

Resum



DINÀMICA, ACCÉS I CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES DEL VALLÈS OCCIDENTAL

Informe 2019

Abril 2019



L'informe

Objectius, continguts i fonts d'informació

Context i objectius de l'informe

- Diferents acords del *Consell d'Alcaldes i Alcaldesses* situen la problemàtica de l'habitatge a la comarca i la necessitat de conèixer les dinàmiques específiques del territori.
- Impuls d'actuacions de recerca i anàlisi sobre la temàtica des de l'*Oficina Comarcal d'Habitatge del Vallès Occidental* i la *Comissió mixta d'observació permanent de la pobresa i les desigualtats*.
- **Objectiu principal:** disposar d'una primera diagnosi per generar coneixement sobre la situació i característiques del parc d'habitatges, així com sobre la problemàtica de l'accés i l'exclusió residencial a escala comarcal, en comparació amb altres territoris i amb informació local.

Fonts i metodologia

- Sistema d'indicadors amb cinc àmbits temàtics i un enfocament comparatiu, temporal i territorial.
- Principals fonts estadístiques:
 - / Idescat. Estadística del padró continu
 - / INE. Cens de població i habitatges 2011
 - / Departament Territori i Sostenibilitat
 - / Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana
 - / Agència de l'Habitatge de Catalunya
 - / Ministeri de Foment
- Unitat territorial d'anàlisi:
 - / 23 municipis Vallès Occidental
 - / Vallès Occidental
 - / Àrea Metropolitana de Barcelona
 - / Barcelona província
 - / Catalunya
- Període de referència: sèries estadístiques fins el 2017, últim any amb dades disponibles (recull de dades realitzat l'últim trimestre del 2018).

Índex de continguts

SÍNTESI DE LES CONCLUSIONS

10 dades de referència de l'habitatge a la comarca

1. CONTEXT DEMOGRÀFIC: SITUACIÓ I PERSPECTIVES
2. DINÀMICA DE LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES
3. CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES
4. EVOLUCIÓ DEL MERCAT IMMOBILIARI
5. EXCLUSIÓ I ACCÉS A L'HABITATGE

ANNEX DE DADES



10 dades de referència de l'habitatge a la comarca



10 dades de referència de l'habitatge a la comarca

- Segons el Cens del 2011, el parc immobiliari de la comarca té 394.550 habitatges, el 10,2% del total de Catalunya.
- El 85% dels habitatges són d'ús principal i poc més d'un 3% de secundari. La resta (11%) són buits.
- L'habitatge tipus té unes dimensions d'entre 76 i 90m² (35%), entre 3 i 5 habitacions (75%) i relativament poca antiguitat (el 44%, construït entre 1981 i 2011).
- El 2017 es van iniciar 1.738 habitatges d'obra nova, mentre que se'n van finalitzar 708, més del doble que l'any 2015.
- Al llarg del període 2013-2017 s'han construït 340 habitatges de protecció oficial, xifra que suposa només el 6% dels construïts entre 2008 i 2012.

10 dades de referència de l'habitatge a la comarca

- El règim de lloguer és predominant en el mercat immobiliari comarcal: 6 de cada 10 transaccions registrades durant el 2017 eren de lloguer.
- L'any 2017 el preu mig de compravenda se situava en 1.739 €/m² i el de lloguer en 640€ mensuals, valors per sota de la resta d'àmbits territorials.
- Des del 2014 el preu de lloguer ha augmentat un 19% i el de compravenda un 13%.
- L'índex d'esforç econòmic per accedir a un habitatge de propietat era del 23,5% el 2015. El de lloguer és molt més elevat, del 38%.
- L'any 2016 es van produir 1.256 desnonaments a la comarca, un 67% dels quals eren d'habitatges en lloguer.



Principals resultats

1. CONTEXT I PERSPECTIVES DEMOGRÀFIQUES

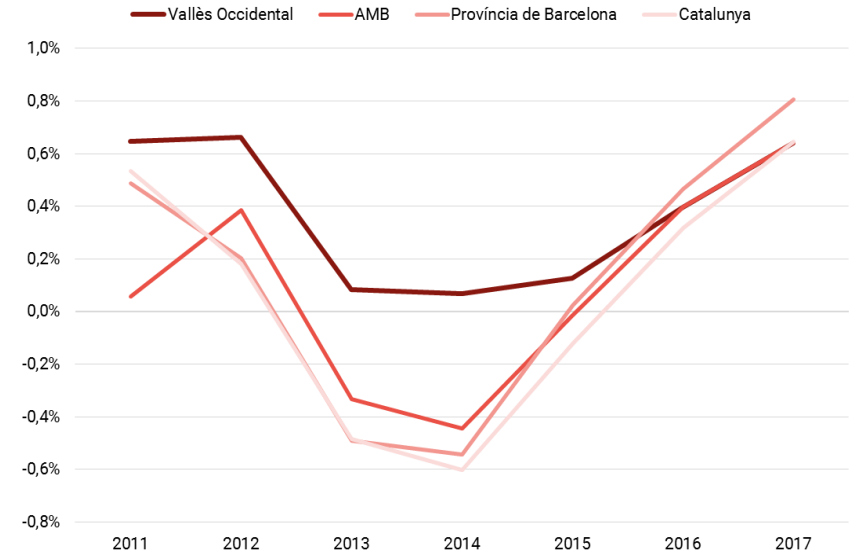
- El Vallès Occidental té un **creixement demogràfic constant positiu** al llarg de l'últim decenni, lleugerament superior al conjunt del país, amb uns escenaris de projecció centrals que indiquen un manteniment similar de creixement.
- Els components poblacionals destaquen la importància d'**abordar l'accés l'habitatge pels joves** en edat d'emancipació, l'**adequació del parc** existent en la **població envellida** i la demanda actual i futura de població activa nouvinguda de municipis veïns.

1. CONTEXT I PERSPECTIVES DEMOGRÀFIQUES

- Habitants a la comarca: 910.031, un 6% més que l'any 2008.
- Joves en edat d'emancipació: 11,5% (inferior a la resta d'àmbits).
- Població major de 65 anys: 16,0% (inferior a la resta d'àmbits).
- Població nascuda a l'estranger: 13,0% (inferior a la resta d'àmbits).
- Escenari mig de creixement l'any 2026: 919.000 habitants, 8.898 més que l'any 2017.

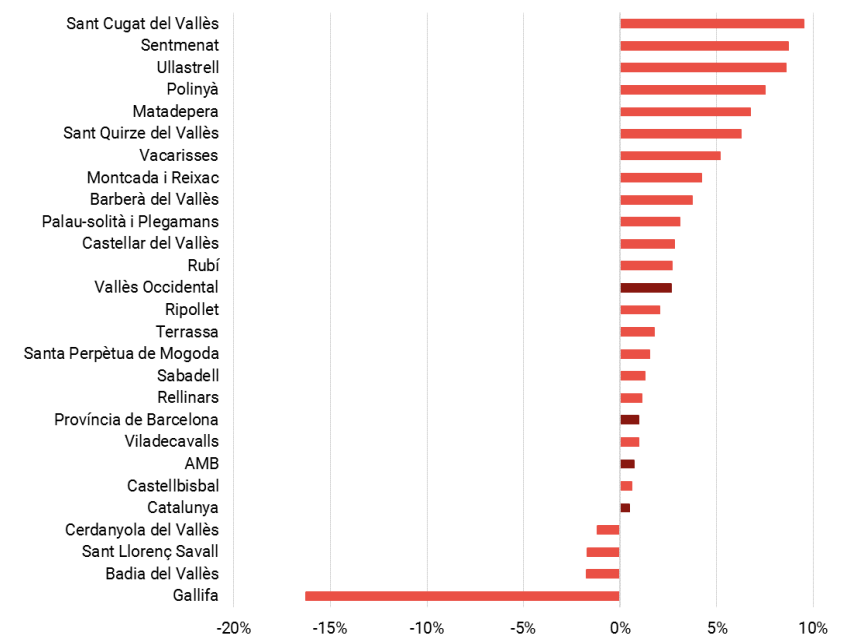
Evolució variació anual de la població (%). Àmbits territorials. 2011-2017

Font: Estadística del padró continu, Idescat.



Variació de la població (%). Municipis del Vallès Occidental. 2010-2017

Font: Estadística del padró continu, Idescat.



2. DINÀMICA DE LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES

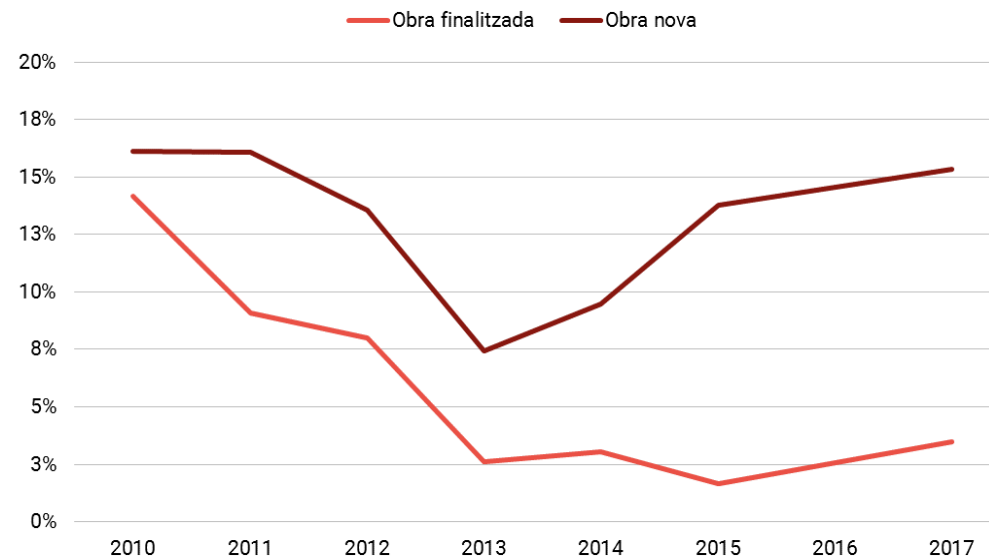
- Des del 2014, el sector de la construcció mostra una dinàmica de recuperació d'inici d'obra nova. En canvi, l'evolució d'obra finalitzada és molt menys intensa a partir del 2015.
- La comarca té una pèrdua important respecte el conjunt de Catalunya del pes d'obra finalitzada. La menor disponibilitat d'habitatge es contraposa amb les tendències de creixement demogràfic.
- La construcció d'habitatge protegit encara no s'ha recuperat i pateix una forta crisi des de l'any 2013, quan van finalitzar les darreres promocions. En el període 2010-2012, l'habitatge protegit suposava el 50% de l'obra finalitzada. Des d'aleshores ha passat a ser només el 10%.

2. DINÀMICA DE LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES

- Reducció en la construcció habitatges vers el 2010: 22% d'obra nova i 75% de finalitzada.
- Entre 2013 i 2017 s'han construït 340 habitatges protegits, lluny dels 5.264 construïts en el període 2008-2012.
- A partir del 2013 únicament s'ha construït habitatge de protecció oficial en 5 municipis. Sabadell concentra el el 46% del total.

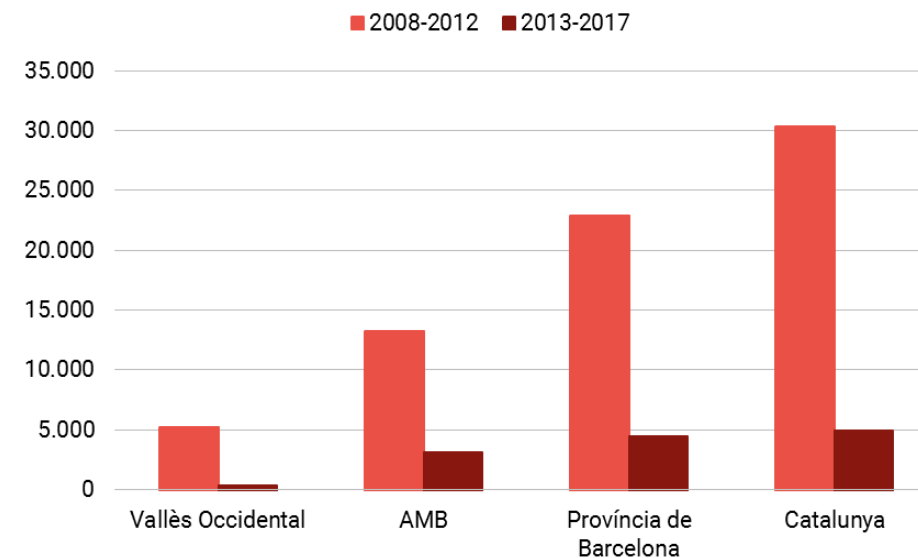
Evolució de pes de la comarca en relació Catalunya de l'obra nova i finalitzada. 2010-2017

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat.



HPO finalitzat. Àmbits territorials. 2008-2012 i 2013-2017

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat.



3. CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES

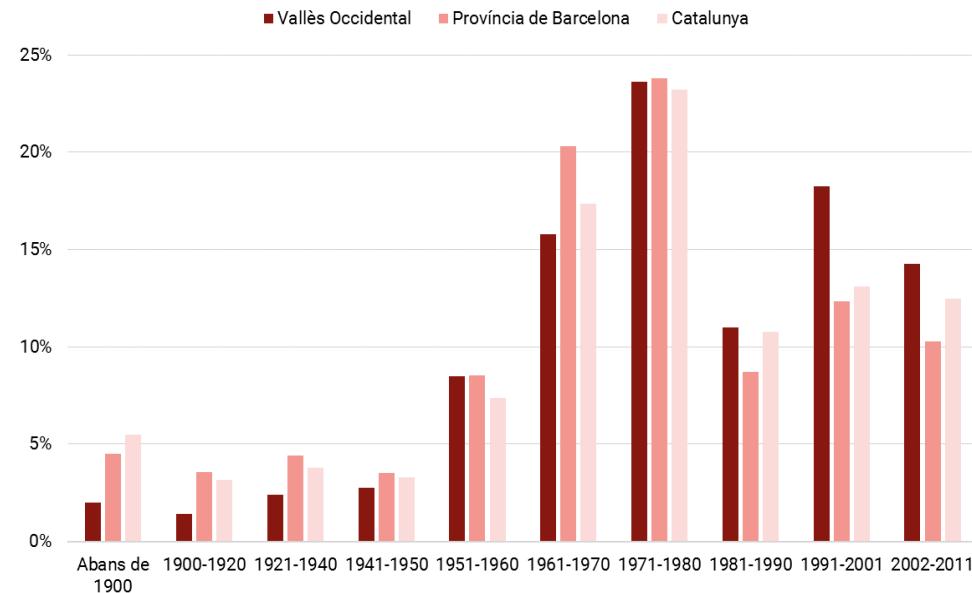
- El parc d'habitatges existent a la comarca és lleugerament per sota del pes poblacional que representa, en relació amb el conjunt de Catalunya. També hi ha un predomini de l'habitatge principal i no del secundari.
- El Vallès Occidental té un parc més jove gràcies als habitatges construïts entre 1980 i 2011 en el context d'intens creixement demogràfic dels municipis mitjans i petits.

3. CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES

- El parc de la comarca té 394.550 habitatges, el 10,2% del total de Catalunya (Cens del 2011).
- Les principals característiques són:
 - / 85% d'ús principal
 - / 60% d'entre 60 i 90m²
 - / 47% de 4 o 5 habitacions
 - / 80% construït després de 1950
 - / 20% + 3 plantes sense ascensor
 - / 35 m² superfície útil per habitant

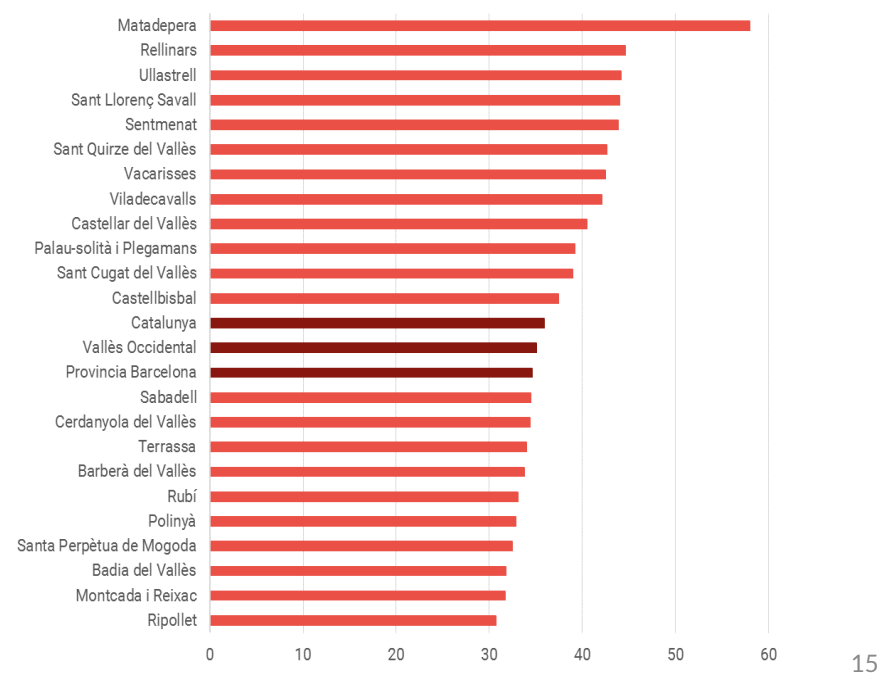
Habitatges per any de construcció. Àmbits territorials. 2011

Font: Cens de població i habitatge 2011 (INE)



Superfície útil per persona i habitatge principal. Municipis. 2011

Font: Cens de població i habitatge 2011 (INE)



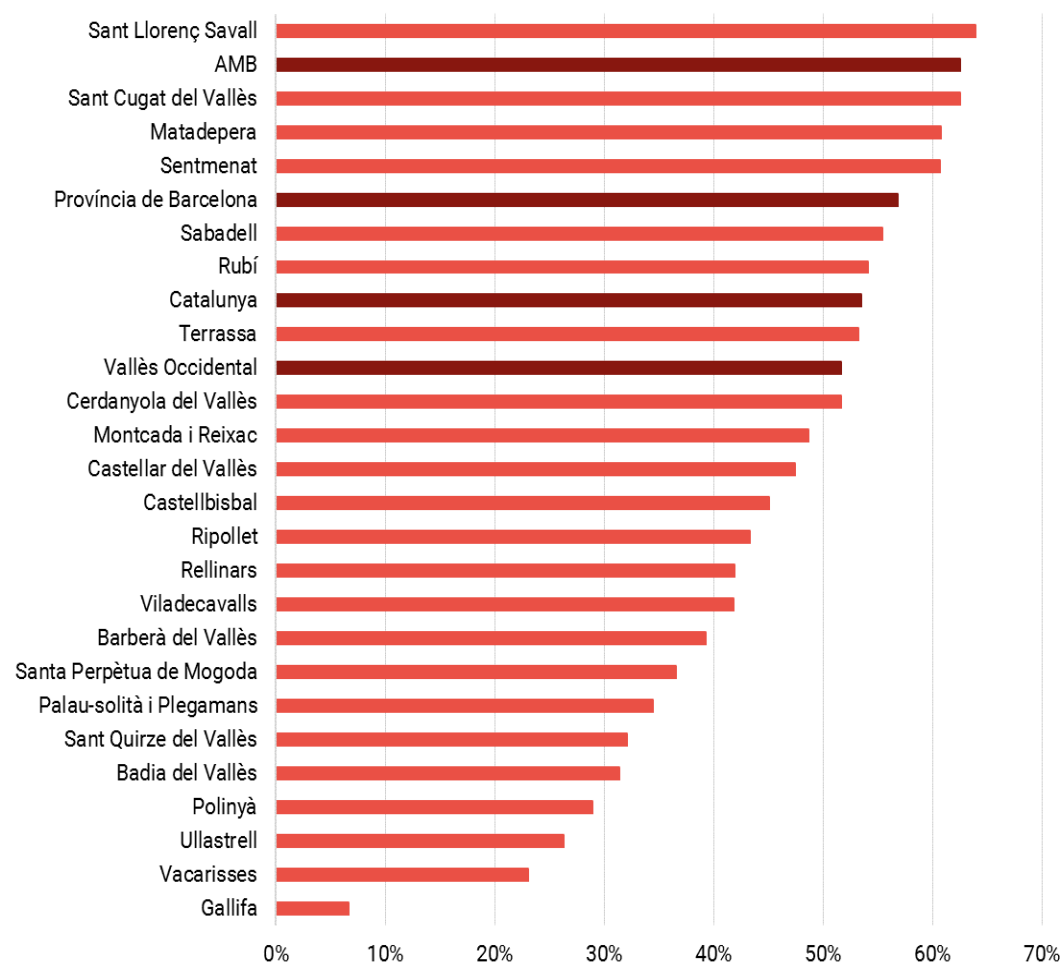
4. EVOLUCIÓ DEL MERCAT IMMOBILIARI

- El mercat immobiliari recupera un cert dinamisme a partir de l'any 2015, que es consolida el 2017 amb un augment de les transaccions immobiliàries. Aquestes son majoritàriament de lloguer (el 62%) i, en les compravenda, gairebé la totalitat son del mercat de segona mà.
- Aquest dinamisme ha anat acompanyat d'un augment de preus molt important, situant ja el preu de lloguer en xifres gairebé iguals que el 2008.

4.1 EVOLUCIÓ DEL RITME DE TRANSACCIONS

- 26.536 transaccions immobiliàries, amb ritme positiu constant des de 2014 i un 62% en règim de lloguer.
- El mercat de compravenda es concentra en l'habitatge de segona mà (90%).
- En 8 municipis de la comarca, el règim de lloguer és predominant en el mercat immobiliari (més del 50% del total de transaccions).

Pes del lloguer en el mercat immobiliari sobre el total de transaccions. Àmbits territorials i municipis del Vallès Occidental. 2017



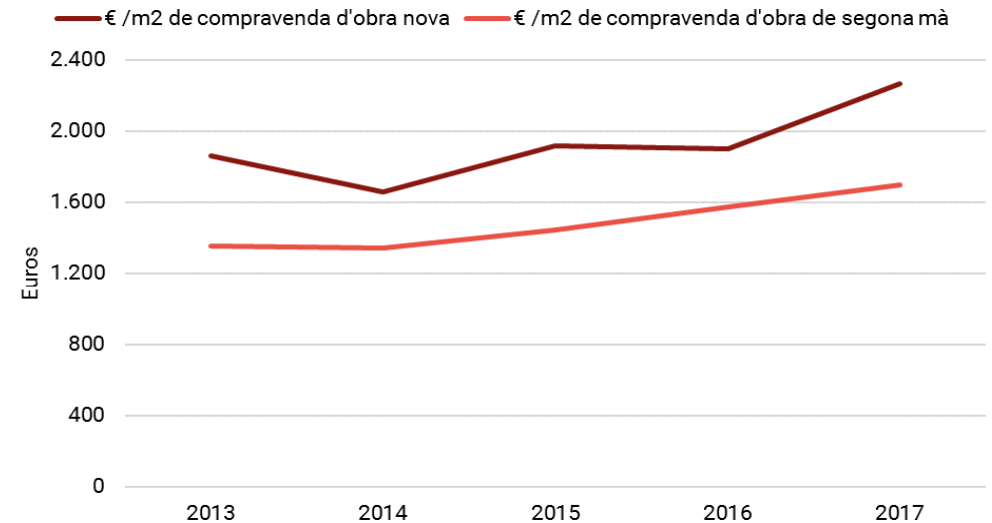
Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

4.2 EVOLUCIÓ DE PREUS

- El 2017, el preu mitjà de compravenda és de 1.739€/m² i el de lloguer de 640€.
- Increment constant dels preus de lloguer i compra des del 2014, amb augments acumulats del 19% i 13% respectivament.
- Sant Cugat del Vallès és el municipi més car en compra i lloguer (3.311€/m² i 1.092€/mes, respectivament) i Badia del Vallès el més barat (938€/m² i 292€/mes).

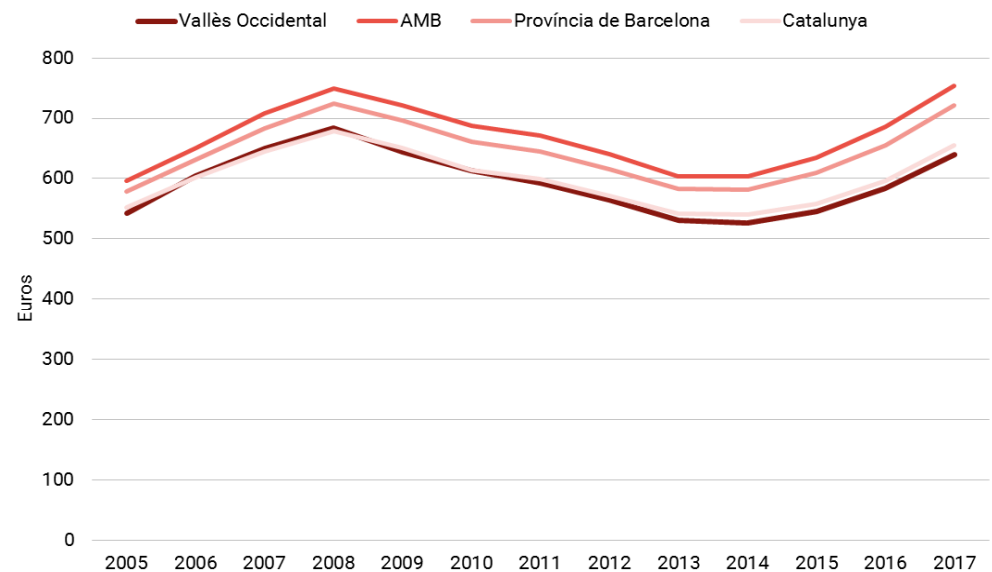
Evolució preu mitjà m² obra nova i segona mà. Vallès Occidental. 2013-2017

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana



Evolució de la mitjana del preu del lloguer contractual (€/mes) 2005-2017

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

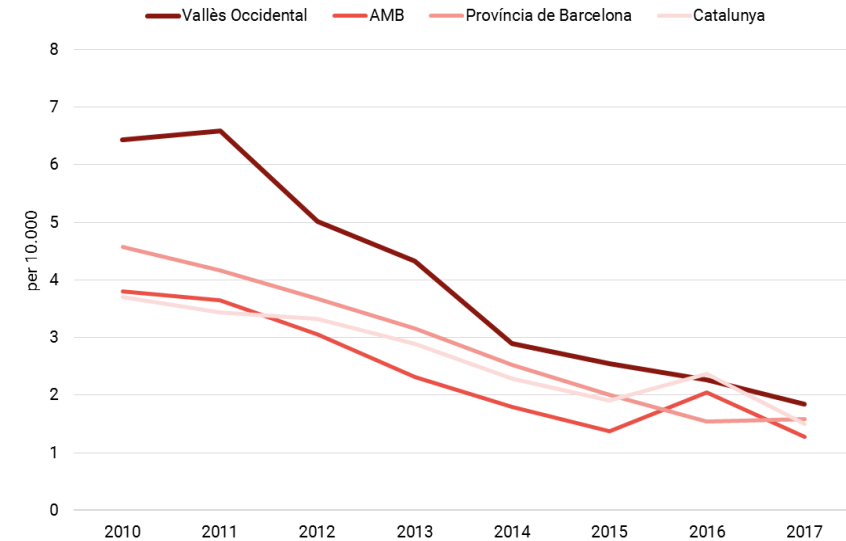


4.3 EVOLUCIÓ DE LES BORSES D'HABITATGE SOCIAL I SOL·LICITUDS D'HPO

- Tendència negativa en els contractes de les borses de mediació (el 2017, un 71% inferior respecte el 2010) i d'HPO finalitzat (-96%).
- Per contra, hi hagut un augment del 30% de les sol·licituds d'HPO.
- Sant Cugat del Vallès, Terrassa, Polinyà, Santa Perpètua de Mogoda i Sant Quirze del Vallès tenen una demanda per sobre de la mitjana de la comarca i la resta d'àmbits territorials.

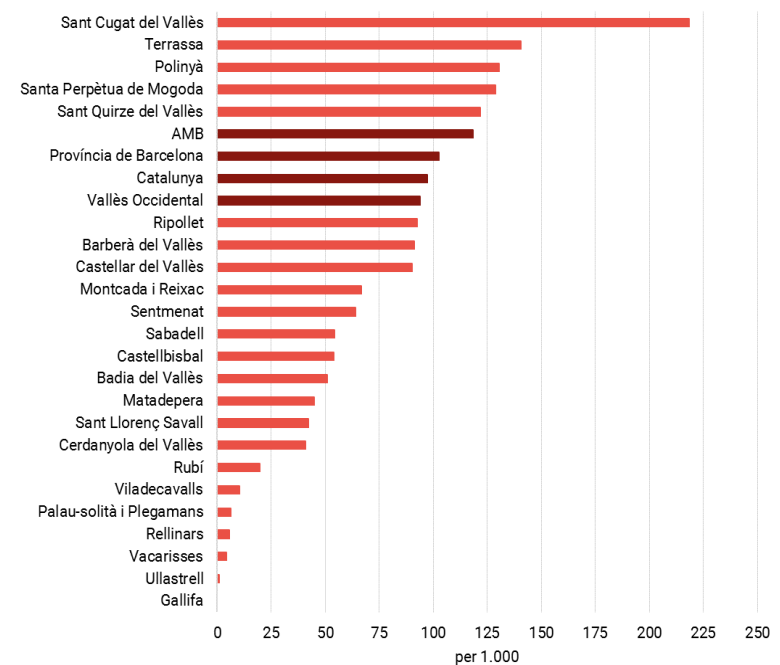
Nombre de contractes signats per borses de mediació per cada 10.000 habitants. Àmbits territorials. 2010-2017

Font: Departament de territori i sostenibilitat



Sol·licituds d'HPO per 1.000 habitants. Municipis del Vallès Occidental. 2010-2017

Font: Departament de territori i sostenibilitat



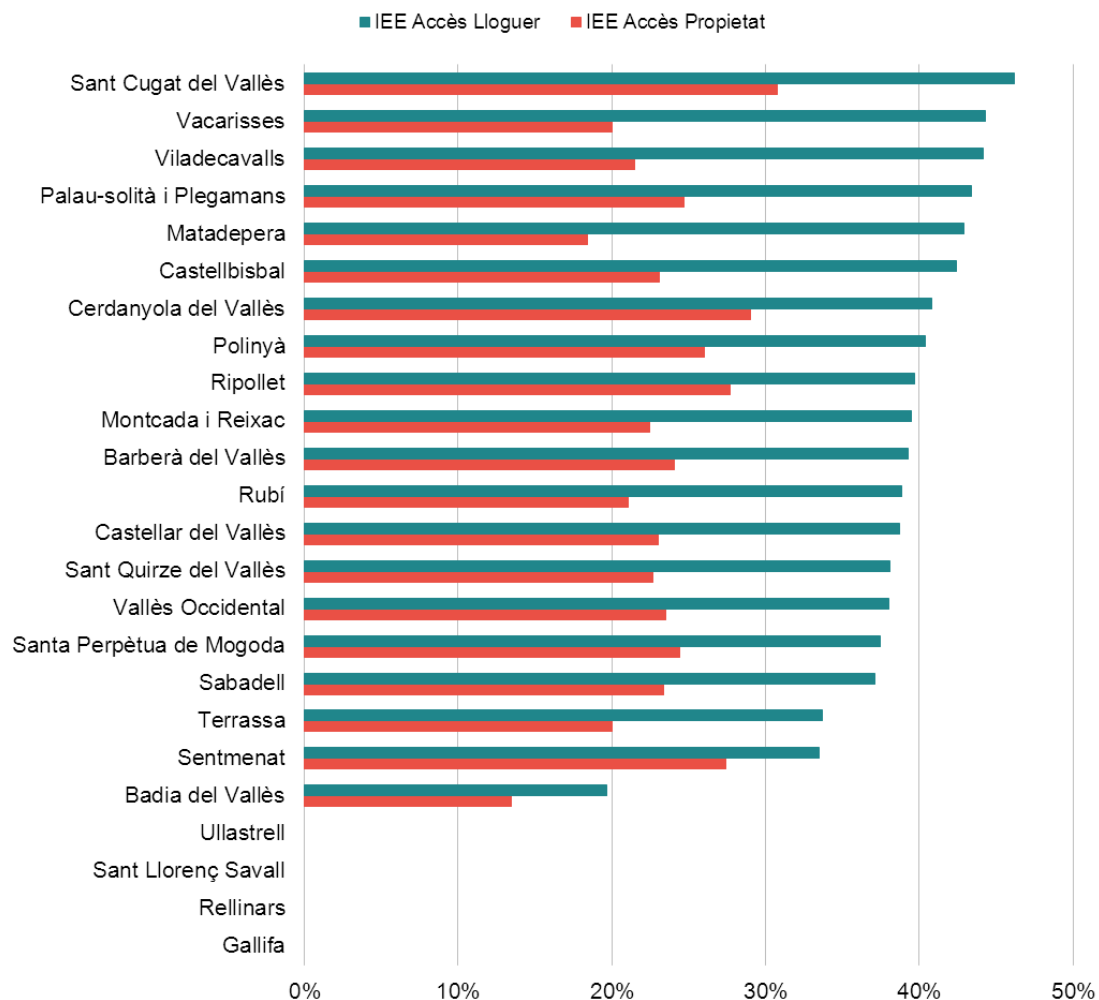
5. EXCLUSIÓ I ACCÉS A L'HABITATGE

- L'esforç econòmic de les famílies per accedir a l'habitatge és d'un percentatge molt elevat, essent més car l'accés el lloguer (38%) que no a la propietat (23,5%).
- Alhora, la tendència d'un augment de preus superior als ingressos de les famílies consolida l'exclusió residencial de col·lectius vulnerables, amb llançament judicials per impagaments de forma constant en el temps

5. EXCLUSIÓ I ACCÉS A L'HABITATGE

- L'índex d'esforç econòmic per accedir a l'habitatge és molt elevat, tant en propietat (23,5% com, sobretot, en lloguer (38%).
- L'índex supera el llindar del 30 en gairebé tots els municipis.
- El 2016, el 67% dels desnonaments van ser d'habitatges de lloguer i el 27% en propietat.
- Terrassa concentra el 55% dels desnonaments a la comarca.

Índex d'esforç econòmic per accedir a un habitatge en propietat i de lloguer. Municipis del Vallès Occidental. 2015



Font: elaboració pròpia a partir de Departament de Territori i Sostenibilitat, Banc d'Espanya i IDESCAT



Consideracions finals

CONSIDERACIONS FINALS

- Parc d'habitatge per sota del pes poblacional català i, alhora, dinàmica de creixement poblacional superior.
- Desacceleració important d'obra finalitzada en què l'habitatge protegit passa a ser residual.
- Preus de mercat a l'alça, especialment en règim de lloguer, amb un índex d'esforç econòmic molt per sobre de la compravenda.
- Emergeix la necessitat urgent d'impulsar l'habitatge, a un ritme superior a la mitjana catalana, amb preus accessibles de lloguer a partir de la recuperació de l'habitatge protegit.



OBSERVATORI
VALLÈS OCCIDENTAL

Oficina Comarcal
d'Habitatge
del Vallès Occidental

Un producte del Consell Comarcal del Vallès Occidental elaborat per l'Observatori del Vallès Occidental amb la col·laboració de l'Oficina Comarcal d'Habitatge.

Assistència tècnica



Amb el suport de



INFORME COMPLET



CLICA O ESCANEJA EL CODI QR

Agraïments

Els autors agraïxen la col·laboració del personal tècnic dels ajuntaments, d'administracions públiques supracomarçals i d'entitats vinculades a l'àmbit de l'habitatge que han participat en l'elaboració d'aquest informe.

Data de publicació: 9 d'abril de 2019

Consell Comarcal del Vallès Occidental. Carretera N-150 km 15, 08227, Terrassa
93 727 35 35 4 // www.ccvoc.cat // observatori@ccvoc.cat // [@consellvallesoc](https://twitter.com/consellvallesoc)

