



Ajuntament de Montuïri



R23/04

PLA GENERAL DE MONTUÏRI

Febrer de 2025

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

MEMÒRIA SOCIAL

Montserrat Mercadé Marimon, geògraf

ÍNDEX

1. MARC LEGAL	1
2. POBLACIÓ	3
2.1. Evolució de la població	3
2.2. Components de creixement	5
2.3. Estructura d'edats	8
2.4. Nacionalitat de la població	10
3. LES LLARS	12
3.1. Evolució de les llars	12
3.2. Llars grans i joves	14
4. ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS	16
5. ELS HABITATGES	19
5.1. Els habitatges segons tipus	19
5.2. Règim de tinença de l'habitatge principal	21
5.3. Característiques dels habitatges	22
5.4. Les dinàmiques constructives	24
6. L'OFERTA DEL MERCAT	25
6.1. Les transaccions immobiliàries d'habitatge	25
6.2. Valor mitjà dels béns immobles urbana (€)	25
6.3. L'oferta del mercat	26
7. ACTIVITAT I CAPACITAT ECONÒMICA DE LA POBLACIÓ	28
7.1. Inscrits a la seguretat social i atur	28
7.2. Capacitat econòmica de la població	29
8. NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE	32
9. RESUM DIAGNOSI	35
10. PROPOSTA DEL PLA	41
10.1. Proposta de reserves de sòl residencial i habitatge amb protecció pública	41
10.2. Grau de cobertura de les reserves d'habitatge amb protecció pública	44
10.3. Idoneïtat de la localització residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció pública	44
10.4. Mecanismes previstos per l'obtenció d'habitatge amb protecció pública i previsions temporals ...	45
11. ANÀLISI DELS EQUIPAMENTS COMUNITARIS	46
12. VALORACIÓ DE L'IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE DEL PLA	49
13. CONSTITUCIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL	52

1. Marc legal

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), determina en l'article 37.i que el Pla general ha d'incloure una avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la determinació de les reserves per a aquest tipus d'habitatge.

Així mateix, segons l'article 39.3 el Pla ha d'incloure la memòria social, la qual "és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística en funció del gènere, així com respecte dels col·lectius socials que requereixen atenció específica."

El Reglament general de la LUIB, aprovat el 29 de març del 2023, determina el contingut de la memòria social a l'article 36.

Segons aquest, haurà de fer referència a:

- 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 construir-hi habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impeding la segregació espacial dels ciutadans i de les ciutadanes per raó del seu nivell de renda, i les possibilitats de rehabilitar edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.
- c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 37.i) de la LUIB, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per construir-hi habitatges de protecció pública.
- d) Mecanismes prevists per obtenir sòl per construir-hi habitatge protegit promogut a iniciativa pública.
- e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i les reserves adequades.
- f) 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 prevists per a aquests equipaments.

I hi haurà de figurar una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, amb la identificació de les problemàtiques i de les necessitats de benestar dels diferents col·lectius afectats i la valoració de l'impacte social i de gènere del pla.

Finalment, segons l'article 37.i:

Sens perjudici de l'anterior, els ajuntaments poden reduir la reserva d'habitatge sotmesa a algun règim de protecció pública en les actuacions de transformació urbanística que es situïn en una zona turística per a la qual el pla territorial insular determini la seva reordenació, i sempre que es justifiqui en l'anàlisi de demanda social d'aquests habitatges en els termes establerts en aquest apartat i que la reordenació impliqui una reducció de l'aprofitament urbanístic i de la seva rendibilitat, justificades en el resultat de la memòria de viabilitat econòmica pel que fa a l'escenari existent amb anterioritat.

2. Població

2.1. Evolució de la població

El municipi de Montuïri, amb 3.144 habitants l'1 de gener del 2023 (3.231 segons el padró del mes de gener del 2024), es distribueix en un únic nucli, el de Montuïri, que concentra el 77% de la població i el seu disseminat.

- El nucli, tot i guanyar habitants, ha perdut pes respecte al 2001, a causa d'un creixement relatiu 9,5 vegades més gran del seu disseminat.

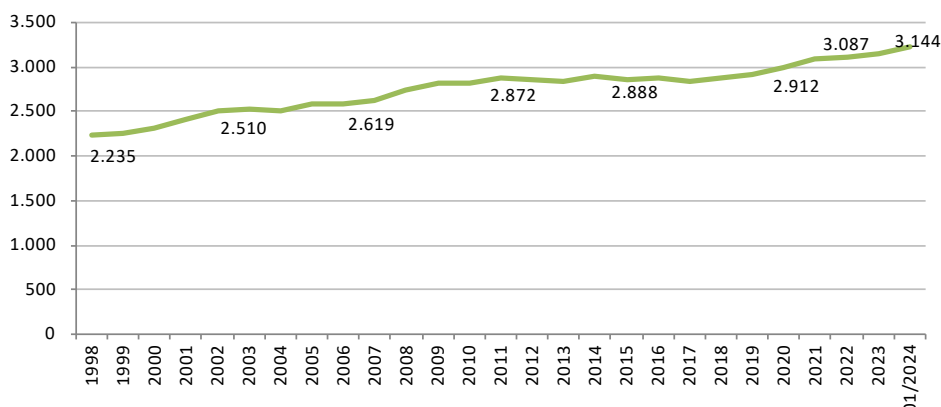
Distribució de la població per unitats de població, 2001 i 2023

	2001		2023		Variació 2001-2023	
	Núm	%	Núm	%	Total	Relativa
Montuïri	2.109	87,7	2.424	77,1	315	14,9
Disseminat de Montuïri	297	12,3	720	22,9	423	142,4
Total	2.406	100,0	3.144	100,0	738	30,7

Font. Pàgina web de l'INE. Nomenclàtor de població a partir del padró continu de població i elaboració pròpia.

Ha multiplicat la seva població per 1,4 entre els anys 1998 i 2024, amb el creixement més important entre el 1998 i 2003, destacant el 2002 amb un índex del %.

Evolució de la població, 1998 a 2024



Font. 1998 a 2022 Pàgina web de l'IBESTAT a partir del padró continu de població, 2023 Pàgina web de l'INE a partir del Nomenclàtor de població, 2024 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

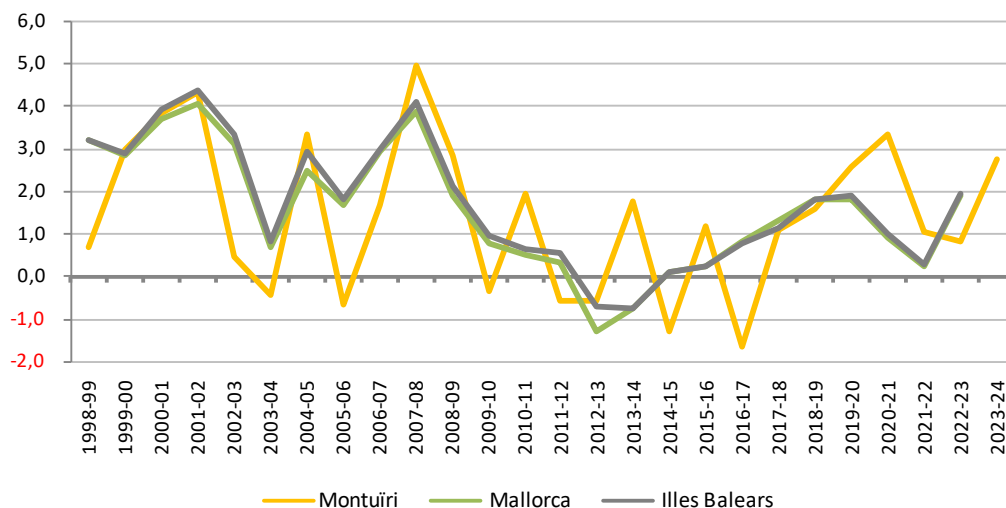
El municipi ha tingut un creixement relativament esglaonat, que es pot agrupar en quatre etapes, cadascuna amb les seves irregularitats:

- La primera va ser de creixement i comprèn de 1998 a 2002, amb el màxim del 4,3% el 2002 i el mínim del 0,7% el 1998. El creixement mitjà anual va ser del 3%.
- La segona, que comprèn del 2003 al 2009, es caracteritza per la combinació de petits guanys i petites pèrdues, llevat dels anys 2005 i 2008 en què l'augment és més propi de l'etapa anterior. El creixement mitjà anual va ser de l'1,7%.
- La tercera es correspon amb el que es pot qualificar de creixement zero, entre els anys 2010, en què en sis anys es perd habitants (130 persones) i en tres se'n guanya (139 persones). El creixement mitjà en aquesta etapa ha estat del 0,05%.

- Finalment, la quarta, del 2018 al 2024, en què de manera prou irregular recupera població, amb tres pics, el 2020, 2021 i 2024 en què els índexs de creixement van ser propis de la primera etapa. El guany és de quasi 400 habitants amb un índex de creixement mitjà de l'1,9%.

Respecte a les Illes Balears i Mallorca, Montuïri ha tingut més anys de pèrdues de població i un índex de creixement anual mitjà lleugerament més petit: 1,3% entre el 1998 i el 2023 a Montuïri, contra l'1,6% de Mallorca i l'1,7% de les Illes.

Índex de creixement anual (%)

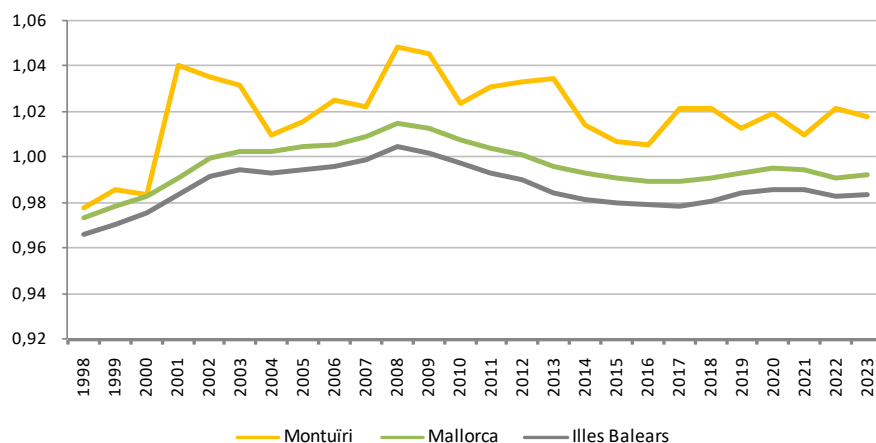


Font. 1998 a 2022 Pàgina web de l'IBESTAT a partir del padró continu de població, 2023 Pàgina web de l'INE a partir del Nomenclàtor de població, 2024 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

Hi ha un petit desequilibri entre sexes, havent-hi una mica més d'homes que de dones: el 2023, per cada dona hi havia 1,02 homes.

- Fins al 2000 hi va haver més dones que homes, però d'ahora ençà la proporció s'ha invertit.
- En cap any hi ha hagut equilibri entre els sexes.

Índex de masculinitat de la població



Font. 1998 a 2022 Pàgina web de l'IBESTAT a partir del padró continu de població, 2023 Pàgina web de l'INE a partir del Nomenclàtor de població, 2024 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

Respecte a les Illes Balears:

- La masculinització de la població de Montuïri es produeix abans, s'ha mantingut al llarg dels anys, mentre que a les Illes predominen els anys amb una mica més de dones que d'homes, només el 2008 hi ha una mica més d'homes que de dones, i en quatre anys hi ha hagut equilibri entre sexes (1 Home per 1 dona).

En relació amb Mallorca es reproduïx més o menys el mateix esquema que respecte a les Illes, si bé a Mallorca:

- Hi ha hagut set anys amb equilibri entre sexes i cinc anys amb una mica més d'homes que de dones.

2.2. Components de creixement

El guany de població ha estat a causa d'unes migracions amb saldos positius en molts anys que han pogut compensar un creixement natural majoritàriament negatiu.

La natalitat ha estat molt feble, i només en tres anys ha estat una mica més grossa que la mortalitat, però amb un saldo que ha anat d'1 a 5.

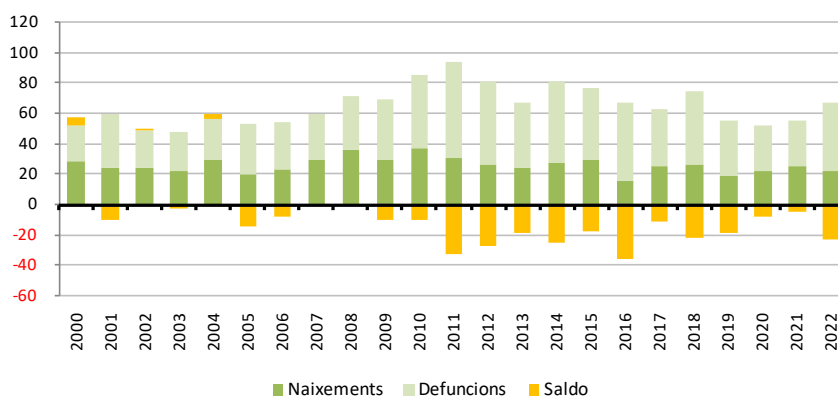
- En tres anys naixements i defuncions s'han anul·lat (guany 0).
- Entre el 2011 i el 2019 el saldo negatiu ha estat força ampli, de -18 a -35.

Això ha estat a causa d'augmentos en el nombre de defuncions i més anys de reducció en el nombre de naixements que d'augmentos.

- El balanç de naixements entre el 2000 i el 2022 és de -61.
- El balanç de defuncions entre el 2000 i el 2022 és de +21,

En aquest sentit, les defuncions del 2020 i 2021, i que podrien estar vinculades a la pandèmia de la Covid-19, no repunten excessivament i estarien en sintonia amb les d'aquests anys, mentre que el 2022 augmenta el nombre en una proporció similar a la del 2011 al 2018.

Creixement natural, 2000 a 2022



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

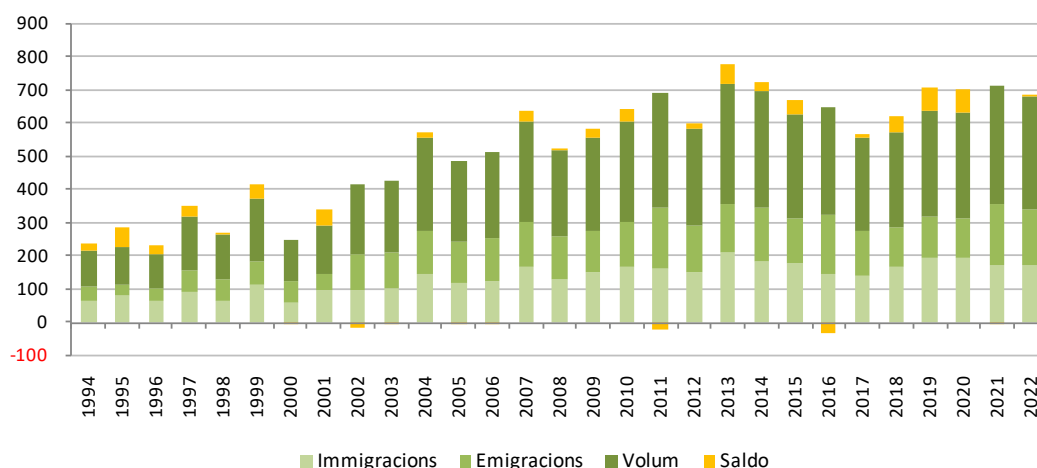
¹ Diferència de naixements d'un any respecte a l'anterior acumulada.

En les migracions, les internes han tingut més protagonisme fins al 1999, però l'augment constant en el nombre d'emigracions en redueix la seva amplitud, amb saldos negatius o molt minsos en alguns anys.

Destaca:

- Un augment en el nombre d'emigracions quasi paral·lel al de les immigracions, esdevenint línies quasi paral·leles a partir del 2002.
- Combinació d'anys amb saldos positius (a grans trets 1994 a 1999, 2007 a 2020) amb alguns anys de saldos negatius, destacant del 2000 al 2006.

Migracions internes, 1994 a 2022



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

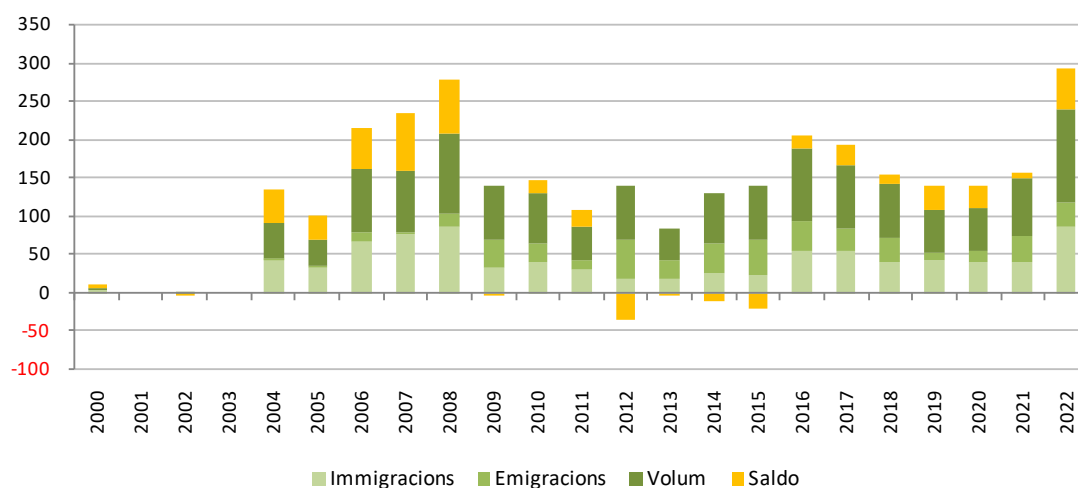
Les migracions externes, de volum més petit, han tingut un rol important en el creixement del municipi, però també en els anys de reducció del creixement.

- El nombre d'immigrants va ser quasi inexistent abans del 2004 (només 4 el 2000).
- Entre el 2004 i el 2008 augmenten any a any, mentre que el nombre d'emigrants² és força petit.
- Entre el 2009 i el 2012 es redueixen molt amb el mínim el 2012, i tot i començar a augmentar, l'augment és lent i fins al 2021 no s'ha recuperat el volum del 2006 al 2008.
- L'augment del 2022, pot ser més degut al canvi en la font de referència³.
- El nombre més gran en les emigracions es produeix entre el 2009 i 2018, més enllà dels anys de la crisi del 2008.
- Entre el 2012 i el 2015 el saldo va ser negatiu i si bé des del 2016 es capgira el signe, no recupera el volum anterior.

² Les baixes per variació residencial amb destinació a l'estranger es comptabilitzen només a partir del 2002.

³Nota: "A partir de l'any 2022 la font és l'Estadística de migracions i canvis de residència de l'INE, mentre que del 1998 al 2021 la font era l'Estadística de variacions residencials de l'INE. Els saldos migratoris i els fluxos dins de Catalunya i amb la resta d'Espanya són comparables amb la sèrie anterior, però els fluxos de les migracions exteriors són més elevats amb la nova font". [Idescat](#)

Migracions externes, 2000 a 2022

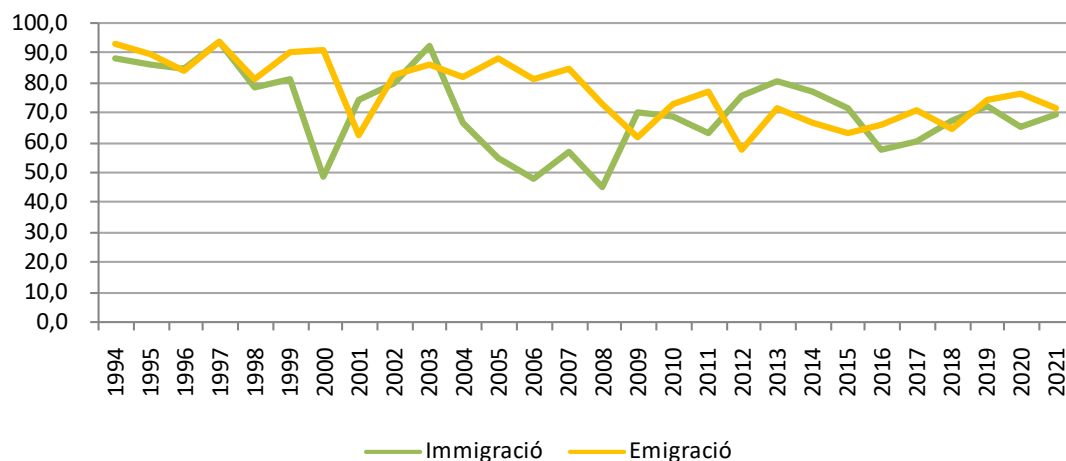


Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

En les migracions, el pes dels habitants de les Illes Balears ha estat molt important en cada any, si bé irregular tant en les immigracions com les emigracions, i descendent en les immigracions.

- Del 88% el 1994 al 69,4% el 2021, amb un mínim del 45% el 2008 a causa de l'augment dels que provenien de l'estranger (39,4% del total).
- Amb la reducció del pes dels que provenen de l'estranger augmenta el de les Illes, però en recuperar-se torna a disminuir.

Pes dels migrants de les Illes Balears respecte al total (%), 1994 a 2021

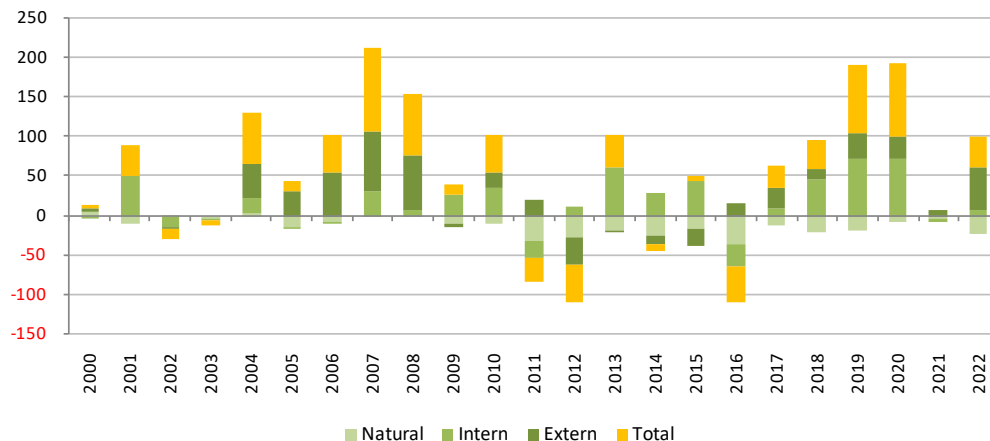


Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

En resum:

- Amb un creixement natural negatiu o feble i unes migracions internes també negatives o febles, les migracions externes van aportar saldos positius al creixement total (2004 a 2008).
- Amb saldos negatius o dèbils en els tres components, es produeixen pèrdues o guanys insignificants (2009 a 2012 i 2013 a 2016).
- La recuperació de les migracions, primer les internes i posteriorment les externes, permeten guanys de població des del 2017 (amb l'excepció del 2021 que va patir les conseqüències del confinament).

Components de creixement



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

2.3. Estructura d'edats

Hi ha hagut una gran transformació entre els anys 2001 i 2023, a causa tant del període de reducció de la natalitat com a l'entrada de nova població, però també a la pèrdua d'efectius per emigració, tendint-se a la maduració, si bé la diferència entre el 2001 i el 2023 respecte a l'edat és mitjana nul·la; 44,6 anys en els dos anys.

- En els homes es redueix dues dècimes i en les dones augmenta en dues, sent més grans les dones que els homes en tots dos anys de referència.

Són importants els canvis en els joves i també en la població adulta i la gran, mentre que en la base i la cúspide de la piràmide, si bé hi són, no tenen tant relleu.

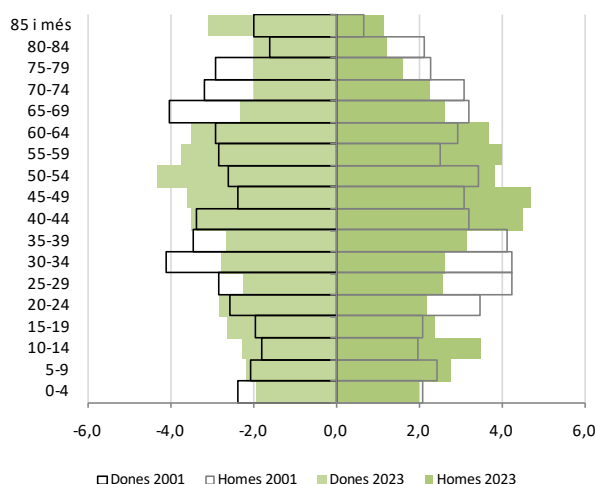
En relació amb la base i la cúspide:

- Pèrdua de pes en els menors de 5 anys tot i guanyar efectius, mentre que els grups de 5 a 9 o 15 a 19 mantenen més o menys el mateix pes.
- Guany de pes en els de més 84 anys.

Respecte a els altres grups d'edat.

- Pèrdua d'efectius i pes en els grups de 25 a 34 anys i pèrdua només de pes en els de 20 a 24 i 35 a 39 anys.
- Els grups de 40 a 64 anys augmenten volum i pes, més en els de 45 a 59 anys, a causa de pertànyer a grups d'edat que tendeixen a una estabilitat domiciliària més gran.
- Els grups de 65 a 79 anys també perden efectius i redueixen pes mentre que els de 80 a 84 anys perden pes tot i guanyar efectius.

Piràmide d'edats (%), 2001 i 2023



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

La piràmide combina el procés de sobreenvelliment (cúspide), del 21% el 2023, 10 punts percentuals més que el 2001, maduració amb un important augment del grup de 40 a 59 anys, però també amb una important reducció de l'envelliment a causa de la pèrdua d'efectius en els grups de 65 a 79 anys.

- L'índex de dependència global es redueix en 7 punts a causa de la reducció de la dependència senil (-9,5), tot i un augment més moderat de la dependència infantil (+2,5 punts).
- L'índex d'envelliment es redueix notablement, passant de 198 el 2001 a 128,6 el 2023, tot i continuar sent alt: per cada menor de 15 anys hi ha 1,286 persones grans.

Índexs de dependència, envelliment i sobreenvelliment (%), 2001 i 2023

	2001		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	21,0	23,0	22,0
Dependència senil	35,0	48,0	41,0
Dependència global	56,0	71,0	63,0
Edat mitjana població	43,2	46,0	44,6
Envelliment	164,0	212,0	188,0
Sobreenvelliment	5,9	14,5	10,6
	2023		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	26,6	22,2	24,5
Dependència senil	26,8	36,4	31,5
Dependència global	53,3	58,7	55,9
Edat mitjana població	43,0	46,2	44,6
Envelliment	100,7	163,8	128,6
Sobreenvelliment	13,0	27,2	21,0
	2001-2023		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	5,6	-0,8	2,5
Dependència senil	-8,2	-11,6	-9,5
Dependència global	-2,7	-12,3	-7,1
Edat mitjana població	-0,2	0,2	-0,0
Envelliment	-63,3	-48,2	-59,4
Sobreenvelliment	7,1	12,7	10,4

Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

Segons sexe entre el 2001 i el 2023:

- La dependència infantil augmenta en els nens, mentre que es redueix lleugerament en les nenes, tot i que continua sent una mica més gran en les nenes, a causa d'un volum més petit de dones en edat activa que d'homes.
- La reducció en la dependència senil és més gran en les dones que en els homes, tot i que encara és més gran en les dones, a causa d'un volum més petit de dones en edat activa que d'homes.
- Es redueix molt l'índex d'envelliment, però més en els homes, per un augment més gran en els menors de 16 anys que en els majors dels de 64 anys, una mica més atenuat en les dones.
- Augmenta l'índex de sobreenvelliment, més en les dones que en els homes, tot i que en els homes es multiplica per 2,3 mentre que en les dones per 2.

En resum, l'envelliment i sobreenvelliment són sobretot femenins, si bé el sobreenvelliment masculí ha anat en augment.

2.4. Nacionalitat de la població

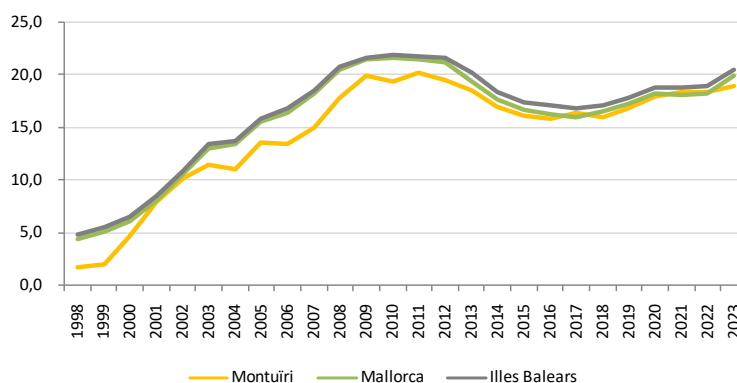
La població de nacionalitat estrangera, que el 2023 suposava el 19% de la població de Montuïri, quasi no era present al municipi el 1998, amb només l'1,8% de la població.

- Entre el 1999 i 2011 va tenir importants increments, tot i petites pèrdues en uns pocs anys (2004 i 2009).
- Els guanys més significatius es van produir el 2000 (+132%) i 2001 (+76%).
- Entre el 2012 i 2018 es redueixen els efectius, en principi rel de la crisi tot i que es va perllongar en el temps.
- Des del 2019 en torna a guanyar, però amb uns valors més modestos. El 2023 no assolit la proporció del 2011, del 20,3%.

Respecte a les Illes Balears i Mallorca, ha tendit a igualar la seva proporció, seguint les mateixes tendències les mateixes tendències de guany i pèrdua, si bé amb més irregularitats.

- Respecte a Mallorca, Montuïri té nou dècimes menys de població de nacionalitat estrangera, incrementant-se a 1,5 punts percentuals en relació amb Mallorca.

Població de nacionalitat estrangera (%), 1998 a 2023



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

En la població de nacionalitat estrangera, els de la resta de la Unió Europea, Àfrica i Amèrica del Sud eren, el 2024, els que tenien més pes amb el 32,6%, 27,9% i 27,3% respectivament.

- Els alemanys suposaven el 91,8% del seu grup i el 16,3% dels de nacionalitat estrangera, els marroquins el 98,2% del seu grup i el 27,4% dels de nacionalitat estrangera, mentre que entre les nacionalitats d'Amèrica del Sud hi ha més dispersió, destacant els argentins amb el 30,8% del grup i els colombians amb el 24,3% (8,4% i 6,6% respecte al total de nacionalitat estrangera, respectivament).

Població segons nacionalitat, gener 2024

	Homes	Dones	Total	Pes	Índex masculinitat
Resta UE	92	110	202	32,6%	0,84
Resta Europa	27	28	55	8,9%	0,96
Àfrica	93	80	173	27,9%	1,16
Amèrica del Nord i Central	4	6	10	1,6%	0,67
Amèrica del Sud	82	87	169	27,3%	0,94
Àsia i Oceania	4	6	10	1,6%	0,67
Total estrangers	302	317	619	100,0%	0,95
Espanyola	1.324	1.277	2.601	80,8%	1,04
Montuïri	1.626	1.594	3.220		1,02

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

La distribució segons sexes a Montuïri és força equilibrat tot i haver-hi una mica més d'homes que de dones. Amb tot, aquesta varia segons àrea de nacionalitat destacant (entre els quals hi ha més volum de població):

- Els d'Àfrica, en què quasi hi ha més homes que de dones.
- Els de la resta de l'Europa comunitària i Amèrica del Sud, en què hi ha més dones que homes.

La distribució entre sexes del municipi coincideix força entre els de nacionalitat espanyola, a causa del pes més d'aquests en el total del municipi.

La població de nacionalitat estrangera amb una edat mitjana de 41,7 anys el 2024 és una mica més jove que la de nacionalitat espanyola, amb una edat mitjana de 45,5 anys⁴.

- Amb tot i comença a mostrar un procés de maduració, ja que el 2001 era de 33,7 anys (45,5 anys en els de nacionalitat espanyola, 11,8 anys més).

Entre la població de nacionalitat estrangera, els 2024 els homes són una mica més grans que les dones, a la inversa que el 2001:

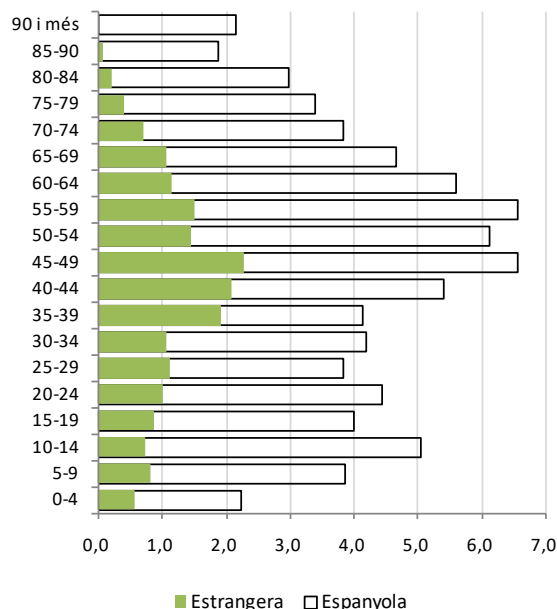
- L'edat mitjana de les dones de nacionalitat estrangera és de 41,4 anys, 5,3 anys més que el 2001, mentre que en les de nacionalitat espanyola és de 47 anys, 0,4 dècimes més que el 2001.

⁴ En l'explotació del padró s'ha exclòs la residència de persones grans.

- L'edat mitjana en els homes de nacionalitat estrangera és de 41,9 anys, 9,6 anys més grans respecte al 2001, mentre que en els de nacionalitat espanyola el 2024 és 44 anys, cinc dècimes menys que el 2001.

El 2024 el 54,3% de la població de nacionalitat estrangera tenia entre 35 i 64 anys, destacant els grups d'edat de 45 a 49 anys (12%), 40 a 44 anys (10,8%) i 35 a 39 (10%).

Piràmide d'edats segons nacionalitat (%), gener de 2024



Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

En relació amb els efectius per grups quinquennals:

- Una mica menys d'un terç dels efectius de 35 a 39 anys eren de nacionalitat estrangera i també més d'una quarta part dels de 40 a 49 anys.
- Entorn la cinquena part dels de 0 a 4 anys, 20 a 34 anys, 50 a 59 anys o 65 a 69 anys eren també de nacionalitat estrangera.

3. Les llars

3.1. Evolució de les llars

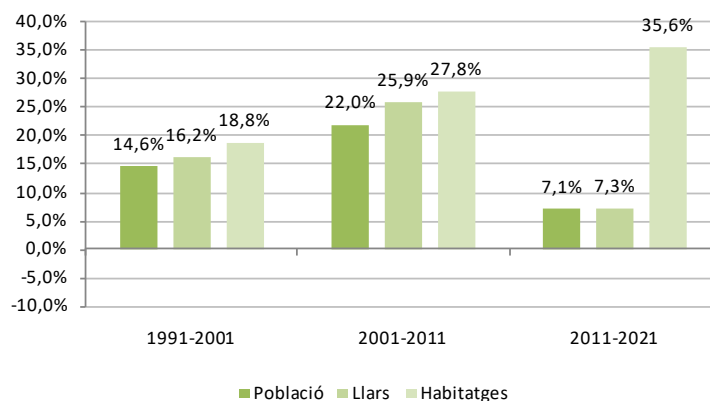
Entre el 1991 i el 2021 el nombre de llars a Montuïri s'ha multiplicat per 1,6, passant de les 761 llars a les 1.194.

Si es compara l'evolució de població, llars i habitatges entre els 4 darrers anys censals, en les dues primeres dècades els increments eren esglaonats entre ells, mentre que en el tercer es desequilibra completament:

- Entre el 1991 i el 2001 el nombre de llars va augmentar més que la població, però menys que els habitatges.
- Del 2001 al 2011 es reproduïx el mateix esquema, tot i que amb un valor relatiu més gran.

- Entre el 2011 i el 2021 es redueix molt l'augment de població i la formació de llars, entorn el 7% en ambdós, però la construcció d'habitatges assoleix la seva magnitud més gran entre els quatre anys censals, del 35,6%.

Evolució de la població, llars i habitatges (%), 1991 a 2021



Font. Pàgines web de l'IBESTAT i de l'INE i elaboració pròpia.

L'1 de gener del 2024 hi ha 1.264 llars, un 5,9% més respecte al 2021. El seu nombre s'ha multiplicat per 1,7 respecte al 1991.

La grandària mitjana de la llar s'ha anat reduint al llarg dels anys passant de les 2,69 persones per llar el 1991 a les 2,57 del 2021.

- L'augment més petit de població que de les llars en les tres darreres dècades ha suposat la seva reducció.
- El 2024, la dimensió mitjana es redueix una mica més, fins a les 2,55 persones per domicili.

La reducció de la grandària de la llar fins al 2021 ha estat a causa de la reducció del nombre de llars de cinc i més persones en cada any i l'augment més gran de les llars unipersonals.

El 2021 marca un canvi de tendència amb un augment relatiu de les llars de quatre i cinc o més persones; les unipersonals continuen augmentant més que les altres llars. El 2024 manté la mateixa tendència.

- Aquest augment ha estat ocasionat per la reducció de volum de les de tres persones, per l'estancament de les de dues i de quatre persones.
- Tot i que les llars de cinc o més persones tenen un pes baix (8,9% el 2024), han tingut un creixement relatiu més gran que les de tres i quatre persones.

Llars segons el nombre de persones (%), 1991, 2001, 2011, 2021 i 2024



Font. Pàgines web de l'IBESTAT i l'INE, 2024 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

Segons el cens del 2021:

- Gairebé el 30% de les llars són unipersonals. D'aquestes, el 45,8% són de persones de 65 i més anys, el 59,3% de les quals són femenines.
- En la resta de llars unipersonals, quasi dos terços són masculines.
- El 40,6% està formada per parelles. Una mica més d'una quarta part és de per parelles amb fills majoritàriament amb fills de menys de 25 anys (51,6%), un 14% més són de parelles sense fills, i quasi el 6% són de parelles amb fills de més de 25 anys.
- El 9,8% són llars monoparentals i una mica més de la meitat són amb fills de menys de 24 anys.

3.2. Llars grans i joves

Segons el padró d'1 de gener del 2024, en el 41,4% dels domicilis hi resideixen persones grans.

- El 23,7% d'aquests són domicilis en què tots els empadronats són de persones grans.

Domicilis amb persones grans i domicilis grans, gener 2024

	Domicilis		Persones		% Montuïri	
	Nre	%	Nre	%	Domicilis	Persones
Domicilis de persones grans	300	57,4	397	57,7	23,7	12,3
Domicilis grans	223	42,6	291	42,3	17,6	9,0
Total	523	100,0	688	100,0	41,4	21,4

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

Nota. Els domicilis de persones grans n'inclouen 31 en què un dels empadronats té entre 60 i 64 anys, bé per ser parella, bé per tenir un vincle familiar (pares i fills), però que en el curt termini seran també grans.

Els domicilis grans són majoritàriament unipersonals, amb el 60% del total i suposen el 46% dels domicilis unipersonals de Montuïri.

Domicilis grans, gener 2024

	Domicilis		Persones	
	Nre	%	Nre	%
1 persona	180	60,0	180	45,3
2 persones	113	37,7	201	50,6
3 persones	6	2,0	12	3,0
4 persones	1	0,3	4	1,0
Total	300	100,0	397	100,0

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

Nota. Els domicilis de persones grans n'inclouen 31 en què un dels empadronats té entre 60 i 64 anys, bé per ser parella, bé per tenir un vincle familiar (pares i fills), però que en el curt termini seran també grans.

Els domicilis unipersonals grans són sobretot femenins, amb el 62,2% del total.

- Tenen també una edat mitjana de 79,4 anys, 3,1 anys més gran que els masculins.
- El gruix es troba en el grup d'edat de 75 a 89 anys en les dones i de 65 a 69 anys i 75 a 79 anys en els homes.
- Majoritàriament, són de persones de nacionalitat espanyola, si bé el 8,8% dels masculins i el 8% dels femenins són de persones de nacionalitat estrangera, amb una edat mitjana de 70,4 anys en els homes i 74,1 en les dones, més joves que els de nacionalitat espanyola.

Domicilis grans segons grups d'edat, gener 2024

Grup d'edat	Homes			Dones			Total		
	Nre	%	Edat mitjana	Nre	%	Edat mitjana	Nre	%	Edat mitjana
65-69	18	26,5	66,5	20	17,9	67,1	38	47,4	66,8
70-74	14	20,6	71,7	14	12,5	72,3	28	50,0	72,0
75-79	16	23,5	77,4	23	20,5	76,7	39	41,0	77,0
80-84	7	10,3	82,1	21	18,8	82,8	28	25,0	82,6
85-89	5	7,4	87,6	19	17,0	86,8	24	20,8	87,0
90 i més	8	11,8	92,4	15	13,4	92,7	23	34,8	89,7
Total general	68	100,0	76,3	112	100,0	79,4	180	37,8	78,3

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

Nota. Els domicilis de persones grans n'inclouen 31 en què un dels empadronats té entre 60 i 64 anys, bé per ser parella, bé per tenir un vincle familiar (pares i fills), però que en el curt termini seran també grans.

El 47,2% dels domicilis de Montuïri tenen persones joves, de 18 a 35 anys, empadronades. D'aquests, el 22,7% són domicilis joves.

- Com més grans són, més augmenta la proporció. Així, el 4,4% són de joves de 18 a 24 anys, mentre que el 42,2% tenen entre 30 i 35 anys.
- El grau d'emancipació és del 4,6% en el grup de 18 a 24 anys, el 29,3% en el de 25 a 29 anys i del 73% en els de 30 a 35 anys.
- En el 38% dels domicilis hi ha menors d'edats, el 30% dels quals en els de 30 a 35 anys.
- El 4% són monoparentals, quasi tots femenins.

Domicilis amb joves i domicilis joves segons tram d'edat, gener 2024

	Domicili jove	Resta domicilis	Total	%
18-24	10	216	226	4,4
25-29	36	123	159	22,6
30-35	89	122	211	42,2
Total	135	461	596	22,7

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

Nota 1. En els domicilis de 2 i més persones es comptabilitzen les compartides amb persones dels altres grups d'edat atribuint-se, però, a la més gran de cada domicili.

Nota 2. Inclou 31 persones de 36 a 42 anys (31 domicilis) que comparteixen domicili amb menors de 36, però no les unipersonals ni tampoc les monoparentals.

Els domicilis unipersonals són els de més volum amb el 39% del total.

- Amb tot, els domicilis compartits, de 3 o més persones, tenen una proporció molt semblant, del 38% entre tots.
- Els pocs domicilis de persones de 18 a 24 anys són unipersonals, si bé n'hi ha uns pocs més convivint en domicilis de 2 i més persones.
- Dels del grup de 25 a 29 anys, una mica menys de la meitat són unipersonals i un 14,3% de dues, però un 38% més són compartits amb dues o més persones d'altres grups d'edat.
- Els de 30 a 35 anys es distribueixen en una proporció d'una mica menys d'un terç en unipersonals i una mica més d'una quarta part en dues persones.

Domicilis joves segons nombre de persones i tram d'edat, gener 2024

	1 persona	2 persones	3 persones	4 persones	5 persones	6 persones	Total
18-24	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
25-29	47,6	14,3	9,5	23,8	4,8	0,0	100,0
30-35	31,5	27,4	19,2	15,1	2,7	4,1	100,0
Total	39,0	23,0	16,0	16,0	3,0	3,0	100,0

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Montuïri i elaboració pròpia.

Nota 1. En els domicilis de 2 i més persones es comptabilitzen les compartides amb persones dels altres grups d'edat atribuint-se, però, a la més gran de cada domicili.

4. Estimacions de població i llars

A partir de l'evolució de la població dels darrers vint-i-cinc anys a Montuïri⁵, es plantegen tres escenaris de creixement de població pel 2045:

- **Escenari baix.** Es pren com a referència el període 2009-2017, el qual inclou els anys centrals de pèrdua de població a conseqüència de la crisi del 2008 i les dificultats de capgirar-ho⁶.

⁵ Comprèn anys expansius, regressius i també de cert estancament.

⁶ En aquests vuit anys només es guanyen nou habitants, i el creixement anual mitjà va ser del 0,05%.

El creixement natural continuarà sent negatiu, per noves reduccions de la natalitat augments de les defuncions per un augment de l'envelliment i els saldos migratoris seran massa dèbils per a poder compensar prou el creixement natural. L'estructura d'edats serà la d'una població envellida, amb una base molt estreta, una disminució encara més gran de la població jove i un aprimament de la població adulta.

En aquest escenari es podria assolir els 3.890 habitants (xifra arrodonida) amb un augment anual de l'1%, una mica més ampli que el de la dècada del 2011 al 2021, però força allunyat de les dues dècades anteriors.

- **Escenari mitjà.** Es pren com a referència el període 2018-2023, el qual ja incorpora algun any amb un guany prou ampli de població, d'una mica més del 3%, però també els dos anys de la pandèmia de la Covid-19⁷.

El creixement natural encara seria negatiu, però les migracions podrien tenir una incidència més gran, tant en el guany de nous habitants com en una certa reactivació de la natalitat, mentre que les defuncions continuarien augmentant, com en l'escenari baix. El procés de maduració de l'estructura d'edats començarà a derivar en el d'envelliment, i la població jove continuarà perdent pes, encara que guanyi efectius.

En aquest escenari es podrien assolir els 4.690 habitants, amb un índex de creixement anual una mica més ampli, de l'1,8%, a cavall de les dècades 1991-2001 (1,4) i 2001-2011 (2%).

- **Escenari alt.** Aquest escenari pren com a referència els anys més expansius, una mica menys de la meitat de la sèrie (12 anys de 25) i també el padró municipal d'habitants del 2024⁸.

És important constatar els canvis tant en la base com en la cúspide de la piràmide d'edats, amb la reducció del pes dels menors de cinc anys tot i guanyar efectius, l'augment dels de 80 i més anys, i també entre la població jove, amb la pèrdua d'efectius en els grups de 20 a 39 anys. L'única solució a l'envelliment de la població és el creixement.

Ara bé, si tenim present l'evolució de la població en els darrers sis anys, el creixement ha estat d'una mica més de seixanta persones/any. En concret, aquests últims anys, el 2020 hi havia 2.987 habitants, el 2023, 3.144 i el 2024, 3.231 habitants, això equival a un increment de 87hab/any. Si ho extrapolem en 2045, resulta una població superior als 5.200 habitants.

Així mateix, Montuïri ha tingut anys en què ha guanyat més d'una seixantena d'habitants, amb un màxim de 130 el 2008, i un guany mitjà de 90 persones/any, per què no es considera desassenyat tenir en consideració un escenari de creixement una mica més alt al dels darrers dos anys.

Aquest és un escenari de màxim, en què es posa èmfasi en els anys amb guanys més amplis de població, ja que l'increment del saldo migratori positiu dels darrers anys hi apunta⁹, raó per la qual no es pot descartar un escenari de creixement força més expansiu que el mitjà.

⁷ En aquests sis anys guanya una mica menys de tres-cents habitants, i el creixement anual mitjà va ser de l'1,7%.

⁸En aquests tretze anys ha guanyat una mica més de mil habitants, amb un creixement anual mitjà del 2,9%.

⁹De la sèrie són destacables el 2019 i 2020 amb un guany de 146 habitants entre els dos anys, el 2014 una mica més d'una seixantena, els 50 del 2001 i 47 del 2019.

Així, el creixement natural serà en força anys negatiu, però també hi haurà anys en què serà positiu, a causa d'unes migracions més intenses, on la població jove tindria un pes més gran del que té actualment, produint-se un cert rejueniment de l'estructura d'edats.

En aquest escenari podria assolir entorn els 5.930 habitants, amb un índex de creixement anual del 2,8%, més gran que el dels darrers vint-i-sis anys.

En tots tres escenaris es preveu una maduració de l'estructura d'edats i l'augment de l'envelliment, més en els escenaris baix i mitjà, a causa del menor volum de naixements i també de saldos migratoris.

Estimacions de població segons escenari, 2045

	Població		
	Baix	Mitjà	Alt
2021		3.063	
2045	3.890	4.690	5.930
Variació 2021-2045			
Total	827	1.627	2.867
Relatiu	27,0	53,1	93,6
Anual	1,0	1,8	2,8
□ anual			
1991-2001		1,4	
2001-2011		2,0	
2011-2021		0,7	

Per a les llars, s'aplica el mètode de dimensió mitjana de la llar d'acord amb quina ha estat la seva evolució i unes hipòtesis de disminució o augment:

- Segons el cens del 2021 la dimensió mitjana era de 2,57 persones per llar, les mateixes que el 2011, mentre que segons el padró de gener del 2024 s'hauria reduït a 2,55.
- Les estimacions de població apunten a un creixement feble en l'escenari baix, i moderat en el mitjà, amb una reducció d'efectius de la població fins als 64 anys en els escenaris baix i mitjà, i un augment en l'alt, mentre que en tots tres escenaris, la població gran en guanyaria força.

Així, es considera que en l'escenari baix la dimensió mitjana de la llar tornarà a reduir-se a conseqüència de l'envelliment de la població, podent-se situar entorn les 2,49 persones per llar, mentre que en els escenaris mitjà i alt podria augmentar per l'atracció de població més jove, en edat de formar famílies o famílies ja formades, més moderadament en el mitjà, amb 2,57 persones per llar, i més gran en l'alt, escenari en què es faria sentir més el rejueniment de la població, sent entorn les 2,59 persones per llar.

Estimacions de llars segons escenari, 2045

	Llars		
	Baix	Mitjà	Alt
2021		1.191	
2045	1.560	1.825	2.290
Variació 2021-2045			
Total	369	634	1.099
Relatiu	31,0	53,2	92,3
Anual	1,4	2,3	3,5
□ anual			
1991-2001		1,5	
2001-2011		2,3	
2011-2021		0,7	

Segons aquesta previsió d'evolució, les llars podrien anar de les 1.560 de l'escenari baix, les 1.825 del mitjà o les 2.290 de l'alt, amb un guany que oscil·laria entre les 370 i 1.100 noves llars.

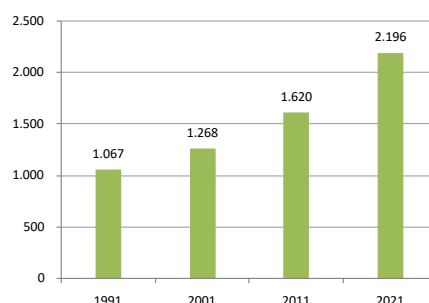
5. Els habitatges

5.1. Els habitatges segons tipus

Montuïri tenia 2.196 habitatges el 2021, duplicant el nombre que hi havia el 1991.

- L'augment més gros s'ha produït en la darrera dècada censal, amb un 35,6%.

Nombre d'habitatges

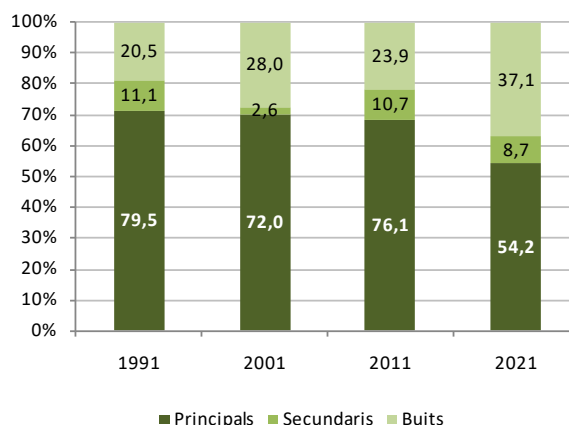


Font. 1991 a 2011 IBESTAT a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2021 INE a partir del cens de població i habitatges i elaboració pròpia.

Els habitatges d'ús principal, que el 1991 vorejava les tres quartes parts dels habitatges, malgrat augmentar en nombre ha reduït el seu pes en cada any censal, amb la reducció més important el 2021 a causa d'un augment encara més gran en els altres usos: el 7% i 98% respectivament.

- Els habitatges buits tenen més pes que els secundaris en tots els anys censals, però el volum més destacat l'assoleix el 2021, amb el 37%¹⁰. L'augment relatiu ha estat del 133%, contra el 7% en els habitatges principals i el 21% en els secundaris.

Habitatges segons tipus (%)

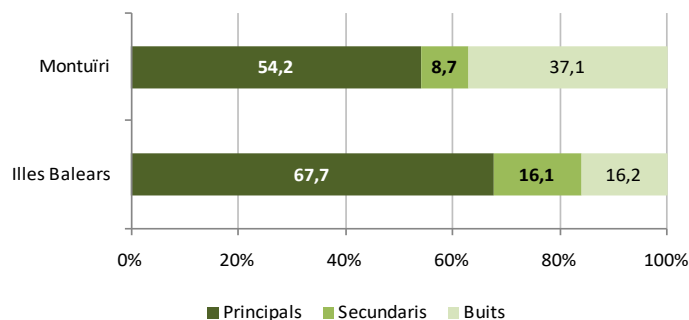


Font. 1991 a 2011 IBESTAT a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2021 INE a partir del cens de població i habitatges i elaboració pròpia.

En relació amb les Illes Balears¹¹, les diferències són prou destacables:

- Més habitatge d'ús principal a les Illes, si bé just supera els dos terços.
- La meitat habitatge d'ús secundari.
- Més del doble d'habitatge buit.

Habitatges segons tipus (%), 2021



Font. 1991 a 2011 IBESTAT a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2021 INE a partir del cens de població i habitatges i elaboració pròpia.

¹⁰ El cens del 2021 distingeix els usos dels habitatges familiars entre principals i no principals, però el nombre d'habitatges buits s'obté de l'estadística d'habitatges per intensitat d'ús a partir del consum elèctric, també del cens del 2021.

¹¹ Per a Mallorca no s'ha trobat informació del cens del 2021.

Així mateix, el 2024:

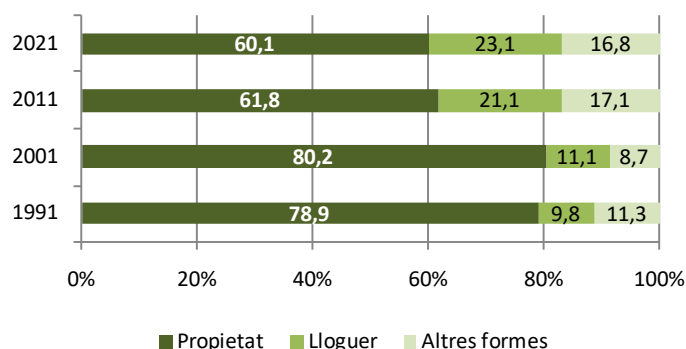
- Hi havia 62 [habitatges d'estada turística](#) registrats¹², amb una oferta de 390 places, el 2,8% dels habitatges, els quals es mantenen sense variació respecte al 2023.
- No hi havia cap habitatge inscrit al registre d'habitatges desocupats.

5.2. Règim de tinença de l'habitatge principal

Una mica menys de dos terços de l'habitatge d'ús principal és de propietat el 2021, la qual ha reduït el seu pes en vora 19 punts percentuals respecte al 1991.

- La reducció més gran es produeix el 2011 a causa de la reducció del volum (-3,4%), però sobretot pel gran augment de l'habitatge llogat i altres formes de tinença, i si bé el 2021 torna a tenir un volum similar al del 2001, amb un increment del 4,7% respecte al 2011, l'habitatge llogat ha tingut un augment relatiu més gran, del 17,4%.
- Entre el 1991 i el 2021, l'habitatge principal de propietat ha augmentat un 19%, el llogat un 268% i les altres formes de tinença un 134%.

Règim de tinença de l'habitatge principal (%)

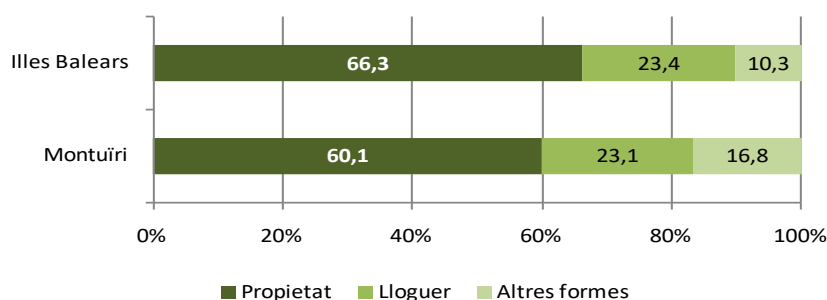


Font. 2001 a 2011 IBESTAT a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2021 INE a partir del cens de població i habitatges i elaboració pròpia.

En relació amb les Illes Balears, Montuïri té menys habitatge en propietat i més amb altres formes de tinença, mentre que la proporció d'habitatge llogat és molt semblant.

¹²Font. [Registre d'empreses, activitats i establiments turístics](#) del Consell de Mallorca.

Règim de tinença de l'habitatge principal (%), 2021



Font. NE a partir del cens de població i habitatges i elaboració pròpia.

5.3. Característiques dels habitatges

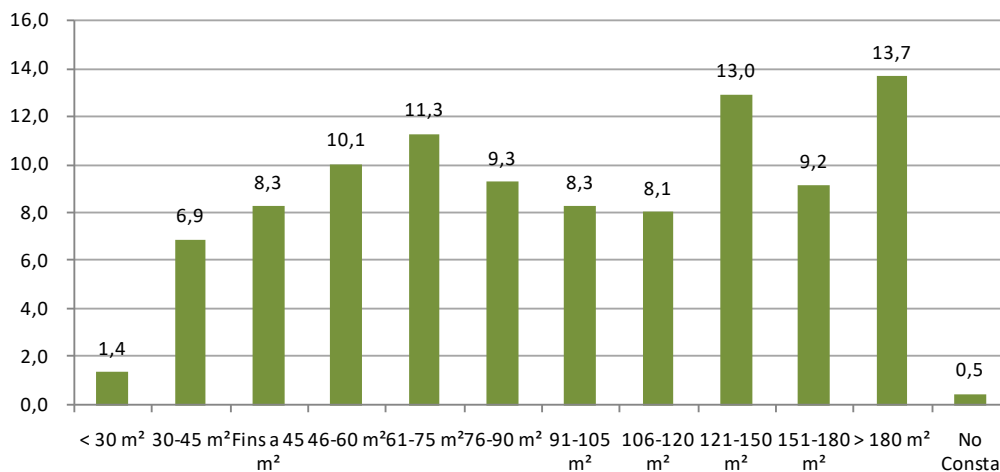
Segons el cens del 2021, gairebé el 72% dels habitatges són en edificis unifamiliars i quasi una cinquena part més en edifici bifamiliar.

Són habitatges grans, ja que més de la meitat tenen més de 90 m² útils, dels quals el 36% tenen una superfície útil de més de 120 m².

Amb tot:

- Una mica més d'una quarta part són de petites dimensions, fins a 60 m² útil i una cinquena part més de dimensions mitjanes-grans d'entre 61 i 90 m² útils.

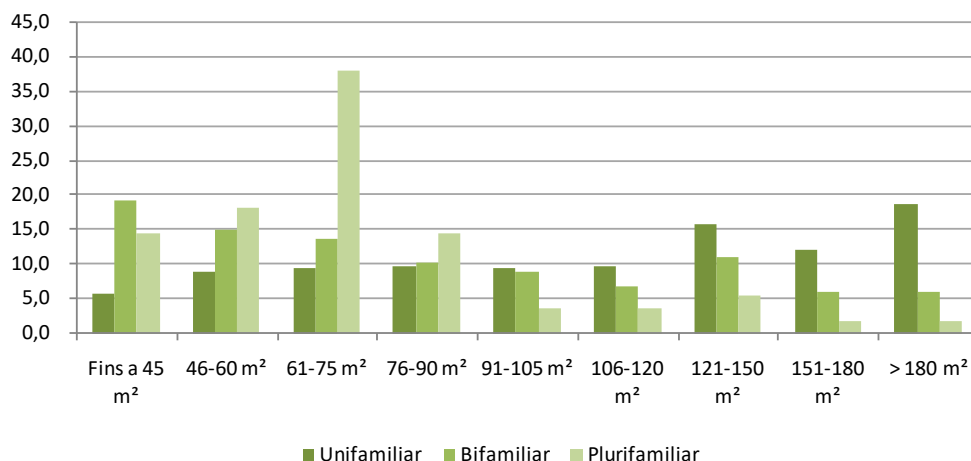
Habitatges segons superfície útil (%), 2021



Font. NE a partir del cens de població i habitatges i elaboració pròpia.

Els habitatges unifamiliars són els més grans i un 18,7% tenen més de 180 m² mentre que els habitatges en edifici plurifamiliar són de dimensions mitjanes, amb un 38,2% de 61 a 75 m² i petites, amb el 32,7% de fins a 60 m².

Habitatges segons tipus d'edifici i superfície (%), 2021

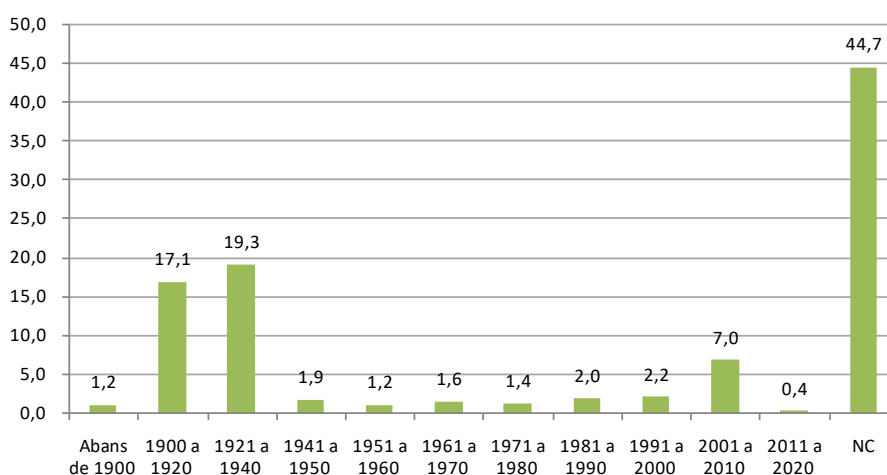


Font. NE a partir del cens de població i habitatges i elaboració pròpia.

En un gruix molt important dels habitatges, el 44,7%, es desconeix l'any de construcció. Respecte al 55,3% restant:

- Són força antics, atès que més d'un terç és anterior al 1941. Amb posterioritat només despunta la dècada del 2001 al 2010.
- S'ha de dir que aquestes dades censals són contradictòries amb els censos, ja que el 2001 hi ha 201 habitatges més que el 1991 i el 2021 n'hi ha 576 més que el 2011, tot i que segurament si es conegués la data o època de construcció dels habitatges en què no hi consta, les proporcions serien més ajustades.

Antiguitat dels edificis destinats principalment a habitatge(%), 2011



Font. NE a partir del cens de població i habitatges i elaboració pròpia.

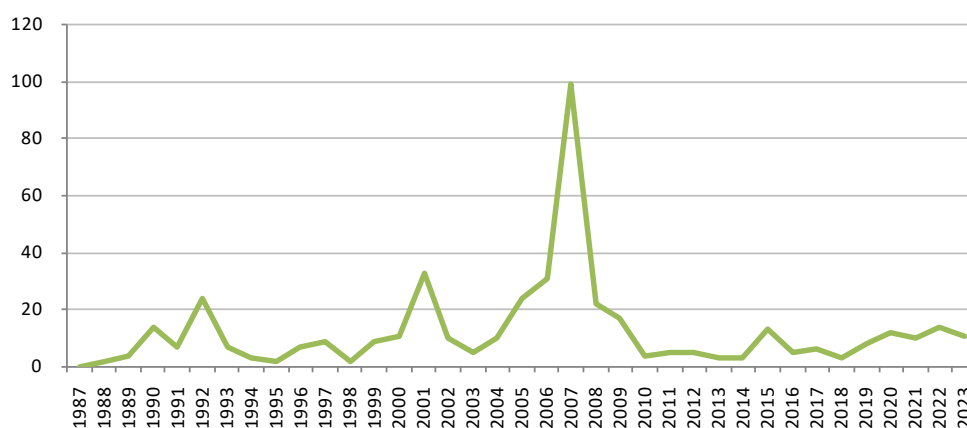
Són majoritàriament edificis d'una planta sobre rasant amb el 84%; un 10,4% en té dues i un 4,5% 3. No consta cap de 4 o més plantes.

5.4. Les dinàmiques constructives

L'activitat constructiva, que va mostrar un bon dinamisme entre el 1999 i 2009 amb el visat del 58% de l'habitatge en el període que abasta del 1987 al 2023, es va reduir fins al mínim entre el 2010 i el 2019 i si bé ha anat guanyant una mica de volum, en cap any ha assolit les cotes del període més dinàmic.

- En els extrems, destaquen el 2007 amb 99 visats i el 1987 amb cap.
- No consta que s'hagi construït cap habitatge amb protecció oficial.

Projectes visats. Nombre d'habitatges, 1987-2023

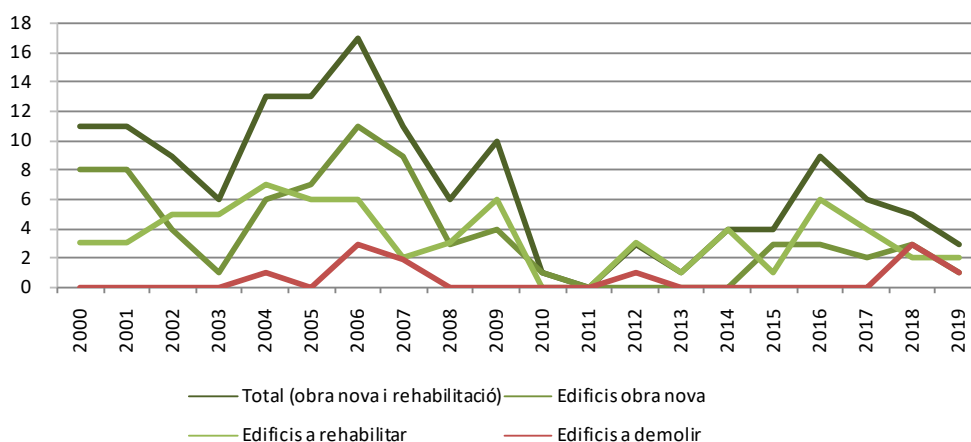


Font Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

Les llicències d'obra concedides en els anys de més gran dinamisme han estat sobretot d'obra nova, amb uns percentatges que oscil·len entorn les tres quartes parts.

- En els anys en què quasi no hi ha obra nova, la rehabilitació pot oscil·lar entre la meitat i les tres quartes parts, amb un màxim del 83% (2003).
- En tot el període es van concedir 11 llicències de demolició.

Nombre de llicències d'habitatge d'obra nova, per a rehabilitar i per a demolir, 2000 a 2019



Font. Pàgina web de l'IBESTAT a partir de les llicències d'obres municipals i elaboració pròpia.

6. L'oferta del mercat

6.1. Les transaccions immobiliàries d'habitatge

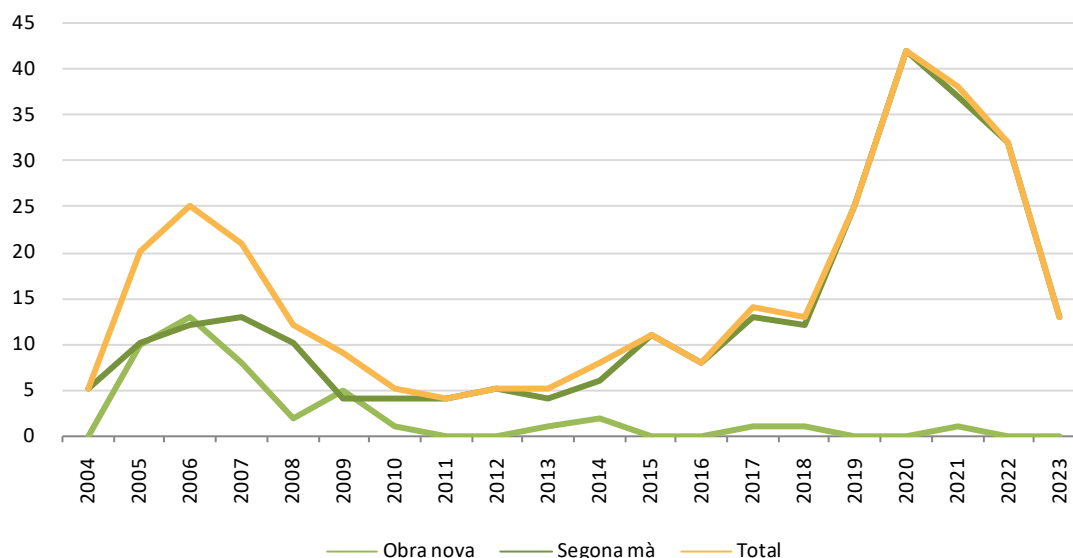
Les transaccions immobiliàries d'habitatge van ser relativament nombroses entre el 2005 i el 2008.

- Entre el 2008 i el 2014 es redueixen per dessota la desena. Des del 2015 es recuperen, si bé amb alguna irregularitat, amb els màxims del 2020 al 2022, amb un nombre força més gran que dels anys anteriors a la crisi del 2018. El 2023 es redueixen novament.
- Del 2020 al 2023 se supera el màxim del 2006, entre el 128% i 168% més.

Les d'obra nova van tenir un pes prou important en el període més dinàmic, oscil·lant entre el terç i la meitat del total.

- A partir de la crisi es redueixen notablement, amb la meitat d'anys en què no se'n ven cap (2012, 2014-2015 i 2018).
- Les transaccions d'obra nova no s'han recuperat.

Nombre de transaccions immobiliàries



Font. Pàgina web del MITMA a partir de compravendes d'habitatges amb escriptura pública davant notari i elaboració pròpia.

6.2. Valor mitjà dels béns immobles urbans (€)

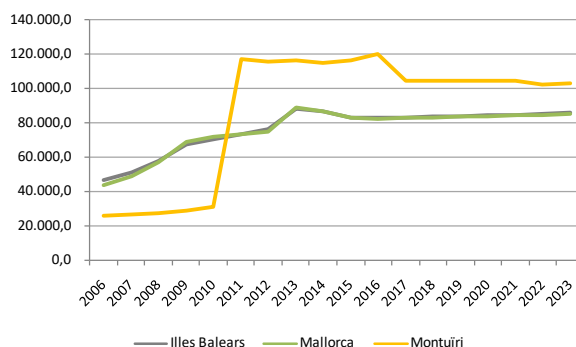
El valor mitjà dels béns immobles d'ús residencial de Montuïri, era el 2023 un 19,8% més gros que el de les Illes Balears i un 20,8% més que el de Mallorca.

- Partint d'un valor mitjà (26.189,2 €) de quasi el 44% inferior el 2006 la diferència amb les Illes (46.623,9€) i Mallorca (43.791,3 €) s'eixampla per uns increments molt més moderats al municipi que als altres dos àmbits.
- El 2011 a Montuïri es produeix un increment de més del 271%, possiblement a causa d'una revisió del valor cadastral, passant a un valor mitjà de 117.342,8 €, un 60,7% més que a les Illes (73.035,2 €) i Mallorca (73.215,1 €).
- Entre el 2012 i el 2015 el valor mitjà es manté relativament estable, amb petits augments i petites reduccions, i el 2016 assoleix el màxim amb 120.142 € (82.814,6 € a les Illes i

82.335,9 € a Mallorca), per a reduir-se un 13,2% l'any següent, per dessota els cent cinc mil euros.

- Des del 2017 ha restat relativament estable, amb alguna reducció, la més grossa el 2022 (-2%) combinada amb algun petit increment.

Valor mitjà dels béns immobles urbans d'ús residencial (€), 2006 a 2023



Font. Pàgina web de l'IDESTAT a partir de dades del Cadastre i elaboració pròpia.

6.3. L'oferta del mercat

Dels portals immobiliaris s'ha obtingut una mostra de 83 habitatges de compravenda i 7 de lloguer, una oferta molt migrada la de lloguer, mostra obtinguda de portals immobiliaris d'abast global (idealista, habitacila, fotocasa, etc.).

Les mostres suposa entorn el 4,1% dels habitatges segons el cens del 2021, el 92,2% dels quals de compravenda.

- El 89% de l'oferta de compravenda és d'habitatge de segona mà.
- L'habitatge en oferta és de dimensions molt grans, més en els de segona mà.
- El preu mitjà de l'oferta és molt car, de més d'un milió, i el de segona mà és un 2% més car que el d'obra nova, si bé la migradesa de la mostra de l'obra nova el fa poc fiable.

Oferta del mercat de compravenda, novembre 2024

	Mostra	Pes	m²c	Preu (€)	€/m²c
Obra nova	9	10,8	326,9	1.509.333,3	4.383,8
Segona mà	74	89,2	425,6	1.540.691,9	3.467,2
Total	83	100,0	414,9	1.537.291,6	3.566,6

Font. Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris.

De l'oferta de la segona mà en destaca:

- No hi ha oferta d'habitatge en edifici plurifamiliar, tipologia d'edificació amb poc pes al municipi (vegeu punt 5.3).
- Una mica més de la meitat són finques rústiques i quasi el 42% habitatges unifamiliars entre mitgeres.
- De mitjana, l'oferta més assequible, d'una mica més de vuit-cents mil euros, són els edificis entre mitgeres, el 35% de les quals requereixen rehabilitació o reformes.
- El 35% tenen un preu inferior als cinc-cents mil euros, el 57% de les quals requereixen reformes o rehabilitació i tenen una superfície mitjana de 200 m².

Oferta del mercat de compravenda d'habitatge de segona mà, novembre 2024

	Nre	Pes	Habitacions	Superfície (m²c)	Preu (€)	€/m²c	Antiguitat
Entre mitgeres	31	41,9	4,5	400,6	808.754,8	2.172,6	1.925,6
Finca rústica	38	51,4	3,5	450,5	1.933.944,7	4.039,3	1.975,0
Xalet	5	6,8	3,8	392,2	3.089.980,0	7.146,1	2.012,0
Total	74	100,0	4,0	425,6	1.540.691,9	3.467,2	1.954,7

Font. Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris.

Una mica més d'una quarta part dels anuncis indiquen reduccions de preu:

- En termes relatius del mínim del 0,5% al màxim del 61,5%, un 9,7% de mitjana.
- En valors monetaris, del mínim de 2.500 € al màxim de 800.000 €, amb un valor mitjà de 118.723,8 €.

Així mateix:

- Segons consta al seu web, la [Sareb](#) tenia, el novembre de 2024, 1 habitatge.
- No s'ha trobat publicat habitatges d'entitats financeres o grans tenidors.
- El 5,4% dels habitatges tenen llicència de lloguer vacacional (ETV).

De l'oferta d'obra nova més de la meitat són habitatges en edifici plurifamiliar, provinents de la reforma integral de dos edificis. Els restants són finques rústiques en construcció.

- Els habitatges en edifici plurifamiliar són l'oferta més assequible, ara bé el 55,6% voregen els cinc-cents mil euros.

En relació a l'habitatge per llogar, hi ha molt poca oferta i és molt cara.

- Tots són habitatges unifamiliars.
- El preu mitjà és de 2.085,7 €.
- El preu més assequible, 400 €, és el d'una caseta agrària de 20 m², que no té n comuna ni llum.
- La resta es distribueix entre els 1.350 i 1.500 €, 2.400 – 2.500 € i un darrer de 5.000 €.
- s'ha trobat únicament 1 de lloguer de temporada.
- La majoria exigeixen garanties econòmiques (contracte fix, declaració de renda i nòmines).

S'ha trobat també l'oferta de lloguer d'una habitació per 400 €.

L'escassa oferta d'habitatge per a lloguer de llarga durada contrasta amb l'oferta de lloguer vacacional, més àmplia.

En temporada baixa, mes de novembre, s'ha trobat una oferta de 27 habitatges als portals immobiliaris especialitzats (airbnb, booking, hometogo), un 43,5% dels habitatges amb llicència d'estada turística (vegeu punt 5.1).

- De la mostra, en una mica més d'una cinquena part no consta el número de llicència.

El preu mitjà per nit en temporada baixa és de 217,4 € i en temporada alta de 330,3 €¹³ i el preu mitjà per persona en temporada baixa és de 38,9 € i en temporada alta de 59,1 €.

¹³ Manquen alguns preus de temporada alta, perquè el valor mitjà és orientatiu.

- El més assequible en temporada baixa és de 83 € i el més car de 454 €, mentre que en temporada alta són de 119 i 921 € respectivament.
- El preu mitjà de despesa, bàsicament per neteja, és de 185,2 € i el de comissions i impostos (taxa turística) de 153,4 €.

7. Activitat i capacitat econòmica de la població

7.1. Inscrits a la seguretat social i atur

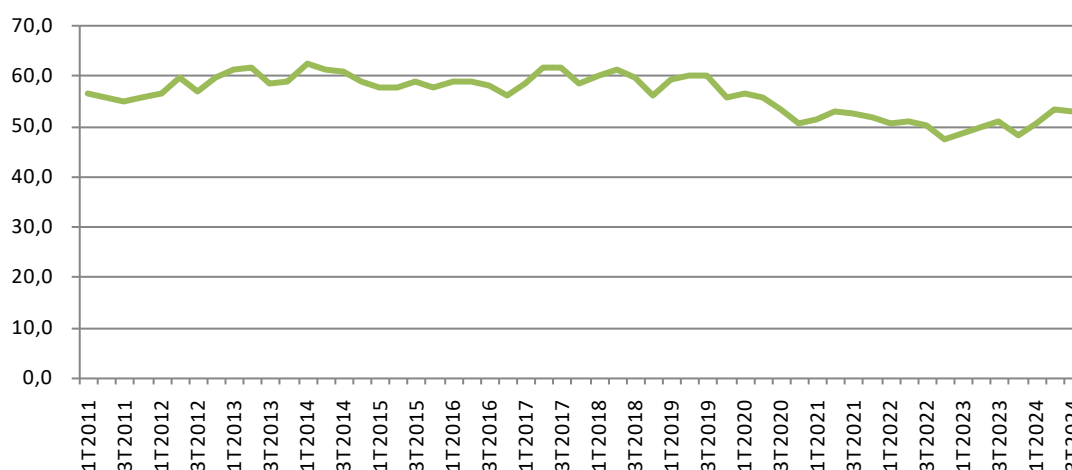
El tercer trimestre del 2024 hi havia a Montuïri 1.413 persones afiliades a la Seguretat Social, dels quals el 53,1% treballaven en el municipi, un percentatge una mica més petit que el primer trimestre del 2011, en què ho feien el 56,7%, amb el màxim del 62,5% el primer trimestre del 2014 i el mínim del 47,4% el quart trimestre del 2022.

- Com mostra el gràfic, la proporció ha anat reduint-se al llarg dels anys.

La proporció del nombre d'afiliats residents al municipi i dels que hi treballen varia de trimestres a trimestre:

- El tercer i quart trimestre es redueix mentre que el primer i segon augmenta.

Afiliats a la Seguretat Social que treballen al municipi de residència (%), 2011 a 2024



Font. Pàgina web de l'IBESTAT a partir de dades de la Seguretat Social i elaboració pròpia.

Nota. Percentatge d'afiliats que treballen al municipi / afiliats residents al municipi.

Majoritàriament són de nacionalitat espanyola, amb una proporció que es mou del mínim del 82,8% el segon trimestre del 2024 al màxim del 89,5% el quart trimestre del 2013.

- La resta es distribueix en una proporció semblant entre nacionalitats de la resta de la Unió Europea dels 28 i la resta de països.

El sector dels serveis suposen dos terços de les afiliacions, i entre aquests el sector turístic representa un terç del total dels serveis.

El sector turístic ha augmentat el seu pes, passant del 10,6% del total d'afiliats el segon trimestre del 2009 a una mica més d'una cinquena part el segon i tercer trimestre del 2024.

- És a partir del primer trimestre del 2019 que es mou entorn la cinquena part del total d'afiliats.

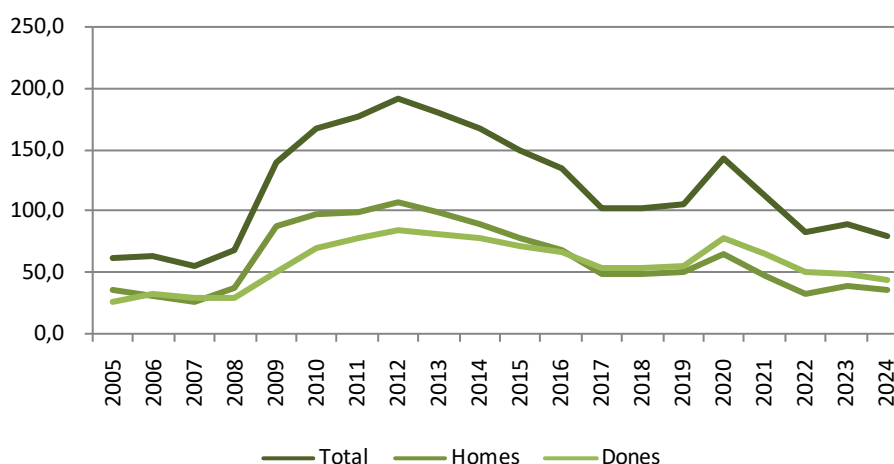
Inscrits a l'atur

El nombre d'inscrits a l'atur, que fins al desembre del 2008 va estar per sota el centenar, augmenta si bé amb irregularitats, fins a assolir el màxim de 220 el març del 2012.

- A partir d'aquell mes es comença a reduir nombre, però no és fins el juliol del 2021 que se situa per sota el centenar, un cop superada la pandèmia de la Covid-19.
- Malgrat la reducció, el nombre és encara més gran que els anteriors al 2008.

L'atur ha estat més masculí que femení en els anys de crisi, mentre que la proporció s'inverteix en els anys de millora del treball.

Evolució dels inscrits a l'atur segons sexes (valors mitjans), 2005 a 2024



Font. Pàgina web de l'IBESTAT a partir de dades del Servei d'Ocupació de les Illes Balears i elaboració pròpia.

Nota. El 2024 abasta fins al mes d'octubre.

Per sectors d'activitat el de serveis voreja les tres quartes parts dels inscrits a l'atur i entre els serveis, l'hostaleria se situa entorn la cinquena part.

7.2. Capacitat econòmica de la població

Renda familiar disponible bruta

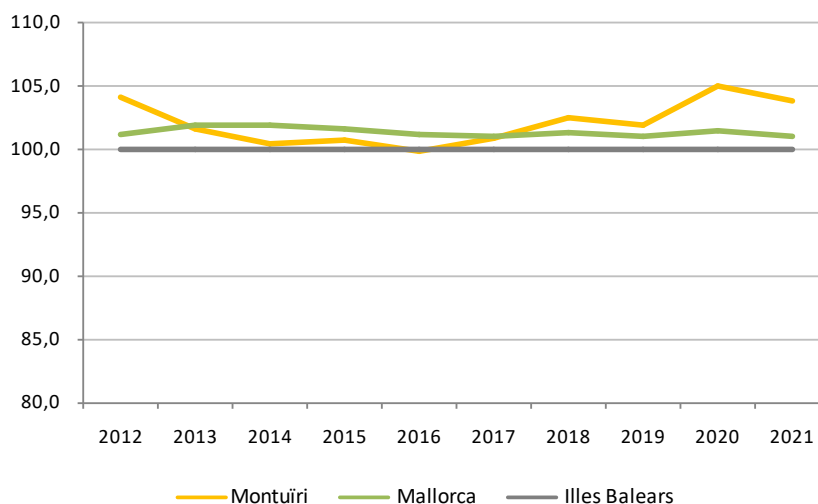
La població de Montuïri ha tingut una capacitat econòmica més gran que la de les Illes Balears (índex = 100 com a valor de referència), en cada any de la sèrie, llevat el 2016 en què es va situar per sota seu, mentre que respecte a Mallorca ha estat més petita entre el 2014 i el 2017.

- El 2012 la població de mitjana Montuïri tenia una renda per càpita de 14.940,36 €, la de Mallorca era de 14.520 € i la de les Illes Balears, de 14.342,67 €.
- Entre el 2013 i el 2014 es redueix un 4,5% a Montuïri, mentre que a les Illes i Mallorca és més petita (1,4% i 0,7%) i únicament el 2013.
- En tots tres àmbits es recupera anualment fins a la davallada el 2020 a causa de la pandèmia de la Covid-19.
- La recuperació va ser més àmplia a Montuïri (19,5%, que a les Illes Balears /17,6%) i Mallorca (16,6%), i la reducció va ser més petita a Montuïri (5,6%) que a les Illes Balears (8,4%) i Mallorca (8%).

- La recuperació el 2021 ha estat més modesta a Montuïri, del 6,1%, que a les Illes Balears, del 7,3%, i Mallorca, del 6,9%. D'aquí la reducció de l'índex el 2021.

El 2021 la renda bruta per càpita era a Montuïri va ser de 17.076 €, a Mallorca de 16.615 € i a les Illes de 16.434 €.

Evolució de l'índex de la renda disponible bruta de les llars per càpita (Illes Balears = 100), 2012 a 2021



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

Nota. 2021 provisional.

Renda neta per persona i llar

La distribució de la renda neta per persona i llar és diferent entre els dos districtes censals en què es divideix el municipi.

Respecte a la renda neta per persona, i prenent el municipi com a índex 100 (14.679 €), el 2022:

- El districte 1 se situava en 99,5 (14.599 €), mentre que el districte 2 en 100,4 (14.744 €), lleugerament per sobre de la mitjana municipal.

Respecte a la renda neta per llars, i prenent el municipi com a índex 100 (37.937 €), el 2022:

- El districte 1 tenia un índex de 103,6 (39.303 €), 3,6 punts més que la mitjana municipal, mentre que al 2 va ser de 97,3 (36.914 €).

La diferència entre la distribució per persona i per llar pot ser deguda a la diferència en els indicadors demogràfics i la font d'ingressos.

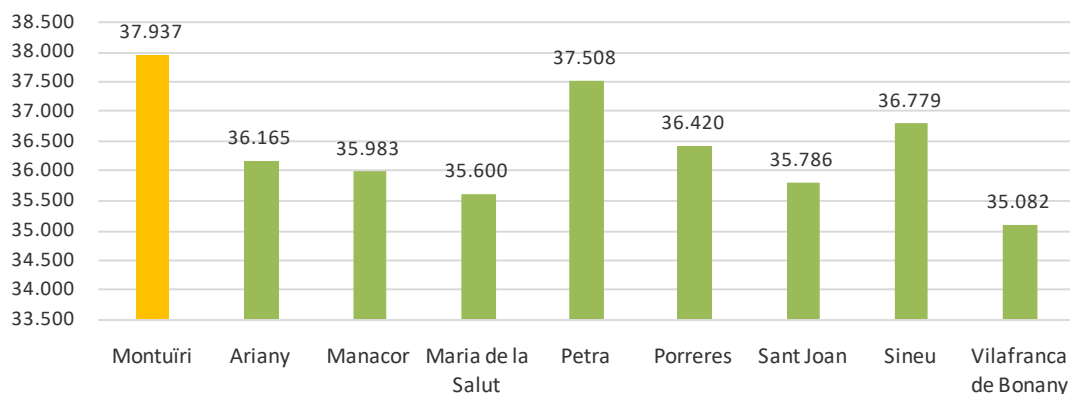
El districte 1:

- Té una dimensió mitjana de la llar més gran, de 2,7 persones per llar, que el districte 2, de 2,5.
- Té també més població menor de 18 anys (19,5%) que el DS 2 (15,7%), però també de població gran (21,5% i 18,7% respectivament).
- Hi té censada més persones de nacionalitat espanyola que el DS 2 (82,4% i 79,7% respectivament).

- Hi ha més persones que perceben salaris (61%) i pensions (22,2%) que el DS 2 (58,3% i 19,5% respectivament), i menys que perceben altres ingressos¹⁴.

La capacitat econòmica de les llars de Montuïri és més gran que la dels municipis del seu entorn amb una diferència que va de l'1,1% (Petra) al 7,5% (Vilafranca de Bonany).

Renda neta mitjana per llar (€), 2022

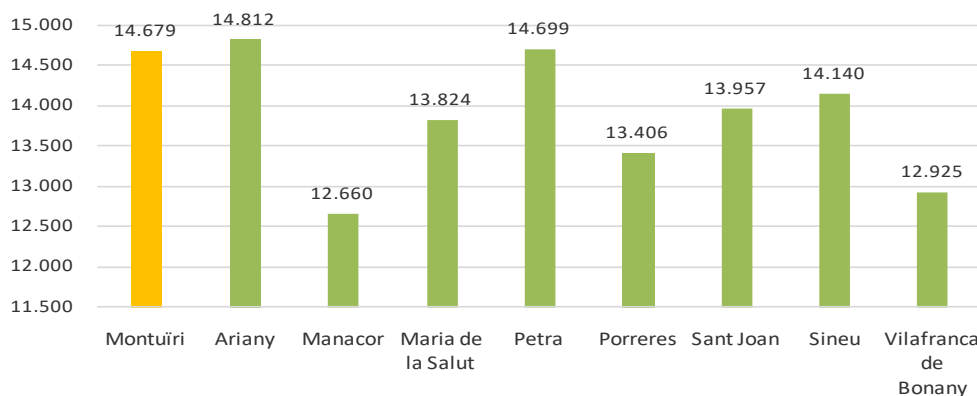


Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

Respecte a la renda per persona, hi ha algunes diferències a remarcar:

- La dels habitants d'Ariany és una mica més gran que la de la població de Montuïri (0,9%) i la de la població de Petra és quasi igual, si bé un 0,1% més gran.
- La diferència amb Manacor, Porreres i Vilafranca de Bonany s'acreja, més a Manacor (13,8%) i Vilafranca de Bonany (11,9%).

Renda neta mitjana per persona (€), 2022



Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

¹⁴ Altres ingressos: Rendes de capital mobiliari, d'arrendament d'immobles, rendiments d'activitat econòmica, renda imputada i altres. Font. [Metodologia de l'atles de distribució de la renda de les llars](#) (INE).

El 2022 hi havia un 16,8% de població amb ingressos per unitat de consum¹⁵ per dessota els 10.000 €, proporció una mica més petita al districte 2, el 16,6%, que al DS 1, del 17%.

Si es mira el llindar de gran pobresa, ingressos per unitat de consum més petits de 5.000 €, al districte 1 hi hauria un 4,8% de la població mentre que al districte 2 afectaria el 3,9%. La mitjana del municipi és de 4,3%.

Així mateix, els homes tenen una mica menys de capacitat econòmica que les dones en ambdós districtes censals, d'1 punt percentual en el districte 1 i de 0,9 en el districte 2.

8. Necessitats d'habitatge assequible

Els problemes en relació amb l'habitatge i que impliquen situacions d'exclusió residencial, es poden agrupar en tres categories:

- Dificultats d'accés a l'habitatge.
- Dificultats de pagament de l'habitatge.
- Exclusió residencial.

A Montuïri el gruix dels problemes es troben en les dificultats d'accés a l'habitatge, sobretot dels joves. Les dificultats per al pagament, tot i tenir menor pes, ha anat en augment mentre que l'exclusió residencial¹⁶ té un pes escàs al municipi.

Com ha estat vist:

- El 37% de l'habitatge era buit el 2021 (punt 5.1 de la memòria).
- El 72% dels habitatges estan en edificis unifamiliars i més d'un terç tenen una superfície útil de més de 120 m² (punt 5.3 de la memòria).
- Quasi no hi ha oferta d'habitatge per llogar, tots són unifamiliars i, a més, és car (preu mitjà de 2.086 €).
- L'habitatge de compravenda és molt car, no hi ha oferta d'habitatge en edifici plurifamiliar, més de la meitat són finques rústiques, i els edificis entre mitgeres (42% de l'oferta), són de molt grans dimensions, i entre els que tenen un preu inferior als cinc-cents mil euros, el 57% requereixen reformes integrals.

¹⁵ Unitats de consum: "Per a una millor comparabilitat dels ingressos dels diferents tipus de llars es fa servir internacionalment el concepte *unitat de consum*. El nombre d'unitats de consum de cada llar es calcula utilitzant l'escala de l'OCDE modificada, que és una escala d'equivalència que converteix el nombre de membres residents a la llar en nombre d'unitats de consum, que assigna un pes d'1 al primer adult, de 0,5 a la resta d'adults i de 0,3 als menors de 14 anys." Font. [Idescat](#).

¹⁶D'acord amb la classificació ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) les persones en situació d'exclusió residencial es poden agrupar en 4 grans situacions:

- Sense sostre: viure a l'espai públic o intempèrie; i pernoctar en un alberg, però passar la resta del dia a l'espai públic.
- Sense habitatge: viure a albergs, refugis de dones, allotjaments temporals reservats a immigrants i demandants d'asil, en una institució residencial, o a un allotjament per a persones sense llar.
- Habitatge insegur: viure en un pis sense títol habilitant, sota l'amenaça de desnonament o sota l'amenaça de violència per part de la pròpia família o parella.
- Habitatge inadequat: viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

Dificultats d'accés a l'habitatge

Per al càlcul de les dificultats d'accés a l'habitatge, s'ha tingut en consideració les persones inscrites al Registre de demandants d'habitatge, el nombre de sol·licituds del bo jove d'habitatges i s'ha completat amb una estimació del potencial de joves que es podrien emancipar tant en el curt termini com en l'horitzó del Pla general a partir del padró municipal d'habitants (gener del 2024).

Registres de demandants d'habitatge

El 2024 hi havia a Montuïri 10 sol·licituds d'inscripció al registre de demandants d'habitatge, que abastaven a 13 persones entre sol·licitants (10) i cosol·licitants (3).

- El 46,2% tenien entre 19 i 35 anys, un 38,5% més entre 35 i 65 anys i el 15,4% restant eren de persones de 65 o més anys. **L'edat mitjana era de 44 anys.**
- Segons el règim de tinença sol·licitat, compra, lloguer o lloguer amb opció de compra tenien la mateixa proporció, del 29,4%.

Sol·licituds del Bo jove d'habitatge

El 2024 s'han presentat 12 sol·licituds del bo jove d'habitatge.

Potencial d'emancipació

En el curt termini s'ha pres la població de 18 a 35 anys (467, 315 dones i 287 homes), tenint en consideració:

- No es requereix un habitatge per a cadascuna de les 467 persones joves.
- Ja hi ha llars formades per joves (vegeu punt 3.2).
- Els més joves, en cas d'emancipar-se primer ho solen fer bé compartint habitatge per a reduir costos, bé marxant a la ciutat on poden cursar estudis universitaris o tenir la primera feina.
- No tots s'emanciparan, si bé seran relativament poc nombrosos¹⁷.
- No tots s'emanciparan formant parella.
- No tots formaran parella amb una persona del mateix municipi ni es quedaran al municipi de naixement en emparellar-se.
- No tots s'emanciparan al mateix municipi de naixement o empadronament, possiblement per qüestions laborals.
- No tots requeriran habitatge assequible, ja que uns el podran llogar o adquirir i uns altres el podran heretar.

Així mateix, el grau d'emancipació varia segons el grup d'edat, més petit en els més joves¹⁸ i més gran en els més grans.

Així mateix, no consta cap persona inscrita al registre d'habitatge de preu limitat.

Amb els condicionants esmentats, les **dificultats d'accés a l'habitatge es podrien situar en una mica més de la quarantena** i representen **el 68% de les necessitats d'habitatge assequible**.

¹⁷ En l'11,7% de les llars conviu la parella o la mare/pare amb fills majors de 25 anys (vegeu punt 3 de la memòria).

¹⁸ L'edat d'emancipació no s'endarrerix només per tenir més dificultats a accedir a una feina estable i relativament ben remunerada, sinó també perquè n'hi ha que estan cursant estudis universitaris.

Dificultats de pagament de l'habitatge

Les dificultats de pagament de l'habitatge, que amb la crisi del 2008-2009 va afectar sobretot les llars endeutades amb hipoteques, però actualment afecten les llars amb habitatge de lloguer.

El 2023, el nombre de famílies que van rebre ajuts al pagament del lloguer de l'habitatge va ser 12, augmentant fins a 12, un 20% més que l'any anterior, perquè les **dificultats de pagament de l'habitatge suposarien el 21,3% de les necessitats**.

Exclusió residencial

L'exclusió residencial inclou diverses casuístiques, que es poden agrupar en:

- Risc o pèrdua de l'habitatge.
- Habitatge insegur.
- Habitatge inadequat.
- Sensellarisme.

No es disposa d'informació desglossada per tipus, però el 2023 es van assessorar i derivar 6 unitats de convivència per **la situació o risc d'exclusió residencial, sent gairebé l'11% de les necessitats d'habitatge assequible o social**.

Agrupant els tres grans grups en una taula única, el volum total seria el de 56 unitats de convivència que requeririen habitatge assequible o social, i que afectaria entorn el 6,2% de les llars de Montuïri el 2023.

Tipus problemàtica	Nombre	Pes	Pes llars totals
Accés	38	68,0%	4,1%
Pagament de l'habitatge	12	21,3%	1,3%
Exclusió residencial	6	10,7%	0,6%
Total	56	100,0%	6,0%

En tot cas, si es fes alguna promoció d'HPO, es podria mesurar amb més certesa el nombre d'unitats de convivència amb dificultats d'accés.

Per a l'estimació en l'horitzó del Pla, s'ha tingut en consideració el potencial de joves de 18 a 35 anys el 2045, la reducció de pes de la població jove (vegeu punt 2.3) i també el potencial d'emancipació segons trams d'edat explicat en les dificultats d'accés, establint dos possibles llindars en funció dels escenaris d'estimacions de població, mitjà i alt.

- En el mitjà, el potencial estimat, i identificat de mínim, és força semblant a l'actual, atesa una estructura d'edats més madura, en què als efectius de població del 2024 que tindran entre 18 i 35 anys el 2045, pocs joves més se'ls afegiran.
- En l'alt, i identificat de màxim, es parteix de la hipòtesi que una part més gran de joves que l'actual tindrà recursos suficients per a accedir a l'habitatge, perquè la proporció de necessitat d'habitatge assequible no augmentarà molt respecte a la de l'escenari mínim.

Les necessitats d'habitatge assequible per dificultats d'accés poden anar d'un mínim de 40 a un màxim de 55.

Les dificultats de pagament de l'habitatge i el risc o situació d'exclusió residencial continuaran tenint poc pes tot i que podrien augmentar respecte al 2023 en les dificultats de pagament en l'escenari màxim entorn la quinzena, mentre que l'exclusió residencial bé podria reproduir la situació actual amb 6, o augmentar fins entorn la desena.

Problemàtiques en relació amb l'habitatge segons tipus i escenari, 2045

Tipus problemàtica	Mínim		Màxim	
	Nombre	%	Nombre	Pes tipus
Accés	41	72,0%	55	68,9%
Pagament de l'habitatge	10	17,5%	15	18,7%
Exclusió residencial	6	10,5%	10	12,4%
Total	57	100,0%	80	100,0%

Les necessitats d'habitatge assequible, que se situarien entre quasi la seixantena de l'escenari mínim i la vuitantena en el màxim, afectarien entre el 6,7% de les llars en l'escenari baix de població i màxim de necessitats, 5,7% en l'escenari mitjà i 4,5% en l'alt tots dos també escenaris màxims de necessitats.

Llars que poden requerir habitatge assequible o social segons escenari, 2045

	Baix	Mitjà	Alt
Llars 2045	1.560	1.825	2.290
Mínim	4,2%	3,6%	2,8%
Màxim	6,7%	5,7%	4,5%

Finalment, no s'ha detectat la necessitat d'habitatge dotacional.

- D'una banda, malgrat el pes de la població gran, majoritàriament resideix al seu habitatge i a més, compta amb una residència i un centre de dia per a gent gran, tot i que ofereix un servei privat i hi ha la previsió de construir un centre de dia a Maria de la Salut que donarà servei als municipis de la Mancomunitat del Pla de Mallorca.
- De l'altra, el gruix de la necessitat d'habitatge és per les dificultats d'accés, mentre que el risc de pèrdua i d'exclusió residencial té un pes marginal.

9. Resum diagnosi

1. Població

Montuïri, amb 3.144 habitants el 2023 (3.231 l'1 de gener del 2024 segons el padró municipal d'habitants), ha multiplicat per 1,4 la seva població entre el 1998 i el 2024, amb un guany important d'habitants fins al 2002. A partir d'aquell any combina anys d'estancament, anys de regressió i anys amb guanys més significatius.

- De fet, el **creixement relativament esglaonat és el que ha caracteritzat l'evolució del municipi**.

Les **migracions són el principal component en el guany d'habitants**, sobretot les externes, les quals han contribuït en alguns anys a reactivar la natalitat i minvar el saldo negatiu del creixement natural.

- **En volum** (sumant immigracions i emigracions), **les internes han estat més importants**, però **en saldo** (immigrants – emigrants), **les externes han estat clau en molts anys**.

L'estructura d'edats ha canviat força entre el 2001 i el 2023, amb una **reducció de la base** i una **ampliació de la cúspide**, destacant l'important **guany de pes de la població adulta, de 40 a 59**

anys i la pèrdua d'efectius dels joves, de 25 a 34 anys, malgrat que la població de nacionalitat estrangera suposa entre una cinquena i una quarta part dels grups de 20 a 34 anys.

- Amb tot, **l'índex d'envelliment s'ha reduït molt**, en 59 punts percentuals; tot i això, **encara hi ha més persones grans que infants.**
- Per contra, **l'índex de sobreenvelliment quasi s'ha duplicat** i el 2023, una mica més d'una quarta part de les persones grans tenien 85 i més anys.
- **L'envelliment i sobreenvelliment són sobretot femenins**, si bé el **sobreenvelliment masculí ha anat en augment.**

La població de nacionalitat estrangera suposa el 19% dels habitants el 2023, encara sense assolir el màxim del 2011 del 20,3%.

- Els de nacionalitat de països de la **Resta d'Unió Europea i Àfrica** són els que tenen més pes, amb el **32,6% i 27,9% respectivament.**
- No hi ha equilibri entre sexes en cap nacionalitat, ni tan sols en els de nacionalitat espanyola, en què hi ha una mica més d'homes que de dones.
- És una **població més jove que l'espanyola, tot i que l'edat mitjana ja és de 41,7 anys, vuit anys més gran que el 2001.**

La distribució segons sexe és força equilibrada al municipi, tot i haver-hi una mica més d'homes que de dones.

Es caracteritza també per un pes una mica més gran d'homes que de dones, tenint una edat mitjana més gran les dones que els homes, tant en la població de nacionalitat espanyola com estrangera, i amb un índex d'envelliment i sobreenvelliment també més alt.

2. Llars

Amb **1.194 llars el 2021**, el seu nombre s'ha **multiplicat per 1,6 respecte al 1991**, amb el guany més important en la primera dècada del segle XXI.

- El 2021 l'augment és molt més moderat que en les dues dècades censals anteriors.

La **dimensió mitjana de les llars s'ha anat reduint al llarg dels anys**, passant de les 2,69 persones per llar el 1991, a les 2,55 el 2024.

- Les **llars unipersonals han tingut un pes molt gran en cada any** de la sèrie (el 2024 vorejaven el terç), i només el 2011 les de dues persones les superen. Això podria ser a causa del procés de maduració i envelliment de la població.
- Tot i que les llars de cinc o més persones tenen un pes baix (8,9% el 2024), han tingut un creixement relatiu més gran que les de tres i quatre persones.
- Una mica menys de la meitat de les llars unipersonals **són de persones grans, de les quals dos terços són femenines.**
- Quasi el 23% dels domicilis són de persones joves. El grau d'emancipació és del 4,6% en el grup de 18 a 24 anys, el 29,3% en el de 25 a 29 anys i del 73% en els de 30 a 35 anys.
- En el 38% dels domicilis joves hi ha menors d'edats, el 30% dels quals en els de 30 a 35 anys.

3. Estimacions de població i llars

Les estimacions de població en l'horitzó del Pla (2045) preveuen tres possibles escenaris:

- Un primer, el **baix, d'estancament**, en què les migracions no aportaran un gran gruix de nova població i l'actual estructura d'edats es farà sentir amb força, amb un augment molt notable de l'envelliment i hi haurà més anys de pèrdua que de guany. Amb tot, el **guany seria una mica més ampli que el de la dècada del 2011 al 2021. Montuïri podria tenir uns 3.890 habitants.**
- El **mitjà, de creixement moderat**, en què les migracions podrien incidir més en el creixement natural (saldo negatiu menys ampli) i el guany global d'habitants, però que també inclouria algun any regressiu atesa la dinàmica actual de crisis successives, perquè el procés de maduració de l'estructura d'edats començarà a derivar en el d'envelliment. **Montuïri podria tenir uns 4.690 habitants.**
- L'**alt, escenari de màxim**, amb un guany més gran que el dels 26 anys en què es posa èmfasi en els anys amb guanys més amplis de població, ja que l'increment del saldo migratori positiu dels darrers anys hi apunta, raó per la qual no es pot descartar un escenari de creixement força més expansiu que el mitjà. El creixement natural pot tenir anys amb saldos positius i amb un pes molt més gran de les migracions, reduint-se l'índex d'envelliment i produint-se un cert rejuveniment de l'estructura d'edats. **Montuïri podria tenir entorn els 5.930 habitants.**

Respecte a les llars, en l'escenari baix es considera que **la dimensió mitjana de la llar tornarà a reduir-se** a conseqüència de l'envelliment de la població mentre que en els **escenaris mitjà i alt podria augmentar per l'atracció de població més jove**, en edat de formar famílies o famílies ja formades, més moderadament en el mitjà i més gran en l'alt.

Segons aquesta previsió d'evolució, les llars podrien anar de les **1.560 de l'escenari baix, les 1.825 del mitjà o les 2.290 de l'alt.**

4. Habitatges

Segons el **cens del 2021** a Montuïri hi havia 2.196 edificis destinats principalment a habitatges familiars dels quals el 54,2% era principal i el **37% era buit.**

- El 2024 hi havia **62 habitatges d'estada turística** registrats, el 2,8% dels habitatges.

Una mica menys de dos terços de l'habitatge principal era de propietat, i el 23% de lloguer, accentuant-se la **tendència de reducció de propietat i augment del lloguer que el cens del 2011 apuntava.**

Així mateix:

- El **72% dels habitatges estan en edificis unifamiliars i més d'un terç tenen una superfície útil de més de 120 m².**
- Dels que es coneix la data de construcció, **més d'un terç són anteriors al 1941** (dos terços si no es compta els habitatges dels quals es desconeix la data).
- El **84% són habitatges en edificis d'una planta sobre rasant.** No consta cap de 4 o més plantes.
- Són **habitatges grans, ja que més de la meitat tenen més de 90 m² útils**, dels quals el 36% tenen una superfície útil de més de 120 m².

- Els habitatges unifamiliars són els més grans i un 18,7% tenen més de 180 m² mentre que els habitatges en edifici plurifamiliar són de dimensions mitjanes, amb un 38,2% de 61 a 75 m² i petites, amb el 32,7% de fins a 60 m².

5. Dinàmiques constructives i l'oferta de mercat

L'activitat constructiva, que va mostrar un bon dinamisme entre els anys 1999 i 2009, es va reduir fins al mínim a partir del 2008 si bé ha anat guanyant una mica de volum, en cap any ha assolit les cotes del període més dinàmic..

Les dinàmiques de mercat s'han caracteritzat per ser relativament **nombroses entre el 2005 i el 2007 amb un pic el 2006, reducció entre el 2008 i 2014 i recuperació irregular des del 2015.**

- Del **2020 al 2023 se supera el màxim del 2006, entre el 128% i 168% més.**

El valor mitjà dels béns immobles d'ús residencial de Montuïri, el 2023 suposava entre el 19,8% i 20,8% del valor mitjà de les Illes Balears i de Mallorca.

- Partia d'una posició molt més petita el 2006 , de quasi el 44%, va tenir un increment molt més gran el 2011, situant-lo a partir d'aquell any per sobre de les Illes Balears i Mallorca.
- Des del 2017 ha restat relativament estable, amb alguna reducció, la més grossa el 2022 (-2%) combinada amb algun petit increment.

Els habitatges en **oferta el novembre del 2024 suposaven entorn el 4,1% dels habitatges del cens del 2021**, amb predomini de la **compravenda amb el 92,2%** de la mostra i de la **segona mà amb el 89,9% dels habitatges de compravenda.**

- **Quasi no hi ha oferta d'habitatge per llogar, tots són unifamiliars i, a més, és car** (preu mitjà de 2.086 €).
- **L'habitatge de compravenda és molt car, no hi ha oferta d'habitatge en edifici plurifamiliar;** més de la meitat són finques rústiques i els edificis entre mitgeres suposen el 42% de l'oferta; són de molt grans dimensions, i entre els que tenen un preu inferior als cinc-cents mil euros, el 57% requereixen reformes integrals.

	Oferta novembre 2024					% habitatges 2021
	Nre	Pes	Superfície	Preu mitjà	€/m ²	
Compravenda	83	92,2	414,9	1.537.291,6	3.566,6	3,8
Obra nova	9	10,8	326,9	1.509.333,3	4.383,8	0,4
Segona mà	74	89,2	425,6	1.540.691,9	3.467,2	3,4
Lloguer	7	7,8	177,1	2.085,7	13,5	0,3
Total	90	100,0				4,1

L'escassa oferta d'habitatge per a lloguer de llarga durada contrasta amb l'oferta de lloguer vacacional, més àmplia.

En temporada baixa, mes de novembre, s'ha trobat una oferta de 27 habitatges als portals immobiliaris especialitzats (airbnb, booking, hometogo), un 43,5% dels habitatges amb llicència d'estada turística.

- El preu mitjà per nit en temporada baixa és de 217,4 € i en temporada alta de 330,3 € i el preu mitjà per persona en temporada baixa és de 38,9 € i en temporada alta de 59,1 €.

6. Activitat i capacitat econòmica de la població

El tercer trimestre del 2024 a Montuïri hi havia **1.413 afiliats a la Seguretat Social, dels quals el 53% treballaven en el municipi**, un percentatge una mica més petit que el primer trimestre de 2011, en què ho feien el 56,7%. **La proporció ha anat reduint-se al llarg dels anys.**

El **nombre d'inscrits a l'atur**, que fins al febrer del 2008 van estar per sota del centenar, augmenten fins a **assolir el màxim el març de 2012.**

- La reducció és gradual, però rel la pandèmia de la Covid-19, entre l'abril del 2020 i el maig del 2021, tornen a enfilarse.
- **Malgrat la reducció, el nombre és encara més gran que els anteriors al 2009.**

El **sector de serveis és el més afectat amb quasi les tres quartes parts, entorn la cinquena part dels quals eren d'hostaleria.**

L'atur ha estat més masculí que femení en els anys de crisi, mentre que la proporció s'inverteix en els anys de millora del treball.

La població de Montuïri té una **capacitat econòmica més gran que la de les Illes Balears** si bé el 2016 es va situar per dessota, i **amb la de Mallorca**, per bé que entre el 2014 i 2017 va ser inferior.

- El 2021 la **renda bruta per càpita era a Montuïri va ser de 17.076 €, a Mallorca de 16.615 € i a les Illes de 16.434 €.**

La distribució de la renda és diferent entre els dos districtes censals en què es divideix el municipi, el districte 1 en té més que el 2, amb una diferència més gran entre la renda neta de les llars que la per persona.

Prenent el municipi com a índex 100 (14.674 € per persona i 37.937 per llar):

- **El districte 1 tenia un índex de 99,5 (14.599 €) per persona i de 103,6 (39.303 €) per llar.**
- **El districte 2 tenia un índex de 100,4 (14.744 €) per persona i de 97,3 (36.914 €) per llar.**

La diferència entre la distribució per persona i per llar pot ser deguda a la diferència en els indicadors demogràfics i la font d'ingressos. El **districte 1:**

- Té una **dimensió mitjana de la llar més gran.**
- Té també **més població menor de 18 anys, però també de població gran.**
- **Hi ha més persones que perceben salaris i pensions i menys que perceben altres ingressos.**

La capacitat econòmica de les llars de Montuïri és més gran que la dels municipis del seu entorn, mentre que per persona és una mica més petita que la d'Ariany i quasi igual respecte a la de Petra.

Així mateix, el 2022 hi havia un **16,8% de la població amb ingressos per unitats de consum per dessota els 10.000 €**, proporció una mica més petita al districte 2, el 16,6%, i una mica més gran al'1, el 17%.

Si es mira el **llindar de gran pobresa, ingressos per unitat de consum més petits de 5.000 €, al districte 1 hi hauria un 4,8% de la població mentre que al districte 2 afectaria el 39,%. La mitjana del municipi és de 4,3%.**

Així mateix, **els homes tenen una mica menys de capacitat econòmica que les dones en ambdós districtes censals**, amb una diferència mínima, però.

7. Problemes en relació amb l'habitatge i necessitats de futur

A Montuïri el gruix dels problemes es troben en les dificultats d'accés, sobretot dels joves, a l'habitatge, amb **una mica més del 68% de les necessitats d'habitatge assequible**.

Les dificultats per al pagament de l'habitatge han anat en augment i ja suposen el 21,3% de les necessitats, mentre que l'exclusió residencial té un pes més escàs, amb gairebé l'11% de les necessitats d'habitatge assequible.

L'estimació en l'horitzó del Pla, el 2045, referma l'important pes de les dificultats d'accés a l'habitatge, però els increments en les dificultats de pagament i el risc d'exclusió en l'escenari màxim suposarà una petita reducció respecte al 2023.

- Les dificultats d'accés podrien requerir entre 41 i 55 habitatges assequibles (71% o 69% de les dificultats respectivament).
- Les dificultats de pagament podrien requerir entre 10 i 15 habitatges assequibles (17,54% o 18,7% del total segons escenari).
- L'exclusió residencial en podrien requerir entre 6 i 10 (el 10,5% o el 12,4% segons escenari).

8. Conclusió

Montuïri s'ha caracteritzat per un creixement de població relativament esgraonat (guany-estancament/pèrdua-guany), en què les migracions són el principal component de creixement, que es troba immers en un procés de maduració de la seva estructura d'edats, en què la població de nacionalitat estrangera n'ha permès un cert rejuveniment i la reducció de l'índex d'envelliment, tot i que continua havent-hi més persones grans que infants, però amb un índex de sobreenvelliment molt gran, i això ha suposat que les llars unipersonals voregin el terç de les llars el 2024, sent una mica menys de la meitat de persones grans, majoritàriament femenines.

Es caracteritza també per un pes una mica més gran d'homes que de dones, tenint una edat mitjana més gran les dones que els homes amb un índex d'envelliment i sobreenvelliment també més alt.

Els habitatges són de grans i molt grans dimensions, a causa del predomini de l'unifamiliar, quasi no n'hi ha de lloguer i els preus de compravenda i lloguer són molt cars.

Només una mica més de la meitat són habitatges principals i una mica més d'un terç són buits. La propietat de l'habitatge principal és el règim de tinença predominant, tot i que el lloguer voreja la quarta part.

D'aquí que el principal problema de la població en relació amb l'habitatge a Montuïri és el d'accés, amb el 68% de les necessitats d'habitatge assequible identificades el 2023, i que es creu que constituïran el principal problema en l'horitzó del Pla.

Finalment, no s'ha detectat la necessitat d'habitatge dotacional. D'una banda, malgrat el pes de la població gran, majoritàriament resideix al seu habitatge i a més, hi ha la previsió de construir un centre de dia a Montuïri que donarà servei als municipis de la Mancomunitat del Pla de Mallorca. De l'altra, el gruix de la necessitat d'habitatge és per les dificultats d'accés, mentre que el risc de pèrdua i d'exclusió residencial té un pes marginal.

10. Proposta del Pla

10.1. Proposta de reserves de sòl residencial i habitatge amb protecció pública

La proposta que fa el Pla per a l'obtenció de nous habitatges, siguin de lliure mercat o amb algun tipus de protecció, té en consideració les expectatives de creixement del nombre de llars, inclòs l'escenari alt de les estimacions.

Segons determina la legislació actualment vigent, ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, respectivament, sempre que, en tots dos casos, l'ús residencial sigui el predominant.

Si ens fixem en el sostre residencial màxim dels àmbits definits pel Pla tant en sectors com en polígons d'actuació, resulta la següent taula:

Sostre residencial					
	Lliure		HPP		Total
	m² st	%	m² st	%	m² st
Sòl urbà	28.122,0	96,2%	1.099,0	3,8%	29.221,0
Sòl urbanitzable	8.461,3	70,0%	3.626,3	30,0%	12.087,5
Total	36.583,3	88,6%	4.725,3	11,4%	41.308,5
Habitatges					
	Lliure		HPP		Total
	Unitats	%	Unitats	%	Unitats
Sòl urbà	149	91,4%	14	8,6%	163
Sòl urbanitzable	49	57,0%	37	43,0%	86
Total	198	79,5%	51	20,5%	249

En aquesta s'observa que en sòl urbà quasi no s'efectua reserva per habitatge amb protecció, mentre que en sòl urbanitzable es compleix el mínim del 30% (el 43% dels habitatges), suposant entre el sòl urbà i urbanitzable l'11,4% del total (20,5% dels habitatges totals).

La manca de reserva d'habitatge amb protecció en sòl urbà queda motivada per la inclusió al Pla de cinc unitats d'actuació de dotació, no de renovació urbana ni de reforma interior, perquè no és obligatòria la reserva de sostre mínim del 30 % per habitatge de protecció oficial.

- Aquests àmbits són de gran importància, ja que permeten millorar les condicions del teixit urbà construït. Així mateix, és important destacar que moltes de les obertures de carrers recollides en els àmbits d'actuació plantejats, ja es trobaven previstes a l'ordenació de les NNSS, però que per falta d'establir l'instrument urbanístic adient encara no s'han executat¹⁹.

En la taula següent es llisten les unitats d'actuació exemptes de fer reserva de sostre residencial per a habitatge amb protecció.

¹⁹ Vegeu document III. Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 2.4 La transformació del teixit construït. Àmbits d'actuació en sòl urbà de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

Unitats d'actuació de dotació en sòl urbà exemptes de reserva de sostre residencial per HPP

Codi	Nom	m²st	Habitatges
UA 01 (A)	Garrover	4.913	29
UA 01 (B)	Garrover	5.812	38
UA 03	Pere Capellà	2.465	10
UA 04 (B)	Carrer des Pujol	2.318	12
UA 05	Carrer d'Alexandre Rosselló	3.454	19
Total UA		18.962	108

- **UA 01a Garrover**, de 4.913 m² de sostre residencial. Emplaçada a continuació del sector SB 01 Carrer Mestral, té per objectiu omplir un buit urbà amb la urbanització de dos nous carrers que connecten el carrer des Garrover amb la continuació del Carrer Pou Nou. Preveu una reserva d'aparcament dissuasiu a l'entrada del nucli urbà.

Les NNSS ordenaven directament aquesta àrea que quedava en sòl urbà, amb la previsió d'obertura dels vials, però sense preveure cessió de sistemes, espai lliure, aparcament, etc. i li donaven un aprofitament total de 7.506 m²st.

Donat que l'aprofitament d'aquest àmbit amb la nova ordenació es redueix a un sostre de 4.913 m²st, no és obligatòria la cessió de l'aprofitament, com preveu l'article 29.3.d) de la LUIB.

- **UA 01b Garrover**, de 5.812 m² de sostre residencial, l'objectiu del qual és completar el mallat de carrers amb la continuació del carrer Pou Nou, carrer sa Mostra, carrer des Forn i carrer Penya i preveure una reserva d'espais lliures al carrer Palma.
- **UA 03 Pere Capellà**, de 2.465 m² de sostre residencial, unitat d'actuació discontinua al límit est del nucli urbà, té per objectiu completar la xarxa viària amb la urbanització del carrer Pere Capellà fins a enllaçar-lo amb l'avinguda es Dau, a més de prolongar el carrer Sol i preveure la reserva d'un espai lliure entre l'avinguda es Dau i el carrer de Baix.
- **UA 04a Carrer des Pujol**, de 4.865 m² de sostre residencial, l'objectiu de la qual és omplir un buit urbà i completar la xarxa viària amb la urbanització del carrer Joanot Colom, actualment en cul-de-sac, fins a la Carretera de Manacor i l'obertura d'un nou vial que connecta el carrer des Pujol amb el Carrer de Palma.
- **UA 04b Carrer des Pujol**, de 2.318 m² de sostre residencial, l'objectiu de la qual és Omplir un buit urbà i completar la xarxa viària amb la urbanització del carrer Joanot Colom, actualment en cul-de-sac, i connectar aquest carrer i el carrer Gràcia amb l'eix principal, el carrer des Pujol. Preveure una reserva d'espai lliure al carrer des Pujol.
- **UA 05 Carrer d'Alexandre Rosselló**, de 3.454 m² de sostre residencial. Àmbit delimitat amb l'objectiu de completar la xarxa de comunicacions donant continuïtat al carrer Vinyeta fins al carrer Alexandre Rosselló. Permet la reserva d'una peça d'espai lliure a l'interior del nucli de la vila, ajudant a esponjar la trama urbana.
- **UA 02 Vinyeta**, de 5.394 m² de sostre residencial. Situada a l'extrem nord del nucli urbà, l'objectiu principal és resoldre el cul-de-sac del carrer Vinyeta completant el mallat de carrers amb la continuació del carrer Vinyeta i la connexió d'aquest amb el carrer de Joan Alcover i el carrer d'Emili Pou.

En dues unitats d'actuació de dotació es preveu una reserva del 10% del sostre destinat a habitatge amb protecció ateses les necessitats detectades en l'estudi econòmic i la memòria social.

La reserva per a HPP entre les dues unitats d'actuació és del 10,7% del sostre residencial i el 23,7% dels habitatges màxims que es podran obtenir.

Sostre residencial						
		Lliure		HPP		Total
		m² st	%	m² st	%	m² st
UA 02	Vinyeta	4.781,0	88,6%	613,0	11,4%	5.394,0
UA 04 (A)	Carrer des Pujol	4.379,0	90,0%	486,0	10,0%	4.865,0
Total UA		9.160,0	89,3%	1.099,0	10,7%	10.259,0
Habitatge						
		Lliure		HPP		Total
		Unitats	%	Unitats	%	Unitats
UA 02	Vinyeta	25	75,8%	8	24,2%	33
UA 04 (A)	Carrer des Pujol	20	76,9%	6	23,1%	26
Total UA		45	76,3%	14	23,7%	59

Excloses les cinc unitats d'actuació exemptes de l'obligació de reservar el 30% del sostre i també les dues que tot i no quedar obligades en reserven un 10%, **la reserva que fa el Pla general de sostre per habitatge amb protecció s'ajusta a les determinacions de la LUIB.**

Sostre residencial					
	Lliure		HPP		Total
	m² st	%	m² st	%	m² st
Sol urbanitzable	8.461,3	70,0%	3.626,3	30,0%	12.087,5
Total	8.461,3	70,0%	3.626,3	30,0%	12.087,5
Habitatges					
	Lliure		HPP		Total
	Unitats	%	Unitats	%	Unitats
Sol urbanitzable	49	57,0%	37	43,0%	86
Total	49	57,0%	37	43,0%	86

El Pla classifica com a sòl urbanitzable el sòl que té com a finalitat absorbir el nou creixement residencial alhora que permet resoldre els espais buits del nucli tot completant la xarxa de comunicacions i reservant els habitatges assequibles necessaris²⁰.

- **SBO 01 Carrer Mestral.** Sòl urbanitzable no ordenat. Sector discontinu. L'objectiu és, juntament amb les UA 01a Garrover i U A01b Garrover, és prolongar l'eix format pels carrers de Joan Alcover i Mestral per enllaçar amb el carrer des Garrover, completant l'estructura de comunicacions en aquesta àrea i alhora donar un final clar a la trama, completant el buit urbà al nord-oest dels carrers Sa Mostra i Alexandre Rosselló.
- **SBO 03 Molins.** Sòl urbanitzable no ordenat. L'objectiu és donar un final clar a la trama urbana al sud del nucli urbà amb la prolongació del carrer des Garrover fins al carrer de

²⁰ Vegeu document III. Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 2.2 La transformació del teixit construït. Àmbits d'actuació en sòl urbà de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

Santa Catalina Tomàs donant una façana al límit sud del poble, endreçant els darreres de les edificacions actuals.

Sostre residencial						
		Lliure		HPP		Total
		m² st	%	m² st	%	m² st
SB 01	Carrer Mestral	4.814,1	70,0%	2.063,2	30,0%	6.877,3
SB 03	Molins	3.647,2	70,0%	1.563,1	30,0%	5.210,3
Total SB		8.461,3	70,0%	3.626,3	30,0%	12.087,5
Habitatge						
		Lliure		HPP		Total
		Unitats	%	Unitats	%	Unitats
SB 01	Carrer Mestral	28	57,1%	21	42,9%	49
SB 03	Molins	21	56,8%	16	43,2%	37
Total SOB		49	57,0%	37	43,0%	86

Entre les dues unitats d'actuació i els dos sectors en sòl urbanitzable, **el PG reserva 4.725,3 m² de sostre per a habitatge amb protecció dels quals es podrà obtenir 51 habitatges.**

10.2. Grau de cobertura de les reserves d'habitatge amb protecció pública

Les necessitats d'habitatge assequible i social estimades per al 2045 se situen en una forquilla de 57 a 80 (vegeu punt 8), i la reserva d'habitatge de protecció pública del PGO és de 51 unitats (vegeu punt 10.1). Ara bé, en parcel·les de propietat municipal es podrien obtenir fins a 32 habitatges amb protecció, perquè el potencial total seria de 83 unitats.

Potencial d'habitatge amb protecció	
Potencial reserves HPP Pla General	51
Habitatges en parcel·les de propietat municipal	32
Total	83

Fent un balanç entre les necessitats detectades i el potencial total d'habitatge amb protecció en resultaria un excés en els dos escenaris, molt migrat, però, en el de màxim.

	Mínim	Màxim
Necessitats HPP estimades 2045	57	80
Potencial d'habitatge amb protecció		
Potencial reserves HPP Pla General	51	
Habitatges en parcel·les de propietat municipal	32	
Total	83	
Balanç	26	3

10.3. Idoneïtat de la localització residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció pública

L'article 36.1.b del reglament de la LUIB indica:

“Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per construir-hi habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impeding la segregació espacial dels ciutadans i de les ciutadanes per raó del seu nivell de renda, i les possibilitats de rehabilitar edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.”

Un dels objectius del Pla és prioritzar la consolidació d'un nucli urbà compacte de manera compatible amb el manteniment del seu caràcter històric, evitant el creixement extensiu de baixa densitat, prioritzant la mobilitat interna per mitjans no motoritzats i apostant per un nucli urbà amb mixtura d'usos que permeti generar vida urbana, doni serveis a la població i millori la seva qualitat de vida, tot completant els buits urbans dins la trama urbana i preveient el sostre necessari que permeti acollir el creixement de la població previst a les projeccions, reservar habitatge protegit a les àrees de compleció d'acord amb les futures necessitats de la població²¹.

Les tres alternatives considerades en l'Avanç ²² es basen en el mateix model urbà, però es diferencien en l'extensió de la superfície de creixement i en potencial de nous habitatges. S'ha optat per l'alternativa 2, ja que tot i donar resposta a les estimacions demogràfiques en l'escenari mitjà, es considera el que més garanteix el model de nucli urbà compacte i ben relacionat amb l'entorn rural, mentre que l'alternativa 1 superava el llindar de creixement previst pel Pla Territorial Insular de Mallorca.

Així mateix, els àmbits d'actuació definits a l'alternativa 2, són de més senzilla gestió, especialment per la grandària, l'estructura de la propietat, i l'equilibri entre beneficis i càrregues al seu intern.

- Amb la delimitació de les unitats d'actuació (UA) que compten amb noves reserves per a equipaments i espais lliures i ajudin a completar l'estructura de comunicacions internes i de dotacions al centre de la vila, i la delimitació dels àmbits de sòl urbanitzable directament ordenat (SBO), un buit entre espais urbans s'assoliria l'objectiu de compleció dels buits urbans i de dotació d'habitatge, tant lliure com de protecció pública, d'acord amb les necessitats identificades a la memòria (vegeu punt 8), evitant la concentració de l'habitatge amb protecció al nucli urbà.

Amb el SBO 02 Rotonda Nordes vol completar la xarxa de comunicacions, i conjuntament amb la UA 01a Garrover i la UA 06 Carrer Ramon Llull es vol reduir el nombre de vehicles cap al centre incentivant els desplaçaments a peu, reduint el nombre de vehicles que actualment passen pel mig del nucli i proveint d'aparcaments dissuasiu sen punts propers als principals accessos, sent alhora propers al nucli urbà.

Així doncs, es considera que l'emplaçament de les reserves és idoni atès que és proper als serveis i comerços, s'integrarà a la trama urbana i a més, el nombre d'habitatges que s'obtindran no suposen una gran concentració evitant-se el risc de guetització.

10.4. Mecanismes previstos per l'obtenció d'habitatge amb protecció pública i previsions temporals

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

²¹ Vegeu punt 1 del document III Objectius de l'ordenació del Pla General de la memòria del Pla.

²² Vegeu punt 1 del document I Punt de partida. L'avanç de pla i el procés de participació ciutadana de la memòria del Pla.

En l'Agenda del Pla²³ s'estableixen les previsions temporals d'execució de les determinacions del Pla General.

Es consideren prioritàries les actuacions que ajuden a fer possible els objectius principals del Pla:

- Compleció dels buits urbans existents
- Millora de l'accessibilitat i del sistema de comunicacions
- Millora de la dotació d'aparcament
- Construcció d'habitatge protegit

Codi	Nom	1r quinquenni		2n quinquenni		3r quinquenni		Total		
		Lliure	HPP	Lliure	HPP	Lliure	HPP	Lliure	HPP	Total
UA 01 (A)	Garrover			29	0			29	0	29
UA 01 (B)	Garrover			38	0			38	0	38
UA 02	Vinyeta	25	8					25	8	33
UA 03	Pere Capellà					10	0	10	0	10
UA 04 (A)	Carrer des Pujol					20	6	20	6	26
UA 04 (B)	Carrer des Pujol					12	0	12	0	12
UA 05	Carrer d'Alexandre Rosselló	19	0					19	0	19
SBO 01	Carrer Mestral			28	21			28	21	49
SBO 03	Molins					21	16	21	16	37
Habitatges totals		44	8	91	21	63	22	202	51	253
% habitatges		22,2	15,7	46,0	41,2	31,8	43,1	79,5	20,5	100,0

El gruix de l'habitatge amb protecció queda distribuït entre el segon quinquenni, amb el 41,2%, i tercer, amb el 43,2%.

11. Anàlisi dels equipaments comunitaris

Per a conèixer quin era l'estat dels equipaments existents així com de les necessitats, l'equip redactor del PG va realitzar un estudi dels equipaments existents i les reserves previstes al planejament²⁴.

- Montuïri compta amb 43.620,92 m² de sòl d'equipament en ús amb una ràtio de 13,99 m²s/habitant.

Equipaments actuals:

- **Administratius:** Ajuntament i protecció civil. Compleixen les funcions d'atenció al ciutadà, tràmits municipals i altres serveis administratius ajustant-se a les necessitats de la població.
- **Sanitaris:** té el Centre de Salut tot i que es preveu emplaçar-lo en un edifici nou, actualment en construcció al carrer sa Mostra.

²³Vegeu document III. Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 12 Programació del Pla de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

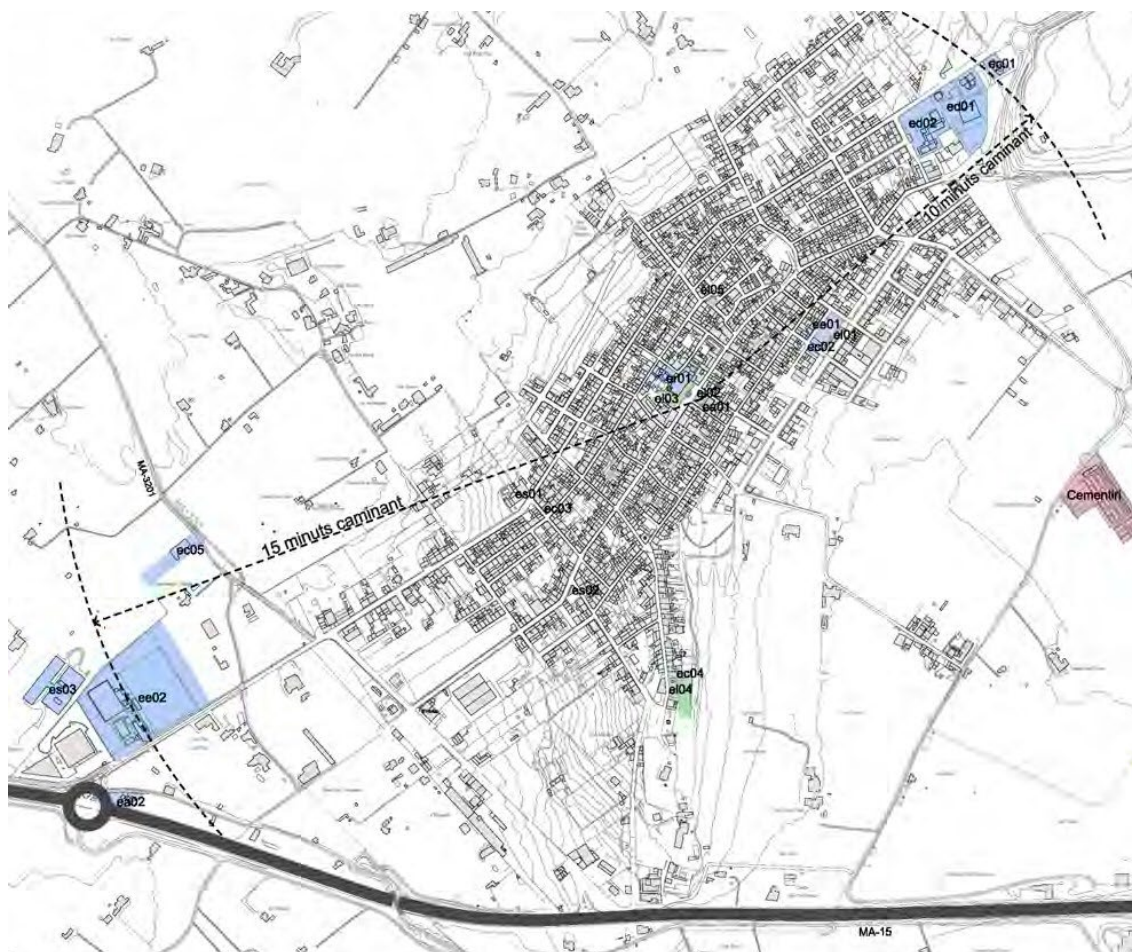
²⁴Vegeu document II Informació urbanística punt 4.1 Sistema d'equipaments de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

- **Assistencials:** Compta amb una residència i centre de dia per a la gent gran, tot i que aquesta ofereix un servei privat.
- **Esportius:** tenen una bona dotació d'aquests equipaments, amb una pista esportiva descoberta a l'avinguda Dau i un poliesportiu es Revolta l'extrem sud, a tocar del girador d'accés al nucli urbà, amb un pavelló cobert, un camp de futbol i dues pistes de tennis i dues de pàdel.
- **Culturals:** té l'Edifici des Molinar, l'espai Jove amb diverses sales polivalents, l'Arxiu municipal, d'inauguració recent, la Biblioteca ca ses Monges i el museu Arqueològic de son Fornés únic museu de les Illes dedicat monogràficament als jaciments talaiòtics més emblemàtics. A més, tot i ser privat, té l'Església de Sant Bartomeu que ofereix un servei cultural important.
- **Educatius:** té l'escola infantil, l'escoleta sa Gallineta Rossa (primer cicle infantil) i el CEIP Joan Mas i Verd (segon cicle infantil i primària), ambdós situats al nord del nucli. A partir de secundària els alumnes s'han de desplaçar a l'Institut de Porreres, que es troba ben connectat per carretera i amb la línia d'autobús 403.
- **Funeraris:** té un cementiri situat a tocar del girador de la carretera Ma-3210, a l'est del nucli. Té una superfície de 6.769,69 m² de sòl i és suficient per a donar servei a la població actual i de futur²⁵.

Les instal·lacions estan en bon estat de conservació.

²⁵Vegeu document III Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 5.5 sistema d'infraestructures o serveis urbans de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

Situació dels equipaments i espais lliures existents



Font. II Informació urbanística punt 4.1 de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

A partir d'aquesta diagnosi, el Pla General proposa per a l'avaluació de les necessitats de futur d'equipaments comunitaris, primer prendre en consideració les estimacions de població i llars plantejades en la memòria social, però també el potencial màxim de població que podria assolir el municipi per a poder tenir la capacitat de donar resposta al potencial de nous habitatges del Pla²⁶.

- La població podria arribar fins als 4.558 habitants, als quals cal afegir les places d'allotjament turístic màximes admeses al Pla²⁷, es podria assolir fins a les 4.865 persones, xifra que ha estat considerada en l'avaluació de la suficiència d'equipaments i espais lliures.
- El Pla qualifica un total de 32.035,07 m² de sòl d'equipament, 15.526 m²s dels quals són de titularitat pública.
- Considerant els 4.865 habitants la ràtio és de 6,58 m²s/habitant d'equipaments públics, considerada correcta segons les característiques del municipi i també suficients per a donar servei a la població actual i de futur.

²⁶ Vegeu document III Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 5.2 sistema equipaments de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

²⁷ Aplicació article 32 de la LUIB. Vegeu punt document III Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 5.2 sistema equipaments de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

A més dels equipaments existents, el pla preveu la reserva de 2.538 m²s (1.444 m²s SB 01 Carrer Mestral i 1.094 m²s SB 03 Molins) per a nous equipaments en sectors de sòl urbanitzable sense cap ús assignat, reserva en cas que calgués ampliar l'oferta d'algun equipament existent.

Culturals	
Museu Arqueològic de Son Fornés	1.352,86
Espai Jove	173,78
Biblioteca Ca ses Monges	257,09
Es Molinar	357,79
Església de Sant Bartomeu (privat)	1.199,66
Total culturals	3.341,18
Docents	
Escoleta infantil sa Gallineta Rossa	5.988,74
CEIP Joan Mas i Verd	4.516,79
Total docents	10.505,53
Sanitaris	
Centre de Salut	257,09
Consultori mèdic	88,61
Centre de Salut sa Mostra	244,49
Total sanitaris	590,19
Administratius	
Ajuntament	170,28
Protecció civil	823,91
Brigada municipal	370,22
Total administratius	1.364,41
Esportius	
Poliesportiu Pista es Dau	1.009,88
Poliesportiu es Revolt	16.423,54
Total esportius	17.433,42
Assistencials	
Residència i centre de dia (privat)	10.086,11
Total assistencials	10.086,11
Total equipaments	43.320,84
Total equipaments públics	32.035,07

Es considera que el municipi disposa d'un sistema d'equipaments que compleixen amb els estàndards bàsics per donar servei a la futura població del municipi i amb unes instal·lacions en bon estat de conservació.

12. Valoració de l'impacte social i de gènere del Pla

Segons l'article 36.2.b del RLUIB, la memòria social ha d'incloure la valoració d'impacte social i de gènere, que comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que fan les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, com també entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària dels diferents col·lectius analitzats.

Els principals elements que poden afavorir o dificultar la cohesió social i tenir un impacte positiu o no en els col·lectius especials (dones, persones grans, nens i col·lectius en risc o situació d'exclusió social) són els de localització dels equipaments públics (educatius, sanitaris, socials, etc.), la distribució de l'habitatge social i assequible en el teixit urbà i la seva disposició en relació amb els equipaments i la urbanització de l'espai públic.

Els nous creixements proposats es produiran com una compleció de l'actual estructura urbana. Les previsions de les vialitats, equipaments urbans i zones verdes permeten que aquests no resultin en problemes de mobilitat ni repercuteixin en la capacitat d'absorció dels equipaments comunitaris ni redundin negativament en la capacitat de gestió.

- Els àmbits proposats s'imbriquen i completen el teixit urbà existent i tots estan a distàncies molt curtes del centre urbà.
- L'habitatge protegit es distribueix en diferents indrets del nucli, perquè s'evitarà la concentració.
- Les UA són àmbits de gran importància, ja que permeten millorar les condicions d'accessibilitat i dotacions al centre de la vila.
- Els SBO completaran buits urbans, i el SBO 02 a més permetrà els desplaçaments a peu mitjançant un aparcament dissuasiu a l'entrada del nucli i la millora de l'accés a la zona industrial per a treure vehicles pesants, conjuntament amb la UA 01A i la UA 06.
- Afavoriran la tipologia de plurihabitatge, de dimensions més reduïdes que la mitjana actual, possibilitant la generació d'habitatge de preu més assequible i també habitatge de protecció pública, que es podrà destinar a joves i població amb rendes més baixes.

Igualment, l'estructura de comunicacions internes és un element essencial des de la perspectiva de gènere, ja que pot condicionar la sensació de seguretat, la dificultat de la mobilitat a peu, etc.

En aquest sentit, les principals propostes de la nova estructura de comunicacions interna se centren en les millores en la vialitat seguint l'estratègia de l'urbanisme sostenible de prioritzar els itineraris a peu o en bicicleta, intentant reduir l'espai que ocupa el cotxe als carrers i places per tal de recuperar l'espai públic com a lloc de trobada i gaudi per als habitants.

Les principals propostes segueixen els eixos²⁸:

- Relligar l'estructura de comunicacions interna: aconseguir completar els carrers del nucli urbà, per tal de conformar una autèntica malla viària que faciliti els recorreguts als diferents indrets del municipi.
- Previsió de nous aparcaments dissuasius: reservar bosses d'aparcament per a un important nombre de vehicles en ubicacions estratègiques properes als principals accessos i alhora

²⁸ Vegeu document III Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 5.1 estructura de comunicacions proposada. Mesures adoptades per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

propres al nucli urbà per tal de facilitar l'estacionament i evitar el pas de vehicles pel nucli de la vila.

En relació amb el transport públic, Montuïri disposa d'una parada d'autobús situada al camí de Manacor a l'encreuament amb el carrer des Pujol, davant se s'Hostal. Hi passen les línies:

- 401, que connecta Cala Millor, al centre de la costa est de l'illa amb Palma, amb una freqüència de pas d'aproximadament cada hora de les 6:00 a les 0:00.
- 403, que connecta Campos, municipi situat entre Lluçmajor i Felanitx, amb Palma, de pas d'aproximadament cada hora de les 6:30 fins a gairebé les 22:00.

En relació amb el sistema d'espais lliures²⁹, actualment el nucli urbà disposa de 3.426,61 m²s, que són insuficients per satisfer les necessitats tant de la població actual com de la població futura.

El nou pla reconeix aquestes àrees existents qualificant-les d'espais lliures i proposa la reserva de set nous espais l'obtenció dels quals queda lligada al desenvolupament dels diferents àmbits de planejament previstos.

- Així, doncs, el pla qualifica un total de 28.488m²s com a sistema general d'espais lliures, 19.088,72m²s en sòl urbà i 9.399,52m²s en sòl rural (dins de la AA02).
- Per a donar compliment a l'article 37 de la LUIB, només es computen aquells espais lliures que formen el sistema general situat al nucli urbà, i que, tenint en compte la població màxima del pla, de 4.865 habitants, suposa una ràtio de 5,86 m²s/habitant.

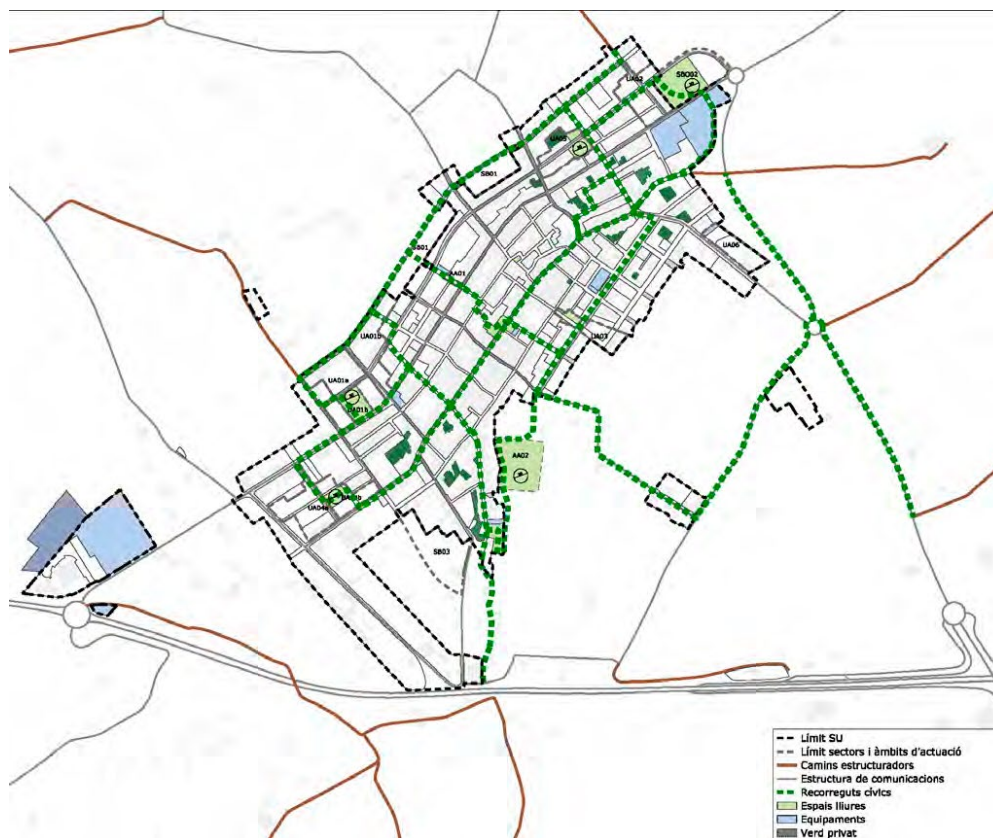
Així mateix, es pretén crear una xarxa de recorreguts cívics, que enllacin places i jardins urbans i que amb els equipaments formin un sistema ben estructurat que permeti un millor aprofitament dels espais, creant uns recorreguts més segurs i saludables potenciant una mobilitat sostenible no motoritzada.

- Aquesta xarxa de recorreguts cívics, també permet millorar la comunicació amb els equipaments més dispersos i allunyats del nucli urbà i enllaçant, alhora, amb els camins rurals connectant amb el sòl rural.

A més, per a millorar les condicions ambientals del nucli urbà, també es proposa la salvaguarda dels espais amb arbres importants situats a l'interior de les illes, indicats amb les sigles vp als plànols d'ordenació de detall del nucli, de manera que, sense perdre la titularitat privada, contribueixin a l'equilibri climàtic d'un nucli molt dens.

²⁹ Vegeu document III Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 5.3 sistema d'espais lliures i 5.4 infraestructura verda de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

Infraestructura verda



Font. III Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 5.4 infraestructura verda de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

En qualsevol cas els projectes d'urbanització que es proposin hauran de tenir especial cura en facilitar l'accessibilitat i mobilitat de les persones, fent especial atenció als col·lectius amb majors dificultats (persones grans, persones amb mobilitat reduïda, infants, etc.) i en la creació d'espais segurs mitjançant la correcta il·luminació i la creació de visuals òptimes, adreçats especialment als col·lectius més vulnerables (dones, infants i persones grans).

En aquest sentit, des de l'Institut Balear de la Dona es recomana la promoció de la participació ciutadana i especialment, de les dones en el disseny i l'execució dels plans i polítiques urbanístiques de tal manera que es potenciïn els processos participatius en el disseny dels espais i equipaments públics.

13. Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl

El patrimoni públic de sòl queda regulat en el Títol IV Intervenció en el mercat del sòl, Capítol I Patrimoni públic de sòl, articles 100 a 105 de la Llei 12/2017.

Destaquem:

Article 100. Classes i constitució dels patrimonis públics de sòl.

1. La comunitat autònoma, els consells insulars i els municipis han de constituir i exercir la titularitat dels patrimonis públics de sòl amb les finalitats:

a) Crear reserves de sòl per a actuació públiques.

- b) Facilitar l'execució dels instruments de planejament.
- c) Aconseguir una intervenció pública en el mercat de sòl, d'entitat suficient per incidir eficaçment en la formació dels preus.
- d) Garantir una oferta de sòl suficient amb destinació a l'execució d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

Article 101. Naturalesa i registre dels patrimonis públics de sòl.

2. Les administracions titulars de patrimonis públics de sòl han de portar un registre d'aquest, que ha de tenir caràcter públic, comprensiu, en els termes que es determini reglamentàriament, dels béns integrants i dipòsits en metàl·lic, les alienacions o cessions de béns i la destinació final d'aquests.

Article 103. Béns i recursos integrants dels patrimonis públics de sòl.

Integren els patrimonis públics de sòl:

- a) Els terrenys i les construccions obtinguts en virtut de les cessions amb destinació a aprofitament urbanístic que comportin les actuacions de transformació urbanística d'acord amb el que preveuen els articles 29 i 30 d'aquesta llei, o els adquirits amb els ingressos derivats de la substitució d'aquestes cessions per pagaments en efectiu.
- b) Els terrenys i les construccions adquirits per l'administració per a la seva incorporació al patrimoni de sòl corresponent i, en tot cas, els que ho siguin com a conseqüència de l'exercici dels drets de tempteig i retracte que preveu aquesta llei.
- c) Els ingressos derivats de la substitució de les cessions que corresponguin a la participació de l'administració en l'aprofitament urbanístic per pagaments en efectiu, en els termes prevists en la llei.

Article 104. Destinació dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl.

- 1. Els terrenys i les construccions que integren els patrimonis públics de sòl han de destinar-se, d'acord amb la seva qualificació urbanística:
 - a) A sòl residencial, preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública. Justificadament, a usos d'interès social d'acord amb el que disposen els instruments d'ordenació urbanística.
- 2. Els ingressos, així com els recursos derivats de la gestió dels patrimonis públics de sòl, s'han de destinar:
 - a) Amb caràcter preferent, a l'adquisició de sòl destinat a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
 - b) A la promoció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

El Reglament general de la LUIB, aprovat el 29 de març del 2023, el regula en el Títol IV Instruments d'intervenció en el mercat del sòl, Capítol I Patrimoni públic de sòl, articles 210 a 214.

Destaquem:

Article 210. Inventari del patrimoni públic de sòl.

- 2. La verificació de les dades relatives a la inclusió, baixa o qualsevol altra modificació que afecti béns o drets que integren el patrimoni públic de sòl, l'exerceix la intervenció general de l'ajuntament, d'acord amb el que es disposa en la legislació reguladora de les hisendes

locals. Sens perjudici de l'anterior, trimestralment s'han de comunicar a la intervenció general les altes, les baixes i les altres modificacions que s'efectuen en les inscripcions dels inventaris del patrimoni públic de sòl.

L'inventari del patrimoni públic municipal de sòl s'aprova anualment, de forma simultània amb l'inventari general, i s'hi han de reflectir totes les incidències dels béns i drets que inclou durant aquest període.

3. El ple de la corporació que es constitueix després de renovar-se efectua la comprovació de l'inventari del patrimoni públic de sòl, i el resultat es consigna en una acta formalitzada amb aquest fi. Amb caràcter previ a la comprovació, els òrgans administratius responsables dels inventaris emeten un informe respecte de la situació actual d'aquests.

Finalment, segons la disposició transitòria sisena Primera aprovació anual de l'inventari del patrimoni públic municipal de sòl

1. Els municipis que no tinguin formalitzat l'inventari separat a què es refereix l'article 210 d'aquest Reglament en el moment de la seva entrada en vigor, l'han d'aprovar en un termini màxim d'un any.

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

Barcelona, febrer de 2025

Montserrat Mercadé, geògraf