

Terrassa, una ciutat on cada any és més difícil accedir a un habitatge

Al Vallès Occidental, la majoria de la població destina més del 47% de la seva renda a pagar la mensualitat del lloguer



L'avinguda de Cerdanyola de Sant Cugat | Anna Mira

Cada vegada és **més difícil accedir a un habitatge**. Així es desprèn de l'**Informe anual de l'habitatge al Vallès Occidental 2021** elaborat per l'Observatori del Consell Comarcal. Un estudi on s'analitzen els **principals indicadors** en matèria d'habitatge de la comarca en àmbits com la dinàmica de la construcció, el mercat immobiliari, els instruments de la política d'habitatge, l'exclusió residencial i la certificació energètica.

Així doncs, es constata l'**augment de l'esforç econòmic** dels vallesans per la compra i lloguer d'habitatges -els residents destinen al voltant del 33% del sou a pagar la hipoteca, mentre que la mitjana per fer front al lloguer es dispara al **47% de la renda**-. En aquest sentit, també s'ha observat fortes diferències entre municipis. Tret de **Badia del Vallès**, en el conjunt de municipis del Vallès Occidental es destina més del 40% de la renda a pagar la mensualitat del lloguer (llindar que marca sobrecàrrega de cost de l'habitatge). Tot i això, a quatre municipis aquest percentatge encara es dispara més fins a arribar a la meitat dels ingressos: **Sant Cugat, Palau-solità i Plegamans, Vacarisses i Castellbisbal**. A **Terrassa**, els índexs també s'han disparat durant els darrers anys.

?Avui parlem sobre l'empitjorament de les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge

??Les persones residents a la comarca destinen al voltant del 33% del seu sou a pagar la hipoteca i la meitat de la renda familiar a pagar el lloguer (47%). pic.twitter.com/5Sg4lCt1RV

? Observatori del Vallès Occidental ?? (@VallesObserva) July 27, 2022

Cal recordar que, amb l'esclat de la pandèmia, l'Estat i la Generalitat van aplicar mesures excepcionals per fer front a la **vulnerabilitat residencial** com ara la paralització dels **desnonaments**. No obstant això, aquest 2021 s'han portat a terme 1.049 llançaments judicials a la comarca; 413 més que durant el 2020. Per altra banda, el nombre de **prestacions** per al pagament del lloguer i els **ajuts econòmics d'urgència especial** també han crescut respecte a l'any anterior (+14% i un 55%, respectivament).

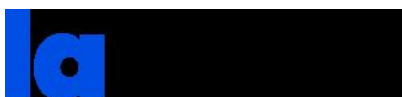


Un desnonament al centre de Sant Cugat del Vallès Foto: Sergi Baixas

El cost, una dinàmica irregular

Els preus de venda i de lloguer dels habitatges han presentat un **comportament diferent** al llarg del 2021. Per una banda, el cost de compravenda s'ha mantingut estable, amb una petita pujada del 0,5% i se situa en 2.327 €/m²; per l'altra, la mitjana del preu del lloguer mensual és un 2,2% més baixa que l'any anterior i se situa en 727 €/mes -lleugerament per sobre de la mitjana catalana-.

No obstant això, i malgrat l'estabilització del preu del metre quadrat de compravenda, aquesta experimenta **profundes variacions entre els diferents municipis**. Dels 23 que conformen la comarca, 14 han augmentat anualment el preu de compravenda, entre ells destaquen Viladecavalls i Castellbisbal, amb un increment del 25,1% i del 24,4%, respectivament. Per contra, a Castellar del Vallès s'ha produït un descens del 3,5% i a Badia del Vallès de l'11,8%.



En aquest sentit, cal destacar les **disparitats territorials** més notables: Sant Cugat del Vallès presenta el valor més elevat tant en el m² de compravenda com en el lloguer mensual, de 4.035 €/m² i de 1.175 €/mes. A l'altre extrem, Badia del Vallès registra els preus més baixos en ambdós tipus de mercats, amb 1.571 €/m² i 306 €/mes. La diferència del preu de compravenda entre aquests dos municipis és de 2.464 €/m² -dues vegades i mitja més- i la del lloguer de 869 €/mes -quatre vegades superior-.

El mercat immobiliari recupera el ritme

Pel que fa al **mercat immobiliari**, fortament colpejat durant la pandèmia -i en especial en el 2020-, aquest ha aconseguit recuperar els valors anteriors a la crisi sanitària en el nombre de **transaccions totals de compravenda**. En concret, durant el 2021 es van realitzar 10.400 transaccions al Vallès Occidental (+4,4% respecte al 2019); una xifra que, malgrat tot, queda força per sota de la recuperació que s'ha experimentat al conjunt de Catalunya (+10%).

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

Torna el totxo

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

En canvi, la **finalització d'obres** segueix la tendència de creixement dels darrers sis anys. Així, s'han acabat 2.073 habitatges, fet que suposa un increment del 12,2% respecte de 2020 (+252 habitatges) i un 52,3% més que en 2019 (+717). Ambdós creixements han estat similars als del conjunt català.

L'HPO, deures pendents

Xifres minses i quinze municipis que no han iniciat cap promoció durant els darrers 10 anys. Tot i això, les sol·licituds admeses al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Social continuen pujant i ja s'ha arribat a la dada més elevada des de 2012 amb 5.730 persones inscrites. Aquesta xifra suposa gairebé el **doblet d'inscripcions** que a l'any anterior i més de 1.000 respecte dels anys 2016-2019. Tot i això, durant el 2021 només es va iniciar la construcció de 187 HPO al conjunt de la comarca; una dada completament insuficient per donar resposta als reptes actuals de l'**emergència habitacional** de la ciutadania.