

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL. 2022

Edició: setembre 2023



Informe anual de l'habitatge al Vallès Occidental. 2022



Introducció



Dinàmica de construcció



Mercat immobiliari



Instrumentes de la política d'habitatge



Accés i exclusió residencial



Qualitat de l'habitatge



Conclusions



Glossari



Fonts i metodologia



Bibliografia

Durant el 2022 es va iniciar la construcció de 2.087 habitatges a la comarca, 245 més que a l'any anterior, el que suposa un increment del 13,3%. Continua la dinàmica de creixement iniciada en 2021, després de dos anys consecutius en descens.

L'any 2021 s'han finalitzat 1.714 habitatges, 359 menys que un any abans (-17,3%). Es produeix la primera caiguda en el nombre d'habitatges finalitzats des de 2016.

A la comarca va haver-hi 11.683 transaccions de compravenda d'habitatge l'any 2022. El mercat registra el segon augment consecutiu, del 12,3%. La majoria de les transaccions són per habitatge de segona mà (82,3%).

El 2022 s'han formalitzat 15.501 contractes de lloguer, amb un descens anual del 2,1% (-333). El règim de lloguer és predominant en el mercat immobiliari comarcal concentrant el 57% del total de transaccions.

El preu mitjà de compravenda presenta un valor més elevat que l'any anterior (+2,1%) i se situa en 2.375,00 €/m², el valor més elevat en la darrera dècada. Des del 2013 el preu s'ha incrementat un 51,3% a la comarca, per sobre del territori català (+39,2%).

La mitjana del preu de lloguer contractual augmenta un 5% a la comarca i se situa en 763,62 € al mes. Continua la tendència d'encariment del preu del lloguer iniciada en 2015, trencada només l'any 2021.

La població propietària d'un habitatge a la comarca dediquen, de mitjana, el 28,8% dels seus ingressos per pagar la hipoteca. I les que viuen en lloguer destinen el 28,8%.

L'inici d'habitatge de protecció oficial s'ha reduït notablement respecte del 2021: s'han iniciat 43 habitatges protegits, quatre vegades menys que en 2021 (+144). En canvi, s'han finalitzat 129, 24 menys que en 2021, però és la segona xifra més elevada des de 2013.

La construcció residencial a la comarca creix més d'un 13% durant el 2022

Les xifres de construcció han estat positives al Vallès Occidental pel que fa al nombre d'habitatges nous. En el conjunt de l'any s'han iniciat 2.087 unitats, 245 més que l'anterior, el que representa un increment del 13,3%. Després de recuperar-se l'any 2021 de l'impacte de la pandèmia, la construcció residencial encadena dos anys consecutius de creixement en el nombre d'habitatges iniciats, amb xifres superiors al 10%.

Malgrat el dinamisme de l'obra nova durant els darrers dos anys, les xifres encara se situen per sota de les assolides al 2019 (-5,6%), abans de la pandèmia, i continuen sent molt inferiors a les de 2008 (-25,5%), a l'inici de la crisi immobiliària.

D'altra banda, en el cas dels habitatges acabats, les xifres del 2022 trenquen amb la tendència ascendent observada entre 2016 i 2021. Al Vallès Occidental s'han finalitzat 1.714 habitatges, un 17,3% menys dels que es van registrar l'any 2021. Tot i el descens, la xifra és força més elevada que la dels anys immediatament anteriors.

En el proper informe haurem de veure si l'encariment dels materials bàsics i les pujades dels tipus d'interès acaben traslladant-se als indicadors de construcció residencial en el 2023.

L'any 2022 es redueix amb força la construcció de nous habitatges de protecció oficial a la comarca. En paral·lel continua augmentat la xifra de sol·licitants d'habitatge públic

Durant el 2022 es va iniciar la construcció de 43 habitatges de protecció oficial (HPO) a la comarca, 144 menys que al 2021, mentre que es van finalitzar 129, 24 habitatges menys que un any abans. Tot i la davallada, és la segona xifra més elevada des de 2013.

Cal destacar que la construcció d'HPO al territori entre 2018 i 2022 s'ha concentrat en les grans ciutats de la comarca com Sabadell, Terrassa i Sant Cugat del Vallès. Per contra, hi ha treze municipis que no han engegat cap promoció d'habitatge públic en aquest període. D'aquests, sis no n'han iniciat cap des del 2008.

La xifra de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial registra un increment del 3,4% i arriba a les 5.967 persones l'any 2022, màxim històric comarcal.

L'any 2022 la compravenda d'habitatges continua la tendència alcista, mentre que es produeix un descens en els contractes de lloguer. Augmenta el preu de l'habitatge de compravenda i repunta el de lloguer

L'any 2022 s'han registrat 11.683 transaccions de compravenda, el que representa un 12,3% més que un any abans. D'aquesta manera, el dinamisme dels darrers dos anys permet superar l'impacte de la pandèmia sobre el mercat immobiliari comarcal, assolint un nou màxim en el total de compravendes. En canvi, els contractes de lloguer s'han reduït anualment un 2,1% i encara no s'han arribat a superar les xifres registrades abans de la pandèmia.

El preu de l'habitatge a la comarca ha augmentat tant en el mercat de compravenda com en el de lloguer. En el segment de la compravenda, el preu mitjà ha augmentat un 2,1% i se situa en una mitjana de 2.375 euros el metre quadrat. Durant el darrer quinquenni, el preu de compravenda acumula un increment de quasi el 20%, superior a la mitjana provincial (+16,7%) i catalana (+16,7%).

En el mercat de lloguer, el preu mensual repunta un 5% després del parèntesi que es va produir l'any 2021 per l'aplicació de la llei de contenció de lloguers, entre d'altres factors. Igual que en la compravenda, des del 2018 el cost del lloguer s'ha encarit prop d'un 20% arribant al seu màxim l'any 2022, amb una mitjana de 764 euros mensuals.

Cal tenir en compte que existeixen diferències importants en els preus de l'habitatge entre els municipis de la comarca, així com en la seva evolució. D'aquesta manera, Sant Cugat del Vallès registra els preus més elevats de compravenda (4.434 €/m²) i de lloguer (1.241 €/mes) mentre que Badia del Vallès, que se situa en l'altre extrem, té un preu mitjà de compravenda tres vegades i mig inferior (1.336 €/m²) i un de lloguer quatre vegades inferior (283 €/mes).

En considerar l'àmbit català, sis municipis de la comarca tenen un preu de compravenda superior a la mitjana catalana (2.417 €/m²). En concret: Sant Cugat del Vallès, Matadepera, Cerdanyola del Vallès, Sant Quirze del Vallès, Barberà del Vallès i Ripollet. En el cas del lloguer, vuit municipis superen la mitjana catalana encapçalats, de nou, per Sant Cugat del Vallès, seguit de Matadepera, Vacarisses, Ullastrell, Sant Quirze del Vallès, Palau-solità i Plegamans, Viladecavalls i Cerdanyola del Vallès.

Quant a l'evolució durant els darrer anys, l'increment dels preus de compravenda ha estat superior al 20% en nou municipis, mentre que en vuit registren pujades d'entre el 10% i el 20%. Només en dos, Badia del Vallès i Vacarisses, el preu de compravenda ha disminuït entre 2018 i 2022. En el cas del lloguer, la mensualitat s'ha encarit més d'un 20% a tres municipis i entre un 10% i un 20% en nou. En vuit municipis, la pujada ha estat inferior al 10% i només dos, Rellinars i Badia del Vallès, presenten caigudes de preus de lloguer.

Augmenta l'esforç de les llars a la comarca per poder accedir i mantenir l'habitatge

En els darrers anys el mercat de l'habitatge a la comarca i a la resta de Catalunya ha experimentat un accentuat increment de preus que ha anat acompanyat d'un encariment dels costos dels subministraments bàsics, principalment de l'energia. La pujada de preus ha estat molt superior a la millora de les rendes de les llars, cosa que ha empitjorat les dificultats de les llars per accedir i mantenir l'habitatge en condicions adequades.

Aquesta crisi d'assequibilitat no té la mateixa intensitat al territori ateses les diferències entre municipis tant en l'evolució del mercat immobiliari com en el nivell de renda de les llars. Així, l'esforç teòric d'accés a l'habitatge de propietat ha crescut 3,6 punts percentuals a la comarca des del 2016 fins a situar-se en el 28,8% l'any 2020, per sota de la mitjana catalana (29,8%). En l'habitatge de lloguer, l'índex comarcal s'ha incrementat al voltant de tres punts i arriba al 28,8%, també per sota de la xifra catalana (29,6%). En l'àmbit del Vallès Occidental, la càrrega del cost de l'habitatge en propietat supera el 30% de la renda mitjana de les llars en onze municipis de la comarca, mentre que en l'habitatge de lloguer aquest líndar és superat en deu municipis.

Altra conseqüència de la crisi d'assequibilitat és l'exclusió residencial. L'esforç que han de fer les llars, especialment aquelles amb menys recursos, per al pagament de l'hipoteca o del lloguer i les despeses de subministraments pot acabar derivant en situacions de pèrdua d'habitatge. Des del 2020 s'han aplicat mesures extraordinàries per fer front a les necessitats residencials dels col·lectius en situació de vulnerabilitat com ara la paralització dels desnonaments. Tot i romandre vigent, durant el 2022 s'han portat a terme 1.191 llançaments judicials al Vallès Occidental, 142 més que l'any 2021. Cal destacar que l'increment comarcal contrasta amb la disminució anual observada en el conjunt de Catalunya.

Augmenta el nombre de prestacions per al pagament del lloguer, però disminueixen les d'urgència especial

Les ajudes per al pagament del lloguer s'incrementen anualment un 15,1% i encadenen tres anys de creixement, situant-se per sobre de les xifres anteriors a la crisi sanitària. En canvi, les concessions de prestacions d'urgència especial han disminuït respecte del 2021, passant de les 355 a les 310.

Un terç dels immobles de la comarca la comarca tenen una qualificació energètica baixa o molt baixa

El parc residencial del Vallès Occidental és envellit i vulnerable energèticament. Les dades constaten que 47,5% dels immobles registrats al cadastre foren construïts abans de 1981 i, per tant, exempts de la primera normativa prescriptiva en matèria d'eficiència energètica de l'estat. Aquests habitatges són els que tenen una major necessitat potencial de rehabilitació atès que han arribat a un cert grau d'obsolescència, tenen un mal comportament energètic i, en la seva majoria, no garanteixen l'accessibilitat.

Quant a l'eficiència energètica, un terç dels immobles han estat qualificats energèticament. Al territori es constaten diferències entre municipis en el nivell de qualificació energètica del parc residencial, relacionades amb les pròpies característiques del parc i les dinàmiques del mercat immobiliari. D'acord amb la seva qualificació, un de cada cinc immobles certificats tenen baixa eficiència energètica.



Introducció

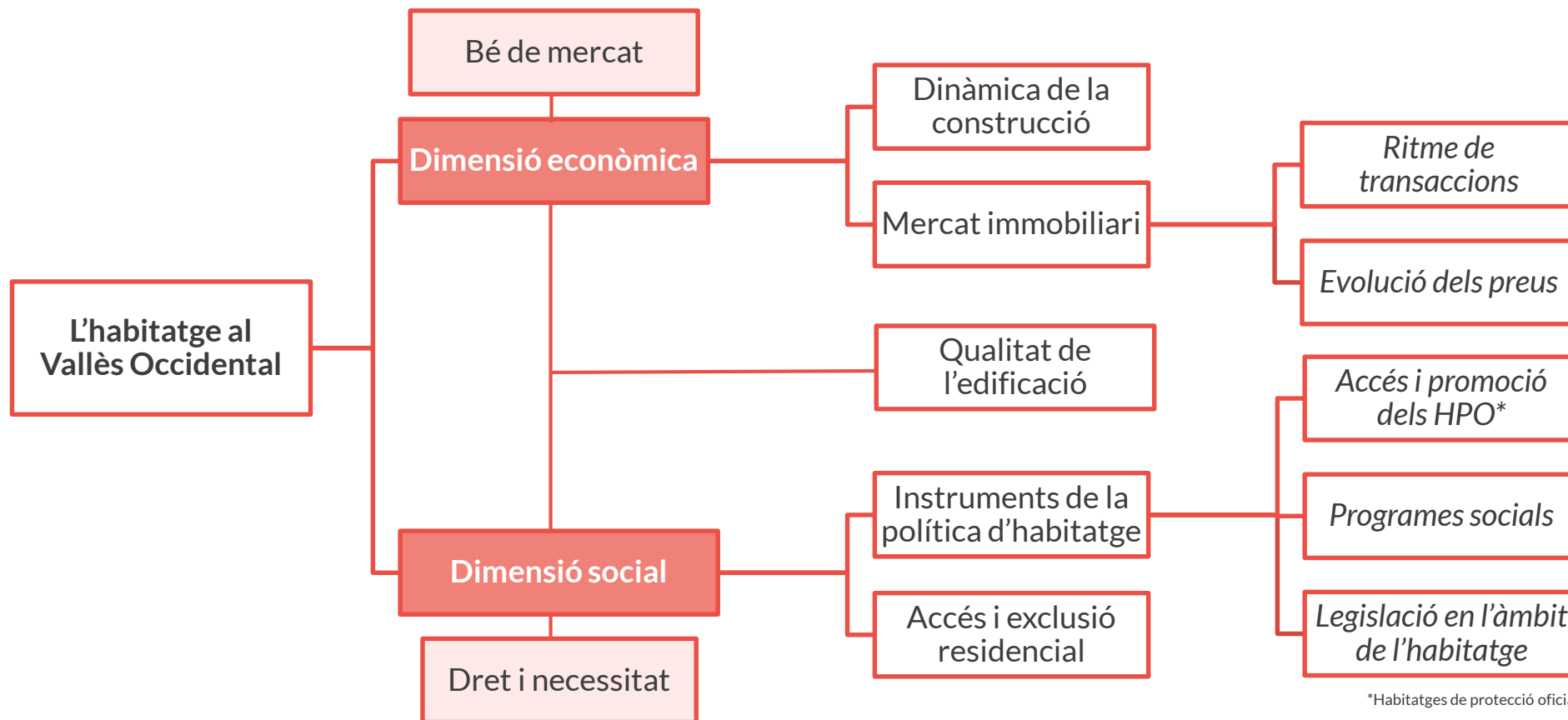
INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Aquest informe té com a objectiu analitzar els principals indicadors en matèria d'habitatge al Vallès Occidental per contribuir a la planificació i gestió de les polítiques locals d'habitatge i facilitar l'accés a les dades a tots els agents del territori que treballen en aquest àmbit.

El gruix de l'informe se centra en l'anàlisi de la dinàmica de construcció (habitatges iniciats i finalitzats) i l'evolució del mercat immobiliari (transaccions de compravenda i preus de l'habitatge en propietat; contractes de lloguer formalitzats i l'evolució dels preus mensuals). També 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; per l'altra, de les subvencions per pagar el lloguer o la hipoteca; a més, inclou una revisió la legislació recent relativa a l'àmbit de l'habitatge.

Per complementar les polítiques, s'aporten dades i indicadors sobre l'accés i l'exclusió residencial, com l'índex d'esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat i lloguer. També, s'incorpora un apartat sobre la qualitat del parc d'habitatge.



*Habitatges de protecció oficial

Fonts de dades, referència temporal i àmbits territorials

Construcció <ul style="list-style-type: none">• Visats i certificats finals d'obra dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya	Compravenda <ul style="list-style-type: none">• Col·legis de Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles d'Espanya	Lloguer <ul style="list-style-type: none">• Fiances de contractes de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL)	HPO <ul style="list-style-type: none">• Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC)• Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit (RSHP)• Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (XMLS)
2008-2022	2013-2022	2008-2022	2008-2022
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 <ul style="list-style-type: none">• Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC)• Consorci Metropolità de l'Habitatge	Accés i exclusió <ul style="list-style-type: none">• Consejo General del Poder Judicial	Legislació habitatge <ul style="list-style-type: none">• Boletín Oficial del Estado (BOE)• Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC)	Qualitat de l'edificació <ul style="list-style-type: none">• Direcció General del Cadastre• Institut Català de l'Energia (ICAEN)
2012-2022	2013-2022	2021-2022	2022
Catalunya - Província de Barcelona - Vallès Occidental	Catalunya - Partits judicials del Vallès Occidental	Espanya - Catalunya - Vallès Occidental	Vallès Occidental



Dinàmica de la construcció

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



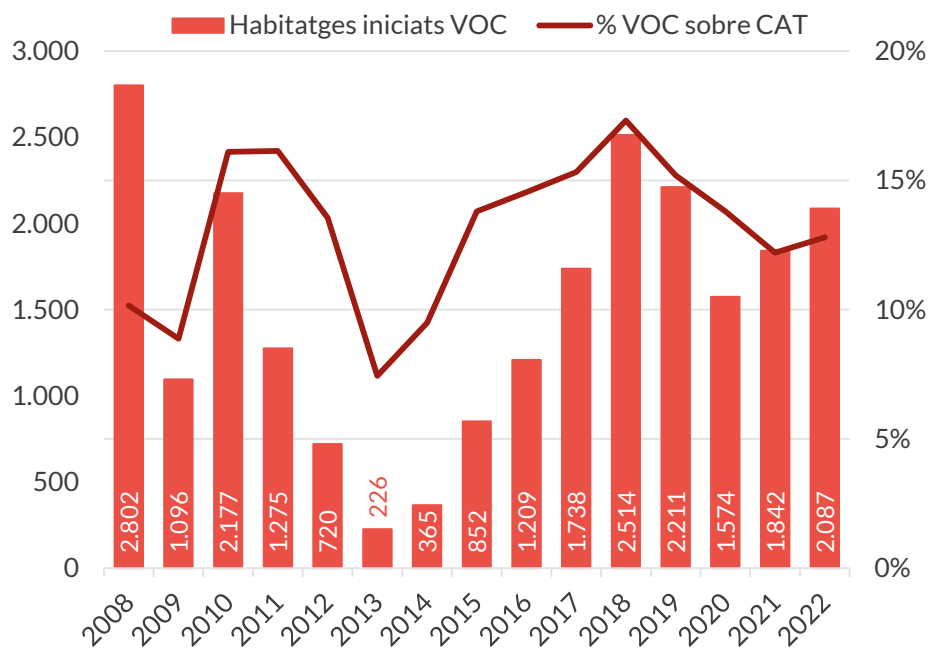
La política d'habitatge s'ha trobat condicionada històricament per una política econòmica en què l'activitat constructora i immobiliària ha tingut un paper destacat (Boada et al., 2021). Al Vallès Occidental, el sector de la construcció aportava l'any 2020 el 5,1% del Valor Afegit Brut total (1.270 milions d'euros). El teixit empresarial del sector el conformen actualment 8.445 empreses que generen una ocupació de 22.250 llocs de treball, el 6% del total de la comarca.

Després de la intensa crisi del 2008, el sector immobiliari va experimentar una millora a partir del 2014, palesa en l'increment de les transaccions de compravenda i, sobretot, en la pujada del preu. Aquesta tendència alcista s'ha reflectit amb retard en els indicadors de construcció residencial bàsicament a causa de l'elevat volum d'estoc d'habitatges sense vendre acumulat durant l'etapa expansiva, que no va ser absorbida durant la crisi financera (Alves i Urtasun, 2019).

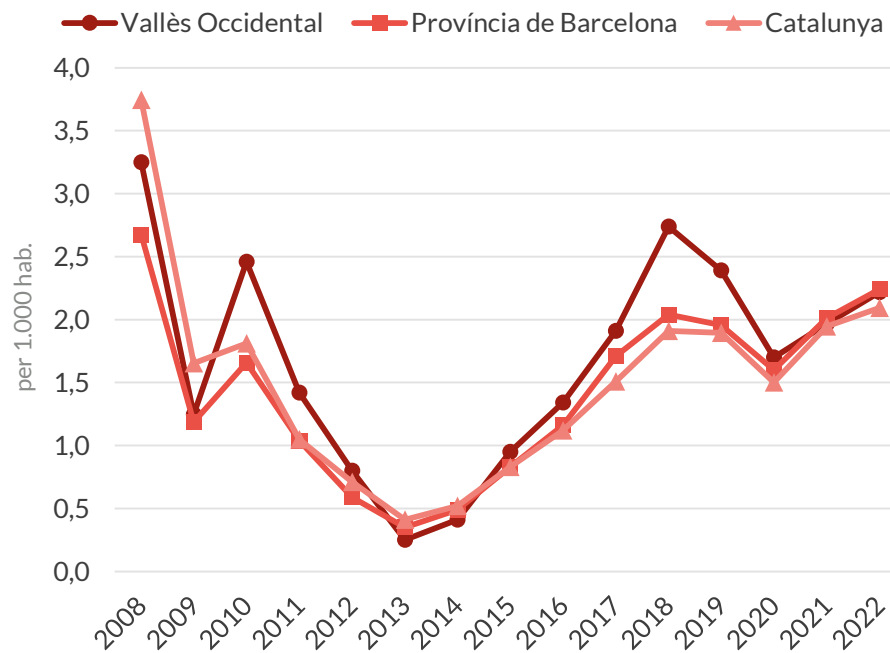
En el context actual, marcat per la dificultat en l'accés a l'habitatge i en línia amb el que apunten Capdeferro i Bosch (2021), la construcció ha de posar el focus en la recerca de noves tipologies residencials que responguin a les necessitats de la població i la qualitat dels espais, tenint en consideració la salut pública i la transició ecològica.

Dinàmica de la construcció

Evolució dels habitatges iniciats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2022



Evolució dels habitatges iniciats per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2022



Durant el 2022 es van començar 2.087 habitatges a la comarca, el 12,8% del total d'obres noves al conjunt de Catalunya (16.311). Tot i que tots dos territoris han augmentat el nombre d'habitatges iniciats, a l'inrevés que l'any anterior, l'increment del Vallès Occidental ha estat superior (+13,3%) al català (+8%). Així que, per primer cop en els darrers tres anys ha crescut el pes relatiu de la comarca sobre Catalunya en els habitatges iniciats.

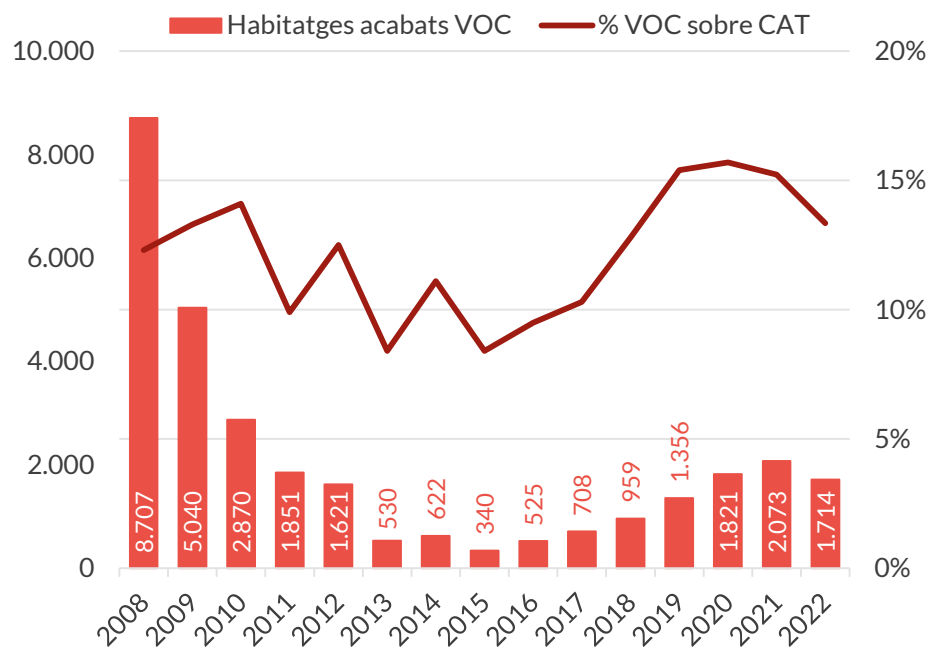
Els habitatges iniciats s'han reduït un 25,5% des de 2008. La disminució del ritme de construcció ha sigut més moderada que a Catalunya (-40,8%).

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

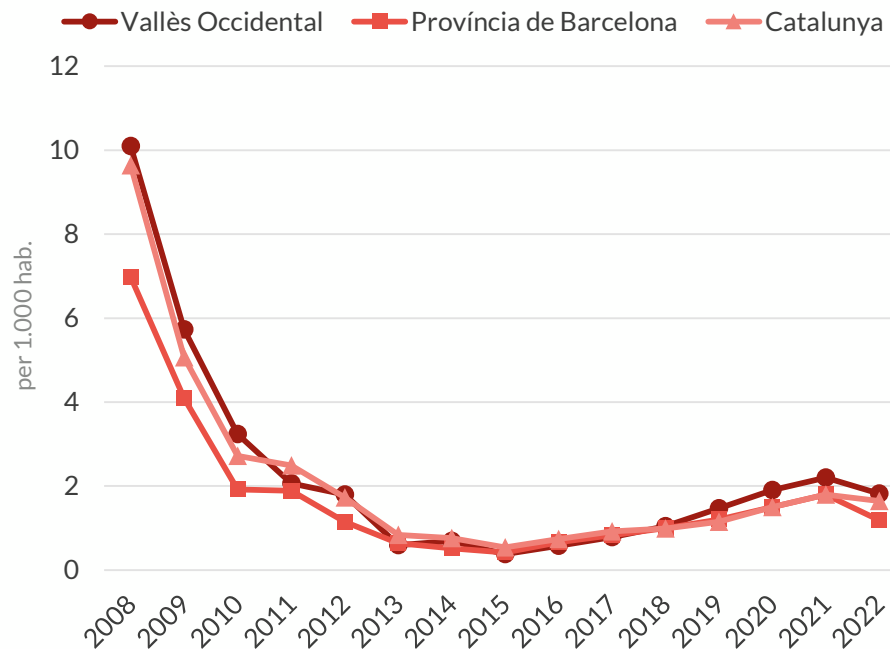
El ritme de construcció d'obra nova destaca pel canvi de tendència a partir del 2014, amb un creixement progressiu fins a l'any 2018, amb una posterior reducció de dos anys consecutius i el creixement a partir de 2021.

Dinàmica de la construcció

Evolució dels habitatges acabats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2022



Evolució dels habitatges acabats per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2022



Durant el 2022 es van finalitzar 1.714 habitatges a la comarca, el 13,3% del total d'obres al conjunt de Catalunya (12.844). Tant al Vallès Occidental com en l'àmbit català s'ha produït una reducció anual dels habitatges acabats per primer cop des de 2015, tot i que la davallada de la comarca (-17,3%) ha estat més intensa que la de Catalunya (-5,6%).

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.

La comarca presenta una xifra d'1,8 habitatges finalitzats per cada 1.000 habitants. Aquest índex és superior a la resta de territoris, sent el de la província de Barcelona el més baix (1,2), seguit del de Catalunya (1,6).

L'índex va caure de forma acusada a la primera fase de la crisi, durant el 2009 i 2010. A partir de 2015 es produeix una lleugera recuperació, però l'increment és menys intens que la construcció d'obra nova i queda molt lluny de les xifres anteriors a la crisi de 2008. En el 2022 es trenca amb la tendència alcista iniciada en 2016.

Dinàmica de la construcció

**L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL**
2022

Habitatges iniciats i acabats. Municipis del Vallès Occidental. 2022

Municipi	Iniciats	Acabats
Badia del Vallès	32	-
Barberà del Vallès	284	99
Castellar del Vallès	59	78
Castellbisbal	21	5
Cerdanyola del Vallès	102	104
Gallifa	-	-
Matadepera	46	21
Montcada i Reixac	19	39
Palau-solità i Plegamans	109	87
Polinyà	2	86
Rellinars	3	4
Ripollet	22	18

Municipi	Iniciats	Acabats
Rubí	49	40
Sabadell	451	410
Sant Cugat del Vallès	188	134
Sant Llorenç Savall	3	2
Sant Quirze del Vallès	35	13
Santa Perpètua de Mogoda	13	89
Sentmenat	5	5
Terrassa	599	455
Ullastrell	5	4
Vacarisses	12	6
Viladecavalls	28	15
Vallès Occidental	2.087	1.714

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 (599) i Sabadell (451), que concentren el gruix dels habitatges iniciats, seguits de Barberà del Vallès, amb 284 habitatges iniciats, sent la tercera xifra més elevada de la comarca. També, altres municipis com Sant Cugat del Vallès (188), Palau-solità i Plegamans (109) i Cerdanyola del Vallès (100).

En construccions finalitzades el que presenta un nombre superior és Terrassa amb 455, per sobre de Sabadell (410). A molta distància, segueixen Sant Cugat del Vallès (134) i Cerdanyola del Vallès (104).

Dinàmica de la construcció

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Habitatges iniciats i acabats per cada 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental. 2022

Municipi	Iniciats per cada 1.000 hab.	Acabats per cada 1.000 hab.
Badia del Vallès	2,4	-
Barberà del Vallès	8,6	3,0
Castellar del Vallès	2,4	3,1
Castellbisbal	1,6	0,4
Cerdanyola del Vallès	1,8	1,8
Gallifa	-	-
Matadepera	4,7	2,2
Montcada i Reixac	0,5	1,1
Palau-solità i Plegamans	7,3	5,8
Polinyà	0,2	10,2
Rellinars	3,3	4,4
Ripollet	0,6	0,5

Municipi	Iniciats per cada 1.000 hab.	Acabats per cada 1.000 hab.
Rubí	0,6	0,5
Sabadell	2,1	1,9
Sant Cugat del Vallès	2,0	1,4
Sant Llorenç Savall	1,2	0,8
Sant Quirze del Vallès	1,7	0,6
Santa Perpètua de Mogoda	0,5	3,4
Sentmenat	0,5	0,5
Terrassa	2,7	2,0
Ullastrell	2,3	1,9
Vacarisses	1,6	0,8
Viladecavalls	3,7	2,0
Vallès Occidental	2,2	1,8

Entre els municipis amb més de 5.000 habitants, l'índex de construcció més elevat el registra Barberà del Vallès, amb 8,6 habitatges iniciats per cada 1.000 habitants. A continuació, se situen Palau-solità i Plegamans (7,3) i Matadepera (4,7).

Polinyà és el municipi on més habitatges s'han finalitzat per cada 1.000 habitants durant el 2021 (10,2). A distància, el segueixen Palau-solità i Plegamans (5,8), Santa Perpètua de Mogoda (3,4) i Castellar del Vallès (3,1).



Mercat immobiliari

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



El sistema espanyol d'habitatge s'ha caracteritzat històricament pel predomini de la propietat i el paper residual de l'habitatge públic, especialment de lloguer (Azevedo et al., 2020). Al llarg de les dues últimes dècades, aquest sistema ha experimentat canvis importants per la reorientació de la política d'habitatge (aturada de la construcció d'HPO i promoció de la rehabilitació i el lloguer privat, amb ajudes molt limitades als llogaters) i l'auge del mercat privat de lloguer, sobretot de les llars amb les rendes més baixes. Paral·lelament, hi hagut un augment en la proporció de llars arrendadores de propietats immobiliàries.

Els canvis en el sistema d'habitatge han desencadenat un procés de polarització amb caràcter generacional i econòmic que, en un context de precarietat laboral, ha penalitzat les llars més joves empenyent-les cap a un mercat de lloguer inassequible propietat, en gran part, de les llars de generacions precedents i fons d'inversió.

L'augment de la demanda d'habitatge de lloguer ha superat el creixement de l'oferta donant lloc a una crisi persistent d'accessibilitat que afecta especialment les zones urbanes i es concentra de manera desproporcionada en les llars més vulnerables, que han vist com els seus ingressos han crescut per sota dels preus de l'habitatge. Val a dir que l'accés a l'habitatge és una dimensió més de la precarietat residencial, juntament amb la qualitat, la seguretat i l'accés als serveis essencials.



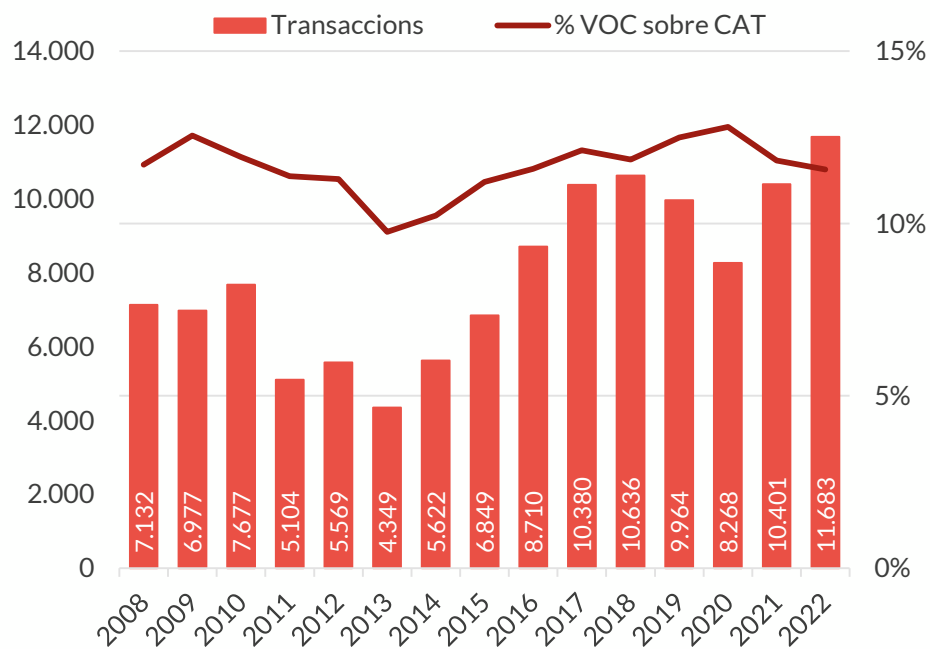
Ritme de les transaccions

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Ritme de les transaccions: compravenda

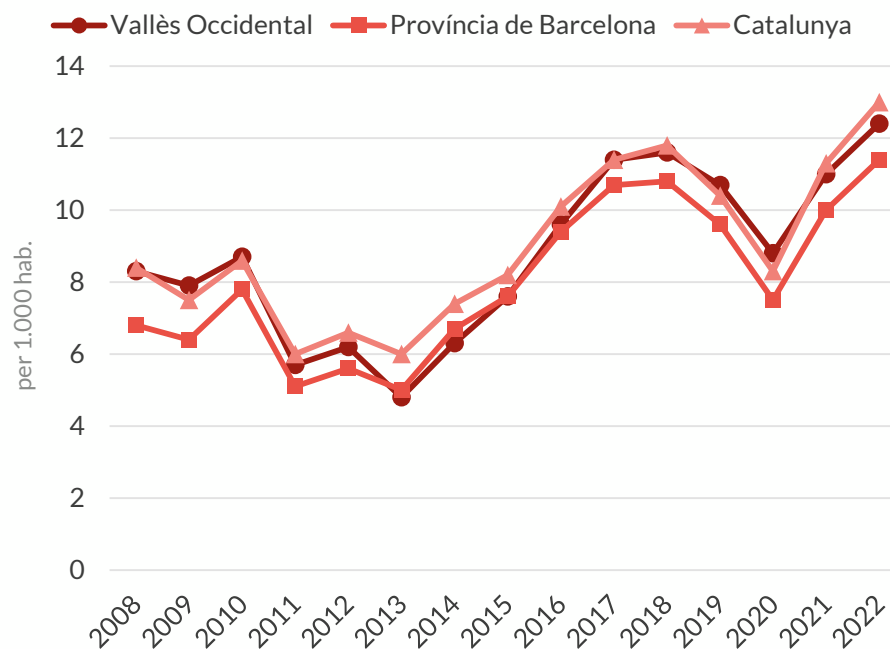
Evolució de les transaccions de compravenda i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2022



Durant el 2022 es van realitzar 11.683 transaccions de compravenda a la comarca, l'11,6% de les registrades al conjunt de Catalunya (101.001). Al Vallès Occidental, les transaccions han augmentat un 12,3% (+1.282), mentre que a Catalunya l'increment ha estat més intens, del 14,9% (+13.098). Continua la tendència de creixement iniciada en 2021, després de dos anys consecutius de descens.

El ritme de transaccions és superior al registrat durant la crisi econòmica, s'han comprat un 63,8% d'habitatges més que en 2008.

Evolució de les transaccions de compravenda per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2022



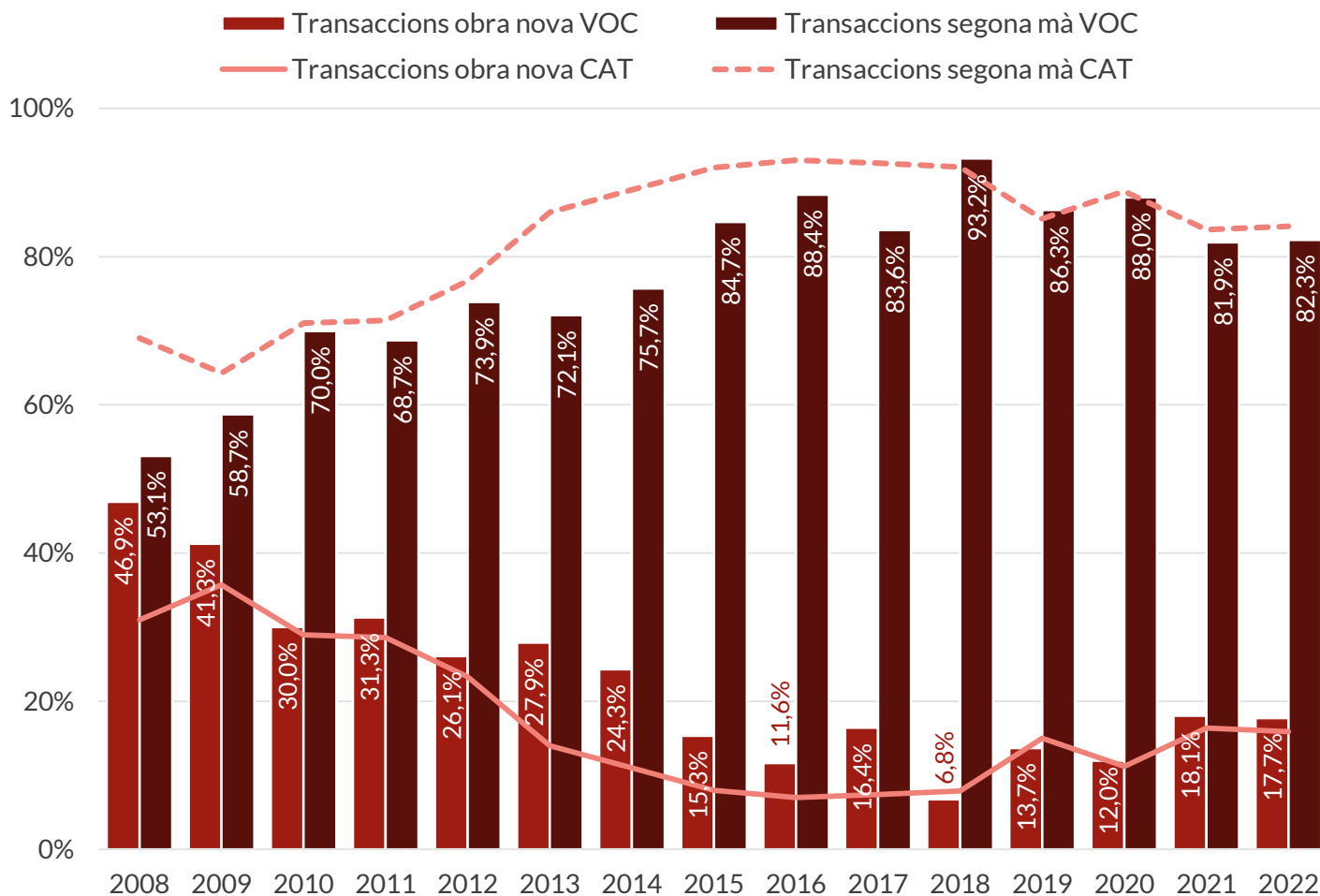
La comarca presenta un índex de compravenda de 12,4 transaccions per cada 1.000 habitants. Aquesta ràtio és inferior a la del conjunt català (13), però superior a la de la província (11,4). Tots els àmbits presenten un increment respecte a l'any anterior.

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
2022

Evolució de les transaccions de compravenda segons tipologia (%). Vallès Occidental i Catalunya. 2008-2022



Les transaccions d'habitatge de segona mà a la comarca representen el 82,3% del total, lleugerament per sobre de la proporció registrada l'any anterior. El conjunt de Catalunya se situa gairebé dos punts per sobre (84,1%), amb un increment similar al comarcal.

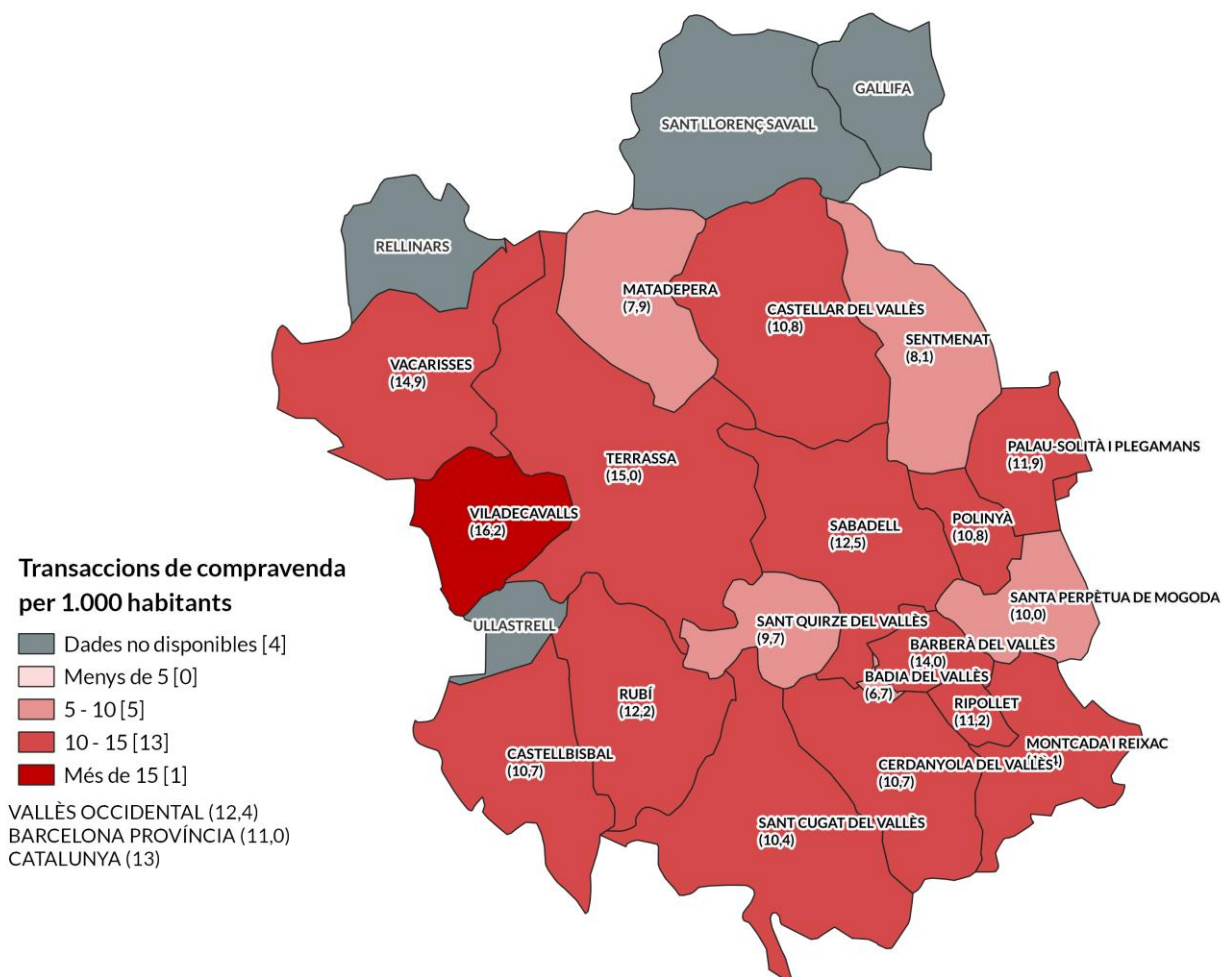
La proporció de compravenda d'habitatges usats presenta una tendència de creixement des del 2012 fins a l'any 2018, quan arriba al pes relatiu màxim. A partir d'aquí s'inicia un període d'instabilitat, tot i que la proporció dels de segona mà sempre supera 80%

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
2022

Transaccions de compravenda per cada 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2022



Els municipis que destaquen en l'índex de compravenda del 2022 són Viladecavalls amb 16,2 transaccions per cada 1.000 habitants (124 transaccions), Terrassa amb 15 (3.364) i Vacarisses amb 14,9 (109).

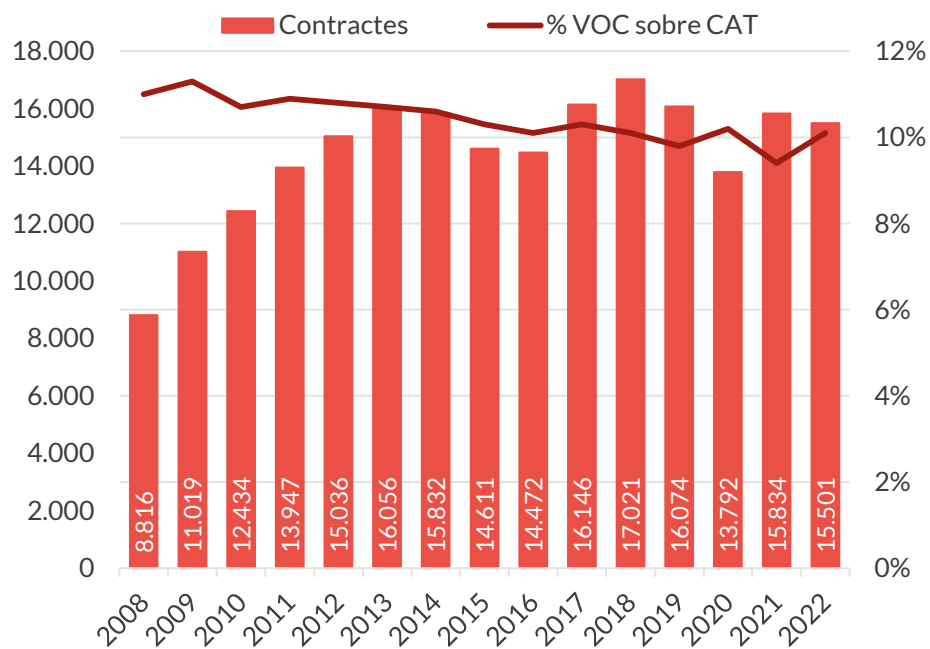
Altres municipis que destaquen per sobre de la mitjana comarcal (12,4) són Barberà del Vallès (14) i Sabadell (12,5). Tanmateix, Terrassa és el municipi amb el nombre més elevat de transaccions (3.364), seguit de Sabadell (2.703).

A l'altre extrem, se situen Badia del Vallès (6,7) i Sentmenat (8,1) 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

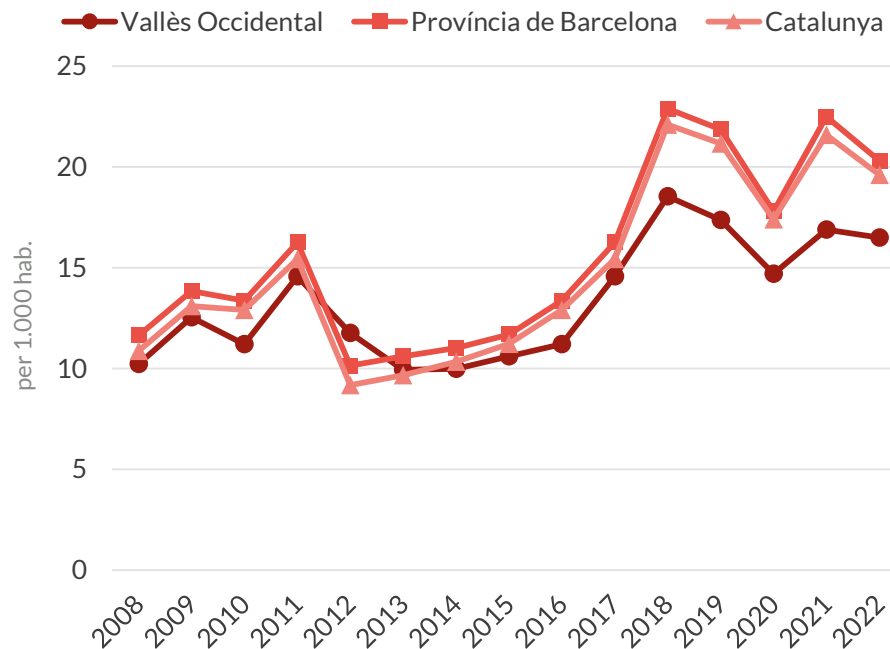
Evolució dels contractes de lloguer formalitzats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2022



En 2022 es van formalitzar 15.501 contractes de lloguer a la comarca, un 2,1% menys que a l'any anterior (-333). Com que la reducció del conjunt català ha estat més intensa (-9%), el pes del lloguer a la comarca sobre el total de Catalunya és superior al registrat en 2021, del 10,1%.

Des de la crisi econòmica de 2008, el nombre de contractes va augmentar progressivament fins al 2013, a partir d'aquí es va iniciar un període de reducció que va finalitzar en 2017. En 2020 es va produir una davallada notable, 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. 2008-2022



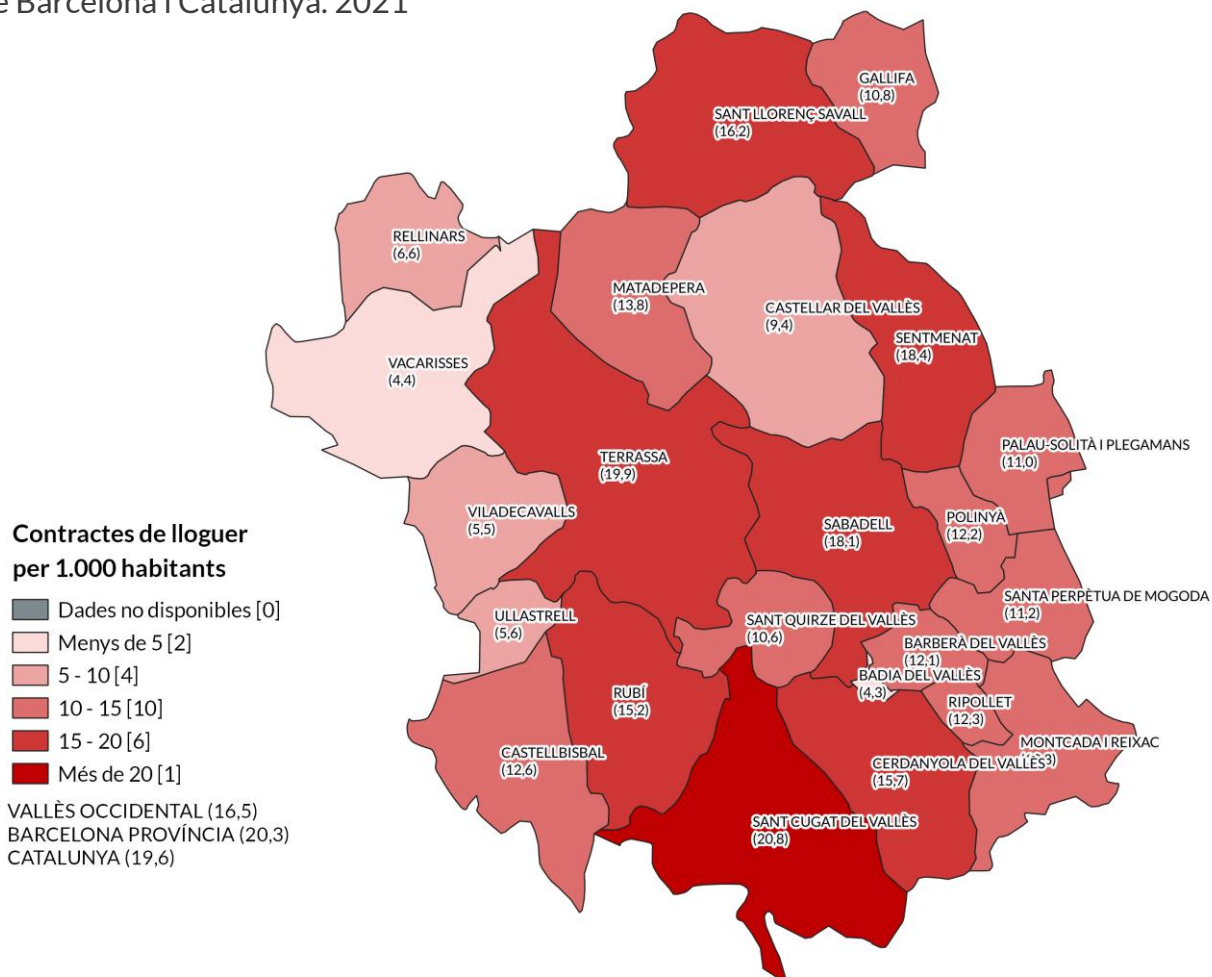
Durant el 2022 s'han formalitzat 16,5 contractes per cada 1.000 habitants a la comarca, xifra inferior a la resta de territoris. La província de Barcelona presenta una ràtio lleugerament superior a la del conjunt de Catalunya (20,3 i 19,6, respectivament). Tots els territoris presenten una reducció de la ràtio respecte de l'any anterior.

El valor de la comarca se situa més de 6 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
2022

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 20,8 contractes formalitzats per cada 1.000 habitants (1.995), únic municipi que se situa per sobre de la xifra provincial (20,3). Terrassa, amb 19,9, és l'altre municipi que també se situa per sobre de la catalana (19,6).

Per sobre de la comarcal (16,5), se situen dos municipis més, entre ells Sentmenat amb 18,4 contractes per cada 1.000 habitants (173) i Sabadell amb 18,4 (3.897).

Les ràtios més baixes se situen a Badia del Vallès (4,3) i Vacarisses (4,4).

Ritme de transaccions: compravenda i lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Transaccions de compravenda i contractes formalitzats de lloguer. Municipis del Vallès Occidental. 2022

Municipi	Compravenda	Lloguer
Badia del Vallès	88	57
Barberà del Vallès	462	399
Castellar del Vallès	270	234
Castellbisbal	136	161
Cerdanyola del Vallès	613	901
Gallifa	-	2
Matadepera	77	135
Montcada i Reixac	453	507
Palau-solità i Plegamans	177	164
Polinyà	91	103
Rellinars	-	6
Ripollet	439	481

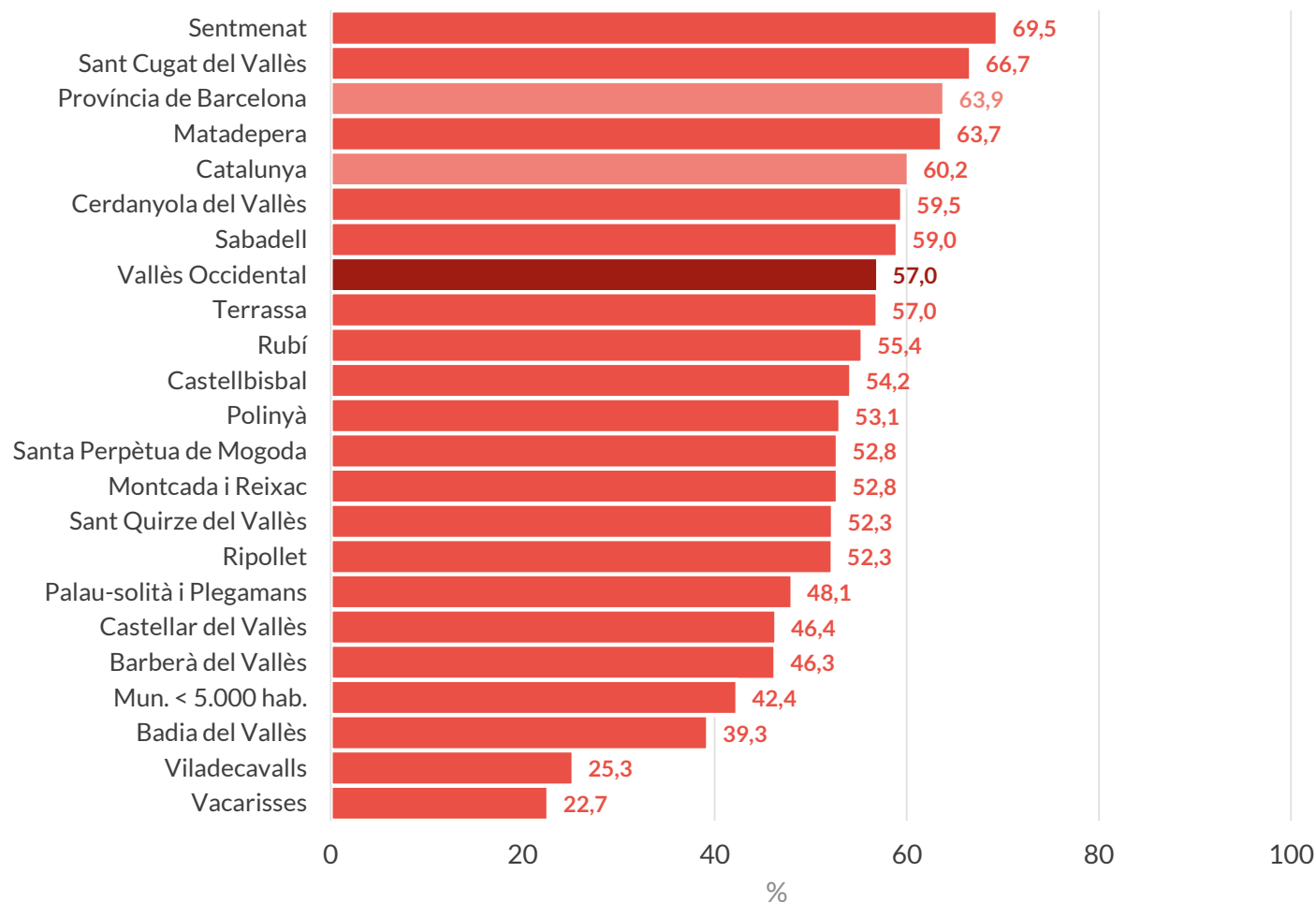
Municipi	Compravenda	Lloguer
Rubí	967	1.202
Sabadell	2.703	3.897
Sant Cugat del Vallès	996	1.995
Sant Llorenç Savall	-	41
Sant Quirze del Vallès	195	214
Santa Perpètua de Mogoda	260	291
Sentmenat	76	173
Terrassa	3.364	4.452
Ullastrell	-	12
Vacarisses	109	32
Viladecavalls	124	42
Vallès Occidental	11.683	15.501

(-) 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
2022

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. 2022



El lloguer predomina en el mercat immobiliari de la comarca, excepte a sis municipis, on la compravenda té un major pes. D'aquests, destaquen Vacarisses (22,7%), Viladecavalls (25,3%) i Badia del Vallès (39,3%).

El pes de lloguer és molt elevat, superior a la mitjana comarcal i catalana, a Sentmenat, Sant Cugat del Vallès i Matadepera, municipis on els contractes de lloguer representen més del 60% de totes les operacions registrades l'any 2022.



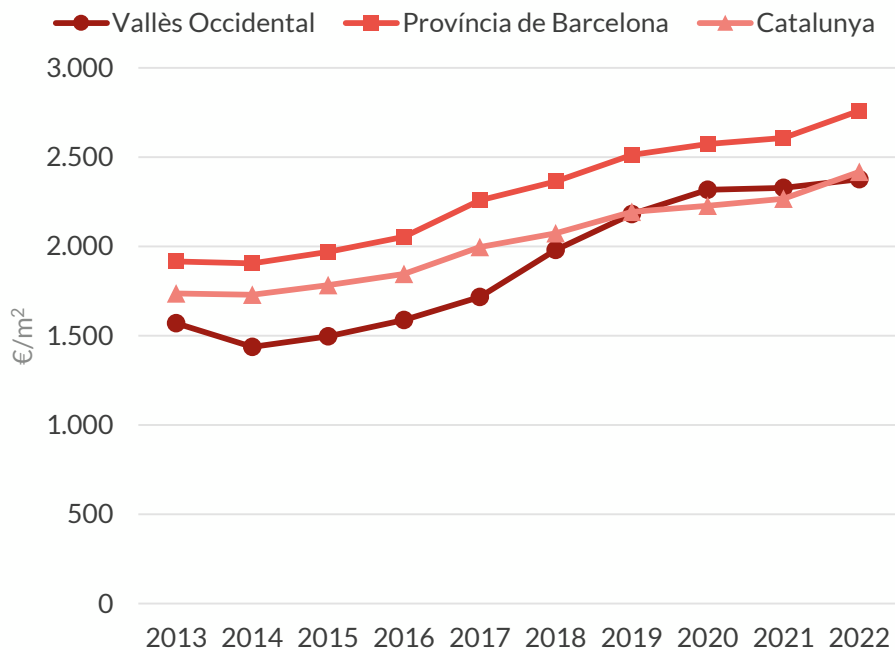
Evolució dels preus

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Evolució dels preus: compravenda

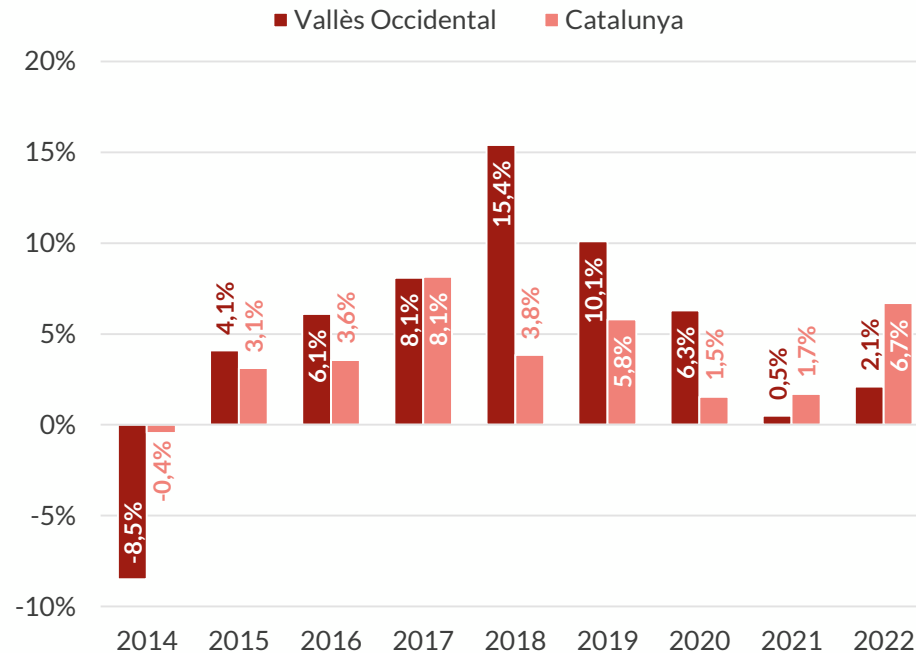
Evolució del preu de compravenda d'habitatge (€/m²). Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2013-2022



El 2022 el preu de compravenda comarcal se situa en 2.375,00 €/ m² de mitjana, inferior al de la província de Barcelona (2.759,11 €/ m²) i superior al del conjunt de Catalunya (2.417,20 €/ m²).

El preu de compravenda mostra una tendència a l'alça des del 2015 en tots els territoris. Des de 2013 el preu a la comarca ha augmentat un 51,3% (+805 €/ m²), superior a l'increment de la província de Barcelona (+44,1%) i al del conjunt de Catalunya (+39,2%).

Evolució de la variació interanual del preu de compravenda d'habitatge (€/ m²) (%). Vallès Occidental i Catalunya. 2014-2022



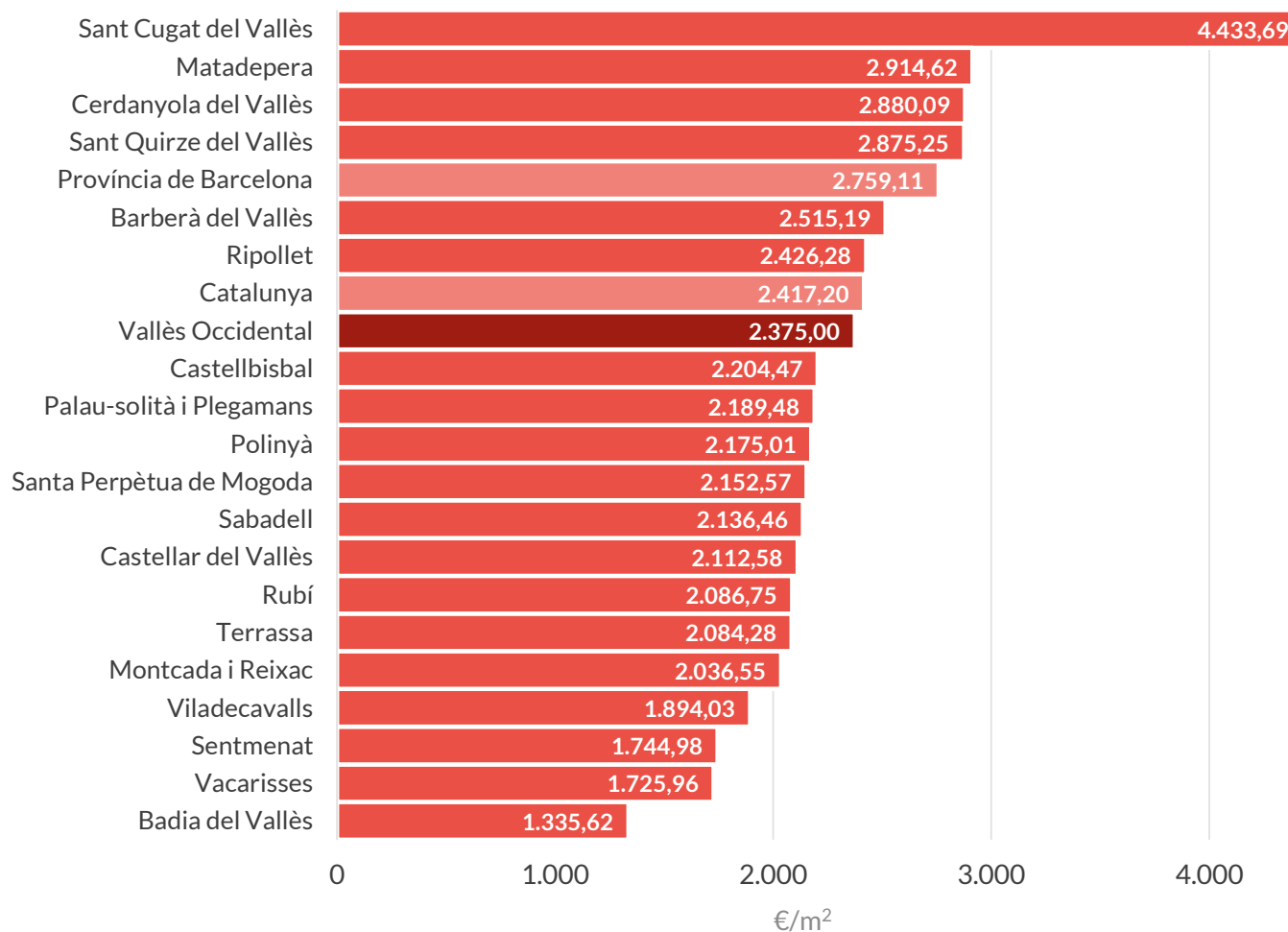
El 2022 el preu del m² dels habitatges en propietat presenta un valor superior al de l'any 2021. Tot i que el creixement del preu continua a la comarca i és més intens que l'any anterior (+2,1%), ho ha fet de forma més intensa al conjunt del territori català (+6,7%).

Des del 2015 tots dos territoris presenten un augment del preu del m² de compravenda, encara que, l'increment comarcal (+51,3%) és més acusat que el català (+39,2%).

Evolució dels preus: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Preu mitjà anual de compravenda d'habitatge (€/m²). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2022



El municipi de la comarca amb el preu mitjà anual del metre quadrat de compravenda més elevat és Sant Cugat del Vallès (4.433,69 €/m²), amb una diferència significativa respecte a la resta de municipis i al voltant d'un 87% superior a la mitjana comarcal.

A continuació, se situen Matadepera (2.914,62 €/m²), Cerdanyola del Vallès (2.880,09 €/m²), Sant Quirze del Vallès (2.875,25 €/m²) i Barberà del Vallès (2.515,19 €/m²).

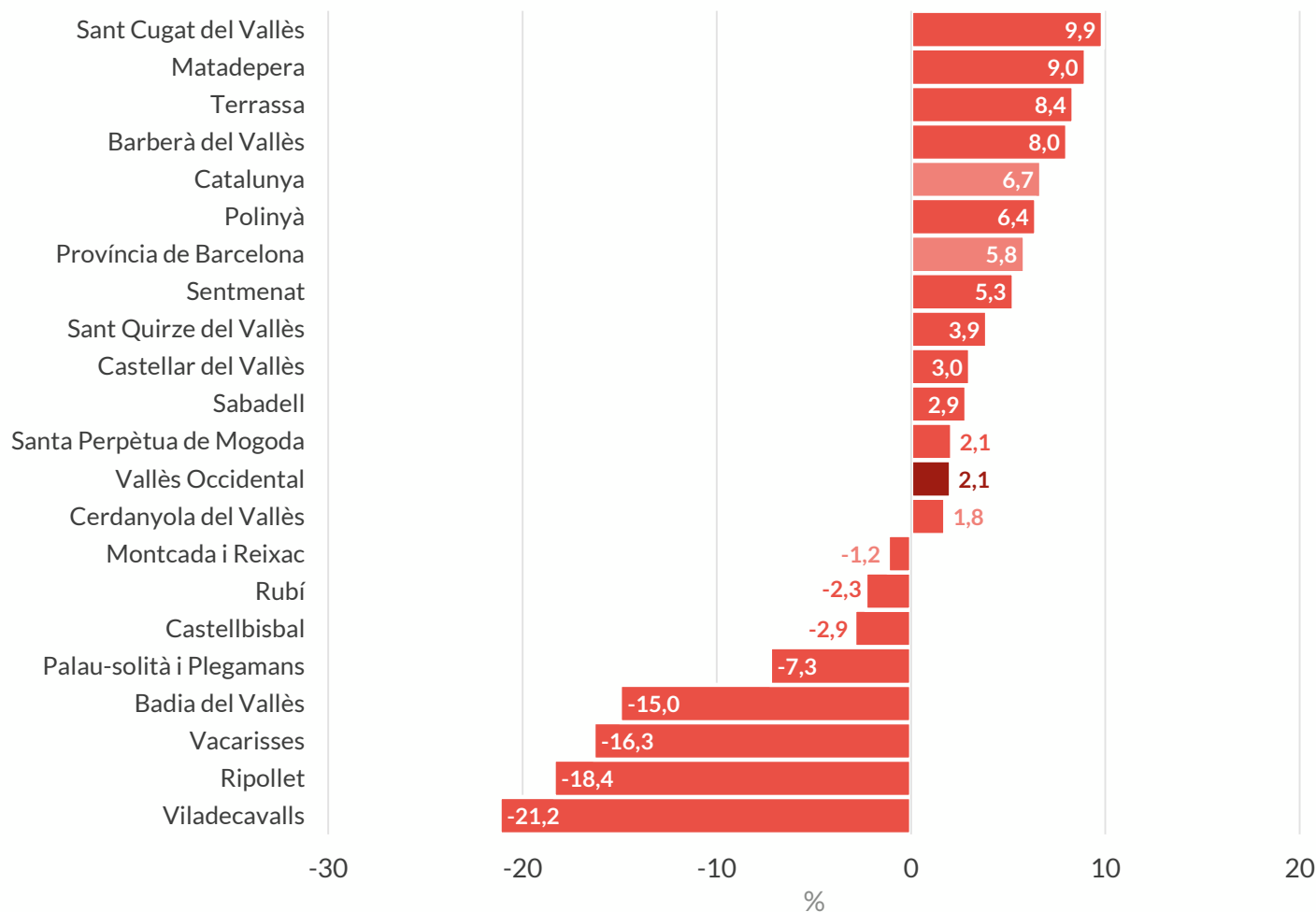
Entre els municipis amb el preu de compravenda més baix destaquen Sentmenat (1.744,98 €/m²), Vacarisces (1.725,96 €/m²) i Badia del Vallès (1.335,62 €/m²).

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
2022

Variació interanual del preu mitjà de compravenda (€/m²) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2021-2022



Onze municipis van augmentar el preu de compravenda respecte de l'any anterior. Sant Cugat del Vallès i Matadepera són els municipis amb una major variació anual, amb un increment del 9,9% i del 9%, respectivament.

Altres municipis que destaquen amb una variació per sobre del conjunt català (+6,7%) són Terrassa (+8,4%) i Barberà del Vallès (+8%).

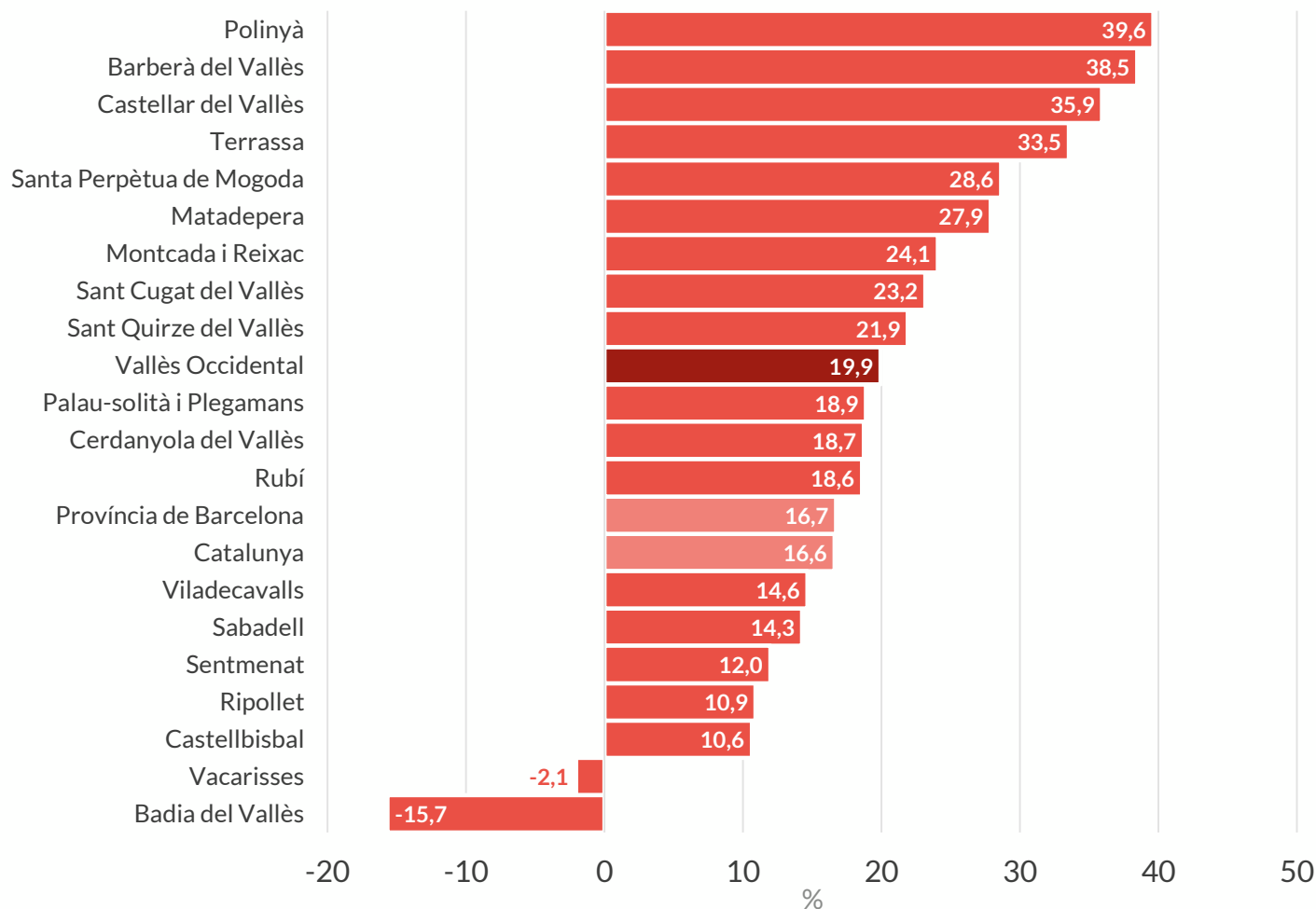
En total, vuit municipis han reduït anualment el preu de compravenda a la comarca, especialment Viladecavalls (-21,2%), Ripollet (-18,4%), Vacarisses (-16,3%) i Badia del Vallès (-15%).

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
2022

Variació del preu mitjà de compravenda (€/m²) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2018-2022



En els darrers anys el preu del m² de compravenda a la comarca ha augmentat un 19,9%, per sobre de l'increment de la província (+16,7%) i del conjunt de Catalunya (+16,6%).

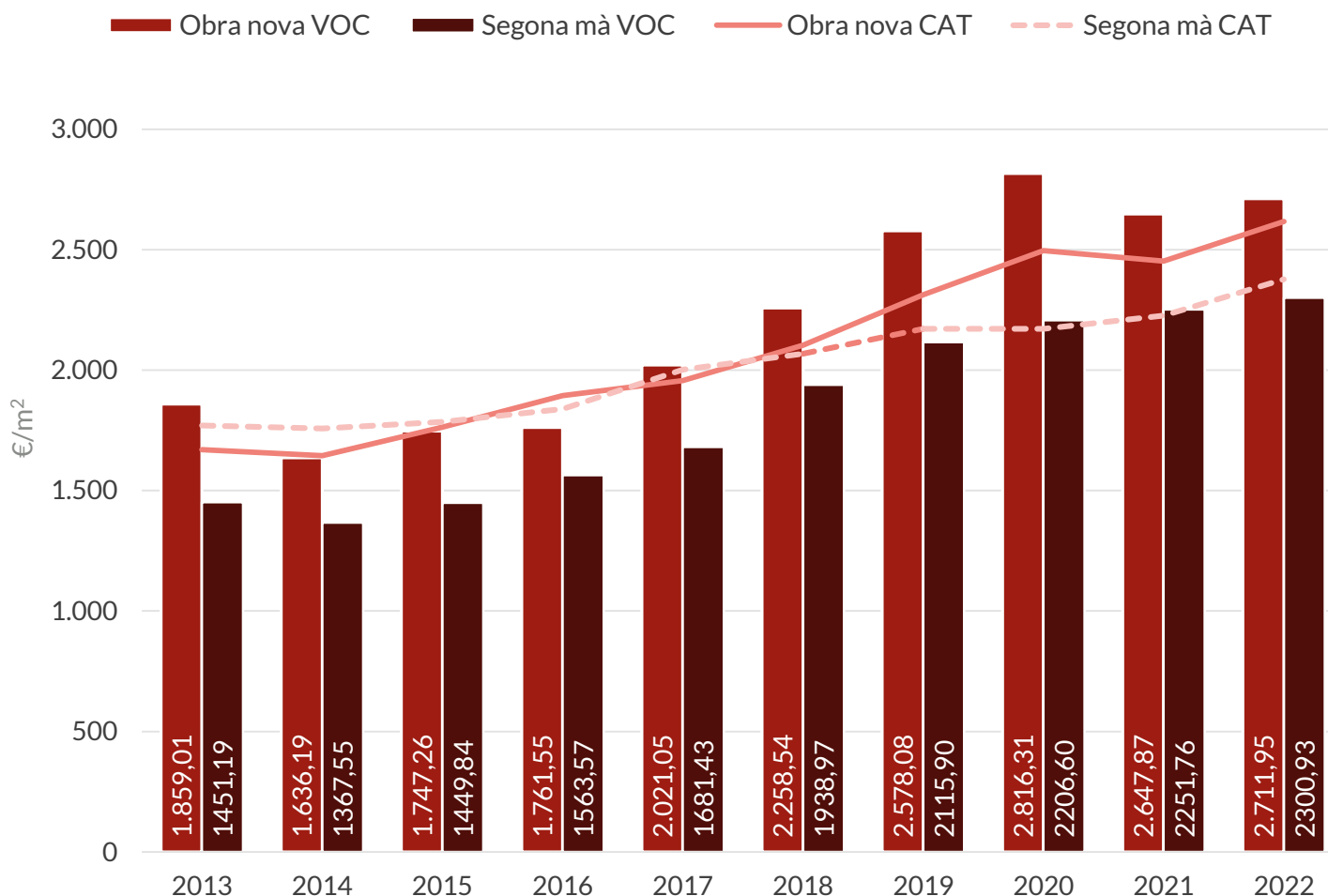
Polinyà és el municipi que presenta el creixement més elevat (+39,6%), passant dels 1.557,57 €/m² als 2.175,01 €/m² en cinc anys. El segueixen Barberà del Vallès (+38,5%) i Castellar del Vallès (+33,5%).

Mentre que Badia del Vallès i Vacarisses són els únics que presenten una reducció quinquennal del preu, del 15,7% i del 2,1%, respectivament.

Evolució dels preus: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Evolució del preu mitjà de compravenda per m² d'habitatges d'obra nova i de segona mà. Vallès Occidental i Catalunya. 2013-2022



El preu mitjà del m² d'obra nova a la comarca l'any 2022 és de 2.711,95 €/m², superior al conjunt de Catalunya (2.617,42 €/m²). En canvi, el de segona mà és de 2.300,93 €/m², inferior al català (2.376,76 €/m²).

A diferència d'anys anteriors, ambdós territoris registren un increment anual del preu de compravenda similar per ambdós tipus d'habitatges.

Des de 2013 hi ha hagut un increment molt notable dels preus, amb diferències entre tipus d'habitatges i territoris. El preu dels habitatges de segona mà a la comarca ha augmentat amb més intensitat (+58,6%) que els d'obra nova (+45,9%). A diferència del conjunt català, on els nous han crescut amb més força (+56,7%) que els usats (+34,3%).

Evolució dels preus: compravenda

**L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL**
2022

Preu de compravenda d'habitatge d'obra nova i de segona mà (€/m²). Municipis de més de 5.000 habitants del Vallès Occidental. 2022

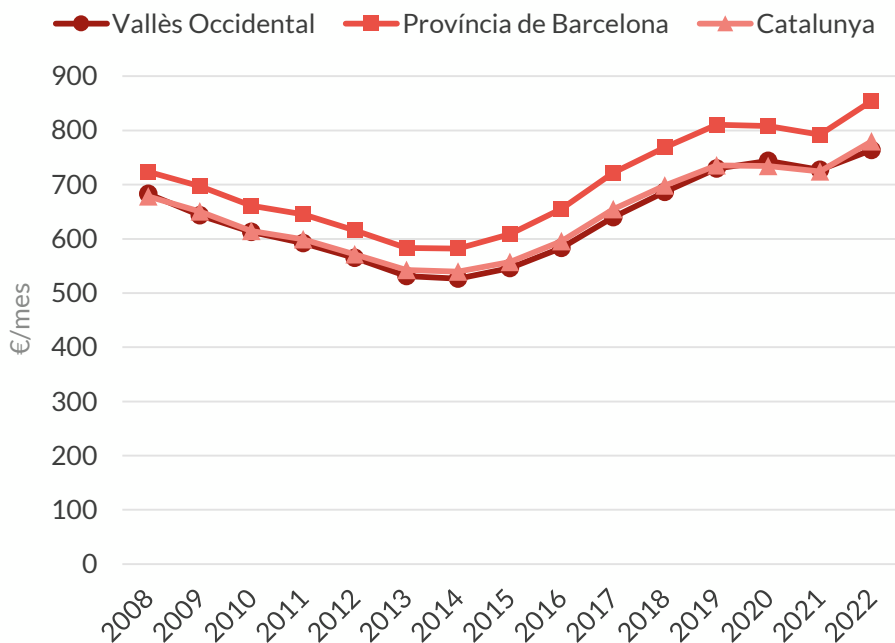
Municipi	Nous	Segona mà	Municipi	Nous	Segona mà
Badia del Vallès	1.206,90	1.358,33	Rubí	2.107,32	2.081,08
Barberà del Vallès	2.151,48	2.547,31	Sabadell	2.350,47	2.074,03
Castellar del Vallès	2.090,58	2.117,38	Sant Cugat del Vallès	4.480,98	4.405,58
Castellbisbal	-	2.204,47	Sant Quirze del Vallès	2.511,84	2.900,80
Cerdanyola del Vallès	2.724,95	2.890,53	Santa Perpètua de Mogoda	2.021,84	2.187,60
Matadepera	-	2.914,62	Sentmenat	1.665,40	1.754,42
Montcada i Reixac	2.364,94	1.909,85	Terrassa	2.488,32	2.011,95
Palau-solità i Plegamans	2.084,83	2.212,03	Vacarisses	-	1.725,96
Polinyà	-	2.195,31	Viladecavalls	720,48	1.973,02
Ripollet	2.017,98	2.460,58	Vallès Occidental	2.711,95	2.300,93

Dos municipis se situen per sobre del preu mitjà comarcal de la comarca d'habitatges nous (2.711,95 €/m²), entre ells Sant Cugat del Vallès destaca per tenir un preu notablement més elevat que la resta de municipis (4.480,98 €/m²). Els que tenen el preu mitjà inferior són Viladecavalls (720,48 €/m²) i Badia del Vallès (1.206,9 €/m²).

La mitjana comarcal dels habitatges de segona mà és superada per sis municipis, incloent-hi Sant Cugat del Vallès (4.405,58 €/m²), molt per sobre de la resta. Badia del Vallès (1.358,33 €/m²) i Vacarisses (1.725,96 €/m²) presenten els preus més baixos d'habitatges usats.

Evolució dels preus: lloguer

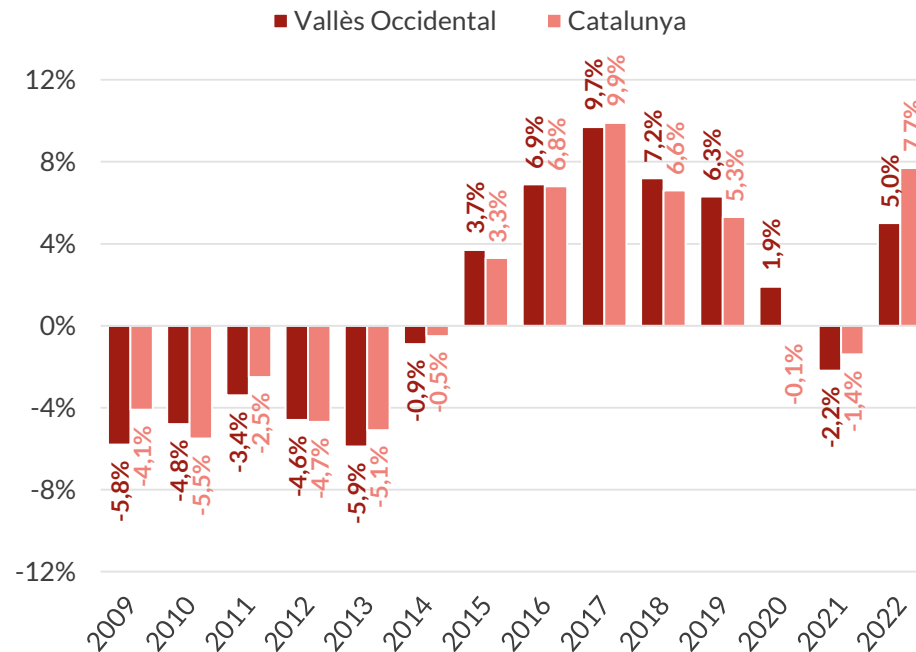
Evolució del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes). Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2022



La mitjana del preu de lloguer contractual a la comarca se situa en 763,62 €/mes, superior a la registrada l'any 2021. Aquesta és lleugerament superior a la del conjunt català (779,84 €/mes), però notablement inferior a la de la província (854,00 €/mes).

L'evolució del preu de lloguer presenta dues fases: una de reducció des de l'any 2008 fins al 2014 i, a partir d'aquest any, s'inicia una dinàmica de creixement, que es va trencar en 2021 (aplicació de la llei catalana de contenció de preus). Els tres territoris presenten una variació al voltant del 45% respecte de la xifra més baixa de l'any 2014.

Evolució de la variació interanual del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes) (%). Vallès Occidental i Catalunya. 2009-2022



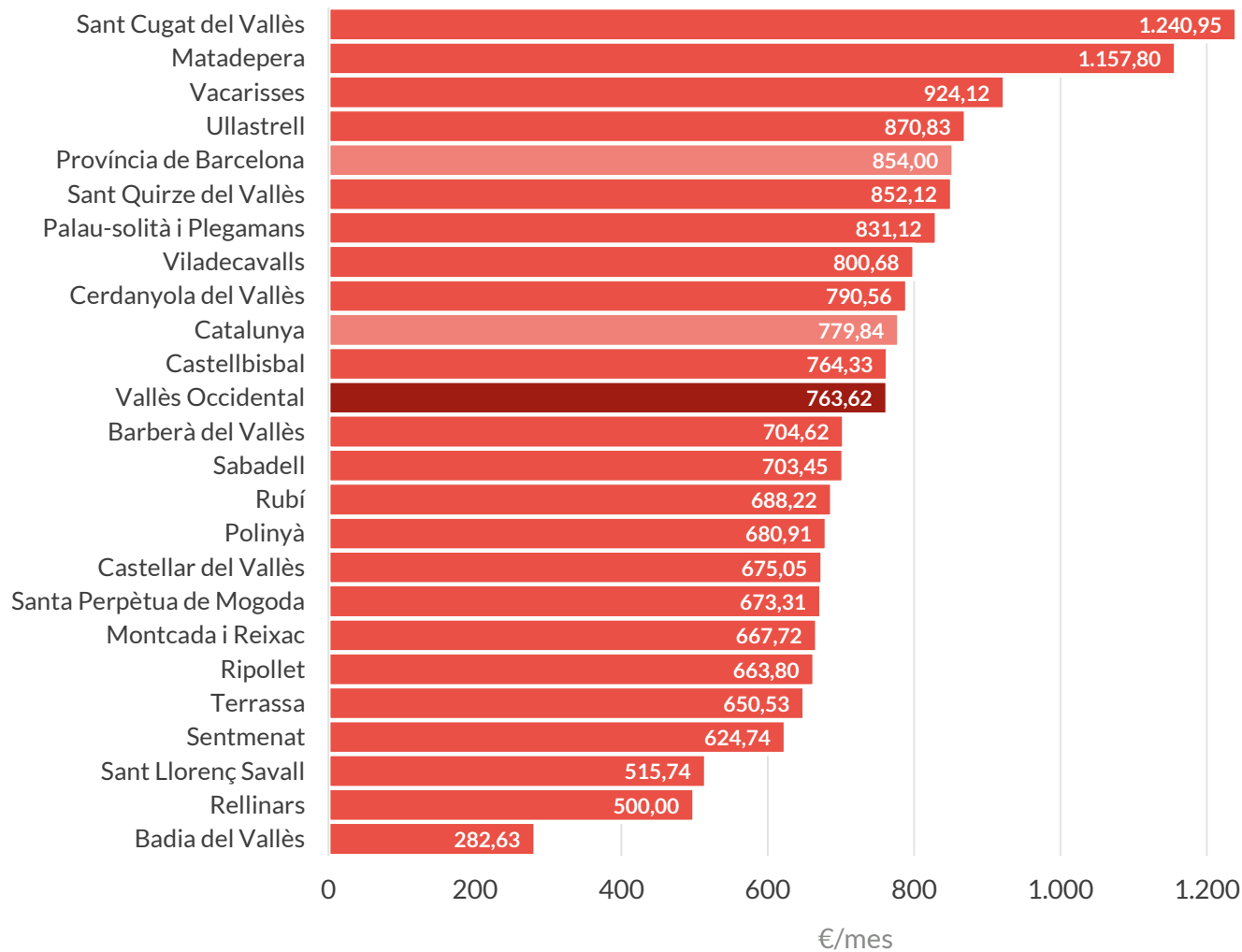
El preu del lloguer comarcal augmenta un 5% durant el 2022, després de la caiguda registrada en 2021. A Catalunya també es produeix un increment, però amb més intensitat (+7,7%).

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, excepte l'any 2021 quan es produeix un descens.

Evolució dels preus: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Preu mitjà de lloguer contractual (€/mes). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2022



Sant Cugat del Vallès també se situa amb el preu mitjà del lloguer més elevat, amb 1.240,95 euros mensuals, el que representa gairebé 4,5 vegades més que el preu de Badia del Vallès (282,63 €/mes) i més d'un 60% per sobre del comarcal.

Dels altres nou municipis que superen la mitjana comarcal i catalana destaquen Matadepera (1.157,80 €/mes) i Vacarisses (924,12 €/mes).

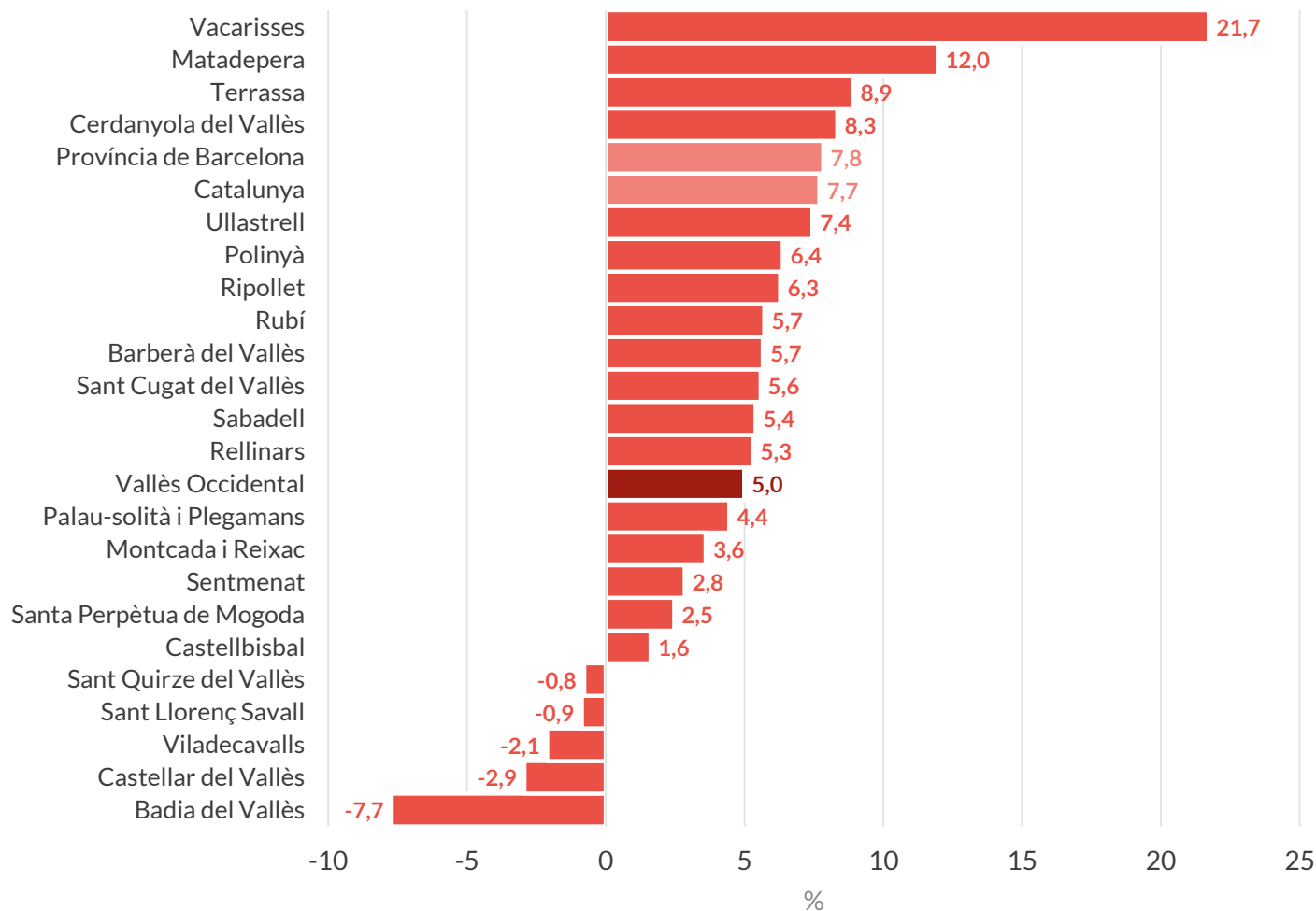
A l'altre extrem, amb els lloguers més baixos, se situen Badia del Vallès, amb els lloguers més baixos se situen Rellinars (500,00 €/mes), Sant Llorenç Savall (515,74 €/mes), i Sentmenat (624,74 €/mes).

Nota: Gallifa no va signar cap contracte de lloguer en 2022.

Evolució dels preus: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Variació interanual del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2021-2022



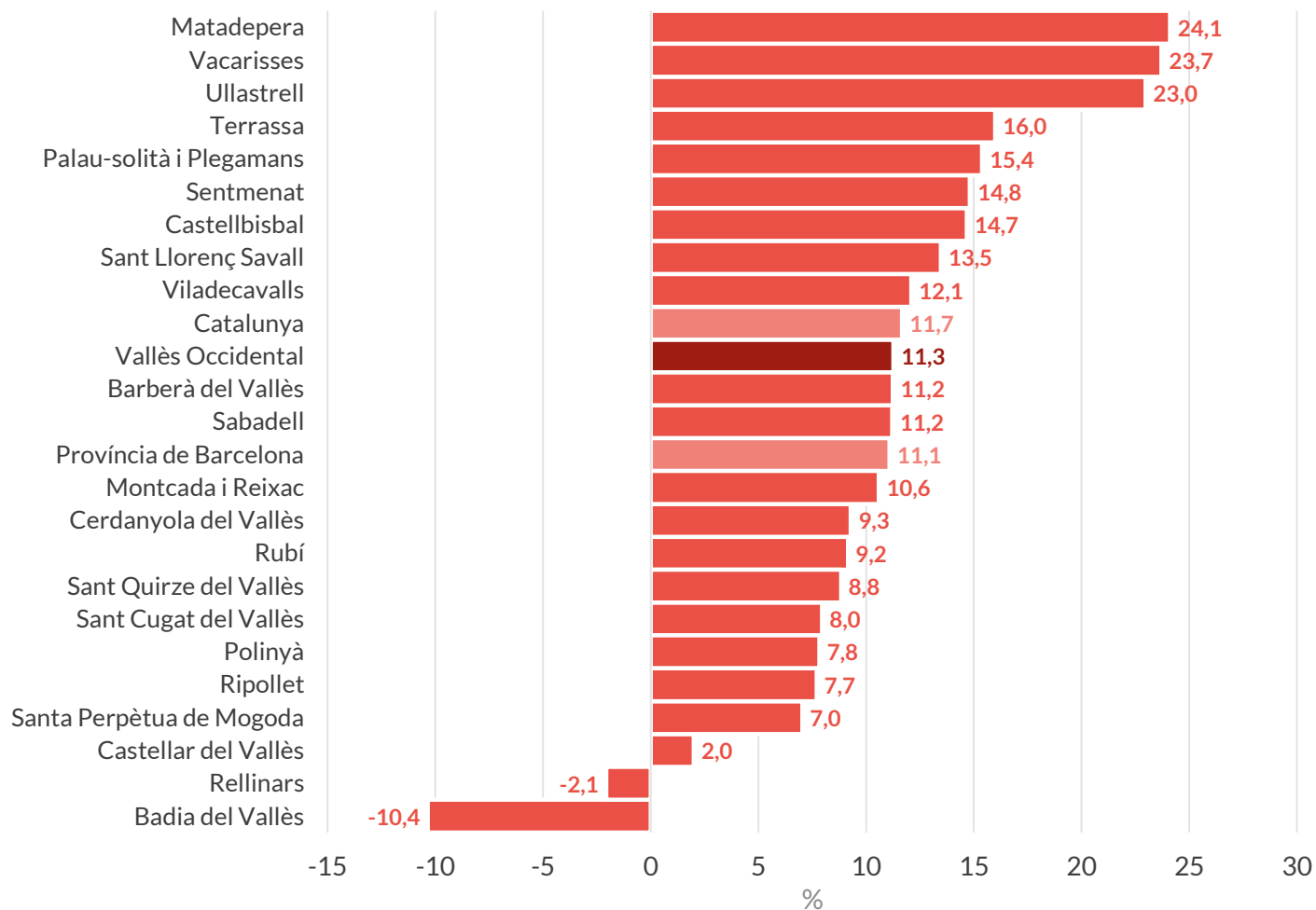
Disset municipis presenten un augment del preu mitjà del lloguer respecte de l'any anterior. Dels que tenen és població, destaca l'increment del preu de Vacarisses (+21,7%), Matadepera (+12%), Terrassa (+8,9%) i Cerdanyola del Vallès (+8,3%).

Altrament, només cinc municipis registren un descens anual del preu de lloguer. Els que presenten la caiguda més accentuada són Badia del Vallès (-7,7%), Castellar del Vallès (-2,9%) i Viladecavalls (-2,1%).

Evolució dels preus: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Variació del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2018-2022



Respecte a l'any 2018, el preu mensual del lloguer a la comarca ha augmentat un 11,3%, per sobre de la província de Barcelona (+11,1%), però inferior al conjunt de Catalunya (+11,7%).

Entre els municipis amb més població, destaca el creixement del preu de Matadepera (+24,1%), el de Vacarisses (+23,7%) i el de Terrassa (+16%). Amb els increments més baixos destaquen Santa Perpètua de Mogoda (+7%) i Castellar del Vallès (+2%).

En canvi, Badia del Vallès (+4,4%), Rellinars (-10,4%) i Rellinars (-2,1%) són els únics municipis que redueixen el preu del lloguer mensual.



Instrumentos de la política d'habitatge

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Les polítiques en l'àmbit de l'habitatge es poden classificar en dues grans categories. D'una banda, les polítiques redistributives, amb mesures que posen el focus en facilitar l'accés a l'habitatge als col·lectius més desafavorits a través de subsidis i ajuts, l'habitatge social o solucions habitacionals per a persones en situació d'especial vulnerabilitat (víctimes de violència masclista, persones sense llar, etc.). D'altra banda, les polítiques predistributives que busquen incidir en els factors que generen els processos d'exclusió residencial com ara les regulacions i control dels preus, les normatives urbanístiques o els incentius per a formes de promoció immobiliària alternatives (Sabaté, 2023).

Entre els factors explicatius de les tendències alcistes dels preus de compravenda i lloguer dels darrers anys hi figura el declivi en la promoció d'habitatge públic, ja que la manca d'una oferta suficient d'habitatge protegit, a preus més assequibles i/o amb finalitats socials, fa que no hi hagi un contrapès dels preus de mercat (Boada et al., 2021).

Amb l'objectiu de reduir 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, que va ser derogada parcialment pel Tribunal Constitucional. En 2023, però, ha entrat en vigor la Llei 12/2023, de dret a l'habitatge, impulsada pel Govern d'Espanya. Aquesta nova llei contempla l'increment progressiu del parc públic d'habitatge en lloguer, l'augment del lloguer social i la contenció de preus en àrees tensionades.



Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

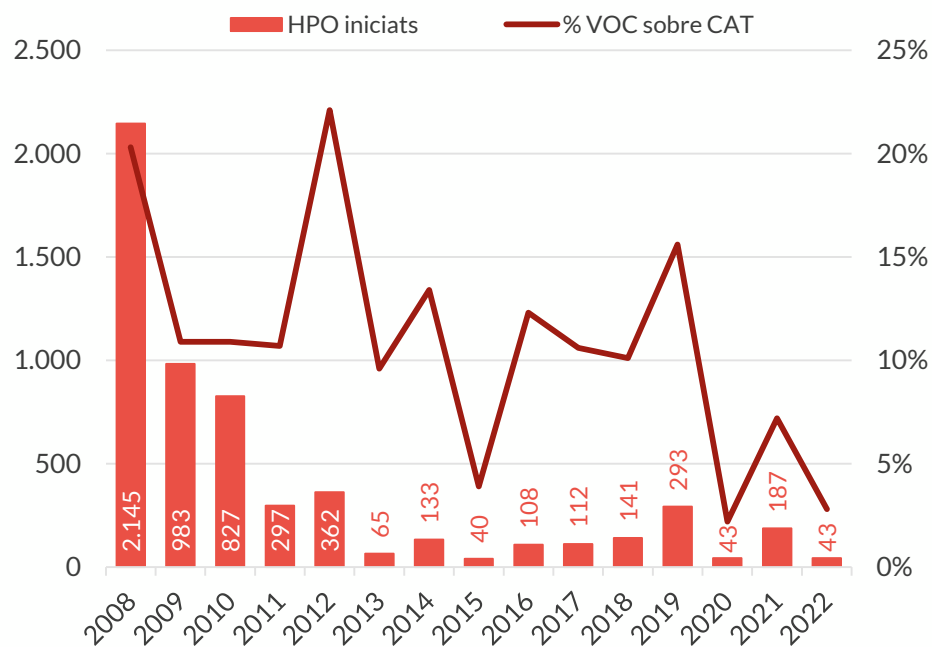
INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

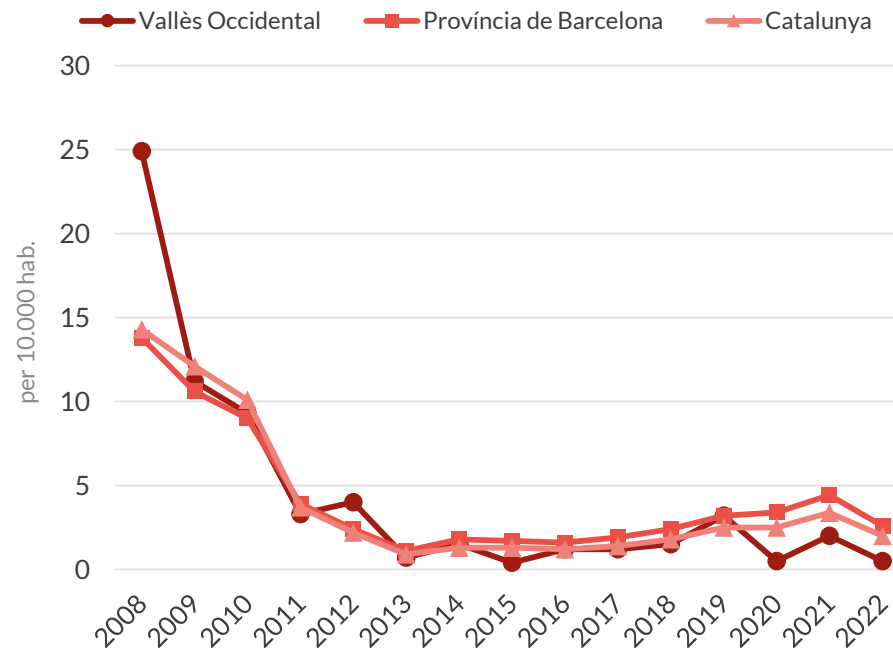
Evolució dels habitatges de protecció oficial iniciats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2022



En 2022 es va iniciar la construcció de 43 habitatges de protecció oficial a la comarca, una xifra molt inferior a la registrada l'any anterior. Al conjunt de Catalunya també s'ha produït una caiguda de les obres d'HPO (-41,5%), però menys intensa que la de la comarca (-77%). En conseqüència, l'aportació del Vallès Occidental als HPO iniciats del conjunt català s'ha reduït sobtadament, del 7,2% al 2,8%, similar a les xifres de l'any 2020.

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 2020 i de 2022, 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. 2008-2022



L'índex de construcció d'HPO a la comarca ha caigut significativament respecte d'un any abans, passant dels 2 al 0,5 HPO iniciats per cada 10.000 habitants. Aquesta xifra se situa molt per sota del conjunt català (2) i de la xifra provincial (2,6).

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 pandèmia i ha tornat a reduir-se en 2022 després d'un augment significatiu durant el 2021.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Habitatges de protecció oficial iniciats. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2008-2012, 2013-2017 i 2018-2022

	2008-2012	2013-2017	2018-2022	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			6	6
Polinyà	32	32	34	98
Ripollet	300			300
Rubí	226		30	256
Sabadell	1.102	243	205	1.550
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	458	707	5.779
Catalunya	31.576	4.619	9.366	45.561

A la comarca s'han iniciat 5.779 HPO des de 2008. El 79,8% es van iniciar entre el 2008 i el 2012, a diferència del conjunt de Catalunya que se situa en el 69,3% en aquests anys. Tot i el lleuger augment dels darrers anys, encara queden molt lluny de les xifres del primer període.

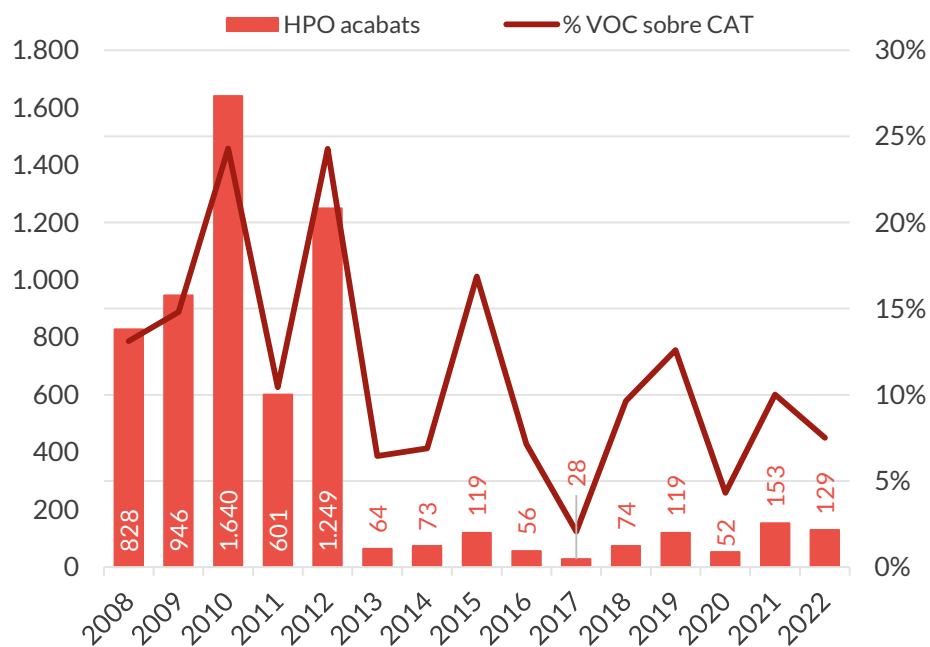
Els municipis amb més obra nova d'HPO des de 2008 són els que tenen més població: Sabadell (1.550), Terrassa (1.426) i Sant Cugat del Vallès (685). Des de 2018 només s'ha iniciat HPO a deu municipis i en 2022 només a Rubí i Sabadell.

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

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2022

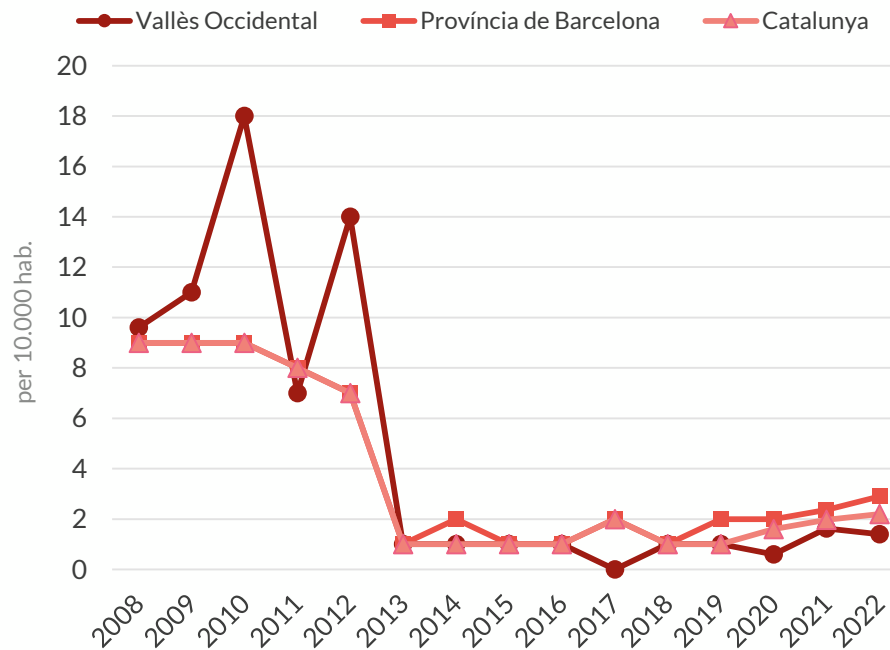
Evolució dels habitatges de protecció oficial acabats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2022



Durant el 2022 es van acabar 129 HPO a la comarca, és la segona xifra més elevada des de 2013, però se situa lleugerament per sota del valor de l'any anterior (-15,7%). En canvi, el conjunt de Catalunya registra un augment del 12,7%. Així, el pes de la comarca amb relació al conjunt català en la finalització d'HPO disminueix del 10% al 7,5%.

A partir de 2013 es produeix una dràstica disminució dels HPO acabats, amb la xifra més baixa en 2017 (28). Tot i l'augment dels darrers anys, en 2022 es va acabar amb deu 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. 2008-2022



L'índex de finalització d'HPO per cada 10.000 habitants a la comarca s'ha reduït lleugerament durant el 2022, passant de l'1,6 a l'1,4. La resta de territoris presenten índexs superiors: la província de Barcelona de 2,9 i el conjunt de Catalunya de 2,2.

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
2022

Habitatges de protecció oficial acabats. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2008-2012, 2013-2017 i 2018-2022

	2008-2012	2013-2017	2018-2022	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
Palau-solità i Plegamans			3	3
Polinyà	76	16	50	142
Ripollet	287			287
Rubí	250		2	252
Sabadell	1.458	159	169	1.786
Sant Cugat del Vallès	869	24	106	999
Sant Llorenç Savall	21			21
Sant Quirze del Vallès	49	43		92
Santa Perpètua de Mogoda	168	65	83	316
Sentmenat	91			91
Terrassa	1.019	33	82	1.134
Viladecavalls			2	2
Vallès Occidental	5.264	340	527	6.131
Catalunya	30.362	4.899	6.172	41.433

Des del 2008 s'han finalitzat 6.131 habitatges protegits a la comarca. D'aquests, el 85,9% es van acabar durant els anys de 2008 a 2012. Al conjunt de Catalunya aquesta xifra és força inferior (73,3%).

Com en la construcció d'obra nova, els municipis amb més habitants són els que tenen un nombre més elevat d'HPO finalitzats: Sabadell (1.786), Terrassa (1.134) i Sant Cugat del Vallès (999). Des del 2018 només deu municipis han acabat habitatges protegits a la comarca.

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

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Habitatges amb règim de protecció vigent segons qualificació. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 31/12/2022.

Municipi	Total HPO	HPO qualificació definitiva	Municipi	Total HPO	HPO qualificació definitiva
Badia del Vallès	72	72	Rubí	584	584
Barberà del Vallès	300	300	Sabadell	6.219	5.054
Castellar del Vallès	317	317	Sant Cugat del Vallès	1.491	1.491
Castellbisbal	-	-	Sant Llorenç Savall	23	23
Cerdanyola del Vallès	1.367	1.367	Sant Quirze del Vallès	214	214
Gallifa	-	-	Santa Perpètua de Mogoda	479	479
Matadepera	36	36	Sentmenat	149	149
Montcada i Reixac	1.024	1.024	Terrassa	3.944	3.674
Palau-solità i Plegamans	64	64	Ullastrell	-	-
Polinyà	393	393	Vacarisses	6	6
Rellinars	-	-	Viladecavalls	4	4
Ripollet	952	952	Vallès Occidental	17.638	16.203
			Catalunya	119.505	107.216

El Vallès Occidental disposa de 17.638 habitatges de protecció oficial amb data de 31 de desembre de 2022.

D'aquests, el 91,9% disposen de la qualificació definitiva i el 8,1% són habitatges amb promoció pública sense qualificar (només a Sabadell i Terrassa).

En relació amb la població de la comarca, al Vallès Occidental hi ha 172 habitatges amb règim de protecció per cada 10.000 habitants, xifra superior a la ràtio catalana (138 per cada 10.000 habitants).

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

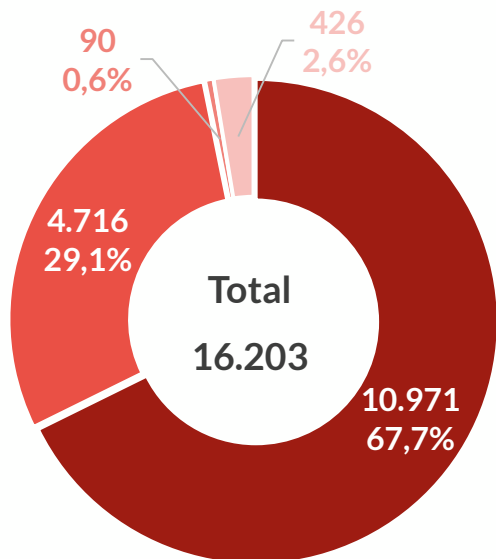
Nota: la diferència entre el total d'HPO i els qualificats a partir de 1993 són els HPO sense qualificar

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Habitatges de protecció oficial amb qualificació definitiva a partir de 1993 segons règim de tinença. Vallès Occidental. 31/12/2022.

■ Compravenda ■ Lloguer ■ Allotjaments ■ Venda/lloguer

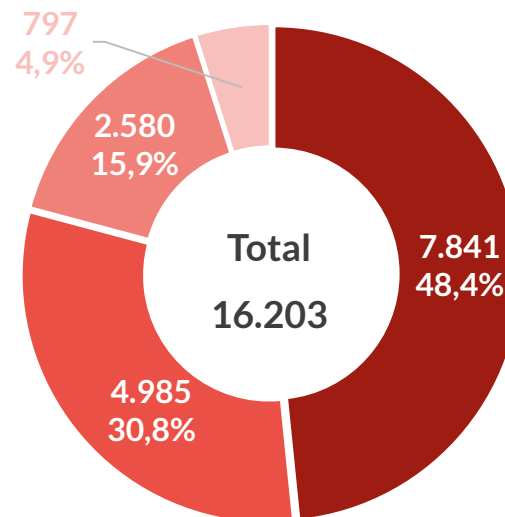


A 31 de desembre de 2022, al Vallès Occidental, hi havia 16.203 habitatges de protecció oficial qualificats a partir de 1993. D'aquests, el 67,7%, un total de 10.971, són de compravenda i el 29,1% (4.716) de lloguer.

El 2,6% (426) dels HPO estan destinats al lloguer amb opció de compra (una vegada transcorregut el termini establert per la normativa vigent) i un 0,6% (90) són habitatges per a allotjament de caràcter provisional o temporal per a situacions transitòries.

Habitatges de protecció oficial amb qualificació definitiva a partir de 1993 segons tipus de promotor. Vallès Occidental. 31/12/2022.

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



Dels 16.203 habitatges de protecció oficial amb qualificació vigent a partir de 1993, un total de 7.841, gairebé la meitat (48,4%), són de promotores de caràcter públic, mentre que el 30,8% ho són de caràcter privat (4.985).

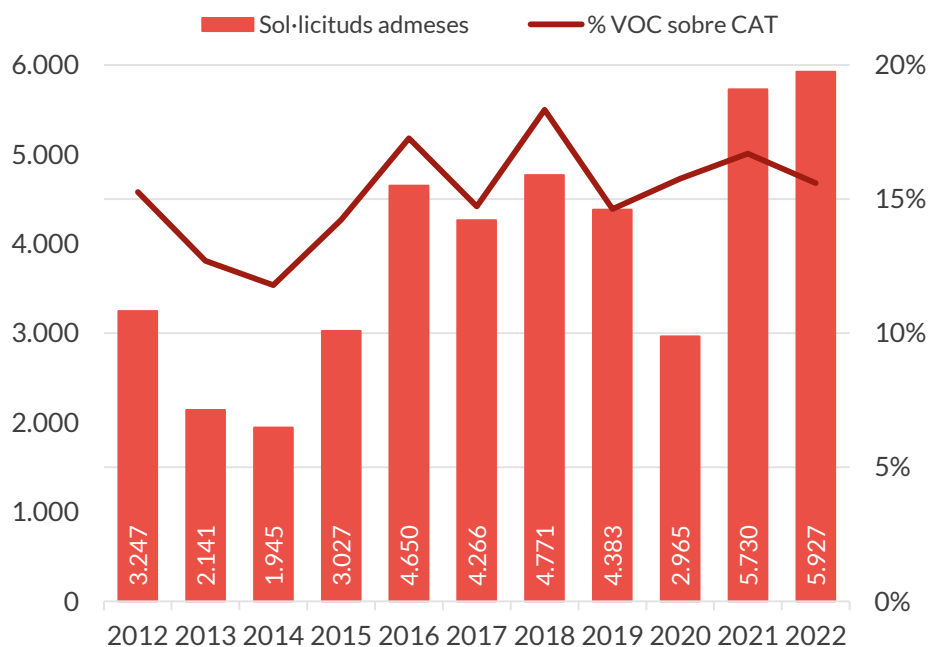
Si tenim en compte formes alternatives de promoció d'habitatges protegits, el 15,9% van ser edificats per cooperatives (2.580) i el 4,9% per promotores sense ànim de lucre (797).

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

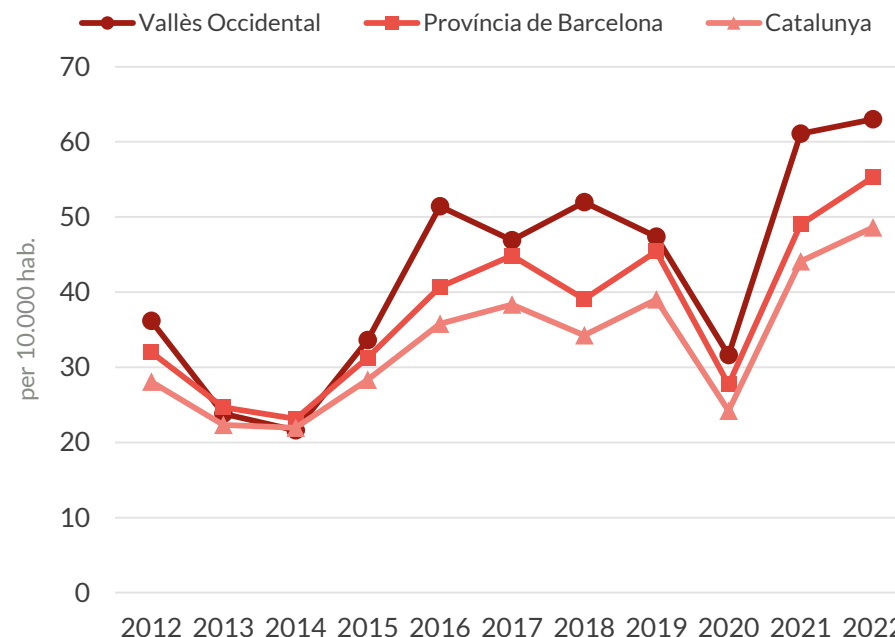
L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2022

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. 2012-2022



Durant el 2022 es van admetre 5.927 sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, sent la xifra més elevada del període. Aquest valor és superior a l'any anterior (+197; +3,4%), però se situa especialment per sobre dels anys 2016-2019, amb una mitjana de 4.500 admissions. El pes relatiu de la comarca sobre el total de Catalunya és de 15,6%, inferior al darrer any per l'augment amb més intensitat de les inscripcions al conjunt de Catalunya (+10,6%).

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. 2012-2022



L'any 2022 es van admetre, a la comarca, 63 sol·licituds al RSHPO per cada 10.000 habitants. Aquesta ràtio és superior a la catalana (48,6) i a la provincial (55,3). El 2022 tots els territoris han augmentat les admissions.

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, seguit d'un increment intens en els darrers dos anys.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

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. 2022

Municipi	Sol·licituds	Sol·licituds per cada 10.000 hab.	Municipi	Sol·licituds	Sol·licituds per cada 10.000 hab.
Badia del Vallès	178	135,2	Rubí	257	32,5
Barberà del Vallès	145	43,8	Sabadell	1.646	76,3
Castellar del Vallès	60	24,1	Sant Cugat del Vallès	1.500	156,7
Castellbisbal	26	20,4	Sant Llorenç Savall	0	0,0
Cerdanyola del Vallès	346	60,4	Sant Quirze del Vallès	75	37,2
Gallifa	-	-	Santa Perpètua de Mogoda	141	54,4
Matadepera	29	29,7	Sentmenat	14	14,9
Montcada i Reixac	147	40,1	Terrassa	1.164	51,9
Palau-solità i Plegamans	30	20,1	Ullastrell	0	0,0
Polinyà	29	34,3	Vacarisses	1	1,4
Rellinars	-	-	Viladecavalls	13	17,0
Ripollet	126	32,3	Vallès Occidental	5.927	63,0
			Catalunya	37.909	48,6

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 Sant Cugat el Vallès amb 156,7 inscripcions per cada 10.000 habitants, seguit de Badia del Vallès, amb 135,2. A molta distància se situa Sabadell (76,3) i Cerdanyola del Vallès (60,4).

També, per sobre de la ràtio catalana (48,6) se situen Santa Perpètua de Mogoda (54,4) i Terrassa (51,9).

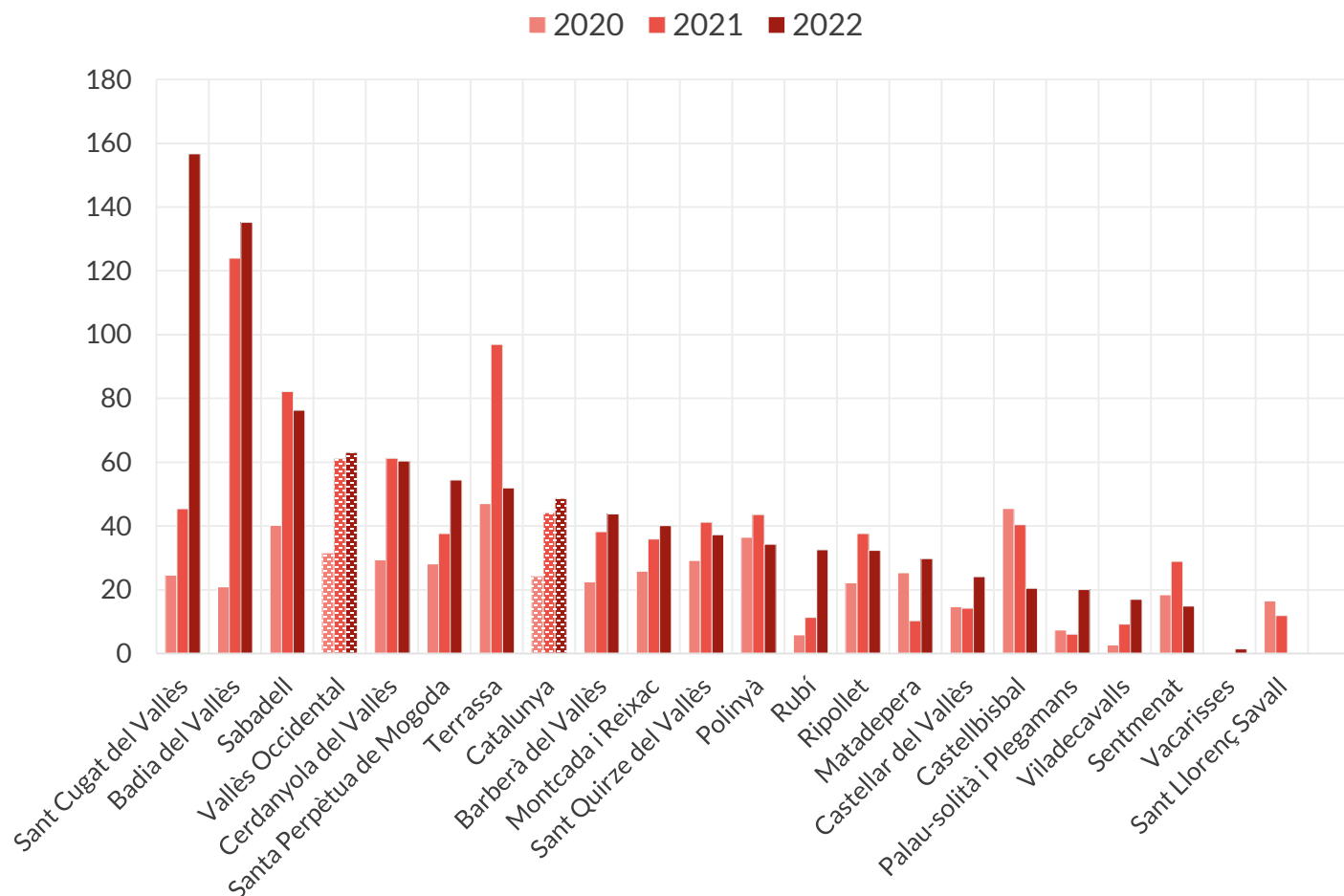
El ritme d'inscripcions anuals està influenciat per l'oferta d'habitatges protegits al municipi.

(-) No s'ha admès cap sol·licitud durant 2022.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

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. 2020-2022



Respecte al 2021, la ràtio es va incrementar en 14 municipis. Destaca la reducció de Terrassa, amb 45 sol·licituds menys per cada 10.000 habitants.

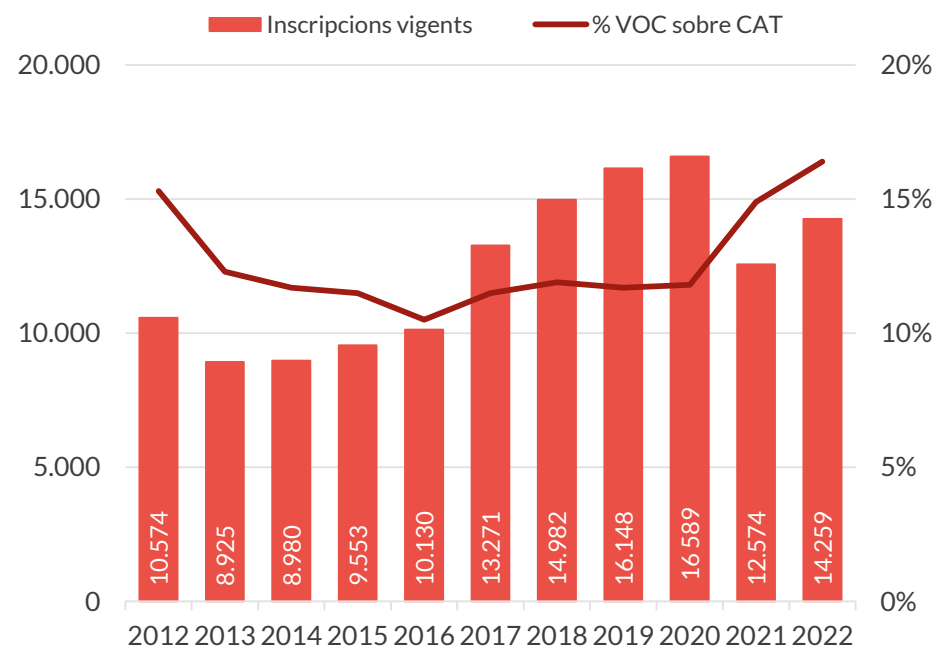
A 19 dels 23 municipis de la comarca va augmentar la ràtio de sol·licituds admeses al Registre d'HPO per cada 10.000 habitants respecte de 2020. El creixement més elevat se situa a Sant Cugat del Vallès, al voltant de les 132 sol·licituds més per cada 10.000 habitants. A continuació, se situa Badia del Vallès amb 114 més. I, a molta distància, es troba Sabadell amb 36 sol·licituds més.

A Castellbisbal és on s'ha reduït més la ràtio en els darrers dos anys, aproximadament 25 sol·licituds menys per cada 10.000 habitants, seguit de Sant Llorenç Savall amb 17 menys.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2022

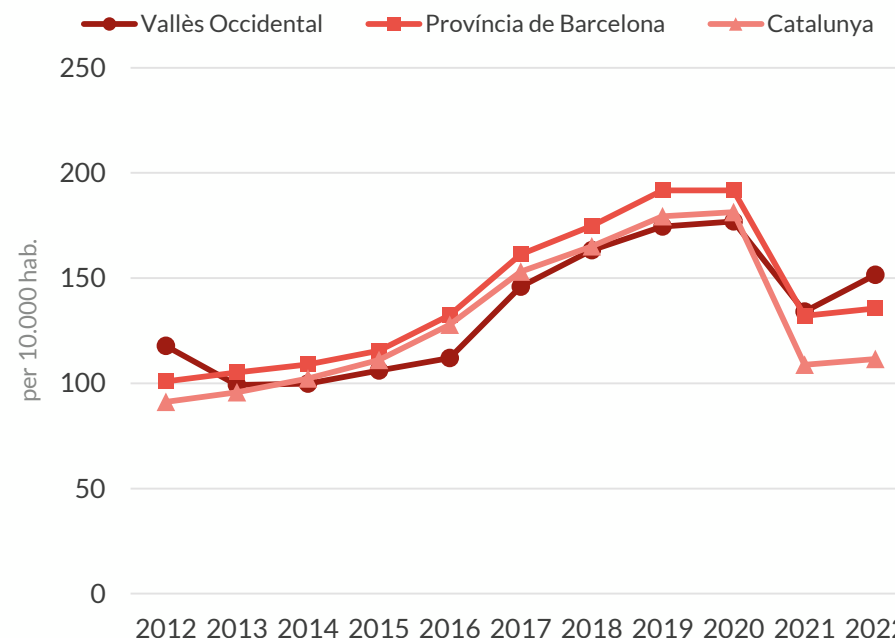
Evolució de les persones inscrites vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO) i pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2012-2022



El 31 de desembre de 2022 hi havia 14.259 persones inscrites vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, 1.685 més que al mateix període de l'any anterior (+13,4%). El pes de la comarca sobre Catalunya és de 16,4%, amb un augment significatiu respecte de l'any anterior, sent la proporció més elevada del període.

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. 2012-2022



L'any 2022 hi havia 151,5 persones inscrites vigents al RSHPO per cada 10.000 habitants a la comarca. Aquesta ràtio és superior a la de la província de Barcelona (135,5) i a la del conjunt de Catalunya (111,5).

La ràtio augmenta en tots els territoris després de la forta reducció de 2021, però amb diferent intensitat. El valor comarcal ha augmentat en més de 17 persones inscrites vigents per cada 10.000 habitants, i en el cas del provincial i el català, l'increment se situa al voltant de les 3 persones.

Nota: s'ha de tenir en compte que poden haver-hi baixes del registre per diversos motius, com per adjudicació d'habitatge de protecció oficial, la no renovació de la inscripció anual, etc.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

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. 2022

Municipis	Inscripcions vigents	Inscripcions per cada 10.000 hab.
Badia del Vallès	144	109,4
Barberà del Vallès	222	67,1
Castellar del Vallès	102	40,9
Castellbisbal	50	39,3
Cerdanyola del Vallès	714	124,6
Gallifa	-	-
Matadepera	37	37,9
Montcada i Reixac	253	69,0
Palau-solità i Plegamans	28	18,8
Polinyà	43	50,9
Rellinars	-	-
Ripollet	227	58,2

Municipi	Inscripcions vigents	Inscripcions per cada 10.000 hab.
Rubí	264	33,4
Sabadell	2.515	116,6
Sant Cugat del Vallès	3.394	354,6
Sant Llorenç Savall	3	11,9
Sant Quirze del Vallès	135	66,9
Santa Perpètua de Mogoda	209	80,6
Sentmenat	16	17,0
Terrassa	5.885	262,6
Ullastrell	-	-
Vacarisses	-	-
Viladecavalls	18	23,5
Vallès Occidental	14.259	151,5
Catalunya	86.876	111,5

En relació amb els municipis de la comarca, Sant Cugat del Vallès presenta la ràtio més elevada, amb 354,6 persones inscrites per cada 10.000 habitants (3.394), molt superior a la mitjana comarcal (151,5). També per sobre, se situa Terrassa (262,6), amb el nombre absolut més elevat (5.885 inscripcions vigents al RSHPO).

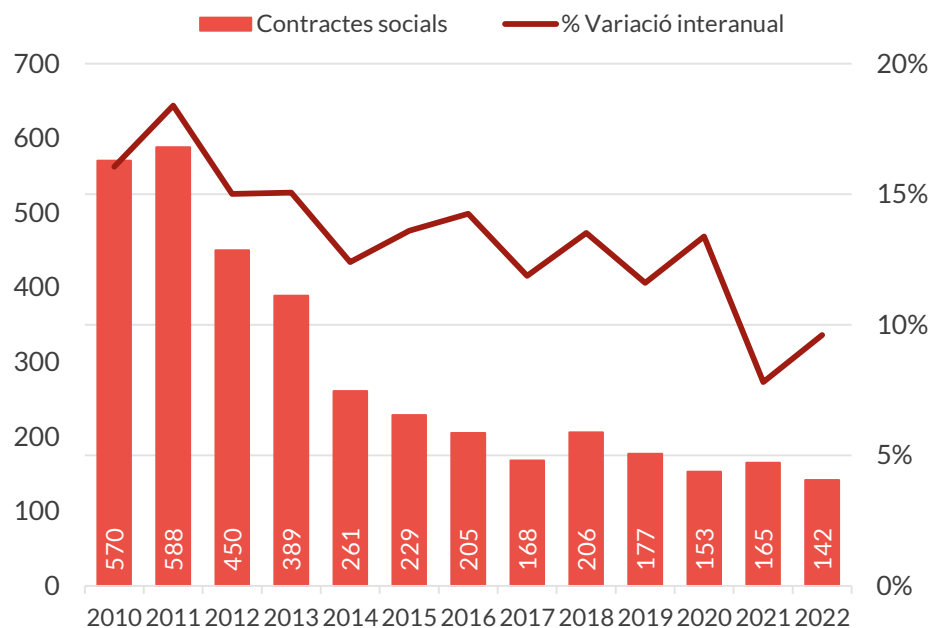
Amb valors superiors a la ràtio catalana (111,5) destaquen Cerdanyola del Vallès amb 124,6 (714 inscripcions) i Sabadell, amb 116,6 (2.515).

Entre els municipis amb una ràtio més baixa se situen Sant Llorenç Savall amb 11,9 inscripcions vigents per cada 10.000 persones residents, Sentmenat (17) i Palau-solità i Plegamans (18,8).

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

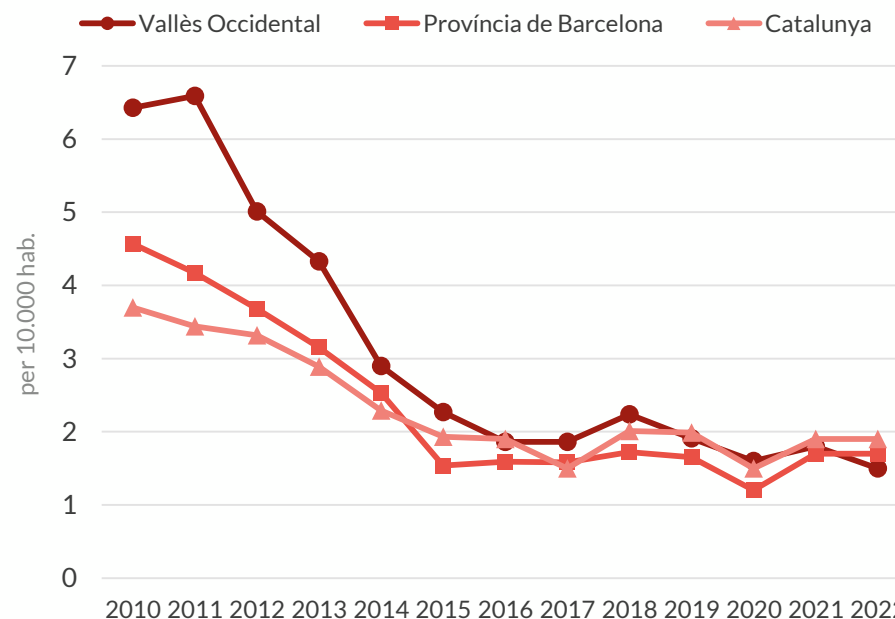
L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2022

Evolució dels contractes signats per borses de mediació de lloguer social i pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2010-2022



El 2022 es van formalitzar 142 contractes mitjançant les borses de mediació de lloguer social a la comarca, 23 menys que l'any anterior, el que representa una reducció del 13,9%. El pes de la comarca sobre el total de Catalunya és de 9,6%. 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, a excepció de l'any 2018 i del 2021.

Evolució dels contractes signats per borses de mediació de lloguer social per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2010-2022



L'any 2022 s'han signat 1,5 contractes per cada 10.000 residents mitjançant la borsa de lloguer social (142). Aquesta xifra se situa lleugerament per sota de la província (1,7) i del conjunt de Catalunya (1,9). Respecte de 2021, la ràtio s'ha reduït a la comarca, mentre que la resta de territoris s'ha mantingut similar a un any enrere.

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'1,5 en 2022.



Programes socials d'habitatge

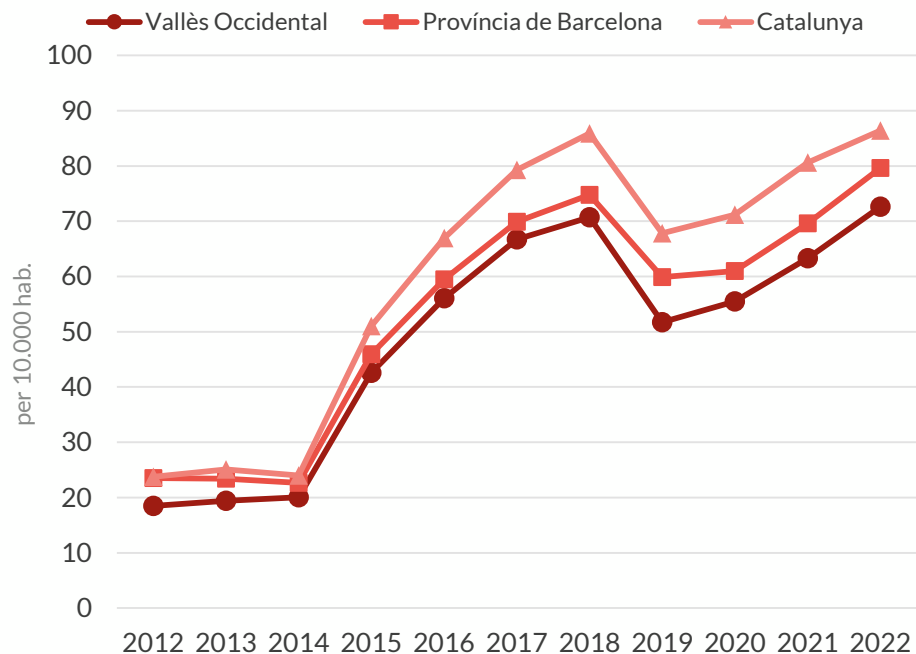
INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Programes socials d'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2022

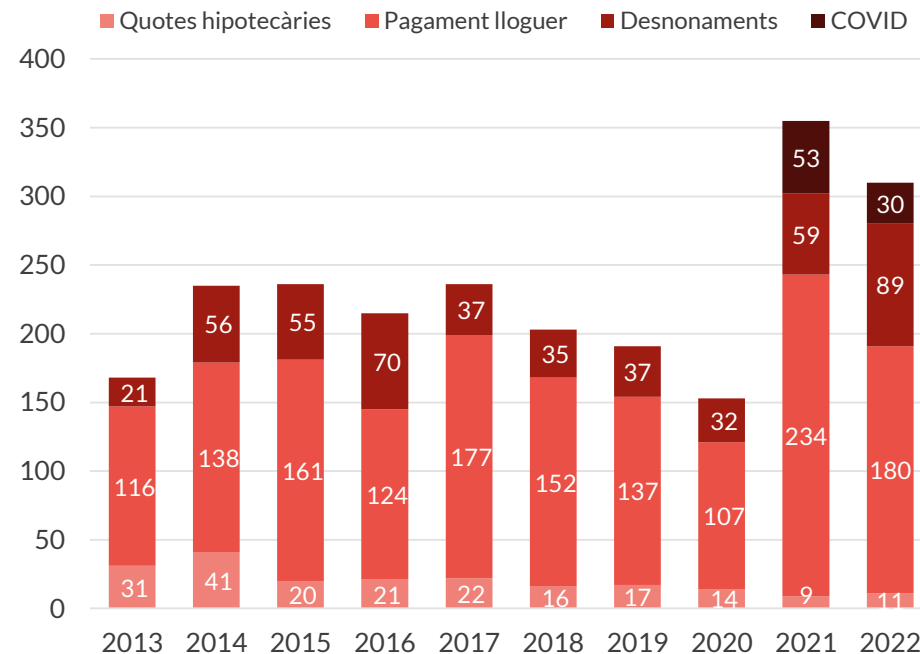
Evolució de les prestacions per al pagament del lloguer per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2012-2022



A la comarca s'han concedit 6.831 prestacions per pagar el lloguer durant la convocatòria de 2022, el que representa 72,6 prestacions per cada 10.000 habitants. Aquesta ràtio se situa per sota de la província de Barcelona (79,6) i del conjunt de Catalunya (86,4).

Durant el 2022 s'ha produït un increment de les prestacions al pagament del lloguer a tots els territoris, especialment a la comarca (+15,1%;+898). Des del 2015 les prestacions de lloguer han augmentat de manera gairebé ininterrompuda (l'any 2019 van reduir-se) assolint enguany la xifra més elevada del període.

Evolució de les prestacions econòmiques d'urgència especial concedides per motiu de la concessió. Vallès Occidental. 2013-2022



Durant l'any 2022 es van concedir 310 prestacions d'urgència especial, 45 menys respecte d'un any abans, tot i que es manté en una xifra notablement més elevada que les anteriors a 2021. L'evolució de les prestacions ha estat irregular, encara que presentaven una tendència de decreixement des de 2018, però amb un creixement notable durant el 2021.

El 58,1% són de pagament de lloguer (180) i, a distància, se situen les de desnonaments amb el 28,7% (89), les noves prestacions per la COVID amb el 9,7% (30) i les de quotes hipotecàries amb el 3,5% (11).



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
2022

Mesures estatals de protecció social en l'àmbit de l'habitatge. 2022 (1/2)

Mesura aplicada	Document oficial
<p>Pròrroga extraordinària de sis mesos dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual</p> <p><i>En vigor des del 28 de desembre de 2022 fins al 30 de juny de 2023</i></p>	<p><u>Reial Decret Llei 20/2022, de 27 de desembre, de mesures de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la Guerra d'Ucraïna i de suport a la reconstrucció de l'illa de La Palma i a altres situacions de vulnerabilitat</u></p>
<p>Suspensió de desnonaments i de llançaments per arrendament, i compensació a les persones arrendadores</p> <p><i>En vigor fins al 30 de juny de 2023</i></p>	<p><u>Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19</u></p> <p><u>Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, de mesures urgents per a fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transports</u></p> <p><u>Reial decret 401/2021, de 8 de juny, pel qual s'aproven les mesures necessàries perquè les comunitats autònomes puguin utilitzar els recursos del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, a fi de fer front a les compensacions que procedeixin, i pel qual s'estableix el procediment per al reconeixement de la compensació als propietaris i arrendadors a què es refereixen els articles 1 i 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19</u></p>
<p>Limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge</p> <p><i>En vigor fins al 31 de desembre de 2023</i></p>	<p><u>Reial decret llei 6/2022, de 29 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en el marc del Pla Nacional de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna</u></p>

Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Mesures estatals de protecció social en l'àmbit de l'habitatge. 2022-2023 (2/2)

Mesura aplicada	Document oficial
Llei pel Dret a l'Habitatge <i>En vigor des del 26 de maig de 2023</i>	<u>Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge</u>
Impuls de l'habitatge públic	<ul style="list-style-type: none">- Regulació dels parcs públics d'habitatge per a evitar operacions de venda a fons d'inversió.- Qualificació indefinida de l'habitatge protegit per a garantir sempre un període de, almenys, 30 anys.- Percentatge mínim del 50% per a habitatge en lloguer dins del sòl de reserva per a habitatge protegit i increment dels percentatges de reserva de sòl per a habitatge protegit.- Elaboració i manteniment d'un inventari del parc públic d'habitatge.
Límits al preu del lloguer	<ul style="list-style-type: none">- Beneficis fiscals o urbanístics per als habitatges de titularitat privada amb lloguer a preu reduït.- Declaració de zones de mercat residencial tensionat per a poder aplicar mesures de reducció del lloguer.- Increment màxim anual del 3% del lloguer en els contractes vigents durant 2024.- A partir de 2025, nou índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament en substitució de l'IPC.
Millores per a enfortir l'equilibri en les relacions entre arrendador i arrendatari	<ul style="list-style-type: none">- Pròrroga d'un any en els contractes d'arrendament per situacions acreditades de vulnerabilitat social o econòmica.- Despeses de gestió immobiliària i formalització del contracte a càrrec de l'arrendador.
Protecció contra desnonaments	<ul style="list-style-type: none">- Millores per a garantir una comunicació efectiva entre l'òrgan judicial i els serveis socials.- Solucions residencials i, mentre aquestes solucions arriben, ampliació dels terminis de suspensió dels llançaments.- Quan el demandant sigui gran tenidor i la demanda de desnonament afecti persones vulnerables, haurà d'acreditar-se l'aplicació d'un procediment de conciliació o intermediació.
Nova definició de gran propietari i habitatge buit	<ul style="list-style-type: none">- Es podrà considerar gran tenidor a aquells titulars de 5 o més immobles urbans d'ús residencial situats en la mateixa zona declarada com a tensionada, quan així ho sol·liciti la comunitat autònoma.- Definició de "habitatge buit" perquè els ajuntaments puguin aplicar el recàrrec de l'Impost sobre Béns immobles (IBI) a aquells habitatges que portin buides més de 2 anys, i sempre que el propietari tingui un mínim de 4 habitatges en aquesta situació.

Mesures autonòmiques de protecció social. 2022-2023

Mesura aplicada	Document oficial
Increment de l'habitatge social, millora de les condicions del lloguer social, regulació dels habitatges buits i creació d'un registre de gran tenidors	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
RESOLUCIÓ TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.	Procediment de declaració de zones de mercat residencial tensionat, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge
<i>Pendent de ratificació del Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana</i>	

Memòria per a la declaració de determinats municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

La memòria justificativa inclou els criteris territorials i demogràfics emprats en la identificació dels municipis qualificats com a zona de mercat residencial tensionat, la seva justificació del compliment dels requisits i una anàlisi territorial de la situació del mercat residencial a Catalunya en els darrers anys, amb especial atenció a l'evolució de l'esforç econòmic per accedir a un habitatge de lloguer o compravenda. La memòria incorpora les modificacions derivades de la memòria de valoració de les al·legacions presentades en els tràmits d'informació pública i audiència.

Declaració de 140 municipis com a zona de mercat residencial tensionat (80,6% del total de Catalunya).

Municipis declarats com a zona de mercat residencial tensionat del Vallès Occidental: Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Cerdanyola del Vallès, Matadepera, Montcada i Reixac, Palau-solità i Plegamans, Polinyà, Ripollet, Rubí, Sabadell, Sant Cugat del Vallès, Sant Quirze del Vallès, Santa Perpètua de Mogoda i Terrassa (94,3% del total de la població de la comarca).

Sistema d'índex de preus de referència a aplicar: a Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ja estableix en l'article 68 bis l'obligatorietat per part de la Generalitat d'elaborar també un índex de referència de preus de lloguer d'habitatges a partir de les dades que consten al Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes. Aquest índex de referència està actualitzat i plenament operatiu en aquest moment, i es pot [consultar](#) i utilitzar de manera oberta i pública accedint al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

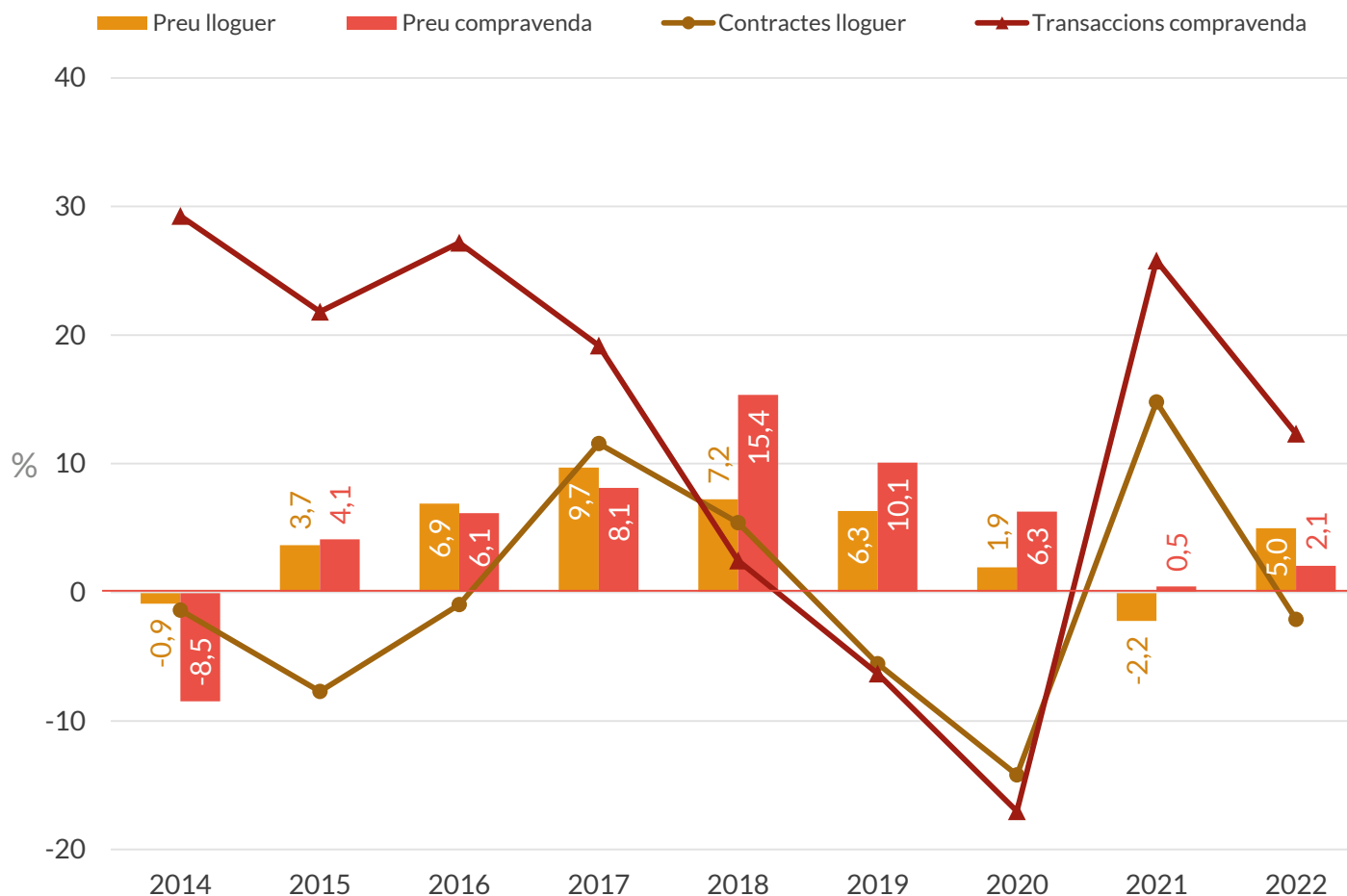
Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

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

2022

Evolució de la variació anual de les transaccions de compravenda, dels contractes de lloguer i del preu del lloguer i de compravenda (%). Vallès Occidental. 2014-2022



Per observar els efectes que va tenir la Llei 11/2020 de contenció dels preus del lloguer, vigent des de setembre de 2020 i fins a l'abril de 2022, 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.

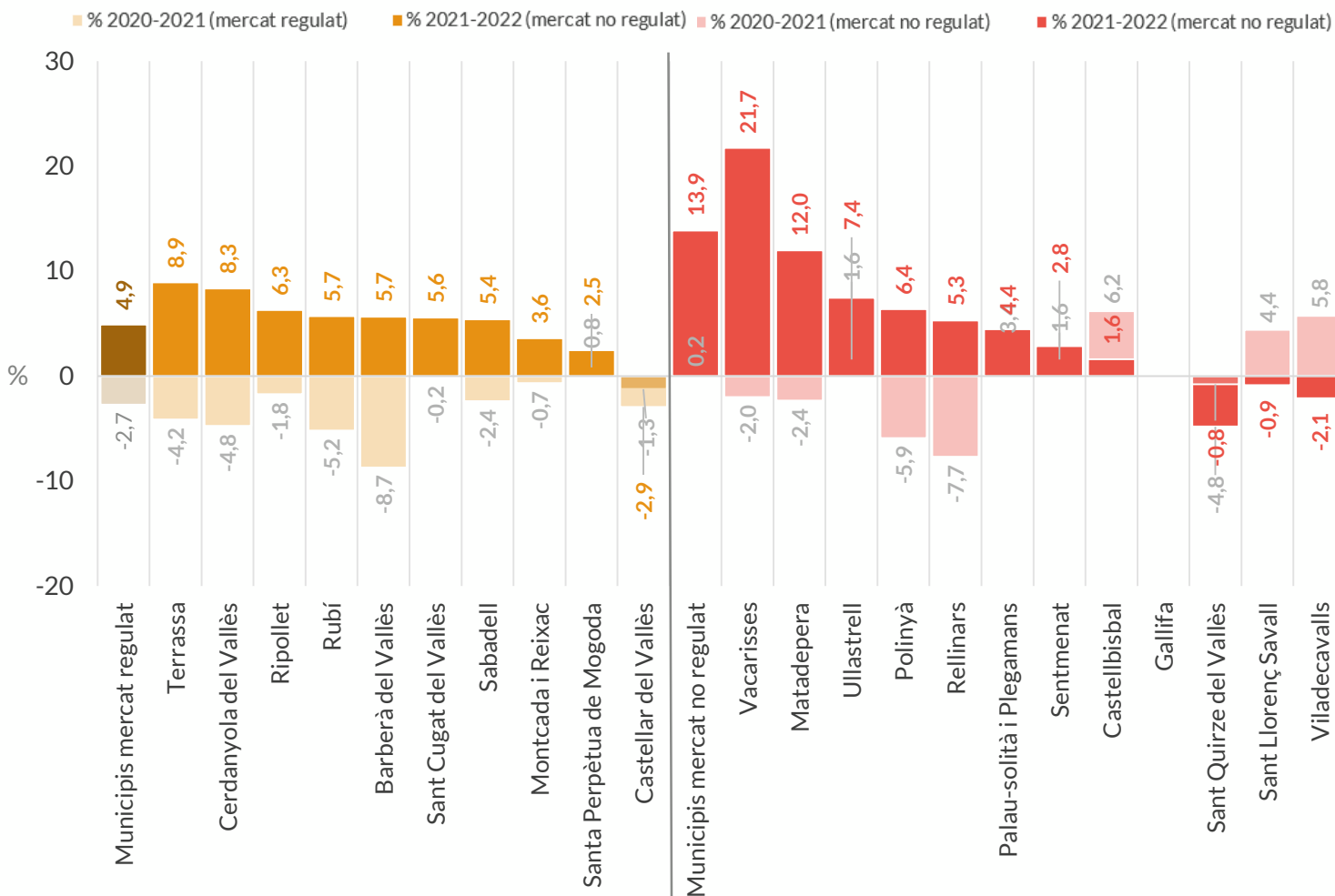
En el cas de la comarca, durant el 2021 -lleï en vigor- el preu del lloguer mensual es va reduir un 2,2%, després de sis anys consecutius en creixement. En canvi, en el 2022 el preu ha tornat a augmentar (+5%). A diferència de 2021, quan el nombre de contractes de lloguer es va incrementar, en 2022 ha caigut, situant-se en xifres inferiors a la pandèmia.

Tanmateix, el mercat de compravenda presenta una dinàmica diferent amb un augment del preu menys intens que del lloguer, però amb un augment anual del nombre de transaccions.

Nota: els 10 municipis de la comarca que tenien el mercat regulat per la llei concentraven 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

Variació bianual del preu del lloguer mensual segons tipus de regulació del municipi (%). Municipis del Vallès Occidental. 2020-2021 / 2021-2022.



El conjunt de municipis que tenien regulat el mercat de lloguer durant el 2021 van reduir anualment el preu mensual un 2,7%. En canvi, durant l'any 2022 han augmentat un 4,9%, quan la llei només va estar vigent durant el primer trimestre.

En els municipis amb el mercat no regulat es va mantenir el preu entre 2020 i 2021. Tanmateix, de 2021 a 2022 ha augmentat un 13,9%, destacant l'increment intens a Vacarisses i Matadepera.

L'únic municipi amb el mercat regulat –amb la llei vigent– que ha reduït el preu en ambdós períodes ha estat Castellar del Vallès. Dels que no tenien el mercat regulat, Sant Quirze del Vallès també ha estat l'únic que ha abaixat el preu en els dos trams de temps.

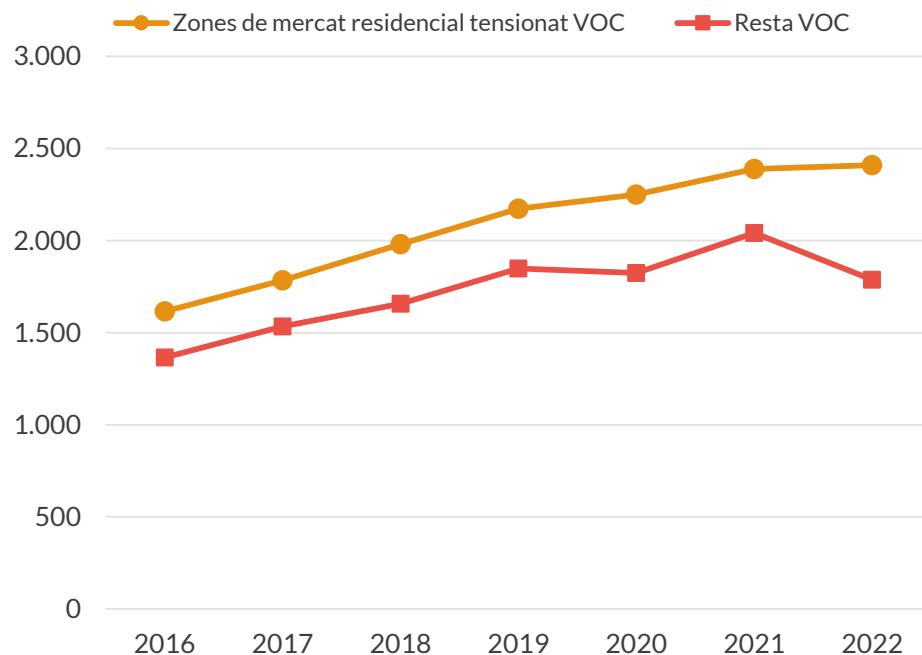
Nota: el municipi de Gallifa no va formalitzar cap contracte en 2017 ni 2020.

Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

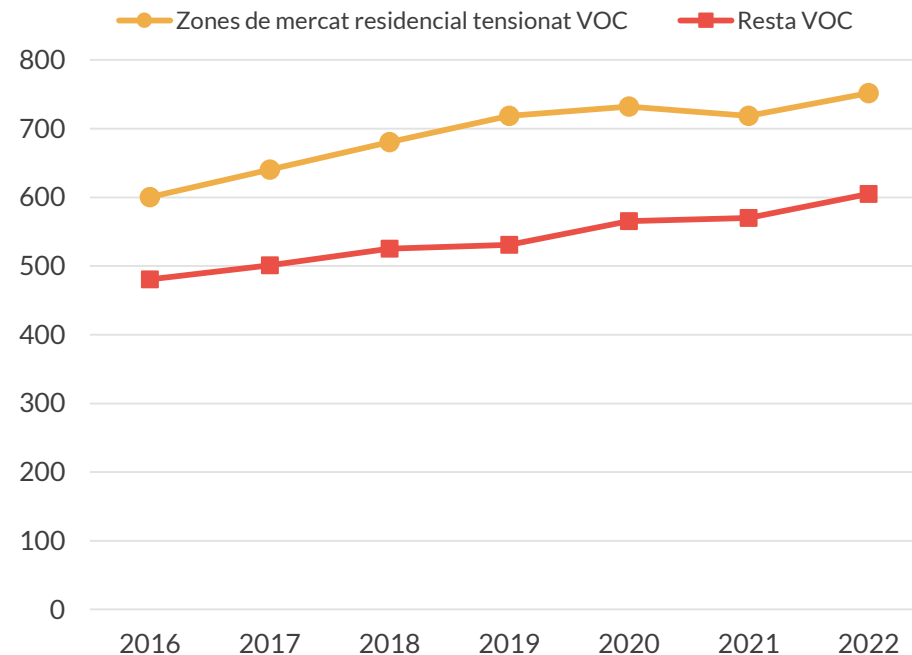
Declaració provisional de la Generalitat de Catalunya de municipis com a zona de mercat tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

Evolució del preu mitjà de compra (€/m²) segons municipis declarats, provisionalment, tensionats. Vallès Occidental. 2016-2022



En el Vallès Occidental les zones proposades com a mercat residencial tensionat concentren el 94,3% del total de la població de la comarca. En aquests 16 municipis, els preus del lloguer i de compravenda han tingut una forta tendència alcista, superior a l'evolució en la resta del Vallès Occidental. En el cas del mercat de compravenda s'observa una diferència de 363 €/m² de mitjana en aquest període. A més, l'increment de les zones de mercat tensionat és superior a la resta, del 49,2%, mentre que l'augment mitjà a la resta fou del 30,9%, el que ha comportat un eixamplament del preus de compravenda entre els dos grups.

Evolució del preu mitjà de lloguer contractual segons municipis declarats, provisionalment, tensionats. Vallès Occidental. 2016-2022



En els municipis declarats provisionalment amb el mercat residencial tensionat, el preu mitjà de lloguer mensual ha estat sempre més elevat que en la resta del Vallès Occidental entre els anys 2016 i 2022. La diferència del grup del mercat tensionat al dels altres municipis de la comarca ha augmentat durant aquest període, sent al 2016 de 120 euros de mitjana i als 147 en 2022. A diferència del mercat de compravenda, l'increment de la mensualitat del lloguer ha estat similar per ambdós grups, al voltant d'un 25%



Accés i exclusió residencial

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Durant les darreres dues dècades s'ha constatat una tendència a la separació entre els ingressos de les llars i els preus de l'habitatge, tant de compravenda com de lloguer. Aquesta dinàmica, que es reflecteix en indicadors com les taxes de sobrecàrrega o l'esforç teòric d'accés, ha desembocat en una crisi d'asequibilitat a l'habitatge. Cal tenir en compte que l'actual crisi es produeix en un context de creixent polarització immobiliària, la qual cosa també afecta a la permanència, donat que el lloguer s'ha configurat com a una forma de tinença menys segura econòmica, contractual i jurídicament (Módenes, 2019).

En efecte, una de les conseqüències de la crisi d'accessibilitat és l'exclusió residencial. El sobreesforç que han de fer les llars, especialment aquelles amb menys recursos, pot acabar derivant en situacions de pèrdua d'habitatge. L'exclusió residencial no es reparteix de manera equitativa sinó que varia en funció dels ingressos, l'edat o el gènere, entre d'altres factors i té repercussions sobre la salut, el desenvolupament educatiu, la inserció i mobilitat ocupacional (Boada et al., 2021; FOESSA, 2022).

Evolució de l'índex d'esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat i de lloguer. Vallès Occidental i Catalunya. 2016-2020 (1/2)

Període	Habitatge en propietat (%) ¹		Habitatge de lloguer (%) ²	
	Vallès Occidental	Catalunya	Vallès Occidental	Catalunya
2016	25,2	28,8	25,7	28,4
2017	25,7	29,8	27,0	30,2
2018	27,2	29,2	27,6	30,8
2019	28,4	29,5	28,3	32,6
2020	28,8	29,6	28,8	34,6

Nota:

Respecte a edicions anteriors de l'informe s'han introduït canvis en la metodologia aplicada per calcular l'índex d'esforç teòric d'accés a l'habitatge seguint els criteris de la *Memòria per a la declaració de determinats municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge*.

- (1) L'esforç econòmic per accedir a un habitatge en propietat mesura el percentatge dels ingressos de la llar destinats al pagament de l'hipoteca a partir d'una sèrie de supòsits de partida sobre els preus de compravenda i el mercat hipotecari. L'índex s'ha calculat a partir de les quotes hipotecàries resultants d'una hipoteca sobre el 80% del seu valor considerant: a) el preu mitjà de les transaccions immobiliàries registrades en el territori; b) el termini mitjà anual de les hipoteques constituïdes al conjunt de l'estat segons dades de l'INE; c) l'interès mitjà anual dels préstecs hipotecaris segons dades del Banc d'Espanya. L'índex també té en compte el cost anual dels subministraments i serveis bàsics segons les dades de l'Enquesta de pressupostos familiars proporcionades per l'Idescat. Les dades sobre la renda mitjana neta de la llar s'han obtingut de l'Atlas de Distribució de la Renda de les Llars de l'INE.
- (2) L'esforç econòmic per accedir a un habitatge de lloguer mesura el percentatge dels ingressos de la llar destinats al pagament de les mensualitats del lloguer. L'índex s'ha calculat a partir de les dades sobre el preu mitjà mensual dels lloguers contractuals juntament amb el cost anual dels subministraments i serveis bàsics. Les dades sobre la renda mitjana neta de la llar s'han obtingut de l'Atlas de Distribució de la Renda de les Llars de l'INE.

Entre 2016 i 2020, els preus de l'habitatge han experimentat un fort increment a la comarca, tant en el mercat de compravenda (+40,8%) com en el de lloguer (+30,9%), juntament amb els costos dels subministraments i serveis bàsics (+9,6%). Aquest creixement ha estat superior al de la renda neta de les llars durant aquests anys (+11,5%). En conseqüència, l'esforç econòmic per accedir a un habitatge ha crescut de manera gairebé ininterrompuda. En el mercat de compravenda, l'índex comarcal ha augmentat 3,6 punts en passar del 25,2% al 28,8%. A Catalunya, l'increment ha estat força més moderat (+0,8 punts), encara que l'índex comarcal es troba per sota de la mitjana catalana.

Evolució de l'índex d'esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat i de lloguer. Vallès Occidental i Catalunya. 2016-2020 (2/2)

Període	Habitatge en propietat (%) ¹		Habitatge de lloguer (%) ²	
	Vallès Occidental	Catalunya	Vallès Occidental	Catalunya
2016	25,2	28,8	25,7	28,4
2017	25,7	29,8	27,0	30,2
2018	27,2	29,2	27,6	30,8
2019	28,4	29,5	28,3	32,6
2020	28,8	29,6	28,8	34,6

Nota:

Respecte a edicions anteriors de l'informe s'han introduït canvis en la metodologia aplicada per calcular l'índex d'esforç teòric d'accés a l'habitatge seguint els criteris de la Memòria per a la declaració de determinats municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

- (1) L'esforç econòmic per accedir a un habitatge en propietat mesura el percentatge dels ingressos de la llar destinats al pagament de l'hipoteca a partir d'una sèrie de supòsits de partida sobre els preus de compravenda i el mercat hipotecari. L'índex s'ha calculat a partir de les quotes hipotecàries resultants d'una hipoteca sobre el 80% del seu valor considerant: a) el preu mitjà de les transaccions immobiliàries registrades en el territori; b) el termini mitjà anual de les hipoteques constituïdes al conjunt de l'estat segons dades de l'INE; c) l'interès mitjà anual dels préstecs hipotecaris segons dades del Banc d'Espanya. L'índex també té en compte el cost anual dels subministraments i serveis bàsics segons les dades de l'Enquesta de pressupostos familiars proporcionades per l'Idescat. Les dades sobre la renda mitjana neta de la llar s'han obtingut de l'Atlas de Distribució de la Renda de les Llars de l'INE.
- (2) L'esforç econòmic per accedir a un habitatge de lloguer mesura el percentatge dels ingressos de la llar destinats al pagament de les mensualitats del lloguer. L'índex s'ha calculat a partir de les dades sobre el preu mitjà mensual dels lloguers contractuals juntament amb el cost anual dels subministraments i serveis bàsics. Les dades sobre la renda mitjana neta de la llar s'han obtingut de l'Atlas de Distribució de la Renda de les Llars de l'INE.

En el mercat de lloguer, l'esforç econòmic de les llars per accedir a un habitatge a la comarca s'ha mantingut en xifres similars al mercat de compravenda i per sota dels valors registrats al conjunt de Catalunya.

En aquest període, l'índex d'esforç econòmic ha crescut 3,1 punts passant d'un 25,7% l'any 2016 a un 28,8% l'any 2020. Al conjunt de Catalunya l'augment ha estat força més accentuat, de 6,2 punts, en passar d'un 28,4% a un 34,6%.

En el cas de la comarca, la càrrega del cost del lloguer o la hipoteca (més les despeses i subministraments bàsics) no ha arribat a superar el 30% la renda mitjana de les llars.

Accés i exclusió residencial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Evolució de l'índex d'esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat. Municipis amb més de 5.000 habitants del Vallès Occidental i Catalunya. 2016-2020

Àmbit	2016	2017	2018	2019	2020	Variació 2016-20 (p.p.)
Badia del Vallès	21,3	23,3	30,8	28,0	32,5	11,2
Barberà del Vallès	26,7	26,4	28,1	28,2	29,2	2,5
Castellar del Vallès	27,8	26,8	28,6	28,7	30,9	3,1
Castellbisbal	30,3	29,3	31,1	32,0	29,0	-1,4
Cerdanyola del Vallès	32,4	33,1	34,4	34,8	34,0	1,6
Matadepera	28,3	28,0	25,8	35,4	31,6	3,3
Montcada i Reixac	25,2	24,6	27,4	27,8	28,8	3,7
Palau-solità i Plegamans	28,5	30,9	29,9	28,7	33,2	4,7
Polinyà	25,1	24,0	25,8	25,2	28,5	3,4
Ripollet	28,9	30,3	31,7	34,1	34,5	5,6
Rubí	26,4	27,0	28,8	28,9	30,4	4,0
Sabadell	26,7	27,5	29,6	30,6	29,6	2,9
Sant Cugat del Vallès	29,6	32,2	32,0	31,4	30,8	1,2
Sant Quirze del Vallès	29,4	31,7	29,3	30,9	30,7	1,3
Santa Perpètua de Mogoda	27,6	26,5	26,8	27,7	27,9	0,3
Sentmenat	29,7	26,9	28,7	28,4	28,3	-1,4
Terrassa	22,9	24,0	25,2	26,0	27,1	4,2
Vacarisses	27,6	28,3	32,4	33,6	31,1	3,5
Viladecavalls	26,1	30,8	34,8	34,0	22,3	-3,7
Vallès Occidental	25,2	25,7	27,2	28,4	28,8	3,6
Catalunya	28,8	29,8	29,2	29,5	29,6	0,8

Entre 2016 i 2020, l'empitjorament de l'assequibilitat a l'habitatge ha estat generalitzat al territori i, segons les darreres dades disponibles, la càrrega dels cost de l'habitatge en propietat supera el 30% de la renda mitjana de les llars en onze municipis de la comarca (quan, a l'any 2016, aquest llindar era superat només per tres).

L'índex d'esforç ha augmentat en pràcticament tots els municipis, amb l'excepció de Castellbisbal, Sentmenat i Viladecavalls. L'increment ha estat més intens a Badia del Vallès (11,2 punts), Ripollet (5,6), Palau-solità i Plegamans (4,7), Terrassa (4,2) i Rubí (4).

Accés i exclusió residencial

**L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL**
2022

Evolució de l'índex d'esforç teòric d'accés a l'habitatge en lloguer. Municipis amb més de 5.000 habitants del Vallès Occidental i Catalunya. 2016-2020

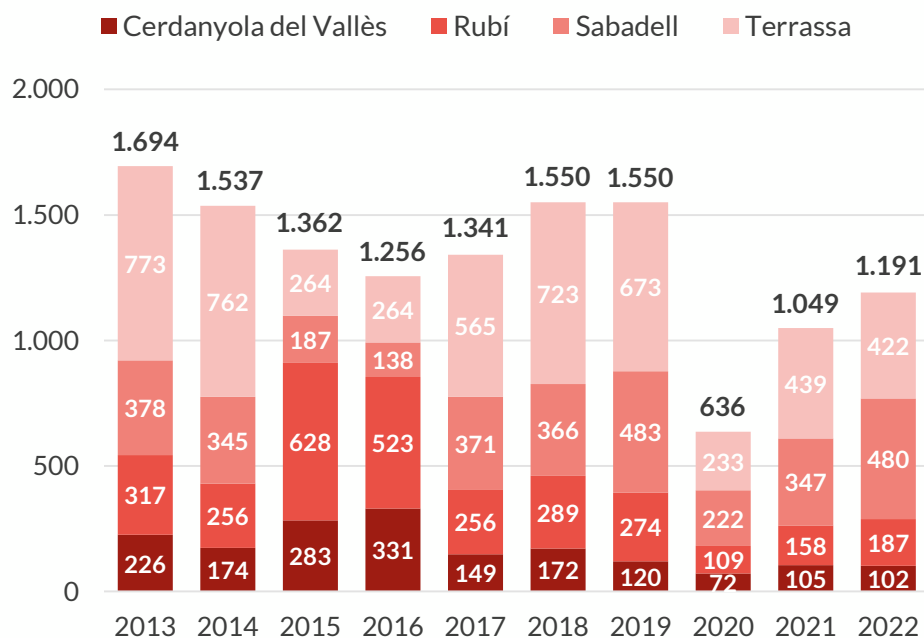
Àmbit	2016	2017	2018	2019	2020	Variació 2016-20 (p.p.)
Badia del Vallès	22,5	23,6	24,8	23,4	22,5	0,1
Barberà del Vallès	28,3	29,4	29,6	29,2	30,3	2,0
Castellar del Vallès	26,8	27,7	27,9	27,7	26,9	0,1
Castellbisbal	27,1	27,4	27,8	29,2	29,2	2,1
Cerdanyola del Vallès	27,9	29,3	29,5	28,5	30,3	2,4
Matadepera	19,4	20,4	17,9	24,5	23,0	3,6
Montcada i Reixac	30,0	30,5	31,2	31,4	32,0	2,0
Palau-solità i Plegamans	26,7	27,7	28,2	28,8	29,9	3,2
Polinyà	27,3	25,4	28,5	27,5	28,8	1,5
Ripollet	29,6	30,6	32,8	31,7	32,5	2,9
Rubí	28,7	30,2	31,1	30,6	31,7	3,0
Sabadell	29,2	30,5	31,3	31,3	32,4	3,2
Sant Cugat del Vallès	25,2	26,8	27,0	26,6	27,6	2,3
Sant Quirze del Vallès	22,9	22,4	23,6	24,3	24,3	1,4
Santa Perpètua de Mogoda	27,0	29,0	29,4	29,3	29,6	2,5
Sentmenat	25,7	24,9	25,3	26,5	26,7	1,0
Terrassa	27,2	28,4	29,0	29,0	30,6	3,5
Vacarisses	32,0	33,3	32,9	31,6	36,1	4,1
Viladecavalls	26,8	26,9	26,0	27,4	26,7	0,0
Vallès Occidental	25,7	27,0	27,6	28,3	28,8	3,1
Catalunya	28,4	30,2	30,8	32,6	34,6	6,2

En aquest període, l'índex d'esforç econòmic per accedir a un habitatge de lloguer ha augmentat en tots els municipis de la comarca, tot i que amb diferent intensitat, per la l'evolució diferencial dels preus de lloguer i la renda mitjana de les llars.

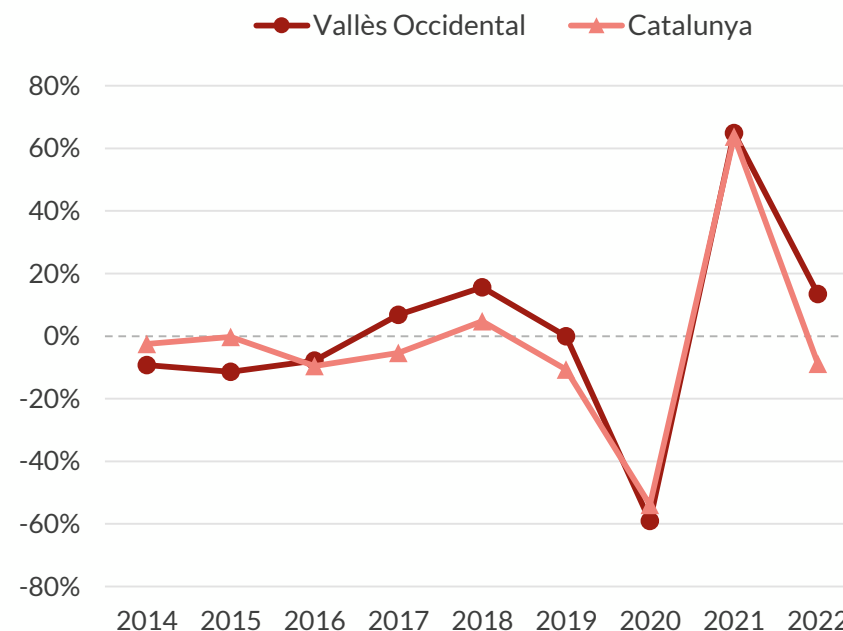
L'any 2020, la càrrega del cost del lloguer, despeses i subministraments bàsics superava el llindar del 30% de la renda mitjana de la llar en deu municipis (al 2016 eren només quatre), encapçalats per Vacarisses (36,1%), Ripollet (32,5%), Sabadell (32,4%) i Montcada i Reixac (32%).

Accés i exclusió residencial

Evolució dels llançaments judicials. Partits judicials del Vallès Occidental. 2013-2022



Evolució de la variació interanual dels llançaments judicials. Vallès Occidental i Catalunya. 2014-2022



Durant el 2022 es van realitzar 1.191 desnonaments al conjunt de la comarca. El partit de Sabadell és el que presenta el nombre més elevat de llançaments judicials amb 480, seguit pel de Terrassa amb 422.

Els partits judicials de la comarca presenten diferents variacions del nombre de llançaments respecte de l'any anterior. El partit de Sabadell és el que presenta un increment més accentuat, del 38,3%, juntament amb el de Rubí (+18,4%). En canvi, els partits de Terrassa i de Cerdanyola del Vallès registren un descens del 3,9% i del 2,9%, respectivament.

El nombre de desnonaments durant el 2022 ha augmentat un 13,5% a la comarca (+142 llançaments). En canvi, a diferència del 2020 i 2022, el Vallès Occidental presenta un comportament diferent del conjunt de Catalunya, on s'ha reduït un 8,8% respecte a l'any anterior (-824).

En aquest període destaca la intensa davallada de 2020, quan es van iniciar l'aplicació de mesures per aturar els desnonaments durant l'estat d'alarma, tot i que aquestes estan en vigor fins al juny de 2023. Durant el 2021 es va incrementar de forma sobtada un 64,9%.

Accés i exclusió residencial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Evolució dels llançaments judicials segons règim de tinença. Vallès Occidental i Catalunya. 2013-2022

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
2022	Vallès Occidental	298	25,0	756	63,5	137	11,5	1.191
	Catalunya	1.567	18,3	6.160	71,8	847	9,9	8.574

Dels 1.191 llançaments judicials que es van produir a la comarca durant el 2022, el 63,5% van ser derivats de la Llei d'Arrendaments Urbans (lloguers impagats), el 25% per execució hipotecària i l'11,5% 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 llogats.

Des de 2015 el pes relatiu dels llançaments per habitatge en propietat presentava una dinàmica de decreixement, que s'ha trencat en 2020 amb un augment de 5 punts respecte de l'any anterior.



Qualitat de l'habitatge

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

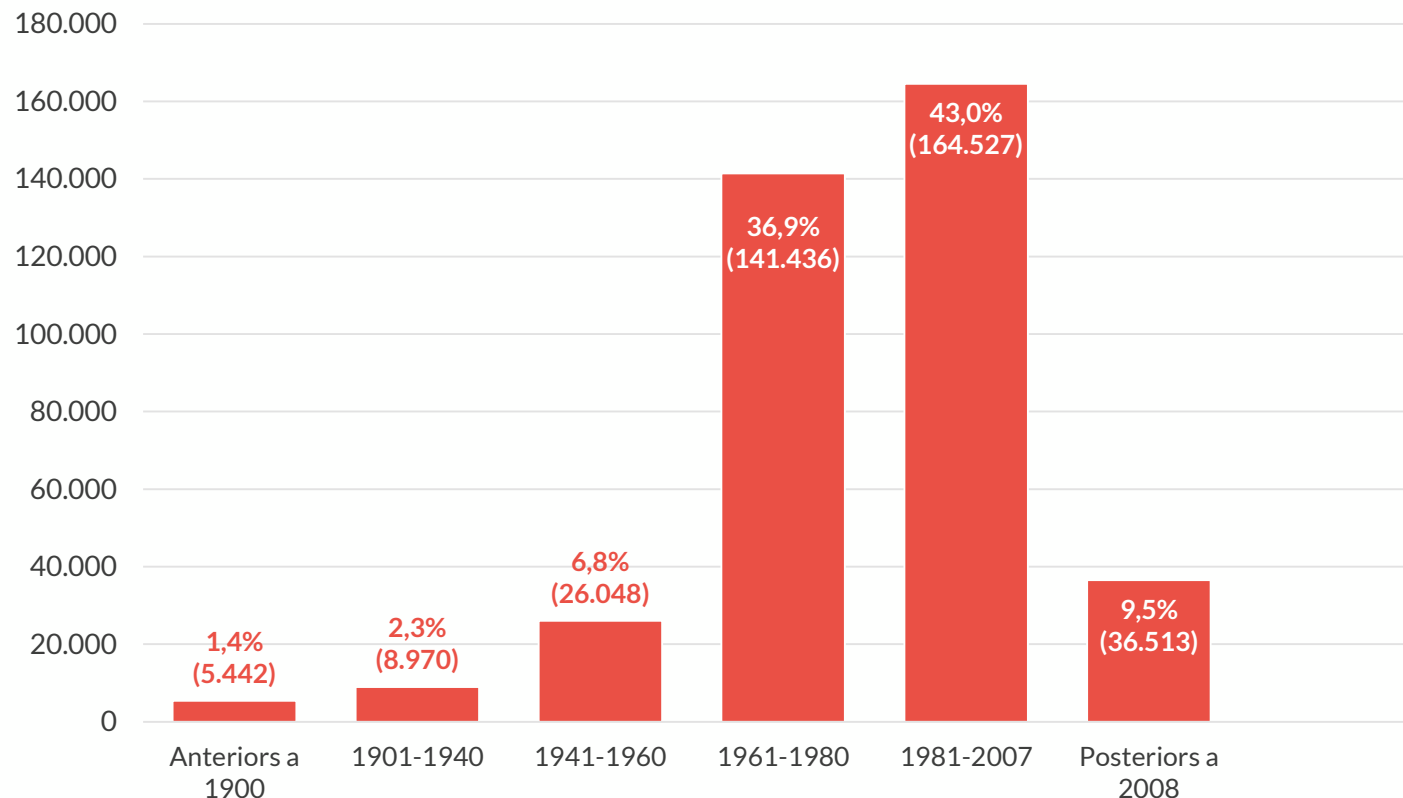


Existeix una estreta relació entre habitatge inadequat (manca d'instal·lacions bàsiques, danys estructurals, etc.), pobresa i benestar personal. Hi ha evidència empírica que ha demostrat l'impacte positiu que té la millora de l'entorn i, sobretot, dels habitatges en la salut de les persones, especialment de llars vulnerables (Boada et al., 2021; Módenes, 2019)

La rehabilitació del parc d'habitatges és una política pública clau per a la millora les condicions d'habitabilitat, la promoció de l'eficiència energètica i l'impuls de les energies renovables, tot afavorint l'activitat econòmica local i la creació d'ocupació. En aquesta direcció, la rehabilitació és un dels set pilars del Pacte Verd Europeu, que té com a missió assolir un continent climàticament neutre el 2050.

Des d'una perspectiva social, la rehabilitació genera entorns urbans més inclusius i es configura com a un instrument de lluita contra la pobresa i les desigualtats a partir de la identificació de situacions de vulnerabilitat. No obstant això, la transició energètica pot ser generadora de desigualtats (per l'accés a les energies renovables i les tecnologies eficients, que depèn en gran mesura del nivell d'ingressos) o desencadenar processos de gentrificació que incrementen el preu dels habitatges rehabilitats.

Immables d'ús residencial per període constructiu. Vallès Occidental. 2022



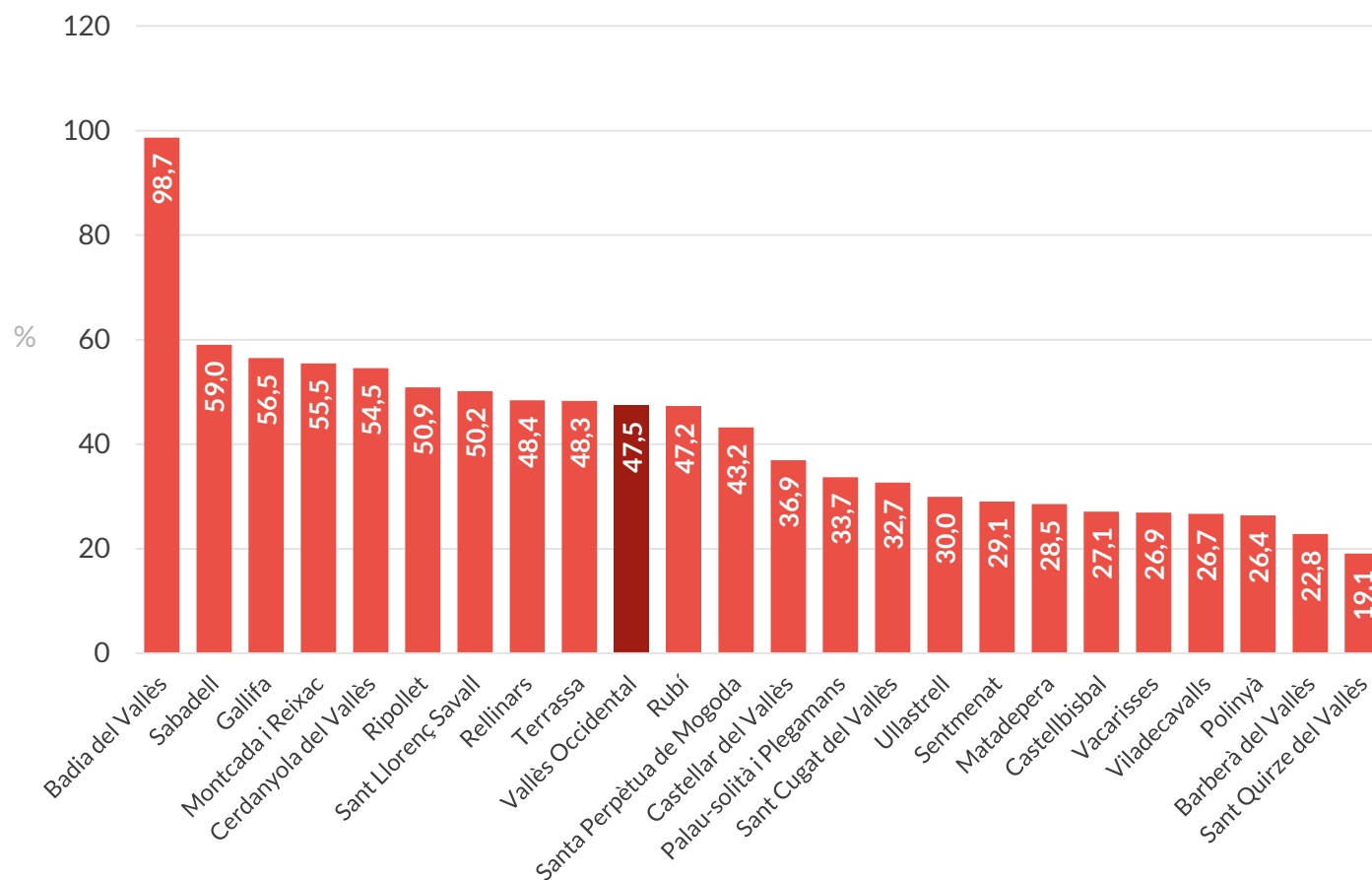
Nota: els períodes constructius estan basats en la classificació utilitzada en l'Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE 2014) desenvolupada en compliment de l'article 4 de la Directiva 2012/27/UE sobre eficiència energètica.

D'acord amb les dades de la Direcció General del Cadastre, els 47,5% dels immables d'ús residencial registrats a la comarca foren construïts abans de 1981 (d'aquests, prop d'un 37% entre 1961-1980) i, per tant, exempts de la normativa en matèria d'eficiència energètica de l'estat. Aquests habitatges són els que tenen una major necessitat potencial de rehabilitació atès que, en general, tenen un mal comportament energètic i no garanteixen l'accessibilitat. A més a més, es tracta d'edificacions que en els tres anys superaran els 45 anys d'antiguitat i, en conseqüència, requeriran passar obligatòriament la inspecció tècnica de l'edifici (ITE).

Qualitat de l'habitatge

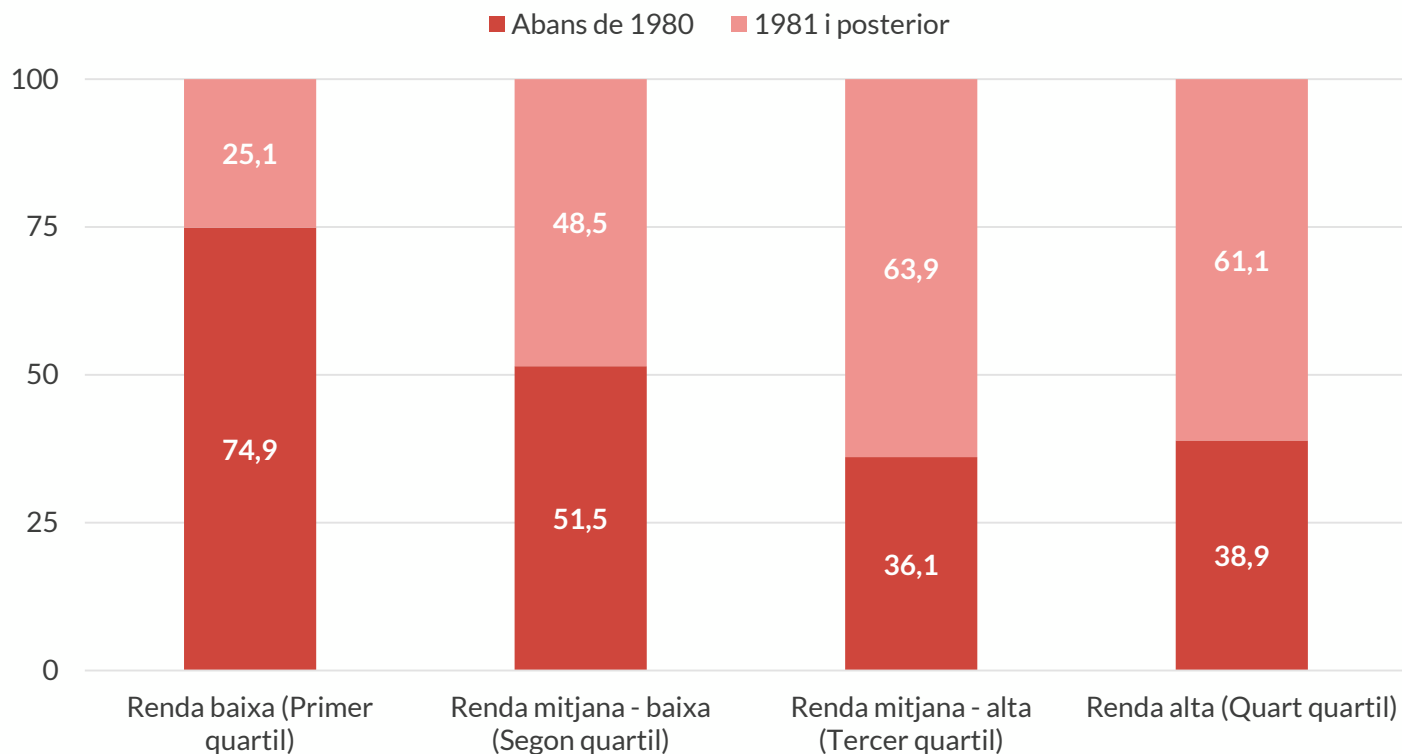
L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Immobles d'ús residencial construïts abans de 1981 sobre el total d'habitatges.
Municipis del Vallès Occidental. 2022



El pes dels habitatges amb major necessitat potencial de rehabilitació (és a dir, construïts abans de 1981) varia àmpliament al territori. A banda de Badia del Vallès, amb un parc edificat a principis dels setanta, i dels municipis petits, destaquen Sabadell, Montcada i Reixac, Cerdanyola del Vallès, Ripollet, Rubí i Terrassa, tots amb percentatges per sobre o molt a prop de la mitjana comarcal. A l'altre costat, trobem municipis amb un parc menys envellit, entre els quals destaquen vuit, amb xifres inferiors al 30%.

Distribució dels immobles d'ús residencial per període constructiu i renda mitjana neta de les seccions censals (en percentatge). Vallès Occidental. 2022



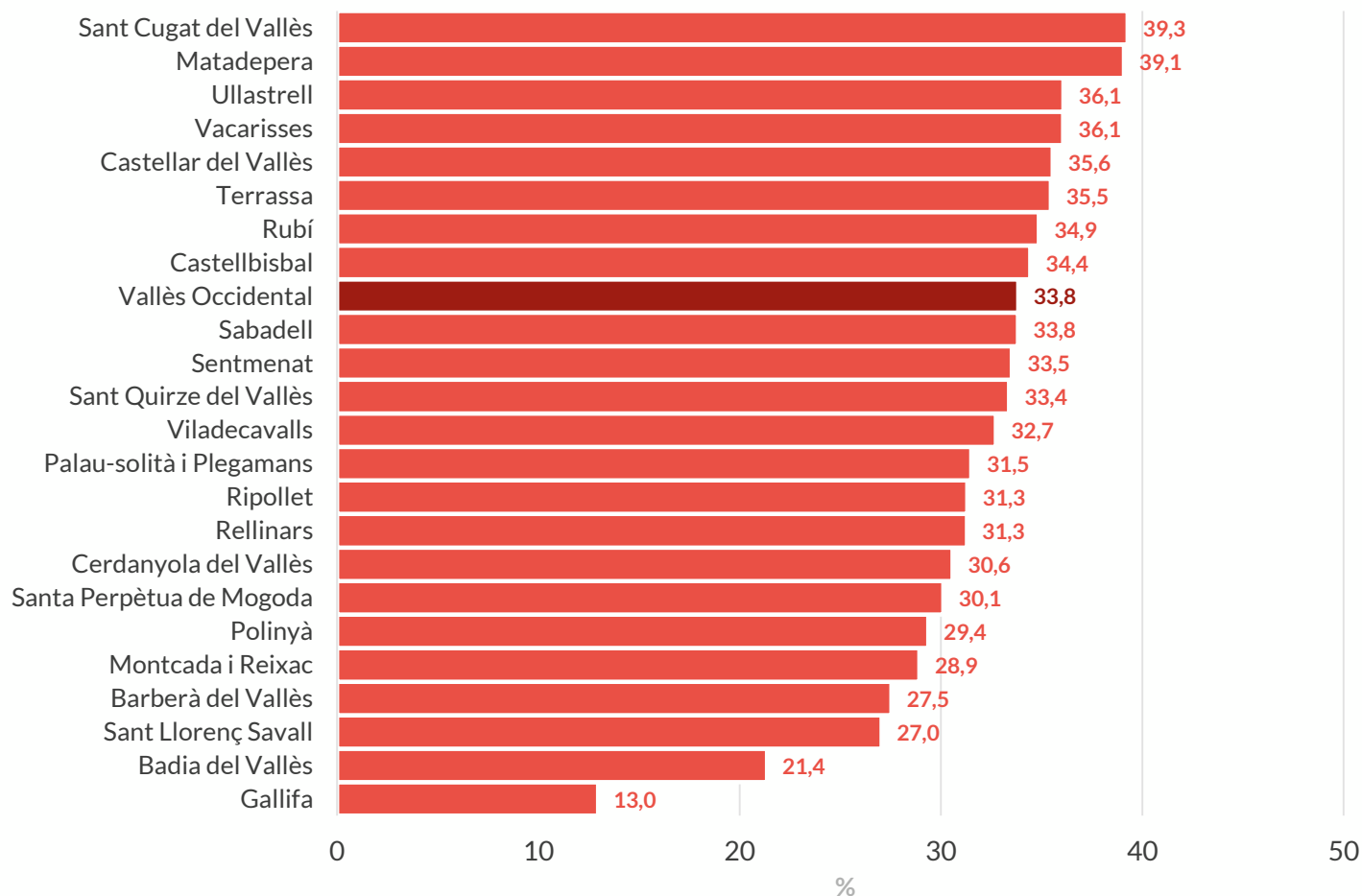
Nota: si s'ordenen de menys a més renda mitjana per persona totes les seccions censals de Catalunya podem determinar els quartils, que són tres valors de renda mitjana que divideixen la distribució en quatre parts amb el mateix nombre de seccions. Por sota del primer quartil se situaria el 25% de seccions amb menor renda (d'un mínim de 5.092 fins a 12.179 euros l'any 2020); els dos següents intervals contenen el 25% de seccions de renda mitjana-baixa (fins a 14.145 euros) y mitjana-alta (fins a 16.385 euros) respectivament, i per sobre del tercer quartil estaria el 25% de seccions de Catalunya con major renda (fins a un màxim de 31.670 euros). Les dades sobre la renda mitjana neta s'han obtingut de l'Atles de Distribució de la Renda de les Llars de l'INE.

En considerar l'antiguitat del parc residencial i el nivell de renda es constata que les àrees amb menor renda estan compostes majoritàriament per habitatges més antics. En concret, el 75% dels immobles en les 108 seccions censals de la comarca amb rendes baixes (és a dir, aquelles pertanyents al primer quartil, amb la renda neta mitjana més baixa) foren construïts abans de 1980. Aquesta xifra contrasta amb les àrees amb rendes més altes, on la proporció d'habitatges construïts abans d'aquesta data se situa al voltant del 40%.

Qualitat de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Habitatges amb certificació energètica en relació amb el total d'edificacions residencials del cadastre (%).
Municipis del Vallès Occidental. 2022



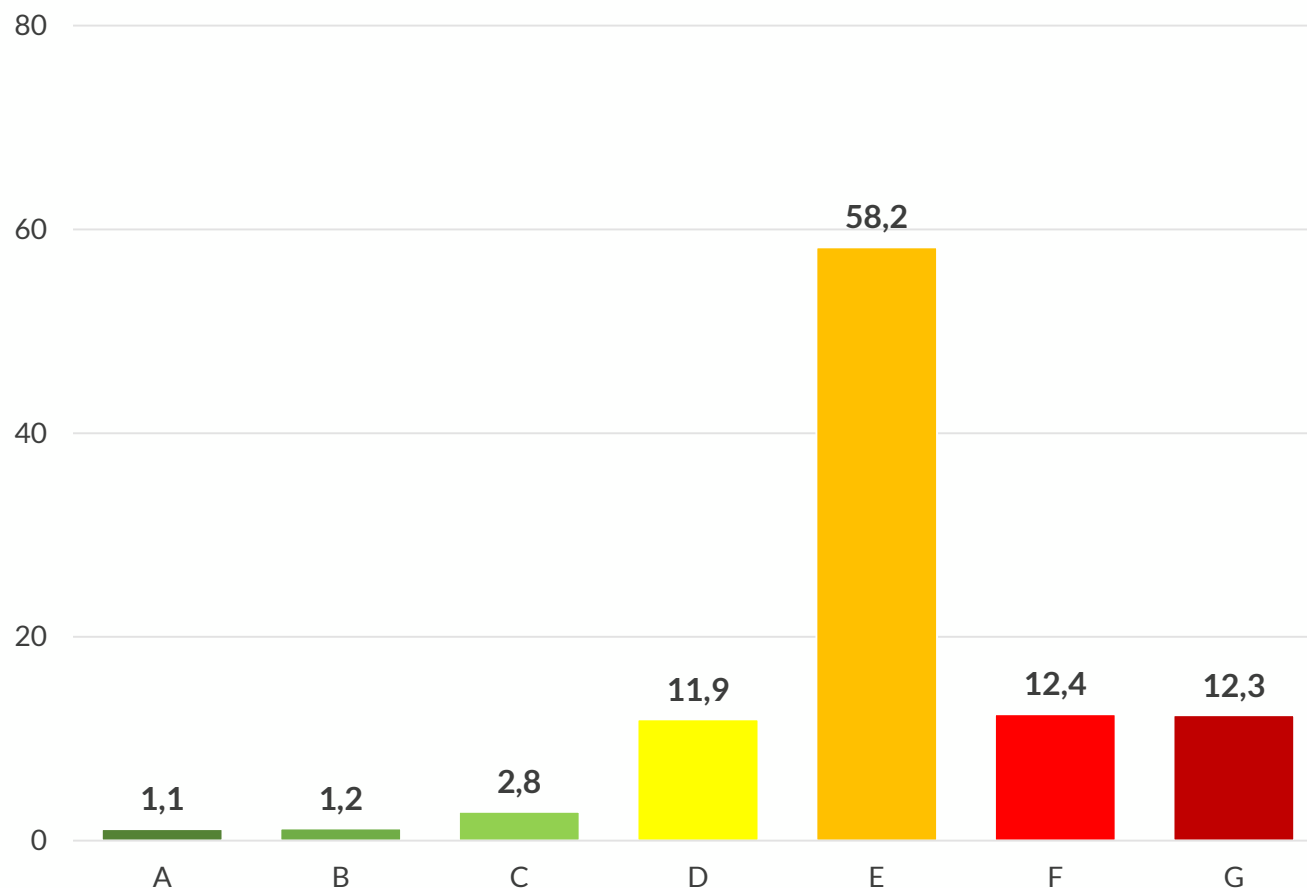
Quant a l'eficiència energètica, les nostres estimacions mostren que el 33,8% dels immobles de la comarca han estat qualificats energèticament.

Territorialment, hi ha diferències rellevants entre municipis en el nivell de qualificació energètica del parc residencial, relacionades no només amb les pròpies característiques del parc, sinó també per les dinàmiques particulars del mercat immobiliari.

Qualitat de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Distribució dels certificats energètics per qualificació d'emissions de CO₂. Vallès Occidental. 2022

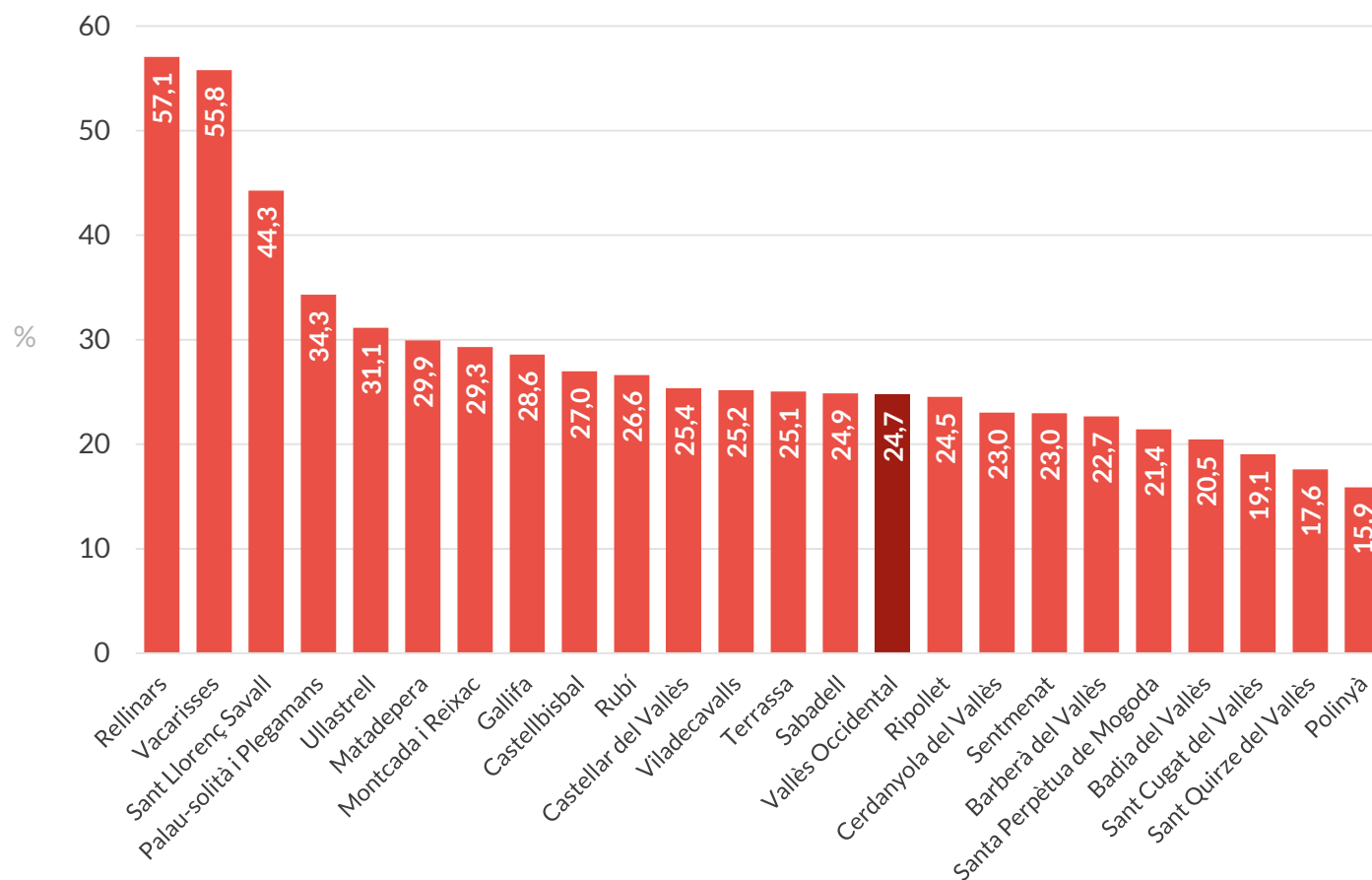


D'acord amb la seva qualificació, el 24,7% dels immobles certificats a la comarca tenen baixa eficiència (lletres F i G), mentre que el 58,2% obtenen una qualificació mitjana (lletres E). Una proporció menor de les edificacions, el 17%, han assolit la qualificació d'alta eficiència (lletres C i D) o molt alta (lletres A i B).

Qualitat de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2022

Immobilis d'ús residencial amb qualificació energètica baixa (qualificació F i G en emissions de CO₂ respecte del total d'immobilis amb certificat). Municipis del Vallès Occidental. 2022



Els municipis que tenen una major proporció d'habitatges amb baixa qualificació energètica són Rellinars (57,1%), Vacarisses (55,8%) i Sant Llorenç Savall (44,3%), tots amb valors molt per sobre de la mitjana comarcal.

A l'altra banda, se situen Sant Cugat del Vallès (19,1%), Sant Quirze del Vallès (17,1%) i Polinyà (15,9%), tots tres per sota del 20%.



Conclusions

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



Els problemes d'accés a un habitatge adequat han estat una realitat en el nostre país en els últims anys. Aquesta dinàmica ha provocat una crisi d'assequibilitat que es fa palesa en l'augment del nombre de llars amb dificultats per satisfer els costos de l'habitatge, amb el consegüent impacte negatiu en les seves condicions de vida i en altres esferes essencials com són la salut o l'educació dels infants. Per aquest motiu, l'habitatge ha esdevingut un determinant social clau per explicar els processos d'exclusió social, juntament amb l'ocupació. Aquesta situació obliga a redefinir les estratègies d'intervenció pública més adequades per respondre a un dels principals reptes que té el nostre país (FOESSA, 2022).

A la comarca s'ha constatat que els preus de l'habitatge han experimentat un fort increment els darrers anys, tant en el mercat de compravenda com en el de lloguer. Aquest creixement ha estat superior al de la renda de les llars i, en conseqüència, l'esforç teòric d'accés a un habitatge ha crescut de manera sostinguda fins a situar-se al voltant del 28,8% l'any 2020, d'acord amb les nostres estimacions. Tot i situar-se per sota de la mitjana catalana, l'índex mostra diferències d'intensitat a la comarca que deriven de la pròpia heterogeneïtat socioeconòmica del territori, de tal manera que la càrrega del cost de l'habitatge en propietat supera el 30% de la renda mitjana de les llars en onze municipis, mentre que en el de lloguer aquest llindar és superat en deu.

En l'actual context cal tenir en compte l'increment de la vulnerabilitat financera que moltes llars poden experimentar a conseqüència de les pujades dels tipus d'interès hipotecaris dels darrers trimestres, així com en la sobrecàrrega que pot representar per a les llars amb rendes més baixes l'increment dels preus de l'energia i d'altres productes bàsics en l'episodi inflacionista actual (Palomera et al., 2021).

Una altre indicador essencial per mesurar la crisi d'assequibilitat és el nombre de sol·licitants d'habitatge protegit. Durant el 2022 es van inscriure 5.927 persones, màxim històric comarcal. Aquest increment es trasllada al total d'inscripcions vigents a la comarca que arriba fins a les 14.259, el doble que en 2015. Tanmateix, el parc d'habitatge públic no disposa actualment dels recursos necessaris per fer front a l'augment de la demanda atès que la construcció d'HPO ha estat molt limitada a la comarca: tretze municipis no han engegat cap promoció des del 2018 i, d'aquests, sis no n'han iniciat cap des del 2008. A més a més, es tracta d'un parc d'habitatge centrat en el mercat de compravenda (només el 29% de l'habitatge protegit és de lloguer) on el lloguer social té un paper molt residual.

Una de les conseqüències de la crisi d'assequibilitat es l'exclusió residencial que té com a màxima expressió els desnonaments per motius econòmics (Palomera, 2023). En 2022 es van produir gairebé la meitat dels llançaments que en 2013. Tot i això, es van executar un total de 8.574 en l'àmbit de comarca estant en vigor la llei estatal de suspensió del procediment de desnonament. La vulnerabilitat del règim de lloguer també es representa en aquestes dades, atès que el 63,5% dels desnonaments executats durant 2022 van ser per impagament del lloguer. Cal tenir en compte que aquestes xifres no inclouen els anomenats "desnonaments invisibles", és a dir, pràctiques d'expulsió del pis llogat per pujades desorbitades de la mensualitat o per la no renovació del contracte de forma injustificada.

El sensellarisme és una altra manifestació, molt clara, de l'exclusió residencial. Malgrat ser una problemàtica persistent, actualment no disposem d'una estadística oficial que permeti aproximar-nos territorialment a l'abast i la incidència de les situacions contemplades en la tipologia ETHOS: sense sostre, sense llar, habitatge insegur i habitatge inadequat (INSOCAT, 2022).

Davant la crisi d'assequibilitat i la insuficiència del parc públic d'habitatge, resulten claus les ajudes al pagament del lloguer per reduir la sobrecàrrega de les llars, combatre l'emergència residencial i prevenir situacions de desnonaments. En el 2022 aquests ajuts han augmentat anualment un 15% i s'han multiplicat per quatre des del 2012. I, tot i que les prestacions per urgència especial s'han reduït lleugerament respecte a l'any anterior, el tipus que sí que ha augmentat són les que s'atorguen per desnonaments.

En maig de 2023 va entrar en vigor la primera llei d'habitatge de la democràcia a l'Estat espanyol. La llei inclou mesures per augmentar l'oferta d'habitatge a preus assequibles i donar suport a la població jove i col·lectius vulnerables en l'accés a l'habitatge. Així mateix, ofereix a les comunitats autònomes i els municipis eines que poden contribuir a contenir o reduir el preu del lloguer i augmentar el parc d'habitatge de lloguer social (Banc d'Espanya, 2023). Serà fonamental monitorar el desplegament d'aquesta normativa i avaluar la seva incidència sobre les problemàtiques identificades en aquest informe.



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 protegit

Són aquells habitatges que figuren en el Registre de la Propietat que està qualificat per l'administració, com a protegit i, per tant, la seva transmissió està subjecte a alguns requisits. Es considera una modalitat d'habitatge nou.

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.

Inscripcions vigents en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya

Nombre total d'unitats de convivència que es troben inscrites en tots els Registres municipals de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya, amb independència de l'any en què han estat donats d'alta al Registre, i no han estat donats de baixa per cap motiu.

Sol·licituds inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya

Nombre de sol·licituds donades d'alta com a vàlides a tots els Registres municipals de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial existents a Catalunya. La sol·licitud es computa en el municipi on resideix el sol·licitant.

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. Es comptabilitza un llançament per cada bé immoble el llançament o el lliurament del qual s'acordi, amb independència dels assenyalaments que generi i del tipus de procés en el qual s'acordi o la fase en què aquest es trobi, sempre que impliqui un canvi en la possessió d'un immoble. A efectes estadístics, s'inclouen tant els llançaments que s'acordin en fase d'execució com els lliuraments de possessió, o les resolucions que suposin el lliurament mediat per lliurament voluntari.

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 las 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	2008-2022
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	2008-2022
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	2008-2022
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	2008-2022

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)	2008-2022
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)	2008-2022
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	2008-2022
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	2008-2022
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	2008-2022
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	2008-2022

Mercat immobiliari: Evolució dels preus

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Preu de compravenda (€/m ²)	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució dels preus del m ² de compravenda d'habitatge lliure (municipis de >5.000 habitants)	2013-2022
Variació interanual del preu de compravenda (€/m ²)	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució de la variació interanual del preu del m ² de compravenda d'habitatge lliure (%)	2014-2022
Variació quinquennal del preu de compravenda (€/m ²)	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució de la variació dels darrers cinc anys del preu del m ² compravenda d'habitatge lliure (%) (municipis de >5.000 habitants)	2017-2022
Preu de compravenda (€/m ²) segons tipologia	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució dels preus de compravenda per m ² dels habitatges d'obra nova i habitatges de segon mà	2013-2022
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	2008-2022
Variació interanual del preu del lloguer contractual (€/m ²)	Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament de Polítiques Digitals i Territori	Evolució de la variació interanual del preu mitjà del lloguer mensual (%)	2009-2022
Variació quinquennal del preu del lloguer contractual (€/m ²)	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 (%)	2017-2022

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	2008-2022
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	2008-2022
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	2008-2022
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	2008-2022
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	2008-2022
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	2008-2022
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	31/12/2022
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.	31/12/2022
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.	31/12/2022

Instruments 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	2012-2022
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	2012-2022

Instruments 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	2012-2022
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	2013-2022

Instruments 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	2020-2022
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	2020-2022

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 Territori; Atles de Distribució de la Renda de les Llars de l'INE.	<p>[[Quota mensual hipotecària per un habitatge tipus teòric * 12) + Cost mitjà anual dels subministraments bàsics] / Renda mitjana de la llar] * 100.</p> <p>Les quotes hipotecàries són resultants d'una hipoteca sobre el 80% del seu valor considerant: a) el preu mitjà de les transaccions immobiliàries registrades en el territori; b) el termini mitjà anual de les hipoteques constituïdes al conjunt de l'estat segons dades de l'INE; c) l'interès mitjà anual dels préstecs hipotecaris segons dades del Banc d'Espanya.</p>	2016-2020
Índex d'esforç econòmic per accedir a un habitatge en lloguer	Elaboració pròpia. Estadístiques de construcció i mercat immobiliari. Departament Territori; Atles de Distribució de la Renda de les Llars de l'INE.	[(Preu mig lloguer * 12) + Cost mitjà anual dels subministraments bàsics / Renda mitjana de la llar] * 100	2016-2020
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.	2013-2022
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.	2013-2022

Qualitat de l'edificació

INDICADOR	FONT	DEFINICIÓ	PERÍODE DE REFERÈNCIA
Immables d'ús residencial per període constructiu	Registre administratiu del Cadastre del Ministeri d'Hisenda.	Distribució dels immables d'ús residencial segons els períodes constructius.	2022
Immables d'ús residencial construïts abans de 1981 sobre el total d'habitatges	Registre administratiu del Cadastre del Ministeri d'Hisenda.	(Nombre d'immables d'ús residencial construïts abans del 1981 / Total d'edificis residencials) * 100	2022
Immables d'ús residencial per període constructiu i renda mitjana neta de les seccions censals	Registre administratiu del Cadastre del Ministeri d'Hisenda; Atlas de Distribució de la Renda de les Llars de l'INE.	Distribució dels immables d'ús residencial per període constructiu i renda mitjana neta de les seccions censals.	2022
Habitatges amb certificació energètica en relació amb el total d'edificacions residencials del cadastre	Institut Català de l'Energia (ICAEN); Registre administratiu del Cadastre del Ministeri d'Hisenda.	(Nombre de certificats energètics total / Total d'edificis residencials) * 100.	2022
Distribució dels certificats energètics per qualificació d'emissions de CO2	Institut Català de l'Energia (ICAEN).	(Nombre de certificats energètics per qualificació d'emissions de CO2 / Total de certificats energètics) * 100	2022
Immables d'ús residencial amb qualificació energètica baixa	Institut Català de l'Energia (ICAEN).	(Nombre de certificats energètics per emissions de CO2 amb qualificació Fi G / Total de certificats energètics) * 100	2022



Bibliografia

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



- Ajuntament de Barcelona (2023). *Habitatge. Barcelona 2015 - 2023*. Ajuntament de Barcelona.
- 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.
- Banco de España (2023). *Informe anual 2022*.
- 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.
- Bruno, C. i Galí, I. (2023). *L'habitatge tenia un preu. Història, lectures i números a fer per garantir el dret a l'habitatge a Barcelona*. Centre d'Estudis i Recerca Sindicals (CERES). CCOO de Catalunya.
- Burón, J.; Cabré, E. i González, E. (2023). “Missió habitatge asequible. La política d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona 2015-2023”. *Habitatge. Barcelona 2015-2023*. 68-85. Ajuntament de Barcelona i Barcelona Regional.
- 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.

- Galí, I. (2022). *Joves i emancipació a Catalunya i Europa. Un estudi exploratori*. Centre d'Estudis i Recerca Sindicals (CERES). CCOO de Catalunya.
- 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.
- 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”.
- Montaner, J.M. (2023). “Objectius i estratègies en la rehabilitació d'habitatges”. *Habitatge. Barcelona 2015-2023*. 326-333. Ajuntament de Barcelona.
- Nel-lo, O. (2023). “Dret a l'habitatge i dret a la ciutat”. *Habitatge. Barcelona 2015-2023*. 334-353. Ajuntament de Barcelona.
- Observatori del Vallès Occidental (2023). *Informe de Salariis*. Consell Comarcal del Vallès Occidental.
- Palomera, J. (2023). “De la societat de propietaris a la gran polarització”. *Habitatge. Barcelona 2015-2023*. 34-47. Ajuntament de Barcelona i Barcelona Regional.
- Sabaté, I. (2023). “Desigualtats en l'habitatge i polítiques per mitigar-les”. *Habitatge. Barcelona 2015-2023*. 48-57. Ajuntament de Barcelona i Barcelona Regional.



OBSERVATORI
VALLÈS OCCIDENTAL

Amb el suport de

