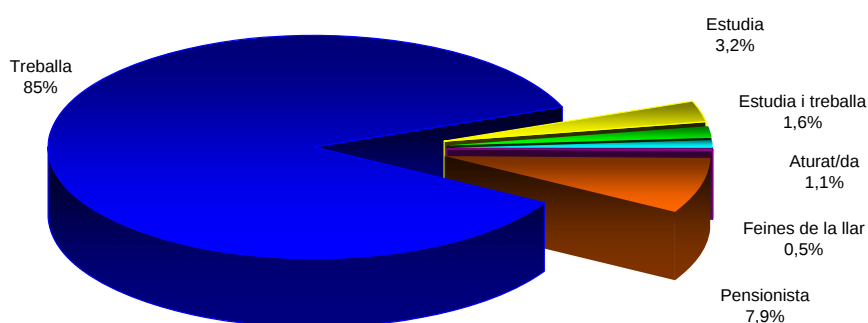
Taula 2.7.6: Sol·licitants segons núm. persones que hi viuran (% sobre el total)

1 persona	15,6
2 persones	28,0
1/2 persones	0,5
3 persones	19,4
4 persones	25,3
5 persones	7,0
6 persones	2,7
7 persones	0,5
8 persones	1,1
Total	100,0

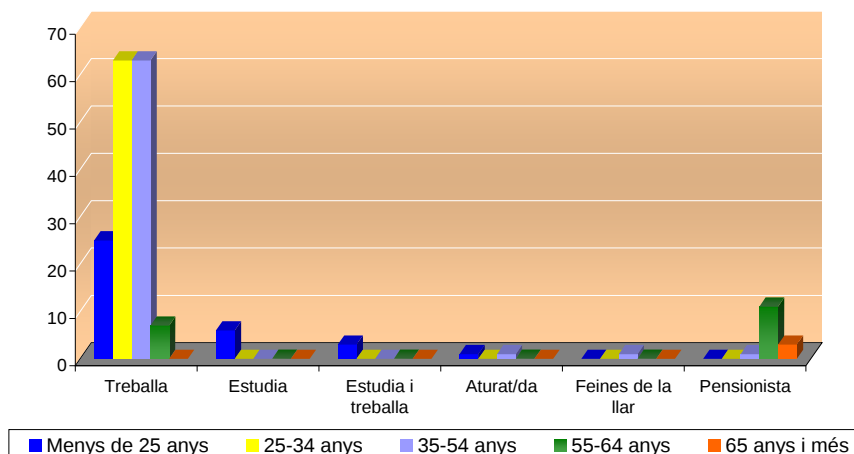
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

2.7.1.2 Característiques professionals

Pel que fa a la situació laboral, els sol·licitants d'habitatge a l'Ametlla de Mar treballen en el 85% dels casos, mentre que gairebé el 8% és pensionista i prop del 5% estudia (com a única activitat o en combinació amb el desenvolupament d'una feina al mercat laboral). L'1,1% està a l'atur i el 0,5% declara dedicar-se a realitzar les feines de la llar.

Gràfic 2.7.7: Sol·licitants segons situació laboral (% sobre el total de casos)

Com era d'esperar, els demandants d'habitatge que estudien o estudien i treballen es concentren exclusivament en els estrats de població jove. D'altra banda, els sol·licitants que treballen són joves i joves madurs: en un 80,4% dels casos tenen entre 25 i 54 anys, i en un 15,8% dels casos menys de 25 anys.

Gràfic 2.7.8: Sol·licitants per situació laboral segons edat (nombre de casos)**Taula 2.7.7:** Sol·licitants per situació laboral segons edat (% sobre el total a cada situació laboral)

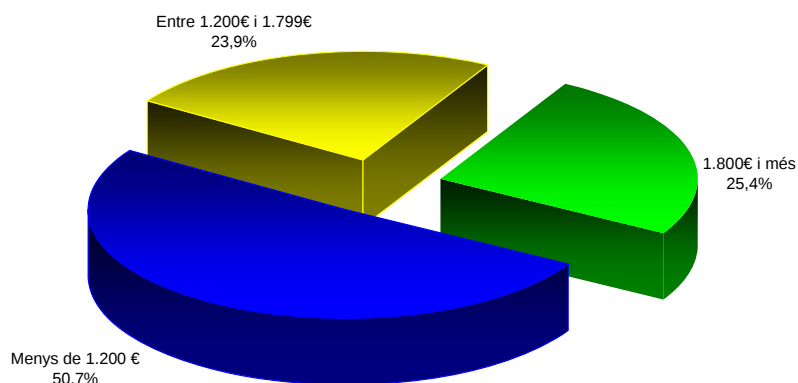
	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més
Treballa	1,3	14,6	14,6	25,3	15,2	6,3	13,3	5,7	2,5	1,9	0,0
Estudia	66,7	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Estudia i treballa	33,3	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aturat/da	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0
Feines de la llar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pensionista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	0,0	20,0	60,0	20,0
Total	3,8	15,1	12,4	21,6	13,0	5,4	12,4	5,4	3,8	6,5	1,6

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

*Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

2.7.1.3 Ingressos familiars

Més de la meitat dels sol·licitants d'habitatge a l'Ametlla de Mar gaudeixen d'uns ingressos familiars mensuals nets d'entre 900 i 1.499 €: un 36,2% entre 900 i 1.199 € i un 16,7% entre 1.200 i 1.499 €. El 14,5% té menys de 900 € mensuals familiars nets. El 32,6% de la demanda declara tenir més de 1500 €, dels quals la gran majoria –gairebé un 20%- tenen entre 1.800 i 2.999 €. Com a conseqüència, un mica més de la meitat dels sol·licitants no arriben als 1.200 € mensuals familiars nets, no podent destinar ni 480 € al mes al pagament de una quota hipotecària o un lloguer. Aquest fet és especialment rellevant si es té en compte que el lloguer mitjà del mercat residencial de l'Ametlla de Mar és de 460 €, tal i com es posa de manifest al document que estudia l'oferta d'habitatge del municipi, donat que un 45% dels sol·licitants d'habitatge no podrien pagar aquest preu (segons estimació lineal del tram d'ingressos entre 900 € i 1.199 €).

Gràfic 2.7.9: Sol·licitants segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre total de casos)

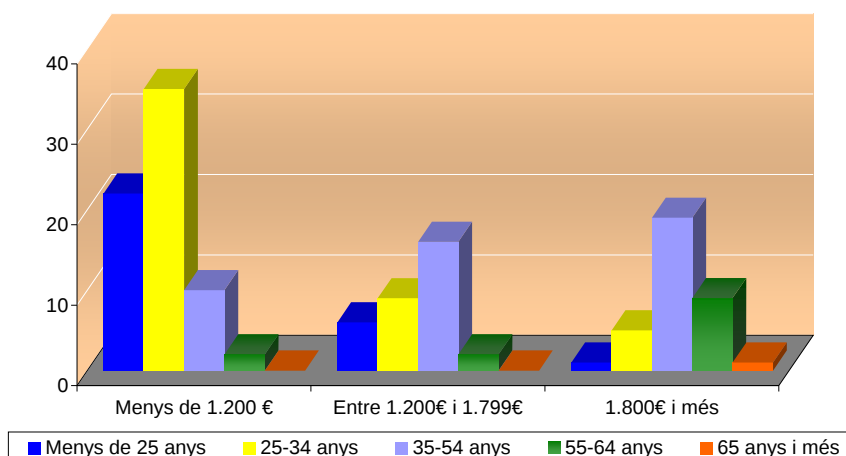
Taula 2.7.8: Sol·licitants segons ingressos familiars nets (% sobre el total)**Taula 9. Sol·licitants segons ingressos familiars nets (% sobre el total)**

Entre 300€ i 599€	2,2
Entre 600€ i 899€	12,3
Entre 900€ i 1.199€	36,2
Entre 1.200€ i 1.499€	16,7
Entre 1.500€ i 1.799€	7,2
Entre 1.800€ i 2.999€	19,6
3000€ i més	5,8
Total	100,0

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

Les dades recollides confirmen, en part, que els ingressos familiars s'incrementen amb l'edat dels sol·licitants d'acord amb l'evolució de la seva vida laboral: els trams inferiors de renda concentren a persones exclusivament joves (menors de 35 anys), mentre que els trams superiors d'ingressos corresponen bàsicament a joves madurs i adults.

Així ho demostra el fet que, pràcticament tots els joves de menys de 30 anys i el 77,4% dels que tenen entre 30 i 34 anys disposen d'uns ingressos familiars mensuals nets inferiors als 1.500 €. En contrast, al voltant del 71% dels demandants d'entre 40 i 59 anys gaudeixen d'uns ingressos de 1.500€ mensuals o més, percentatge que puja fins el 86% quan es consideren només els demandants d'entre 55 i 59 anys, i fins el 100% quan es tracta de persones de 65 anys o més.

Gràfic 2.7.10: Sol·licitants per ingressos familiars nets segons edat (nombre de casos)**Taula 2.7.9a:** Sol·licitants per edat segons ingressos familiars nets (% sobre el total de cada 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
Entre 300€ i 599€	0,0	4,3	5,3	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entre 600€ i 899€	33,3	26,1	10,5	9,7	10,5	0,0	0,0	14,3	14,3	14,3	0,0
Entre 900€ i 1.199€	33,3	47,8	68,4	51,6	15,8	0,0	15,4	28,6	0,0	14,3	0,0
Entre 1.200€ i 1.499€	33,3	17,4	15,8	12,9	21,1	28,6	15,4	0,0	0,0	28,6	0,0
Entre 1.500€ i 1.799€	0,0	0,0	0,0	6,5	21,1	42,9	15,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Entre 1.800€ i 2.999€	0,0	4,3	0,0	12,9	26,3	28,6	46,2	42,9	57,1	14,3	100,0
3000€ i més	0,0	0,0	0,0	3,2	5,3	0,0	7,7	14,3	28,6	28,6	0,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

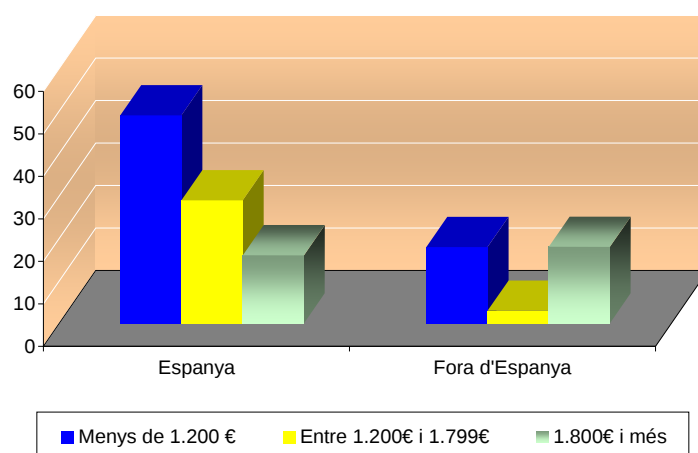
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Taula 2.7.9b: Sol·licitants per ingressos familiars nets segons edat (% sobre el total de cada 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
Entre 300€ i 599€	0,0	33,3	33,3	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entre 600€ i 899€	11,8	35,3	11,8	17,6	11,8	0,0	0,0	5,9	5,9	5,9	0,0
Entre 900€ i 1.199€	4,1	22,4	26,5	32,7	6,1	0,0	4,1	4,1	0,0	2,0	0,0
Entre 1.200€ i 1.499€	8,7	17,4	13,0	17,4	17,4	8,7	8,7	0,0	0,0	8,7	0,0
Entre 1.500€ i 1.799€	0,0	0,0	0,0	20,0	40,0	30,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entre 1.800€ i 2.999€	0,0	3,7	0,0	14,8	18,5	7,4	22,2	11,1	14,8	3,7	3,7
3000€ i més	0,0	0,0	0,0	12,5	12,5	0,0	12,5	12,5	25,0	25,0	0,0
Total	4,4	16,8	13,9	22,6	13,9	5,1	9,5	5,1	5,1	5,1	0,7

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

El lloc de naixement també marca una diferència en els ingressos familiars mensuals nets. Prop del 75% de les persones nascudes a Espanya gaudeixen d'uns ingressos mensuals nets familiars inferiors als 1.500 €, percentatge que baixa fins al 48,7% en el cas de les persones nascudes fora d'Espanya (cal recordar que el 17,2% dels sol·licitants d'habitatge han nascut a Europa, o, el que és el mateix, el 64% de totes les persones que han nascut a fora d'Espanya).

Gràfic 2.7.11: Sol·licitants per lloc de naixement segons ingressos familiars nets (nombre de casos)**Taula 2.7.10a:** Sol·licitants per lloc de naixement segons ingressos familiars nets (% sobre el total de cada ingrés)

	Entre 300€ i 599€	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 2.999€	3000€ i més
Espanya	33,3	75,0	75,0	95,5	80,0	53,8	25,0
Fora d'Espanya	66,7	25,0	25,0	4,5	20,0	46,2	75,0
Total	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, Magreb, Àfrica subsahariana i Àsia.

Taula 2.7.10b: Sol·licitants per ingressos familiars nets segons lloc de naixement (% sobre el total de cada lloc de naixement)

	Entre 300€ i 599€	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 2.999€	3000€ i més
Espanya	1,1	12,8	38,3	22,3	8,5	14,9	2,1
Fora d'Espanya	5,1	10,3	30,8	2,6	5,1	30,8	15,4
Total	2,3	12,0	36,1	16,5	7,5	19,5	6,0

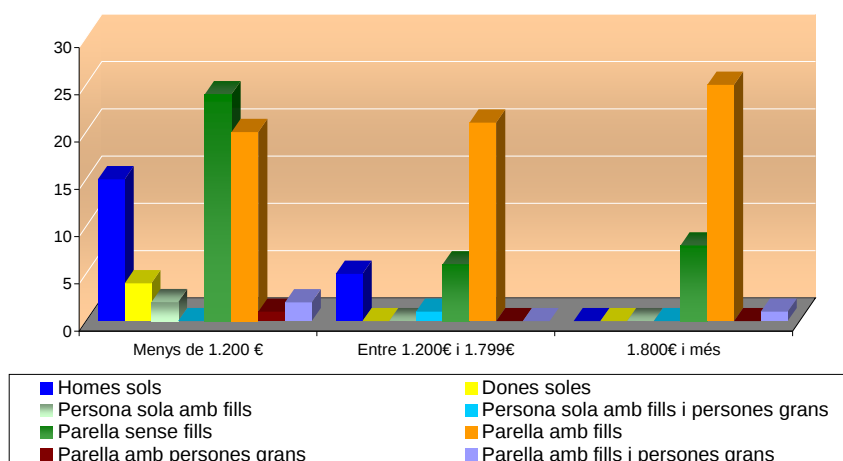
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

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

Com era d'esperar, les persones soles presenten un nivell de renda inferior al de les parelles (amb o sense fills). El total de les persones soles (amb o sense fills i/o persones grans) i les parelles amb persones grans tenen menys de 1.500 € al mes; en el cas de les parelles sense fills i les famílies tradicionals aquest percentatge es redueix fins el 71%. En canvi, més de la meitat de les parelles amb fills disposen de 1.500 € mensuals o més.

Així ho demostra el fet que, els estrats de rendes iguals o superiors als 1.500 € es concentren pràcticament de forma exclusiva en parelles amb o sense fills, i les persones amb rendes inferiors a 1.500 € presenten una tipologia familiar més diversa.

Gràfic 2.7.12: Sol·licitants per lloc de naixement segons ingressos familiars nets (nombre de casos)



Taula 2.7.11a: Sol·licitants per tipus de família segons ingressos familiars nets (% sobre el total de cada tipus de família)

	Homes soles	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
Entre 300€ i 599€	5,0	25,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0
Entre 600€ i 899€	20,0	50,0	50,0	0,0	10,5	6,1	100,0	0,0
Entre 900€ i 1.199€	50,0	25,0	50,0	0,0	50,0	24,2	0,0	66,7
Entre 1.200€ i 1.499€	25,0	0,0	0,0	100,0	13,2	18,2	0,0	0,0
Entre 1.500€ i 1.799€	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	13,6	0,0	0,0
Entre 1.800€ i 2.999€	0,0	0,0	0,0	0,0	15,8	31,8	0,0	0,0
3000€ i més	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	6,1	0,0	33,3
Total	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 2.7.11b: Sol·licitants per ingressos familiars nets segons tipus de família (% sobre el total de cada tram d'ingrés)

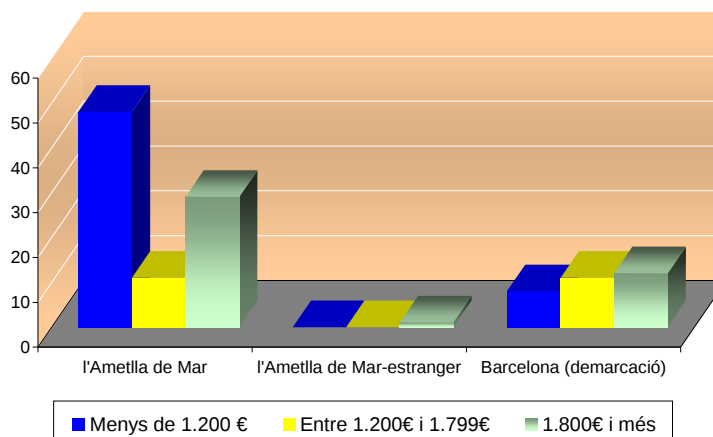
	Homes soles	Dones soles	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans
Entre 300€ i 599€	33,3	33,3	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0
Entre 600€ i 899€	25,0	12,5	6,3	0,0	25,0	25,0	6,3	0,0
Entre 900€ i 1.199€	20,4	2,0	2,0	0,0	38,8	32,7	0,0	4,1
Entre 1.200€ i 1.499€	21,7	0,0	0,0	4,3	21,7	52,2	0,0	0,0
Entre 1.500€ i 1.799€	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	90,0	0,0	0,0
Entre 1.800€ i 2.999€	0,0	0,0	0,0	0,0	22,2	77,8	0,0	0,0
3000€ i més	0,0	0,0	0,0	0,0	28,6	57,1	0,0	14,3
Total	14,8	3,0	1,5	0,7	28,1	48,9	0,7	2,2

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

L'anàlisi del nivell de rendes segons municipi de procedència (per a aquelles persones procedents de l'Ametlla de Mar o la demarcació de Barcelona, que, com es veurà, són els grups més nombrosos) revela resultats força interessants: prop del 65% dels sol·licitants procedents de l'Ametlla de Mar disposen d'uns ingressos inferiors a 1.500 € mensuals, mentre que un 54,8% dels demandats que resideixen a la demarcació de Barcelona tenen 1.500 € mensuals o més. Tots els sol·licitants que compaginen la

residència a l'Ametlla de Mar amb la residència a l'estranger (només dos casos en total) disposen d'entre 1.800 € i 2.999 € mensuals.

Gràfic 2.7.13: Sol·licitants procedents de l'Ametlla de Mar o la demarcació de Barcelona segons ingressos familiars nets (nombre de casos)



Taula 2.7.12: Sol·licitants per ingressos familiars nets procedents de l'Ametlla de Mar o la demarcació de Barcelona (% sobre el total de cada lloc de procedència)

	Entre 300€ i 599€	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 2.999€	3000€ i més
l'Ametlla de Mar	3,4	17,0	34,1	10,2	2,3	6,8	26,1
l'Ametlla de Mar-estranger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0
Barcelona (demarcació)	0,0	0,0	25,8	19,4	16,1	29,0	9,7
Total	2,5	12,5	31,7	12,5	5,8	13,3	21,7

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

*Barcelona (demarcació): Badalona, Barcelona, Gavà, Gironella, Igualada, l'Hospitalet de Llobregat, Sabadell, Sant Boi de Llobregat, Sant Sadurní d'Anoia, Terrassa.

*La categoria de l'Ametlla de Mar-estranger fa referència a dos casos que viuen a l'Ametlla de Mar i a l'estranger temporalment (en un cas Miami i en l'altre Anglaterra).

2.7.1.4 Municipi de procedència i lloc de naixement

Taula 2.7.13: Sol·licitants segons lloc de procedència (% sobre el total)

l'Ametlla de Mar	47,8
l'Ametlla de Mar-estranger	1,1
Resta Baix Ebre	0,5
Resta demarcació Tarragona (excepte Baix Ebre)	9,8
Barcelona (demarcació)	26,1
Girona (demarcació)	1,1
Lleida (demarcació)	1,6
Resta Espanya	2,2
Estranger-UE	8,7
Estranger-no UE	1,1
Total	100,0

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

*La categoria l'Ametlla de Mar-estranger fa referència a dos casos que viuen a l'Ametlla de Mar i a l'estranger temporalment -en un cas Miami i en l'altre cas

*Resta Baix Ebre: Tortosa

*Resta demarcació Tarragona (excepte Baix Ebre): Amposta, Cunit, Flix, l'Hospitalet de l'Infant, Móra d'Ebre, Perelló, Tarragona.

*Barcelona (demarcació): Badalona, Barcelona, Gavà, Gironella, Igualada,

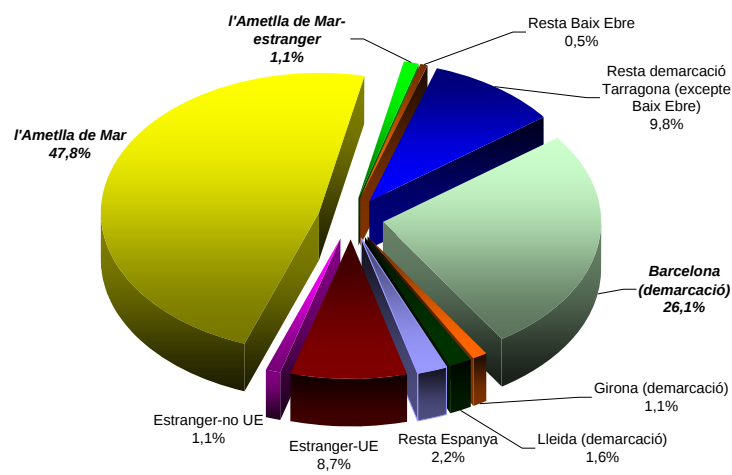
*Girona (demarcació): Girona.

*Lleida (demarcació): Cervera, Lleida.

*Estranger-UE: Alemanya, Anglaterra, Bèlgica, França, Suïssa.

*Estranger-no UE: Rumania.

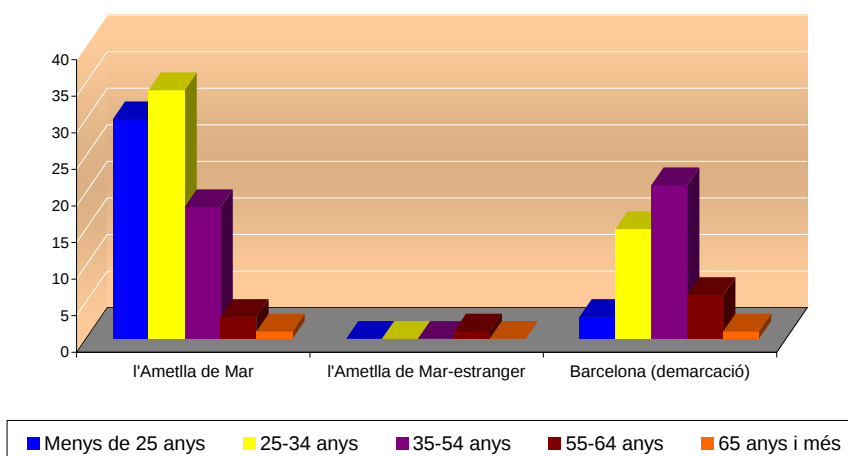
Gràfic 2.7.14: Sol·licitants per lloc de procedència (%sobre el total)



En termes de municipi de procedència, els sol·licitants que resideixen a Barcelona són també majoritàriament joves en procés de formar una família en l'actualitat (el 54,3% té entre 30 i 44 anys), mentre que el 55,8% dels sol·licitants que resideixen a l'Ametlla de Mar de forma permanent són menors de 30 anys (un 31,4% entre 20 i 24 anys, i un 20,9% entre 25 i 29 anys, i un 3,5% menors de 20 anys).

Com era d'esperar, les persones que resideixen de forma temporal a l'Ametlla de Mar tenen entre 55 i 59 anys.

Gràfic 2.7.15: Sol·licitants procedents de l'Ametlla de Mar o la demarcació de Barcelona segons edat (nombre de casos)



Taula 2.7.14: Sol·licitants procedents de l'Ametlla de Mar o la demarcació de Barcelona segons edat (% sobre el total de cada lloc de procedència)

	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
l'Ametlla de Mar	3,5	31,4	20,9	19,8	8,1	3,5	5,8	3,5	2,3	2,3	1,2
l'Ametlla de Mar-estranger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Barcelona (demarcació)	4,3	2,2	0,0	32,6	17,4	4,3	15,2	10,9	4,3	8,7	2,2
Total	3,8	21,1	13,5	24,1	11,3	3,8	9,0	6,0	3,8	4,5	1,5

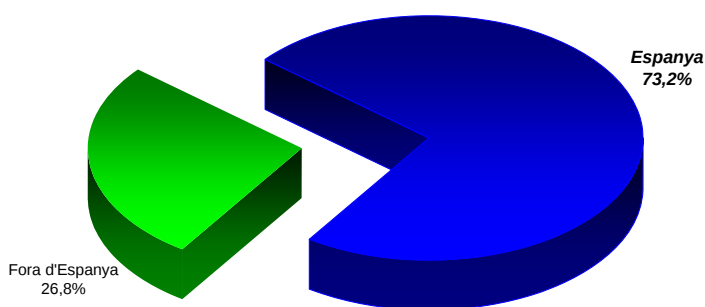
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

*Barcelona (demarcació): Badalona, Barcelona, Gavà, Gironella, Igualada, l'Hospitalet de Llobregat, Sabadell, Sant Boi de Llobregat, Sant Sadurní d'Anoia, Terrassa.

*La categoria de l'Ametlla de Mar-estranger fa referència a dos casos que viuen a l'Ametlla de Mar i a l'estranger temporalment (en un cas Miami i en l'altre Anglaterra).

El 73,2% dels sol·licitants d'habitatge a l'Ametlla de Mar ha nascut a Espanya. Pel que fa al 26,8% restant, ha nascut a Europa (17,2%), el Magrib (5,6%), o bé Llatinoamèrica o Romania (singles 2%).

Gràfic 2.7.16: Sol·licitants segons lloc de naixement (% sobre el total)



Taula 2.7.15: Sol·licitants segons lloc de naixement (% sobre el total)

Espanya	73,2
Europa	17,2
Llatinoamèrica	2,0
Magrib	5,6
Altres: Romania	2,0
Total	100,0

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

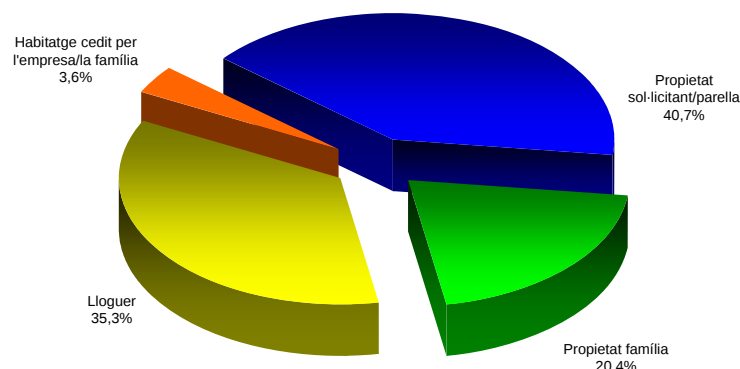
2.7.1.5 Habitatge de procedència

Com es pot apreciar, un 40,7% dels sol·licitants procedeixen d'un habitatge en propietat (del sol·licitant o de la parella), mentre que un 35,3% provenen d'un habitatge de lloguer i un 20,4% d'un habitatge que és propietat de la família. La resta (3,6%) resideixen en habitatges cedits.

Aquesta observació ha de permetre anticipar les possibles dificultats que patiran els demandants d'habitatge de compra, donat que prop d'un 56% no podrà finançar la compra del nou habitatge

mitjançant la venda de l'anterior en no procedir d'un habitatge en propietat. No obstant això, caldrà esperar a determinar el grau d'utilització de les altres formes de pagament previstes.

Gràfic 2.7.17: Sol·licitants segons habitatge de procedència (% sobre el total)



Taula 2.7.16: Sol·licitants segons habitatge de procedència (% sobre el total)

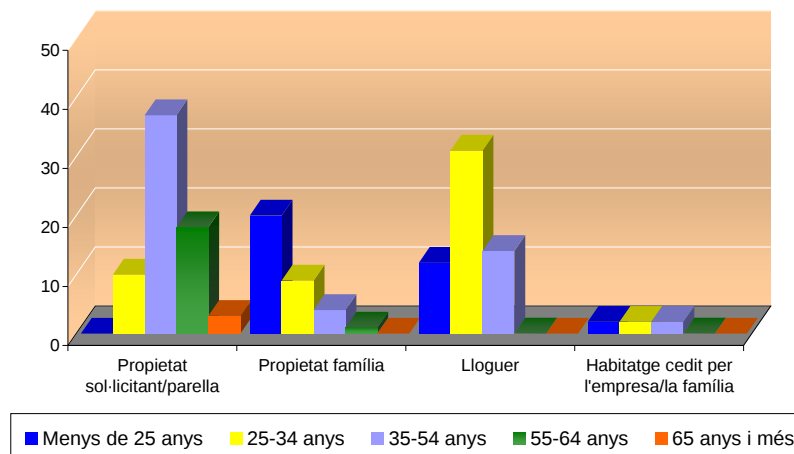
Propietat del sol·licitant	28,7
Propietat de la parella	12,0
Propietat de la família	20,4
Lloguer propi	10,2
Lloguer de la parella	21,0
Lloguer de la família	4,2
Habitatge cedit per l'empresa	0,6
Habitatge cedit per la família	3,0
Total	100,0

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

Si es considera l'edat dels sol·licitants conjuntament amb l'habitatge del qual procedeixen s'obté, molt raonablement, que, com a mínim el 76,5% d'aquelles persones que procedeixen d'un habitatge propietat de la família, un lloguer de la família o un habitatge cedit per la família són joves (menors de 30 anys). En contrast, la resta de tipologies d'habitatge de procedència concentren a joves madurs, adults i adults madurs (més de 30 anys) en una proporció no inferior al 58%.

En aquest cas, és evident que les persones procedents d'un habitatge propi mostraran una casuística ben diferent d'aquelles persones que procedeixen, per exemple, d'habitatge de lloguer de la parella o de la família.

Gràfic 2.7.18: Sol·licitants per habitatge de procedència segons edat (nombre de casos)



Taula 2.7.17: Sol·licitants per habitatge de procedència segons edat (% sobre el total de cada tipus d'habitatge)

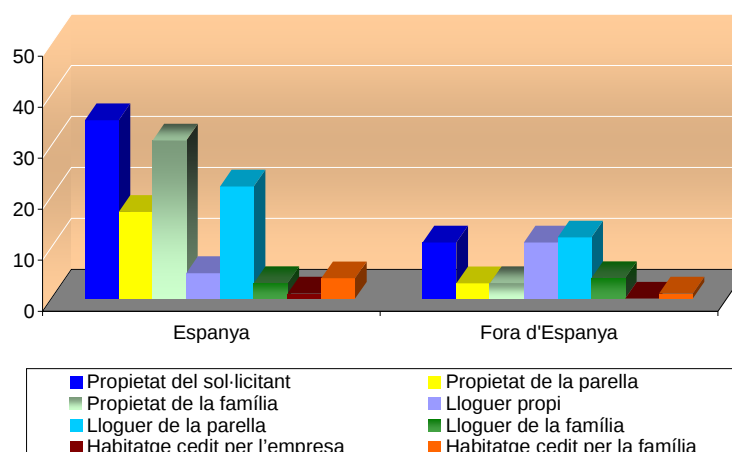
	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més
Propietat del sol·licitant	0,0	0,0	2,1	14,6	20,8	4,2	20,8	8,3	14,6	12,5	4,2
Propietat de la parella	0,0	0,0	0,0	10,0	15,0	10,0	25,0	10,0	5,0	25,0	5,0
Propietat de la família	14,7	44,1	17,6	11,8	5,9	2,9	2,9	0,0	0,0	2,9	0,0
Lloguer propi	0,0	0,0	17,6	35,3	17,6	11,8	5,9	11,8	0,0	0,0	0,0
Lloguer de la parella	0,0	23,5	17,6	44,1	2,9	5,9	2,9	2,9	0,0	0,0	0,0
Lloguer de la família	0,0	66,7	16,7	0,0	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Habitatge cedit per l'empresa	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Habitatge cedit per la família	20,0	20,0	40,0	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	3,6	17,0	11,5	20,6	12,1	5,5	12,1	5,5	4,8	7,3	1,8

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

La consideració del lloc de naixement dels sol·licitants condueix a resultats interessants. Totes les persones que procedeixen d'habitatges en propietat, en qualsevol de les seves formes, d'habitatges en lloguer per part de la parella o d'habitatges cedits han nascut a Espanya mentre que, a la resta de tipologies d'habitatge (lloguer propi i lloguer de la família) és majoritari el component de sol·licitants nascuts a l'estranger.

Si s'analitza la distribució de les diverses tipologies d'habitatge de procedència segons lloc de naixement es corroboren els diferents patrons presents a ambdós col·lectius: el 44,1% de les persones espanyoles procedeixen d'un habitatge en propietat del sol·licitant o de la parella, i més de la quarta part d'aquest col·lectiu provenen d'un habitatge propietat de la família; per contra, el 60% de les persones nascudes fora d'Espanya procedeixen d'un habitatge en lloguer.

Gràfic 2.7.19: Sol·licitants per habitatge de procedència segons lloc de naixement (nombre de casos)



Taula 2.7.18a: Sol·licitants per lloc de naixement segons habitatge de procedència (% sobre el total de 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	Habitatge cedit per l'empresa	Habitatge cedit per la família
Espanya	76,1	85,0	91,2	31,3	64,7	42,9	100,0	80,0
Fora d'Espanya	23,9	15,0	8,8	68,8	35,3	57,1	0,0	20,0
Total	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 2.7.18b: Sol·licitants per habitatge de procedència segons lloc de naixement (% 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	Habitatge cedit per l'empresa	Habitatge cedit per la família
Espanya	29,7	14,4	26,3	4,2	18,6	2,5	0,8	3,4
Fora d'Espanya	24,4	6,7	6,7	24,4	26,7	8,9	0,0	2,2
Total	28,2	12,3	20,9	9,8	20,9	4,3	0,6	3,1

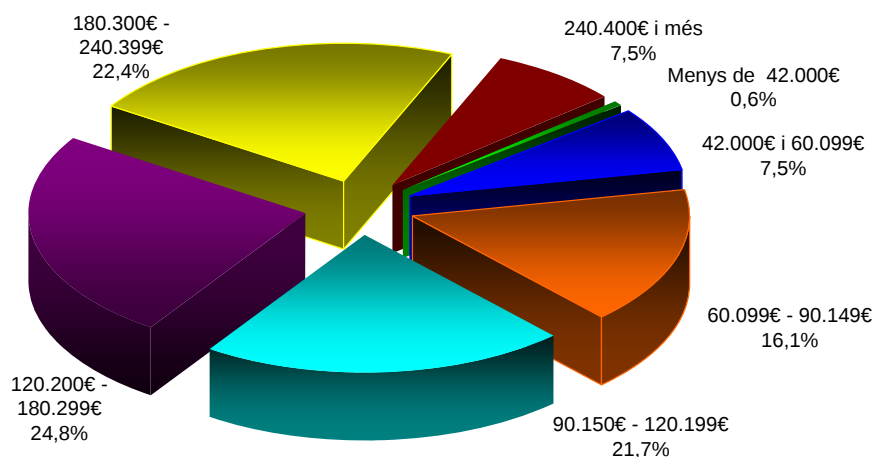
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

2.7.2 Característiques dels habitatges desitjats

2.7.2.1 Preus

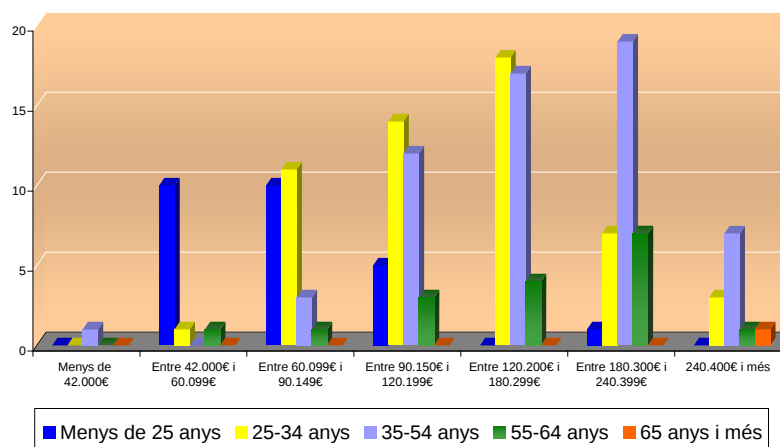
Gairebé el 70% dels sol·licitants que desitgen comprar un habitatge no estan disposats a pagar un preu superior a 180.300 €, i el 22,4% volen pagar entre 180.300 € i 240.399 €. El 7,5% restant desitja pagar com a mínim 240.400 €.

En conseqüència, aquest serà un dels elements clau a l'hora d'establir els desequilibris existents al mercat d'habitatge lliure de l'Ametlla de Mar i, per tant, fonamental per dissenyar línies d'actuació futures donat que, com s'ha vist a l'anàlisi de l'oferta d'habitatge del municipi, el preu mitjà és de 317.368 €, preu que, en el millor dels casos, només estarien disposats a pagar el 7,5% dels sol·licitants.

Gràfic 2.7.20: Sol·licitants segons preu màxim de compra desitjat (% sobre el total de casos)

Com era d'esperar, el preu màxim de compra desitjat creix a mesura que augmenta l'edat del sol·licitant, en correlació amb la disponibilitat de despesa o la seva manifestació en actius reals.

Si bé entre el 84% i el 92% d'aquelles persones que estan disposades a pagar un preu màxim de compra d'entre 42.000 € i 90.149 € són joves i joves madurs (tenen menys de 34 anys), aquest grup d'edat manifesta voler pagar com a màxim entre 90.150 € i 180.299 € en el 46-59% dels casos. El percentatge d'aquest tram d'edat es redueix fins el 25% si es consideren aquells sol·licitants de menys de 34 anys disposats a pagar com a mínim 180.300 € per comprar un habitatge. D'altra banda, entre el 16% i el 21% de les persones que declaren estar disposades a pagar un preu màxim de 180.300 € o més són adults madurs (55 anys o més).

Gràfic 2.7.21: Sol·licitants per preu màxim de compra desitjat segons edat (nombre de casos)**Taula 2.7.19a:** Sol·licitants per preu màxim de compra desitjat segons tram d'edat (% sobre el total de 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
Menys de 42.000€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,1	0,0	0,0	0,0
Entre 42.000€ i 60.099€	100,0	33,3	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	0,0	0,0
Entre 60.099€ i 90.149€	0,0	41,7	33,3	11,8	10,5	0,0	0,0	9,1	12,5	0,0	0,0
Entre 90.150€ i 120.199€	0,0	20,8	33,3	23,5	15,8	25,0	14,3	36,4	12,5	20,0	0,0
Entre 120.200€ i 180.299€	0,0	0,0	23,8	38,2	31,6	50,0	33,3	9,1	25,0	30,0	0,0
Entre 180.300€ i 240.399€	0,0	4,2	4,8	17,6	31,6	37,5	38,1	18,2	37,5	40,0	0,0
240.400€ i més	0,0	0,0	0,0	8,8	10,5	0,0	14,3	18,2	0,0	10,0	100,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	112,5	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

*Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

Taula 2.7.19b: Sol·licitants per tram d'edat segons preu de compra màxim desitjat (% sobre el total de cada tram de preu màxim de compra)

	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
Menys de 42.000€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Entre 42.000€ i 60.099€	16,7	66,7	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	0,0	0,0
Entre 60.099€ i 90.149€	0,0	40,0	28,0	16,0	8,0	0,0	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
Entre 90.150€ i 120.199€	0,0	14,7	20,6	23,5	8,8	5,9	8,8	11,8	2,9	5,9	0,0
Entre 120.200€ i 180.299€	0,0	0,0	12,8	33,3	15,4	10,3	17,9	2,6	5,1	7,7	0,0
Entre 180.300€ i 240.399€	0,0	2,9	2,9	17,6	17,6	8,8	23,5	5,9	8,8	11,8	0,0
240.400€ i més	0,0	0,0	0,0	25,0	16,7	0,0	25,0	16,7	0,0	8,3	8,3
Total	1,3	15,4	13,5	21,8	12,2	5,1	13,5	7,1	5,1	6,4	0,6

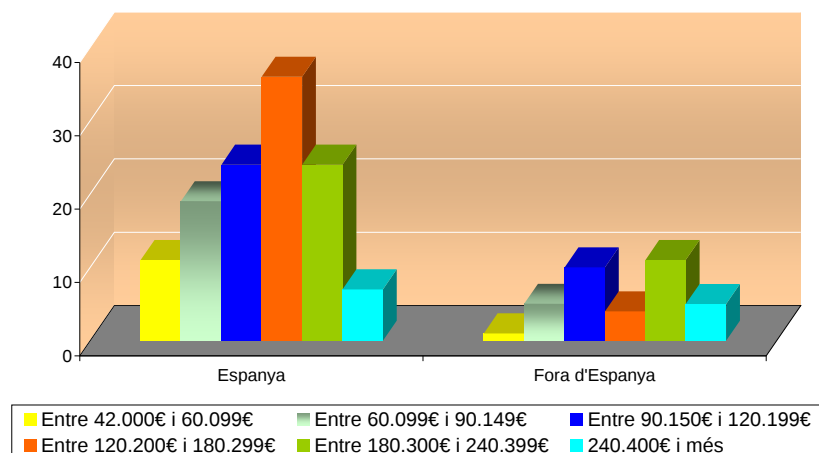
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

La consideració del lloc de naixement deixa ben clara la distància existent entre els sol·licitants que han nascut a Espanya i els que han nascut a l'estranger en termes de preu màxim de compra desitjat: entre el 70% i el 92% de totes aquelles persones disposades a pagar no més de 180.299 € són espanyoles; aquest percentatge es redueix a favor dels estrangers quan es consideren els dos trams superiors de preu màxim de compra desitjat. Aquest factor constitueix un altre dels elements bàsics que haurà de permetre articular mesures per resoldre els problemes potencials dels col·lectius amb menor capacitat de despesa.

Taula 2.7.20: Sol·licitants per lloc de naixement segons preu màxim de compra desitjat (% sobre el total a cada tram de preus)

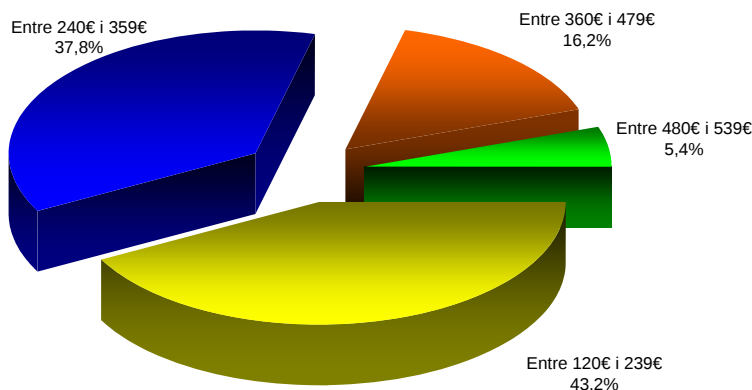
	Entre 42.000€ i 60.099€	Entre 60.099€ i 90.149€	Entre 90.150€ i 120.199€	Entre 120.200€ i 180.299€	Entre 180.300€ i 240.399€	240.400€ i més
Espanya	91,7	79,2	70,6	90,0	68,6	58,3
Fora d'Espanya	8,3	20,8	29,4	10,0	31,4	41,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Gràfic 2.7.22: Sol·licitants per lloc de naixement segons preu màxim de compra desitjat (nombre de casos)

Pel que fa al lloguer, el 43,2% dels sol·licitants desitgen pagar un lloguer mensual màxim d'entre 120 € i 239 €, i el 37,8% d'entre 240 € i 359 €; en conjunt, més del 80% dels sol·licitants. La resta es distribueix en un 16,2% al tram d'entre 360 € i 479 € i un 5,4% al tram més elevat (480 € - 539 €).

Es tracta, doncs, d'un altre punt de possible estrangulament del mercat, especialment si es té en compte el lloguer mitjà és de 460 € mensuals, tal i com va quedar reflectit a l'anàlisi de l'oferta d'habitatge del municipi i com s'ha esmentat anteriorment en el present document. Com a conseqüència, a la pràctica totalitat dels sol·licitants li resultarà impossible accedir a un habitatge de lloguer. Caldrà, doncs, l'articulació de mesures destinades a resoldre les necessitats dels col·lectius que demanen habitatge de lloguer.

Gràfic 2.7.23: Sol·licitants segons lloguer màxim desitjat (% sobre el total)

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

*Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

2.7.2.2 Forma de pagament

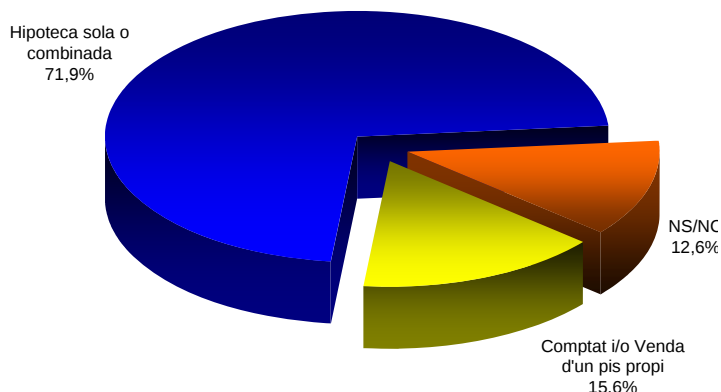
Considerant les formes de pagament previstes, un 71,9% dels sol·licitants que desitgen comprar un habitatge preveu finançar la compra mitjançant una hipoteca, únicament (53,3%) o amb l'ajut de la realització d'una part del pagament amb mitjans propis (al comptat o amb la venda d'un habitatge en propietat) en un 1,8% dels casos, o aliens (ajuts familiars o bé procedents de l'administració pública) per a un 16,8% dels sol·licitants. Com a conseqüència, una mica més de la meitat dels demandants d'habitatge no disposen de cap mena d'ajut a l'hora d'efectuar la compra de l'habitatge, ni propi ni aliè.

Taula 2.7.21: Sol·licitants segons formes de pagament (% sobre el total dels sol·licitants de l'habitatge en propietat)

Comptat	10,8
Hipoteca	53,3
Venda d'un pis de la meva propietat	4,2
Comptat/Venda d'un pis de la meva propietat	0,6
Ajut de la família/Hipoteca	3,0
Ajut de la família/Hipoteca/Ajuts oficials de l'administració	6,0
Hipoteca/Venda d'un pis de la meva propietat	1,8
Hipoteca/Ajuts oficials de l'administració	7,8
NS/NC	12,6
Total	100,0

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

Gràfic 2.7.24: Sol·licitants segons forma de pagament prevista (% sobre el total dels sol·licitants de l'habitatge en propietat)



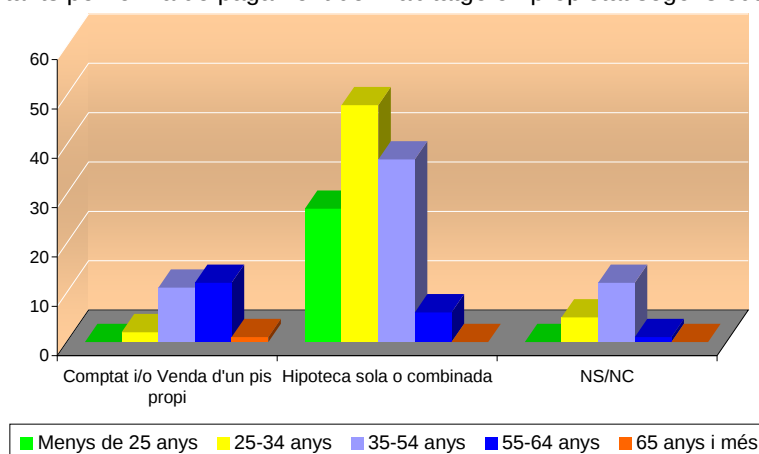
Si s'afegeix la variable d'edat del sol·licitant a l'anàlisi de la forma de pagament prevista, s'obtenen conclusions interessants sobre les possibilitats de despesa dels sol·licitants segons les edats.

Pràcticament tots els sol·licitants menors de 45 anys preveuen fer el pagament de l'habitatge que desitgen comprar mitjançant una hipoteca, com a única forma o recolzada amb d'altres. Dels demandants que tenen entre 45 i 64 anys, com a màxim la meitat preveu demanar una hipoteca com a mitjà únic o combinat a algun tipus d'ajut (propi o aliè). Els demandants d'habitatge en propietat que tenen 65 anys o més són els únics que realitzaran la compra al comptat.

Taula 2.7.22: Sol·licitants per forma de pagament de l'habitatge en propietat segons tram d'edat (% 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
Comptat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	22,7	18,2	25,0	58,3	100,0
Hipoteca	0,0	28,0	63,6	85,3	75,0	87,5	40,9	36,4	37,5	8,3	0,0
Venda d'un pis de la meua propietat	0,0	0,0	0,0	5,9	5,0	0,0	0,0	18,2	12,5	8,3	0,0
Comptat/Venda d'un pis de la meua propietat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	0,0
Ajut de la família/Hipoteca	0,0	8,0	9,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	0,0	0,0
Ajut de la família/Hipoteca/Ajuts oficials de l'administració	50,0	28,0	9,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hipoteca/Venda d'un pis de la meua propietat	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0	4,5	0,0	0,0	8,3	0,0
Hipoteca/Ajuts oficials de l'administració	50,0	36,0	9,1	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0
NS/NC	0,0	0,0	9,1	8,8	15,0	0,0	27,3	27,3	12,5	8,3	0,0
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.

Gràfic 2.7.25: Sol·licitants per forma de pagament de l'habitatge en propietat segons edat (nombre de casos)

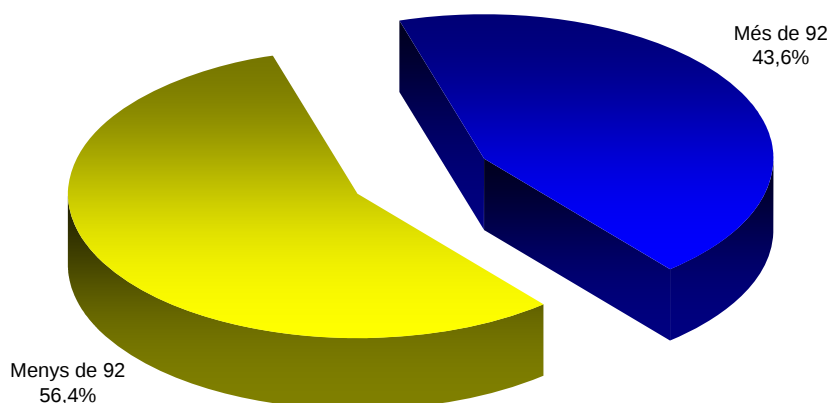
2.7.2.3 Relació entre preu màxim desitjat i ingressos

La relació entre el preu màxim de compra desitjat i ingressos familiars mensuals nets permet determinar si el grau d'endeutament d'una llar és excessiu o, per contra, suportable dintre d'uns límits raonables. En particular, una relació superior a 92 indica que la llar haurà de destinar més del 40% dels seus ingressos nets a fer el pagament de la quota hipotecària corresponent (considerant el finançament del 100% del preu de venda de l'habitatge, a 30 anys, per a un tipus d'interès del 3,278%).

D'acord amb les dades recollides, el 43,6% dels sol·licitants que desitgen comprar un habitatge en destinaran més del 40% dels seus ingressos familiars mensuals nets en concepte de finançament del preu màxim de compra que desitgen pagar.

Ara bé, està clar que 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 parcial o totalment la compra del nou habitatge.

En aquest sentit, si només es considera el col·lectiu de sol·licitants que no procedeix d'un habitatge en propietat, el grup de persones que presenta una relació preu de compra/ingressos superior a 92 representa un 44,4% del total d'aquest col·lectiu.

Gràfic 2.7.26: Sol·licitants segons ràtio preu de compra desitjat/ingressos familiars nets (% sobre el total)**Taula 2.7.23a:** Sol·licitants segons ràtio preu màxim de compra desitjat/ingressos familiars nets (% sobre el total)

Menys de 50	12,0
Entre 50 i 92	44,4
Entre 92 i 100	1,7
Entre 100 i 125	21,4
Entre 125 i 150	13,7
Més de 150	6,8
Total	100,0

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.

Taula 2.7.23b: Sol·licitants no procedents d'habitatge en propietat segons ràtio preu màxim de compra desitjat/ingressos familiars nets (% sobre el total)

Menys de 50	9,7
Entre 50 i 92	45,8
Entre 92 i 100	1,4
Entre 100 i 125	26,4
Entre 125 i 150	12,5
Més de 150	4,2
Total	100,0

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, la relació entre preu màxim de lloguer desitjat i ingressos familiars mensuals nets també determina si el grau d'endeutament supera els límits considerats raonables.

En particular, un relació superior a 0,40 indica que la llar està destinant més del 40% dels seus ingressos mensuals al pagament del lloguer, assenyalant així un endeutament excessiu.

Taula 2.7.24: Sol·licitants segons ràtio preu màxim de lloguer desitjat/ingressos familiars nets (% sobre el total)

Menys de 0,40	100,0
Més de 0,40	0,0
Total	100,0

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.

Les dades recopilades indiquen que tots els sol·licitants d'habitatge de lloguer a l'Ametlla de Mar no sobrepassen el límit del 0,40; per tant, cap d'ells no es trobaria en una situació de risc mesurada per un elevat endeutament. Aquest fet confirma la tendència revelada per la informació referents als sol·licitants d'habitatge de compra.

No obstant això, cal tenir en compte l'escàs nombre de casos de persones que manifesten el seu desig de llogar un habitatge, motiu pel qual el resultat no s'ha de prendre com a percentatge absolut sinó com a indicació de la tendència mostrada pels sol·licitants d'habitatge a l'Ametlla de Mar

2.7.2.4 Superfície

L'habitatge més demandat (42% dels casos) és el plurifamiliar amb una superfície d'entre 60 i 89 m². Segueixen els habitatges amb una superfície inferior als 60 m², demandats per un 22% dels sol·licitants. Gairebé un 36% desitgen un habitatge plurifamiliar com a mínim de 90 m² o un habitatge unifamiliar (18% i 17,5%, respectivament).

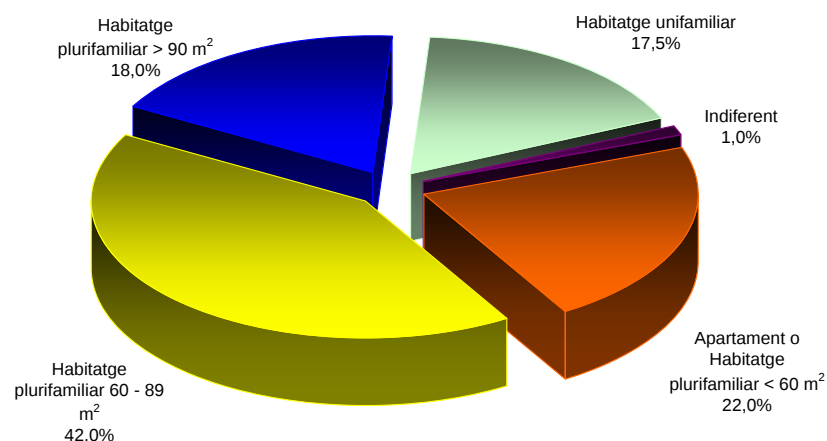
Només un 1% no declara cap preferència per la superfície desitjada de l'habitatge. Aquest percentatge ha de correspondre, necessàriament, a aquells casos en què existeixen fortes restriccions en altres característiques, com ara el preu màxim desitjat o la localització.

Taula 2.7.25: Sol·licitants segons superfície desitjada (% sobre el total)

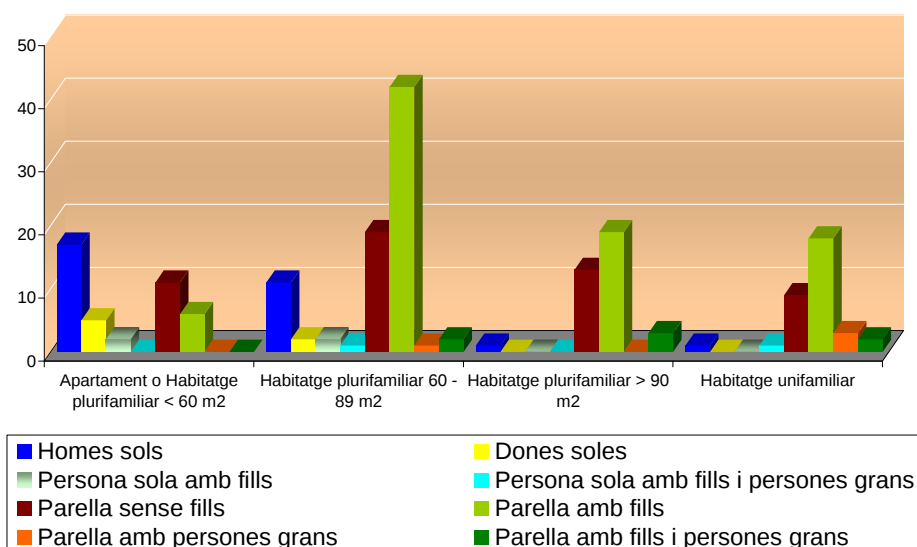
Apartament < 40 m ²	7,5
Habitatge plurifamiliar < 60 m ²	15,0
Habitatge plurifamiliar de 60 a 89 m ²	42,0
Habitatge plurifamiliar de 90 a 120 m ²	12,5
Habitatge plurifamiliar > 120 m ²	6,5
Habitatge unifamiliar	17,5
Indiferent	1,0
Total	102,0

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

*Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

Gràfic 2.7.27: Sol·licitants segons superfície desitjada (% sobre total casos)

Els tipus de família que prefereixen els habitatges més demandats en termes de superfície (d'entre 60 i 89 m²) són, essencialment, parelles amb o sense fills. Com és lògic, els habitatges més petits són demandats per persones soles, fonamentalment homes soles, però també algunes parelles amb o sense fills. Els habitatges plurifamiliars més grans (més de 90 m²) i els unifamiliars corresponen a les tipologies de família més grans, algunes parelles amb o sense fills, parelles amb persones grans (únicament per als habitatges unifamiliars) i la família tradicional.

Gràfic 2.7.28: Sol·licitants per superfície desitjada segons tipus de família (nombre de casos)**Taula 2.7.26a:** Sol·licitants per tipus de família segons superfície desitjada (% sobre el total a cada tram de superfície desitjada)

	Homes soles	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
Apartament < 40 m ²	36,7	14,3	0,0	0,0	3,9	1,2	0,0	0,0
Habitatge plurifamiliar < 60 m ²	20,0	57,1	50,0	0,0	19,6	6,0	0,0	0,0
Habitatge plurifamiliar de 60 a 89 m ²	36,7	28,6	50,0	50,0	37,3	50,0	25,0	28,6
Habitatge plurifamiliar de 90 a 120 m ²	3,3	0,0	0,0	0,0	15,7	16,7	0,0	28,6
Habitatge plurifamiliar > 120 m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	11,8	7,1	0,0	14,3
Habitatge unifamiliar	3,3	0,0	0,0	50,0	17,6	21,4	75,0	28,6
Total	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.

*Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

Taula 2.7.26b: Sol·licitants per superfície desitjada segons tipus de família (% sobre el total de 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
Apartament < 40 m ²	73,3	6,7	0,0	0,0	13,3	6,7	0,0	0,0
Habitatge plurifamiliar < 60 m ²	22,2	14,8	7,4	0,0	37,0	18,5	0,0	0,0
Habitatge plurifamiliar de 60 a 89 m ²	13,8	2,5	2,5	1,3	23,8	52,5	1,3	2,5
Habitatge plurifamiliar de 90 a 120 m ²	4,0	0,0	0,0	0,0	32,0	56,0	0,0	8,0
Habitatge plurifamiliar > 120 m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	46,2	46,2	0,0	7,7
Habitatge unifamiliar	2,9	0,0	0,0	2,9	26,5	52,9	8,8	5,9
Total	15,9	3,7	2,1	1,1	27,0	44,4	2,1	3,7

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

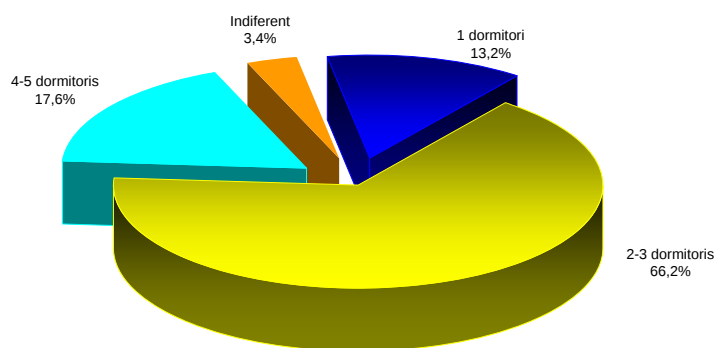
2.7.2.5 Nombre de dormitoris

El 66'2% dels sol·licitants desitgen entre 2 i 3 dormitoris. El 17,6% entre 4 i 5, el 13,2% 1 dormitori, i un reduït 3,4% resta indiferent. Aquest resultat confirma la tendència derivada de l'anàlisi de la superfície desitjada.

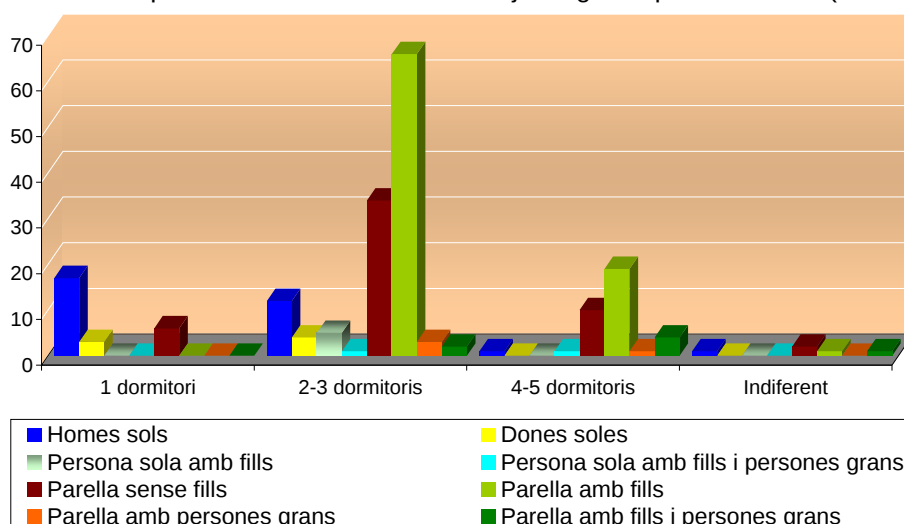
Taula 2.7.27: Sol·licitants segons nombre de dormitoris desitjats (% sobre el total)

1 dormitori	13,2
2 dormitoris	24,5
2/3 dormitoris	2,0
3 dormitoris	39,2
3/4 dormitoris	0,5
4 dormitoris	16,7
5 dormitoris	0,5
Indiferent	3,4
Total	100,0

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

Gràfic 2.7.29: Sol·licitants per tipus d'habitatge desitjat (% sobre total de casos)

Si s'afegeix la variable tipus de família al nombre de dormitoris s'obté que les parelles (amb o sense fills) són les que mostren una marcada predilecció per habitatges amb un major nombre de dormitoris (clarament entre 2 i 3, però també entre 4 i 5), mentre que les persones soles prefereixen habitatges amb un nombre de dormitoris més reduït (1), lògicament en consonància amb la superfície desitjada per cada col·lectiu.

Gràfic 2.7.30: Sol·licitants per nombre de dormitoris desitjat segons tipus de família (nombre de casos)**Taula 2.7.28a:** Sol·licitants per tipus de família segons nombre de dormitoris desitjat (% sobre el total a cada nombre d'habitacions desitjat)

	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
1 dormitori	54,8	42,9	0,0	0,0	11,5	0,0	0,0	0,0
2 dormitoris	16,1	28,6	60,0	0,0	19,2	25,6	25,0	0,0
2/3 dormitoris	3,2	0,0	0,0	0,0	3,8	1,2	0,0	0,0
3 dormitoris	19,4	28,6	40,0	50,0	42,3	50,0	50,0	28,6
3/4 dormitoris	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0
4 dormitoris	3,2	0,0	0,0	50,0	19,2	20,9	0,0	57,1
5 dormitoris	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	0,0
Indiferent	3,2	0,0	0,0	0,0	3,8	1,2	0,0	14,3
Total	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 2.7.28b: Sol·licitants per nombre de dormitoris desitjat segons tipus de família (% sobre el total a cada tipus de família)

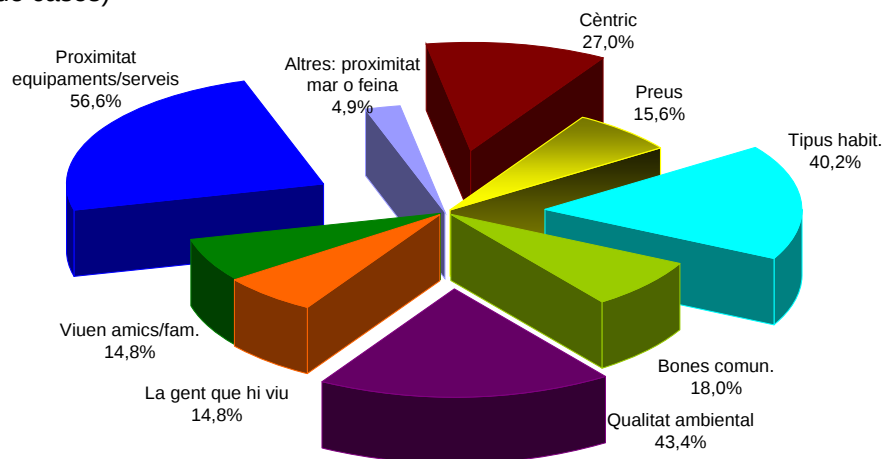
	Homes sols	Dones soles	Persona sola amb fills	Persona sola amb fills i persones grans	Parella sense fills	Parella amb fills	Parella amb persones grans	Parella amb fills i persones grans
1 dormitori	65,4	11,5	0,0	0,0	23,1	0,0	0,0	0,0
2 dormitoris	11,6	4,7	7,0	0,0	23,3	51,2	2,3	0,0
2/3 dormitoris	25,0	0,0	0,0	0,0	50,0	25,0	0,0	0,0
3 dormitoris	7,5	2,5	2,5	1,3	27,5	53,8	2,5	2,5
3/4 dormitoris	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
4 dormitoris	2,9	0,0	0,0	2,9	29,4	52,9	0,0	11,8
5 dormitoris	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0
Indiferent	20,0	0,0	0,0	0,0	40,0	20,0	0,0	20,0
Total	16,0	3,6	2,6	1,0	26,8	44,3	2,1	3,6

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

2.7.2.6 Motius de la localització

Considerant els motius de la localització desitjada de l'habitatge segons les respostes obtingudes (en aquells casos en què el sol·licitant ha explicat un motiu) s'obté que un 49,1% hi addueixen una combinació dels diversos motius. En canvi, un 10,4% s'inclinen per la situació cèntrica de la zona com a variable determinant, un 8'6% la qualitat ambiental, sengles 8% es decideixen pel tipus d'habitatge present a la zona escollida i la proximitat d'equipaments i/o serveis, un 5,5% pels preus de l'habitatge de la zona i la resta de motius representen conjuntament un 10,4% sobre el total.

En canvi, si es consideren les diferents motivacions individualment considerades, els determinants a l'hora d'escollir la ubicació de l'habitatge són la proximitat d'equipaments i serveis (56,6%), la qualitat ambiental (43,4%), el tipus d'habitatge de la zona (40,2%) i la situació cèntrica de la zona (27%).

Gràfic 2.7.31: Sol·licitants per motius individuals de la localització desitjada de l'habitatge (% sobre total de casos)

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

*Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

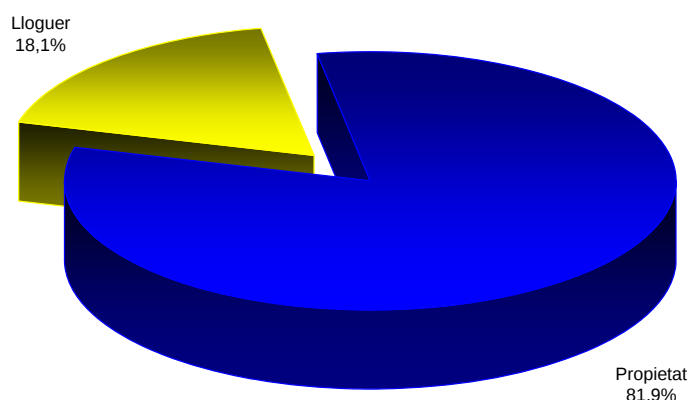
Taula 2.7.29: Sol·licitants segons motius de localització desitjada (% sobre el total)

Cèntric	10,4
Preus	5,5
Tipus habit.	8,0
Bones comun.	1,8
Qualitat ambiental	8,6
La gent que hi viu	1,8
Viuen amics/fam.	3,7
Proximitat equipaments/serveis	8,0
Altres: proximitat mar o feina	3,1
Combinacions dels diferents motius	49,1
Total	100,0

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

2.7.2.7 Règim de tinença

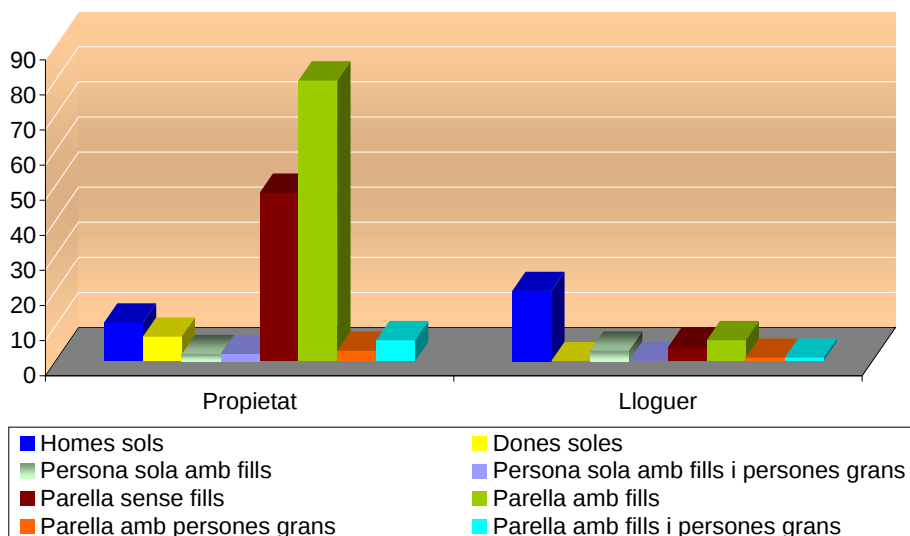
Segons les dades recollides, els sol·licitants que desitgen comprar un habitatge representen pràcticament el 82% del total, mentre que el 18% restant s'inclina pel lloguer.

Gràfic 2.7.32: Sol·licitants per tipus d'habitatge desitjat (% sobre total de casos)

Corresponent al nivell d'ingressos, les parelles (amb o sense fills) i les famílies tradicionals desitgen comprar un habitatge. En canvi, les persones soles s'inclinen pel lloguer, amb tota seguretat per la manca d'uns ingressos suficients per portar a terme la compra d'un habitatge, en tractar-se en una gran majoria de famílies procedents de processos d'escissió familiar o bé d'emancipació. Sobta que totes les

dones soles opten per la propietat, tot i què cal recordar que, aquesta tipologia familiar representa només un 3,6% sobre el total.

Gràfic 2.7.33: Sol·licitants per tipus d'habitatge desitjat segons tipus de família (nombre de casos)



Taula 2.7.30a: Sol·licitants per tipus de família segons tipus d'habitatge desitjat (% sobre el total a cada tipus d'habitatge desitjat)

	Homes soles	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
Propietat	35,5	100,0	40,0	100,0	92,3	93,0	75,0	85,7
Lloguer	64,5	0,0	60,0	0,0	7,7	7,0	25,0	14,3
Total	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 2.7.30b: Sol·licitants per tipus d'habitatge desitjat segons tipus de família (% sobre el total a cada tipus de família)

	Homes soles	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
Propietat	6,9	4,4	1,3	1,3	30,2	50,3	1,9	3,8
Lloguer	57,1	0,0	8,6	0,0	11,4	17,1	2,9	2,9
Total	16,0	3,6	2,6	1,0	26,8	44,3	2,1	3,6

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

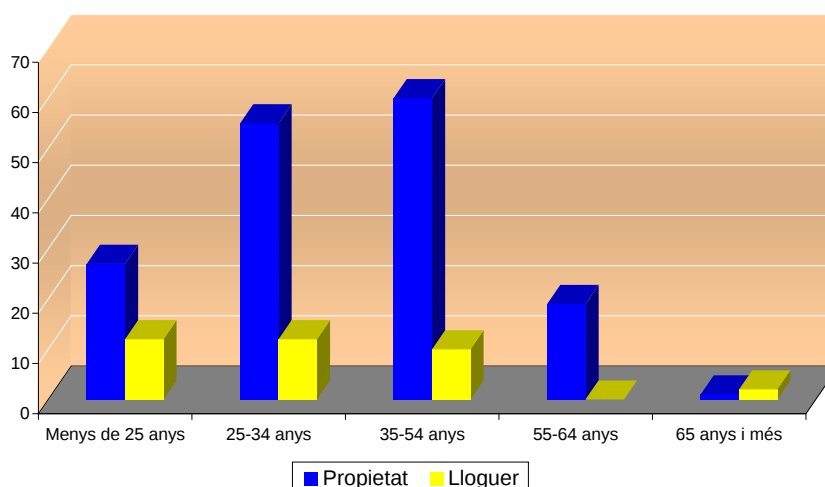
Determinada pel nivell d'ingressos familiars, l'elecció del tipus d'habitatge desitjat també està vinculada a l'edat del sol·licitant: en general, a mesura que augmenta l'edat del demandat s'incrementa el percentatge de persones que opten per comprar un habitatge en comptes de llogar-lo.

Així, per exemple, més del 70% de les persones menors de 20 anys i dues tercers parts dels sol·licitants de 65 anys i més opten per llogar un habitatge. En contrast, com a mínim, el 78% dels sol·licitants d'entre 20 i 64 anys prefereixen comprar-ne un; en particular, tots els sol·licitants d'entre 55 i 64 anys prefereixen la propietat al lloguer.

Taula 2.7.31: Sol·licitants per tipus de família segons tipus d'habitatge desitjat (% sobre el total a cada

	Propietat	Lloguer
Menys de 20 anys	28,6	71,4
20-24 anys	78,1	21,9
25-29 anys	88,0	12,0
30-34 anys	79,1	20,9
35-39 anys	80,0	20,0
40-44 anys	80,0	20,0
45-49 anys	91,7	8,3
50-54 anys	91,7	8,3
55-59 anys	100,0	0,0
60-64 anys	100,0	0,0
65 anys i més	33,3	66,7
Total	81,8	18,2

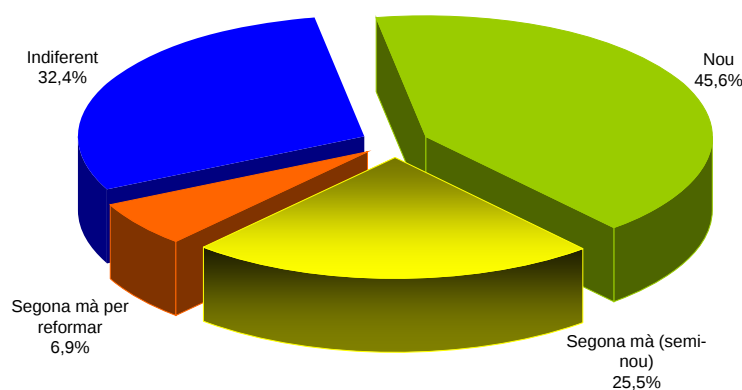
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 2.7.34: Sol·licitants per edat segons tipus d'habitatge desitjat (nombre de casos)

2.7.2.8 Estat de l'habitatge

Quant a l'estat desitjat de l'habitatge, sorprèn que el 45,6% desitja comprar un habitatge nou (sobretot si es té en compte que el 35% dels sol·licitants que desitgen comprar un habitatge nou no estan disposats a pagar més de 90.149 € com a màxim), i el 32,4% resta indiferent.

D'altra banda, una quarta part el prefereix seminou i només un 6,9% manifesta que busca un habitatge de segona mà per reformar. Aquest fenomen posa de manifest una polaritat: clarament, hi ha altres elements que pesen majoritàriament a l'hora de realitzar l'elecció de l'habitatge més que no pas el seu estat i antiguitat; ara bé, totes aquelles persones per a les quals l'estat de l'habitatge és un element important desitgen evitar fer reformes tant com sigui possible.

Gràfic 2.7.35: Sol·licitants per estat de l'habitatge desitjat (% sobre total de casos)

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

*Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

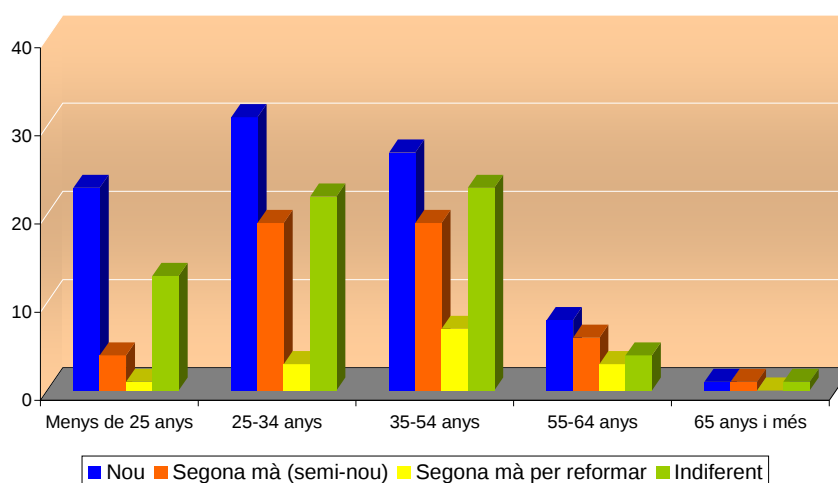
L'anàlisi de l'estat desitjat de l'habitatge conjuntament amb l'edat mostra el mateix patró posat de manifest per al conjunt dels sol·licitants: la preferència apunta cap als habitatges nous o seminous, o bé hi ha una clara indiferència a causa de l'existència d'altres elements de més pes a l'hora de comprar o llogar un habitatge. No obstant això, val a dir que les persones d'entre 35 i 54 anys són les que més opten per habitatges de segona mà per reformar.

Taula 2.7.31: Sol·licitants per estat de l'habitatge desitjat segons edat (% sobre el total a cada tram d'edat)

	Nou	Segona mà (semi-nou)	Segona mà per reformar	Indiferent
Menys de 20 anys	14,3	14,3	0,0	71,4
20-24 anys	68,8	9,4	3,1	25,0
25-29 anys	64,0	24,0	4,0	24,0
30-34 anys	37,2	30,2	4,7	37,2
35-39 anys	40,0	28,0	16,0	32,0
40-44 anys	40,0	20,0	0,0	40,0
45-49 anys	37,5	29,2	8,3	29,2
50-54 anys	33,3	33,3	8,3	33,3
55-59 anys	62,5	25,0	37,5	0,0
60-64 anys	33,3	41,7	0,0	33,3
65 anys i més	33,3	33,3	0,0	33,3
Total	45,5	24,7	7,1	31,8

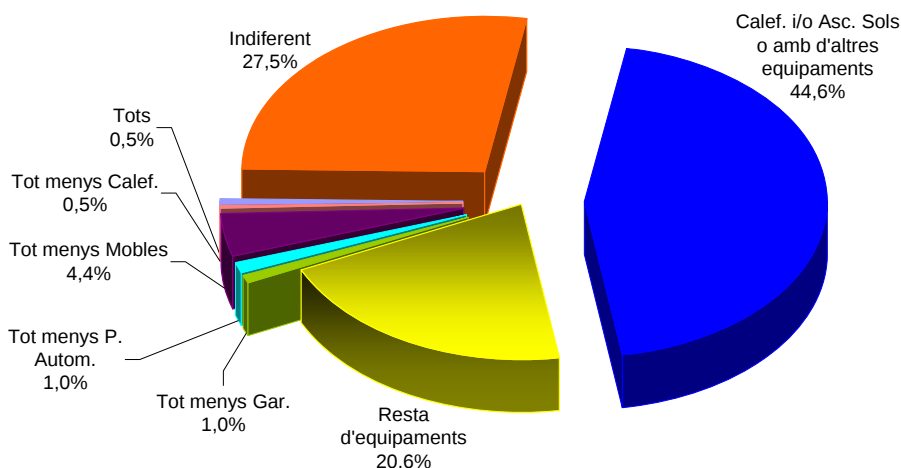
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

Gràfic 2.7.36: Sol·licitants per edats segons estat de l'habitatge desitjat (nombre de casos)



2.7.2.9 Equipaments i serveis desitjats

Pel que fa als equipaments i serveis desitjats, la calefacció i l'ascensor són dos elements indispensables per al 59,3%% dels sol·licitants donat que els demanen com a únics equipaments o bé en combinació amb d'altres. Per a un 27,5%, en canvi, els equipaments de l'habitatge no són una variable important donat que no en declara cap preferència.

Gràfic 2.7.37: Sol·licitants per equipaments desitjats (% sobre total de casos)

2.7.3 Motivació de la demanda

Una anàlisi de les raons que han dut els sol·licitants a comprar o llogar un habitatge revela que, gairebé una quarta part actua motivada per la cerca d'una segona residència, fet que concorda amb les característiques d'un municipi com l'Ametlla de Mar.

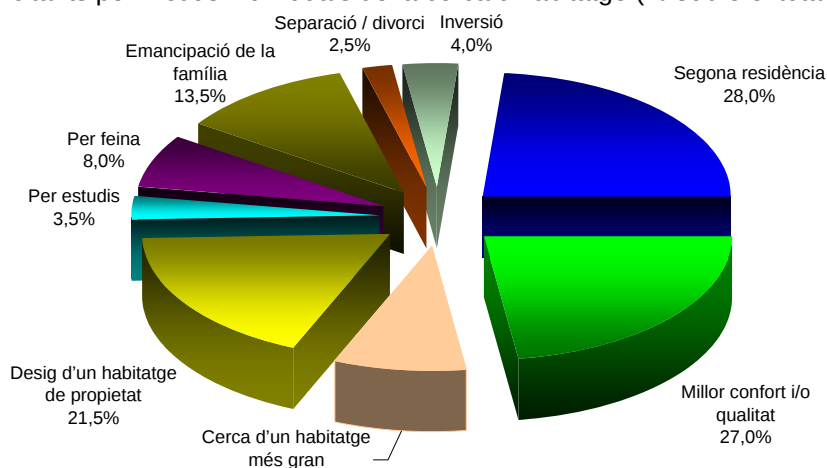
Altres motivacions responen a la cerca d'una millora en el confort i/o la qualitat (13,5%) o el desig de ser propietaris (12%). El desig d'emancipar-se de la família representa un incentiu per al 9% dels casos, mentre que la cerca d'un habitatge més gran o la feina mouen cadascun al 7,5% a cercar habitatge. Sengles 3,5% dels sol·licitants responen a motivacions derivades dels estudis o la cerca d'una inversió, i un escàs 2,5% cerquen habitatge per trobar-se immers en un procés d'escissió familiar. El 16,5% restant respon a una combinació dels diferents motius.

No obstant això, si es consideren individualment els motius de la cerca d'habitatge, els sol·licitants actuen motivats, fonamentalment, per la cerca d'una segona residència, una millora en el confort, la qualitat o la superfície, o bé l'emancipació o el desig de ser propietari.

Taula 2.7.32: Sol·licitants segons motius de la cerca d'habitatge (% sobre el total)

Millor confort i/o qualitat	13,5
Cerca d'un habitatge més gran	7,5
Desig d'un habitatge de propietat	12,0
Per estudis	3,5
Per feina	7,5
Emancipació de la família	9,0
Separació / divorci	2,5
Inversió	3,5
Segona residència	24,5
Comb. diferents motius	16,5
Total	100,0

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

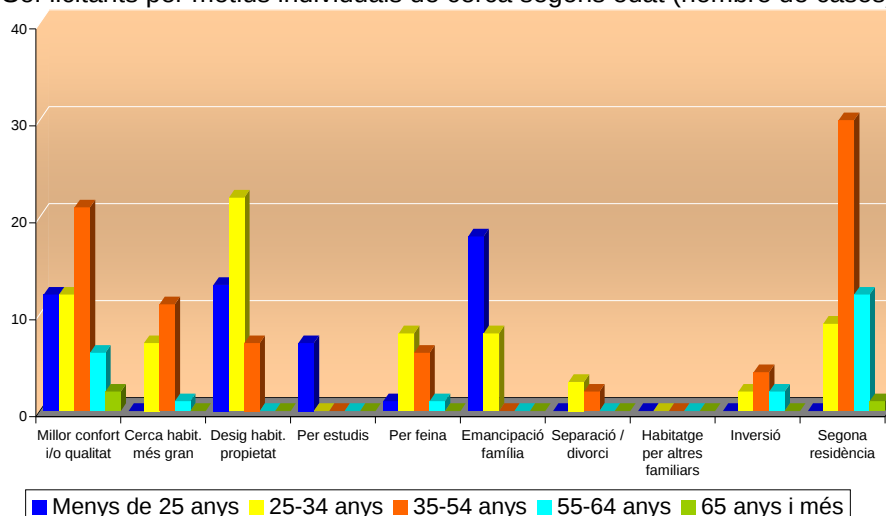
Gràfic 2.7.38: Sol·licitants per motius individuals de la cerca d'habitatge (% sobre el total)

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

*Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

Els motius de la cerca d'un habitatge estan relacionats directament amb l'edat del sol·licitant, entre d'altres variables.

En lògica correspondència amb la situació socioeconòmica del sol·licitant, en termes generals, les persones amb més de 45 anys cerquen un habitatge o bé per millorar confort, qualitat o superfície, o bé com a segona residència. Per contra, els sol·licitants amb menys de 30 anys es mouen motivats pel desig de ser propietaris, emancipar-se de la família, o bé per estudis.

Gràfic 2.7.39: Sol·licitants per motius individuals de cerca segons edat (nombre de casos)**Taula 2.7.33:** Sol·licitants per motius individuals de la cerca segons edat (% sobre el total a cada edat)

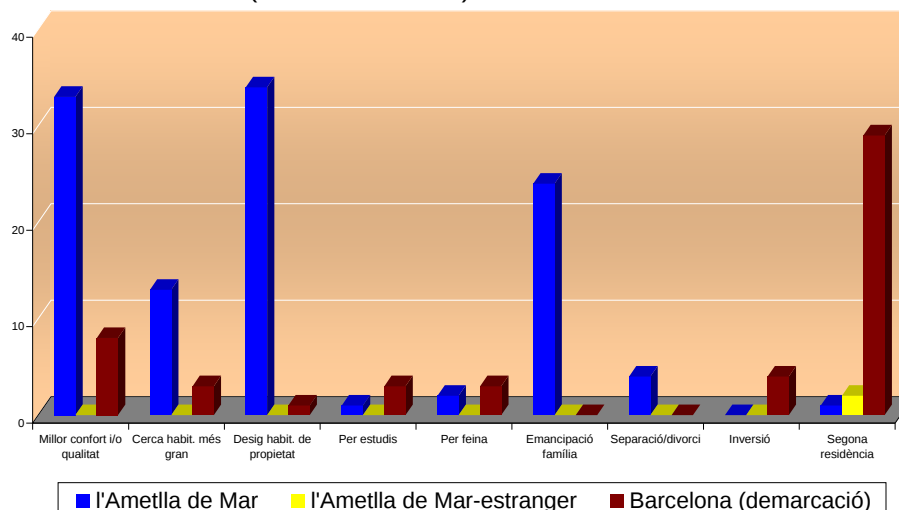
	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més
Millor confort i/o qualitat	0,0	37,5	17,4	20,0	33,3	22,2	39,1	16,7	42,9	36,4	66,7
Cerca habit. més gran	0,0	0,0	0,0	17,5	12,5	22,2	13,0	25,0	0,0	9,1	0,0
Desig habit. propietat	14,3	37,5	52,2	27,5	8,3	22,2	8,7	8,3	0,0	0,0	0,0
Per estudis	57,1	9,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Per feina	14,3	0,0	4,3	17,5	20,8	11,1	0,0	0,0	14,3	0,0	0,0
Emancipació família	28,6	50,0	30,4	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Separació / divorci	0,0	0,0	8,7	2,5	4,2	0,0	0,0	8,3	0,0	0,0	0,0
Habitatge per altres familiars	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inversió	0,0	0,0	0,0	5,0	4,2	11,1	8,7	0,0	14,3	9,1	0,0
Segona residència	0,0	0,0	4,3	20,0	45,8	44,4	47,8	41,7	85,7	54,5	33,3
Total	114,3	134,4	117,4	115,0	129,2	133,3	117,4	100,0	157,1	109,1	100,0

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

*Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

L'anàlisi creuat dels motius de la cerca de l'habitatge i el municipi de procedència dels sol·licitants resulta especialment interessant. Mentre que els habitants procedents de l'Ametlla de Mar segueixen el patró de comportament general (millora de confort, qualitat, o superfície; desig de propietat; emancipació de la família; separació/divorci), els demandants que provenen de la demarcació de Barcelona o resideixen temporalment a l'Ametlla de Mar i a l'estranger manifesten cercar habitatge fonamentalment com a segona residència.

Gràfic 2.7.40: Sol·licitants procedents de l'Ametlla de Mar i la demarcació de Barcelona segons motius individuals de cerca (nombre de casos)



Taula 2.7.34a: Sol·licitants procedents de l'Ametlla de Mar o Barcelona per motius individuals de la cerca (% sobre el total a cada lloc de procedència)

	l'Ametlla de Mar	l'Ametlla de Mar- estranger	Barcelona (demarcació)
Millor confort i/o qualitat	37,5	0,0	16,7
Cerca habit. més gran	14,8	0,0	6,3
Desig habit. de propietat	38,6	0,0	2,1
Per estudis	1,1	0,0	6,3
Per feina	2,3	0,0	6,3
Emancipació família	27,3	0,0	0,0
Separació/divorci	4,5	0,0	0,0
Inversió	0,0	0,0	8,3
Segona residència	1,1	100,0	60,4
Total	127,3	100,0	106,3

Taula 2.7.34b: Sol·licitants procedents de l'Ametlla de Mar per motius individuals de la cerca (% sobre el total a cada lloc de procedència)

	l'Ametlla de Mar	l'Ametlla de Mar- estranger	Barcelona (demarcació)
Millor confort i/o qualitat	80,5	0,0	19,5
Cerca habit. més gran	81,3	0,0	18,8
Desig habit. de propietat	97,1	0,0	2,9
Per estudis	25,0	0,0	75,0
Per feina	40,0	0,0	60,0
Emancipació família	100,0	0,0	0,0
Separació/divorci	100,0	0,0	0,0
Inversió	0,0	0,0	100,0
Segona residència	3,1	6,3	90,6
Total	63,8	1,4	34,8

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

*Barcelona (demarcació): Badalona, Barcelona, Gavà, Gironella, Igualada, l'Hospitalet de Llobregat, Sabadell, Sant Boi de Llobregat, Sant Sadurní d'Anoia, Terrassa.

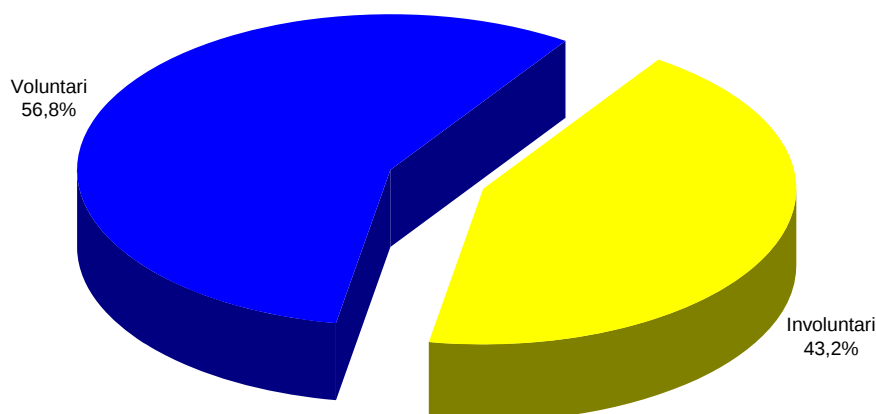
*La categoria de l'Ametlla de Mar-estranger fa referència a dos casos que viuen a l'Ametlla de Mar i a l'estranger temporalment (en un cas Miami i en l'altre Anglaterra).

Pel que fa al lloguer, un 37,8% declara cercar un habitatge d'aquest règim perquè planifica fer una estada temporal al municipi, mentre que un 35,1% manifesta no disposar de suficients recursos per accedir a la propietat. De la resta, un 13,5% no desitja tenir un lligam econòmic a llarg termini, un 8,1% té una situació laboral inestable i un 5,4% declara altres motivacions.

En conjunt, la cerca d'un habitatge de lloguer sembla obeir més a una voluntat (estada temporal no corresponent a una situació d'estiueig, no desitjar un lligam a llarg termini, o altres, en total 56,8%) que a una situació obligada per les circumstàncies (no disposar de recursos econòmics suficients o situació laboral inestable, en total 43,2%).

En el primer cas, es tracta de sol·licitants que es traslladen a l'Ametlla de Mar per estudis o per feina en el 70% dels casos. El 31% dels sol·licitants que responen al segon grup de motius són persones que busquen una habitatge perquè es troben immersos en processos d'emancipació o escissió familiar, mentre que el 63% d'aquest grup cerca un habitatge de lloguer per millorar confort, qualitat o superfície, amb tota seguretat fins a poder assolir una situació que permeti comprar un habitatge.

Gràfic 2.7.41: Sol·licitants segons motius de la cerca d'habitatge de lloguer (% sobre el total)



Taula 2.7.35: Sol·licitants segons motius de la cerca d'habitatge de lloguer (% sobre el total)

No disposa de prou recursos econòmics per accedir a la propietat	35,1
Estada temporal	37,8
No desitja un lligam econòmic a llarg termini	13,5
Té una situació laboral inestable	8,1
Altres: vacances/estar dintre del poble	5,4
Total	100,0

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

2.8 Conclusions

2.8.1 Conclusions de l'estudi demogràfic

La població de L'Ametlla de Mar continuarà creixent en cas que les tendències evolutives no variïn excessivament respecte de les actuals. La població passarà dels 6.749 habitants d'octubre de 2005 a 8.811 el 2015 segons l'escenari més plausible de creixement.

El nombre de llars continuarà augmentant en tots els supòsits migratoris i d'evolució de les taxes de cap de llar. La xifra passarà de quasi 2.700 el 2005 a més de 3.700 el 2015, segons l'escenari alt, que es considera més proper a la realitat actual.

El nombre de persones per llar continuarà baixant per sota del nivell 3 i assolirà cap el 2015 una dimensió més propera a la dels països del nord d'Europa, descendant a 2,37 per un escenari alt i a 2,45 per un de baix.

El ritme de creixement de llars, en ambdós escenaris, serà més elevat cap al principi del període d'estudi, per anar minvant progressivament a partir de l'any 2011. Així, segons un escenari alt, es generaran 1.050 noves llars entre 2005 i 2015, de les que 631 ho faran entre 2006 i 2010, a un promig de 126 anuals. Aquest ritme minvarà al quinquenni següent fins a 84 anuals. Per un escenari baix, la mitjana del primer quinquenni seria de 120 llars a l'any, que baixaria fins a 80 entre 2011 i 2015.

Entre 1998 i 2005, L'Ametlla de Mar va guanyar 1.901 persones, de les quals 204 persones corresponen a migracions internes, 92 a creixement vegetatiu i la resta, 1.605 casos, a immigració directa exterior. D'altra banda, les migracions internes evidencien un clar flux des de la resta de Catalunya (no inclosa la demarcació de Tarragona), la qual registra un saldo propi fins i tot superior al global (compensat amb els saldos negatius respecte a la mateixa demarcació i la resta d'Espanya).

2.8.2 Conclusions de l'estudi d'oferta

El mercat de l'habitatge de l'Ametlla de Mar, igual que en el conjunt de Catalunya, es troba al final d'una fase expansiva iniciada el de 1998 caracteritzada per uns alts ritmes de construcció, una reducció de l'oferta nova protegida (inexistent en l'actualitat) i un progressiu augment dels preus, entre d'altres fets destacables.

L'atractiu del municipi en relació amb la demanda d'habitatge és molt elevat. Juntament amb les causes socioeconòmiques generals (baixos tipus d'interès, etc.), el seu emplaçament costaner, a prop del Delta de l'Ebre, i les bones comunicacions que la connecten amb Barcelona i Tarragona expliquen els fenòmens descrits al punt anterior.

L'habitatge d'obra nova de l'Ametlla tenia de mitjana l'any 2005 quasi 116 m², i un preu total de 249.057,95 €. El preu mitjà per metre quadrat va ser de 2.233,78 €/m².

Pel que fa a l'habitatge característic del mercat de segona mà de l'Ametlla, a principis de 2005 presentava un preu promig de 336.494,83 €, amb una superfície mitjana lleugerament superior als 134 m², i un preu unitari de 2.518,73 €/m².

Respecte al lloguer, l'habitatge sol tenir poc més d'uns 66 m², i un preu mitjà de 460 € al mes, si atenem a dades corresponents a finals de 2005. El cost unitari promig és de 6,95 €/m².

Els menors preus, tant absolut com unitaris, de l'obra nova s'explica tant degut a les tipologies dels immobles en oferta com a la localització dels mateixos. Per un costat, l'oferta nova té una major proporció de casos unifamiliars (normalment amb preus unitaris inferiors). A més, els seus emplaçaments no són tan favorables sovint com els de segona mà, molt d'ells situats en primera línia de mar o molt a prop degut a la seva antiguitat.

En referència al punt anterior, quan es comparen casos d'obra nova i de segona mà dins d'una mateixa zona (per exemple, al centre del municipi), aquesta tendència s'inverteix, i l'obra nova supera en preu unitari a la segona mà, com és lògic esperar.

2.8.3 Conclusions de l'estudi de demanda

El perfil tipus de la demanda d'habitatge a L'Ametlla de Mar és una parella, amb o sense fills, d'entre 35 i 54 anys (i, en menor mesura, d'entre 25 i 34 anys) del mateix municipi, o bé en menor grau, de la demarcació de Barcelona, que gaudeixen d'uns ingressos mensuals nets d'entre 900 i 1.199 €, i que tant desitja l'habitatge per obtenir una segona residència, com per millorar la qualitat o la superfície de l'anterior, així com per a ser propietari o emancipar-se de la família, per citar les causes principals.

L'habitatge més desitjat és un habitatge plurifamiliar del mercat de compravenda, amb una superfície d'entre 60 i 89 m², i amb un preu màxim d'entre 120.000 i 180.300 €, tot i que una part important dels sol·licitants estarien disposats a pagar entre 180.000 i 240.000 €.

La significativa presència de sol·licitants d'habitatge de lloguer (18,1% dels sol·licitants) suposen un cert desequilibri de mercat, ja que el nombre de lloguers no subjectes a temporalitats vacacionals és força reduït. El 81% dels sol·licitants de lloguer està disposat a pagar per sota dels 359 € mensuals de lloguer. Cal recordar que el preu promig del lloguer mensual estava en 460 €/mes.

Adicionalment, cal tenir present que més del 92,5% de les persones que expressen el desig de comprar un habitatge estan disposats a pagar com a màxim un preu inferior al que ofereix de mitjana el mercat, constituint, per tant, també una font de preocupació, especialment pel que fa a tots aquells col·lectius que han de finançar l'operació exclusivament mitjançant un préstec hipotecari. Aquest diferencial s'explica per la forta presència d'oferta unifamiliar, la qual només és cercada, com a màxim, per un 17,5% de sol·licitants que arriben als agents immobiliaris.

2.8.4 Perspectiva global

De la contraposició de les característiques socioeconòmiques de la demanda d'habitatge del municipi de l'Ametlla de Mar, amb els preus de l'oferta i les actuals condicions de finançament, podem 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 l'Ametlla de Mar disponibles (any 2005 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, així com pels casos aportat per Naturgest), el producte més econòmic en termes mitjans és un habitatge amb un preu total de 152.940 €. Tal i com queda recollit a la taula 2.8.1, si es consideren unes condicions realistes de finançament (termini de 30 anys, finançament del 100% del preu de l'habitatge, destinant no més del 40% dels ingressos mensuals al pagament de la quota hipotecària), accedir al producte més econòmic mitjà requereix uns ingressos mensuals nets no inferiors als 1.668,85 €.

Taula 2.8.1: Accessibilitat econòmica al mercat d'habitatge del municipi de l'Ametlla de Mar segons producte 2005

	Preu m ²	Preu total del pis	Interessos	Total Hipoteca	Quota mensual	Ingressos Mensuals mínims
Obra nova mitjana 115'90 m ²		249.057,95	142.283,65	391.341,60	1.087,06	2.717,65
2 ^a mà mitjana 134'25 m ²		332.494,83	189.951,57	522.446,40	1.451,24	3.628,10
Mercat lliure més econòmic: segona mà 93.000 € 65 m ²		93.000,00	53.131,20	146.131,20	405,92	1.014,80
Producte més econòmic mitjà: 152.940 €		152.940,00	87.374,40	240.314,40	667,54	1.668,85

Per la seva banda, el decret 244/2005 d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge, preveu per a facilitar l'accés a l'habitatge, entre d'altres, ajuts a l'adquisició protegida d'habitatges construïts, i la promoció d'habitatges nous protegits en règim general o en règim especial. Per a la zona on es troba l'Ametlla de Mar (zona D), aquestes mesures es desenvolupen a partir de dos preus: els 1.112,30 €/ m² del règim general, i els 973,27 €/ m² de l'especial.

Taula 2.8.2: Accessibilitat econòmica al mercat d'habitatge del municipi de l'Ametlla de Mar segons tipus d'habitatge (concertat, protegit en règim general o especial i superfície)

Mercat protegit, finançament lliure
2005

	Preu m ²	Preu total del pis	Interessos	Total Hipoteca	Quota mensual	Ingressos Mensuals mínims
Preu concertat (75m²)	1.439,04	107.928,25	61.656,95	169.585,20	471,07	1.177,68
Preu concertat (65m²)	1.439,04	93.537,81	53.435,79	146.973,60	408,26	1.020,65
Preu concertat (55m²)	1.439,04	79.147,38	45.214,62	124.362,00	345,45	863,63
HPO R. general (75m²)	1.112,30	83.422,80	47.660,40	131.083,20	364,12	910,30
HPO R. general (65m²)	1.112,30	72.299,76	41.305,44	113.605,20	315,57	788,93
HPO R. general (55m²)	1.112,30	61.176,72	34.950,48	96.127,20	267,02	667,55
HPO R. especial (75m²)	973,27	72.994,95	41.701,05	114.696,00	318,60	796,50
HPO R. especial (65m²)	973,27	63.262,29	36.140,91	99.403,20	276,12	690,30
HPO R. especial (55m²)	973,27	53.529,63	30.580,77	84.110,40	233,64	584,10

Així mateix, el Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007 creava la figura de l'habitatge a preu concertat com un 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 l'Ametlla de Mar, el preu màxim previst de l'habitatge concertat és, segons l'actualització de l'esmentat Pla, de 1.439,04 €/m². Si diversifiquem la superfície de l'habitatge tipus en tipologies de 55 m², 65 m² i 75 m² sobre els mòduls esmentats podem conèixer les condicions econòmiques que exigeix cada producte.

En termes generals, i per a l'habitatge més econòmic del mercat (en termes de preu total), segons els propis sol·licitants, la demanda d'habitatge que no arriba a aquest llindar dels 1.668,85 € d'ingressos mensuals per a poder accedir al preu del producte promig més econòmic del mercat és aproximadament del 70,4%. Aquesta demanda està formada en un 50,7% pel segment de demanda menys solvent, amb uns ingressos mensuals inferiors als 1.200 €, i en un 19,7% per sol·licitants dins del tram d'entre 1.200 i 1.668,85 €/mes.

Taula 2.8.3: Sol·licitants segons ingressos familiars nets (% sobre el total)

Entre 300€ i 599€	2,2
Entre 600€ i 899€	12,3
Entre 900€ i 1.199€	36,2
Entre 1.200€ i 1.499€	16,7
Entre 1.500€ i 1.799€	7,2
Entre 1.800€ i 2.999€	19,6
3000€ i més	5,8
Total	100,0

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

D'una banda, a priori, aquest 50,7% de la demanda per sota dels 1.200 €/mes té uns ingressos tan baixos que, en no poder destinar en cap cas ni 480 € mensuals a cobrir les necessitats d'habitatge (considerant el 40% màxim dels ingressos), fonamentalment només pot trobar sortida en el mercat de lloguer (com s'ha comentat, en l'actualitat molt reduït pel que fa als contractes no estacionals), o en menor proporció, en el mercat de compravenda més econòmic.

D'altra banda, el segment de demanda amb ingressos mensuals entre els 1.200 i els 1.668,85 €, gaudeix d'una lleu millora en la solvència que li permetria, en les condicions adients, accedir amb més facilitat a la compra d'un habitatge, règim de tinença que semblen preferir molts dels sol·licitants.

A partir d'ingressos superiors als 1.668,85 €, situació en què es troba el 29,6% de la demanda, l'accessibilitat millora suficientment per a optar a una part del mercat lliure de segona mà i, especialment, de l'obra nova¹. Mentre que per a la segona mà cal disposar, com a mitjana, d'uns ingressos de 3.628,10 € mensuals, per a l'obra nova aquesta barrera cau fins als 2.717,65 €.

Ara bé, no totes les llars excloses del mercat d'habitatge lliure disposen de les mateixes condicions a l'hora de comprar o llogar un habitatge. S'ha procedit a examinar la proporció de llars que, no arribant als 1.668,85 € mensuals que els permetria trobar un dels habitatges que ofereix el mercat lliure de l'Ametlla de Mar, tampoc no procedeix d'un habitatge en propietat que li proporcioni un ajut al finançament de l'operació.

Taula 2.8.4: Sol·licitants segons ingressos familiars nets i habitatge de procedència (% sobre el total)

Menys de 1.668,85 €	70,4
Habitatge de procedència no propi	54,7
Habitatge de procedència propi	15,7
1.668,85 € i més	29,6
Total	100,0

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

Com es pot apreciar, el 70,4% de llars que no poden accedir al mercat lliure segons els seus ingressos familiars mensuals nets es descomposa en un 54,7% que, a més, no són propietaris, i un 15,7% restant que, tot i no disposar d'uns ingressos mensuals suficients, són propietaris.

Des d'aquesta perspectiva, aquest 54,7% de la demanda representa entre 328 i 345 llars en el període 2006-2010 (66-69 llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut) i 219-229 en el període 2011-2015 (44-46 llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut).

¹ Cal recordar que, a l'Ametlla de Mar, el preu promig de la segona mà és més elevat que el de l'obra nova

Taula 2.8.5: Projeccions de llars amb necessitat d'ajuts en matèria d'habitatge segons escenari (hipòtesi: 54,7% de la demanda amb necessitat d'ajuts).

Escenari màxim.	2006-2010		2011-2015	
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats
TOTAL quinquenal	631	345	419	229
Mitjana anual	126	69	84	46

Escenari moderat.	2006-2010		2011-2015	
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats
TOTAL quinquenal	600	328	400	219
Mitjana anual	120	66	80	44

Les darreres taules mostren el nombre de llars que necessitaran habitatge i que no podran trobar-lo de cap manera al mercat, 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 de la ciutat.

Per tant, s'ha 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 un programa d'habitatge. És fonamental, doncs, prendre les xifres recollides a la taula 2.8.5 amb el seu propi significat: nombre de llars que necessitaran habitatge i que, de mantenir-se les condicions actuals, no tindran cabuda al mercat lliure, **necessitat que podrà ser coberta de maneres, amb actuacions i des de fronts diferents**.

2.8.5 Demanda d'habitatge social

L'estructura de la població demandant d'habitatge públic mostra unes característiques molt determinades, i l'administració ha de tenir-les en compte per garantir que els esforços s'adeqüin el màxim. Cal saber com és aquesta estructura.

Per determinar-la, s'han analitzat les fitxes utilitzades per a l'estudi de demanda.

El criteri per establir les diverses tipologies d'habitatge és doble: un de superfície (on el número d'habitacions ve marcat per trams de metres quadrats¹) i un altre de preu que determina en última instància el règim que cal realitzar. Per assignar els casos de la mostra a les tipologies resultants de la taula, s'ha tingut en compte la mida familiar² així com un criteri basat en "la millor elecció"³. Per posar un exemple del que aquest criteri vol dir, si una família de tres membres queda dins d'un habitatge de tres habitacions de règim general, però la seva renda també li permetés accedir a un de tipus concertat que,

tot i sent un xic més petit també tingués superfície suficient com per ser considerada de tres habitacions, passaria a ser assignada al grup concertat.

¹Els 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.

²S'assignen famílies d'una a dues persones als habitatges d'una/dues habitacions; famílies de tres a cinc membres per als de tres habitacions, i de més de cinc membres per als de quatre habitacions.

³ Segons aquest criteri, es classifiquen de superior a inferior els règims segons aquest ordre: concertat, 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.

A més, hi ha un doble filtratge posterior: un de renda, on s'han exclòs les entrades que declaraven ingressos superiors a 1.668,85 € mensuals, necessaris per adquirir un producte mínim al mercat a la tardor de 2005; i un altre de joventut, on aquelles sol·licituds realitzades per parelles de menys de 35 anys s'han assignat no a habitatges de dues habitacions, sinó de tres, tot esperant que en un futur proper tinguin descendència.

En resum, per calcular les necessitats d'habitatge social pel que fa a règim i característiques dels habitatges s'han fet servir els següents **criteris**:

- Fitxes resultants de l'estudi de demanda : 204 casos
- Classificació per règim i per tipologia d'habitatge: una/dues, tres i quatre habitacions: criteris de mida familiar i de 'la millor elecció'
- Correccions posteriors sobre els resultats de la mostra: correccions de mercat i de joventut

De l'aplicació dels criteris descrits anteriorment, l'estructura de la demanda social del municipi de L'Ametlla de Mar queda de la següent manera:

Taula 2.8.6: Programació dels habitatges per règim i nombre de dormitoris

	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Concertat	10,3%	63,2%	<i>Residual</i>	73,5%
General	7,4%	<i>Residual</i>	2,9%	10,3%
Especial	<i>Residual</i>	11,8%	<i>Residual</i>	11,8%
Lloguer	1,5%	2,9%	<i>Residual</i>	4,4%
TOTAL	19,1%	77,9%	2,9%	100,0%

Aquest és el perfil d'habitatge social que cal aproximar com a referència. Predominen de forma molt contrastada els grups **d'habitatge concertat**. Tanmateix, **unes tres quartes parts dels habitatges hauria de ser de tres habitacions**, producte en bona part de les expectatives de descendència de les actuals **parelles joves, les quals suposen un 39,7% de tota la demanda social**.

A banda, els percentatges de lloguer cal prendre'ls, clarament, com a mínims. Això es deu a que la font d'informació són APIs. Normalment, a aquests professionals no acudeixen moltes persones amb rendes excessivament baixes, amb la qual cosa els trams baixos de règims estarien una mica infravalorats. Cal tenir això en compte a l'hora de decidir els règims a construir més adients.

Del quadre de la pàgina anterior i de la projecció de les noves llars amb necessitats es pot desprendre la quantificació de d'aquestes necessitats en termes d'habitatges per tipologies i règims. Aquesta quantificació es calcula en funció de l'escenari demogràfic màxim, considerat més plausible, encara que l'escenari moderat no dóna xifres gaire diferents:

Taula 2.8.7: Quantificació de les necessitats per règim i nombre de dormitoris*Escenari màxim.*

2006-2010	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Concertat	36	218	Residual	254
General	25	Residual	10	35
Especial	Residual	41	Residual	41
Lloguer	5	10	Residual	15
TOTAL	66	269	10	345
2011-2015	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Concertat	24	144	Residual	168
General	17	Residual	7	24
Especial	Residual	27	Residual	27
Lloguer	3	7	Residual	10
TOTAL	44	178	7	229

El total d'habitatge de protecció pública necessari en el període 2006-2015 és de 574 habitatges.

2.8.6 Previsions d'habitatge social

L'Ametlla de Mar presenta unes característiques peculiars pel fet que bona part dels sectors residencial són urbanitzacions allunyades del nucli i amb un ús predominant d'habitatge de segona residència. Les tipologies consolidades en aquests àmbits són prioritàriament les d'habitatge unifamiliar, aïllat o en filera, de grans dimensions i envoltat d'un jardí privat.

Les necessitats d'habitatge social cal entendre-les en relació a la primera residència, és a dir, als habitants permanents de l'Ametlla de Mar i no a la població fluctuant d'estiuejants. Per aquest motiu cal concentrar la reserva d'habitatge social al voltant del nucli urbà de l'Ametlla i en aquells sectors residencials on predomini la primera residència, ja que en aquests àmbits és on es concentren les reserves d'equipaments i zones verdes del municipi que donen resposta a les necessitats diàries dels seus habitants.

D'aquesta manera s'evita dispersar la reserva d'habitatge protegit en urbanitzacions de segona residència desplaçant als destinataris d'aquests habitatges en barris allunyats del nucli que la major part de l'any es mantenen buits i amb pocs serveis.

Per tal de complir els criteris i objectius del POUM es planteja incorporar l'habitatge social necessari en sectors que compleixen les característiques següents:

- Destí clar de primera residència.
- Proximitat al nucli urbà de l'Ametlla de Mar, la qual cosa significa:
 - o Millor accés als serveis bàsics i als equipaments municipals.
 - o Concentració de la primera residència en una extensió reduïda i més compacta, integrant les diferents realitats socials en un sol espai.
 - o Menor necessitat de mobilitat.
- Tipologia majoritària d'habitatge plurifamiliar.

2.8.6.1 Possibilitat de disminució de l'habitatge social

La disposició transitòria quarta del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, estableix que aquest Decret és aplicable als instruments urbanístics que s'aprovin inicialment després de la seva entrada en vigor, sens perjudici del que s'estableix a la disposició transitòria tercera.

La disposició transitòria tercera, apartat 1 estableix una excepció a aquesta regla general, consistent en que les determinacions noves relatives a reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública que resulten de l'article 57.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme s'apliquen a les revisions de planejament general que no estiguin aprovats definitivament a l'entrada en vigor del Decret Llei.

Aquesta expressió és clarament diferent a la que es conté en relació als apartats 4 i 5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en l'apartat 3 de la mateixa disposició transitòria tercera, el qual determina que tota la regulació donada al Decret Llei s'aplica als supòsits que considera.

Per tant, el que s'aplicarà del Decret Llei als Plans d'Ordenació Urbanística Municipal aprovats inicialment abans de la seva entrada en vigor seran exclusivament aquelles determinacions de caràcter nou, mantenint-se el règim previgent per a la resta de determinacions.

Com a determinacions noves s'han de considerar els percentatges de sostre residencial de nova implantació (20% per a habitatge protegit de règim general o especial i 10% per a habitatge protegit de règim concertat). Per tant, la previsió que es contenia a l'article 57.3 "in fine" de la Llei d'Urbanisme que determina el següent:

"(...) Les comissions territorials d'urbanisme, a proposta municipal, poden disminuir les reserves que estableix aquest apartat en els sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea que, per llur tipologia, no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits.", segueix essent d'aplicació.

Segons aquestes previsions, els sectors subjectes a la reserva d'habitatge protegit són els que tenen una densitat superior a 25 hab./ha.

Taula 2.8.8: Sectors subjectes a reserva d'habitatge protegit segons l'article 57.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i explicació del paràgraf anterior.

SECTOR	Sostre residencial total (m²)	Sostre hab. lliure (m²)	Sostre HPO (m²)	Sostre HPC (m²)	Hab. total	Hab. lliure	Hab. HPO	Hab. HPC
PPU 22b1	188.016	131.611	37.603	18.802	1.668	1.155	342	171
PPU F - Pixavaques	52.299	36.609	10.460	5.230	474	330	96	48
PPU M-Artilleria	NR - No regulat, segons resolució Conseller DTS							
PPU Port Olivet	NR - No regulat, segons resolució Conseller DTS							
PAU Tres cales 1º fase	38.205	26.744	7.641	3.821	320	215	70	35
PMU Bon Repòs	NR - No regulat, segons resolució Conseller DTS							
SND Ampliació 22b1	264.105	184.874	52.821	26.411	2.348	1.626	481	241
TOTAL	542.625	379.838	108.525	54.264	4.810	3.326	989	495
			162.789				1.484	

Font: elaboració pròpia

HPO: Habitatge de protecció oficial (règim general i especial) (20% segons Decret Llei 1/2007)

HPC: Habitatge de protecció oficial de preu concertat (10% segons Decret Llei 1/2007)

En alguns dels sectors es justifica la manca de l'habitatge social fruit:

- Inadequació tipològica de l'ordenació per a la construcció d'habitatges d'aquesta naturalesa.
- Els habitatges s'ubiquen en sectors o polígons on la població resideix en la seva immensa majoria només de forma estacional durant la temporada d'estiu. La resta de l'any la població és molt reduïda. Les dotacions d'equipaments no són les pròpies d'un teixit urbà, sinó que s'integren sobre tot per instal·lacions pensades per als usos vinculats a l'estança vacacional. Això comportaria ubicar la població resident beneficiària de l'habitatge de protecció pública en un entorn despoblat la major part de l'any i sense els serveis públics necessaris. S'estaria, aleshores, incomplint els deures de cohesió social, així com l'obligació d'evitar la segregació per nivell de renda que imposa l'article 57.6 de la Llei d'Urbanisme.

És més, la consideració més rellevant a efectes de justificar la disminució de les reserves d'habitatge social rau en que la demanda d'habitatge protegit queda suficientment atesa amb l'oferta d'aquest que resulta de la resta de sòls de nova implantació regulada pel POUM.

Per tant, la reserva per a habitatge social es porta a terme, únicament en els següents sectors, acomplint amb els paràmetres legalment establerts si aquests s'imputessin sobre tots aquells sectors que restarien obligats a reservar metres quadrats de sostre per a l'habitatge de protecció pública, tal i com s'acredita en la següent taula.

Taula 2.8.9: Sectors subjectes a la reserva d'habitatge protegit en el POUM-AM

SECTOR	Sostre residencial total (m²)	Sostre hab. lliure (m²)	Sostre HPO (m²)	Sostre HPC (m²)	Hab. total	Hab. lliure	Hab. HPO	Hab. HPC
PPU 22b1	188.016	131.611	37.603	18.802	1.668	1.155	342	171
PPU F - Pixavaques	52.299	36.609	10.460	5.230	474	330	96	48
PPU M-Artilleria	NR - No regulat, segons resolució Conseller DTS							
PPU Port Olivet	NR - No regulat, segons resolució Conseller DTS							
PMU Bon Repòs	NR - No regulat, segons resolució Conseller DTS							
SND Ampliació 22b1	264.105	173.412	60.462	30.232	2.348	1.523	550	275
TOTAL	504.420	341.632	108.525	54.264	4.490	3.008	988	494
			162.789				1.482	

Font: elaboració pròpia

HPO: Habitatge de protecció oficial (règim general i especial) (20% segons Decret Llei 1/2007)

HPC: Habitatge de protecció oficial de preu concertat (10% segons Decret Llei 1/2007)

2.8.7 Justificació de l'adequació a les necessitats del municipi

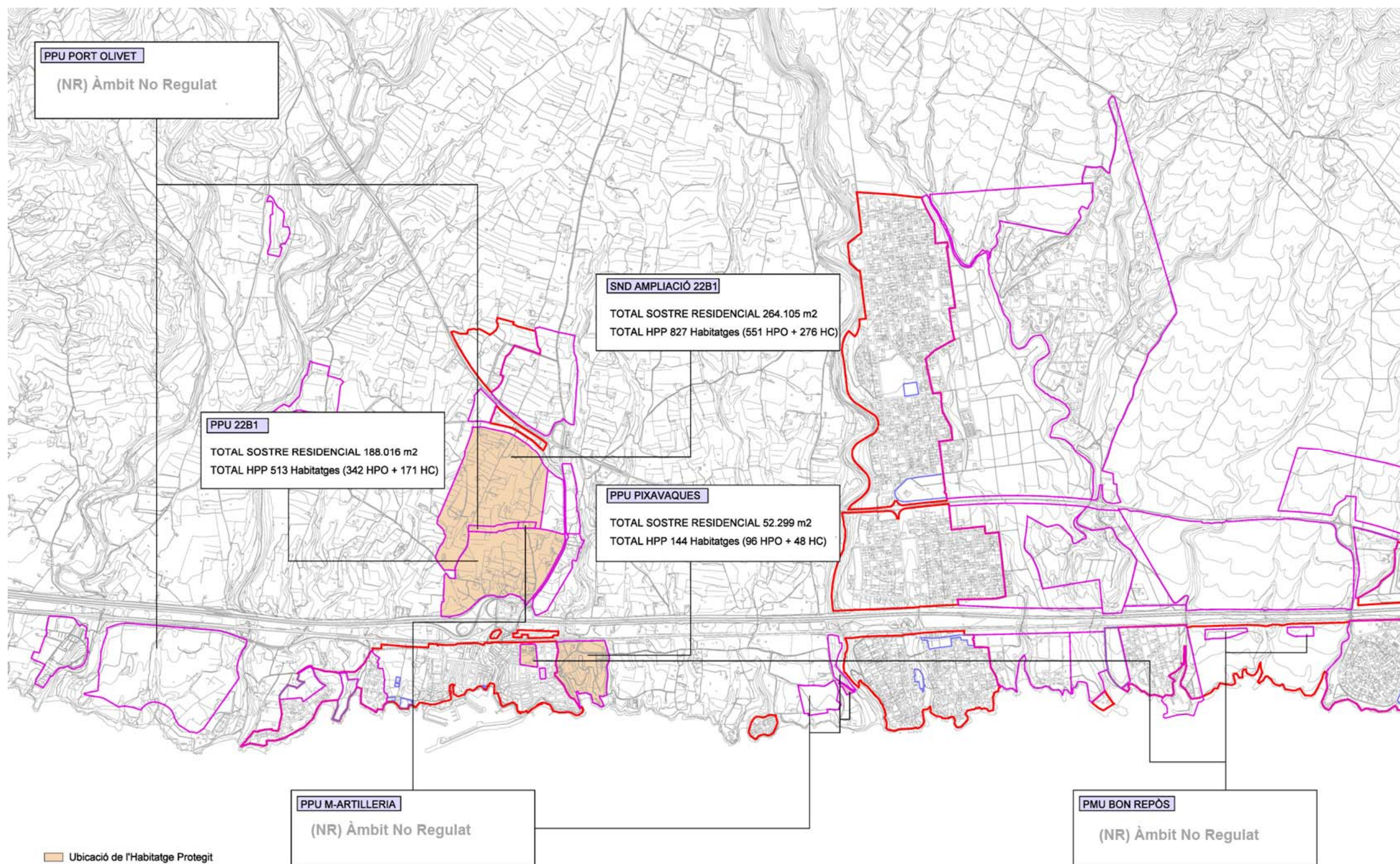
Prenent en consideració les necessitats d'habitatge reflectides en el document de Memòria Social i la implantació de nous habitatges de protecció pública derivats de l'execució del POUM, es pot concloure que les mateixes queden en la seva totalitat satisfetes.

Taula 2.8.10: Cobertura de la demanda d'habitatge social del nou POUM

Habitatge necessari segons demanda (2006-2015)	Previst pel POUM a curt-mig termini (PPU 22b1, PPU F-Pixavaques)	Reserva (SND Ampliació 22b1)
574	657	825

Font: Elaboració pròpia

2.9 Plànol d'emplaçament de les reserves per a l'habitatge protegit



2.10 El Pla Local d'Habitatge i l'Oficina Local d'Habitatge

El problema de l'habitatge, en els termes en que es planteja en l'actualitat, requereix iniciatives i actuacions de caràcter divers i complementari (econòmiques, socials, tècniques) que vagin més enllà de la simple creació de nous habitatges.

El Pla Local d'Habitatge (PLH) tindrà per objecte definir el programa d'actuació de l'Ajuntament de l'Ametlla de Mar en matèria d'habitatge a curt i mitjà termini, a través d'un instrument de caràcter tècnic que reculli la determinació de la política municipal en aquest àmbit, la seva articulació a través de programes d'actuació i la concreció de les mesures previstes en el moment de la seva elaboració.

El PLH definirà les estratègies i concretarà les actuacions a promoure o desenvolupar des del govern local en relació amb el sòl i el sostre residencial, existent o de nova creació, per un període d'entre quatre i sis anys, amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles. També ha de servir com a instrument de concertació amb la resta d'administracions públiques, adaptant aquesta cooperació al perfil dels usuaris (joves, gent gran, altres col·lectius específics) i a la naturalesa, tipologia i règim de tinença dels habitatges que determinin les característiques i les necessitats pròpies de l'Ametlla de Mar i el sistema territorial d'habitatge on es circumscriu.

Les disposicions legals aprovades darrerament posen èmfasi en aquesta nova orientació, multiplicant i diversificant tota mena d'iniciatives referides a l'accés a l'habitatge, la gestió del parc públic, la rehabilitació, la intermediació, etc. Un bon exemple és l'actual projecte de Llei per a l'accés a l'habitatge, on en el seu article 20 es regulen els plans locals d'habitatge.

Així, pel que fa al seu contingut, aquest article 20 esmentat determina que hauran d'estar formats pels següents apartats:

- Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi
- Objectius a assolir, programes i estratègies d'actuació
- Avaluació econòmico-financera de les actuacions

Per assolir-ho, res millor que el disseny i activació d'una Oficina Local d'Habitatge (OLH), instrument operatiu de l'organització municipal destinat a actuar com a punt únic d'informació i gestió dels serveis d'habitatge. Aquesta actuació es desenvoluparà com a conseqüència de la redacció del PLH, el qual ha de justificar i motivar la seva necessitat.

Per tant, la implantació dels anomenats "serveis d'habitatge" tenen per objecte posar a l'abast del ciutadà totes aquestes iniciatives, amb l'objecte d'informar, centralitzar, i gestionar la prestació d'aquests serveis.

3 EQUIPAMENTS

El desenvolupament dels nous equipaments s'havia concentrat al sud-oest del nucli de La Cala, tots ells a l'àrea de Ribes Altes 1a fase, provocant un cert desequilibri en l'accessibilitat de les àrees més poblades a aquests equipaments. Aquest fet, independentment del dèficit quantitatiu existent en relació a la població potencial, fa que sigui molt important el destí urbanístic que es pugui donar a les àrees centrals encara no edificades.

Darrerament s'han produït una sèrie de canvis molt positius, sobretot en la distribució dels equipaments de la zona sud-oest de La Cala, a Ribes Altes, a més de les ampliacions significatives d'alguns equipaments escolars i sanitaris.

En la nova distribució trobem la construcció d'un nou camp de futbol i 3 pistes de tennis en terrenys cedits anticipadament al sector 22b1. La superfície d'aquesta zona esportiva és de 3,4 ha., el que suposa aproximadament el 10% de l'àrea total. La zona es situa al límit oest del sector, limitant al sud amb el camí de l'Ametlla de Mar al Perelló. En el moment de redacció del present POUM s'està construint la piscina coberta a la mateixa zona. També s'està pendent de l'ampliació del Centre d'Atenció Primària i la construcció de la nova deixalleria

L'espai que ha deixat l'antic camp de futbol ha permès que actualment s'hi estigui construint una residència per a la gent gran i es podrà prolongar el carrer Camarles seguint la seva alineació fins a cosir amb la trama de carrers de Ribes Altes segona fase, cosa que no hauria estat possible sense el trasllat del camp.

Equipament docent

La llar d'infants "Xerinola" ha estat remodelada recentment per tal de cobrir les necessitats creixents al municipi a més de disposar d'unes instal·lacions més modernes i funcionals. Un cop remodelada es pot donar un servei més uniforme al municipi.

El CEIP "Sant Jordi" ocupa una superfície de 5.194 m². Es feia necessària una ampliació que es reclamava des de feia anys. Aquesta s'està duent a terme en paral·lel a la redacció del present POUM i suposarà un increment de 1.060 m² dins del mateix recinte.

L'IES "La Candelera" actualment ocupa una superfície de 6.762 m²

L'Aula de Natura "Escola de Mar, és un projecte, de caràcter privat, amb la intenció d'ensenyar i donar a conèixer el mar i els seus ecosistemes interiors i costaners, en el marc de l'educació en el lleure.

Equipament esportiu

La superfície de sòl destinada a l'ús esportiu, en el PGOU superava els paràmetres mínims. Tanmateix, cal dir que més de la meitat de la superfície dels equipaments de La Cala era ocupada pel camp de futbol, que suposava un entrebanc al creixement cap al sud. Ara aquesta instal·lació s'ha traslladat per sobre de l'autopista, a la zona destinada a l'eixample de La Cala. A la vegada l'espai que ocupava el camp de futbol es destina a més equipament de tipus assistencial amb la realització d'una residència per a la gent gran. També s'està construint una piscina coberta a la zona del nou complex esportiu.

L'oferta d'equipaments esportius es complementa amb el Poliesportiu Municipal "Galetet" situat a la plaça del mercat a l'entrada del nucli de La Cala per l'avinguda Part de Cala. Aquest ocupa una superfície de 1.731 m² i s'hi localitza la seu del Patronat municipal d'esports i és on es porten a terme les diferents activitats esportives a camp cobert.

A la zona nord del municipi hi ha l'equipament esportiu del Circuit de Calafat.

Equipament sanitari - assistencial

A la zona nord del nucli de La Cala trobem el Centre d'Atenció Primària de l'Ametlla de Mar. La dinàmica creixent del municipi fa que les instal·lacions del centre s'hagin quedat petites i s'hagin començat els tràmits per una ampliació. De fet l'Ajuntament ha cedit 500 m² de sòl al Servei Català de la Salut per fer-hi l'ampliació.

El Casal d'Avis, ocupa un espai de 934 m², aquest es completa amb la construcció de la Residència de gent gran a l'espai on hi havia l'antic camp de futbol.

Equipament cultural – social – religiós

Considerant l'església i l'actual cinema, la superfície d'aquest tipus d'equipament suma 721 m². Durant molt de temps van ser els únics equipaments d'aquest tipus existents al municipi, per això part d'aquesta necessitat era coberta per entitats privades o al propi Ajuntament.

En els últims temps l'Ajuntament ha adquirit la Biblioteca municipal Doctor Frias. Un altre equipament que recentment a passat a ser públic és "El Museu de Ceràmica Popular de l'Ametlla de Mar", situat a la urbanització Sant Jordi d'Alfama. L'edifici, de 1.500 m² de planta, té un fons format per objectes de ceràmica popular de tota la Península Ibèrica.

Un altre dels valors culturals del municipi és la ràdio municipal La Cala Ràdio. Està situada damunt de l'Ajuntament, emet diàriament des de l'any 1984 i rep les col·laboracions de diferents serveis del municipi.

També es dur a terme el Telecentre que permetrà donar accés gratuït a Internet, per als empadronats a l'Ametlla de Mar.

Equipament administratiu

En els últims anys es va construir l'Ajuntament, el patronat de Turisme, la caserna de la Guàrdia Civil, el parc de bombers i el mercat municipal que ocupa una superfície de 830 m² i realitza una important funció socio-cultural, per tant en matèria de seguretat i abastiment, les necessitats estan cobertes. Tant sols es fa necessària l'ampliació de l'edifici de l'Ajuntament.

Altres equipaments

Està prevista la propera construcció d'un tanatori a la parcel·la situada entre els bombers i la cooperativa agrícola, amb enllaç directe des de la carretera TV-3025. Aquest terreny ocupa una superfície de 3.350m², a uns 800 metres del casc urbà en direcció a la carretera N-340 i a pocs metres de l'enllaç amb l'autopista AP-7

4 INCIDÈNCIA DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA RESPECTE EL GÈNERE I ELS COL·LECTIUS SOCIALS QUE REQUEREIXEN ATENCIÓ ESPECÍFICA

4.1 Una nova cultura urbanística: la ciutat per a tothom

D'acord amb allò que disposa l'apartat cinquè de l'article 69 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, la memòria social enumera una sèrie de mesures tendents, d'una banda, a incorporar la perspectiva de gènere en la planificació urbanística, i de l'altra, a millorar la situació d'aquells col·lectius que requereixen d'atenció específica (infants, joves i gent gran).

Per aquest motiu, a l'hora de redactar aquesta memòria i la resta de diferents documents que conformen el POUM, l'equip redactor ha buscat un marc teòric de referència, amb la finalitat de planificar un nou model de ciutat, d'acord amb una nova cultura, capaç de reconstruir els coneixements i els patrons urbanístics tradicionals i redissenar-los a la mida del conjunt de la ciutadania.

En aquest sentit, convé remarcar que aquest referent l'hem trobat en la filosofia i la documentació corresponents a les jornades internacionals sobre urbanisme i gènere celebrades a Barcelona els passats 27, 28 i 29 d'abril de 2005 (<http://www.urbanismeigènere.net>). A aquestes jornades hi assistiren més de 320 dones i homes entre càrrecs polítics i tècnics en l'àmbit de l'administració pública, professionals de les àrees territorials locals, associacions de professionals i ciutadanes, i estudiants i professionals.

El gruix d'aquestes jornades va girar a l'entorn de dos eixos principals:

- L'urbanisme ocupat en les infraestructures de serveis urbans, espais públics, transports, equipaments i habitatge.
- L'urbanisme centrat en la ciutadania, els seus valors, temors, identitat i memòria com elements per definir espais de convivència.

A la vegada, aquest dos eixos foren abordats des de sis àmbits diferents:

- Ciutat i espai públic.
- Habitatge i espai comunitari.
- Transport i accessibilitat.
- Temps i espai de treball *versus* oci.
- Equipaments: infraestructures quotidianes.
- Seguretat i convivència.

De totes les ponències de les jornades esmentades, una d'elles va copsar més l'atenció de l'equip redactor. Es tracta de la que sota el títol *Planificació urbanística amb enfocament de gènere* van exposar la Monika Jaeckel (Sociòloga i Presidenta de la Xarxa Internacional de Centres de Mares per a l'Apoderament –Holanda-) i la Marieke van Geldermalsen (Arquitecta urbanista i Directora del projecte Ciutat per a l'Aprenentatge –Holanda-).

Finalment, abans d'indicar en les pàgines següents quines actuacions s'han dut a terme fins ara d'acord amb el planejament actualment vigent, i quines es proposen en la nova ordenació, destaquem les recomanacions que hauran de guiar el desenvolupament del present POUM, i que, seguint les ponents citades, han de ser:

- Fomentar l'ús mixt de l'espai, la integració de les funcions del treball, el comerç, la vida, les cures i la recreació.
- Invertir d'una manera igualitària en el maquinari, el programari i l'*orgware*^(*) dels entorns humans.
- Donar suport als habitants perquè satisfacin les seves pròpies necessitats i trobin les seves pròpies solucions.
- Contribuir als espais de reunió autogestionats en complexos i zones residencials.

- Crear una infraestructura pública que afavoreixi la vida pública dels nens, les persones grans i altres persones dependents.
- Permetre que els habitants facin un ús múltiple i flexible de l'espai públic.
- Possibilitar condicions per a la conservació i el desenvolupament de les economies locals, les botigues petites i els negocis a petita escala.
- Crear un espai experimental en les comunitats que permeti el desenvolupament d'una creativitat i una innovació de dalt a baix.
- Crear condicions que possibilitin iniciatives veïnals com els centres per a mares o les acadèmies veïnals.
- Tornar a canalitzar els recursos cap a les iniciatives de base.
- Reconèixer als habitants i a les comunitats locals com a socis equitatius en el desenvolupament urbà.
- Donar suport a la participació de les dones en el governament local i en el desenvolupament de la comunitat.

(*) Component estructural d'un sistema tecnològic especialment concebut per integrar la persona i les seves competències professionals i assegurar el funcionament del hardware i software del sistema així com la seva interacció amb altres elements i amb altres sistemes de diferent naturalesa.

4.2 Antecedents: actuacions socioculturals que es duen a terme en l'actualitat en funció dels equipaments existents

INFANTS	JOVES	DONES	TERCERA EDAT	IMMIGRANTS
				Pla d'immigració
Pla local de joventut Casals de vacances escolars	Pla local de joventut: PIJ, Creació Jove La Cala, borsa d'habitatge, associacionisme			
Pla d'entorn	Pla d'entorn	Pla d'entorn	Pla d'entorn	Pla d'entorn
	Centre de formació: TIC, monitors, idiomes	Centre de formació: alfabetització, informàtica, tallers d'ocupació, plans d'ocupació, xerrades temàtiques	Centre de formació	Centre de formació: cursos de català de diferents nivells, tallers interculturals
	Borsa de treball	Borsa de treball		Borsa de treball
Biblioteca: horari específic	Biblioteca			
	Telecentre	Telecentre	Telecentre	Telecentre
Esports: activitats	Esports: activitats	Esports: activitats	Esports: activitats	Esports: activitats
Cultura: festes nadalenques, Candelera; Sant Pere, diades puntuals, taller de dibuix, activitats d'estiu a l'aire	Cultura: associacions, entitats, festes puntuals d'estiu	Cultura: associacions, entitats, festes puntuals d'estiu	Cultura: associacions, entitats, festes puntuals d'estiu	Cultura: associacions, entitats, festes puntuals d'estiu
Escola de música	Escola de música	Associacions de dones	Casals de 3a edat	Associacions islàmiques Reunions d'anglesos

Font: Ajuntament de l'Ametlla de Mar

4.3 Propostes de la regidoria de Serveis Socials en relació a les necessitats d’actuacions socioculturals detectades vinculades als futurs equipaments

INFANTS	JOVES	DONES	TERCERA EDAT	IMMIGRANTS
	Agència de Desenvolupament Local	Agència de Desenvolupament Local		Agència de Desenvolupament Local
Centralització d'infraestructures de les activitats infantils		Centralització d'infraestructures de les activitats infantils		
		Activitats per a pares en franges horàries dels fills i en llocs propers		
Parcs infantils i d'adults		Parcs infantils i d'adults		
	Casal de joves obert			
	Centre cívic	Centre cívic	Centre cívic	Centre cívic
Ludoteca amb horari extraescolar a partir de les 7:30 hores fins les 21:00 hores		Ludoteca amb horari extraescolar a partir de les 7:30 hores fins les 21:00 hores	Ludoteca amb horari extraescolar a partir de les 7:30 hores fins les 21:00 hores	
Aula Natura	Aula Natura			
			Residència i centre de rehabilitació	
Activitats amb pares		Activitats amb fills		

Font: Ajuntament de l'Ametlla de Mar

Altres propostes:

- Infants: Activitats dins del centre escolar (esportives, reforç, idiomes, música, etc)
- Joves: A partir dels 12 anys, activitats a la zona esportiva i Telecentre (esports, art, TIC)
- Dones: Activitats paral·leles als horaris infantils a la zona educativa de l'IES i CEIP
- Tercera edat: Transport gratuït al centre esportiu. Complex educatiu de la gent gran.
- Immigrants: Activitats d'interculturalitat gastronòmica, o d'altres adaptades a les diferents cultures.