

Diligència per fer constar que aquest document, corresponent a l'expedient X2018000166, POUM de Santa Susanna, ha estat aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament, en sessió de 26 de maig de 2023.

Santa Susanna, a data de la signatura electrònica.

La secretària



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

DOC 7 MEMÒRIA SOCIAL

ABRIL 2023

▶ JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Pg. Pintor Romero, 90. 08197 Sant Cugat de Vallès.
jbarba@coac.es www.flexiblearchitecture.eu

38046230K
JOAN BARBA
(R:B60905163)

Firmado digitalmente por 38046230K JOAN BARBA
(R:B60905163)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=J B E
ARQUITECTES ASSOCIATS SLP, 2.5.4.97=VATES-
B60905163, sn=BARBA ENCARNACION,
givenName=JOAN, serialNumber=38046230K,
cn=38046230K JOAN BARBA (R:B60905163),
2.5.4.13=Reg:REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA/
Hoja:B-133407/Tomo:28352/Sección:0/Libro:0/
Folio:80/Fecha:18-07-1995/Inscripción:1
Fecha: 2023.05.11 06:37:33 +02'00'

Redactors

Joan Barba, arquitecte
Narcís Tusell, arquitecte
Montserrat Pamies, arquitecte
Xavier Mayor, biòleg
Montserrat Mercadé, geografa
Joan Pau Hernández, advocat
Josep Lluís López, economista,
Xavier Abadia, enginyer de mobilitat
Francesc Sánchez, geografe GIS
Laura Pulgini, arquitecte

Agraïments

Isabel Carrillo, arquitecte municipal
Lluís Pujol, arquitecte tècnic municipal
Conxita Casassas, advocadessa TAG
Carles de Miquel, advocat assessor urbanístic

Índex

| | |
|--|----|
| Índex..... | 5 |
| 1. Marc legislatiu vigent | 7 |
| 2. Població | 8 |
| 2.1. Distribució de la població | 8 |
| 2.2. Evolució de la població | 9 |
| 2.3. Components del creixement | 10 |
| 2.3.1. Creixement natural | 10 |
| 2.3.2. Migracions internes | 11 |
| 2.3.3. Migracions externes | 12 |
| 2.4. Estructura d'edats..... | 13 |
| 2.5. Nacionalitat..... | 16 |
| 3. Les llars | 18 |
| 3.1. Relació entre l'augment de població i la formació de noves llars | 19 |
| 3.2. Les llars segons el nombre de persones | 19 |
| 3.3. Les llars segons el tipus de nucli | 20 |
| 3.4. Llars de persones grans | 20 |
| 4. Estimacions de població i llars..... | 21 |
| 4.1.- ESTIMACIÓ DE POBLACIÓ..... | 21 |
| 4.2.- ESTIMACIÓ DE LLARS | 22 |
| 5. Els habitatges..... | 23 |
| 5.1. Els habitatges segons tipus | 23 |
| 5.1.1. Pes de l'habitatge d'ús principal als barris | 25 |
| 5.2. Règim de tinença de l'habitatge principal | 26 |
| 5.3. Característiques dels habitatges | 27 |
| 5.3.1. Tipus d'edifici | 27 |
| 5.3.2. L'alçada dels edificis i els ascensors | 28 |
| 5.3.3. Antiguitat dels immobles i estat de conservació | 28 |
| 5.4. Dinàmiques constructives i tipus d'habitatge construït..... | 30 |
| 5.5. Els preus de l'habitatge en lloguer segons l'estadística oficial..... | 32 |
| 5.6. El mercat immobiliari..... | 33 |
| 5.7. Els preus màxims de l'habitatge amb protecció oficial | 35 |
| 6. Caracterització socioeconòmica de la població | 36 |
| 6.1. Mobilitat obligada per motius de treball..... | 36 |
| 6.2. La població segons la relació amb l'activitat | 37 |
| 6.3. Evolució de l'atur | 38 |
| 6.4. Beneficiaris de prestacions econòmiques per desocupació | 40 |
| 6.5. La capacitat econòmica de la població. La renda familiar disponible bruta | 42 |
| 6.6. Els inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial i la borsa d'habitatge de lloguer social | 45 |
| 7. Activitat | 45 |
| 7.1. Sector d'activitat dels ocupats | 45 |
| 7.2. Empreses establertes al municipi per sectors | 47 |
| 7.3. L'oferta turística | 48 |
| 7.3.1. Establiments hotelers | 49 |
| 7.3.2. Habitatges d'ús turístic | 51 |
| 7.3.3. Càmpings | 52 |
| 8. La població en risc o situació d'exclusió socio-residencial | 53 |

| | |
|---|----|
| 9. L'Objectiu de solidaritat urbana | 55 |
| 10. Proposta del POUM en matèria d'habitatge | 56 |
| 10.1. Proposta de reserves de sòl residencial del POUM segons règims | 56 |
| 10.2. Previsions temporals per l'obtenció de l'habitatge protegit..... | 60 |
| 10.3. Anàlisi dels equipaments comunitaris | 60 |
| 10.4. Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere i sobre els col·lectius especials | 61 |
| 11. Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge | 62 |

1. MARC LEGISLATIU VIGENT

L'article 59 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC), Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost¹, documentació dels plans d'ordenació urbanística, inclou la memòria social en la lletra h, la qual ha de "contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."

Així mateix, l'article 57, plans d'ordenació urbanística municipal, determina que:

- Han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

Els municipis que per la seva escassa complexitat urbanística només distingeixin entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, i els municipis de menys de 5.000 habitants que no sent capitals de comarca queden exempts de l'obligació de reserva mínima si compleixen els requisits de tenir una dinàmica d'atorgament de llicències inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any, en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, i; el pla no permeti més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable (apartat 3).

- Defineix el sostre residencial de nova implantació als efectes del càlcul de les reserves mínimes (apartat 4).

Queden exclosos el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents i els sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior.

- Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima d'habitatge de protecció pública (HPP) i de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris (apartat 5).
- Les reserves per a HPP s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per raó del seu nivell de renda, i ha de determinar la seva localització en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat i ha de determinar el seu percentatge en sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat (apartat 6).
- La qualificació del sòl que estableixi el POUM o el seu planejament derivat per localitzar les reserves pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública i afecta tant els edificis plurifamiliars de nova construcció, encara que conservin algun element arquitectònic d'una edificació anterior, com els edificis plurifamiliars existents en què es pretengui dur a terme obres generals de condicionament, conservació, millora o ampliació, quan aquestes actuacions edificatòries tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents (apartat 7).
- La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica o específica (apartat 8).

¹ La LUC ha estat modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i el Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret Llei 17/2019 i per la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

En relació amb l'apart 3, Santa Susanna, amb 3.719 habitants el 2020, quedaria inclòs en el primer supòsit però no en el segon raó per la qual haurà de reservar sostre residencial destinat a habitatge amb protecció pública. Així doncs, la memòria social és document obligat.

La llei 18/2007, de dret a l'habitatge², determina que els municipis identificats de demanda forta i acreditada al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, han de disposar, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents en el termini de 20 anys des de l'entrada en vigor. Aquest, presentat el desembre del 2018 i aprovat inicialment per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 7 de març del 2019, no considera Folgueroles municipi de demanda forta i acreditada.

En l'article 20.2 determina que si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre el seu contingut sempre i que comprenguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost estableix. El municipi de Santa Susanna no en disposa.

2. POBLACIÓ

2.1. Distribució de la població

Segons el nomenclàtor de població, el municipi de Santa Susanna està format per 2 nuclis amb els seus respectius disseminats (població no resident en nucli de població) i 4 entitats més de població resident en disseminat³, tot i que l'estructura urbana d'aquests és més propera a la de nucli.

L'entitat en disseminat de Can Torrent - Alta Maresma - Can Gelat concentrava el 2020 el volum més gran de població, amb gairebé el 29% del total, però amb poca diferència amb el disseminat de la urbanització la Vall – Can Ratés, amb quasi el 28%, i el casc urbà de Santa Susanna amb gairebé una cinquena part. Entre les tres entitats superen les tres quartes parts de població del municipi.

| Codi | Nom entitat | 2001 | | 2020 | | Variació 2001-2020 | | |
|---------------------|---|----------|-------|----------|-------|--------------------|----------|------|
| | | Població | Pes | Població | Pes | Total | Relativa | Pes |
| 000101 | Casc urbà | 376 | 18,8 | 700 | 19,7 | 324,0 | 86,2 | 0,9 |
| 000199 | Disseminat Casc urbà | 6 | 0,3 | 2 | 0,1 | -4,0 | -66,7 | -0,2 |
| 000299 | Disseminat Can Torrent - Alta Maresma - Can Gelat | 559 | 28,0 | 1.025 | 28,9 | 466,0 | 83,4 | 0,9 |
| 000699 | Disseminat zona hotelera | 191 | 9,6 | 326 | 9,2 | 135,0 | 70,7 | -0,4 |
| 000799 | Disseminat la Muntanya | 151 | 7,6 | 313 | 8,8 | 162,0 | 107,3 | 1,3 |
| 000899 | Disseminat el Pla | 173 | 8,7 | 117 | 3,3 | -56,0 | -32,4 | -5,4 |
| 001001 | Riera, la | 44 | 2,2 | 74 | 2,1 | 30,0 | 68,2 | -0,1 |
| 001199 | Disseminat urbanització la Vall - Can Ratés | 496 | 24,8 | 991 | 27,9 | 495,0 | 99,8 | 3,1 |
| Total Santa Susanna | | 1.996 | 100,0 | 3.548 | 100,0 | 1.552,0 | 77,8 | 0,0 |

Font. Nomenclàtor: població del padró continu per entitats a 1 de gener de cada any. Elaborat per l'INE. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

Les tres unitats de població han guanyat pes en detriment del Pla, que ha perdut el 56% d'habitants i la Zona Hotelera, que si bé guanya població (+135%) veu lleugerament reduït el seu pes, igual que la Riera.

² La Llei 18/2007 de dret a l'habitatge ha quedat modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, la Llei 5/2012, de 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, la Llei 3/2012, la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica i pels decrets llei 17/2019 i 1/2020.

³ Quatre de les 6 entitats de població resident en disseminat es corresponen a nuclis, sigui en urbanització residencial de baixa densitat o en blocs plurifamiliars aïllats (per exemple, Zona Hotelera).

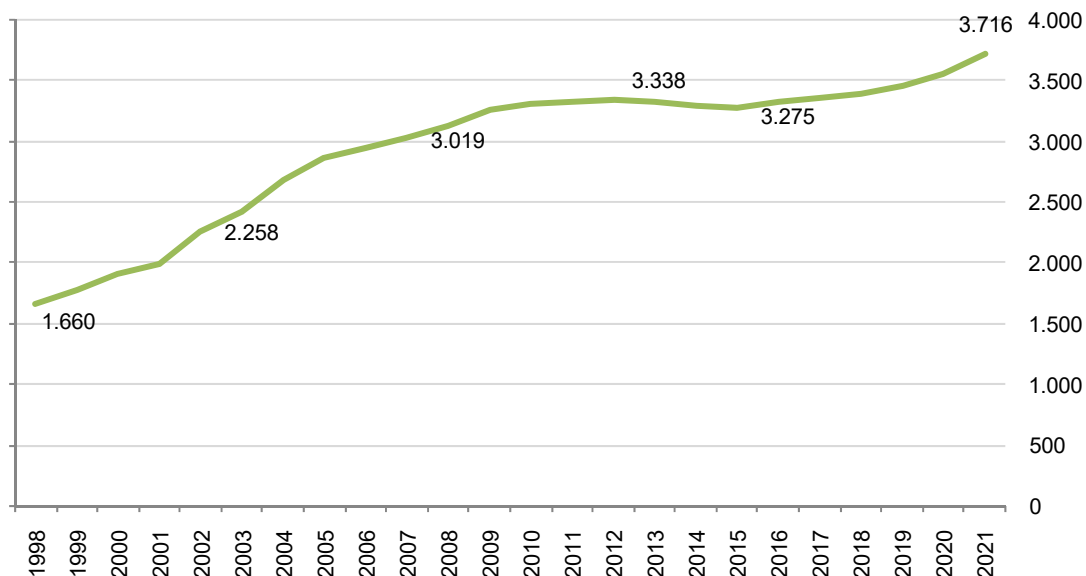
En termes relatius la urbanització la Vall – Can Ratés i Can Torrent – Alta Maresma – Can Gelat són les que més població han guanyat, amb un augment relatiu del 495% i 466% respectivament.

Hi ha dues peces de teixit en baixa densitat que en realitat són extensions de la mateixa urbanització Sant Genís de Palafolls del municipi de Palafolls. Són de petita extensió i poca densitat i la seva població, en cas de tenir-hi persones empadronades, queda adscrita a l'entitat en disseminat de la Vall – Can Ratés.

2.2. Evolució de la població

Santa Susanna, amb 3.716 habitants el juny del 2021, tenia 509 habitants el 1981 segons el cens d'aquell any. L'important augment de població s'inicia a la dècada dels anys 80, amb un índex mitjà de creixement anual del 6,8% i el 1991 ja s'acosta al miler d'habitants. El creixement prossegueix a la següent dècada amb un índex més alt, del 7,8% i el 2001 ja supera el 2.000 habitants.

El creixement es manté fins al 2012, assolint els 3.338 habitants. A partir del 2013 s'inverteix el signe i fins al 2015 perd efectius, una mica més d'una seixantena. Del 2016 ençà el guany ha estat continu, però fins al 2020 no supera el centenar.



Font: 1988 a 2020 pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE, juny del 2021 Ajuntament de Santa Susanna a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

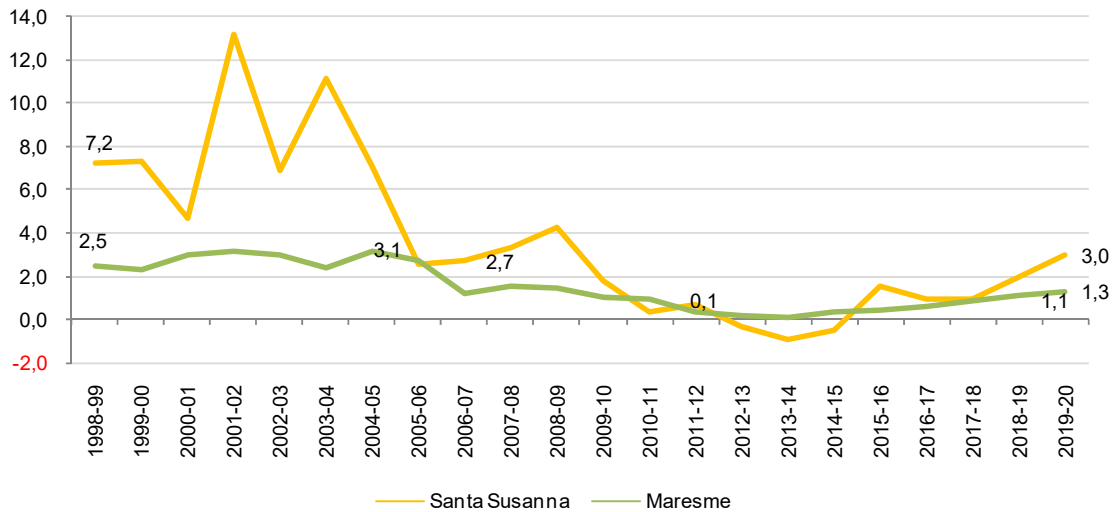
El municipi va tenir uns índexs de creixement força alts entre els anys 1998 i 2005, multiplicant la població per 1,7 (+1.200 habitants), destacant els anys 2002 i 2004. El 2006 es desaccelera, tot i mantenir uns índexs superiors al 2% anual.

A diferència de bona part dels municipis catalans, la crisi afecta les dinàmiques demogràfiques una mica més tardanament.

- Els anys 2008 i 2009 guanya entorn un centenar d'habitants, amb uns índexs de creixement del 3,3 i 4,2% respectivament.
- El 2010 es redueix fins a l'1,75, però no és fins al 2011 que el creixement es redueix molt notablement, acostant-se al creixement 0 si bé positiu.
- Entre el 2013 i 2015 perd població, sobretot el 2014 en què l'índex va ser del -1%.

La recuperació iniciada el 2016 es consolida el 2020 (3%) i el 2021 (4,7%).

Respecte al Maresme, Santa Susanna ha tingut un creixement més intens en molts anys de la sèrie, però per contra la comarca no perd població si bé redueix l'índex fins a gairebé al 0% (2012 al 206).



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

2.3. Components del creixement

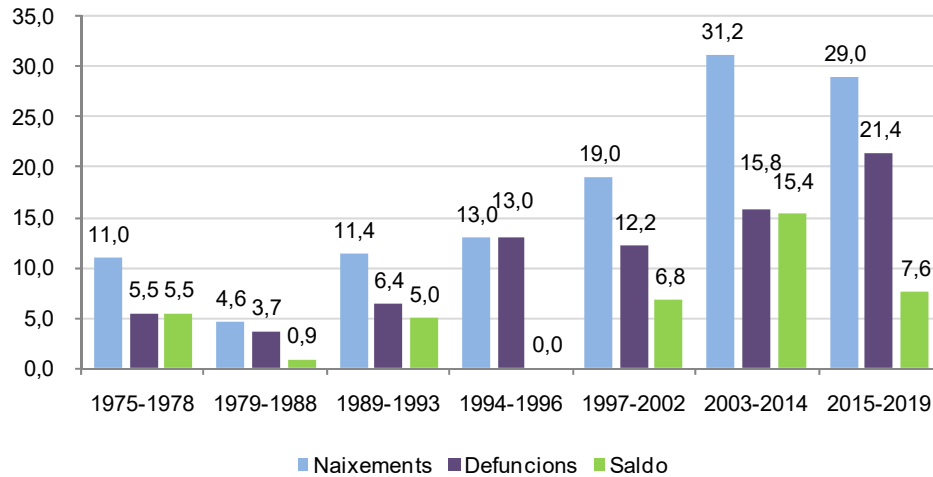
L'augment de població va ser causat per unes migracions internes positives per al municipi, les quals possibilitaren una recuperació de la natalitat. Fins ben bé l'any 2002 la natalitat va ser molt feble i la mortalitat, tot i no ser massa elevada, neutralitzava el creixement natural.

2.3.1. Creixement natural

El creixement natural ha estat força feble en molts anys de les 4 darreres dècades. Tot amb tot es poden identificar diferents fases:

- Entre els anys 1975 i 1978 la mortalitat és força baixa raó per la qual la feblesa en la natalitat no suposa un creixement natural negatiu. En aquest període, per dos naixements hi ha una defunció.
- Entre el 1979 i 1988, natalitat i mortalitat es redueixen, més significativament la natalitat, per la qual cosa el creixement natural és quasi 0. La proporció es redueix a 1,2 naixements per una defunció.
- Del 1989 al 1993, ambdós tornen a augmentar si bé ho fa amb major amplitud la natalitat. El saldo resultant és positiu però encara escadusser. La proporció torna a augmentar i es situa en 1,8 naixements per una defunció.
- Entre els anys 1994 i 1996 naixements i defuncions s'igualen, per què per 1 naixement hi ha 1 defunció.
- Del 1997 al 2002 augmenta la natalitat i es redueix lleugerament la mortalitat, perquè el saldo es recupera: per cada 1,6 naixements es produeix una defunció.

- Del 2003 al 2013 la natalitat creix força més que les defuncions, recuperant-se la proporció del primer període: 2 naixements per 1 defunció.
- Del 2015 la natalitat disminueix una mica mentre que la mortalitat augmenta, produint-se una nova reducció: 1,4 naixements per 1 defunció.



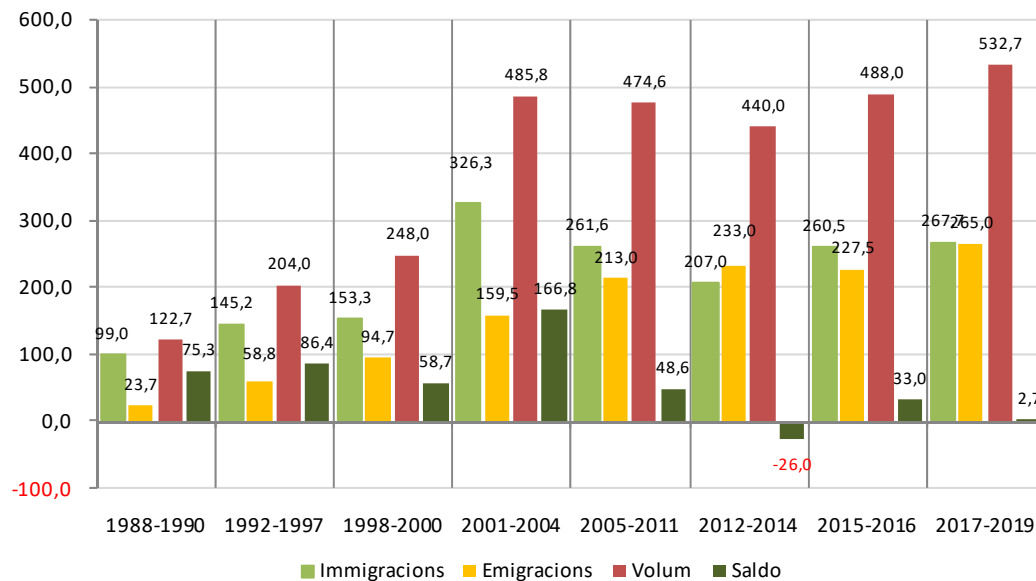
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del moviment natural de la població de l'INE i elaboració pròpia

2.3.2. Migracions internes

Les migracions d'origen intern (canvis residencials) han estat la principal font del creixement del municipi, incidint en un augment de la natalitat en els anys d'amplitud més gran i en la reducció en els anys de reducció i també de pèrdua.

L'amplitud més gran del saldo es dona entre els anys 2001 i 2004, però la proporció més gran entre immigrants i emigrants és entre el 1988 i 1990: 2,1 immigrants per 1 emigrant entre el 2001 i 2004 i 4,2 entre el 1988 i el 1990. Això és a causa d'un volum més gran d'emigrants en el primer que en el segon.

- Del 2005 al 2011 el saldo es redueix molt notablement, per sota la cinquantena, part a causa tant de la reducció en el nombre d'immigrants i com de l'augment en les emigracions. La proporció es redueix a 1,2.
- Entre el 2012 i 2014 s'accentua la disminució d'entrades i malgrat que de mitjana les emigracions tenen un menor increment, el saldo resultant és negatiu. La proporció es redueix a 0,9 immigrants per 1 emigrant.
- El 2015 i el 2016 la immigració es recupera augmenta el 25,8% respecte al període anterior i l'emigració es redueix el 2,4% per què el saldo torna a augmentar, però poc, quasi l'11% i la proporció se situa en 1,2 immigrants per 1 emigrant.
- Del 2017 al 2019 el nombre d'immigrants augmenta menys que el d'emigrants (+2,8% i 16,5% respectivament), reduint-se novament la proporció fins quasi igualar-se: 1,01 immigrants per 1 emigrant.



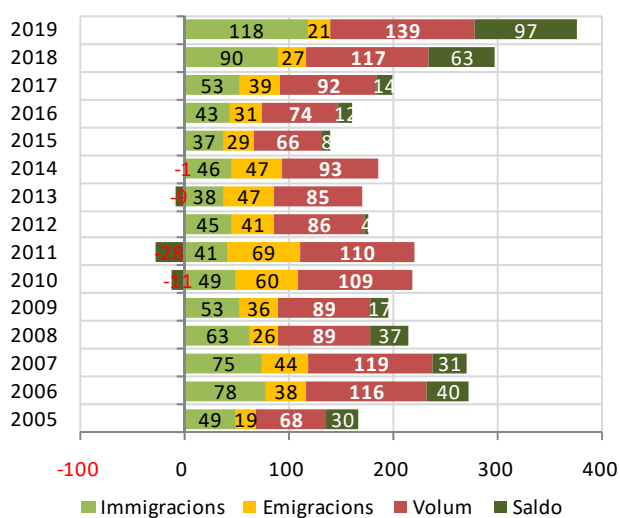
Font: pàgina web de l'Idescat. Idescat a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

Tot i haver estat el motor del creixement de Santa Susanna, la tendència des del 2005 apunta a una pèrdua molt important de la seva incidència i no queda clar que el recuperi.

2.3.3. Migracions externes

Les migracions externes tenen un rol rellevant si es compara amb el creixement natural i menor si es compara amb les migracions internes, si bé és cert que en algun any han aportat una mica menys de la meitat del saldo total i també en algun any han estat la principal causa de la disminució del creixement.

- El saldo per migracions externes ha estat positiu a Santa Susanna fins a l'any 2009 si bé en aquest any es redueix quasi a la meitat de la mitjana.



Font: pàgina web de l'Idescat. Idescat a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

- Entre el 2010 i 2014 el saldo és negatiu, si bé la pèrdua més gran es produeix els 2 primers anys i es modera en els 3 anys següents (de fet, el 2012 va ser positiu però d'escàs valor, + 4).
- A partir del 2015 el saldo torna a ser positiu, primer poc significatiu i a causa d'una reducció més gran del nombre d'emigrants que de l'augment d'immigrants, mentre que en els dos anys següents hi ha una inversió dels termes; el saldo seguia sent poc significatiu però en augment.
- El 2018 i 2019 el saldo és el més ampli de tota la sèrie, més el 2019.

La taula següent sintetitza les aportacions dels diferents components de creixement. Destaca:

- Quan les migracions externes tenen els pitjors valors negatius, les internes es mantenen malgrat que amb uns valors relativament reduïts i el creixement natural contribueix a evitar la pèrdua de població;
- Quan el saldo resultant de les migracions internes és negatiu el creixement natural no pot compensar la pèrdua a la qual se li afegeix la de les migracions externes, si bé aquesta ja és més moderada.
- El 2015 i el 2016 l'augment és degut al saldo més ampli de les migracions internes. El 2017 a causa d'un saldo una mica més ampli del creixement natural i les migracions externes, si bé poc amplis tots dos.
- A partir del 2018, les migracions externes són la principal font de creixement, quasi única.

| | Saldos | | | Total |
|------|---------|--------|--------|-------|
| | Natural | Intern | Extern | |
| 2005 | 7 | 37 | 30 | 74 |
| 2006 | 11 | 74 | 40 | 125 |
| 2007 | 13 | 65 | 31 | 109 |
| 2008 | 16 | 82 | 37 | 135 |
| 2009 | 24 | 36 | 17 | 77 |
| 2010 | 18 | 16 | -11 | 23 |
| 2011 | 15 | 30 | -28 | 17 |
| 2012 | 14 | -26 | 4 | -8 |
| 2013 | 6 | -18 | -9 | -21 |
| 2014 | 25 | -34 | -1 | -10 |
| 2015 | 1 | 47 | 8 | 56 |
| 2016 | 7 | 19 | 12 | 38 |
| 2017 | 15 | 4 | 14 | 33 |
| 2018 | 4 | 2 | 63 | 69 |
| 2019 | 11 | 2 | 97 | 110 |

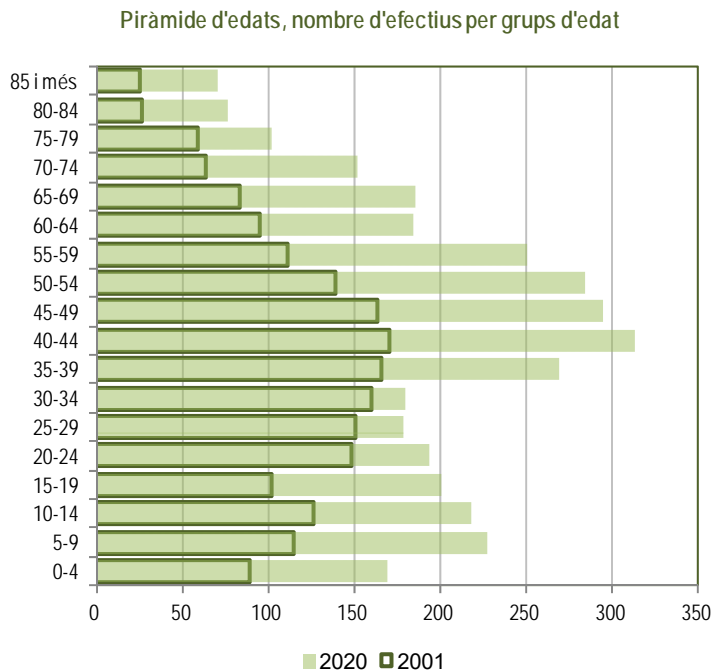
Font: elaboració pròpia a partir d'informació de la pàgina web de l'Idescat.

2.4. Estructura d'edats

L'augment de població ha afectat la seva estructura d'edats, igual que la disminució del seu ritme. La piràmide del 2001 presentava una població relativament jove, en què els grups de 20 a 49 anys suposaven quasi la meitat de la població; amb tot, els infants tenien un pes relativament baix. L'edat mitjana de la població era de 38,6 anys.

La superposició amb la piràmide de 2020 mostra una situació diferent. Si la mirada es fa en relació amb els efectius per grups quinquennals, tots en guanyen, però el guany en els grups de 25 a 29 anys i 30 a 34 anys és molt minso, no arriba a la trentena.

Els grups d'edat que guanyen més persones són els de 40 a 59 anys, superant el centenar, igual que els de 5 a 9 anys i 65 a 69 anys.



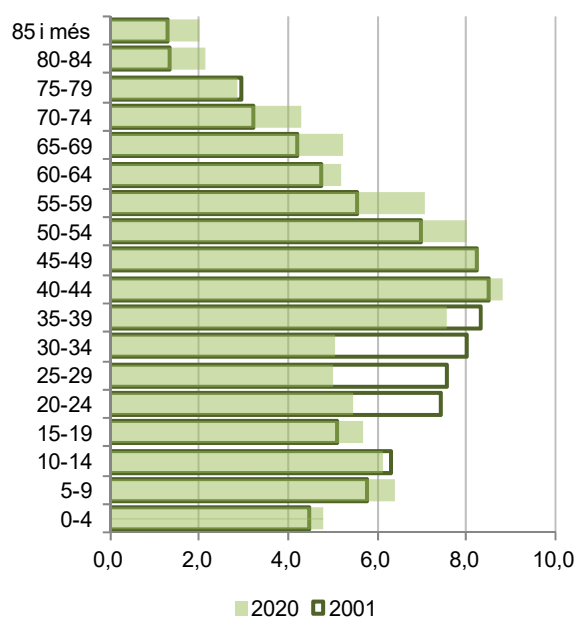
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Si la ullada es fa tenint en consideració el pes de cada grup d'edat en el conjunt de població, la lectura és més acurada:

- Augment del pes dels petits i malgrat que en termes relatius aquest és notable (del 90-97%) l'increment del pes és més petit a causa d'un augment més gran en altres grups d'edat.
- Els joves de 20 a 39 anys, tot i no perdre efectius experimenten una important pèrdua de pes en l'estructura d'edats. Cal indicar que aquest és un fet força generalitzat a Catalunya i es correspon amb generacions nascudes en l'època de reducció de la natalitat.
- Manteniment del pes en el grup de 40 a 49 anys: augmenta el nombre d'efectius, però tenen quasi el mateix pes en els dos anys.
- Augment del pes de la població adulta i gran, tot i que ara com ara moderat llevat dels grups de 50 a 59 i 65 a 74 anys.

El 2020 l'edat mitjana havia augmentat en dos anys, passant a 40,6 anys.

Piràmide d'eats, pes dels grups d'edat



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Al procés de maduració de l'estructura d'edats s'hi comença a manifestar indicis d'envelliment, per què si hi ha un estancament del creixement, la important pèrdua dels efectius joves podria accentuar-lo.

Els índexs de dependència infantil i senil⁴, d'envelliment i sobreenvelliment il·lustren millor la situació actual. Comparant els del 2001 i 2020 es pot observar que:

- Els índexs de dependència infantil i senil mostren com ha augmentat amb una proporció més gran la població gran que la infantil: els majors de 64 anys han multiplicat el seu volum per 2,3 mentre que els menors de 16 anys per 1,9.
- L'augment de la població en edat activa ha estat menor, d'1,7 raó per la qual el pes de la dependència global augmenta i suposa una mica més de la meitat dels efectius en edat activa.

| | 2001 | 2020 | 2001-2020 |
|-----------------------|-------|-------|-----------|
| Dependència infantil | 25,2% | 28,3% | 3,2% |
| Dependència senil | 18,7% | 25,4% | 6,6% |
| Dependència global | 43,9% | 53,7% | 9,8% |
| Edat mitjana població | 38,3 | 40,6 | 2,3 |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

- A causa d'un augment més gran de la població gran respecte a la infantil, l'índex d'envelliment també ha augmentat: el 2001 per cada menor de 16 anys hi havia 0,745 persones grans i el 2020 la relació ha passat a 0,896, augmentant en 15 punts percentuals. No es pot parlar encara d'una població envellida, però sí d'un inici, en cas que no canviï la tendència.
- L'índex de sobreenvelliment (persones de més de 85 anys / persones de 65 i més anys) també ha augmentat i si bé aquest increment és menor en relació amb el d'envelliment, el

⁴ Pes dels infants en relació la població en edat activa; ídem per les persones grans.

valor resultant és força elevat, del 12% (de cada 100 persones grans, 12 tenen 85 i més anys).

| | 2001 | 2020 | 2001-2020 |
|------------------|-------|-------|-----------|
| Envelliment | 74,5% | 89,6% | 15,1% |
| Sobreenvelliment | 6,9% | 12,1% | 5,2% |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Respecte al Maresme, Santa Susanna és encara un municipi jove: dependència infantil més gran i senil més petita, menors índexs d'envelliment i sobreenvelliment.

| | Santa Susanna | Maresme | Municipi - comarca |
|-----------------------|---------------|---------|--------------------|
| Dependència infantil | 28,3% | 25,7% | 2,6% |
| Dependència senil | 25,4% | 28,9% | -3,5% |
| Dependència global | 53,7% | 54,6% | -0,8% |
| Envelliment | 89,6% | 112,3% | -22,7% |
| Sobreenvelliment | 12,1% | 15,9% | -3,8% |
| Edat mitjana població | 40,6 | 42,4 | -1,8 |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

En definitiva, Santa Susanna ha ampliat la base, però en menor proporció que la seva cúspide, la població gran, alhora que la població en edat activa redueix el seu pes; ambdós indicadors mostren un procés de maduració de la població.

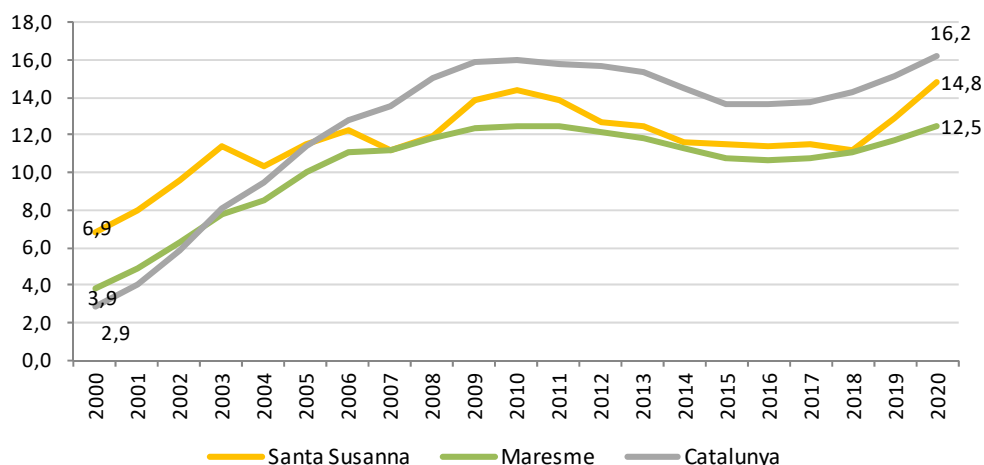
Si a aquest fet s'hi afegeix que els grups d'edat que més augmenten el seu pes són els de 50 a 64 anys, es pot apuntar que en 10-15 anys la maduració es pot transformar en envelliment, a no ser que hi hagi entrada de nova població o un relleu generacional.

2.5. Nacionalitat

La població de nacionalitat estrangera té un pes relativament baix tot i que creixent, de quasi el 15% el 2020. El nombre d'efectius va anar en augment amb algunes irregularitats fins al 2010, any en què es va enregistrar el màxim volum de població estrangera, suposant un 14,4% de la població total.

Entre el 2011 i el 2015 es redueix el seu nombre amb una pèrdua total de quasi un centenar de persones. Entre el 2016 i 2017 no hi ha pèrdua, però tampoc gaire guany (dos i cinc respectivament), el 2018 torna a perdre'n uns poc, però a partir del 2019 el saldo es recupera superant la seixantena el 2019 i la vuitantena el 2020.

Respecte al Maresme, el pes de la població estrangera és més gran tot i que en alguns anys la proporció ha estat semblant. El 2020 la diferència augmenta i a Santa Susanna és més propera la proporció a la mitjana catalana que a la comarcal.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Per orígens destaquen els que provenen de la resta de la Unió Europea (43,7% de la població estrangera), resta d'Europa (24,1%) i Amèrica del Sud (13,9%).

En quasi cap nacionalitat hi ha equilibri de sexes: bé predominen les dones, bé els homes, destacant:

- Entre els de nacionalitat d'Amèrica del nord i central, per cada dona hi ha 0,55 homes i entre els d'Amèrica del sud la relació és d'1 a 0,62.
- Contràriament entre els de nacionalitat africana hi ha 1,69 homes per cada dona.

Només si s'inclou la població espanyola, en què hi ha una mica més d'homes que de dones (relació d'1,03 per 1), s'aconsegueix l'equilibri entre sexes: per cada home del municipi hi ha una dona.

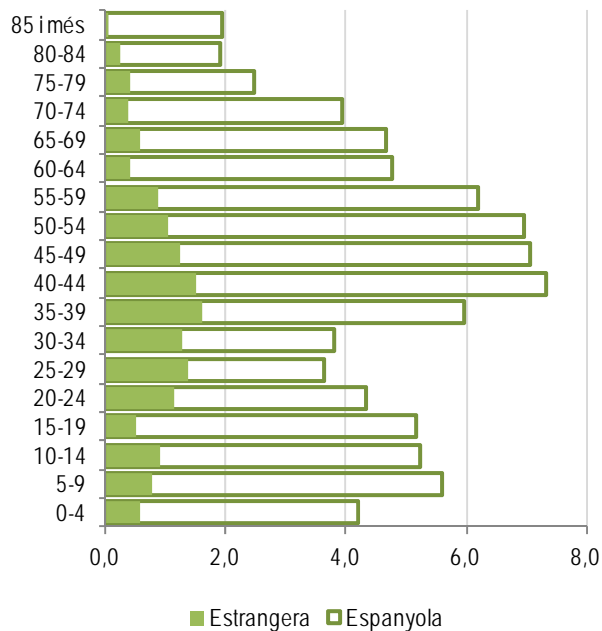
| | Nre | Pes | Índex masculinitat |
|----------------------------|--------------|---------------|--------------------|
| Resta UE | 230 | 43,7% | 0,92 |
| Resta Europa | 127 | 24,1% | 0,74 |
| Àfrica | 43 | 8,2% | 1,69 |
| Amèrica del nord i central | 17 | 3,2% | 0,55 |
| Amèrica de sud | 73 | 13,9% | 0,62 |
| Àsia i Oceania | 36 | 6,8% | 0,89 |
| Total | 526 | 100,0% | 0,85 |
| Nacionalitat espanyola | 3.022 | | 1,03 |
| Santa Susanna | 3.548 | | 1,00 |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

La incidència en l'estructura d'edats és més gran en els grups quinquennals joves:

- el 27,5% dels efectius de 25 a 29 anys és de nacionalitat estrangera.
- Una quarta part dels efectius de 30 a 34 anys és de nacionalitat estrangera.
- Una mica més d'una cinquena part dels del grup de 20 a 24 anys és de nacionalitat estrangera, proporció una mica més gran entre els que tenen entre 35 i 39 anys.

El pes entre la població jove es tradueix en un augment també en la població infantil, si bé les proporcions són menors encara: del 14,7% entre els de 19 a 14 anys i 12,3% en els de 5 a 9 anys.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

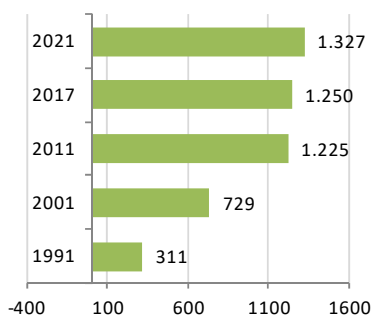
Així mateix, Santa Susanna destaca per tenir població de nacionalitat estrangera entre els seus efectius més grans:

- El 13,7% dels de 75 a 79 anys, el 10,8% entre els de 65 a 69 anys i el 10,5% en el de 80 a 84 anys, però també el 2,8% en els més grans de 84 anys.

3. LES LLARS

Entre el 1991 i el 2011 el nombre de llars es van quasi quadruplicar, passant de les 311 a les 1.225.

- El salt més important es va produir a la dècada dels anys noranta, en què amb un augment del 134% es van multiplicar per 2,3.
- A partir d'aquí els augments han estat més modestos: del 68% en la primera dècada del segle XXI (per 1,68 vegades) i del 8% en la segona (per 1,08 vegades).



Font: 1991, 2001 i 2011 pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2017 i 2021 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Santa Susanna, i elaboració pròpia

La dimensió mitjana de la llar s'ha anat reduint en el transcurs dels anys, igual que ha passat en la majoria de municipis: de les 3,10 persones/llar de l'any 1991 es passa a les 2,71 del 2011 i les 2,70 el 2017. Amb tot, el 2021 torna a augmentar fins a les 2,79 persones/llar.

- La seva dimensió era el 2011 més gran que les mitjanes comarcal (2,59) i catalana (2,54).

3.1. Relació entre l'augment de població i la formació de noves llars

La població, les llars i els habitatges augmenten en els tres últims anys censals, no obstant això el del nombre de llars va ser més gran que el de població i sobretot al de nous habitatges.

El creixement relatiu de població entre el 1991 i el 2011 va ser del 249%, el d'habitatges quasi del 39% i el de les llars del 294%. Per decennis, el creixement més important, en termes relatius, es produeix a la dècada dels anys noranta.

| | 1991 | 2001 | 2011 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| població | 982 | 2.090 | 2.843 |
| llars | 311 | 729 | 1.225 |
| habitatges | 1.424 | 1.672 | 1.978 |
| Variació total | | | |
| | 1991-2001 | 2001-2011 | 1991-2011 |
| població | 1.108 | 753 | 1.861 |
| llars | 418 | 496 | 914 |
| habitatges | 248 | 306 | 554 |
| Variació relativa | | | |
| població | 112,8 | 36,0 | 189,5 |
| llars | 134,4 | 68,1 | 294,0 |
| habitatges | 17,4 | 18,3 | 38,9 |
| Variació anual | | | |
| població | 7,8 | 3,1 | 5,5 |
| llars | 8,9 | 5,3 | 7,1 |
| habitatges | 1,6 | 1,7 | 1,7 |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

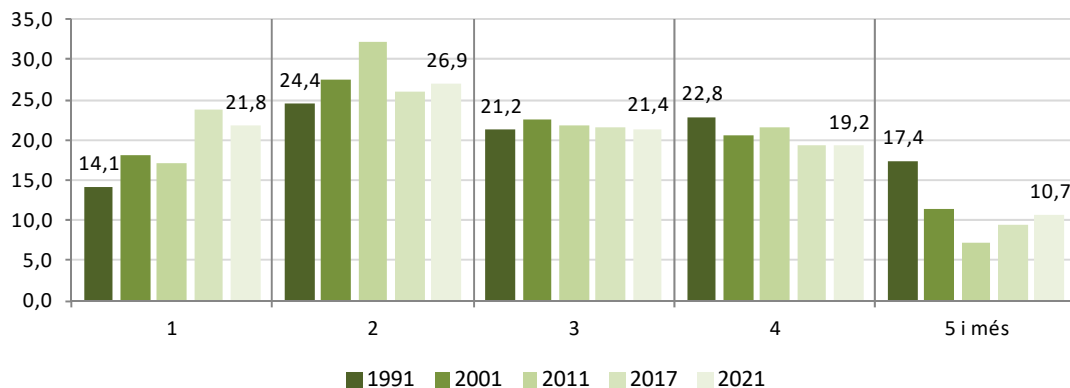
Una part molt important del creixement es va sustentar en el parc d'habitatges ja existent: el 1991 per cada llar hi havia 4,6 habitatges, el 2001 es redueix a 1 per 2,3 i el 2011 hi torna a haver una reducció i passa a ser d'1 per 1,6.

3.2. Les llars segons el nombre de persones

La reducció de la dimensió de la llar així com l'augment amb un índex més gran al de població es veu millor prenent l'evolució de les llars segons el nombre de persones.

- El 2001 ja van començar a despuntar les llars de 2 persones i les unipersonals i es va produir una important reducció del pes de les llars de 5 i més persones i també de les de 4 persones si bé seguien suposant una cinquena part de les llars.
- El 2011 havien augmentat totes en volum, inclús les de 5 i més persones tot i que l'increment més rellevant es va produir en les de 2 persones, que en aquell any eren quasi un terç de les llars del municipi.

L'altre canvi important va ser una nova reducció del pes de les llars de 5 i més persones. El pes de les llars de 3 i 4 persones, amb alguna variació en relació amb el 2001, mantenia unes proporcions que les situava entorn la cinquena part de les llars del municipi.



Font: 1991, 2001 i 2011 pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2017 i 2021 Ajuntament de Santa Susanna a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

El 2017 les llars que més augmenten són les unipersonals (+43%) i les de cinc i més persones (+31%) mentre que les de dues persones redueixen volum (-69) i pes (-17,6%) malgrat seguir sent les dominants (26% de les llars), igual que les de quatre persones (-23 i -8,6% respectivament).

En canvi, el canvi que s'identifica el 2021 és una lleu reducció de les llars unipersonals i un augment prou significatiu de les cinc i més persones (21,4%), d'aquí l'augment de la dimensió mitjana de la llar.

L'augment de les llars unipersonals i de 2 persones, reflecteixen el procés de maduració de la població: emancipació dels fills, viduïtat tot i que també hi haurà llars unipersonals joves, etc. Alhora que l'augment en els darrers anys del nombre de llars de cinc i més persones poden reflectir l'atracció de població jove amb fills o en edat de tenir-los, possiblement més de nacionalitat estrangera.

3.3. Les llars segons el tipus de nucli

En ser Santa Susanna un municipi amb menys de 5.000 habitants, el cens del 2011 no recull informació completa de les llars segons el tipus de nucli per què no es pot oferir una caracterització, únicament apuntar aquella que, a més de disponible, sembla vàlida.

- El 77,5% de les llars estan compostes per un únic nucli.
- Les llars sense nucli (19% de les llars del municipi) són bàsicament unipersonals (91%), el 9% restant són llars amb 2 o més persones sense relació familiar.
- El 85% de les llars estan formades per parelles, de les quals el 55% tenen fills.
- El 13% de les llars són monoparentals, de les quals el 90% són femenines.

3.4. Llars de persones grans

El 2017, el 17,1% de les llars de Santa Susanna eren de persones grans, pes que el 2021 es redueix al 16,5% a causa d'un augment molt més petit de les llars grans (2,3%) que del total de llars (+6,25).

- Les llars unipersonals dominen en els dos anys, però el 2021 ha reduït el volum i, per tant, el pes: del 56,1% el 2017 al 49,8% el 2021.
- Les de dues persones guanyen volum i pes el 2021, passant de suposar el 42,5% el 2017 al 48,9% el 2021.
- Les de tres persones mantenen el mateix volum i pes en els dos anys, de l'1,4%.

En resum, les llars grans tenen prou pes al municipi per a tenir-les en consideració a l'hora de valorar els equipaments assistencials i serveis d'atenció (per exemple teleassistència, taxi a la carta, etc.) més tenint en compte que el 63% resideix en habitatges unifamiliars aïllats en zones de pendents i allunyats del centre urbà (atenció sanitària, serveis i comerç).

4. ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS

4.1.- ESTIMACIÓ DE POBLACIÓ

El mes de febrer del 2020, Idescat va fer públiques les projeccions de població municipals en base el padró municipal del 2018 per al període 2018-2033 elaborades pel mètode de components. Tal com explica l'Institut:

“Les Projeccions de població municipals (base 2018) consten de dos escenaris: l'escenari mitjà i l'escenari padronal. Els dos escenaris incorporen les mateixes hipòtesis sobre l'evolució futura de la fecunditat, la mortalitat i les migracions (immigració i emigració), però difereixen en la població de partida:

- En l'escenari mitjà, la piràmide de partida és la població estimada a 1 de gener de 2018, calculada a partir de la informació del Cens de població 2011 i del moviment demogràfic 2011–2017.
- En l'escenari padronal, la piràmide de partida és la població del Padró d'habitants a 1 de gener de 2018, amb una correcció en alguns municipis de la població de 0 anys a partir de la xifra de naixements.

Així doncs, l'escenari padronal incorpora les hipòtesis d'evolució demogràfica de l'escenari mitjà de les Projeccions de població (base 2018) aplicades a la població padronal de cada municipi.”

Atès que només abasten fins a l'any 2033 i el període temporal per al POUM abasta fins al 2042, per als anys compresos entre el 2033 i 2042 s'han completat pel mètode d'extrapolació de taxes. Les xifres es presenten arrodonides atès que aquestes indiquen tendència més que no magnitud exacta.

Santa Susanna parteix d'una població de 3.548 persones el 2020. El 2033 podria tenir entre 3.758 habitants en l'escenari mitjà i 3.787 en el padronal segons les projeccions de l'Idescat.

- Els components demogràfics projectats en els dos escenaris preveuen una reducció del creixement natural i migratori en el primer quadrienni, mentre que ambdós serien positius en el segon.
- En tots dos escenaris també es considera que la població menor de 16 anys perdran efectius, mentre que la població en edat activa (16 a 64 anys) i gran (> 64 anys), en guanyaran, més els segons. Així, la població gran seria més nombrosa que la infantil.

Les estimacions fins al 2042 tenen en consideració aquests determinants, però incorporen la possibilitat d'un augment més gran del factor migratori que acabaria incidint positivament en el creixement natural en els escenaris mitjà i alt, especialment en l'alt.

Així doncs, el 2042 Santa Susanna:

- En l'escenari baix podria superar els 4.000 habitants, amb un creixement anual mitjà similar al del decenni 2009-2019, del 0,6%. Suposaria un guany d'entorn 470 habitants.
- En l'escenari mitjà, estaria entorn els 5.360 habitants, un guany d'una mica més de 1.800 habitants, amb un creixement anual mitjà de l'1,9%, més intens que en el baix però molt lluny d'assolir l'augment experimentat entre el 1999 i 2009, del 6,2%.
- En l'alt, el guany de població seria aproximadament de 2.700 habitants, assolint els 6.250 residents, un augment relatiu alt, del 76%, però amb un creixement anual també força més petit que el del període comprès entre el 1999 i 2009.

| Projeccions de població | | | |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| | Baix | Mitjà | Alt |
| 2020 | | 3.548 | |
| 2042 | 4.020 | 5.360 | 6.250 |
| Variació 2020-2042 | | | |
| Total | 472 | 1.812 | 2.702 |
| Relativa | 13,3 | 51,1 | 76,2 |
| Δ anual | | | |
| 1999-2009 | | 6,2 | |
| 2009-2019 | | 0,6 | |
| 2020-2042 | 0,6 | 1,9 | 2,6 |

Font. [Idescat, metodologia.](#)

La forquilla d'habitants del municipi el 2042 es podria moure entre el mínim de 4.020 habitants i el màxim de 6.250, sent l'escenari més probable el mitjà, que situaria la població amb un volum entorn els 5.360 habitants que correspon al escenari mitjà..

Respecte a les estimacions de llars s'empra el mètode de la dimensió mitjana de la llar estimada. El cens del 2011 indicava una dimensió de 2,71 persones/llar i l'estructura d'edats mostra una població que està iniciant el procés de maduració amb la prevalença dels grups d'edat de 40 a 54 anys i un augment de l'envelliment, suposant un augment de les llars unipersonals i de dues persones més important que les de 3 i més, inclús en els escenaris de guany de nova població.

4.2.- ESTIMACIÓ DE LLARS

Ara bé, el padró municipal d'habitants del 2021 mostra un augment de la dimensió mitjana, situant-la en 2,79 persones/llar. Tant pot ser que aquest augment sigui circumstancial i lligat a una situació de crisi, com reflex d'uns canvis incipients en la seva estructura.

En tot cas, ateses la maduració i envelliment i malgrat que Santa Susanna pugui atreure nova població, el primer factor seguirà tenint pes perquè es preveu que la dimensió mitjana es pot reduir fins entorn 2,63-2,65 persones/llar.

Així mateix, es mantindrà la tendència a l'augment més gran del nombre de llars que de població de les darreres dècades; tot i això, ni tan sols en l'escenari alt assolirà l'augment d'altres dècades.

El nombre de llars podria oscil·lar entre les 1.520 en l'escenari baix i les 2.360 de l'alt, amb un guany de noves llars d'una mica menys de 200 a una mica menys de 1.100.

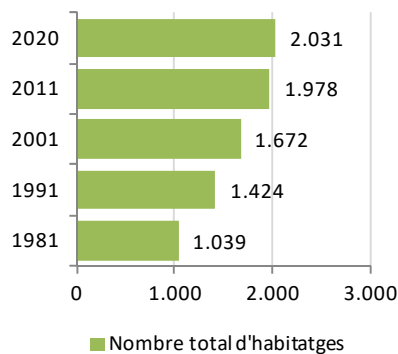
S'aconsella considerar l'escenari mitjà amb 2.020 llars

| Estimació de llars | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|
| | Baix | Mitjà | Alt |
| 2021 | | 1.327 | |
| 2042 | 1.520 | 2.020 | 2.360 |
| Variació 2021-2042 | | | |
| Total | 193 | 693 | 1.033 |
| Relativa | 14,5 | 52,2 | 77,8 |
| Δ anual | | | |
| 1991-2001 | | 8,9 | |
| 2001-2011 | | 5,3 | |
| 2021-2042 | 0,4 | 1,4 | 1,9 |

5. ELS HABITATGES

En el punt 3.1 s'ha posat en relació la població, llars i habitatges i s'ha vist que una part molt important del creixement es va sustentar en el parc d'habitatges ja existent.

Si als habitatges del 2011 s'hi afegeixen els 53 habitatges acabats entre el 2012 i el 2020, indistintament de si han obtingut o no la cèdula de primera ocupació, el nombre superaria els 2.000 (no s'ha tingut en consideració els enderrocs), un 2,7% més.



Font: 1981 a 2011 pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges de l'INE, 2012-2020 web del departament de Territori i Sostenibilitat, i elaboració pròpia.

En tres dècades, la producció de nous habitatges ha estat relativament homogènia, d'un terç per dècada tot i que en la dels anys 90 va ser lleugerament menor a l'anterior i posterior dècada.

5.1. Els habitatges segons tipus

Santa Susanna ha estat un municipi bàsicament de segona residència fins a dates ben recents (activitat turística a banda) en què l'habitatge d'ús principal ha guanyat pes tot i seguir sent baix (una mica inferior als dos terços). Així:

- El 1981 el 79% de l'habitatge tenia aquest ús, pes que a la dècada següent es va reduir una mica, fins al 72%.
- El 2001 es redueix fins a una mica més de la meitat a causa que l'habitatge principal guanya pes.

- No és fins al 2011 que l'habitatge principal no supera amb escreix als altres usos, malgrat que la segona residència segueix tenint un important pes, d'una mica menys d'un terç.

| Nombre | Principals | Secundaris | Buits | Total |
|---------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|
| 1981 | 150 | 823 | 66 | 1.039 |
| 1991 | 311 | 1.024 | 89 | 1.424 |
| 2001 | 729 | 891 | 52 | 1.672 |
| 2011 | 1.225 | 602 | 151 | 1.978 |
| Pes (%) | Principals | Secundaris | Buits | |
| 1981 | 14,4 | 79,2 | 6,4 | |
| 1991 | 21,8 | 71,9 | 6,3 | |
| 2001 | 43,6 | 53,3 | 3,1 | |
| 2011 | 61,9 | 30,4 | 7,6 | |
| Variació (%) | Principals | Secundaris | Buits | Total |
| 1981-1991 | 107 | 24 | 35 | 37 |
| 1991-2001 | 134 | -13 | -42 | 17 |
| 2001-2011 | 68 | -32 | 190 | 18 |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

El juny del 2021, l'habitatge d'ús principal ha seguit guanyant pes fins a assolir el 67% del total.

L'habitatge buit ha tingut sempre molt poc pes al municipi, tot i que el 2011 quasi es triplica en relació amb el 2001 i passa del 3,1% al 7,6%. Es desconeix la proporció de l'habitatge buit el 2021.

Si es compara el percentatge d'habitatges buits en relació amb la seva comarca i Catalunya, Santa Susanna segueix una dinàmica diferent:

- Quan al Maresme i Catalunya es redueix el nombre d'habitatges buits (1991 i 2011) a Santa Susanna augmenta i, quan a Santa Susanna es redueix (2001), en els altres dos àmbits augmenta.

| Nombre | 1981 | 1991 | 2001 | 2011 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Santa Susanna | 66 | 89 | 52 | 151 |
| Maresme | 16.155 | 12.245 | 23.988 | 22.704 |
| Catalunya | 364.514 | 314.903 | 452.921 | 448.356 |
| Pes (%) | 1981 | 1991 | 2001 | 2011 |
| Santa Susanna | 6,4 | 6,3 | 3,1 | 7,6 |
| Maresme | 13,4 | 8,4 | 13,4 | 10,6 |
| Catalunya | 14,9 | 11,6 | 13,7 | 11,6 |
| Variació (%) | 81-91 | 91-01 | 01-11 | |
| Santa Susanna | 34,8 | -41,6 | 190,4 | |
| Maresme | -24,2 | 95,9 | -5,4 | |
| Catalunya | -13,6 | 43,8 | -1,0 | |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

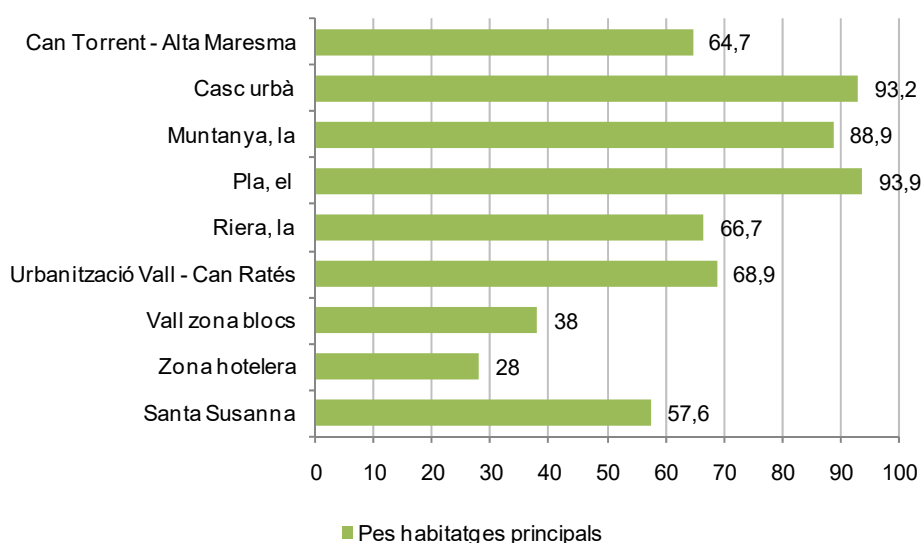
En els quatre anys, el percentatge d'habitatge buit al municipi ha estat menor que en els altres dos àmbits.

5.1.1. Pes de l'habitatge d'ús principal als barris

L'encreuament de padró i cadastre permet identificar en quins barris hi ha predomini d'habitatge d'ús principal i en quins hi poden dominar o tenir més presència els altres usos (segona residència o buits).

El Casc urbà, el Pla i la Muntanya són els barris en què l'habitatge d'ús principal està entorn del 89 i 94%, pes notablement més gran que la mitjana municipal, del 58%, amb què el canvi d'ús té poc recorregut (no es tenen en consideració els solars) i el marge serà per relleu de població. A les urbanitzacions la Vall – Can Ratés, Can Torrent – Alta Maresma i la Riera, l'habitatge principal es redueix fins a dos terços dels habitatges totals.

Els sis barris es caracteritzen pel predomini de l'habitatge unifamiliar, si bé el pes de l'habitatge principal es redueix en els que domina l'unifamiliar aïllat i, possiblement, com més allunyats del centre del municipi, menor pes d'aquest.



Font. Domicilis: Padró municipal d'habitants a juny de 2017, Ajuntament de Santa Susanna; Immobles: Seu electrònica del Cadastre i elaboració pròpia.

Als barris Zona hotelera i la Vall - zona blocs l'habitatge d'ús principal té un pes molt baix, especialment en la Zona hotelera, que és del 28%.

Concretant-ho en els immobles en edificis plurifamiliars, el pes de l'habitatge d'ús principal suposa el 34% dels immobles. El cadastre ha permès identificar els que es destinen a ús turístic i no arriben al 10%, podent-se considerar que la segona residència és el que domina.

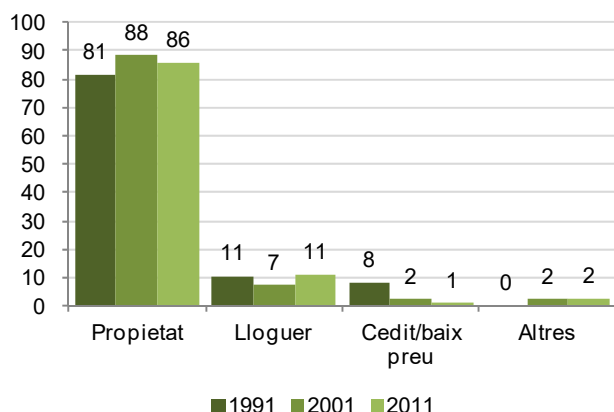
| | Casos mostra | Immobles | Ús turístic | Pes ús turístic | Domicilis | Empadronats | Pes 1R |
|----------------|--------------|----------|-------------|-----------------|-----------|-------------|--------|
| Plurifamiliars | 22 | 918 | 80 | 8,7 | 313 | 680 | 34,1 |

Font. Domicilis: Padró municipal d'habitants a juny de 2017, Ajuntament de Santa Susanna; Immobles: Seu electrònica del Cadastre i elaboració pròpia.

Hi ha edificis que no assoleixen el 10% d'immobles amb persones empadronades o just superen el 15% (Zona Hotelera) i un terç en tindrien entre el 16 i el 30%. Únicament dos edificis, sense comptar els bifamiliars, tenen més del 70% d'immobles amb persones empadronades. En els bifamiliars que han estat detectats l'empadronament és en el 100% dels immobles.

5.2. Règim de tinença de l'habitatge principal

La propietat és el règim de tinença dominant de l'habitatge principal amb el 86% el 2011 i un augment relatiu en relació amb el 2001 del 63%.



Font: 1991 a 2001 pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges de l'INE, 2011 pàgina web de l'INE; i elaboració pròpia.

- En volum, el 2011 el nombre d'habitatges en propietat ha seguit engrossint-se, però redueix el seu pes.
- L'habitatge de lloguer, de poc volum en els tres anys censals, el 2011 recupera el pes que havia cedit el 2001.
- Els habitatges cedits gratuïtament o a baix preu per empreses o institucions, amb menys volum que els de lloguer, tenen una regressió important.

| Nombre | Cedit/baix preu | | | | Total |
|-----------------------|-----------------|---------|-------|--------|-------|
| | Propietat | Lloguer | preu | Altres | |
| 1991 | 253 | 33 | 25 | 0 | 311 |
| 2001 | 644 | 52 | 16 | 17 | 729 |
| 2011 | 1.050 | 135 | 10 | 30 | 1.225 |
| Variació relativa (%) | Cedit/baix preu | | | | Total |
| | Propietat | Lloguer | preu | Altres | |
| 1991-2001 | 154,5 | 57,6 | -36,0 | -- | 134,4 |
| 2001-2011 | 63,0 | 159,6 | -37,5 | 76,5 | 68,0 |
| 1991-2011 | 315,0 | 309,1 | -60,0 | -- | 293,9 |
| Variació total | Cedit/baix preu | | | | Total |
| | Propietat | Lloguer | preu | Altres | |
| 1991-2001 | 391 | 19 | -9 | 17 | 418 |
| 2001-2011 | 406 | 83 | -6 | 13 | 496 |
| 1991-2011 | 797 | 102 | -15 | 30 | 914 |

Font: 1991 a 2001 pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges, 2011 pàgina web de l'INE; i elaboració pròpia.

Nota: segons indica l'INE, el valor dels habitatges principals cedits o a baix preu per al 2011 pot contenir errors elevats de mostreig; així doncs, ha de ser pres com una aproximació.

L'accés a la propietat de l'habitatge principal ha estat possible recorrent a l'endeutament:

- El 1991 els habitatges amb pagaments pendents suposava el 21% de l'habitatge en propietat (el 28% en relació amb el pagat), o, dit més clarament, per cada habitatge amb pagaments pendents hi havia 3,6 habitatges ja pagats.
- El 2001 augmenta fins al 45%, que equival al 90% del ja pagat (per cada habitatge amb pagaments pendents n'hi ha 1,1 ja pagats);
- I el 2011 el 65%, invertint-se la proporció: per cada habitatge amb pagaments pendents hi havia 0,5 habitatges ja pagats.

| | Nombre habitatges | | | Variació | | | | | |
|----------------------------------|-------------------|------|-------|-----------|------|-----------|------|-----------|-------|
| | | | | 1991-2001 | | 2001-2011 | | 1991-2011 | |
| | 1991 | 2001 | 2011 | Total | % | Total | % | Total | % |
| Propietat ja pagada | 189 | 326 | 340 | 137 | 72% | 14 | 4% | 151 | 80% |
| Propietat amb pagaments pendents | 53 | 293 | 680 | 240 | 453% | 387 | 132% | 627 | 1183% |
| Propietat per herència o donació | 11 | 25 | 30 | 14 | 127% | 5 | 20% | 19 | 173% |
| Total en propietat | 253 | 644 | 1.050 | 391 | 155% | 406 | 63% | 797 | 315% |

Font: 1991 a 2001 pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges, 2011 pàgina web de l'INE; i elaboració pròpia.

Entre el 1991 i el 2001 l'habitatge pagat va experimentar un augment encara important, del 72%, però a la dècada següent va ser molt migrat del 4%.

Per contra, l'habitatge amb pagaments pendents va experimentar importants augments en ambdues dècades, en termes relatius de major magnitud a la dels anys 90 mentre que en volum durant la primera dècada del s.XXI.

5.3. Característiques dels habitatges

5.3.1. Tipus d'edifici

Segons el cens del 2011, el 95% dels edificis eren d'un immoble, mentre que els bifamiliars i els plurifamiliars eren quasi testimonials, amb el 2,9% i 2,5% respectivament.

Edificis destinats principalment a habitatge segons el nombre d'immobles, 2011

| | Nre | % |
|----------------------|-------|-------|
| D'1 immoble | 1.168 | 94,6 |
| De 2 immobles | 36 | 2,9 |
| De 3 immobles | 6 | 0,5 |
| De 4 immobles | 2 | 0,2 |
| De 5 a 9 immobles | 6 | 0,5 |
| De 10 a 19 immobles | 1 | 0,1 |
| De 20 a 29 immobles | 3 | 0,2 |
| De 30 a 39 immobles | 8 | 0,6 |
| De 40 immobles i més | 5 | 0,4 |
| Total | 1.235 | 100,0 |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

Fent una translació amb el nombre d'immobles, malgrat que l'unifamiliar segueix sent el dominant, el seu pes es redueix molt, fins al 59% dels immobles. Contràriament, els immobles en edifici plurifamiliar supera el terç del total d'immobles.

| Nombre | 1990 | 2001 | 2011 |
|----------------|-------|-------|-------|
| unifamiliars | 756 | 897 | 1.168 |
| bifamiliars | 20 | 58 | 72 |
| plurifamiliars | 607 | 717 | 745 |
| total | 1.383 | 1.672 | 1.985 |
| Pes (%) | 1990 | 2001 | 2011 |
| unifamiliars | 54,7 | 53,6 | 58,8 |
| bifamiliars | 1,4 | 3,5 | 3,6 |
| plurifamiliars | 43,9 | 42,9 | 37,5 |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

En les dues darreres dècades, el tipus d'habitatge que més s'ha construït ha estat l'unifamiliar mentre que l'habitatge en edifici plurifamiliar ha perdut pes i el bifamiliar segueix sent residual.

5.3.2. L'alçada dels edificis i els ascensors

El 43,4% dels immobles se situen en edificis de dues plantes sobre rasant i el 48% en edificis de tres i més plantes. Únicament el 8,7% estan en edificis d'una planta. El 2011 no hi havia cap edifici de 6 i 7 plantes i que l'11,5% dels immobles se situaven en edificis de 10 i més plantes.

| Plantes | Immobles | | Amb ascensor | |
|-----------------------------|----------|-------|--------------|-------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| D'1 planta | 172 | 8,7 | 0 | 0,0 |
| De 2 plantes | 861 | 43,4 | 1 | 0,1 |
| De 3 plantes | 269 | 13,6 | 35 | 13,0 |
| De 4 plantes | 23 | 1,2 | 23 | 100,0 |
| De 5 plantes | 115 | 5,8 | 115 | 100,0 |
| De 8 plantes | 162 | 8,2 | 162 | 100,0 |
| De 9 plantes | 155 | 7,8 | 155 | 100,0 |
| De 10 plantes i més | 228 | 11,5 | 228 | 100,0 |
| Total | 1.985 | 100,0 | 719 | 36,2 |
| Immobles de 4 i més plantes | 683 | 34,4 | 683 | 100,0 |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

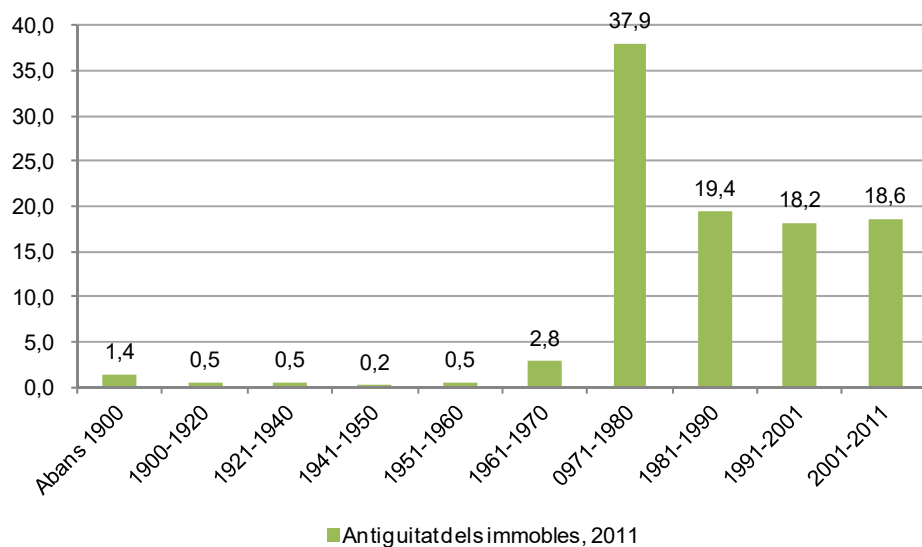
En relació amb els immobles situats en edificis de quatre i més plantes, el 34,4% dels immobles, tots estaven dotats d'ascensor.

5.3.3. Antiquitat dels immobles i estat de conservació

El gruix dels immobles va ser construït a partir dels anys setanta, amb el 94% del total d'immobles.

- El 38% va ser construït a la dècada dels anys setanta.
- Les tres dècades següents es distribueixen una mica menys d'una cinquena part dels habitatges cadascuna, amb unes proporcions força similars.

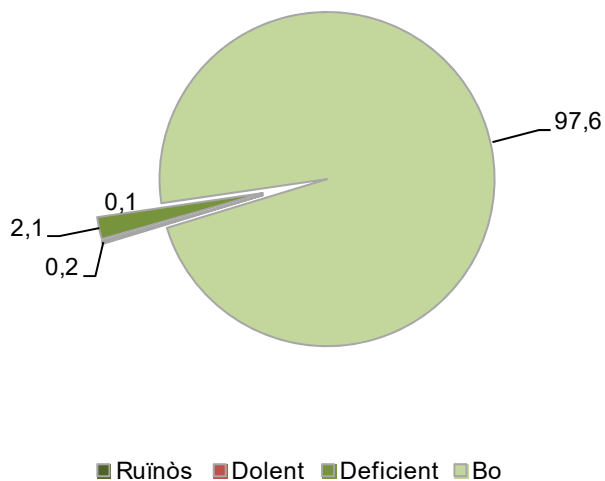
D'habitatge anterior al 1971 poc n'hi ha, és possible que hi hagi hagut enderrocs, però el més probable és que n'hi hagués poc, ja que Santa Susanna tenia 559 habitants de dret (565 de fet) segons el cens del 1970, i tot i que part de les seves urbanitzacions són dels anys seixanta, possiblement tenien un grau de consolidació força menor a l'actual.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

Els immobles estan situats en edificis:

- Que majoritàriament estan en bon estat de conservació, amb gairebé el 98%.
- Un 2% estarien en edificis en deficient estat de conservació⁵.
- El 0,2% en mal estat i un 0,1% (2 immobles) en estat ruïnós.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

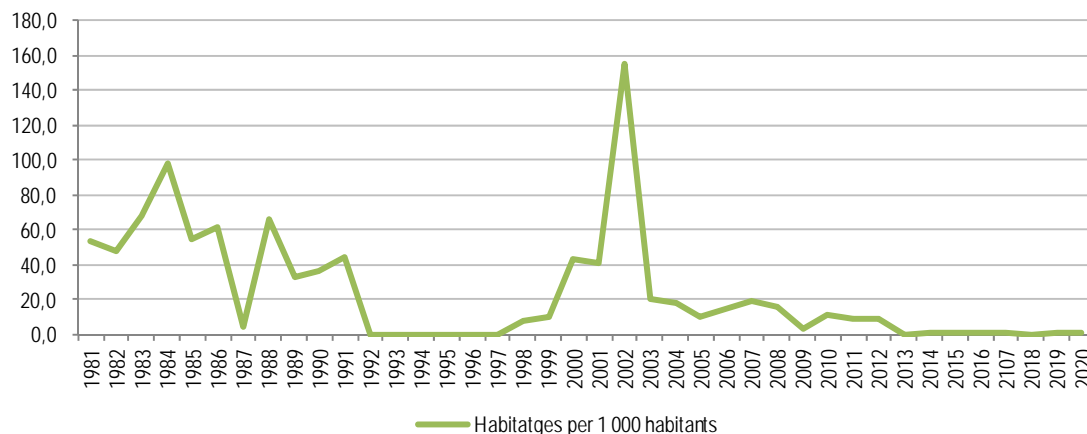
Segons l'antiguitat de l'edifici, el 40,5% dels que estan en estat deficient són de la dècada dels anys setanta, el 21% són anteriors al 1900, i un 19% de la dècada dels anys seixanta.

⁵ Segons el cens, edificis en què les baixades de pluja o el sistema d'aigües residuals estan en mal estat, hi ha humitats a la part baixa de l'edifici o té filtracions a les teulades o cobertes.

5.4. Dinàmiques constructives i tipus d'habitatge construït

En el gràfic següent, en què es mostra el nombre d'habitatges acabats per 1.000 habitants, es pot copsar dos períodes de dinàmiques constructives importants:

- La dècada dels anys vuitanta, tot i la gran inflexió del 1987, amb una mitjana de 51,7 habitatges construïts per 1.000 habitants⁶.
- El període, més breu, del 2000 al 2003, amb una mitjana de 65,1, però que en realitat es concentra en l'any 2002, amb 351 unitats o 155,4 habitatges per 1.000 habitants mentre que en els dos anys anteriors va estar entorn del 42 i al posterior es redueix als 20, proporció que ja no ha tornat a assolir.

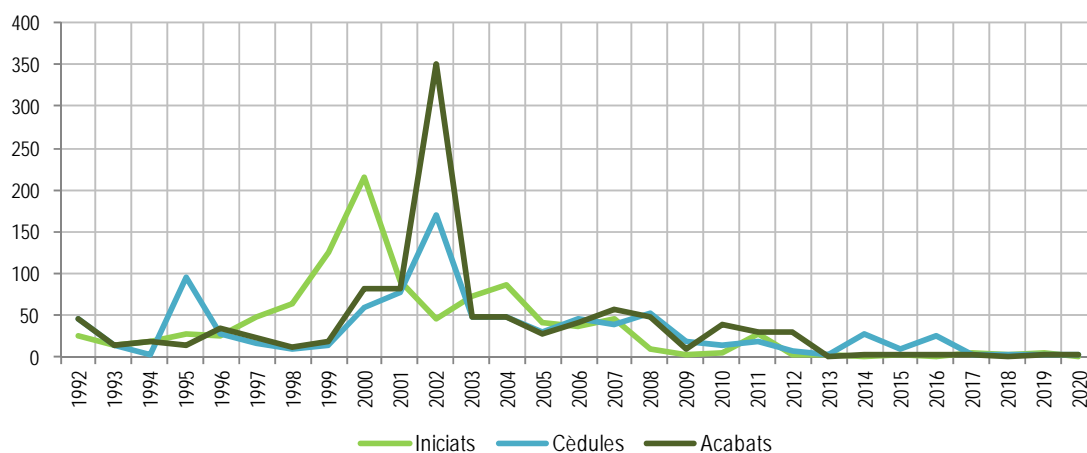


Font: pàgina web de l'IDESCAT (1989-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge, 2010-2017: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana) i elaboració pròpia

Incorporant-hi els habitatges iniciats en l'evolució es pot veure que:

- El període de dinamisme més gran es va ser entre els anys 1999 i 2000, en què s'iniciaren 339 habitatges.
- El ritme de finalització d'habitatges és més pausat, llevat de l'any 2002, i s'estén des del 2000 fins al 2008 amb alguns anys d'inflexió.

Només s'han acabat dos habitatges amb protecció oficial, un el 1995 i l'altre 2003, i és possible que el més antic es pugui desqualificar d'aquí a poc temps, si no ho està.



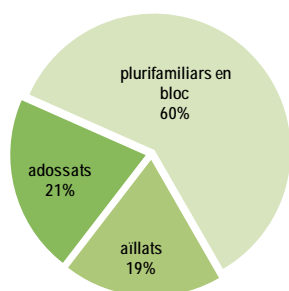
⁶ No es té informació de la població entre els anys 1992 i 1997.

Font: pàgina web de l'IDESCAT (1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge, 2010-2017: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana) i elaboració pròpia.

Igual que en la majoria de municipis catalans a partir del 2008 es redueix dràsticament el nombre d'habitatges iniciats (només se n'inicien una cinquena part respecte a l'any anterior) i a partir del 2008 la reducció és encara més forta, per dessota de deu unitats, situació que es manté fins al 2020, amb l'excepció del 2011, any que se n'inicien 27.

La caiguda en el nombre d'habitatges acabats es produeix a partir del 2012 i entre aquell any i el 2020 únicament se n'han acabat 23, cap el 2013 i un el 2018.

Segons tipologia, el que més s'ha construït ha estat edifici plurifamiliar en bloc amb el 60% dels habitatges acabats tot i que des del 2013 únicament es construeix habitatge unifamiliar i quasi exclusivament aïllat.

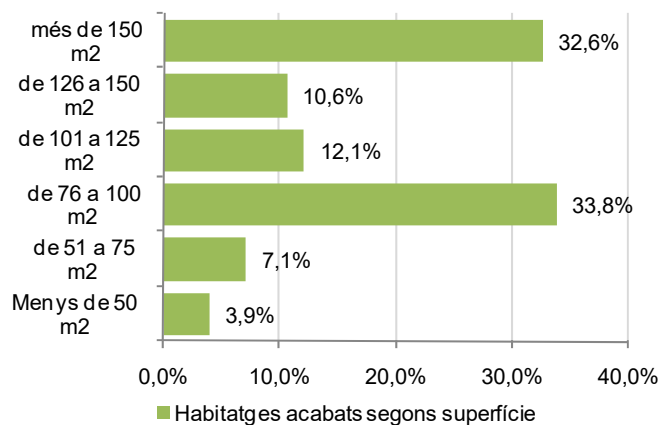


Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

Segons superfície construïda, els habitatges acabats són de dimensions mitjanes, de 76 a 100 m², i grans, de més de 150 m², amb entorn d'un terç respectivament del total.

- Del primer grup, el 70% es van acabar el 2002, any en què el 87% dels habitatges acabats eren en edifici plurifamiliar.
- Del segon, se n'ha construït en quasi cada any.

Habitatges de reduïdes dimensions (< 50 m²) tipus apartament, només se'n va acabar el 2002 i suposen el 4% dels habitatges, els de dimensions petites, entre 51 i 75 m², tampoc tenen massa pes, del 7%, i van ser acabats majoritàriament també el 2002 (89% de l'habitatge d'aquestes dimensions).



Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

5.5. Els preus de l'habitatge en lloguer segons l'estadística oficial

Hi ha molt poca informació disponible dels preus mitjans contractuals sobre el lloguer de Santa Susanna. Es disposa de dades sobre el nombre de contractes des del 2005, però les del preu mitjà contractual arrenquen a partir del 2015.

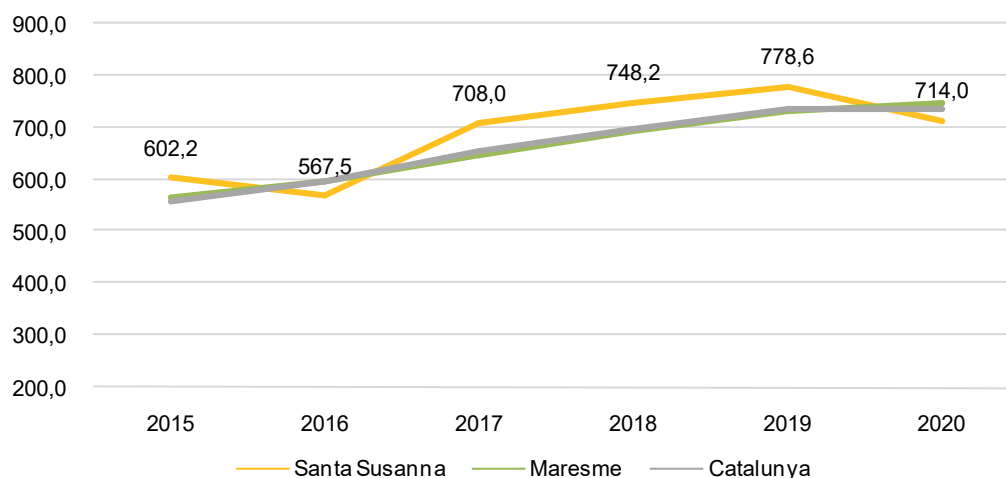
Els preus mitjans contractuals en molts municipis catalans van anar augmentant anualment fins al 2009 o 2010 segons municipi, any en què s'estronca la tendència, però que a partir de 2014 o 2015 en alguns comença a augmentar novament. A Santa Susanna:

- El 2015 el preu mitjà contractual va ser de 602,2 €/mes; a l'any següent es redueix quasi un 6%, a 567,5 €/mes, però el 2017 té un important augment, del 25%, any en què el preu mitjà assolix els 708 €.
- Entre el 2018 i 2019 experimenta augments força més moderats, del 5,7% i 4,1% respectivament, i el 2019 el preu mitjà va ser de 778,6 €.
- El 2020, però, té una nova reducció i més gran que la del 2016, del 8,3%, situant-se el preu en 714 €.

El preu mitjà contractual ha estat més gran que el del Maresme i Catalunya llevat dels dos anys en què es redueix, el 2016 i 2020.

La diferència dels preus entre el Maresme i Catalunya període ha estat mínima.

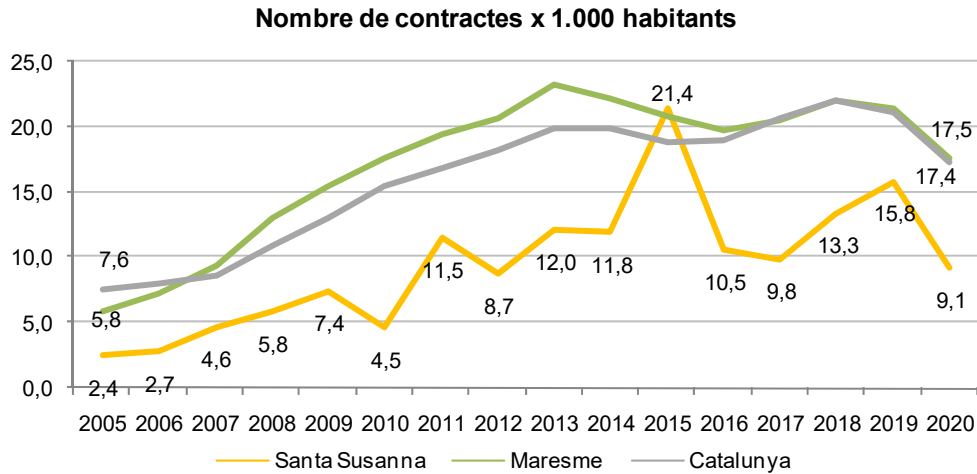
Lloguer mitjà contractual (€/mes)



Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL i elaboració pròpia.

El nombre de contractes, que van ser pocs els anys 2005 i 2006⁷, augmenta fins al 2011, sent més notable a partir del 2009 i malgrat la caiguda del 2010, i estabilitzant-se entorn els 11,4 per mil habitants, però amb irregularitats, sent la més rellevant la del 2016, en què assolix el màxim, amb el 21,4‰ habitants.

⁷ Recordar que segons el cens del 2001 l'habitatge principal llogat suposava el 7,1% (52 unitats) tot i que el 2011 augmenta fins a l'11% (135 unitats).



Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL i elaboració pròpia.

Respecte al Maresme i Catalunya el poc volum de contractes es fa més evident. Ara bé també mostra:

- La tendència dels tres àmbits a l'augment si més no fins al 2019 i reducció en els tres el 2020.
- La irregularitat més gran en l'evolució al municipi.

Cal assenyalar que poden ser diversos els factors que dificulten el mercat del lloguer, però el clau és l'especialització del municipi en la segona residència i el turisme. El 2020 hi havia 394 habitatges d'ús turístic (vegeu punt 7.3.2), el 19% dels habitatges estimats en aquell any.

5.6. El mercat immobiliari

Per l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris el mes de juny del 2021. Després de filtrar entrades repetides s'ha obtingut una mostra de 207 habitatges, 201 dels quals de compravenda i 6 de lloguer, el que suposava el 10,2% dels habitatges estimats el 2020.

- Respecte de la mostra obtinguda el 2018, el nombre d'habitatge en oferta s'ha reduït gairebé un 48%, sent la reducció més gran en l'oferta de l'habitatge de lloguer, del 367%.

Per contra, els preus han experimentat un lleu augment en el cas de la compravenda, +0,2%, i més important en el lloguer, del 66,7%.

Si la relació s'aplica amb els habitatges buits segons el cens del 2011, la mostra és 1,3 vegades més gran, tot i que el 2018 els duplicava.

| Oferta | 07-08/2018 | | 06/2021 | | % Habitatges | | % Habitatges buits (2011) | | Variació (%) |
|--------------------|------------|-------------|------------|-------------|--------------|------------|---------------------------|--------------|---------------|
| | Nre | Pes | Nre | Pes | 2018 | 2020 | 2018 | 2020 | 2018-2021 |
| Compravenda | 278 | 90,8 | 201 | 97,1 | 13,7 | 9,9 | 184,1 | 133,1 | -38,3 |
| Obra nova | 3 | 1,0 | 12 | 5,8 | 0,1 | 0,6 | 2,0 | 7,9 | 75,0 |
| Segona mà | 275 | 89,9 | 189 | 91,3 | 13,6 | 9,3 | 182,1 | 125,2 | -45,5 |
| Lloguer | 28 | 9,2 | 6 | 2,9 | 1,4 | 0,3 | 18,5 | 4,0 | -366,7 |
| Total | 306 | 100,0 | 207 | 100,0 | 15,1 | 10,2 | 202,6 | 137,1 | -47,8 |

Font. Habitatges buits: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al 2011. Habitatges 2018 i 2020: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges 2011 de l'INE i pàgina web de l'Idescat a partir dels CFO del DTES 2012 a 2018 i 2012 a 2020. Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris, 2018 i 2021.

Respecte a la mostra del 2018, s'ha trobat més oferta d'habitatge d'obra nova: 3 el 2018 i quatre vegades més el 2021, 12. Això no obstant, aquest increment ha estat a causa de l'oferta d'una única promoció de 17 habitatges, els Til·lers, malgrat que només se'n publiciten nou, amb data de finalització d'obra del tercer trimestre del 2022.

Quasi no s'ha trobat oferta d'habitatge d'obra nova, en concordança amb la dràstica reducció de la construcció d'habitatge (vegeu apartat 5.4), si bé l'estadística oficial no recull encara la promoció.

Igualment, l'oferta d'habitatge de lloguer és molt minsa, el 3% de la mostra, possiblement a causa de l'important pes de la segona residència i l'atracció turística exposat al final de l'anterior apartat.

Així doncs, l'habitatge en venda és dominant, suposant el 97% de la mostra analitzada: més o menys, per cada 334,5 habitatges en oferta un és per a llogar, una reducció de pes important respecte al 2018 en què la proporció era de 10 per 1.

El 2,4% dels habitatges pertanyien a una entitat financera, i si bé el pes ha augmentat respecte al 2018 (1,6% en aquell any), ha estat a causa de la reducció del volum de la mostra, ja que el nombre d'habitatges és el mateix en els dos anys.

Així mateix, en el 21,7% dels habitatges s'ofereix una reducció de preu (el 25% el 2018), reducció que oscil·la del mínim del 0,4% al màxim del 36% i de mitjana del 7,7%, que en valor monetari es corresponen dels 1.000 € als 420.000 €, amb un valor mitjà de 43.204,4 €.

La tipologia dels habitatges d'obra nova dominant és la d'habitatge en edifici plurifamiliar a causa de la promoció abans esmentada amb un preu mínim de 210.000 € (pis de 100 m² de dues habitacions) i màxim de 280.000 € (dúplex de 133 m² i 3 habitacions), amb un preu mitjà de 238.333 €. La resta són tres habitatges unifamiliars, amb un preu mínim de 194.000 € (119 m² i 3 habitacions) i màxim de 379.000 € (255 m² i 4 habitacions) i un preu mitjà de 257.667 €.

Respecte a l'oferta de segona mà, l'habitatge unifamiliar representa dos terços de l'oferta, amb un gran pes dels habitatges unifamiliars aïllats, que voreja la meitat de l'oferta total. El preu mitjà és de 351.563 €, preu que es redueix a 338.229 € si s'exclouen les tres masies i la finca rústica, reducció no massa gran atès el poc volum d'aquestes tipologies.

- Els més assequibles són els apartaments, amb un preu mitjà que no assoleix els 116 mil euros, seguits per les plantes baixes (120 mil euros) i els pisos, amb un preu mitjà d'una mica més de 173 mil euros. Això no obstant, els dos primers són poc nombrosos, per què és una oferta molt limitada.
- Masies, entre mitgeres i pisos, plantes baixes i apartaments, són els immobles més antics de l'oferta.
- El considerable pes de l'habitatge unifamiliar fa que de mitjana la dimensió dels habitatges sigui molt gran, sense que les 3 masies i la casa en terreny rústic la distorsionin excessivament: amb aquests, la superfície mitjana era de 213 m² mentre que excloses passa a ser de 198 m².
- Quatre habitatges unifamiliars aïllats tenen llicència turística, dos dels quals assenyalen així mateix tenir 2 apartaments o habitatges diferenciats.
- En cinc habitatges (unifamiliars aïllats, entre mitgeres i masia) calen reformes profundes.

- Un habitatge també està en lloguer per 2.000 € (unifamiliar aïllat, amb ascensor i piscina).
- S'han trobat dos habitatges que ja estaven en oferta el 2018. En tots dos hi hagué un increment de preu (3% i 9%).

| Tipus | Nre | Pes | Dormitoris | m ² c | Preu (€) | €/m ² c | Antiguitat |
|----------------------------|-----|-------|------------|------------------|-------------|--------------------|------------|
| Adossat | 23 | 12,2 | 3,7 | 182,0 | 298.582,6 | 1.677,7 | 1.993,3 |
| Aparellat | 3 | 1,6 | 4,3 | 189,0 | 441.333,3 | 2.264,4 | 2.008,0 |
| Apartament | 6 | 3,2 | 1,0 | 66,5 | 115.750,0 | 1.787,1 | 1.981,7 |
| Dúplex | 2 | 1,1 | 3,0 | 120,0 | 273.500,0 | 2.279,2 | 2.008,0 |
| Entre mitgeres | 4 | 2,1 | 2,8 | 190,3 | 289.025,0 | 1.380,4 | 1.949,3 |
| Masia | 3 | 1,6 | 13,0 | 1.076,7 | 1.109.000,0 | 1.223,7 | 1.956,0 |
| Pis | 51 | 27,0 | 2,5 | 81,4 | 173.172,5 | 2.186,7 | 1.986,5 |
| Planta baixa | 3 | 1,6 | 2,0 | 62,3 | 120.000,0 | 1.930,2 | 1.977,0 |
| Rústica | 1 | 0,5 | 6,0 | 446,0 | 546.000,0 | 1.224,2 | 1.996,0 |
| Xalet | 93 | 49,2 | 4,4 | 281,2 | 460.124,8 | 1.747,3 | 1.996,6 |
| Total | 189 | 100,0 | 3,7 | 213,3 | 351.563,0 | 1.856,6 | 1.991,1 |
| Excloses les masies | | | | | | | |
| | 185 | 97,9 | 3,6 | 198,0 | 338.229,2 | 1.870,2 | 1.991,3 |

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

Prenent el preu mitjà dels pisos com a llindar màxim de preu més assequible, el 19% dels habitatges hi estan per sota i únicament 1 pertany a una entitat financera. Sis tenen un preu comprès entre els 79 mil i 95 mil euros, dels quals en quatre s'ofereix una rebaixa en el preu. La resta d'oferta supera el preu mitjà dels pisos.

En relació amb els habitatges de lloguer, els sis són unifamiliars, cinc aïllats i un aparellat.

- El preu més assequible és de 1.300 € (xalet de 100 m², tres habitacions i piscina, i el més car de 3.500 € (xalet de 196 m², quatre habitacions i piscina). El preu mitjà era de 2.000 €.

Es va trobar també en oferta sis habitatges de lloguer de temporada, tots ells pisos de superfície compresa entre els 60 i 115 m² i un preu que oscil·la entre els 650 € i els 1.200 €, 879 € de mitjana.

5.7. Els preus màxims de l'habitatge amb protecció oficial

Santa Susanna pertany a la zona geogràfica de preu d'habitatge amb protecció oficial B als efectes de determinar els preus màxims, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El desembre de 2020 la Generalitat va aprovar el Decret Llei 50/2020 de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial. Entre d'altres, va actualitzar els preus màxims de venda i les rendes màximes de protecció oficial dels règims general i especial.

Si es comparen els preus de venda de lliure mercat en oferta i els preus màxims d'HPO, totes tres modalitats de protecció són competitives amb el lliure mercat. Ho eren el 2018 i també el 2021, però cal remarcar que:

- Tot i l'augment del preu màxim dels règims especial i general, la diferència amb el preu de mercat s'ha reduït considerablement el 2021 i en una proporció similar en ambdós.

- Malgrat que el preu de l'habitatge concertat no ha estat actualitzat, la diferència entre els dos anys és més petita que en els altres dos règims.

| | €/m ² útils | | Relació 2a mà mercat | | 2018- 2021 |
|---|------------------------|----------|-------------------------|--------|---------------|
| | 2018 | 2020 | 2018 | 2021 | |
| Habitatge amb protecció oficial de règim especial. Zona B | 1.478,10 | 1.817,18 | 0,5441 | 0,7415 | +0,1974 |
| Habitatge amb protecció oficial de règim general. Zona B | 1.576,64 | 1.938,32 | 0,5804 | 0,7909 | +0,2105 |
| Habitatge amb protecció oficial de preu concertat Zona B | 2.183,04 | 2.183,04 | 0,8036 | 0,8908 | +0,0872 |
| Habitatge lliure mercat segona mà (preu mitjà fins 90 m ² útils) | 2.716,67 | 2.450,77 | 1,0000 | 1,0000 | |
| Habitatge lliure mercat obra nova (preu mitjà fins 90 m ² útils) | -- | 2.797,80 | -- | 1,1416 | |

Font. Preus màxims HPO web del DTES; preus oferta mercat obtinguts de portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Nota: els preus mitjans de compravenda inclouen totes les tipologies d'habitatge i no discriminen segons superfície. Igualment, el preu per m² és sobre superfície construïda atès que no hi ha informació sobre l'útil.

Amb els preus de lloguer es reproduïx la mateixa situació: tots tres són competitiu respecte al lliure mercat, més el 2018 respecte a l'oferta de mercat, però més el 2021 en relació amb les fiances dipositades a l'Incasòl, en què hi ha hagut una reducció de gairebé el 5% de les rendes de lloguer respecte al 2018.

| Preus arrendaments d'habitatges de fins 90 m ² útils | Renda mensual | | Renda anual | |
|--|---------------|---------|-------------|----------|
| | 2018 | 2021 | 2018 | 2021 |
| Habitatge amb protecció oficial de règim especial | 403,9 | 544,8 | 4.846,4 | 6.537,6 |
| Habitatge amb protecció oficial de règim general | 430,8 | 581,6 | 5.170,1 | 6.979,2 |
| Habitatge amb protecció oficial de preu concertat | 527,1 | 578,4 | 6.324,8 | 6.940,8 |
| Habitatge lliure mercat segona mà (fins 90 m ² útils) | 682,1 | 1.300,0 | 8.185,0 | 15.600,0 |
| Preu mitjà fiances dipositades a l'Incasòl | 748,2 | 714,0 | 8.977,8 | 8.568,2 |

Font. Preus màxims lloguer HPO i fiances dipositades a Incasòl pàgina web del DTES. Preus oferta mercat obtinguts de portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Nota: els preus mitjans de les fiances inclouen totes les tipologies d'habitatge i no discriminen segons superfície. Igualment, el preu per m² és sobre superfície construïda atès que no hi ha informació sobre l'útil.

En tot cas, s'ha d'assenyalar que el nombre d'habitatges de màxim 90 m² construïts de les dues mostres, 2018 i 2021, és molt reduït, 2 i 1 respectivament, perquè es considera que la comparació amb l'oferta de mercat no és significativa.

En definitiva, no hi ha habitatge a preu assequible a Santa Susanna, sigui de propietat o lloguer.

6. CARACTERITZACIÓ SOCIOECONÒMICA DE LA POBLACIÓ

6.1. Mobilitat obligada per motius de treball

La població ocupada del municipi ha augmentat un 39% entre els dos anys censals. Han augmentat tant el nombre de residents que treballen al mateix municipi (+33%) com els que vénen de fora (+41%). Ara bé:

- Els residents ocupats al mateix municipi suposen aproximadament una quarta part dels residents ocupats.

- Entre els dos anys censals el seu pes s'ha reduït en 1,2 punts percentuals (decreixement del 4,5%) malgrat que els llocs de treball localitzats al municipi augmentava un 26%.
- L'augment dels llocs de treball han estat absorbits en bona part per treballadors que provenen d'altres municipis.

| Població ocupada | Variació 2001-2011 | | | |
|---|--------------------|--------------|--------------|---------------|
| | 2001 | 2011 | Total | % |
| Residents ocupats a dins | 260 | 345 | 85 | 32,7% |
| Residents ocupats a fora | 738 | 1.041 | 303 | 41,1% |
| No residents ocupats a dins | 615 | 755 | 140 | 22,8% |
| Població resident ocupada i llocs de treball localitzats | | | | |
| Llocs de treball localitzats (1) | 875 | 1.100 | 225 | 25,7% |
| Població ocupada resident (2) | 998 | 1.386 | 388 | 38,9% |
| Diferència (1) - (2) | -123 | -286 | -163 | 132,5% |
| Residents ocupats | | | | |
| Residents ocupats a dins | 26,1% | 24,9% | -1,2% | -4,5% |
| Residents ocupats a fora | 73,9% | 75,1% | 1,2% | 1,6% |
| No residents ocupats a dins | 70,3% | 68,6% | -1,6% | -2,3% |
| Llocs de treball localitzats / Població ocupada resident | 87,7% | 79,4% | -8,3% | -9,5% |

Font: pàgines web de l'Idescat i de l'INE a partir dels censos de població i habitatges i elaboració pròpia.

Els llocs de treball localitzats al municipi podien donar una cobertura teòrica als ocupats del municipi del 88% el 2001 i el 79% el 2011 (augment més gran del nombre d'ocupats que de creació de llocs de treball) si bé majoritàriament els ocupats de Santa Susanna opten per treballar fora del municipi.

6.2. La població segons la relació amb l'activitat

A Santa Susanna la població activa ha augmentat més que la població inactiva entre els dos anys censals:

- El 2001 la població activa era el 51,4% de la població total i el 2011 el 57%.
- Tot i que entre els dos anys censals el pes de la població de 16 i més anys també ha crescut (+59%), l'increment més important és en els actius (+78%).

| | 2001 | | 2011 | | Variació 2001-2011 | |
|---|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------------|--------------|
| | Nre | % | Nre | % | Total | Relatiu |
| Població total | 2.088 | | 3.326 | | 1.238 | 59,3 |
| Població de 16 i més anys | 1.711 | 81,9 | 2.718 | 81,7 | 1.007 | 58,9 |
| Actius | 1.073 | 51,4 | 1.909 | 57,4 | 836 | 77,9 |
| Ocupat o temporalment absent de la feina | 998 | 93,0 | 1.386 | 72,6 | 388 | 38,9 |
| a temps complet | -- | -- | 1.206 | 87,0 | -- | -- |
| a temps parcial | -- | -- | 180 | 13,0 | -- | -- |
| Desocupat | 75 | 7,0 | 523 | 27,4 | 448 | 597,3 |
| ha treballat abans | 67 | 89,3 | 441 | 84,3 | 374 | 558,2 |
| busquen la primera feina | 8 | 11,9 | 82 | 15,7 | 74 | 925,0 |
| Inactius | 1.015 | 48,6 | 1.417 | 42,6 | 402 | 39,6 |
| Persona amb invalidesa laboral permanent | 37 | 3,6 | 37 | 2,6 | 0 | 0,0 |
| Jubilat, prejubilat, pensionista o rendista | 269 | 26,5 | 548 | 38,7 | 279 | 103,7 |
| Estudiants | 439 | 43,3 | 705 | 49,8 | 266 | 60,6 |
| Una altra situació | 270 | 26,6 | 127 | 9,0 | -143 | -53,0 |

Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges i elaboració pròpia.

La diferència més important entre ambdós anys rau en la reducció més gran del pes de la població ocupada, tot i l'augment del nombre d'efectius (+39%).

- El 2001 era el 93% de la població activa ocupada mentre que el 2011 el 73%.

El cens del 2011 es va fer en plena crisi i és el que reflecteixen els resultats:

- La població desocupada, que el 2001 era el 7% de la població activa, el 2011 assoleix el 27%.
- Incrementen tant els efectius que cerquen la primera feina com els que l'havien perdut, però en valors absoluts l'augment més important es produeix en els que l'han perdut.

A més s'ha de destacar que el cens del 2011 distingeix entre ocupats a temps complet i a temps parcial, possiblement per a reflectir els canvis en el mercat laboral, distinció que el del 2001 no feia.

- A Santa Susanna el 87% dels ocupats ho eren a temps complet.

En relació amb la població inactiva, en 10 anys:

- Ha augmentat notablement el nombre de persones jubilades (+104%).

Al cens del 2001 no apareix el concepte de prejubilat mentre que al del 2011 tot i que es desconeix la proporció de prejubilats.

- També ha crescut el nombre d'estudiants, però amb menor intensitat (+61%);
- Contràriament, s'ha reduït el nombre de persones que es trobaven en altres situacions, (-53%). Atès que el cens del 2001 diferenciava les feines de les llars i el del 2011 no, es pot pressuposar que part de la reducció pot haver estat a causa d'una major incorporació de les dones al mercat del treball.

6.3. Evolució de l'atur

Vist que a Santa Susanna es creaven nous llocs de treball alhora que el nombre de desocupats augmentava sobretot a causa dels que havien perdut la feina, l'augment de la taxa d'atur molt probablement haurà estat ocasionada per la pèrdua de feina localitzada en altres municipis.

La taxa d'atur registral a Santa Susanna ha estat en cada any que compon la sèrie (de març de 2008 a març de 2021) més gran que les mitjanes comarcal i provincial, si bé tots tres àmbits segueixen les mateixes tendències d'augment – reducció - augment.

La diferència en relació amb el Maresme i la demarcació de Barcelona és molt més àmplia amb la província que amb la comarca:

- En relació amb el Maresme, es mou entre el mínim de 3,7 punts del març del 2009, any en què la taxa d'atur incrementa molt notablement en tots els àmbits⁸, a un màxim de 7,8% el 2012, any en què a Santa Susanna la taxa d'atur ha seguit tenint un important augment, de l'11,6%, mentre que al Maresme ja és menor (5,4%).

El març del 2021 quasi torna a assolir la diferència màxima, amb 7,7 punts percentuals (taxes d'atur del 22,5% i 14,8% respectivament).

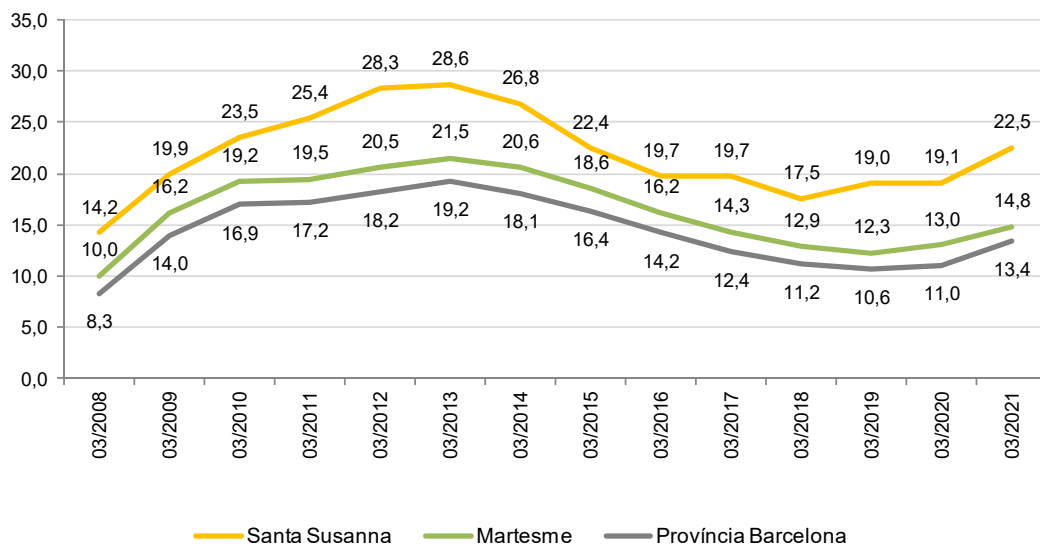
- En relació amb la demarcació de Barcelona, d'un mínim de 5,5 punts el 2016, any en què en tots tres àmbits es redueix força la taxa⁹, a un màxim de 10,1 punts percentuals el març de 2012.

⁸ Més a la comarca i demarcació que al municipi: 40% a Santa Susanna, 61% al Maresme i 68% a la demarcació de Barcelona

⁹ Reducció del 12'3% a Santa Susanna, 13'0% al Maresme i 13'1% a la demarcació.

La pitjor taxa d'atur registral es produeix el març del 2013 en tots els àmbits, el 28,6% a Santa Susanna, 21,5% al Maresme i 19,2% a la demarcació de Barcelona.

- Aquesta es redueix fins al març del 2018 en una mica més d'11 punts percentuals, malgrat que segueix sent alta, del 17,5%.
- Torna a augmentar i el març del 2021 ja assoleix el 22,5%. L'augment dels dos darrers anys estan vinculats a la crisi derivada de l'epidèmia de la covid-19 i el juliol del 2021 ja s'havia reduït fins al 17,3%, per què és possible que hagi canviat la tendència, si bé és cert que part del mercat de treball de Santa Susanna és marcadament temporal.

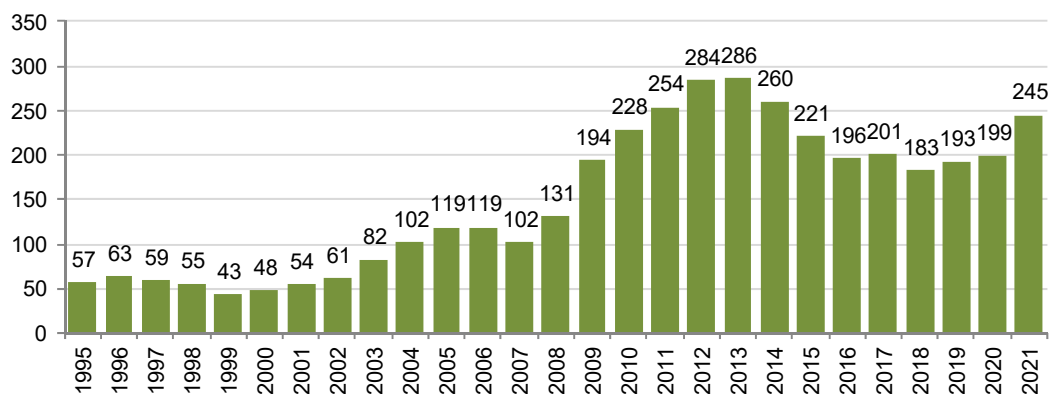


Font. Pàgina web Programa Hermes de la Diputació de Barcelona. Elaboració pròpia (Programa Hermes) en col·laboració amb la Xarxa d'Observatoris de Desenvolupament Econòmic, a partir de la Taxa d'atur registral i els aturats registrats del Departament d'Empresa i Ocupació, i la Mostra de Vides Laborals de la Seguretat Social.

Nota: Taxa d'atur calculada en base a la població activa local estimada.

L'evolució de l'atur registrat mostra:

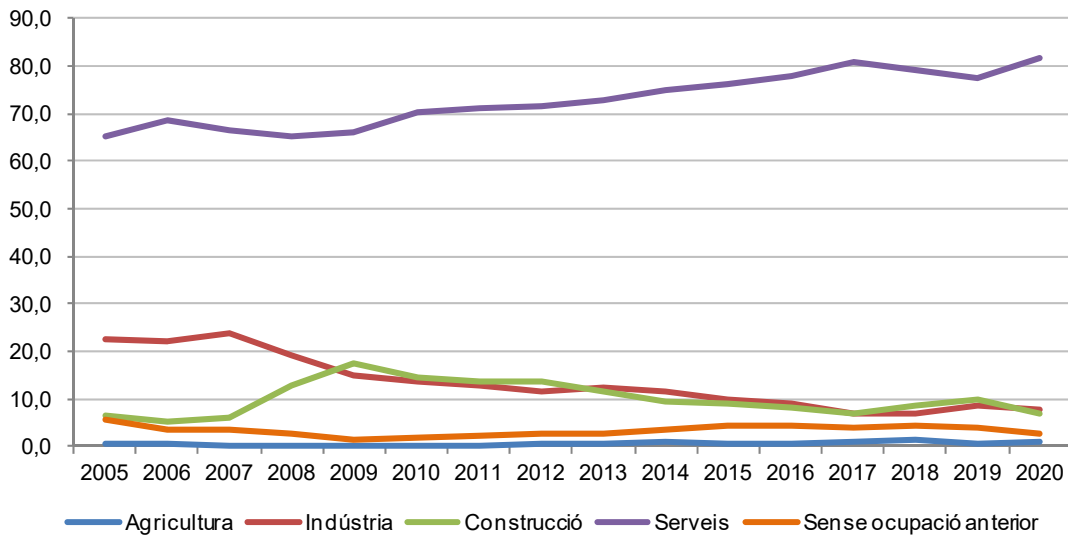
- Lleugers augments des del 2000 i una certa estabilització a l'entorn el centenar entre el 2004 i el 2007.
- A partir del 2008 l'augment s'accelera, sobretot el 2009 arribant al màxim el 2013.
- Reducció des del 2014, però des d'abril del 2020 hi torna a haver un nou augment, reflectit en aquesta sèrie el març del 2021.



Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mitjanes anuals. Març de cada any.

Per sectors d'activitat, el volum més gran d'inscrits provenen del de serveis, i si bé a partir del 2014 redueix el nombre, el seu pes augmenta any a any a causa de la reducció en la resta de sectors, passant del 65,1% dels inscrits el 2005 al 801,8% el 2020. Els anys 2008 i 2009 redueix el pes en relació amb els anys anteriors a causa d'un important augment dels que provenien de la indústria i la construcció.



Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mitjanes anuals.

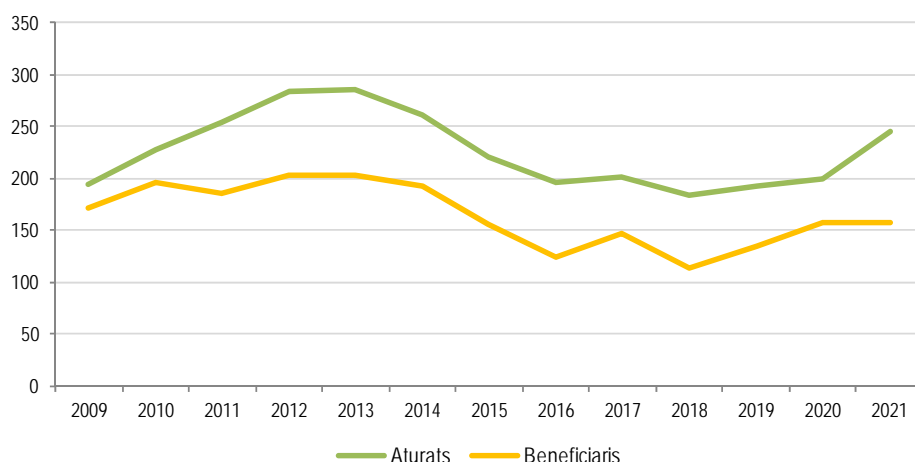
En cada any, els que provenen de l'agricultura han tingut un escàs pes si bé entre el 2013 i el 2014 va augmentar el nombre.

Per branques d'activitats, els que provenen de l'hostaleria són els més afectats en cada any, més però el 2020 amb el 26%. Activitats administratives i serveis auxiliars i comerç al detall el segueixen però amb menys volum, entorn el 13% en ambdós.

6.4. Beneficiaris de prestacions econòmiques per desocupació

Per a completar la panoràmica de les persones a l'atur, la informació sobre els beneficiaris de prestacions per desocupació en el període 2009-2021, ajuda a donar una imatge més qualificadora entre la relació de l'evolució dels inscrits a l'atur i els que perceben prestacions.

Si es pren el nombre d'inscrits a l'atur i de beneficiaris el mes de març, el grau de cobertura fins al 2010 va ser elevat, d'una mica més del 80% tot i que la relació es redueix respecte de l'any anterior. La reducció s'acreaix anualment fins al mínim del 61,8% del 2018 i torna a augmentar el 2019 i 2020, per a reduir-se novament el 2021 fins al 64%.



Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Unitats: mitjanes anuals.

Tot amb tot, Santa Susanna presenta una peculiaritat que molt possiblement té a veure amb l'especialització econòmica del municipi: el nombre de beneficiaris augmenta entre novembre i desembre i gener i març i es redueix entre l'abril i octubre; no es tenen registres del nombre d'inscrits mensuals, però és possible que entre abril i octubre disminueixin i novembre i març augmentin, en concordança amb una oferta de treball molt estacional.

En uns pocs anys el nombre de beneficiaris augmenta en unes proporcions relativament equivalents a l'augment del nombre d'inscrits a l'atur (2010, 2012 i 2017) o inclús superant-los (2019 i 2020), i encara en més pocs anys, la reducció de beneficiaris ha estat menor al dels inscrits a l'atur (2014); en la resta d'anys hi ha desequilibris entre augments o reduccions destacant, però el 2021.

EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'INSCRITS A L'ATUR I BENEFICIAIS DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ (%)

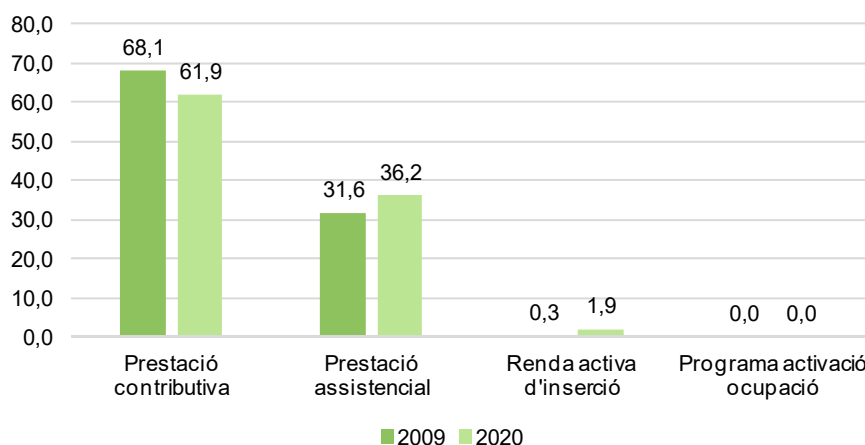
| | Aturats | Beneficiaris |
|-----------|---------|--------------|
| 2009-2010 | 17,5 | 14,6 |
| 2010-2011 | 11,4 | -5,1 |
| 2011-2012 | 11,8 | 8,6 |
| 2012-2013 | 0,7 | 0,0 |
| 2013-2014 | -9,1 | -5,0 |
| 2014-2015 | -15,0 | -18,8 |
| 2015-2016 | -11,3 | -20,5 |
| 2016-2017 | 2,6 | 17,7 |
| 2017-2018 | -9,0 | -22,6 |
| 2018-2019 | 5,5 | 19,5 |
| 2019-2020 | 3,1 | 16,3 |
| 2020-2021 | 23,1 | 0,6 |

Nota: mes de març en cada any

Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa en relleu el progressiu empitjorament de la situació dels aturats de llarga durada, si bé l'augment de l'atur dels dos darrers anys introdueixen canvis en l'evolució:

- El 2009 la prestació contributiva suposava el 68% de les prestacions, la qual es va reduir fins al 47% el 2017. Tot amb tot, augmenta fins al 62% el 2020, a causa de la inscripció de nous aturats.
- La prestació assistencial que el 2009 estava entorn d'una tercera part del total augmenta fins al 46% el 2017 i es redueix fins al 36% el 2020.
- La renda activa d'inserció, que el 2009 percebien molt pocs (0,3%), el 2017 abasta el 6,7%, però el 2020 es redueix fins a l'1,9%.
- Malgrat que el 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial decret llei 16/2014), aquest beneficia molt poques persones (0,8% el 2018). Per als dos darrers anys no hi ha dades, ja que podria ser que els atorgats estiguessin pendents d'execució a causa del gran trasbals que ha suposat al SEPE la Covid-19 en la prioritització dels ajuts. El 2021 és previst resoldre els corresponents del 2019 i 2020.

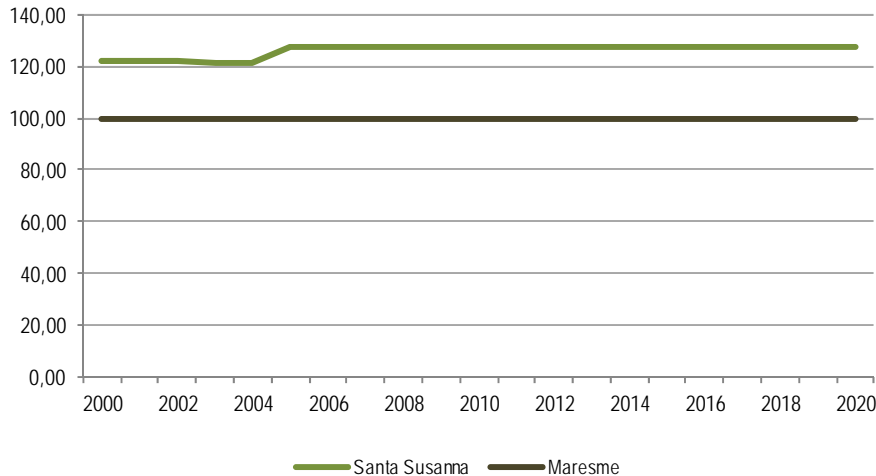


Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona i elaboració pròpia.

6.5. La capacitat econòmica de la població. La renda familiar disponible bruta

Sobre la renda familiar disponible bruta¹⁰ (RFDB en endavant) hi ha disponible informació proporcionada per l'IDESCAT per a municipis de més de 5.000 habitants. Per a municipis amb menys població hi ha disponible la que elabora la Diputació de Barcelona.

¹⁰ **La renda familiar disponible bruta (RFDB)** és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi. Aquesta renda no només depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), sinó que també està influïda per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials. Es calcula com a saldo del compte de renda de les famílies, és a dir, és la diferència entre el conjunt de recursos i usos. El caràcter que té és el de renda bruta, atès que no dedueix cap consum del capital fix. Per elaborar la renda familiar disponible bruta per habitant es prenen com a referència les estimacions de població a 1 de juliol realitzades per l'Idescat. Les magnituds de la renda familiar disponible bruta i els seus components per a Catalunya són coherents amb les estimacions del compte de renda del sector llars elaborades en el marc de la Comptabilitat Regional d'Espanya de l'INE (Base 2000 i Base 2008). Font: [pàgina web de l'IDESCAT](#).



Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de dades del Servei d'Informació Econòmica Municipal (SIEM) de la Diputació de Barcelona i elaboració pròpia.

La població de Santa Susanna té una capacitat econòmica superior a la del Maresme, amb un diferencial que des del 2005 és de més de 27 punts.

El municipi partia de 14.849 €/habitant el 2000 mentre que al Maresme la mitjana era de 12174. Anualment augmenta la RFDB per habitant en ambdós àmbits en proporcions similars, però el 2005 hi ha un salt qualitatiu a Santa Susanna amb un increment del 9% en relació amb l'any anterior mentre que al Maresme l'increment és de gairebé el 4%: a Santa Susanna la RFDB passa a 17.523,72 € i al Maresme a 13.711 €.

A partir del 2016 es comença a reduir la diferència, però molt imperceptiblement, de centèsimes de decimal (el màxim -0,03 i el mínim -0,01). La renda augmenta fins al 2019 i es redueix el 2020, molt probablement a causa de la crisi econòmica derivada de l'epidèmia de la Covid-19. El 2020 la RFDB mitjana de Santa Susanna era de 19.915 € i la de la comarca de 15.621 €, el 12% menys que el 2019 en municipi i comarca.

L'increment de la capacitat econòmica de la població ha estat superior al municipi que a la comarca, però en els anys en què hi ha hagut reducció de la renda (2003, 2009, 2011 i 2013), ha estat més elevada al municipi. En ambdós àmbits, la reducció més important s'ha produït el 2020, de més de 2.700 € a Santa Susanna i de més de 2.100 al Maresme, reducció força més gran que la del 2009, que va superar els 1.000 € a Santa Susanna i vorejant els 900 al Maresme.

Finalment cal assenyalar que és força possible que hi hagi una part de la població amb molta menor capacitat econòmica que la mitjana de la renda mostra, si ens atenim a la taxa d'atur i la relació amb els beneficiaris per prestacions per desocupació, per això també hi haurà població amb una capacitat econòmica molt superior a la mitjana.

El municipi de Santa Susanna té un únic districte amb 2 seccions censals. La distribució de la renda neta mitjana no és homogènia entre ambdues. Destaca:

- La població de la secció 01002 té el 2018 menys capacitat econòmica que la 01001, un 7,4% menys per persona i un 9,5% per llar.

| Renda neta mitjana (€), 2018 | Persona | Llar |
|---------------------------------|---------|--------|
| 26101001 | 13.131 | 36.643 |
| 26101002 | 12.160 | 33.144 |
| Santa Susanna | 12.712 | 35.111 |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) de l'INE.

Entre el 2015 i el 2018 la renda neta mitjana ha augmentat cada any en ambdues seccions, més la de la persona a la 0101 entre el 2015 i 2017 i més respecte a la llar en la 01002 entre el 2016 i 2018.

| Evolució de la renda neta mitjana (%) | Persona | | | | Llar | | | |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2015-16 | 2016-17 | 2017-18 | 2015-18 | 2015-16 | 2016-17 | 2017-18 | 2015-18 |
| 26101001 | 5,8 | 7,2 | 0,6 | 14,1 | 5,1 | 6,0 | 0,9 | 12,4 |
| 26101002 | 5,0 | 3,4 | 1,9 | 10,6 | 3,4 | 6,2 | 4,4 | 14,6 |
| Santa Susanna | 5,5 | 5,6 | 1,1 | 12,6 | 4,4 | 6,3 | 2,3 | 13,5 |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) de l'INE.

El percentatge de població amb ingressos per unitat de consum que se situa per sota dels 10.000 €¹¹, que a Santa Susanna era del 20,2% reproduïx la diferència anteriorment esmentada:

- A la secció 01002 supera la quarta part de la població mentre que a la secció 01001 és del 16%.

Població amb ingressos per unitat de consum < 10.000 € (%)

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------|------|------|------|------|
| 26101001 | 21,1 | 22,9 | 17,0 | 16,3 |
| 26101002 | 28,6 | 27,9 | 26,7 | 25,4 |
| Santa Susanna | 24,3 | 25,0 | 21,1 | 20,2 |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) de l'INE.

Ambdues seccions coincideixen en la reducció del percentatge entre el 2015 i el 2018, tret de l'empitjorament el 2016 en la 01001 (+8,5%) sent, però menor en la 01002; així, la reducció del percentatge en la 01001 va ser del 22,7% mentre que en la 01002 va ser de l'11,2%.

Si es mira el llindar pobresa extrema, ingressos inferiors als 5.000 €, que al municipi afecta el 6,4% de la població, la 01002 és també la que en té més, el 8,6%, amb la diferència respecte al llindar anterior que la diferència amb la 01001 és encara més gran, del 83%, si bé és cert que en relació amb l'any anterior s'ha reduït (del 142% al 83%).

Població amb ingressos per unitat de consum < 5.000 € (%)

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------|------|------|------|------|
| 26101001 | 8,1 | 6,3 | 4,3 | 4,7 |
| 26101002 | 9,1 | 10,0 | 10,4 | 8,6 |
| Santa Susanna | 8,5 | 7,9 | 6,9 | 6,4 |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) de l'INE.

Una altra diferència respecte al llindar de <10.000 € és que en la secció 01002 el percentatge va augmentar els anys 2016 i 2017 mentre que en la 01001 es reduïen i, per contra, el signe es va invertir el 2018.

¹¹ L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

6.6. Els inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial i la borsa d'habitatge de lloguer social

Al web del Departament de Territori i Sostenibilitat hi ha disponible l'estadística dels sol·licitants d'habitatge protegit i els inscrits al registre per municipis des de l'any 2012. Tot i saber que el valor d'aquesta informació és relatiu, donat que les condicions de registre han anat modificant-se al llarg dels anys s'empra, ja que pot posar de manifest tant un major coneixement de la població d'aquesta opció com d'un augment de les necessitats reals de la població per accedir a habitatge assequible.

Segons aquesta a Santa Susanna consten sol·licituds a partir del 2017, són molt poc nombroses i el 2019 no n'hi hagué cap. Les inscripcions vigents el 2020 eren quatre.

Pel que fa als habitatges llogats per les borses de lloguer social entre el 2010 i el 2020 se n'ha enregistrat únicament una el 2013.

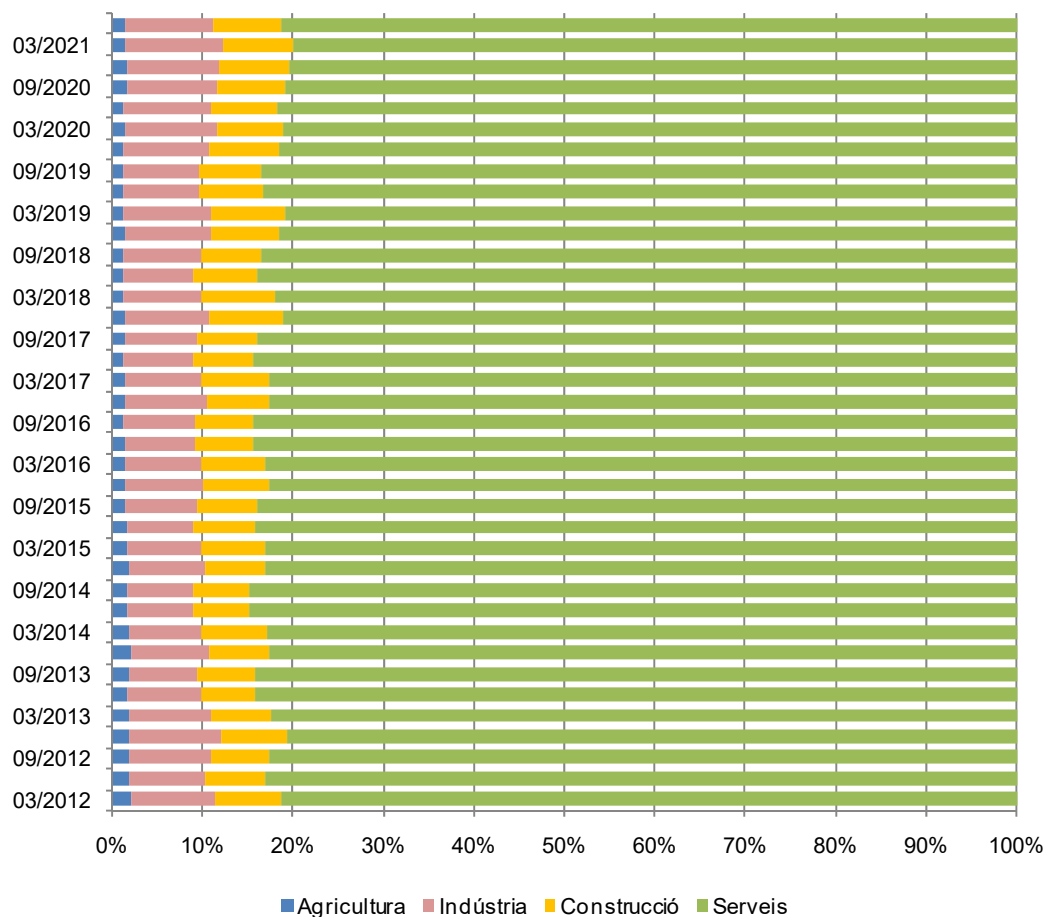
El dubte és si al municipi no hi ha demanda sobretot atès el nivell mitjà de renda o si, vist que la taxa d'atur al municipi és més alta que no a la comarca i la mitjana de la demarcació, el tipus d'habitatge dominant i els preus la desincentiven i als possibles demandants els és més fàcil cercar habitatge en els municipis veïns amb una estructura urbana més potent (per exemple Pineda de Mar i Malgrat de Mar).

7. ACTIVITAT

7.1. Sector d'activitat dels ocupats

El gran pes dels desocupats en el sector dels serveis (vegeu punt 6.3) indica que aquest és el sector d'activitat principal de la població activa de Santa Susanna. Les afiliacions a la Seguretat Social així ho avalen (sèrie de març de 2012 a juny de 2021): entorn del 81% de les afiliacions¹².

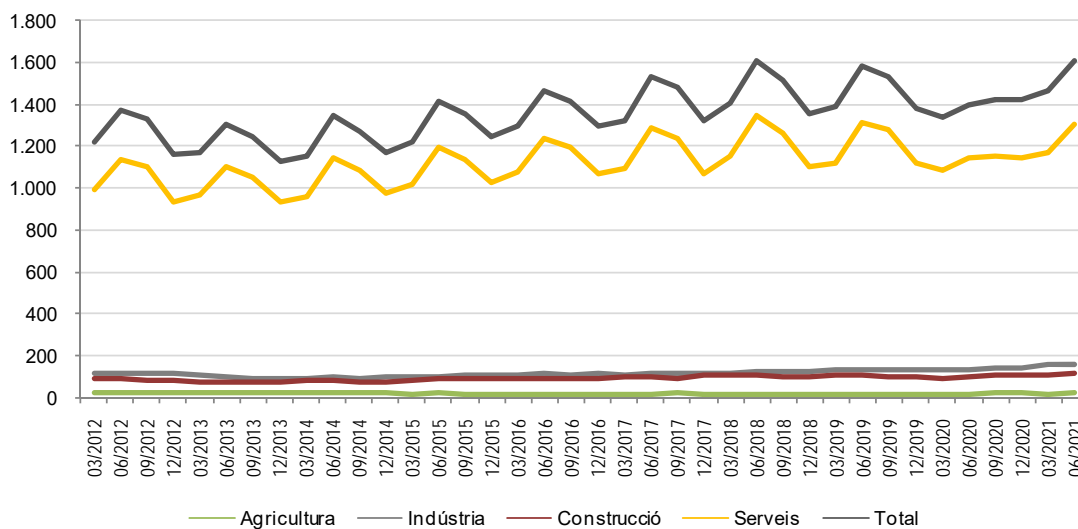
¹² Les afiliacions no es corresponen a activitat localitzada al municipi sinó sector d'activitat al que queda adscrita la població ocupada del municipi.



Font: Idescat i elaboració pròpia. Informació trimestral.

El nombre d'afiliacions en els serveis presenta variacions que es reproduïxen cíclicament, augmentant el juny i març, més el juny, i disminuint el setembre i desembre, més el desembre, de cada any, oscil·lacions quasi inexistentes en els tres sectors restants. D'aquí se'n pot extreure l'existència de les contractacions per temporada.

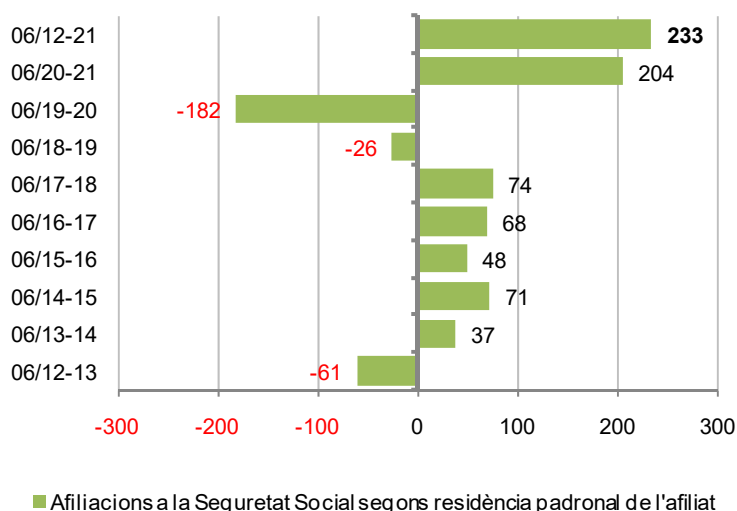
Així mateix, el pes indiscutible dels serveis es manifesta en què el total reproduïx les mateixes oscil·lacions que aquest.



Font: Idescat i elaboració pròpia. Informació trimestral.

Després de la reducció del 2013 (possiblement menor que la dels anys anteriors), any a any augmenta lentament el nombre de contractats.

- El juny del 2019 es trenca la tendència amb la pèrdua del nombre d'afiliats, reducció molt més notable el juny del 2020 com a conseqüència de la pandèmia de la Covid-19 i que el juny del 2021 és àmpliament compensant amb un gran augment de les contractacions.
- El balanç entre el juny del 2012 i el juny del 2021 és positiu en tots els sectors havent recuperat o superat els que tenien a juny de 2012, llevat el d'agricultura que no els ha recuperat totalment.



Font: Idescat i elaboració pròpia. Informació trimestral.

7.2. Empreses establertes al municipi per sectors

Les empreses establertes al municipi són també majoritàriament del sector serveis, amb un pes ascendent i que oscil·la d'un mínim del 82% el quart trimestre del 2015 a un màxim de gairebé el 94% el quart trimestre del 2018.

- Les del sector primari són quasi inexistent, reduint-se fins a desaparèixer de l'estadística, cosa la qual no significa que no n'hi hagi cap, camí que segueixen les empreses industrials. L'únic sector que altera el pes del de serveis és el de la construcció.
- El Maresme segueix la mateixa evolució tot i el pes una mica més gran de la indústria.

| | Santa Susanna | | | | Maresme | | | |
|---------|---------------|-----------|-------------|---------|-------------|-----------|-------------|---------|
| | Agricultura | Indústria | Construcció | Serveis | Agricultura | Indústria | Construcció | Serveis |
| 4T 2005 | 1,0 | 1,0 | 16,0 | 82,0 | 0,6 | 16,1 | 16,7 | 66,7 |
| 4T 2006 | 0,9 | 0,9 | 13,8 | 84,4 | 0,6 | 15,2 | 17,1 | 67,1 |
| 4T 2007 | 0,9 | 1,8 | 12,5 | 84,8 | 0,7 | 15,0 | 16,9 | 67,4 |
| 4T 2008 | sd | 1,0 | 8,0 | 91,0 | 0,2 | 14,5 | 15,5 | 69,8 |
| 4T 2009 | sd | 1,1 | 5,6 | 93,3 | 0,3 | 14,0 | 12,7 | 72,9 |
| 4T 2010 | sd | 1,1 | 5,7 | 93,2 | 0,3 | 13,2 | 11,9 | 74,6 |
| 4T 2011 | sd | 1,2 | 3,6 | 95,2 | 0,3 | 13,3 | 10,6 | 75,8 |

| | | | | | | | | |
|---------|----|-----|-----|------|-----|------|------|------|
| 4T 2012 | sd | sd | 6,2 | 93,8 | 0,3 | 12,9 | 9,4 | 77,4 |
| 4T 2013 | sd | sd | 6,2 | 93,8 | 0,3 | 12,7 | 8,6 | 78,3 |
| 4T 2014 | sd | 1,3 | 6,3 | 92,5 | 0,3 | 12,6 | 8,5 | 78,5 |
| 4T 2015 | sd | 1,1 | 5,6 | 93,3 | 0,3 | 12,5 | 9,0 | 78,2 |
| 4T 2016 | sd | sd | 8,3 | 91,7 | 0,3 | 12,4 | 9,3 | 78,0 |
| 4T 2017 | sd | sd | 7,7 | 92,3 | 0,3 | 12,4 | 9,5 | 77,8 |
| 4T 2018 | sd | sd | 6,1 | 93,9 | 0,3 | 12,1 | 9,9 | 77,7 |
| 4T 2019 | sd | sd | 8,3 | 91,7 | 0,3 | 11,6 | 10,3 | 77,7 |
| 3T 2020 | sd | sd | 8,3 | 91,7 | 0,3 | 11,1 | 10,5 | 78,0 |

Font. Pàgina web Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

El nombre va augmentar fins a superar el centenar entre el quart trimestre dels anys 2005 i 2007; a partir del 2008 es redueix, tendència que només es trenca en algun any: el 2015, 2016 i 2018.

- El 2020 hi ha un 9% menys d'empreses, ja que malgrat que les dels serveis l'ha augmentat en el 2,4% no ha pogut compensar la pèrdua del 56,3% de la indústria.

Al Maresme s'ha registrat la mateixa evolució en relació amb la reducció d'empreses, però amb la diferència que queda més concentrada en el temps, del 2008 al 2014 i el 2020 respecte al 2019, dos períodes de crisi, mentre que en la resta d'anys hi ha augments.

- Això no obstant la creació d'empreses no pot compensar la pèrdua i el 2020 hi ha un 9,6% menys que el 2005. A la comarca també les empreses del sector dels serveis augmenta, un 5,5%, mentre que en la resta de sectors se'n perden destacant el 48% de la construcció i el 46% del de l'agricultura.

En la mesura que la resta de sectors perdien empreses i no les recuperaven o la seva recuperació era molt minsa, el sector serveis ha anat adquirint el paper d'activitat quasi única present al municipi.

7.3. L'oferta turística

Santa Susanna destaca per una important oferta d'allotjament turístic, entre hotels i hostals, habitatges d'ús turístic, càmpings, apartaments turístics i allotjament rural: per 1 persona hi ha 4,2 places d'algun establiment turístic, dominant de llarg l'oferta hotelera.

| | Nombre de places en establiments turístics | Hotels - hostals | Càmpings | HUT | Apartaments turístics | Allotjament rural | Total places | Places / 1.000 habitants | població 2020 |
|--------------------------|---|------------------------|--------------|----------|--------------------------|----------------------|-----------------|--------------------------------|------------------|
| 1 Santa Susanna | 9.509 | 3.066 | 2.173 | 0 | 22 | 14.770 | 4.162,9 | 3.548 | |
| 2 Tossa de Mar | 7.615 | 7.749 | 7.629 | 288 | 0 | 23.281 | 4.001,5 | 5.818 | |
| 3 Torroella de Montgrí | 1.807 | 14.907 | 15.038 | 100 | 74 | 31.926 | 2.697,4 | 11.836 | |
| 4 Castell - Platja d'Aro | 5.094 | 10.422 | 11.776 | 887 | 9 | 28.188 | 2.555,6 | 11.030 | |
| 5 Salou | 29.626 | 7.170 | 33.765 | 1.403 | 0 | 71.964 | 2.522,8 | 28.526 | |
| 6 Mont-roig del Camp | 1.045 | 10.803 | 14.410 | 19 | 0 | 26.277 | 2.108,9 | 12.460 | |
| 7 Roses | 6.948 | 2.358 | 23.750 | 621 | 0 | 33.677 | 1.700,3 | 19.807 | |
| 8 Lloret de Mar | 29.837 | 3.786 | 17.754 | 1.154 | 0 | 52.531 | 1.343,9 | 39.089 | |
| 9 Cambrils | 8.207 | 7.086 | 16.891 | 964 | 14 | 33.162 | 954,7 | 34.734 | |
| 10 Calella | 10.967 | 2.226 | 2.432 | 178 | 0 | 15.803 | 819,8 | 19.277 | |
| 11 Palamós | 959 | 5.028 | 7.084 | 186 | 30 | 13.287 | 732,7 | 18.135 | |
| 12 Vila-seca | 8.511 | 1.008 | 6.270 | 248 | 0 | 16.037 | 711,0 | 22.555 | |
| 13 Malgrat de Mar | 5.942 | 4.416 | 1.694 | 100 | 0 | 12.152 | 647,3 | 18.772 | |
| 14 Sitges | 4.844 | 2.238 | 9.576 | 336 | 0 | 16.994 | 575,0 | 29.553 | |
| 15 Blanes | 3.554 | 10.419 | 6.787 | 400 | 0 | 21.160 | 530,1 | 39.914 | |
| 16 Pineda de Mar | 3.770 | 3.348 | 3.867 | 180 | 0 | 11.165 | 399,0 | 27.984 | |
| 17 Calafell | 1.490 | 0 | 7.475 | 635 | 0 | 9.600 | 347,8 | 27.601 | |

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------|--------------|------------------|
| 18 | Tarragona | 2.300 | 8.343 | 8.195 | 0 | 9 | 18.847 | 138,1 | 136.496 |
| 19 | Castelldefels | 2.702 | 1.821 | 1.914 | 876 | 0 | 7.313 | 108,4 | 67.460 |
| 20 | Barcelona | 80.790 | 0 | 52.652 | 769 | 0 | 134.211 | 80,6 | 1.664.182 |
| 21 | Hospitalet de Llobregat, L' | 4.149 | 0 | 2.679 | 250 | 0 | 7.078 | 26,3 | 269.382 |
| Total mostra | | 142.025 | 106.194 | 253.811 | 9.594 | 158 | 431.974 | 1.165,5 | 370.639 |
| Total Catalunya | | 318.954 | 269.619 | 482.409 | 14.784 | 19.407 | 1.105.173 | 142,0 | 7.780.479 |
| Pes mostra / Total Catalunya | | 44,5 | 39,4 | 52,6 | 64,9 | 0,8 | 39,1 | 820,5 | 4,8 |

Font. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

En nombre de places turístiques, el municipi de Barcelona encapçala el rànquing amb gairebé la quarta part de les places de la mostra, seguit de Salou amb el 12,3%. Santa Susanna ocuparia la posició catorzena.

No obstant això, la relació entre població i places situa Santa Susanna al capdavant de la llista, seguit i amb poca diferència per Tossa de Mar. Ambdós són els municipis amb menys població de la mostra, el primer supera els 3.500 habitants mentre que el segon els 5.800, raó perquè que la relació és tan elevada. Hi ha 8 municipis, una mica més d'un terç, que tenen més places que no habitants.

És rellevant aquesta proporció atès que en aquests municipis la població estacional superarà amb escreix la resident, fet que suposa haver de dimensionar infraestructures, serveis i alguns equipaments atenent el potencial estacional.

Si s'equiparen les places amb persones, Santa Susanna passaria a tenir en la temporada alta unes 18.320 persones, això és un 416% més que els empadronats, això sense tenir en compte els habitatges de segona residència.

7.3.1. Establiments hotelers

Santa Susanna ocupava el 2020 la sisena posició en el rànquing dels municipis del servei territorial de Barcelona segons nombre d'hotels i hostals, posició molt notable si es té en consideració la població resident al municipi.

| Nombre d'establiments hotelers | 1* | 2* | 3* | 4* | 4a superior | 5* | Gran luxe | Total Hotels | Hostals - Pensions | Total establiments |
|--------------------------------|----|----|-----|-----|-------------|----|-----------|--------------|--------------------|--------------------|
| Barcelona | 49 | 46 | 124 | 152 | 35 | 18 | 21 | 445 | 291 | 736 |
| Sitges | 8 | 9 | 12 | 10 | 2 | 1 | 0 | 42 | 7 | 49 |
| Calella | 1 | 6 | 20 | 5 | 3 | 2 | 0 | 37 | 7 | 44 |
| Castelldefels | 7 | 7 | 4 | 6 | 2 | 0 | 0 | 26 | 2 | 28 |
| Malgrat de Mar | 2 | 0 | 8 | 6 | 3 | 0 | 0 | 19 | 5 | 24 |
| Santa Susanna | 0 | 0 | 3 | 9 | 8 | 0 | 0 | 20 | 1 | 21 |
| Hospitalet de Llobregat, L' | 2 | 4 | 3 | 6 | 2 | 2 | 0 | 19 | 1 | 20 |
| Pineda de Mar | 1 | 0 | 6 | 3 | 2 | 0 | 0 | 12 | 4 | 16 |
| Total servei territorial BCN | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 644 | 1.231 | 1.875 |

Font. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

Nota: No es distingeixen els hotels-apartaments dels hotels.

Si el rànquing s'ordena segons el nombre de places, Santa Susanna ocupa la tercera posició rere Barcelona i Calella, però si el rànquing es fa en relació amb la població, Santa Susanna encapçala la llista, i a molta distància del segon: 2.680 places d'hotels i hostals per 1.000 habitants (per cada persona hi ha 2,68 places), molt lluny de les 569 places x 1.000 habitants de Calella.

| Nombre de places en establiments hotelers | 1* | 2* | 3* | 4* | 4a superior | 5* | Gran luxe | Total Hotels | Hostals - Pensions | Total places | Places x 1.000 hab |
|---|----|----|----|----|-------------|----|-----------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
|---|----|----|----|----|-------------|----|-----------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------|----------|--------------|--------------|--------------|----------|----------|--------------|-----------|--------------|----------------|
| Barcelona | 3.516 | 4.712 | 14.777 | 31.256 | 8.492 | 5.071 | 6.558 | 74.382 | 6.408 | 80.790 | 48,5 |
| Calella | 49 | 950 | 6.532 | 1.365 | 1.368 | 475 | 0 | 10.739 | 228 | 10.967 | 568,9 |
| Santa Susanna | 0 | 0 | 1.132 | 4.525 | 3.813 | 0 | 0 | 9.470 | 39 | 9.509 | 2.680,1 |
| Malgrat de Mar | 72 | 0 | 2.669 | 2.192 | 805 | 0 | 0 | 5.738 | 204 | 5.942 | 316,5 |
| Sitges | 361 | 326 | 861 | 2.431 | 198 | 523 | 0 | 4.700 | 144 | 4.844 | 163,9 |
| Hospitalet de Llobregat, L' | 439 | 60 | 228 | 1.428 | 1.312 | 666 | 0 | 4.133 | 16 | 4.149 | 15,4 |
| Pineda de Mar | 52 | 0 | 1.071 | 1.785 | 755 | 0 | 0 | 3.663 | 107 | 3.770 | 134,7 |
| Castelldefels | 207 | 386 | 492 | 781 | 812 | 0 | 0 | 2.678 | 24 | 2.702 | 40,1 |
| Total servei territorial BCN | 5.759 | 9.382 | 34.841 | 54.681 | 17.849 | 6.875 | 6.558 | 135.945 | 26.143 | 162.088 | 32,7 |

Font. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

Nota: No es distingeixen els hotels-apartaments dels hotels.

Algunes particularitats de Santa Susanna són.

- Els establiments són en general més grans (més places per establiment): 452,8 places per establiment. Hi ha, però diferències segons categories destacant els de quarta categoria superior, en què els establiments d'Hospitalet de Llobregat són més grans.
- Dominen els hotels amb el 95% de l'oferta d'establiments, i en les places el seu pes és del 99,6% de l'oferta. Únicament Castelldefels s'acosta a aquesta proporció amb el 99,1%.
- Els hotels de 4 estrelles i 4 superior concentren les quatre cinques parts de l'oferta mentre que en la resta de municipis està més distribuïda entre les altres categories.

| Relació places / establiments | 1* | 2* | 3* | 4* | 4a superior | 5* | Gran luxe | Total Hotels | Hostals - Pensions | Total establiments |
|-------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Barcelona | 71,8 | 102,4 | 119,2 | 205,6 | 242,6 | 281,7 | 312,3 | 167,2 | 22,0 | 109,8 |
| Sitges | 45,1 | 36,2 | 71,8 | 243,1 | 99,0 | 523,0 | 0,0 | 111,9 | 20,6 | 98,9 |
| Calella | 49,0 | 158,3 | 326,6 | 273,0 | 456,0 | 0,0 | 0,0 | 290,2 | 32,6 | 249,3 |
| Castelldefels | 29,6 | 55,1 | 123,0 | 130,2 | 406,0 | 0,0 | 0,0 | 103,0 | 12,0 | 96,5 |
| Malgrat de Mar | 36,0 | 0,0 | 333,6 | 365,3 | 268,3 | 0,0 | 0,0 | 302,0 | 40,8 | 247,6 |
| Santa Susanna | 0,0 | 0,0 | 377,3 | 502,8 | 476,6 | 0,0 | 0,0 | 473,5 | 39,0 | 452,8 |
| Hospitalet de Llobregat, L' | 0,0 | 15,0 | 76,0 | 238,0 | 656,0 | 333,0 | 0,0 | 217,5 | 16,0 | 207,5 |
| Pineda de Mar | 52,0 | 0,0 | 178,5 | 595,0 | 377,5 | 0,0 | 0,0 | 305,3 | 26,8 | 235,6 |
| Total servei territorial BCN | 62,6 | 102,0 | 378,7 | 594,4 | 194,0 | 74,7 | 71,3 | 211,1 | 21,2 | 86,4 |

Font. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

Nota: No es distingeixen els hotels-apartaments dels hotels.

Ampliant la comparació amb municipis catalans també clarament turístics costaners i que igual que Santa Susanna ocupen les primeres posicions en oferta hotelera, s'han seleccionat Salou i Cambrils, que són els dos municipis amb més oferta de la demarcació de Tarragona i Lloret de Mar, Tossa de Mar i Roses.

En relació amb el nombre d'establiments Santa Susanna és el municipi amb menys oferta, molt propera a la de Cambrils, però torna a ser el municipi amb menys pes d'hostals i pensions i també el que la té més concentrada en dues categories, tot i que Salou també voreja la concentració, en aquest cas entre la 4a i 3a categoria.

| Nombre d'establiments (setembre de 2018) | 1* | 2* | 3* | 4* | 4a superior | 5* | Gran luxe | Total Hotels | Total Hostals | Total establiments |
|--|----|----|----|----|-------------|----|-----------|--------------|---------------|--------------------|
| Lloret de Mar | 13 | 8 | 24 | 41 | 10 | 4 | 0 | 100 | 22 | 122 |
| Salou | 2 | 2 | 20 | 33 | 1 | 1 | 0 | 59 | 8 | 67 |
| Tossa de Mar | 14 | 9 | 10 | 10 | 3 | 0 | 0 | 46 | 16 | 62 |
| Roses | 5 | 7 | 14 | 8 | 0 | 1 | 0 | 35 | 12 | 47 |
| Cambrils | 1 | 4 | 4 | 9 | 3 | 0 | 0 | 21 | 4 | 25 |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|
| Santa Susanna | 0 | 0 | 3 | 9 | 8 | 0 | 0 | 20 | 1 | 21 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|

Font. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

Nota: No es distingeixen els hotels-apartaments dels hotels.

Perquè fa a les places, Santa Susanna ocupa la tercera posició, darrera de Salou i Lloret de Mar, però la segona si es relaciona amb el nombre d'habitants i la primera si la relació és entre el nombre d'establiments i les places.

| Nombre de places en establiments hotelers | 1* | 2* | 3* | 4* | 4a superior | 5* | Gran luxe | Total Hotels | Total Hostals | Total places | Places / 1.000 habitants | Places / establiments |
|---|----------|----------|--------------|--------------|--------------|----------|-----------|--------------|---------------|--------------|--------------------------|-----------------------|
| Lloret de Mar | 3.516 | 4.712 | 14.777 | 31.256 | 8.492 | 5.071 | 6.558 | 9.670 | 1.092 | 9.709 | 2.896,5 | 79,6 |
| Salou | 1.155 | 1.672 | 6.350 | 15.862 | 2.921 | 785 | 0 | 28.745 | 398 | 29.143 | 1.021,6 | 435,0 |
| Tossa de Mar | 788 | 1.196 | 1.974 | 1.890 | 1.220 | 0 | 0 | 7.068 | 547 | 7.615 | 1.308,9 | 122,8 |
| Roses | 847 | 575 | 3.236 | 1.502 | 0 | 62 | 0 | 6.222 | 726 | 6.948 | 350,8 | 147,8 |
| Cambrils | 77 | 215 | 689 | 5.717 | 1.428 | 0 | 0 | 8.126 | 81 | 8.207 | 236,3 | 328,3 |
| Santa Susanna | 0 | 0 | 1.132 | 4.525 | 3.813 | 0 | 0 | 9.470 | 39 | 9.509 | 2.680,1 | 452,8 |

Font. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

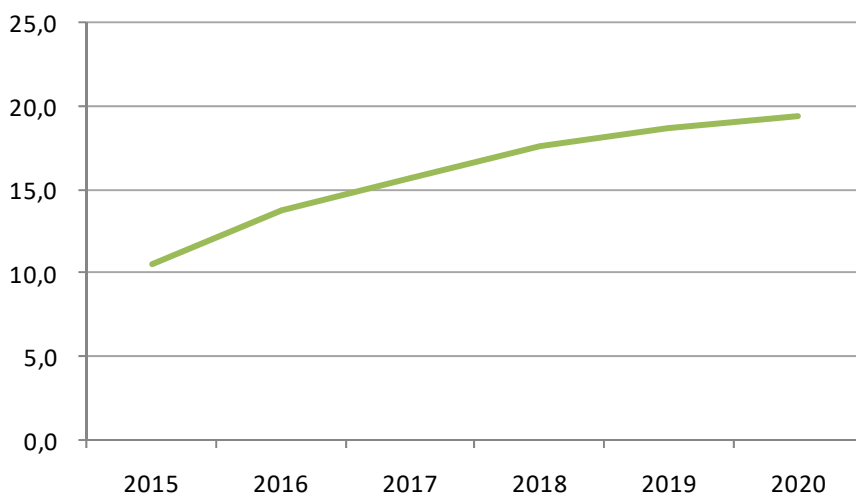
Nota: No es distingeixen els hotels-apartaments dels hotels.

7.3.2. Habitatges d'ús turístic

A l'agost el nombre era de 403 habitatges d'ús turístic (HUT), el 2% més que el 2020, però un 89,2% més que el 2015, primer any de la sèrie.

- Els HUT suposaven quasi la cinquena part dels habitatges estimats el 2020, quasi un 10% més que el 2015.

Evució del pes dels habitatges d'ús turístic sobre els habitatges totals



Font. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

Els 403 habitatges es corresponen amb 201 adreces. El 55,3% es localitzen en un únic edifici i 4 adreces suposen el 41,7% dels HUT, però el 2% de les adreces.

Altrament dit, la dispersió és relativament elevada: 1 adreça té més d'una vuitantena d'habitatges, una altra una mica més d'una quarantena, dues més entre 15 i 25, cinc entre 3 i 9 i deu més dos. La resta, 180 HUT, són adreça única.

Els que es localitzen en edificis plurifamiliars es podrien considerar competència amb el mercat d'habitatge de lloguer per encarir preu i restar oferta, si no fos per la clara especialització del municipi en la segona residència.

7.3.3. Càmpings

A Santa Susanna hi havia 3 càmpings el 2020, dos de segona categoria amb 905 unitats d'acampada i una capacitat d'allotjament de 2.715 places, i un de tercera categoria. De 117 unitats i capacitat d'allotjament de 351.

Dels 182 municipis catalans que tenien càmpings, per nombre de places Torroella de Montgrí encapçala la llista amb 14.907, seguit per Sant Pere Pescador amb 11.592 i Mont-roig del Camp amb 10.803 places. El primer municipi de la demarcació de Barcelona és Vilanova i la Geltrú amb una mica més de 5.000 places. Santa Susanna ocupa la posició 24 amb 3.066 places, posició que puja a la vintena si la relació és de nombre de places per establiment.

| Posició | Municipi | Establiments | Unitats | | Places/establiment |
|--------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| | | | d'acampada | Places | |
| 1 | Torroella de Montgrí | 10 | 4.969 | 14.907 | 496,9 |
| 2 | Sant Pere Pescador | 7 | 3.864 | 11.592 | 552,0 |
| 3 | Mont-roig del Camp | 6 | 3.601 | 10.803 | 600,2 |
| 4 | Castell-Platja d'Aro | 5 | 3.474 | 10.422 | 694,8 |
| 5 | Blanes | 12 | 3.473 | 10.419 | 289,4 |
| 6 | Calonge i Sant Antoni | 6 | 3.367 | 10.101 | 561,2 |
| 7 | Castelló d'Empúries | 5 | 3.275 | 9.825 | 655,0 |
| 8 | Tarragona | 7 | 2.781 | 8.343 | 397,3 |
| 9 | Tossa de Mar | 5 | 2.583 | 7.749 | 516,6 |
| 10 | Pals | 5 | 2.578 | 7.734 | 515,6 |
| 11 | Salou | 3 | 2.390 | 7.170 | 796,7 |
| 12 | Cambrils | 5 | 2.362 | 7.086 | 472,4 |
| 13 | Roda de Berà | 3 | 2.109 | 6.327 | 703,0 |
| 14 | Creixell | 5 | 2.006 | 6.018 | 401,2 |
| 15 | Escala, l' | 5 | 1.987 | 5.961 | 397,4 |
| 16 | Vilanova i la Geltrú | 3 | 1.686 | 5.058 | 562,0 |
| 17 | Palamós | 4 | 1.676 | 5.028 | 419,0 |
| 18 | Malgrat de Mar | 8 | 1.472 | 4.416 | 184,0 |
| 19 | Palafugell | 4 | 1.334 | 4.002 | 333,5 |
| 20 | Santa Cristina d'Aro | 2 | 1.322 | 3.966 | 661,0 |
| 21 | Lloret de Mar | 4 | 1.262 | 3.786 | 315,5 |
| 22 | Vendrell, el | 3 | 1.184 | 3.552 | 394,7 |
| 23 | Pineda de Mar | 4 | 1.116 | 3.348 | 279,0 |
| 24 | Santa Susanna | 3 | 1.022 | 3.066 | 340,7 |
| 25 | Torredembarra | 4 | 895 | 2.685 | 223,8 |
| 26 | Ametlla de Mar, l' | 2 | 870 | 2.610 | 435,0 |
| Total mostra | | 130 | 58.658 | 175.974 | 451,2 |
| Catalunya | | 351 | 89.782 | 269.346 | 255,8 |

Font. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

Malgrat la gran diferència respecte als municipis amb més oferta, les places de càmping a Santa Susanna suposen una mica més d'una cinquena part de l'oferta de places turístiques i en relació amb la seva població: 3.548 habitants el 2020 i 3.066 places, quasi una plaça per habitant.

8. LA POBLACIÓ EN RISC O SITUACIÓ D'EXCLUSIÓ SOCIO-RESIDENCIAL

El 2018 des dels Serveis Socials es va indicar que les principals problemàtiques en relació amb l'habitatge eren:

- Escassa oferta d'habitatge de lloguer i a més de cara, la signatura dels contractes requereixen molts condicionants (fiances de 3 i 4 mesos, nòmina, contracte d'assegurança de lloguer, etc.).
- Problemes de pagaments dels subministraments.
- Mobilitat de les persones grans, més accentuada en les que resideixen en les urbanitzacions i més allunyades del centre (serveis i equipaments).
- Persones grans amb pensions justes que tenen dificultats a fer front a les despeses de manteniments dels habitatges unifamiliars, sobretot els aïllats.
- Augment en els darrers anys de les ocupacions d'habitatges, inclús per persones que malgrat tenir una feina remunerada, els baixos ingressos l'exclouen del mercat alhora que la seva percepció els deixa fora dels ajuts socials.
- Van identificar també el cas de persones grans que residien al municipi bona part de l'any, però que seguien empadronades a les ciutats grans, Barcelona sobretot, per la millor oferta socio sanitària¹³.
- Els desnonaments per impagament de quotes hipotecàries o rendes de lloguer s'havien reduït molt des del 2016, però encara hi havia algun llançament.

Malgrat les dificultats d'accés a l'habitatge quasi ningú s'inscriví al registre de sol·licitants a causa de l'escassa oferta al municipi i molts optaven per marxar a municipis propers i amb més opcions d'habitatge.

El volum més gran de problemes es distribuïa a parts iguals entre els problemes de pagament de l'habitatge (rendes de lloguer o quotes hipotecàries) i l'exclusió residencial (desnonaments, ocupacions, etc.).

| Problemàtiques en relació amb l'habitatge, 2017 | Nre | Pes |
|---|-----------|--------------|
| Problemes accés | 1 | 4,3 |
| Problemes de pagament de l'habitatge | 11 | 47,8 |
| Exclusió residencial | 11 | 47,8 |
| Total | 23 | 100,0 |

Font. Serveis Socials de l'Ajuntament de Santa Susanna i elaboració pròpia.

Nota. No s'inclouen els problemes de subministraments, ja que en part afecta a persones que ja requereixen ajuts al pagament de l'habitatge i en part requereixen de recursos diferents als dels habitatges.

El 2020 el volum total és quasi igual, però respecte al 2018 l'exclusió residencial ha augmentat a causa de l'augment de la derivació al Sistema d'intermediació en deutes d'habitatge, mentre que els problemes de pagament s'han reduït.

| Problemàtiques en relació amb l'habitatge, 2020 | Nre | Pes |
|---|-----------|--------------|
| Problemes accés | 4 | 16,7 |
| Problemes de pagament de l'habitatge | 4 | 16,7 |
| Exclusió residencial | 16 | 66,7 |
| Total | 24 | 100,0 |

¹³ No els podien quantificar atès que tot i haver detectat la situació però al no ser població que requereixi els seus serveis no els arriba.

Així, el 2018 entorn l'1,8% de les llars de Santa Susanna tenen problemes en relació amb l'habitatge. Amb tot, és necessari insistir que el nombre més baix dels problemes d'accés és degut molt probablement tant al fet que hi ha persones que opten per marxar del municipi com també degut a la temporalitat dominant de part de l'activitat que fa una part de la demanda d'habitatge de lloguer sigui també temporal i possiblement coberta en municipis propers a Santa Susanna.

A partir d'aquesta base es fa una estimació de les necessitats d'habitatge assequible en l'horitzó del pla. El principal factor de les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge està estretament vinculat amb l'accés o manteniment del treball: el nombre d'aturats que si bé es va reduir entre el 2015 i el 2019, va seguir per damunt dels anteriors a la crisi del 2008 i que han tornat a augmentar el 2020, pèrdua de les prestacions per desocupació superiors a la reducció del nombre d'aturats, etc.

Igualment està emergint una nova situació de pobresa, la d'aquells que tot i tenir feina, la seva capacitat econòmica disminueix, sigui a causa de la reducció dels salaris, de la precarització de les condicions de contractació (contractes de curta durada i amb remuneracions baixes o molt baixes) i que en el cas de Santa Susanna es considera que hi pot tenir pes atès el caràcter cíclic de l'activitat econòmica dominant i que l'anàlisi dels beneficiaris de prestacions per desocupació (punt 6.4) posa de manifest, i malgrat que com posa en relleu la capacitat econòmica de la població la RFDB és més gran que la mitjana comarcal, el percentatge de població que viu en llars amb ingressos < 10.000 € era el 20% el 2018 (punt 6.5).

Costa molt fer una previsió mínimament raonable sobre quina pot ser l'evolució a curt i encara més a mitjà termini: tot apunta a una certa recuperació de l'activitat, però encara no és clar que la recuperació es consolidi, també s'ha de tenir en compte que l'empobriment de les persones amb una situació d'atur de llarga durada pot seguir en augment en els anys vinents, tampoc no es pot descartar que el nombre de persones en situació d'atur de llarga durada augmenti, etc.

En aquestes condicions, es proposa fer un encaix de quin podria ser el volum total de les necessitats d'habitatge assequible o social emprant com a referència la relació entre l'augment de l'atur i la disminució del nombre de beneficiaris. El diferencial va del màxim del 14,4% el març de 2021 al mínim del 0,5% el 2013, amb una mitjana en aquest període del 2%.

Hi ha una altra mitjana que cal considerar i és la dels anys d'evolució negativa, que ha estat del 6,7%. Aquesta exclou els quatre anys d'evolució positiva (7,4% de mitjana) i inclou els anys de més augment.

En l'escenari mínim, s'emprarà la mitjana de tot el període (del març del 2009 al març del 2021), ja que tot i superar amb escreix el mínim registrat és el que mostra la tendència d'estabilització i com a màxim s'empra el 6,7% mitjà de l'evolució negativa. Així mateix es considera que hi podrà haver un canvi de tendència i, per tant, de nova reducció perquè com a referència s'empra el valor més baix negatiu de la sèrie.

Respecte a l'escenari de màxim, s'empra com a referència el valor mitjà dels anys de regressió, del 6,7%, i igual que en l'escenari mínim, es considera que en el mitjà termini hi pot haver un canvi de tendència si bé la reducció considerada seria menor, raó per què es pren com a valor de referència el mitjà de tot el període.

En l'estimació de les necessitats d'habitatge assequible en l'horitzó el pla, s'ha afegit una estimació de necessitats per primer accés. És possible que si hagués oferta d'habitatge assequible, aquesta aflorés.

Estimació necessitats habitatge assequible

| Tipus problemàtica | Pes domicilis | | Pes domicilis | | Pes total |
|-------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| | Mínim | 242 | Màxim | 242 | |
| A. Accés | 75 | 3,6% | 115 | 5,6% | 60,0% |
| B. Manteniment | 22 | 1,1% | 35 | 1,7% | 18,0% |
| C. Exclusió residencial | 27 | 1,3% | 42 | 2,1% | 22,0% |
| Total | 125 | 6,1% | 192 | 9,3% | 100,0% |

La inclusió del primer accés fa que la proporció de necessitats d'habitatge assequible augmenti la magnitud multiplicant-la fins a quasi per 19 en l'escenari de mínim i en 29 vegades en el màxim, fins a suposar una mica menys de dos terços de la demanda i que podria suposar entorn el 3,6% o el 5,6% de les llars el 2042.

Les problemàtiques de manteniment es podrien multiplicar per 6 en l'escenari de mínims i 8 en el màxim en relació amb el 2020, malgrat que el pes sobre les llars el 2042 oscil·laria entre l'1,1% i l'1,7%.

Finalment, l'exclusió residencial podria veure's augmentada en quasi 2 vegades més en l'escenari mínim i gairebé 3 en el de màxim, afectant entre l'1,3% i 2,1% de les llars segons escenari el 2042.

En resum, les necessitats d'habitatge amb protecció podrien afectar entre el 6,4% i 10,2% de les llars estimades el 2042 segons escenari.

9. L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) no està encara aprovat definitivament, però es disposa del document presentat el desembre de 2018, i per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 7 de març de 2019, aprovat inicialment.

Santa Susanna és considerat municipi de demanda forta i acreditada (apartat 6.2.1). Al 6.2.4, objectius quinquennals per a l'acompliment del mandat de solidaritat urbana i en l'annex 7.1 llista els municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat territorial de l'arc metropolità, entre d'altres, i que estan situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial i que experimentaran un augment alt o molt alt del nombre de llars amb horitzó el tercer quinquenni¹⁴.

Santa Susanna forma part del sistema urbà Alt Maresme, subcentre de continu urbà de menys de 10.000 habitants, i estratègia de centre urbà amb una previsió de creixement del nombre de llars molt alt, de l'11,2%. Les previsions per al municipi són:

| Període | Estimació llars | Habitatges destinats a polítiques socials | | | Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials |
|---------------------|-----------------|---|-----------------------|----------------------------|---|
| | | Existents | Anteriors quinquennis | Nous habitatges quinquenni | |
| Situació actual | 1.211 | 28 | | | 2,3% |
| Final 1r Quinquenni | 1.238 | 26 | | 52 | 6,3% |
| Final 2n Quinquenni | 1.281 | 23 | 52 | 68 | 11,2% |
| Final 3r Quinquenni | 1.341 | 21 | 120 | 60 | 15,0% |

Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, Annex 8.1

Al final del tercer quinquenni hi hauria d'haver 201 habitatges destinats a polítiques socials a Santa Susanna, 173 més de les que hi havia en elaborar el PTSH.

¹⁴ "El Pla territorial sectorial d'habitatge es formula amb un horitzó temporal de 15 anys comptadors a partir del moment de la seva entrada en vigor i es basa en unes projeccions demogràfiques per al període 2016- 2030 i en uns estudis de demanda exclosa del mercat basats en la informació estadística disponible l'any 2015". Font. PTSH, document per l'AI, apartat 3.1. pàgina 17.

Cal assenyalar que la proporció del 15% presentada al PTSH és una estimació, ja que es basa en estimacions de llars, i que caldrà ajustar-les a les llars existents en cada quinquenni.

10. PROPOSTA DEL POUM EN MATÈRIA D'HABITATGE

10.1. Proposta de reserves de sòl residencial del POUM segons règims

La proposta que fa el POUM té en consideració l'informe urbanístic i territorial emès en relació amb l'Avanç, el qual aposta per la restricció general dels creixements residencials. Malgrat que la proposta desclassifica alguns terrenys que permetien construir habitatge, sigui per la seva posició de distància en relació amb el nucli central, sigui per situar-se en terrenys de fort pendent, el nombre final que es pot obtenir en nous creixements supera el topall que estableix la llei per a municipis de menys de 5.000 habitants que els permetria l'exempció de reserves de sostre residencial d'HPO.

El teixit residencial existent té encara una capacitat per colmar els buits urbans i suposen un potencial de creixement important. En tot cas no computarem els creixements per colmatació de les urbanitzacions tot i que més de la meitat dels residents estan empadronats en les urbanitzacions, els preus de venda les fan oneroses per bona part de la població.

Respecte a què l'habitatge que es podrà obtenir és menor que les noves llars que hi podria haver en els escenaris mitjà i alt, s'ha d'assenyalar que el 2018 hi havia a Santa Susanna 919 habitatges amb un altre ús al principal¹⁵ i que el 63,5% es localitzen a la Zona Vall blocs i la Zona hotelera, dominantment d'edifici plurifamiliar (el primer totalment).

| | Baix | Mitjà | Alt |
|---|------|-------|-------|
| Noves llars (2021-2042) | 193 | 693 | 1.033 |
| Habitatge POUM + sectors i colmar trama | | 558 | |
| Diferència | 65 | -135 | -475 |

A la trama urbana es poden construir 258 nous habitatges, 174 provinents dels sectors i 84 dotacionals que proposa el POUM amb un total de 258. A més hi ha solars de la trama urbana sense edificar en els que aproximadament es podria construir uns 300 nous habitatges amb llicència directa. Per tant es poden construir 558.

A les urbanitzacions entre sectors i sòl vacant es poden construir (217+227= 444).

En total l'estimació de nous habitatges potencials dels POUM és de 1.002 habitatges que poden esdevenir llars. En tot cas, és força dubtós que s'arribi a construir el 100%, possiblement menys en les urbanitzacions que queden més allunyades del nucli. Altrament hi ha un nombre important d'habitatges de segona residència o buits

| | Habitatges |
|---|------------|
| Terrenys en urbanitzacions | 444 |
| Proposta POUM trama urbana | 558 |
| Habitatge màxim total | 1.002 |
| Habitatge de 2 ^a residència o buit | 704 |
| Total habitatges possibles a ser llars | 1.706 |
| Noves llars (2042) Estimació mitja | 2020 |
| Llars 2021 | 1.327 |
| Habitatges susceptibles de ser llar | 1.002 |
| Total llars qualificats POUM | 2.329 |

¹⁵ El 2018 es van crear el padró i el cadastre, obtenint-se aquesta dada. Respecte al cens del 2011 es va constatar un augment del 22% en el nombre d'habitatges destinats a altres usos. És força possible que el cens del 2021, que actualment s'està fent, indiqui una altra proporció, però aquesta és la dada més actualitzada què es disposa.

Els creixements de població doncs poden ser absorbits pel parc existent més el qualificat i pel rebliment o compleció. En el cas de Santa Susanna el problema per l'accés a l'habitatge no és l'aparent domini de l'habitatge unifamiliar, ja que els barris amb més pes d'aquesta tipologia tenen un percentatge més gran del d'ús principal, sinó el caràcter secundari i possiblement turístic dels barris amb la tipologia d'habitatge més adequada per a una oferta més accessible.

A banda de la proposta que fa el POUM de possibilitar l'habitatge de lloguer assequible mitjançant l'ús bifamiliar en algunes parcel·les, en el futur s'hauria d'endegar alguna política d'habitatge que afavorís la seva transformació a principal i la captació d'habitatge per al lloguer, tant lliure com assequible. El POUM difícilment pot anul·lar l'important pes de l'activitat turística i vocació actual de segona residència, si més no en el termini del seu desenvolupament, però si posar bases.

Si ens fixem en el sostre residencial màxim dels àmbits definits pel POUM tant en polígons d'actuació (considerat sostre residencial de nova implantació com el que no té aquesta consideració d'acord amb la definició de l'art. 57.4 del TRLU) com en sectors en resulta la següent taula resum:

| RELACIO D'HABITATGES EN SECTORS HPO I TINENÇA | HPO LLOGUER | | HPO PRIVAT | | Habitatge Lliure | | Núm NOUS habitatges | Tipus teixit urbà |
|--|-------------|----|------------|----|------------------|-----|---------------------|-------------------|
| | M2 | UT | M2 | UT | M2 | UT | | |
| PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva | 602 | 9 | 1.206 | 17 | 5.264 | 47 | 73 | Trama urbana |
| PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F) | | | | | | | 51 | Urbanitzacions |
| PAU 04 - Can Ratés | | | | | | | 166 | Urbanitzacions |
| PAU06 - Mas de Baix | 1.200 | 17 | | | 2.478 | 9 | 26 | Trama urbana |
| PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2) | 542 | 8 | 1.085 | 16 | 3.797 | 18 | 42 | |
| PAU 11 - Riera II (antic equipament comercial) | 273 | 4 | 546 | 8 | 1.911 | 21 | 33 | Trama urbana |
| Parcial sense urbanitzacions | 2.617 | 38 | 2.837 | 41 | 13.450 | 95 | 174 | Trama urbana |
| PAU 03 i PAU 04 són urbanitzacions | | | | | | | 217 | Urbanitzacions |
| TOTAL | | | | | | 312 | 391 | total |

Els habitatges del PAU03, Can Ratés i del PAU04, Torrent de Can Gelat són dues urbanitzacions amb habitatge de tipologia unifamiliar de cases adossades i aïllades i en conseqüència suposen increments d'habitatges però difícilment donaran resposta a les necessitats de llars a preus assequibles del municipi.

- El PAU 03 Torrent - Can Gelat té per objectiu finalitzar el desenvolupament del sector F del PGO de 1982, acabant la urbanització dels serveis, vials i zones verdes sense generar nou creixement residencial. Va efectuar les cessions i la urbanització, però la crisi va impedir la seva comercialització i està sense edificar. L'abandonament i actes de vandalisme han fet que hi manquin elements d'urbanització i en alguns trams la pavimentació s'ha deteriorat.
- El PAU 04 Can Ratés, en què s'alliberen terrenys edificables de gran pendent i visibilitat i es trasllada l'edificabilitat a illes més adients tot mantenint els aprofitaments vigents. Va realitzar les cessions i les obres d'urbanització, però igual que en el cas anterior, la crisi va impedir la seva comercialització llevat de 4 parcel·les en la part més baixa. Així mateix, caldrà tramitar una nova reparcel·lació que redistribueixi l'ordenació i les càrregues.
- El POUM també inclou el PAU 02 La Vall – Polígon 2, però que tampoc no computa, ja que el sostre és l'existent, no s'obtindran nous habitatges i el seu objectiu és la finalització de la reparcel·lació de l'antic Polígon 2 del sector la Vall, que es faci la cessió del sòl de sistemes d'equipaments, zones verdes i viari i completar la urbanització si s'escau.

Per tant ens fixarem en els altres sectors que s'ajusten més a les condicions dels habitatges necessaris per a les famílies.

- PAU 01 c/ del Bou admet poder edificar 9 habitatges HPO de Lloguer, 17 HPO i 47 en règim lliure.
- PAU 06 Mas de Baix. El seu objectiu és facilitar la seva transformació a ús residencial. El sostre HPO es concentra en el petit edifici que completa el bloc d'apartaments existent i que serà tot ell de cessió en concepte del 10% d'aprofitament mitjà i per la impossibilitat de fer HPO en unifamiliars. La propietat va manifestar el seu compromís a fer la cessió a canvi dels altres aprofitaments i a que l'Ajuntament assumeixi les càrregues d'urbanització del bloc. Preveu poder edificar 17 habitatges públics de lloguer i 9 habitatges privats unifamiliars aparellats.
- PAU 10 La Riera I que preveu la construcció de 8 habitatges públics de lloguer, 16 HPO privats i 18 lliures unifamiliars aparellats
- PAU 11 La Riera II que permet la promoció de 4 habitatges públics de lloguer, 8 HPO privats i 21 habitatges unifamiliars aparellats lliures

Per calcular el nombre d'habitatges s'ha considerat 90m² per habitatge lliure i 70 m² per HPO i dotacional

En total es qualifica 2.617 m² de sostre per fer 38 habitatge de lloguer. Per la resta de HPO que han de desenvolupar els privats es qualifica 2.837 m² de sostre que permet construir 41 habitatges HPO sense especificar el règim. A part es qualifica sòl per a construir fins 13.450 m² de sostre que permet promoure 95 habitatges de promoció lliure.

Es pot apreciar que el 46% del nou habitatge té la consideració de HPO.

Per tant el creixement en nous sectors en la trama urbana és de 79 habitatges HPO i 95 de lliures. A part els solars patrimoni municipal (140 habitatges) més el reomplert de buits urbans 160 ens apropa a la xifra de 558 nous habitatges en trama urbana.

| Total en trama urbana | Núm habitatges |
|------------------------|----------------|
| PAUs trama urbana | 174 |
| Dotacionals en trama | 84 |
| Reomplert buits urbans | 160 |
| Patrimoni Mpal | 140 |
| Total | 558 |

D'aquest hi ha 219 habitatges (79 dels sectors i 140 dels solars municipals) amb una qualificació HPO als que cal afegir els 84 de l'equipament dotacional que dona un total de 303 habitatges protegits i a preus assequibles

| OFERTA habitatge assequible | |
|--------------------------------|------------|
| Habitatges HPO Públics LLOGUER | 38 |
| Habitatges HPO Públics | 140 |
| Habitatges DOTACIONALS | 84 |
| Habitatges HPO Privats | 41 |
| TOTALS | 303 |

L'estimació de l'objectiu de solidaritat urbana el 2042 segons escenari mitjà acreix la demanda amb un mínim de 228 en l'escenari baix, 303 en l'escenari mitjà i un màxim de 354 en l'alt. Es considera l'escenari mitjà com el més probable i en funció d'aquest requeriments es dimensiona l'oferta del POUM

- a) D'una part el planejament obliga a la promoció d'habitatge assequible HPO el 30% del sostre edificable dels diversos polígons residencials.
- b) L'Ajuntament destinarà la cessió del 10% en sostre residencial HPO a lloguer

- c) De l'altra la cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament d'aquells polígons d'activitats que generen creixement s'ha de destinar a la polítiques d'increment del patrimoni de sòl i habitatge tot i que no es computa aquí.
- d) Alguns terrenys de propietat municipal són edificables i permeten destinar les 3 promocions residencials a HPO ja sigui per promoció directa o per concessió a cooperatives o altres entitats del sector i ja sigui en règim de venda o lloguer
- e) El POUM qualifica dos terrenys d'equipament Dotacional (clau SE7), un al Passeig del Països Catalans al costat del Centre Cívic i l'altre a la Vall. Seran equipaments que comparteix lús dotacional amb altres usos d'equipament de manera que les dues qualificacions han de permetre la construcció si s'escau de 84 habitatge dotacional.

| 15% OSU 2042 | | |
|----------------------|-------|-----|
| Baix | Mitja | Alt |
| 228 | 303 | 354 |
| Reserves POUM | | |
| 303 | | |
| Balanç | | |
| + 75 | -0 | -51 |

Això no obstant es pot qüestionar que Santa Susanna sigui considerat municipi de demanda forta i acreditada. El model de baixa densitat dificulta l'accés a l'habitatge a joves i persones amb menor capacitat econòmica, però cal no oblidar que el 63,5% de l'habitatge de segona residència o buit es localitza en els dos barris en què l'habitatge en edifici plurifamiliar és dominant, fet que condueix a una reducció important de la possible oferta d'habitatge accessible.

Per tant la capacitat d'incidir en l'oferta del mercat de l'habitatge per part del municipi els propers anys és important i disposa de diversos mecanismes per assolir els reptes de solidaritat urbana durant la vigència del POUM.

OFERTA Hbitatge de lloguer

| | | |
|--------------------------------|--|-----|
| Habitatges HPO Públics LLOGUER | | 38 |
| Habitatges DOTACIONALS | | 84 |
| TOTALS | | 122 |

Per règim de tinença hi ha 122 habitatges que serna de lloguer. Els 140 de promoció municipal podran ser de lloguer i de venda en funció de les necessitats i situacions en cada cas.

Així doncs, mirant la taula de balanç on s'afegeixen les actuacions possible en terrenys municipals pendents de construcció i els dotacionals del terreny confrontant amb el Centre Cívic i la Vall , en resulta un total d'habitatge amb protecció de 303 unitats, que iguala les necessitats calculades a la Memòria en qualsevol escenari i superior a l'escenari mitjà que preveu la OSU el 2042, de 303 unitats.

| A. Necessitats M Social / OSU per escenari mitjà | ESCENARI MITJÀ | Reserves POUM | Habitatge Dotacional | TOTAL POUM |
|---|----------------|---------------|----------------------|------------|
| ESTIMACIÓ NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE | 159 | 219 | 84 | 303 |
| OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA | 303 | 219 | 84 | 303 |

Proposta addicional per aconseguir habitatge de lloguer assequible en teixits unifamiliars

El POUM apunta algun mecanisme que ofereixi alternatives i solucions per incrementar el parc d'habitatge de lloguer malgrat que no es computa en els càlculs d'oferta.

Aquesta possibilitat no explorada encara pel planejament, passa per facilitar als propietaris d'habitatges unifamiliars que sol·licitin i compleixin la possibilitat de transformar-lo a bifamiliar, però amb unes limitacions molt clares atès que és una mesura d'interès social i no lucratiu, destacant:

- El segon habitatge haurà de ser destinat a lloguer social amb una durada mínima de 10 anys, i s'haurà d'incorporar a la borsa de lloguer social.
- Passat aquest termini es podrà mantenir el caràcter bifamiliar sense l'obligació d'estar adscrit a la borsa de lloguer social i es podrà integrar al mercat de lloguer lliure mantenint el caràcter indivisible de la propietat; alternativament, podrà recuperar el caràcter unifamiliar.
- La parcel·la és indivisible i no es podrà fer divisió horitzontal ni divisió tombada.

Aquesta opció queda restringida a uns àmbits determinats en base el criteri d'accessibilitat: s'hi poden acollir les que siguin més properes al nucli i espais comercials del pla. Queden assenyalades al plànol d'ordenació número 03 amb un asterisc.

L'important d'aquesta proposta és cercar mecanismes més enllà del sostre que es pugui reservar per a HPO ateses les importants limitacions que afronta en aquesta matèria. Permet l'obtenció d'habitatge de lloguer social per un període de 10 anys i, un cop alliberat d'aquesta obligació, renovar i continuar el mateix règim a la bossa d'habitatge social de lloguer o retornar a les condicions d'unifamiliar en lliure.

10.2. Previsions temporals per l'obtenció de l'habitatge protegit.

Per assolir l'objectiu d'obtenció de l'habitatge protegit s'empraran els mecanismes previstos en la llei per a l'obtenció de les cessions d'aprofitament mitjà urbanístic que es realitzarà a través de la gestió urbanística. Les figures de planejament previstes en cada àmbit d'actuació garanteixen la seva obtenció.

Les previsions temporals per a l'inici i acabament de la construcció dels habitatges amb protecció són de 94 en el primer sexenni i el 53 en el segon.

| Num | Nom | 1r sexenni | | | 2n sexenni | | |
|---------------|---------------------------------------|------------|-----|-------|------------|-----|-------|
| | | Lliure | HPO | Total | Lliure | HPO | Total |
| PAU 01 | Carrer Bou - Zona esportiva | 47 | 26 | 73 | | | |
| PAU 03 | Torrent - Can Gelat (antic Polígon F) | 51 | 0 | 51 | | | |
| PAU 04 | Can Ratés | 166 | 0 | 166 | | | |
| PAU 06 | Mas de Baix | 9 | 17 | 26 | | | |
| PAU 10 | La Riera I (antic polígon 2) | | | | 18 | 9 | 26 |
| PAU 11 | Riera II (antic equipament comercial) | | | | 21 | 12 | 33 |
| Total | | 273 | 26 | 316 | 39 | 21 | 59 |
| Percentatge % | | 86 | 14 | 100,0 | 66 | 34 | 100,0 |

10.3. Anàlisi dels equipaments comunitaris

A la memòria d'informació s'indica que Santa Susanna compta amb equipaments que cobreixen les necessitats actuals de la població, però que en un futur mancaran un cementiri, un institut i un espai de magatzem de la brigada (punt 2.5).

Així mateix, l'activitat hotelera disposa d'un seguit d'equipaments de caràcter privat per atendre les necessitats dels clients.

Assenyala també que hi ha una franja d'uns 21.000 m² situada darrere la zona hotelera qualificada d'equipament que va ser cedida en el moment de la transformació urbanística, actualment propietat municipal, però que la seva posició allunyada respecte dels teixits urbans fa que siguin poc adients per implantar equipaments locals.

Igualment l'activitat hotelera requeria sòl per atendre les necessitats d'aparcament i altres qüestions que no es podien resoldre a l'interior de les parcel·les hoteleres perquè ja estaven

construïdes (el PGO no preveia cap reserva d'aparcament en els hotels) cosa que va provocar una forta pressió sobre l'espai viari de proximitat; per donar una resposta provisional es va fer una concessió administrativa sobre aquesta franja, que facultava als hotelers poder utilitzar-los per un període de 50 anys (ara està a la meitat) a canvi d'un cànon que es va abonar de forma acumulada i anticipada. Són terrenys d'equipament que continuen aportant poc valor afegit i es podria potser repensar la seva finalitat.

A l'apartat 3.4 de la memòria d'ordenació es fa la proposta de reserves de sòl per als equipaments que es preveuen que seran necessaris durant la vigència del pla. En concret:

- Ampliació de la zona esportiva del camp de futbol.
- Institut SES-CEIP
- Cementiri / tanatori.
- Espai / magatzem de la brigada.
- Base nàutica

Uns terrenys s'obtidran per la via de la gestió urbanística amb la gestió de les figures dels polígons d'actuació o el planejament derivat com.

- 1.- L'ampliació de la zona esportiva del camp de futbol amb l'execució del PAU 1 c/ Bou
- 2.- L'espai de la Brigada amb el desenvolupament del PAU 09

Tot i considerar que les instal·lacions esportives actuals són suficients, es volen millorar amb l'ampliació de la zona esportiva del cap de futbol, la base nàutica.

Altres equipaments com l'institut, el cementiri – tanatori i l'espai de magatzem de la brigada, Can Cadenera com oficina del Parc Agrari del Pla de Balasc, s'obtidria els terrenys i béns com actuació aïllada per via expropiatòria.

La base nàutica ja és propietat municipal i caldrà construir l'equipament.

Excepte l'institut que és a càrrec del Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya la resta d'instal·lacions són inversions de l'Ajuntament.

En relació amb els equipaments en sòl no urbanitzable, el POUM preveu que al Parc Mosaic, en la subzona N2c1 es puguin situar de forma restringida i en compatibilitat amb els usos prioritaris agrícoles algunes instal·lacions esportives a l'aire lliure que permetran atendre millor les necessitats de la població resident i estacional.

Al Parc de Balasc es delimita dos espais centrals al voltant de la masia de Can Cadenera i es qualifiquen d'equipament per investigació i divulgació de l'activitat agrícola els terrenys avui modificats per una plantació de moreres que desvirtua el seu caràcter agrícola. D'aquesta manera podrien recuperar la fisonomia i usos principals. Es vol recuperar l'aspecte agrícola dels terrenys i el Camí del Mig que en aquest indret va quedar tallat i inclòs com espai privat de la finca, perdent la continuïtat del traçat.

10.4. Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere i sobre els col·lectius especials

A Santa Susanna els problemes d'accessibilitat són els associats als creixements en unifamiliar en qualsevol modalitat amb dues o més plantes i que repercuteixen negativament quan els seus residents es fan grans, molt especialment per aquelles persones que acaben tenint problemes de mobilitat i no disposen d'un ascensor a l'edifici.

Els de mobilitat són també els associats als creixements en baixa densitat i amb escassa presència de serveis de proximitat i que, igual que en el primer cas, s'accentuen amb l'envelliment de la seva població i, també igual que en el cas de l'accessibilitat, s'accentuen en els casos de mobilitat reduïda que els impedeix utilitzar l'automòbil per a accedir als serveis bàsics, inclosos els sanitaris.

Al punt 7.2 de la memòria del POUM es proposa valorar una alternativa per a la mobilitat:

“La implantació recent del sistema de transport a la demanda per als desplaçaments intermunicipals pot ser una millora important per facilitar els desplaçaments i en especial reduir situacions d'exclusió social de persones grans per dificultats de mobilitat. Caldrà estar atents a l'èxit d'aquesta modalitat de transport que creiem pot ser interessant per aquest municipi.”

Les reserves de sostre per habitatge amb protecció es localitzen en aquells àmbits més accessibles i més propers a serveis i equipaments, fet que beneficia la mobilitat.

L'ordenació dels futurs sectors a desenvolupar que es proposi haurà de crear espais segurs per la mobilitat de les persones així com per la seguretat personal dels col·lectius més vulnerables (dones, persones grans i nens).

11. CONSTITUCIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE

Segons l'article 163, modificat per la Llei 3/2012, constitució del patrimoni públic de sòl i habitatge:

“1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni públic de sòl i d'habitatge (...)”

“2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.”

“3. El volum del patrimoni públic del sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal (...)”

D'altra banda, en l'article 164, Patrimoni separat, en l'apartat 2, també modificat per la Llei 3/2012, es determina que els ingressos obtinguts s'han de consignar en un dipòsit específic i destinar a conservar, administrar i ampliar el patrimoni de sòl i habitatge per a tal d'assolir qualsevol de les finalitats determinades a l'article 160.5. El DL 17/2019, en l'article 10.4, afegeix tres apartats nous.

Segons el 4, l'ha d'inventariar separatament i especifica algunes de les dades que han de constar. La necessitat d'actualització permanent de l'inventari i el balanç de situació del PTSH queda recollit en el nou apartat 5 i el número 6 indica que els municipis de demanda forta i acreditada hauran d'inscriure'l en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC).

Finalment, la disposició addicional quarta determina que en el termini d'un any des de l'entrada en vigor del DL, han de transmetre al RPUC l'inventari de béns i els drets que integren el PPSH.

En tot cas, és per aquesta raó que es crearà la figura específica encarregada de crear i gestionar el patrimoni municipal del sòl i habitatge, tant del que s'obtingui de la gestió dels nous sectors com del patrimoni actualment existent.

Barcelona, abril de 2023

Montserrat Mercadé, geògraf