



La vivienda en las ciudades del Arco Metropolitano de Barcelona

Diciembre de 2021



Associació de Municipis
de l'Arc Metropolità de Barcelona

La vivienda en las ciudades del Arco Metropolitano de Barcelona

Diciembre de 2021

GRANOLLERS

El parque de viviendas

En Granollers el 61% de las viviendas podría presentar signos de deterioro si no se han realizado obras de mantenimiento, solo el 39% de las viviendas tienen menos de 30 años. Por lo tanto, hablaríamos de que Granollers tiene un parque de viviendas bastante antiguo. Las edificaciones con más de 45 años se concentran mayoritariamente siguiendo el eje viario longitudinal que atraviesa Granollers paralelo al río. Concretamente en los barrios de Granollers Centre, Joan Prim Centre, Hostal, Lledoner, así como en la zona sur del municipio en el barrio de Sant Miquel.

En cuanto a eficiencia energética, la carencia de edificios con aislamiento térmico puede considerarse una característica extendida en la práctica totalidad del municipio al tratarse de una condición presente en el 73% de los edificios.

En cuanto específicamente a la disponibilidad de ascensor en los edificios plurifamiliares de PB+3 o superior, se observa que las áreas con mayor presencia de edificios que no disponen de ascensor son Can Bassa y Sota el Camí Ral.

Llegados a este punto, cabe mencionar la ocupación de viviendas, que es una realidad que ha tenido momentos álgidos en los años comprendidos entre 2008 y 2014 y que, en ningún caso, ha sido inventariada por ningún organismo. Por lo tanto, es difícil saber con exactitud el número de viviendas que están ocupadas por necesidad, aunque se estiman en más de 200 (fuente: PAH).

Parque total del municipio: **25.143**

Edificios destinados a vivienda: **4.910**

Régimen de tenencia:

- Propiedad **17.413**
- Alquiler **4.261**
- Otra forma **1.157**

Antigüedad del parque:

- **47% entre 1961 y 1980**
- **35% entre 1981 y 2011**
- **15% entre 1900 y 1960**

Viviendas en mal estado: **474** (*edificios*)

Edificios de 4 plantas o más sin ascensor: **1.423**

Viviendas vacías: **191**

Viviendas sobreocupadas: (*no disponible*)

Viviendas ocupadas irregularmente: *(no disponible)*

Inspección Técnica de Edificios (2010-2020) *(no disponible)*

Ayudas a la rehabilitación: *(no disponible)*

Las personas

Granollers está integrado en uno de los corredores de la Plana del Vallès, el último más cercano a Barcelona, y en este se ha gestado uno de los cinco continuos urbanos/industriales que existen en la Plana del Vallès. Granollers desempeña un potente rol de centralidad y capitalidad en diferentes ámbitos, atrayendo población de los municipios de la comarca e incluso fuera de ella.

Según se desprende del Plan Local de Vivienda, el índice de dependencia global en Granollers, es decir, la suma de niños y mayores de 65 años, como colectivos más dependientes, en relación con el resto de población (entre 15 y 64 años) es del 49,6%, por lo que los colectivos más dependientes suponen casi la mitad de la población del municipio.

Por último, desde Servicios Sociales detectan que las problemáticas más graves existentes actualmente se localizan en aquellos barrios limítrofes con otros municipios, como el barrio del Congost, que limita con Canovelles, y el barrio de Sant Miquel. En este último se realizaron con éxito sesiones de sensibilización con vecinos para mejorar aspectos de convivencia entre ellos.

Población total: **62.419**

Hogares: **22.831**

Número de personas por hogar: *(PLV 2018-2023 = IDESCAT 2011)*

- 1 persona **4.989**
- 2 o+ sin núcleo **553**
- Parejas sin hijos **5.587**
- Parejas con hijos **8.700**
- Padre o madre con hijos **2.409**
- Dos núcleos o+ **593**

% de hogares unipersonales: **21,85%**

Proyección demográfica (número de nuevos hogares al año/estimación media): **275**

Población en edad de emancipación: **12,26%**

% de personas mayores: **17,95%**

Índice de envejecimiento: **118,43**

Número de hogares con personas mayores viviendo solas: **1.929 (8,45% del total)**

Vulnerabilidad residencial

Según se desprende del Plan Local de Vivienda, el índice de dependencia global en Granollers, es decir, la suma de niños y mayores de 65 años, como colectivos más dependientes, en relación con el resto de población (entre 15 y 64 años) es del 49,6%, por lo que los colectivos más dependientes suponen casi la mitad de la población del municipio.

Sobre la capacidad para asumir el alquiler, los datos estadísticos sobre Renta Familiar Disponible Bruta (RFDB) por habitante determinan un peso estadístico en la economía doméstica del 47,03%, sin tener en cuenta otros gastos vinculados a la vivienda como los suministros. Ello se ve agravado considerando los datos de un estudio propio realizado por la Oficina de Vivienda sobre la oferta de alquiler real en el municipio el mes de octubre de 2020, en que el peso del alquiler en la economía doméstica sobre la oferta de alquiler sería del 61,16%.

Esfuerzo de pago cuotas hipotecarias vivienda principal: **32,40%**

Esfuerzo pago alquiler vivienda principal: **47,03%**

Inscripciones en el RSVPO: **1.313**

Desahucios: **118**

Lanzamientos practicados: *(no disponible)*

Informes para impedir cortes de suministros: **926**

Ayudas municipales de urgencia (2020): **6**

Ayudas autonómicas para el pago del alquiler (2020): **371** (Ayudas municipales pago del alquiler (2020): **118**)

El mercado

La mayoría de viviendas de Granollers se encuentra en régimen de propiedad, 76%, y el 19% en régimen de alquiler (página 48 Plan Local de Vivienda). Por el número de operaciones en el mercado inmobiliario, la oferta en régimen de alquiler es de solo el 8% sobre el total.

Sobre el alquiler, se ha producido un incremento continuado del precio del mercado de alquiler, que desde 2014 a 2020 ha sufrido un incremento del 43,49%.

Así pues, existe un importante desajuste entre la oferta de vivienda en alquiler y la capacidad económica de la demanda. Las actuaciones de las administraciones vía subvención para complementar los ingresos de la unidad familiar a efectos de poder abonar el alquiler resultan insuficientes puesto que no detienen la tendencia al incremento del alquiler y, por lo tanto, se convierten en insuficientes por sí solas como recurso para el acceso y mantenimiento de una vivienda en alquiler de mercado.

Precio medio de venta total: **2.292,24 €/m²**

Precio medio de venta de obra nueva: **2.602,84 €/m²**

Precio medio de venta de segunda mano: **1.981,65 €/m²**

Renta media mensual de alquiler: **685,86 €**

Precio medio del suelo: *(no disponible)*

Compraventas registradas (2020): **489**

Contratos de alquiler registrados (2020): **1.206**

Viviendas acabadas libres nuevas (2020): **116**

Viviendas acabadas VPO: **0**

Promoción de VPO: **17**

Planeamiento y Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda

El planeamiento urbanístico vigente en Granollers es el Plan de Ordenación Urbanística Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona el 31 de octubre de 2012, tal y como se expone en el DOGC publicado el 15 de marzo de 2013, número 6336.

El total de techo residencial previsto en el POUM es de 4.276.079 m², incluyendo suelo urbano y suelo urbanizable. Este techo del POUM se descompone en 20.000 viviendas en techo construido y 14.000 viviendas en techo no construido, lo que da en total una previsión de 34.000 viviendas. Esta cifra dista mucho de las *Proyecciones de hogares* del PLV, en el que se estima un aumento de hogares más moderado, hasta unas 25.813 viviendas principales en 2021, en un escenario alto.

El total de reservas de terrenos de posible adquisición obtenidos de la suma de suelos destinados a superficie pública de los distintos PMU, PAU y Sectores es de 567.034 m².

Plan territorial sectorial de vivienda (estimación para los próximos 15 años): **32.287**

Sectores por desarrollar: **44**

Potencial de vivienda en SUC: *(no disponible)*

Potencial de vivienda en SUNC y Surb: **7.485**

Potencial total: **7.529**

Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda: **27**

Recursos residenciales

Titularidad pública: **185**

Titularidad privada con gestión pública: **83**

Titularidad privada, gestionados por otras entidades: **102** (*bolsa de alquiler municipal*)

Total ciudad: **370**

MARTORELL

El parque de viviendas

Martorell presenta un parque de edificios de finales del siglo XIX y principios del siglo XX inferior al de la provincia de Barcelona, pero con los edificios a partir de la segunda mitad del siglo hasta finales de 1980 la diferencia se agranda. En el municipio están mucho menos representados –casi la mitad– en el total del parque de viviendas. En la última década se han invertido las proporciones de forma clara.

Parque total del municipio (Censo de viviendas, 2011): **10.715**

Edificios destinados a vivienda (D.G. del Catastro, 2020): **10.486**

Régimen de tenencia:

Total viviendas Censo 2011: 10.715 viviendas

Concepto	Número de viviendas	Porcentaje del total	Fuente
Compra pagada	3.171	30%	Censo 2011
Hipoteca vigente:	4.305	40%	Censo 2011
Herencia y/o donación	263	2,5%	Censo 2011
Total viviendas régimen compraventa	7.739	72,5%	Censo 2011
Total viviendas régimen alquiler	1.884	17,5%	Censo 2011
Otras (vacías, ocupadas, ruinosas...)	1.017	10%	Fuente propia basada en el Censo 2011
Total viviendas*	10.175	100%	

* Viviendas total: Dirección General del Catastro, 2020: 10.487 / IDESCAT, 2011: 10.715

Antigüedad del parque: **3.691 (35,26%) de más de 45 años** (Dirección General del Catastro, 2018)

Edad media de las viviendas: **35 años** (IDESCAT, 2011)

Viviendas en mal estado: **163** (IDESCAT, 2011)

Ruinoso	Malo	Deficiente	Total
---------	------	------------	-------

30

26

107

163

Edificios de 4 plantas o más sin ascensor: **225** (IDESCAT, 2011)

Nº de plantas	Accesible	Con ascensor	Sin ascensor	Con garaje	Con gas	Con línea telefónica	por cloaca	por otro sistema	Con agua caliente central	Total edificios
1	79	0	-	20	173	204	207	5	138	212
2	398	55	-	687	869	947	958	4	723	962
3	102	59	491	277	460	543	545	3	287	550
4	53	81	125	38	161	200	200	3	70	206
5	83	159	89	40	227	248	245	2	83	248
6	65	122	10	28	123	132	128	4	30	132
7	12	21	1	8	20	22	22	0	6	22
8	5	11	0	1	9	11	11	0	5	11
9	4	5	0	2	1	5	5	0	0	5
10	7	12	0	0	11	12	12	0	8	12
Total	808	525	716	1.101	2.054	2.324	2.333	21	1.350	2.360
	34,24%	22,25%	30,34%	46,65%	87,03%	98,47%	98,86%	0,89%	57,20%	

Viviendas vacías: **Entre 814 (8%) y 1.526 (15%)**

Viviendas sobreocupadas: **179**

Viviendas ocupadas irregularmente: **103**

Inspección Técnica de Edificios (2010-2020):

En Martorell, de acuerdo con información de la AVC, se realizaron las siguientes inspecciones hasta el 31/12/2020:

Resolución	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Apto con deficiencias leves		18	134	96	38	286
Apto cautelarmente con deficiencias graves				116		116
Apto provisional con deficiencias importantes		83	171	207	113	574
Apto sin deficiencias	1	4	35	66	48	154
Inadmisión por caducidad		49		20	4	73
Requerimiento pendiente de resolución		25	116	136	116	393
Denegatoria (muy graves o graves sin medidas cautelares)	328		105	268	147	848
	329	179	561	909	466	2444

De acuerdo con los datos de la Dirección General del Catastro, 3.691 edificios deberían haber pasado la inspección hasta el 31/12/2021. Teniendo en cuenta las ITEs, excepto las pendientes

de requerimiento, puede decirse que un 55% de los edificios que deberían haber pasado la inspección lo hicieron.

Ayudas a la rehabilitación:

- Ayudas a la rehabilitación (general)
 - o 2018: **6** expedientes
 - o 2019: **22** expedientes
 - o 2020: **11** expedientes
 - o 2021: *(no hubo convocatoria)*
- Ayudas a la rehabilitación por barrios
 - o 2020: **7** expedientes
 - o 2021: **4** expedientes

Las personas

Martorell es un municipio de 28.772 habitantes (INE, 2020), de los que 14.655 (51%) son varones y 14.117 (49%) mujeres. En 2020, un 18% de los habitantes son personas de nacionalidad extranjera, mientras que en la provincia de Barcelona la población de otras nacionalidades es del 15%. El 16% son personas mayores de 65 años. El porcentaje de personas mayores en el conjunto de Barcelona es del 19%. Por otro lado, en 2019 (IDESCAT) el número de personas entre 25 y 34 años –por lo tanto, en edad de emancipación– es de 3.019; es decir, un 10,71% respecto al total de población. El número de jóvenes entre 15 y 24 años y, por lo tanto, en edad de emancipación futura es de 3.078, lo que representa un 10,92% del total de la población. Asimismo cabe señalar que los hogares están formados por 2,75 personas de media, según datos del último Censo de población y vivienda, 2011.

Población total: **28.772** (INE 2020)

Hogares: **9.987** (Censo 2011)

Número de personas por hogar: **2,75** (Censo 2011)

% de hogares unipersonales: **17,84%** (Censo 2011)

Proyección demográfica (número de nuevos hogares al año/estimación media): **100** (IDESCAT 2020)

Población 1 de enero		Crecimiento 2018-2033		Población por edades 2033 (%)		
2018	2033	Absoluto	Relativo	0 a 15 años	16 a 64 años	65 y más
27.857	30.363	2.506	9,0	15,0	63,6	21,5

Población en edad de emancipación: **3.019** (entre 25 y 34 años)

% de personas mayores: **15%** (INE 2020)

Índice de envejecimiento: **94,45** (IDESCAT 2019)

Número de hogares con personas mayores viviendo solas: **620** (6,2% del total de hogares) (IDESCAT 2011)

Vulnerabilidad residencial

En Martorell la renta bruta familiar disponible es de 478.134,29 € (2019), lo que supone una renta bruta familiar de 20.881,05 € por habitante mayor de 16 años. En la provincia de Barcelona la renta bruta familiar disponible por habitante mayor de 16 años es de 22.704,13 €. En 2019 se ha contabilizado un 12,75% de paro registrado. En el conjunto de Barcelona, en el mismo año, el porcentaje de desempleo es de un 10,53%. Por lo que respecta al paro femenino en el municipio, un 15,3% de las mujeres activas están desempleadas. Si analizamos datos de formación, en el municipio hay un 13,18% de personas con un nivel bajo de estudios, mientras que en la provincia el mismo indicador representa un 11,41%.

Esfuerzo de pago cuotas hipotecarias vivienda principal: **24,08%** (Diputación de Barcelona, 2019)

Esfuerzo de pago alquiler vivienda principal: **34,03%** (Secretaría de Vivienda de la Generalitat y Ministerio de Fomento, 2019)

Inscripciones en el RSVPO: **184** solicitantes empadronados en Martorell

(577 de compraventa, 765 de alquiler, 488 ambos y 11 alquiler con opción a compra) y 276 que solicitan Martorell pero residen en otros municipios por lo que no están empadronados en Martorell (24 de compraventa, 152 de alquiler, 87 ambos y 13 alquiler con opción a compra)

Desahucios (2021): **120**

Lanzamientos practicados: **10**

Informes para impedir cortes de suministros:

SERVICIO	INFORMES		
	2019	2020	2021
LUZ	164	106	97
AGUA	82	44	51
GAS	47	25	20
FACTURA COMBINADA (LUZ + GAS)	15	4	-
DEPENDENCIA ENERGÉTICA (LUZ)	1	0	-
TOTAL	309	179	168

Ayudas municipales de urgencia: desde Servicios Sociales Básicos se tramitaron las siguientes ayudas en 2021:

- Pago de fianza y/o deudas de alquiler: **8 expedientes** (por un importe total de 6.881 €)
- Pago de deudas de suministros de servicios: **16 expedientes** (por un importe total de 7.100 €)

Ayudas autonómicas para el pago del alquiler: **517 expedientes**

AÑO	PRESTACIONES PERMANENTES
2011	122
2012	91
2013	248
2014	125
2015	303
2016	425
2017	558
2018	565
2019	577
2020	585
2021	517



El mercado

De acuerdo con el PLV, 2009, **Martorell es uno de los pocos municipios que cumple, de partida, con el porcentaje de solidaridad urbana**, con un parque público de casi el 18% de la vivienda.

	Viviendas
Parque de vivienda total. Año 2006	10.276
Parque de vivienda principal. Año 2006	8.724
Parque de vivienda principal. Año 2006 en%	84,9%
15% de vivienda principal. Año 2006 (a)	1.309
Parque de alquiler anterior a 1985. Año 2006 (b)	241
Parque de titularidad pública (c)	772
Viviendas con protección oficial acabadas 1992-2006 de venta (d)	810
Viviendas con protección oficial acabadas 1992-2006 de alquiler (e)	0

Parque social existente. Año 2006 (f=b+c+d+e)	1.823
Escenario de parque de titularidad pública (a-c)	537
Escenario de parque social (a-f)	-514

Según datos del Censo de población y vivienda (2011), el 34,38% de las viviendas de Martorell son de propiedad (un 43,11% de ellas todavía pendiente de pago). En 2019 el número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes en el municipio fue del 9,15‰. En el conjunto de los municipios de Barcelona fue del 10,51‰.

El Plan Territorial Sectorial de Vivienda que identificó los municipios que conforman las áreas de demanda fuerte y acreditada sujetas al objetivo de solidaridad urbana (15% del parque de viviendas principales destinado a políticas sociales) fue realizado mediante las siguientes variables: polaridad y estrategia de crecimiento asignada a cada municipio por los planes territoriales parciales, proyecciones demográficas relativas de hogares (en porcentaje de nuevos hogares respecto a los existentes) del sistema urbano donde se ubica el municipio y población del municipio. En concreto, Martorell fue considerada como un área de fuerte demanda acreditada.

La Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento, estableció, durante su primer año de entrada en vigor, un listado de municipios como área con mercado de vivienda tenso. La declaración tenía una vigencia anual y los municipios que así lo desearan podrían solicitar hasta el 22 de septiembre de 2021 su inclusión y/o renovación como área con mercado de vivienda tenso. Esta declaración no ha sido renovada.

Con la construcción del nuevo barrio de la Sínia, a partir del año 2020, se reactivó, en parte, la construcción de viviendas en el municipio. Desde 2016, en la compraventa, y desde 2013, en el alquiler, se observa un incremento de los precios. Ello puede atribuirse a diferentes factores como, por ejemplo, la falta de viviendas en buenas condiciones tanto para compra como para alquiler y el aumento de la búsqueda de viviendas debido a motivos laborales.

Precio medio de venta total: **1.595,77 €/m²** (*Secretaría de vivienda de la Generalitat, 2019*)

Precio medio de venta de obra nueva: **1.623,76 €/m²** (*Secretaría de vivienda de la Generalitat, 2019*)

2.391,45 €/m² (Comarca del Baix Llobregat)

Precio medio de venta de segunda mano: **1.594,98 €/m²** (*Secretaría de vivienda de la Generalitat, 2019*)

2.485,68 €/m² (Comarca del Baix Llobregat)

Renda media mensual de alquiler: **592,21 €/mes** (*Secretaría de vivienda de la Generalitat, 2019*)

782,80 €/mes (Comarca del Baix Llobregat)

Precio medio del suelo: **473 €/m²** (*Valores básicos inmuebles urbanos suelo, construcción, índices correctores, 2021*)

Compraventas registradas: **258** (*Ministerio de Fomento, 2019*)

Contratos de alquiler registrados: **414** (*Secretaría de vivienda de la Generalitat, 2019*)

12.901 (Comarca del Baix Llobregat)

Viviendas acabadas libres nuevas: **12** (*Secretaría de vivienda de la Generalitat, 2018*)

Viviendas acabadas VPO: **0** (*Secretaría de vivienda de la Generalitat, 2019*)

Promoción de VPO: **0** (*Secretaría de vivienda de la Generalitat, 2018*)

(2021: 2 promociones en construcción: 130 VPO compraventa + 130 VPO alquiler)

Planeamiento y Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda

Plan territorial sectorial de la vivienda (2021) (estimación para los próximos 15 años):

*(El PTSV realiza la estimación en 4 quinquenios (2022 – 2027; 2027 – 2032; **2032 – 2037**; 2037 – 2042)*

*(Los datos aquí expuestos son del **3º quinquenio** (2032-2037)*

Proyección viviendas: **13.167**

Proyección viviendas existentes destinadas a políticas sociales: **1.402**

Nuevas viviendas destinadas a políticas sociales a promover durante el tercer quinquenio: **329**

Objetivo solidaridad urbana del tercer quinquenio: (% respecto al total de hogares al término del tercer quinquenio): **15%**

Sectores por desarrollar en SUC:

Potencial de vivienda en SUC: **120.000 m² de techo**

(Estimación basada en potencial constructivo de los solares vacíos en suelo urbano consolidado, en las posibles utilizaciones del techo máximo regulado por el planeamiento vigente y en el sector en desarrollo – Sínia 1)

SECTORES O POLÍGONO DE ACTUACIÓN	TOTAL VIVIENDAS	VPO C	VPO G	TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA	COMPRA	ALQUILER
PP LA SÍNIA I (Urbanización y edificación en ejecución simultánea)	1100	70	260	330	130 + 35	130 + 35
Edificabilidad residencial: 99.216,00 m ²	2180	70	800	870	270	270

Potencial de vivienda en SUNC y Surb: **50.000 m² de techo** (*estimación basada en la superficie media de las viviendas en los sectores por desarrollar*)

SECTORES O POLÍGONO DE ACTUACIÓN		TOTAL VIVIENDAS	VPO C	VPO G	TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA	COMPRA	ALQUILER
POLÍGONO ACTUACIÓN CAN ROS (por desarrollar)	SUNC	129	11	21	32	16	16
SECTOR 22/2 CAN BROS (por desarrollar)	SUNC	423	42	85	127	63	63
SECTOR 22/3 CANAL ALEGRE (por desarrollar)	SUNC	71	7	14	21	11	11
UNIDAD DE ACTUACIÓN 5/10 c/Mur 65-67 (por desarrollar)	SUNC	20	2	4	6	3	3
PMU Avda. Montserrat con línea FGC (por desarrollar)	SUNC	30	3	6	9	5	5
PMU JOAN MIRÓ (por desarrollar)	SUNC	34	3	7	10	5	5
PMU GRISÓ (en redacción)	SUNC	29	-	20	20		
		736	68	157	225	103	103

Potencial total: **170.000 m² de techo**

Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda:

SUELO RESIDENCIAL

FINCA 2 SECTOR RESIDENCIAL LA SÍNIA. Finca de figura poligonal en "L". Bien patrimonial. Suelo urbano, zona de suelo privado, clave 4e (LSP/HPO/HPC), residencial plurifamiliar volumetría específica (HPO/HPC). Edificabilidad máxima de 6315,00 m² de techo de uso vivienda concertada (admite 70 viv.). Valoración: 1.263.000,00 €

FINCA 3a SECTOR RESIDENCIAL LA SÍNIA. Participación indivisa del 17,77%, a título de cesión obligatoria y gratuita, y en cuanto a un 9,95% con carácter fiduciario, en compensación y en correspondencia de la finca aportada número 21 (registral 20.503). PART. TOTAL AYUNT. 27,72%. Finca de figura rectangular. Bien patrimonial. Suelo urbano, zona de suelo privado, clave 4e (LSP/HPC), residencial plurifamiliar volumetría específica (HLL/HPC). Edificabilidad máxima de 3422,90 m² de techo de los cuales 2697,90 m² de uso vivienda libre (admite 30 viv.) y 725,00 m² de techo de uso vivienda concertada (admite 8 viviendas). Valoración: 174.406,00 €

FINCA 6 SECTOR RESIDENCIAL LA SÍNIA. Finca de figura rectangular. Bien patrimonial. Suelo urbano, zona de suelo privado, clave 4e (LSP/HPO/HPC), residencial plurifamiliar volumetría específica (HPO/HPC). Edificabilidad máxima de 11.725,00 m² de techo, de los cuales 3607,00 m² de techo de uso vivienda concertada (admite 40 viviendas) y 8118,00 m² de techo de uso vivienda protegida (admite 90 viviendas). Valoración: 1.411.430,00 €

PATRIMONIO ECONÓMICO GENERADO POR LA VENTA/ALIENACIÓN DE FINCAS Y/O PARTICIPACIONES INDIVISAS DE FINCAS

1.309.616,44 € ingresados por la alienación de la finca 4 del sector residencial La Sínia de Martorell. FINCA 4 SECTOR RESIDENCIAL LA SÍNIA. Finca de figura rectangular. Bien patrimonial. Suelo urbano, zona de suelo privado, clave 4e (LSP/HPO/HPC), residencial plurifamiliar volumetría específica (HPO/HPC). Edificabilidad máxima de 11.725,00 m² de techo de uso vivienda protegida (admite 130 viviendas).

6. 33.270,30 € ingresados por la alienación de la participación indivisa del 3,17% de la finca 12b2 del sector residencial La Sínia de Martorell. FINCA 12b2 SECTOR RESIDENCIAL LA SÍNIA. Participación indivisa del 3,17%. Finca de figura rectangular. Bien patrimonial. Suelo urbano,

zona de suelo privado, clave 4e (LSP/Tpb), residencial plurifamiliar volumetría específica (terciario en PB). Edificabilidad máxima de 3.105 m² de techo, de los cuales 2860,00 m² de techo de uso vivienda libre (admite 31 viviendas) y 245,00 m² de techo de uso comercial. Valoración: 33.270,30 €

7. 138.251,66 € ingresados por la alienación de la participación indivisa del 5,71% de la finca 13 del sector residencial La Sínia de Martorell. FINCA RESULTANTE 13 SECTOR RESIDENCIAL LA SÍNIA. Participación indivisa del 5,71%. Finca de figura poligonal en L. Bien patrimonial integrante del patrimonio municipal del suelo y vivienda. Suelo urbano, zona de suelo privado, clave 4e (LSP/Tpb), residencial plurifamiliar volumetría específica (terciario en PB). Edificabilidad máxima de 7155,00 m² de techo, de los cuales 6655,00 m² de techo de uso vivienda libre (admite 75 viviendas) y 500,00 m² de techo de uso comercial. Valoración: 138.251,66 €

Recursos residenciales

Titularidad pública:

Municipales: **3** viviendas

Agencia de Vivienda de Cataluña: **82** viviendas

Titularidad privada con gestión pública:

Parque de entidades financieras con cesión a la AVC: **26** viviendas

Parque de intermediación con cesión a la AVC: **1** vivienda

Tanteo (AVC): **5** viviendas

Parque de propietarios privados con cesión al Ayuntamiento de Martorell: **2** viviendas

Titularidad privada, gestionados por otras entidades: **16** (*Sostre Cívic*)

Total ciudad: **135** viviendas

MATARÓ

El parque de viviendas

El parque de viviendas de Mataró muestra una gran diversidad de tipologías entre sus diferentes barrios con tramas de casco antiguo, polígonos de viviendas, autoconstrucción, edificios plurifamiliares y unifamiliares en hilera.

Las necesidades de rehabilitación de viviendas y edificios del municipio están asociadas a dos situaciones:

1. Dificultades de conservación asociadas a la antigüedad del parque:

- Afecta a edificios puntuales del Casco Antiguo y el Eixample.
- Habitualmente se trata de edificios con pocos inmuebles lo que facilita su mejora, si bien requiere un elevado volumen de intervención.
- En ocasiones, se interrelaciona con situaciones de desocupación de la vivienda.
- Viviendas de grandes dimensiones que dificultan su transformación en vivienda asequible.
- Son entornos atractivos para la población del municipio, con precios elevados. Se dan procesos de inversión y transformación de edificaciones tradicionales (casas “de cos”) por reconversión en edificios plurifamiliares o viviendas unifamiliares renovadas.

2. Mal estado vinculado a la falta de mantenimiento

- Afecta a edificios plurifamiliares de los años 1960-70, especialmente en los barrios de Rocafonda, Palau - Escorxador y Cerdanyola.
- Complementariamente se detecta una importante falta de ascensores en viviendas de varias plantas.
- Se identifican edificios con un elevado número de inmuebles lo que dificulta su intervención, aunque puede permitir importantes mejoras con pocas actuaciones.
- La crisis de 2008 generó un elevado volumen de vivienda vacía en estas comunidades propiedad de entidades financieras. Muchas han sido de ocupación irregular.
- En Rocafonda y Palau - Escorxador se ha aplicado la Ley de Barrios, combinada con ayudas municipales específicas y adelanto de subvenciones. Existe una Oficina de Barrio que ha gestionado estos proyectos considerados positivos.
- Barrios con experiencia de trabajo conjunto con el servicio de mediación vinculado tanto a la mediación comunitaria como a dificultades de pago.
- Barrios con la menor capacidad adquisitiva de la población y mayor presencia de población extranjera.
- La presencia, en una comunidad, de viviendas ocupadas sin título habilitante y viviendas propiedad de entidades financieras que no se hacen cargo de la misma dificulta el proceso de rehabilitación.
- La crisis asociada a la pandemia de la COVID ha reducido aún más las inversiones en mantenimiento de los edificios.

Vinculado a ello la ciudad mantiene un elevado número de viviendas desocupadas (aunque se ha reducido mucho como consecuencia de la ocupación irregular) y de viviendas en edificios mal conservados.

Las actuaciones relacionadas con la mejora de la eficiencia energética han sido residuales.

Parque total del municipio: **50.444** (fuente: Catastro 2021)

Edificios destinados a vivienda: **11.075** (Censo 2011)

Régimen de tenencia:

Habitatges principals per règim de tinença. Mataró. Cens 2001-2011

	2001		2011		v(abs)	v(%)
Propietat	31.337	82,79	35.319	75,02	3.982	12,71
<i>Per compra pagada</i>	17.882	57,06	16.585	46,96	-1.297	-7,25
<i>Per compra amb pagaments pendents</i>	12.295	39,23	16.750	47,42	4.455	36,23
<i>Per herència o donació</i>	1.160	3,70	1.984	5,62	824	71,03
De lloguer	5.221	13,79	9.050	19,22	3.829	73,34
Cedit gratis o a baix preu	523	1,38	773	1,64	250	47,80
Altres formes	769	2,03	1.939	4,12	1.170	152,15
Total	37.850		47.081		9.231	24,39

Font: elaboració a partir de dades dels censos de 1981, 1991, 2001 i 2011. INE i Idescat

Antigüedad del parque (datos de 2014):

	Béns immobles	%
Abans de 1950	3.114	3,47
1950-1959	1.922	2,14
1960-1969	11.115	12,40
1970-1979	18.303	20,42
1980-1989	11.365	12,68
1990-1999	16.310	18,19
2000-2009	24.780	27,64
2010 i posterior	2.733	3,05
Total	89.642	100

Font: elaboració a partir de dades de l'Àrea d'estadística de la Direcció General del Cadastre

Viviendas en mal estado:

Habitatges principals en estat ruïnós, dolent o deficient. Mataró. Cens 2001 - 2011

	2001	2011	V(abs)	dif (p.p.)
Total habitatges principals en estat ruïnós, dolent o deficient	4.440	2.055	-2.385	
Percentatge d'habitatges principals en estat ruïnós, dolent o deficient	11,73	4,36		-7,37

Font: elaboració a partir de dades dels censos de 1981, 1991, 2001 i 2011. INE i Idescat

Edificios de 4 plantas o más sin ascensor:

Habitatges principals de tres o més plantes sense ascensor. Mataró. Cens 2001 - 2011

	2001	2011	V(abs)	V(%)	dif(p.p)
Nombre total d'habitatges de tres o més plantes	31.214	38.410	7.196	23,05	
Nombre total d'habitatges de tres o més plantes sense ascensor	15.473	15.190	-283	-1,83	
Percentatge d'habitatges sense ascensor	49,6	39,5			-10,1

Font: elaboració a partir de dades dels censos de 1981, 1991, 2001 i 2011. INE i Idescat

Viviendas vacías:

Estimació habitatge buit a la ciutat

	2011		2013		2014		2015	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Cens població i habitatge	5.957	10,97						
IBI			3.374	7,5			3.411	
AMSA-SIB					4.303	7,87	3.792	
Distribució per tipus de propietat (IBI)								
Particulars			2.096	62,12			2544	74,58
Persones jurídiques			876	25,96			867	25,42
Entitats bancàries			402	11,91			574	66,21
Empreses constructors							251	28,95
Altres							42	4,84

Font: elaboració a partir de dades del cens de població i habitatges 2011 i per la Secció d'Habitatge de l'Ajuntament de Mataró.

La última exploración realizada en 2020 mostraba una cifra de 1.815 viviendas con indicios de desocupación, procedente únicamente de datos de consumos de agua irregulares. En la actualidad el Ayuntamiento está desarrollando varios programas de inspecciones con trabajo de campo vivienda por vivienda. Los resultados preliminares permiten concluir que ni el consumo de agua ni el padrón parecen ser fuentes adecuadas para cuantificar la vivienda desocupada.

Viviendas sobreocupadas: *(no disponible)*

Viviendas ocupadas irregularmente: la Policía Local cuantifica y registra todas las usurpaciones que le son comunicadas desde 2017. El resultado aparece en la siguiente tabla.

	gener	febrer	març	abril	maig	juny	juliol	agost	setembre	octubre	novembre	desembre	TOTAL
2017	-	-	-	-	-	1	21	14	36	26	20	19	
2018	25	43	24	20	31	27	13	3	29	30	13	18	
2019	26	19	17	16	21	18	3	14	20	17	23	6	
2020	21	14	9	16	43	6	6	4	17	14	11	4	
2021	22	25	30	46	48	46	23	57	70	-	-	-	
SUBTOTAL	94	101	80	98	143	98	66	92	172	87	67	47	1145

Inspección Técnica de Edificios (2010-2020):

Taula 3: Resultat de les ITES realitzades a Mataró

Deficiències màximes	Any ITE						Total general
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
1. Molt Greu amb mesures cautelars			2		1		3
2. Molt Greu sense mesures cautelars	2	2	4	3	2		13
3. Greu amb mesures cautelars	3	1	19	20	9	8	60
4. Greu sense mesures cautelars	7	10	45	33	17	6	118
5. Important	4	28	244	92	33	37	438
Subtotal	16	41	314	148	62	51	632
6. Lleu	22	40	406	109	57	37	671
7. Sense deficiències	1	12	79	23	10	4	129
Total general	39	93	799	280	129	92	1432

De les ITE realitzades el 632 han mostrat deficiències important, greus o molt greus (el 44%) i 194 haurien mostrat deficiències greus o molt greus (el 13,5%).

Extrapolant aquesta xifra a les comunitats que no han fet ITE, el resultat seria el següent:

Taula 4: Extrapolació del resultat de les ITE's al conjunt d'edificis anterior a 1980

	% sobre el total	Edificis
Comunitats amb deficiències greus o molt greus	14%	1.012
Comunitats amb deficiències importants, greus o molt greus	44%	3.300

Ayudas a la rehabilitación:

En Mataró el Ayuntamiento gestiona las ayudas de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y, desde 2017, ha realizado campañas de ayuda propias.

Taula 5: Sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació d'edificis en convocatòries anteriors

		2017	2018	2019	2020
Subvencions municipals	Rocafonda	23	13	18	
	Cerdanyola		14	27	
	Resta Ciutat			40	
	Total	23	27	85	0
Subvencions Agència de l'Habitatge de Catalunya	Ciutat	10	20	42	22
	Amb obres d'eficiència energètica	0	1	2	5
Total		33	47	127	22

Las personas

Según los datos del padrón continuo, a 1 de enero de 2021 en Mataró había empadronados un total de 129.149 habitantes –531 menos que el año anterior, lo que supone una variación relativa del -0,41% respecto a principios de año. No parece demasiado aventurado afirmar que tras este hecho excepcional se halla el impacto de la COVID-19, debido a que aparte de la mínima reducción registrada en 2013 (-17 habitantes) en los demás años desde la implantación del padrón continuo de habitantes (año 2000) siempre se habían registrado aumentos anuales de la población.

En el último año tanto el saldo migratorio (diferencia entre altas y bajas) como el saldo natural (diferencia entre nacimientos y defunciones) son negativos, -168 y -349, respectivamente.

Población total: **129.149**

Hogares: **49.347**

Número de personas por hogar (2020): **2,62**

% de hogares unipersonales: **26,47%**

Proyección demográfica (número de nuevos hogares año/estimación media): **300-400**

Población en edad de emancipación: **15.113 (2019)**

% de personas mayores: **17,65%**

Índice de envejecimiento: **114**

Número de hogares con personas mayores viviendo solas: hogares unipersonales con una persona de 75 y+ años: **6.446** (y en el caso de +75 años: 6.029 a 1 de enero de 2021)

Vulnerabilidad residencial

La vulnerabilidad ha crecido especialmente vinculada al alquiler privado y al fenómeno de los empleos irregulares. La oferta de vivienda en la mesa de emergencia y en el resto de recursos de alojamiento de emergencia resulta inferior a la demanda existente.

Esfuerzo de pago cuotas hipotecarias vivienda principal: **36,78%** (fuente: Observatorio Diputación, 2019)

Esfuerzo de pago alquiler vivienda principal: **42,83%** (fuente: Observatorio Diputación, 2019)

Inscripciones en el RSVPO: **684 durante 2021**

Desahucios: no se publican datos relativos a desahucios en Mataró. Bienestar social ha tenido conocimiento de **149** lanzamientos.

Ayudas municipales de urgencia: 82 autonómicas y 97 municipales

Ayudas autonómicas para el pago del alquiler: **2063 (2021)**

El mercado

El aumento sostenido en el precio de la vivienda (especialmente de los alquileres), la reducción del volumen de contratos y la incipiente recuperación de la construcción de viviendas son los tres fenómenos más significativos en relación con el mercado (datos: Agencia de la Vivienda).

Precio medio de venta total (2021): **187.100 €**

Precio medio de venta de obra nueva (2021): **219.400 €**

Precio medio de venta de segunda mano (2021): **178.600 €**

Renta media mensual de alquiler (2020): **654,10 €**

Compraventas registradas (2020): **1.017** (julio 2020 - junio 2021)

Contratos de alquiler registrados (2020): **2.528**

Viviendas acabadas libres nuevas (2020): **219**

Viviendas acabadas VPO (2020): **0**

Promoción de VPO (2029): **0**

Planeamiento y Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda

Mataró tiene un parque público de **640** viviendas (281 municipales y 359 de la AVC). Cuenta con varios solares para aumentar la oferta de vivienda asequible en la ciudad.

Plan territorial sectorial de la vivienda (estimación para los próximos 15 años): **7.597** viviendas nuevas para alcanzar el objetivo de solidaridad urbana.

Sectores por desarrollar:

Figura 65: Àmbits que es preveu es puguin desenvolupar en el període d'aplicació del PLH

Àrees	Titularitat	Participació pública	Nº habitatges màxim		
			HPO	HC	DHp
Sòl pendent d'urbanitzar amb potencial HPO, HC, HD					
Churruca, Parcel·la A (c/ Churruca, 1-15)	PUMSA	100%	33	16	-
El Rengle, Parcel·la B2 (c/ de Jaume Vicenç Vives, 109)	PUMSA	100%	-	-	-
Can Serra, Parcel·la 15 (Pp Pla Parcial Can Serra, 10)	PUMSA	100%	-	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIa (Méndez Núñez, 23)	PUMSA	100%	13	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIb (Thos i Codina, 36)	PUMSA	100%	21	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIIa (Méndez Núñez, 7)	PUMSA	100%	16	-	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la IIIb (Thos i Codina, 24)	PUMSA	100%	11	-	-
DHp Joan Maragall (c/ Joan Maragall 62-72)	AJ. MATARÓ	100%	-	-	31
(a) Eix Herrera - Escorxador (Pol.1), Parcel·la I.2	PUMSA + PRIVAT	33,50%	51	23	-
(b) El Rengle, Parcel·la B1 (c/ de Jaume Vicenç Vives, 113)	PUMSA + PRIVAT	11,40%	-	-	-
(c) Mas Miralles, Parcel·la 6 (c/ Penedés 8, c/ del Mar)	PUMSA + PRIVAT	10,00%	-	-	-
(d) Iveco-Renfe (UA-89d), Illa 1.1b (c/ Ernest Lluch 1)	PUMSA + PRIVAT	7% (variable)	-	-	-
Iveco-Renfe (UA-89d), Illes 2.2 i 2.3	PRIVAT	0%	80	37	-
Eix Herrera - Escorxador (Pol. 1), Parcel·la I.1	PRIVAT	0%	0	10	-
Ronda Barceló (Pol. 1), Parcel·la Ib	PRIVAT	0%	-	12	-
<i>Subtotal en sòl pendent d'urbanitzar</i>			225	98	31
Sòl amb potencial HPO, HC i HD en àrees de transformació urbanística					
(e) DHp Riera Figuera Major - J.M. de Segarra	AJ. MATARÓ	100%	-	-	90
Iveco-Renfe (PMU-011)	-	10,43%	160	75	-
Entorns del carrer Biada (UA-87)	-	10%	55	26	-
Riera de Cirera-Rocafonda, Àmbit Cirera 1	-	10%	151	71	-
Ronda Barceló (Pol. 2), Illes 4 i 5	-	10%	85	32	-
Eix Herrera - Escorxador (Pol.2), Illa 3	-	10%	16	8	-
Maresme-Toló Sector 5-05	-	10%	22	11	-
<i>Subtotal en àrees de transformació urbanística</i>			489	222	90
TOTAL			714	320	121

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secció d'Urbanisme

Gràfic

Figura 64: Potencial de sòl residencial i habitatges

Sectors amb figura de planejament pendent	2013	2014	2015	2016
m2 destinats a habitatges	400.143	395.082	395.082	250.390
Habitatges possibles	4.240	4.339	4.339	2.603
HPO possibles	1.149	1.147	1.147	648
Sectors consolidats				
Superfície de sostre residencial				
m2st destinats a habitatges	145.126	145.126	145.266	289.919
m2st realitzats	55.209	61.558	74.235	74.235
Nombre d'habitatges				
Habitatges possibles	813	813	815	2.551
Habitatges realitzats	270	354	437	437
Potencial habitatges	543	459	378	2.114
Nombre d'habitatges HPO				
HPO possibles	116	116	116	615
HPO realitzats	17	86	99	99
Potencial habitatges HPO	99	30	17	516
POTENCIAL TOTAL				
Habitatges	4.783	4.798	4.717	4.717
Habitatges HPO	1.248	1.177	1.164	1.164
% HPO respecte el potencial	26%	25%	25%	25%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'OMH i el servei d'urbanisme de l'Ajuntament de Mataró

Figura 67: Potencial en sòl urbà consolidat

Perfils transformació del SU	Nombre	
Desenvolupament de sectors	845	habitatges (50 – 75 dels quals HPO)
Ocupació habitatges buits	1200	habitatges (600 lloguer assequible)
Edificació de solars	495	habitatges
Substitució edificacions	113	habitatges
Colmatació parcel·les	25	habitatges
Densificació parcel·les	10	habitatges
Canvi d'ús	60	habitatges
Alliberament llars gent gran		(no quantificable)
Total	2748	habitatges

Font: elaboració pròpia a partir de l'informe "El potencial de creixement residencial segons l'estat del sòl i l'edificació, el cas de Mataró".

Potencial de vivienda en SUC: **2.114**

Potencial de vivienda en SUNC y Surb: **2.603**

Potencial total: **4.717**

Patrimoni Municipal de Suelo y Vivienda: **281** viviendas

Recursos residenciales

Titularidad pública: **640** (281 municipales y 359 de la AVC)

Titularidad privada con gestión pública: **76**

Titularidad privada, gestionados por otras entidades: *(no disponible)*

Total ciudad: **716**

MOLLET DEL VALLÈS

El parque de viviendas

Parque total del municipio: **7.362** (fuente: página web del IDESCAT a partir del censo de edificios del INE y POUM)

Edificios destinados a vivienda: **4.442** (fuente: página web del IDESCAT a partir del censo de edificios del INE y POUM)

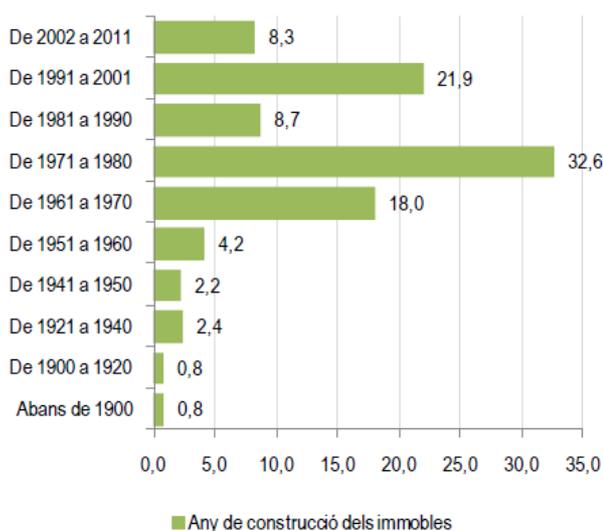
Régimen de tenencia:

El règim de tinença de l'habitatge principal (86% de l'habitatge total del municipi), és el de la propietat, amb una mica més de pes dels que tenen pagaments pendents, 51%, dels que ja estan pagats, situació que ha experimentat un increment de l'11% respecte al 2001; el salt més important es va produir en la dècada dels anys 90 amb un augment relatiu del 245% entre els anys 1991 i 2001, dècada de nova expansió en les dinàmiques constructives del municipi. El lloguer tenia poc pes, del 13,5%, si bé va augmentar respecte al 2001¹⁴.

Antigüedad del parque:

El parc d'habitatges és relativament modern: vora un terç va ser construït a la dècada dels anys 70, dècada del màxim creixement de població, i una mica menys d'una cinquena part a la dels anys 60, la segona meitat de la qual va ser de gran augment de població. La meitat dels habitatges tenen de 38 a 57 anys.

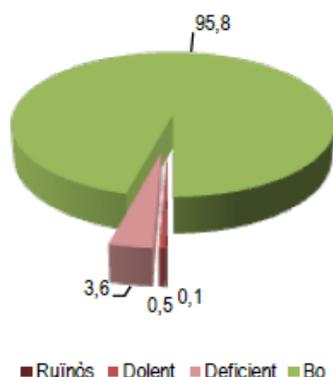
Un 22% més ha estat acanat en la dècada dels anys 90, després de la reducció de la dècada anterior. Entre el 2002 i 2011 s'ha construït una proporció similar a la de la dècada dels anys 80. En ambdues minva el creixement, molt especialment a la primera del segle XXI.



Font: página web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Viviendas en mal estado:

D'aquí en resulta que el 96% dels immobles se situen en edificis en bon estat de conservació. Només un 0,1% estan en estat ruïnós, un 0,5% en mal estat i el 3,6% en deficient estat de conservació



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

En un 42% dels immobles s'havia sol·licitat la certificació d'eficiència energètica, el 52% dels quals per a llogar l'habitatge i el 34% per destinar-lo a la venda. D'aquests gairebé dues terceres parts tenien la qualificació E, un 15% G i un 12%, els tres nivells més baixos de qualificació.

Edificios de 4 plantas o más sin ascensor:

Segons el cens d'edificis del 2011 el 76,5% dels edificis de 4 i més plantes disposaven d'ascensor el que equivalia al 84% dels immobles.

Plantas	Edificis				Inmobles			
	Total		Amb ascensor		Total		Amb ascensor	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1	892	20,1	0	0,0	910	12,4	0	0,0
2	2.343	52,7	41	12,8	2.565	34,8	77	3,0
3	952	21,4	84	26,3	1.514	20,6	468	30,9
4	204	4,6	164	51,3	1.605	21,8	1.382	86,1
5 i més	51	1,1	31	9,7	768	10,4	610	79,4
Total	4.442	100,0	320	7,2	7.362	100,0	2.537	34,5
De 4 i més plantes	255	5,7	195	76,5	2.373	32,2	1.992	83,9

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis del 2011 de l'INE.

Viviendas vacías: **2.829**, 12,60% (fuente: IDESCAT 2011)

Viviendas sobreocupadas: (no disponible)

Viviendas ocupadas irregularmente: (no disponible)

Inspección Técnica de Edificios (2010-2020): (no disponible)

Ayudas a la rehabilitación: (no disponible)

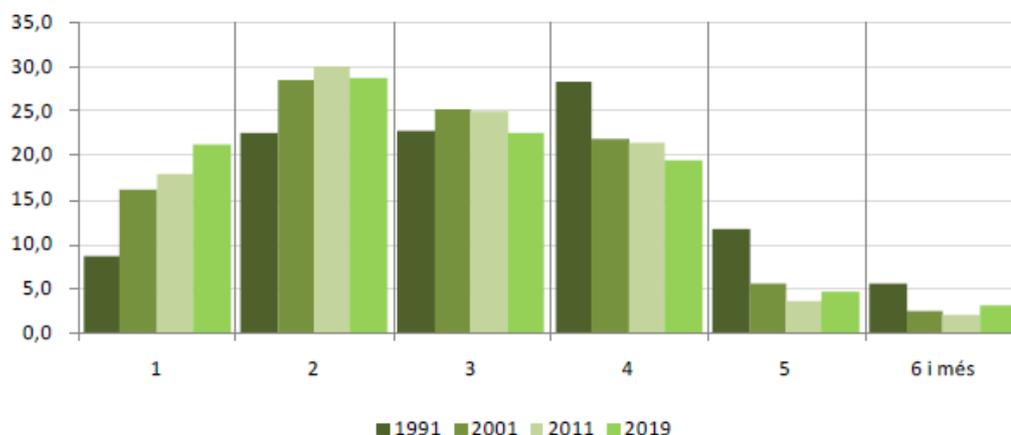
Las personas

Población total: **51.175** (fuente: Padrón municipal a 01/01/2021)

Hogares: **20.265** (fuente: Plan Territorial Sectorial de Vivienda, documento de aprobación inicial (diciembre de 2018). Departamento de Territorio y Sostenibilidad y POUM)

Número de personas por hogar (2020): **2,52** pers./hogar (51.175 hab./20.265 hogares)

Hogar/núm. residentes Datos Padrón 2020	Total población	%	Total hogares
1	4.127	8,1	4.127
2	10.968	21,4	5.484
3	13.131	25,7	4.377
4	14.244	27,8	3.561
5	4.385	8,6	877
6	2.052	4,0	342
7 o más	2.007	3,9	-
Hogares colectivos	261	0,5	-



Font: 1991 a 2011 pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE; 2019 pàgina web de l'Ajuntament de Mollet del Vallès a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia

% de hogares unipersonales: **8,1%** (Padrón 2020)

Les llars unipersonals i de dues persones van ser les que més van augmentar, amb un Δ relatiu del 330,6% i 124,4% respectivament entre el 1991 i el 2019. Les primeres van passar a suposar una mica més d'una cinquena part de les llars de Mollet i les segones quasi el 29%, les de més pes al municipi.

Proyección demogràfica (número de nuevos hogares año/estimación media): **184**

En relació amb les estimacions de llars, s'utilitza l'estimació de l'evolució de la dimensió mitjana per al seu càlcul. El cens del 2011 i els padrons dels anys 2018 i 2019 proporcionen una relació de 2,69 anys, dada invariable en els tres anys de referència. Es poden considerar dos escenaris.

Un primer que conserva aquesta estabilitat vist que en 8 o 9 anys s'ha mantingut igual, per què el nombre de llars podria estar entorn de les 21.420-21.729 unitats.

Un segon escenari que considera que la maduració i envelliment incipient tindran més pes, i que combinat amb la reducció del nombre de membres de les llars, ja sigui per reducció del nombre de fills, per increment del nombre de dissolucions de les llars i per l'augment dels que viuen sols, poden conduir a una nova reducció de la seva dimensió.

En aquest cas el nombre rondaria entre les 21.650 i 23.050 unitats. En tots tres escenaris, l'increment anual seria menor que el dels dos darrers períodes censals, també en l'alt.

Estimació de llars			
	Mitjà	Padronal	Alt
2020		19.084	
2040	21.650	21.670	23.050
Variació 2019-2026			
Total	2.566	2.586	3.966
Relativa	13,4	13,6	20,8
Δ anual			
1991-2001		4,5	
2001-2011		4,8	
2020-2040	0,6	0,6	0,9

Población en edad de emancipación: **3.009**

% de personas mayores: **17,85%**

Índice de envejecimiento: **107**

El 2001 l'índex d'envelliment era de 63,5 (per cada menor de 16 anys hi havia 0,64 persones grans); el 2020 és de 107,1, 43,7 punts percentuals més amb un increment relatiu del 69% (per cada menor de 16 anys hi ha 1,1 persones grans).

L'índex de sobreenvelliment també ha augmentat: el 2001 per cada persona de més de 64 anys n'hi havia 7 de 85 i més anys i el 2020 la proporció puja fins a 13,9.

Número de hogares con personas mayores viviendo solas: *(no disponible)*

Vulnerabilidad residencial

Esfuerzo de pago cuotas hipotecarias vivienda principal:

Dificultats de pagament de l'habitatge.

Les dificultats en el pagament de l'habitatge són tant dels pagaments de les quotes **hipotecàries** com de les rendes de lloguer tot i que en els darrers anys han augmentat més els segons a causa d'un menor accés al mercat de compravenda per la creixent inseguretat laboral i de concessió de crèdit **hipotecari**.

- El 2019 617 UC havien requerit ajuts al lloguer i el 2020 se n'estaven tramitant 606 (3,2% dels domicilis).

Esfuerzo de pago alquiler vivienda principal:

Dificultats de pagament de l'habitatge.

Les dificultats en el pagament de l'habitatge són tant dels pagaments de les quotes **hipotecàries** com de les rendes de lloguer tot i que en els darrers anys han augmentat més els segons a causa d'un menor accés al mercat de compravenda per la creixent inseguretat laboral i de concessió de crèdit **hipotecari**.

- El 2019 617 UC havien requerit ajuts al lloguer i el 2020 se n'estaven tramitant 606 (3,2% dels domicilis).

Inscripciones en el RSVPO: **523** solicitudes/familias a fecha noviembre 2021

Desahucios: **112** (año 2021)

Lanzamientos practicados: **10** (año 2021)

Informes para impedir cortes de suministros: **763** informes (noviembre 2021)

Ayudas municipales de urgencia: **2.456**

Ayudas autonómicas para el pago del alquiler: **420** (año 2021)

El mercado

Precio medio de venta total: *(no disponible)*

Precio medio de venta de obra nueva: **211.690 €** *(fuente: Vivienda, Generalitat de Catalunya. Compraventas registradas de viviendas nuevas en municipios de 5.000 habitantes o más del Vallès Oriental)*

Precio medio de venta de segunda mano: **165.400 €** *(fuente: Vivienda, Generalitat de Catalunya. Compraventas registradas de viviendas nuevas en municipios de 5.000 habitantes o más del Vallès Oriental)*

Renta media mensual de alquiler: *(no disponible)*

Precio medio del suelo: *(no disponible)*

Compraventas registradas (2020): **277** *(fuente: Vivienda, Generalitat de Catalunya. Compraventas de vivienda registradas en municipios de más de 5.000 habitantes. Periodo: abril 2020 - marzo 2021)*

Contratos de alquiler registrados (2020): *(no disponible)*

Viviendas acabadas libres nuevas:

A partir del 2008 i fins al 2017 hi ha una gran davallada en els habitatges iniciats, i des del 2009 en els acabats, davallada que s'accentua en els dos casos a partir del 2010: se'n van iniciar 144 i finalitzar 57. El 2018 sembla que hi ha un canvi de tendència i se n'inicien més que en tot el període d'estancament, 220, un terç dels quals amb protecció oficial i el 2019, malgrat reduir-se a la meitat, són destacables els 110 iniciats d'iniciativa privada. Pel que fa als acabats, la tònica és la mateixa que els anys anteriors, acabant-se en aquell any 4.

Viviendas acabadas VPO:

Per què fa als habitatges amb protecció, entre el 1981 i 1989 se'n van acabar 492, la meitat dels acabats en aquell període. A partir d'aquí la producció ha estat irregular però n'hi ha hagut fins al 2007 i llevat del 2010, no se'n tornen a iniciar fins al 2018. Entre el 1990 i el 2010 se'n van iniciar 1.674 i acabat 1.478 (17,8% del total acabat en el període), el 88,6% dels iniciats amb aquesta qualificació. Del 2011 al 2017 no se'n van iniciar ni acabar cap i el 2018 hi torna a haver promoció de 80 unitats. Dels 90 iniciats el

2010, consta que se'n van acabar 5 entre el 2016 i 2017 pel que en restarien 85 per a acabar.

Promoción de VPO: *(no disponible)*

Planeamiento y Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda

Plan territorial sectorial de la vivienda (estimación para los próximos 15 años):

Mollet del Vallès forma part del sistema urbà Tenes - Besòs, subcentre de continu urbà i estratègia de creixement moderat amb una previsió de creixement molt alt, del 14,1%. Les previsions per al municipi són:

Període	Habitatges destinats a polítiques socials					Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
	Estimació llars	Existents*	Anteriors quinquennis	Nous habitatges quinquenni	Total	
Situació actual	20.265	2.193			2.193	10,8%
Final 1r Quinquenni	20.911	2.153		306	2.459	11,8%
Final 2n Quinquenni	21.846	2.104	306	486	2.896	13,3%
Final 3r Quinquenni	22.976	2.055	792	600	3.447	15,0%

Font: Pla Territorial **Sectorial** d'Habitatge, document d'aprovació inicial (desembre de 2018). Departament de territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

Al final del tercer quinquenni hi hauria d'haver 3.447 habitatges destinats a polítiques socials a Mollet del Vallès, 1.254 més de les que hi havia en elaborar el PTSH.

Cal assenyalar que la proporció del 15% presentada al PTSH és una estimació, ja que es basa en estimacions de llars, i que caldrà ajustar-les a les llars existents en cada quinquenni.

Sectores por desarrollar: (según cuadro adjunto)

Potencial de vivienda en SUC: (según cuadro adjunto)

Potencial de vivienda en SUNC y Surb: (según cuadro adjunto)

Potencial total: (según cuadro adjunto)

	Lliure		HPP genèric		HPP específic		Total
	m²st	%	m²st	%	m²st	%	m²st
Polígons d'actuació urbanística							
PAU 02 Can Fàbregas Vell	8.092,2	72,1	3.132,8	27,9	0,0	0,0	11.225,0
PAU 04 Rambla de Pompeu Fabra	2.851,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.851,0
Plans de millora urbana							
PMU 01 Passatge de Magallanes	838,6	50,0	838,6	50,0	0,0	0,0	1.677,3
PMU 02 Carrer del Ferrocarril	3.631,2	50,0	1.815,6	25,0	1.815,6	25,0	7.262,4
PMU 03 Biblioteca	2.497,2	50,0	1.248,6	25,0	1.248,6	25,0	4.994,5
PMU 04 Pablo Picasso	2.494,5	50,0	1.247,2	25,0	1.247,2	25,0	4.988,9
PMU 05 Can Fonolleda	4.966,1	50,0	2.483,0	25,0	2.483,0	25,0	9.932,1
PMU 06 Can Gomà	5.844,8	50,0	2.922,4	25,0	2.922,4	25,0	11.689,6
PMU 07 Passatge de Bartomeu Robert	638,9	50,0	638,9	50,0	0,0	0,0	1.277,7
PMU 08 Valentí Almirall	707,2	50,0	707,2	50,0	0,0	0,0	1.414,4
PMU 09 Valentí Almirall	359,0	50,0	359,0	50,0	0,0	0,0	717,9
PMU 10 Valentí Almirall	627,5	50,0	627,5	50,0	0,0	0,0	1.255,0
PMU 11 Valentí Almirall	267,6	50,0	267,6	50,0	0,0	0,0	535,1
PMU 12 V Almirall	887,4	50,0	443,7	25,0	443,7	25,0	1.774,8
PMU 13 Valentí Almirall	2.960,0	50,0	1.480,0	25,0	1.480,0	25,0	5.920,0
PMU 14 Via Ronda	4.535,6	50,0	2.267,8	25,0	2.267,8	25,0	9.071,2
PMU 15 Sant Jordi	1.912,7	50,0	956,4	25,0	956,4	25,0	3.825,5
PMU 16 Bernat Metge	1.650,1	50,0	825,1	25,0	825,1	25,0	3.300,3
PMU 17 Pista Trèvol	2.527,0	50,0	1.263,5	25,0	1.263,5	25,0	5.054,0
PMU 18 c Terrassa	2.364,5	50,0	1.182,3	25,0	1.182,3	25,0	4.729,1
PMU 19 c Vallès	2.719,6	50,0	1.359,8	25,0	1.359,8	25,0	5.439,1
PMU 20 Joan Maragall	3.391,2	50,0	1.695,6	25,0	1.695,6	25,0	6.782,4
PMU 21 Pinetons	6.078,0	50,0	3.039,0	25,0	3.039,0	25,0	12.156,1
PMU 22 Josep Irla	2.334,7	50,0	1.167,3	25,0	1.167,3	25,0	4.669,3
PMU 23 Martí l'Humà	6.164,9	50,0	3.082,4	25,0	3.082,4	25,0	12.329,8
Sòl urbanitzable delimitat							
SUD 01 d'El Calderí	71.974,2	70,0	30.846,1	30,0	0,0	0,0	102.820,2
Total	143.315,6	60,3	65.897,3	27,7	28.479,7	12,0	237.692,6

Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda: (no disponible)

Recursos residenciales

Titularidad pública: **174**

Titularidad privada con gestión pública: **35 (bolsa de alquiler)**

Titularidad privada, gestionados por otras entidades: **2.019**

Total ciudad: **2.228**

RUBÍ

El parque de viviendas

La ciudad de Rubí, de acuerdo con estimaciones realizadas con datos del año 2019, posee un parque de 28.243 viviendas principales.

Según los datos que figuran en el Plan Local de la Vivienda de Rubí 2021-2027, el parque público de la ciudad es de poco más de 1.077 viviendas, repartidas entre diferentes gestores de vivienda pública, lo que representa un 3,8% respecto al objetivo de solidaridad urbana.

Parque total del municipio: **33.100**

Edificios destinados a vivienda: **10.559 + 7975 unifamiliares**

Régimen de tenencia:

Propiedad	77,69%
Alquiler	19,10%
Otros	3,21%

Antigüedad del parque:

Más de 40 años	51,48%
Entre 31 y 40 años	10,75%
Entre 21 y 30 años	21,46%
Menos de 20 años	1,24%

Viviendas en mal estado: **1.114** (3,96% del parque total)

Edificios de 4 plantas o más sin ascensor: **22,44%**

Viviendas vacías: **4.087** (12,64% del parque total)

Viviendas sobreocupadas: (no disponible)

Viviendas ocupadas irregularmente: **755**

Inspección Técnica de Edificios (2010-2020): (no disponible)

Ayudas a la rehabilitación: (no disponible)

Las personas

La población alcanzará en 2033 los 87.188 habitantes, según el IDESCAT. Ello representa un crecimiento del 14,05% de la población debido sobre todo al crecimiento migratorio, concretamente un 78%.

Teniendo en cuenta que el PTSV no solo establece un 15% de viviendas destinadas a políticas sociales, sino que además determina que el 5,8% de las mismas debe estar en alquiler, nos encontramos con que al final de un período de 20 años Rubí habría alcanzado el objetivo del 15% con una distribución por programas similar a la siguiente:

Nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total d'habitatges principals
Habitatge amb protecció oficial de lloguer	500	10,46%	1,57%
Allotjaments dotacionals	208	4,35%	0,65%
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	60	1,26%	0,19%
Adquisició us d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cassó, santalig, expedients...)	120	2,51%	0,38%
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència...)	990	20,72%	3,11%
Adquisició d'habitatges en el parc existent	15	0,31%	0,05%
Habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinesces intermèdies	1.696	35,49%	5,32%
Total habitatges	3.589	75,10%	11,27%
Total projeccions habitatges existents destinats a polítiques socials al final del Pla	1.190	24,90%	3,74%
Projeccions del total d'habitatges destinats a polítiques socials al final del Pla	4.779	100,00%	15,00%

Fuente: elaboración propia a partir de la Tabla 6.2.2.3 del PTSV: Proyecciones de distribución de viviendas destinadas a políticas sociales según tipo de vivienda en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada.

Población total: **78.591**

Hogares: **28.243**

Número de personas por hogar (2020): **2,78**

% de hogares unipersonales: **20,70%**

Proyección demográfica (número de nuevos hogares año/estimación media): **300**

Aumento hasta 87.000 habitantes en 2030

31.936 hogares

2,48 personas por hogar

Población en edad de emancipación: **12.849**

% de personas mayores: **16,5%**

Índice de envejecimiento: **94,65**

Número de hogares con personas mayores viviendo solas: **2.682**

Vulnerabilidad residencial

Incluyendo el total de viviendas destinadas a políticas sociales, el número de viviendas se incrementa hasta las 1.397, lo que significa un 5% de las viviendas existentes.

Esfuerzo de pago cuotas hipotecarias vivienda principal: **19,43%** (*respecto a la media de ingresos*)

Esfuerzo de pago alquiler vivienda principal: **25,14%** (*respecto a la media de ingresos por hogar*)

Inscripciones en el RSVPO: **353**

Desahucios: (*no disponible*)

Lanzamientos practicados: (*no disponible*)

Informes para impedir cortes de suministros: **602** (*del 1 de enero al 20 de noviembre de 2021*)

Ayudas municipales de urgencia: **653** (*2020*)

Ayudas autonómicas para el pago del alquiler: **687 ayudas** por importe de 1,3 M € (*2020*)

El mercado

Las previsiones sobre necesidades de vivienda de los colectivos con especial necesidad se plantean en la siguiente tabla con los cinco grupos de atención preferente que figuran en el PLV: población joven; población en riesgo o situación de exclusión residencial; población en exclusión residencial grave; población con dificultades en el mercado libre de alquiler, y personas mayores.

Destinatario	Número viviendas/personas demandantes estimado		Medidas preferentes de atención	Número viviendas/ayudas Estimado
(1) Población joven	1.426-1.503 viviendas	25-29 (751 viviendas)	1.- Bolsa de Alquiler 2.- Alojamientos dotacionales 3.- Vivienda de protección pública 4.- Ayudas de alquiler	1.- 100 2.- 156* 3.- 200* 4.- 295
	- 2.139-2.254 personas	30-34	1.- Bolsa de Alquiler	1.- 150

		(752 viviendas)	2.- Alojamientos dotacionales 3.- Vivienda de protección pública 4.- Ayudas de alquiler	2.- 39* 3.- 250* 4.- 313
(2) Riesgo o situación de exclusión residencial	830 viviendas - 1.800 personas		2.- Alojamientos dotacionales 5.- Prestaciones de emergencia 6.- Regularización de ocupaciones 8.- Ayudas gastos de la vivienda	2.- 13 5.- 130 6.- 687 8.- 410
(3) Exclusión residencial grave	75-100 personas - 21 viviendas		1.- Bolsa de Alquiler/Red Inclusión Social 7.- Alojamiento temporal de urgencia	1.- 14 (42 personas) 7.- 7 (34 personas)
(4) Población con dificultades en el mercado libre (alquiler)	850 viviendas - 2.380 personas		4.- Ayudas de alquiler	4.- 850
(5) Personas mayores (alquiler)	120 viviendas - 240 personas		4.- Ayudas de alquiler	4.-120
TOTAL	3.247 – 3.324 viviendas - 6.634 – 6.774 personas		1.- Bolsa de Alquiler 2.- Alojamientos dotacionales 3.- Vivienda de protección pública 4.- Ayudas de alquiler 5.- Prestaciones de emergencia 6.- Regularización de ocupaciones 7.- Alojamiento temporal de urgencia 8.- Ayudas gastos de la vivienda	1.- 264 2.- 208* 3.- 450* 4.- 1.578 5.- 130 6.- 687 7.- 7 8.- 410

Fuente: PLV Rubí 2021-2027

Rubí, como ciudad considerada área de demanda fuerte y acreditada sujeta al mandato de solidaridad urbana, deberá alcanzar este objetivo de acuerdo con las siguientes previsiones durante los próximos 3 quinquenios:

Previsiones	1º Quinquenio	2º Quinquenio	3º Quinquenio
Proyección viviendas principales	28.737	30.115	31.853
Proyección viviendas existentes destinadas a políticas sociales	1.338	1.264	1.190
Nuevas viviendas destinadas a políticas sociales	951	1.327	1.311
Objetivos de solidaridad urbana	8%	11'8%	15%

Fuente: PLV Rubí 2021-2027

Precio medio de venta total: **212.400 €**

Precio medio de venta de obra nueva: **215.890 €**

Precio medio de venta de segunda mano: **211.500 €**

Renta media mensual de alquiler: **643,31 €**

Precio medio del suelo: *(no disponible)*

Compraventas registradas (2020): **585**

Contratos de alquiler registrados (2020): **1.119**

Viviendas acabadas libres nuevas: **111 (2020)**

Viviendas acabadas VPO: **0 (2020)**

Promoción de VPO: **0 (2020)**

Planeamiento y Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda

Por lo que hace referencia a la línea estratégica de actuación en construcción y promoción de viviendas públicas, el PLV de Rubí realiza previsiones dentro de su vigencia temporal (2021-2027). Estas actuaciones se programan en dos fases: Fase 1 (2021-2023) y Fase 2 (2024-2027).

Las diferentes actuaciones de cada una de estas dos fases figuran en detalle en las páginas 185 a 188 del PLV de Rubí.

El resumen de las necesidades de construcción de VPO, de alojamiento dotacional (AD) y de alojamiento temporal de urgencia en el Análisis y Diagnóstico es de 652 viviendas y están cubiertas según el planeamiento vigente de la siguiente forma:

	Análisis y Diagnóstico	Plan de Acción	Déficit
VPO 25-29 años	200	182	-18
VPO 30-34 años	250	50	-200
AD 25-29 años	156	112	-41
AD 30-34 años	39	39	
Alojamiento temporal de urgencia	7	7	

Fuente: PLV Rubí 2021-2027

Total déficit: 218 viviendas de protección oficial y 41 de alojamientos dotacionales.

Total: 259 viviendas.

Estas propuestas pueden cubrir el 100% de las demandas de la franja 30-34 años de alojamiento dotacional y de alojamiento temporal de urgencia, debido a que este último colectivo está cubierto en la planta baja de la calle Belchite 1-9. No se cubren las franjas de 25-29 y 30-34 años de VPO ni la franja de 25-29 años de alojamiento dotacional.

La forma de cubrir este déficit en cuanto a VPO puede ser la siguiente (125 viviendas):

- VPO de promoción privada prevista (zonas IPAGSA y Cremalleras Rubí). 85 viviendas.
- Derecho de tanteo y retracto previsto. A razón de 3 por cada año. 18 viviendas.
- Adquisición de viviendas en el mercado privado para destinarlas a alquiler social. 20 viviendas.
- Expropiación forzosa: 2 viviendas.

Las 93 viviendas restantes deberían conseguirse mediante las siguientes fórmulas:

- Expropiación de terreno del registro de solares sin edificar.
- Viviendas privadas que se incorporen a la Oficina Local de Vivienda procedentes de:
 - o Convenios de cesión de viviendas para alquiler social con entidades financieras.
 - o Expropiación del uso de vivienda.
 - o Programa de captación de viviendas vacías.
 - o Movilización del parque vacante de particulares y pequeños poseedores. Ayudas e incentivos a los propietarios.

En cuanto a los 41 alojamientos dotacionales, debería calificarse como alojamiento dotacional algún solar municipal disponible, ya sea porque se encuentra sin edificar o con una construcción que está o puede quedar en desuso.

Plan territorial sectorial de la vivienda (estimación para los próximos 15 años): **36.602** viviendas principales

2.912 viviendas destinadas a políticas sociales

Sectores por desarrollar: *(no disponible)*

Potencial de vivienda en SUC: *(no disponible)*

Potencial de vivienda en SUNC y Surb: *(no disponible)*

Potencial total: *(no disponible)*

Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda: *(no disponible)*

Recursos residenciales

Titularidad pública: **333**

Titularidad privada con gestión pública: **744**

Titularidad privada, gestionados por otras entidades: *(no disponible)*

Total ciudad: **1.077**

SABADELL

El parque de viviendas

El tejido predominante en Sabadell, con un 31%, está formado por ensanches de viviendas plurifamiliares de manzana cerrada. En segundo lugar, con un 25%, viviendas plurifamiliares entre medianeras. El de ordenación directa representa un 23%, el casco antiguo un 8% y los menos presentes son el de casas aisladas y los de ordenación específica, ambos con un 7%.

El 50% del parque de viviendas de Sabadell supera entre la mitad y un tercio de su vida útil con una antigüedad media de unos 40 años.

En cuanto a la situación de las viviendas, podemos establecer a partir de una estimación de la tasa de residuos que existen aproximadamente unas 9.000 unidades vacías, con fuerte incidencia en el distrito 1 (35%). Si hablamos de sobreocupación e infravivienda podríamos contabilizar en el primer caso unas 200 viviendas y en el segundo unas 225. Respecto al fenómeno de la ocupación sin título habilitante, en estos momentos podríamos situarlo en torno a 1.300 ocupaciones de viviendas.

Parque total del municipio (2018): **88.594** (<1940-2017)

Régimen de tenencia (2011):

- Propiedad: **81,40%**

- Alquiler: **13,87%**

Antigüedad del parque: en el dato del parque total se incluyen las anteriores a 1940 (4,3%) hasta 2017, perteneciendo las mayoritarias a la franja de 1960 a 1979 (46,8%).

Viviendas en mal estado (2018): si consideramos el concepto como la infravivienda (después se da el dato de las ITE) son las **225** anteriormente mencionadas.

Edificios de 4 plantas o más sin ascensor (2018): **2.004** de PB+3 sin ascensor, representan el 43% de los edificios de 3 plantas y un 8% del parque total de la ciudad.

Viviendas vacías (2018): las **9.000** unidades estimadas a partir de la tasa de residuos.

Viviendas sobreocupadas (2018): **200**

Viviendas ocupadas irregularmente (2021): **1.300**

Inspección Técnica de Edificios (2011-2018):

- Realizadas alrededor de **1.800** inspecciones con la siguiente distribución porcentual:

- El 50% calificación con deficiencias leves.

- 30% con deficiencias importantes.

- 10% con deficiencias graves o muy graves.
- 12% sin deficiencias.

Ayudas a la rehabilitación: entre 2001 y 2017 se tramitaron 1.241 ayudas con un total de 16.181 viviendas beneficiadas. La última dotación económica a tal fin corresponde a 2019 por la que se concretaron 1.400.000 € que se tradujeron en resolución favorable a 44 expedientes.

Las personas

En enero de 2020 Sabadell tenía un volumen poblacional de 216.520 habitantes, lo que la sitúa como quinta ciudad catalana por número de población. La dinámica poblacional muestra un crecimiento importante entre 2000 y 2010 (2.600 nuevos residentes), mientras que entre 2010 y 2017 se produce una fuerte reducción del crecimiento (pasa a 500 nuevos residentes).

Sabadell representa el 4,4% de la población del ámbito metropolitano y el 23% comarcal, con una edad media de 41,6 años. Tiene una estructura más envejecida que el conjunto del ámbito metropolitano.

El movimiento migratorio ha causado un impacto directo en su crecimiento, receptor de población de distintos municipios del Estado (años 1960-70) y también a finales de los años 1990 y principios del 2000 de personas procedentes de países fuera de la Unión Europea.

También se ha producido la entrada de población del Área Metropolitana buscando precios de vivienda más económicos lo que todavía sigue siendo relevante, aunque la llegada de población se encuentra compensada, en parte, por la salida de población sabadellense hacia otras ciudades de la comarca como Castellar, Sant Quirze, Sentmenat...

Población total: **216.520** habitantes (2020)

Hogares: **81.511** (2018)

Número de personas por hogar (2018):

- 29,1% dos personas.
- 21,2% tres personas.
- 17,4% cuatro personas.
- 4,6% cinco personas.
- 27,7% seis o más.

% de hogares unipersonales (2018): **25%**

Proyección demográfica (número de nuevos hogares año/estimación media) (2018):
entre **600-700** hogares/año

Población en edad de emancipación (2020): **47.672** personas (16-34 años)

% de personas mayores (2020): **41.161** (+65 años)

Índice de envejecimiento (2020):

- Hombres: 89,91
- Mujeres: 133,15
- Total: **110,86**

Número de hogares con personas mayores viviendo solas (2020): **8.388** (+60 años)

Vulnerabilidad residencial

El acceso a la vivienda se presenta como una problemática generalizada en nuestras ciudades, así como elemento clave en las agendas políticas y sociales de los municipios.

La crisis resultante puede describirse en dos fases:

- Una primera fase en la que la gestación de la burbuja inmobiliaria comportó un crecimiento exponencial de los precios de las viviendas y, en consecuencia, del endeudamiento hipotecario de las familias. En España se alargó hasta el año 2007, cuando comenzó la ola ejecuciones hipotecarias y de desahucios.
- Una segunda fase, de desposesión, propiciada por la burbuja de alquileres que actualmente está nutriendo una espiral de empobrecimiento de las familias, abocándolas a un éxodo forzado hacia las periferias de la ciudad, hacia otros municipios o a la ocupación de viviendas, en los casos en que el umbral de rentas es más bajo.

En este sentido, desde el año 2014, en la ciudad de Sabadell se ha producido un incremento relevante en la proporción de la renta que los hogares deben dedicar al importe del alquiler de la vivienda. Ello podría provocar una tendencia al alza del mercado de compraventa, que puede verse perjudicado por las dificultades a la hora de conseguir crédito. Esta realidad sitúa a las familias más vulnerables en una deriva generalizada de pérdida de la vivienda, abocándolos a la exclusión residencial y a la ocupación como única alternativa residencial.

Así pues, la crisis habitacional se presenta como gran reto para nuestra ciudad y requiere acciones que vinculen a diferentes esferas de la Administración y sectores estratégicos orientados a incorporar una mirada social, que dé respuesta a la falta de vivienda digna y asequible para el desarrollo de la vida.

Esfuerzo de pago cuotas hipotecarias vivienda principal (2019): **33,39%**

Esfuerzo de pago alquiler vivienda principal (2020): **41,80%**

Inscripciones en el RSVPO (2020): **921** expedientes

Desahucios: **228** (2020 de grandes tenedores)

Lanzamientos practicados (2020): **85** (de grandes tenedores)

Informes para impedir cortes de suministros (2021): **16.906** (lista de espera 3.000)

Ayudas municipales de urgencia (2021):

- Gastos de vivienda: **783** ayudas (397 familias. Gasto medio 437 €/ayuda)
- Gastos establecimientos hoteleros: **328** ayudas (87 familias. Gasto medio 1.676 €/ayuda)

Ayudas autonómicas para el pago del alquiler (2020):

- Ayudas al pago del alquiler: **1.910** expedientes
- Prestaciones de urgencia especial: **128** expedientes
- Línea COVID: **429** expedientes

El mercado

Aunque el sector de la construcción había reactivado su actividad entre 2018-2019, se observa una contracción en el número de viviendas iniciadas en la ciudad de Sabadell en el año 2020 y hasta el tercer trimestre de 2021, con seguridad por el efecto de la pandemia provocada por la COVID-19.

Respecto al número de compraventas, se ha producido un incremento de las mismas, sobre todo de las relacionadas con la vivienda usada: 1.962 viviendas para todo el 2020 vs. 1.345 viviendas de enero 2021 a junio 2021. Sin embargo, el nivel de precios sobre los metros cuadrados construidos solo ha experimentado un incremento del 1,05%.

De igual modo, el nivel de rentas de alquiler está contenido (683,98 €/mes en el año 2020 vs. 663,50 €/mes en el primer semestre de 2021) tras el quinquenio anterior en que la media de incremento se situó por encima del 6% anual.

Precio medio de venta total (junio 2021): **2.132,75 €/m²** construido

Precio medio de venta de obra nueva (junio 2021): **2.436,75 €/m²** construido

Precio medio de venta de segunda mano (junio 2021): **1.990,44 €/m²** construido

Renta media mensual de alquiler (junio 2021): **663,50 €**

Precio medio del suelo: **529,40 €/m²** de techo

Compraventas registradas (2020): **1.962**

Contratos de alquiler registrados (2020): **3.253**

Viviendas acabadas libres nuevas (2020): **666**

Viviendas acabadas VPO (2020): **22**

Promoción de VPO (número de viviendas protegidas, con régimen de protección vigente a 31/12/2020): **6.298** viviendas

Planeamiento y Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda

El vigente Plan General de Ordenación de Sabadell contempla un horizonte poblacional de la ciudad de 250.000 habitantes en la hipótesis de desarrollo integral de todas las previsiones de crecimiento residencial consideradas.

Actualmente existe una fuerte dinámica de construcción de nuevas viviendas repartida tanto entre los nuevos barrios de reciente formación (Can Gambús y Can Llong) como alrededor del centro histórico. De acuerdo con las últimas estadísticas de visados del COAC, Sabadell aparece como la ciudad con mayor actividad residencial de Cataluña por detrás de la ciudad de Barcelona.

En los últimos tres años, los índices de crecimiento demográfico de la ciudad se sitúan en el 1,4% de crecimiento anual, una de las tasas más altas de Cataluña.

En el supuesto de que este índice de crecimiento se mantuviera de forma sostenida en años futuros, la consecución del umbral máximo de población de la ciudad y el agotamiento de su potencial de crecimiento residencial se produciría en 11 años.

Plan territorial sectorial de la vivienda (estimación para los próximos 15 años): **15%**

Sectores por desarrollar: **1 Cifuentes (1.681 viviendas)**

Potencial de vivienda en SUC: **4.556** viviendas.

Potencial de vivienda en SUNC y Surb: **8.030** viviendas (*2.529 viv. protegidas y 5.501 ha. libres*)

Potencial total: **12.586** viviendas.

Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda:

- **Total inmuebles: 28**
- **Superficie total: 96.205,06 m²**
- **Valor total: 53.338.487,88 €**

Recursos residenciales

Viviendas de protección oficial con calificación definitiva desde 1993, según régimen de tenencia y tipo de promotor				
Alquiler				
Total	Cooperativas	Promotor sin ánimo de lucro	Promotor privado	Promotor público
1.641	-	7	280	1.354

- Viviendas Maestros NO VPO: 97 viviendas

TERRASSA

El parque de viviendas

Progresivo envejecimiento del parque de viviendas e incremento de las situaciones de utilización anómala de esta con alta presencia de viviendas vacías, sobreocupadas y ocupaciones.

Parque total del municipio: **93.988** viviendas (fuente: PLV) 97.644 viviendas (fuente: Catastro)

Edificios destinados a vivienda: **25.832** edificios

Régimen de tenencia: **82,26%** en propiedad (*el 44,07% pendientes de pago*), **13,46%** en régimen de alquiler y **4,27%** en otros regímenes de tenencia (*fuente: INE, Censo 2011*)

Antigüedad del parque de viviendas: **40 años** aproximadamente. Las viviendas de +40 años representan el 56,10% del parque; los edificios de viviendas de +40 años suponen el 69,97% del parque.

Viviendas en mal estado: representan el 2,3% del parque; 1.060 viviendas principales, 35 viviendas secundarias y 635 viviendas vacías. 5.810 viviendas principales en estado deficiente.

Edificios de 4 plantas o más sin ascensor: **1.616** edificios

Viviendas vacías: 838 viviendas inscritas en el registro de viviendas vacías de la Generalitat. **1.733** viviendas vacías sin presencia en el mercado (representan el 1,85% del parque total) detectadas en el Censo de viviendas vacías de 2019.

Viviendas sobreocupadas: entre **273 - 2.523** (según si el criterio del número máximo de personas es de 6 o de 9 personas).

Viviendas ocupadas irregularmente: **762** expedientes en trámite en el Servicio de Vivienda Social.

Inspección Técnica de Edificios (2010-2020): **1.745** expedientes resueltos de 2010 a 2020

Ayudas a la rehabilitación: **7.644** viviendas entre 2005 y 2020.

	2018	2019	2020
Nº Ayudas rehabilitación viviendas	31	44	27
€ Ayudas rehabilitación viviendas			
Nº Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas solicitadas			27

Nº Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas aprobadas/favorables TOTAL	TOTAL		18
Nº Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas aprobadas/favorables	Accesibilidad		3
Nº Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas aprobadas/favorables	Conservación		12
Nº Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas aprobadas/favorables	Ef. energética		3
€ Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas presupuesto/inversión total por todos los agentes (incluye particulares y administración)			1.109.098,98 €
€ Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas importe subvencionado ACV/Gener	TOTAL		253.127,52 €
€ Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas importe subvencionado ACV/Gener x actuación	Accesibilidad		41.419,32 €
€ Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas importe subvencionado ACV/Gener x actuación	Conservación		195.044,02 €
€ Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas importe subvencionado ACV/Gener x actuación	Ef. energética		16.664,18 €
% € subvención Ayudas rehabilitación comunidades/bloques/espacios comunes/compartidas importe subvencionado ACV/Gener			

Las personas

Progresivo envejecimiento de la población. Ciudad receptora de población especialmente proveniente del área metropolitana de Barcelona.

Población total: **224.111** (*Padrón municipal, 2021*)

Hogares: **83.491**

Número de personas por hogar (2020): **2,63**

% de hogares unipersonales: **25,53%**

Proyección demográfica (número de nuevos hogares año/estimación): **entre 600-700 nuevos hogares al año**

Población en edad de emancipación: **22.289** (11,79% de habitantes entre 25-34 años sobre el total de población, 10,11% de habitantes entre 15 y 24 años sobre el total de población)

% de personas mayores: **16,74%**

Índice de envejecimiento: **97,96**

Número de hogares con personas mayores viviendo solas: **7.720** (9,27%)

Vulnerabilidad residencial

Vulnerabilidad residencial presente en toda la ciudad y especialmente en barrios con alta presencia de colectivos con mayores dificultades.

Esfuerzo de pago cuotas hipotecarias vivienda principal: **29,53%** (según RFDB por habitante de +16 años)

Esfuerzo de pago alquiler vivienda principal: **44,26%** según RFDB por habitante (2020), (53,24% según renta neta media anual por habitante, 20,02% según renta neta media anual por hogar, 34,94% según unidad de consumo, 39,03% media del precio anual del alquiler en relación con la renta bruta familiar (a partir de 16 años)

Inscripciones en el RSVPO: **5.136** inscripciones vigentes de unidades de convivencia (dic. 2020), **4.686** inscripciones vigentes de UC (30/09/2021)

Desahucios: total de **998** resoluciones/fechas de desahucio comunicadas por los juzgados en 2020: hipoteca, 57 (de los cuales 38 son usuarios no conocidos); alquiler, 378 (de los cuales 149 son usuarios no conocidos); ocupaciones, 563 (de los cuales 107 son usuarios no conocidos).

Lanzamientos practicados: en el Partido Judicial de Terrassa (incluye otros municipios)

Año 2019: Total: 673	Año 2020: Total: 233
Ejec. hipotecarias: 121	Ejec. hipotecarias: 30
LAU: 406	LAU: 174
Otras: 146	Otras: 29

Informes para impedir cortes de suministros: cortes detenidos (agua, gas y luz): **606** (2019), cortes detenidos (agua, gas y luz): **403** (2020)

Ayudas municipales de urgencia: **518** ayudas (*acceso y deudas*) y **63** ayudas (*suministros*) **158** (*complementos al alquiler social*) (2020)

Ayudas autonómicas para el pago del alquiler: **1.300** prestaciones concedidas; **497** solicitudes Covid (*importe total de 2.360.512,33 €*) (2020)

El mercado

Reactivación de la construcción en el municipio e incremento del precio de compraventa y alquiler. Desajuste entre la oferta existente en el mercado libre y la demanda observada, que se concreta en una baja presencia de viviendas de alquiler y unos precios medios superiores a la capacidad de las personas o familias demandantes. Saturación de recursos residenciales para hacer frente a la demanda de vivienda social.

Precio medio de venta total: **1.772,64 €/m²** Precio medio de las viviendas vendidas

Precio medio de venta de obra nueva: **2.254,51 €/m²** Precio medio de vivienda libre nueva por m²

Precio medio de venta de segunda mano: **1.732,19 €/m²** Precio medio de vivienda libre usada por m², 1.954 €/m² de media oferta ciudad 3T 2021 (192.178,1 €); Máx.-mín.: 2.364,6 €/m² Centre - 1.270 €/m² Ca n'Anglada.

Renta media mensual de alquiler: **623,26 €/mes** de media según fianzas INCASOL (2020), 580,88 €/mes de media según fianzas INCASOL (T1 y T2 2021), 811,7 €/mes de media según ofertas publicadas en portales inmobiliarios (T1, T2 y T3 2021). El cuadrante delimitado por la avda. de Barcelona y Àngel Sallent, paseo Vint-i-Dos de Juliol y las carreteras de Montcada y Martorell aglutina el 50,2% de la oferta de vivienda.

Precio medio del suelo: **400 €/m²** (2019)

Compraventas registradas (2020): **2.121** Compraventas de vivienda registradas en 2020 (1.895 viv. usadas, 225 viv. nuevas y libres, 1 viv. nueva y protegida, 90% de las operaciones de compraventa son de vivienda usada)

Contratos de alquiler registrados (2020): **3.924** contratos registrados en el INCASOL (2020)

Viviendas acabadas libres nuevas: **229 viviendas en total** (170 plurifamiliares en bloque; 59 unifamiliares (2020), 242 viviendas en total; 211 plurifamiliares en bloque; 31 unifamiliares (enero-junio 2021))

Viviendas acabadas VPO: **5** viviendas acabadas VPO (2019), 21 viviendas acabadas VPO (2020)

Promoción de VPO: histórico en la ciudad: **10.575** viviendas; 14% de alquiler, 4.188 viviendas (incluidas públicas sin calificar), 3.918 viviendas VPO vigente; 77,06% de venta y 17,14% de alquiler respecto a VPO vigente

Planeamiento y Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda

Suficiente potencial residencial para absorber la demanda de los próximos años, condicionado al desarrollo urbanístico de sectores.

Plan territorial sectorial de la vivienda (estimación para los próximos 15 años): **15%**

Sectores por desarrollar: **88**

Potencial de vivienda en SUC: **15.928 viviendas libres** (alrededor de 551 en construcción/pendientes de venta)

Potencial de vivienda en SUNC y Surb: **19.609 viviendas libres y 8.406 viviendas protegidas**

Potencial total: **41.582 viviendas** (deberían añadirse las viviendas resultantes de los 668 solares en SUC)

Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda:

- Ayuntamiento: **73.243 m²; 916 viviendas**
- Sociedad Municipal de Vivienda: **141.819 m²; 3.332 viviendas**
- Foment Terrassa: **4.949 m²; 61 viviendas**

Recursos residenciales

Titularidad pública: **1.669 viviendas** (entre la Sociedad Municipal de Vivienda y la Agencia de la Vivienda de Cataluña)

Titularidad privada con gestión pública: **771 viviendas** (tanto de particulares como GT)

Titularidad privada, gestionados por otras entidades: **369 viviendas** (estimación)

Total ciudad: entre **2.457 y 2.826 viviendas**

VPO con protección vigente (hay que prever la descalificación/desprotección progresiva de gran parte de este parque):

Nombre d'habitatges protegits, amb règim de protecció vigent a 31/12/2020									
HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, AMB QUALIFICACIÓ DEFINITIVA A PARTIR DE 1991									
TOTAL HPO	Habitatges amb protecció oficial - QD 1990-92	Règim Promotor	Habitatges amb protecció oficial amb qualificació definitiva desde 1993, segons règim de tinença i tipus de promotor					Habitatges acabats promoció pública (sense qualificar) 1990-2020	TOTAL HABITATGES
			Compravenda	Lloguer	Allotjaments	Venda/lloguer	TOTAL		
		Cooperatives	523	-			523		
		Promotor sense ànim de lucre	413	49			462		
		Promotor privat	1046	320	90	20	1476		
		Promotor públic	1081	323			1404		
3918	53	Total	3063	692	90	20	3865	270	
								4188	

VILAFRANCA DEL PENEDÈS

El parque de viviendas

En dos décadas las viviendas principales en Vilafranca han perdido peso respecto al total de viviendas, al pasar del 84,4% al 79,4% pese a haber aumentado su número de 8.263 a 15.138 (un crecimiento anual del 4,2%).

El grueso del parque de viviendas de Vilafranca del Penedès fue construido entre 1960-1980 (29%) y entre 1991 y 2011 (38,5%), es decir, dos tercios del parque actual. En la década de 2002 a 2011 fue en la que más se edificó, con un total de 3.456 viviendas.

El Ayuntamiento realizó un estudio para detectar las viviendas con indicios de desocupación en el municipio a partir del padrón de habitantes y el consumo de agua del último año. Se detectó un indicio de 926 viviendas posiblemente desocupadas, 145 propiedad de bancos y 781 de particulares.

Parque total del municipio: **19.067** viviendas (*de las cuales 15.138 de uso principal*)

Edificios destinados a vivienda: **3.842** edificios

Régimen de tenencia: **80% propiedad – 15% alquiler – 5% otros**

Antigüedad del parque: edad media **40,23** años

Viviendas en mal estado: **67** edificios (*1,74% de los edificios*)

Edificios de 4 plantas o más sin ascensor: **587**

Viviendas vacías: **926**

Viviendas sobreocupadas: **230** (*más de 5 personas según PLV*)

Viviendas ocupadas irregularmente: **90** (*que tenga constancia el Ayuntamiento*)

Inspección Técnica de Edificios (2010-2020): **1.190**

Ayudas a la rehabilitación: **8 comunidades AVC y 120.000 € ayuda municipal, 60 viviendas**

Las personas

Desde el año 2000 Vilafranca del Penedès ha tenido un crecimiento natural positivo, gracias a una alta tasa de natalidad (12,4‰), superior a la media comarcal (11,8‰) y catalana (10,7‰), y a una baja tasa de mortalidad (7,8‰), inferior a la media del Alt Penedès (8,4‰) y de Cataluña (8,4‰).

Estas características han permitido que entre 2000 y 2016 se haya producido un crecimiento natural medio de 165 habitantes por año, destacando los años 2004-2012 con una media de 214 hab./año.

El crecimiento de la población de Vilafranca del Penedès viene motivado principalmente por las migraciones, tanto internas como externas. Entre 2000 y 2017 se ha producido un saldo migratorio medio de +333 habitantes por año.

Población total: **40.154**

Hogares: **15.138**

Número de personas por hogar (2020): **2,56**

% de hogares unipersonales: **23,52%** (3.560 hogares)

Proyección demográfica (número de nuevos hogares al año/estimación media): **106 hogares/año**

Población en edad de emancipación: **4.201**

% de personas mayores: **17,87%**

Índice de envejecimiento: **104,65**

Número de hogares con personas mayores viviendo solas: **1.360** IDESCAT. (*Dato municipal: 731 personas mayores de 80 años viven solas*)

Vulnerabilidad residencial

Los elevados precios de la vivienda comportan que la mitad de los hogares del municipio estén excluidos del mercado libre y que las personas que desean acceder a una vivienda se encuentren con un coste mensual de la cuota de alquiler por encima de la cuota hipotecaria que resultaría de una vivienda plurifamiliar del mismo tamaño (teniendo en cuenta el 100% de financiación y sin considerar la inversión/ahorro inicial).

Esta demanda no cubierta por la vivienda protegida convencional deberá solventarse mediante otras tipologías de vivienda más asequible o bien a través de la reducción del precio medio del módulo protegido o la dotación de ayudas en materia de vivienda.

Esfuerzo de pago cuotas hipotecarias vivienda principal: **30,61%**

Esfuerzo de pago alquiler vivienda principal: **40,90%**

Inscripciones en el RSVPO: **1.238** (205 aceptadas vigentes último año, AVC caduca cada año)

Desahucios: **33**

Lanzamientos practicados: **135** (partido judicial de Vilafranca, incluye comarca)

Informes para impedir cortes de suministros: **248**

Ayudas municipales de urgencia: **147**

Ayudas autonómicas para el pago del alquiler: MITMA 2020 > **647** ayudas (importe total 1.220.377,60 €)

El mercado

Las dinámicas constructivas indican que entre 1992 y 2017 han tenido lugar dos fases de crecimiento del parque de viviendas a ritmo alto. Así, entre 1997-2001 y 2004-2007 se iniciaron 6.298 viviendas mientras que entre 2001-2003 y 2006-2008 el crecimiento medio anual fue de 557 viviendas terminadas por año.

En cuanto a las viviendas de protección oficial, desde 1992 se han iniciado 1.537 (un 16,5% del total de las iniciadas) y han terminado de construirse 1.361 (un 18% del total). Sin embargo, el parque de viviendas de protección se encuentra detenido desde 2011, al no haberse iniciado ninguna promoción. En la actualidad tiene licencia de obras la construcción de una promoción de 36 viviendas de protección oficial a través del INCASOL.

Tras la emergencia sanitaria, se detecta un incremento de la demanda tanto en compraventa como en alquiler, en especial de población procedente del área metropolitana, lo cual está provocando un incremento del precio de compraventa.

En cuanto a las ofertas de alquiler de segunda mano, se detecta un desajuste entre demanda y oferta, ya que existe una oferta muy baja de alquiler y una demanda no satisfecha. De ahí que el precio medio de alquiler sea de 651 €, por una superficie de 77,9 m² y un coste de 8,7 €/m².

Precio medio de venta total: **1.884,5 €/m²**

Precio medio de venta de obra nueva: **2.157 €/m²**

Precio medio de venta de segunda mano: **1.612 €/m²**

Renta media mensual de alquiler: **651 €/mes**

Precio medio del suelo: **238 €/m²** (*MIFO a efectos plusvalías*)

Compraventas registradas (2020): **356**

Contratos de alquiler registrados (2020): **684**

Viviendas acabadas libres nuevas: **125**

Viviendas acabadas VPO: **1**

Promoción de VPO: **36** (*INCASOL*)

Planeamiento y Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda

El planeamiento urbanístico actualmente vigente en el municipio de Vilafranca del Penedès es la revisión del Plan de Ordenación Urbanística Municipal, aprobado definitivamente en fecha 15 de octubre de 2003 y publicado el 21 de enero de 2004, y sus posteriores modificaciones.

La capacidad del planeamiento a fecha de hoy, teniendo en consideración el actual estado de desarrollo de sus sectores, sería de 5.566 viviendas nuevas, 2.088 de ellas de protección oficial. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que el desarrollo urbanístico de muchos de estos sectores es de iniciativa privada.

Plan territorial sectorial de vivienda (estimación para los próximos 15 años): **19.425** viviendas principales (*de ellas 1.829 para políticas sociales*)

Sectores por desarrollar: **Sí**

Potencial de viviendas en SUC: **1.005**

Potencial de viviendas en SUNC y Surb: **1.737** SUNC y **1.741** Surb

Potencial total: **6.571**

Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda: **Sí**

Recursos residenciales

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, AMB QUALIFICACIÓ DEFINITIVA A PARTIR DE 1991																
TOTAL HPO	Habitatges amb protecció oficial - QD 1991-92	Habitatges amb protecció oficial amb qualificació definitiva desde 1993, segons règim de tinença i tipus de promotor														
		TOTAL					Compravenda					Lloguer				
		Total	Cooperatives	Promotor sense ànim de lucre	Promotor privat	Promotor públic	Total	Cooperatives	Promotor sense ànim de lucre	Promotor privat	Promotor públic	Total	Cooperatives	Promotor sense ànim de lucre	Promotor privat	Promotor públic
1.356	30	1.326	531	168	302	325	1.038	521	142	184	191	287	10	26	117	134

VILANOVA I LA GELTRÚ

El parque de viviendas

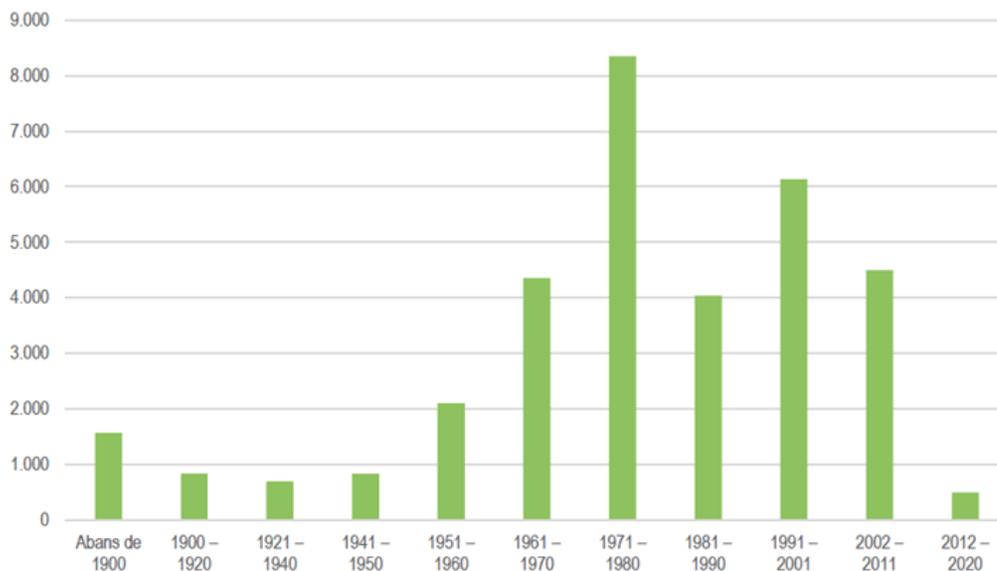
En la actualidad, Vilanova i la Geltrú cuenta con 30.641 inmuebles con uso residencial según datos catastrales, si bien el censo de 2011 cifra en 33.386 el número total de viviendas. Es posible que esta diferencia numérica se deba a que las fincas sin división horizontal se contabilizan en el catastro como único inmueble cuando en realidad disponemos de varias viviendas que el censo sí identifica. El régimen principal de tenencia y acceso a la vivienda es la propiedad.

Más de la mitad de los edificios de viviendas de Vilanova i la Geltrú, un 59,84%, corresponde a viviendas unifamiliares, un 8,54% a edificios bifamiliares y el resto, un 31,63%, son edificios de más de dos inmuebles. A pesar de la importancia de los edificios unifamiliares, su representatividad es muy baja en cuanto al número de viviendas globales en el municipio. Así, de las 33.386 viviendas existentes de acuerdo con el censo de 2011, las viviendas unifamiliares representan únicamente el 16,9% del parque.

Al evaluar el número de viviendas ubicadas en edificios, en función del número de plantas, se constata que la mayoría de las viviendas se ubican en edificios de entre 3 y 6 plantas, un 69,17%, mientras que un 18,3% lo hacen en edificios de 1 y 2 plantas. Así pues, Vilanova i la Geltrú es un municipio de viviendas plurifamiliares de altura media.

La presencia de viviendas vacías y el fenómeno de la ocupación se encuentran extendidos por la ciudad. Se dispone de regulación municipal del uso de vivienda turística. Se desarrollan acciones de rehabilitación del parque de viviendas y edificios en proceso de envejecimiento con el impulso de las ITE.

Parc total del municipi	33.386	30.641									
	(Cens)	(Cadastre)									
Edificis destinats a habitatge	9.429										
Règim de tinença	19.513	5268	1.804								
	(Propietat)	(Lloguer)	(Altres)								
Antiguitat del parc	1.456	1.091	598	549	650	1.468	6.140	3.270	5.105	3.547	491
	(no consta)	(abans de 1900)	(1901-1920)	(1920-1940)	(1941-1950),	(1951-1960),	(1971-1980),	(1981-1990),	(1991-2001)	(2002-2011)	(2012-2020)



Font: Dades fins a 2011: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE. Dades 2012 – 2020: Habitatges acabats, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics de Catalunya.

Habitatges en mal estat	148 (Ruínós)	541 (Dolent)	3.401 (Deficient)			
Edificis de 4 plantes o més sense ascensor	924 edificis	9,8% dels edificis				
	3.348 (Cens 2011)	584 Prog. inspeccions municipal (2015-2017)	90 Prog. inspeccions municipal (2021)	155 Registre RHBO Generalitat (2020).		
Habitatges buits	16 inspeccions (2020)					
Habitatges sobreocupats	16 inspeccions (2020)					
Habitatges ocupats irregularment	85 (Policia Local i Mossos),	70 (SIDH)	274	(Padró)		
Inspecció Tècnica d'Edificis (2010-2020)	4 2015	23 2016	398 2017	499 2018	203 2019	133 2020
Ajuts a la rehabilitació OLH:	1 (2015)	1 (2016)	3 (2017)	3 (2018)	4 (2019)	8 (2020)

Las personas

Vilanova i la Geltrú experimentó un importante crecimiento de población en las décadas de los sesenta y setenta del siglo pasado, de un 2,8 y 3,4% anual respectivamente. Entre 1950 y 2021 ha triplicado su población, pasando de 19.483 a 68.638 habitantes.

En las últimas décadas ha experimentado un proceso de maduración y envejecimiento que podría verse acentuado de no consolidarse la recuperación del crecimiento que se ha producido desde 2018.

Las diferentes dinámicas de evolución de la población y los hogares se tradujeron en la reducción media del tamaño del hogar al pasarse de 3,10 personas/hogar en 1991 a 2,42 personas/hogar en 2021. A nivel general se ha acentuado la tendencia a la reducción del hogar, pues los hogares

integrados por una o dos personas pasan a suponer el 56,9% mientras que los hogares unipersonales pasan a ser más numerosos que los de tres personas.

Las proyecciones de población del IDESCAT prevén que el municipio siga ganando población en los dos escenarios de crecimiento, el medio y el padronal, aunque con un índice anual más moderado.

El municipio atrae a residentes del Área Metropolitana de Barcelona con una clara preponderancia del municipio de Barcelona. Con los municipios vecinos también existen importantes flujos aunque dominan los saldos negativos.

Població total (2021)	68.638
Llars (domicilis 2021)	28.316
Nombre de persones per llar (2021)	2,42
% de llars unipersonals (2021):	29,9
Projecció demogràfica:	614 noves llars estimades per al 2027 (6 anys PLH 2022-2027)
<i>(nombre de noves llar l'any/estimació mitjana):</i>	102,3
Població en edat d'emancipació (2021) sense emancipar	9.565
Població en edat d'emancipació (2021) ja emancipada	3.961
Població en edat d'emancipació (2021) TOTAL	13.526
% de gent gran (2021)	20,4
Índex d'envel·liment (2021)	139,4
Nombre de llars amb gent gran que viu sola (2021)	3.393

Vulnerabilidad residencial

Varias son las problemáticas en relación con la vivienda que se identifican en Vilanova i la Geltrú que implican situaciones de exclusión residencial. Dejando de lado aquellas vinculadas al envejecimiento de la población, ya que a pesar de derivar en muchos casos en problemas con la vivienda tienen lógicas de tratamiento diferentes, podemos identificar 5 grandes problemáticas:

- Dificultades de acceso a la vivienda.
- Dificultades de pago/mantenimiento de la vivienda.
- Riesgo de pérdida de la vivienda.
- Personas sin techo.
- Inadecuación de la vivienda, a menudo vinculada al fenómeno de la ocupación irregular.

A partir del estudio de estos cinco ámbitos, a fecha 2020 la estimación de las necesidades de viviendas asequibles y sociales en el municipio de Vilanova i la Geltrú, para cada una de estas problemáticas, sería:

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	1.124	100,0%	36,3%
Joves	-	14,2%	5,1%
Adults	-	78,2%	28,4%
Grans	-	7,6%	2,8%
B. Manteniment	848	100,0%	27,4%
C. Exclusió residencial	1.126	100,0%	36,3%
Pèrdua de l'habitatge	626	55,6%	20,2%
Habitatge insegur	409	36,3%	13,2%
Habitatge inadequat	23	2,0%	0,7%
Sensellarisme	68	6,0%	2,2%
Total	3.098		100,0%
Pes llars estimades 2027	Mitjà	Padronal	
Escenaris	10,7%	10,7%	

La vulnerabilidad residencial está presente en toda la ciudad pero en especial en barrios con alta presencia de colectivos con mayores dificultades.

Esforz de pagament quotes hipotecàries habitatge principal:	42%	
Esforz pagament lloguer habitatge principal:	48%	2,5 vegades IPREM.
(calculat en base ingressos nets llar 2018 i renda lloguer 2020)	34,30%	3,5 IPREM
	26,70%	4,5 IPREM
Inscripcions al RSHPO (2020)	1.124	
Desnonaments (2020)	23	
Llançaments practicats (2020)	73	
Informes per impedir talls de subministres (2020)	163	
Ajuts municipals d'urgència (2020)	202	per pagament d'habitatge
	80	per pagament subministraments
	617	MITMA
Ajuts autonòmics pel pagament del lloguer (2020)	18	PEEU
	79	GENT GRAN
	168	COVID

El mercado

En los últimos años se ha producido una reactivación de la construcción en el municipio y un incremento del precio de compraventa y alquiler. A nivel general, se constata un desajuste entre la oferta de alquiler, escasa, y la creciente demanda, así como los altos precios.

Vilanova i la Geltrú atrae a compradores de otros municipios con capacidad económica que acuden para mejorar su vivienda.

De los estudios realizados este 2021 sobre el mercado de vivienda en venta se constata que algo más de dos tercios de la vivienda en oferta de segunda mano se encuentra en edificios plurifamiliares, con un peso importante de los pisos. De hecho, el 54% de la oferta son pisos, con un precio medio de 204.353 € y casi 92 m² construidos. Por lo general se trata de viviendas ya antiguas, de 1979 de media.

La oferta más accesible en el municipio corresponde a estudios, apartamentos y plantas bajas, aunque solo suponen un 10,6% del total.

Las viviendas unifamiliares entre medianeras y las de tipología de chalé en terreno rústico constituyen la oferta de mayor antigüedad (1965 y 1957 respectivamente), pero no son la oferta más accesible debido a sus grandes dimensiones. Una cuarta parte de las viviendas entre medianeras requiere reformas integrales, así como el 15% de los chalés en suelo rústico.

Por lo que respecta al mercado de alquiler, la vivienda en edificios plurifamiliares supone el 98% de la oferta, siendo la de precio más asequible sobre todo la de plantas bajas, si bien su precio por metro cuadrado está entre los más caros debido a un menor tamaño medio.

Entre 2015 y 2020 la renta media de alquiler en el municipio se ha incrementado un 31%.

Preu mitjà de venda total (2020)	193.692	2.155,21 €/m ²
Preu mitjà de venda de l'obra nova (2020)	225.123	2.764,60 €/m ²
Preu mitjà de venda de la segona ma (2020)	185.162	2.106,35 €/m ²
Renda mitjana mensual de lloguer (2020)	678	
Preu mitjà del sol (solars municipals disponibles)	607,02 €/m ² habitatge	150,95 €/m ² ús comercial
Compravendes registrades (2020)	715	
Contractes de lloguer registrats (2020)	1.042	
Habitatges acabats lliures nous (2000 - 2020)	6.614	
Habitatges acabats HPO (2000 - 2020)	281	
Promoció d'HPO	931 habitatges totals	(30,89 per mil)

Planeamiento y Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda

El potencial de crecimiento de Vilanova i la Geltrú es superior a las necesidades del municipio, aunque no se dispone de grandes reservas de VPO para el desarrollo de vivienda asequible.

El Plan Territorial General de Cataluña (PTGC) establece la polaridad de Vilanova i la Geltrú junto a Sitges como uno de los cuatro sistemas de reequilibrio metropolitano con capacidad de crecimiento ordenado. Estas directrices se concretan en el Plan Territorial Metropolitano de Barcelona, que engloba las comarcas del Barcelonès, Maresme, Baix Llobregat, Penedès y Garraf y determina el ámbito de Vilanova i la Geltrú como un Área Urbana de desarrollo nodal otorgando diferentes estrategias de desarrollo en el marco de un futuro Plan Director Urbanístico del Garraf: Centro en el Barrio de Mar vinculado a la estación y al Puerto de Vilanova, áreas especializadas industriales a consolidar y equipar, áreas especializadas de infraestructuras, como el Puerto de Vilanova i la Geltrú, y previsión de la creación de una línea orbital ferroviaria que conecte Vilanova con Vilafranca y las grandes ciudades del arco metropolitano.

El planeamiento de Vilanova también está condicionado por otros planeamientos supralocales como el Plan Territorial Parcial del Penedès y el Plan Director de las Áreas Residenciales Estratégicas del Alt Penedès - Garraf.

El planeamiento municipal vigente en Vilanova i la Geltrú, que data de 2001, actualmente se encuentra en fase de revisión con la redacción del Avance del POUM.

El volumen total del potencial de construcción de viviendas en suelo urbano consolidado en el municipio (tanto suelo privado como público) se establece en un total de 3.723 viviendas, cuyo resumen sería:

SOL URBÀ	CONSOLIDAT		Àmbit		Habitatges		
		Solars vacants	1.1.1	Casc antic de la Geltrú	12	1.088	
			1.1.2	Vilanova antiga i el Palmera	2		
			1.1.3	Eixample Central	108		
			1.1.4	Casernes	19		
			1.1.6.1	Eixample est	92		
			1.1.6.2	Eixample oest	164		
			1.1.7	Eixample Concepció	17		
			1.1.8	Eixample Cap de Creu	102		
			1.1.9	Sant Joan	89		
			1.1.10	Barri de Mar	113		
			1.1.13	Ribes Roges	21		
			1.2	Tacó	25		
			1.6	El Prat de Vilanova	12		
			1.4	Santa Maria de Cubelles	50		
			1.10	La Collada - Els Sis Camins	245		
			1.17	Molí de Vent	17		
			Solars procedents de PP amb urbanització recepcionada	L'Aragai	1.11		L'Aragai
		Aiguacuit		1.12	Aiguacuit	3	
		La Bòbila		1.18	La Bòbila	11	
		Llimonet		1.24	Llimonet - polígon 1	48	
Mas Seró - Sector 1	1.25	Mas Seró - Subsector 1		15			
Llimonet	2.1.2 i 2.1.3	Llimonet - polígons 2 i 3		767			
Sant Jordi I	2.7	Sant Jordi I		286			
L'Aragai	2.9	L'Aragai - polígon 3		27			
La Carrerada	2.10	La Carrerada		336			
Fondo de Sumella	2.11	Fondo de Sumella		268			
Solicrup - Subsector 1	3.5	Solicrup		79			
Solicrup - Subsector 2	3.5	Solicrup	220				
Procedents de PERI desenvolupat	PERI de l'àmbit de l'Eixample de Mar	1.1.11	Eixample Pirelli	516	516		

El municipio dispone de 6 solares patrimoniales de titularidad pública destinados a uso residencial y de 3 solares dotacionales para desarrollar vivienda protegida.

Pla territorial sectorial de l'habitatge (estimació pels propers 15 anys): 3.273 nous habitatges per assolir 15% solidaritat urbana	666	any 2027
	1.255	any 2032
	1.352	any 2037
Sectors per desenvolupar:	11 sectors (Eixample Nord, Mas Seró 2, Ortoll 1 i 2, Tacó variant, Pau Hostal, Sant Jordi II, Turó Sant Cristòfol, Muntanyeta, Santa Maria Cubelles i Vilanova Park).	
Potencial d'habitatge en SUC: 3.723.	3.723	
Potencial d'habitatge en SUNC i Surb:	732 (SUNC)	16.544 (SUD)
Potencial Total:	20.099 habitatges	
Patrimoni Municipal de Sol i Habitatge	Sí	

Recursos residencials

Vilanova i la Geltrú cuenta con pocas viviendas de propiedad pública ya que buena parte de la promoción desarrollada por los distintos operadores públicos lo ha sido en régimen de compraventa. Sin embargo, en los últimos tres años el Ayuntamiento ha adquirido 21 viviendas a través del ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre inmuebles de entidades bancarias y grandes tenedores para destinarlos a alquiler social.

El municipio dispone de diferentes recursos residenciales para dar respuesta a la diversidad de situaciones y necesidades de su población en materia de vivienda, que pueden clasificarse en los siguientes bloques en función de la propiedad y del uso:

- **Viviendas de propiedad pública.** Se incluyen las viviendas propiedad del Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú y de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.
- **Viviendas asequibles de propiedad privada.** Se incluyen las viviendas de particulares introducidas en la Bolsa de Alquiler, las viviendas de alquiler con prórroga forzosa, las viviendas con protección oficial de compraventa que todavía mantienen la calificación protegida en vigor, así como las viviendas de entidades financieras procedentes de daciones en pago que la entidad ha cedido en alquiler social a la unidad de convivencia que era propietaria.
- **Viviendas asequibles propiedad de entidades sociales.** Se incluyen fundamentalmente viviendas propiedad de la fundación Sant Antoni Abad, la asociación Sociohabitatge, la fundación Casa Empara, la fundación Hàbitat 3 y la fundación Foment Habitatge Social.
- **Otros recursos residenciales utilizados por la administración local.** Se incluyen aquellos recursos utilizados por el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú para dar respuesta a necesidades de alojamiento que no es posible atender a través de viviendas.

Titularitat pública	83 (Ajuntament)
	201 (Agència Habitatge Catalunya)
Titularitat privada amb gestió pública	106 (Borsa de lloguer)
	34 (EEFF)
	5 (Reallotgem.cat)
	4 (Lloguer Ajuntament)
Titularitat privada gestionats per altres entitats	11 (Càritas)
	2 (Hàbitat 3)
	2 (Grup ATRA)
	2 (Sociohabitatge)
	3 (Casa d'Empara)
	4 (Fundació Sant Antoni)
Total habitatges	457

Como conclusión, en cuanto al cumplimiento de los dos objetivos clave establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Cataluña (PTSVC), en relación con la dotación de un parque de vivienda asequible y social suficiente –es decir, un parque de vivienda de alquiler social mínimo de un 8% para municipios tipo 1 y cumplimiento del Objetivo de Solidaridad Urbana, partiendo del dato de que actualmente Vilanova i la Geltrú posee un parque de vivienda asequible total de 2.713 viviendas destinadas a políticas sociales (datos 2021)– se estima que, para poder alcanzar tales objetivos al término del tercer quinquenio del PTSVC (año 2037), será necesario:

- Promover 1.782 viviendas nuevas con protección oficial o dotacionales.
- Conseguir 809 nuevas viviendas a partir de otros mecanismos distintos de la promoción.

Avance de conclusiones

Los datos agregados de los municipios integrantes de la Asociación de Municipios del Arco Metropolitano de Barcelona nos permiten adelantar cuatro propuestas susceptibles de ser incorporadas a un eventual convenio de colaboración entre la Asociación y el Ministerio que debería contemplar los siguientes programas de actuación:

Programa de actuación para la promoción de nueva vivienda dado que se dispone de suficiente capacidad de solares edificables de titularidad pública. Este programa debería ayudar a paliar el grave déficit existente de parque público de vivienda y facilitar el cumplimiento de las previsiones del Plan Sectorial de Vivienda de Cataluña.

El potencial susceptible de incorporar a este programa superaría las 4.000 nuevas viviendas en el conjunto de municipios y podría defenderse la capacidad de cerrar un programa que prevea la construcción de entre 1.000 y 1.500 viviendas para los próximos cuatro años.

Programa de rehabilitación del parque de vivienda existente y consolidada. El grado de envejecimiento del parque de vivienda, público y privado, es muy importante y por ello es necesario implementar con urgencia un programa de rehabilitación que permita elevar sustancialmente la calidad de este parque en términos de accesibilidad, eficiencia energética, revisión estructural y saneamiento de fachadas y cubiertas.

Para atender la necesidad de unas 1.000 viviendas se requeriría una dotación mínima de 30M €.

Programa de barrios. Conviene reconocer la necesidad de persistir en programas de actuación inspirados en la metodología implementada mientras estaba vigente la Ley de Barrios. Un nuevo Plan de Barrios específico para las ciudades del Arco Metropolitano de Barcelona ayudaría a impulsar la calidad urbana en general, la funcionalidad del espacio público y del verde urbano, la cohesión social y la eficiencia y sostenibilidad medioambiental.

Este programa podría iniciarse con una dotación entre 150 y 200M € y debería permitir como mínimo una actuación por ciudad.

Programa de adquisición de suelo y vivienda. Con el objetivo de ampliar el Patrimonio público de Suelo y Vivienda, es conveniente disponer de una bolsa de recursos económicos que permita una acción pública en el mercado y facilite actuar en la ciudad consolidada. La recuperación del déficit actual no puede fiarse únicamente a la construcción de edificios de nueva planta y, en muchos casos, la política de vivienda

debe implementarse en plazos más cortos de los que ofrece el proceso de proyecto, licitación y construcción de nueva vivienda.

Esta bolsa debería dotarse con unos 40M € que deberían permitir la adquisición de entre 400 y 500 unidades.



Associació de Municipis
de l'Arc Metropolità de Barcelona



Ajuntament de Granollers



Ajuntament
de Martorell



Ajuntament
de Mataró



Ajuntament de
Mollet del Vallès



Ajuntament
de Rubí



Ajuntament
de Sabadell



Ajuntament de
Terrassa



AJUNTAMENT
VILAFRANCA
DEL PENEDÈS



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú