

ORDENACIÓ URBANA Colònia Güell

MEMÒRIA SOCIAL (AVANÇ)

Demografia, Habitatge i Mercat de Treball a Sant Boi, Sant Vicenç dels Horts i
Santa Coloma de Cervelló

Perspectiva 2002-2012-2022

Barcelona, juliol del 2005 / Març 2007

Joan Maluquer Margalef

MCA Consultors i associats s.c.p.



RESUM EXECUTIU (pàg. 2-6)

ANNEXOS¹

1. Situació de partida 01-01-02 (pàg.7)
2. Escenari de moviment natural de la població (pàg.8)
3. Escenari de referència (creix. 1,25 / 1,25 / 1 / 1) (pàg.10)
4. Escenari de manteniment constant de la població (pàg.12)
5. Justificació de la demanda d'habitatge protegit (pàg.14-15)

EXPLICACIÓ DETALLADA DE L'AGORITME I DELS RESULTATS PER MUNICIPIS (pàg. 16- 20)

¹ Els annexos incorporen la projecció demogràfica, d'habitatge i de mercat de treball a 10 i a 20 anys, en base a un conjunt de supòsits o hipòtesis que cal prendre amb caràcter referencial. El Resum executiu conté la informació rellevant, mentre que els annexos són un suport estadístic.

RESUM EXECUTIU

Principals conclusions per als decennis 2002-2012 i 2012-2022:

1. En la hipòtesi de **moviment natural de la població**, l'evolució de les principals variables referents a demografia, habitatge i mercat del treball poden caracteritzar-se de la manera següent:

1.1 La població total augmentaria lleument en el primer decenni (fins a prop de 6.000 persones), i s'estancaria tot seguit entorn els 115.000 habitants fins el final del període analitzat (any 2022), per passar a decreïxer de forma més accentuada en els quinquennis posteriors. Val a dir, però, que globalment es donaria un creixement net de vora un 4% en el període considerat, variable segons els municipis (Sant Boi 3,7%; Sant Vicenç dels Horts 3,8%, i Santa Coloma de Cervelló 8,1%). En aquest sentit, l'estructura força més jove de la població dóna un potencial de creixement natural de la població molt més destacat per al municipi de Santa Coloma de Cervelló.

Amb aquesta hipòtesi es produiria un **envelliment notable de la població resident**, de manera que l'edat mitjana de la població passaria dels 37,5 anys (2002) als 40,6 anys (2012) i 43,8 (2022). El grup d'edat de 65 o més anys passaria d'un 12,9% de la població total a un 16,4% (2012) i a un 20,5% (2022). La taxa de dependència passaria respectivament del 41% (2002) al 50% (2012), superant la mitjana espanyola actual i, projectant un decenni més enllà, arribaríem al 56% (2022), superant la mitjana europea actual (52%).

Val a dir també que tant la comarca del Baix Llobregat com el conjunt metropolità té unes condicions de partida força més favorables que el conjunt de Catalunya, pel que fa a la piràmide demogràfica i que, dins de l'àmbit dels tres municipis considerats, hi ha diferències substancials entre ells; així mentre Santa Coloma de Cervelló només augmentaria un punt la seva taxa de dependència en 20 anys (del 42% al 43), Sant Vicenç dels Horts l'augmentaria set (d'un 43% a un 50%), i Sant Boi divuit punts (d'un 41% a un 59%).

1.2. Malgrat aquest petit creixement de la població durant el primer decenni considerat, **caldrà construir més de 7.500 habitatges principals en el període 2002-2012**, i uns 3.350 en el decenni posterior (2012-2022). Les causes d'aquesta demanda aparentment sobredimensionada es deuen a l'emancipació progressiva de contingents de població jove, els quals abandonen la llar paterna sense que es doni un buidat per decés significatiu per l'escàs nombre de gent gran. Una de les conseqüències d'aquest fet és la reducció de la ràtio d'habitants per habitatge principal, que passaria del 3 (any 2002) als 2,6 (any 2012) i als 2,4 (any 2022). Val a dir que **aquestes xifres són moderades a la baixa**, ja que no preveuen més que la demanda endògena de primera residència. En el cas de considerar el manteniment d'un 18% del parc d'habitatges no principals caldrà preveure aquest escreix de demanda d'habitatge.

En aquest escenari queda palès que les necessitats quinquennals d'habitatge en el període 2002-2012 (3.780 habitatges/quinquenni) més que dupliquen la promoció prevista a la Colònia Güell (aprox. 1.400 habitatges) i són també clarament superiors a aquesta oferta en els dos quinquennis següents.

1.3 La població resident a 1-1-2002 permetria un augment important dels llocs de treball, de l'ordre dels 4.400, degut en part a la incorporació de nous efectius joves al mercat de treball i, més important encara, a l'increment de les taxes d'ocupació específiques (TOE), sobretot de la població femenina. Així, passariem d'un 65,3% global pel 2002 (inferior a la mitjana europea, que era del 66,36% aquest mateix any) fins a un 72,1% el 2012, lleument superiors a les TOE de convergència que s'han fixat pel conjunt de la UE per d'ací a 20 anys.

Si mantinguéssim aquesta projecció al decenni 2012-2022, malgrat l'augment de la TOE fins un 74% es dóna una disminució de l'1,1% en els llocs de treball que poden ser coberts pel creixement endògen.

2. Un hipotètic escenari basat en el creixement de referència, pel que fa a la generació d'ocupació, de l'1,25% en els dos primers quinquennis (2002-2012) i de l'1% en els dos següents (2012-2022), usat pel Pla Territorial General de Catalunya i altres instàncies de l'Administració, i que podríem considerar conservatiu, a la vista del creixement experimentat en el darrer quinquenni o decenni, suposaria:

2.1 Un increment de la població d'aquest àmbit, en el supòsit que el creixement obeís exclusivament al cobriment d'aquests llocs de treball, d'11.000 habitants, 7.800 dels quals immigrants².

Si allarguéssim aquesta hipòtesi al decenni següent (2012-2022) tindríem un creixement de població de 5.900 nous efectius, un 95% dels quals provinents de fora de l'àmbit considerat.

Malgrat això, la població no es rejuveniria substancialment, atès que l'edat mitjana de la població experimentaria només una molt reduïda disminució. Per contra, l'entrada de contingent d'immigrants en edat de treballar faria augmentar sobretot la franja d'edat laboral i, per consegüent, comportaria una reducció en la taxa de dependència en relació a l'escenari de creixement natural, que en 10 anys passaria del 41% al 48%, i al 52% pel 2022 (2 i 4 punts menys, respectivament).

2.2 Amb aquest escenari caldria construir un mínim de 9.600 habitatges principals, fins el 2012, i de l'ordre de 6.000 més pel decenni següent (2012-2022). Aquests valors signifiquen una demanda quinquennal d'habitatge principal de 4.800 habitatges en el període 2002-2012 i de 3.000 habitatges/quinquenni en el període 2012-2020.

Per municipis, la demanda d'habitatge principal en el període 2002-2012 seria de 5.650 habitatges per a Sant Boi, 3.200 habitatges per Sant Vicenç dels Horts i 770 per Santa Coloma de Cervelló, de manera que tant Sant Boi com S. Vicenç dels H. podrien potencialment absorbir en solitari la totalitat de l'oferta d'habitatge de la Colònia Güell en un sol quinquenni.

2.3 El creixement de l'ocupació amb aquest escenari donaria 9.200 nous llocs de treball, més del doble dels previstos amb la hipòtesi de creixement natural, degut fonamentalment als contingents d'immigrants en edat laboral que entrarien als tres municipis analitzats. Evidentment, en el cas que els llocs de treball fossin localitzats dins de l'àmbit considerat caldria preveure la pertinent reserva de sostre per activitat.

3. El darrer escenari es planteja analitzar les conseqüències de mantenir congelat el nombre d'habitants dels 3 municipis de l'àmbit estudiats, a efecte de veure què passaria amb les variables sociodemogràfiques de població, habitatge i treball. Amb aquest escenari, més restrictiu que el de creixement natural, tota nova entrada de població ha de respondre al cobriment d'un contingent equivalent de decessos o de marxa de població. En la mesura que la població de partida és encara força jove, el creixement vegetatiu comportarà la marxa de força joves en edat d'emancipació fora de l'àmbit.

3.1 En aquest escenari de manteniment del nombre d'efectius de la població es produiria un envelliment notable de l'àmbit, que passaria d'una mitjana d'edat de 37,5 anys a 40,8 en el primer decenni, mentre que la taxa de dependència passaria del 41% al 52% en el mateix període. Les exigències del model comportarien l'emigració d'uns 4.900

² A efectes de càlcul es consideren immigrants els arribats de fora de l'àmbit dels 3 municipis considerats, ja siguin nacionals o estrangers. En aquest sentit hem considerat una proporció d'un 50% de comunitaris i un 50% d'extracomunitaris, tenint present que la ràtio habitants/habitatge dels primers s'assimila a la de la població resident, mentre que en el cas dels extracomunitaris es considera el doble que l'anterior.

efectius joves, en edat d'emancipació, fora de l'àmbit en els dos primers quinquennis. Per contra, en els dos quinquennis següents s'invertiria la tendència migratòria, per compensar la pèrdua d'efectius joves en edat laboral i les jubilacions entre el segment més madur del teixit productiu, de manera que caldria l'entrada d'uns 1.150 imigrants de fora l'àmbit.

3.2 Pel que fa a la demanda d'habitatge principal, aquesta se situaria vora els 6.200 habitatges d'obra nova en els dos primers quinquennis (2002-2012) i 3.100 en els dos darrers, malgrat la important pèrdua d'efectius potencials demandants, pels motius abans assenyalats.

3.3 Els increments en els llocs de treball localitzats es veurien molt reduïts, per causa de l'emigració dels contingents joves en edat laboral, fins a només 1.320 nous llocs de treball en el període 2002-2012, i només 278 en el període 2012-2022. Aquest paràmetre, més que no pas cap altre, és el més significatiu d'aquesta hipòtesi de congelació de la població.

4. Pel que fa a la justificació de l'habitatge social, considerant les tres qualificacions d'accés en funció del nivell de renda (règim especial, fins a 14.064€/any; règim general, fins a 30.940€/any, i règim concertat, fins a 36.566€/any) i partint de la hipòtesi que l'estructura familiar per rendes disponibles en l'àmbit considerat fos la mateixa que la mitjana de la província de Barcelona³ (hipòtesi mínima) o bé corregint els valors anteriors en funció de la diferència de renda entre els tres municipis de l'àmbit i el total provincial (hipòtesi central) tindriem:

4.1 En l'escenari de referència, la demanda total d'habitatge social en el període 2002-2012 oscil·la entre els 7.120 i les 8.660 unitats. Pel que fa a la distribució segons qualificació d'accés, **la demanda potencial per als tres nivells d'accés supera, amb escreix, l'oferta total de la Colònia Güell en el proper decenni.** Si desglossem la demanda en quinquennis tenim que tant el tram de règim general com el concertat superen l'oferta d'habitatges, mentre que el règim especial podria cobrir entre el 60 i el 73%.

4.2 En l'escenari de moviment natural, la demanda total d'habitatge social en el període 2002-2012 oscil·la entre els 5.600 i les 6.800 unitats mentre que en el de manteniment constant dels efectius poblacionals ho fa entre els 4.500 i 5.600. Vegem així que, en qualsevol escenari la demanda supera amb escreix l'oferta d'habitatge de la Colònia Güell, això, és clar, sense comptar amb la demanda d'altres municipis propers metropolitans que, de ben segur, també s'interessarien per aquesta promoció residencial.

³ Valors que, amb tota seguretat, cal considerar conservadors, atès que el Baix Llobregat té un nivell de renda familiar disponible clarament inferior a la mitjana de la província i de Catalunya. Pel que fa a l'àmbit considerat, S. Boi i Sant Vicenç dels Horts tenen un nivell de renda familiar disponible de 8.700€ i 8.600€, respectivament, que representen un 78,3% i un 78,2% menys que la mitjana catalana (any 2000), i encara un xic inferior si la referíssim a la mitjana metropolitana.

5. En resum, cas de materialitzar-se les diferents hipòtesis considerades pel que fa al creixement demogràfic de l'àmbit considerat, en funció del creixement natural, l'escenari de referència (creixement d'un 1,25% en els llocs de treball localitzats durant els dos primers quinquennis i de l'1% en els dos següents) i la hipòtesi de manteniment de la població constant.

I de preveure un augment de les Taxes d'Ocupació Específiques en la mateixa tendència a convergir fins el valor de 75,3% pel 2026, previst pel Pla Territorial General de Catalunya, excepte en el cas de Santa Coloma, en que el valor actual del 77% –molt elevat per l'estructura sociodemogràfica- es congela durant tot el període analitzat.

Tindriem, per al proper decenni, la següent evolució de les principals variables referides a població, habitatge i mercat de treball per als tres escenaris estudiats:

S.Boi, S.Coloma i S.V.H. Període 2002-2012 Escenaris	Increment Població habitants	Increment immigrants	Increment Habitatges principals	Increment habitatges totals	Increment Llocs de Treball Localitzats	% increm. LTL
Moviment natural	5.120	—	7.564	9.280	4.440	12,61%
Escenari de referència	11.035	7.819	9.619	11.890	9.231	26,23%
Escenari constant	0	-4.890	6.184	7.594	1.321	3,75%

I si projectessim els tres escenaris fins al decenni següent:

S.Boi, S.Coloma i S.V.H. Període 2012-2022 Escenaris	Increment Població habitants	Increment immigrants	Increment Habitatges principals	Increment habitatges totals	Increment Llocs de Treball Localitzats	% increm. LTL
Moviment natural	-541	—	3.347	4.224	-435	-1,10%
Escenari de referència	5.907	5.585	6.066	7.511	3.301	7,43%
Escenari constant	0	1.156	3.100	3.886	278	0,76%

6. I pel que fa a la demanda potencial d'habitatge social en l'àmbit dels tres municipis analitzats, sota les dues hipòtesis, mínima (estructura de distribució de rendes igual a la mitjana provincial) i central (id. corregida en funció de la renda familiar disponible en els municipis concernits), tenim:

S.Boi, S.Coloma i S.V.H. Període 2002-2012 Escenaris		Increment Habitatges principals		Règim Especial	Règim General	Règim Concertat	Total Habitatge protegit
Moviment natural		7.564	H.mínima H.central	1.362 1.664	2.950 3.555	1.286 1.588	5.597 6.808
Escenari de referència		9.619	H.mínima H.central	1.731 2.116	3.751 4.521	1.635 2.020	7.118 8.657
Escenari constant		6.184	H.mínima H.central	1.113 1.360	2.412 2.906	1.051 1.299	4.576 5.566

S.Boi, S.Coloma i S.V.H. Període 2012-2022 Escenaris		Increment Habitatges principals		Règim Especial	Règim General	Règim Concertat	Total Habitatge protegit
Moviment natural		3.347	H.mínima H.central	602 736	1.305 1.573	569 703	2.477 3.012
Escenari de referència		6.066	H.mínima H.central	1.092 1.355	2.366 2.851	1.031 1.274	4.489 5.459
Escenari constant		3.100	H.mínima H.central	558 682	1.209 1.457	527 651	2.294 2.790

6.1 La principal conclusió que podem extreure d'aquest informe és que la viabilitat de la operació de promoció d'habitatge a la Colònia Güell està plenament garantida, en la mesura que la oferta prevista d'habitatges és totalment absorbible diverses vegades només per la demanda interna dels tres municipis més propers (S.Boi, S.Vicenç dels Horts i Sta. Coloma de Cervelló). A la vegada, la demanda potencial d'habitatge protegit d'aquests tres municipis cobreix, per ella sola, també amb escreix l'oferta prevista, de manera que recomanem tirar endavant la operació amb la quantitat màxima d'habitatge protegit, de manera que:

- la taxa de rendiment intern de la operació (TIR) faci viable la inversió
- el valor residual del sòl permeti a l'INCASÒL operar
- la distribució entre règim especial, general i concertat de l'habitatge protegit doni la necessària barreja a la nova promoció, evitant la segregació social per nivell de renda.

1. Situació de partida 01-01-2002

Dades de partida

Cens de 2001: Estructura de la població, habitatge i ocupació

Padró d'habitants a 1-1-2002: Població total, xifres oficials

POBLACIÓ

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	80.041	25.294	5.633	110.968
Edat mitjana	38,0 anys	36,3 anys	35,6 anys	37,5 anys
Població 16-65	56.877 71,06%	17.711 70,02%	3.960 70,29%	78.548 70,78%
Població 0-15	12.510 15,63%	4.518 17,86%	1.036 18,39%	18.064 16,28%
Població ≥ 65	10.653 13,31%	3.065 12,12%	638 11,32%	14.356 12,94%
Taxa de dependència	0,41	0,43	0,42	0,41

HABITATGE

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Habitatges totals	31.548	10.836	2.553	44.937
Habitatges principals	26.809	8.174	1.966	36.949
% del Parc (rendiment)	85%	75%	77%	82%
Habitants/habtge ppal	2,986	3,094	2,865	3,003

MERCAT DE TREBALL 2001

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
LTL (Llocs treball localitzats)	24.895	8.599	1.702	35.196
POR (Pobl.ocupada resid.)	36.151	12.082	3.050	51.283
POR/habtge.ppal	1,348	1,478	1,552	1,388
TOE (Taxa ocup. específica)	63,6%	68,2%	77,0%	65,3%

2.1 Escenari de moviment natural (primer decenni 2002-2012). Resultats 2012

POBLACIÓ

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	83.552	26.451	6.085	116.088
Edat mitjana	41,2 anys	39,4 anys	36,8 anys	40,6 anys
Població 16-64	55.304 66,19%	17.812 67,34%	4.058 66,69%	77.174 66,48%
Població 0-15	13.713 16,41%	4.747 17,95%	1.363 22,40%	19.823 17,08%
Població ≥ 65	14.535 17,40%	3.892 14,71%	664 10,91%	19.091 16,44%
Taxa de dependència	0,51	0,48	0,5	0,5

HABITATGE

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Habitatges totals	37.350	13.639	3.228	54.217
Habitatges principals	31.739	10.288	2.486	44.513
% del Parc (rendiment)	85%	75%	77%	82%
Habitants/habtge ppal	2,632	2,571	2,448	2,608

MERCAT DE TREBALL

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
LTL (Llocs treball localitzats)	28.473	9.313	1.778	39.564
POR (Pobl.ocupada resid.)	39.729	12.796	3.126	55.651
POR/habtge.ppal	1,252	1,244	1,257	1,25
TOE (Taxa ocup. específica)	71,80%	71,8%	77,0%	72,1%

RESULTATS PRIMER DECENNI

(Increment)	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	3.511	1.157	452	5.120
Immigració				
Habitatges principals	4.930	2.114	520	7.564
Habitatges totals	5.802	2.803	675	9.280
% increm. LTL	14,37%	8,30%	8,70%	12,61%
LTL	3.578	714	148	4.440
POR	3.578	714	148	4.440

2.2 Escenari de moviment natural (segon decenni 2012-2022). Resultats 2022

POBLACIÓ

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	83.011	26.267	6.092	115.370
Edat mitjana (anys)	44,4	42,7	40,9	43,8
Població 16-64	52.355	17.551	4.250	74.156
	63,07%	66,82%	69,76%	64,28%
Població 0-15	12.546	4.005	1.004	17.555
	15,11%	15,25%	16,48%	15,22%
Població ≥ 65	18.110	4.710	838	23.658
	21,82%	17,93%	13,76%	20,50%
Taxa de dependència	0,59	0,5	0,43	0,56

HABITATGE

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Habitatges totals	39.255	15.555	3.631	58.441
Habitatges principals	33.358	11.733	2.769	47.860
% del Parc (rendiment)	85%	75%	77%	82%
Habitants/habtge ppal	2,488	2,239	2,2	2,411

MERCAT DE TREBALL

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
LTL (Llocs treball localitzats)	27.645	9.558	1.926	39.129
POR (Pobl.ocupada resid.)	38.901	13.041	3.274	55.216
POR/habtge.ppal	1,166	1,111	1,171	1,154
TOE (Taxa ocup. específica)	74,3%	74,3%	77,0%	74,0%

RESULTATS SEGON DECENNI

(Increment)	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	-541	-184	7	-718
Immigració				
Habitatges principals	1.619	1.445	283	3.347
Habitatges totals	1.905	1.916	403	4.224
% increm. LTL	-2,91%	2,63%	8,32%	-1,10%
LTL	-828	245	148	-435
POR	-828	245	148	-435

3.1 Escenari de referència (primer decenni 2002-2012). Resultats 2012

POBLACIÓ

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	86.502	30.625	7.012	124.139
Edat mitjana	41,1 anys	39,0 anys	36,7 anys	40,3 anys
Població 16-64	57.809 66,83%	21.267 69,44%	4.814 68,65%	83.890 67,58%
Població 0-15	13.993 16,18%	5.234 17,09%	1.485 21,18%	20.713 16,69%
Població ≥ 65	14.699 16,99%	4.123 13,46%	713 10,17%	19.535 15,74%
Taxa de dependència	0,5	0,44	0,46	0,48

HABITATGE

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Habitatges totals	38.198	15.072	3.557	56.636
Habitatges principals	32.460	11.369	2.739	46.568
% del Parc (rendiment)	85%	75%	77%	82%
Habitants/habtge ppal	2,665	2,694	2,56	2,666

MERCAT DE TREBALL

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
LTL (Llocs treball localitzats)	30.272	11.795	2.360	44.427
POR (Pobl.ocupada resid.)	41.528	15.278	3.708	60.514
POR/habtge.ppal	1,279	1,344	1,354	1,299
TOE (Taxa ocup. específica)	71,8%	71,8%	77,0%	72,1%

RESULTATS PRIMER DECENNI

(Incrementos)	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	6.461	3.195	1.379	11.035
Immigració	2.925	4.017	877	7.819
Habitatges principals	5.651	3.195	773	9.619
Habitatges totals	6.650	4.236	1.004	11.890
% increm. LTL	21,60%	37,17%	38,66%	26,23%
LTL	5.377	3.196	658	9.231
POR	5.377	3.196	658	9.231

3.2 Escenari de referència (segon decenni 2012-2022). Resultats 2022

POBLACIÓ

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	91.463	31.190	7.393	130.046
Edat mitjana	43,7 anys	42,2 anys	40,5 anys	43,2 anys
Població 16-64	59.195	21.275	5.224	85.694
	64,72%	68,21%	70,66%	65,89%
Població 0-15	13.626	4.827	1.241	19.694
	14,90%	15,48%	16,79%	15,14%
Població ≥ 65	18.642	5.088	929	24.659
	20,38%	16,31%	12,57%	18,96%
Taxa de dependència	0,55	0,47	0,42	0,52

HABITATGE

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Habitatges totals	42.285	17.840	4.213	64.338
Habitatges principals	35.933	13.457	3.244	52.634
% del Parc (rendiment)	85%	75%	77%	82%
Habitants/habtge ppal	2,54	2,32	2,28	2,47

MERCAT DE TREBALL

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
LTL (Llocs treball localitzats)	32.727	12.325	2.676	47.728
POR (Pobl.ocupada resid.)	43.983	15.808	4.024	63.815
POR/habtge.ppal	1,224	1,175	1,24	1,21
TOE (Taxa ocup. específica)	74,3%	74,3%	77,0%	74,5%

RESULTATS SEGON DECENNI

(Increment)	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	4.961	565	381	5.907
Immigració	5.019	392	274	5.685
Habitatges principals	3.473	2.088	505	6.066
Habitatges totals	4.087	2.768	656	7.511
% increm. LTL	8,11%	4,49%	13,39%	7,43%
LTL	2.455	530	316	3.301
POR	2.455	530	316	3.301

4.1 Escenari constant (primer decenni 2002-2012). Resultats 2012

POBLACIÓ

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	80.041	25.294	5.633	110.968
Edat mitjana	41,4	39,6	36,9	40,8
Població 16-64	52.416	16.858	3.687	72.961
	65,49%	66,65%	65,45%	65,75%
Població 0-15	13.290	4.608	1.305	19.203
	16,60%	18,22%	23,17%	17,31%
Població ≥ 65	14.334	3.828	641	18.803
	17,91%	15,13%	11,38%	16,94%
Taxa de dependència	0,53	0,5	0,53	0,52

HABITATGE

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Habitatges totals	36.234	13.230	3.067	52.531
Habitatges principals	30.791	9.980	2.362	43.133
% del Parc (rendiment)	85%	75%	77%	82%
Habitants/habtge ppal	2,599	2,534	2,385	2,573

MERCAT DE TREBALL

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
LTL (Llocs treball localitzats)	26.398	8.627	1.492	36.517
POR (Pobl.ocupada resid.)	37.654	12.110	2.840	52.604
POR/habtge.ppal	1,223	1,213	1,203	1,22
TOE (Taxa ocup. específica)	71,8%	71,8%	77,0%	72,0%

RESULTATS PRIMER DECENNI

(Increment)	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	0	0	0	0
Immigració	-3352	-1.108	-430	-4.890
Habitatges principals	3.982	1.806	396	6.184
Habitatges totals	4.686	2.394	514	7.594
% increm. LTL	6,04%	0,33%	-12,34%	3,75%
LTL	1.503	28	-210	1.321
POR	1.503	28	-210	1.321

4.2 Escenari constant (segon decenni 2012-2022). Resultats 2022

POBLACIÓ

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	80.041	25.294	5.633	110.968
Edat mitjana	44,4	42,7	41	43,8
Població 16-64	50.252	16.855	3.919	71.026
	62,78%	66,64%	69,57%	64,01%
Població 0-15	11.955	3.814	910	16.679
	14,94%	15,08%	16,16%	15,03%
Població ≥ 65	17.834	4.625	804	23.263
	22,28%	18,28%	14,27%	20,96%
Taxa de dependència	0,59	0,5	0,44	0,56

HABITATGE

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Habitatges totals	37.940	15.064	3.413	56.417
Habitatges principals	32.241	11.363	2.628	46.232
% del Parc (rendiment)	85%	75%	77%	82%
Habitants/habtge ppal	2,483	2,226	2,143	2,4

MERCAT DE TREBALL

	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
LTL (Llocs treball localitzats)	26.082	9.042	1.671	36.795
POR (Pobl.ocupada resid.)	37.338	12.523	3.019	52.880
POR/habtge.ppal	1,158	1,102	1,149	1,144
TOE (Taxa ocup. específica)	74,3%	74,0%	77,0%	74,0%

RESULTATS SEGON DECENNI

(Increment)	Sant Boi	S.V. dels Horts	S.C.Cervelló	Total àmbit
Població	0	0	0	0
Immigració	844	274	38	1.156
Habitatges principals	1.451	1.383	266	3.100
Habitatges totals	1.706	1.834	346	3.886
% increm. LTL	-1,20%	4,80%	12,00%	0,76%
LTL	-316	415	179	278
POR	-316	415	179	278

5. Justificació habitatge protegit

5.1 Hipòtesi mínima

S.Boi, S.Coloma i S.V.H.		Increment		Règim Especial	Règim General	Règim Concertat	Total Habitatge protegit
Període 2002-2012		Habitatges principals					
Moviment natural		7.564		1.362	2.950	1.286	5.597
				0,18	0,39	0,17	0,74
Escenari de referència		9.619		1.731	3.751	1.635	7.118
				0,18	0,39	0,17	0,74
Escenari constant		6.184		1.113	2.412	1.051	4.576
				0,18	0,39	0,17	0,74

S.Boi, S.Coloma i S.V.H.		Increment		Règim Especial	Règim General	Règim Concertat	Total Habitatge protegit
Període 2012-2022		Habitatges principals					
Moviment natural		3.347		602	1.305	569	2.477
				0,18	0,39	0,17	0,74
Escenari de referència		6.066		1.092	2.366	1.031	4.489
				0,18	0,39	0,17	0,74
Escenari constant		3.100		558	1.209	527	2.294
				0,18	0,39	0,17	0,74

5.2 Hipòtesi central

S.Boi, S.Coloma i S.V.H.		Increment		Règim Especial	Règim General	Règim Concertat	Total Habitatge protegit
Període 2002- 2012		Habitatges principals					
Moviment natural		7.564		1.664	3.555	1.588	6.808
				0,22	0,47	0,21	0,90
Escenari de referència		9.619		2.116	4.521	2.020	8.657
				0,22	0,47	0,21	0,90
Escenari constant		6.184		1.360	2.906	1.299	5.566
				0,22	0,47	0,21	0,90

S.Boi, S.Coloma i S.V.H.		Increment		Règim Especial	Règim General	Règim Concertat	Total Habitatge protegit
Període 2012- 2022		Habitatges principals					
Moviment natural		3.347		736	1.573	703	3.012
				0,22	0,47	0,21	0,90
Escenari de referència		6.066		1.335	2.851	1.274	5.459
				0,22	0,47	0,21	0,90
Escenari constant		3.100		682	1.457	651	2.790
				0,22	0,47	0,21	0,90

EXPLICACIÓ DETALLADA DE L'AGORITME I DELS RESULTATS PER MUNICIPIS

Hipòtesi de partida 1-1-02

Població:

- Població de partida: oficial a 1 de gener de 2002.
- Estructura d'edats de partida: cens de 2001.
- Natalitat per franges d'edat: les de l'àmbit d'estudi 2001.
- Mortalitat per franges d'edat: les de l'àmbit d'estudi 2001.
- Migracions: nul·les (ni entrades ni sortides).

En la primera aplicació del model, i només per a definir un escenari comparatiu, es fa una hipòtesi, totalment irreal, d'inexistència de migracions en cap sentit més enllà dels límits de Catalunya. En aquesta aplicació, l'element determinant és el creixement vegetatiu ja que els llocs de treball depenen també de la disponibilitat de persones per a ocupar-los. Les dades de partida de l'aplicació són les següents:

Mercat de treball:

- Llocs de treball inicials localitzats a Catalunya: Seguretat Social, mitjana 2001 (SS-2001).
- Població ocupada resident inicial: EMO¹ 2001 (resultats majorats (SS-2001) a tots els àmbits inclosa Catalunya).
- Hipòtesi d'increment de l'ocupació: segons capacitat de la població resultant en cada quinquenni per a les TOE² objectiu. Se suposa un increment progressiu d'aquesta taxa (TOE objectiu) des del 0,67 actual al 0,73 al final del període, ja que es preveu que augmentarà la TOE femenina.

Habitatge:

- Parc d'habitatges totals inicial: cens del 2001.
- Parc d'habitatges principals inicial: cens del 2001.
- Rítmes d'increment del parc de referència: diferències entre censos 1991-1981 i 2001-1981.
- Generació de necessitats per emancipació: algorisme d'emancipació, segons el comportament observat a l'enquesta metropolitana 2000.
- Generació de buidat del parc existent: algorisme de buidat (ajustament baix).

Escenaris:

Es consideren 3 escenaris, l'escenari de referència, que dona creixements en la taxa d'ocupació d'un 1,25% els dos primers quinquennis (2002-2012) i de l'1% els tres restants (2002-2027) i que és el que es contempla en la major part d'estudis que s'estan fent a Catalunya sobre la matèria, singularment en el Pla Territorial de Catalunya. En aquest escenari es contempla exhaurir primerament els efectius en edat laboral del municipi i, a continuació, fer entrar població de fora en una ràtio del 50% comunitaris (inclosos catalans i espanyols) i un 50% extracomunitaris. Aquests darrers entrarien en una ràtio doble d'habitants/habitatge que els immigrants comunitaris.

L'escenari de creixement natural (nmig), que parteix del creixement exclusiu a partir del moviment natural de la població resident en cada un dels municipis concernits (Sant Boi, Sant Vicenç dels Horts i Santa Coloma de Cervelló), tenint en compte el manteniment de les taxes de natalitat i mortalitat observades en els quinquennis previs en cadascun dels municipis i l'esquema d'emancipació observat a l'àrea de Barcelona, dades aquestes que ens determinen la demanda o necessitat d'habitatge.

Finalment la hipòtesi constant (cons), que té també un valor testimonial, ve a evidenciar el què passaria si un municipi es plantejés congelar els seus efectius poblacionals als valors de 1-1-2002, per tal de veure com evolucionaria la demanda d'habitatge en aquest cas, tenint en compte el procés d'envelliment poblacional, la demanda de nou habitatge per emancipació, etc. En aquest cas, en els quinquennis de major emancipació es produiria una marxa neta d'efectius poblacionals joves, mentre que en els quinquennis amb major mortalitat que naixements i poca emancipació es donaria una entrada d'efectius, sempre amb la ràtio 50% comunitaris i 50% extracomunitaris.

En tots els casos es considera estabilitzat el rendiment del parc d'habitatges (% primera residència/ total del parc) als valors observats l'1-1-2002.

¹ EMO: Enquesta de mobilitat obligada.

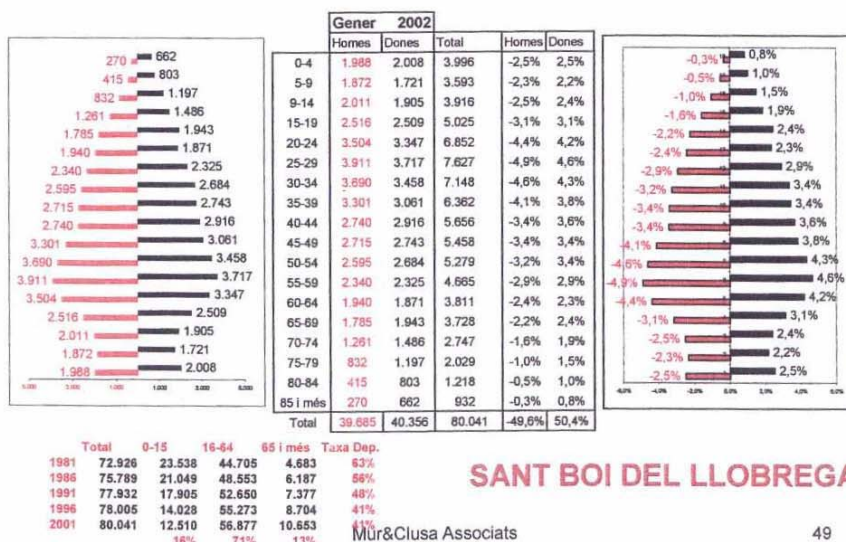
² TOE: Taxa d'ocupació específica: persones ocupades / persones 16-65.

Poca immigració - > 65 anys: 8% dones - 5,6% homes

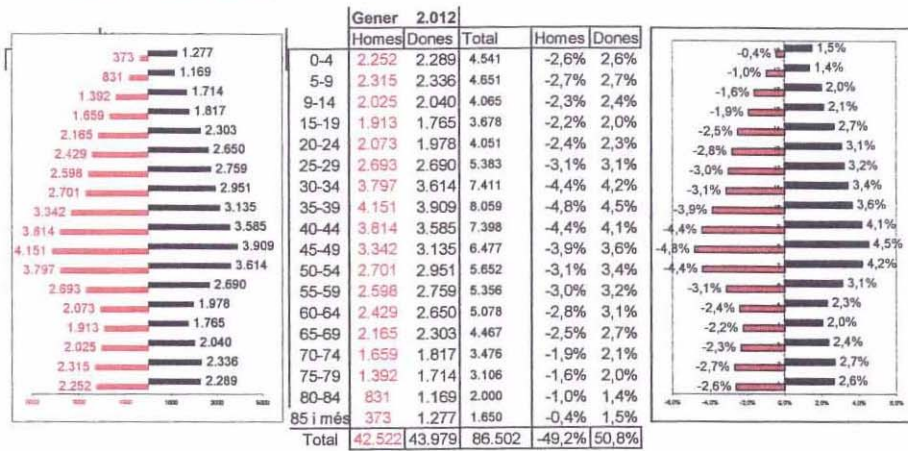
80.041 residents (2002) / 80.636 residents (2004)

>65 anys: 13% (BCN: 22%) ** <15 anys: 16% (BCN: 12%) ** 16-24 anys: 71% (BCN: 66%)

Taxa de Dependència (<15anys+>65anys) / (16-24 anys): 41%(BCN: 49,7%)



**MODEL M.C.A.
FONT: CARRERA-MONÉS 2004
SANT BOI 2012**



SANT BOI DEL LLOBREGAT

Mur&Clusa Associats

50

Algoritme- 1ª iteració

TAXES DE NATALITAT I MORTALITAT PER EDAT I SEXES- RESTA A.M.B.

	Taxes quinquennals de naixements per edat de la mare			Taxes quinquennals de defuncions per edat de la mare		
	Nens	Nenes	Total	Homes	Dones	Total
0-4				0,00585	0,00155	0,00190
5-9				0,00074	0,00047	0,00052
9-14	0,00015		0,00015	0,00098	0,00075	0,00098
15-19	0,00293	0,01837	0,03690	0,00300	0,00109	0,00197
20-24	0,05787	0,05730	0,11517	0,00461	0,00118	0,00180
25-29	0,17462	0,18384	0,32796	0,00360	0,00116	0,00238
30-34	0,24891	0,24802	0,49693	0,00891	0,00220	0,00414
35-39	0,11225	0,10373	0,21598	0,00779	0,00280	0,00551
40-44	0,01787	0,01523	0,03310	0,01216	0,00444	0,00779
45-49	0,00080	0,00070	0,00130	0,01368	0,00592	0,01275
50-54				0,02593	0,00915	0,01740
55-59				0,03564	0,01302	0,02514
60-64				0,06407	0,02248	0,04405
65-69				0,09831	0,03444	0,06651
70-74				0,15377	0,08828	0,10564
75-79				0,26216	0,14240	0,17168
80-84				0,42310	0,26484	0,29358
85 i més				0,86248	0,69068	0,72601

POBLACIÓ: SENSE REGISTRACIÓ

	31 Desembre 2011			31 Desembre 2012			31 Desembre 2013			31 Desembre 2014		
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total
0-4	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
5-9	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
10-14	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
15-19	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
20-24	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
25-29	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
30-34	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
35-39	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
40-44	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
45-49	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
50-54	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
55-59	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
60-64	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
65-69	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
70-74	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
75-79	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
80-84	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
85 i més	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016	1.008	1.008	2.016
Total	11.808	11.808	23.616	11.808	11.808	23.616	11.808	11.808	23.616	11.808	11.808	23.616

Mur&Clusa Associats

51

SANT BOI DEL LLOBREGAT:

Producció < Demanda

Sense nova construcció per l'efecte del buidat a partir del 2022?

Evolució de la població i del parc d'habitatges Sant Boi de Llobregat

		50% per extracomunitari:		1,5 coef.				
Quinquenni	Població	Neixements	Defuncions	Noves llars	Buidat útil	Necessitats	Nova constr.	Rendiment
2002 - 2007	80.041	4.560	2.510	3.842	1.191	2.650	3.067	85%
2007 - 2012	81.892	4.492	3.046	3.971	1.708	2.263	3.433	85%
2012 - 2017	86.071	4.231	3.669	3.911	2.294	1.617	2.599	85%
2017 - 2022	88.996	3.639	4.228	3.349	2.753	596	1.648	85%
2022 - 2027	91.518	3.257	4.779	2.875	3.424	-549	1.216	85%
2027 - 2032	96.039	3.529	5.267	3.029	3.681	-652	2.064	85%
2032 - 2037	103.677	4.320	5.890	3.746	4.339	-593	2.251	85%
2037 - 2042	112.169	4.965	6.520	4.444	5.073	-628	2.472	85%
2042 - 2047	121.912	5.346	7.181	4.878	5.585	-687	2.472	85%
2047 - 2052	132.004	5.496	7.989	5.057	6.078	-1.021	2.472	85%
2052	143.293							
2002 - 2012	86.071	8.723	6.715	7.882	4.002	3.880	6.033	Producció 2000-2004
anual		872	672	788	400	388	603	321
per 1000 resd.i any		11	8	10	5	5	7	
2007 - 2017		7.870	7.897	7.260	5.047	2.213	4.248	
anual		787	790	726	505	221	425	
per 1000 resd.i any		9	9	8	6	3	5	
				escenari màxim		escenari mínim		

Mur&Clusa Associats

52

ST. VICENÇ DELS HORTS: PRODUCCIÓ < DEMANDA

Evolució de la població i del parc d'habitatges Sant Vicenç dels Horts

		50% per extracomunitari		1,5 coef.				
Quinquenni	Població	Neixements	Defuncions	Noves llars	Buidat útil	Necessitats hab.	Nova constr.	Rendiment
2.002 - 2.007	25.294	1.525	845	1.308	271	1.037	1.998	75%
2.007 - 2.012	28.158	1.646	1.011	1.517	249	1.268	2.237	75%
2.012 - 2.017	30.625	1.563	1.250	1.487	288	1.199	1.694	75%
2.017 - 2.022	31.257	1.284	1.424	1.171	381	791	1.074	75%
2.022 - 2.027	31.190	1.096	1.557	924	441	483	793	75%
2.027 - 2.032	31.129	1.089	1.665	886	362	525	1.345	75%
2.032 - 2.037	32.183	1.252	1.903	1.073	493	580	1.467	75%
2.037 - 2.042	33.220	1.352	2.123	1.200	533	668	1.611	75%
2.042 - 2.047	34.136	1.378	2.402	1.244	632	612	1.611	75%
2.047 - 2.052	34.886	1.339	2.687	1.240	729	511	1.611	75%
2.052	35.518							
2002 - 2012	30.625	3.209	2.261	3.004	537	2.467	3.931	Producció 2002-2004
anual (pob.2007)		321	226	300	54	247	393	212
per 1000 resd.i any		11	8	11	2	9	14	
2007 - 2017		2.847	2.674	2.658	669	1.990	2.768	
anual (pob.2012)		285	267	266	67	199	277	
per 1000 resd.i any		9	9	9	2	6	9	
				escenari màxim		escenari mínim		

Mur&Clusa Associats

53

SANTA COLOMA DE CERVELLÓ: PRODUCCIÓ < DEMANDA

Evolució de la població i del parc d'habitatges Santa Coloma de Cervelló

Quinquenni	Població	50% per extracomunitaris		1,5 coef.		Necessitats hab.	Nova constr.	Rendiment
		Neixements	Defuncions	Noves llars	Buidat útil			
2.002 - 2.007	5.633	480	225	357	128	230	474	77%
2.007 - 2.012	6.469	485	237	407	70	337	530	77%
2.012 - 2.017	7.012	355	242	309	50	259	401	77%
2.017 - 2.022	7.317	285	291	217	43	173	255	77%
2.022 - 2.027	7.393	295	363	200	59	141	188	77%
2.027 - 2.032	7.338	328	359	209	56	153	319	77%
2.032 - 2.037	7.608	412	432	268	67	202	348	77%
2.037 - 2.042	7.796	446	483	308	79	229	382	77%
2.042 - 2.047	7.953	419	555	304	90	215	382	77%
2.047 - 2.052	8.042	371	661	263	117	147	382	77%
2.052	8.148							
2002 - 2012	7.012	840	479	716	120	596	931	Producció 2002-2004
anual		84	48	72	12	60	93	58
per 1000 resid.i any		13	7	11	2	9	14	
2007 - 2017		640	533	526	93	432	656	
anual		64	53	53	9	43	66	
per 1000 resid.i any		9	8	8	1	6	9	
				escenari màxim			escenari mínim	

Mur&Clusa Associats

54

QUOTA DE MERCAT DE L'HABITATGE DE L'ENTORN DE LA COLÒNIA GÜELL: 22-32% I VENDA EN 5 ANYS

- POBLACIÓ DE REFERÈNCIA 2002: 110.968 RESIDENTS CENSATS (80.041+25.294+5.633)
- PRODUCCIÓ DE NOUS HABITATGES 2002- 2004: 591 (321+212+58)
- ESTÀNDARD DE REFERÈNCIA: 5,4 HABITATGES PER 1000 residents i any
- "DEMANDA MÀXIMA" (Només "noves llars" per creixement vegetatiu i immigració del període 2002- 2012): 1.160 HABITATGES NOUS/ANY (788+300+72) (10 habitatges / 1000 residents i any) (de la "Memòria Social de la MPGM- 2005)
- DEMANDA MÍNIMA (Amb "buidat útil" i demanda de no principals del període 2007- 2017): 758 HABITATGES NOUS/ANY (425+267+66) (5,9 habitatges /1000 residents i any /població 2012) (de la Memòria Social de la MPGM-2005)
- PROGRAMA DE VENDES DE 1.350 HABITATGES
 - 10 ANYS: 11 – 16% DE QUOTA EN ELS 3 MUNICIPIS
 - 5 ANYS: 22- 32% DE QUOTA DELS 3 MUNICIPIS (HIPÒTSI RETINGUDA)
 - 3 ANYS: 36 – 57% DE QUOTA DELS 3 MUNICIPIS

Mur&Clusa Associats

55

HABITATGE PROTEGIT: 50%

- QUALIFICACIÓ D'ACCÉS
 - Règim Especial: fins 2,5 IPREM (14.064 € - 2,3 MPTA /any)
 - Règim General: fins 5,5 IPREM (30.940 € - 5,2 MPTA / any)
 - Règim Concertat: fins 6,5 IPREM (36.566€ - 6,1 mpta/ any)
- DISTRIBUCIÓ DE RENDES 2004 (prov.BCN)

• < 2,3 MPTA/any:	18% de les famílies	
• 2, 3 – 4,2 MPTA/any:	20%	(acumulat:
38%)		
• 4,2 – 5,6 MPTA/any:	29%	(acumulat:
67%)		
• > 5,6 MPTA /any:	33%	(acumulat:
100%)		
- CONCLUSIÓ: És justificable la proporció del 50% d'habitatge amb algun tipus de protecció pública perquè dona cobertura a la nova demanda fins una renda anual de 30.000 €. Pot cobrir també una part del dèficit acumulat d'habitatge protegit a Santa Coloma de Cervelló

56