
LA POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE
A LA COMARCA DEL MARESME

PERE LEONART

Economista. Director-gerent, Gabinet d'Estudis Econòmics, S.A.

SUMARI

1. Planejament urbanístic

- 1.1. Una comarca de difícil orografia
- 1.2. L'estat actual del planejament
- 1.3. Grau d'ocupació del territori
- 1.4. El sòl industrial

2. La problemàtica de l'habitatge

- 2.1. Evolució del ritme edificatori
- 2.2. Tipologia constructiva
- 2.3. La segona residència

3. El mercat immobiliari

- 3.1. La dinàmica residencial recent
- 3.2. El preu de l'habitatge nou
- 3.3. Promocions en venda a Mataró
- 3.4. L'edificació no residencial

4. La posició competitiva del territori comarcal en el context de la Regió I

ABSTRACT

Les polítiques de sòl i habitatge al Maresme estan estretament condicionades per l'orografia de la comarca. Aquesta fa que la superfície útil per a la urbanització sigui relativament exigua (el 42,2% del total). D'altra banda, la pressió urbanitzadora ha portat que el 55% d'aquella superfície útil estigui ja urbanitzada o compromesa per urbanitzar a curt i mig termini d'acord amb el planejament vigent. Aquesta situació ha comportat una progressiva especialització del sòl disponible, de manera que els usos residencials són àmpliament majoritaris, mentre que l'oferta relativa de sòl industrial és una de les més baixes de la Regió Metropolitana. Pel que fa a l'habitatge, el ritme constructiu és superior a la mitjana catalana, esperonat com està per la paulatina integració de la comarca en les dinàmiques metropolitanes i el fenomen de la segona residència, especialment rellevant a l'Alt Maresme. Per preu i tipologia, bona part de les promocions immobiliàries dels darrers anys han estat adreçades a la demanda de renda mitjana-alta procedent de Barcelona, amb un pes notable de l'habitatge unifamiliar aïllat o entremitgeres. Tanmateix, les promocions que entren actualment en el mercat tenen unes característiques i uns preus més assequibles.

Las políticas de suelo y vivienda en el Maresme se encuentran estrechamente condicionadas por la orografía de la comarca. Debido a sus peculiaridades, la superficie útil para la urbanización es relativamente exigua (el 42,2% del total). Por otra parte, la presión urbanizadora ha provocado que, según el planeamiento vigente, el 55% de aquella superficie útil se encuentre ya urbanizada o comprometida para urbanizar a corto o medio plazo. Esta situación ha provocado una especialización progresiva del suelo disponible, de manera que los usos residenciales son ampliamente mayoritarios, mientras que la oferta relativa de suelo industrial es una de las más bajas de la Región Metropolitana. Por lo que se refiere a la vivienda, el ritmo constructivo –impulsado por la paulatina integración de la comarca en las dinámicas metropolitanas y el fenómeno de la segunda residencia (especialmente relevante en el Alt Maresme)– es superior a la media catalana. Por precio y tipología, buena parte de las promociones inmobiliarias de los últimos años han sido destinadas a la demanda de renta media-alta, procedente de Barcelona, con un peso notable de la vivienda unifamiliar aislada o adosada. Sin embargo, las promociones que están entrando actualmente en el mercado tienen unas características y unos precios más asequibles.

Les politiques du sol et du logement dans la comarca du Maresme se trouvent étroitement conditionnées par son orographie. Celle-ci fait que la superficie utile pour l'urbanisation soit relativement exigüe (un 42,2% du total). D'autre part, la pression urbanisatrice a fait que 55% de cette surface utile soit déjà urbanisée ou compromise pour urbaniser à court ou moyen terme en accord avec les plans d'aménagement en vigueur. Cette situation comporte une progressive spécialisation du sol disponible, de telle manière que les usages résidentiels sont amplement majoritaires tandis que l'offre relative de sol industriel est une des plus basses de la région métropolitaine. En ce qui concerne le logement, le rythme de construction –impulsé par l'intégration de la comarca dans les dynamiques métropolitaines et le phénomène de la seconde résidence (spécialement important dans l'Alt Maresme)– est supérieur à la moyenne catalane. Pour ce qui est du prix et de la typologie bonne part des promotions immobilières des dernières années ont été destinées à la demande des habitants de Barcelona aux revenus moyens et hauts, avec un poids notable du logement unifamilier -maison isolée ou adossée-. Malgré tout cela, les promotions qui actuellement apparaissent dans le marché immobilier, ont des caractéristiques et des prix plus abordables.

LA POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE
A LA COMARCA DEL MARESME

1. Planejament urbanístic

1.1. Una comarca de difícil orografia

Una de les característiques rellevants en l'orografia del Maresme és la presència, paral·lela al perfil de la costa i molt propera a ella, de la Serralada Litoral. La proximitat a la línia de mar i l'alçada que aconsegueix en aquesta curta distància (fins assolir els 759 metres en el Montnegre) fa que el terreny tingui forts pendents i que el sòl apte per a la urbanització o el conreu sigui relativament reduït.

Aquest factor ha influït de manera important en el procés urbanitzador. Les planes formades per les rieres procedents de la Serralada Litoral han tingut un paper important en el poblament de la comarca, en ser incisions dins d'aquest estret corredor. Els punts més baixos de les rieres d'Argentona, d'Arenys i de Vallalta, així com del riu Tordera, és on, per la seva orografia més suau, s'han produït les concentracions humanes més importants.

La superfície útil del Maresme és de 16.800 ha, el que representa el 42,2% del territori¹. Aquest percentatge és inferior al que es dona globalment a Catalunya, i posa en relleu les dificultats orogràfiques i per a l'assentament urbà.

Evidentment, els municipis ran de mar són els que tenen una major proporció de sòl útil, que arriba gairebé al 100% a Montgat, el Masnou, Premià de Mar i Vilassar de Mar. Els interiors, en canvi, presenten un comportament oposat; són casos extrems el de Sant Iscle de Vallalta, amb el 4% de superfície útil, o els d'Arenys de Munt, Òrrius i Dosrius, amb només el 10%.

1.2. L'estat actual del planejament

Dels 30 municipis que formen la comarca del Maresme, 23 disposen de Pla General d'Ordenació

Urbana, i 7, sovint els més petits, es regeixen per Normes Subsidiàries.

Els municipis amb un planejament general més antic són Montgat i Tiana, inclosos en el Pla General Metropolità de Barcelona del 1976, Mataró, que disposa d'un PGOU que data del 1977 i que es troba actualment en procés de revisió, i Sant Andreu de Llavaneres, amb unes Normes Subsidiàries del 1978. La resta tenen un planejament posterior a l'any 1982, i 9 d'ells l'han aprovat després del 1990, la qual cosa posa en relleu l'esforç en matèria de regulació urbanística que s'ha portat a terme darrerament.

La forta expansió demogràfica i edificatòria ha fet que la preocupació dels ajuntaments es dirigís preferentment a ordenar el creixement de noves urbanitzacions, més que a reformar i potenciar els cascs urbans consolidats. En aquest sentit, l'impuls dels PERIS (Plans de Reforma Interior) és la gran assignatura pendent de la gestió urbanística de la comarca per als propers anys.

1.3. Grau d'ocupació del territori

A partir de la quantificació de la superfície útil, i tenint en compte el planejament general vigent i el seu desenvolupament, es pot determinar el grau d'ocupació actual del territori, així com el sòl compromès a curt i mig termini.

S'estima que el sòl urbà, és a dir, aquell que es troba ja consolidat i que disposa de les infraestructures bàsiques, ocupa unes 6.600 ha, que representen el 17% de la superfície total de la comarca i el 40% de la superfície útil².

Altres 2.600 ha corresponen a sòl urbanitzable, i per tant, susceptible d'utilització per a nous creixements urbans. La major part d'aquest sòl és programat, i per tant té uns terminis concrets d'execució i en molts casos disposa ja de Pla Parcial.

¹ Es considera com a superfície útil per al procés urbanitzador, el sòl amb un pendent inferior al 20%. Aquest criteri ha estat utilitzat, entre d'altres, en l'elaboració del Pla Territorial de Catalunya.

² En aquest treball s'ha considerat com a sòl urbà aquell que té aquesta consideració en el planejament general en vigor, i a més, el sòl urbanitzable amb Pla Parcial aprovat abans de 1992.

Taula 1. Superfície útil per urbanitzar als municipis del Maresme

Municipi	Superfície municipal (ha)	Superfície útil ¹	
		Ha	Percentatge
Alella	959	380	39,6
Masnou, el	330	330	100,0
Montgat	283	280	98,9
Premià de Dalt	650	360	55,4
Premià de Mar	192	190	99,0
Teià	666	350	52,6
Tiana	790	340	43,0
Vilassar de Dalt	908	380	41,9
Vilassar de Mar	392	390	99,5
<i>Maresme sud</i>	5.170	3.000	58,0
Argentona	2.522	980	38,9
Cabrera de Mar	905	610	67,4
Cabrils	699	280	40,1
Caldes d'Estrac	74	20	27,0
Dosrius	4.082	600	14,7
Mataró	2.257	1.770	78,4
Òrrius	557	70	12,6
Sant Andreu de Llavaneres	1.190	500	42,0
Sant Vicenç de Montalt	800	320	40,0
<i>Entorn mataroní</i>	13.086	5.150	39,4
Arenys de Mar	645	370	57,4
Arenys de Munt	2.083	220	10,6
Calella	790	210	26,6
Canet de Mar	620	290	46,8
Malgrat de Mar	905	750	82,9
Palafolls	1.630	1.240	76,1
Pineda de Mar	1.035	610	58,9
Sant Cebrià de Vallalta	1.579	150	9,5
Sant Iscle de Vallalta	1.772	70	4,0
Sant Pol de Mar	749	240	32,0
Santa Susanna	1.245	290	23,3
Tordera	8.381	4.240	50,6
<i>Alt Maresme</i>	21.434	8.680	40,5
Maresme	39.690	16.830	42,4

¹ Sòl amb pendents inferiors al 20%.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Urbanisme i de la Direcció General de Política Territorial.

Així doncs, el 55% del sòl que pel seu pendent és útil per l'assentament humà està ja urbanitzat o compromès per urbanitzar a curt i mig termini, d'acord amb el planejament vigent.

A l'entorn mataroní és on hi ha una major proporció de sòl compromès, gairebé el 70% del sòl útil,

amb una important proporció de sòl urbanitzable. Al Maresme Sud, el sòl compromès representa el 60%, mentre que a l'Alt Maresme, el percentatge és només del 40%, com a conseqüència de la presència de dos municipis de grans dimensions i una intensa utilització del sòl per a usos agrícoles com són Tordera i Palafolls.

Taula 2. Planejament vigent als municipis del Maresme

Municipi	Figura de planejament	Data d'aprovació definitiva
Alella	PGOU	13/05/1987
Arenys de Mar	PGOU	27/06/1984
Arenys de Munt	NSb	25/05/1985
Argentona	PGOU (r)	14/10/1987
Cabrera de Mar	PGOU (r)	24/11/1992
Cabrils	PGOU (r)	18/07/1990
Caldes d'Estrac	PGOU	11/07/1984
Calella	NSb	18/11/1987
Canet de Mar	NSb	16/10/1991
Dosrius	NSb	15/11/1989
Malgrat de Mar	PGOU	24/01/1990
Masnou, el	PGOU	20/11/1985
Mataró	PGOU	25/02/1977
Montgat	PGOU	14/07/1976
Òrrius	NSb	26/05/1982
Palafolls	PGOU	05/11/1986
Pineda de Mar	PGOU	22/07/1992
Premià de Dalt	PGOU	22/12/1985
Premià de Mar	PGOU (r)	13/02/1991
Sant Andreu de Llavaneres	NSb	27/01/1978
Sant Cebrià de Vallalta	PGOU (r)	07/12/1982
Sant Iscle de Vallalta	PGOU (r)	09/11/1983
Sant Pol de Mar	PGOU (r)	12/02/1992
Sant Vicenç de Montalt	NSb	12/02/1986
Santa Susanna	PGOU (r)	26/05/1982
Teià	PGOU	20/06/1990
Tiana	PGOU	14/07/1976
Tordera	PGOU	17/10/1984
Vilassar de Dalt	PGOU	04/03/1992
Vilassar de Mar	PGOU (r)	23/09/1987

PGOU: Pla General d'Ordenació Urbana.

PGOU (r): PGOU revisat.

PGM: Pla General Metropolità.

NSb: Normes Subsidiàries.

Font: Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

1.4. El sòl industrial

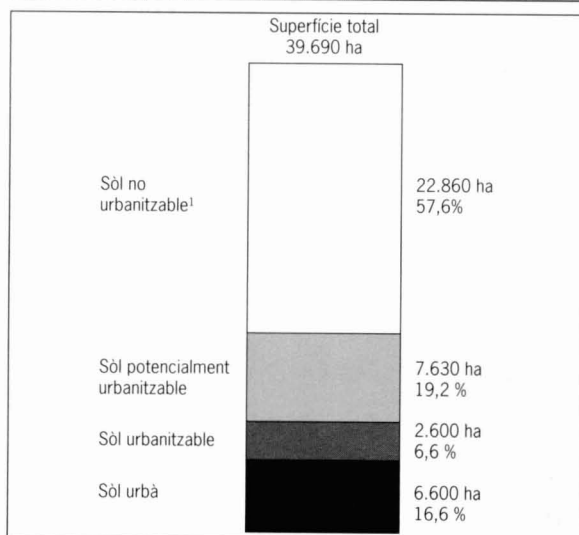
La disponibilitat de sòl industrial és un dels factors que influeixen en les decisions de localització de les indústries i, en conseqüència, és part determinant del procés d'instal·lació i desenvolupament del sector industrial en una àrea geogràfica determinada³.

El retard en la promoció de polígons industrials va significar que, tradicionalment, una gran proporció de la indústria es mantingués dins el casc urbà de les poblacions. Aquesta situació s'observa en els municipis amb forta tradició industrial com Mataró, el Masnou, Arenys de Munt o Vilassar de Dalt.

El polígon de Cros d'Argentona, i posteriorment el del Camí del Mig de Cabrera, que es van iniciar a

³ Val a dir, però, que l'oferta de sòl industrial és una condició necessària però no suficient, en el sentit que ni l'aparició de noves iniciatives ni l'arribada d'empreses foranes tindran com a element desencadenant la presència de sòl industrial. En canvi, la manca d'aquesta infraestructura o d'un nivell de qualitat acceptable és un factor negatiu que acostuma ésser decisiu a l'hora d'escollir una determinada localització. Martí Parellada & Xavier Güell (1989); «Factores de localización de nuevos establecimientos industriales en Catalunya», a *La localización industrial en España: Factores y tendencias*, Fundación FIES.

Figura 1. Estimació de la distribució de la superfície del Maresme a finals de 1994



¹ Amb pendents superiors al 20%.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Urbanisme.

Taula 3. Oferta de sòl industrial a les comarques de la Regió I (sòl urbà i urbanitzable disponible en ha)

	Sòl disponible	Percentatge
Vallès Occidental	1.035	38,3
Vallès Oriental	725	26,9
Baix Llobregat	560	20,7
Maresme	305	11,3
Barcelonès	75	2,8
TOTAL	2.700	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir de fonts diverses.

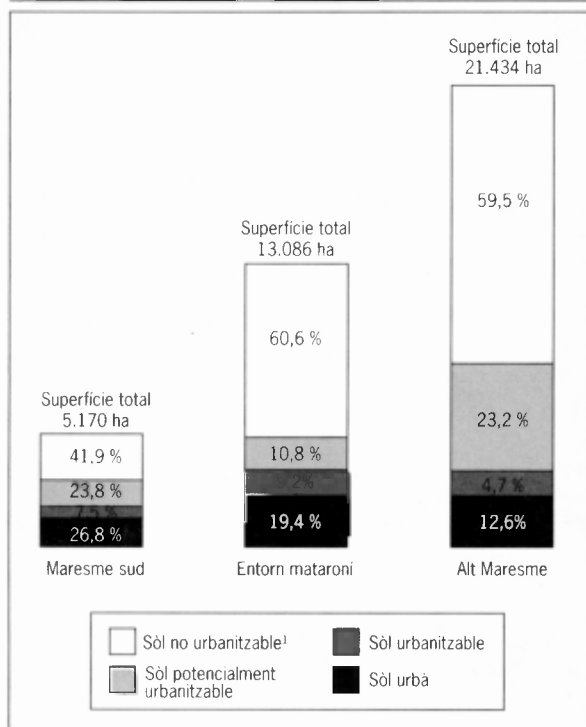
Taula 4. Sòl industrial disponible per municipis al Maresme

	Hectàrees	Percentatge
Mataró	91,7	30,0
Tordera	51,6	16,9
Palafolls	30,1	9,8
Argentona	14,8	4,8
Canet de Mar	13,9	4,5
Malgrat de Mar	12,7	4,2
Vilassar de Dalt	11,6	3,8
Cabrera de Mar	10,4	3,4
Arenys de Mar	9,9	3,2
Pineda de Mar	9,2	3,0
Vilassar de Mar	9,0	2,9
Alella	8,4	2,7
Calella	8,3	2,7
Premià de Dalt	6,8	2,2
Teià	6,0	2,0
Dosrius	3,5	1,1
Cabrils	3,0	1,0
Premià de Mar	1,6	0,5
El Masnou	1,5	0,5
Montgat	1,0	0,3
Òrrius	0,7	0,2
Maresme	305,7	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir de fonts diverses.

mitjan dècada dels seixanta, foren les primeres promocions de sòl industrial a la comarca, i van fer possible el trasllat ordenat fora del casc urbà de Mataró de les activitats industrials menys compatibles amb la residència, alhora que van permetre la instal·lació a la zona d'algunes empreses foranes de mitjana o petita dimensió.

Figura 2. Estimació de la distribució del sòl al Maresme per subcomarques (en percentatge)



¹ Amb pendents superiors al 20%.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Urbanisme.

Un fenomen similar van produir els polígons industrials de Pineda i Vilassar de Dalt. Un cas a destacar el constitueixen les zones industrials de Dosrius, tres actuacions al llarg de la carretera que es van desenvolupar els anys setanta i vuitanta. La seva ocupació ha estat molt ràpida, principalment per empreses procedents de Mataró, consumidores d'aigua o amb poca necessitat de mà d'obra.

A hores d'ara, hi ha al Maresme unes 300 ha de sòl qualificades com a industrials, el que representa poc més de l'11% de l'oferta existent a la Regió I, i és una xifra molt inferior a la del Vallès o el Baix Llobregat. En aquest sentit, cal tenir en compte la forta pressió per a l'ús del sòl que hi ha al Maresme, bàsicament per a usos residencials, que incideix en aquesta situació.

Mataró ha promogut en aquests darrers anys, tres polígons industrials molt a prop dels barris obrers de la ciutat. Aquests polígons, especialment els de Mata Rocafonda i Pla d'en Boet, disposen d'unes infraestructures de gran qualitat. Això fa que sigui el municipi de la comarca amb una major oferta de sòl industrial.

L'elevat preu dels solars i la crisi industrial ha fet que una gran part de les implantacions recents hagin estat activitats comercials i de lleure, mentre que el trasllat d'indústries des del casc urbà de Mataró o l'atracció d'implantacions industrials foranes ha estat mínim.

Taula 5. Evolució del parc d'habitatges al Maresme, Regió I i Catalunya

	Maresme		Barcelonès Índex	Resta Regió I Índex	Catalunya Índex
	Habitatges	Índex			
1970	71.436	100,0	100,0	100,0	100,0
1980	120.854	169,2	136,8	172,2	152,5
1991	146.441	205,0	136,0	200,9	170,8
1994 ¹	155.000	217,0	137,0	215,0	178,0

¹ Estimació.

Font: Elaboració pròpia a partir del cens d'habitatges.

El 1993, l'Institut Català del Sòl va posar en marxa el polígon industrial de la Vall de Gata-Drapé a Arenys de Mar, l'única promoció de l'Institut a la comarca. Es tracta d'un polígon de 15 ha on s'ha començat a localitzar algunes activitats.

Hi ha també altres zones industrials més petites, a mig urbanitzar i amb una edificació industrial de poca qualitat, a Premià, Malgrat, Palafolls i Arenys de Munt.

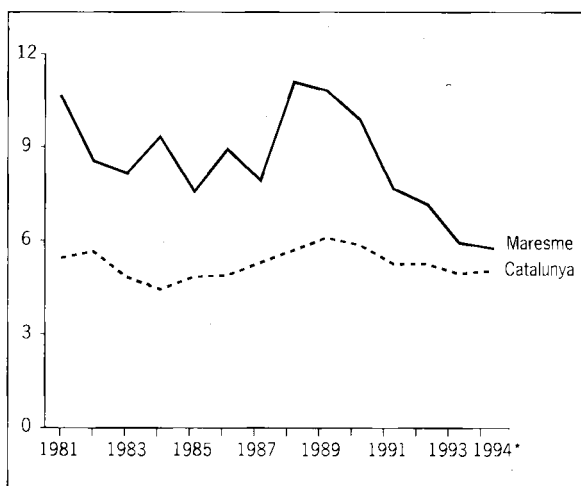
2. La problemàtica de l'habitatge

2.1. Evolució del ritme edificatori

Actualment, el Maresme té al voltant dels 155.000 habitatges. Una gran part d'aquest estoc s'ha generat en els darrers 25 anys, període en el qual el parc residencial s'ha més que doblat.

Es tracta d'un comportament similar, tant pel que fa als períodes com en els percentatges de creixement, al que s'ha produït a la resta de comarques de la Regió I, exceptuant el Barcelonès.

Figura 3. Evolució del ritme constructiu 1981-1994 (habitatges acabats per 1.000 habitants)



* Estimació.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

A la dècada dels vuitanta el Maresme va mostrar un fort ritme edificatori, especialment durant el trienni 1987-1990, però a partir de 1991, la recessió econòmica l'ha reduït intensament.

L'Alt Maresme ha estat la zona més dinàmica, a causa de la construcció de segones residències. Al Maresme sud es va produir un espectacular creixement del ritme edificatori entre 1986 i 1988, que ha estat seguit per una caiguda de similar magnitud de la que a hores d'ara comença a recuperar-se. En canvi, l'entorn mataroní ha mostrat un ritme més estable.

Mataró, amb una mitjana de 442 habitatges anuals finalitzats en el període 1981-1994, ha estat el més dinàmic i concentra el 19% del total comarcal. Pineda, amb 316 habitatges, ha absorbit un altre 13%, mentre que Calella, Premià, Vilassar, el Masnou, Arenys de Mar i Malgrat, amb més de 100 habitatges anuals, apleguen entre el 4% i el 6% dels habitatges construïts en aquests anys.

Si es pren el ritme edificatori per habitant, són els municipis amb una major proporció de segona residència els que assoleixen uns valors més elevats, destacant Santa Susanna, Dosrius, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Vicenç de Montalt, Sant Andreu de Llavaneres i Pineda, amb més de 20 habitatges anuals per cada 1.000 habitants.

2.2. Tipologia constructiva

Durant la primera meitat del anys vuitanta, i com a conseqüència dels Plans Triennals i Quadriennals d'Habitatge, es va produir un important impuls en la construcció d'habitatges de protecció oficial (HPO). D'aquesta manera, en el període 1985-1987, més de la meitat dels habitatges finalitzats al Maresme eren HPO.

A partir de 1987, la reactivació econòmica i l'abandonament de la política de protecció oficial va provocar la ràpida desaparició d'aquest tipus de promoció en zones com el Maresme afectades per forts increments del preu del sòl.

Taula 6. Ritme de construcció d'habitatges als municipis del Maresme en el període de 1981-1994 (mitjana anual)

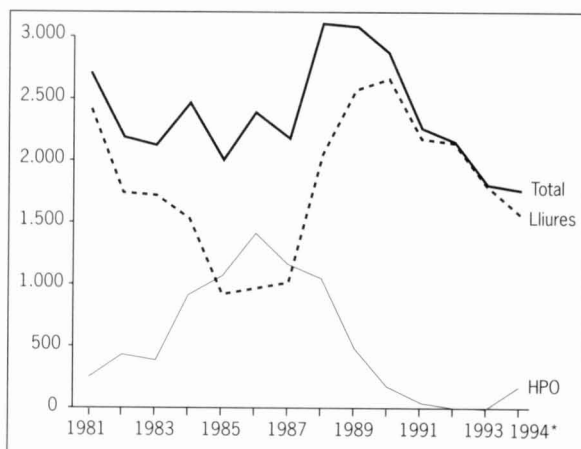
Municipi	Habitatges finalitzats	Percentatge	Ritme ¹ constructiu
Alella	74	3,1	13,5
Masnou, el	109	4,6	6,6
Montgat	26	1,1	3,6
Premià de Dalt	53	2,2	9,2
Premià de Mar	132	5,6	6,2
Teià	53	2,2	17,0
Tiana	46	1,9	11,4
Vilassar de Dalt	57	2,4	9,1
Vilassar de Mar	112	4,7	10,3
<i>Maresme sud</i>	662	27,8	8,2
Argentona	43	1,8	5,9
Cabrera de Mar	33	1,4	14,3
Cabrils	45	1,9	19,2
Caldes d'Estrac	17	0,7	12,5
Dosrius	32	1,3	32,6
Mataró	442	18,6	4,4
Òrrius	4	0,2	11,1
Sant Andreu de Llavaneres	83	3,5	22,7
Sant Vicenç de Montalt	41	1,7	27,7
<i>Entorn mataroní</i>	739	31,1	6,2
Arenys de Mar	102	4,3	9,7
Arenys de Munt	43	1,8	9,2
Calella	132	5,6	11,8
Canet de Mar	55	2,3	6,4
Malgrat de Mar	101	4,2	9,0
Palafolls	53	2,2	18,1
Pineda de Mar	316	13,2	21,9
Sant Cebrià de Vallalta	23	1,0	30,0
Sant Iscle de Vallalta	3	0,1	6,2
Sant Pol de Mar	45	1,9	19,0
Santa Susanna	32	1,4	42,5
Tordera	73	3,1	9,2
<i>Maresme nord</i>	978	41,1	12,9
Maresme	2.379	100,0	8,6
Catalunya	32.163	—	5,4
Percentatge Maresme/Catalunya	7,4	—	—

¹ Habitatges anuals per cada 1.000 habitants.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

El nou Pla d'Habitatge 1992-1995 està impulsant novament la figura de la protecció en les seves diverses versions (preu taxat, protecció oficial i habitatge públic). Aquest fet s'ha començat a deixar sentir en el mercat de la construcció, i així, més del 10% dels habitatges finalitzats el 1994

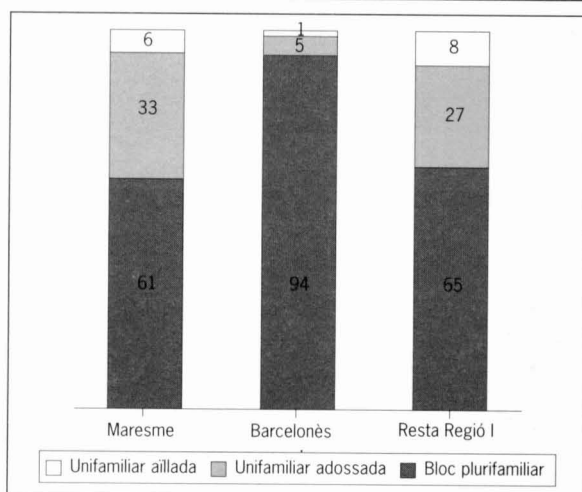
Figura 4. Evolució de la construcció d'habitatges al Maresme per tipus de promoció (habitatges finalitzats cada any)



* Estimació.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

Figura 5. Tipologia de l'habitatge a la Regió Metropolitana el 1991 (percentatge sobre el parc residencial total)



Font: Enquesta de la Regió Metropolitana de Barcelona 1990.

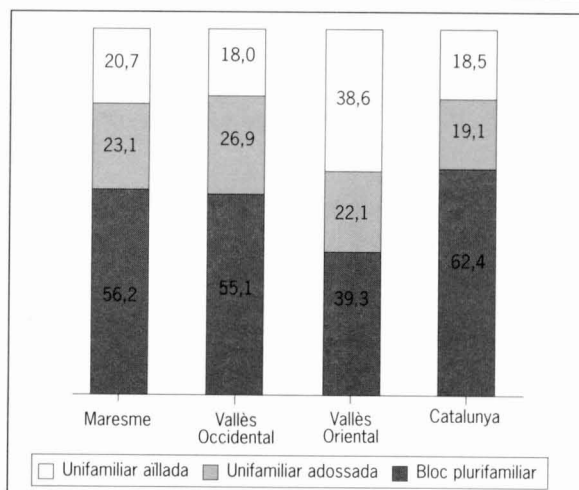
han estat HPO, localitzats principalment a Mataró, si bé també hi ha promocions a Calella, Malgrat i Sant Andreu de Llavanes.

La tipologia edificatòria dominant a la comarca és el pis en bloc plurifamiliar, que representa el 61% dels habitatges totals, mentre que el 33% correspon a cases unifamiliars adossades, i el 6% restant a unifamiliars aïllades. Aquesta distribució és força semblant a la que es dona a la resta de les comarques de la Regió I, tret del Barcelonès.

En els darrers anys, s'ha accentuat la construcció unifamiliar, i així, dels habitatges finalitzats en el període 1985-1993 al Maresme, el 20% corresponia a la tipologia unifamiliar aïllada i el 23% a unifamiliar adossada. Una distribució semblant es dona al Vallès Occidental, mentre que al Vallès Oriental la unifamiliar és encara més predominant en les noves construccions.

La construcció adossada va experimentar una forta embranzida en el període 1987-1989, quan va arribar a significar més del 36% dels habitatges construïts, si bé en els darrers anys ha disminuït en favor de l'habitatge aïllat.

Figura 6. Tipologia edificatòria dels habitatges construïts en el període 1985-1993 (percentatge sobre el total d'habitatges finalitzats)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

2.3. La segona residència

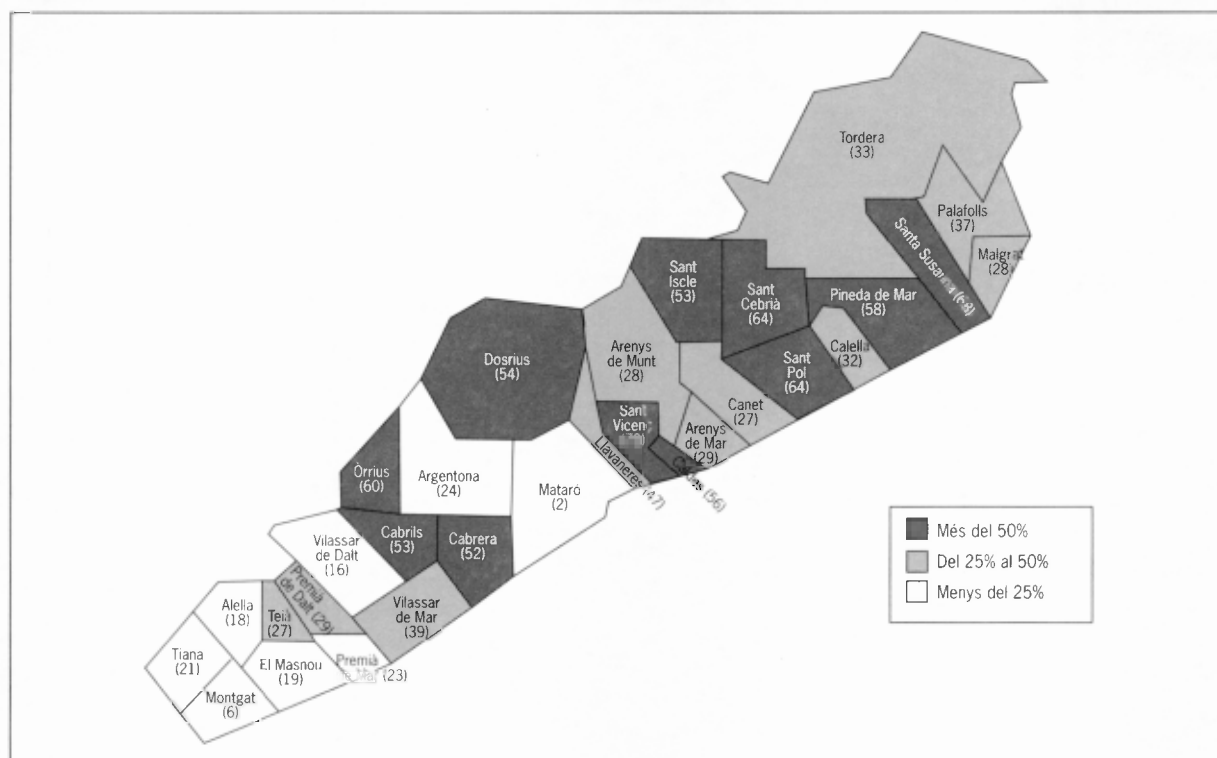
El Maresme ha estat tradicionalment una comarca on la segona residència ha tingut un pes important a causa de la seva proximitat i accessibilitat a Barcelona i la qualitat del seu paisatge i clima.

Es pot estimar que a hores d'ara hi ha unes 40.000 segones residències, la qual cosa repre-

senta el 26% del parc d'habitatges total. A l'Alt Maresme el percentatge s'incrementa per sobre del 40%, mentre que al Maresme sud i a l'entorn matoroní la proporció és força més baixa.

Pineda concentra el 20% de la segona residència de la comarca. Un fet que cal remarcar és que a gairebé tots els municipis el pes de les segones residències sobre el parc total és superior

Figura 7. Estimació del parc de segona residència als municipis del Maresme el 1991 (percentatge sobre el parc d'habitatges total)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

Taula 7. Recuperació de l'activitat edificatòria

	Habitatges iniciats gener-setembre 1994	Evolució darrer any ¹	Ritme constructiu anual ²
Maresme	2.012	32,3	8,7
Baix Llobregat	3.603	13,2	7,7
Vallès Occidental	6.080	18,5	12,1
Vallès Oriental	3.014	36,4	14,5
Catalunya	30.751	17,2	6,7

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

al 15%, i Mataró i Montgat són les úniques excepcions.

Al llarg de la dècada dels setanta, la construcció de segones residències va enregistrar un fort dinamisme, i així va passar del 21% al 28% del parc total.

Durant els anys vuitanta, el parc de segones residències s'ha incrementat el 20%, amb un creixement concentrat a l'Alt Maresme, ja que a la resta de la comarca l'augment ha estat a bastament compensat pel procés de transformació de segona a primera residència. D'aquesta manera, el

Taula 8. El preu de l'habitatge nou a una sèrie de ciutats catalanes el 1994

	Preu (pessetes/m ²)	Índex (Mataró=100)
<i>Barcelona i conurbació</i>		
Barcelona	230.485	163,6
Sant Just Desvern	222.391	157,9
Sant Cugat del Vallès	209.283	148,6
L'Hospitalet de Llobregat	174.845	124,1
Cerdanyola del Vallès	149.988	106,5
Badalona	148.809	105,7
<i>Ciutats de la segona corona</i>		
Granollers	156.568	111,2
Sabadell	151.998	107,9
Mataró	140.846	100,0
Terrassa	129.021	91,6
Martorell	110.778	78,7
<i>Ciutats intermèdies</i>		
Vilanova i la Geltrú	122.056	86,7
Girona	120.896	85,8
Vic	120.080	85,3
Manresa	117.279	83,3
Tarragona	114.712	81,4
Banyoles	113.767	80,8
Vilafranca del Penedès	112.500	79,9
Salt	104.390	74,1
Igualada	104.174	74,0
Lleida	103.664	73,6
Olot	103.004	73,1
Reus	102.463	72,7
Berga	100.176	71,1
Figueres	97.546	69,3
Valls	94.859	67,3
Tortosa	89.162	63,3
Tàrraga	85.813	60,9
Balaguer	77.642	55,1

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

pes dels habitatges secundaris sobre el parc residencial de la comarca fins i tot s'ha reduït.

L'espectacular encariment de l'habitatge durant la segona meitat de la dècada dels vuitanta, les millors prestacions de la xarxa ferroviària de rodalia i la millora dels accessos a Barcelona han accelerat la transformació d'àmplies àrees del Maresme en zona residencial de la Regió I. Aquest procés adquirirà encara un major abast amb la nova autopista Mataró-Malgrat.

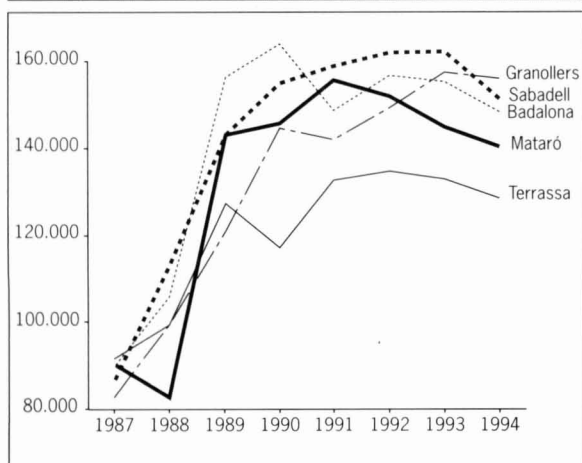
3. El mercat immobiliari

3.1. La dinàmica residencial recent

En els primers nou mesos de 1994 s'han iniciat al Maresme més de 2.000 nous habitatges, que representen un increment del 32% respecte del mateix període de 1993.

Es tracta d'un creixement important dins el context català, i posa de manifest la intensitat de la recuperació de l'activitat constructiva. El ritme constructiu se situa prop dels 9 habitatges iniciats per 1.000 habitants, inferior al del Vallès, però per sobre de la mitjana catalana.

Figura 9. Evolució del preu de l'habitatge nou a alguns municipis de la segona corona (pesetes/m² construït el 1994)

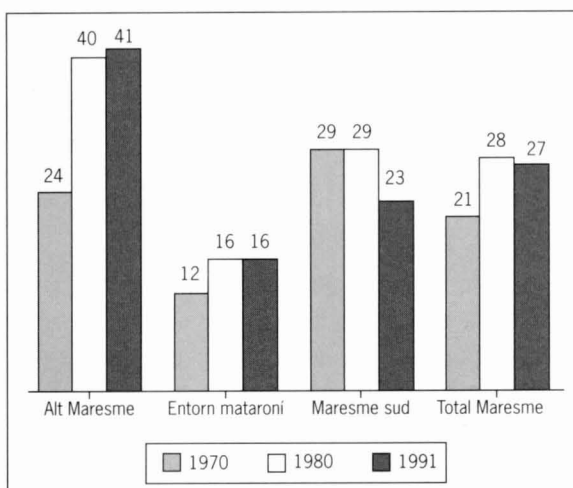


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

3.2. El preu de l'habitatge nou

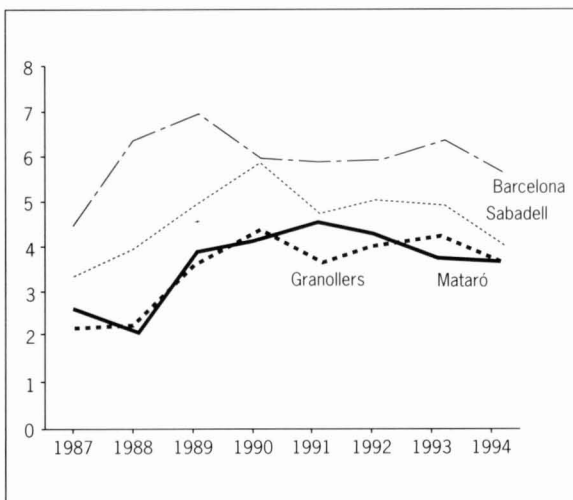
Els preus dels habitatges nous mostren, a escala catalana, una distribució jeràrquica; són més elevats a Barcelona i la primera corona metropolitana, més baixos en la segona corona i menors a la resta de ciutats intermèdies. Aquestes diferències s'han

Figura 8. Estimació de l'evolució de la segona residència al Maresme (percentatge sobre el parc d'habitatges total)



Font: Elaboració pròpia a partir dels cens d'habitatges.

Figura 10. Relació entre el preu mitjà de l'habitatge i la renda familiar disponible



Font: Elaboració pròpia.

accentuat encara més en el període 1987-1991, a causa que els increments de preus han estat molt més elevats a les zones properes a Barcelona.

Els habitatges de les promocions en venda a Mataró tenien, el 1994, un preu mitjà per metre quadrat de 141.000 pessetes, xifra inferior a la que es dona a Sabadell o Granollers, però superior a la de Terrassa.

Entre 1987 i 1991, els preus de Mataró s'han incrementat en el 74%, en termes reals, mentre que en el període 1991-1994 han disminuït el 10%. Aquest comportament és força similar al de ciutats com Sabadell, Badalona, Terrassa o Granollers, si bé en totes elles l'increment de preus al llarg d'aquests anys ha estat superior al de Mataró.

L'increment ha estat molt més ràpid que el creixement de la renda, la qual cosa ha augmentat substancialment l'esforç que ha de fer una família per adquirir un habitatge. Així, mentre que el 1987, el

cost mitjà d'un habitatge nou a Mataró representava 2,6 vegades la renda familiar anual, el 1991 aquesta relació s'havia incrementat fins a 4,6 vegades. Tot i la recent reducció dels preus, la relació continua essent propera a 4.

De tota manera, en comparança amb altres ciutats, l'esforç que ha de realitzar un resident a Mataró és menor que el que ha de fer un de Barcelona o Sabadell, i similar al d'un ciutadà de Granollers.

3.3. Promocions en venda a Mataró

Tot i la davallada del ritme constructiu, en els darrers anys, la menor demanda real ha fet que s'hagi incrementat el nombre d'habitatges nous en venda. El preu mitjà de les noves promocions s'ha rebaixat fins a una mitjana de 17,7 milions de pessetes, enfront als 21 milions de principis dels anys noranta.

Comparativament amb Sabadell i Granollers, l'oferta d'habitatges de les noves promocions de Mataró té un preu mitjà per metre quadrat inferior al de

Taula 9. Evolució del mercat de l'habitatge nou a Mataró

	1987	1990	1992	1994
Habitatges en oferta	251	285	436	640
Preu mitjà ¹ per m ²	89,9	146,0	152,2	140,8
Preu màxim ¹ per m ²	—	196,2	261,5	210,5
Preu mínim ¹ per m ²	—	81,8	87,1	106,2
Superfície mitjana (m ²)	117	129	133	128
Preu mitjà ² per habitatge	10,9	19,2	20,7	17,7
Habitatges per promoció	21	14	16	16
Habitatges unifamiliars ³ (en percentatge)	0	5	7	—
Habitatges de més de 4 dormitoris (en percentatge)	100	87	82	59
Habitatges venuts el 1993 (en percentatge)	67	64	63	73
Temps mitjà de venda d'una promoció (en mesos)	7	8	20	17

¹ En milers de pessetes constants de 1994.

² En milions de pessetes constants de 1994.

³ Percentatge sobre el total de promocions.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

Sabadell i Granollers, mentre que la superfície mitjana és similar a les tres ciutats.

Un fet significatiu és que la dispersió entre els preus mínims i màxims és més reduïda a Mataró que a Sabadell i Granollers.

La manca de promocions unifamiliars en venda a Mataró contrasta amb la seva abundància a Granollers, fet en el qual són determinants la diferent densitat urbana i el grau d'ocupació del terme municipal.

Les millors condicions de preus i les menors dimensions de les promocions fan que el temps mitjà de venda d'una promoció sigui menor.

3.4. L'edificació no residencial

En els primers nou mesos de 1994, els visats d'edificació no residencial al Maresme s'han incrementat més del 30% respecte del mateix període de 1993. Així doncs, enguany es recuperaran els nivells de 1992, propers als 80.000 m² anuals.

Aquest volum edificatori representa al voltant del 5% del total català, i és especialment intens en les edificacions d'ús industrial, i en l'epígraf «altres», que comprèn bàsicament els equipaments col·lectius, educatius, sanitaris i administratius. En canvi, destaca en 1994 l'absència de projectes en el camp de les oficines, la qual cosa s'ins-

Taula 10. Comparació de mercat de l'habitatge a Mataró, Sabadell i Granollers el 1993

	Mataró	Sabadell	Granollers
Habitatges en oferta	640	1.012	451
Preu mitjà per m ²	140.846	151.998	156.568
Preu màxim per m ²	210.526	239.316	258.333
Preu mínim per m ²	106.250	110.227	105.263
Superfície mitjana (m ²)	128	125	129
Preu mitjà per habitatge (milions de pessetes)	17,7	19,1	19,9
Habitatges per promoció	16	32	16
Habitatges de més de 4 dormitoris (percentatge)	59	50	41
Habitatges venuts el 1993 (percentatge sobre oferta)	73	62	63
Temps mitjà de venda d'una promoció (en mesos)	17	26	23

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

Taula 11. Edificació no residencial en el període gener-setembre de 1994 (en m²)

Tipus d'edificació	Maresme	Catalunya	Percentatge
Ramaderia	858	24.605	3,5
Indústria	16.930	268.002	6,3
Comercial i magatzems	17.927	360.130	5,0
Oficines	0	101.451	0,0
Hostaleria	2.804	67.709	4,1
Altres	20.692	380.484	5,4
TOTAL	59.211	1.202.381	4,9

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

criu en la caiguda d'activitat d'aquest segment arreu de Catalunya.

La proporció de superfície per 1.000 habitants del Maresme és superior a la del Barcelonès i el Vallès Occidental, i similar a la del Baix Llobregat.

4. La posició competitiva del territori comarcal en el context de la Regió I

Un recent estudi del Consell Comarcal defineix la posició competitiva del Maresme a partir de 25 factors, que es poden agrupar en cinc grans grups:

- Base productiva.
- Entorn socio-econòmic.
- Recursos humans.
- Infraestructures.
- Qualitat de vida.

En aquest article ens centrarem en els dos darrers. Pel que fa a les infraestructures, es considera el paper de les comunicacions, la disponibilitat de sòl industrial, els recursos hídrics, el transport públic i les telecomunicacions. En l'apartat de qualitat de vida, s'inclouen, entre d'altres, els atractius residencials i l'oferta d'habitatges. Vegem quines són les principals variables que condicionen l'evolució d'aquests factors:

- *L'oferta de sòl industrial.* En els darrers anys, s'han promogut a Mataró tres polígons industrials amb una bona dotació d'infraestructures. Aquestes zones, juntament amb la promoció de l'ICS a Arenys de Mar, representen una oferta d'alta qualitat, si bé cara. A la resta de la comarca la promoció de sòl industrial és, en general, deficient, tant quantitativament com qualitativa. L'elevat preu dels solars i la crisi industrial condicionen la manca d'implantacions industrials recents, mentre que, en canvi, s'hi ha localitzat activitats comercials i de lleure.

- *Disponibilitat de recursos hidràulics.* Els recursos hidràulics són abundants a l'Alt Maresme i limitats a la resta de la comarca, si bé l'abastament procedent del Ter garanteix el subministrament.

- *Qualitat de les comunicacions viàries.* La situació del Maresme, propera a Barcelona i en el corredor litoral, ha fet que es tracti d'una comarca que sempre ha estat travessada per vies de comunicació, de les quals l'A-19 és la més destacable. De tota manera, el fet que aquesta sigui una autopista de peatge ha perjudicat l'accessibilitat de la comarca en relació, per exemple, amb el Vallès o el Baix Llobregat. La variant de Mataró i l'ampliació de l'autopista fins a Palafolls millora substancialment les oportunitats per al Maresme nord. D'altra banda, l'autopista Mataró-Granollers permetrà inte-

Taula 12. Edificació no residencial a les comarques de la Regió I en el període gener-setembre de 1994 (m² per cada 1.000 habitants)

Tipus d'edificació	Maresme	Barcelonès	Vallès Occidental	Vallès Oriental	Baix Llobregat	Catalunya
Ramaderia	2,9	0,0	0,5	0,7	0,7	4,1
Indústria	57,8	28,4	47,5	24,4	79,0	44,2
Comercial i magatzems	61,2	63,0	34,1	66,3	68,7	59,4
Oficines	0,0	23,1	16,9	16,0	5,1	16,7
Hostaleria	9,6	4,7	0,3	1,9	10,0	11,2
Altres	70,6	70,5	67,8	104,0	37,6	62,8
TOTAL	202,0	189,8	167,0	213,3	201,1	198,4

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

grar el Maresme amb el Vallès, comarques que fins ara havien viscut d'esquena.

– *Qualitat de transport públic.* El transport públic de la comarca es basa fonamentalment en la línia de rodalia de Renfe, que en els darrers anys ha millorat substancialment les seves prestacions, complementada pel servei d'autobusos de l'empresa Casas. El Maresme és una zona amb una alta densitat residencial i amb una intensa mobilitat per raons laborals i de lleure. Aquests factors fan necessari potenciar encara més el transport col·lectiu, per tal de facilitar la mobilitat a tota la població.

– *Qualitat de les telecomunicacions.* La comarca està dotada d'una important infraestructura de telecomunicacions, entre les quals destaca l'elevada implantació de la fibra òptica i digitalització.

– *Atractius residencials.* Es tracta d'una de les comarques catalanes amb més atractius residencials. Les difícils comunicacions amb Barcelona, que frenaven l'expansió del *commuting* més enllà dels municipis del Maresme sud, han quedat superades per la millora dels serveis de Renfe i la perllongació de l'autopista.

– *Oferta d'habitatges.* El Maresme ha enregistrat en els darrers anys un important ritme edificatori, que en gran part ha estat degut a promocions d'elevada qualitat i preu, adreçades a una demanda de renda mitjana-alta procedent de l'àrea de Barcelona. De tota manera, les promocions que estan entrant actualment en el mercat tenen unes característiques i uns preus molt més adequats a la demanda actual, composta principalment per jovent que vol accedir al seu primer habitatge.

