

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL. 2021

Edició: juliol 2022



Informe anual de l'habitatge al Vallès Occidental. 2021



Introducció



Qualitat de l'edificació



Dinàmica de construcció



Conclusions



Mercat immobiliari



Glossari



Instruments de la política d'habitatge



Fonts i metodologia



Accés i exclusió residencial



Bibliografia

Durant el 2021 es va iniciar la construcció de 1.842 habitatges a la comarca, 268 més que a l'any anterior, el que suposa un increment del 17%. La construcció de nous habitatges augmenta després de dos anys consecutius en descens.

L'any 2021 s'han finalitzat 2.073 habitatges, 252 més que un any abans (+12,2%). La finalització d'habitatges continua amb la dinàmica de creixement dels darrers sis anys, tot i que l'increment d'enguany és més moderat que en l'any anterior.

A la comarca va haver-hi 10.401 transaccions de compravenda d'habitatge l'any 2021. El mercat registra un augment del 25,8%, després de dos anys en descens. La majoria de les transaccions són per habitatge de segona mà (81,9%).

El 2021 s'han formalitzat 15.834 contractes de lloguer, amb un augment anual del 14,8% (+ 2.042). El règim de lloguer és predominant en el mercat immobiliari comarcal concentrant el 60,5% del total de transaccions.

El preu mitjà de compravenda presenta un valor similar a l'any anterior (+0,5%) i se situa en 2.327,24 €/m², el valor més elevat dels darrers nou anys. Des del 2017 el preu s'ha incrementat un 35,6% a la comarca, molt per sobre del de Catalunya (+13,5%).

La mitjana del preu de lloguer contractual disminueix un 2,2% a la comarca i se situa en 727,33 € al mes. Es trenca la tendència d'encariment del preu del lloguer després de sis anys consecutius amb pujades.

La població resident a la comarca destina, de mitjana, el 47% dels seus ingressos a pagar el lloguer. Les persones propietàries amb hipoteques hi dediquen el 33%.

La construcció d'habitatge de protecció oficial s'ha incrementat notablement respecte del 2020: s'han iniciat 187 habitatges protegits, quatre vegades més que l'any anterior (+144) i s'han finalitzat 153, el triple que en 2020 (+101).

Continua la tendència de creixement de la finalització d'habitatges i augmenta, després de dos anys en davallada, l'inici de d'obra nova

La construcció d'obra nova ha augmentat un 17% respecte a l'any anterior, amb 1.842 noves construccions. Aquest creixement es produeix després de dos anys consecutius en descens, amb més intensitat durant el 2020 (-28,8%). Tot i la recuperació en 2021 del nombre d'obres noves, les xifres se situen per sota de les registrades en 2019 (-16,7%), abans de l'esclat de la pandèmia, i molt inferiors a les de 2008 (-34,3%). A més, l'increment del conjunt català respecte del 2020 és notablement superior (+32,6%) al de la comarca.

En canvi, la finalització d'obres segueix la tendència de creixement dels darrers sis anys, inclòs l'any de l'inici de la crisi sanitària. S'han acabat 2.073 habitatges, amb un increment del 12,2% respecte de 2020 (+252 habitatges) i un 52,3% més que en 2019 (+717). Ambdós creixements han estat similars als del conjunt català.

El mercat de compravenda recupera el ritme d'abans de la pandèmia, mentre que el de lloguer encara se situa amb xifres inferiors

La dinàmica del mercat immobiliari residencial, que es va veure alterada per la pandèmia, ha recuperat els valors d'abans de la crisi sanitària en el nombre de transaccions de compravenda, al contrari que en el de contractes de lloguer formalitzats que segueix registrant xifres per sota de les de 2019.

En relació amb el mercat de compravenda, s'han realitzat 10.401 transaccions a la comarca durant 2021. Respecte del 2019, la compravenda d'habitatges s'ha incrementat un 4,4%, el que significa 437 transaccions més. Encara que l'increment del conjunt de Catalunya ha estat més intens (+9,9%). Si ho comparem amb l'any anterior les transaccions han augmentat un 25,8%, el que significa 2.133 transaccions més, després de la notable davallada produïda durant el 2020 (-17%).

Al seu torn, la formalització dels contractes de lloguer ha augmentat anualment un 14,8%, amb un total de 15.834 i un creixement de 2.042 contractes. Tanmateix, encara no s'han assolit les xifres anteriors a la pandèmia, amb 240 contractes menys, el que representa una reducció de l'1,5% respecte de 2019. En canvi, el nombre de contractes signats al territori català se situa per sobre dels registrats durant l'any 2019 (+3,3%).

Es trenca la dinàmica de creixement dels preus de compravenda i de lloguer dels darrers sis anys

Els preus de venda i de lloguer dels habitatges presenten un comportament diferent al llarg del 2021. Pel que fa a la compravenda, el preu s'ha mantingut, amb una lleugera pujada del 0,5% i se situa en 2.327 €/m². En canvi, la mitjana del preu del lloguer mensual és un 2,2% més baixa que l'any anterior i se situa en 727 €/mes, lleugerament per sobre de la mitjana catalana.

S'ha de destacar, que la variació del preu del lloguer mensual s'ha pogut veure afectada per altres factors de caràcter legislatiu, com la llei de contenció dels lloguers aprovada al tercer trimestre de 2020 pel Parlament de Catalunya i en vigor durant tot el 2021. A la comarca, 10 municipis van ser declarats com a mercat d'habitatge tens. La majoria d'aquests municipis (9 de 10) han registrat un descens del preu mensual, alhora que ha augmentat el nombre de contractes de lloguer.

S'observen diferències territorials notables en el preu de compravenda i en el de lloguer entre els municipis de la comarca. Sant Cugat del Vallès presenta el valor més elevat tant en el m² de compravenda com en el lloguer mensual, de 4.035 €/m² i de 1.175 €/mes. A l'altre extrem, Badia del Vallès registra els preus més baixos en ambdós tipus de mercats, amb 1.571€/m² i 306 €/mes. La diferència del preu de compravenda entre aquests dos municipis és de 2.464 €/m² –dues vegades i mitjà més- i la del lloguer de 869 €/mes –quatre vegades superior-.

La construcció d'habitatge de protecció oficial (HPO) se situa en valors similars als d'abans de la pandèmia

Durant el 2021 es va iniciar la construcció de 187 HPO a la comarca, 144 més que en 2020, i es van finalitzar 153, al voltant dels 100 habitatges més i la xifra més elevada des de 2013. S'ha de destacar que, des de 2017, la construcció d'HPO s'ha produït, majoritàriament, a les grans ciutats com Sabadell, Terrassa i Sant Cugat del Vallès, mentre que hi ha quinze municipis que no han iniciat cap en aquest període i d'aquests, set no n'han construït cap des de 2008.

Les sol·licituds admeses al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Social ha arribat a la xifra més elevada des de 2012 amb 5.730 persones inscrites al registre. Aquesta xifra és gairebé el doble d'inscripcions que a l'any anterior i més de 1.000 respecte dels anys 2016-2019.

El nombre de prestacions per al pagament del lloguer i les econòmiques d'urgència especial han augmentat amb intensitat

Les de pagament del lloguer presenten un augment anual del 14,1%, situant-se per sobre de les xifres anteriors a la crisi sanitària. Així mateix, les d'urgència especial s'han concedit més del doble que en 2020, passant de les 153 a les 355.

Augmenten les dificultats en l'accés i el manteniment de l'habitatge amb l'increment del nombre de desnonaments i de la proporció de sou destinada amb pagament de l'habitatge

Des del 2020, amb l'esclat de la pandèmia, les polítiques d'habitatge han estat centrades a donar una resposta directa a les necessitats residencials dels col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial. Tant en l'àmbit estatal com en l'autonòmic, es van aplicar ajudes directes per a fer front a la incapacitat d'algunes llars per pagar la hipoteca o el lloguer i en conseqüència, evitar la possible pèrdua de l'habitatge. Algunes, com la paralització dels desnonaments, han estat vigents durant tot el 2021. No obstant això, s'han portat a terme 1.049 llançaments judicials, 413 més que durant el 2020.

Si tenim en compte la renda de l'any 2019 -última disponible-, les persones residents a la comarca destinen al voltant del 33% del seus ingressos a pagar la hipoteca i, pel pagament del lloguer dediquen prop de la meitat de la renda familiar. Aquestes xifres varien notablement entre municipis, a causa de les diferències territorials en el nivell socioeconòmic. A Ripollet es destina gairebé la meitat dels ingressos bruts en el pagament de l'habitatge en propietat, mentre que, a l'altre extrem, a Sentmenat, el 25%. Tots els municipis, a excepció de Badia del Vallès, dediquen més del 40% de la renda a la mensualitat del lloguer, que es considera la taxa de sobrecarrega de l'habitatge. Entre ells, 4 municipis destinen més de la meitat: Sant Cugat del Vallès, Palau-solità i Plegamans, Vacarisses i Castellbisbal.

Gairebé el 30% dels edificis amb certificats energètics a la comarca disposen de les qualificacions més baixes

Al Vallès Occidental, el 36,5% de les edificacions residencials cadastrals han estat certificades energèticament. Els municipis amb una proporció més elevada d'edificis amb certificats en relació amb el seu parc residencial cadastral, són Matadepera i Sant Cugat del Vallès.

D'aquestes 139.140 edificacions residencials amb certificats energètics, més de la meitat tenen la qualificació E, mentre que el 29,9% tenen una baixa qualificació energètica (F i G). Els municipis que tenen una major proporció d'habitatges amb baixa qualificació són Rellinars, Vacarisses i Sant Llorenç Savall, tots amb valors molt per sobre de la mitjana comarcal. A l'altra banda, se situarien Sant Quirze del Vallès, Sant Cugat del Vallès i Polinyà, gairebé un de cada quatre habitatges certificats registrats tenen una baixa qualificació.



Introducció

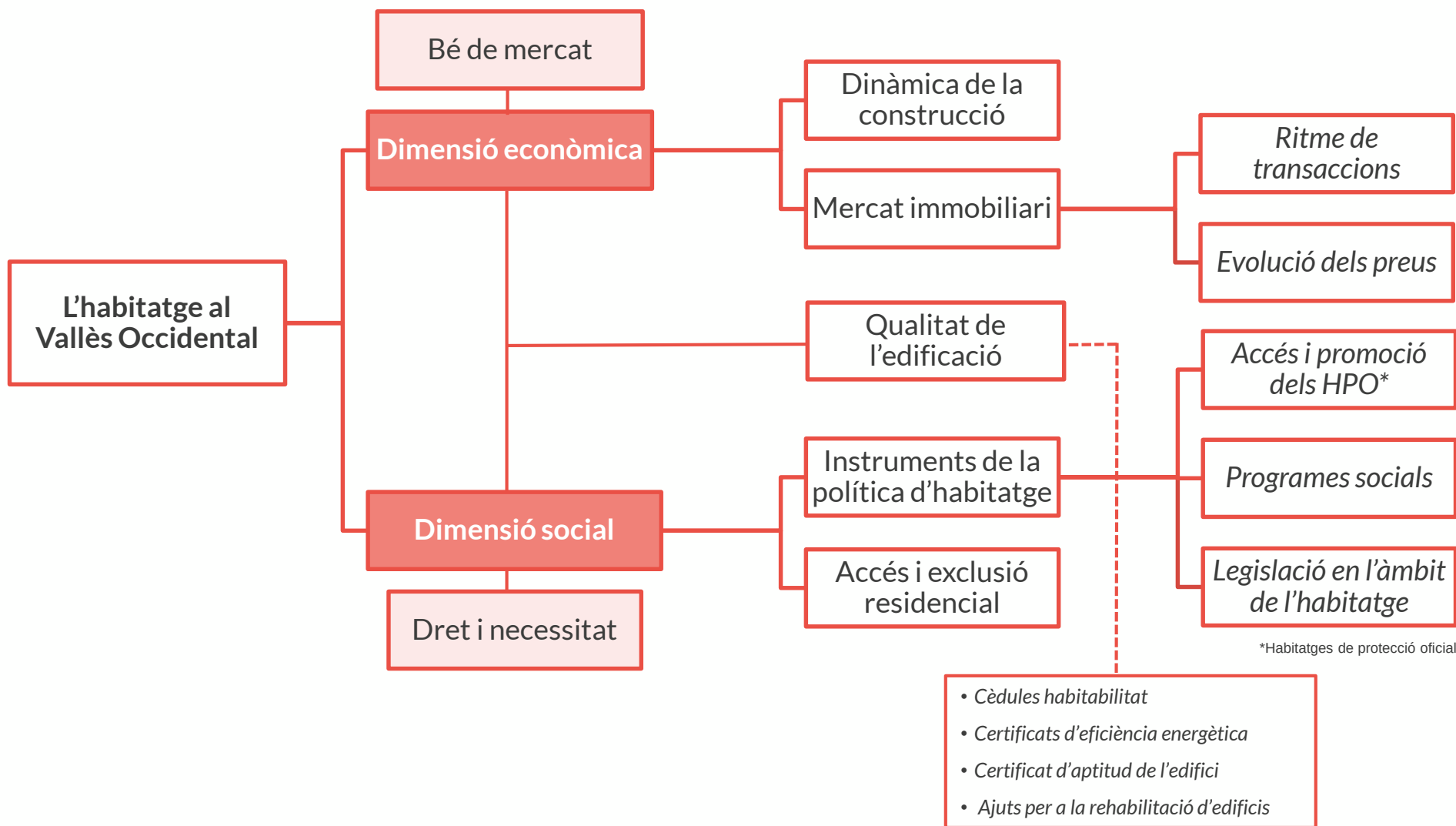
INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



L'Observatori del Vallès Occidental publica un informe que analitza els principals indicadors en matèria d'habitatge a la comarca. L'objectiu és contribuir a l'anàlisi de la informació per orientar la planificació i disseny de les polítiques públiques locals d'habitatge, que són un element clau i estratègic per a la gestió dels municipis i necessàries per adaptar-se als canvis i a les demandes de la ciutadania. Al seu torn, es facilita l'accés a les dades a tots els agents i actors del territori implicats en la promoció i l'accés a l'habitatge.

El gruix de l'informe se situa en l'anàlisi de les dades de la dinàmica de construcció -habitatges iniciats i finalitzats- i en l'evolució del mercat immobiliari -transaccions de compravenda i preus de l'habitatge en propietat, i contractes de lloguer formalitzats i l'evolució dels preus mensuals-. També es proporciona informació sobre els instruments de les polítiques d'habitatge: per una banda, dades sobre la construcció i el registre dels habitatges de protecció oficial i, per l'altra, de les subvencions per pagar el lloguer o la hipoteca; a més, s'ha afegit la legislació recent relativa a l'àmbit de l'habitatge.

Per complementar a les polítiques, s'aporten dades sobre l'accés i l'exclusió residencial com la proporció d'ingressos bruts que una persona destina a pagar la hipoteca o a pagar el lloguer mensual. També, s'incorpora un apartat sobre la qualitat de l'edificació: cèdules d'habitabilitat, certificats d'eficiència energètica o ajuts a la rehabilitació d'edificis.



Introducció

**L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL**

2021

Fonts de dades, referència temporal i àmbits territorials

Construcció • Visats i certificats finals d'obra dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya	Compravenda • Col·legis de Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles d'Espanya	Lloguer • Fiances de contractes de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL)	HPO • Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC) • Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit (RSHP) • Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (XMLS)
2008-2021	2013-2021	2008-2021	2008-2021
Catalunya – Província de Barcelona – Vallès Occidental	Catalunya – Província de Barcelona – Vallès Occidental (municipis > 5.000 hab.)	Catalunya – Província de Barcelona – Vallès Occidental	Catalunya – Província de Barcelona – Vallès Occidental
Ajuts i subvencions • Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC) • Consorci Metropolità de l'Habitatge	Accés i exclusió • Consejo General del Poder Judicial	Legislació habitatge • Boletín Oficial del Estado (BOE) • Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC)	Qualitat de l'edificació • Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC) • Consorci Metropolità de l'Habitatge • Institut Català de l'Energia (ICAEN)
2012-2021	2013-2021	2020-2021	2021
Catalunya – Província de Barcelona – Vallès Occidental	Catalunya – Partits judicials del Vallès Occidental	Espanya - Catalunya – Vallès Occidental	Catalunya – Província de Barcelona – Vallès Occidental



Dinàmica de la construcció

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



La política d'habitatge s'ha trobat condicionada històricament per una política econòmica en què l'activitat constructora i immobiliària ha tingut un paper molt important (Boada et al., 2021). Al Vallès Occidental, el sector de la construcció representava l'any 2019 el 5,2% del Valor Afegit Brut total (1.415 milions d'euros). El teixit empresarial del sector està conformat per 3.032 empreses que generen una ocupació de 26.200 llocs de treball el quart trimestre de 2021 (el 6% del total de la comarca).

Després de la intensa crisi de la bombolla immobiliària de 2008, la millora cíclica del sector immobiliari que es va iniciar en 2014 es va notar indicadors com les transaccions o els preus. Tanmateix, la iniciació d'obra nova residencial ha mostrat aquesta tendència de millora amb un cert retràs, possiblement per l'elevat *stock* d'habitatges sense vendre, com a resultat del fort increment de l'oferta durant l'etapa expansiva, que no va ser absorbida durant la crisi financera (Alves i Urtasun, 2019).

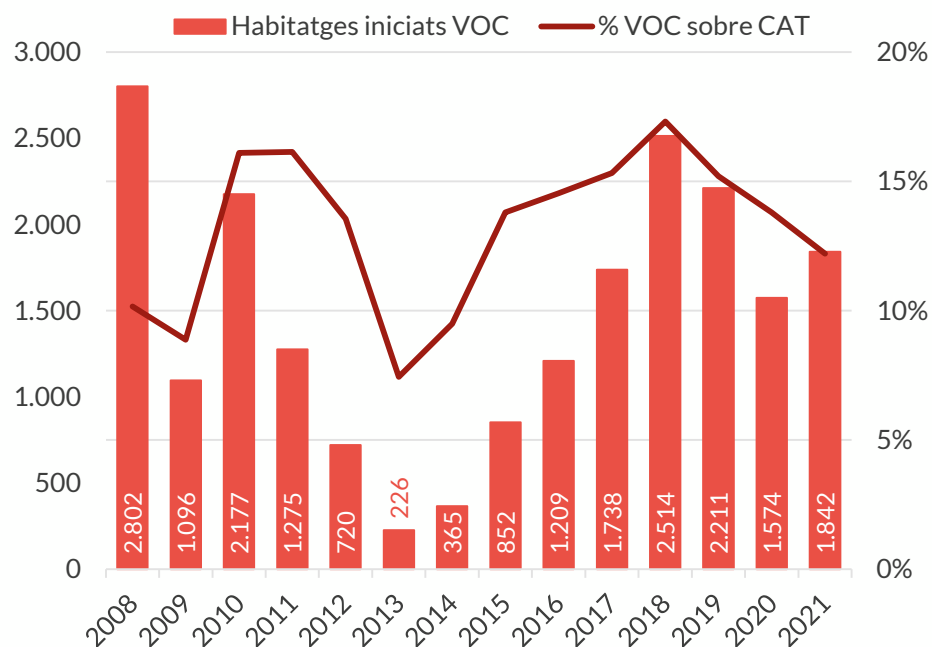
D'acord amb Capdeferro i Bosch (2021), parlar de construcció en el moment actual és parar atenció de manera clara a qüestions com la dificultat en l'accés a l'habitatge, l'escassa recerca de noves tipologies que responguin a les necessitats reals de la població, la qualitat dels espais on residim, la salubritat i les seves conseqüències per la nostra salut, la petjada de carboni fruit de la nostra activitat o la urgència de prendre mesures contra el canvi climàtic.

Dinàmica de la construcció

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

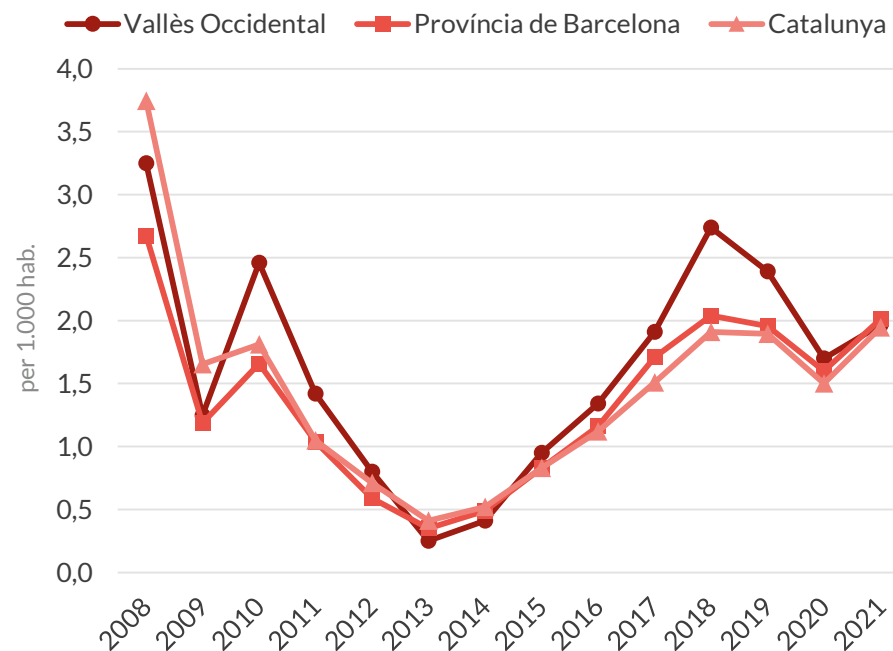
Evolució dels habitatges iniciats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2021



Durant el 2021 es van iniciar 1.842 habitatges a la comarca, el 12,2% del total d'obres noves al conjunt de Catalunya (15.106). Tot i que l'augment anual de la comarca se situa en el 17% (+268), el català ha estat superior (32,6%). Així que, continua minvant el pes relatiu de la comarca sobre Catalunya en els habitatges iniciats per tercer any consecutiu.

Respecte a l'any 2008, els habitatges iniciats a la comarca s'han reduït un 34,3%. La disminució del ritme de construcció ha sigut més moderada que al conjunt de Catalunya (-45,2%).

Evolució dels habitatges iniciats per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2021



El Vallès Occidental presenta un índex de construcció de 2 habitatges iniciats per cada 1.000 habitants. Aquest valor és similar al de la província de Barcelona (2) i al del conjunt de Catalunya (1,9). Tots els àmbits registren un augment de la ràtio similar.

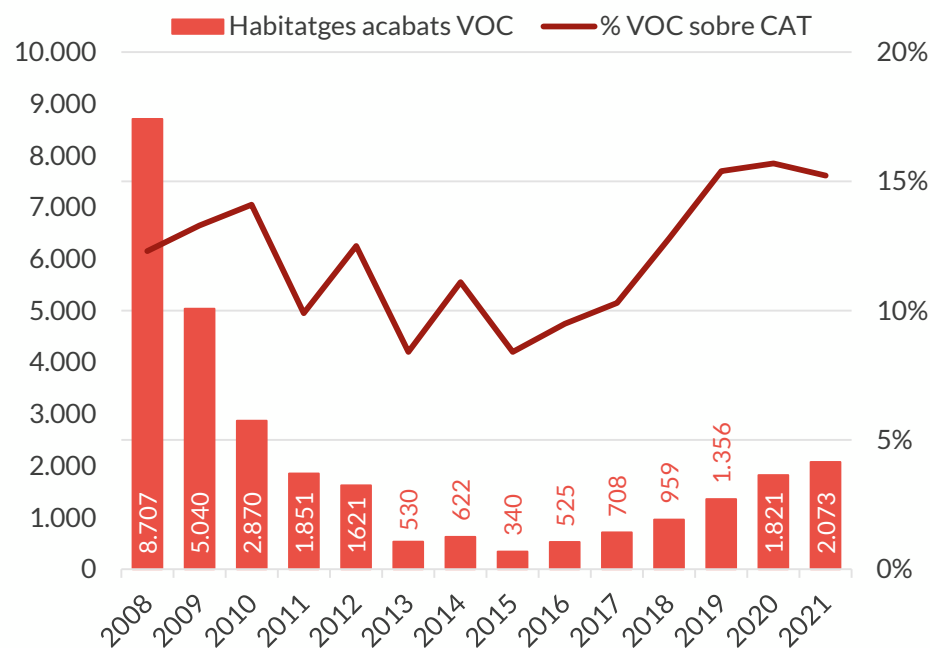
El ritme de construcció d'obra nova destaca pel canvi de tendència a partir del 2014, amb un creixement progressiu fins a l'any 2018, amb una posterior reducció de dos anys consecutius i el creixement de 2021.

Dinàmica de la construcció

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

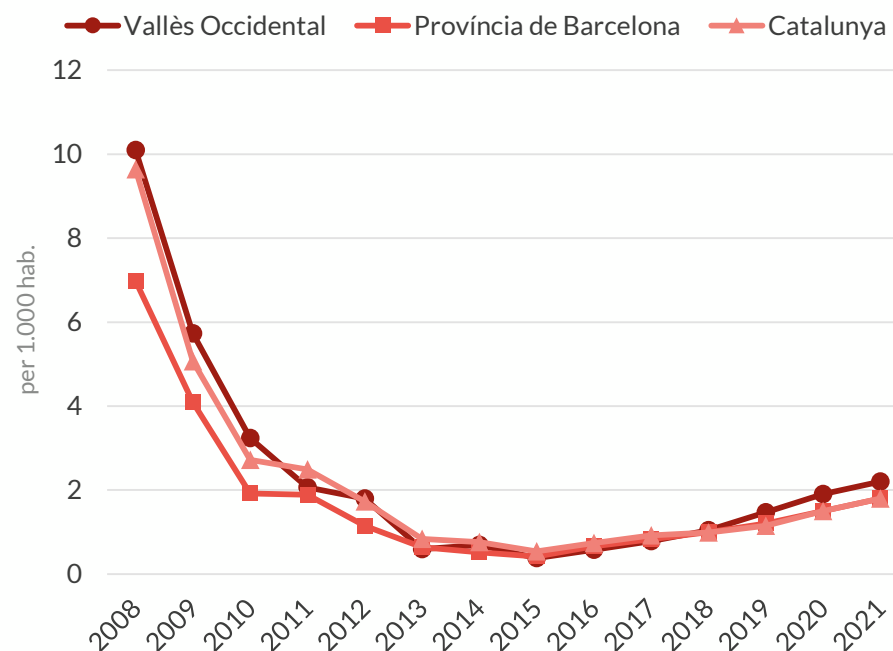
Evolució dels habitatges acabats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2021



Durant el 2021 es van finalitzar 2.073 habitatges a la comarca, el 15,2% del total d'obres al conjunt de Catalunya (13.610), registrant la segona proporció més elevada de tot el període. Respecte d'un any abans, els habitatges acabats han augmentat un 12,2% (+252), un increment més moderat que un any enrere (+34,3%).

Tot i el ritme de creixement dels habitatges acabats a la comarca, el nombre d'obres finalitzades només representa al voltant del 20% del que es completaven abans de 2008.

Evolució dels habitatges acabats per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2021



L'any 2021 l'índex comarcal arriba als 2,2 habitatges acabats per cada 1.000 habitants, superior a la resta de territoris, amb una ràtio d'1,8. Tots els àmbits presenten una tendència alcista des de 2016, però la comarca registra un increment lleugerament més intens.

L'índex va caure de forma acusada a la primera fase de la crisi, durant el 2009 i 2010. Tot i que, a partir de 2015 es produeix una lleugera recuperació, l'increment és menys intens que la construcció d'obra nova i queda molt lluny de les xifres anteriors a la crisi de 2008.

Dinàmica de la construcció

Habitatges iniciats i acabats. Municipis del Vallès Occidental. 2021

Municipi	Iniciats	Acabats
Badia del Vallès	-	-
Barberà del Vallès	107	101
Castellar del Vallès	100	53
Castellbisbal	12	24
Cerdanyola del Vallès	60	60
Gallifa	1	-
Matadepera	46	30
Montcada i Reixac	30	13
Palau-solità i Plegamans	93	42
Polinyà	-	3
Rellinars	5	4
Ripollet	16	75

Municipi	Iniciats	Acabats
Rubí	134	131
Sabadell	408	587
Sant Cugat del Vallès	160	445
Sant Llorenç Savall	1	7
Sant Quirze del Vallès	49	38
Santa Perpètua de Mogoda	48	6
Sentmenat	7	3
Terrassa	515	425
Ullastrell	6	6
Vacarisses	15	8
Viladecavalls	29	12
Vallès Occidental	1.842	2.073

En nombres absoluts d'habitatges iniciats i acabats, els municipis amb més habitants són els que encapçalen la llista. En el cas d'obra nova, destaquen Terrassa (515), Sabadell (408) o Sant Cugat del Vallès (160). També, altres municipis com Rubí (134), Barberà del Vallès (107), Castellar del Vallès (100) i Palau-solità i Plegamans (93).

En construccions finalitzades el que presenta un nombre superior és Sabadell amb 587, per sobre de Sant Cugat del Vallès (445) i Terrassa (425). També tenen rellevància Rubí (131), Barberà del Vallès (101) i Ripollet (75).

Dinàmica de la construcció

Habitatges iniciats i acabats per cada 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental. 2021

Municipi	Iniciats per cada 1.000 hab.	Acabats per cada 1.000 hab.	Municipi	Iniciats per cada 1.000 hab.	Acabats per cada 1.000 hab.
Badia del Vallès	-	-	Rubí	1,7	1,7
Barberà del Vallès	3,2	3,1	Sabadell	1,9	2,7
Castellar del Vallès	4,1	2,1	Sant Cugat del Vallès	1,7	4,7
Castellbisbal	1,0	1,9	Sant Llorenç Savall	0,4	2,8
Cerdanyola del Vallès	1,0	1,0	Sant Quirze del Vallès	2,4	1,9
Gallifa	5,5	-	Santa Perpètua de Mogoda	1,8	0,2
Matadepera	4,8	3,1	Sentmenat	0,7	0,3
Montcada i Reixac	0,8	0,4	Terrassa	2,3	1,9
Palau-solità i Plegamans	6,2	2,8	Ullastrell	2,9	2,9
Polinyà	-	0,4	Vacarisses	2,1	1,1
Rellinars	5,8	4,6	Viladecavalls	3,8	1,6
Ripollet	0,4	1,9	Vallès Occidental	2,0	2,2

Entre els municipis amb més de 5.000 habitants, l'índex de construcció més elevat el registra Palau-solità i Plegamans, amb 6,2 habitatges iniciats per cada 1.000 habitatges. A continuació, se situen Matadepera (4,8) i Castellar del Vallès (4,1).

Sant Cugat del Vallès és el municipi on més habitatges s'han finalitzat per cada 1.000 habitants durant el 2021 (4,7). El segueixen Matadepera (3,1), Barberà del Vallès (3,1) i Palau-solità i Plegamans (2,8).

Nota: Badia del Vallès no va iniciar ni acabar cap habitatge en 2021 i Gallifa no en va acabar cap i Polinyà no va iniciar cap obra nova.



Mercat immobiliari

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



El sistema residencial català i espanyol en els models mediterranis, caracteritzats per una presència dominant de la propietat i un règim de benestar que depèn de la família, amb un parc social inexistent d'habitatge públic de lloguer (Azevedo et al., 2020). Actualment, les dificultats per accedir a un habitatge de propietat expliquen, en part, el creixement del nombre de contractes de lloguer (Boada et al., 2021). L'elevada proporció de lloguer en llars on la persona de referència està desocupada o amb contracte temporal de treball mostra la rellevància de les condicions del mercat laboral per explicar la dinàmica recent del lloguer (López-Rodríguez i Llanos, 2019).

La combinació de baixos ingressos laborals i de risc de pèrdua de l'ocupació dificulta a un percentatge significatiu de llars l'accés a un préstec per a l'adquisició de l'habitatge (López-Rodríguez i Llanos, 2019). El lloguer és predominant, en major mesura, menors de 30 anys, seguit de la franja d'entre 30 a 44 anys. Aquesta evolució es podria explicar, en part, mitjançant factors lligats a l'impacte que la crisi econòmica va tenir en aquests segments de la població, però possiblement també relacionat amb factors sociològics lligats amb canvis de preferències (Alves i Urtasun, 2019).

L'augment significatiu del preu del lloguer en determinades zones és el resultat de múltiples factors d'oferta i demanda i s'observa una notable disparitat de les ràtios de lloguer entre municipis segons la mida de la població. La demanda de lloguer s'hauria incrementat especialment en alguns municipis que ofereixen millors oportunitats tant de formació com laborals. (López-Rodríguez i Llanos, 2019).



Ritme de les transaccions

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

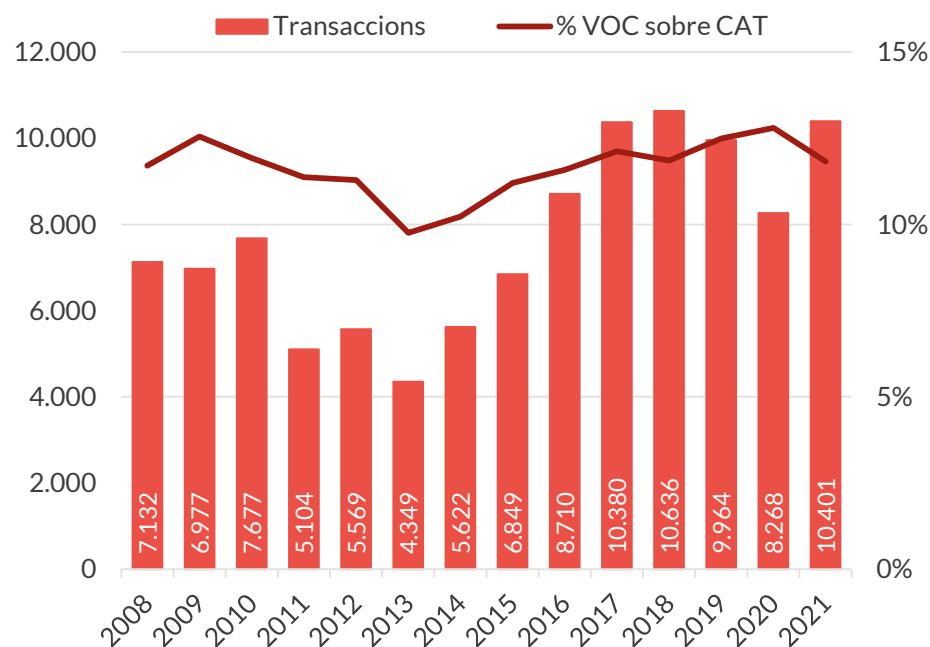


Ritme de les transaccions: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

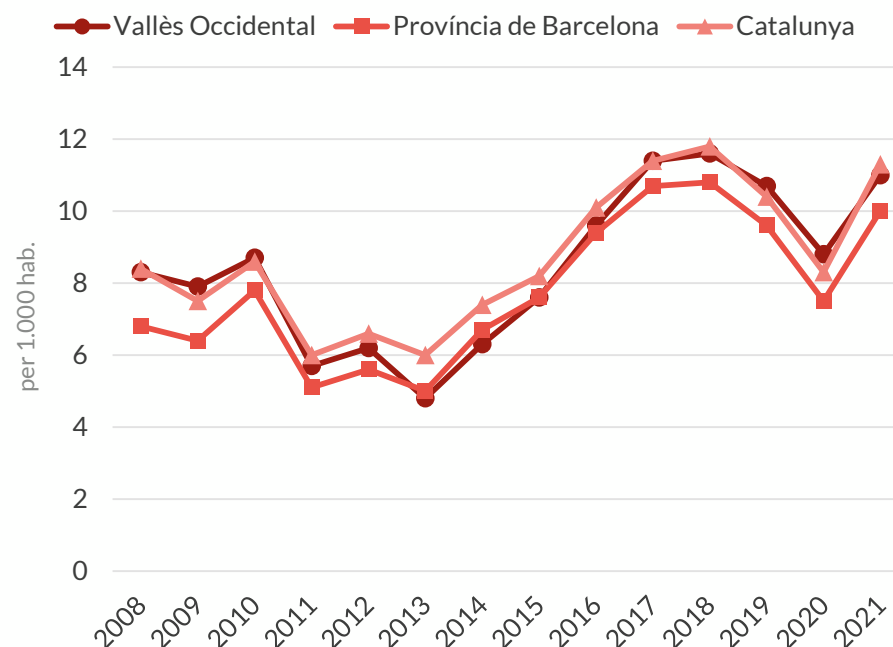
Evolució de les transaccions de compravenda i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2021



Durant el 2021 es van realitzar 10.401 transaccions de compravenda a la comarca, l'11,8% de les realitzades al conjunt de Catalunya (87.903). Al Vallès Occidental, les transaccions han augmentat un 25,8% (+2.133), mentre que a Catalunya l'increment ha estat més intens, del 35,9% (+23.230). Es produeix un creixement després de dos anys consecutius de descens, especialment durant el 2020 amb l'esclat de la pandèmia (-17%).

Tanmateix, el ritme de transaccions és superior al registrat durant la crisi econòmica, s'han comprat un 45,8% d'habitatges més que al 2008.

Evolució de les transaccions de compravenda per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2021



La comarca presenta un índex de compravenda d'11 transaccions per cada 1.000 habitants. Aquesta ràtio és inferior a la del conjunt català que registra un índex d'11,3, però superior a la de la província, amb un 10. Tots els àmbits presenten un increment respecte a l'any anterior.

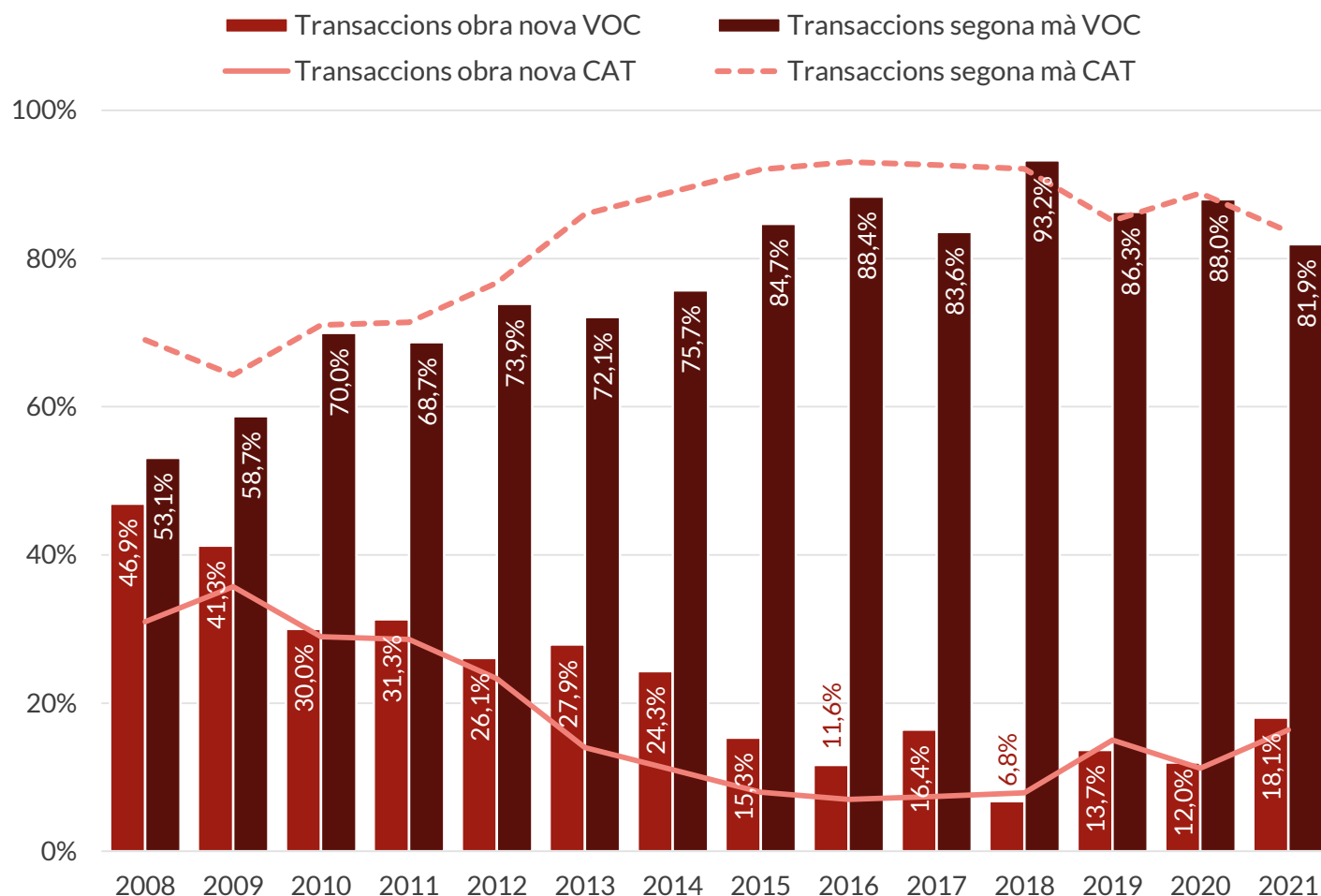
Després d'un període d'inestabilitat, marcat pel descens de les transaccions durant la crisi econòmica, des de 2014 es canvia a una dinàmica de creixement a tots els territoris fins al 2019, quan s'inicia una lleugera davallada que es veu accentuada per la crisi sanitària de 2020 i el posterior creixement, situant-se en nivells superiors al de 2019.

Ritme de les transaccions: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Evolució de les transaccions de compravenda segons tipologia (%). Vallès Occidental i Catalunya. 2008-2021



Les transaccions d'habitatge de segona mà a la comarca representen el 81,9% del total, al voltant de 6 punts percentuals menys que la proporció registrada l'any anterior (88%). El conjunt de Catalunya se situa lleugerament per sobre (83,6%), amb un reducció inferior a la comarcal, d'aproximadament 5 punts.

La proporció de compravenda d'habitatges usats presenta una tendència de creixement des del 2012 fins a l'any 2018. A partir d'aquí s'inicia un període d'inestabilitat, marcat per l'esclat de la pandèmia en 2020.

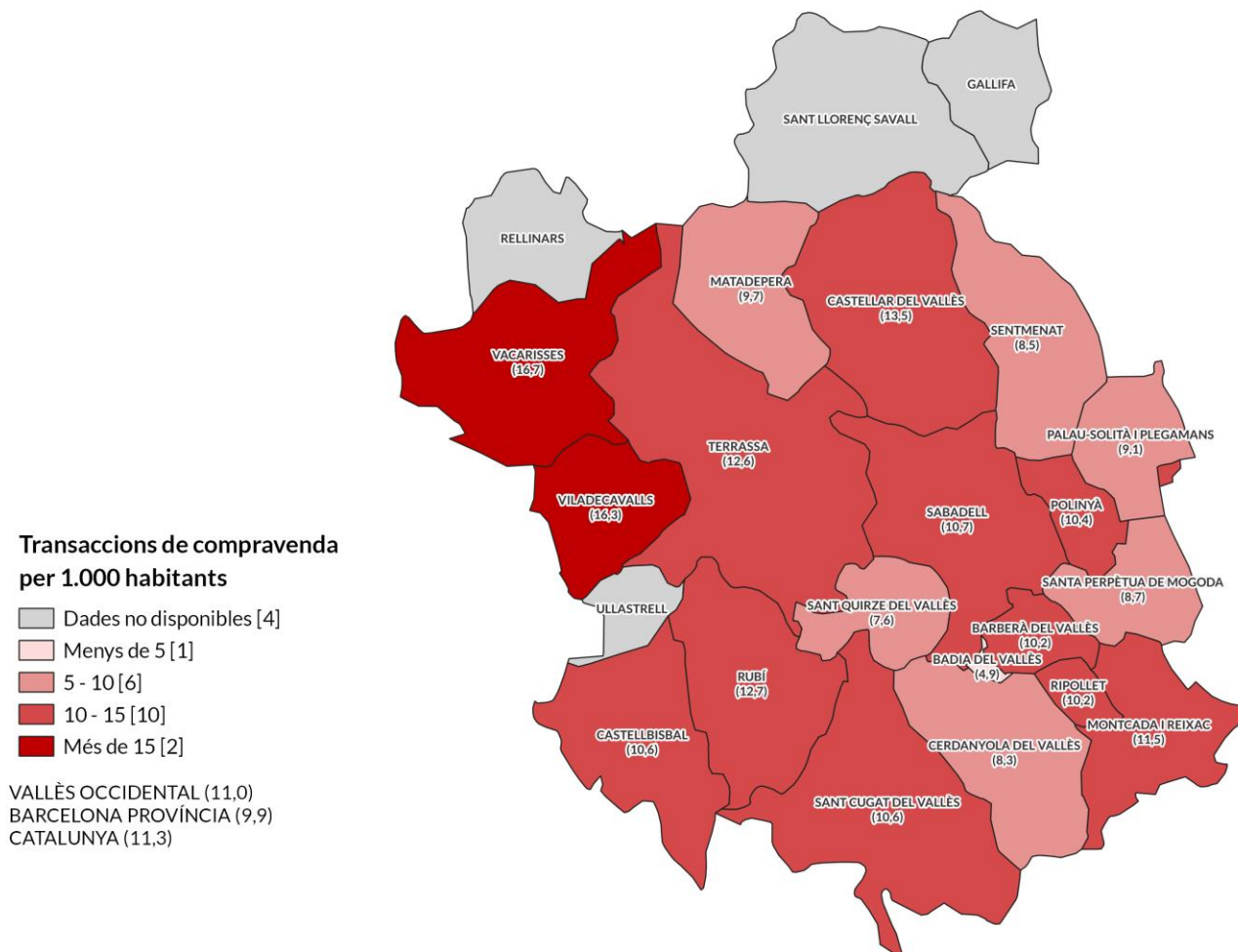
Els habitatges de segona mà han guanyat pes de manera intensa en el mercat de compravenda des del 2008 amb un augment aproximat de 29 punts percentuals a la comarca.

Ritme de les transaccions: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Transaccions de compravenda per cada 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2021



Els municipis que destaquen en l'índex de compravenda del 2021 són Vacarisses amb 16,9 transaccions per cada 1.000 habitants (118 transaccions), Viladecavalls amb 16,3 (124) i Castellar del Vallès amb 13,5 (333).

Altres municipis que destaquen per sobre de la mitjana comarcal (11) són Rubí (12,7), Terrassa (12,6) i Montcada i Reixac (11,5). Tanmateix, Terrassa és el municipi amb el nombre més elevat de transaccions (2.820), seguit de Sabadell (2.323).

A l'altre extrem, se situa Badia del Vallès (4,9) i Sant Quirze del Vallès (7,6) amb els índexs més baixos.

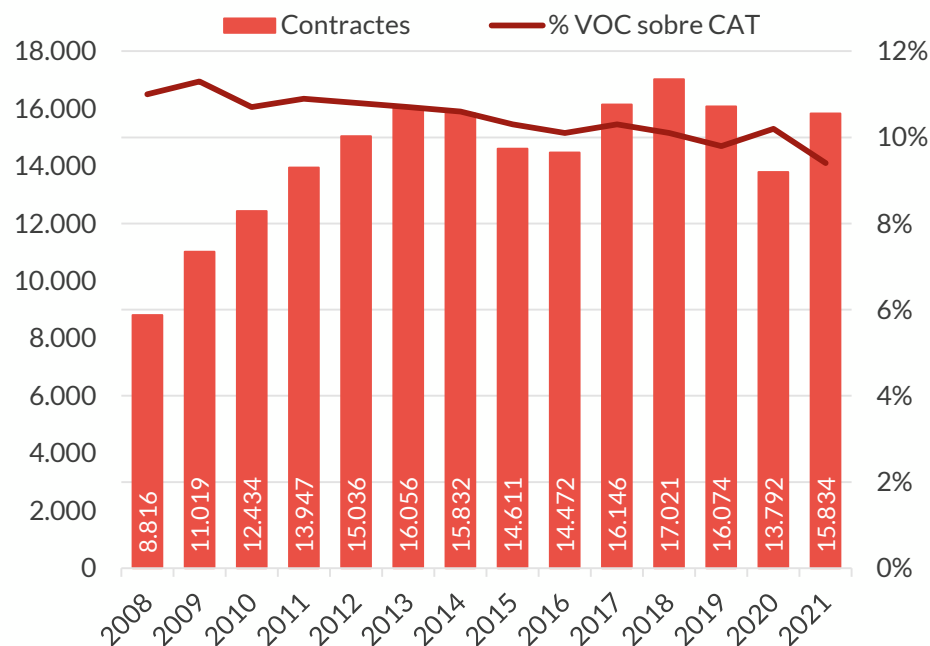
Nota: les dades de compravenda no estan disponibles per a municipis de menys de 5.000 habitants.

Ritme de les transaccions: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

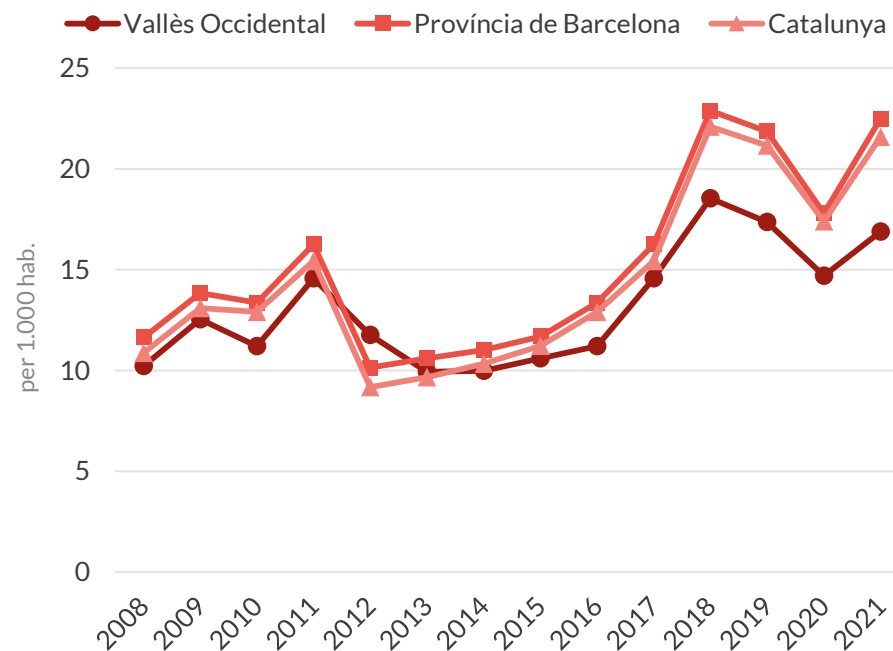
Evolució dels contractes de lloguer formalitzats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2021



En 2021 es van formalitzar 15.834 contractes de lloguer a la comarca, un 14,8% més que a l'any anterior (+2.042). Com que l'augment del conjunt català ha estat més intens (+23,9%), el pes del lloguer a la comarca sobre el total de Catalunya és inferior al registrat en 2020, del 9,4%.

Des de la crisi econòmica de 2008, el nombre de contractes va augmentar progressivament fins al 2013 i es va iniciar un període de reducció que va finalitzar en 2017. Enguany, l'increment s'ha produït després de la davallada del 2020 que venia precedida de les xifres més elevades del període.

Evolució dels contractes de lloguer formalitzats per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2021



Durant el 2021 s'han formalitzat 16,9 contractes per cada 1.000 habitants a la comarca (15.834), xifra inferior a la resta de territoris. La província de Barcelona presenta una ràtio lleugerament superior a la del conjunt de Catalunya (22,5 i 21,6 respectivament). Tots els territoris presenten un increment de la ràtio respecte de l'any anterior.

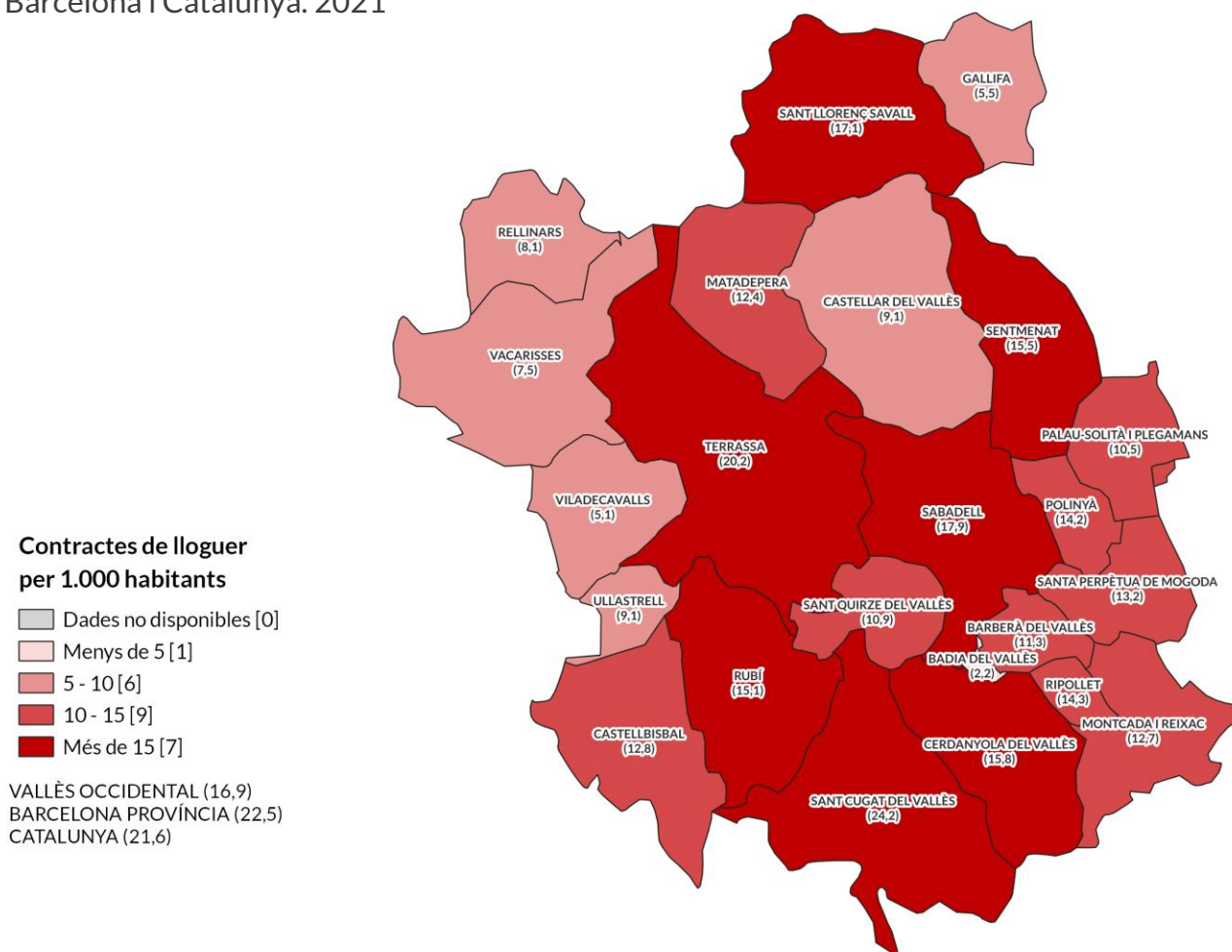
El valor de la comarca se situa gairebé 7 punts per sobre del registrat a l'inici del període, un augment inferior a la resta de territoris.

Ritme de les transaccions: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Contractes de lloguer formalitzats per cada 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2021



Dels municipis amb més de 5.000 habitants destaca la ràtio de Sant Cugat del Vallès amb 24,2 contractes formalitzats per cada 1.000 habitants (2.277), únic municipi que se situa per sobre de la xifra provincial (22,5) i la catalana (21,6).

Per sobre de la comarcal (16,9), també se situen tres municipis més, entre ells Terrassa amb 20,2 contractes per cada 1.000 habitants (4.507), Sabadell amb 17,9 (3.873) i Sant Llorenç Savall amb 17,1 (43).

La resta de municipis tenen valors inferiors als àmbits supramunicipals. Les ràtios més baixes se situen a Badia del Vallès (2,2) i Viladecavalls (5,1).

Ritme de transaccions: compravenda i lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Transaccions de compravenda i contractes formalitzats de lloguer. Municipis del Vallès Occidental. 2021

Municipi	Compravenda	Lloguer
Badia del Vallès	65	29
Barberà del Vallès	338	374
Castellar del Vallès	333	225
Castellbisbal	134	162
Cerdanyola del Vallès	477	904
Gallifa	-	1
Matadepera	94	120
Montcada i Reixac	423	466
Palau-solità i Plegamans	136	157
Polinyà	88	121
Rellinars	-	7
Ripollet	398	560

Municipi	Compravenda	Lloguer
Rubí	998	1.190
Sabadell	2.323	3.873
Sant Cugat del Vallès	996	2.277
Sant Llorenç Savall	-	43
Sant Quirze del Vallès	153	219
Santa Perpètua de Mogoda	227	343
Sentmenat	79	145
Terrassa	2.820	4.507
Ullastrell	-	19
Vacarisses	118	53
Viladecavalls	124	39
Vallès Occidental	10.401	15.834

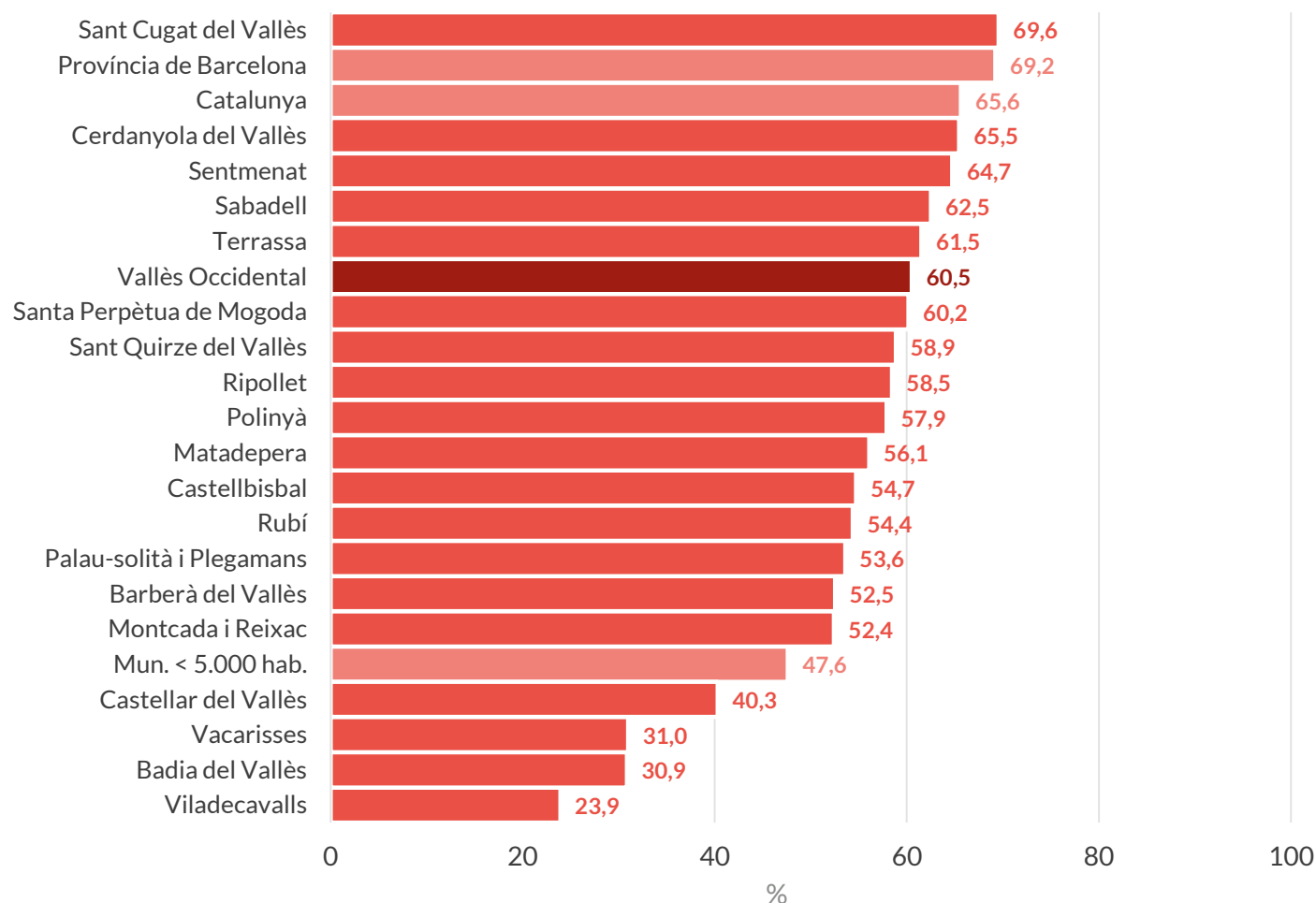
(-) Les dades de compravenda no estan disponibles per a municipis de menys de 5.000 habitants.

Ritme de les transaccions: compravenda i lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Pes del lloguer en el mercat immobiliari sobre el total de transaccions realitzades en un any (%).
Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2021



En general, el lloguer predomina a la majoria dels municipis i àmbits territorials, excepte a quatre municipis, dels quals destaquen Viladecavalls (23,9%) i Badia del Vallès (30,9%) i l'agrupació de municipis amb menys de 5.000 habitants (47,6%).

L'únic municipi de la comarca que se situa per sobre de la xifra catalana (65,6%) i de la provincial (69,2%) és Sant Cugat del Vallès (69,6%).

Quatre municipis més se situen, també, per sobre de la proporció comarcal (60,5%), entre ells Cerdanyola del Vallès (65,5%), Sentmenat (64,7%) i les dues capitals, Sabadell (62,5%) i Terrassa (61,5%).



Evolució dels preus

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

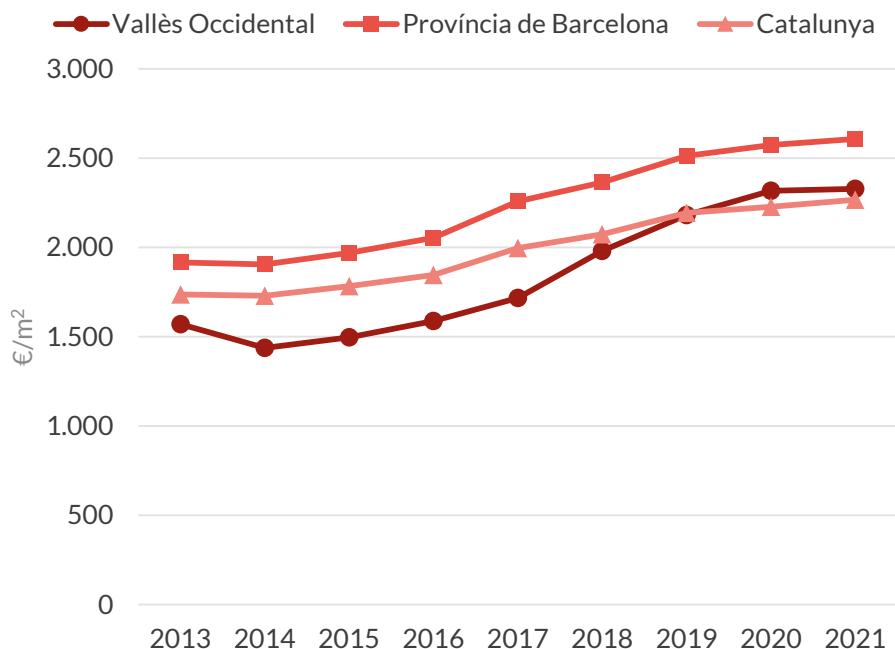


Evolució dels preus: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

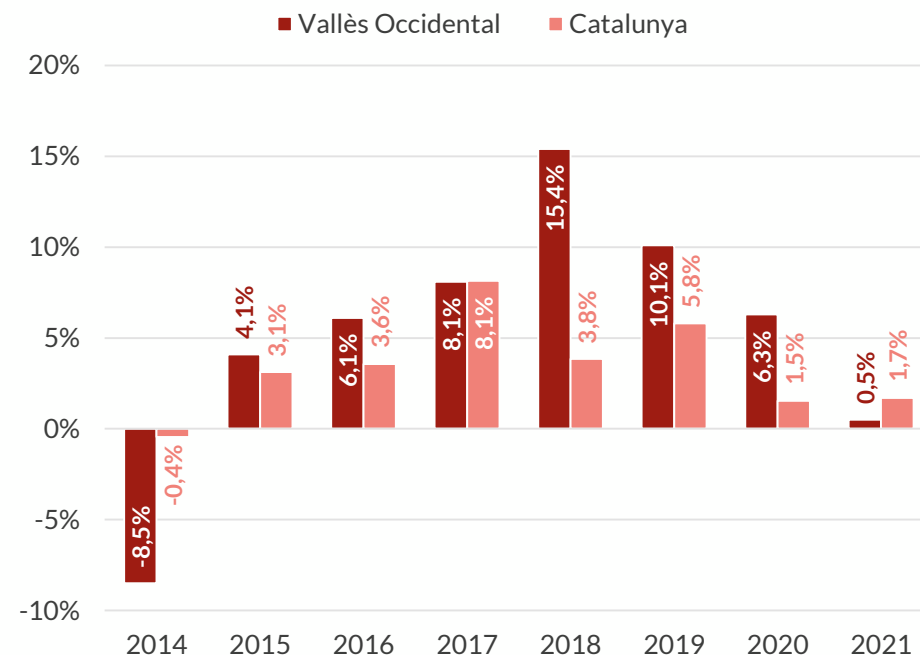
Evolució del preu de compravenda d'habitatge (€/m²). Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2013-2021



El 2021, el preu de compravenda comarcal se situa en 2.327,24 €/m² de mitjana, inferior al de la província de Barcelona (2.784,92 €/m²) i superior al del conjunt de Catalunya (2.265,53 €/m²).

El preu de compravenda mostra una tendència a l'alça des del 2015 en tots els territoris. En aquest període el preu a la comarca ha augmentat un 55,6%, molt superior a l'increment de la província de Barcelona (+32,4%) i al del conjunt de Catalunya (+27,1%).

Evolució de la variació interanual del preu de compravenda d'habitatge (€/m²) (%). Vallès Occidental i Catalunya. 2014-2021



El 2021, any posterior a l'esclat de la crisi sanitària, el preu del m² dels habitatges en propietat presenta un valor similar al de l'any 2020. Tot i que el preu ha continuat creixent, ho ha fet de forma més intensa al conjunt del territori català (+1,5%) que a la comarca (0,5%).

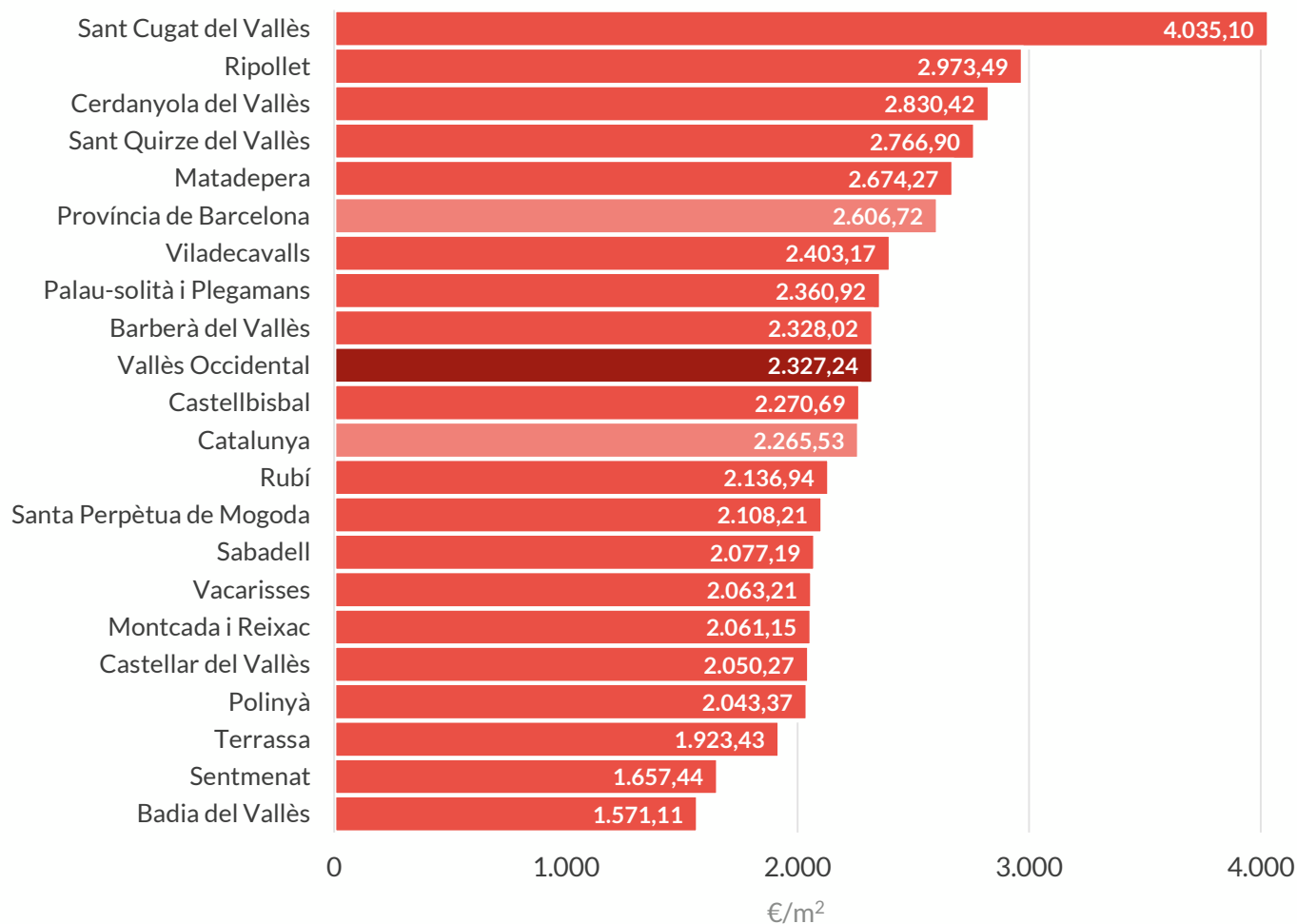
Des del 2015 tots dos territoris presenten un augment del preu del m² de compravenda, encara que, l'increment comarcal és més acusat que el català. Aquesta diferència es fa palesa l'any 2018, l'augment del preu del m² a la comarca va ser del 15,4% i al conjunt de Catalunya del 3,8%.

Evolució dels preus: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Preu mitjà anual de compravenda d'habitatge (€/m²). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2021



El municipi de la comarca amb el preu mitjà anual del metre quadrat de compravenda més elevat és Sant Cugat del Vallès (4.035,10 €/m²), amb una diferència significativa respecte a la resta de municipis i al voltant d'un 40% superior a la mitjana comarcal.

A continuació, se situen Ripollet (2.973,49 €/m²), Cerdanyola del Vallès (2.830,42 €/m²), Sant Quirze del Vallès (2.766,90 €/m²) i Matadepera (2.674,27 €/m²).

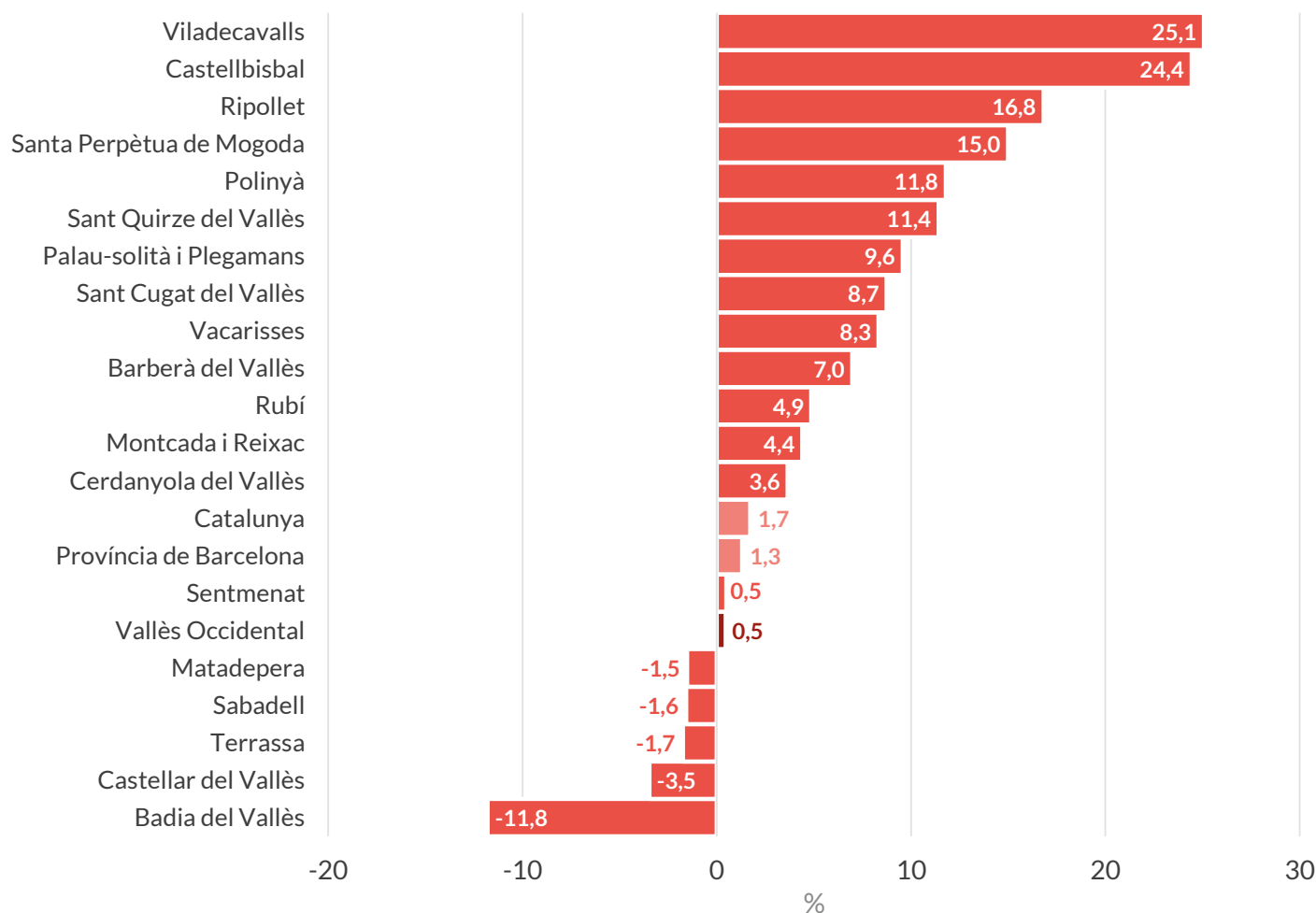
Entre els municipis amb el preu de compravenda més baix destaquen Sentmenat (1.657,44 €/m²) i Badia del Vallès (1.571,11 €/m²).

Evolució dels preus: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Variació interanual del preu mitjà de compravenda (€/m²) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2020-2021



Catorze municipis van augmentar el preu de compravenda respecte de l'any anterior. Viladecavalls i Castellbisbal són els municipis amb una major variació anual, amb un increment del 25,1% i del 24,4%, respectivament.

La majoria de municipis se situen per sobre de la variació comarcal (+0,5%), de la provincial (+1,3%) i de la catalana (+1,7%), entre ells: Ripollet (+16,8%), Santa Perpètua de Mogoda (+15%) i Polinyà (+11,8%).

En total, cinc municipis han reduït anualment el preu de compravenda a la comarca, destaquen Badia del Vallès (-11,8%), Castellar del Vallès (-3,5%), Terrassa (-1,6%) i Sabadell (-1,6%).

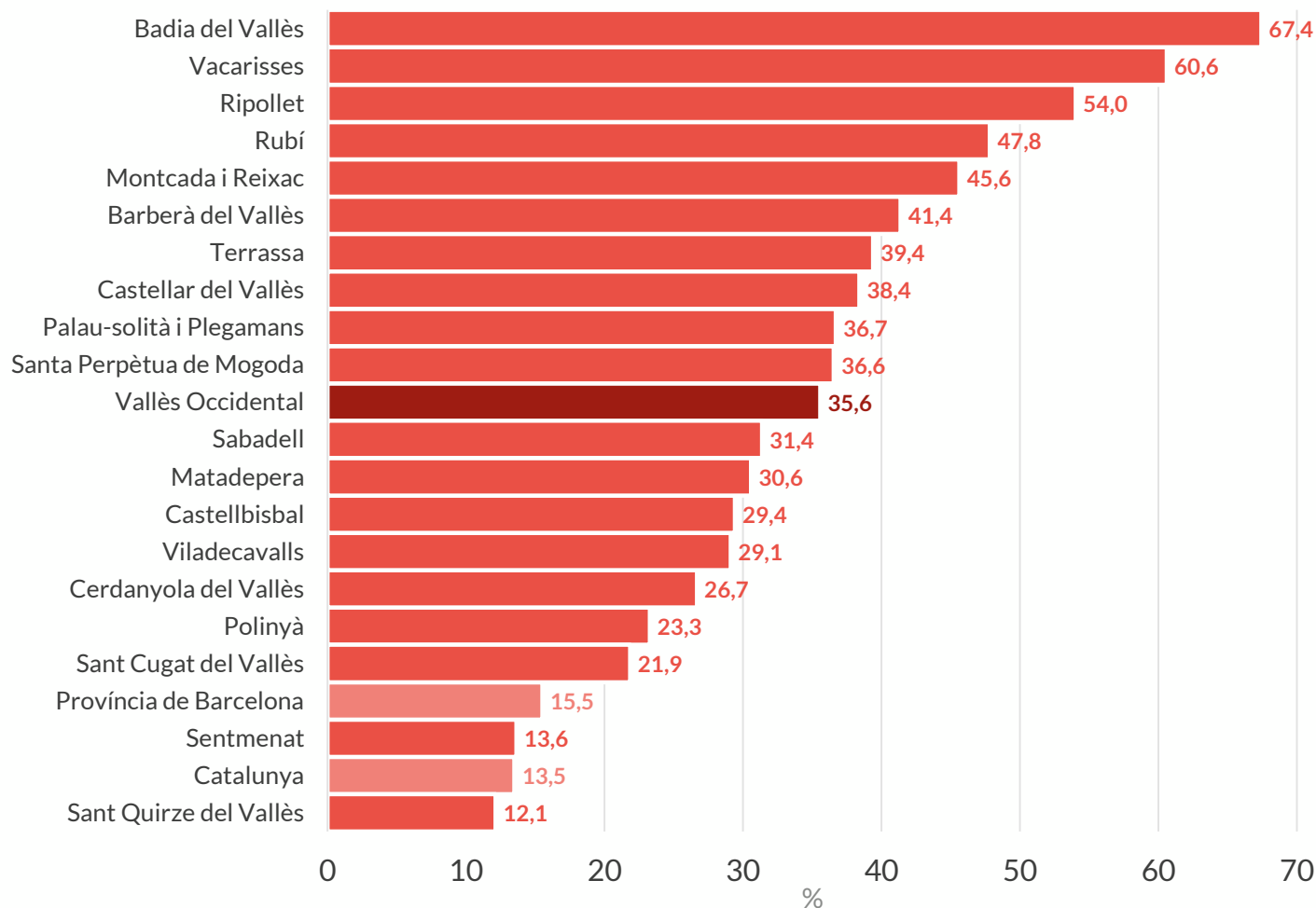
Nota: les dades de compravenda no estan disponibles per a municipis de menys de 5.000 habitants.

Evolució dels preus: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Variació quinquennal del preu mitjà de compravenda (€/m²) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2017-2021



En els darrers cinc anys el preu del m² de compravenda a la comarca ha augmentat un 35,6%, més del doble de l'increment de la província (+15,5%) i del conjunt de Catalunya (+13,5%).

Badia del Vallès és el municipi que presenta el major creixement (+67,4%), passant dels 938,33 €/m² als 1.571,11 €/m² en cinc anys. El segueixen Vacarisses (+60,6%) i Ripollet (+54%).

Mentre que Sant Quirze del Vallès i Sentmenat presenten el menor increment, del 12,1% i del 13,6%, respectivament, els únics municipis per sota de la variació de la província.

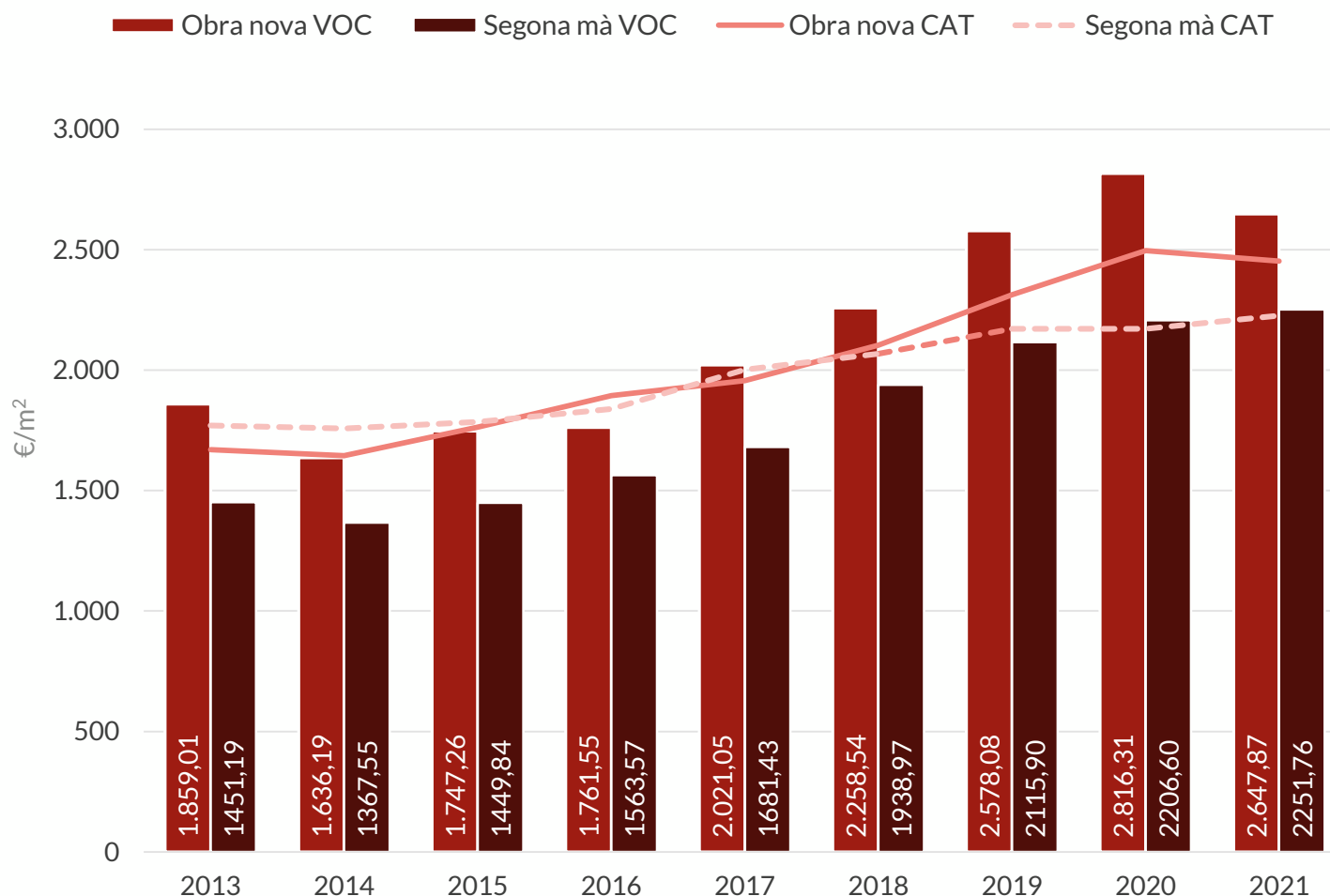
Nota: les dades de compravenda no estan disponibles per a municipis de menys de 5.000 habitants.

Evolució dels preus: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Evolució del preu mitjà de compravenda per m² d'habitatges d'obra nova i de segona mà. Vallès Occidental i Catalunya. 2013-2021



El preu mitjà del m² d'obra nova a la comarca l'any 2021 és de 2.647,87 €/m², superior al conjunt de Catalunya (2.453,04 €/m²). En canvi, el de segona mà és de 2.251,76 €/m², similar al català (2.226,34 €/m²).

Ambdós territoris registren una reducció anual del preu dels habitatges usats, per primer cop des del 2015, sent el descens de la comarca més intens (-6,4%) que el català (-1,8%). En canvi, en els habitatges usats es registra un increment en els dos àmbits, sent el creixement català (+2,5%) lleugerament superior al de la comarca (+2%).

Des de 2013 el preu d'obra nova en ambdós territoris ha augmentat al voltant del 45%. Mentre que el d'usats, a la comarca, ha crescut un 55,2%, el doble que l'increment català.

Evolució dels preus: compravenda

Preu de compravenda d'habitatge d'obra nova i de segona mà (€/m²). Municipis de més de 5.000 habitants del Vallès Occidental. 2021

Municipi	Nous	Segona mà	Municipi	Nous	Segona mà
Badia del Vallès	-	1.437,04	Rubí	2.207,27	2.115,24
Barberà del Vallès	2.104,96	2.352,14	Sabadell	2.395,94	1.951,93
Castellar del Vallès	2.225,02	2.017,36	Sant Cugat del Vallès	4.260,51	3.917,10
Castellbisbal	-	2.270,69	Sant Quirze del Vallès	3.394,23	2.735,79
Cerdanyola del Vallès	2.757,24	2.832,98	Santa Perpètua de Mogoda	2.257,75	2.027,46
Matadepera	-	2.674,27	Sentmenat	1.095,09	1.751,16
Montcada i Reixac	2.281,03	1.968,97	Terrassa	2.116,04	1.896,01
Palau-solità i Plegamans	1.623,44	2.427,96	Vacarisses	-	2.063,21
Polinyà	-	2.067,15	Viladecavalls	1.929,69	2.422,70
Ripollet	3.092,79	2.955,35	Vallès Occidental	2.647,87	2.251,76

Quatre municipis se situen per sobre del preu mitjà comarcal de la comarca d'habitatges nous (2.647,87 €/ m²), entre ells Sant Cugat del Vallès destaca per tenir un preu notablement més elevat que la resta de municipis (4.260,51 €/m²). Els que tenen el preu mitjà inferior són Sentmenat (1.095,09 €/m²) i Palau-solità i Plegamans (1.623,44 €/m²).

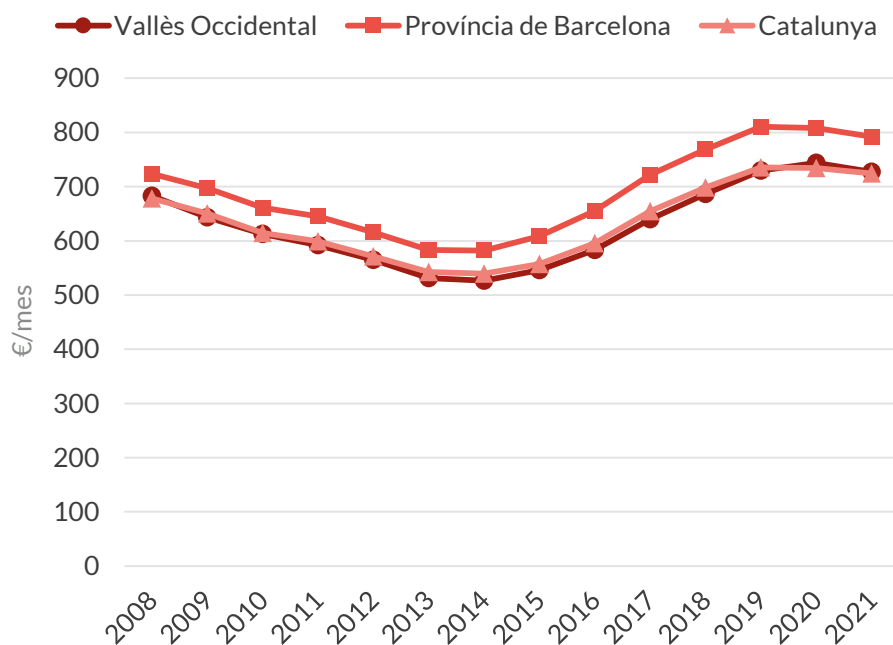
La mitjana comarcal dels habitatges de segona mà és superada per nou municipis, incloent-hi Sant Cugat del Vallès (3.917,10 €/m²), molt per sobre de la resta. Badia del Vallès (1.437,04 €/m²) i Sentmenat (1.751,16 €/m²) presenten els preus més baixos d'habitatges usats.

Evolució dels preus: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

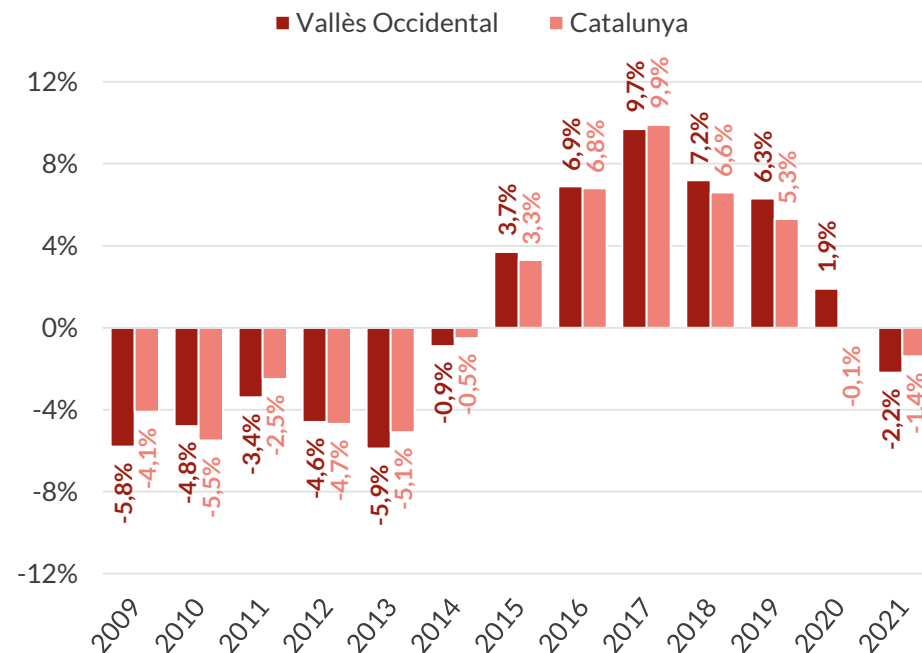
Evolució del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes). Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2021



La mitjana del preu de lloguer contractual a la comarca se situa en 727,33 €/mes, similar a la registrada a l'any 2020. Aquesta és lleugerament superior a la del conjunt català (724,09 €/mes), però inferior a la de la província (791,96 €/mes).

La dinàmica de creixement del preu del lloguer s'ha trencat durant el 2021, després d'un increment continu des de 2015 a tots els territoris. La comarca registra una variació lleugerament més elevada en aquest període, per sobre del 33%, gairebé 200 € més que en 2014.

Evolució de la variació interanual del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes) (%). Vallès Occidental i Catalunya. 2009-2021



El preu del lloguer comarcal es redueix un 2,2% durant el 2021, registrant el primer descens des de l'any 2014. A Catalunya també es produeix una davallada, però amb menys intensitat (-1,4%). Aquest canvi pot estar degut, en part, per l'anomenada Llei de contenció de lloguer.

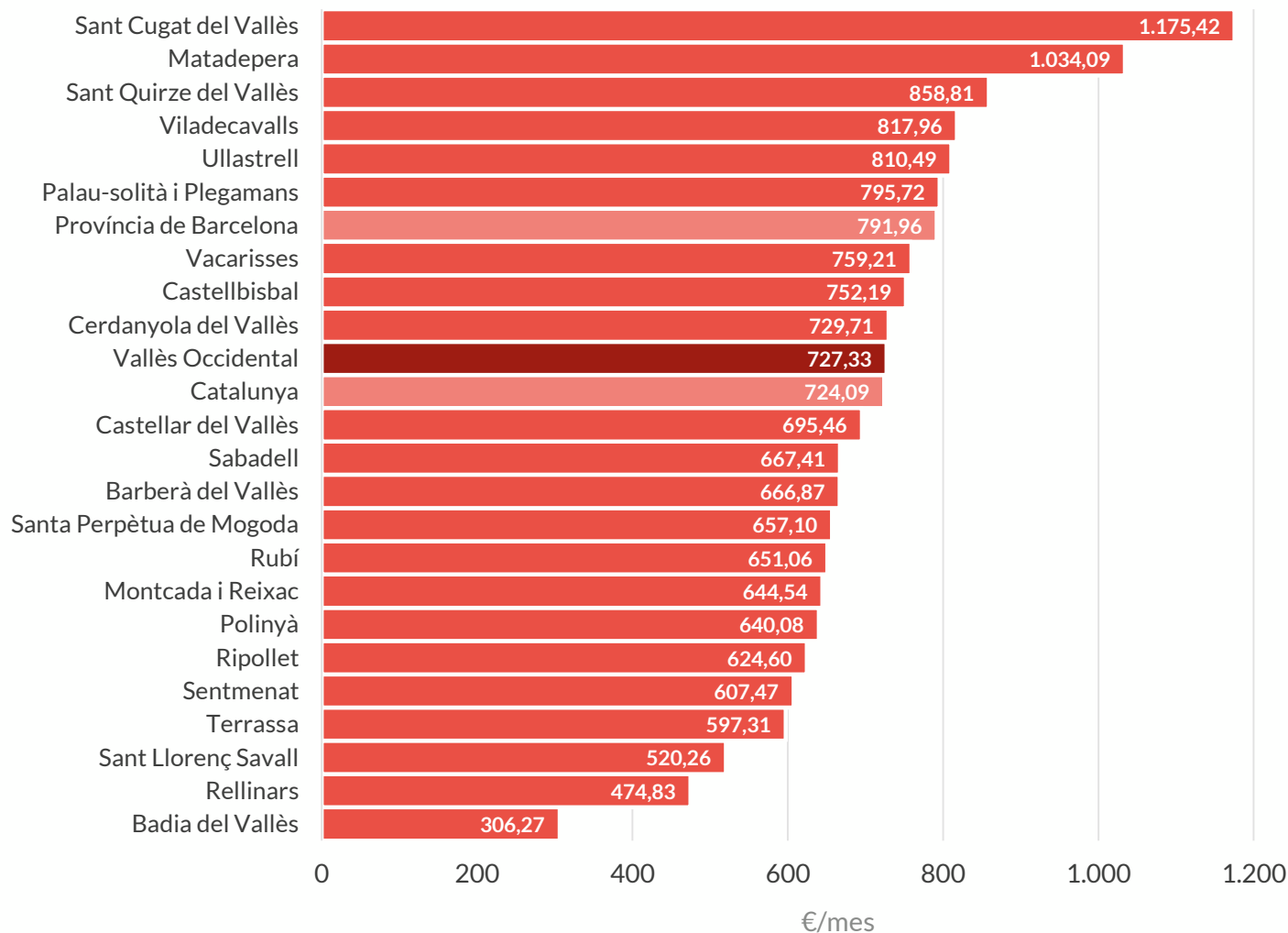
El preu del lloguer mensual a ambdós territoris ha variat de manera similar des del 2009, excepte en 2020. A partir de 2015, com al mercat de compravenda, s'inicia una dinàmica d'encariment, arribat al seu màxim en 2017. Des del 2018 continua augmentant però amb menys intensitat, fins a l'any 2021 quan es produeix el descens.

Evolució dels preus: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Preu mitjà de lloguer contractual (€/mes). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2021



Sant Cugat del Vallès també se situa amb el preu mitjà del lloguer més elevat, amb 1.175,42 euros mensuals, el que representa gairebé 4 vegades més que el preu de Badia del Vallès (306,27 €/mes) i més d'un 60% per sobre del comarcal.

Dels altres nou municipis que superen la mitjana comarcal i catalana destaquen Matadepera (1.034,09 €/mes), Sant Quirze del Vallès (858,81 €/mes) i Ullastrell (810,49 €/mes).

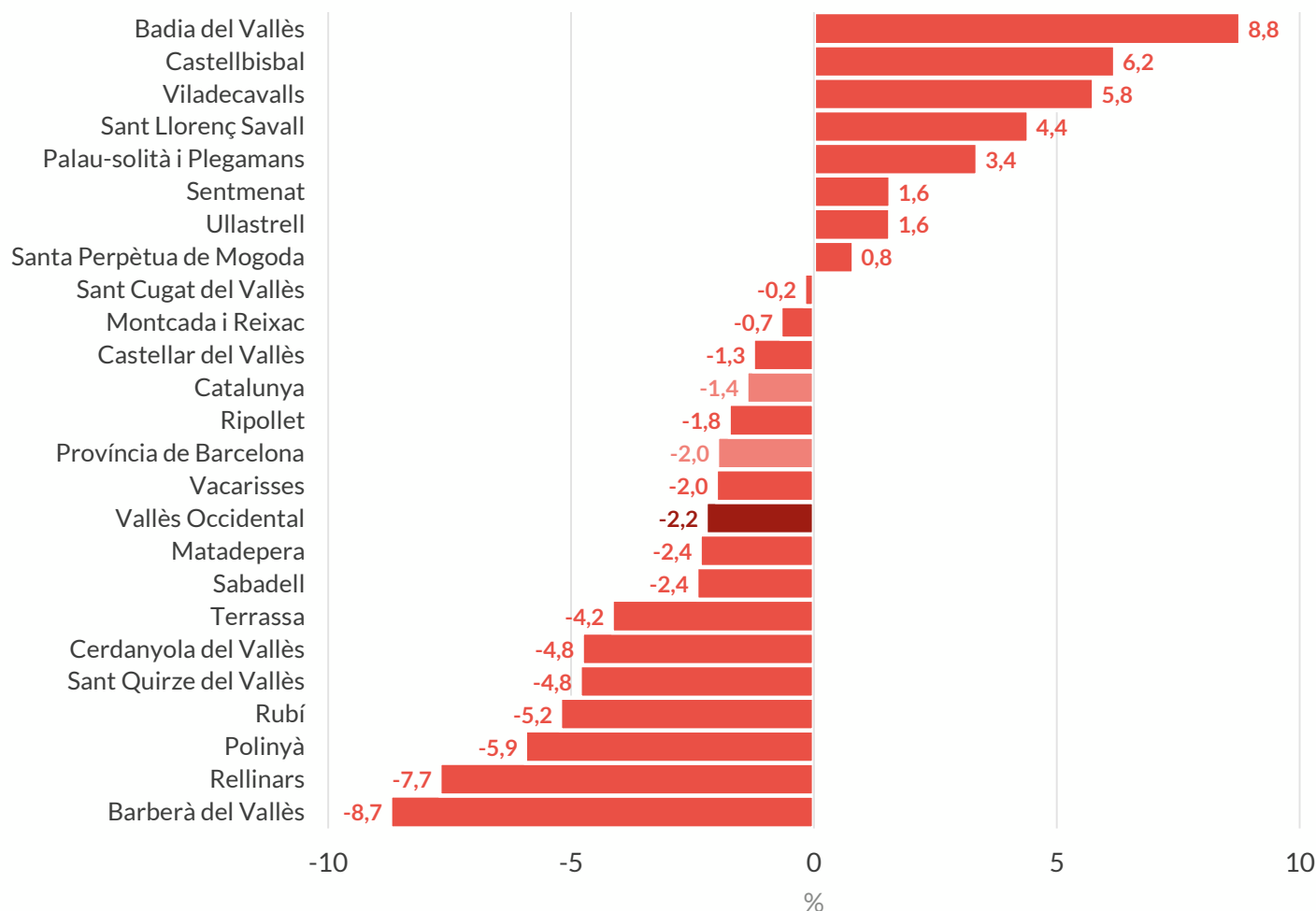
En canvi, a banda de Badia del Vallès, amb els lloguers més baixos se situen Rellinars (474,83 €/mes), Sant Llorenç Savall (520,26 €/mes), i Terrassa (597,31 €/mes) que no superen els 600 € de mitjana.

Evolució dels preus: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Variació interanual del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2020-2021



Catorze municipis presenten una reducció del preu mitjà del lloguer respecte a l'any anterior. Dels municipis amb més població, destaca el descens del preu de Barberà del Vallès (-8,7%), Polinyà (-5,9%), Rubí (-5,2%), Sant Quirze del Vallès (-4,8%) i Cerdanyola del Vallès (-4,8%).

Altrament, només vuit municipis registren un creixement anual del preu de lloguer. Els que presenten l'augment més accentuat són Badia del Vallès (+8,8%), Castellbisbal (+6,2%) i Viladecavalls (+5,8%).

Durant el 2021 va estar en vigor la llei de contenció de preus del lloguer en 10 municipis amb el mercat tensi. D'aquests 9 han reduït anualment la mensualitat del lloguer.

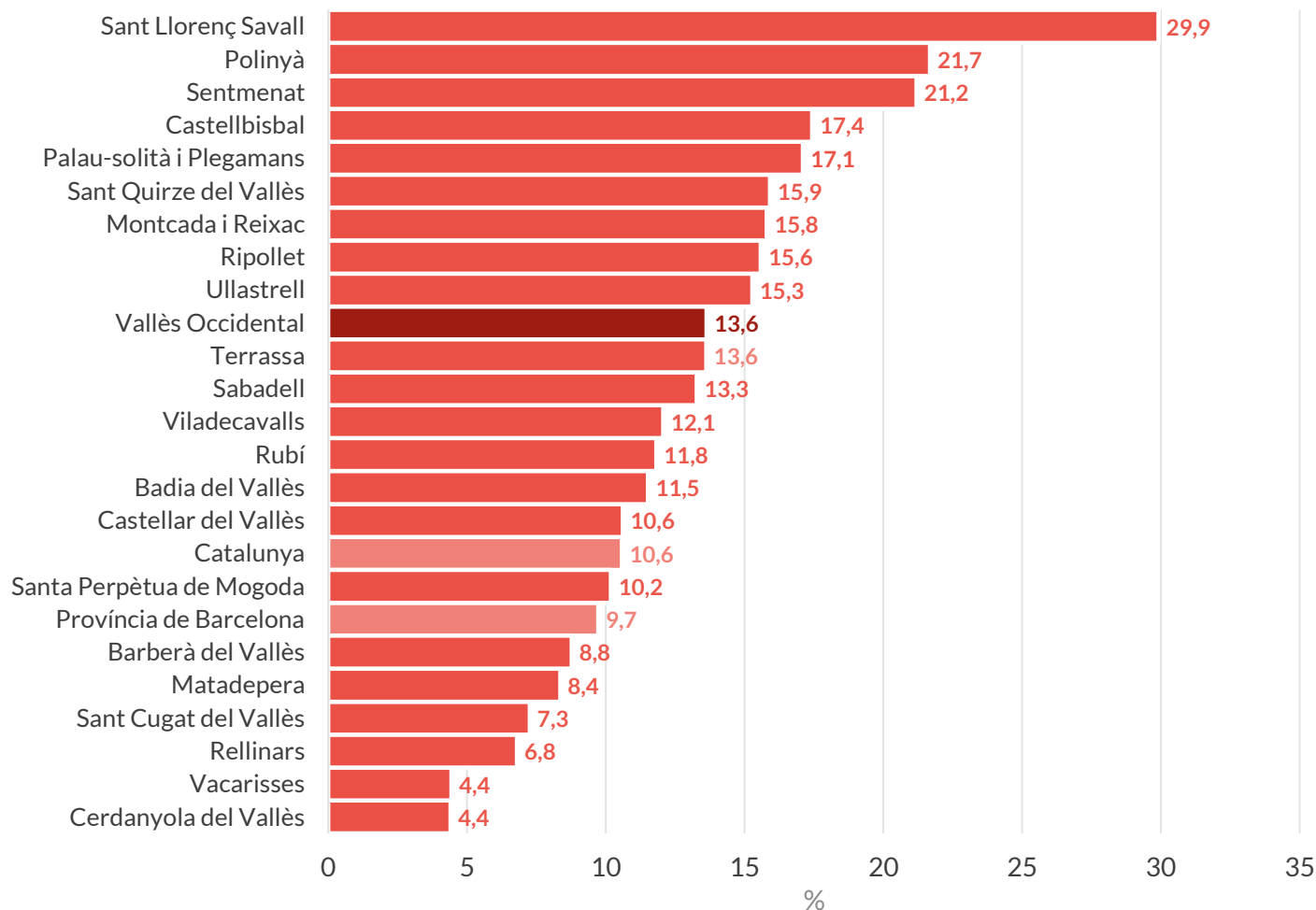
Nota: Gallifa no va formalitzar cap contracte de lloguer durant el 2020 i 1 en 2021.

Evolució dels preus: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Variació quinquennal del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2017-2021



Respecte a l'any 2017, el preu mensual del lloguer a la comarca ha augmentat un 13,6%, per sobre de la província de Barcelona i de Catalunya, ambdós amb un increment, aproximadament, del 10%.

Entre els municipis amb més població, destaca el creixement del preu de Polinyà (+21,7%), el de Sentmenat (+21,2%) i el de Castellbisbal (+17,4%).

En canvi, Cerdanyola del Vallès (+4,4%), Vacarisses (+4,4%) i Sant Cugat del Vallès (+7,3%) són els municipis amb més habitants que presenten un menor increment respecte de cinc anys enrere.



Instrumentos de la política d'habitatge

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



En el marc de la crisi d'accessibilitat i de dèficit de parc d'habitatge per destinar a polítiques socials, durant els darrers anys s'han desplegat diferents instruments i polítiques d'urgència per fer front a les situacions de vulnerabilitat residencial i, en darrer terme, per lluitar contra les situacions més extremes d'exclusió. No obstant això, no només afecta la població més vulnerable, sinó que cada vegada té més incidència sobre grups socials més amplis, que principalment accedeixen a l'habitatge en règim de lloguer (OMH, 2020).

Amb l'objectiu d'atenuar la creixent separació entre els ingressos de les llars i els preus de l'habitatge de lloguer, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020 del 18 de setembre, de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. Els territoris havien de ser declarats àrees amb mercat d'habitatge tens i s'establia un preu de referència màxim per als nous contractes, segons l'índex de referència dels preus del lloguer, i renovacions de lloguer d'habitatges destinats a residència permanent. El Tribunal Constitucional va anul·lar aquesta part de la llei, però va estar vigent durant tot el 2021.

El sistema residencial de Catalunya i d'Espanya es caracteritza per disposar d'un parc social i d'una despesa en habitatge molt reduïda en comparació amb altres països de l'entorn (Bosch i Trilla, 2018). De manera que, entre els factors explicatius de les tendències alcistes dels preus de compravenda i lloguer, hi figura la disminució de la promoció d'habitatges amb protecció. La manca d'una oferta suficient d'habitatges amb protecció, a preus més assequibles i/o amb finalitats socials fa que no hi hagi un contrapès real dels preus de mercat (Boada et al., 2021).



Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

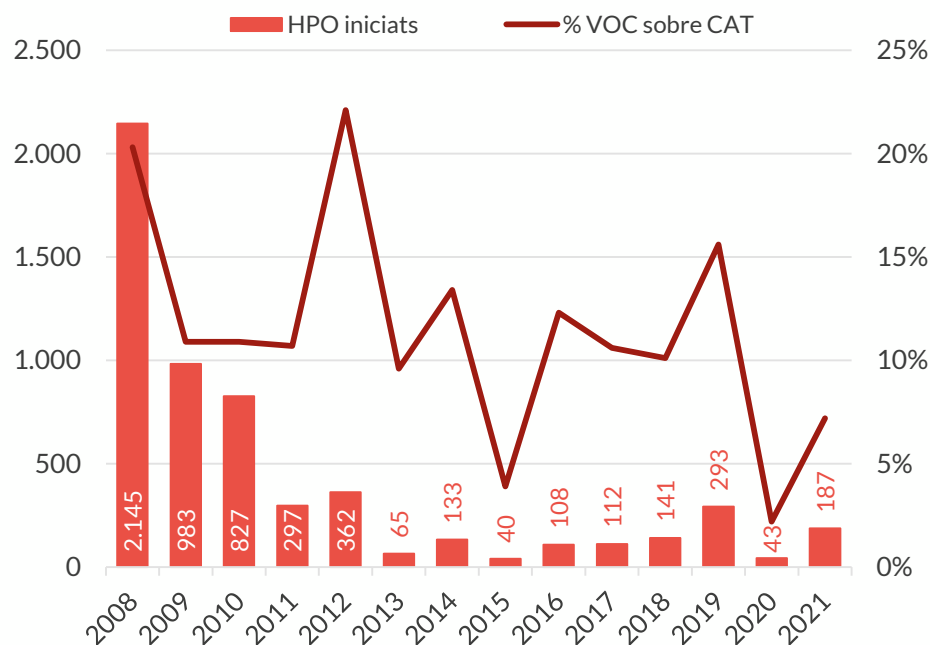


Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

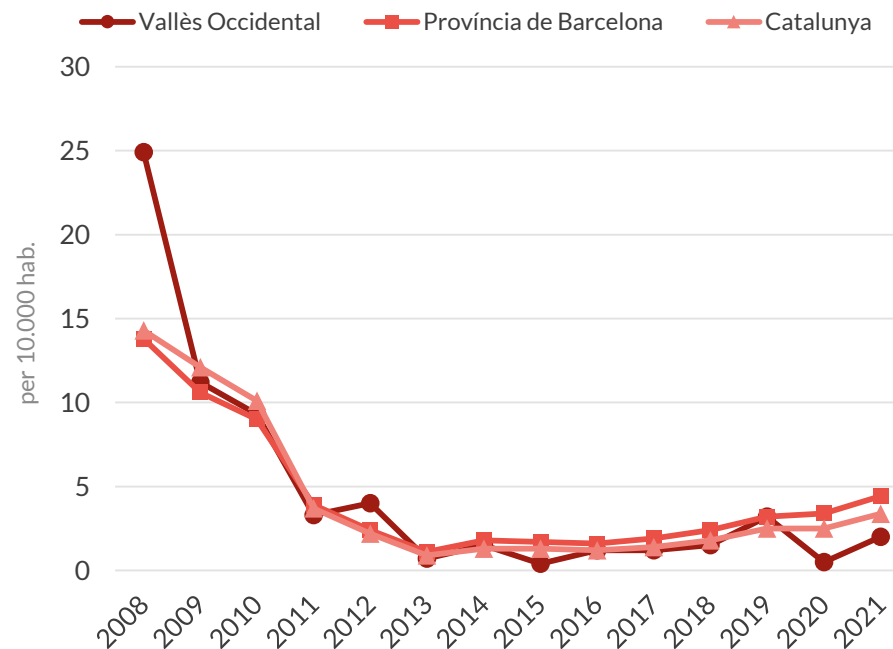
Evolució dels habitatges de protecció oficial iniciats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2021



En 2021 es va iniciar la construcció de 187 habitatges de protecció oficial a la comarca, registrant la segona xifra més alta des de 2013. A diferència de Catalunya, amb un increment anual del 25,7%, a la comarca s'ha multiplicat per més de quatre (+144). En conseqüència, l'aportació del Vallès Occidental als HPO iniciats del conjunt català s'ha incrementat sobtadament, del 2,2% al 7,2%, la meitat que en 2019.

El nombre d'HPO d'obra nova a la comarca es va reduir dràsticament amb la crisi econòmica i, encara que en els darrers anys s'ha incrementat, a excepció de l'any 2020, les xifres queden molt lluny de les de 2008.

Evolució dels habitatges de protecció oficial iniciats per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2021



L'índex de construcció d'HPO a la comarca ha augmentat significativament respecte d'un any abans, passant dels 0,5 al 2,2 HPO iniciats per cada 10.000 habitants. Aquesta xifra se situa molt per sota del conjunt català (3,4), però especialment de la xifra provincial (4,4).

La construcció d'HPO es va reduir dràsticament a tots els territoris a partir de la crisi econòmica, tot i que a partir de 2016 s'inicia un lleuger increment. La reducció de l'any 2020 va ser més acusada a la comarca, que encara no ha recuperat la ràtio anterior a la crisi, a diferència de la resta de territoris que l'han augmentat.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Habitatges de protecció oficial iniciats. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2008-2012, 2013-2017 i 2018-2021

	2008-2012	2013-2017	2018-2021	Total
Badia del Vallès	42			42
Barberà del Vallès	231	30	33	294
Cerdanyola del Vallès	150			150
Matadepera			54	54
Montcada i Reixac	255		9	264
Palau-solità i Plegamans			3	3
Polinyà	32	32	34	98
Ripollet	300			300
Rubí	226		24	250
Sabadell	1.102	243	168	1.513
Sant Cugat del Vallès	454	121	110	685
Sant Llorenç Savall	21			21
Sant Quirze del Vallès	122			122
Santa Perpètua de Mogoda	173	30	160	363
Sentmenat	87			87
Terrassa	1.358	2	66	1.426
Viladecavalls	61			61
Vallès Occidental	4.614	346	776	5.736
Catalunya	31.576	3.562	8.893	44.031

A la comarca s'han iniciat 5.736 HPO des de 2008. El 80,4% es van iniciar durant el període de 2008 a 2012, a diferència del conjunt de Catalunya que se situa en el 71,7% en aquests anys. Tot i el lleuger augment dels darrers anys, encara queden molt lluny de les xifres del primer període.

Els municipis que més HPO han iniciat des de 2008 són els que tenen més població: Sabadell (1.513), Terrassa (1.426) i Sant Cugat del Vallès (685). Des de 2017 només s'ha iniciat obra nova d'HPO a deu municipis.

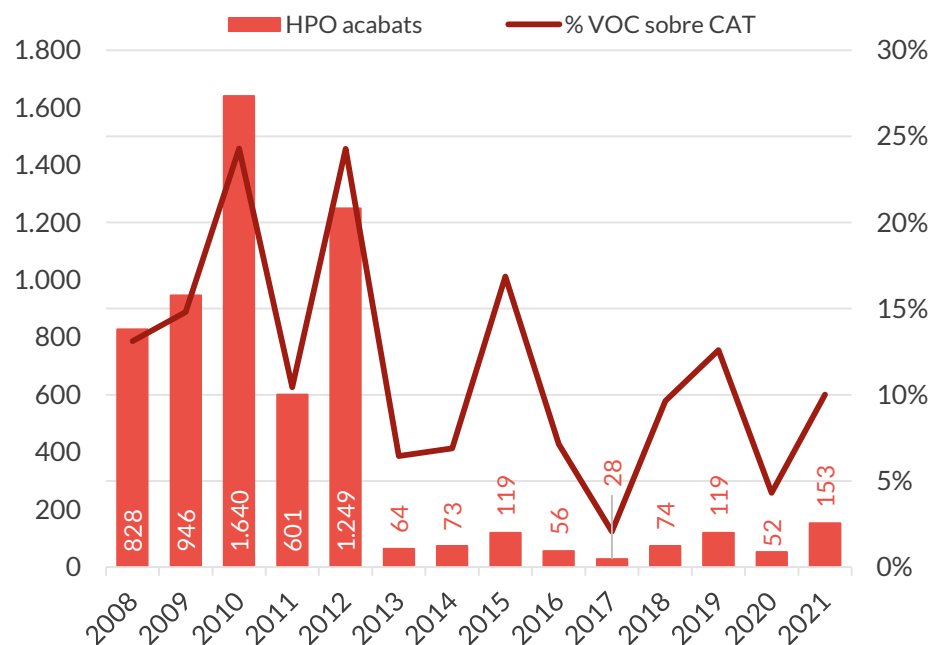
A sis municipis de la comarca no s'ha iniciat cap habitatge de protecció oficial des del 2008: Castellar del Vallès, Castellsbisbal, Gallifa, Rellinars, Ullastrell i Vacarisses.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

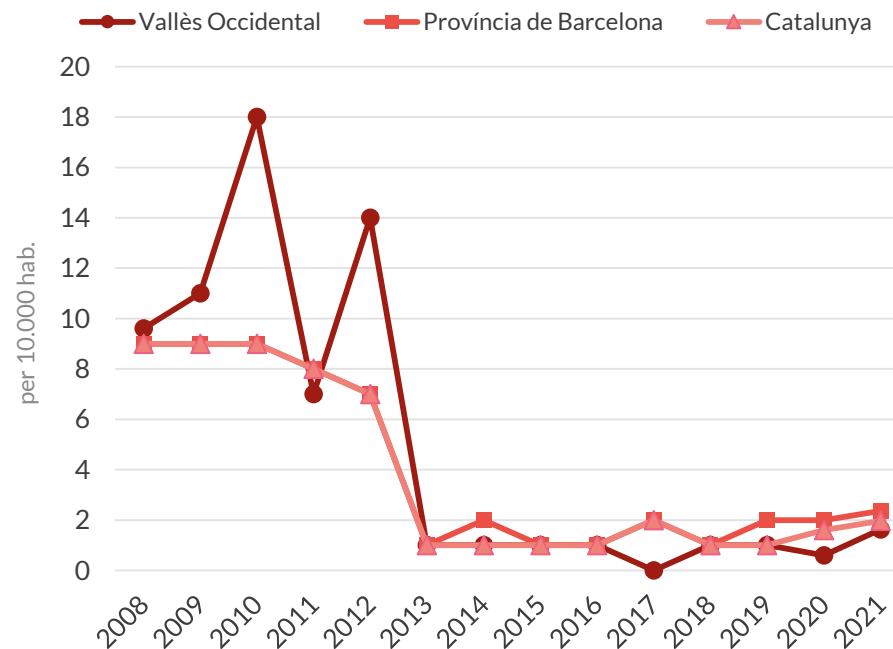
Evolució dels habitatges de protecció oficial acabats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2021



Durant el 2021 es van acabar 153 HPO a la comarca, és la segona xifra més elevada des de 2013 i triplica el nombre registrat en 2020 (+101). En canvi, el conjunt de Catalunya registra un augment del 26,7%. Així, el pes de la comarca amb relació al conjunt català en la finalització d'HPO augmenta del 4,3% al 10%.

A partir de 2013 es produeix una dràstica disminució dels HPO acabats, amb la xifra més baixa l'any 2017 (28). Tot i l'augment del darrer any, el 2021 es van acabar amb vuit vegades menys d'HPO acabats que en 2012.

Evolució dels habitatges de protecció oficial acabats per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2021



L'índex de finalització d'HPO per cada 10.000 habitants a la comarca ha augmentat durant el 2021, passant del 0,6 a l'1,6. La resta de territoris presenten índexs superiors, la província de Barcelona de 2,4 i del conjunt de Catalunya de 2.

La finalització de la construcció d'HPO va disminuir, a partir del 2013, de forma dràstica a tots els àmbits territorials. Encara queden molt lluny les xifres registrades abans de la crisi econòmica de 2008.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Habitatges de protecció oficial acabats. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2008-2012, 2013-2017 i 2018-2021

	2008-2012	2013-2017	2018-2021	Total
Badia del Vallès	72			72
Barberà del Vallès	178		20	198
Cerdanyola del Vallès	366			366
Matadepera	36			36
Montcada i Reixac	324		10	334
Polinyà	76	16	16	108
Ripollet	287			287
Rubí	250		2	252
Sabadell	1.458	159	165	1.782
Sant Cugat del Vallès	869	24	103	996
Sant Llorenç Savall	21			21
Sant Quirze del Vallès	49	43		92
Santa Perpètua de Mogoda	168	65		233
Sentmenat	91			91
Terrassa	1.019	33	80	1.132
Viladecavalls			2	2
Vallès Occidental	5.264	312	426	6.002
Catalunya	30.362	3.541	5.807	39.710

Des del 2008 s'han finalitzat 6.002 habitatges protegits a la comarca. D'aquests, el 87,7% es van acabar durant els anys de 2008 a 2012. Al conjunt de Catalunya aquesta xifra se situa deu punts per sota.

Com en la construcció d'obra nova, els municipis amb més habitants són els que tenen un nombre més elevat d'HPO finalitzats: Sabadell (1.782), Terrassa (1.132) i Sant Cugat del Vallès (996). Des del 2017 només vuit municipis han acabat habitatges protegits a la comarca.

Altrament, hi ha set municipis que no hi han finalitzat cap construcció d'HPO des de 2008: Castellar del Vallès, Castellbisbal, Gallifa, Palau-solità i Plegamans, Rellinars, Ullastrell i Vacarisses.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Habitatges amb règim de protecció vigent. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 31/12/2021.

Municipi	Total HPO	HPO qualificació > 1993	Municipi	Total HPO	HPO qualificació >1993
Badia del Vallès	72	72	Rubí	584	584
Barberà del Vallès	509	300	Sabadell	5.164	5.128
Castellar del Vallès	317	317	Sant Cugat del Vallès	1.522	1.488
Castellbisbal	1	0	Sant Llorenç Savall	23	23
Cerdanyola del Vallès	1.367	1.367	Sant Quirze del Vallès	214	214
Gallifa	-	-	Santa Perpètua de Mogoda	398	396
Matadepera	36	36	Sentmenat	149	149
Montcada i Reixac	1.025	1.024	Terrassa	3.904	3.857
Palau-solità i Plegamans	61	61	Ullastrell	-	-
Polinyà	385	384	Vacarisses	6	6
Rellinars	-	-	Viladecavalls	4	4
Ripollet	1.061	1.061	Vallès Occidental	16.802	16.471
			Catalunya	110.028	108.059

El Vallès Occidental disposa de 16.802 habitatges de protecció oficial a data de 31 de desembre de 2021, amb un règim protecció vigent i qualificació definitiva des de l'any 1990.

El gruix de l'estoc (16.471) correspon a habitatges amb qualificació a partir del 1993 i la resta (446) d'entre 1990 i 1992.

En relació amb la població de la comarca, al Vallès Occidental hi ha 179 habitatges amb règim de protecció per cada 10.000 habitants, xifra superior a la ràtio catalana (142 per cada 10.000 habitants).

(-) No disposen d'habitatges de protecció oficial.

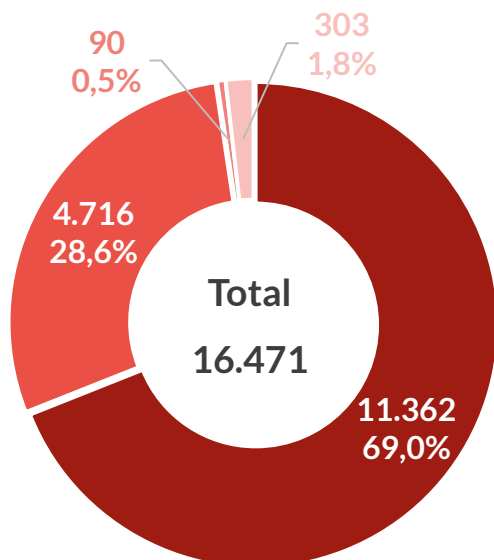
Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

Habitatges de protecció oficial amb règim de protecció vigent a partir de 1993 segons règim de tinença. Vallès Occidental. 31/12/2021.

■ Compravenda ■ Lloguer ■ Allotjaments ■ Venda/lloguer

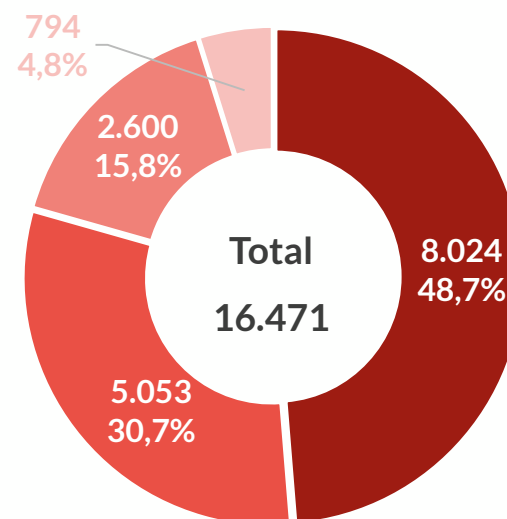


A 31 de desembre de 2021, al Vallès Occidental, hi havia 16.471 habitatges de protecció oficial qualificats a partir de 1993. D'aquests, el 69% , un total de 11.362, són de compravenda i el 28,6% (4.716) de lloguer.

L'1,8% (303) dels HPO estan destinat al lloguer amb opció de compra (una vegada transcorregut el termini establert per la normativa vigent) i un 0,5% (90) són habitatges per a allotjament de caràcter provisional o temporal per a situacions transitòries.

Habitatges de protecció oficial amb règim de protecció vigent a partir de 1993 segons tipus de promotor. Vallès Occidental. 31/12/2021.

■ Promotor públic ■ Promotor privat
■ Cooperatives ■ Promotor sense ànim de lucre



Dels 16.471 habitatges de protecció oficial amb qualificació vigent a partir de 1993, un total de 8.024, gairebé la meitat (48,7%), són de promotores de caràcter públic, mentre que el 30,7% ho són de caire privat (5.053).

Si tenim en compte formes alternatives de promoció d'habitatges protegits, el 15,8% van ser edificats per cooperatives (2.600) i el 4,8% per promotores sense ànim de lucre (794).

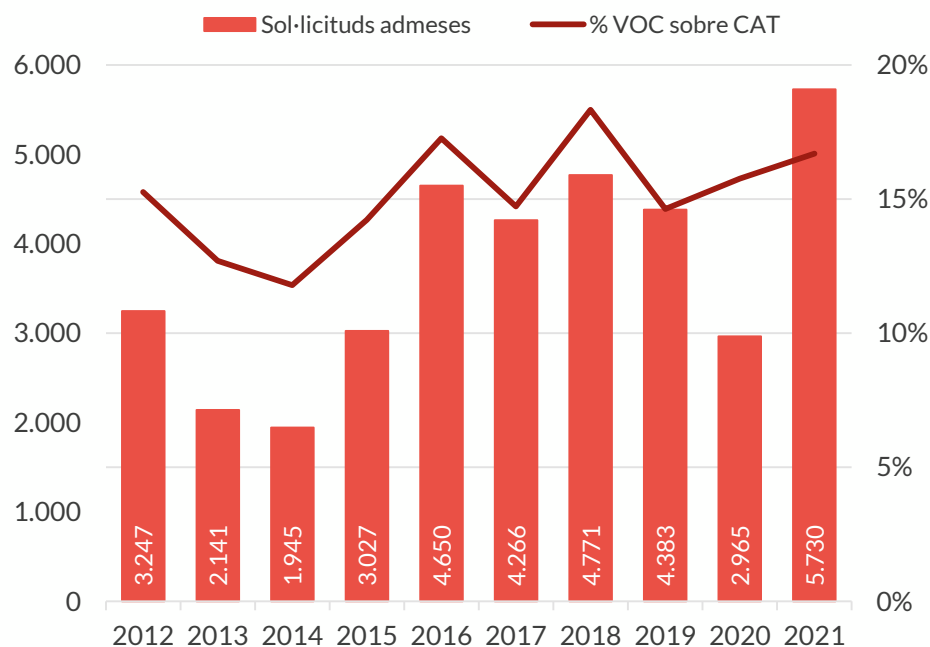
Nota: a partir de 1993 les dades es desagreguen segons tipus de promotor i règim de tinença.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

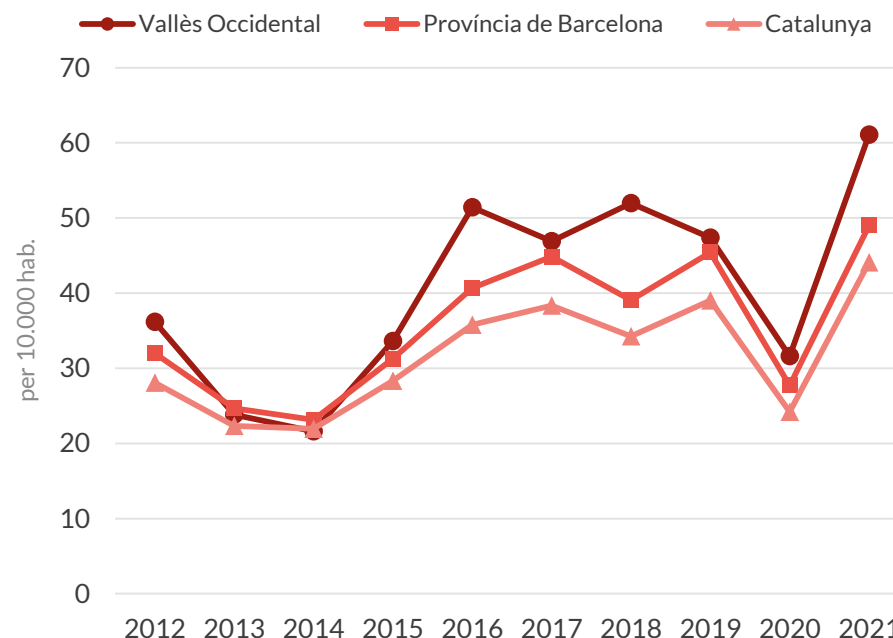
Evolució de les sol·licituds admeses al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO) i pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2012-2021



Durant el 2021 es van admetre 5.730 sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, sent la xifra més elevada del període. Aquest valor és gairebé el doble d'inscripcions més que l'any anterior i més de 1.000 respecte dels anys 2016-2019, que presenten una mitjana de 4.500 admissions. El pes relatiu de la comarca sobre el total de Catalunya és de 16,7%, superior als dos darrers anys.

A partir de 2015 es va iniciar un període de creixement, tot i que durant el 2020 va haver-hi una dràstica reducció, amb el posterior increment més elevat del període durant el 2021.

Evolució de les sol·licituds admeses al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO) per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2012-2021



L'any 2021 es van admetre, a la comarca, 61,1 sol·licituds al RSHPO per cada 10.000 habitants. Aquesta ràtio és superior a la catalana (44,1) i a la provincial (49). El 2021 tots els territoris han augmentat les admissions, sent la més acusada la comarcal (+93,3%).

L'evolució del nombre de persones que han formalitzat la inscripció en el RSHPO és similar pels diferents territoris, amb un augment de les sol·licituds a partir del 2014 i una davallada molt notable durant l'any 2020, tot i que a la comarca el valor ja havia baixat en 2019.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

**L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL**

2021

Sol·licituds admeses al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO) absolutes i per cada 10.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2021

Municipi	Sol·licituds	Sol·licituds per cada 10.000 hab.
Badia del Vallès	164	124,0
Barberà del Vallès	126	38,2
Castellar del Vallès	35	14,2
Castellbisbal	51	40,4
Cerdanyola del Vallès	350	61,2
Gallifa	-	-
Matadepera	10	10,3
Montcada i Reixac	132	35,9
Palau-solità i Plegamans	9	6,0
Polinyà	37	43,6
Rellinars	-	-
Ripollet	147	37,6

Municipi	Sol·licituds	Sol·licituds per cada 10.000 hab.
Rubí	89	11,3
Sabadell	1.774	82,1
Sant Cugat del Vallès	427	45,4
Sant Llorenç Savall	3	11,9
Sant Quirze del Vallès	83	41,2
Santa Perpètua de Mogoda	98	37,6
Sentmenat	27	28,9
Terrassa	2.161	96,9
Ullastrell	-	-
Vacarisses	-	-
Viladecavalls	7	9,2
Vallès Occidental	5.730	61,1
Catalunya	34.275	44,1

El municipi de la comarca que presenta una ràtio més elevada de persones que han estat admeses al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial és Badia del Vallès amb 124 inscripcions per cada 10.000 habitants. A continuació, se situen les dues capitals, que també concentren el gruix de les sol·licituds: Terrassa amb una ràtio de 96,9 (2.161) i Sabadell de 82,1 (1.774).

També, per sobre de la ràtio comarcal (61,1) i de la catalana (44,1) se situen Cerdanyola del Vallès amb 61,2 i Sant Cugat del Vallès amb 45,4.

El ritme d'inscripcions anuals està influenciat per l'oferta d'habitatges protegits al municipi, però també per les conseqüències sobtades de la crisi sanitària.

(-) No s'ha admès cap sol·licitud durant 2021.

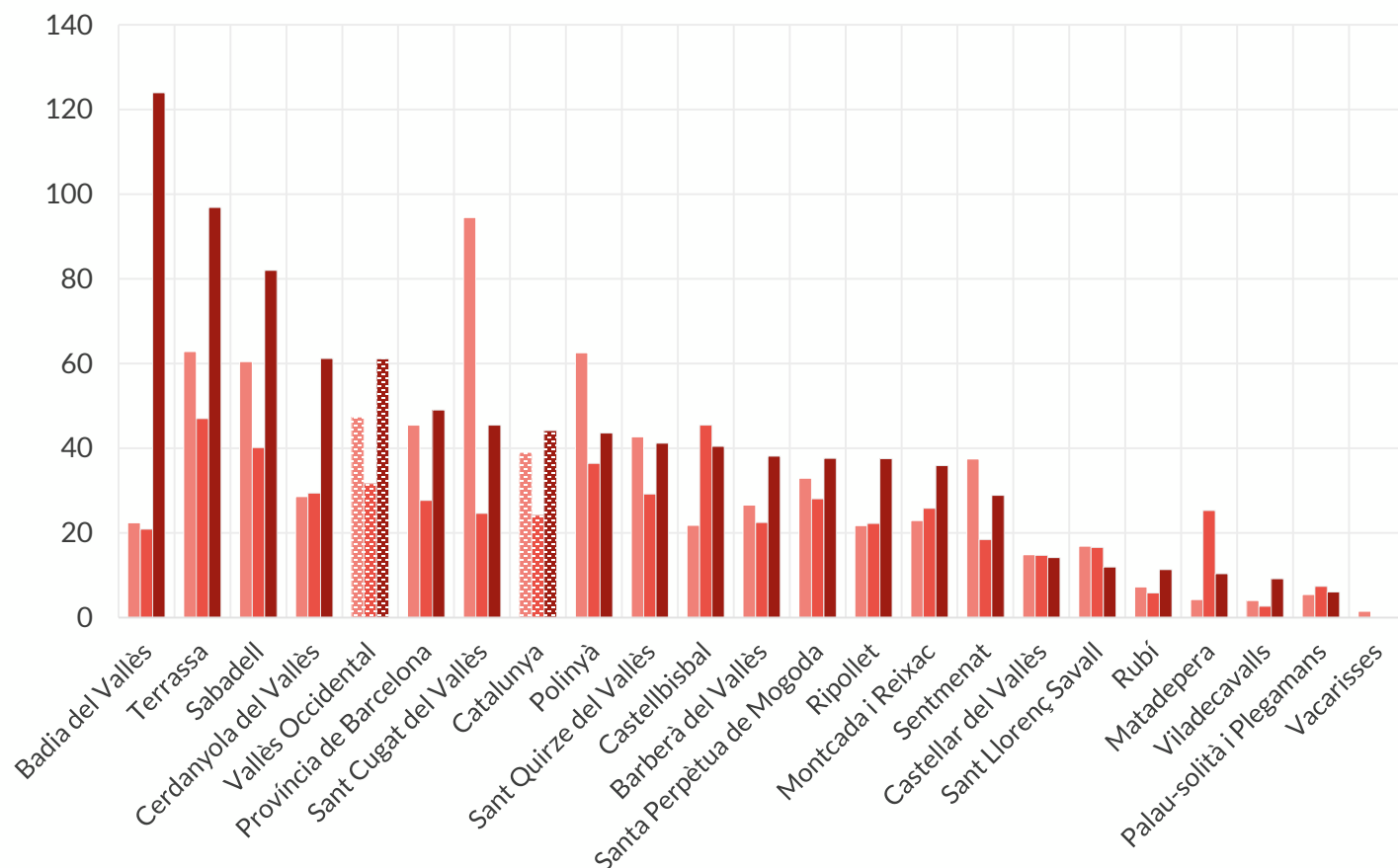
Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Evolució de les sol·licituds admeses al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO) per cada 10.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2019-2021

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021



A 16 dels 23 municipis de la comarca va augmentar la ràtio de sol·licituds admeses al Registre d'HPO per cada 10.000 habitants respecte de 2019. El creixement més elevat se situa a Badia del Vallès, al voltant de les 100 sol·licituds més per cada 10.000 habitants. A molta distància, es troba Terrassa amb 34 sol·licituds més i Cerdanyola del Vallès amb 33 més.

A Sant Cugat del Vallès és on s'ha reduït més la ràtio en els darrers dos anys, aproximadament 49 sol·licituds menys per cada 10.000 habitants, seguit de Polinyà amb 19 menys.

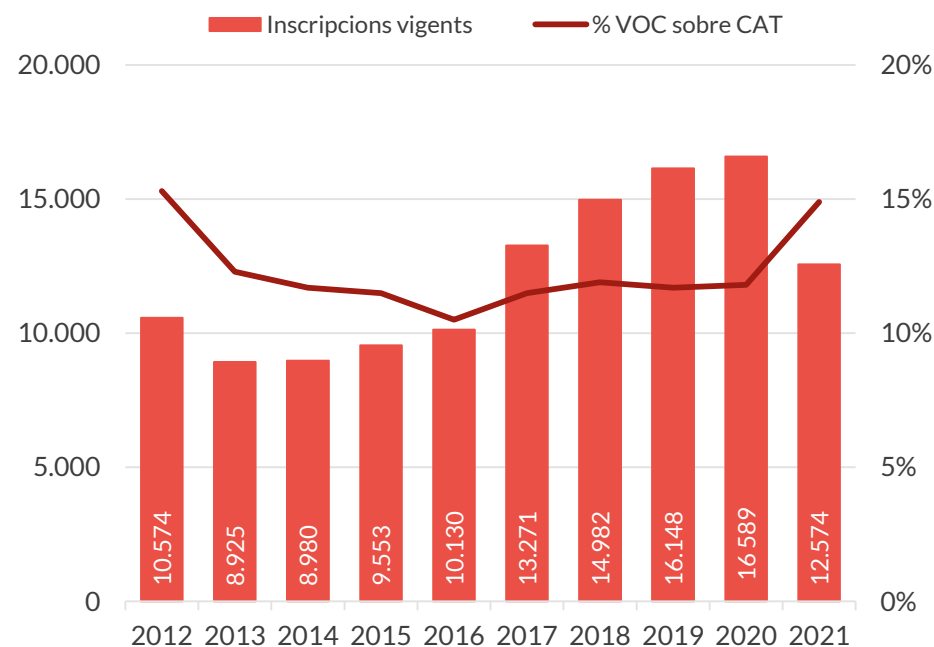
Durant l'any 2020 va disminuir la ràtio a 18 municipis de la comarca, amb la consegüent pujada a 17 municipis en l'any 2021.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

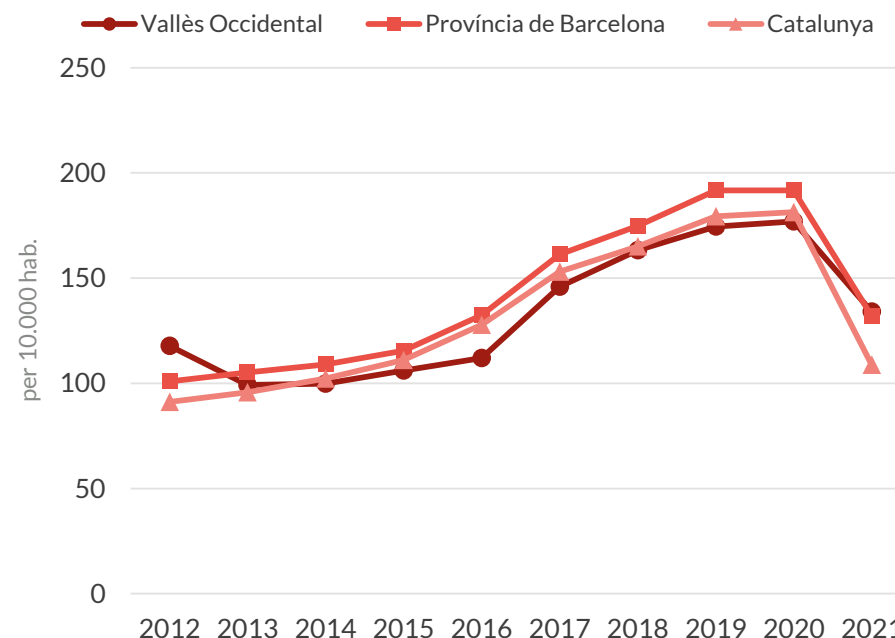
Evolució de les persones inscrites vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO) i pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2012-2021



El 31 de desembre de 2021 hi havia 12.574 persones inscrites vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, 4.015 registres menys que al mateix període de l'any anterior (-24,2%). El pes de la comarca sobre Catalunya és de 14,9%, amb un augment significatiu respecte de l'any anterior, similar a la proporció de 2012.

A partir de 2014 es produeix un increment de les persones inscrites al RSHPO que continua fins al 2020. En 2021 es produeix la primera davallada des de 2013.

Evolució de les persones inscrites vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO) per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2012-2021



L'any 2021 hi havia 134,1 persones inscrites vigents al RSHPO per cada 10.000 habitants a la comarca. Aquesta ràtio és superior a la de la província de Barcelona (132) i a la del conjunt de Catalunya (108,8).

La ràtio disminueix en tots els territoris, a la comarca per primer cop des de 2013 i a la resta des de 2012. Aquesta reducció es produeix després d'un augment progressiu, especialment des de 2017, quan s'incrementa de forma intensa, en el cas de la comarca per sobre dels 30 punts.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Persones inscrites vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO) absolutes i per cada 10.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2021

Municipis	Inscripcions vigents	Inscripcions per cada 10.000 hab.
Badia del Vallès	118	89,2
Barberà del Vallès	203	61,5
Castellar del Vallès	97	39,3
Castellbisbal	85	67,4
Cerdanyola del Vallès	635	111,0
Gallifa	0	0,0
Matadepera	14	14,5
Montcada i Reixac	247	67,1
Palau-solità i Plegamans	11	7,4
Polinyà	51	60,0
Rellinars	0	0,0
Ripollet	285	72,8

Municipi	Inscripcions vigents	Inscripcions per cada 10.000 hab.
Rubí	146	18,6
Sabadell	3.100	143,4
Sant Cugat del Vallès	2.041	217,1
Sant Llorenç Savall	8	31,8
Sant Quirze del Vallès	158	78,4
Santa Perpètua de Mogoda	155	59,5
Sentmenat	31	33,2
Terrassa	5.180	232,3
Ullastrell	0	0,0
Vacarisses	1	1,4
Viladecavalls	8	10,5
Vallès Occidental	12.574	134,1
Catalunya	84.442	108,8

Terrassa amb el nombre absolut més elevat (5.180 inscripcions vigents al RSHPO), presenta la ràtio més elevada, de 232,3 persones inscrites per cada 10.000 habitants.

Destaca també la xifra de Sant Cugat del Vallès amb 217,1 (2.041 inscripcions). A continuació, amb les ràtios més elevades se situen Sabadell (143,4), Cerdanyola del Vallès (111) i Badia del Vallès (89,2).

Sabadell i Cerdanyola del Vallès també destaquen per tenir nombres absoluts elevats, de 3.100 i 635, respectivament.

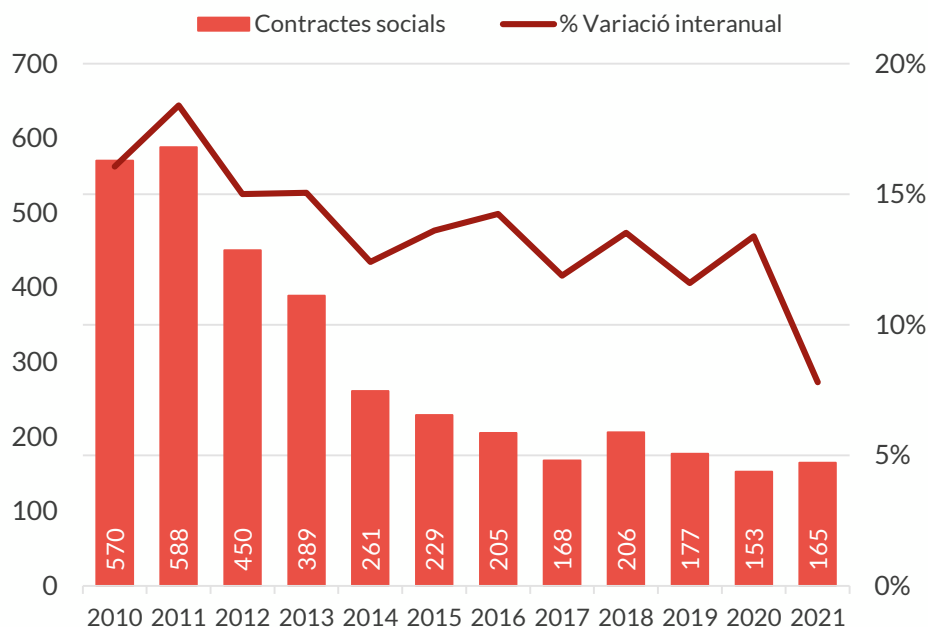
Entre els municipis amb una ràtio més baixa destaquen Vacarisses amb 1,4 inscripcions vigents per cada 10.000 persones residents, Palau-solità i Plegamans (7,4) i Viladecavalls (10,5).

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

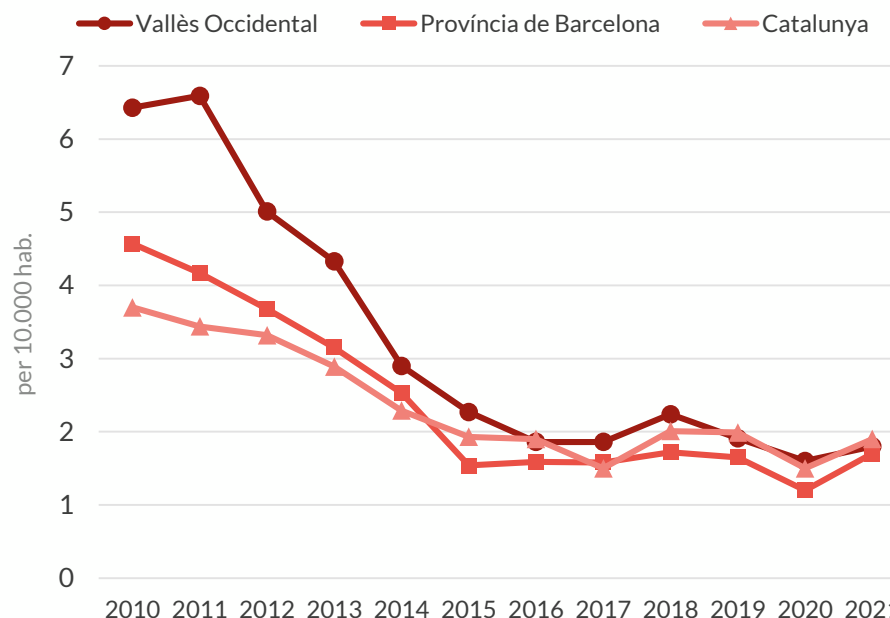
2021

Evolució dels contractes signats per borses de mediació de lloguer social i pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2010-2021



El 2021 es van formalitzar 165 contractes mitjançant les borses de mediació de lloguer social a la comarca, 12 més que l'any anterior, el que representa un increment del 7,8%. El pes de la comarca sobre el total de Catalunya és d'11,1%. S'ha de tenir en compte que la formalització de contractes depèn de la disponibilitat dels habitatges a les borses de la Xarxa de mediació per al lloguer social. El nombre de contractes socials disminueix intensament des de 2010, amb excepció de l'any 2018 (+38) i del 2021. Actualment, al Vallès Occidental hi ha 936 contractes vigents a data de 31 de desembre de 2021.

Evolució dels contractes signats per borses de mediació de lloguer social per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2010-2021



L'any 2021 s'han signat 1,8 contractes per cada 10.000 residents mitjançant la borsa de lloguer social (165). Aquesta xifra se situa lleugerament per sobre de la província (1,7), però per sota del conjunt de Catalunya (1,9). Respecte de 2020, la ràtio ha augmentat a tots els territoris, però la comarca és el que presenta l'increment menys intens.

Des de 2010 tots els territoris presenten un descens notable de la ràtio, en concret, la comarca va passar dels 6,4 contractes per cada 10.000 residents en 2010 a l'1,8 en 2021.



Programes socials d'habitatge

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

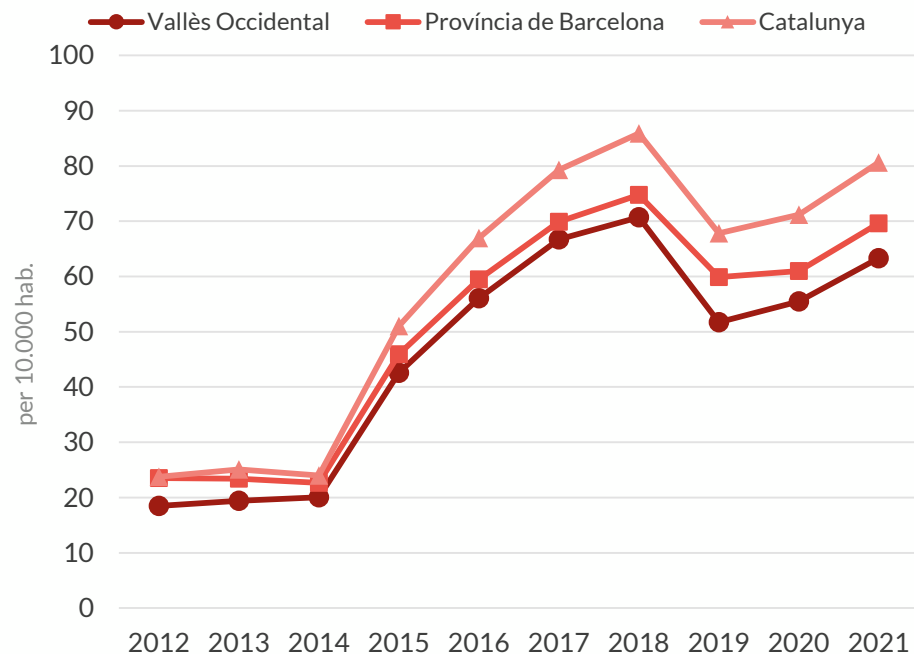


Programes socials d'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

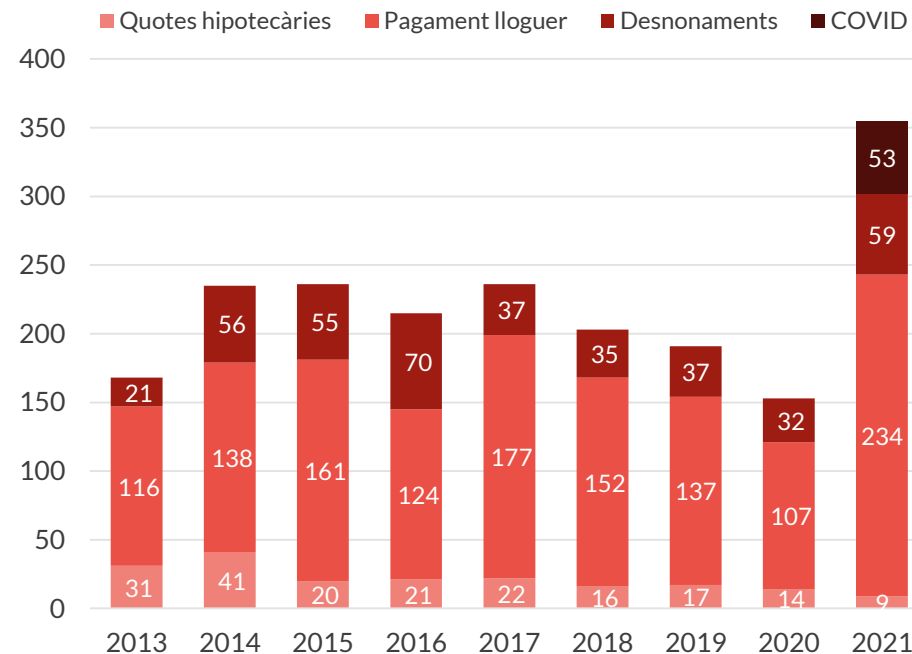
Evolució de les prestacions per al pagament del lloguer per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2012-2021



A la comarca s'han concedit 5.933 prestacions per pagar el lloguer durant la convocatòria de 2021, el que representa 63,3 prestacions per cada 10.000 habitants. Aquesta ràtio se situa per sota de la província de Barcelona (69,6) i del conjunt de Catalunya (80,6).

Durant el 2021 s'ha produït un augment de les prestacions al pagament del lloguer a tots els territoris, la comarca ha protagonitzat l'increment més elevat, del 14,1% (+731). Malgrat la tendència de creixement des de 2015, en 2019 es va produir un descens sobtat dels ajuts concedits.

Evolució de les prestacions econòmiques d'urgència especial concedides per motiu de la concessió. Vallès Occidental. 2013-2021



Durant l'any 2021 es van concedir 355 prestacions d'urgència especial, 202 més respecte d'un any abans. L'evolució de les prestacions durant aquest període és irregular, encara que totes les modalitats presentaven una tendència decreixement des de 2018, sent més acusat en 2020, però amb un creixement notable durant el 2021.

El 65,6% són de pagament de lloguer (234) i, a molta distància, se situen les de desnonaments amb el 16,6% (59), les noves prestacions per la COVID amb el 14,9% (53) i les de quotes hipotecàries amb el 2,5% (14).



Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Mesures estatals de protecció social en l'àmbit de l'habitatge derivades de l'impacte de la COVID-19 (1/2). 2020-2022

Mesura aplicada	Document oficial
Moratòria del deute hipotecari de l'habitatge habitual per a persones deutores en situació de vulnerabilitat econòmica i social <i>En vigor fins al 30 de març de 2021</i>	<u>Art. 7 - RDLL 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19</u> <u>DF 8ª - RDLL 26/2020, de 7 de juliol, de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte de la COVID-19 en els àmbits de transport i habitatge</u> <u>Art. 7. RDLL 3/2021, de 2 de febrer, pel qual s'adopten mesures per a la reducció de la bretxa de gènere i altres matèries en àmbits de la Seguretat Social i econòmic</u>
Programa d'ajudes per contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social de la COVID-19 en els lloguers d'habitatge habitual <i>En vigor fins al 31 de desembre de 2021</i>	<u>Art. 10 - RDLL 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19</u> <u>Ordre TMA/930/2020, de 29 de setembre, per qual s'incorpora, substitueix i modifiquen programes d'ajuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021</u>

Mesures estatals de protecció social en l'àmbit de l'habitatge derivades de l'impacte de la COVID-19 (2/2). 2020-2022

Mesura aplicada	Document oficial
Suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments per a llars vulnerables econòmica i socialment sense alternativa d'habitatge <i>En vigor fins al 31 de desembre de 2022</i>	<u>Art. 1 - RDLL 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19</u> <u>Art. 1. - RDLL 16/2021, de 3 d'agost, pel qual s'adopten mesures de protecció social per fer front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica</u> <u>D. F. 2ª. RDLL 2/2022, de 22 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció dels treballadors autònoms, per a la transició cap a mecanismes estructurals de defensa de l'ocupació, (...) i es prorroguen determinades mesures per fer front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica</u>
Compensació davant la suspensió del desnonament i llançament per part de l'arrendador/ora o del propietari/ària si l'administració competent no ha aplicat les mesures adequades per atendre la situació de vulnerabilitat <i>En vigor fins al 30 d'octubre de 2022</i>	<u>D. F. 2ª. RDLL 37/2020, de 22 de desembre, de mesures urgents per fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transports</u> <u>D. F. 2ª. RDLL 2/2022, de 22 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció dels treballadors autònoms, per a la transició cap a mecanismes estructurals de defensa de l'ocupació, (...) i es prorroguen determinades mesures per fer front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica</u>

Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Mesures autonòmiques de protecció social. 2021-2022

Mesura aplicada	Document oficial
Contenció de les rendes dels contractes d'arrendament (habitatge de residència permanent de l'arrendatari i que estigui situat en un municipi de més de 20.000 habitants, declarat àrea «de mercat tens») <i>Per a poder accedir a la condició de municipi d'àrea de mercat tens cal que compleixin alguna de les condicions següents:</i> <i>a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.</i> <i>b) Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.</i> <i>c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.</i> <i>En vigor des del 21 de setembre de 2020 fins al 8 d'abril de 2022.</i> <i>El Tribunal Constitucional ha anul·lat part de la llei en considerar que envaeix competències estatals, deixant sense efecte la regulació de preus en les àrees declarades «de mercat tens».</i>	<u>Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge</u>
Increment de l'habitatge social, millora de les condicions del lloguer social, regulació dels habitatges buits i creació d'un registre de gran tenidors	<u>Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge</u>

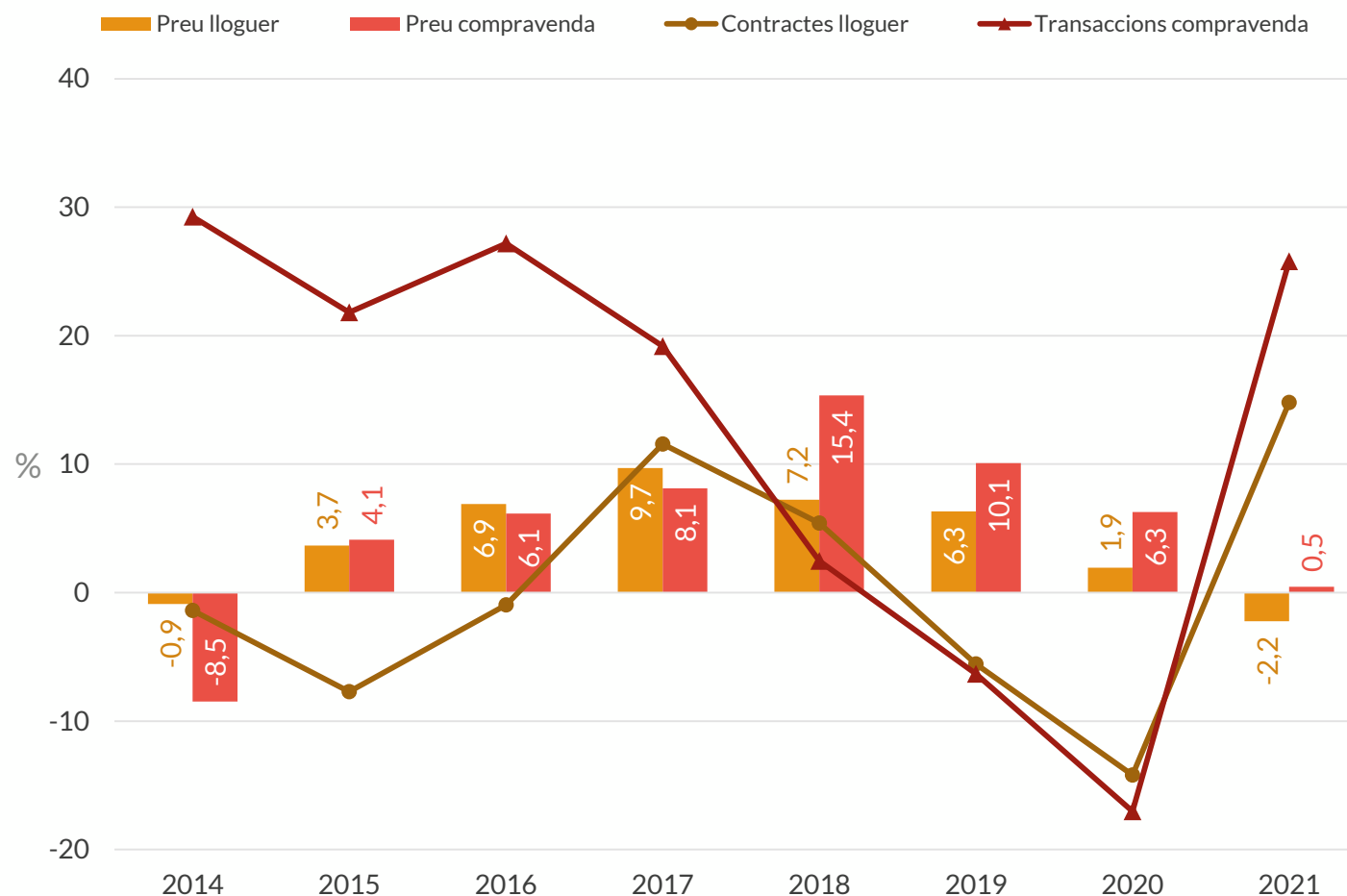
Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

Efectes de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

2021

Evolució de la variació anual de les transaccions de compravenda, dels contractes de lloguer i del preu del lloguer i de compravenda (%). Vallès Occidental. 2014-2021



Per observar els efectes que hagi pogut tenir la Llei 11/2020 en els preus del lloguer s'ha analitzat les variacions tant dels contractes signats com del preu mensual, però també quines conseqüències poden haver tingut en el mercat de compravenda, amb possibles canvis en la composició del mercat immobiliari.

En el cas de la comarca, durant el 2021 -lleï en vigor- el preu del lloguer mensual s'ha reduït un 2,2%, després de sis anys consecutius en creixement. En canvi, el preu del m² de compravenda s'ha mantingut.

Tant el nombre de contractes com les transaccions han augmentat, però amb més intensitat el mercat de compravenda (+25,8%) que el de lloguer (+14,8%).

S'ha de tenir en compte que els 10 municipis de la comarca amb el mercat regulat concentren al voltant del 93% dels contractes de lloguer i el 88% de la població de la comarca.

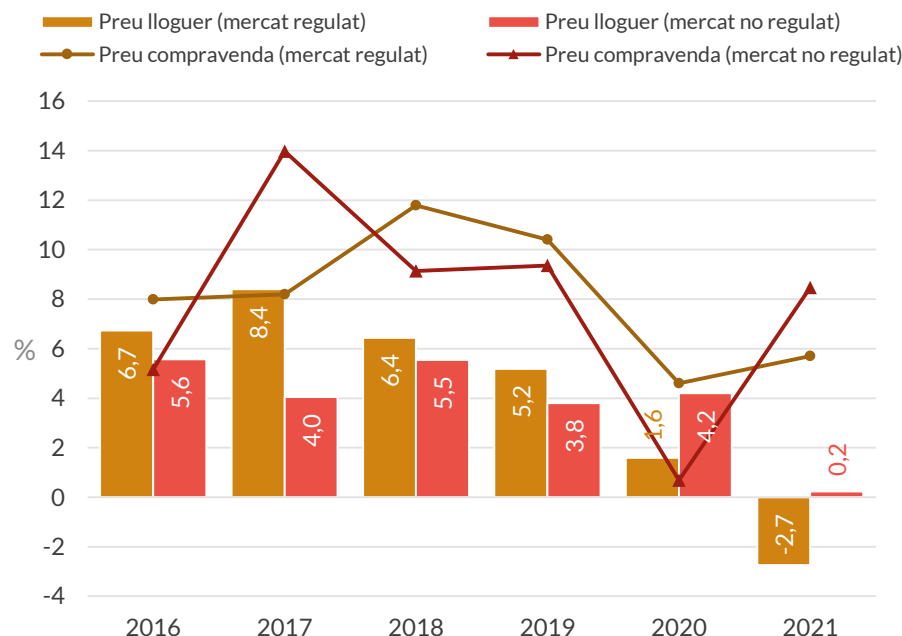
Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

Efectes de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

2021

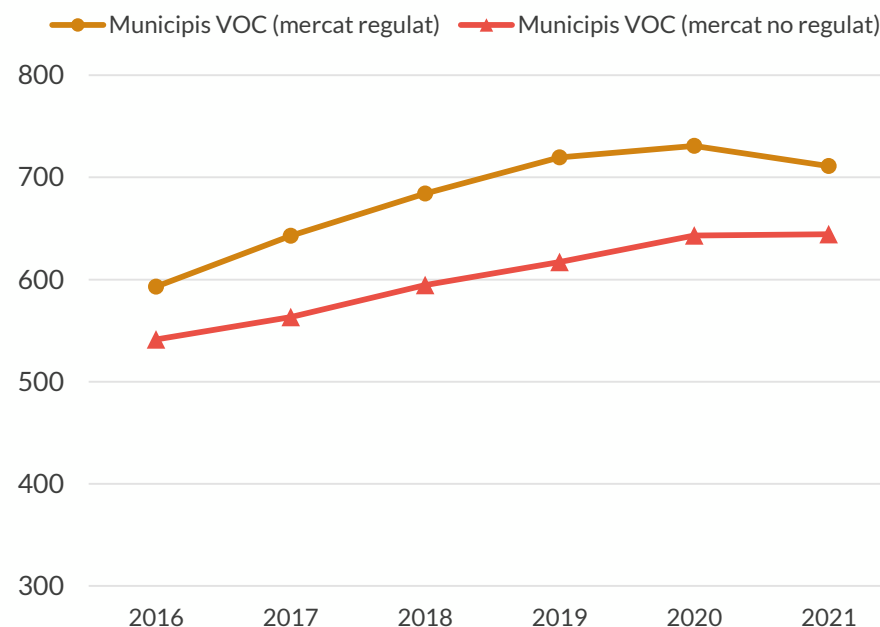
Evolució de la variació anual del preu del lloguer i del preu de compravenda segons tipus de regulació del municipi (%). Vallès Occidental. 2016-2021



En el conjunt de municipis amb el preu del lloguer regulat s'ha produït un descens de la mensualitat del 2,7% durant el 2021*. En canvi, en els municipis sense contenció de preus, el lloguer es van mantenir (+0,2%). S'ha de destacar, que en l'any 2020 els municipis amb el mercat regulat* ja van presentar un augment més moderat que la resta de municipis, tot i que en els anys anteriors presentaven un creixement més elevat.

Malgrat la reducció en el preu del lloguer dels municipis regulats*, el preu del m² de compravenda va augmentar per sobre del 8%, un increment superior al dels municipis no regulats, al voltant del 6%.

Evolució del preu del lloguer segons tipus de regulació del municipi (€/mes). Vallès Occidental. 2016-2021



La mitjana del preu del lloguer per als municipis amb el mercat regulat durant el 2021 s'ha situat en els 710,95 €/mes, mentre que la dels municipis sense contenció del preu del lloguer ha estat de 644,42 €/mes.

La diferència entre els dos preus se situa al voltant dels 67 €/mes, quan en l'any 2020 era, aproximadament, de 88 €/mes. Des de 2016, quan hi havia uns 43 €/mes de diferència, el preu dels municipis amb el mercat regulat* va incrementar amb més intensitat que a la resta de municipis, arribant a una diferència de 102 €/mes durant l'any 2019.

*La Llei 11/2020 va estar en vigor des del 21 de setembre de 2020 i durant tot el 2021.

Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

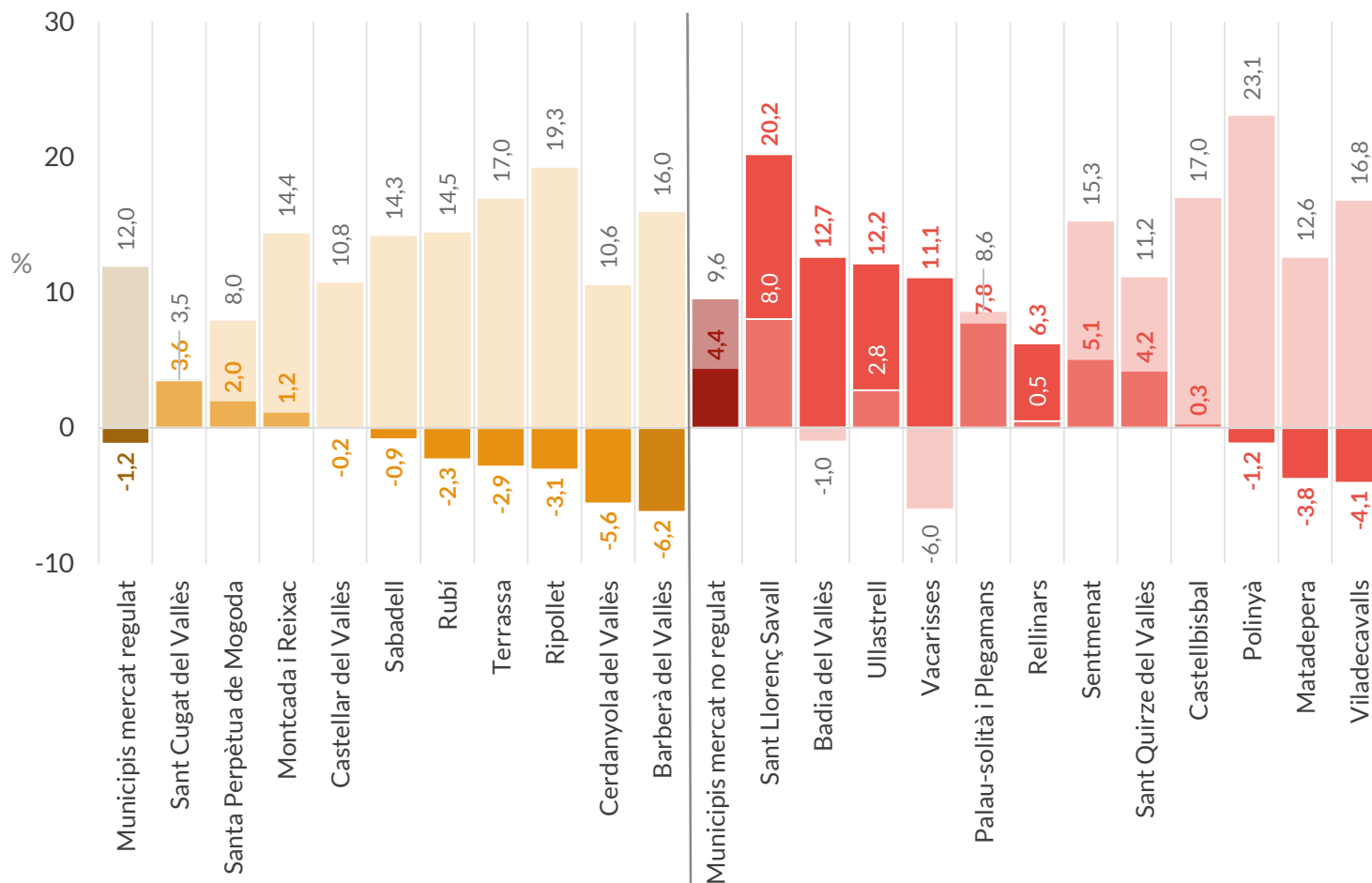
**L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL**

Efectes de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

2021

Variació bianual del preu del lloguer mensual segons tipus de regulació del municipi (%). Municipis del Vallès Occidental. 2017-2019 / 2019-2021.

■ % 2019-2021 (mercat regulat) ■ % 2017-2019 (mercat regulat) ■ % 2019-2021 (mercat no regulat) ■ % 2017-2019 (mercat no regulat)



El conjunt de municipis amb el mercat regulat durant el 2021 van reduir el preu del lloguer mensual un 1,2% entre el 2019 i el 2021. En canvi, des de l'any 2017 fins al 2019 la pujada del preu va ser del 12%.

En els municipis amb el mercat no regulat tant es va incrementar el preu entre el 2017 i 2019 (+9,6%), com de 2019 a 2021 (+4,4%), tot i que amb més moderació.

En general, els municipis del mercat regulat destaquen per un augment significatiu dels preus durant el 2017 a 2019 i pel consegüent descens entre el 2019 i 2021. Encara que, hi ha tres municipis que presenten un increment en ambdós períodes: Sant Cugat del Vallès, Santa Perpètua de Mogoda i Montcada i Reixac.

Nota: el municipi de Gallifa no va formalitzar cap contracte en 2017 ni 2020.



Accés i exclusió residencial

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



L'habitatge ocupa un lloc central en la valoració del progrés d'una societat en termes de benestar i desenvolupament social. L'exclusió residencial no es reparteix de manera equitativa sinó que varia en funció dels ingressos, l'edat, el gènere o la salut de les persones, entre altres variables (Boada et al., 2021). Les dificultats d'accés a l'habitatge digne perjudiquen la salut, el desenvolupament educatiu i les possibilitats de trobar millors ocupacions (FOESSA, 2022).

El preu de l'habitatge es va incrementar considerablement durant el període expansiu dels primers anys del segle, fet que va dificultar l'accés d'aquest bé fonamental. La tendència es va invertir amb l'inici de la crisi financera de 2008, després de l'esclat de la bombolla immobiliària, però durant aquest període va disminuir, també, la renda de moltes famílies i es va accentuar el problema dels desnonaments. Les situacions socials i residencials s'han vist greument empitjorades a conseqüència de la crisi econòmica generada per la pandèmia de la COVID-19 (Pere Tarrés, 2021).

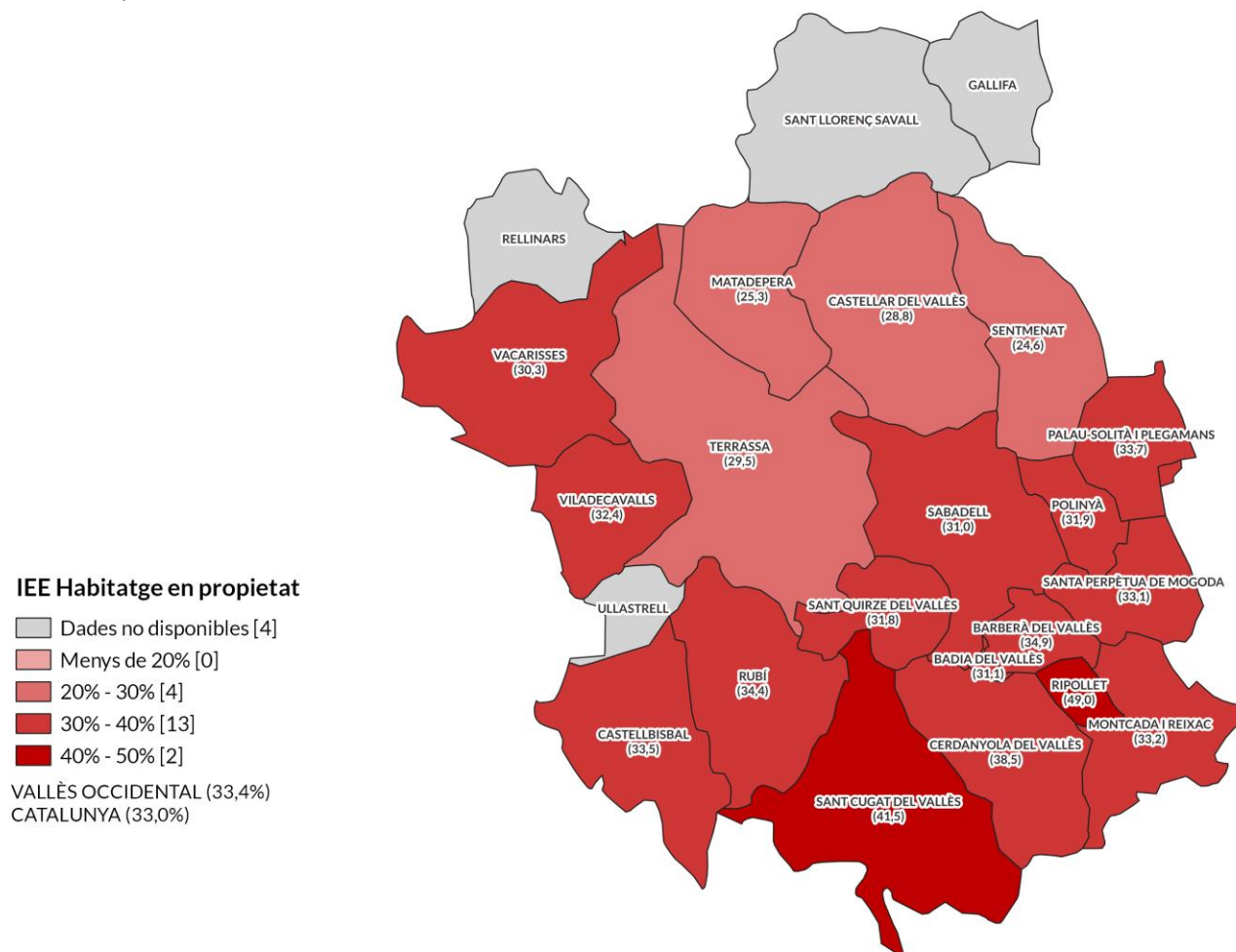
El factor essencial de les dificultats d'accés i de mantenir l'habitatge és la diferència creixent entre el preu de l'habitatge i la renda familiar disponible. Això fa que moltes famílies hagin de destinar un percentatge molt elevat dels seus ingressos al pagament de les despeses d'habitatge (Boada et al., 2021). Tradicionalment, el predomini de la propietat com a forma predefinida de tinença explicava també la seguretat residencial. Actualment, l'accés a l'habitatge mitjançant el lloguer va en augment i, aquesta, és la forma de tinença d'habitatge menys segura econòmica, contractual i jurídicament (Módenes, 2019).

Accés i exclusió residencial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Índex d'esforç econòmic (IEE) per accedir a un habitatge en propietat (%). Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2019



L'índex d'esforç econòmic (IEE) de l'habitatge en propietat calcula la proporció d'ingressos bruts que les unitats familiars destinen a pagar la hipoteca. En 2019 els residents de la comarca dedicaven el 33,4% de la renda familiar a pagar l'habitatge en propietat, lleugerament per sobre del català (33%).

Ripollet, amb un IEE del 49%, i Sant Cugat del Vallès amb un 41,5%, se situen per sobre del 40%, que es considera la taxa de sobrecàrrega de l'habitatge. Molt a prop el segueixen Cerdanyola del Vallès (38,5%), Barberà del Vallès (34,9%) i Rubí (34,4%).

Sentmenat (24,6%) i Matadepera (25,2%) se situen entre els municipis que han de fer un esforç menor.

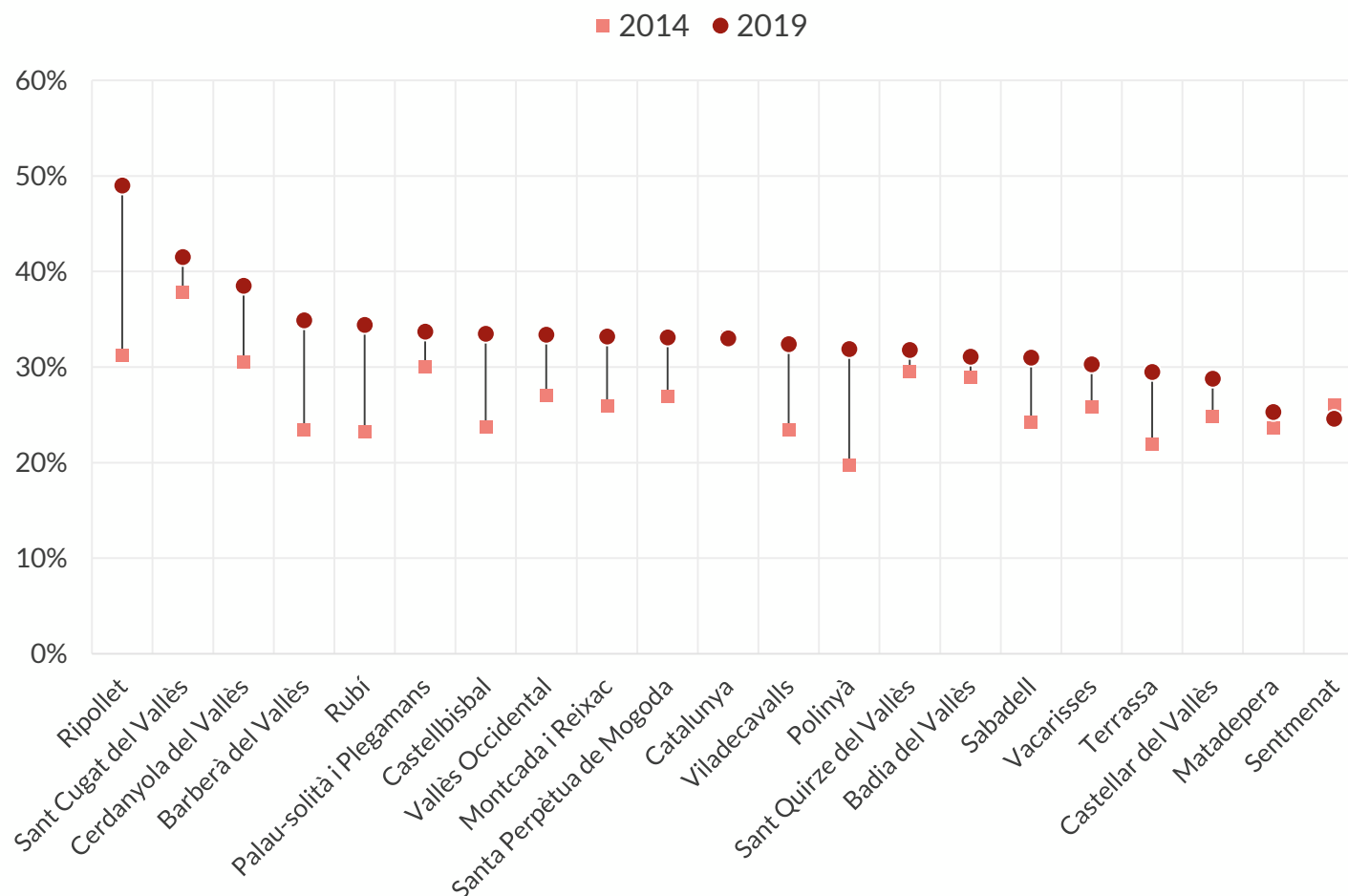
Nota: no disponibles les dades de 2020 i 2021, ni les de municipis de menys de 5.000 habitants.

Accés i exclusió residencial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Evolució de l'índex d'esforç econòmic (IEE) per accedir a un habitatge en propietat (%). Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2014 i 2019



El 2019, l'IEE de la comarca se situa en el 33,4%, gairebé sis punts i mig per sobre de l'any 2014 (27%), tot i que es va produir una davallada entre 2014 i 2015, però a partir de 2016 l'IEE presenta un augment progressiu.

Sentmenat és l'únic municipi que ha reduït l'EE de propietat des del 2014 (-1,4 punts percentuals).

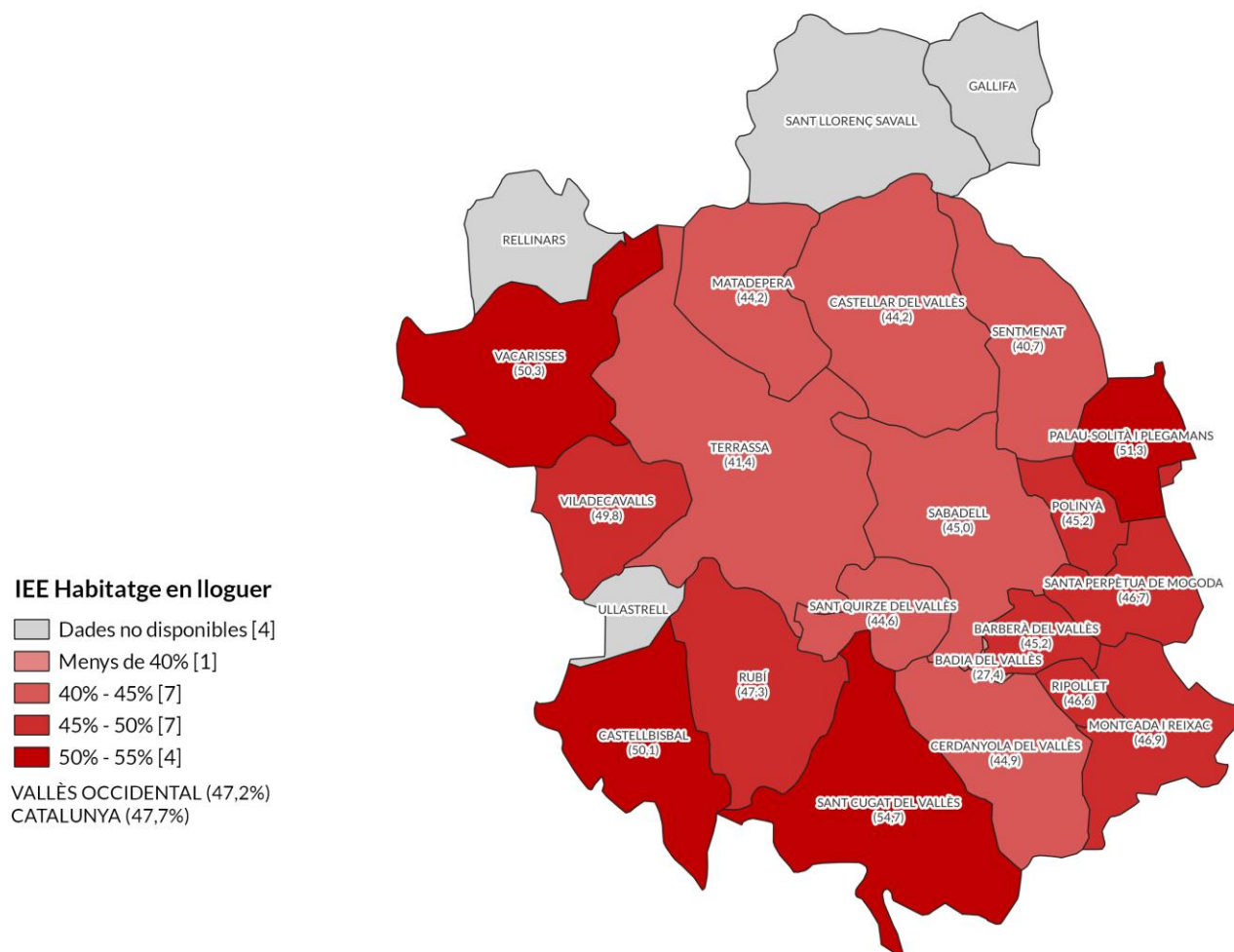
Entre els municipis que han augmentat amb més intensitat l'IEE per pagar la hipoteca destaquen: Ripollet (+17,8 p.p.), Polinyà (+12,2 p.p.), Barberà del Vallès (11,5 p.p.) i Rubí (11,2 p.p.).

Accés i exclusió residencial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Índex d'esforç econòmic (IEE) per accedir a un habitatge de lloguer (%). Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2019



L'índex d'esforç econòmic per accedir a un habitatge de lloguer calcula la proporció de la renda que es destinen al pagament del lloguer. En 2019 els residents de la comarca dedicaven el 47,2% dels ingressos bruts a pagar el lloguer, similar a l'índex català (47,7%).

Quatre municipis destinen més de la meitat de la renda familiar al lloguer, entre ells Sant Cugat del Vallès (54,7%), Palau-solità i Plegamans (51,3%), Vacarisses (50,3%) i Castellbisbal (50,1%). Els municipis amb l'IEE més baix són Badia del Vallès (27,4%) i Sentmenat (40,7%).

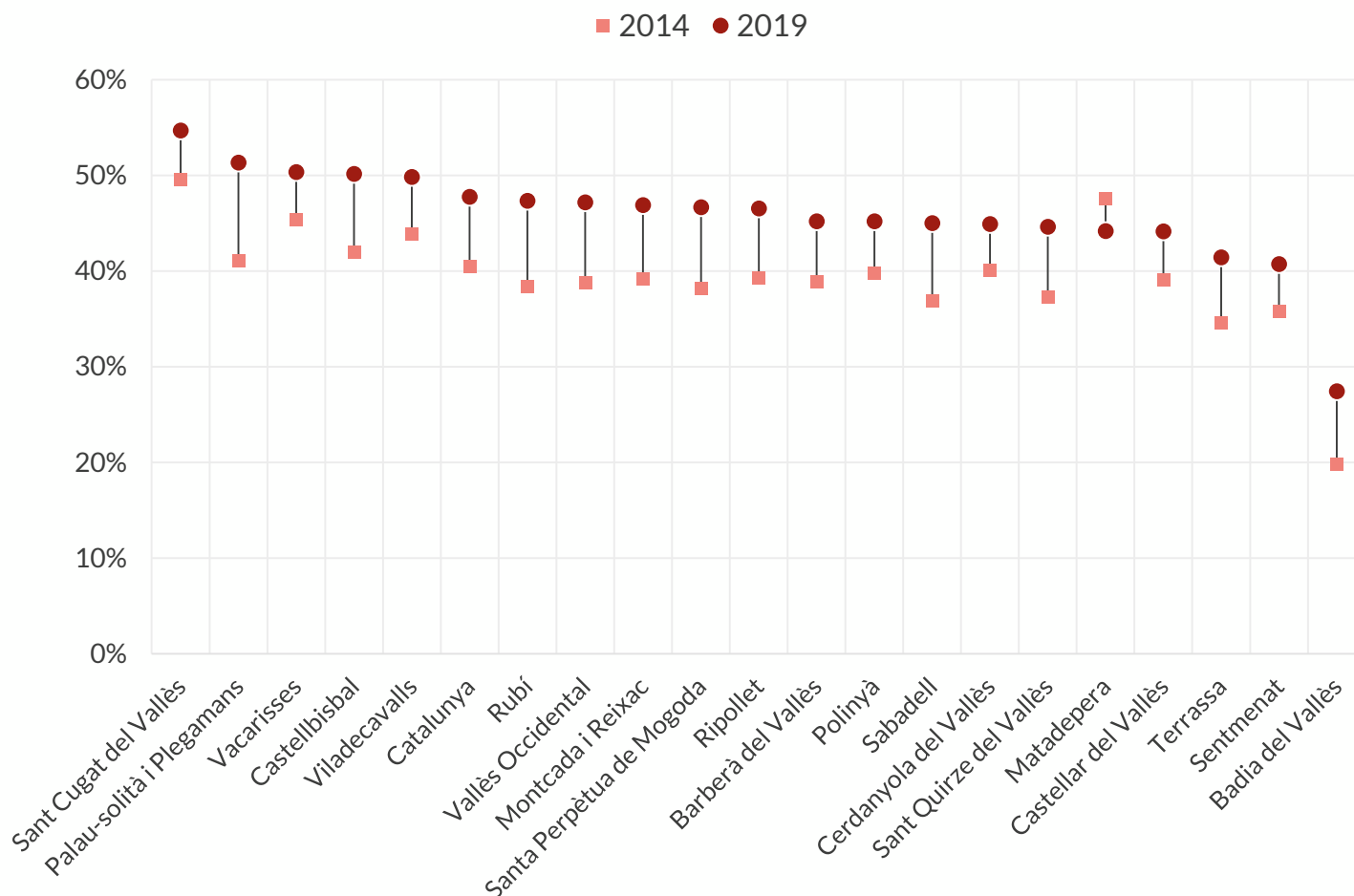
Els valors més baixos de l'IEE de lloguer, exceptuant Badia del Vallès, són similars als més elevats de l'IEE de compravenda.

Accés i exclusió residencial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Evolució de l'índex d'esforç econòmic (IEE) per accedir a un habitatge de lloguer (%). Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2014 i 2019



L'any 2019 l'IEE comarcal se situa en 47,2%, un valor molt superior a l'IEE de compravenda (33,4%). El conjunt del Vallès Occidental presenta un augment superior als 8 punts percentuals respecte de 2014.

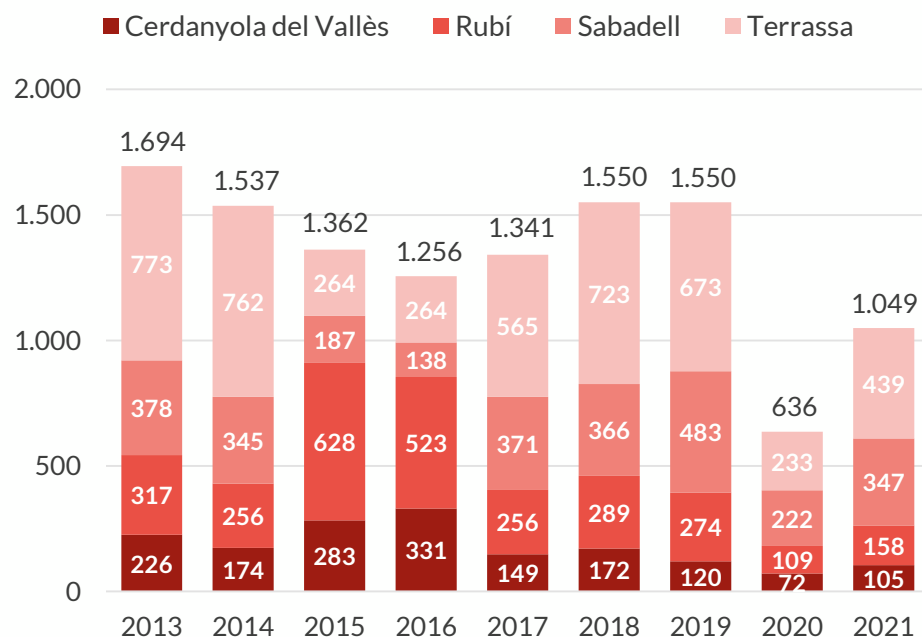
Tots els municipis, excepte Matadepera, han incrementat l'índex des de 2014. En concret, destaca l'augment de Palau-solità i Plegamans i de Rubí, amb un creixement de 10 punts i de 9, respectivament. En general, el creixement de l'IEE de lloguer se situa per sobre dels sis punts percentuals.

Accés i exclusió residencial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

2021

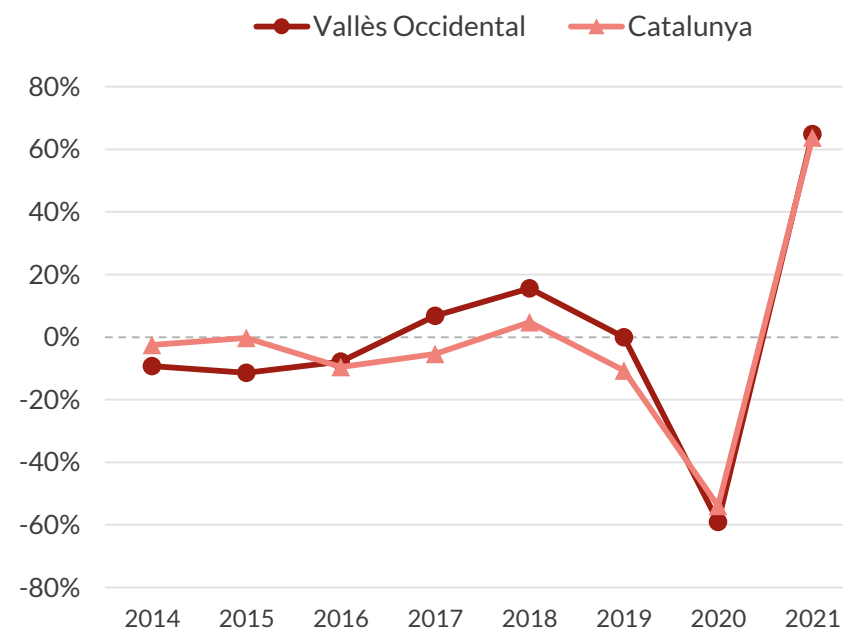
Evolució dels llançaments judicials. Partits judicials del Vallès Occidental. 2013-2021



Durant el 2021 es van realitzar 1.049 desnonaments al conjunt de la comarca. El partit de Terrassa és el que presenta el nombre més elevat de llançaments judicials amb 439, seguit pel de Sabadell amb 347.

Tots els partits judicials de la comarca han augmentat el nombre de llançaments, tot i que amb variacions. El partit de Terrassa és el que presenta un increment més accentuat, del 88,4%, seguit del de Sabadell (-56,3%). Els partits de Rubí i de Cerdanyola del Vallès registren un creixement al voltant del 45%.

Evolució de la variació interanual dels llançaments judicials. Vallès Occidental i Catalunya. 2014-2021



En 2021 van augmentar notablement el nombre de desnonaments, tant a la comarca com al conjunt de Catalunya, després que en 2020 es van aplicar mesures per paraitzar els desnonaments durant l'estat d'alarma, tot i que aquestes estan en vigor fins al setembre de 2022. Així mateix, els llançaments judicials es van reduir un 59% a la comarca en 2020, per incrementar de forma sobtada un 64,9% l'any 2021.

Al conjunt de Catalunya l'augment dels llançaments és lleugerament inferior al de la comarca (63,8%).

Accés i exclusió residencial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Evolució dels llançaments judicials segons règim de tinença. Vallès Occidental i Catalunya. 2013-2021

Any	Àmbit territorial	Propietat		Lloguer		Altres		Total
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
2013	Vallès Occidental	458	27,0	1.121	66,2	115	6,8	1.694
	Catalunya	4.426	27,6	10.817	67,6	765	4,8	16.008
2014	Vallès Occidental	518	33,7	931	60,6	88	5,7	1.537
	Catalunya	4.861	31,1	10.009	64,1	736	4,7	15.606
2015	Vallès Occidental	435	31,9	849	62,3	78	5,7	1.362
	Catalunya	5.337	34,3	9.685	62,3	535	3,4	15.557
2016	Vallès Occidental	334	26,6	843	67,1	79	6,3	1.256
	Catalunya	4.452	31,6	8.971	63,8	646	4,6	14.069
2017	Vallès Occidental	391	29,2	819	61,1	131	9,8	1.341
	Catalunya	3.832	28,8	8.624	64,8	852	6,4	13.308
2018	Vallès Occidental	410	26,5	931	60,1	209	13,5	1.550
	Catalunya	3.778	27,1	8.877	63,7	1.286	9,2	13.941
2019	Vallès Occidental	401	25,9	927	59,8	222	14,3	1.550
	Catalunya	2.618	21,0	8.427	67,7	1.401	11,3	12.446
2020	Vallès Occidental	130	20,4	450	70,8	56	8,8	636
	Catalunya	1.069	18,6	4.211	73,4	457	8,0	5.737
2021	Vallès Occidental	207	19,7	691	65,9	151	14,4	1.049
	Catalunya	1.766	21,7	6.729	71,6	903	9,6	9.398

Dels 1.049 llançaments judicials que es van produir a la comarca durant el 2021, el 65,9% van ser derivats de la Llei d'Arrendaments Urbans (lloguers impagats), el 21,7% per execució hipotecària i el 14,4% d'altres causes (desnonaments conseqüència d'ocupació, derivats del dret de família, etc.).

A Catalunya les proporcions dels desnonaments varien lleugerament respecte als de la comarca, amb un pes més elevat dels desnonaments d'habitatges en lloguer i de propietat.

Des de 2013 el pes relatiu dels llançaments per habitatge en propietat han disminuït en, al voltant de 7 punts, mentre que l'augment s'ha produït, la categoria d'altres tipus de llançaments.



Qualitat de l'edificació

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



No tenir accés a un habitatge digne constitueix un factor greu per al deteriorament personal i exclusió social. Aquesta necessitat no es cobreix si l'habitatge manca d'instal·lacions i comoditats bàsiques, està deteriorada o no es pot disposar del subministrament d'aigua i llum (Módenes, 2019). També ha estat demostrada la relació que hi ha entre pobresa, habitatge inadequat i malalties cròniques i s'ha investigat la influència positiva que exerceix la millora de l'entorn (inversió urbana) i, sobretot, dels habitatges (rehabilitació) en la salut de les persones (Boada et al., 2021).

Dels més de 600.000 d'habitatges de la comarca, gairebé un 40% són anteriors al 1980, és a dir, es van construir sense seguir la normativa que evités el consum excessiu d'energia, ja que en el seu moment no existia cap que regulés el procés constructiu, ni el seu manteniment o utilització. La renovació dels immobles representa acostar-los a les prestacions dels edificis nous i, per tant, implica una revalorització dels mateixos al mercat immobiliari. La rehabilitació implica, entre d'altres, la reducció en el consum de materials i l'impacte que tenen les edificacions a escala global (Martín, 2021).

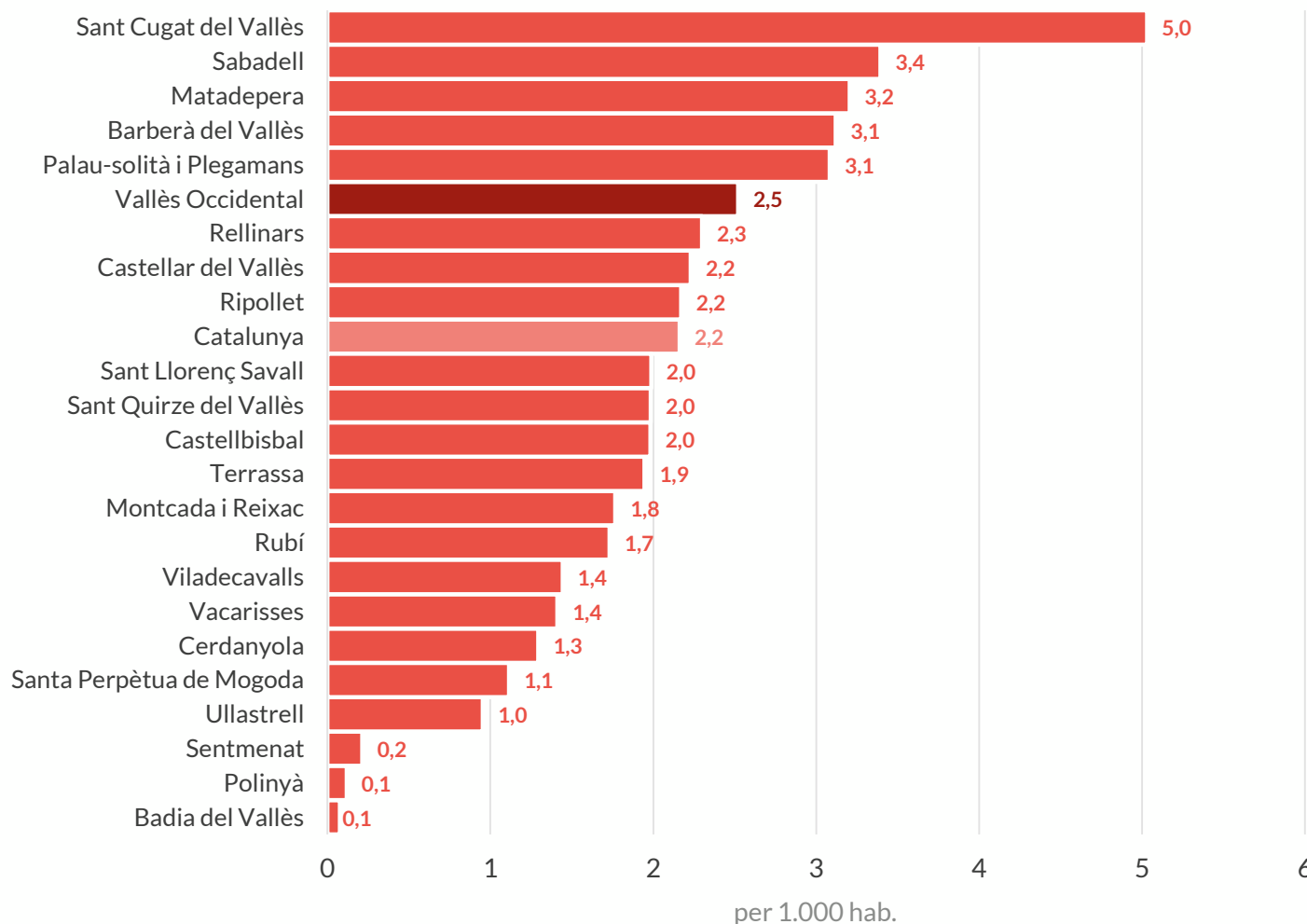
En aquest sentit, un dels objectius del Fons Next Generation EU és promoure la rehabilitació energètica i el finançament per a la rehabilitació tradicional, com l'accessibilitat o la conservació d'edificis. El Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, regula els programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançats per aquests fons. La finalitat és crear oportunitats per accelerar un parc d'habitatge sostenible i donar resposta a les necessitats de la ciutadania.

Qualitat de l'edificació

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Cèdules d'habitabilitat de primera ocupació concedides per cada 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2021



Les cèdules d'habitabilitat són documents administratius que acrediten que l'habitatge de nova construcció o per una primera ocupació després d'una rehabilitació és apte per residir-hi.

A la comarca s'han concedit un total de 2.364 cèdules de primera ocupació, el que representa 2,5 cèdules concedides per cada 1.000 habitants, superior al conjunt de Catalunya (2,2).

Sant Cugat del Vallès presenta la ràtio més elevada (5). El segueixen Sabadell (3,4) i Matadepera (3,2).

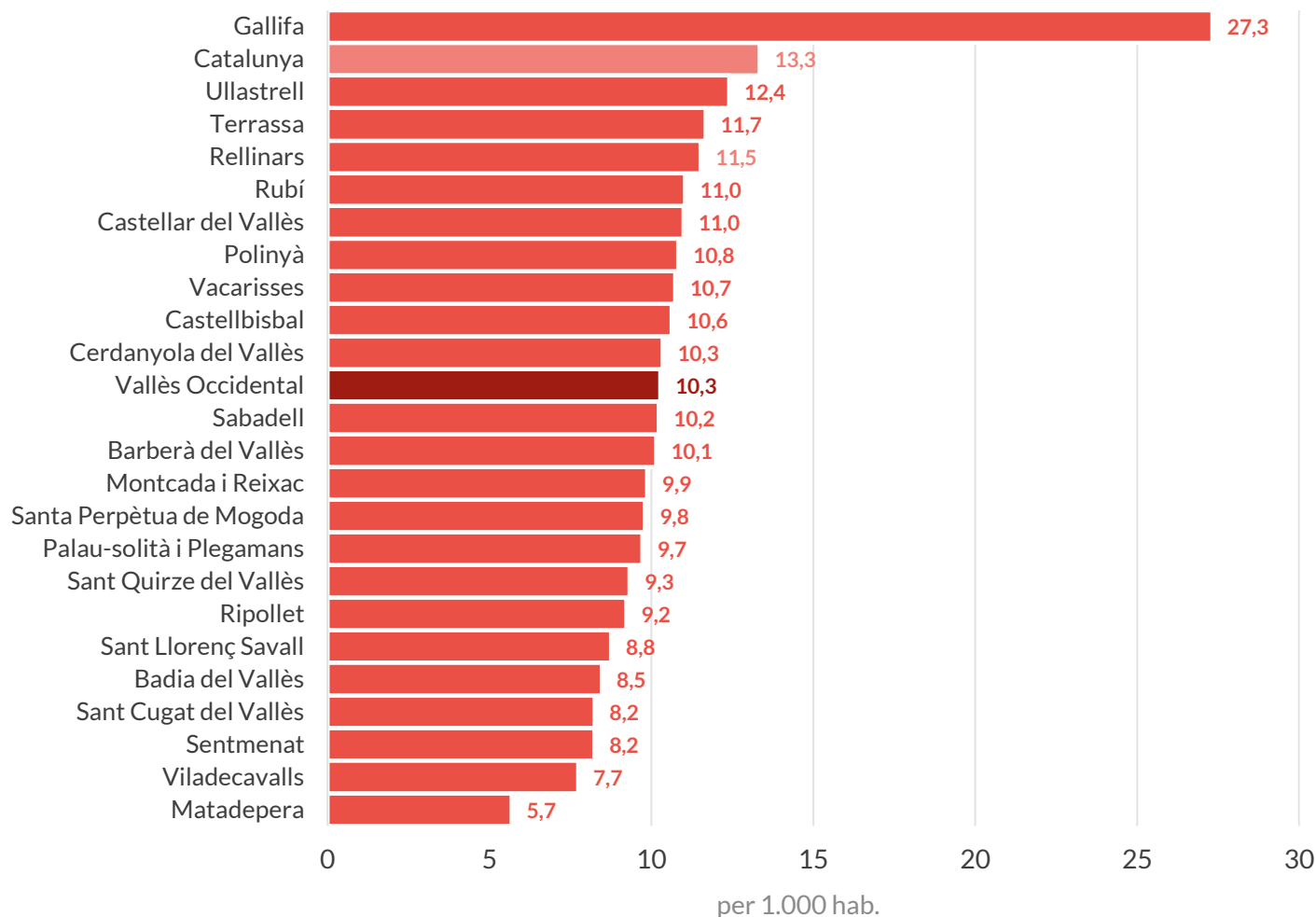
A Sabadell es va concedir el nombre més elevat de cèdules (734). També destaquen, Sant Cugat del Vallès (473) i Terrassa (434).

Qualitat de l'edificació

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Cèdules d'habitabilitat de segona ocupació concedides per cada 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2021



Les cèdules d'habitabilitat de segona ocupació són documents administratius que acrediten que l'habitatge, després d'una rehabilitació, és apte per residir-hi.

A la comarca s'han concedit un total de 9.634 cèdules de segona ocupació, el que representa 10,3 cèdules per cada 1.000 habitants. Aquesta xifra és inferior a la catalana (13,3).

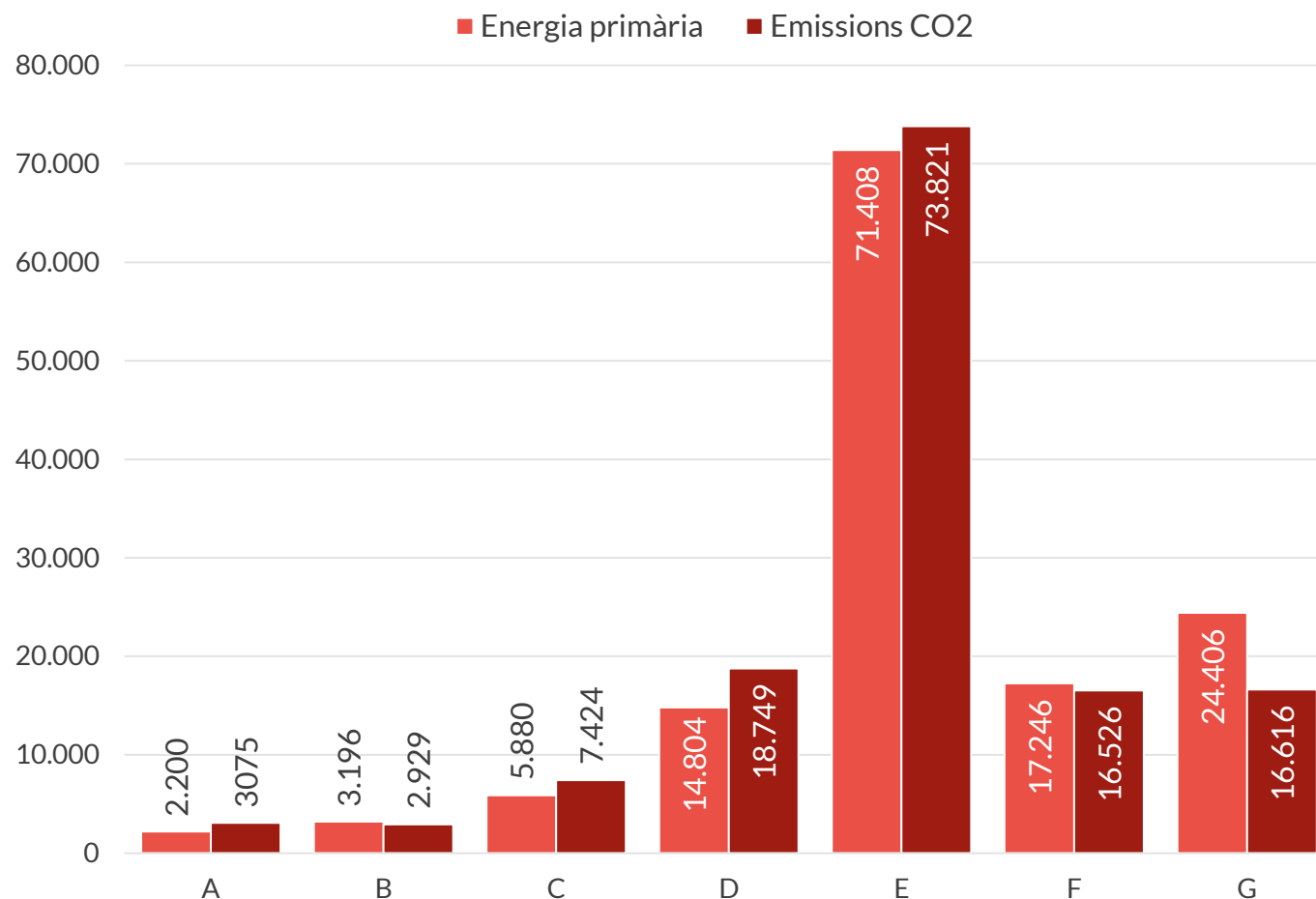
Dels municipis amb més de 5.000 habitants destaquen les ràtios de Terrassa (11,7), de Rubí (11) i de Castellar del Vallès (11). En nombres absoluts, també Terrassa és la que registra el valor més elevat (2.603), seguit de Sabadell (2.211) i Rubí (867).

Qualitat de l'edificació

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Certificats energètics per qualificació d'energia primària i d'emissions de CO2. Vallès Occidental. 2021



El certificat d'eficiència energètica és obligatori per a edificis, habitatges i locals que es posin a la venda o lloguer, així com per als edificis de nova construcció. La qualificació energètica classifica les edificacions en una escala de set lletres, des de la A (la més eficient) a la G (la menys eficient).

Al Vallès Occidental trobem un total de 139.140 edificacions residencials amb certificat, segons les últimes dades de l'Institut Català de l'Energia (ICAEN).

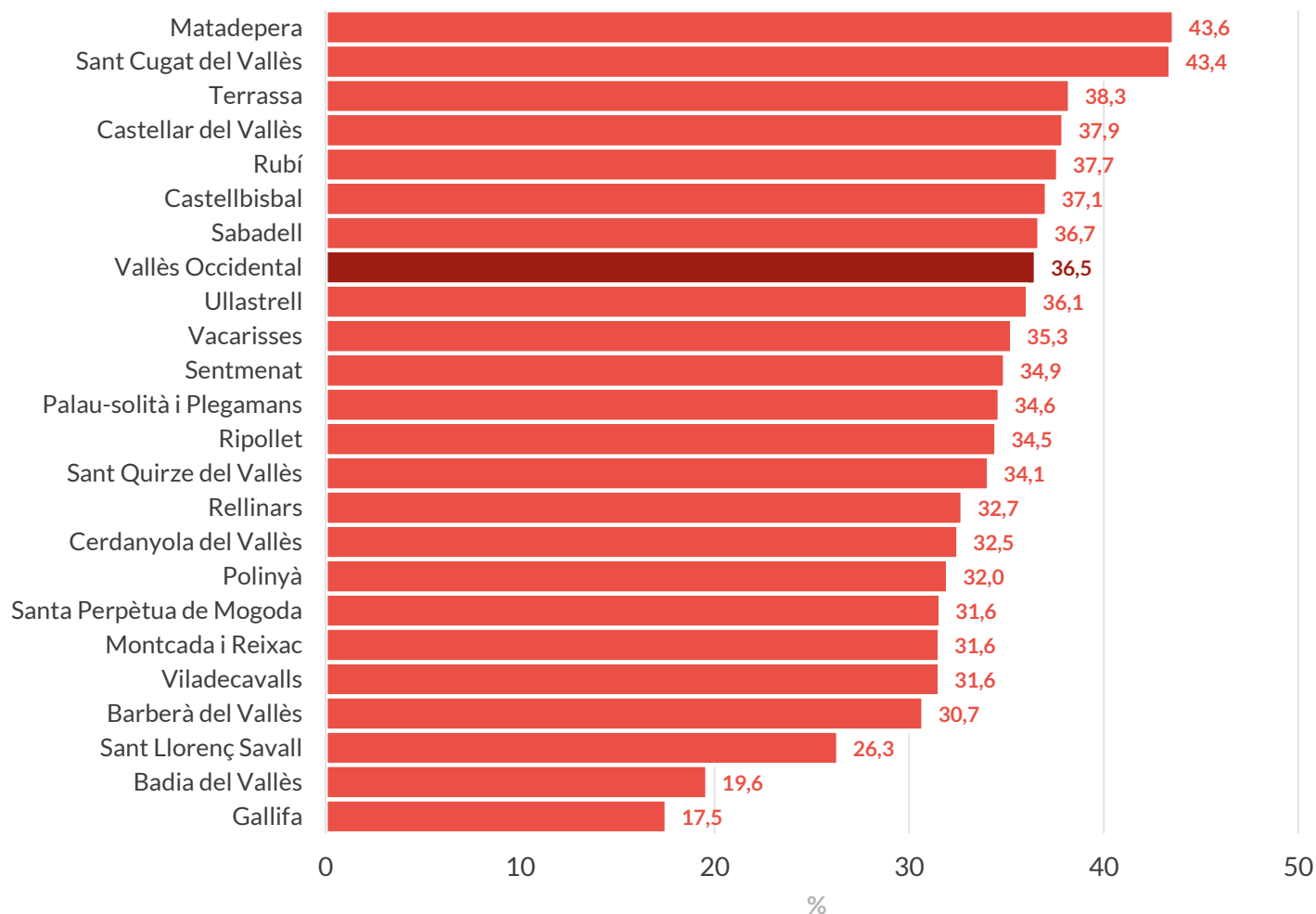
Més de la meitat (51,3%) de les edificacions certificades tenen la qualificació 'E'. Les qualificacions 'G' i 'F', poc eficients, representen el 12,4% i el 17,5%, respectivament.

Qualitat de l'edificació

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Habitatges amb certificació energètica en relació amb el total d'edificacions residencials del cadastre (%).
Municipis del Vallès Occidental. 2021



Al Vallès Occidental, el 36,5% de les edificacions residencials cadastrals han estat certificades energèticament.

Els municipis amb una proporció més elevada d'edificis amb certificats en relació amb el seu parc residencial cadastral, són Matadepera (43,6%), Sant Cugat del Vallès (43,4%), Terrassa (38,3%) i Castellar del Vallès (37,9%). A continuació, se situen Rubí, Castellbisbal i Sabadell, tots amb percentatges per sobre de la mitjana comarcal.

A l'altra banda, amb la menor proporció d'edificis amb certificació, es troben Gallifa (17,5%) i Badia del Vallès (19,6%).

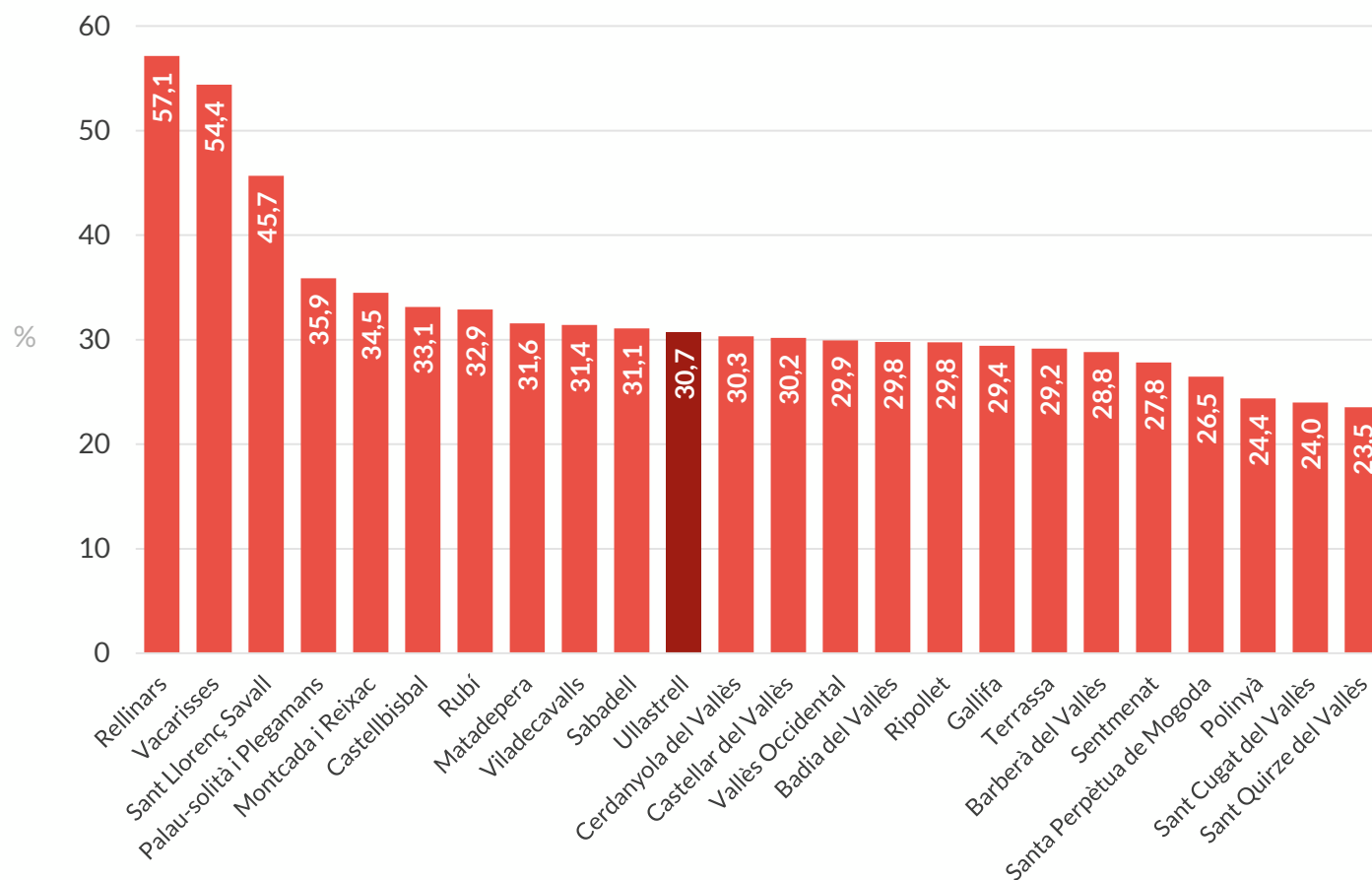
Nota: la certificació energètica correspon a la qualificació d'emissions de CO².

Qualitat de l'edificació

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Edificacions residencials amb qualificació energètica baixa (qualificació F i G respecte el nombre total de edificacions amb certificat) (%). Municipis del Vallès Occidental. 2021



Del total d'edificacions residencials amb certificats energètics, el 29,9% tenen una baixa qualificació energètica (F i G).

Els municipis que tenen una major proporció d'habitatges amb baixa qualificació són Rellinars (57,1%), Vacarisses (54,4%) i Sant Llorenç Savall (45,7%), tots amb valors molt per sobre de la mitjana comarcal.

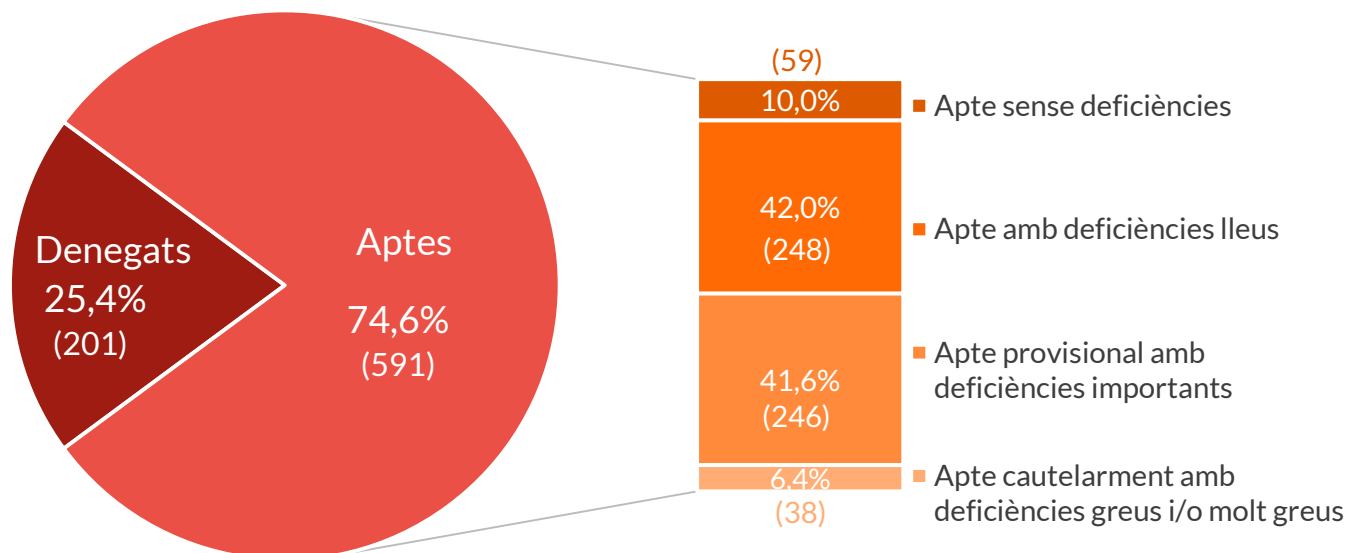
A l'altra banda, se situarien Sant Quirze del Vallès (23,5%), Sant Cugat del Vallès (24%) i Polinyà (24,4%). En aquests municipis, gairebé un de cada quatre habitatges certificats registrats tenen una baixa qualificació.

Qualitat de l'edificació

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL

2021

Certificats d'aptituds de l'edifici sol·licitats per la Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE) segons concessió (%).
Vallès Occidental. 2021



La finalitat de la Inspecció Tècnica dels Edificis d'Habitatges (ITE) és instituir un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis per tal de verificar el deure que tenen els propietaris de conservar i rehabilitar els seus immobles.

Durant el 2021 s'han presentat a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya un total de 792 sol·licituds per obtenir en certificat d'aptitud, de les quals el 74,6% (591) van ser aptes.

Dels certificats concedits, un 10% ho van ser sense deficiències i el 42% amb faltes lleus. En canvi, el 41,6% es van concedir de manera provisional amb mancances importants i el 6,4% de manera cautelar per deficiències greus i/o molt greus.

Certificats d'aptituds de l'edifici concedits per la Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE) totals i per cada 10.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental. 2021

Municipis	Certificats d'aptitud	Certificats / 10.000 hab.	Municipi	Certificats d'aptitud	Certificats / 10.000 hab.
Badia del Vallès	4	3,0	Rubí	40	5,1
Barberà del Vallès	17	5,1	Sabadell	178	8,2
Castellar del Vallès	9	3,6	Sant Cugat del Vallès	37	3,9
Castellbisbal	5	4,0	Sant Llorenç Savall	3	11,9
Cerdanyola del Vallès	30	5,2	Sant Quirze del Vallès	3	1,5
Gallifa	-	-	Santa Perpètua de Mogoda	16	6,1
Matadepera	3	3,1	Sentmenat	-	-
Montcada i Reixac	17	4,6	Terrassa	203	9,1
Palau-solità i Plegamans	1	0,7	Ullastrell	1	4,8
Polinyà	-	-	Vacarisses	3	4,2
Rellinars	-	-	Viladecavalls	2	2,6
Ripollet	19	4,9	Vallès Occidental	591	6,3

A la comarca es van concedir 6,3 certificats per cada 10.000 habitants.

Dels municipis amb més població destaquen Terrassa amb una ràtio de 9,1 (203 certificats concedits), Sabadell amb 8,2 (178) i Santa Perpètua de Mogoda amb 6,1 (16).

A quatre municipis de la comarca no es va concedir cap certificat d'aptitud per ITE.



Conclusions

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



L'habitatge s'ha convertit en el determinant social més important per explicar els processos d'exclusió social, per sobre de l'ocupació. Els problemes d'accés a un habitatge adequat han estat una realitat en el nostre país en els últims anys, agreujats per les successives crisis, la davallada de les rendes i l'augment de les càrregues de les despeses d'habitatge en les famílies més vulnerables. Aquesta realitat obliga a redefinir les estratègies d'intervenció pública més adequades per respondre a un dels principals reptes socials (FOESSA, 2022).

El règim de tinença és un dels principals factors diferencials que fa que un determinat grup de persones tingui un major risc de patir situacions de privació que d'altres (FOESSA, 2022). A la comarca el 47% del salari de les persones en règim del lloguer es destina al seu pagament, davant el 33% del sou que destina la població amb habitatge de propietat. Tots els municipis de la comarca, excepte un, se situen per sobre del 40%, considerat com la taxa de sobrecàrrega de l'habitatge. La inseguretat residencial més elevada es concentra en el lloguer i, per tant, afecta més les persones joves i les més vulnerables des del punt de vista econòmic (Boada et al., 2021).

Tant el preu de compravenda com el del lloguer han augmentat de manera intensa a partir del 2015, el metre quadrat de compravenda s'ha incrementat un 56% i la mensualitat del lloguer en un 33%, ambdós per sobre del creixement del conjunt de Catalunya. El fet diferencial en la reducció dels preus del lloguer en 2021, és l'aplicació de la Llei de contenció de lloguers, que ha contribuït a reduir lleugerament el preu dels municipis regulats durant el 2021 (Bosch i López). Davant la problemàtica de no pot accedir al mercat de lloguer pel seu cost o per les garanties que es demanen, les administracions públiques no són eficaces per insuficiència d'equips i de recursos econòmics (INSOCAT, 2022).

La manca d'una oferta suficient d'habitatges amb protecció, a preus més assequibles i/o amb finalitats socials fa que no hi hagi un contrapès real dels preus de mercat (Boada et al., 2021). La construcció d'habitatges de protecció oficial s'ha reduït notablement en la darrera dècada, atès que en 2012 es van finalitzar 1.249 habitatges protegits i en 2021, un total de 153, tenint en compte la pujada d'enguany després de l'esclat de la crisi sanitària. A més, només una cinquena part van ser edificats per cooperatives o promotores sense ànim de lucre.

Així mateix, persisteix l'amenaça dels desnonaments, que si bé la normativa estatal els ha reduït durant la crisi sanitària, els desnonaments no s'han deixat de produir. Durant el 2021 es van realitzar 1.049 desnonaments a la comarca, malgrat encara estar en vigor la llei estatal de suspensió del procediment de desnonament. D'aquests, aproximadament el 66% estaven en règim de lloguer. Segons INSOCAT (2022), les entitats coincideixen que els desnonaments de lloguer són la problemàtica que més s'ha agreujat i temen una nova gran crisi post pandèmia quan acabi la suspensió dels desnonaments a causa dels impagaments de deutes pels lloguers.

Des de la perspectiva de l'accés a l'habitatge, l'indicador d'exclusió residencial més directe és la manca total d'aquest. La majoria d'enquestes no recullen a les persones que no tenen cap accés a l'habitatge (FOESSA, 2022). Malgrat ser una de les principals problemàtiques, no es disposa d'una estadística oficial d'exclusió residencial que permeti conèixer el nombre de persones que viuen en les situacions de les quatre categories ETHOS principals: sense sostre, sense llar, habitatge insegur i habitatge inadequat (INSOCAT, 2022).



Glossari

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Habitatge iniciat

Habitatge que disposa dels expedients visats d'obra nova pels col·legis d'aparelladors.

Habitatge acabat

Habitatge que disposa dels certificats finals d'obres dels col·legis d'aparelladors.

Agència de l'Habitatge de Catalunya

És un organisme de la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, encarregat de gestionar, executar, coordinar i difondre els ajuts que el departament competent en matèria d'habitatge encomana a l'Agència; administrar i gestionar el parc d'habitatges de titularitat de la Generalitat; les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer d'altres promotors públics que convinguin gestionar-los i administrar-los amb l'Agència, i l'oferta i la posada en el mercat dels habitatges privats que li siguin cedits per a destinar-los al lloguer social; executar i fer el seguiment i el control de la rehabilitació d'habitatges que l'Agència; gestionar i coordinar el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial; tramitar, instruir i gestionar les adjudicacions d'habitatges amb protecció oficial, nous o de segona mà; Gestionar i executar programes socials relacionats amb l'habitatge; construir habitatges amb protecció oficial i participar en els processos urbanístics per a urbanitzar sòls destinats a habitatges amb protecció oficial; etc.

Habitatges de protecció oficial (HPO)

Són aquells habitatges que han estat declarats com a tals per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) a petició d'un promotor. Els adquirents d'habitatges amb protecció oficial l'han de destinar a residència habitual i permanent, i no el poden cedir o llogar a altres persones, excepte en situacions excepcionals i prèvia autorització de l'AHC.

Habitatges de protecció oficial iniciats

Habitatge que ha obtingut la qualificació provisional de protecció oficial després que la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana n'hagi iniciat les promocions.

Habitatges de protecció oficial acabats

Habitatge que ha obtingut la qualificació definitiva de protecció oficial després que la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana hagi acabat les promocions.

Habitatge nou

És l'habitatge de màxim un any i mig d'antiguitat, a partir de l'obtenció del certificat final d'obra.

Habitatge usat o de segona mà

És l'habitatge de més d'un any i mig d'antiguitat, a partir de l'obtenció del certificat final d'obra, hi hagi hagut o no més d'una transmissió registrada.

Institut Català del Sòl (INCASÒL)

Entitat urbanística especial de la Generalitat, amb competències urbanístiques en matèria de planejament i gestió en els supòsits que operi com administració actuant, podent ésser receptora de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys, del patrimoni públic de sòl i habitatge. Per la seva banda, la Llei de l'habitatge li atribueix la promoció pública d'habitatge de la Generalitat.

Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya

És un registre públic, administratiu, compost pels registres propis dels ajuntaments que es puguin arribat a constituir i pel registre de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. Té caràcter permanent, sense terminis per tramitar-hi la sol·licitud d'inscripció, i s'hi pot inscriure qualsevol persona amb residència al municipi de Catalunya, en qualsevol moment i a través de qualsevol dels canals disponibles. Per poder ser adjudicatari/a d'un habitatge de protecció oficial és un requisit imprescindible estar inscrit/a en el aquest registre.

Xarxa de mediació per al lloguer social

La Xarxa de mediació per al lloguer social s'inclou en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge té com a objectiu principal facilitar l'accés a un habitatge de lloguer digne. És un sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc de pisos desocupats. Es nodreix d'habitatges que estan buits i es posen al mercat mitjançant la gestió de les borses d'habitatge.

Borsa de mediació de lloguer social

Les borses de la Xarxa de mediació per al lloguer social gestionen els programes socials d'habitatge en el territori i depenen dels ajuntaments, els consells comarcals i les agrupacions de municipis. Les borses ofereixen a propietaris i a llogaters una sortida a l'oferta i la necessitat d'habitatge, amb la garantia que l'Administració pública vetlla pels seus interessos. Capten pisos buits i els posen en lloguer a un preu per sota del de mercat, fan el seguiment de la relació contractual i aporten seguretat i professionalitat a propietaris i a llogaters. [Mapa de les borses.](#)

Índex d'esforç econòmic

Indicador per saber la capacitat d'accés al mercat és el que mesura l'esforç econòmic que una llar ha de fer per pagar l'habitatge de compra. La metodologia de càlcul consisteix a relacionar els ingressos mensuals d'una persona o d'una llar amb el pagament també mensual de la quota d'amortització del préstec hipotecari.

Prestacions per al pagament del lloguer

Ajuts a fons perdut per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial.

Prestacions econòmiques d'urgència especial

Prestacions econòmiques d'especial urgència per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge. La finalitat és possibilitar la permanència en l'habitatge de persones i famílies, per prevenir l'exclusió social que pot suposar la pèrdua de l'habitatge que constitueix la residència habitual i permanent.

Llançaments judicials

L'acte que consisteix en desallotjar físicament als ocupants de l'habitatge o local i es produeix conjuntament amb el propietari i una representació del jutjat i un serraller, per a tornar a prendre possessió del immoble.

Cèdula d'habitabilitat

Document administratiu que acredita les condicions objectives que un habitatge és apte perquè hi resideixin les persones, atès que disposa de les condicions tècniques d'habitabilitat segons la normativa vigent. La cèdula d'habitabilitat de primera ocupació és necessària per transmetre un habitatge en venda, lloguer o cessió d'ús, en habitatges de nova construcció o de primera rehabilitació per habitar; també per donar-se d'alta dels serveis d'aigua, electricitat, gas, telecomunicacions i altres serveis. La cèdula d'habitabilitat de segona ocupació es refereix als habitatges usats o preexistents.

Certificació oficial d'eficiència energètica d'edificis

La certificació energètica d'edificis proporciona informació útil a l'hora de comprar o llogar un habitatge. Permet que l'usuari pugui valorar les seves característiques energètiques, i conèixer la despesa energètica anual aproximada. El certificat incorpora un informe que avalua les característiques de l'habitatge en comparació amb la mitjana de la seva zona climàtica i amb els qualificats amb una A. També conté informació sobre l'estalvi econòmic si s'apliquen mesures per reduir la despesa energètica. En el cas d'edificis existents, el certificat també incorpora recomanacions i millores per a obtenir un comportament energètic més eficient, augmentar el confort de l'habitatge i reduir la despesa energètica. El certificat qualifica dues variables: consum d'energia primària, mesurat en kWh/m² any (consum d'energia primària necessari per mantenir els nivells estàndards de confort a l'habitatge i és la font d'energia que s'utilitza sense cap transformació); i les emissions de CO₂, mesurat en CO₂/m² per any (emissions produïdes en el consum d'energia primària).

Ajuts a la rehabilitació

Són subvencions destinades a rehabilitar els elements comuns dels edificis de tipologia residencial, amb la finalitat de fomentar la millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat, la conservació, i la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat.

Certificat d'aptitud de l'edifici de la Inspecció tècnica dels edificis (ITE)

La inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (ITE) consisteix en una inspecció visual de l'edifici feta per un tècnic competent que té per objecte determinar-ne l'estat en el moment de la inspecció i orientar la propietat en les actuacions a realitzar per complir el deure de conservació i manteniment. Una vegada obtingut l'informe tècnic, elaborat mitjançant el Generador d'informes ITE, cal sol·licitar a l'Administració el certificat d'aptitud de l'edifici. Estan obligats a sol·licitar el certificat d'aptitud els propietaris dels edificis unifamiliars o plurifamiliars, on existeixi l'ús d'habitatge, sens perjudici que puguin contenir també altres usos diferents del residencial.

Categories ETHOS (European Typology on Homelessness)

Tipologia europea sobre les persones sense sostre i la exclusió residencial. La classificació està formada per 2 situacions, 4 categories i 13 subcategories. La primera situació de "Sense llar" es compon de les categories (1) *Sense sostre* i (2) *Sense habitatge*; i la situació de "Exclusió residencial" amb les categories (3) *Habitatge insegur* i (4) *Habitatge inadequat*. Gràcies a aquesta classificació, es comptabilitzen com a persones sense llar a totes aquelles que sofreixen violència de gènere, viuen en habitatges massificats o amb risc a desnonament, entre altres.



Fonts i metodologia

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Dinàmica de construcció

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Habitatges d'obra nova iniciats	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució i nombre dels expedients i habitatges d'obra nova, segons visats col·legi d'aparelladors	2008-2021
Habitatges d'obra nova acabats	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució i nombre dels certificats finals d'obra: nombre d'expedients i habitatges d'obra nova, segons visats col·legi d'aparelladors	2008-2021
Índex de construcció d'habitatges iniciats	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre d'habitatges obra nova iniciats / Total població) * 1.000	2008-2021
Índex de construcció d'habitatges acabats	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre d'habitatges obra nova acabats / Total població) * 1.000	2008-2021

Mercat immobiliari: Ritme de transaccions

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Transaccions de compravenda	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució i nombre de compravendes d'habitatges registrats a Catalunya (municipis de >5.000 habitants)	2008-2021
Transaccions de compravenda segons tipologia	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució i nombre de compravendes d'habitatges registrats a Catalunya d'obra nova i de segona mà (municipis de >5.000 habitants)	2008-2021
Índex de compravenda d'habitatges	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre de transaccions de compravenda / Població total) * 1.000	2008-2021
Contractes de lloguer	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució i nombre de contractes a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL	2008-2021
Contractes de lloguer per 1.000 habitants	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre de contractes / Total població) * 1.000	2008-2021
Pes del lloguer en el mercat immobiliari	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	(Nombre de contractes de lloguer / Total operacions al mercat immobiliari)*100	2008-2021

Mercat immobiliari: Evolució dels preus

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Preu de compravenda (€/m²)	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució dels preus del m² de compravenda d'habitatge lliure (municipis de >5.000 habitants)	2013-2021
Variació interanual del preu de compravenda (€/m²)	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució de la variació interanual del preu del m² de compravenda d'habitatge lliure (%)	2014-2021
Variació quinquennal del preu de compravenda (€/m²)	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució de la variació dels darrers cinc anys del preu del m² compravenda d'habitatge lliure (%) (municipis de >5.000 habitants)	2017-2021
Preu de compravenda (€/m²) segons tipologia	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució dels preus de compravenda per m² dels habitatges d'obra nova i habitatges de segon mà	2013-2021
Preu de lloguer contractual (€/mes)	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució del preu de la mitjana de lloguer mensual	2008-2021
Variació interanual del preu del lloguer contractual (€/m²)	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució de la variació interanual del preu mitjà del lloguer mensual (%)	2009-2021
Variació quinquennal del preu del lloguer contractual (€/m²)	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució de la variació dels darrers cinc anys del preu mitjà del lloguer mensual (%)	2017-2021

Instruments de la política d'habitatge: Accés i promoció de l'habitatge protegit

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Habitatges de protecció oficial d'obra nova iniciats	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució i nombre d'expedients i habitatges de protecció oficial d'obra nova, segons visats col·legi d'aparelladors	2008-2021
Habitatges de protecció oficial d'obra nova acabats	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució i nombre de certificats finals d'obra: nombre d'expedients i habitatges de protecció oficial d'obra nova, segons visats col·legi d'aparelladors	2008-2021
Habitatges de protecció oficial iniciats per 10.000 habitants	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre d'habitatges de protecció oficial obra nova iniciats / Total població) * 10.000	2008-2021
Habitatges de protecció oficial iniciats per 10.000 habitants per municipis	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre d'habitatges de protecció oficial obra nova iniciats acumulats en el període / Total població) * 10.000	2008-2021
Habitatges de protecció oficial acabats per 10.000	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre d'habitatges de protecció oficial obra nova acabats / Total població) * 10.000	2008-2021
Habitatges de protecció oficial acabats per 10.000 habitants per municipis	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre d'habitatges de protecció oficial obra nova acabats acumulats en el període / Total població) * 10.000	2008-2021
Habitatges amb règim de protecció vigent	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Nombre d'habitatges de protecció oficial amb règim vigent segons data de protecció oficial	31/12/2021
Habitatges de protecció oficial segons règim de tinença	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	Distribució d'habitatges de protecció oficial amb règim de protecció vigent a partir de 1993 segons règim de tinença	31/12/2021
Habitatges de protecció oficial per tipus de promotor	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	Distribució d'habitatges de protecció oficial amb règim de protecció vigent a partir de 1993 per tipus de promotor	31/12/2021

Instrumentes de la política d'habitatge: Accés i promoció de l'habitatge protegit

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Sol·licituds admeses d'habitatge de protecció oficial per cada 10.000 habitants	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre de sol·licituds admeses al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO/ Total població) * 10.000	2012-2021
Persones inscrites vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO) per cada 10.000	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre de persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO/ Total població) * 10.000	2012-2021

Instrumentes de la política d'habitatge: Programes socials d'habitatge

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Prestacions per al pagament del lloguer per cada 10.000 habitants	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre de prestacions per al pagament de lloguer / Població total) * 10.000	2012-2021
Prestacions econòmiques d'urgència especial concedides per motiu de la concessió	Estadístiques de la política d'habitatge. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució del nombre de prestacions econòmiques d'urgència especial concedides per motiu de la concessió	2013-2021

Instrumentes de la política d'habitatge: Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Mesures de protecció social estatals en l'àmbit de l'habitatge	Boletín Oficial del Estado (BOE)	Llistat de les mesures aplicades per minimitzar en l'àmbit de l'habitatge pel Govern d'Espanya	2020-2021
Mesures de protecció social autonòmiques en l'àmbit de l'habitatge	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya	Llistat de les mesures aplicades en l'àmbit de l'habitatge pel govern de la Generalitat de Catalunya	2020-2021

Accés i exclusió residencial

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Índex d'esforç econòmic per accedir a un habitatge en propietat	Elaboració pròpia. Bolletí estadístic dels tipus d'interès. Banc d'Espanya; Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Renda familiar disponible bruta territorial. IDESCAT; Programa HERMES. DIBA	(Quota hipotecària per un habitatge tipus teòric) / Renda familiar bruta anual disponible per habitant de 16 i més anys] * 100. La quota es calcula a partir dels paràmetres següents: habitatge de 75 m ² amb hipoteca a 30 anys, pel 80% del preu de compra i al tipus d'interès de referència publicat pel Banc d'Espanya en l'any de referència.	2014 i 2019
Índex d'esforç econòmic per accedir a un habitatge en lloguer	Elaboració pròpia. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori; Renda familiar disponible bruta territorial. IDESCAT; Programa HERMES. DIBA	(Preu mig lloguer *12) / RFBD càpita	2014 i 2019
Llançaments judicials	Dades de Llançaments practicats pels Partits Judicials. Consejo General del Poder Judicial (C.G.P.J.)	Evolució del nombre de llançaments judicials segons partit judicial	2013-2021
Llançaments judicials segons règim de tinença	Dades de Llançaments practicats pels Partits Judicials. Consejo General del Poder Judicial (C.G.P.J.)	Evolució del nombre de llançaments judicials per tipus de motius del desnonament	2013-2021

Qualitat de l'edificació

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Cèdules d'habitabilitat de primera ocupació per 1.000 habitants	Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre de cèdules de primera ocupació / Total de la població) * 1.000	2021
Cèdules d'habitabilitat de segona ocupació per 1.000 habitants	Departament de Polítiques Digitals i Territori; Padró municipal d'habitants. IDESCAT	(Nombre de cèdules de segona ocupació / Total de la població) * 1.000	2021
Edificacions residencials amb certificats d'eficiència energètica d'edificis segons tipus de qualificació d'energia primària	Institut Català de l'Energia (ICAEN); Registre administratiu del Cadastre del Ministeri d'Hisenda	(Nombre de certificats energètics total i per qualificació d'energia primària/ Total d'edificis residencials) * 100	2021
Certificats energètics per qualificació d'energia primària i d'emissions de CO2	Institut Català de l'Energia (ICAEN)	(Nombre de certificats energètics per qualificació d'energia primària i d'emissions de CO2/ Total de certificats energètics) * 100	2021
Certificats d'aptituds de l'edifici emesos per la Inspecció Tècnica d'Edificis segons tipus	Servei d'Informació, Qualitat de Processos i Atenció Ciutadana; Agència de l'Habitatge de Catalunya	Certificats d'aptitud de l'edifici segons tipus de concessió	2021
Certificats d'aptituds de l'edifici emesos per la Inspecció Tècnica d'Edificis per cada 10.000 habitants	Servei d'Informació, Qualitat de Processos i Atenció Ciutadana; Agència de l'Habitatge de Catalunya	Nombres absoluts i ràtio (Nombre de certificats d'aptitud de l'edifici/ Total de la població) * 10.000	2021



Bibliografia

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



- Alves, P. i Urtasun, A. (2019). Evolución reciente del mercado de la vivienda en España. *Boletín económico* 2/2019. Artículos analíticos. Banco de España.
- Ayala, I., Cantó, O., Martínez, R., Navarro, C. i Romaguera, M. (2019). Necesidades sociales en España. Vivienda. Informe 03. Observatorio Social de la Fundación “la Caixa”.
- Azevedo, A., López-Colás, J. i Módenes, J. (2020). Análisis de la diversidad de la inseguridad residencial: España y los países mediterráneos en el contexto de los regímenes residenciales europeos. *Población y territorio. España tras la crisis de 2008*, 47-64. Universitat d'Alacant.
- Boada, C., Herrera, D., Ferrer, L., Ruidor, X. i Villar, V. (2021). El dret a l'habitatge. *Col·lecció estudis i informes*. Número 58. Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya (CTESC). Generalitat de Catalunya.
- Bosch, J. i Trilla, C. (2018). El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo. Documento de trabajo 197/2018. Fundación Alternativas.
- Bosch, J. i López, J. (2022). Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona: Avenç dels resultats. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Capdeferro, E. i Bosch, R. (2021). Bloc 6x6. El sector de la construcció en el context actual. *La punxa* 060, 9-18. Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Girona.
- Fundación FOESSA (2022). Evolución de la cohesión social y consecuencias de la COVID-19 en España. *Colección de estudios* 50. Capítulo 18, 491-518. Càritas y la Fundación FOESSA (Fomento de Estudios Sociales y de Sociología Aplicada).
- Fundació Pere Tarrés (2021). Habitatge, infància i salut. Informe número 2.
- Jofre-Montseny, J., Martínez-Mazza, R. i Segú, M. (2022). Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies. IEB working paper 2022/02. Institut d'Economia de Barcelona (IEB). Universitat de Barcelona (UB).
- Jofre-Montseny i Segú, M. (2021). ¿Qué dice la evidencia empírica sobre el control de alquileres? Parte 2: los costes. Nada es gratis. <https://nadaesgratis.es/admin/que-dice-la-evidencia-empirica-sobre-el-control-de-alquileres-parte-2-los-costes>
- López-Rodríguez, D. i Llanos Matea, M. (2019). Evolución reciente del mercado de alquiler de vivienda en España. *Boletín económico* 3/2019. Artículos analíticos. Banco de España.
- Martín, I. (2021). Rehabilitar, reconstruir i regenerar. Rehabilitació energètica d'edificis i ampliacions amb sistemes constructius de fusta. Escola tècnica superior d'arquitectura de Barcelona. Universitat Politècnica de Catalunya
- Módenes, J. A. (2019). ¿Más alquiler, más inseguridad? Vivienda: ¿derecho o mercado? Dossier 07, 18-26. Observatorio Social de la Fundación “la Caixa”.



OBSERVATORI
VALLÈS OCCIDENTAL

Amb el suport de

