

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL. 2023

Edició: octubre 2024



Informe anual de l'habitatge al Vallès Occidental. 2023



Dades destacades i resum



Accés i exclusió residencial



Introducció



Qualitat de l'habitatge



Dinàmica de construcció



Glossari



Mercat immobiliari



Fonts i metodologia



Instrumentes de la política d'habitatge



Bibliografia

Durant el 2023 es va iniciar la construcció de 2.409 habitatges a la comarca, 322 més que a l'any anterior, el que suposa un increment del 15,4%. Continua la dinàmica de creixement iniciada en 2021, amb la tercera xifra més elevada des de 2008.

L'any 2023 s'han finalitzat 1.479 habitatges, 235 menys que un any abans (-13,7%). Es produeix una caiguda per segon any consecutiu, després d'un període de creixement des del 2016.

A la comarca va haver-hi 9.189 transaccions de compravenda d'habitatge l'any 2023. El mercat registra una notable contracció, del 21,3%. La majoria de les transaccions són per habitatge de segona mà (83,2%).

El 2023 s'han formalitzat 14.108 contractes de lloguer, amb un descens anual del 9% (-1.393). El règim de lloguer és predominant en el mercat immobiliari comarcal concentrant el 60,6% del total de transaccions.

El preu mitjà de compravenda s'ha reduït respecte de l'any anterior (-1,2%) i se situa en 2.347,59 €/m², el que suposa el primer descens des de 2014. Des del 2013 el preu s'ha incrementat un 49,6% a la comarca, per sobre del territori català (+40,9%).

La mitjana del preu de lloguer contractual augmenta un 6,1% a la comarca i se situa en 810,11€ 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 27,3% dels seus ingressos per pagar la hipoteca. I les que viuen en lloguer destinen el 26,6%.

S'han iniciat 500 habitatges de protecció oficial, un notablement increment respecte del 2022, dotze vegades més (+457). A més, s'han finalitzat 201, 72 més que en 2022. En ambdós casos són les xifres més elevades des de 2013.

El nombre d'habitatges iniciats a la comarca augmenta un 15,4% respecte del 2022, mentre que a Catalunya cau de manera significativa

El Vallès Occidental presenten una dinàmica positiva pel que fa la construcció d'habitatges. L'any 2023 es van iniciar 2.409 unitats, 322 més que l'anterior, el que representa un increment del 15,4%. En canvi, a Catalunya el nombre d'habitatges iniciats ha caigut de forma significativa respecte del 2022 (-11,6%).

Després de recuperar-se l'any 2021 de l'impacte de la pandèmia, la construcció residencial encadena tres anys consecutius de creixement, amb xifres superiors al 10%. El dinamisme de l'obra nova durant els darrers tres anys ha fet que se superin les xifres assolides al 2019 (+9%), abans de la pandèmia; no obstant això, continuen sent inferiors a les de 2008 (-14%), a l'inici de la crisi immobiliària.

D'altra banda, en el cas dels habitatges acabats, les xifres del 2023 de la comarca mostren una tendència descendent. En total, es van finalitzar 1.479 habitatges, un 13,7% menys que al 2022. En canvi, a Catalunya els acabats han crescut un 7,1%. Tot i el caiguda observada a la comarca, la xifra és força més elevada que la mitjana del període 2013-2018.

L'any 2023 augmenta amb força la construcció d'habitatge protegit i, en paral·lel, continuen creixent les sol·licituds d'habitatge públic

L'any 2023 es va engegar la construcció de 500 habitatges de protecció oficial a la comarca, mentre que es van finalitzar 201. Ambdues xifres són les més elevades des del 2013, tot i que queden lluny de les registrades en el període 2008-2012, quan la mitjana anual superava els 900 habitatges.

La promoció d'habitatge públic a la comarca des de l'any 2018 s'ha concentrat en les grans ciutats com Sabadell, Terrassa, Sant Cugat del Vallès i Cerdanyola del Vallès. En aquest període, hi ha dotze municipis que no han engegat cap promoció, entre els quals sis no n'han iniciat cap des del 2008.

La xifra de nous sol·licitants d'habitatge protegit s'ha incrementat amb força durant l'any 2023 (+14,4%) i a finals de 2023 el nombre de demandants va arribar a 11.902 persones.

L'any 2023 es produeix un descens notable de la compravenda d'habitatges, tot i que s'ha reduït el preu de venda. També es redueixen els contractes de lloguer i el preu mensual continua pujant amb força

L'any 2023 s'han registrat 9.189 transaccions de compravenda, el que representa un 21,3% menys que al 2022. D'aquesta manera, es trenca la dinàmica de creixement dels darrers dos anys. Així mateix, els contractes de lloguer també s'han reduït un 9% i encara no s'han arribat a superar les xifres registrades abans de la pandèmia.

S'observa un descens en el preu del mercat de compravenda a la comarca, però es registra un augment en el de lloguer. En el segment de la compravenda, el preu mitjà s'ha reduït anualment un 1,2% i se situa en una mitjana de 2.348 euros el metre quadrat. No obstant això, durant el darrer quinquenni, el preu de compravenda acumula un increment del 18,5%, xifra inferior a la mitjana provincial (+18,6%) però superior a la mitjana catalana (+18%).

En el mercat de lloguer, el preu mensual torna a créixer amb força (+6,1%) per segon any consecutiu, després del parèntesi que es va produir l'any 2021 per l'aplicació de la llei de contenció de lloguers, entre d'altres factors. Des del 2018 el cost del lloguer s'ha encarat un 18% arribant al seu màxim l'any 2023, 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 (4.648 €/m²) i de lloguer (1.342 €/mes) mentre que Badia del Vallès, que se situa en l'altre extrem, té un preu mitjà de compravenda dues vegades i mig inferior (1.711 €/m²) i un de lloguer gairebé cinc vegades inferior (280 €/mes).

En considerar l'àmbit català, set municipis de la comarca tenen un preu de compravenda superior a la mitjana catalana (2.446 €/m²). En concret: Sant Cugat del Vallès, Matadepera, Cerdanyola del Vallès, Sant Quirze del Vallès, Ripollet, Santa Perpètua de Mogoda i Viladecavalls. En canvi, en el cas del lloguer, només quatre municipis superen la mitjana catalana encapçalats, de nou, per Sant Cugat del Vallès, seguit de Matadepera, Sant Quirze del Vallès i Cerdanyola del Vallès.

Quant a l'evolució durant els darrers cinc anys, l'increment dels preus de compravenda ha estat superior al 20% en deu municipis, mentre que uns altres sis registren pujades d'entre el 10% i el 20%. Tot els municipis de la comarca han incrementat el preu de compravenda en aquest període. En el cas del lloguer, la mensualitat s'ha encarat més d'un 20% a cinc municipis i entre un 10% i un 20% en catorze. Només dos municipis, Badia del Vallès i Ullastrell, presenten caigudes de preus de lloguer.

Es mantenen les dificultats de les llars de la comarca per poder accedir i mantenir l'habitatge

Els darrers anys el mercat de l'habitatge a la comarca i a la resta de Catalunya ha experimentat un notable increment de preus que també ha anat acompanyat d'un encariment dels costos dels subministraments bàsics. La pujada de preus ha estat molt superior a la millora de les rendes, 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 va créixer 2,1 punts percentuals a la comarca entre 2016 i 2021 i se situa en el 27,3%, per sota de la mitjana catalana (29,8%). Val a dir que l'evolució més recent mostra una lleugera baixada entre 2020 i 2021.

En el cas de l'habitatge de lloguer, respecte del 2016 l'índex comarcal es va incrementar al voltant d'un punt (+0,9) arribant al 26,6% l'any 2021, també por sota de la xifra catalana (30,9%). En l'àmbit el Vallès Occidental, la càrrega del cost de l'habitatge en propietat supera el 30% de la renda mitjana de les llars en tres municipis de la comarca, mentre que en l'habitatge de lloguer aquest llindar és superat en set municipis.

Altra conseqüència de la crisi d'assequibilitat es l'exclusió residencial. L'esforç que han de fer les llars 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'apliquen mesures extraordinàries per fer front a les necessitats residencials dels col·lectius en situació de vulnerabilitat. Tot i això, l'any 2023 s'han dut a terme 915 llançaments judicials al Vallès Occidental, un 23,2% menys que l'any 2022. Del total de llançaments practicats durant el 2023, el 64% van ser per lloguers impagats, el 23,7% per execució hipotecària i el 12,2% per altres causes.

Continua la tendència a l'alça del 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 6,5% i encadenen quatre 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 per segon any consecutiu, en concret, han passat de les 310 en 2022 a les 201 en 2023.

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 51,4% 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, el 31,7% 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 seves pròpies característiques i les dinàmiques del mercat immobiliari. D'acord amb la seva qualificació, al voltant del 22,4% immobles certificats tenen molt baixa eficiència energètica.



Introducció

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

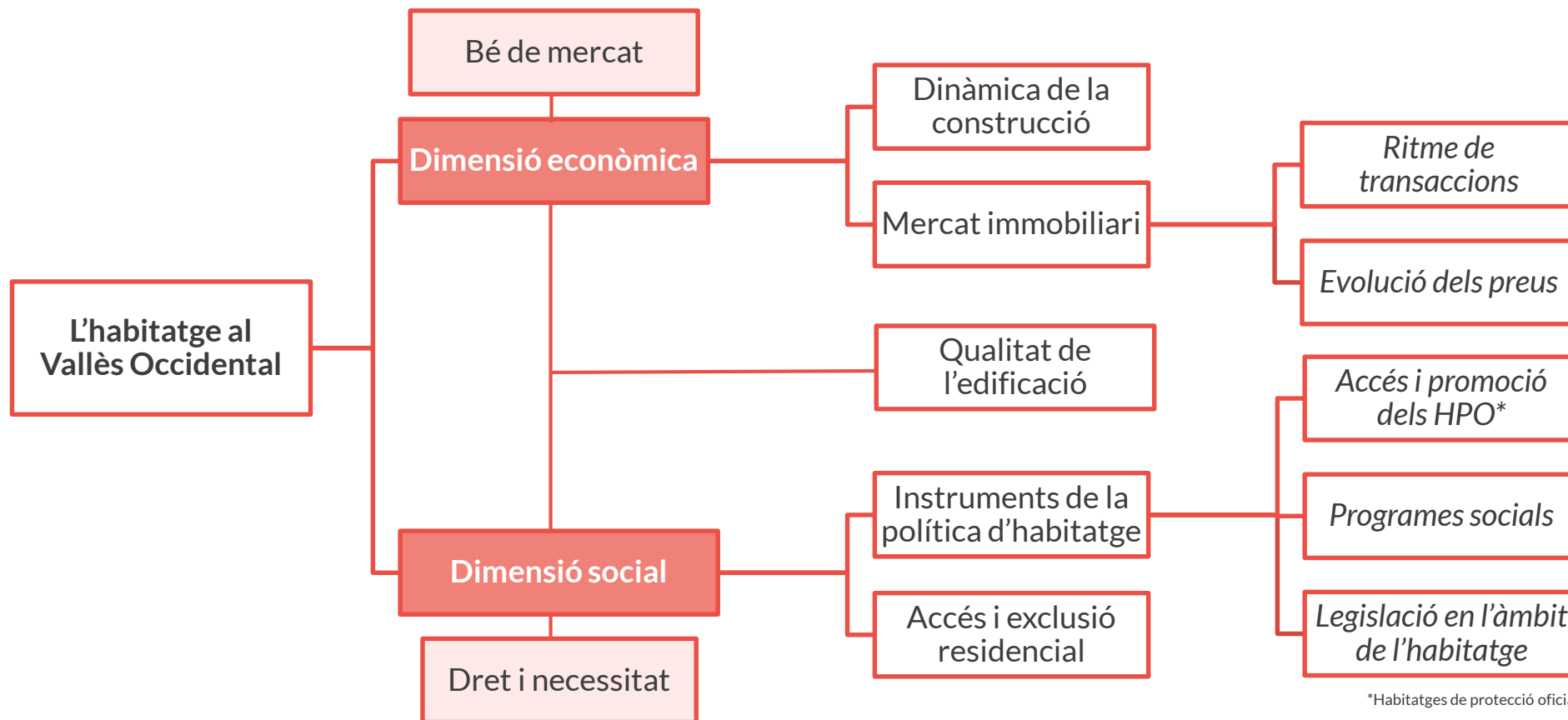


Aquest informe té com a objectiu analitzar els principals indicadors en matèria d'habitatge al Vallès Occidental per contribuir a la planificació i gestió de les polítiques locals d'habitatge i facilitar l'accés a les dades a tots els agents del territori que treballen en aquest àmbit.

El document 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).

L'informe també aporta dades sobre els principals instruments de les polítiques d'habitatge en relació amb l'oferta i demanda d'habitatge de protecció oficial i els ajuts per al pagament del lloguer o la hipoteca. També inclou una revisió de la normativa i els canvis legislatius més recents en matèria d'habitatge.

Per complementar les polítiques, s'analitzen diferents indicadors sobre accés i exclusió residencial així com sobre la qualitat del parc d'habitatge de la comarca.



*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)
2008-2023	2013-2023	2008-2023	2008-2023
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)
2012-2023	2013-2023	2022-2023	2023
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



El sector immobiliari ha perdut pes en els darrers vint anys. Al Vallès Occidental, la construcció ha passat d'aportar prop del 12% del Valor Afegit Brut l'any 2008 al 4,6% l'any 2021. Després de la crisi financera, el sector es va començar a recuperar a partir del 2014, fet que es va reflectir en la producció de nous habitatges i l'increment en les transaccions de compravenda. En paral·lel, el mercat residencial ha experimentat una escalada en els preus de compra i, especialment, en els de lloguer.

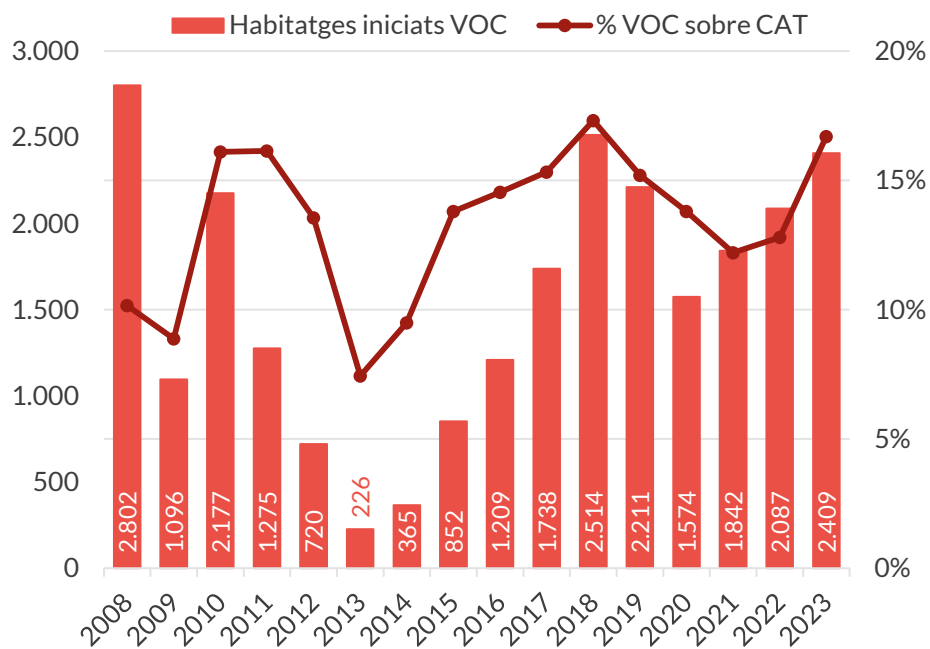
El sector immobiliari és una activitat intensiva en mà d'obra. Algunes estimacions calculen que la construcció d'un habitatge genera 2,5 llocs de treball nous (Bosch, J, et al., 2022). Actualment, el teixit productiu del Vallès Occidental comptava amb 3.051 empreses a finals del 2023 i una ocupació de 28.270 llocs de treball, el 6,6% del total de la comarca.

Catalunya ha experimentat diversos fenòmens demogràfics (principalment, moviments migratoris i mobilitat residencial) que han fet augmentar l'estoc de llars, pressionant la demanda d'habitatge a l'alça. Hi ha hagut un desequilibri persistent entre la creació de noves llars i la construcció de nous habitatges. En context actual, marcat per la dificultat en l'accés a l'habitatge, la construcció ha de posar el focus en 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 (Capdeferro i Bosch, 2021).

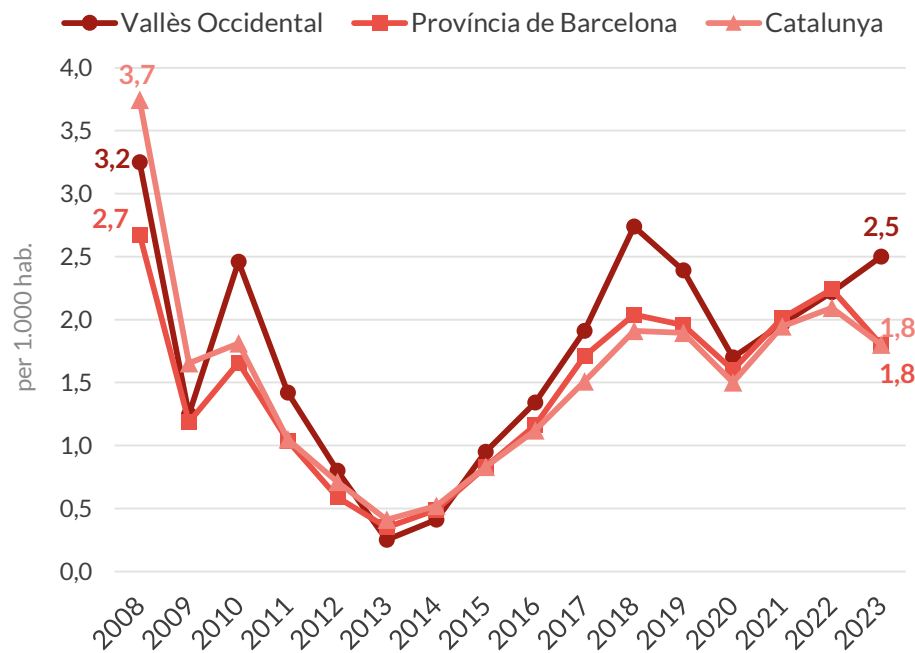
Dinàmica de la construcció

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2023

Evolució dels habitatges iniciats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2023



Evolució dels habitatges iniciats per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2023



L'any 2023 es van iniciar 2.409 habitatges a la comarca, el 16,7% del total de Catalunya (14.418). Respecte de l'any anterior, la construcció de nous habitatges va créixer un 15,4%, fet que contrasta amb la dinàmica del conjunt de Catalunya, que cau un 11,6%.

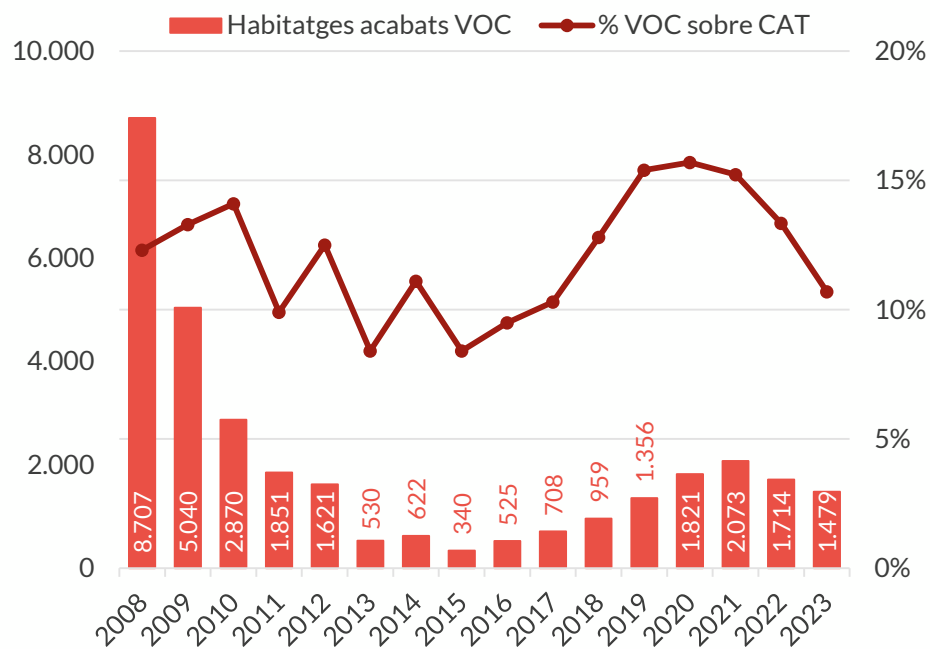
Respecte del 2008 la construcció d'obra nova a la comarca és un 14% inferior. La caiguda en el ritme de construcció ha sigut més moderada al Vallès Occidental que a Catalunya (-47,7%).

El Vallès Occidental presenta un índex de 2,5 habitatges iniciats per cada 1.000 habitants. Aquest valor és superior al de la província de Barcelona i Catalunya (ambdós, d'1,8). Respecte a l'any anterior, la comarca és la única que registra un augment en la ràtio.

L'evolució del ritme de construcció d'obra nova mostra un canvi de tendència a partir del 2014, amb un creixement progressiu fins al 2018, el qual es va interrompre durant el bienni 2019-2020. Des del 2021, la construcció d'obra nova a la comarca torna a la senda alcista.

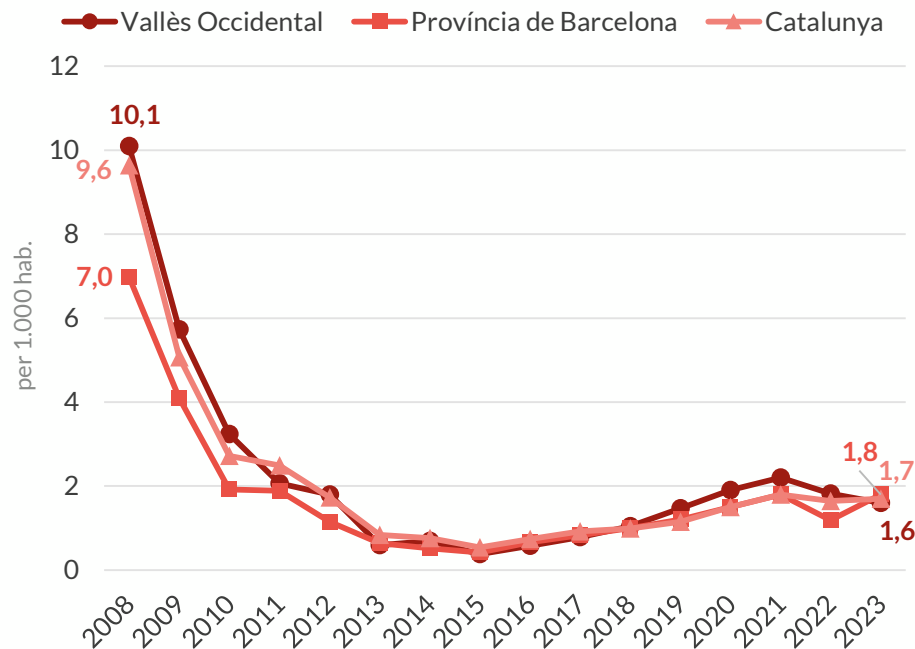
Dinàmica de la construcció

Evolució dels habitatges acabats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2023



L'any 2023 es van finalitzar 1.479 habitatges a la comarca, el 10,7% del total de Catalunya (13.760). Respecte de l'any anterior, la finalització d'obres va disminuir un 13,7% (235 habitatges menys); en canvi, al conjunt català els habitatges acabats van augmentar un 7,1%. En comparar amb el 2008, la finalització d'habitatges és un 20% inferior.

Evolució dels habitatges acabats per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2023



La comarca presenta una xifra d'1,8 habitatges finalitzats per cada 1.000 habitants. Aquest índex és lleugerament superior a la resta de territoris, sent el de la província de Barcelona el més baix (1,6), seguit del de Catalunya (1,7).

L'índex va caure de forma acusada durant la primera fase de la crisi, entre 2009 i 2010. A partir de 2015 es produeix una lleugera recuperació, però per sota del ritme de construcció d'obra nova i molt lluny del nivell assolit abans de la crisi de 2008.

Dinàmica de la construcció

**L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL**
2023

Habitatges iniciats i acabats. Municipis del Vallès Occidental. 2023

Municipi	Iniciats	Acabats
Badia del Vallès	-	-
Barberà del Vallès	16	130
Castellar del Vallès	56	33
Castellbisbal	23	2
Cerdanyola del Vallès	226	70
Gallifa	1	1
Matadepera	32	42
Montcada i Reixac	80	15
Palau-solità i Plegamans	32	85
Polinyà	1	1
Rellinars	4	-
Ripollet	19	3

Municipi	Iniciats	Acabats
Rubí	53	116
Sabadell	641	349
Sant Cugat del Vallès	146	150
Sant Llorenç Savall	1	1
Sant Quirze del Vallès	58	30
Santa Perpètua de Mogoda	37	42
Sentmenat	31	10
Terrassa	893	369
Ullastrell	5	1
Vacarisses	32	9
Viladecavalls	22	20
Vallès Occidental	2.409	1.479

Terrassa (893) i Sabadell (641), concentren el gruix dels habitatges iniciats l'any 2023, seguits de Cerdanyola del Vallès (226), Sant Cugat del Vallès (146) i Montcada i Reixac (80).

Quant a les construccions finalitzades, les capitals de comarca, Terrassa (369) i Sabadell (349), també concentren la major part. A més distància se situen Sant Cugat del Vallès (150), Palau-solità i Plegamans (85) i Cerdanyola del Vallès (70).

Dinàmica de la construcció

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Habitatges iniciats i acabats per cada 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental. 2023

Municipi	Iniciats per cada 1.000 hab.	Acabats per cada 1.000 hab.
Badia del Vallès	-	-
Barberà del Vallès	0,5	3,9
Castellar del Vallès	2,2	1,3
Castellbisbal	1,8	0,2
Cerdanyola del Vallès	3,9	1,2
Gallifa	5,3	5,3
Matadepera	3,2	4,2
Montcada i Reixac	2,2	0,4
Palau-solità i Plegamans	2,1	5,6
Polinyà	0,1	0,1
Rellinars	4,3	0,0
Ripollet	0,5	0,1

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

Entre els municipis amb més de 5.000 habitants, Vacarisses presenta l'índex constructiu més elevat de la comarca, amb 4,3 habitatges iniciats per cada 1.000 habitants l'any 2023. A continuació, se situen Terrassa (4) i Cerdanyola del Vallès (3,9).

Pel que fa als habitatges acabats, Palau-solità i Plegamans encapçala el rànquing municipal, amb 5,6 obres finalitzades per cada 1.000 habitants; el segueixen Matadepera (4,2) i Barberà del Vallès (3,9).



Mercat immobiliari

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



El sistema espanyol d'habitatge s'ha caracteritzat pel predomini de la propietat i el paper residual de l'habitatge públic, especialment de lloguer (Azevedo et al., 2020). En les dues últimes dècades, aquest sistema ha experimentat canvis 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.



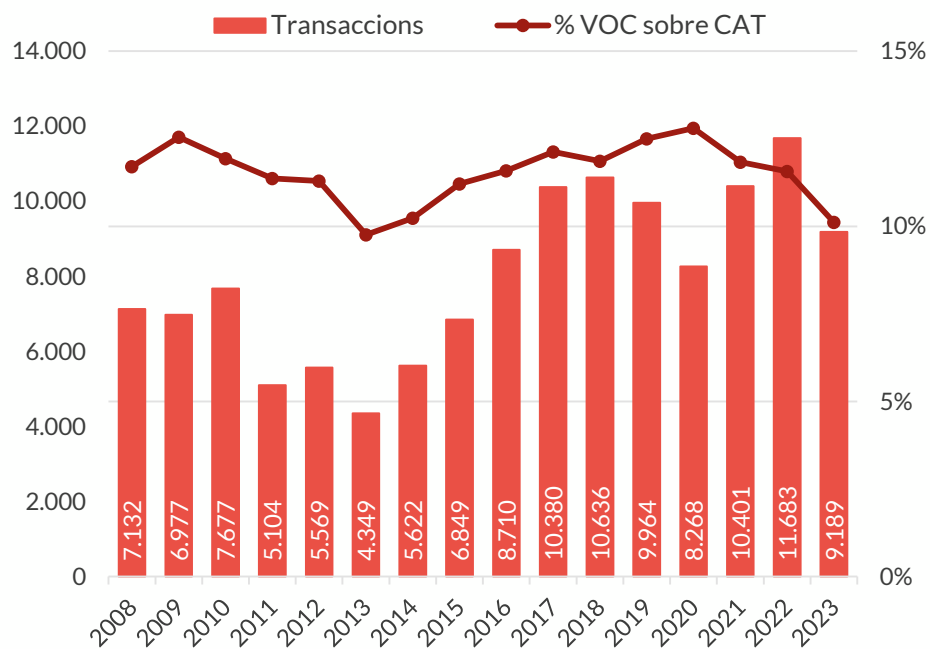
Ritme de les transaccions

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

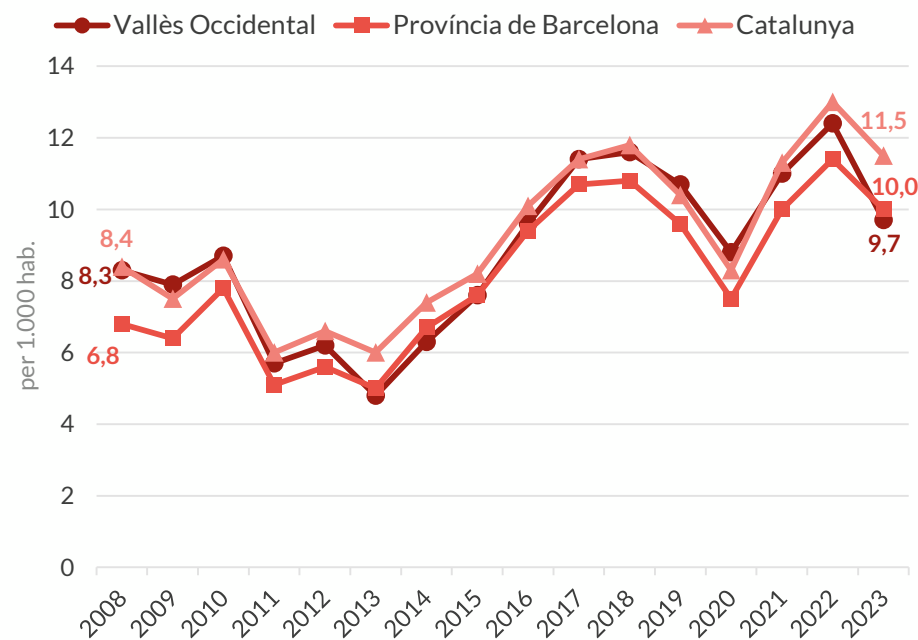


Ritme de les transaccions: compravenda

Evolució de les transaccions de compravenda i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2023



Evolució de les transaccions de compravenda per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2023



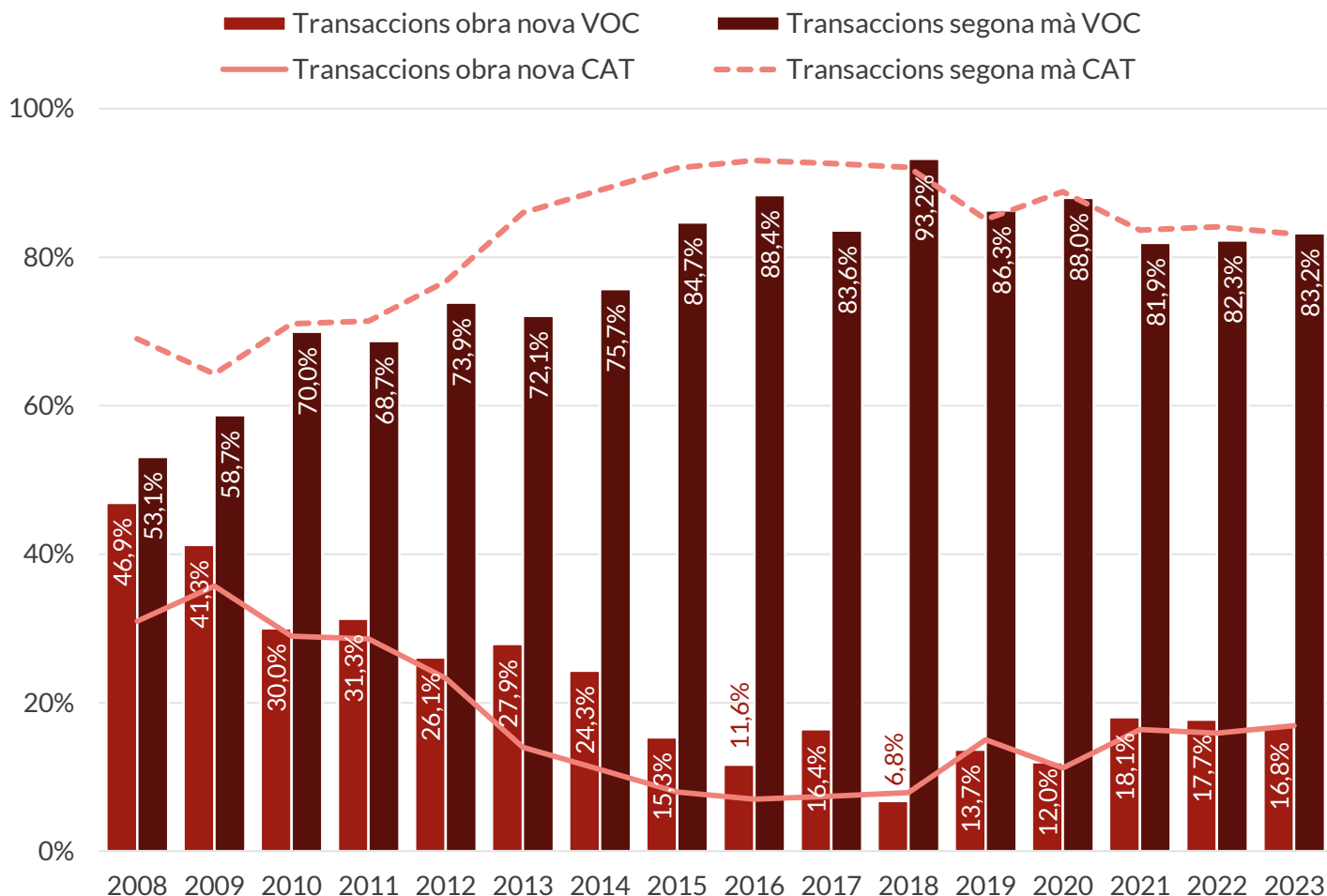
L'any 2023 es van realitzar 9.189 transaccions de compravenda a la comarca, el 10,1% de les registrades a Catalunya (90.848). Respecte de l'any anterior, el nombre de transaccions ha disminuït un 21,3% a la comarca (2.494 menys que al 2022). Al conjunt de Catalunya la contracció en el mercat de compravenda ha estat menys acusada, amb una caiguda del 10,1% (-10.153). Les xifres indiquen un trencament en la tendència de creixement dels darrers dos anys.

El Vallès Occidental presenta un índex de compravenda de 9,7 transaccions per cada 1.000 habitants. La ràtio comarcal és inferior a la provincial (10) i la catalana (11,5). En tots els àmbits la ràtio es redueix respecte a l'any anterior.

La recuperació del mercat de compravenda iniciada l'any 2014 es va aturar durant el 2019 i el 2020, en el context de la pandèmia. Des del 2021 es produeix una reactivació del creixement, superant els nivells anteriors al 2019, tot i la davallada de l'any passat.

Ritme de les transaccions: compravenda

Evolució de les transaccions de compravenda segons tipologia (%). Vallès Occidental i Catalunya. 2008-2023



Les transaccions d'habitatge de segona mà a la comarca representen el 83,2% del total, lleugerament per sobre de la proporció registrada l'any anterior, similar al conjunt de Catalunya (83,2%).

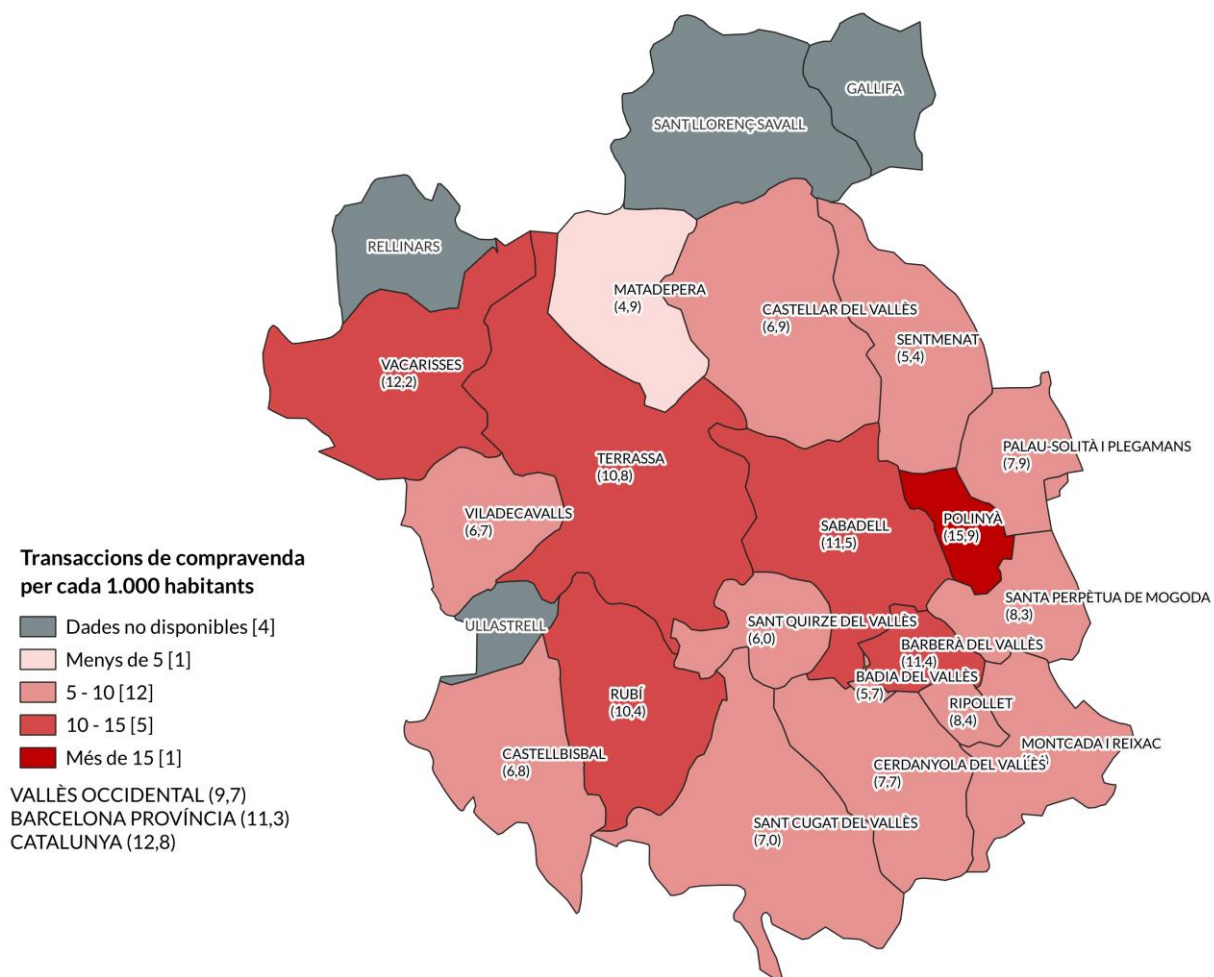
La proporció de compravenda d'habitatges usats presenta una tendència de creixement des del 2012 fins a l'any 2018, quan arriba al màxim. A partir d'aquí s'inicia un període d'inestabilitat, tot i que la proporció dels de segona mà sempre supera 80%.

Els habitatges de segona mà han guanyat pes en el mercat de compravenda en passar del 53,1% del 2008 al 83,2% del 2023 (és a dir, més de 30 punts percentuals).

Ritme de les transaccions: compravenda

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Transaccions de compravenda per cada 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2023



L'any 2023, Polinyà és el municipi amb el major nombre de transaccions per habitant (15,9), seguit de Vacarisses (12,2) i Sabadell (11,5).

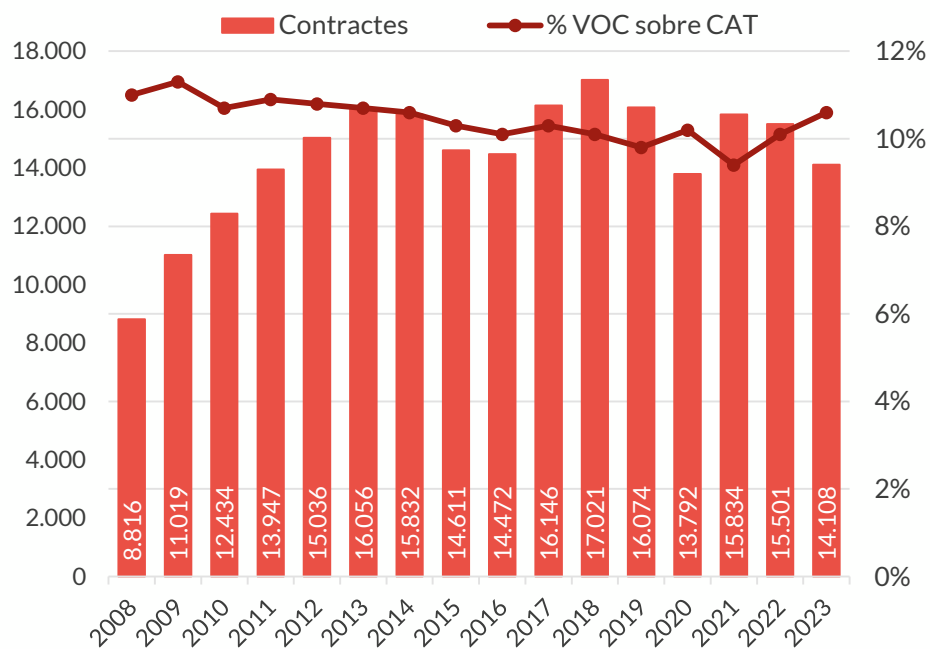
També destaquen altres municipis amb una taxa superior a la mitjana comarcal (9,7) com Barberà del Vallès (11,4), Terrassa (10,8) i Rubí (10,4). Val a dir que, xifres absolutes, les capitals de comarcal, Sabadell i Terrassa, concentren el volum de transaccions (2.509 i 2.433, respectivament).

D'altra banda, els índexs més baixos de l'any 2023 corresponen a Matadepera (4,9), Sentmenat (5,4) i Badia del Vallès (5,7).

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

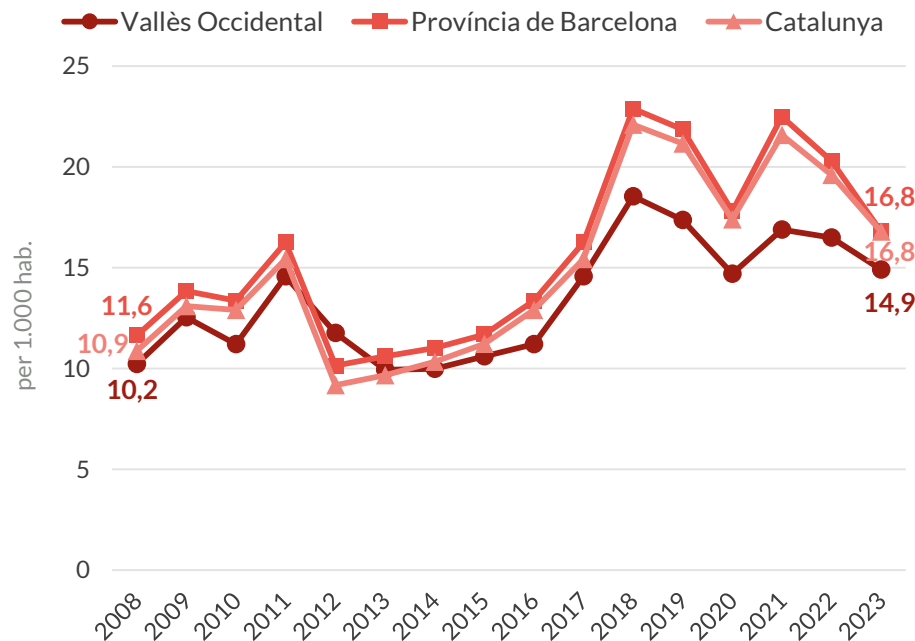
Ritme de les transaccions: lloguer

Evolució dels contractes de lloguer formalitzats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2023



En 2023 es van formalitzar 14.108 contractes de lloguer a la comarca, un 9% menys que a l'any anterior (-1.393). El descens ha estat menys intens que el registrat al conjunt de Catalunya (-12,9%). L'evolució més recent mostra una tendència descendent des de l'any 2018 en el mercat residencial de lloguer.

Evolució dels contractes de lloguer formalitzats per cada 1.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2023

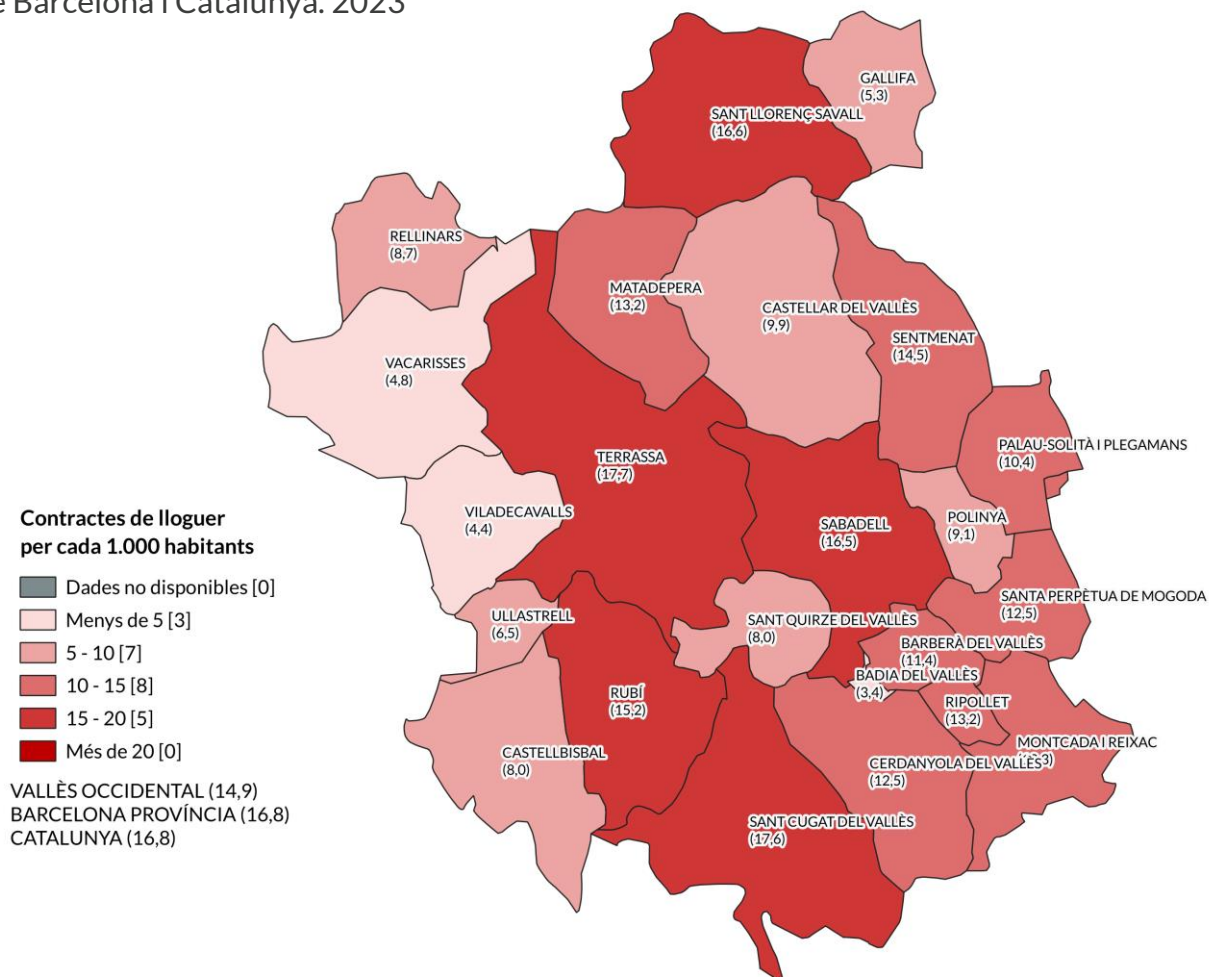


La caiguda en el mercat residencial de lloguer s'ha produït tant a la comarca com al conjunt de la província de Barcelona i Catalunya. L'any 2023, la ràtio comarcal torna a baixar fins a situar-se en 14,9 contractes per cada 1.000 habitants, valor inferior al registrat a la província de Barcelona i Catalunya (ambdós, 16,8).

Ritme de les transaccions: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Contractes de lloguer formalitzats per cada 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2023



A escala comarcal, hi ha cinc municipis amb més de 15 contractes per cada 1.000 habitants, entre els quals destaquen Terrassa (17,7), Sant Cugat del Vallès (17,6), Sabadell (16,5) i Rubí (15,2). Per contra, els municipis menys dinàmics l'any 2023 han estat Vacarisses (4,8), Viladecavalls (4,4) i Badia del Vallès (3,4).

Ritme de transaccions: compravenda i lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Transaccions de compravenda i contractes formalitzats de lloguer. Municipis del Vallès Occidental. 2023

Municipi	Compravenda	Lloguer
Badia del Vallès	75	44
Barberà del Vallès	379	381
Castellar del Vallès	173	249
Castellbisbal	87	102
Cerdanyola del Vallès	446	720
Gallifa	-	1
Matadepera	48	131
Montcada i Reixac	347	452
Palau-solità i Plegamans	119	157
Polinyà	135	77
Rellinars	-	8
Ripollet	328	516

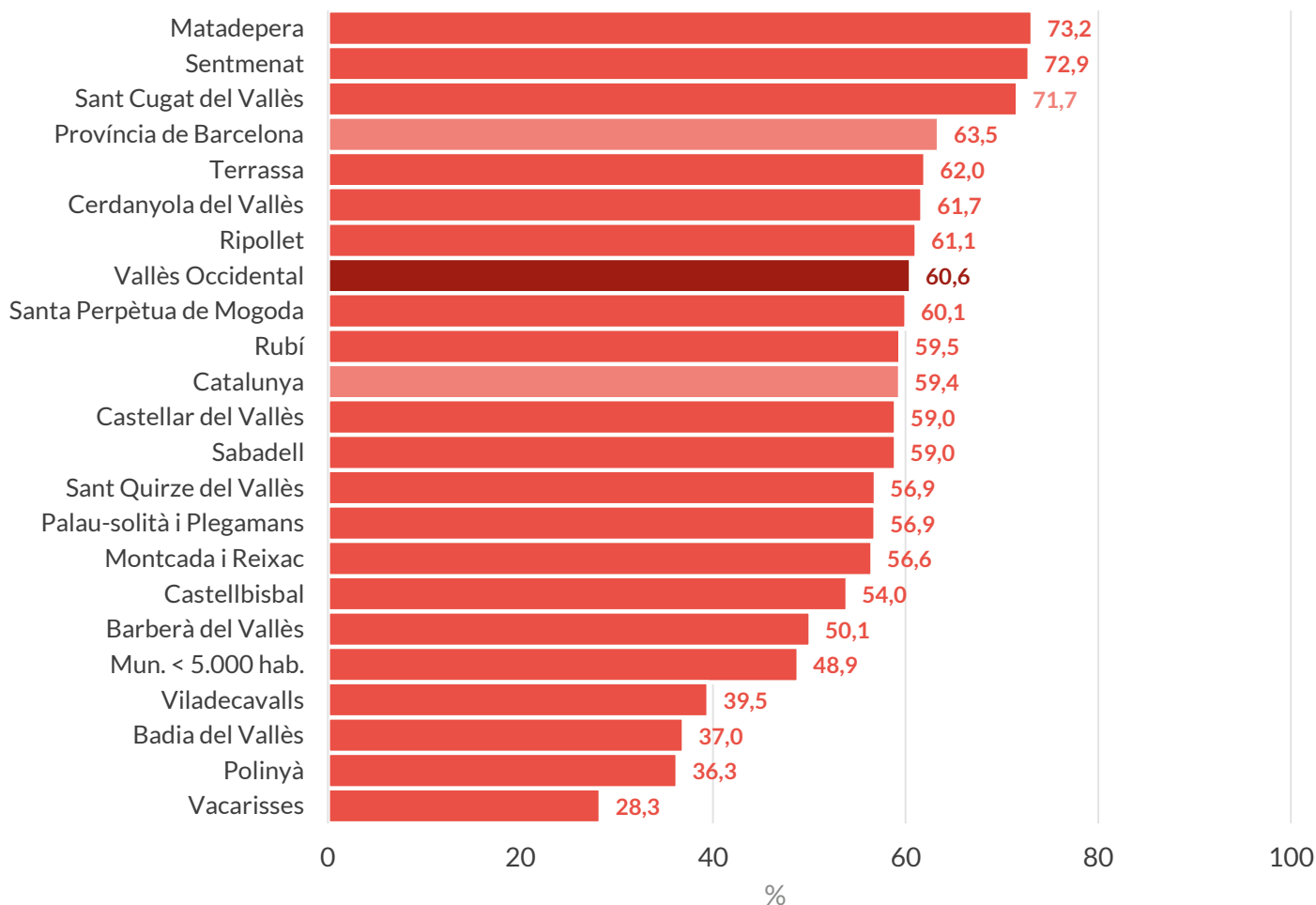
Municipi	Compravenda	Lloguer
Rubí	830	1.217
Sabadell	2.509	3.607
Sant Cugat del Vallès	681	1.722
Sant Llorenç Savall	-	42
Sant Quirze del Vallès	122	161
Santa Perpètua de Mogoda	214	322
Sentmenat	51	137
Terrassa	2.433	3.978
Ullastrell	-	14
Vacarisses	91	36
Viladecavalls	52	34
Vallès Occidental	9.189	14.108

(-) 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
2023

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. 2023



El lloguer predomina en el mercat immobiliari comarcal, representant sis de cada deu transaccions registrades durant l'any 2023.

El pes de lloguer és molt elevat, superior a la mitjana comarcal i catalana, a Matadepera (73,2%), Sentmenat (72,9%), Sant Cugat del Vallès (71,7%), Terrassa (62%), Cerdanyola del Vallès (61,7%) i Ripollet (61,1%).

En canvi, la compravenda té un major pes en quatre municipis: Vacarisses (28,3%), Polinyà (36,3%), Badia del Vallès (37%) i Viladecavalls (39,5%).

Nota: els municipis de menys de 5.000 habitants inclouen Gallifa, Rellinars, Sant Llorenç Savall i Ullastrell.



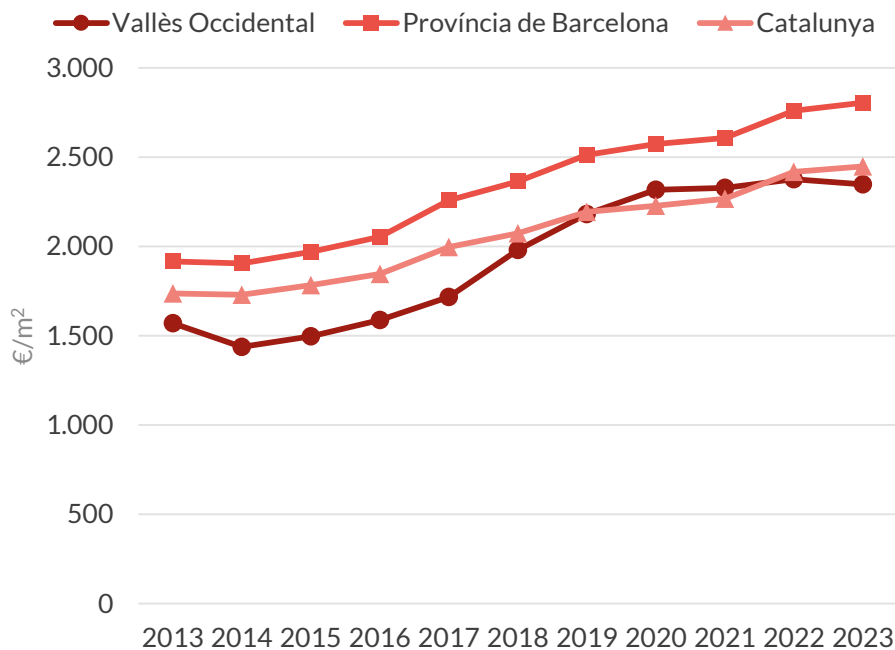
Evolució dels preus

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

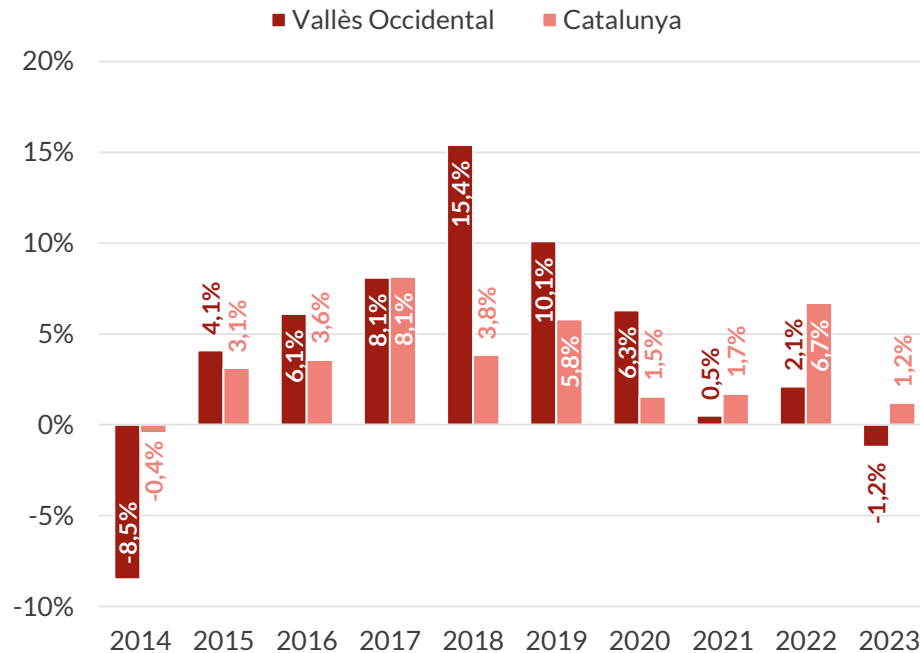


Evolució dels preus: compravenda

Evolució del preu de compravenda d'habitatge (€/m²). Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2013-2023



Evolució de la variació interanual del preu de compravenda d'habitatge (€/m²) (%). Vallès Occidental i Catalunya. 2014-2023



L'any 2023 el preu de compravenda comarcal se situa en 2.347,59 €/m² de mitjana, valor inferior al de la província de Barcelona (2.803,77 €/m²) i la mitjana catalana (2.446,46 €/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 49,6% (+778€/m²), superior a l'increment de la província de Barcelona (+46,5%) i al del conjunt de Catalunya (+40,9%).

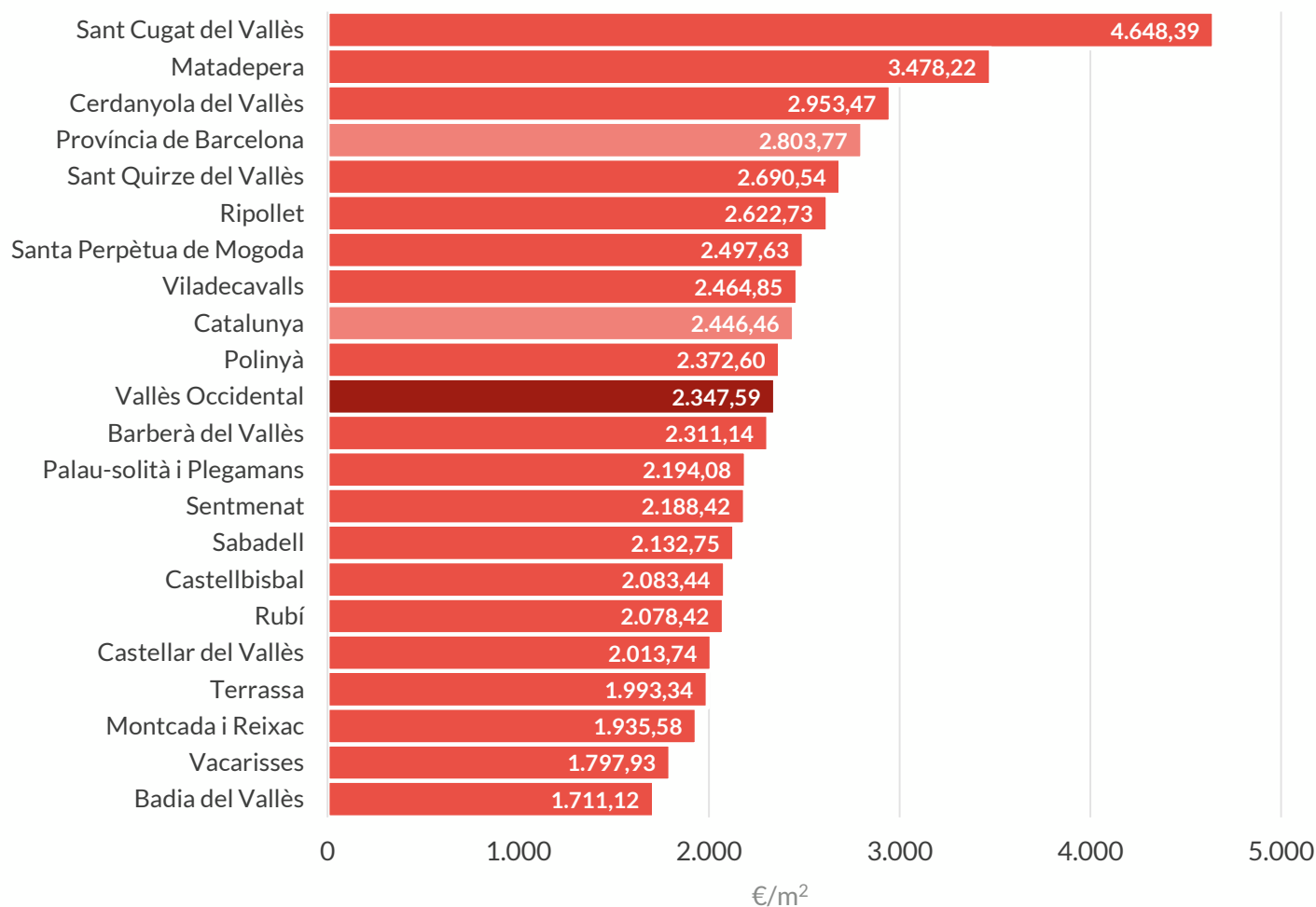
El 2023 el preu del m² dels habitatges en propietat presenta un valor inferior al de l'any 2022. A diferència del conjunt de Catalunya, on el preu continua augmentant (+1,2), a la comarca s'ha reduït per primer cop des de l'any 2015. En els darrers dos anys, l'increment del Vallès Occidental ja havia estat més moderat que el de la mitjana catalana.

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
2023

Preu mitjà anual de compravenda d'habitatge (€/m²). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2023



A escala comarcal, Sant Cugat del Vallès és el municipi amb el preu mitjà de compravenda més elevat (4.648,39 €/m²), gairebé el doble de la mitjana comarcal (2.347,59 €/m²) i molt superior a la mitjana catalana (2.446,46 €/m²) i provincial (2.803,77 €/m²).

A continuació, se situen Matadepera (3.478,22 €/m²), Cerdanyola del Vallès (2.953,47 €/m²), Sant Quirze del Vallès (2.690,54 €/m²) i Ripollet (2.622,73 €/m²).

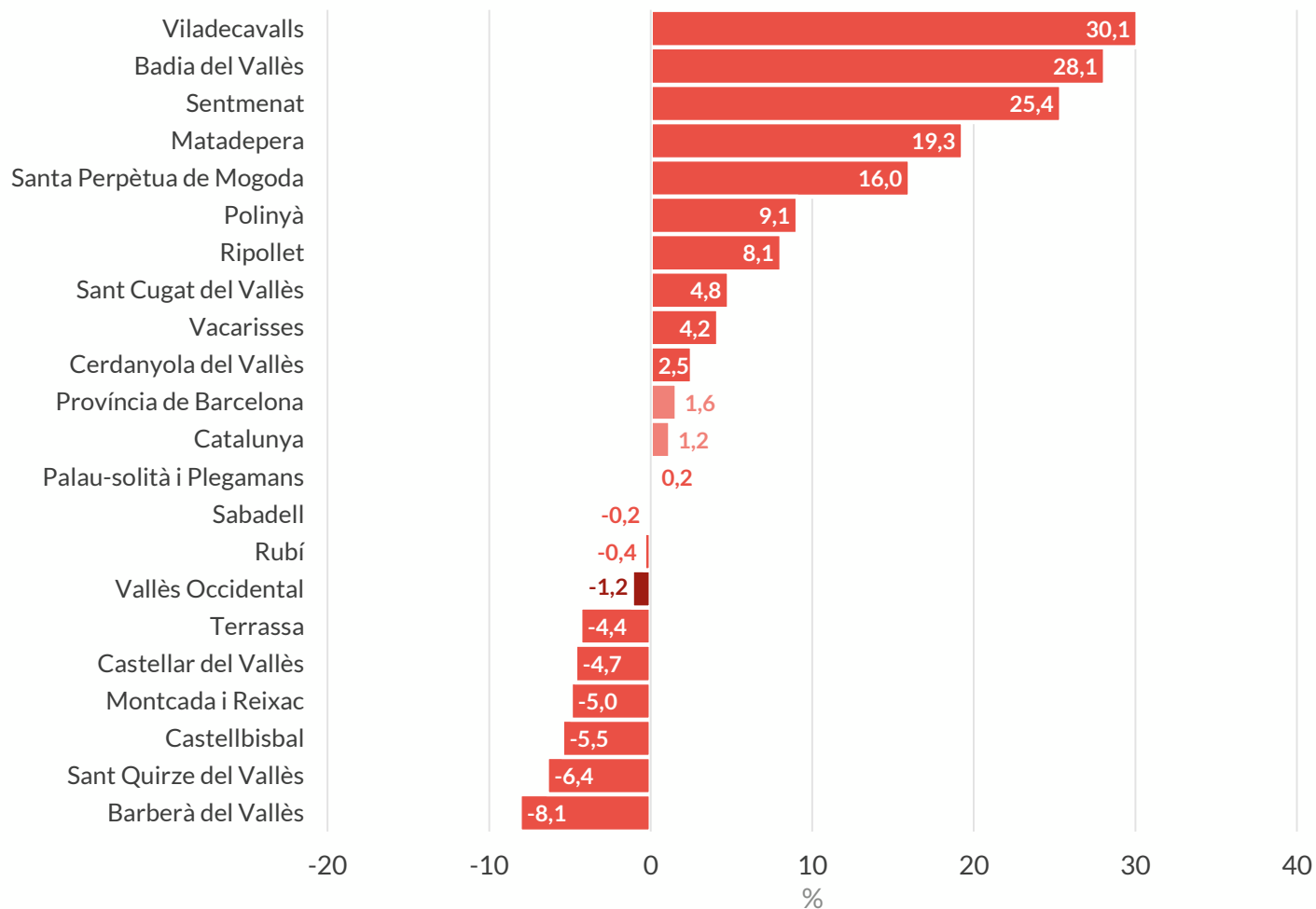
Entre els municipis amb el preu de compravenda més baix destaquen Badia del Vallès (1.711,12 €/m²), Vacarisses (1.797,93 €/m²) i Montcada i Reixac (1.935,58 €/m²).

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
2023

Variació interanual del preu mitjà de compravenda (€/m²) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2022-2023



Onze municipis van augmentar el preu de compravenda respecte de l'any anterior. Viladecavalls i Badia del Vallès són els municipis amb una major variació anual, amb un increment del 30,1% i del 28,1%, respectivament.

Altres municipis que registren una pujada molt per sobre a la del conjunt català (+1,2%) són Sentmenat (+25,4%) i Barberà del Vallès (+8%).

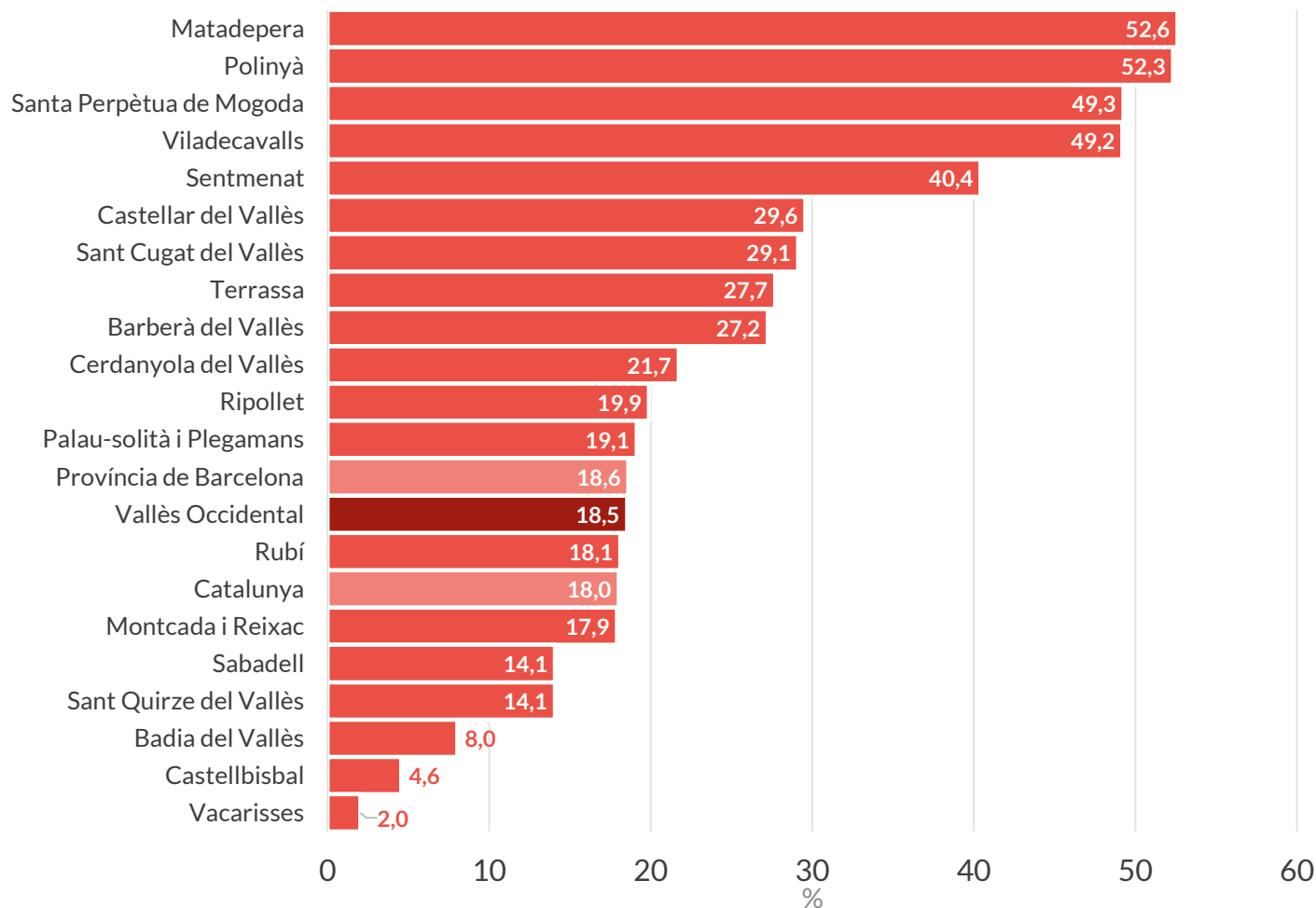
En total, vuit municipis han reduït anualment el preu de compravenda, especialment Barberà del Vallès (-8,1%), Sant Quirze del Vallès (-6,4%), Castellbisbal (-5,5%) i Montcada i Reixac (-5%).

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
2023

Variació quinquennal del preu mitjà de compravenda (€/m²) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2018-2023



En els darrers anys el preu del m² de compravenda a la comarca ha augmentat un 18,5%, lleugerament per sota de la mitjana provincial (+18,6%) però per sobre de la catalana (+18%).

Matadepera és el municipi que presenta el creixement més elevat (+52,6%), passant dels 2.279,21 €/m² als 3.478,22 €/m² en cinc anys. El segueixen Polinyà (+52,3%) i Santa Perpètua de Mogoda (+49,3%).

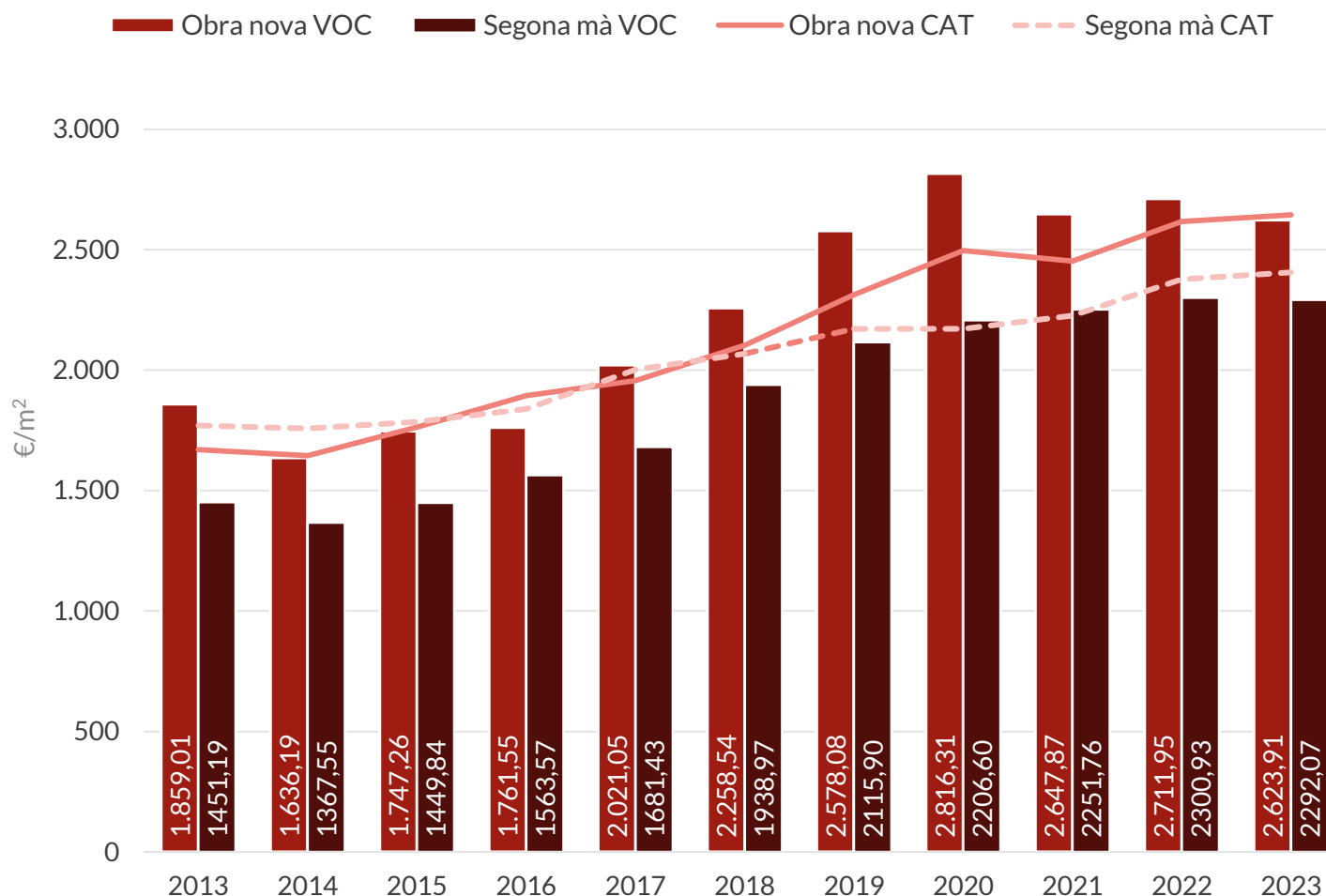
Encara que tots els municipis de la comarca presenten un increment del preu de compravenda, tres municipis registren un augment per sota del 10%: Badia del Vallès (+8%), Castellbisbal (+4,6%) i Vacarisses (+2%).

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
2023

Evolució del preu mitjà de compravenda per m² d'habitatges d'obra nova i de segona mà. Vallès Occidental i Catalunya. 2013-2023



El preu mitjà del m² d'obra nova a la comarca l'any 2023 és de 2.623,91 €/m², inferior al conjunt de Catalunya (2.645,13 €/m²). En canvi, el de segona mà és de 2.292,07 €/m², inferior al català (2.406,11 €/m²).

Ambdues tipologies registren un descens anual del preu de compravenda, sent la baixada de l'obra nova més intensa. En canvi, el conjunt de Catalunya presenta un increment en els dos tipus.

Des de 2013 hi ha hagut un creixement 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 (+57,9%) que els d'obra nova (+41,1%). A diferència del conjunt català, on els nous han crescut amb més força (+58,3%) que els usats (+35,9%).

Evolució dels preus: compravenda

**L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL**
2023

Preu de compravenda d'habitatge d'obra nova i de segona mà (€/m²). Municipis de més de 5.000 habitants del Vallès Occidental. 2023

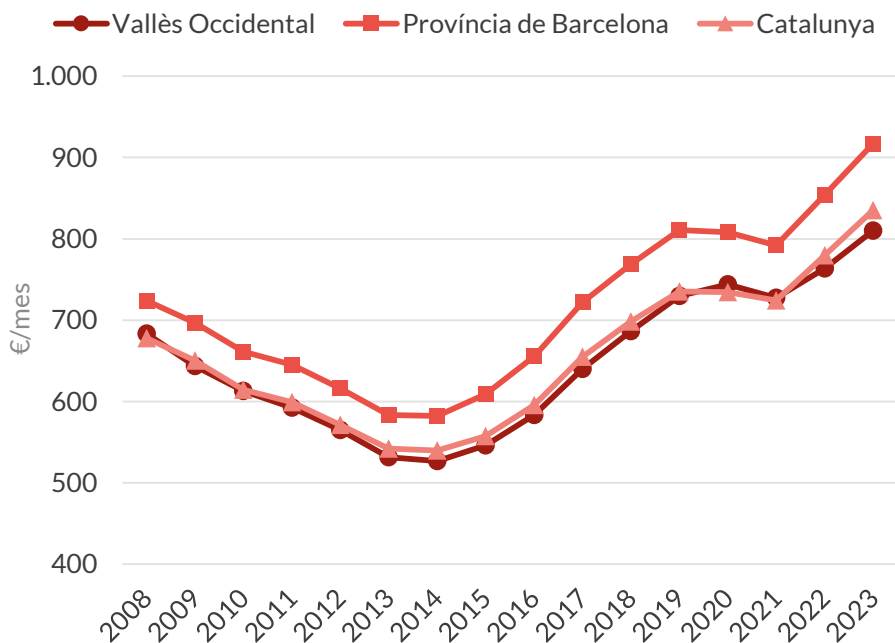
Municipi	Nous	Segona mà	Municipi	Nous	Segona mà
Badia del Vallès		1.720,71	Rubí	2.211,70	2.046,59
Barberà del Vallès	2.566,37	2.211,07	Sabadell	2.374,01	2.062,80
Castellar del Vallès	2.020,28	2.012,83	Sant Cugat del Vallès	4.588,87	4.665,78
Castellbisbal	2.553,35	2.041,36	Sant Quirze del Vallès	2.638,47	2.699,11
Cerdanyola del Vallès	3.258,52	2.892,24	Santa Perpètua de Mogoda	2.463,88	2.508,34
Matadepera		3.478,22	Sentmenat	1.699,99	2.267,62
Montcada i Reixac	1.728,48	1.962,39	Terrassa	2.364,06	1.954,89
Palau-solità i Plegamans	2.178,01	2.199,58	Vacarisses	-	1.797,93
Polinyà	2.683,29	2.094,96	Viladecavalls	-	2.464,85
Ripollet	2.562,73	2.628,42	Vallès Occidental	2.623,91	2.292,07

Quatre municipis se situen per sobre del preu mitjà comarcal d'habitatges nous (2.623,91 €/m²). Entre ells, Sant Cugat del Vallès destaca per tenir un preu notablement més elevat que la resta de municipis (4.588,87 €/m²). Els que presenten el preu mitjà inferior d'obra nova són Sentmenat (1.699,99 €/m²) i Badia del Montcada i Reixac (1.728,48 €/m²).

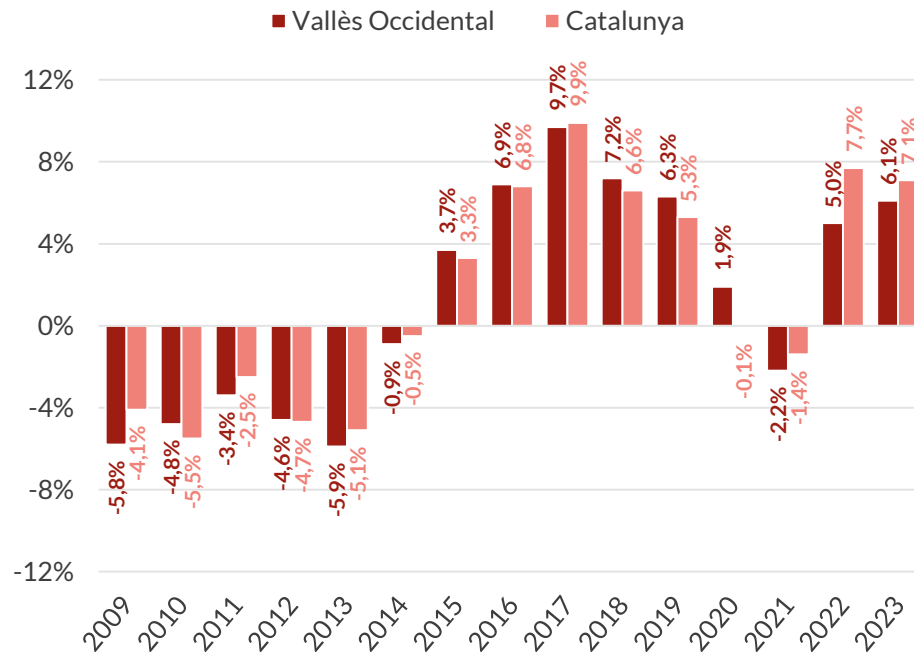
La mitjana comarcal dels habitatges de segona mà és superada per set municipis, incloent-hi Sant Cugat del Vallès (4.665,78 €/m²), molt per sobre de la resta. Badia del Vallès (1.720,71 €/m²) i Vacarisses (1.797,93 €/m²) presenten els preus més baixos d'habitatges usats.

Evolució dels preus: lloguer

Evolució del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes). Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2023



Evolució de la variació interanual del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes) (%). Vallès Occidental i Catalunya. 2009-2023



La mitjana del preu de lloguer a la comarca se situa en 810,11 € al mes, superior a la registrada l'any 2022. El preu del lloguer a la comarca és un 3% inferior a la mitjana catalana (835,22 €/mes) i un 11,7% inferior a la provincial (917,16 €/mes).

L'evolució del preu de lloguer presenta dues fases: una de reducció des del 2008 fins al 2014 i, a partir d'aquest any, de creixement. Durant el bienni 2020 i 2021, el lloguers van baixar de preu per l'impacte de la pandèmia i l'aplicació de la llei catalana de contenció de preus.

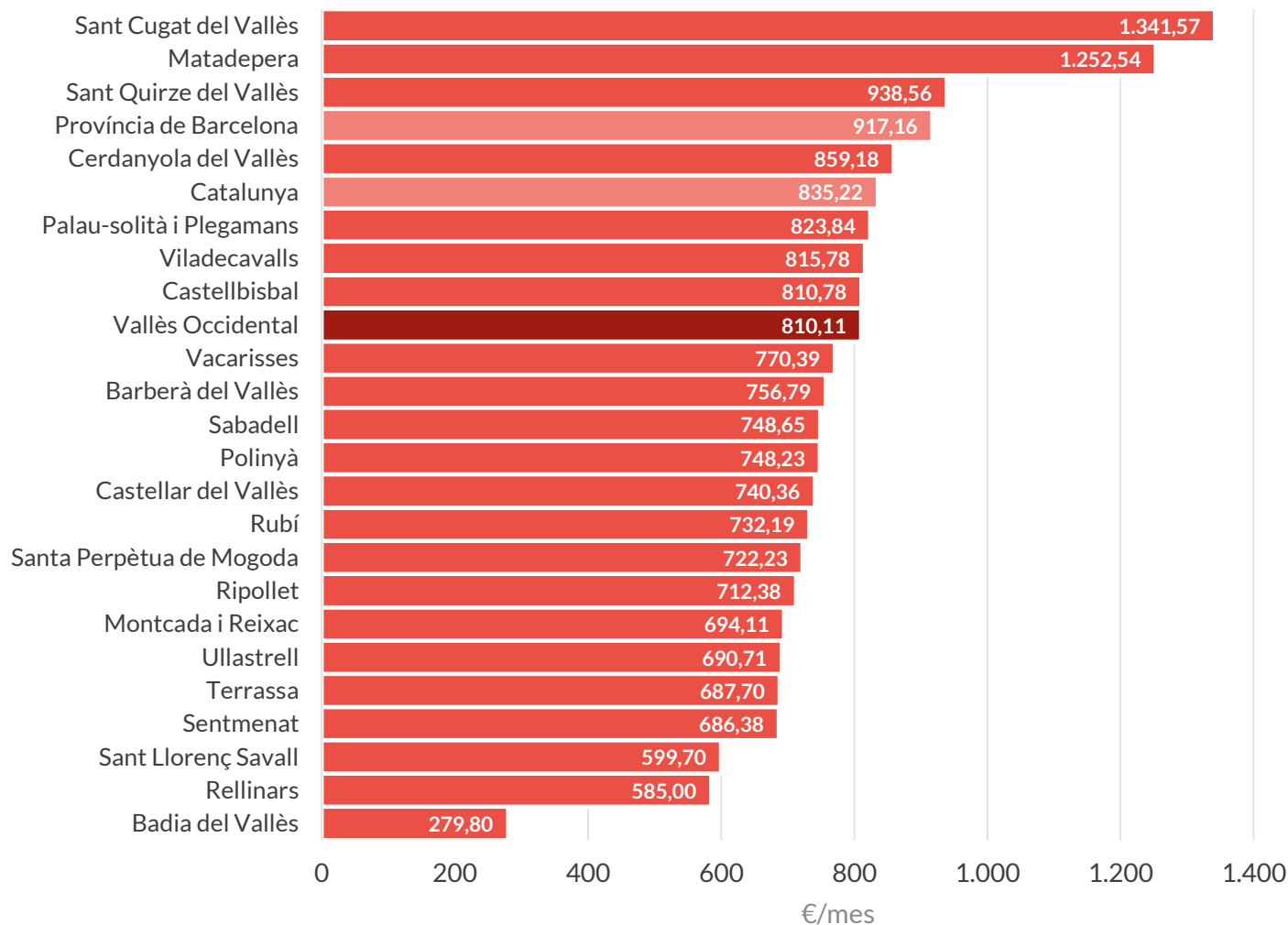
El preu del lloguer comarcal va augmentar durant el 2023. L'increment, d'un 6,1%, ha estat menys intens que al conjunt de Catalunya (+7,1%).

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, arribant 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
2023

Preu mitjà de lloguer contractual (€/mes). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2023



Igual que en el mercat de compravenda, Sant Cugat del Vallès registra el preu mitjà del lloguer més elevat, amb 1.341,57 euros mensuals, el que representa gairebé 5 vegades més que el preu més baix i més d'un 65% per sobre de la mitjana comarcal.

Dels altres set municipis que superen la mitjana comarcal destaquen Matadepera (1.252,54 €/mes) i Sant Quirze del Vallès (924,12 €/mes), sent els únics que tenen una xifra superior a la xifra provincial.

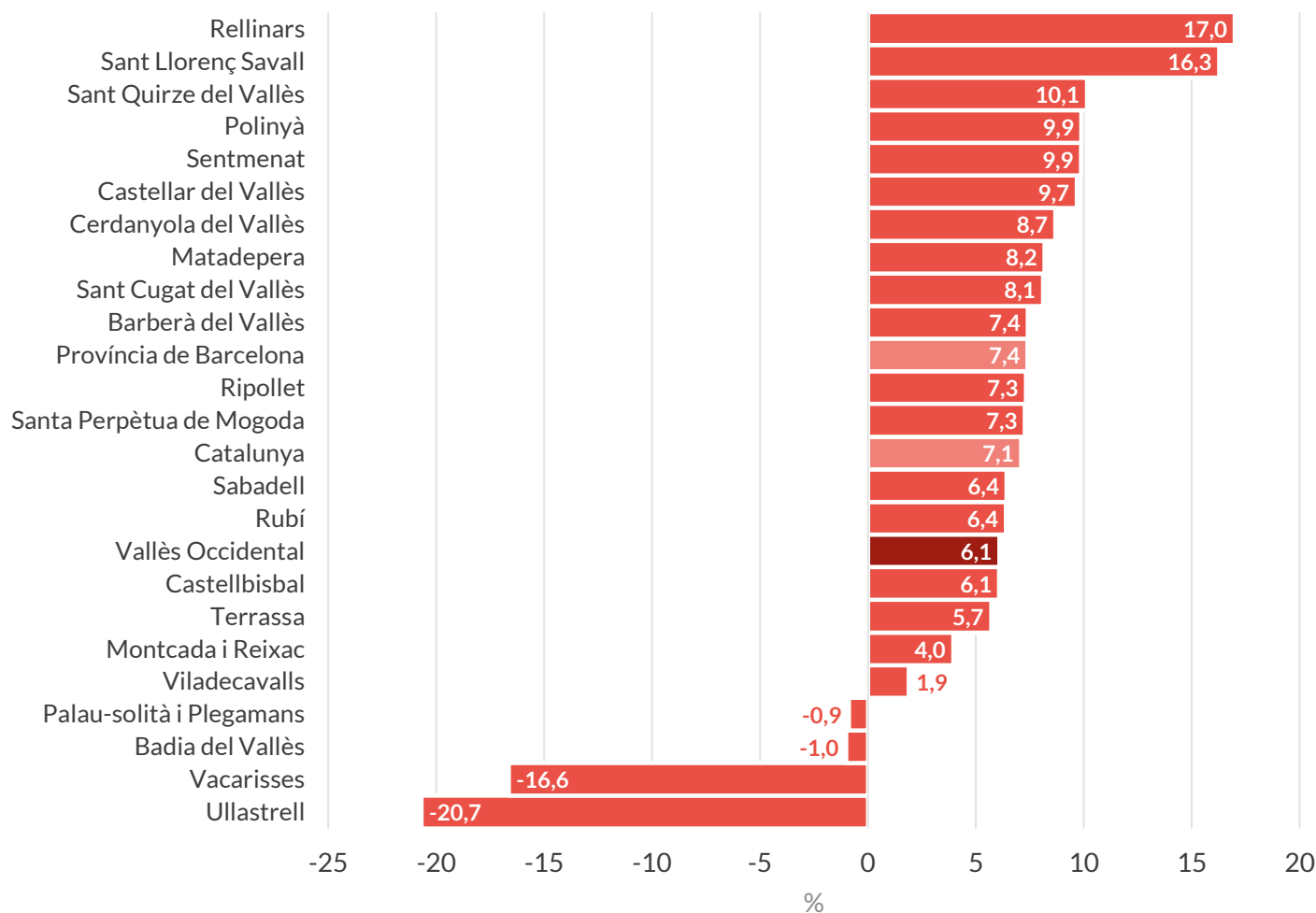
A l'altre extrem, amb els lloguers més baixos, se situen Badia del Vallès (279,80 €/mes), Rellinars (585,00 €/mes), Sant Llorenç Savall (599,70 €/mes), i Sentmenat (686,38 €/mes).

Nota: Gallifa no va signar cap contracte de lloguer en 2023.

Evolució dels preus: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Variació interanual del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2022-2023



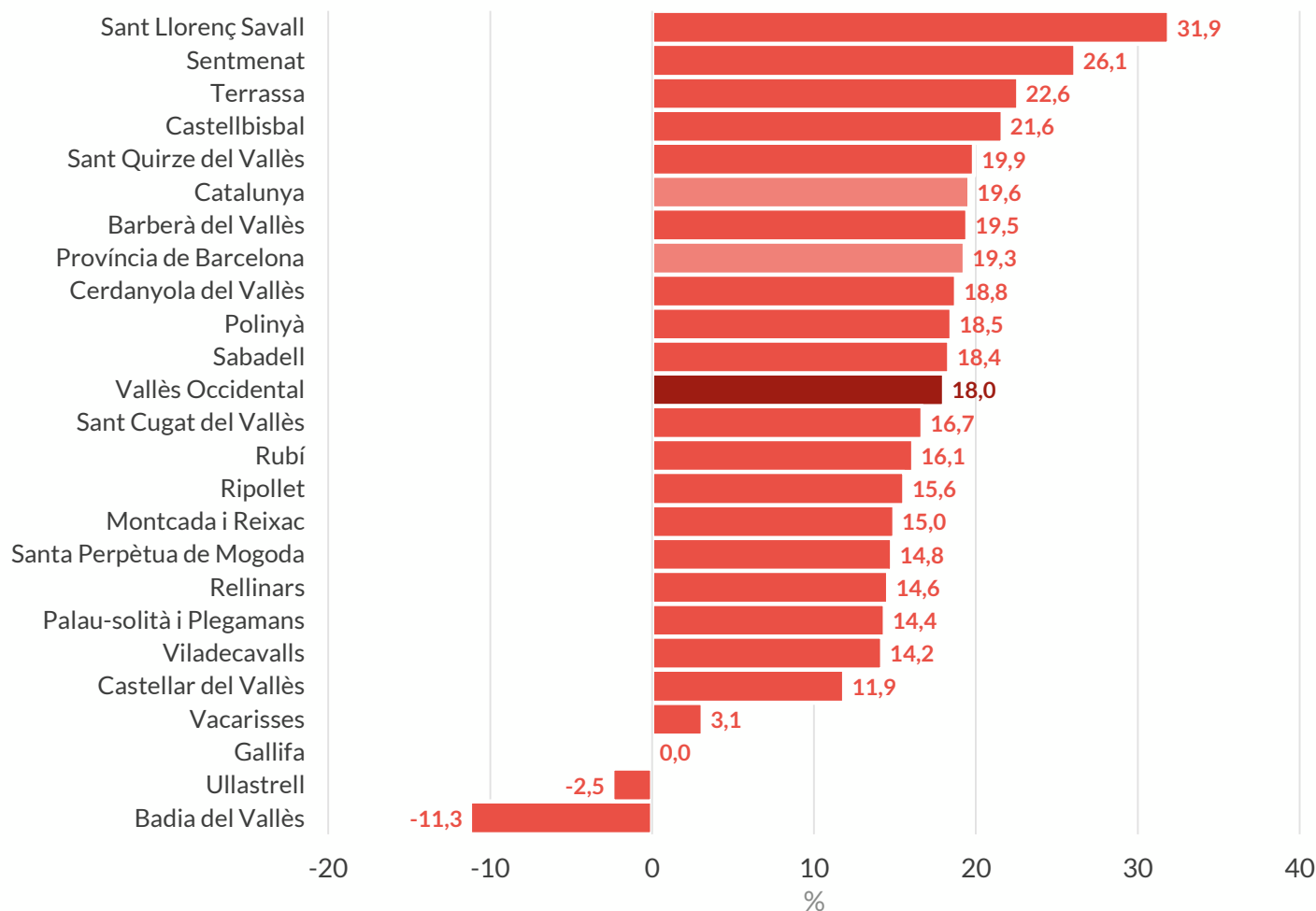
Divuit municipis presenten un augment del preu mitjà del lloguer respecte de l'any anterior. Dels que tenen més població, destaca l'increment a Sant Quirze del Vallès (+10,1%), Polinyà (+9,9%), Sentmenat (+9,9%) i Castellar del Vallès (+9,7%).

Altrament, només quatre municipis registren un descens anual del preu de lloguer. Els que presenten la caiguda més accentuada són Ullastrell (-20,7%) i Vacarisses (-16,6%).

Evolució dels preus: lloguer

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Variació quinquennal del preu mitjà de lloguer contractual (€/mes) (%). Municipis del Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2018-2023



Respecte del 2018, el preu mensual del lloguer a la comarca ha augmentat un 18%, xifra per sota de la província de Barcelona (+19,3%) i el conjunt de Catalunya (+19,6%).

Entre els municipis amb més població, destaquen Sant Llorenç Savall (31,9%), Sentmenat (+26,1%), Terrassa (22,6%) i Castellbisbal (21,6%), tots amb increments per sobre del 20%.

En canvi, hi ha dos municipis on el preu del lloguer ha baixat: Ullastrell (-2,5%) i Badia del Vallès (-11,3%).



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 desfavorits a través de subsidis i ajuts, l'habitatge social o solucions residencials per a persones en situació d'especial vulnerabilitat (víctimes de violència masclista, persones sense llar, etc.). D'altra banda, les polítiques predistributives 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 va entrar 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 de lloguer, l'augment del lloguer social i la contenció de preus en àrees tensionades.



Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

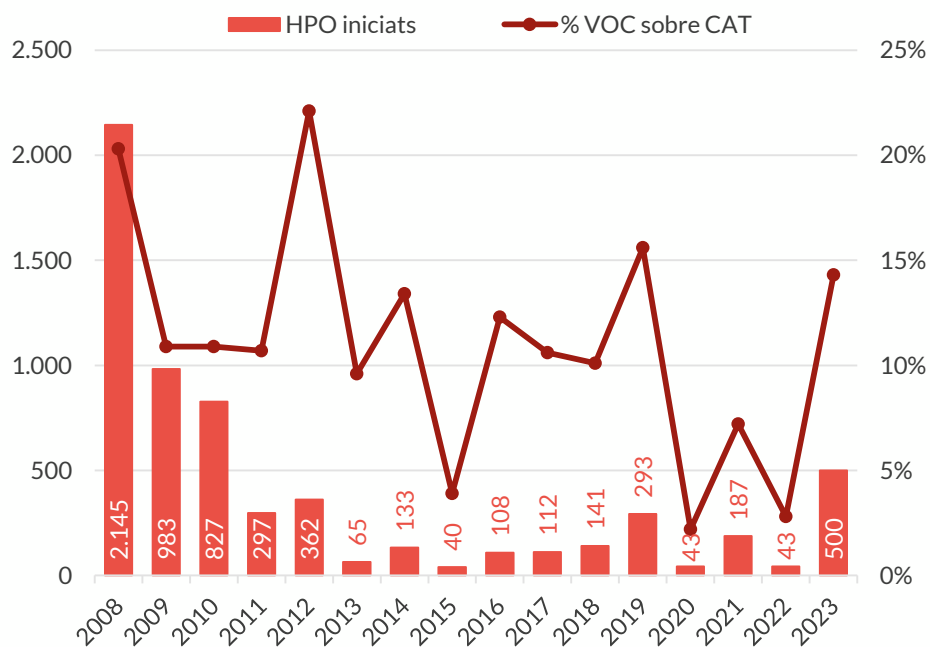
INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



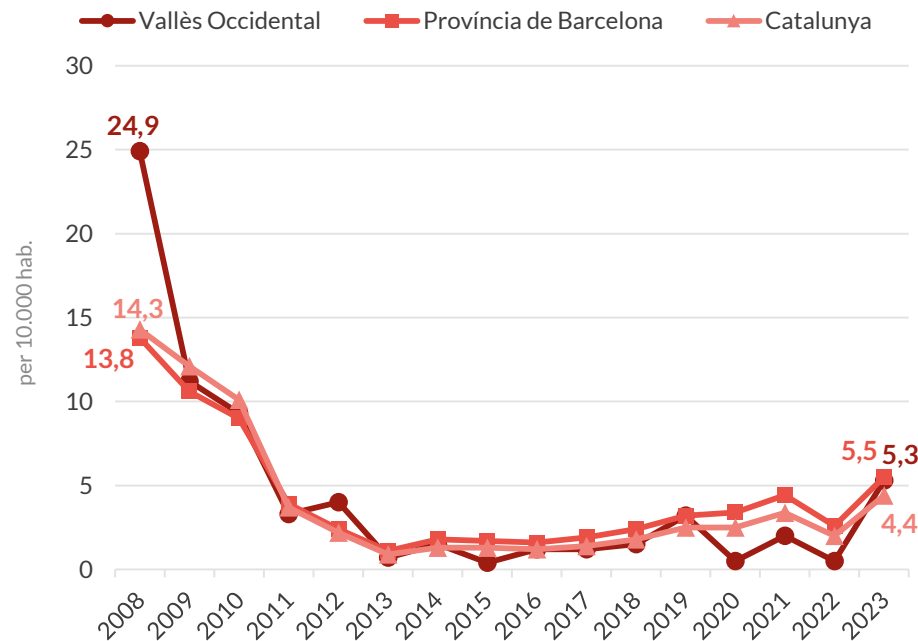
Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2023

Evolució dels habitatges de protecció oficial iniciats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2023



Evolució dels habitatges de protecció oficial iniciats per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2023



En 2023 es va engegar la construcció de 500 unitats d'habitatge de protecció oficial a la comarca, el que representa la xifra més elevada des de l'any 2011. Al conjunt de Catalunya també s'ha produït un increment molt notable en passar de 1.530 habitatges a l'any 2022 a 3.491 al 2023.

L'evolució de la promoció d'habitatge protegit a la comarca es va reduir dràsticament amb la crisi. Encara que, en el darrer any, s'ha incrementat amb força la construcció de nous habitatges, les xifres queden molt lluny de les de 2008.

L'índex de construcció d'HPO ha augmentat significativament respecte d'un any abans, passant dels 0,5 al 5,3 HPO iniciats per cada 10.000 habitants. La ràtio comarcal és similar a la provincial (5,5), però superior a la del conjunt català (4,4).

La construcció d'HPO es va reduir dràsticament a partir de la crisi, tot i que a partir de 2016 s'inicia una tendència alçista amb oscil·lacions, com la de l'any 2020, en el context de la pandèmia, i l'any 2022.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Habitatges de protecció oficial iniciats. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2008-2012, 2013-2017, 2018-2022 i 2023

	2008-2012	2013-2017	2018-2022	2023	Total
Badia del Vallès	42	0	0	0	42
Barberà del Vallès	231	30	33	18	312
Cerdanyola del Vallès	150	0	0	25	175
Matadepera	0	0	54	0	54
Montcada i Reixac	255	0	9	0	264
Palau-solità i Plegamans	0	0	6	52	58
Polinyà	32	32	34	26	124
Ripollet	300	0	0	0	300
Rubí	226	0	30	0	256
Sabadell	1.102	243	205	31	1.581
Sant Cugat del Vallès	454	121	110	0	685
Sant Llorenç Savall	21	0	0	0	21
Sant Quirze del Vallès	122	0	0	0	122
Santa Perpètua de Mogoda	173	30	160	0	363
Sentmenat	87	0	0	0	87
Terrassa	1.358	2	66	348	1.774
Viladecavalls	61	0	0	0	61
Vallès Occidental	4.614	458	707	500	6.279
Catalunya	31.576	4.619	9.366	3.491	49.052

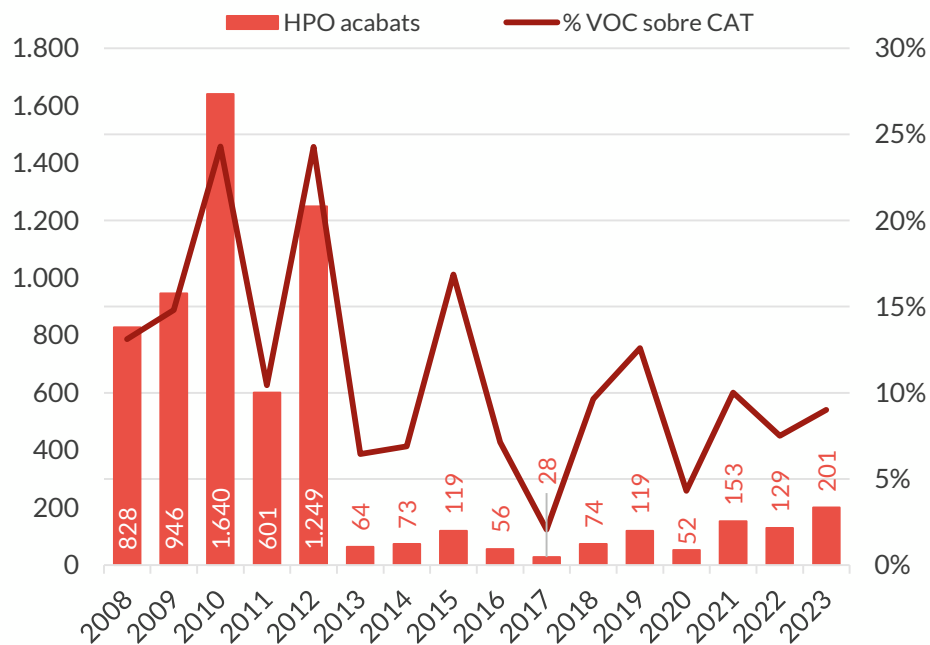
Des de l'any 2008 la comarca acumula 6.279 unitats d'habitatge protegit de nova construcció, la major part de les quals (el 73%) van ser engegades entre 2008 i 2012, en el context de crisi. Des d'ençà la promoció d'habitatge protegit va patir una davallada fins al 2018, quan torna a enlairar-se. L'any 2023 s'inicien 500 nous habitatges, dels quals 348 s'ubiquen a Terrassa i la resta es distribueix per cinc municipis més.

Al llarg d'aquest període, la construcció de nou habitatge protegit s'ha localitzat en 17 dels 23 municipis de la comarca (aleshores, a sis municipis no s'ha engegat cap promoció des del 2008). El gruix dels habitatges es concentra a Terrassa (28,3%), Sabadell (25,2%) i Sant Cugat del Vallès (10,9%).

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

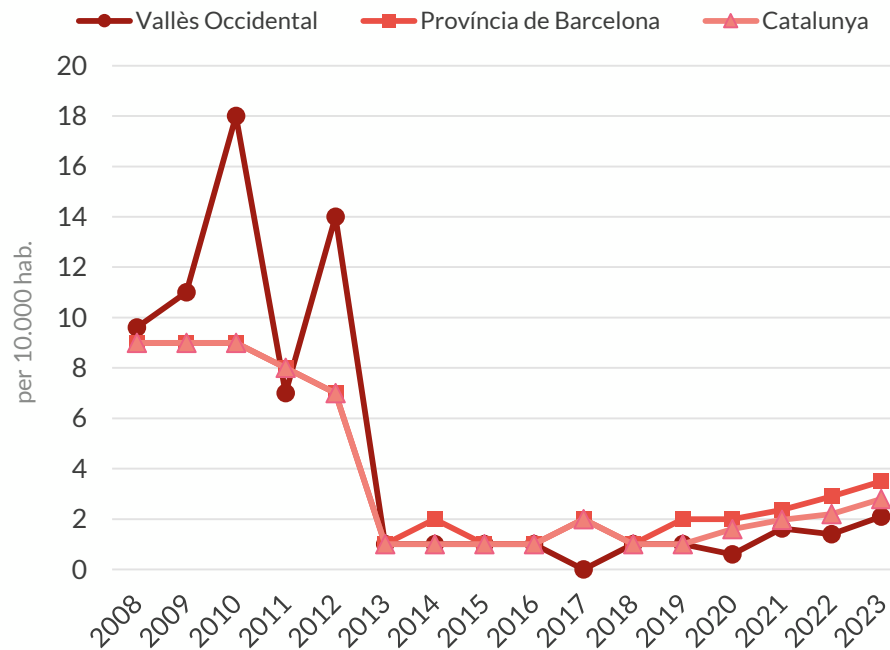
L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2023

Evolució dels habitatges de protecció oficial acabats i del pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2008-2023



Durant el 2023 es van acabar 201 HPO a la comarca, el que suposa la xifra més elevada des de 2013. Val a dir que la finalització d'habitatge protegit durant els darrers anys se situa lluny de les xifres registrades entre 2008 i 2012, en correspondència amb la davallada en les noves promocions.

Evolució dels habitatges de protecció oficial acabats per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2008-2023



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
2023

Habitatges de protecció oficial acabats. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 2008-2012, 2013-2017, 2018-2022 i 2023.

	2008-2012	2013-2017	2018-2022	2023	Total
Badia del Vallès	72	0	0	0	72
Barberà del Vallès	178	0	20	9	207
Cerdanyola del Vallès	366	0	0	0	366
Matadepera	36	0	0	0	36
Montcada i Reixac	324	0	10	0	334
Palau-solità i Plegamans	0	0	3	0	3
Polinyà	76	16	50	0	142
Ripollet	287	0	0	0	287
Rubí	250	0	2	0	252
Sabadell	1.458	159	169	104	1.890
Sant Cugat del Vallès	869	24	106	61	1.060
Sant Llorenç Savall	21	0	0	0	21
Sant Quirze del Vallès	49	43	0	0	92
Santa Perpètua de Mogoda	168	65	83	1	317
Sentmenat	91	0	0	0	91
Terrassa	1.019	33	82	21	1.155
Viladecavalls	0	0	2	5	7
Vallès Occidental	5.264	340	527	201	6.332
Catalunya	30.362	4.899	6.172	2.243	43.676

Des del 2008 s'han finalitzat 6.332 habitatges protegits a la comarca, el 83,1% dels quals es van acabar entre 2008 i 2012. Entre 2013 i 2017, el ritme de finalització d'HPO es va alentir, en correspondència amb el menor volum de promocions. L'any 2023 van finalitzar 201 unitats, la major part localitzades a Sabadell (104).

La distribució municipal de la finalització d'HPO és similar amb la d'inici d'obra: Sabadell (29,8%), Terrassa (18,2%) i Sant Cugat del Vallès (16,2) concentren la major part.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Habitatges amb règim de protecció vigent segons qualificació. Municipis del Vallès Occidental i Catalunya. 31/12/2023

Municipi	Total HPO	HPO qualificació definitiva	Municipi	Total HPO	HPO qualificació definitiva
Badia del Vallès	72	72	Rubí	583	583
Barberà del Vallès	304	304	Sabadell	6.075	4.910
Castellar del Vallès	317	317	Sant Cugat del Vallès	1.552	1.552
Castellbisbal	-	-	Sant Llorenç Savall	23	23
Cerdanyola del Vallès	1.366	1.366	Sant Quirze del Vallès	214	214
Gallifa	-	-	Santa Perpètua de Mogoda	480	480
Matadepera	36	36	Sentmenat	149	149
Montcada i Reixac	1.024	1.024	Terrassa	3.779	3.509
Palau-solità i Plegamans	33	33	Ullastrell	-	-
Polinyà	393	393	Vacarisses	5	56
Rellinars	-	-	Viladecavalls	9	5
Ripollet	830	830	Vallès Occidental	17.244	15.809
			Catalunya	116.196	103.901

El Vallès Occidental compta amb 17.244 habitatges de protecció oficial amb data de 31 de desembre de 2023.

D'aquests, el 91,7% disposen de la qualificació definitiva i el 8,3% 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 182 habitatges amb règim de protecció per cada 10.000 habitants, xifra superior a la ràtio catalana (147 per cada 10.000 habitants).

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

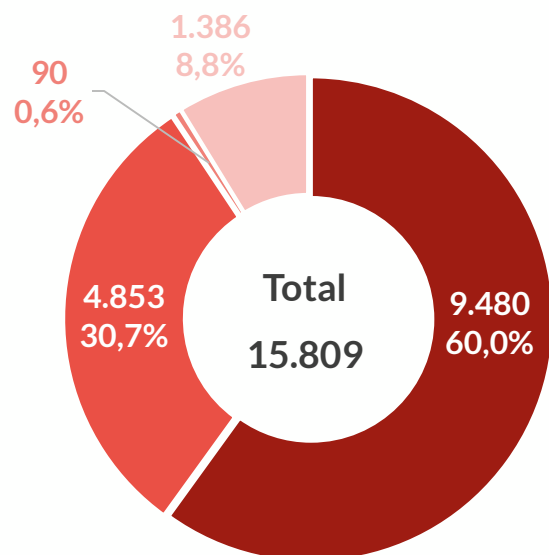
Nota: la diferència entre el total d'HPO i els qualificats a partir de 1993 són els HPO sense qualificar

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2023

Habitatges de protecció oficial amb qualificació definitiva a partir de 1993 segons règim de tinença. Vallès Occidental. 31/12/2023

■ Compravenda ■ Lloguer ■ Allotjaments ■ Venda/lloguer

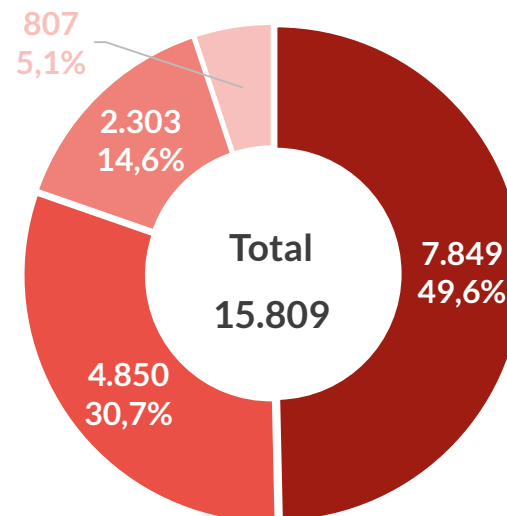


A 31 de desembre de 2023, al Vallès Occidental, hi havia 15.809 habitatges de protecció oficial amb qualificació definitiva. D'aquests, el 60%, un total de 9.480, són de compravenda i el 30,7% (4.853) de lloguer.

El 8,8% (1.386) 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. 31/12/2023

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



Dels 15.809 habitatges de protecció oficial amb qualificació definitiva, un total de 7.849, gairebé la meitat (49,6%), són de promotores de caràcter públic, mentre que el 30,7% ho són de caràcter privat (4.850).

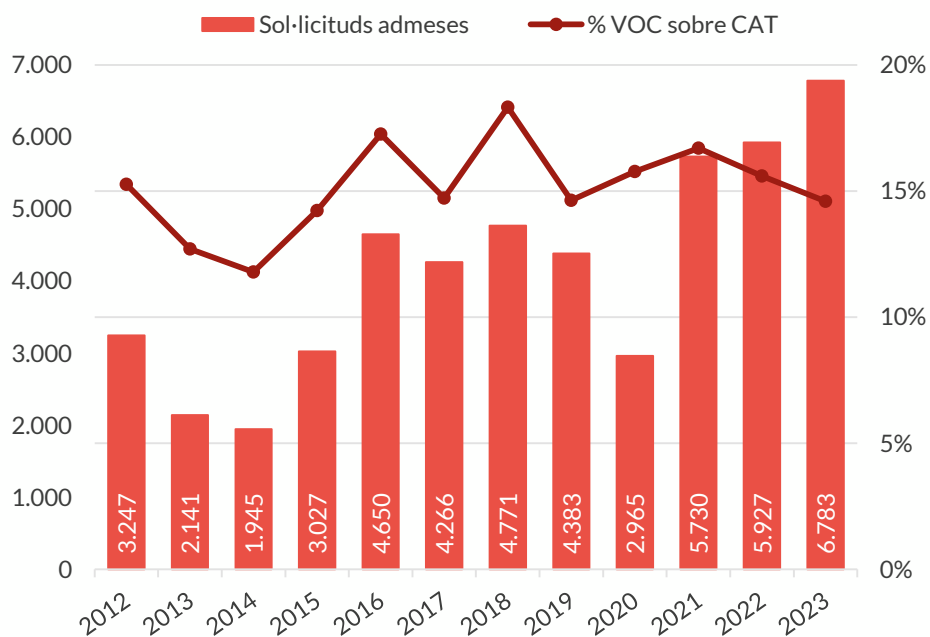
Si tenim en compte formes alternatives de promoció d'habitatges protegits, el 14,6% van ser edificats per cooperatives (2.303) i el 5,1% per promotores sense ànim de lucre (807).

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

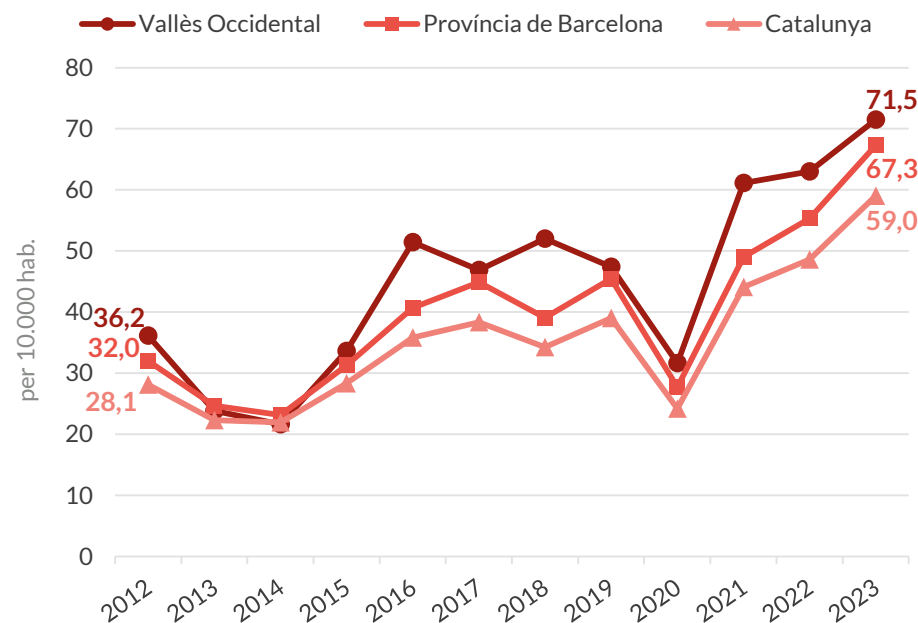
L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2023

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. 2012-2023



Durant el 2023 es van admetre 6.783 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 (+856; +14,4%), però se situa molt per sobre de la mitjana del període 2012-2020 (3.500 admissions l'any). La comarca aplega el 14,6% del total de sol·licituds formulades a Catalunya, proporció que s'ha anat reduint els darrers anys.

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. 2012-2023



L'any 2023 es van admetre, a la comarca, 71,5 sol·licituds per cada 10.000 habitants. Aquesta ràtio és superior a la catalana (59) i la provincial (67,3). El 2023 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 anys.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

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. 2023

Municipi	Sol·licituds	Sol·licituds per cada 10.000 hab.
Badia del Vallès	167	127,9
Barberà del Vallès	200	60,0
Castellar del Vallès	87	34,6
Castellbisbal	40	31,2
Cerdanyola del Vallès	412	71,3
Gallifa	-	-
Matadepera	24	24,3
Montcada i Reixac	213	57,8
Palau-solità i Plegamans	33	21,8
Polinyà	46	54,2
Rellinars	-	-
Ripollet	203	51,8

Municipi	Sol·licituds	Sol·licituds per cada 10.000 hab.
Rubí	773	96,6
Sabadell	1.712	78,5
Sant Cugat del Vallès	490	50,2
Sant Llorenç Savall	4	15,8
Sant Quirze del Vallès	89	44,1
Santa Perpètua de Mogoda	233	90,1
Sentmenat	17	18,0
Terrassa	2.017	89,5
Ullastrell	0	0,0
Vacarisses	1	1,3
Viladecavalls	22	28,2
Vallès Occidental	6.783	71,5
Catalunya	46.608	59,0

Tenint en compte la població, Badia del Vallès es el municipi amb més sol·licituds per habitant, amb 127,9 inscripcions per cada 10.000 persones. A continuació, se situa Rubí, amb 96,6. Amb valors superior a la mitjana comarcal (71,5) també destaquen Santa Perpètua de Mogoda (90,1), Terrassa (89,5) i Sabadell (78,5).

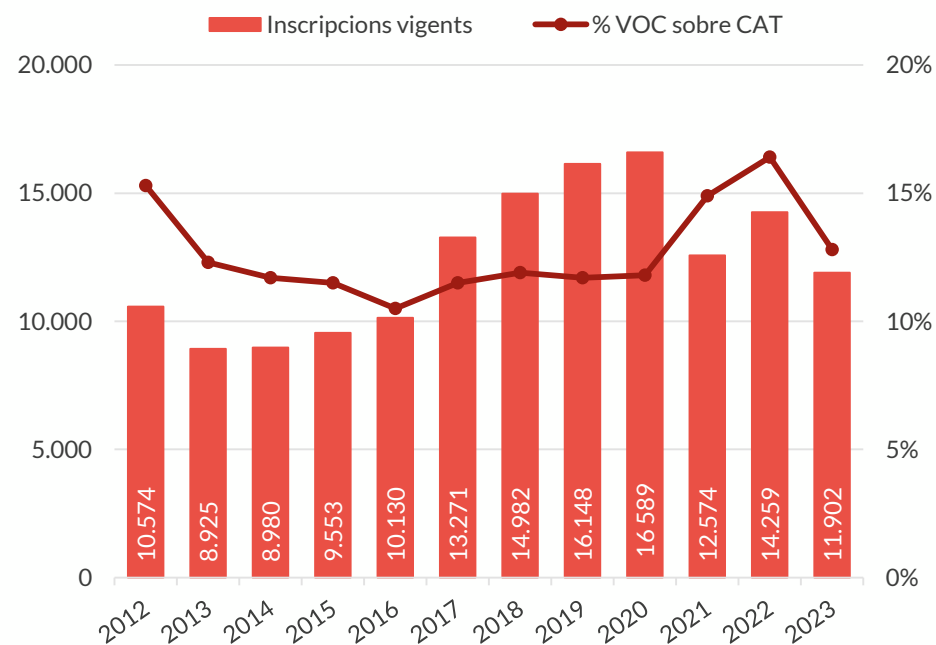
S'ha de tenir en compte que el ritme d'inscripcions anuals està influenciat per l'oferta d'habitatges protegits al municipi.

(-) No s'ha admès cap sol·licitud durant 2023.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2023

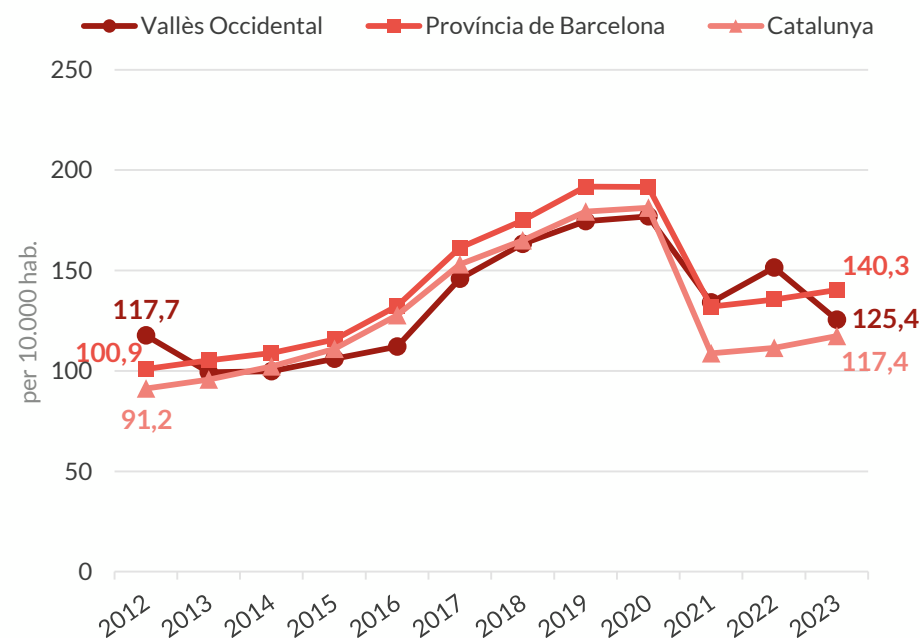
Evolució de les persones inscrites vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial (RSHPO) i pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2012-2023



A 31 de desembre de 2023 hi havia 11.902 persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, 2.357 menys que l'any anterior (-16,5%). El pes de la comarca sobre Catalunya és de 12,8%, amb una reducció significativa respecte de l'any anterior.

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. 2012-2023



L'any 2023 hi havia 125,4 persones inscrites al RSHPO per cada 10.000 habitants a la comarca. Aquesta ràtio és inferior a la provincial (140,3), però superior a la del conjunt de Catalunya (117,4).

A diferència de la comarca, on la ràtio disminueix notablement, aquesta augmenta en el conjunt del territori català i provincial. El valor comarcal ha disminuït al voltant de les 16 persones inscrites vigents per cada 10.000 habitants, i en el cas del català i el provincial, l'increment se situa en 5 i 6 persones, respectivament.

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

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. 2023

Municipis	Inscripcions vigents	Inscripcions per cada 10.000 hab.
Badia del Vallès	156	119,5
Barberà del Vallès	326	97,7
Castellar del Vallès	135	53,7
Castellbisbal	59	46,1
Cerdanyola del Vallès	906	156,9
Gallifa	0	0,0
Matadepera	39	39,4
Montcada i Reixac	342	92,9
Palau-solità i Plegamans	43	28,4
Polinyà	64	75,5
Rellinars	0	0,0
Ripollet	306	78,1

Municipi	Inscripcions vigents	Inscripcions per cada 10.000 hab.
Rubí	907	113,3
Sabadell	2.754	126,3
Sant Cugat del Vallès	1.694	173,6
Sant Llorenç Savall	5	19,7
Sant Quirze del Vallès	160	79,3
Santa Perpètua de Mogoda	293	113,3
Sentmenat	25	26,4
Terrassa	3.660	162,5
Ullastrell	0	0,0
Vacarisses	1	1,3
Viladecavalls	27	34,6
Vallès Occidental	11.902	125,4
Catalunya	92.775	117,4

A escala municipal, Sant Cugat del Vallès té la ràtio d'inscripcions per habitant més elevada, amb 173,6 per cada 10.000 persones, juntament amb Terrassa (162,5), tots dos molt per sobre de la mitjana comarcal (125,4).

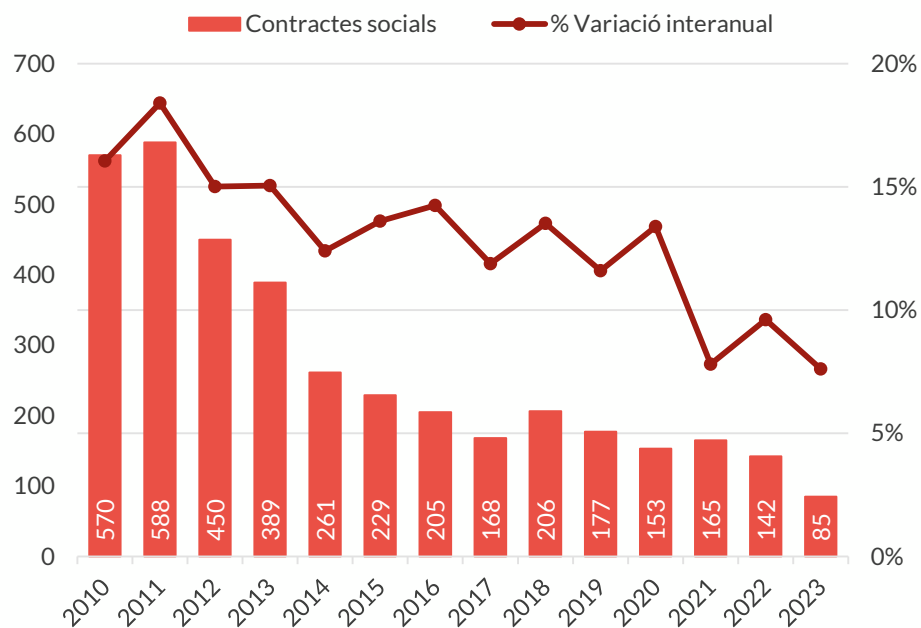
Amb valors superiors a la ràtio catalana (117,4) també destaquen Cerdanyola del Vallès (156,9), Sabadell (126,3) i Badia del Vallès (119,5).

Entre els municipis amb una ràtio més baixa se situen Vacarisses amb 1,3 inscripcions vigents per cada 10.000 persones residents, Sant Llorenç Savall (19,7) i Sentmenat (26,4).

Accés i promoció dels habitatges de protecció oficial

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2023

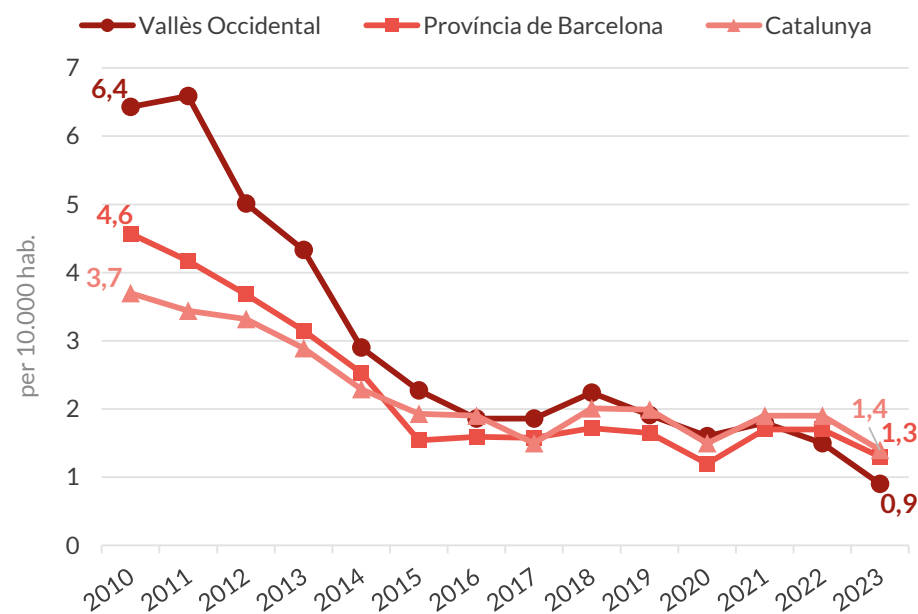
Evolució dels contractes signats per borses de mediació de lloguer social i pes relatiu de la comarca. Vallès Occidental. 2010-2023



El 2023 es van formalitzar 85 contractes mitjançant les borses de mediació de lloguer social a la comarca, 57 menys que l'any anterior, el que representa una reducció del 40,1% i la xifra més baixa del període. El pes de la comarca sobre el total de Catalunya és de 7,6%.

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. 2010-2023



L'any 2023 s'han signat 0,9 contractes per cada 10.000 residents mitjançant la borsa de lloguer social (85). Aquesta xifra se situa lleugerament per sota de la província (1,3) i del conjunt de Catalunya (1,4). Respecte de 2022, la ràtio s'ha reduït a tots els territoris de manera similar.

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 al 0,9 en 2023.



Programes socials d'habitatge

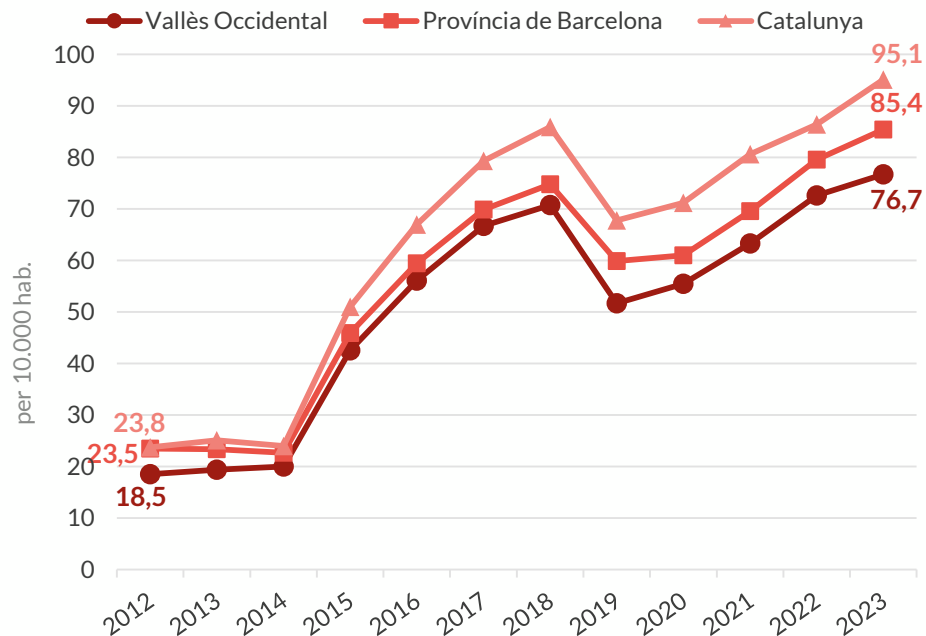
INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



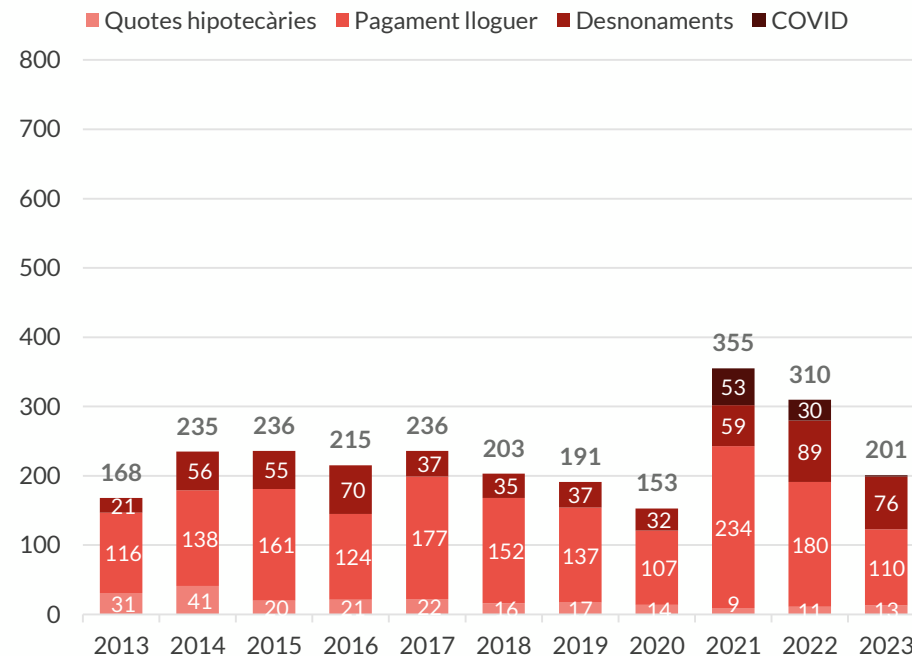
Programes socials d'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL
2023

Evolució de les prestacions per al pagament del lloguer per cada 10.000 habitants. Vallès Occidental, província de Barcelona i Catalunya. 2012-2023



Evolució de les prestacions econòmiques d'urgència especial concedides per motiu de la concessió. Vallès Occidental. 2013-2023



A la comarca s'han concedit 7.276 prestacions per pagar el lloguer durant el 2023, el que representa 76,7 prestacions per cada 10.000 habitants. Aquesta ràtio se situa per sota de la provincial (85,4) i la catalana (95,1).

Durant el 2023 s'ha produït un increment de les prestacions al pagament del lloguer a tots els territoris, sent el de la comarca el més moderat (+6,5%; +445). Des del 2015 les prestacions de lloguer han augmentat de manera gairebé ininterrompuda assolint enguany la xifra més elevada del període.

Durant l'any 2023 es van concedir 201 prestacions d'urgència especial, 109 menys respecte d'un any abans. L'evolució de les prestacions ha estat irregular, encara que presentaven una tendència descendent des de 2018, però amb un creixement notable durant el 2021, seguit d'una dinàmica de decreixement dos anys continuats.

El 54,7% són de pagament de lloguer (110) i, a continuació, se situen les de desnonaments, amb el 37,8% (76). El 7,5% restant (15) són per a quotes hipotecàries i de COVID.



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
2023

Mesures estatals de protecció social en l'àmbit de l'habitatge. 2022-2023 (1/2)

Mesura aplicada	Document oficial
Pròrroga extraordinària de sis mesos dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual <i>En vigor fins al 31 de desembre de 2023</i>	<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>
Suspensió de desnonaments i de llançaments per a persones i llars econòmicament vulnerables sense alternativa ocupacional <i>En vigor fins al 31 de desembre de 2023</i>	<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> <u>Reial decret Llei 5/2023, de 28 de juny, pel qual s'adopten i prorroguen determinades mesures de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra d'Ucraïna, de suport a la reconstrucció de l'illa de La Palma i a altres situacions de vulnerabilitat; de transposició de directives de la Unió Europea en matèria de modificacions estructurals de societats mercantils i conciliació de la vida familiar i la vida professional dels progenitors i dels cuidadors; i d'execució i compliment del dret de la Unió Europea</u>
Limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge <i>En vigor fins al 31 de desembre de 2023</i>	<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> <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>

Legislació referent a l'àmbit de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

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> <i>Algunes de les disposicions requereixen un desenvolupament reglamentari addicional o l'adopció de mesures específiques per part de les comunitats autònomes i ajuntaments.</i>
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
Normativa de les "Zones de mercat residencial tensionat" <i>En vigor des del 16 de març de 2024</i>	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

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.



Accés i exclusió residencial

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL



L'accessibilitat a l'habitatge s'ha deteriorat des de principis de segle XXI, atès que durant les darreres dues dècades la renda mitjana de les llars ha augmentat amb menys intensitat en relació amb el preu 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'assequibilitat a l'habitatge.

Les dinàmiques dels preus de l'habitatge no afecten a tots els col·lectius de forma simètrica, atès que aquests no es distribueixen de forma homogènia segons el règim de tinença de l'habitatge principal. L'actual crisi es produeix en aquest 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).

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. 2016-2021 (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
2021	27,3	29,8	26,6	30,9

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'Atles 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'Atles de Distribució de la Renda de les Llars de l'INE.

Entre 2016 i 2021, els preus de l'habitatge van experimentar un fort increment a la comarca, tant en el mercat de compravenda (+44,9%) com en el de lloguer (+24,7%), juntament amb els costos dels subministraments i serveis bàsics (+13,9%). Aquest creixement ha estat superior al de la renda neta de les llars durant aquests anys (+17,4%). En conseqüència, l'esforç econòmic per accedir a un habitatge ha crescut de manera gairebé ininterrompuda. En el mercat de compravenda, l'índex comarcal (27,3), tot i el descens a l'any 2021, és 2,1 punts superior al que hi havia al 2016 (25,2). A Catalunya, la diferència és més petita que a la comarca (+1 punt) i l'índex es troba per sobre (29,8%).

Evolució de l'índex d'esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat i de lloguer. Vallès Occidental i Catalunya. 2016-2021 (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
2021	27,3	29,8	26,6	30,9

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 es manté 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 0,9 punts passant d'un 25,7% l'any 2016 a un 26,6% l'any 2021. Val a dir que respecte de l'any anterior, l'índex es va reduir tant a la comarca com a Catalunya.

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
2023

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. 2016-2021

Àmbit	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Variació 2016-21 (p.p.)
Badia del Vallès	21,3	23,3	30,8	28,0	32,5	28,4	7,1
Barberà del Vallès	26,7	26,4	28,1	28,2	29,2	29,8	3,1
Castellar del Vallès	27,8	26,8	28,6	28,7	30,9	29,7	1,9
Castellbisbal	30,3	29,3	31,1	32,0	29,0	32,4	2,1
Cerdanyola del Vallès	32,4	33,1	34,4	34,8	34,0	32,2	-0,2
Matadepera	28,3	28,0	25,8	35,4	31,6	29,3	1,0
Montcada i Reixac	25,2	24,6	27,4	27,8	28,8	28,0	2,9
Palau-solità i Plegamans	28,5	30,9	29,9	28,7	33,2	31,1	2,6
Polinyà	25,1	24,0	25,8	25,2	28,5	26,7	1,7
Ripollet	28,9	30,3	31,7	34,1	34,5	35,9	7,0
Rubí	26,4	27,0	28,8	28,9	30,4	29,7	3,3
Sabadell	26,7	27,5	29,6	30,6	29,6	29,1	2,3
Sant Cugat del Vallès	29,6	32,2	32,0	31,4	30,8	32,9	3,3
Sant Quirze del Vallès	29,4	31,7	29,3	30,9	30,7	32,8	3,5
Santa Perpètua de Mogoda	27,6	26,5	26,8	27,7	27,9	28,1	0,5
Sentmenat	29,7	26,9	28,7	28,4	28,3	26,3	-3,4
Terrassa	22,9	24,0	25,2	26,0	27,1	25,8	2,9
Vacarisses	27,6	28,3	32,4	33,6	31,1	34,0	6,4
Viladecavalls	26,1	30,8	34,8	34,0	22,3	27,3	1,2
Vallès Occidental	25,2	25,7	27,2	28,4	28,8	27,3	2,1
Catalunya	28,8	29,8	29,2	29,5	29,6	29,8	1,0

Entre 2016 i 2021, l'empitjorament de l'assequibilitat a l'habitatge ha estat generalitzat al territori. Segons les darreres dades disponibles, després del descens observat en l'índex, el nombre de municipis on supera el llindar del 30% ha passat d'onze l'any 2020 a tres l'any 2021.

Respecte del 2016, l'índex d'esforç ha augmentat en 11 municipis de la comarca, especialment a Sabadell (+1,3), Palau-solità i Plegamans (+1,3), Castellbisbal (+1,2), Ripollet (+1) i Santa Perpètua de Mogoda (+1). Entre els municipis on es redueix l'índex, destaca Vacarisses (-1,8).

Accés i exclusió residencial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

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. 2016-2021

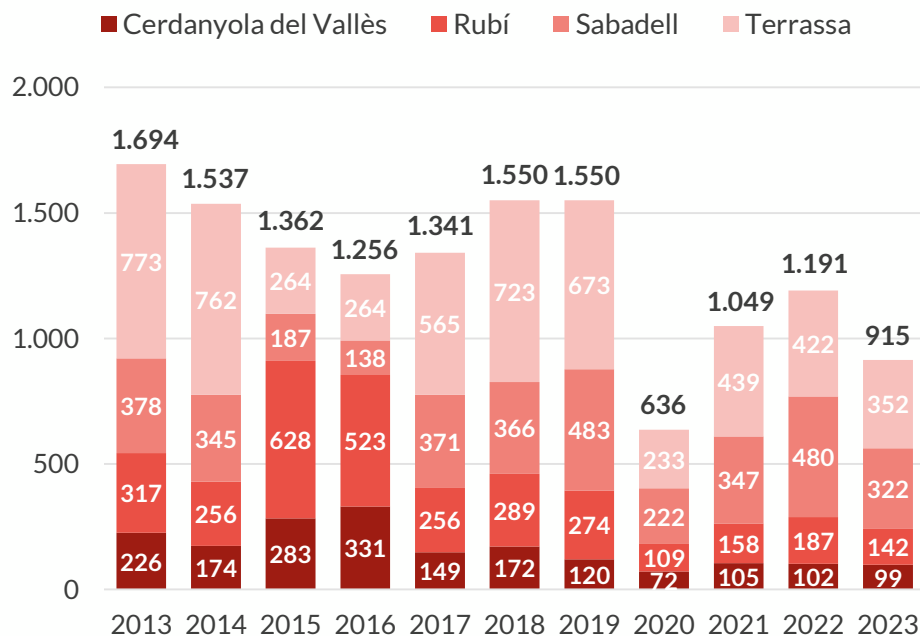
Àmbit	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Variació 2016-21 (p.p.)
Badia del Vallès	22,5	23,6	24,8	23,4	22,5	23,2	0,7
Barberà del Vallès	28,3	29,4	29,6	29,2	30,3	28,3	0,0
Castellar del Vallès	26,8	27,7	27,9	27,7	26,9	26,5	-0,4
Castellbisbal	27,1	27,4	27,8	29,2	29,2	28,3	1,2
Cerdanyola del Vallès	27,9	29,3	29,5	28,5	30,3	27,7	-0,2
Matadepera	19,4	20,4	17,9	24,5	23,0	20,2	0,8
Montcada i Reixac	30,0	30,5	31,2	31,4	32,0	29,9	-0,2
Palau-solità i Plegamans	26,7	27,7	28,2	28,8	29,9	27,9	1,3
Polinyà	27,3	25,4	28,5	27,5	28,8	26,7	-0,6
Ripollet	29,6	30,6	32,8	31,7	32,5	30,6	1,0
Rubí	28,7	30,2	31,1	30,6	31,7	29,0	0,2
Sabadell	29,2	30,5	31,3	31,3	32,4	30,5	1,3
Sant Cugat del Vallès	25,2	26,8	27,0	26,6	27,6	25,9	0,7
Sant Quirze del Vallès	22,9	22,4	23,6	24,3	24,3	23,9	0,9
Santa Perpètua de Mogoda	27,0	29,0	29,4	29,3	29,6	28,0	1,0
Sentmenat	25,7	24,9	25,3	26,5	26,7	25,1	-0,7
Terrassa	27,2	28,4	29,0	29,0	30,6	28,0	0,8
Vacarisses	32,0	33,3	32,9	31,6	36,1	30,1	-1,8
Viladecavalls	26,8	26,9	26,0	27,4	26,7	26,2	-0,6
Vallès Occidental	25,7	27,0	27,6	28,3	28,8	26,6	0,9
Catalunya	28,4	30,2	30,8	32,6	34,6	30,9	2,4

En aquest període, l'índex d'esforç econòmic per accedir a un habitatge de lloguer ha augmentat en tots els municipis de la comarca, tret de Sentmenat i Cerdanyola del Vallès. L'increment s'ha produït amb diferent intensitat, per la evolució diferencial dels preus de lloguer i la renda mitjana de les llars. Badia del Vallès (+7,1), Ripollet (+6,9) i Vacarisses (+6,4) són els municipis on el valor de l'índex ha pujat més-

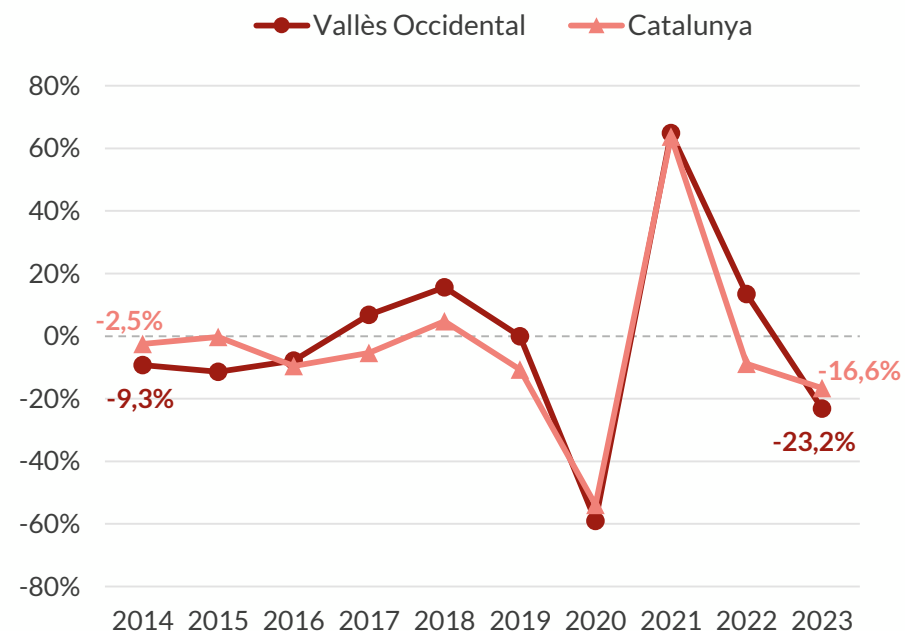
L'any 2021, la càrrega del cost del lloguer, despeses i subministraments bàsics superava el llindar del 30% de la renda mitjana de la llar en set municipis (al 2016 eren només quatre), encapçalats Ripollet (35,9%), Vacarisses (34%), Sant Cugat del Vallès (32,9%) i Sant Quirze del Vallès (32,8%).

Accés i exclusió residencial

Evolució dels llançaments judicials. Partits judicials del Vallès Occidental. 2013-2023



Evolució de la variació interanual dels llançaments judicials. Vallès Occidental i Catalunya. 2014-2023



Durant el 2023 es van registrar 915 desnonaments al conjunt de la comarca. La distribució per partit judicial mostra que el gruix dels desnonaments es concentren a Terrassa (352) i Sabadell (322), seguits del de Rubí (142) i Cerdanyola del Vallès (99), fet que té correspondència amb la localització de la població al territori.

El nombre de desnonaments durant el 2023 s'ha reduït un 23,2%, el que representa 276 menys que l'any anterior. El descens en la xifra de llançaments ha estat més intensa que la registrada al conjunt de Catalunya (-16,6%).

En aquest període destaca la davallada de 2020, quan es van iniciar l'aplicació de mesures per aturar els desnonaments durant l'estat d'alarma. Tot i que aquestes mesures han estat en vigor fins al desembre de 2023, l'any 2021 la xifra de desnonaments es va incrementar un 65%.

Accés i exclusió residencial

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Evolució dels llançaments judicials segons règim de tinença. Vallès Occidental i Catalunya. 2014-2023

Any	Àmbit territorial	Propietat		Lloguer		Altres		Total
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
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
2023	Vallès Occidental	217	23,7	586	64,0	112	12,2	915
	Catalunya	1.264	17,7	6.160	86,2	847	11,8	7.148

Dels 915 llançaments judicials que es van produir a la comarca durant el 2023, el 64% van ser derivats de la Llei d'Arrendaments Urbans (lloguers impagats), el 23,7% per execució hipotecària i el 12,2% d'altres causes (desnonaments conseqüència d'ocupació, derivats del dret de família, etc.).

A Catalunya, es proporcionen dels desnonaments varien força respecte als de la comarca, amb un pes més elevat dels desnonaments d'habitatges llogats (86,2%).

Des de 2020 el pes relatiu dels llançaments per habitatges de lloguer s'ha reduït, després de l'increment de més de 10 punts que es va produir aquest mateix any.



Qualitat de l'habitatge

INFORME ANUAL DE L'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

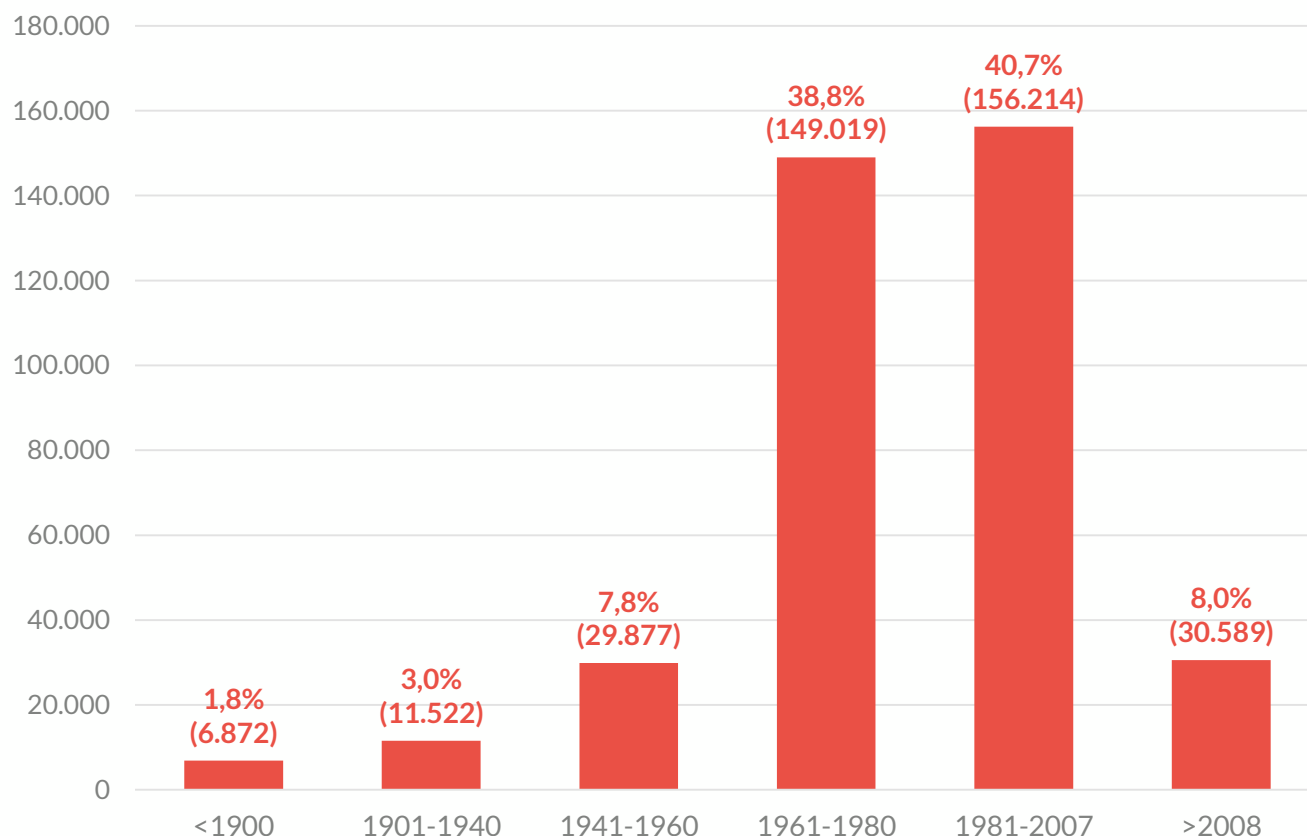


Existeix una estreta relació entre habitatge inadequat (manca d'instal·lacions bàsiques, danys estructurals, etc.), pobresa i benestar personal. Hi ha evidència empírica que ha demostrat l'impacte positiu que té la millora de l'entorn i, sobretot, dels habitatges en la salut de les persones, especialment 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. 2023



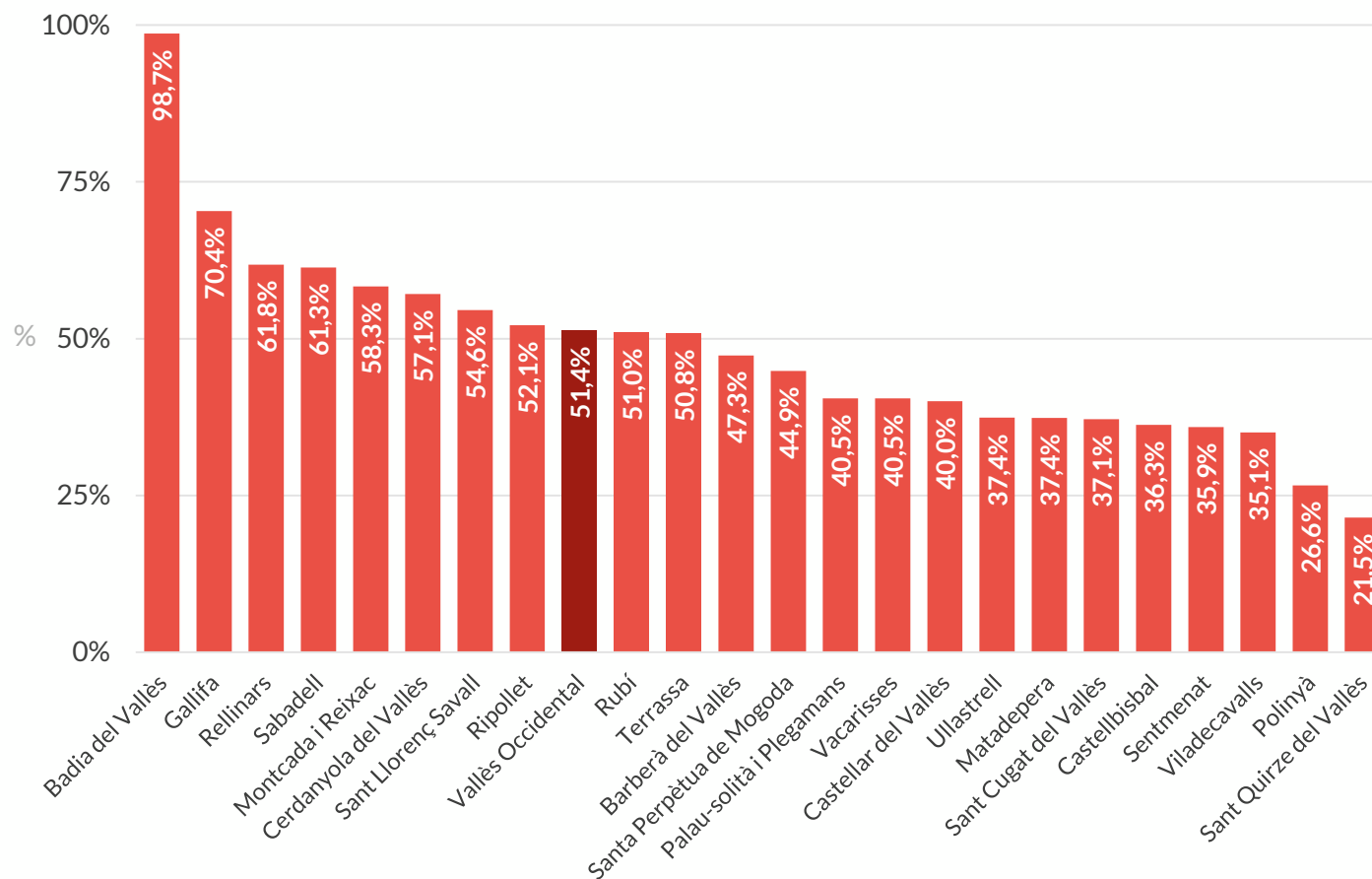
Nota: els períodes constructius estan basats en la classificació utilitzada en l'Estratègia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE 2014) desenvolupada en compliment de l'article 4 de la Directiva 2012/27/UE sobre eficiència energètica.

D'acord amb les dades de la Direcció General del Cadastre, els 51,4% dels immables d'ús residencial de la comarca foren construïts abans de 1981 (d'aquests, un 38,8% entre 1961 i 1980), amb la qual cosa restaven exempts de la normativa en matèria d'eficiència energètica. Aquests habitatges són els que tenen una major necessitat potencial de rehabilitació ja que, en general, tenen un mal comportament energètic i no garanteixen l'accessibilitat. D'aquests, al voltant de 22 mil immables superaran els 45 anys d'antiguitat durant els propers tres anys (el 5,7% del total) i, en conseqüència, hauran de passar obligatòriament la inspecció tècnica de l'edifici (ITE).

Qualitat de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Immobilis d'ús residencial construïts abans de 1981 sobre el total d'habitatges.
Municipis del Vallès Occidental. 2023

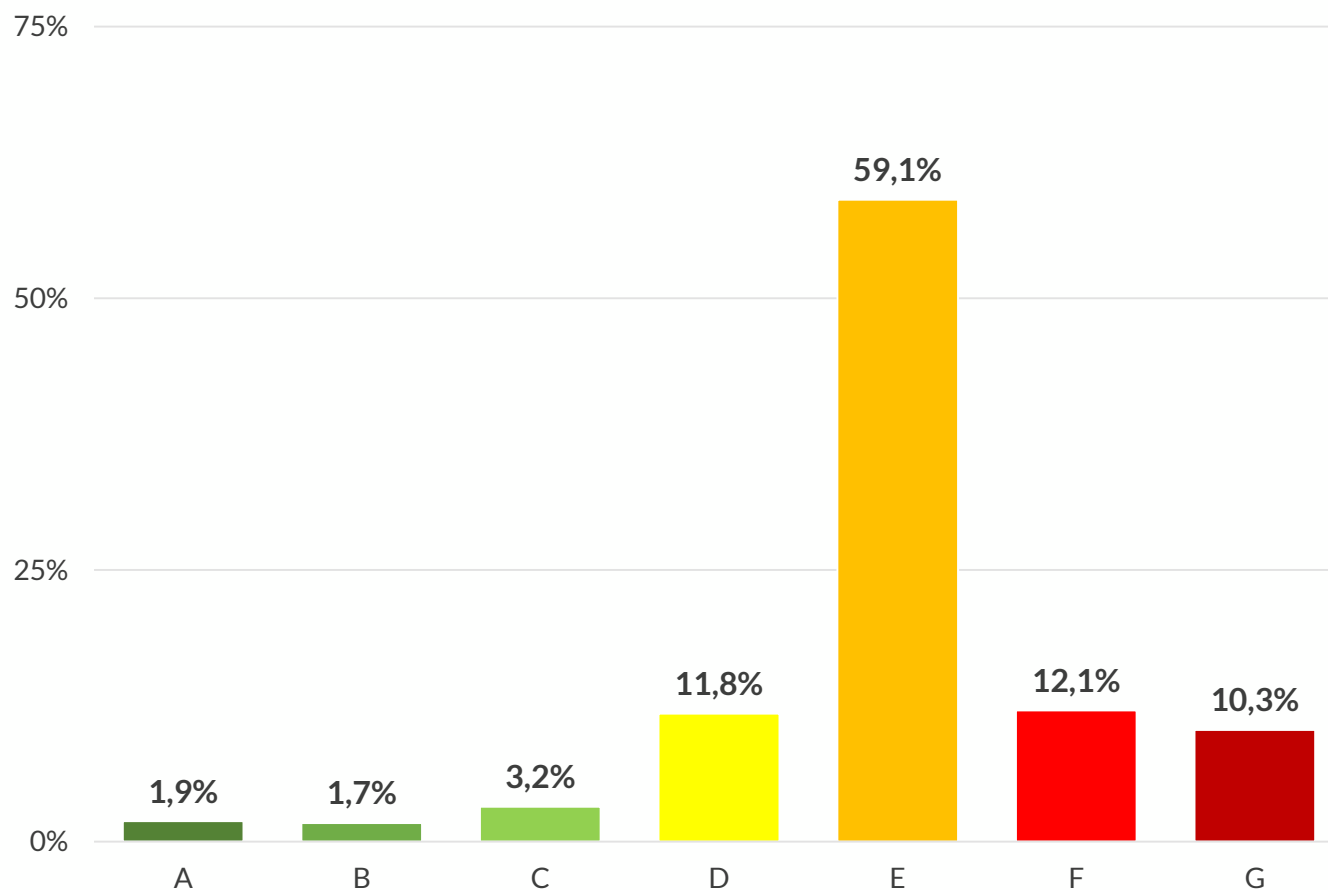


El pes dels habitatges amb major necessitat potencial de rehabilitació (és a dir, construïts abans de 1981) varia àmpliament al territori. A banda de Badia del Vallès, amb un parc edificat a principis dels setanta, i dels municipis petits, destaquen Sabadell, Montcada i Reixac, Cerdanyola del Vallès, Ripollet, Rubí i Terrassa, tots amb percentatges per sobre o molt a prop de la mitjana comarcal (51,4%). A l'altre costat, trobem municipis amb un parc molt menys envellit, entre els quals destaquen dos, amb xifres inferiors al 30%, Polinyà (26,6%) i Sant Quirze del Vallès (21,5%).

Qualitat de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Distribució dels certificats energètics per qualificació d'emissions de CO₂. Vallès Occidental. 2023

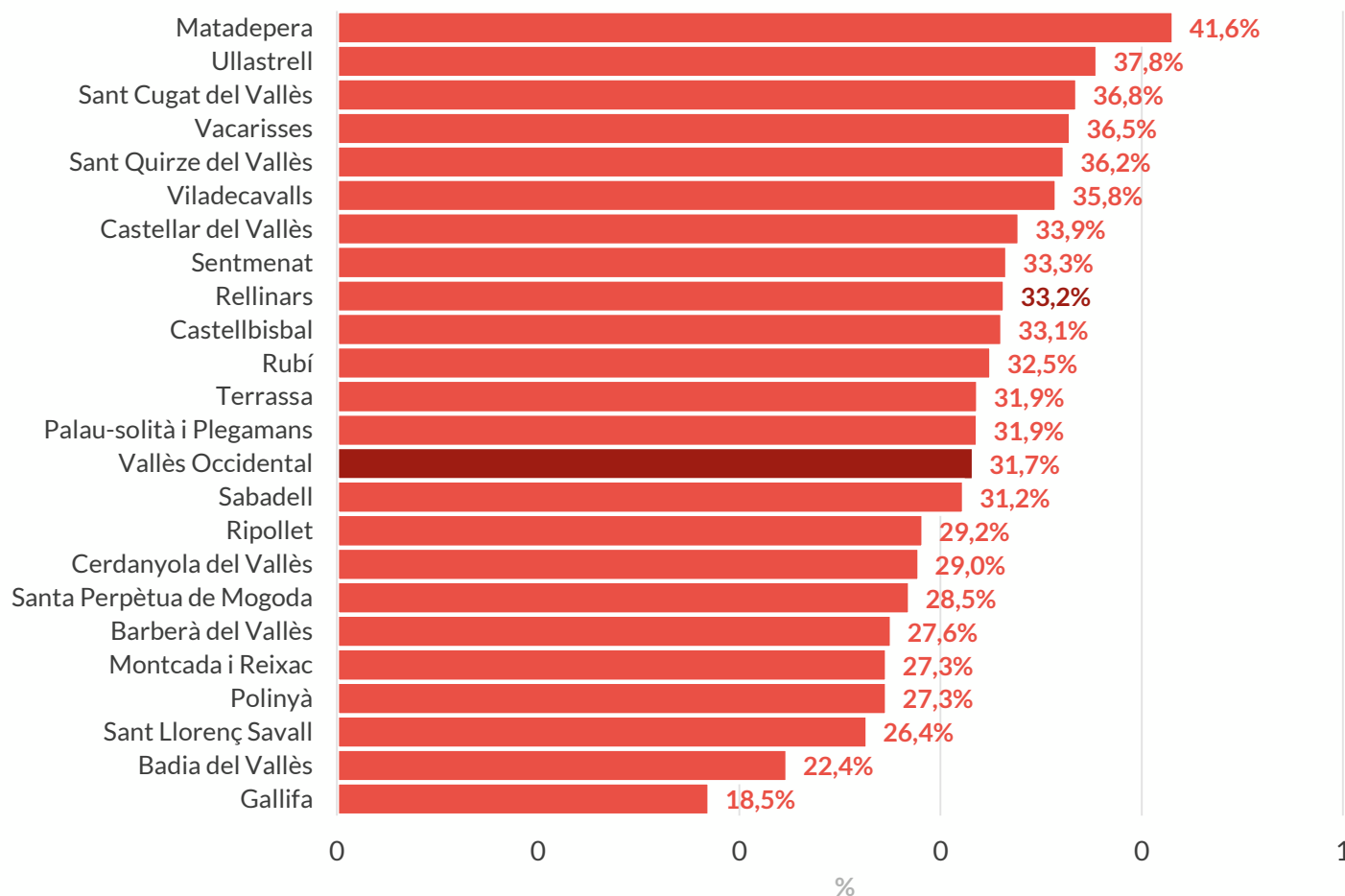


D'acord amb la seva qualificació, el 22,4% de les certificacions emeses a la comarca tenen baixa eficiència (lletres F i G), mentre que el 59,1% obtenen una qualificació mitjana (lletra E). Una proporció menor de les edificacions, el 18,6%, han assolit la qualificació d'alta eficiència (lletres C i D) o molt alta (lletres A i B).

Qualitat de l'habitatge

L'HABITATGE AL VALLÈS
OCCIDENTAL
2023

Immables d'ús residencial amb certificació energètica respecte el total d'edificacions residencials del cadastre. Municipis del Vallès Occidental. 2023



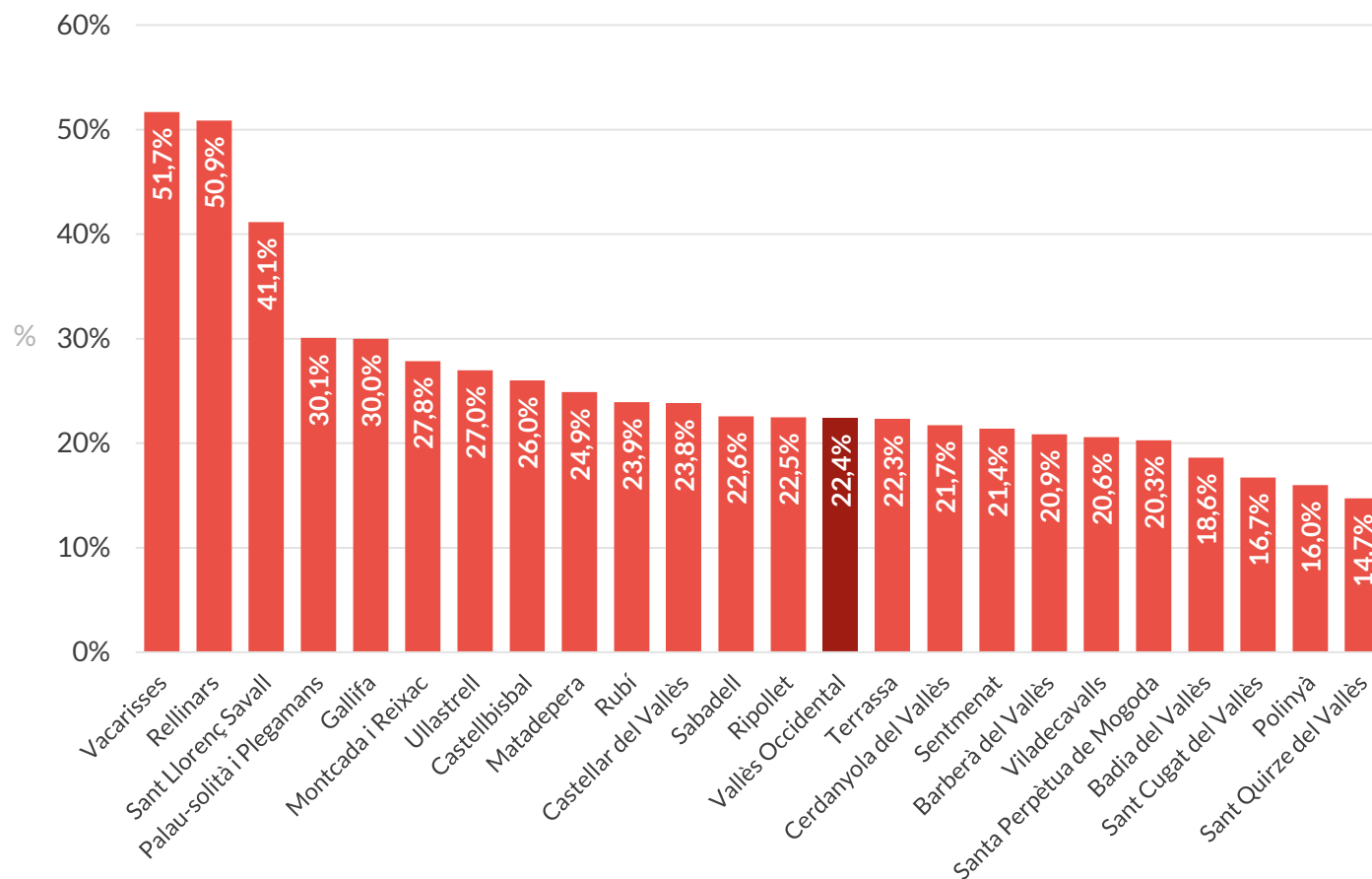
Quant a l'eficiència energètica, les nostres estimacions mostren que el 31,7% dels immables de la comarca han estat qualificats energèticament.

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
2023

Immobilis d'ús residencial amb qualificació energètica baixa (qualificació F i G en emissions de CO₂ respecte del total d'immobilis certificats. Municipis del Vallès Occidental. 2023



Els municipis que tenen una major proporció d'habitatges amb baixa qualificació energètica respecte del parc d'immobilis certificats són Vacarisses (51,7%), Rellinars (50,9%) i Sant Llorenç Savall (41,4%) tots amb valors molt per sobre de la mitjana comarcal (22,4%). A l'altra banda se situen Sant Quirze del Vallès (14,7%), Polinyà (16%) i Sant Cugat del Vallès (16,7%).



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	2008-2023
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	2008-2023
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	2008-2023
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	2008-2023

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)	2008-2023
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)	2008-2023
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	2008-2023
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	2008-2023
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	2008-2023
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	2008-2023

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)	2013-2023
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 (%)	2014-2023
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)	2017-2023
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	2013-2023
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	2008-2023
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 (%)	2009-2023
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 (%)	2017-2023

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	2008-2023
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	2008-2023
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	2008-2023
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	2008-2023
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	2008-2023
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	2008-2023
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	31/12/2023
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.	31/12/2023
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.	31/12/2023

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	2012-2023
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	2012-2023

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	2012-2023
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	2013-2023

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	2020-2023
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	2020-2023

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>	2016-2021
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	2016-2021
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.	2013-2023
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.	2013-2023

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.	2023
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	2023
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.	2023
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.	2023
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	2023
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	2023



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 Salaris*. 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



**Diputació
Barcelona**

30
any

XODEL
Xarxa d'Observatoris del
Desenvolupament Econòmic Local