

# **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

## **MEMÒRIA SOCIAL**



**Ajuntament de L'Escala**



**Diputació de Girona**

Tècnic redactor:



**Carles Vico Blanco**  
[carles.vico@geografos.org](mailto:carles.vico@geografos.org)  
**Llicenciat en Geografia**  
**Col·legiat nº 1.038**  
**DNI: 77.743.444-V**

D'acord amb les indicacions del:



<http://www.geografos.org>



Generalitat de Catalunya  
**Departament de Territori  
i Sostenibilitat**

## ÍNDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ</b> .....	<b>4</b>
1.1 MARC LEGAL.....	4
1.2 PLANTEJAMENT METODOLÒGIC.....	6
1.3 OBJECTIUS.....	6
1.4 DOCUMENTACIÓ DE REFERÈNCIA.....	6
<b>2. CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES DE LA POBLACIÓ</b> .....	<b>8</b>
2.1 ASPECTES DEMOGRÀFICS - POBLACIÓ.....	8
2.2 ASPECTES ECONÒMICS.....	25
2.3 CONCLUSIONS EN RELACIÓ A LA POBLACIÓ.....	39
<b>3. ANÀLISI I DIAGNOSI DEL SECTOR DE L'HABITATGE</b> .....	<b>43</b>
3.1 SITUACIÓ ACTUAL.....	43
PARC D'HABITATGES EXISTENT.....	43
HABITATGES SEGONS LA PROPIETAT.....	44
HABITATGES SEGONS LA TIPOLOGIA.....	45
HABITATGES PER ILLES.....	46
HABITANTS PER HABITATGE.....	47
LLARS SEGONS EL NOMBRE DE PERSONES.....	48
EL PARC D'HABITATGES BUITS.....	49
DESCRIPCIÓ DE LA DINÀMICA CONSTRUCTIVA DELS DARRERS ANYS.....	49
L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC.....	51
L'HABITATGE DE PROMOCIÓ PÚBLICA.....	51
EL PREU MITJÀ DE L'HABITATGE.....	53
EL PREU DE VENDA DE L'HABITATGE PROTEGIT.....	55
EL MERCAT DE LLOGUER.....	56
DISPONIBILITAT DE FINANÇAMENT.....	58
3.2 DIAGNOSI DE LA NECESSITAT D'HABITATGES EN L'HORIZÓ TEMPORAL DEL POUM. PROJECCIÓ DE LLARS.....	59
DEMANDA SEGONS LA DEMOGRAFIA.....	59
3.3 CONCLUSIONS EN RELACIÓ A L'HABITATGE.....	61

# MEMÒRIA SOCIAL

---

## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.1 MARC LEGAL

L'objectiu d'aquesta memòria social és descriure i justificar les determinacions del POUM d'acord amb el que s'estableix a l'article 59.1h del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret 1/2010 de 3 d'agost), quan concreta que:

*"La memòria social, ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho a la memòria social."*

L'article 34.3 obre la porta a la possibilitat d'incrementar l'actuació pública en matèria d'habitatge mitjançant la reserva, via sistemes urbanístics, de terrenys destinats a satisfer requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació.

Per la seva part el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006), en el seu article 69.3 determina quins han de ser els continguts de la Memòria social dels POUM:

*"La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:*

*a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.*

*b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.*

*c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.*

*d) Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.*

*e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.*

*f) Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.*

*g) Necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.*

*h) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments."*

D'altra manera, la Llei 18/2007 del 28 de desembre del Dret a l'Habitatge fa referència a la Memòria social mitjançant el seu Art. 20 en els següents termes:

*"La memòria social que estableix la legislació urbanística és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial adoptat i ha de justificar el compliment de les directrius que estableix l'article 16 i el desplegament dels instruments de política de sòl i habitatge."*

I tal com indica, cal que compleixi les directrius següents:

### **"Article 16**

*Directrius per al planejament urbanístic respecte als habitatges*

1. *El planejament urbanístic ha d'ésser coherent amb les determinacions de la planificació i la programació en matèria d'habitatge.*
2. *En la qualificació del sòl com a residencial s'han d'aplicar els principis de respecte al medi ambient, els de mobilitat sostenible que estableix la Llei 9/2003, del 13 de juny, de la mobilitat, i els d'integració de l'habitatge en l'entorn, per a la qual cosa s'han de complir les directrius següents:*
  - a) *L'elecció dels emplaçaments i l'ordenació han de tenir en compte les condicions geogràfiques i climàtiques que poden influir en l'estalvi energètic i en el manteniment dels habitatges.*
  - b) *La fixació de les condicions d'edificació s'ha de fonamentar en els tipus d'habitatge que la nova ordenació prevegi.*
  - c) *Les parcel·les edificables s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà i s'ha d'evitar que l'ordenació generi dispersió en el territori i exclusió social.*
  - d) *S'ha de vetllar per garantir el dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat que afavoreixin la cohesió social i per assegurar en cada nucli la coexistència de l'ús residencial amb altres usos i la diversitat de tipus d'habitatge.*
  - e) *L'ordenació, com a criteri general, ha de procurar evitar que els àmbits o sectors residencials que es desenvolupin es configuren com a urbanitzacions amb elements que les tanquin. "*

## **1.2 PLANTEJAMENT METODOLÒGIC**

El document es redacta segons les directrius que indica el Col·legi de Geògrafs de Catalunya que passen per analitzar l'evolució de la població i les característiques socioeconòmiques generals, tot posant èmfasi especial en el mercat de l'habitatge.

Dels resultats d'aquesta anàlisi valorativa se'n deduiran quines són les necessitats reals d'habitatge i les tipologies, el nombre, la ubicació i el sòl destinat a equipaments comunitaris que cal reservar segons la legislació vigent.

## **1.3 OBJECTIUS**

L'objectiu final d'aquest document és valorar i justificar les necessitats socials d'accés a l'habitatge, especialment a l'habitatge protegit i altres figures d'habitatge assequible, a més de sòl destinat a equipaments públics que tenen els diferents col·lectius d'atenció específica que hi ha al municipi. La política d'habitatge social és una eina fonamental per aconseguir-ho.

En el marc del POUM de L'Escala, a banda dels objectius d'actualitzar l'estructura urbana i cohesionar els assentaments urbans com a eines al servei de la revitalització del municipi, s'integra l'objectiu d'equitat social. Els diversos grups socials que constitueixen la població de L'Escala han de poder participar de les dinàmiques de recuperació i millora de la qualitat de vida que el planejament urbanístic pretén impulsar.

## **1.4 DOCUMENTACIÓ DE REFERÈNCIA**

Al llarg dels darrers anys, s'han dut a terme a L'Escala diversos treballs que han contribuït a analitzar, des de diverses perspectives de treball, les característiques demogràfiques i socioeconòmiques dels seus habitants.

Des d'una perspectiva de sostenibilitat ambiental s'ha elaborat l'Agenda 21 i el Pla d'Acció Local per a la Sostenibilitat (PALS) redactats l'any 2011 i que duu a terme una interessant diagnosi del municipi en termes socioeconòmics.

A nivell supramunicipal, destacar l'existència del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (2010) que absorbeix i deixa sense efecte l'anterior Pla Director Territorial de l'Empordà, redactat l'any 2006. En aquests documents es fan diverses previsions de desenvolupament estratègic, així com projeccions de població, per a la comarca en general i també per a L'Escala en particular que si bé han perdut ja certa actualitat (fa uns 10 anys de la seva redacció) serveix d'indicador per a comparar les previsions que allà es feien amb les dades actuals i per tant corroborar en certa forma l'encert d'aquelles previsions i intuir cap a on es dirigeix aquest territori.

Finalment i d'especial interès per a la redacció de la Memòria Social, L'Escala disposa d'un Pla Local de l'Habitatge (2011) que aborda l'estudi del municipi des del punt de

vista de la disponibilitat i les necessitats d'accés a l'habitatge per part de la seva població, en especial aquells col·lectius amb dificultats.

Malgrat l'existència d'aquests documents previs, la redacció de la Memòria Social del POUM pren especial rellevància per dos motius, el primer per actualitzar l'anàlisi demogràfic, socioeconòmic i d'habitatge amb dades més recents (2015) i en segon lloc per dimensionar les característiques d'un planejament que té un horitzó temporal més llunyà i que s'efectua en un moment de canvi global de les condicions de partida, fet que ni s'intuïa en el moment de realització dels estudis anteriors.

## 2. CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES DE LA POBLACIÓ

El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) inclou el municipi de L'Escala en l'Àmbit Funcional Territorial de les Comarques Gironines; el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines considera el municipi integrat en la zona litoral sud de la comarca de l'Alt Empordà que inclou 4 municipis Roses, Castelló d'Empúries Sant Pere Pescador i L'Escala i que es caracteritza per una costa baixa, que no és res més que l'obertura de la plana al mar a través de la Badia de Roses.

A la vegada l'Escala esdevé un node territorial propi que aglutina els petits municipis interiors del seu voltant i que concentra un 6-7% de la població i dels llocs de treball de la comarca, clarament diferenciat del que per altra banda constitueixen Roses i Castelló d'Empúries que concentren un 20%.

L'Escala, amb 10.276 habitants (dades padró 2015), es troba a la comarca de l'Alt Empordà, 139.838 habitants, i és la quarta població de la comarca segons el nombre d'habitants; el nucli de Figueres (45.346 habitants) n'exerceix la capitalitat.

La comarca altempordanesa és la que agrupa més municipis (68) de tot Catalunya, tot i que molts d'ells de dimensió reduïda la qual cosa fa que es trobi molt fragmentada administrativament. Històricament s'ha dividit en 3 parts, entre els municipis del sector de la plana, els de muntanya i els del litoral, essent aquests darrers els que més canvis han sofert amb les dinàmiques turístiques i urbanitzadores.

### 2.1 ASPECTES DEMOGRÀFICS - POBLACIÓ

En aquest punt cal conèixer el tipus de població que viu a L'Escala -tot passant per la que hi va viure i interpretant les dades per conèixer la que hi viurà en el futur- i d'altra banda veure com s'estructura per edats, origen, estacionalitat, etc.

Les dades que es presenten a continuació s'han obtingut majoritàriament dels darrers censos editats per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) i pel "Instituto Nacional de Estadística (INE)".

- **Evolució de la població**

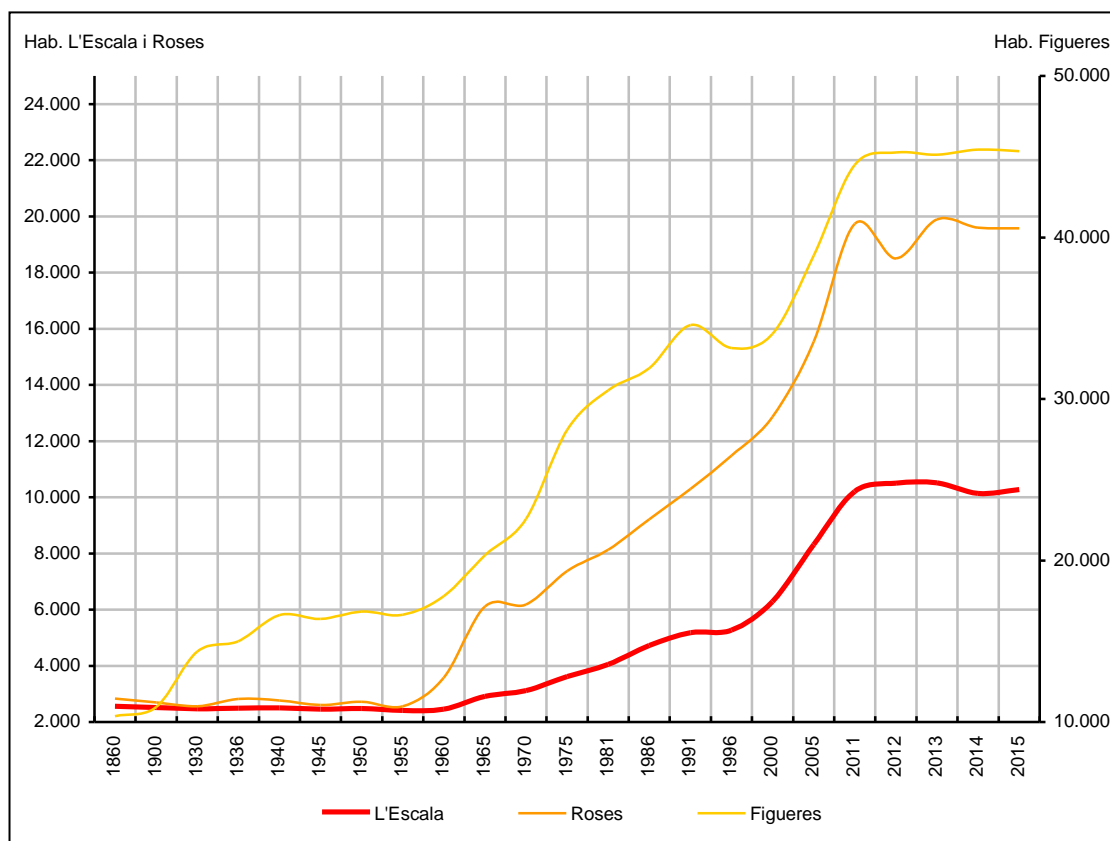
Els moviments de població de L'Escala en el segle XX i principis del segle XXI segueixen els patrons generals de la població litoral que es donen a la Catalunya de l'època.

Donades les similituds de L'Escala amb el municipi proper de Roses i la importància de Figueres com a capital de la comarca de l'Alt Empordà, analitzem l'evolució de la seva població en relació a aquestes dues àrees urbanes, que en els darrers 80 anys presenten unes corbes d'evolució demogràfica semblants tot i que amb algunes peculiaritats.

Durant la primera meitat del segle XX la vila esdevé un petit poble de pescadors. L'any 1860 la població de L'Escala sumava només 2.556, reduint-se fins a 2.406 habitants l'any 1955. Els nuclis litorals, a diferència de ciutats més grans van patir poc les conseqüències demogràfiques típiques dels períodes de guerra i postguerra i el nostre en concret manté la seva població estable a l'entorn dels 2.500 habitants.



**Figura 1.** Evolució de la població de L'Escala, Roses i Figueres. Període 1860 – 2015



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

A la dècada dels anys seixanta s'inicia la primera gran embranzida demogràfica a L'Escala. La causa no és altra que la irrupció del fenomen turístic que junt amb els corrents migratoris existents arreu de l'estat espanyol, provoca una gran atracció de famílies provinents tant de comarques veïnes com d'altres territoris de l'Estat.

El primer gran salt demogràfic de L'Escala que farà duplicar la seva població, tot i no tenir les dimensions d'altres municipis similars com Roses que la multiplica per cinc, es prou sostingut en el temps i produeix un augment de població constant entre 1960 i 1990. El boom demogràfic induït per aquest tipus d'immigració tindrà aviat un efecte rejuvenidor sobre l'estructura tradicional de la població. La immigració tindrà, així, dos efectes directes sobre l'estructura d'edats de la població: d'una banda, omplirà les generacions buides nascudes entre 1936 i 1955; de l'altra, per ser precisament immigració jove, incrementarà el moviment natural i ampliarà la base de la piràmide.

El procés demogràfic, esmentat a l'anterior paràgraf, té molt a veure amb l'impuls del turisme de masses que seguí als anys de bonança econòmica posteriors a la II Guerra Mundial.

Les migracions de la resta de l'Estat, majoritàriament de viles i pobles d'Andalusia i Extremadura, que es produïren als anys 60 i 90 dugueren fins al municipi nous habitants, situant la xifra a l'entorn dels 5.000 habitants. A banda dels habitants censats, caldrà veure també més endavant el volum de població fluctuant no resident que com veurem influeix molt significativament en el municipi.

Després d'uns anys d'estancament provocat per un període de crisi econòmica a l'inici dels anys 90, és a partir de l'any 2000 que s'inicia un nou procés accelerat de creixement demogràfic motivat per una onada migratòria estrangera però també per

un fort augment de la dinàmica urbanitzadora que va requerir molta mà d'obra en el sector de la construcció que fa que se superi la barrera dels 10.000 habitants, duplicant novament la població però en aquest cas en menys de 10 anys.

Paral·lelament, les altres dues situacions analitzades tenen comportaments semblants, tot i que amb matisos. En els dos municipis costaners observem un estancament fins als anys 50. A partir de llavors comença una dinàmica de creixement gairebé ininterromput tot i que molt més accentuat en el cas de Roses que acaba multiplicant per 10 la població inicial mentre que a l'Escala es multiplica per 5.

Pel que fa a la capital de comarca té un comportament un xic diferencial, amb creixements ja perceptibles durant la primera meitat del segle XX la qual cosa no es nota en els municipis litorals. Durant la resta de períodes els patrons de creixement són ja semblants, destacant l'impacte de les migracions en el nucli de Roses que és el que més ha vist incrementada la seva població en tot el període.

**Taula 1.** Variació de la població de L'Escala

L'Escala	Habitants	% Variació
1981	4.048	-
1986	4.713	16,4
1991	5.142	9,1
1995	6.043	17,5
2000	6.285	4,0
2005	8.311	32,2
2011	10.554	27,0
2012	10.508	-0,4
2013	10.513	0,0
2014	10.143	-3,5
2015	10.276	1,3

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

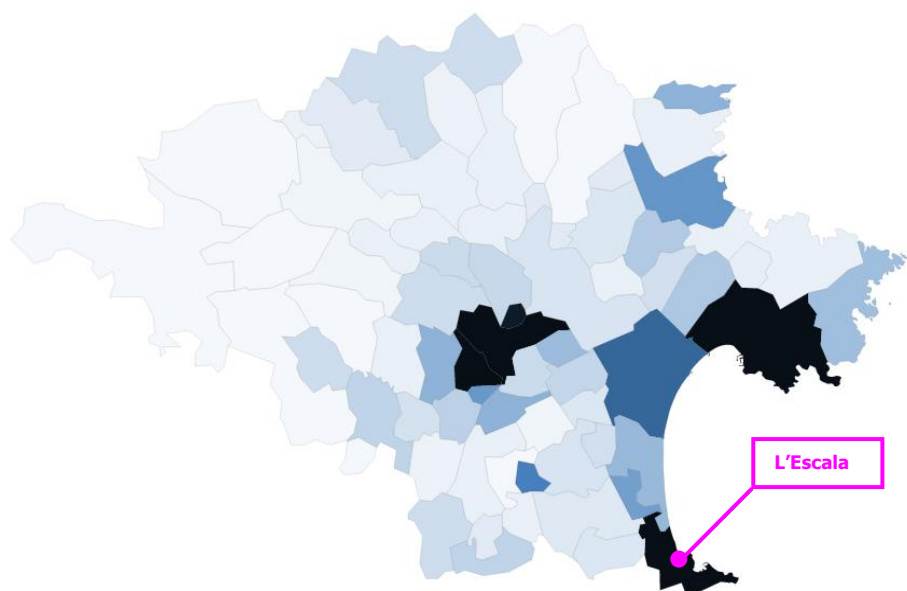
Cal destacar que en els últims trenta anys, la població de L'Escala ha tingut un comportament clarament a l'alça, amb moments de creixement espectacular com el període 2000 - 2005 amb un percentatge d'increment de més del 32% i del 2005-2011 amb una tendència de creixement clarament elevada del 27%. A partir de llavors amb la greu conjuntura econòmica en la que es troba el país en general, el municipi veu com a seva demografia cau en l'estancament amb decreixements puntuals de fins al -3,5% l'any 2014, encara que els dades del darrer any semblen repuntar.

Al desembre de 2015, la població de L'Escala era de 10.276 habitants, el que representava una densitat de 630,4 hab/km<sup>2</sup>. En relació a la resta de poblacions de l'Alt Empordà, L'Escala presenta una densitat de població molt elevada, essent el tercer municipi de la comarca amb major nombre d'habitants per quilòmetre quadrat per darrera de la capital i de Vilafant, i amb un valor sis vegades superior a la mitjana comarcal.

**Taula 2.** Densitat de població (habitants/km<sup>2</sup>) bruta als principals municipis de la comarca de l'Alt Empordà, 2015.

Municipi	Població (habitants)	Superfície (km <sup>2</sup> )	Densitat (hab/km <sup>2</sup> )
Castelló d'Empúries	10.870	42,3	256,9
<b>L'Escala</b>	<b>10.276</b>	<b>16,3</b>	<b>630,4</b>
Figueres	45.346	19,3	2.349,5
La Jonquera	3.220	56,9	56,6
Roses	19.575	45,9	426,5
Sant Pere Pescador	2.143	18,5	115,8
Vilafant	5.543	8,4	663,0
<b>Alt Empordà</b>	<b>437.431</b>	<b>1.357,5</b>	<b>103,0</b>
Catalunya	7.508.106	32.108	233,8

Densitat de població. Municipis de la comarca. Alt Empordà. 2015

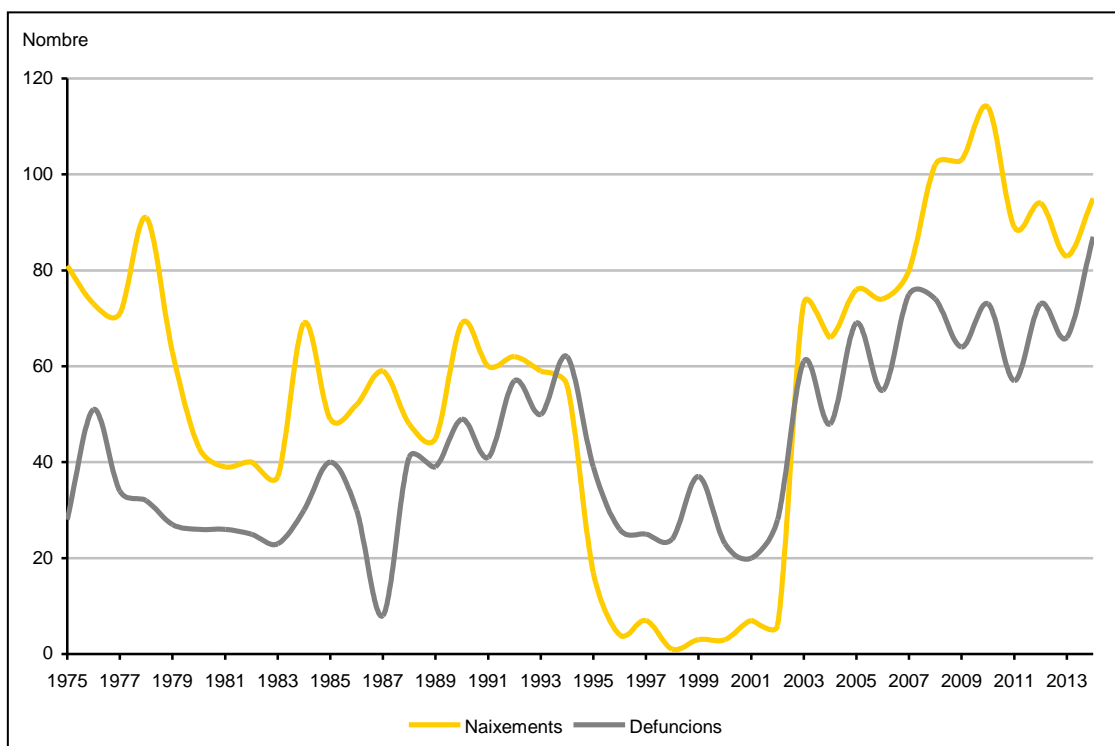


Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

- **Creixement natural**

El moviment natural de la població de L'Escala, en els darrers 40 anys, es pot descriure mitjançant un primer període, des dels anys 70 a mitjans dels 90 del segle XX, en el que la dinàmica és clarament positiva, és a dir, amb més naixements que defuncions. Seguit d'un segon període de gairebé una dècada (1995-2002) de balanç negatiu i un darrer període on ja destaca la clara dinàmica positiva entre els anys 2003 - 2014 en els anys d'expansió demogràfica i econòmica, que es manté en els darrers anys de recessió.

**Figura 2.** Evolució dels naixements i defuncions. Període 1975 – 2014



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

La taxa bruta de natalitat o la relació entre nascuts vius en relació al conjunt de la població per cada 1.000 habitants ens mostra un canvi de tendència significatiu a partir dels primers anys de la dècada dels 2000.

**Taula 3.** Variació de la natalitat i mortalitat de L'Escala en el període 2000-2014.

L'Escala	Taxa de Natalitat	Taxa de Mortalitat	Diferència
2000	0,48	3,67	-3,19
2001	1,11	3,17	-2,06
2002	0,90	4,18	-3,28
2003	10,10	8,44	1,66
2004	8,37	6,09	2,28
2005	8,89	8,07	0,82
2006	8,17	6,07	2,1
2007	8,35	7,83	0,52
2008	10,22	7,41	2,81
2009	10,04	6,24	3,8
2010	10,89	6,97	3,92
2011	8,45	5,41	3,04
2012	8,94	7,33	1,61
2013	8,04	6,39	1,65
2014	9,31	8,52	0,79

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

El canvi en la natalitat a partir de 2003 és significatiu però s'explica més aviat per comportaments migratoris, ja que no és un canvi de comportament de la població sinó que l'arribada massiva de població estrangera, en edat fèrtil la majoria d'ella i amb un

altre tipus de cultura en relació a la fecunditat, fa que es disparin els índex de natalitat al municipi.

Aquest comportament explica, en part, l'augment de població del municipi donat l'increment de naixements, respecte les defuncions, del període 2003 - 2014 però l'escassa diferència que es dona entre els dos valors ens porta inexorablement a concloure que aquesta no és ni de bon tros la principal raó de la creixuda demogràfica en termes absoluts i per tant cal corroborar-ho amb l'anàlisi migratori.

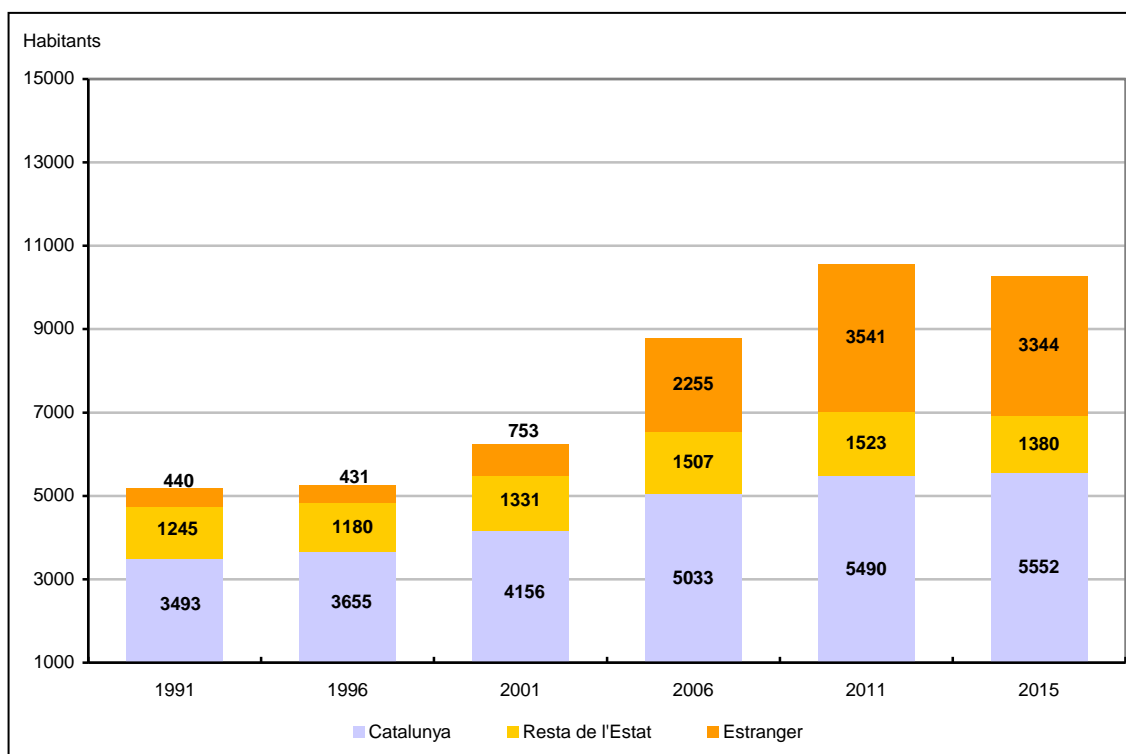
El col·lectiu de població més significatiu que ha arribat a L'Escala (per raons de feina) molts d'ells en l'edat fèrtil, ha contribuït durant aquests anys a incrementar el nombre de persones a les franges més baixes de la piràmide del municipi.

### • Origen de la població

El conjunt de persones arribades al municipi a través de corrents migratoris es prou nombrós com per afirmar que és clau en la història de L'Escala. Si fem un cop d'ull a les dades d'immigració percebem com l'increment d'habitants provinents d'altres comunitats s'inicia a mitjans de la dècada dels seixanta i aquest increment es manté moderat però constant gairebé fins al 1990. En aquest període és una població migratòria de la resta de l'Estat la que s'instal·la al municipi.

Després d'un alentiment en l'arribada d'immigrants que es perllonga durant la dècada dels 90, arriba a L'Escala l'onada migratòria més important, caracteritzada per l'arribada de persones provinents d'altres països, passant a multiplicar per cinc la població estrangera en només deu anys. L'actual estructura de la població no es pot concebre sense fer referència a aquest període i als seus efectes sobre la pròpia distribució territorial i la composició social del municipi.

**Figura 3.** Procedència, segons el lloc de naixement, dels habitants de L'Escala. Període 1988 - 2015



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

Com podem observar a la figura 3, el percentatge de població nascuda a la resta de l'Estat Espanyol s'ha mantingut estable en els anys reflectits per la gràfica, donat que l'onada migratòria de la resta de l'Estat, principalment procedent d'Andalusia, es va produir dues dècades abans d'aquest període, mentre que el percentatge de població nascuda fora de l'Estat Espanyol ha anat incrementant en els darrers 10-15 anys fruit de la darrera onada migratòria exterior.

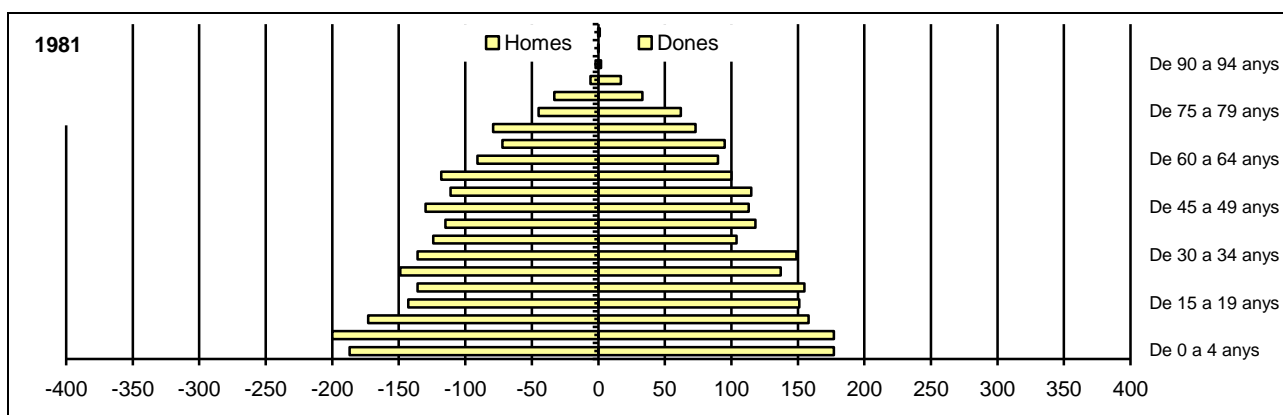
L'any 2001 un 12,07% de la població havia nascut a l'estranger, tot i que com diem aquest percentatge ha evolucionat a l'alça en els darrers anys fins a situar-se en el 33,56% l'any 2011 i en el 32,54% l'any 2015.

La seva distribució pel nucli urbà es dóna de forma harmònica tal com s'ha pogut comprovar a través de l'anàlisi fet a partir de les adreces domiciliàries del padró, la qual cosa corrobora la inexistència de ghettos o nuclis segregats de la resta de la població de L'Escala.

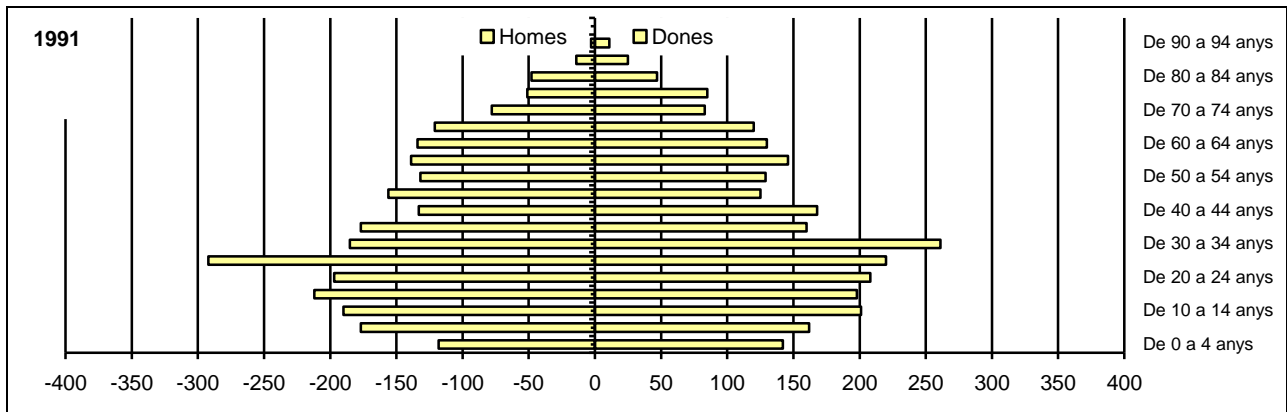
- **Estructura de la població**

L'estructura de la població de L'Escala, que durant fins la dècada dels 80 es mantenia com una població relativament jove, mostra un cert envelliment durant la dècada dels noranta, tot i que com s'ha dit, a partir de la dècada dels anys 2000 es denota un canvi en l'estructura poblacional, fruit d'una forta onada migratòria d'origen extern, que duu associada un increment de la natalitat i per tant l'eixamplament de la base de la piràmide.

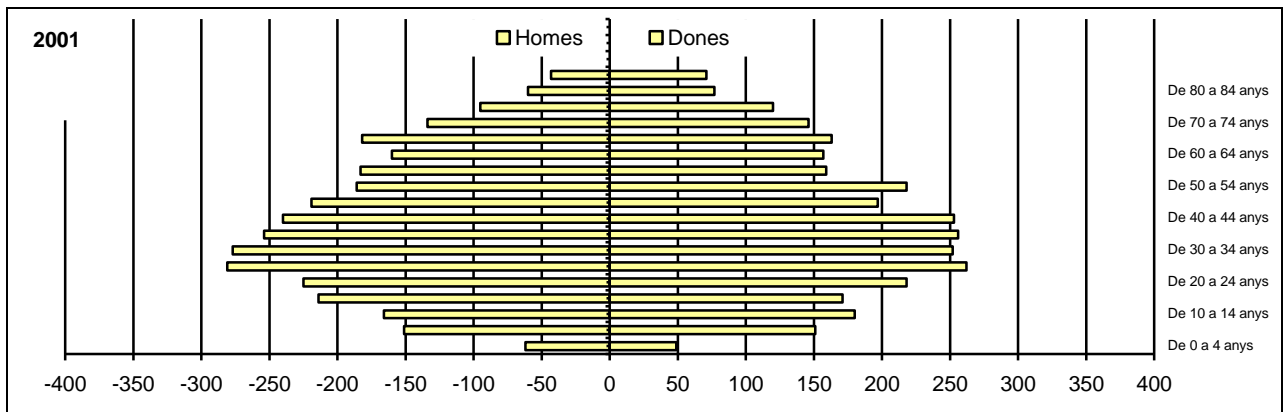
**Figura 4.** Estructura de la població per sexes i edats 1981-1991-2001-2015



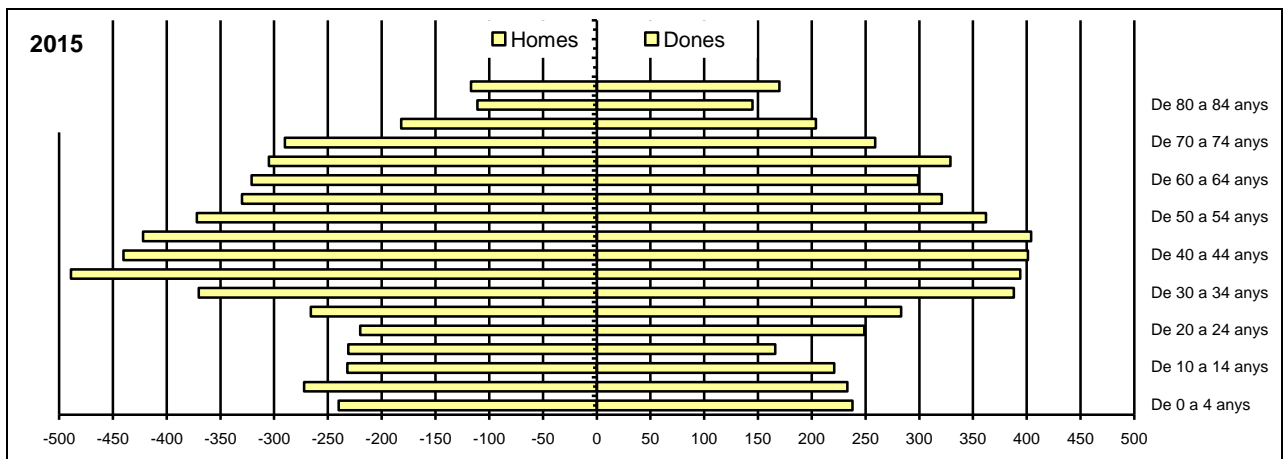
Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya, 2016



Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya, 2016



Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya, 2016



Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya, 2016

L'estructura demogràfica de L'Escalà presenta un envelliment de la població molt superior tant a la mitjana comarcal com a la mitjana autonòmica, generat durant la darrera dècada producte de l'arribada de nombrosa població estrangera (principalment de la resta de la UE) en edat de jubilació que estableix la seva residència habitual al municipi a la recerca d'una millor qualitat de vida.

**Taula 4.** Comparativa de l'estructura d'edats a L'Escala, l'Alt Empordà i a Catalunya.  
Període 1981 - 2011

Edats	L'Escala				Alt Empordà				Catalunya			
	1981	1991	2001	2015	1981	1991	2001	2015	1981	1991	2001	2015
0 - 14	26,3	20,8	12,2	14,0	23,4	18,2	14,3	16,4	24,9	17,8	13,8	15,8
15 - 64	61,0	65,9	70,2	65,5	62,6	65,8	67,3	66,0	64,0	67,9	68,8	66,1
> 65	12,7	13,3	17,6	20,5	14,0	16,0	18,4	17,6	11,0	14,3	17,4	18,1
Població	4.076	5.178	6.240	10.276	80.790	90.755	103.631	139.838	5956414	6059494	6343110	7508106

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

**Taula 5.** Distribució de població a L'Escala per trams d'edat quinquennal. 2015

Edat	Població homes	Població dones
de 0 a 4 anys	240	238
de 5 a 9 anys	272	233
de 10 a 14 anys	232	221
de 15 a 19 anys	231	166
de 20 a 24 anys	220	249
de 25 a 29 anys	266	283
de 30 a 34 anys	370	388
de 35 a 39 anys	489	394
de 40 a 44 anys	440	401
de 45 a 49 anys	422	404
de 50 a 54 anys	372	362
de 55 a 59 anys	330	321
de 60 a 64 anys	321	299
de 65 a 69 anys	305	329
de 70 a 74 anys	290	259
de 75 a 79 anys	182	204
de 80 a 84 anys	111	145
de 85 i més	117	170
<b>Total</b>	<b>5.210</b>	<b>5.066</b>

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT



- **Fluxos migratoris interns**

El moviment migratori ha tingut molta importància en els darrers anys al municipi i condiona bona part de les seves característiques demogràfiques actuals.

Històricament L'Escala ha registrat balanços migratoris positius acollint més habitants que no pas els que n'han marxat.

Pel que fa als moviments interns, habitants que provenen o que han marxat a altres indrets de l'Estat, L'Escala ha suportat un notable increment de població arran de les onades migratòries dels anys 70, tradicionalment importants a Catalunya degut sobretot a l'arribada de persones procedents de l'estat. Ara bé, a partir dels anys 90 s'han alternat períodes de fluxes positius amb èpoques d'èxode, en bona part antics immigrants que retornen als seus llocs d'origen en funció de les condicions econòmiques.

**Taula 6.** Emigrants interns segons el lloc de destinació. Període 1988 - 2014

Any	Mateixa comarca	Resta de la província	Resta de Catalunya	Resta Estat	Total
2014	102	149	109	58	418
2013	101	156	132	71	460
2012	98	169	121	73	461
2011	102	163	126	79	470
2010	86	148	144	101	479
2009	63	130	146	97	436
2008	75	131	129	108	443
2007	80	152	119	97	448
2006	81	170	84	69	404
2005	53	112	94	87	346
2004	88	120	96	65	369
2003	68	112	84	78	342
2002	71	99	91	47	308
2001	36	58	41	22	157
2000	51	86	62	40	239
1999	42	106	82	38	268
1998	34	77	68	54	233
1997	25	75	49	39	188
1995	33	66	52	49	200
1994	23	78	43	75	219
1993	32	67	22	50	171
1992	26	46	54	44	170
1990	15	46	35	49	145
1989	15	41	16	49	121
1988	27	43	30	37	137

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

Sí que podem afirmar que la tendència ha estat positiva durant la primera meitat dels anys 2000 en què han arribat significativament més persones, per raons de treball, de les que han marxat, i que amb l'arribada de la crisi a partir del 2008-10 són més els individus que han marxat del municipi.

**Taula 7.** Immigrants interns segons el lloc de procedència. Període 1988 - 2014

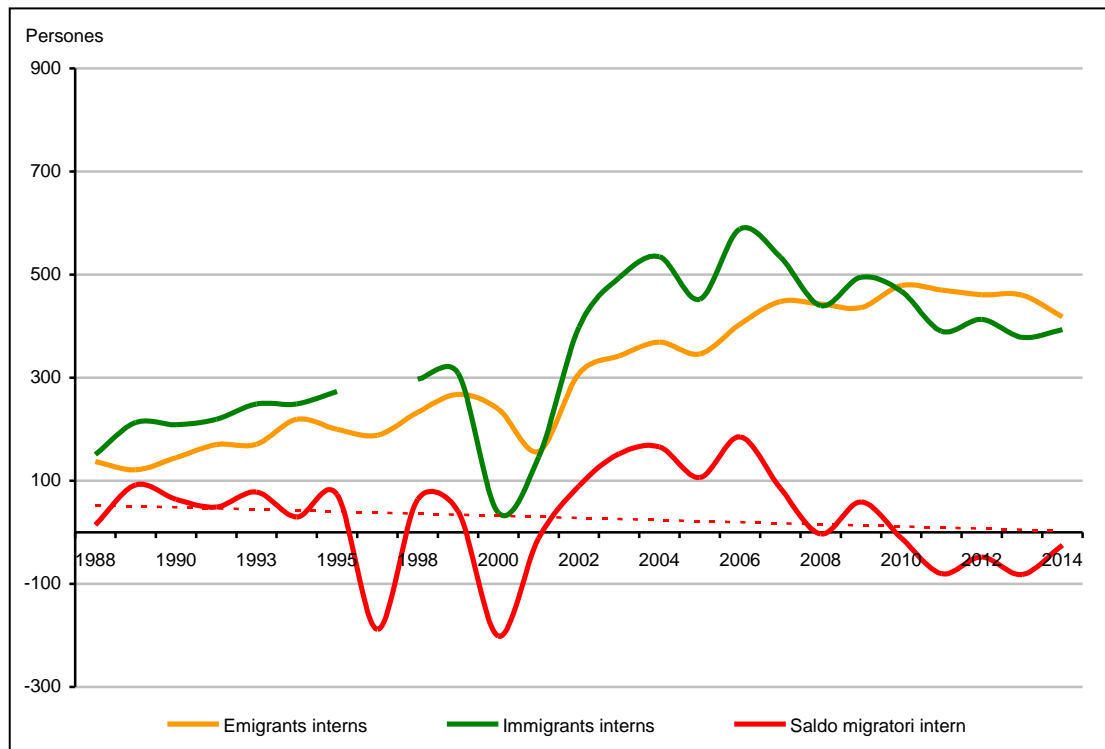
Any	Mateixa comarca	Resta de la província	Resta de Catalunya	Resta Estat	Total
2014	103	122	116	52	393
2013	68	134	119	57	378
2012	81	133	121	78	413
2011	76	152	105	57	390
2010	78	178	142	70	468
2009	84	161	148	102	495
2008	79	144	147	70	440
2007	73	166	210	85	534
2006	81	220	199	89	589
2005	80	147	182	43	452
2004	57	166	234	78	535
2003	53	128	239	74	494
2002	70	86	174	68	398
2001	7	44	77	18	146
2000	4	9	17	8	38
1999	57	92	116	44	309
1998	31	110	104	52	297
1997	0	0	0	0	0
1995	37	81	100	55	273
1994	32	67	93	57	249
1993	30	104	71	44	249
1992	32	61	75	51	219
1990	29	55	41	84	209
1989	21	54	54	84	213
1988	20	47	54	30	151

**Taula 8.** Saldos migratoris interns (destinació - procedència). L'Escala 1988-2014

Any	Mateixa Comarca	Resta de la Província	Resta de Catalunya	Resta Estat	Total
2014	1	-27	7	-6	-25
2013	-33	-22	-13	-14	-82
2012	-17	-36	0	5	-48
2011	-26	-11	-21	-22	-80
2010	-8	30	-2	-31	-11
2009	21	31	2	5	59
2008	4	13	18	-38	-3
2007	-7	14	91	-12	86
2006	0	50	115	20	185
2005	27	35	88	-44	106
2004	-31	46	138	13	166
2003	-15	16	155	-4	152
2002	-1	-13	83	21	90
2001	-29	-14	36	-4	-11
2000	-47	-77	-45	-32	-201
1999	15	-14	34	6	41
1998	-3	33	36	-2	64
1997	-25	-75	-49	-39	-188
1995	4	15	48	6	73

1994	9	-11	50	-18	30
1993	-2	37	49	-6	78
1992	6	15	21	7	49
1990	14	9	6	35	64
1989	6	13	38	35	92
1988	-7	4	24	-7	14

**Figura 5.** Evolució de l'emigració i saldo migratori intern. Període 1988 - 2015



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

- **Fluxos migratoris externs**

El moviment migratori extern és molt significatiu a L'Escala especialment intens, fins i tot més que a la resta de la comarca i al país, durant la dècada dels 2000. Els nous habitants provenen en la major part de la resta del continent europeu, essent en gran part immigrants de fora de la UE motivats pel creixement de l'economia, tot i que també arriben persones que busquen les bones condicions de vida del municipi costaner.

**Taula 9.** Immigrants externs segons el lloc de procedència. Període 2004 - 2014

Any	Resta UE	Resta Europa	Àfrica	Amèrica	Àsia	Altres	Total
2014	83	26	6	28	2	14	159
2013	59	11	17	14	2	14	117
2012	76	22	14	13	2	14	141
2011	87	14	17	27	5	20	170
2010	116	25	17	20	10	27	215
2009	102	27	28	40	6	15	218
2008	174	23	44	107	18	27	393
2007	198	28	89	82	15	1	413
2006	115	54	58	55	9	9	300
2005	163	40	64	34	7	5	313
2004	149	51	35	51	16	7	309

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

Segons les dades disponibles de l'IDESCAT, podem veure que l'arribada d'immigrants procedents d'altres països ha estat intensa en la primera dècada dels anys 2000 amb un balanç migratori clarament positiu.

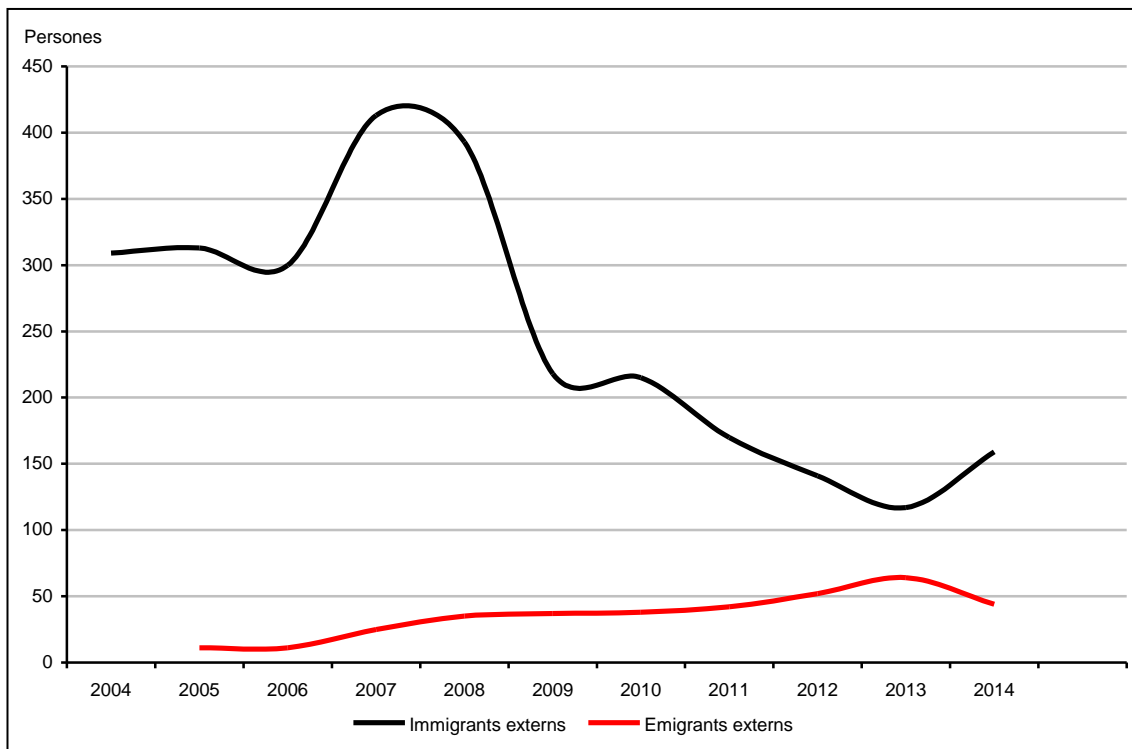
La majoria d'aquesta població té com a lloc de procedència països de la UE i en menor mesura l'Amèrica, a més de països de fora de la UE.

**Taula 10.** Emigrants externs segons lloc de destinació. Període 2005 - 2014

Any	Resta UE	Resta Europa	Àfrica	Amèrica	Àsia	Altres	Total
2014	27	6	3	7	0	1	44
2013	43	2	4	14	1	0	64
2012	28	9	2	13	0	0	52
2011	22	6	4	9	1	0	42
2010	17	5	1	9	5	1	38
2009	21	3	6	7	0	0	37
2008	26	2	1	5	0	1	35
2007	11	6	2	2	0	4	25
2006	5	3	0	0	0	3	11
2005	4	1	0	4	0	2	11

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

**Figura 6.** Entrades i sortides de població. Període 2004 - 2014



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

A partir de la comparativa d'entrades i sortides (només disponible a partir de 2004-05) es percep sempre una tendència clarament positiva, amb més arribades que sortides, però amb l'agreujament de la crisi econòmica i la caiguda de llocs de treball el flux d'immigrants s'ha vist notablement reduït mentre que el d'emigrants ha tendit a l'alça el que dona idea d'un retorn d'aquesta població cap als seus països d'origen o fins i tot ciutadans originaris de L'Escalona que busquen fora del país noves oportunitats laborals. A partir de l'any 2013, sembla el punt d'inflexió a partir del qual les dues variables semblen retornar a la seva dinàmica habitual.

Degut la importància de les pulsions migratòries en l'explicació de l'evolució demogràfica de L'Escalona, el percentatge de la població immigrant respecte del total és molt significatiu superior al 30% del conjunt de la població un cop transcorreguda la primera dècada del segle XXI.

## Població estacional i vinculada

Pel que fa a població estacional, el municipi registra valors molt significatius (142%) especialment donada la seva condició de municipi turístic, el que genera una gran variació de població envers els residents, especialment durant els caps de setmana i els períodes d'estiu com és freqüent en la majoria de municipis costaners com Castelló d'Empúries (124%) o Roses (122%).

Per contra els municipis de la plana a l'entorn de la capital de comarca veuen com aquest paràmetre és gairebé negatiu, la qual cosa equilibra la mitjana d'una comarca principalment turística. Tot i no disposar de dades de municipis inferiors als 5.000hab. el model turístic de sol i platja pel qual han apostat la majoria de petits pobles litorals com Sant Pere Pescador genera una forta estacionalitat i probablement en municipis inferiors amb una gran oferta d'allotjaments, càmpings i un gran contingent d'habitatges de segona residència és on trobaríem els valors de població estacional més elevats.

**Taula 11.** Població estacional estimada l'any 2014

ANY 2014	Pob. no resident present ETCA	Pob. resident absent ETCA	Pob. estacional ETCA	% Variació respecte població resident
Castelló d'Empúries	3.605	-779	14.299	24,6%
<b>L'Escala</b>	<b>4.836</b>	<b>-579</b>	<b>14.400</b>	<b>42,0%</b>
Figueres	3.022	-3.548	44.918	-1,2%
La Jonquera	-	-	-	-
Roses	5.302	-1.007	23.895	21,9%
Sant Pere Pescador	-	-	-	-
Vilafant	318	-1.090	4.709	-14,1%
<b>Alt Empordà</b>	-	-	157.930	12,6%

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

La població estacional significa el nombre de persones/dia que hi ha al municipi de mitjana al llarg de l'any prenent com a referència un indicador que proporciona l'IDESCAT sobre la població que equivaldria a temps complet en un any (ETCA).

En la mateixa línia, l'IDESCAT defineix el concepte de població vinculada que comptabilitza el volum de població que directa o indirectament tenen relació amb el municipi (per raons laborals, d'estudi, turístiques, etc.) sense estar empadronades al municipi i tenint en compte, a diferència de la població estacional només les entrades de població envers el municipi.

**Taula 12.** Estimacions de població vinculada ETCA i taxa de vinculació, 2014

ANY 2014	Població resident	Població vinculada no resident	Població vinculada ETCA	Taxa vinculació ETCA %
Castelló d'Empúries	11.473	3.605	15.078	131,4%
<b>L'Escala</b>	10.143	4.836	14.979	147,7%
Figueres	45.444	3.022	48.466	106,6%
La Jonquera	-	-	-	-
Roses	19.600	5.302	24.902	127,1%
Sant Pere Pescador	-	-	-	-
Vilafant	5.481	318	5.799	105,8%
<b>Alt Empordà</b>	-	-	-	-

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

Com s'aprecia, en aquest cas, la població no empadronada que manté relació amb el municipi significaria augmentar gairebé la meitat (un 47,7%) la població empadronada.

- **Projecció de població**

La població actual (2015) del municipi és de 10.276 habitants. Per realitzar les projeccions de població s'ha partit de la metodologia recomanada des de l' Institut d'Estadística de Catalunya que consisteix en extrapolar, segons el pes demogràfic del municipi, prenent com a referència la projecció comarcal (BASE 2013) editada pel propi IDESCAT l'octubre del 2014. Segons aquestes dades, resulten els següents escenaris:

**Taula 13.** Projecció de població per a L'Escala

Any	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2026	10.744	11.787	12.795

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

Davant les circumstàncies socioeconòmiques dels darrers anys és complicat fer una predicció acurada, i més tenint en compte que la base del creixement demogràfic dels darrers 15 anys al conjunt de la província ha vingut determinada per l'increment de la immigració directament vinculada a l'evolució de l'economia i en aquests moments aquest darrer paràmetre es caracteritza per una enorme variabilitat.

A la vegada si fem un cop d'ull al comportament de la dada demogràfica en base a antigues previsions observem algunes singularitats.

Per una banda la previsió feta ja fa més de 15 anys pel Programa de Planejament Territorial del Departament de Política Territorial i Obres Públiques per a l'horitzó de l'any 2026, que determinava les seves expectatives en base a la dinàmica econòmica, obteníem que per a L'Escala es preveia una població de 10.445 habitants per a l'any 2026, aquesta xifra s'extreia tenint en compte el pes del municipi en el conjunt de la comarca de l'Alt Empordà per a la qual es preveia 119.423 habitants en el mateix horitzó. Com s'ha dit àmpliament, degut a l'esclat del model econòmic que imperava en el moment de fer aquesta projecció, aquesta projecció ha deixat de ser vàlida en l'actualitat, tot i que si l'analitzem a posteriori, observem certes particularitats que poden ser d'interès per a L'Escala. Si observem la previsió comarcal per a l'horitzó del 2026, en el conjunt de la comarca del l'Alt Empordà ha estat superada molt abans (a mitjans del 2006) del que s'estimava, la qual cosa manifesta l'envergadura de les crescudes durant la primera dècada del s.XXI, encara que per altra banda, en el mateix context, a dia d'avui el llindar establert per a L'Escala tot i que va ser superat en el període 2011-13, a dia d'avui tornem a estar per sota d'aquella xifra degut al canvi de tendència recent, constatant una vegada més l'excepcionalitat dels darrers anys de la dècada dels 2000.

Igualment, un estudi en el marc del Pla Local de l'Habitatge de L'Escala (2010) situava la banda baixa de la projecció de població per a l'any 2017 en 12.004 habitants, una xifra que sembla del tot inabastable en aquest horitzó i similar a la màxima previsió que s'estima en aquesta Memòria Social per a l'any 2026.

A més, també hem pogut contrastar que en els darrers anys on la demografia ha tingut un comportament imprevisible, la tendència evolutiva del municipi de L'Escala ha seguit sempre la tendència de la població a nivell comarcal.

Amb tot això, i tenint en compte les previsions que ens ofereix l'Institut d'Estadística de Catalunya (BASE 2013) el ritme de creixement previst per als propers anys serà:

**Taula 14.** Ritme de creixement estimat de població per a L'Escala

Període	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2015-2026	42 Habitants/any	<b>137 Habitants/any</b>	229 Habitants/any

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

Aquesta projecció de població estimada per l'horitzó 2031, significa que si el planejament urbanístic ha de classificar sòl per tal de poder garantir que tant l'estructura del municipi com la seva capacitat per rebre nous habitatges sigui l'adequada per aquests creixements en l'horitzó del Pla que aproximadament situem en l'any 2031, i la previsió del ritme de creixement de l'escenari mitjà que a priori semblaria el més versemblant si es mantenen les condicions actuals, estaria al voltant dels 137 Habitants/any, caldria tenir la xifra de 12.331 habitants com a població objectiu a l'hora d'abordar les tasques de planejament.



## 2.2 ASPECTES ECONÒMICS

En aquest apartat es presenten els aspectes més rellevants de l'activitat econòmica i productiva del municipi, analitzant la seva estructura econòmica i les seves activitats més importants.

L'activitat econòmica dels darrers 50 anys del municipi no s'explica sense entendre el fenomen del turisme de masses que s'instaura a partir de la dècada de 1960. El boom turístic basat en l'oci vinculat al sol i la platja que s'inicia superada la postguerra de la 2<sup>a</sup> Guerra Mundial, suposa un abans i un després en l'estructura de les activitats econòmiques de L'Escala i transforma l'estructura productiva d'aquest i altres municipis litorals de la Costa Brava.

Si anteriorment L'Escala vivia del sector primari, mitjançant l'activitat pesquera sobretot i agrícola en menor mesura, amb una indústria de base tradicional, el turisme i els sectors associats com el de la construcció, prenen protagonisme a partir dels anys 60-70 i esdevenen el principal motor de l'economia del municipi.

Tot i veure's influenciada per les dinàmiques pròpies dels cicles econòmics de la resta del país (Crisis dels anys 70, després del 1992 i per descomptat a partir del 2009), l'activitat econòmica del municipi s'ha caracteritzat per una forta estacionalitat pròpia del sector turístic de sol i platja que mica en mica s'intenta revertir.

En la resta de sectors, destaca el sector pesquer amb l'anxova com a producte estrella amb denominació d'origen pròpia i una important indústria agroalimentària de salaons.

Arran de l'activitat econòmica generada durant el final dels anys 90 i els 2000 a l'entorn de la construcció i l'activitat immobiliària, principalment a l'entorn dels habitatges de segona residència, el sector immobiliari esdevé un dels sectors més dinàmics en aquest període, tot i que amb l'esclat de la bombolla immobiliària de finals dels 2000 suposa la fi d'una estructura econòmica basada en la construcció i en l'especulació immobiliària.

En els darrers anys L'Escala ha trobat de nou en el turisme, en la major part estranger, el seu principal actiu econòmic i, com veurem en els següents apartats, la seva activitat productiva ha tendit encara més a l'especialització en el sector turístic.

- **El sector turístic a L'Escala**

Segons les dades turístiques (any 2014) ens mostren que a l'Escala hi havia:

**Taula 15.** Establiments turístics i places.

<b>Hotels</b>	<b>Places hoteleres</b>
16	759
<b>Càmpings</b>	<b>Places de càmping</b>
5	5.961
<b>Cases de turisme rural</b>	<b>Places de turisme rural</b>
2	12
<b>Habitatge d'ús turístic (dades 2016)</b>	
1.980	

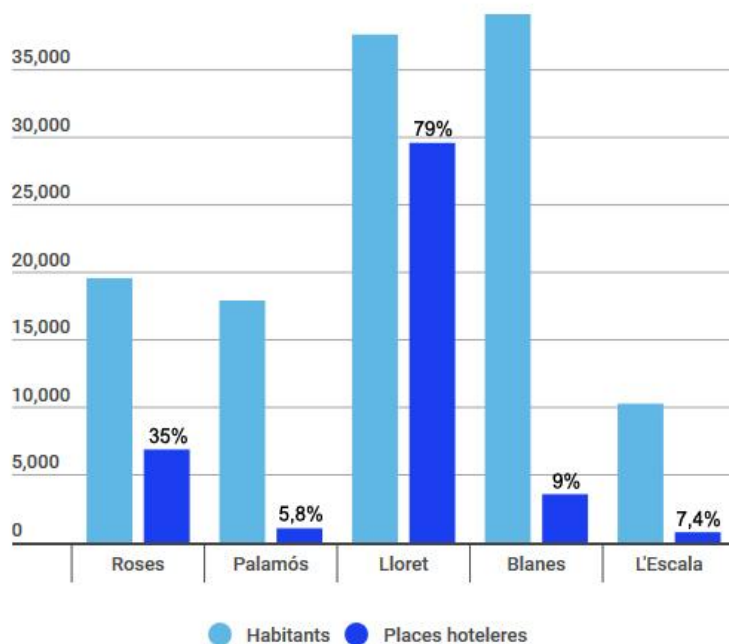
A partir d'aquestes dades, comencem a intuir que el sector turístic al municipi es fonamenta bàsicament en dos pilars, un és el sector dels càmpings, que tot i no ser nombrosos, són de grans dimensions i per tant concentren un elevat nombre de places i l'altre és l'habitatge d'ús turístic (lloguer de temporada) que també esdevé molt important.

Per contra es desprèn que les places hoteleres són poc més d'un 7% en relació als habitants del municipi, una xifra a la banda baixa en comparació amb d'altres municipis turístics.

Percentatge de places en hotels:

Roses:	19.575 hab.	45 hotels	6.878 places hoteleres	35 %
Palamós:	17.911 hab.	12 hotels	1.038 places hoteleres	5,8 %
Lloret:	37.618 hab.	121 hotels	29.591 places hoteleres	79 %
Blanes:	39.132 hab.	20 hotels	3.576 places hoteleres	9 %
L'Escala:	10.276 hab.	16 hotels	759 places hoteleres	7,4 %

Percentatge de places hoteleres al municipi de l'Escala.

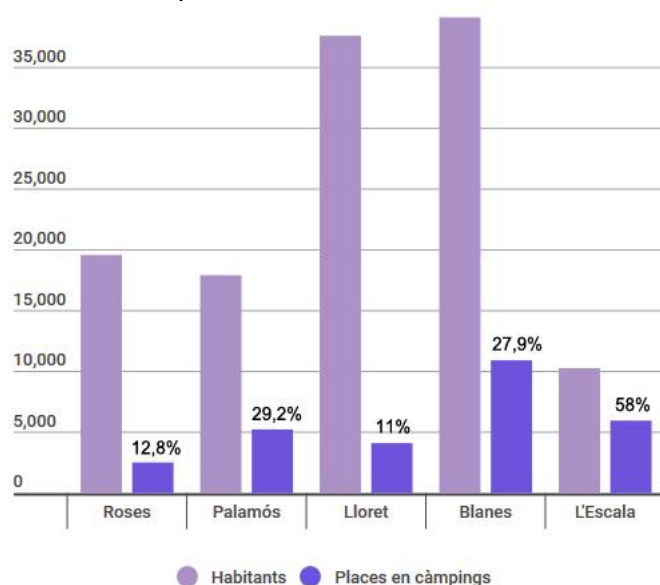


Font: Estudi del mercat immobiliari de L'Escala i la seva evolució, 2016.

Percentatge de places en càmpings:

Roses:	19.575 hab.	4 càmpings	2.520 places càmping	12,8 %
Palamós:	17.911 hab.	5 càmpings	5.235 places càmping	29,2 %
Lloret:	37.618 hab.	4 càmpings	4.104 places càmping	11 %
Blanes:	39.132 hab.	12 càmpings	10.929 places càmping	27,9 %
L'Escala:	10.276 hab.	5 càmpings	5.961 places càmping	58 %

Pel que fa al nombre de places de càmping, el municipi de l'Escala se situa per sobre de la mitjana dels altres municipis estudiats.



Font: Estudi del mercat immobiliari de L'Escala i la seva evolució, 2016.

És remarcable el gran nombre d'habitatge d'ús turístic del municipi: 1.980 ut. d'habitatge d'ús turístic, el que equival a un 13,20 % del total d'habitatge de l'Escala.

#### • Població activa

Segons el padró de l'any 2001, la població de L'Escala era de 5.823 habitants, dels quals 2.735 formaven part de la població activa i 3.088 eren no actius<sup>1</sup>. Dels actius, 2.393 eren ocupats (87,5%), i 342 eren desocupats, 290 amb ocupació anterior. Per sexes, el 59,5% de la població activa són homes i la resta dones.

Taula 14. Població en relació a l'activitat. Any 2001-2011.

Relació amb l'activitat	2001				2011			
	Homes	Dones	Total	%	Homes	Dones	Total	%
<b>Població activa</b>	<b>1.627</b>	<b>1.108</b>	<b>2.735</b>	<b>47,0</b>	<b>2.960</b>	<b>2.447</b>	<b>5.407</b>	<b>53,6</b>
Ocupats	1.455	938	2.393		2.113	1.531	3.645	
Busquen 1 <sup>a</sup> ocupació	28	24	52		13	21	34	
Desocupats ocup. anterior	144	146	290		834	895	1.729	
<b>Població no activa</b>	<b>1.291</b>	<b>1.797</b>	<b>3.088</b>	<b>53,0</b>	<b>2.236</b>	<b>2.444</b>	<b>4.679</b>	<b>46,4</b>
Jubilats o pensionistes	548	534	1.082		1.128	1.026	2.154	
Incapacitats permanents	37	44	81					
Escolars i estudiants	511	549	1.060		837	973	1.810	
Feines de la llar	12	496	508					
Altres situacions	183	174	357		259	426	685	
<b>Total població</b>	<b>2.918</b>	<b>2.905</b>	<b>5.823</b>	<b>100,00</b>	<b>5.196</b>	<b>4.890</b>	<b>10.086</b>	<b>100,00</b>

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT, 2015.

<sup>1</sup> Inclou: servei militar, jubilats o pensionistes, incapacitats permanents, escolars o estudiants, feines de la llar i altres.

Segons les dades de l'any 2011, la població de L'Escala era de 10.086 habitants, dels quals 5.407 formaven part de la població activa i 4.679 eren no actius<sup>2</sup>. Dels actius, 3.645 eren ocupats (67,4%), i 1.763 eren desocupats (32,6%). Per sexes, el 53,6% de la població activa són homes i la resta dones.

- **Estructura sectorial dels llocs de treball**

L'evolució de població activa de L'Escala en el darrer mig segle dona fe de la conversió de l'activitat del sector primari (pesca i agricultura) cap a les activitats del sector turístic i activitats derivades com la construcció o els serveis immobiliaris. És un fet evident que la pressió dels agents urbanitzadors actua decididament en detriment de les activitats dels sectors primari i secundari.

**Taula 15.** Població ocupada per sectors

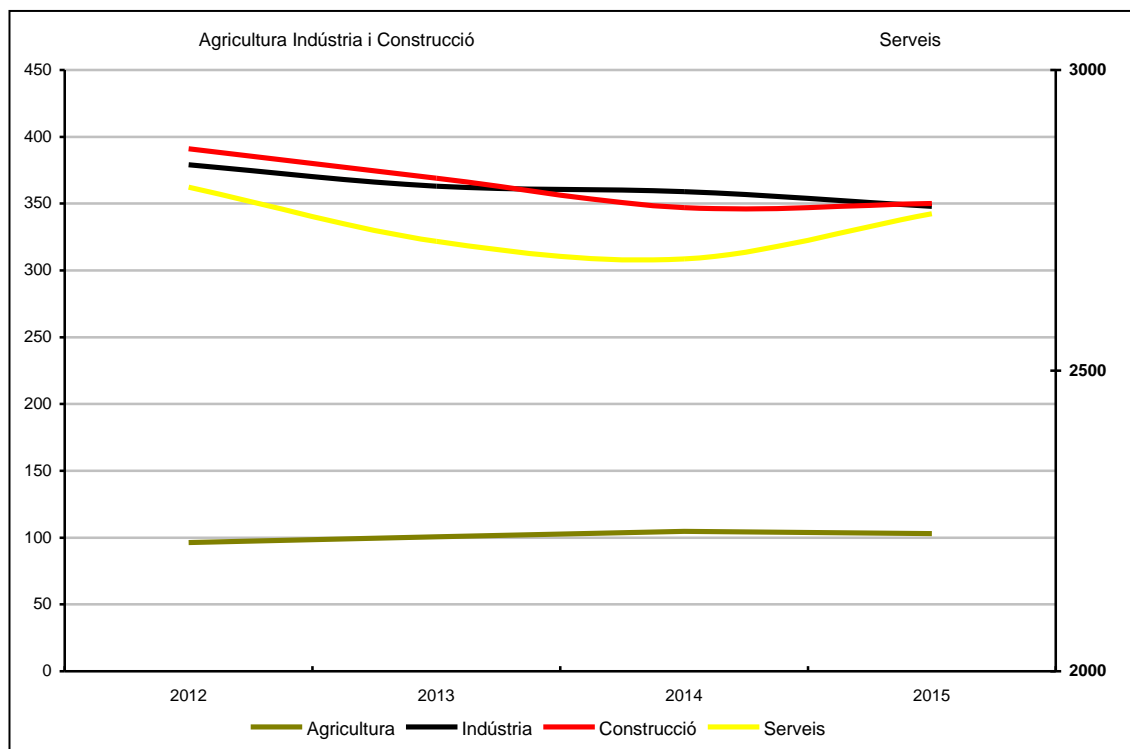
Àmbit	Any	Ocupats				Total
		Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	
L'Escala	2011	-	402 11,0%	311 8,5%	2.715 74,5%	3.645
	2001	84 3,5%	277 11,6%	415 17,4%	1.612 67,5%	2.388 100%
	1991	128 6,6%	370 19,2%	365 18,9%	1.068 55,3%	1.931 100%
Alt Empordà	2011	5,4%	11,2%	9,6%	73,8%	53.288
	2001	6,1%	13,1%	15,0%	65,7%	42.695
	1991	10,4%	19,0%	14,4%	56,2%	35.023
Catalunya	2011	2,1%	17,4%	7,1%	73,5%	3.033.916
	2001	2,5%	25,2%	10,4%	62,0%	2.815.126
	1991	3,7%	36,1%	8,2%	52,0%	2.255.430

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

L'agricultura és dedicada per un igual al secà i al regadiu, i trobem algunes hectàrees de pastures permanents bàsicament de bestiar oví, seguit del porcí i el boví. En canvi, l'absència d'una potent activitat industrial a L'Escala, ha impossibilitat una especialització sectorial de les activitats industrials més enllà de la indústria anxoverta.

<sup>2</sup> Inclou: servei militar, jubilats o pensionistes, incapacitats permanents, escolars o estudiants, feines de la llar i altres.

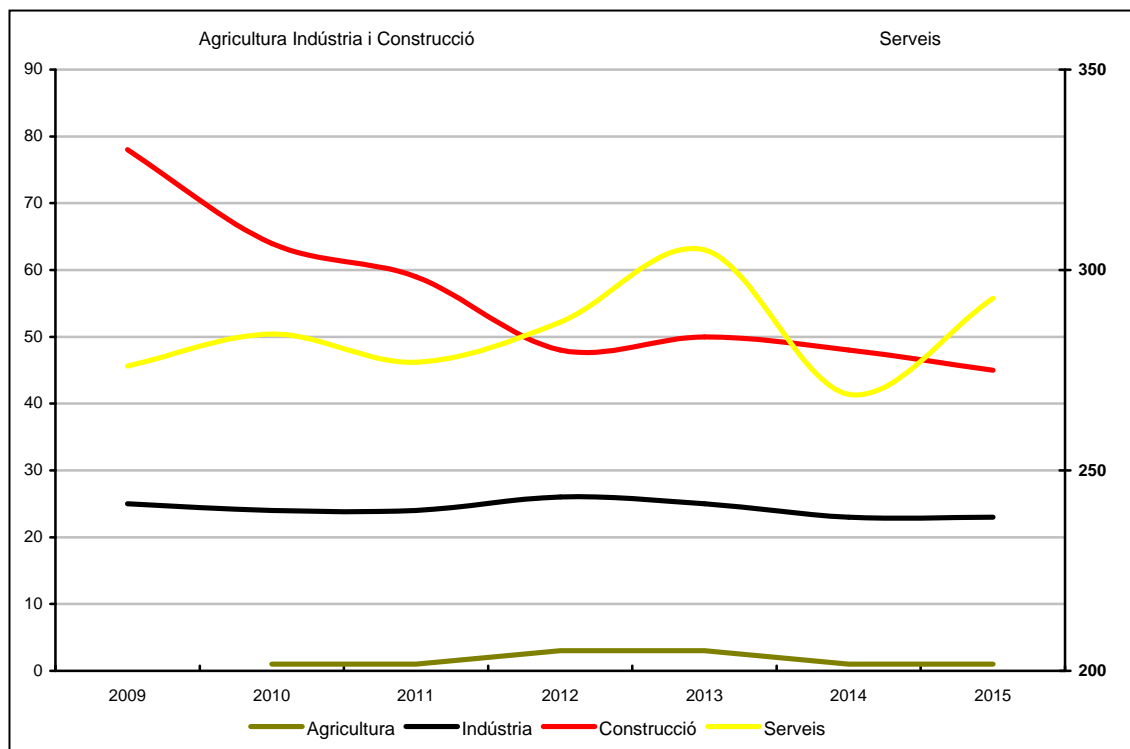
**Figura 7.** Afiliacions a la Seg. Social per sectors a L'Escala. Període 2012- 2015



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

Tenint en compte l'estructura familiar de les empreses en resulta un teixit d'empreses petites i mitjanes, molt susceptibles als canvis de conjuntura econòmica i amb poca capacitat de generació massiva d'ocupació.

**Figura 8.** Nombre d'empreses per sectors a L'Escala. Període 2009- 2015



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

Les dinàmiques econòmiques de L'Escala segueixen el patró de terciarització dels municipis turístics del litoral català, amb un potent sector terciari en continu creixement en els darrers 50 anys. De menys del 30% dels ocupats residents a la població que treballen als serveis el 1970 es passa a un percentatge superior al 80% al 2015.

- **Atur**

La conjuntura econòmica del període 1986 – 1991 ens refereix al context d'una crisi econòmica que s'estén a tot el territori. L'atur augmenta durant aquest període i la represa econòmica coincideix amb l'any 1992. La construcció és el sector més dinàmic i alhora, junt amb el turisme, un dels motors de l'economia. Després d'un impasse des del 1993 al 1996 en que l'atur creix considerablement a finals dels 90 comença una època de bonança econòmica lligada al sector immobiliari que redueix els valors d'atur a mínims històrics durant la primera meitat dels 2000.

**Taula 16.** Atur registrat per sexes. 2005 – 2015.

Any	Homes	Dones	Total	Ràtios <sup>3</sup>	Variació 2005-15
<b>L'ESCALA</b>					
<b>2005</b>	121 43,8%	155 56,2%	276 100,0%	1,28	127,9%
<b>2008</b>	190 52,1%	175 47,9%	365 100,0%	0,92	
<b>2011</b>	358 55,8%	284 44,2%	642 100,0%	0,79	
<b>2015</b>	305 48,5%	324 51,5%	629 100,0%	1,06	
<b>ALT EMPORDÀ</b>					
<b>2005</b>	1.634 43,5%	2.124 56,5%	3.758 100,0%	1,30	154,6%
<b>2008</b>	2.973 53,3%	2.574 46,7%	5.576 100,0%	0,87	
<b>2011</b>	5.676 55,3%	4.592 44,7%	10.268 100,0%	0,81	
<b>2015</b>	4.749 49,6%	4.819 50,4%	9.568 100,0%	1,01	
<b>CATALUNYA</b>					
<b>2005</b>	112.971 42,6%	152.491 57,4%	265.462 100,0%	1,35	101,3%
<b>2008</b>	159.626 47,8%	174.025 52,2%	333.652 100,0%	1,09	
<b>2011</b>	311.481	286.743	598.224	0,92	
<b>2015</b>	253.557 47,4%	280.901 52,6%	534.458 100,0%	1,11	

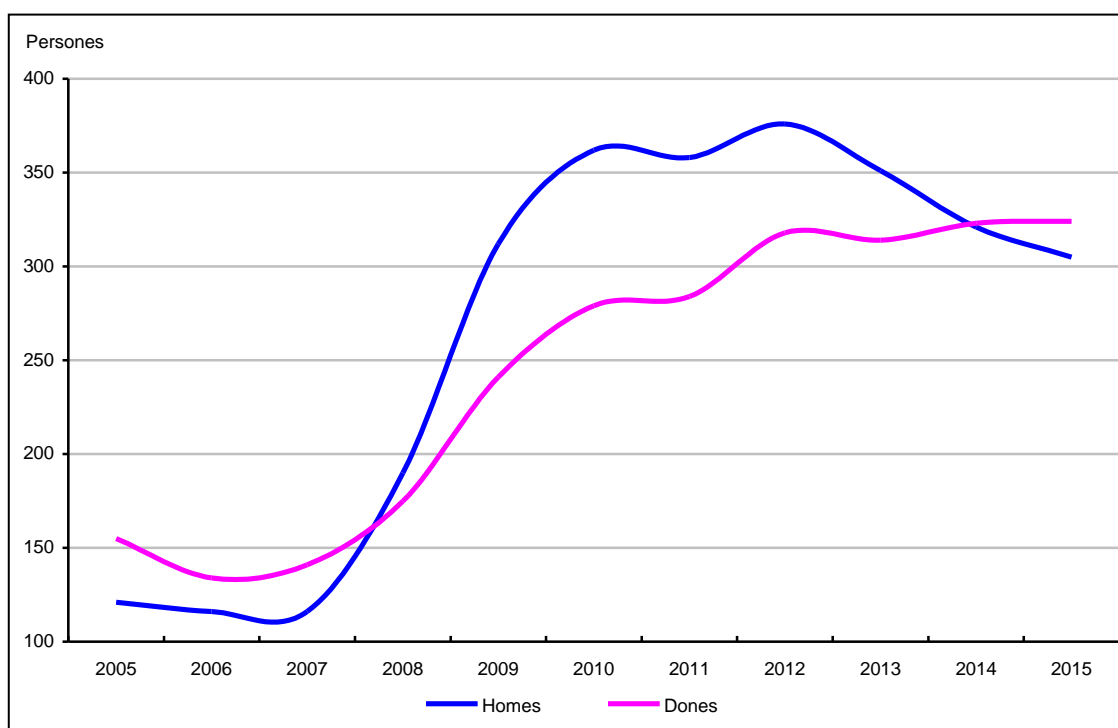
Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya, 2016.

<sup>3</sup> Nombre de dones aturades per cada home a l'atur.

Amb l'esclat de la bombolla immobiliària, l'evolució del nombre d'aturats a L'Escalà ha augmentat considerablement a partir del 2005 arribant a créixer fins més del doble (increment del 132% al 2011 o del 128% en relació al 2015). El municipi presenta un comportament semblant a la mitjana comarcal, si bé amb una menor intensitat, atès que troba en el sector turístic un refugi per als treballadors que busquen feina, tot i que sigui de manera estacional.

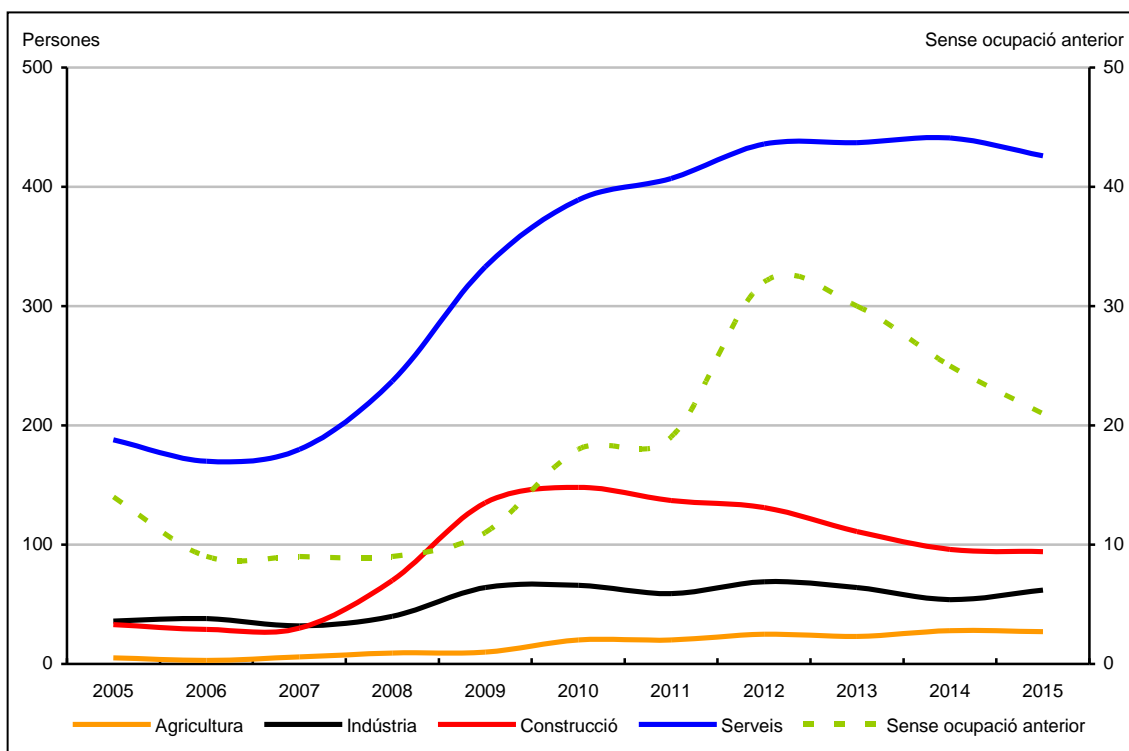
La diferència per sexes tendeix a reflectir que la pèrdua de llocs de treball produïda en el darrer cicle econòmic de crisi global, té com a característica especial que aquesta pèrdua s'ha intensificat en aquells sectors habitualment ocupats per homes com és el cas de la construcció, situació que es reproduïx a nivell comarcal, català i també a L'Escalà on el nombre de dones aturades és significativament inferior durant els anys més durs de la crisi mentre que al 2015 ja se situa al mateix nivell que el d'homes mantenint una ràtio propera al 1,00.

**Figura 9.** Atur registrat per sexe. Període 2005 - 2015



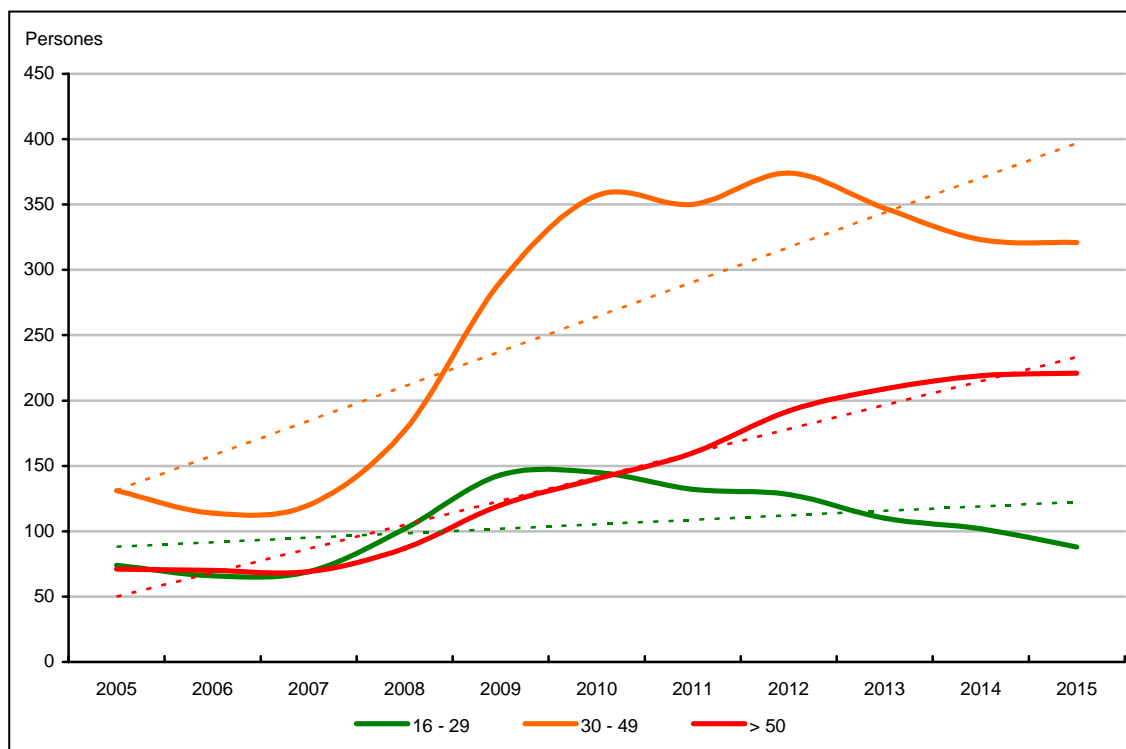
Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

**Figura 10.** Atur registrat per sectors. Període 2005 - 2015



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

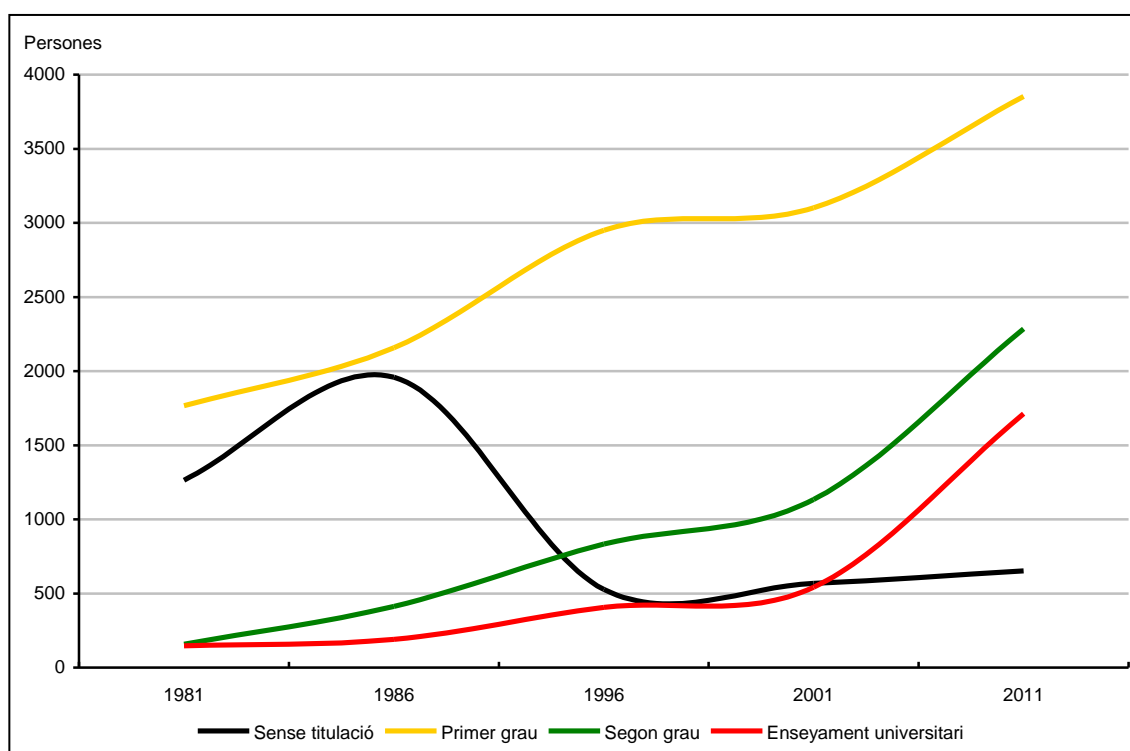
**Figura 11.** Atur registrat per edats. Període 2005 – 2015



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT



**Figura 12.** Població segons nivell d'instrucció. Període 1981 – 2011



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

#### • Estructura econòmica general del municipi en el marc comarcal

Si bé la Renda Familiar Disponible Bruta de L'Escala i l'Alt Empordà és superior a la mitjana catalana des de 2001-05, la tendència canvia amb la crisi i tant la comarca com el municipi queden per sota del conjunt del país pel que fa a aquest indicador, la qual cosa indica que suporten pitjor la crisi i reben menys recursos per unitat familiar, almenys fins al 2012 que és el darrer any del qual tenim dades.

La tendència sembla indicar que el sector terciari és un sector que tot i que ha trigat més a invertir la dinàmica negativa, actualment és el sector que creix amb més força de manera que, a mesura que anem avançant en la recuperació econòmica es van recuperant els ingressos familiars en un municipi tan especialitzat com és L'Escala i per tant es va reduint aquesta diferència any a any.

**Taula 17.** Renda familiar disponible bruta

L'Escala	2001	2005	2009	2012
Total municipi (milers d'euros)	88.690	135.408	172.787	135.534
Rbfd/habitant (milers d'euros)	15,2	16,3	17,0	12,9
Índex Catalunya=100	124,6	109,4	97,7	80,1
<b>Alt Empordà</b>				
Total comarca (milers d'euros)	1.305.655	1.875.004	2.300.197	1.813.639
Rbfd/habitant (milers d'euros)	12,4	15,4	17,2	13,1
Índex Catalunya=100	101,6	103,4	98,9	80,3
<b>Catalunya</b>				
Total Catalunya (milers d'euros)	78.621.677	105.279.051	128.711.945	122.185.000
Rbfd/habitant (milers d'euros)	12,2	14,9	17,4	16,1
Índex Catalunya=100	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

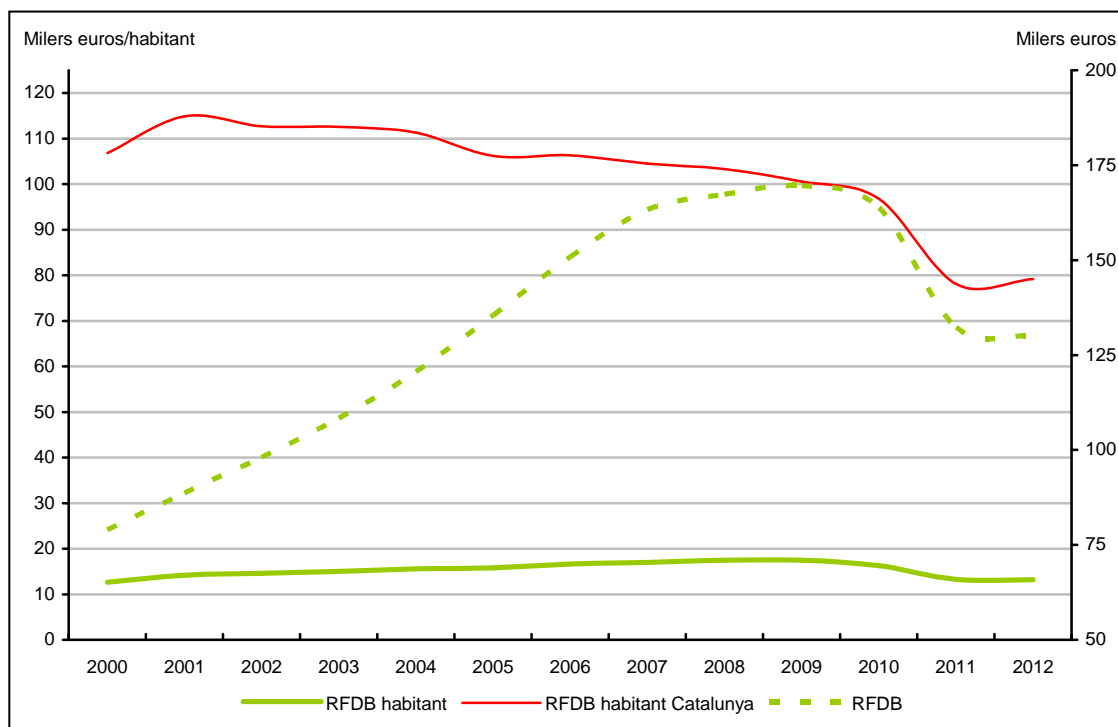
**Taula 18.** Renda familiar disponible bruta per recursos

<b>L'Escala</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>	<b>2012</b>
Remuneració d'assalariats	48,0	47,1	51,2	54,3
Excedent brut d'explotació	38,7	40,2	32,9	27,7
Prestacions socials	13,3	12,7	15,9	18,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Alt Empordà</b>				
Remuneració d'assalariats	56,6	52,3	52,1	57,7
Excedent brut d'explotació	29,8	33,3	29,0	22,5
Prestacions socials	13,6	14,4	18,8	19,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Catalunya</b>				
Remuneració d'assalariats	62,4	59,9	59,4	59,8
Excedent brut d'explotació	23,0	25,1	22,6	19,6
Prestacions socials	14,6	15,0	18,4	20,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

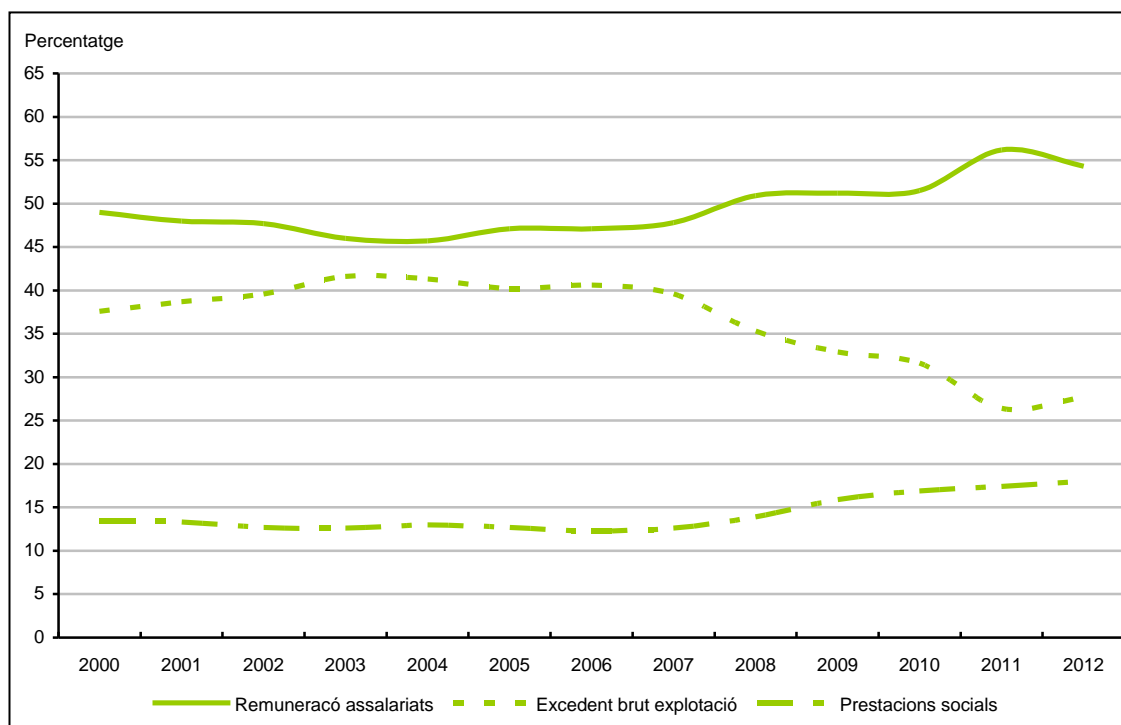
També cal fer referència, si ens fixem en les dades per recursos, a l'augment significatiu, en la segona meitat de la dècada passada quan la regressió econòmica s'ha començat a fer evident, de l'obtenció de recursos a partir de les prestacions socials i la caiguda dels excedents bruts d'explotació, és a dir, beneficis derivats d'activitats empresarials, professionals i societats que són productors. La remuneració d'assalariats en canvi és la font de recursos que aguanta la recessió, a L'Escala, i s'acosta a la mitjana comarcal, almenys fins al 2012 que és el darrer any del qual tenim dades.

**Figura 13.** Evolució de la renda familiar disponible bruta (RFDB) en milions d'euros. Període 2000 – 2012



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

**Figura 14.** Evolució de la renda familiar disponible bruta (RFDB) per recursos. Període 2000 - 2012



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

## El Producte Interior Brut (PIB)<sup>4</sup>

En la dècada dels noranta i principis dels 2000, l'Alt Empordà s'emmarca en una de les zones més dinàmiques de Catalunya (a excepció de l'Àrea Metropolitana de Barcelona) gràcies a la seva posició de cruïlla en l'anomenat arc mediterrani, tot i que podem trobar diferències significatives entre el teixit productiu dels municipis a l'entorn de Figueres, més industrials i dependents de les infraestructures de comunicacions, i els municipis litorals com L'Escalà on predomina el sector turístic i amb un fort pes del sector de la construcció.

**Figura 15.** Evolució del PIB a preus de mercat (milions d'euros). Període 1991 – 2012



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

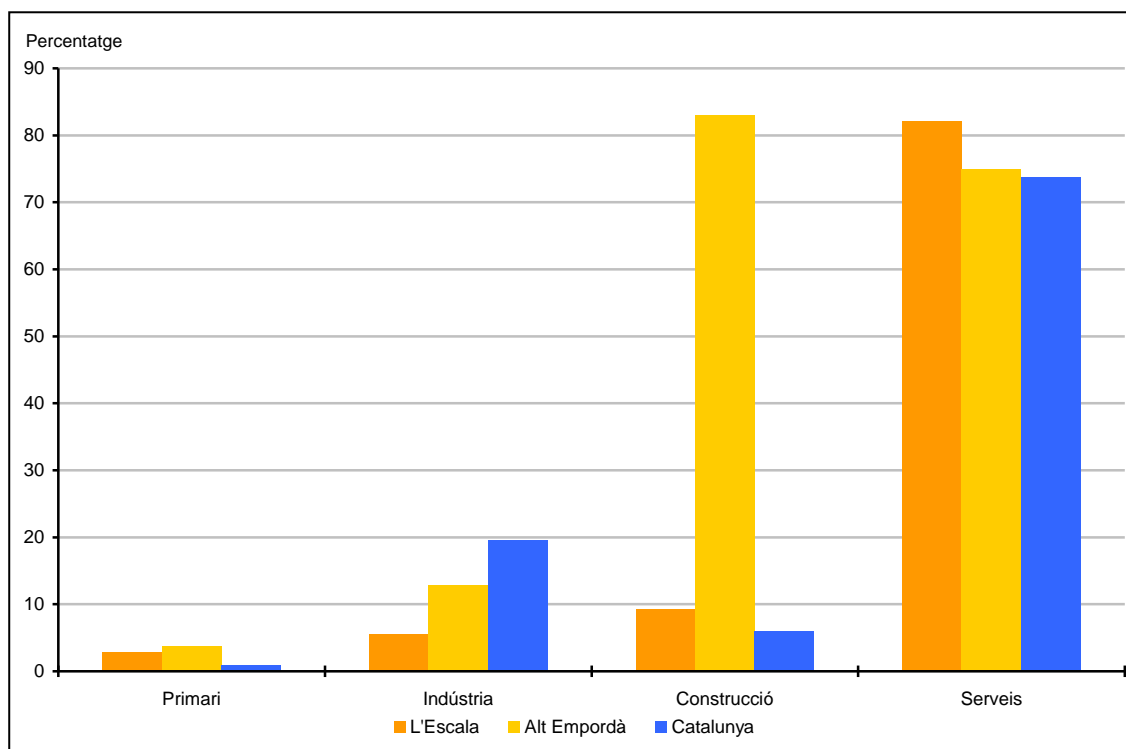
**Taula 19.** Producte interior brut a preu de mercat. Període 2001 - 2012

<b>L'Escalà</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>	<b>2008</b>	<b>2012</b>
PIB (milions)	148,7	225,3	241,5	165,3
PIB habitant (milers euros)	23,5	24,9	25,2	16,1
Catalunya	111,6	90,8	86,4	58,2
<b>Alt Empordà</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>	<b>2008</b>	<b>2012</b>
PIB (milions)	2.017,2	3.065,3	3.401,6	2.868,7
PIB habitant (milers euros)	19,2	24,2	24,8	20,7
Catalunya	90,9	88,5	85,6	75,0
<b>Catalunya</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>	<b>2008</b>	<b>2012</b>
PIB (milions)	135.708,90	196.391,50	215.180,70	206.919,9
PIB habitant (milers euros)	21,1	27,4	29	27,6
Catalunya	100	100	100	100

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

<sup>4</sup> El producte interior brut (PIB) correspon a la producció total de béns i serveis de l'economia, menys el total de consums intermedis, més l'IVA que grava els productes i més els impostos lligats a la importació. Aquest és un indicador de l'activitat productiva d'una economia.

**Figura 16.** PIB a preus de mercat (milions d'euros). Any 2012

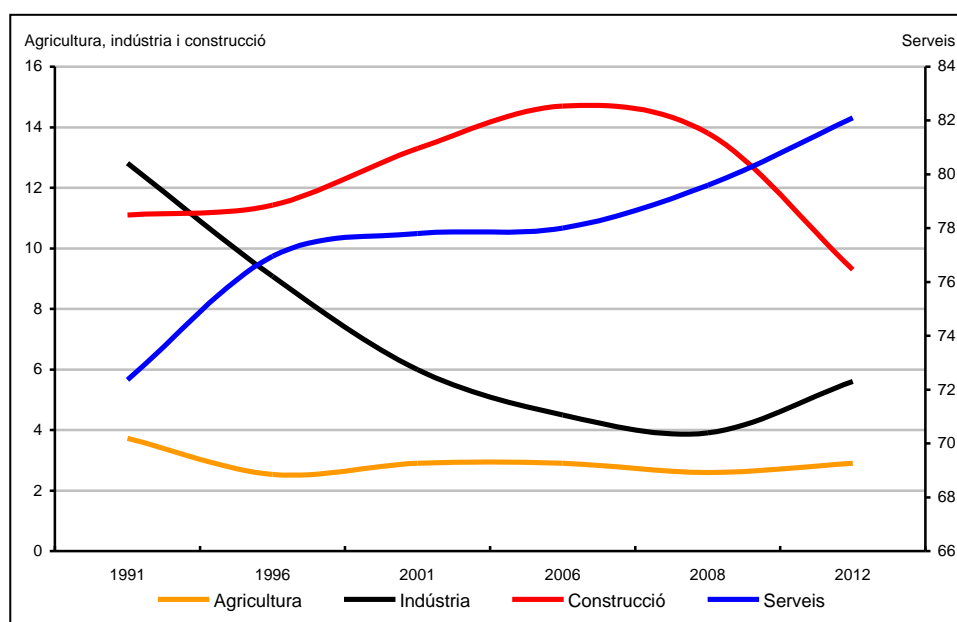


Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

### Valor afegit brut

Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya el valor afegit brut és l'aportació de les diferents branques productives al conjunt de l'economia i en els darrers anys a L'Escala s'ha comportat de la següent manera:

**Figura 17. Valor afegit brut a preus bàsics (%). Període 1991 - 2012**



**Taula 20. Valor afegit brut a preus bàsics per sectors (%). Període 2001 – 2012**

<b>L'Escala</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>	<b>2008</b>	<b>2012</b>
Agricultura	2,9	2,9	2,6	2,9
Indústria	6,0	4,5	3,9	5,6
Construcció	13,3	14,7	13,8	9,3
Serveis	77,8	78,0	79,6	82,1
<b>Alt Empordà</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>	<b>2008</b>	<b>2012</b>
Agricultura	6,1	3,8	4,0	3,8
Indústria	12,0	8,6	7,8	12,9
Construcció	11,8	15,3	14,2	8,3
Serveis	70,2	72,2	74,0	74,9
<b>Catalunya</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>	<b>2008</b>	<b>2012</b>
Agricultura	1,8	1,4	1,1	0,9
Indústria	27,2	22,1	20,5	19,5
Construcció	7,8	10,8	10,3	5,9
Serveis	63,1	65,8	68,1	73,7

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT

## 2.3 CONCLUSIONS EN RELACIÓ A LA POBLACIÓ

### 2.3.1 Anàlisi demogràfica

#### **Dinàmica de la població en constant creixement llevat dels darrers anys de conjuntura socioeconòmica adversa**

En tot el període analitzat, que comprèn el segle XX i la primera dècada del segle XXI, l'increment del padró ha estat constant, passant dels 2.500 habitants als més de 10.000 que es comptabilitzen actualment. Tot i això destacar que en els darrers anys s'ha frenat, arran de la crisi econòmica, el ritme frenètic de creixement que es donava a la primera dècada dels anys 2000 i la tendència actualment és d'estancament.

Tot i créixer significativament, la població de L'Escala ho ha fet de forma més pausada que en entorns propers com Figueres o Roses que han vist multiplicada la seva població de forma exponencial.

#### **Rejoventament de la piràmide d'edats**

Tot i presentar una piràmide d'edats força més envellida que la mitjana comarcal i catalana, l'apunt destacable és que l'onada migratòria dels darrers anys, de població de països estrangers, ha contribuït en bona part a l'increment dels naixements i per tant a rejuvenir la piràmide.

#### **Densitat de població alta**

El valor de població en relació a la superfície del municipi és també alt, essent el tercer municipi amb una xifra més alta de la comarca, multiplicant per sis la mitjana.

#### **Creixement natural tradicionalment positiu amb una sola fase negativa**

La relació entre nascuts i difunts s'ha mantingut gairebé sempre positiva des dels anys 70 fins a l'actualitat amb un únic període negatiu a mitjans de la dècada dels 1990 fins al 2002. A partir de llavors, l'arribada de contingents de població nouvinguda ha propiciat un repunt dels naixements fins que els efectes de la crisi econòmica i la conseqüent relació amb la fecunditat han frenat novament els naixements tot i que el balanç encara és positiu.

#### **Les onades migratòries han tingut molt impacte al municipi i el percentatge d'estrangers significa un percentatge elevat**

L'arribada de nous habitants procedents d'altres zones, ja sigui de la resta de l'estat en dècades passades o procedents d'altres països (especialment de Sudamèrica i d'Àfrica) i persones en edat de jubilació de la mateixa Unió Europea en els darrers anys, ha marcat les principals crescudes poblacionals del municipi. És per això que la població o estrangera representa un percentatge molt elevat (32,5% l'any 2015) respecte del total.

Aquests creixements sobtats de població estrangera producte de la conjuntura econòmica o bé a la recerca d'una millor qualitat de vida, fa que calguin esforços per garantir l'arrelament de la població al territori.

#### **La població estacional i vinculada és també molt important**

Si tenim en compte la condició de municipi turístic de L'Escala és d'esperar una forta estacionalitat demogràfica però analitzant les dades i en comparació a les dades de municipis veïns, la població no resident que passa temporades a L'Escala és encara més significativa (+42% en relació a la població resident), molt per damunt de la mitjana comarcal (12,6%) i gairebé el doble de municipis amb vocació marcadament turística com Castelló d'Empúries (25%) i Roses (22%).

Igualment la població vinculada manté que el volum de persones no empadronades que té relació amb L'Escala ja sigui per motius laborals, d'estudi, turístiques, etc. és l'equivalent a augmentar la població resident en un 48%, valor significativament superior a poblacions veïnes com Castelló d'Empúries (31%) o Roses (27%).

#### **La projecció de població manté la tendència de creixement tot i que alenteix el ritme**

Tot i la dificultat de predicció pel moment de canvi en el que vivim, la projecció de població del municipi de L'Escala manté la tendència positiva amb un escenari de creixement previst que anirà dels 10.744 (escenari baix) als 12.795 habitants (escenari alt per a l'any 2026).

Aquesta previsió significa que la població creixeria a un ritme mitjà de 137 habitants/any.

### 2.3.2 Anàlisi socioeconòmica

#### **La població activa ha crescut tot i que l'ocupació disminueix en relació a la dècada passada.**

En el municipi segons les dades de l'any 2015 hi ha més gent en edat de treballar (53,6% del total de població) però per contra hi ha menys població ocupada que a l'any 2001 la qual cosa fa evident l'afectació de la crisi econòmica global a escala local.

#### **La població vinculada al sector primari s'estabilitza**

Després d'un període de reducció progressiva, en els darrers 10 anys les persones en actiu dins del sector primari es mantenen estables, ja sigui gràcies a l'activitat pesquera com a l'agricultura o la ramaderia.



### **El sector industrial esdevé poc significatiu tot i que millora la seva competitivitat**

El predomini d'altres sectors va clarament en detriment de l'activitat industrial que es troba caracteritzada per petites i mitjanes empreses de caràcter familiar. Tot i això, les darreres dades, ja en període de recuperació econòmica, posen de manifest una bona adaptació a les noves pautes del model econòmic (exportacions, I+D+I, especialització...) i sembla que el sector industrial incrementa el seu valor afegit.

### **Economia profundament terciaritzada i important afectació de la crisi en el sector de la construcció**

El sector turístic i els serveis derivats han incidit en la profunda terciarització de l'economia a L'Escala.

La població dedicada al sector de la construcció abans de la crisi era molt important (18%) en relació a la resta de la comarca (10%) i Catalunya (7%) cosa que explica que l'esclat de la bombolla immobiliària hagi tingut un efecte important al municipi.

### **El pes del sector turístic és molt important, arribant al monocultiu turístic**

Tenint en compte la seva condició de municipi litoral en una comarca eminentment turística L'Escala té en el turisme tradicional de sol i platja com a principal motor econòmic local al llarg dels darrers 50 anys.

Aquesta característica s'ha intensificat encara més amb la caiguda del sector de la construcció arran de la crisi immobiliària, de manera que el percentatge de població dedicada al turisme supera el 80% arribant a constituir un autèntic monocultiu, condicionant tant socialment com urbanísticament el municipi.

### **El turisme es fonamenta en el sector dels càmpings i l'habitatge d'ús turístic**

A L'Escala tot i no tenir un nombre elevat d'establiments de càmping, aquests són de grans dimensions el que genera un nombre de places/habitant molt superior a la mitjana.

Significatiu és també el nombre d'HUT la qual cosa incideix fortament en el mercat de lloguer i en canvi la ràtio de places hoteleres és inferior a la mitjana d'altres nuclis turístics propers.

### **Atur elevat i amb matisos per raó de sexe**

La població aturada no pateix risc d'exclusió per raons de sexe com tradicionalment es sol donar en molts municipis de Catalunya, si bé la crisi en sectors tradicionalment masculins ha fet créixer el nombre d'homes aturats, la relació entre homes i dones és equitativa, havent-hi el mateix nombre d'homes que de dones en situació d'atur.

**La renda disponible és inferior a la mitjana del país però amb tendència a igualar-se, si no a superar-la a mesura que s'avança en la recuperació econòmica**

El nivell de renda familiar de L'Escala es troba un 20% per sota de la mitjana de Catalunya amb dades del 2012 però s'intueix amb els altres indicadors dels quals disposem de dades fins a 2015 que l'economia basada en el sector turístic està tenint una forta tendència positiva en els darrers anys i la recuperació, tot i que ha trigat més que en economies més diversificades, s'està produint amb força.

**S'observa un augment de les retribucions per prestacions socials i cauen els beneficis derivats d'activitats empresarials i professionals**

En els anys de regressió econòmica augmenta l'obtenció de recursos a partir de les prestacions socials i s'observa una caiguda dels excedents bruts d'explotació, és a dir, beneficis derivats d'activitats empresarials, professionals i societats que són productors, mentre que els assalariats aguanten l'investida de la crisi, almenys fins al 2011, tot i que s'intueix una regressió a partir del 2012 que és el darrer any del qual tenim dades.

### 3. ANÀLISI I DIAGNOSI DEL SECTOR DE L'HABITATGE

#### 3.1 SITUACIÓ ACTUAL

##### Parc d'habitatges existent

En el període de 1981 a 2011, any del darrer Cens d'habitatge de l'INE, el parc d'habitatges de L'Escala creix de manera important a ritmes del 20-35%, passant de 8.008 habitatges (1.165 principals) a 14.994 habitatges (4.072 principals) l'any 2011, donant-se el major salt en el període 1981/1991 amb un increment del 38,6%.

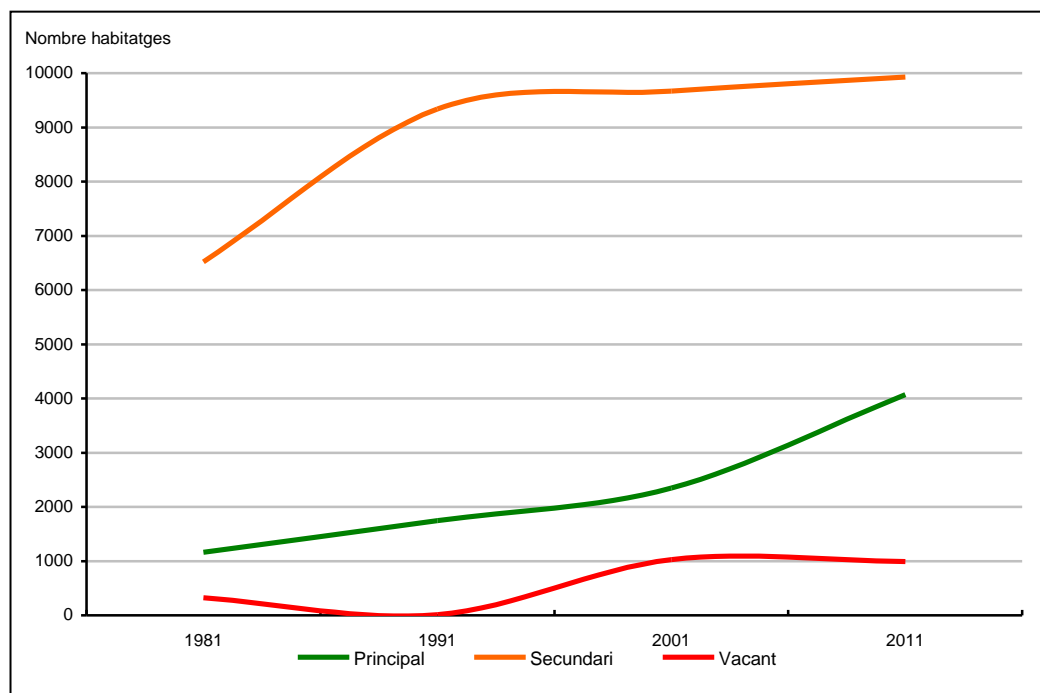
**Taula 21.** Habitatges per tipus. Període 1981-2011.

	1981	1991	2001	2011
Principals	1.165	1.745	2.347	4.072
Secundaris	6.520	9.340	9.670	9.929
Vacants	323	12	1.027	993
Altres	-	8	185	17
<b>TOTAL</b>	<b>8.008</b>	<b>11.100</b>	<b>13.229</b>	<b>14.994</b>

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya, 1.981-2011.

Cal destacar que del parc existent, són habitatges principals (primera residència) només el 27% del total, la qual cosa dóna una referència de la gran importància de la segona residència al municipi (66%) tenint en compte la seva condició de poble costaner. A més, si disposéssim de dades detallades per barris, comprovaríem que bona part es concentra a la façana litoral i especialment en zones com l'Eixample turístic.

**Figura 17.** Habitatge familiar per tipus. Període 1981 - 2011

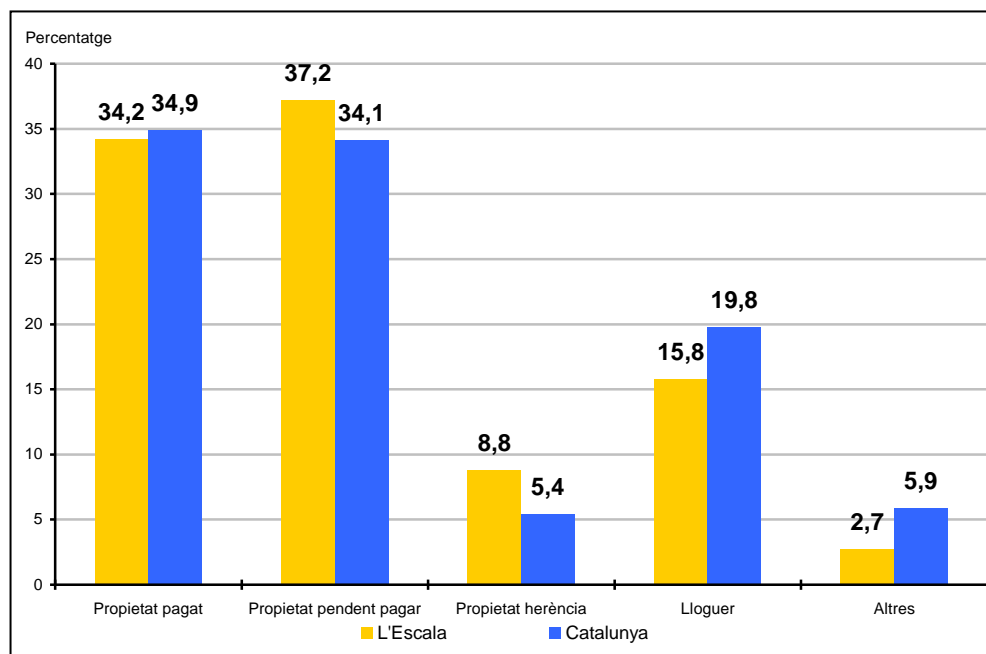


Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT,

En el cens d'habitatges realitzat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE) l'any 2011 es recullen detallades les principals característiques dels 4.072 habitatges principals quantificats a L'Escala. Cal tenir en compte que no s'inclouen en aquestes xifres el contingent d'habitatges secundaris ni buits.

### Habitatges segons la propietat

**Figura 18.** Habitatges per règim de tinença. Any 2011



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT,

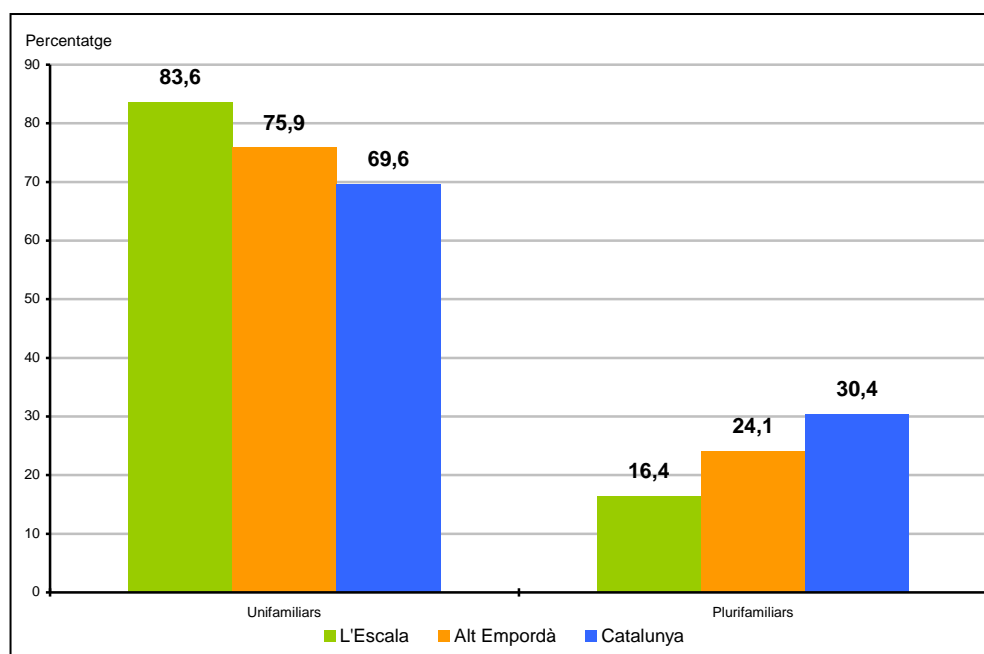
Si ens fixem en el gràfic anterior, el municipi de L'Escala (71,4%) té un volum d'habitatges principals de propietat similar a la mitjana catalana (74,3%), si bé amb algunes particularitats, ja que una part significativa (37,2%) es troben pendents de pagament, tret característic de llars que en els darrers anys de boom immobiliari han hagut d'accedir a l'habitatge principal mitjançant una hipoteca.

Per altra banda, el parc d'habitatges principals de lloguer, també és relativament baix a L'Escala (15,8% amb dades de 2011) quan a la resta del país es situa entorn el 20%. Això denota una escassa oferta d'habitatges principals de lloguer probablement degut a la gran demanda de lloguer durant la temporada turística i en la tipologia de segona residència.

## Habitatges segons la tipologia

Al municipi escalenc predomina un model d'ocupació del territori de baixa densitat, amb una clara supremacia dels edificis d'habitatges unifamiliars, molt més accentuada que al conjunt de la comarca o a la resta del país.

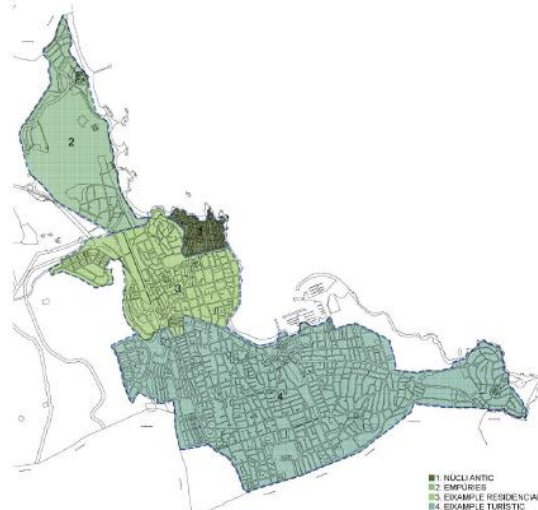
**Figura 19.** Tipologia d'habitatges per número d'immobles. Any 2011



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT del Cens d'Edificis, 2011

El Pla Local d'Habitatge de l'Escalona, redactat el 2011, assenyalava que els habitatges unifamiliars se situaven majoritàriament a l'eixample residencial i l'eixample turístic, mentre que els edificis plurifamiliars se situaven preferentment a primera línia de mar i al llarg de les avingudes comercials. La densitat analitzada pel Pla Local d'Habitatge és molt baixa, per la qual cosa la tipologia unifamiliar en respecte el conjunt és:

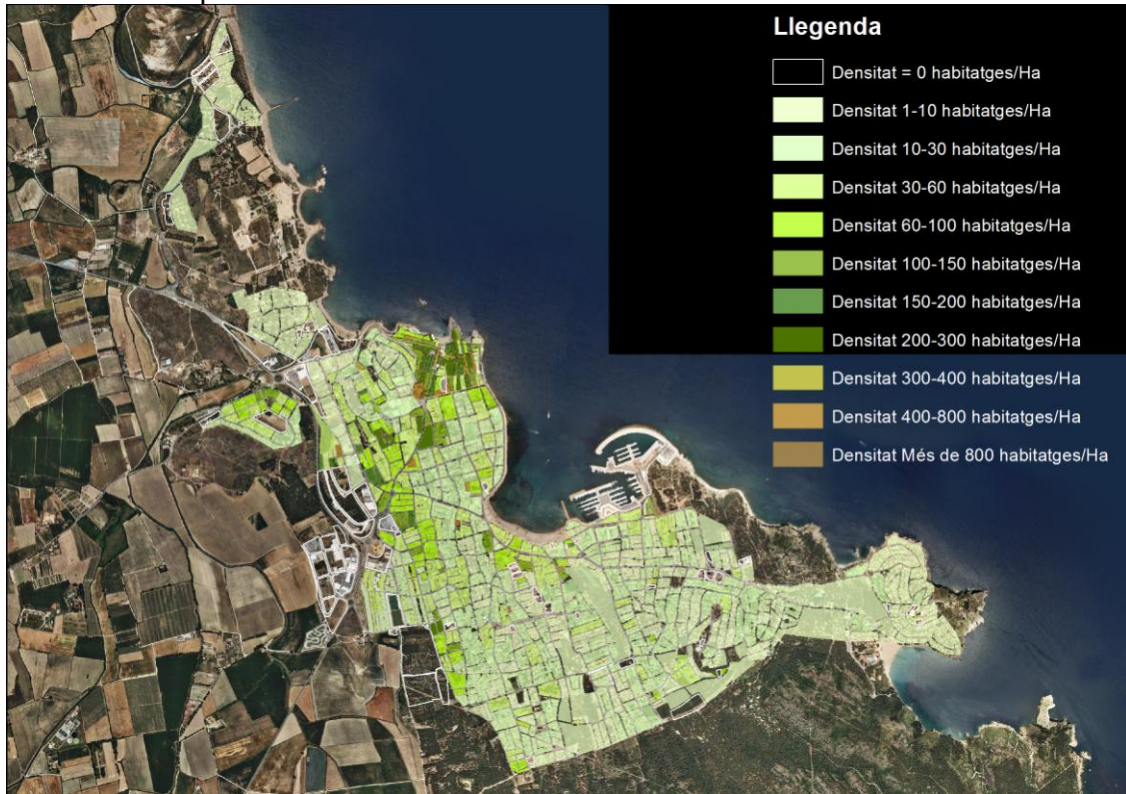
- 1- Nucli antic 82,64 %
- 2- Empúries 95,61 %
- 3- Eixample residencial 85,45 %
- 4- Eixample turístic 91,82 %



Font: Serveis Tècnics, Ajuntament de L'Escalona, 2016.

## Habitatges per hectàrea

Pel que fa a la densitat d'habitatges, el teixit urbà de L'Escala es caracteritza per una molt baixa densitat edificatòria que en la gran part del territori ocupat no arriba als 30 habitatges/Ha xifra que només se supera en la zona del Nucli Antic i en comptades illes de l'Eixample Residencial.



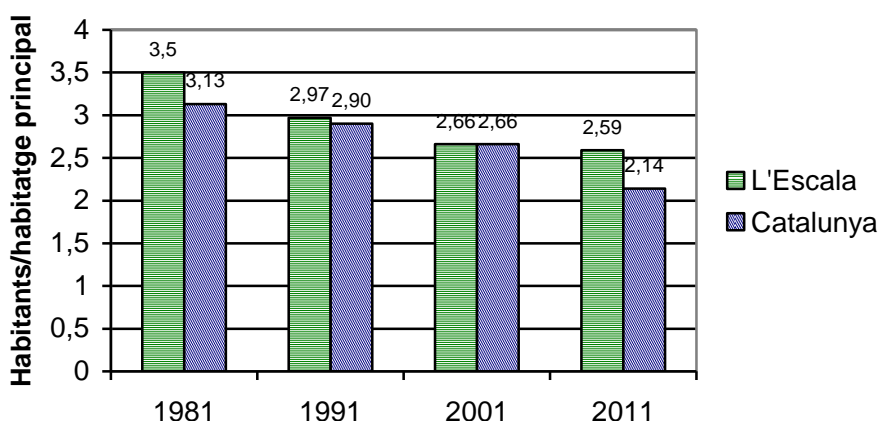
Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis Tècnics, Ajuntament de L'Escala, 2016.

## Habitants per habitatge

El nombre d'habitants per llar familiar ha sofert una disminució progressiva en els darrers anys, i L'Escala no n'ha estat l'excepció. Així, cada vegada es necessiten un major nombre de llars per una determinada població i per tant s'incrementa l'ocupació del sòl. Tot i així, les dades següents ens destapen un seguit de característiques que són pròpies dels municipis turístics de les zones litorals.

Com s'observa, la xifra d'habitants/llar de 2011 a L'Escala, segueix les pautes de comportament de la resta de Catalunya però el descens respecte a la dada de 2001 es dona en uns valors sensiblement inferiors a la dada de Catalunya. Llavors podem pensar que l'allau de nous habitants que s'ha donat en la darrera dècada no ha estat igualment correspost en quant a la creació de nous habitatges i en part, perquè una part substancial d'aquesta població nouvinguda ha ocupat habitatges no principals ja existents, generalment segones residències convertint-les a primeres.

**Figura 19.** Nombre d'habitants per llar familiar de L'Escala i Catalunya.



Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT.

En l'actualitat el nombre d'habitants per llar familiar (habitatge principal) al municipi s'estima en 2,59 mostrant una continuada tendència a la baixa d'aquest indicador, que podria ser més acusada si considerem que una part d'habitatges de segona residència (no comptabilitzats en aquesta ràtio) han estat convertits a habitatges principals per la qual cosa la xifra real d'habitants/llar principal molt probablement es situarà per sota dels 2,4 hab/habitatge.

Segons l'anàlisi de padró i del parc d'habitatge que es feia en el Pla Local d'Habitatge **és també aquesta xifra de 2,4 habitants/llar la xifra que es considera.**

Dels 14.994 habitatges existents al municipi l'any 2011, 13.229 ja ho estaven al 2001 i 1.765 s'han construït en el període 2001/2011.

## Llars segons el nombre de persones

En el període 1991-2011, pel que disposem d'informació estadística, el municipi de L'Escala ha tingut un comportament prou diferent de la tònica habitual en el conjunt de la comarca i de la resta del país en quant a la tipologia de les llars.

Si bé al 1991 i al 2001 tenia uns valors elevats en quant al nombre de llars unipersonals, aquesta xifra s'ha estancat quedant al 2011 molt per sota de la dada comarcal i de la mitjana del país. En canvi, la localitat es caracteritza per un percentatge significativament alt de llars bipersonals, que s'ha incrementat en la darrera dècada probablement degut a les parelles de jubilats de l'UE que s'estableixen a la costa catalana buscant millors condicions de vida un cop surten del mercat laboral.

D'altra banda, s'ha reduït el percentatge de llars amb 5 o més persones, denotant una estructura familiar moderna i que condiciona la tipologia edificatòria. El canvi de model familiar tradicional (on avis, pares i/o fills vivien en el mateix habitatge) cap a un nou model social (famílies monoparentals, augment dels divorcis, joves emancipats) fan que el nombre de persones per llar sigui cada cop més baix i la tendència diu que seguirà així tant a la comarca de l'Alt Empordà com al conjunt de Catalunya .

**Taula 22.** Llars, segons el nombre de persones de L'Escala.

Núm. Persones	1991		2001		2011	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
<b>1</b>	272	15,6	701	29,8	833	20,5
<b>2</b>	502	28,8	649	27,7	1.589	39,0
<b>3</b>	337	19,3	443	18,9	744	18,3
<b>4</b>	379	21,7	369	15,7	703	17,3
<b>5 i més</b>	255	14,6	185	7,9	203	4,9
<b>Total</b>	1.745	100,0	2.347	100,0	4.072	100,0

Llars, segons el nombre de persones a l'Alt Empordà.

Núm. Persones	1991		2001		2011	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
<b>1</b>	5.078	17,0	9.222	24,6	10.261	23,4
<b>2</b>	8.023	26,9	10.401	27,8	15.193	34,7
<b>3</b>	6.219	20,9	7.680	20,5	9.311	21,2
<b>4</b>	6.175	20,7	6.777	18,1	7.299	16,7
<b>5 i més</b>	4.318	14,5	3.391	9,0	1.755	4,0
<b>Total</b>	29.813	100,0	37.471	100,0	43.819	100,0

Llars, segons el nombre de persones a Catalunya.

Núm. Persones	1991		2001		2011	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
<b>1</b>	262.719	13,6	484.624	21,0	686.810	23,3
<b>2</b>	488.970	25,3	647.572	27,9	933.679	31,7
<b>3</b>	428.596	22,2	518.893	22,4	631.635	21,5
<b>4</b>	451.154	23,3	462.989	20,0	512.646	17,4
<b>5 i més</b>	301.605	15,6	201.696	8,7	180.174	6,1
<b>Total</b>	1.933.044	100,0	2.315.774	100,0	2.944.944	100,0

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT,



## **El parc d'habitatges buits**

Segons dades del Cens d'Habitatges de l'INE de l'any 2011, es calcula el nombre d'habitatges buits al municipi de L'Escala en 993, el que significa un 6,6% del total, una xifra molt inferior a la dada provincial (11,3%) o a la resta de Catalunya (11,6%).

Com a referència, tenim que segons dades dels consums d'aigua (recollides durant la redacció del PLH de L'Escala l'any 2010) un 7,8% dels comptadors d'aigua tenien consums inferiors a 6m<sup>3</sup> anuals que és el paràmetre que vindria a indicar que un habitatge no té consum i per tant es pot deduir com a habitatge desocupat comptabilitzant en aquell moment 1.134 habitatges buits.

Quan parlem de xifres d'habitatge desocupat inferiors al 10%, que són els paràmetres habituals en la majoria dels municipis de Catalunya, hem de parlar d'un estoc realment escàs per al cas de L'Escala i és que la rendibilitat dels immobles com a habitatge turístic, fa que difícilment un habitatge quedi absolutament desocupat tot l'any.

Cal considerar que habitatges buits són aquells que han obtingut o poden obtenir la cèdula d'habitabilitat i per tant queden exclosos aquells habitatges en construcció de promocions immobiliàries que han quedat a mitges producte de l'esclat de la bombolla immobiliària. Caldria, per tant, diferenciar i tractar com un problema apart aquests casos, aplicant en els casos que sigui possible mesures amb l'objectiu de que siguin posats en el mercat.

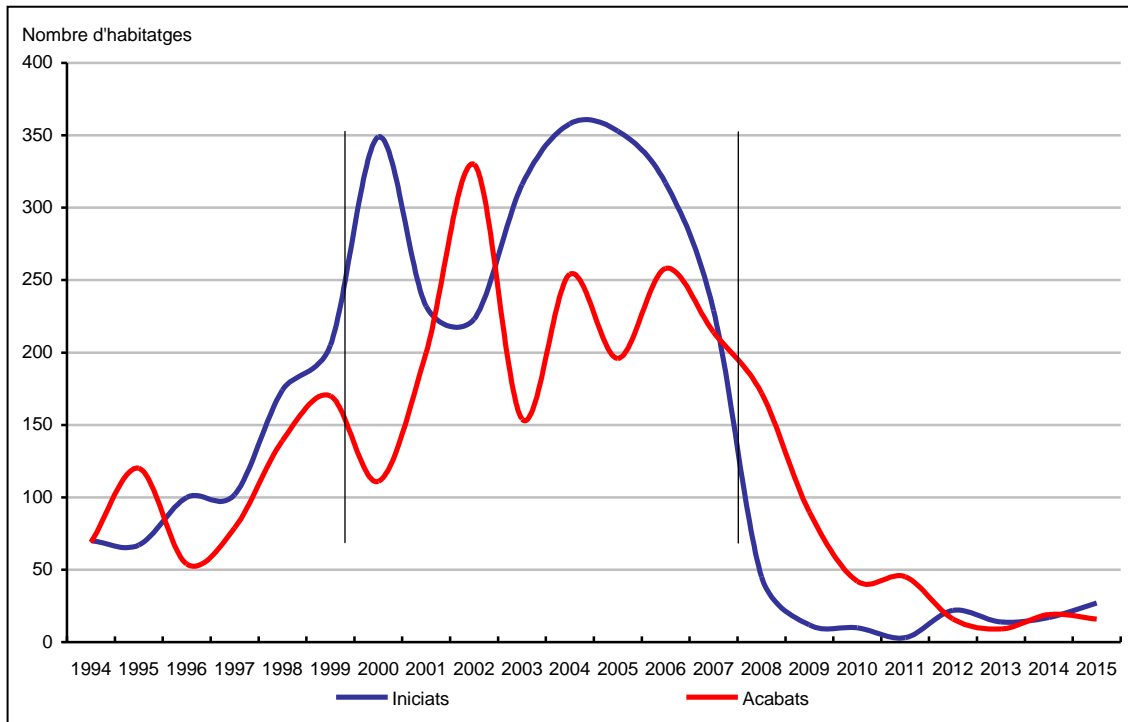
## **Descripció de la dinàmica constructiva dels darrers anys**

La dinàmica immobiliària ha estat tradicionalment associada a la disponibilitat de sòl edificable i les condicions aptes per a la construcció de cases o pisos, encara que durant la dècada dels 2000 hem vist com aquesta afirmació, vàlida en altres temps, s'ha posat en entredit, ja sigui per la bombolla especulativa viscuda en els primers temps o per la impossibilitat d'accedir a habitatges malgrat haver-hi superàvit en els darrers anys.

Donat que en els darrers anys s'ha produït una situació excepcional que ha comportat una mancança de dades que siguin extrapolables per a realitzar una projecció del comportament del municipi pel que fa a la producció d'habitatges, a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors editades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya s'han extret les dades d'habitatges iniciats i acabats a L'Escala des de l'any 1994. Dels resultats obtinguts observem que la sèrie d'anys analitzada es pot dividir en tres trams ben diferenciats.

El primer període correspon al comportament anterior a l'any 2000 i es caracteritza per una producció amb un promig d'habitatges/any de 120 (iniciats) i 105 (acabats). El període central reflecteix la producció màxima d'habitatges entre 2000 i 2007, amb un valor màxim de 330 habitatges acabats l'any 2002 i un promig per any que gairebé triplica el del període anterior amb 297 (iniciats) i 214 (acabats). Finalment, a partir de 2008 hi ha una forta caiguda de la producció d'habitatges fins a situar-se en valors excepcionalment baixos, amb un promig de solament 19 (iniciats) tot i que es manté força el promig d'acabats 51 per any.

**Figura 20.** Habitatges iniciats i acabats, 1994-2015.



Font: Dept. Territori i Sostenibilitat, 2015

Aquest anàlisi dels darrers 20 anys ens mostra la dinàmica evolutiva del sector de la construcció recent però cal significar també, tal com recull "L'estudi del mercat immobiliari de L'Escala i la seva evolució" (Marquès i Palomeras, Joan. 2016) anteriorment a la crisi del 1992 es va construir a l'Escala una mitjana anual de 523 habitatges, amb una punta l'any 1986 de 840 habitatges iniciats.

Després de la remuntada d'aquella crisi, no es tornen a arribar a aquests nombres d'habitatges construïts, per diversos motius: les limitacions urbanístiques (és un municipi on predomina l'habitatge unifamiliar, en especial l'aïllat, per sobre del plurifamiliar) i la manca de terrenys edificables, la qual cosa fa poc atractiva la promoció amb fins especulatiu.

Aquesta situació no deixa de ser un avantatge a les portes de la crisi de 2008, ja que la pressió en què es construeix durant els anys previs és molt inferior a la pressió dels anys previs a la crisi del 1992. En definitiva, el mercat, en arribar aquesta nova crisi, no es troba tant saturat com pot estar-ho en altres municipis: àrea metropolitana de Girona, Banyoles, Figueres...

## L'habitatge d'ús turístic

Tal com s'ha avançat, la condició turística de L'Escala, distorsiona alguns dels comportaments normals del mercat de l'habitatge i en aquest sentit cal avaluar el pes del mercat de l'habitatge d'ús turístic (HUT).

En un municipi en què només 1/3 dels habitatges existents són considerats habitatges principals, és evident que el pes de l'habitatge de segona residència és molt important (66%), si bé gràcies a les dades d'habitatges destinats a l'activitat turística (2016) sabem que el volum d'HUT declarats és de 1.980 habitatges el que significa un 13,20% de tots els habitatges de L'Escala i un 20% del total d'habitatges secundaris censats l'any 2011.

A banda dels habitatges emprats per a ús turístic que no s'han censat com a tals, dels quals desconeixem el seu número, la resta d'habitatges secundaris, s'intueix que són habitatges de segona residència (també amb un règim d'ocupació molt baix, principalment en períodes de vacances d'estiu) en règim de propietat.

Amb tot, tenim que el parc d'habitatges de L'Escala esdevé fortament condicionat per aquestes tipologies d'habitatge destinat a un ús temporal. D'aquí es desprèn també que el sector turístic (si s'afegeix l'activitat dels càmpings) és un dels principals consumidors de sòl del municipi i el patró d'ocupació del sòl escalenc ha estat tradicionalment de baixa densitat.

## L'habitatge de promoció pública

Tot i que la dificultat d'accés a l'habitatge és una problemàtica que ha agafat una major envergadura arran de la crisi econòmica dels darrers anys, les polítiques en aquest sentit fa temps que es duen a terme mitjançant la promoció pública d'habitatges, malgrat quedar palès que han estat del tot insuficients.

Entre les promocions d'HPO que es té constància segons dades dels tècnics municipals trobem:

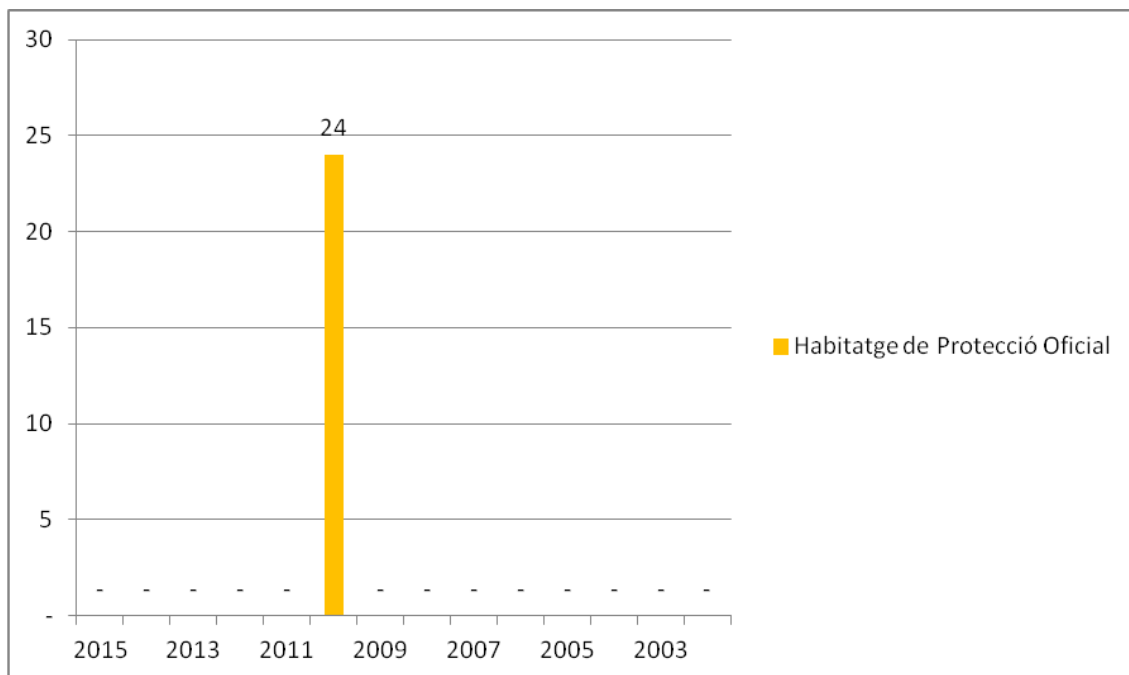
**Taula 24.** Habitatge assequible.

SECTORS	HPO	Habitatge de preu taxat
Altres promocions anteriors a 2002	ND	-
PP Closa del Llop	24 habitatges	-
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	-

Font: Serveis tècnics municipals, 2016.

Si fem un recull de les diverses promocions que s'han dut a terme en els darrers quinze anys al municipi de L'Escala tenim:

**Figura 21.** Habitatges de Protecció Oficial en règim de venda iniciats. Període 2002 – 2015



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, GENCAT 2016

Històricament al municipi no s'han desenvolupat promocions d'habitatge social de manera que hi ha un dèficit històric acumulat en aquest sentit.

Igualment segons les dades del Departament de Territori i Sostenibilitat al voltant dels contractes de mediació de lloguer social, a L'Escala no s'ha dut a terme cap contracte de lloguer d'habitatge amb mediació social en els darrers anys al municipi.

Pel que fa a les persones que en els darrers anys han manifestat la seva voluntat/necessitat d'adherir-se a un programa social d'accés a l'habitatge, tenim que s'han inscrit al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit per al cas de L'Escala:

**Taula 25.** Persones inscrites al Registre de demandants d'habitatge. Període 2010-15

	Demandants	Habitatges HPO
<b>Pla Parcial Closa del Llop</b>	96 inscrits	24

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Gencat 2016

Tot i així, segons les dades del Departament de Territori i Sostenibilitat, tenim que el registre vigent de demandants d'habitatge es manté estable en **88 sol·licitants** des de l'any 2012 fins al 2015 encara que s'estima que el percentatge de la demanda d'habitatge assequible és molt més ampli que no les persones que s'han registrat en aquest servei.

## El preu mitjà de l'habitatge

El producte immobiliari de l'Escala rep una forta incidència del mercat secundari, d'origen turístic, que crea les seves pròpies dinàmiques comercials: habitatges que en situació normal es posarien a disposició de compravenda es retenen i es destinen a lloguer turístic a l'espera de la recuperació del mercat.

Amb aquestes premisses podem analitzar el comportament del preu mitjà euros/m<sup>2</sup> tant pel que fa a habitatges en règim de lloguer com destinats a compravenda i tal com ha passat en la resta de localitats properes, podem afirmar que aquesta variable ha sofert una forta davallada des de l'esclat de la bombolla immobiliària.

Si mirem les estadístiques publicades per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, trobem la següent evolució a L'Escala durant els anys 2008-2015:

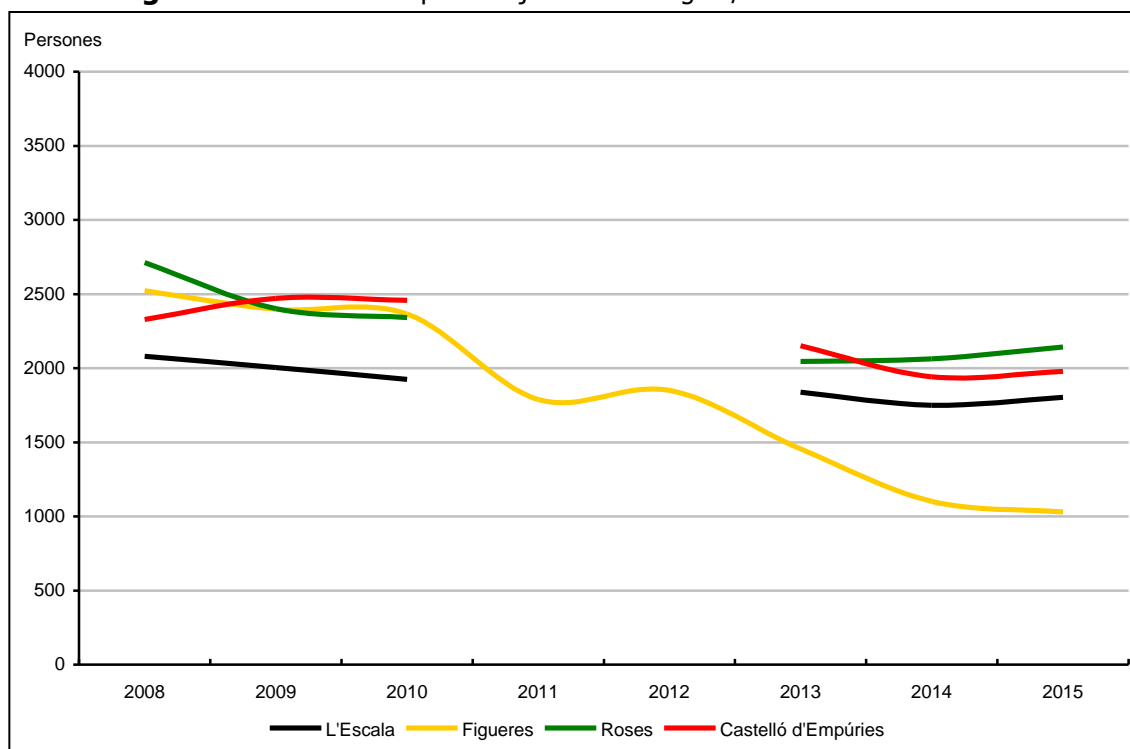
**Taula 26.** Evolució del preu mitjà de l'habitatge €/m<sup>2</sup> construït. Període 2008 – 2015

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
L'Escala	2.079,41	2.004,47	1.924,88	ND	ND	1.837,60	1.748,80	1.802,90

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Gencat 2016

Si bé, tenim constància que en l'època de màximes transaccions immobiliàries (2006-2008) el preu mitjà d'habitatges general havia arribat a superar el llindar dels 2.400 €/m<sup>2</sup> la comparativa amb les localitats properes de les quals tenim dades, ens fa pensar que el preu mitjà de l'habitatge a L'Escala ha estat sempre un xic per sota que a la resta de municipis propers tot i que per efecte de la crisi també s'ha vist reduït.

**Figura 23.** Evolució del preu mitjà de l'habitatge €/m<sup>2</sup>. Període 2008 – 2015



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Gencat 2016

Malgrat no disposar de dades dels anys 2011 i 2012 en alguns dels municipis, en la gràfica anterior s'aprecia com municipis amb unes certes similituds o en la mateixa àrea geogràfica com poden ser Castelló d'Empúries, Roses o Figueres així com la capital de comarca i que en l'època d'expansió arribaven a valors de 2.500-2.700 €/m<sup>2</sup>, han vist com els preus baixaven encara que de manera molt desigual.

Val la pena significar que si bé L'Escala (2.079,41€/m<sup>2</sup>, l'any2008) no va arribar a valors tan elevats com Roses (2.713€/m<sup>2</sup>), Figueres (2.522€/m<sup>2</sup>) o Castelló d'Empúries (2.471 €/m<sup>2</sup> l'any 2009), actualment el preu de l'habitatge al municipi escalenc es troba més proper al d'aquests municipis, essent el municipi de la comparativa que menys ha vist baixar el preu dels pisos, probablement degut a la distorsió del mercat immobiliari que genera el component turístic.

En l'únic municipi no litoral de la mostra, Figueres, podem veure que la davallada de preus ha estat molt més contundent quedant en 1.031€/m<sup>2</sup> l'any 2015, molt per sota dels valors de la costa que romanen entre els 1.800 – 2.000 €/m<sup>2</sup>, segons aquesta font.

Pel conjunt de la província, la Secretaria d'Habitatge situa el preu mitjà del m<sup>2</sup> construït en la xifra de 1.695,3 €/m<sup>2</sup>.

D'altra banda, i en el marc dels estudis previs de la redacció del POUM, s'ha dut a terme un "Estudi del mercat immobiliari de L'Escala i la seva evolució" que aporta dades recents sobre l'estat del mercat immobiliari i que cal tenir en compte.

Segons l'estudi, prenent com a referència les dades de l'Agència Catalana de l'Habitatge, els preus de l'habitatge l'any 2015 a L'Escala són:

	Núm. Operacions			Superfície mitjana			Preu m2/sostre	
	Lliure nou	Proteg. nou	Usat	Lliure	Proteg.nou	Usat	Lliure nou	Usat
2015	19	--	273	131,40	--	89,30	1.454,30	1.760,50
2014	23	--	333	111,50	--	83,90	1.511,00	1.772,20
2013	47	--	261	114,50	--	92,30	1.569,30	1.837,60

Font: Agència Catalana de l'Habitatge

En el mateix estudi, també s'utilitza el contingut del document "Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors 2016" que edita l'Agència Tributària de Catalunya i segons aquest barem, el preu de venda de l'habitatge plurifamiliar mitjà es situa en 1.600€/m<sup>2</sup>.

I una altra aproximació que fa el mateix Estudi de Mercat, a través dels valors de la borsa d'immobles en compravenda en entrevistes als Agents de la Propietat Immobiliària del municipi, deixa palès que hi ha notables diferències en funció de les característiques de la zona (primera línia de mar, vistes, etc.) donant el següent quadre:

ZONA		HAB. AÏLLAT	HAB. PLURIF.
A	<b>NUCLI ANTIC</b>	1.610,09	1.979,00
B	<b>EMPÚRIES</b>	2.906,02	Sense mostra
C	<b>EIXAMPLE RESID.</b>	2.138,53	2.595,69
D	<b>EIXAMPLE TURIST</b>	2.116,80	2.105,56
<b>Mitjana</b>		2.192,86	2.226,75
<b>Mitja total municipi:</b>		2.207,39 €/m2	

Font: Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors 2016 de l'Agència Tributària de Catalunya

Finalment, els valors que ha adoptat el POUM en relació al preu de l'habitatge i que serviran de base per al càlcul de la viabilitat econòmica dels sectors són:

**Taula 27.** Preu mitjà de l'habitatge segons tipologia 2016.

Tipologia	Compra venda	Lloguer
	Preu mitjà €/m <sup>2</sup>	Preu mitjà/habitatge
<b>Habitatge unifamiliar</b>	2.193	ND
<b>Habitatge plurifamiliar</b>	2.227	ND

Font: Elaboració pròpia

A banda de les diferències producte de la tipologia, també trobem diferències substancials en quant a preu segons la procedència de l'immoble i les necessitats del venedor. L'existència d'una oferta provinent d'actius immobiliaris d'entitats bancàries, tot i que a l'Escala és poc rellevant i són generalment productes de segona mà força deteriorats, condicionen en alguns casos el preu de venda dins d'aquesta tipologia d'immoble.

### El preu de venda de l'habitatge protegit

En quant als valors màxims de venda dels **habitatges de protecció oficial**, determinats per la Generalitat de Catalunya, L'Escala es situa a la zona B, sent els preus màxims de venda estipulats:

- Règim general: 1.576,64 € / m<sup>2</sup> útil d'habitatge (945,98 € / m<sup>2</sup> garatge i traster vinculat/s)
- Règim especial: 1.478,10 € / m<sup>2</sup> útil d'habitatge (886,86 € / m<sup>2</sup> garatge i traster vinculat/s)
- Preu concertat: 2.183,04 €/m<sup>2</sup> útil d'habitatge (1.091,52 €/m<sup>2</sup> garatge i traster vinculat/s)

## El mercat de lloguer

Donades les dificultats per accedir a un habitatge en propietat els darrers anys, ja sigui per la inflació dels preus a l'època de la bombolla immobiliària o bé per les dificultats socioeconòmiques derivades de la Crisi del Deute un cop esclatada l'escalada especulativa entorn a l'habitatge, en la majoria de municipis, el mercat de lloguer ha esdevingut gairebé la única fórmula alternativa per accedir a un habitatge. Tot i així L'Escala no compleix aquest patró habitual, tal com s'exposa a continuació.

Davant del potencial del sector turístic del municipi, una constant d'aquests últims anys ha estat posar a disposició del mercat de lloguer una gran quantitat d'habitatges que no tenien sortida en el mercat de compravenda a l'espera que el preu del producte es recuperi.

Tradicionalment, L'Escala sempre ha tingut una gran oferta d'habitatge de lloguer però és gairebé exclusivament un parc de lloguer turístic de temporada i per tant és difícil disposar d'una oferta d'habitatge de lloguer permanent. Si bé el preu al mercat de compravenda ha baixat de manera important, el preu del lloguer de temporada es manté o fins i tot creix.

Segons "l'Estudi del mercat immobiliari de L'Escala i la seva evolució" el rendiment d'un apartament de lloguer de 60 m2 aprox.):

Temporada alta:	1.000 €/setmana
Temporada baixa:	250 €/setmana

Aquests preus es poden considerar de mitjana (hi ha preus d'habitatge molt ben situats, com per exemple al carrer Palanca, que en temporada alta se situen a l'entorn de 2.000 €/setmana).

Tot i la distorsió que provoca el lloguer exclusivament d'ús turístic, l'anàlisi del mercat de lloguer s'ha de centrar en els immobles destinats a habitatge permanent i en aquest sentit també s'ha vist com el nombre de contractes de lloguer ha tendit a l'alça en els darrers anys.

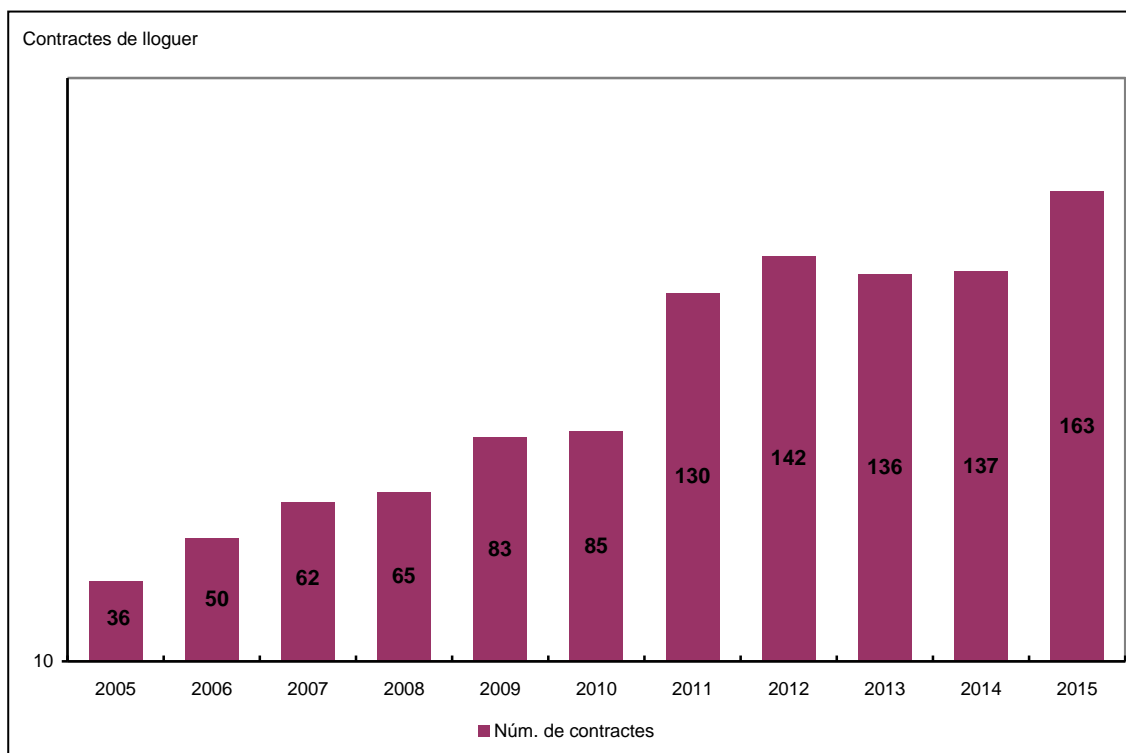
No cal dir que el volum d'habitatge de lloguer permanent és una part molt petita en comparació amb el parc de lloguer turístic.

Com s'observa en el gràfic següent, a partir de les dades estadístiques dels contractes de lloguer inscrits en el registre de l'Incasòl, des de l'esclat de la bombolla immobiliària el nombre de contractes de lloguer d'habitatge permanent ha tendit a l'alça gairebé ininterrompudament, ja sigui atesa la dificultat per a accedir a un habitatge de compravenda o també a les ajudes públiques al lloguer que han afavorit un increment del nombre de contractes legalment inscrits.

En qualsevol cas, a la vista dels valors absoluts, el número de contractes de lloguer segueix essent molt baix per a un municipi de més de 10.000 habitants.



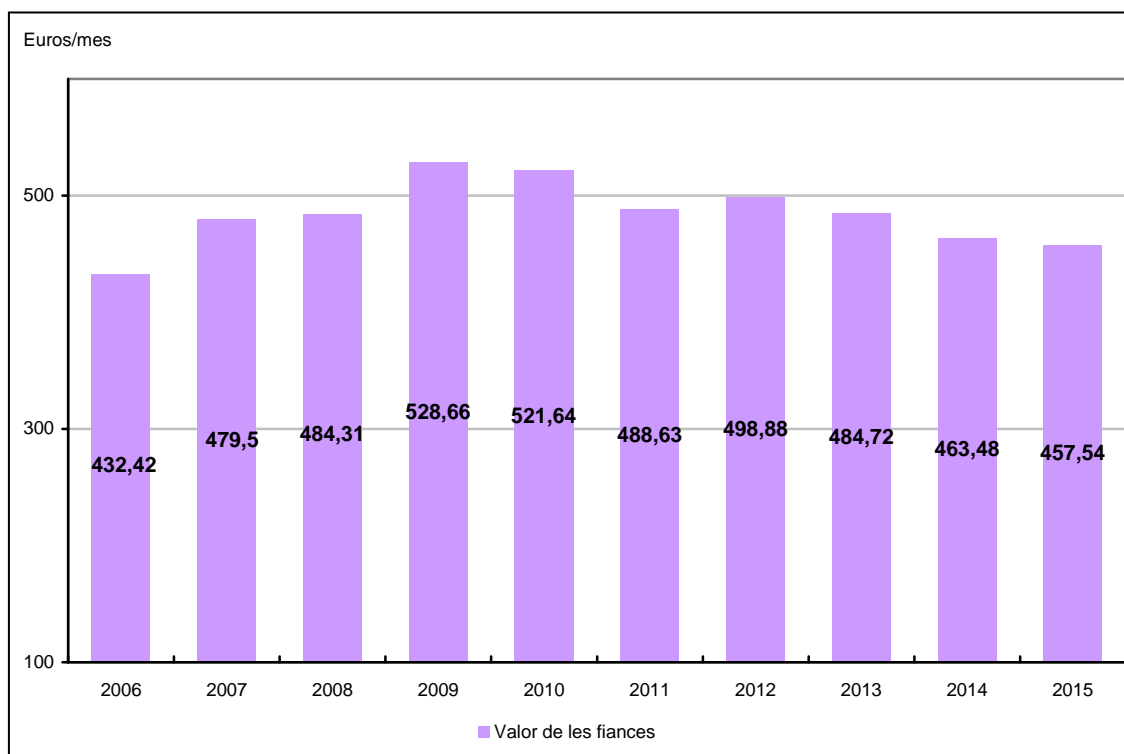
**Figura 24.** Evolució nombre de contractes de lloguer a L'Escala. Període 2005 – 2015



Font: Incasòl, GENCAT 2016

Segons les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl tenim una idea de l'import mitjà de les quotes de lloguer mensual dels contractes que s'han constituït els darrers anys:

**Figura 25.** Evolució preu mitjà de les quotes mensuals de lloguer €/mes. Període 2006 – 2015

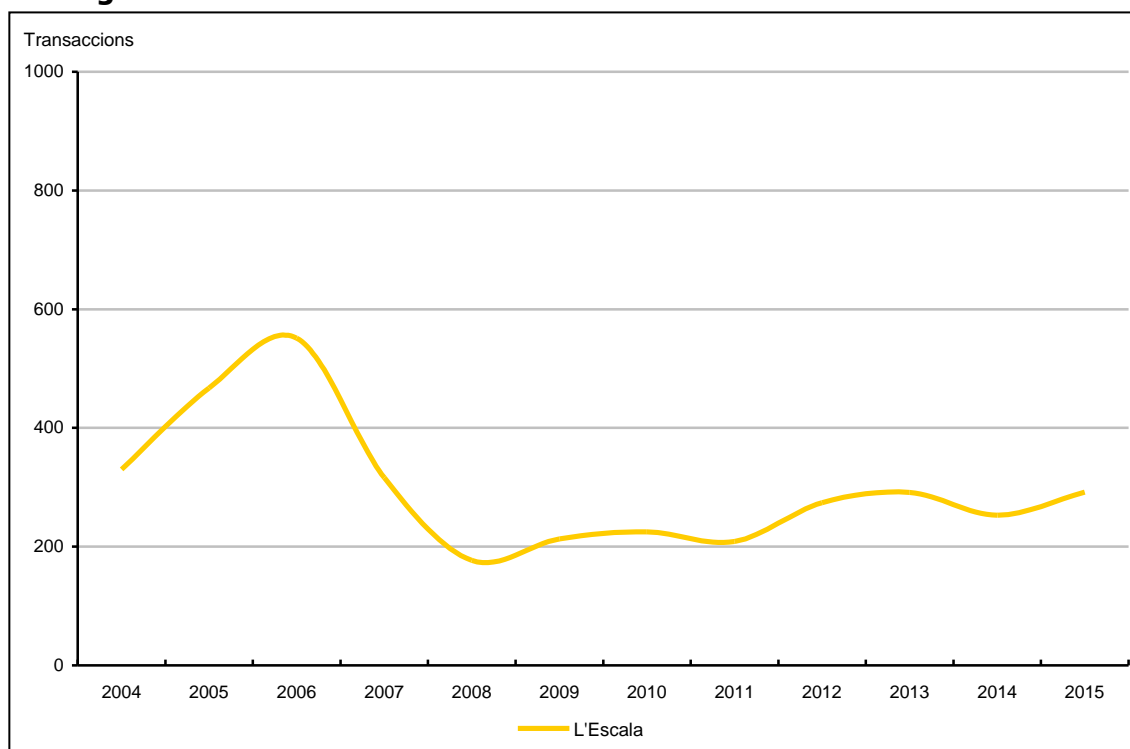


Font: Incasòl, GENCAT 2016

## Disponibilitat de finançament

Cal però fer esment, que el principal escull per accedir a un habitatge actualment, no és tant l'oferta de mercat, sinó que en molts casos és la disponibilitat de finançament, ja que les condicions de crèdit bancari s'han endurit moltíssim respecte a la primera meitat dels 2000 i malgrat la baixada de preus, els habitatges són paradoxalment menys accessibles ara que abans de la crisi i això fa que les transaccions hagin caigut en picat, tal com ens denota la següent gràfica:

**Figura 26.** Evolució del nombre de transaccions immobiliàries. Període 2004 – 2015



Font: Ministerio de la Vivienda, 2016

Els préstecs hipotecaris, tot i trobar-se en mínims històrics pel que fa als tipus d'interès, són difícils d'aconseguir i les entitats han encarat els diferencials que apliquen, de manera que cal allargar la durada del préstec (>30 anys) per a fer-lo assumible per a les famílies.

Finalment, destacar que les bonificacions fiscals, com la deducció en la compra de la primera residència ha desaparegut en l'Impost de la Renda de les Persones Físiques des de l'any 2013.

### 3.2 DIAGNOSI DE LA NECESSITAT D'HABITATGES EN L'HORITZÓ TEMPORAL DEL POUM. PROJECCIÓ DE LLARS.

#### **Demanda segons la demografia**

Conegut el nombre d'habitatges principals (llars) existents al municipi (4.072 l'any 2011) i tenint en compte la ràtio d'habitants/ habitatge principal (que es situava en 2,59 però que per al present càlcul s'estima en 2,4) podem efectuar una previsió sobre el nombre d'habitatges necessaris per cobrir la demanda al municipi.

Amb aquestes premisses, sabent que la població cap a l'any 2026 es pot situar en una forquilla entre els 10.744 i els 12.795 habitants segons els diferents escenaris, caldrà preveure un augment del nombre d'habitatges principals (llars) entre 4.477 i 5.331, el que significa entre 405 i 1.259 més dels actuals.

A la vegada, si preveiem que es mantingui el pes de la primera residència entorn al 30% del total de llars (excloent segona residència, vacants i altres l'any 2011 era del 27%) això farà que en nombres absoluts el parc d'habitatges de L'Escala passi dels 14.994 habitatges actuals com a màxim en l'escenari alt als 17.770 habitatges el que significa un augment de 2.776 nous habitatges absoluts en aproximadament 15 anys.

Una part d'aquest increment ja es contemplava en el planejament vigent pendent de desenvolupar, tal com s'analitzarà en els apartats següents de la present memòria. Pel que fa a la resta, els habitatges de nova creació a partir del POUM, cal veure quin és el ritme de producció estimat.

Si tenim en compte que entre el període 2011-2026 caldran entre 405 i 1.259 habitatges principals nous segons els escenaris, això significa **un ritme de creixement d'entre 27 i 84 hab/any.**

Tenint en compte aquesta xifra la projecció de llars seria:

**Taula 28.** Projecció de llars per a L'Escala

Any	Actual (cens2011)	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2026	4.072	4.477	4.911	5.331
Increment		+ 405 llars	+ 839 llars	+ 1.259 llars
Percentatge		+9,9%	+20,6%	+30,9%
Ritme creixement		27 llars/any	55,9 llars/any	83,9 llars/any
2031 (estimació)		4.612	5.191	5.751

Font: Elaboració pròpia mitjançant les dades d'IDESCAT i del padró municipal d'habitants.

Donat que no disposem de dades oficials per fer una projecció de població (i per tant tampoc de llars) més enllà del 2026, per calibrar les necessitats durant tot l'escenari temporal del POUM (2031) hem de fer una estimació mitjançant una extrapolació del ritme de creixement fins a aquesta data i per tant el creixement de llars previst aniria des dels 540 als 1.679 segons els escenaris.

Per contextualitzar-ho, fem un cop d'ull a les xifres de creixement del municipi i si bé en el període de anterior a la crisi de l'any 1992 teníem un creixement mitjà de 523 habitatges/any; i abans de l'esclat de la bombolla immobiliària (2000-2008) es situaven en una mitja de 225 habitatges/any, el ritme més habitual enmig d'aquests períodes excepcionals (1994-2001) es situen en 117 habitatges/any, molt més en concordança per tant amb les xifres que es desprenen d'aquesta Memòria Social.

### 3.3 CONCLUSIONS EN RELACIÓ A L'HABITATGE

#### **El nombre d'habitatges ha crescut en el període analitzat fins a ritmes del 38%**

La febre immobiliària ha incidit de ple en el municipi de L'Escala, amb ritmes de creixement importants que arriben a prop del 38% en el moment de major creixement que es dona entre 1981-1991 i no entre 2001 i 2011 com sol ser habitual en la majoria de zones de Catalunya. Aquest fet probablement s'explica per la llarga tradició urbanística de les zones litorals lligada al fenomen turístic i la menor disponibilitat de sòl apte per a promocions durant els anys 2000.

#### **Gran incidència de la segona residència al municipi i lleugera tendència a reconvertir-la en habitatge principal**

En consonància amb la seva condició de municipi costaner, era d'esperar un fort percentatge de la segona residència a L'Escala, encara que segons les dades de l'any 2011 el pes d'aquesta tipologia d'habitatge esdevé desmesurat (66%) constatant que dos terços dels habitatges del municipi s'ocupen només de forma temporal.

En els darrers anys s'ha percebut una certa tendència de reconversió d'antigues segones residències en habitatges principals en bona part gràcies a l'arribada de persones grans, principalment estrangers de la resta de la UE amb un cert poder adquisitiu que s'estableixen permanentment al municipi a la recerca d'una millor qualitat de vida.

#### **El sector de l'Habitatge d'Ús Turístic és determinant en la configuració del mercat immobiliari, sobretot de lloguer**

Els habitatges d'ús turístic registrats destinats a lloguers temporals en període de vacances són un 13,2% del conjunt del parc d'habitatges i un 20% de tots els habitatges secundaris, la qual cosa genera una distorsió important en el mercat immobiliari local i la disponibilitat d'habitatge principal.

#### **Hi ha un predomini d'habitatges en règim de propietat però amb una elevada taxa d'hipoteques**

Entre la tipologia per règim de tinença predominen els habitatges en propietat (71,4%) tot i que hi ha un elevat índex d'habitatges pendents de pagar (37,2%) en relació a la mitjana de Catalunya (34,1%).

#### **Supremacia d'habitatges de tipologia unifamiliar**

La tipologia d'habitatge predominant posa de manifest la supremacia dels edificis d'habitatges unifamiliars (83,6%), molt més accentuada que al conjunt de la comarca o a la resta del país.

### **El teixit residencial característic és un model de baixa densitat**

El teixit urbà de L'Escala es caracteritza per una molt baixa densitat edificatòria que en la gran part del territori ocupat no arriba als 30 habitatges/Ha xifra que només se supera en la zona del Nucli Antic i en comptades illes de l'Eixample Residencial.

### **El nombre d'habitants/habitatge principal ha disminuït, producte d'un nou model d'estructura familiar**

El nombre d'habitants per habitatge s'ha reduït al voltant dels 2,5 hab/habitatge principal producte d'un increment de les famílies monoparentals, divorcis, emancipacions, etc.

Si bé les dades de 2011 ens diuen que la xifra resultant d'hab./habitatge és de 2,59, cal tenir en compte que si es pren consideració de tots els habitatges de segona residència que han estat ocupats per nous residents de forma permanent fins a l'any 2015, la ràtio baixaria probablement per sota dels 2,4 habitants/habitatge.

### **Tendència a l'increment de llars bipersonals i la disminució de llars de gran dimensió**

Entre 1996 i 2011, darrers anys en què tenim dades, s'ha tendit a un augment considerable, per damunt de la mitjana comarcal i del país de les llars amb 2 persones alhora que s'ha anat reduint les llars ocupades per estructures familiars grans (més de 4-5 persones).

Aquest fet, producte de l'arribada de parelles de jubilats estrangers i del canvi de model familiar respectivament, fa pensar que la grandària dels habitatges més demandada sigui cada vegada inferior, ja siguin habitatges plurifamiliars de mida mitjana-petita en mòduls inferiors a 90-110m<sup>2</sup> o bé habitatges unifamiliars no excessivament grans.

### **La necessitat d'habitatges segons la demografia requereix incrementar el parc d'habitatges entre 405 i 1.259 habitatges principals nous**

Si es pren en consideració la ràtio de 2,4 habitants/habitatge principal, per encabir les 12.795 persones que indiquen les projeccions demogràfiques, caldrà que l'any 2026 el planejament prevegi l'existència en la hipòtesi màxima de 5.331 habitatges principals, 1.259 més dels existents l'any 2011.

En el cas de l'horitzó del 2031, caldrien 5.751 habitatges principals, 1.679 més dels existents l'any 2011.

### **El ritme de necessitat d'habitatges es situarà entre 27 i 84 hab/any segons els escenaris**

Mentre que en l'època de màxima producció immobiliària (1986-1991) es produïa habitatge a un ritme de 523hab/any i en el període anterior a l'esclat de la bombolla immobiliària (2002-2008) s'havia crescut a ritmes de 225hab/any, el ritme previst de demanda d'habitatge principal en l'horitzó temporal del POUM s'acosta més a les dades d'altres períodes menys excepcionals on la producció d'habitatges es situava al voltant dels 117hab/any de manera que si d'aquests tan sols al voltant del 30% són llars, tenim una demanda mitjana d'habitatge estimada de 35habitatges/any.

### **L'estoc d'habitatges buits és significativament baix**

El volum d'habitatges buits (6,6%) del total es troba força per sota de la mitjana de la comarca i de la resta del país (11%) i per tant és un tret significatiu, segons dades del cens de 2011, probablement per l'elevada rendibilitat en el mercat de lloguer turístic que evita que estiguin buits tot l'any.

Aquesta percepció es corrobora amb les dades dels consums d'aigua a partir de les lectures dels comptadors que certifiquen que un 7,4% dels habitatges del municipi no tenen consum.

Cal dir que aquí no es consideren aquells habitatges a mig construir que producte de la crisi econòmica han quedat sense acabar, tot i que per les dades que aporten des dels serveis tècnics el volum d'aquest fenomen tampoc és rellevant.

### **La dinàmica constructiva es troba estancada tot i que amb expectatives de retornar als ritmes normals (117 hab/ any)**

La construcció d'habitatges que havia arribat a tenir 330 habitatges acabats/any abans de la crisi, es troba estancada (9 hab/any 2013) tot i que es preveu que retorni als ritmes normals a l'entorn dels 117 hab./any.

### **El preu mitjà de l'habitatge cau, tot i que molt menys que a municipis veïns**

El preu de l'habitatge de compravenda cau des del 2007 però ho fa menys que a pobles veïns, situant-se en 2.207,4€/m<sup>2</sup> de mitjana tenint en compte tant unifamiliars com plurifamiliars segons l'Estudi de l'evolució del mercat immobiliari a L'Escala, 2016.

Les dades oficials de l'Oficina d'Habitatge de la Generalitat el situen més avall, al voltant dels 1.800€/m<sup>2</sup> construït, la qual cosa denota una gran variabilitat en funció de la zona del municipi, si es troba a primera línia de costa, amb vistes al mar, etc.

**No hi ha al municipi gran quantitat d'actius immobiliaris en mans d'entitats bancàries que puguin distorsionar el mercat**

L'escassa oferta de sòl urbanitzable en les darreres dècades en el municipi de L'Escala i la tipologia de sòl edificable poc apte per a fer promocions amb caràcter especulatiu poden ser alguns dels motius que expliquin aquest fet i per tant a diferència d'altres municipis, no és aquest un fet destacable a L'Escala.

**El règim de lloguer permanent tendeix a l'alça però el mercat es troba distorsionat pel lloguer turístic de temporada i no dona resposta a la necessitat d'accés a l'habitatge**

El règim de lloguer tendeix a créixer des de l'esclat de la crisi econòmica però la gran oferta de lloguer és la de temporada turística, fent que els habitatges de lloguer permanent disponibles siguin escassos i a preus elevats.

El lloguer no representa una forma d'accés a l'habitatge per a les persones amb voluntat de residència permanent a L'Escala.

**Segons les fiances d'Incasòl, el preu mitjà d'un pis de lloguer es situa entorn els 457 €/mes tot i que sembla un valor gens real**

Tot i que inicialment es va produir un augment en el període 2007-08, a partir del 2009 la tendència és a una disminució del preu del lloguer, producte de l'increment de l'oferta, o si més no un estancament a l'entorn dels 480-460 €/mes.

De tota manera, coneixent els rendiments econòmics dels lloguers turístics de temporada, que es troben entre 250-1.000€/Setmana segons el moment de la temporada turística, sembla irreal el valor a dalt indicat i en tot cas queda manifest que el mercat de lloguer permanent es troba molt distorsionat.

**L'habitatge de protecció oficial és testimonial tot i que en règim de venda no és ara per ara un producte atractiu degut al preu del mercat lliure**

En els darrers 10 anys es computen tan sols 24 habitatges de protecció oficial iniciats (que no acabats) en el municipi la qual cosa posa de manifest una gran insuficiència d'aquest producte.

Tot i això, ara per ara, el preu del mercat lliure de compra-venda és equiparable al preu màxim de venda de l'HPO i per tant el fa poc atractiu.

**La fórmula d'habitatge de lloguer social sí que pot esdevenir una peça clau per garantir l'accés a l'habitatge.**

Donades les característiques del mercat lliure dels habitatges de lloguer, tant permanent com de temporada, fa difícil trobar habitatges aptes per a persones en risc d'exclusió per motiu d'accés a l'habitatge al municipi i per tant aquesta fórmula sí que pot tenir efectes positius en aquest sentit.





**COL·LEGI DE GEÒGRAFS**

**CARLES VICO BLANCO**

**Nº col·legiat 1038**

*L'Escala a 1 de juliol de 2016*