

Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla General Metropolità en la parcel·la
d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic
situada al carrer Saragossa, de Badia del Vallès**

(document per a l'aprovació inicial)

Municipi i comarca:

Badia del Vallès (Vallès Occidental)

Autor:

**Institut Català del Sòl
TerritorisXLM**

Projecte tipus:

Planejament

Clau:

2488.1

Data:

Abril 2019

Llibre:

2 de 2

Contingut:

Document 6 Memòria social

Estudi de la necessitat d'habitatge assequible de lloguer a Badia del Vallès



BADIA DEL VALLÈS

Índex

1. INTRODUCCIÓ	5
1.1. OBJECTE	5
1.2. EMMARCAMENT TERRITORIAL	5
2. DIMENSIÓ DEMOGRÀFICA	7
2.1. POBLACIÓ	7
<i>Evolució de la població</i>	7
<i>Estructura de la població</i>	7
<i>Naturalesa de la població</i>	8
2.2. CREIXEMENT	9
<i>Creixement de la població</i>	9
<i>Projecció de població</i>	9
2.3. RESUM I CONCLUSIONS DIMENSIÓ DEMOGRÀFICA.....	10
3. DIMENSIÓ RESIDENCIAL	11
3.1. PARC D'HABITATGES	11
<i>Estructura de les llars</i>	11
<i>Característiques dels habitatges</i>	12
<i>Producció immobiliària residencial</i>	13
3.2. MERCAT IMMOBILIARI: INFORMACIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL	13
<i>Característiques del mercat immobiliari</i>	13
<i>Característiques del mercat de lloguer</i>	13
<i>Noves promocions</i>	13
<i>Sectors en desenvolupament</i>	<i>¡Error! Marcador no definido.</i>
<i>Característiques del solar</i>	13
3.3. MERCAT IMMOBILIARI: INFORMACIÓ DELS OPERADORS LOCALS	14
<i>Característiques del mercat immobiliari</i>	14
<i>Característiques de l'oferta de lloguer</i>	14
<i>Característiques de demanda de lloguer</i>	14
3.4. FIANCES INCASÒL.....	16
<i>Evolució del preu de lloguer</i>	16
<i>Georeferenciació de les mostres de lloguer</i>	17
3.5. MERCAT DE COMPRA-VENDA I LLOGUER.....	19
<i>Preus de mercat de compra-venda</i>	19
<i>Evolució del mercat de compra venda</i>	19
<i>Relació mercat compravenda i lloguer</i>	19
<i>Estudi de mercat de lloguer per la promoció</i>	19
3.6. RESUM I CONCLUSIONS DIMENSIÓ RESIDENCIAL.....	20
4. DIMENSIÓ ECONÒMICA	21
4.1. ACTIVITAT ECONÒMICA	21
<i>Població activa</i>	21
<i>Atur</i>	21
4.2. RENDA I INGRESSOS	21
<i>Renda familiar disponible bruta</i>	21
<i>Ingressos mínims per accedir al mercat de lloguer</i>	22
<i>Indicador de renda de suficiència de Catalunya</i>	22
4.3. AJUTS PÚBLICS/POLÍTIQUES D'HABITATGE	23
<i>Relació amb el parc total d'habitatges de lloguer</i>	<i>¡Error! Marcador no definido.</i>
4.4. RESUM I CONCLUSIONS DIMENSIÓ ECONÒMICA.....	24
5. DIMENSIÓ URBANÍSTICA	25
5.1. PROMOCIÓ	25
<i>C/ Josep M^a Trias de Bes</i>	25
<i>Planejament vigent</i>	<i>¡Error! Marcador no definido.</i>
<i>Característiques de la ubicació</i>	26

5.2. RESUM I CONCLUSIONS DIMENSIÓ URBANÍSTICA.....	29
6. CONCLUSIONS I VALORACIÓ FINAL DE L'ESTUDI	31
ANNEX I: PLÀNOLS I ESQUEMES	35
ANNEX II: TAULES I GRÀFICS	42
ANNEX III: FONTS	51

1. Introducció

1.1. Objecte

El present informe analitza la demanda d'habitatges assequibles de lloguer al municipi de Badia del Vallès per tal de poder determinar la necessitat de realitzar una promoció d'habitatge assequible en un solar concret.

Per poder concloure la conveniència de desenvolupar la parcel·la d'habitatges de protecció pública, l'estudi s'ha realitzat aplicant la *Metodologia per a l'estudi de la necessitat d'habitatge assequible de lloguer* establerta per l'INCASÒL, la qual es basa en l'anàlisi de diversos factors agrupats en quatre dimensions:

- Dimensió demogràfica
- Dimensió residencial
- Dimensió econòmica
- Dimensió urbanística

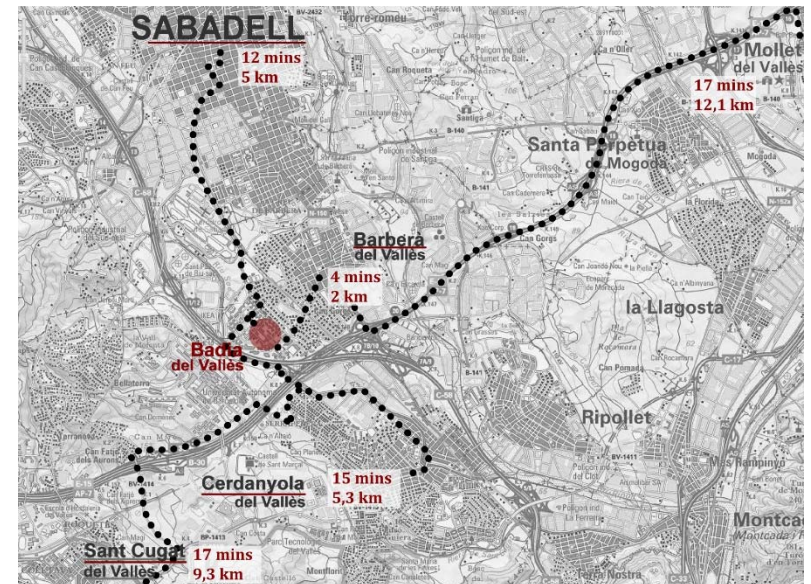
El treball, a banda de la Introducció en la qual es presenta el treball i l'emmarcament territorial de l'estudi, compta amb un capítol per a l'anàlisi de cada dimensió. Aquesta anàlisi conclou amb unes fitxes on es sintetitzen els elements més significatius dels indicadors analitzats, les quals s'estudien de forma comparada en el darrer capítol, dedicat a les conclusions i valoració final de l'estudi.

1.2. Emmarcament territorial

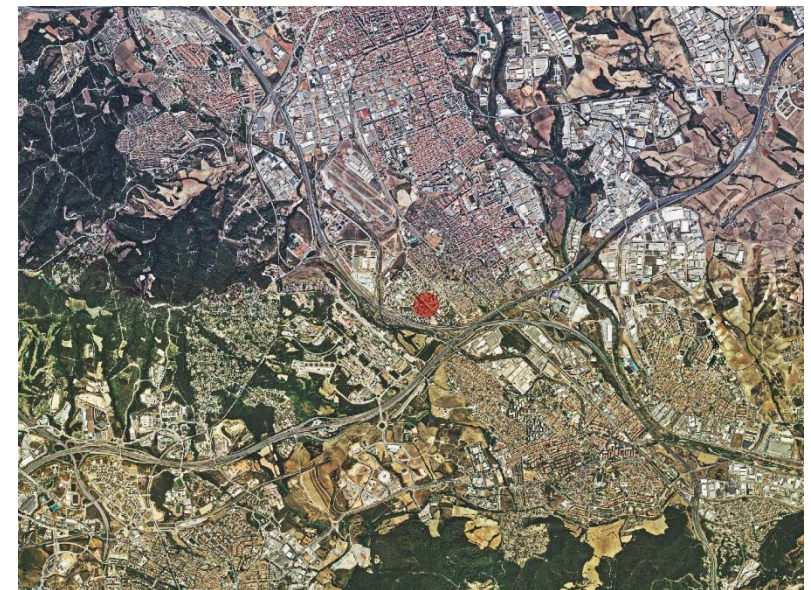
Àmbit territorial de l'estudi

L'àmbit d'estudi per la gran majoria dels indicadors estudiats ha estat del nucli de Badia del Vallès. Tanmateix, el municipi forma part del mateix sistema urbà que Barberà del Vallès, de manera que pel què fa a la dimensió residencial s'han analitzat les dades d'ambdós municipis.

Distàncies i temps als municipis destí més propers, en cotxe.



Ortoimatge actual del municipi de Castellar del Vallès



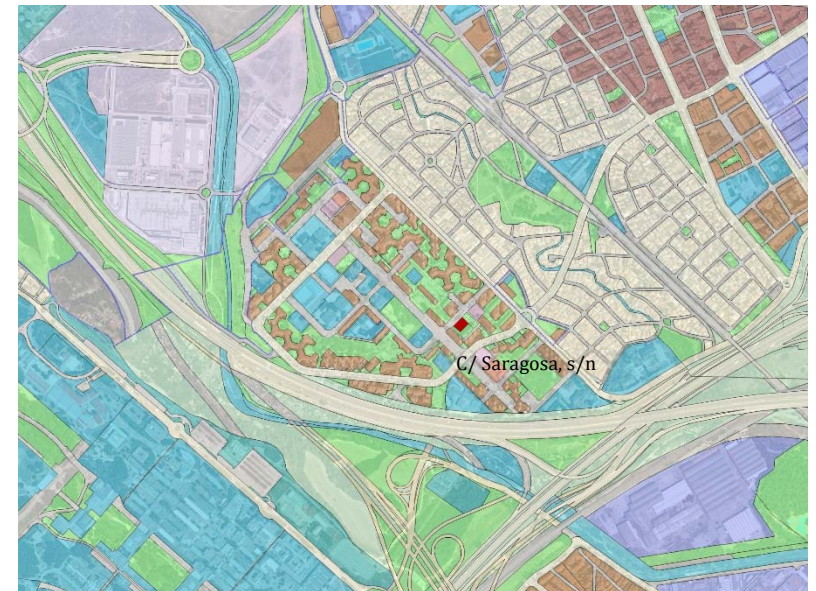
Àmbit de comparació territorial

A banda de l'àmbit municipal estudiat, s'han considerat dos àmbits de comparació territorial. Els indicadors de les dimensions estudiades s'han analitzat també a nivell comarcal i català, per tal de poder valorar el nivell d'excepcionalitat d'alguns processos a Badia del Vallès o, en canvi, la seva alineació amb les dinàmiques supramunicipals.

Àmbit de mercat

L'estudi de preus de mercat immobiliari s'ha fet el municipi de Barberà del Vallès i Sabadell Sud, ja que el municipi de Badia del Vallès no té oferta d'habitatges de lloguer actualment. Del municipi de Barberà del Vallès s'han exceptuat els barris d'habitatges unifamiliars aïllats, ja que divergeixen com a producte immobiliari (les dimensions són majors, però també tenen associats patis, garatges o piscines) de la tipologia de Badia del Vallès, que es caracteritza per unes especificitats molt concretes.

Planejament actual



2. Dimensió demogràfica

2.1. Població

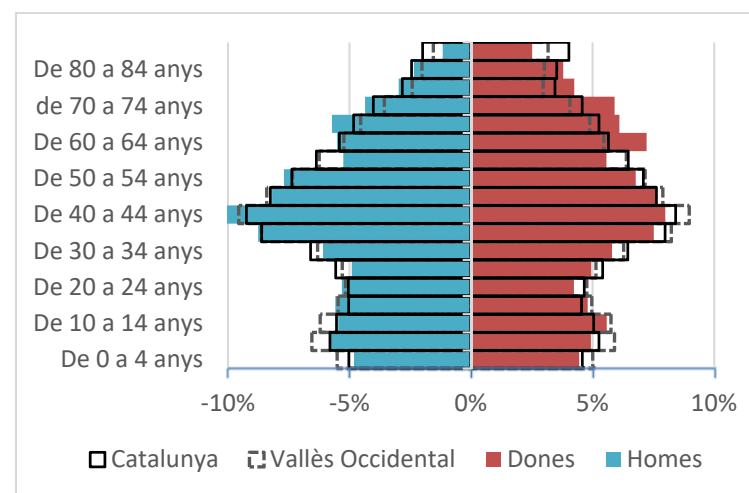
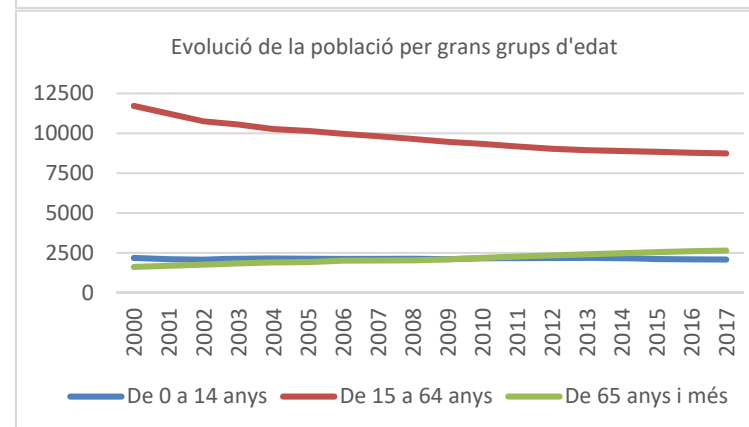
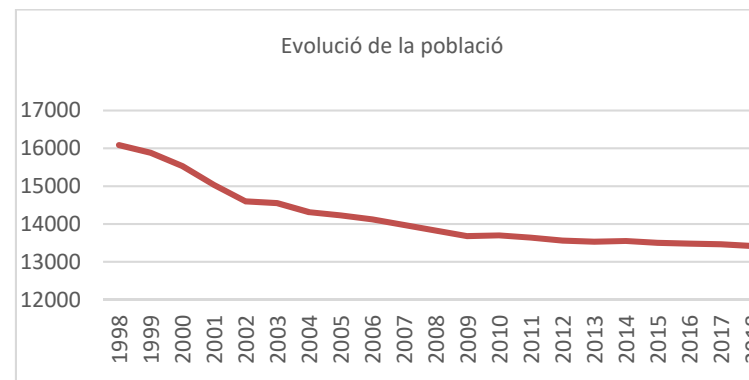
L'any 2018 la població de Badia del Vallès era de 13.417 habitants. La configuració urbana del municipi és força particular, ja que compta amb unes reduïdes dimensions, tan sols ocupa 0,93km² de manera que la densitat de població és molt més elevada que a la mitjana comarcal, ja que es situa en 14.426,9 habitants/km², mentre que al Vallès són 1.560,60 habitants/km².

Evolució de la població

L'evolució de la població de Badia del Vallès ha tingut una clara tendència a la baixa durant els darrers vint anys, quan superava els 16.085 habitants, de manera que en dues dècades ha perdut 2.668 habitants, és a dir 133 persones/any. Si bé **durant els darrers cinc anys el procés de pèrdua de població s'ha atenuat (-0,84%)**, mentre que la mitjana comarcal ha crescut un 2,11%, cal ressaltar que durant el període de la bombolla immobiliària, entre l'any 2000 i 2008 el municipi va perdre l'11% de la població, quan la comarca va créixer un 20,2% i Catalunya un 17,6%.

Estructura de la població

La piràmide d'edats de Badia del Vallès evidencia una **estructura de la població envellida**, especialment en el cas de les dones. En comparació amb els nivells comarcals, Badia del Vallès presenta algunes diferències importants en diversos grups d'edat. D'una banda, una **menor proporció de població en els grups d'edats inferiors als 34 anys**, amb algunes petites excepcions. Pel què fa a les edats mitjanes, té major població masculina d'entre 40 i 44 anys, mentre que **el pes de dones entre 60 i 84 anys és significativament superior** a les mitjanes comarcals i catalanes. Tot i això també és cert que la població de més de 85 anys és força inferior.

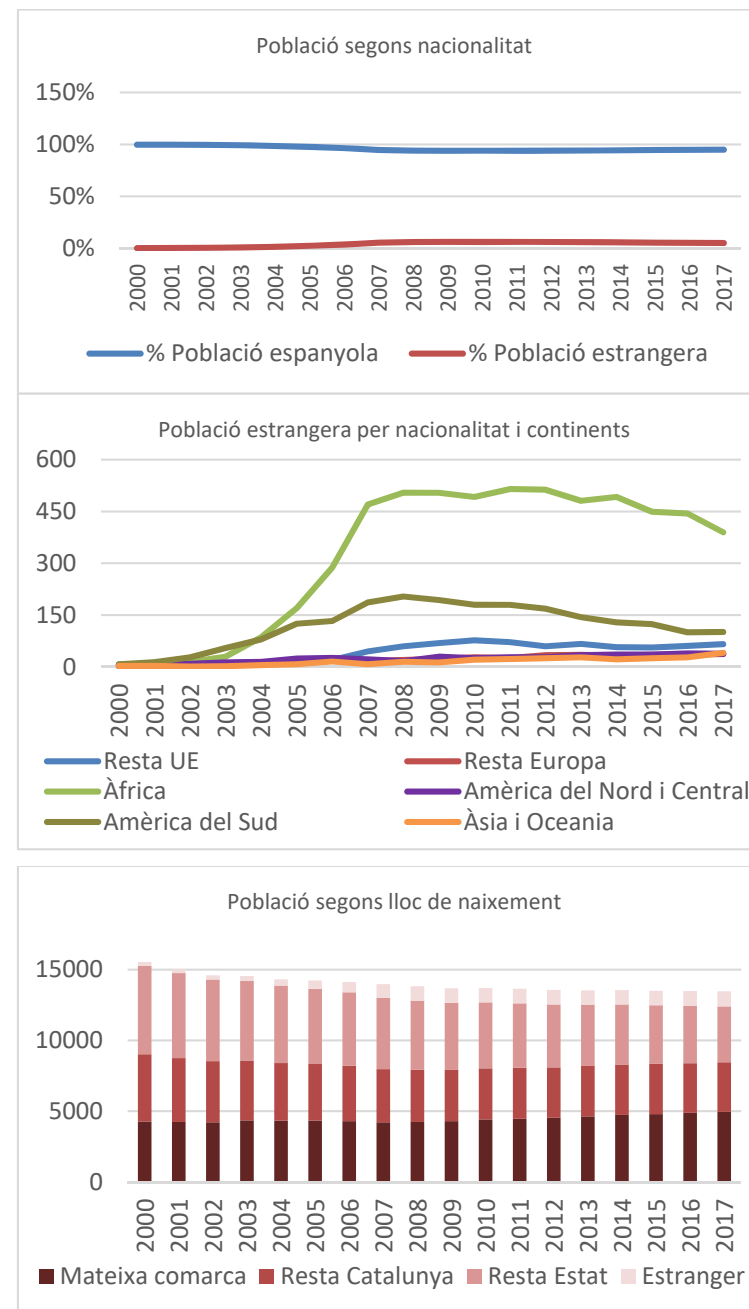


Si s'analitza l'estructura d'edats, s'evidencia que el grup amb un pes menor és el de 0 a 14 anys, el qual representa el 15,5%, dos punts per sobre la mitjana comarcal. En canvi, el de 15 a 64 anys suposa el 64,9% del total, que si bé es situa per sota la mitjana comarcal, és el grup que en les darreres dècades ha patit una major davallada en termes absoluts. Finalment, **el grup de més de 65 anys representa el 19,6%, mentre que al Vallès Occidental suposa el 16,1%.**

De fet el pes del grup d'edat s'expressa també en l'**índex d'envelliment amb un 126,7%**, mentre que a la comarca és del 92,4% i a Catalunya del 118,6%. Tot i això, és rellevant que Badia del Vallès no presenta un gran pes de població major de 85 anys sobre el total de població major de 65 anys, ja que **l'índex de sobreenvelliment és de 9,5%** enfront el 14,71% de la comarca. Pel què fa al recanvi poblacional, Badia té un quocient més elevat que a la comarca, de 123,2% enfront 102,6%, degut al pes de la població que sortirà del mercat de treball i el poc pes de la que hi entrarà.

Naturalesa de la població

Pel què fa a la naturalesa de la població, durant les darreres dues dècades, **la proporció de la població provinent de la resta de l'Estat ha disminuït progressivament**, una tendència que també ha patit la població provinent de la resta de Catalunya. En canvi, **la població de la mateixa comarca o de l'estranger han crescut**. De fet, Badia del Vallès l'any 2004 tan sols tenia un 1,45% de població estrangera, i actualment **població estrangera representa el 5%**, pràcticament la meitat que al Vallès Occidental. Per grups d'edat la població infantil estrangera és més elevada que l'espanyola, un 17,8% enfront el 15,4% i la d'edat mitjana també (78% enfront el 64,2%), però només el 4% tenen més de 65 anys (quan els espanyols representen el 20,4%). Per origen **la població africana és la més nombrosa**, seguida per la d'Amèrica del Sud.



2.2. Creixement

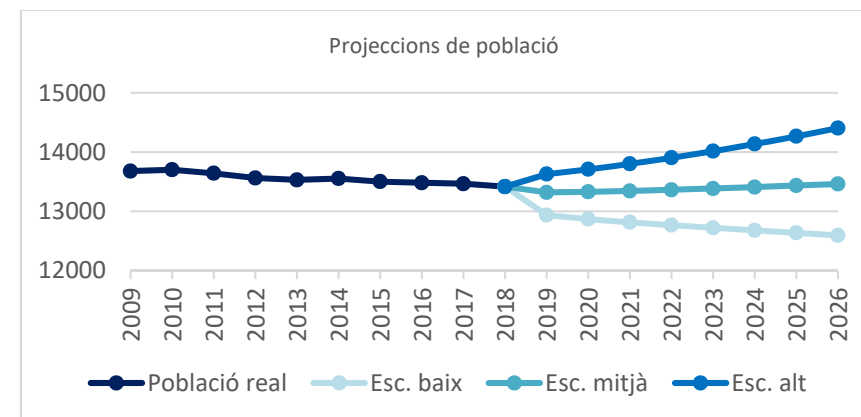
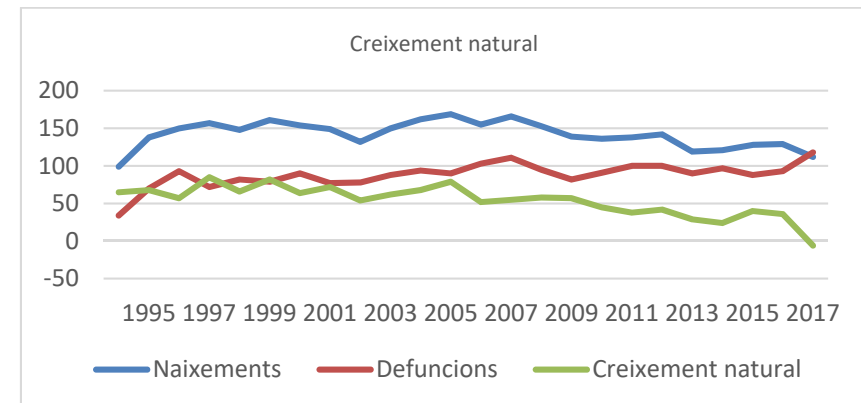
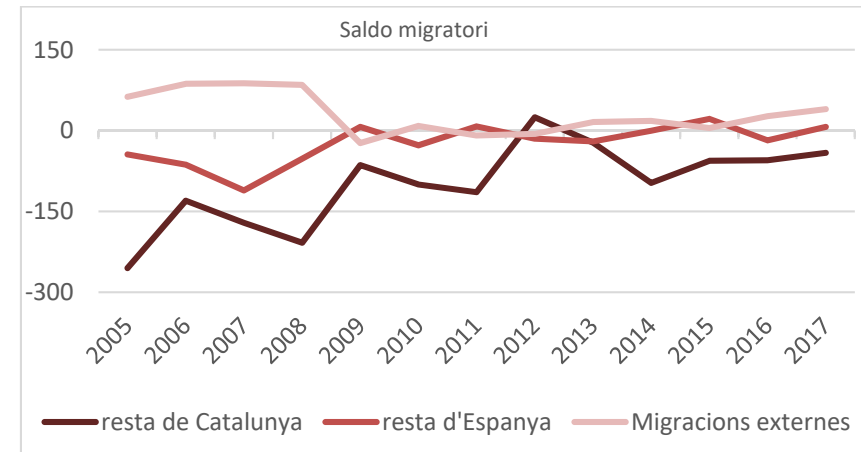
Creixement de la població

Des de 1994 el **creixement natural de la població ha tingut un signe positiu a excepció de l'any 2017** quan el nombre de naixements fou inferior al de les defuncions. Tot i unes certes irregularitats, els naixements han estat estables fins l'any 2013 quan van patir una disminució, per contra les defuncions han tingut un augment progressiu, amb un darrer increment bruscat el darrer any.

En relació al moviment migratori, **entre 2005 i 2017 Badia del Vallès va patir un saldo migratori negatiu** en pràcticament tots els anys. Tot i això, entre 2005 i 2011 les emigracions eren molt més pronunciades (-118 persones/any) que no pas entre 2011 i 2017, quan de mitjana el saldo era de -27 persones/any. La tendència a **la recuperació del saldo migratori es produeix gràcies a les migracions externes**, que són positives des de 2013, mentre que les migracions amb la resta de Catalunya han estat negatives durant tot el període i les migracions amb la resta de l'Estat oscil·len en sentit positiu i negatiu.

Projecció de població

Badia del Vallès els darrers anys ha tingut un pes poblacional sobre la comarca del 1,5%. Els càlculs de la projecció de la població pel municipi fins a 2026, a partir dels càlculs elaborats per cada comarca per l'IDESCAT evidencien tres escenaris. **L'escenari baix comportaria una disminució de la població en 822 persones** per a l'any 2026, mentre que **l'escenari mitjà equival a l'estancament de la població**, amb un mínim increment de 45 habitants. Per contra, **l'escenari alt significaria l'augment de la població en 990 habitants**.



2.3. Resum i conclusions Dimensió Demogràfica

Les primeres valoracions dels indicadors s'han realitzat tenint en compte les característiques de les promocions d'habitatges assequible estàndard. Així, l'**evolució de la població** en clara descendència es considera negativa. L'**estructura d'edats**, atès que té menys població en edat d'emancipació que a la mitjana comarcal i molta població de més de 65 anys també es considera negatiu. La **projecció de la població** és indiferent perquè l'escenari alt hipotitza un creixement de poc menys de 1000 habitants. Les **migracions** també es consideren indiferent ja que si bé els darrers anys ha tingut signe negatiu el 2017 ha canviat a signe positiu gràcies a les migracions provinents de l'estranger. L'**índex d'envelliment** es considera molt negatiu perquè es situa molt per sobre de la mitjana comarcal i catalana. Per contra, l'**índex de sobreenvelliment** es valora positiu perquè no existeix un gran gruix de població per sobre dels 84 anys. Per contra, l'**índex de recanvi generacional** es considera negatiu perquè la població 15-19 anys és menor que la població de 60-64 anys, amb uns nivells força superiors que a la mitjana catalana i comarcal.

Per tant, tenint en consideració les característiques de les promocions d'habitatges assequible estàndard com a conclusió de la **Dimensió Demogràfica es considera negativa** atès l'estancament i envelliment de la població. Ara bé, en cas que la promoció s'orientés a estar destinada a persones grans, les valoracions dels indicadors i de la dimensió es podrien considerar positiu, tal i com es reflecteix seguidament.

DIMENSÍO DEMOGRÀFICA					
Indicador	Observacions	Valoració indicador		Valoració dimensió	
		Estàndard	Persones grans	Estàndard	Persones grans
Estructura de la població	Població infantil (<14 anys) i en edat d'emancipació (25-34 anys) per sota de la mitjana comarcal. Població 35-60 anys per sota la mitjana en el cas de les dones (descompensació entre sexes). Població 60-84 anys molt per sobre els nivells supramunicipals.				
Creixement	Decreixement de la població (-0,84%) durant els darrers 5 anys. Entre 2000 i 2008 perd -11% de la població quan el Vallès Occidental en guanya un 20,2%				
Tendència creixement	Escenari mig preveu un estancament de la població i l'escenari alt increment de 990 persones.				
Migracions	Saldo migratori negatiu entre 2005 i 2016 a excepció de 2012. El 2017 saldo positiu de 6 persones gràcies a les migracions externes.				
Índex envelliment	Badia del Vallès: 126,7%. Vallès Occidental: 92,43%. Catalunya: 118,6%.				
Índex sobreenvelliment	Badia del Vallès: 9,46%. Vallès Occidental: 14,71%. Catalunya: 16,34%.				
Índex recanvi poblacional	Badia del Vallès: 123,21. Vallès Occidental: 102,58%. Catalunya: 115,72%.				
Molt positiu	Positiu	Indiferent	Negatiu	Molt negatiu	

3. Dimensió Residencial

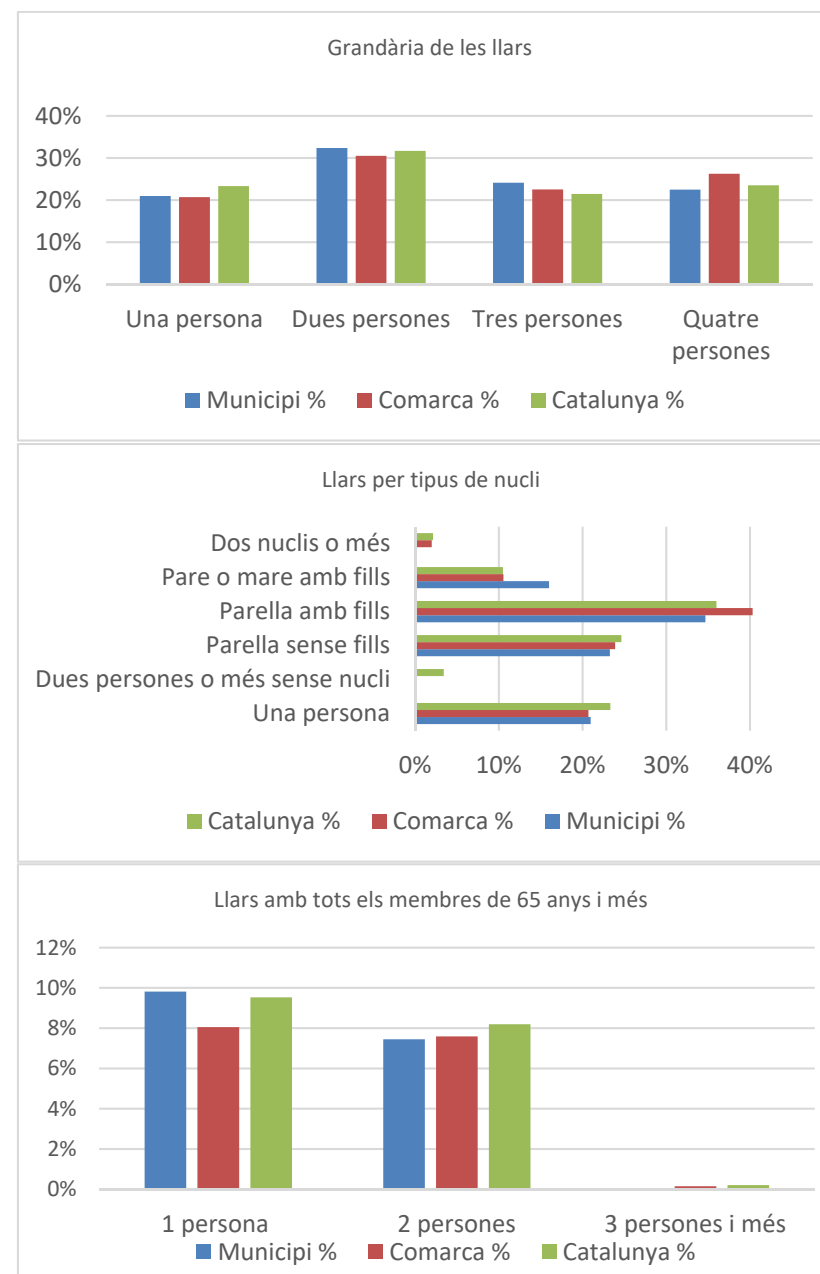
3.1. Parc d'habitatges

Estructura de les llars

Badia del Vallès l'any 2011 tenia 5.277 llars, la majoria de les quals estaven formades per a dues persones (32,4%), dos punts per sobre de la mitjana comarcal (30,5%) i un per sobre de la catalana (31,7%). En segon lloc es troben les llars formades per tres persones, que representen el 24,1%, també dos i tres punts per sobre de la mitjana comarcal i catalana, i les llars formades per quatre persones, que representen el 22,5% i en aquest cas es situen per sota dels nivells supramunicipals (26,3 al Vallès Occidental i 23,5% a Catalunya). D'altra banda les llars unipersonals representen el 20,1%, en la línia que a la mitjana comarcal (20,7%) i poc per sota de la catalana (23,2%).

En definitiva la majoria de les llars estan formades per parelles amb fills, representant el 34,7% del total, mentre que les parelles sense fills arriben a representar el 23,3%. També cal afegir que el 17,3% de les llars estan formades per llars de gent gran, on tots els seus membres tenen 65 anys o més, unes xifres que es situen en la mitjana catalana (17,9%) i per sobre de la comarcal (15,8%). D'aquestes, és rellevant destacar que un nombre força elevat, el 9,8%, són llars d'una persona de 65 anys o més i el 7,5% els dos membres són persones grans. En aquest sentit, Badia del Vallès presenta un percentatge de llars unipersonals de persones grans lleugerament més alt que la mitjana catalana (9,5%).

Si es posa en relació el nombre d'habitatges amb la població existent s'evidencia que l'any 2011 residien 2,5 persones per habitatge, un percentatge just per sota de la mitjana catalana (2,58%) i per sota de la del Vallès Occidental (2,72). Tot i això és rellevant destacar el canvi que ha experimentat Badia del Vallès durant les darreres dècades pel què fa al nombre de persones que resideixen de mitjana als habitatges. Atès que en general el nombre d'habitatges no ha variat, la pèrdua de població que ha sofert s'ha traduït en una disminució del nombre de persones per habitatge: l'any 2001 eren 3 persones/habitatge.



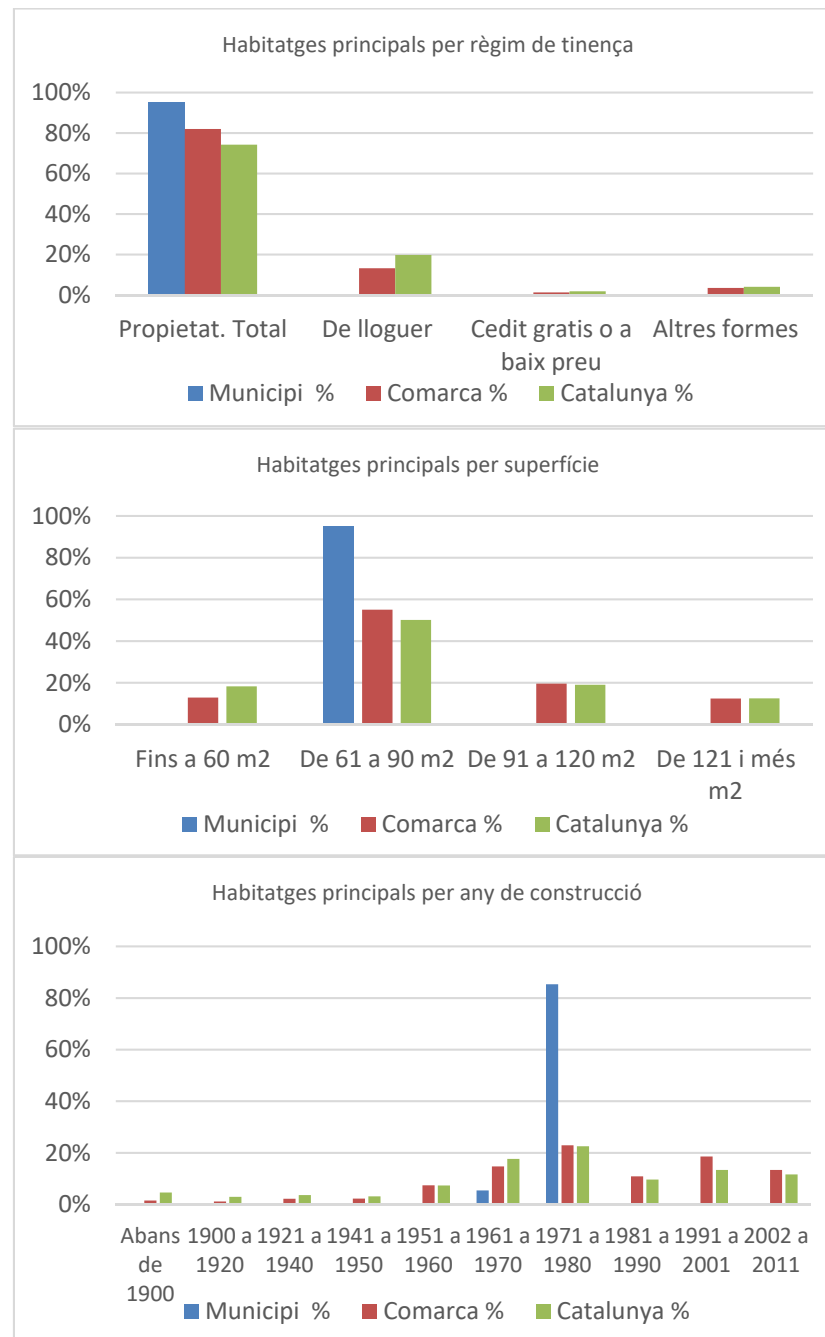
Característiques dels habitatges

Respecte als tipus d'habitatges s'estima que l'any 2011 **el 92% eren habitatges principals**, unes dades significativament per sobre de la mitjana comarcal (85%) i sobretot catalana (76%) i s'estimava que 402 o bé eren secundaris o bé estaven buits.

En relació al règim de tinença, Badia del Vallès pràcticament no té habitatge de lloguer, una qüestió que està molt marcada pels orígens del municipi. Atesa la metodologia de mostreig utilitzada en el Cens de Població de 2011 no es va poder determinar el nombre d'habitatges de lloguer, però s'establí que **el 95% són habitatges de propietat**. D'aquests, **el 57,3% són de compra ja pagada**, uns nivells molt superiors als de la comarca i de Catalunya, que ronden el 35%. Respecte als habitatges que encara **tenen pagaments pendents representen el 38%**, quan al Vallès Occidental són el 43,3% i a Catalunya el 34%.

L'origen de Badia del Vallès, aleshores un barri construït durant molts pocs anys, també té especial incidència en l'edat dels edificis: **el 85,3% foren construïts entre 1971 i 1980** i un 5,5% uns anys abans, entre 1961 i 1970, unes xifres que divergeixen de les mitjanes comarcals i catalana, les quals estan molt més repartides entre les diferents dècades.

Per els mateixos motius, hi ha una **gran homogeneïtat en les dimensions dels habitatges, ja que el 95% tenen entre 61 i 90m²**. En canvi, respecte el nombre d'habitacions la gran majoria dels habitatges tenen entre 3 i 5 habitacions. Concretament, el 48% té 5 habitacions (incloent la cuina), mentre que el 23,7% té 3 habitacions i el 22,2% en tenen 4. Per contra, tan sols el 4% té 6 habitacions.



Producció immobiliària residencial

Segons la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, la producció d'habitatges de Badia del Vallès també reflexa els orígens i dimensions del municipi de força molt evident: un nucli creat als anys setanta que posteriorment als noranta s'independitzà com a municipi i atesa la delimitació territorial i l'ocupació del territori no s'han desenvolupat una gran quantitat de nous habitatges durant els darrers anys. Concretament, **entre 2002 i 2017 s'acabaren un total de 72 habitatges lliures** (30 dels quals el 2008 i 42 el 2010) **i un total de 72 habitatges de protecció oficial** l'any 2010. En definitiva doncs, des de l'any 2010 no s'ha acabat cap habitatge en cap dels dos règims.

3.2. Mercat immobiliari: informació de l'administració local

Característiques del mercat immobiliari

D'acord amb el que exposa l'Ajuntament hi ha molt poc moviment del mercat immobiliari, tal i com es constata en que no hi ha pràcticament oferta de lloguer ni de venda d'habitatges. Els factors que apunten a aquesta realitat son diversos.

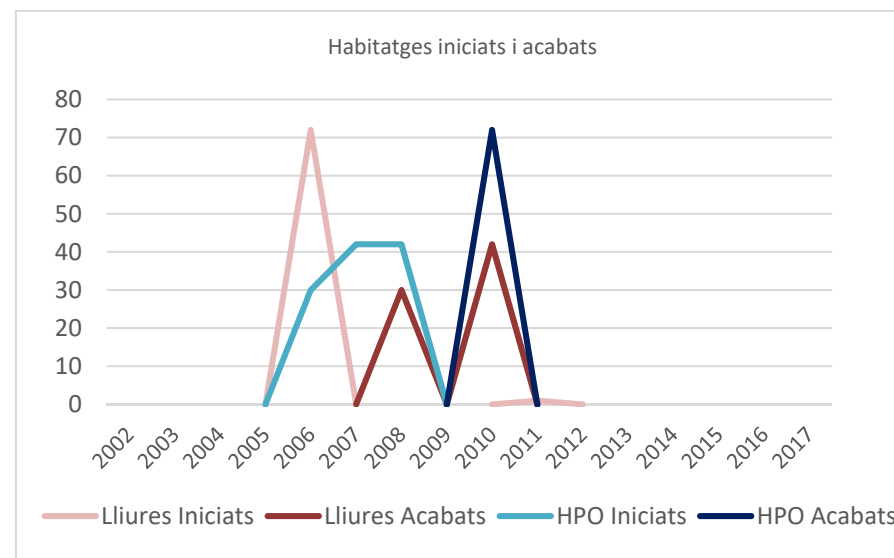
Per una banda, la majoria dels habitatges son de compra a preu d'habitatge protegit i es podran posar en el mercat lliure a partir de la finalització d'aquesta protecció entre l'any 2023-2025, escenari que es preveu incert pel que fa al comportament del mercat immobiliari.

I per altra banda, hi ha molt poca rotació d'habitants al municipi, on tot i la despoblació important de Badia, no ha suposat alliberar habitatges, atès que ha estat una des densificació dels habitatges, on la població en edat d'emancipar-se ha hagut de marxar fora, i resta la població que va entrar accedir als habitatges per primera vegada és la població que es manté.

El resultat d'aquests factors és un mercat immobiliari molt estancat, on es destaca la pèrdua de població en edat d'emancipar-se atès que no hi ha habitatge disponible.

Característiques del mercat de lloguer

Tal i com s'exposa en l'anterior apartat, no hi ha ofertes d'habitatges de lloguer, la gent jove que s'emancipa busca habitatges a Sabadell a Barberà del Vallès i a Cerdanyola del Vallès principalment.



Noves promocions i sectors de desenvolupament

La característica singular de Barberà del Vallès com a polígon monofuncional residencial, i com a ciutat planificada i construïda en un període breu, esdevé un model de ciutat acabat on no hi ha gaires oportunitats de nous creixements.

Per tant, no hi ha cap sector en desenvolupament en el municipi.

Característiques del solar

El solar on es proposa aquesta promoció té bones condicions urbanístiques per la ubicació cèntrica en el municipi i als seus serveis. Té bones característiques físiques que permeten la construcció sense que se n'augmentin els costos, per la seva planeïtat, absència arbòria i accés òptim a la vialitat. Però, la dimensió dels edificis annexes, tal i com s'especifica en l'apartat urbanístic, requereix d'un plantejament diferent de la volumetria dels habitatges a edificar, respecte de la

volumetria proposada en la *Modificació puntual del Pla general de l'ordenació de Badia del Vallès per la creació de la clau sistema habitatge dotacional HD*, aprovat definitivament en data 11 de febrer de 2010, per tal de millorar al màxim l'eficiència energètica passiva mitjançant la volumetria i l'arquitectura.

3.3. Mercat immobiliari: informació dels operadors locals

Característiques del mercat immobiliari

L'àmbit del mercat immobiliari que s'ha analitzat, atesa la baixíssima oferta de Badia del Vallès, correspon al de Barberà del Vallès i al barri de Sabadell sud. Barberà i Sabadell sud són dos els municipis contigus amb la trama urbana de Badia i amb als que estableixen més relacions directes per la seva continuïtat construïda.

Cap dels operadors consultats treballa habitualment a Badia del Vallès, i tots ells operen a Sabadell i Barberà del Vallès indistintament.

El mercat de lloguer que s'ha analitzat és el situat dintre de les franges dels habitatges plurifamiliars de superfície compresa entre 55-90m², atès que són les característiques que comparteixen amb els habitatges de Badia del Vallès.

El mercat immobiliari de lloguer en aquets àmbits està més actiu els últims anys.

Característiques de l'oferta de lloguer

L'oferta de lloguer està per sota de la demanda. Quan un pis surt al mercat de lloguer és ràpidament llogat, amb una durada en el mercat de màxim un mes.

La tipologia dels habitatges ofertats és d'entre 75-90 m² de superfície útil, amb 3 o 4 habitacions i amb uns preus d'entre 600 i 800€/mes.

D'acord amb les mostres que s'exposen la mitjana €/m² és lleugerament inferior a la mitjana comarcal o municipal, en el cas de Sabadell.

Mostres de lloguer als portals web: Barberà del Vallès

Mitjana de la mostra: 9,46 €/m²

Mitjana de la comarca (segons la web habitacalia): 11,09 €/m²

	Adreça	Superfície (m ²)	Número habitacions	Preu mensualitat (€/mes)	Preu m ² (€/m ²)	Aparcament	Data	Portal immobiliari
1	Creu de Barberà	77	3	755	9,81	no	feb.-19	habitacalia
2	Les Termes	75	3	725	9,67	no	feb.-19	habitacalia
3	Espronceda - Campoamor	83	3	700	8,43	no	feb.-19	habitacalia
4	Creu de Barberà	85	3	750	8,82	no	ene.-19	habitacalia
5	Creu de Barberà	91	3	790	8,68	no	feb.-19	habitacalia

Taula resum d'habitatges en lloguer als portals web immobiliaris

Mostres de lloguer als portals web: Sabadell Sud

Mitjana de la mostra: 9,08 €/m²

Mitjana del municipi (segons dades de la web habitacalia): 9,67 €/m²

Taula resum d'habitatges en lloguer als portals web immobiliaris

	Adreça	Superfície (m ²)	Número habitacions	Preu mensualitat (€/mes)	Preu m ² (€/m ²)	Aparcament	Data	Portal immobiliari
1	Zona industrial	54	1	392	7,26	sí	feb.-19	habitacalia
2	Plaça Romànica - Nord	60	3	550	9,17	no	ene.-19	fotocasa
3	Centre	70	3	660	9,43	no	feb.-19	idealista
4	C/ Enrique Tierno - Eixample nord	80	3	850	10,63	no	dic.-18	habitacalia
5	C/ Barcelona - Centre	80	3	950	11,88	no	dic.-18	habitacalia
6	Ronda Indústria - Centre	80	2	750	9,38	no	oct.-18	fotocasa
7	C/ Pere Sanfeliu - Centre	85	4	820	9,65	no	feb.-19	idealista
8	Can Gorgs - Sud Oest	86	3	850	9,88	sí	feb.-19	fotocasa
9	Centre - Can Serra	90	4	750	8,33	no	ene.-19	habitacalia
10	Eixample nord	92	3	825	8,97	no	feb.-19	habitacalia

Característiques de demanda de lloguer

La demanda d'habitatge es percep molt superior a la de l'ofertada. La tipologia més demandada és un habitatge de dues habitacions, d'entre 60-70 m² i un preu màxim de 600€/mes, com a topall màxim demandat, tot i que hi ha pocs habitatges disponibles amb aquestes condicions.

El perfil del demandant és de parelles separades, de gent gran que ha venut el seu habitatge i busca una tipologia més petita, i de famílies immigrants. No tenen com a client la població en edat d'emancipació, perquè *“no arriba als requisits econòmics necessaris per accedir-hi”*, intueixen els agents immobiliaris consultats.

Els pisos que arriben al portal immobiliari d'internet és aquell que no ha satisfet la demanda del mercat i que no s'ha llogat ràpidament. Com es pot veure a continuació de l'estudi que s'ha realitzat, els habitatges superen els 600€ que els agents immobiliaris saben que és un topall important.

3.4. Fiances INCASÒL

Degut a les particularitats que s'han observat en el mercat de lloguer de Badia del Vallès, que presenta molt poca oferta ja que com s'ha exposat la gran part de l'habitatge del municipi és de propietat, l'estudi de l'evolució del preu de lloguer a partir de les fiances d'INCASÒL s'ha realitzat del municipi mateix però s'ha complementat també amb una anàlisi de Barberà del Vallès, atès que forma part del mateix sistema urbà. Per tant, ambdues anàlisis es presenten seguidament de forma separada.

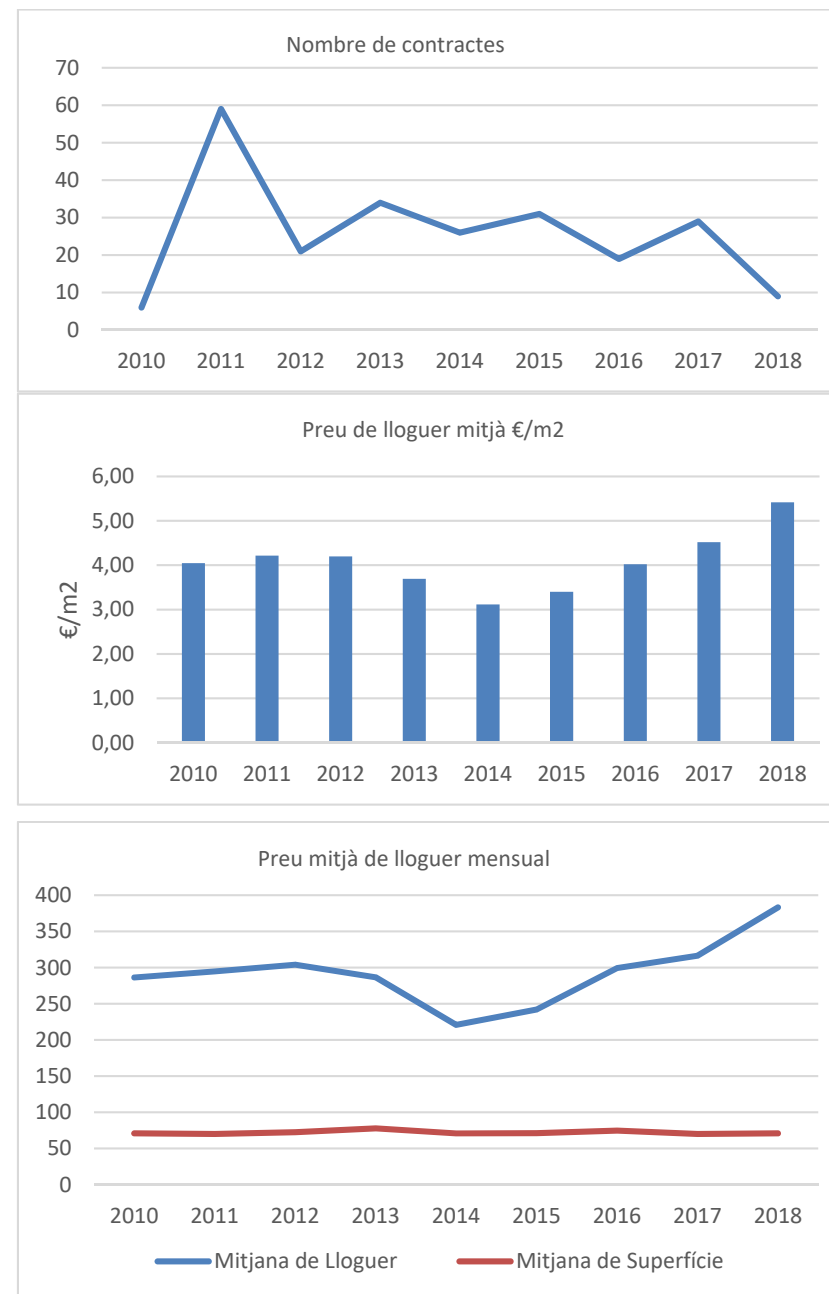
Evolució del preu de lloguer de Badia del Vallès

Per a l'estudi dels preus de lloguer de Badia del Vallès s'han utilitzat totes les dades de registre de fiances dipositades a l'INCASÒL entre els anys 2010 i 2018, sense restricció de superfície. Dels 279 registres tan sols s'han exclòs 38 entrades que no contenien dades de superfície i 7 registres que presentaven un lloguer inferior als 100€ mensuals. Amb tot, la mostra resultant estudiada ha estat de **234 habitatges**.

Entre els anys 2010 i 2018 el preu del lloguer mensual ha estat de 285,51€. Entre aquests anys s'observen dos períodes diferenciats. En primer lloc, entre l'any 2010 i 2014 el preu va baixar des dels 286,5€/mensuals fins als 220,82€, moment a partir del qual s'observa una recuperació constant, fins a l'any 2018 quan el preu mitjà de lloguer assoleix els 383,3€ mensuals.

En termes de preu mig per metre quadrat, la mitjana del període és de 4,07€/m². Si bé la majoria dels anys es situen per sota dels 4,5€/m², cal destacar que l'any 2018 s'observa una pujada fins als 5,4€/m².

En relació al nombre de contractes, aquests han anat oscil·lant al llarg dels diferents anys: el 2011 fou l'any que més se'n van inscriure, amb un total de 59, mentre que el 2018 (l'any en que els preus són més elevats) tan sols es van registrar 9 contractes.



Evolució del preu de lloguer de Barberà del Vallès

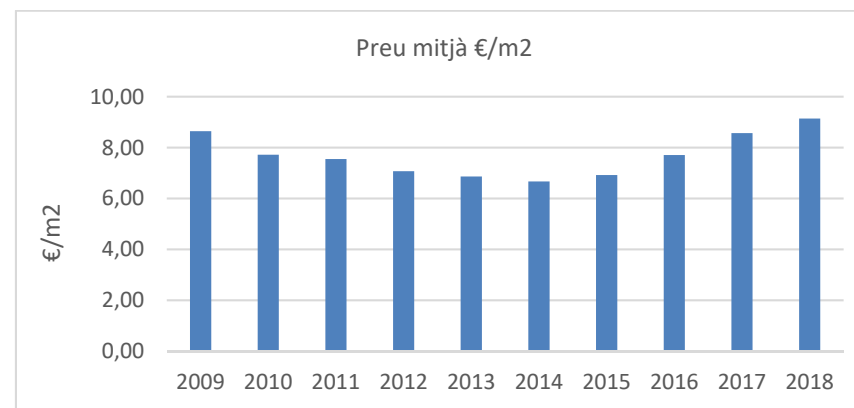
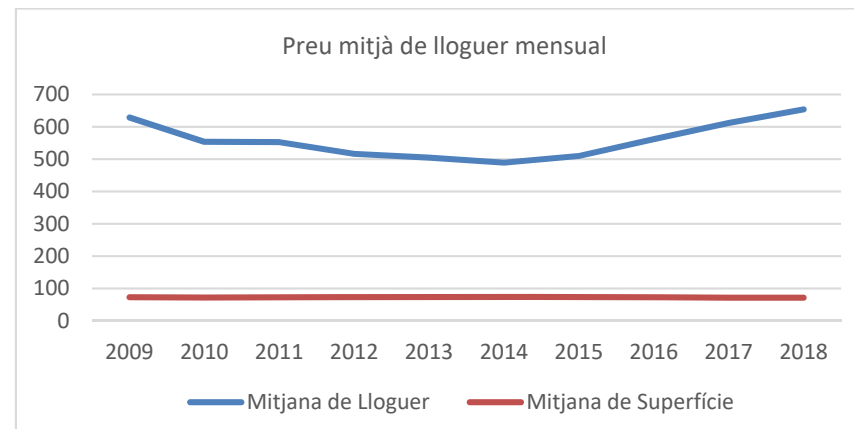
Atès que el municipi de Badia del Vallès presenta molts pocs habitatges de lloguer, s'ha fet un estudi complementari de l'evolució del preu de lloguer del municipi de Barberà del Vallès, atès que segons l'administració local, gran part de la població que no troba l'oferta d'habitatge de lloguer en el propi municipi es desplaça al municipi veí.

Dels 3.975 registres de les fiances de lloguer de l'INCASÒL incorporades entre l'any 2009 i 2018, s'han exclòs 546 habitatges que no comptaven amb les dades de superfície. D'aquests s'han seleccionat els habitatges entre 60 i 85m², i s'han exclòs aquells que presentaven un lloguer mensual inferior a 200€ i superior a 1000€. Així, finalment **s'han estudiat 1525 habitatges**.

Entre l'any 2009 i 2018 **la mitjana del preu del lloguer dels pisos entre 60 i 85m² ha estat de 551,6€**. Al llarg d'aquests anys el preu de lloguer ha fluctuat lleugerament: l'any 2009 es situava als 629,2€ i progressivament va abaratir-se fins arribar als 489,2€ el 2014, moment a partir del qual torna a encarir-se arribant als **654,5€ de mitjana l'any 2018**.

Respecte al preu per metre quadrat, **l'any 2018 era de 9,14€/m²**, mentre que el 2014 (l'any amb un preu més reduït) arribà a situar-se en els 6,67€/m².

En relació al **nombre de contractes de lloguer que s'han efectuat al llarg d'aquests anys, s'evidencia també una certa fluctuació**. Cal destacar que entre 2009 i 2011 es produïen entorn els 130 contractes anuals, mentre que entre 2012 i 2015 es van incrementar fins a una mitjana de 180 contractes anuals. Des de 2015 en canvi, el nombre de contractes ha descendit altre cop als 140 contactes. En aquest sentit, coincideix **la pujada de preus progressiva que es produeix a partir de 2015 amb la reducció del nombre de contractes que s'efectuen**.



Georeferenciació de les mostres de lloguer Badia del Vallès

Tots els registres de les fiances d'INCASÒL analitzades anteriorment han estat georeferenciades amb la intenció de poder estudiar l'existència d'un patró territorial en la distribució del lloguer, i poder determinar l'existència d'àrees amb preus diferenciats. Tot i això, tal i com es pot observar a la cartografia adjacent, de l'anàlisi territorial dels preus del lloguer no s'observa un patró i no es detecten àrees homogènies.

Georeferenciació de les mostres de lloguer Barberà del Vallès

Respecte Barberà del Vallès s'han georeferenciat els 130 registres corresponents a l'any 2018. En aquest cas sí que s'observa com les finques amb uns lloguers mensuals més elevats, superiors als 9€/m² (i fins arribar als 15 €/m²) se situen als afores del nucli antic, i corresponen a promocions d'habitatges més recents i de parcel·les d'habitatges plurifamiliars més grans. Per contra, el nucli antic, amb uns habitatges possiblement més antics i de dimensions més reduïdes, són els que presenten uns preus de lloguer més baixos, per sota dels 9€/m². Tot i això cal ressaltar que en el nucli antic també s'hi observen parcel·les amb uns preus mensuals superiors als 9€/m², per tant, tot i la major concentració d'habitatges de preus superiors a la perifèria del nucli, la distribució territorial dels preus no és del tot homogènia.

Geolocalització del parc de lloguer de Badia del Vallès



Geolocalització del parc de lloguer de Barberà del Vallès



3.5. Mercat de compra-venda i lloguer

Per tal d'analitzar aquest apartat, hem treballat amb les dades existents de Badia del Vallès per la compra-venda que ens ha traslladat l'Ajuntament i les dades de les fiances d'INCASOL pel lloguer.

Però, per tal d'avaluar la demanda de mercat de lloguer, s'han introduït les dades de Barberà del Vallès i de Sabadell Sud, per la manca de dades de Barberà del Vallès.

Alhora recordar que per la singularitat urbanística de Badia del Vallès, només s'han utilitzat dades d'habitatges usats de compra-venda, atès que no hi ha registre de promocions d'obra nova.

Preus de mercat de compra-venda

El preu de mercat de compra-venda està regulat per la limitació de preus de protecció oficial, i d'acord amb les dades de les transaccions realitzades que ha recollit l'Ajuntament de Badia del Vallès indica que la mitjana dels habitatges tenen un cost de transacció oficial d'entre 62.000€ i 125.000€. Per pisos entre 65m² i 110 m², amb un preu unitari €/m² que oscil·la entre 1.437,5- 1.038,1 €/m², essent els habitatges més freqüents els de 76m² i 86 m².

El preu dels habitatges usats a Badia del Vallès estan molt per sota del preu de la habitatges tant de la comarca (1.681 €/m²), com de Catalunya (2.2002€/m²), dades recollides l'any 2017.

Evolució del mercat de compra venda -usat

L'evolució ascendent del mercat d'habitatge usat des de 2015 ho fa amb la mateixa dinàmica amb la que es recupera el mercat comarcal i de Catalunya. Aquestes dades son exclusivament del municipi de Badia del Vallès.

Relació mercat compravenda i lloguer

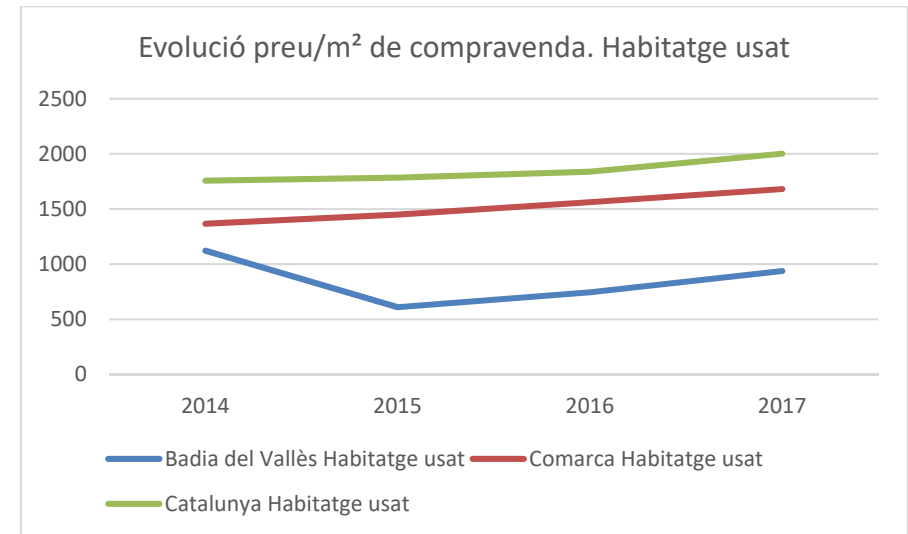
El lloguer ha anat baixant el número de contractes de de l'any 2013, i la compra venda es recupera des de l'any 2015. Aquesta dinàmica

asimètrica coincideix amb la resta de poblacions, i per tant el mercat a Badia, tot i ser singular per la manca d'efectius nous, te el mateix comportament de l'augment de la compra respecte el lloguer.

Estudi de mercat de lloguer per la promoció

La demanda d'habitatge de lloguer d'entre 55-60 m² útils, i amb un preu inferior als 600€ és la més demandada. Tot i que els habitatges existents en el municipi més comuns son els de 80-90 m² útils, d'entre 3 i 4 habitacions.

Per tant, el parc no coincideix amb la demanda actual, ni per tipologia dels habitatges ni per l'equilibri entre l'oferta i la demanda. Si que coincideix en el cas de Badia del Vallès amb el preu dels habitatges, atès que son inferiors als 600€ de mitjana. Per tant, les noves promocions han de proporcionar al municipi habitatges d'entre 55-60 m², d'entre 1-2 habitacions.



Dades del Col·legi de Registradors de la propietat.

3.6. Resum i conclusions Dimensió Residencial

Respecte **l'estructura de les llars** un terç estan formades per parelles amb fills, una proporció menor que els nivells supramunicipals, mentre que un quart estan formades per tres persones. Destaca que el 18% de les llars estan formades per persones on tots els seus membres tenen 65 anys o més. Per tant, l'estructura de les llars es considera **indiferent**.

De les **característiques dels habitatges**, cal ressaltar que pràcticament la totalitat són principals i el 95% són de propietat, uns indicadors que es consideren molt positius. Per altra banda, el **nombre d'habitants per habitatge** és de 2,54, pràcticament els mateixos que al Vallès Occidental (2,58), una qüestió que es considera **indiferent**. En relació a l'antiguitat dels habitatges, atès que la pràctica totalitat són anteriors a 1980 es considera **molt positiu, a l'igual que la producció immobiliària**, que les darreres promocions d'habitatges HPO foren del 2010 i des de llavors tampoc s'ha construït cap habitatge lliure.

Respecte els **valors de les fiances**, el lloguer mensual de Badia del Vallès es situa per sota dels 400€, una qüestió que es considera **negativa**, mentre que a Barberà supera els 600€, fet que es considera positiu.

La manca d'oferta de lloguer respecte la demanda es considera favorable per que es proposi una nova promoció de lloguer d'HPO al municipi.

Per concloure la dimensió Residencial, tot el conjunt d'indicadors ens indiquen que hi ha unes condicions residencials al municipi que fan que sigui positiva una promoció d'HPO de lloguer.

DIMENSIÓ RESIDENCIAL				
Indicador	Observacions		Valoració indicador	Valoració dimensió
Tipus de llars	Llars amb parelles amb fills (34,68%). Vallès Occidental: 40,32%. Catalunya: 36%).			
Habitatges principals	El 93% dels habitatges són principals. Catalunya: 76,2%. Vallès Occidental: 85,5%.			
Tinença	Per falta de mostra, el cens de 2011 no ha comptabilitzat habitatge de lloguer. S'estima 95% de propietat.			
Habitants/habitatge	Badia del Vallès: 2,54. Vallès Occidental 2,58. Catalunya: 2,72.			
Antiguitat habitatges	El 85,3% del parc es va construir entre 1971 i 1980, la resta entre 1961 i 1970.			
Producció immobiliària	La darrera producció d'habitatge és de 2010 (HPO 72 unitats, lliures 42 unitats).			
Valors fiances INCASOL	El lloguer mensual de Badia del Vallès és de 383,3€. La distribució territorial dels preus mensuals força aleatòria.	El lloguer mensual de Barberà del Vallès és de 654,5€. La distribució territorial no és homogènia però els habitatges de preu més baix es concentren al nucli antic.		
Relació valor venda/lloguer	El lloguer té una dinàmica descendent des de l'any 2013 i la compra venda va en augment des del 2014.			
Nous sectors	No hi ha sectors actualment en desenvolupament ni de previstos.			
Demanda	La demanda d'habitatge de lloguer és superior a l'oferta.			
Molt positiu	Positiu	Indiferent	Negatiu	Molt negatiu

4. Dimensió Econòmica

4.1. Activitat econòmica

Població activa

L'any 2011 la població activa de Badia del Vallès era el 62,7% de la població en edat de treballar, una dada inferior a les mitjanes comarcal (68,1%) i catalana (65,6%). És rellevant que la població inactiva, ja siguin jubilats, estudiants o d'altres, era força significativa i arribava al 48,4%, quatre punts per sobre de la mitjana comarcal. Respecte la població ocupada, **més de dos terços ho feia en el sector serveis (68,8%), el 19,9% en la indústria i l'11% en la construcció.**

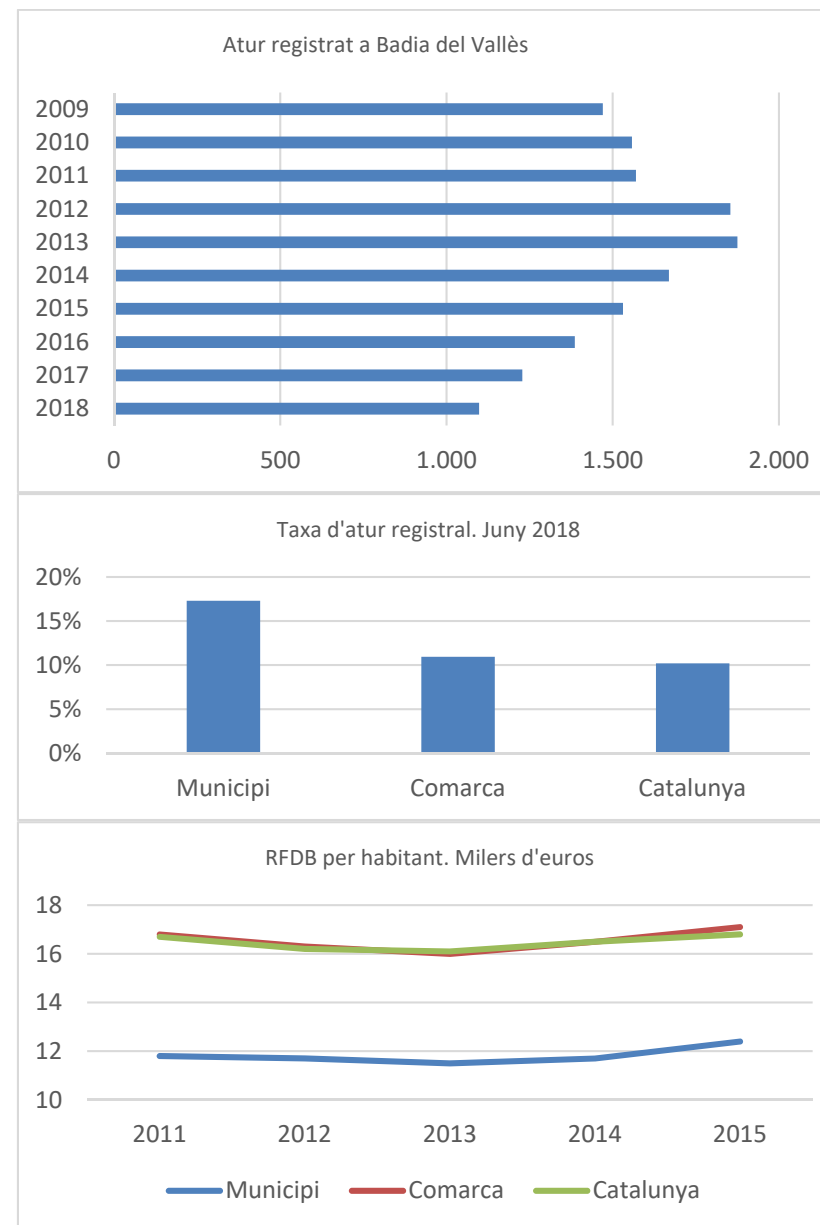
Atur

La taxa d'atur de Badia del Vallès és força elevada, el 2018 es situava en el 17,3%, set punts per sobre de la mitjana comarcal (10,9%) i catalana (10,2%). Tot i això, els darrers 9 anys ha tingut una tendència a la baixa, a l'igual que als nivells supramunicipals, la diferència és que el 2009 partia d'uns nivells molt superiors, ja que es situava en el 23%, quan al Vallès Occidental era el 16% i a Catalunya el 13,8%.

4.2. Renda i ingressos

Renda familiar disponible bruta

La renda familiar disponible bruta (RFDB) l'any 2015 era de 12.400 euros per habitant, una xifra significativament inferior a la mitjana catalana (16.800€/habitant) i sobretot respecte la mitjana comarcal (17.100 €/habitant). Així, tenint com a índex 100 la mitjana catalana, la RFDB de Badia del Vallès equivaldria a 73,7, mentre que el Vallès Occidental es trobaria a 101,4.



En termes d'evolució històrica, els darrers anys Badia del Vallès sempre s'ha situat en els mateixos nivells, tot i que, cal dir-ho, ha experimentat una lleugera tendència positiva. Per exemple, l'any 2011 l'índex era de 70,6, i ha progressat fins a 73,7 l'any 2015, especialment durant el darrer any, ja que el 2014 era de 71,3.

Ingressos mínims per accedir al mercat de lloguer

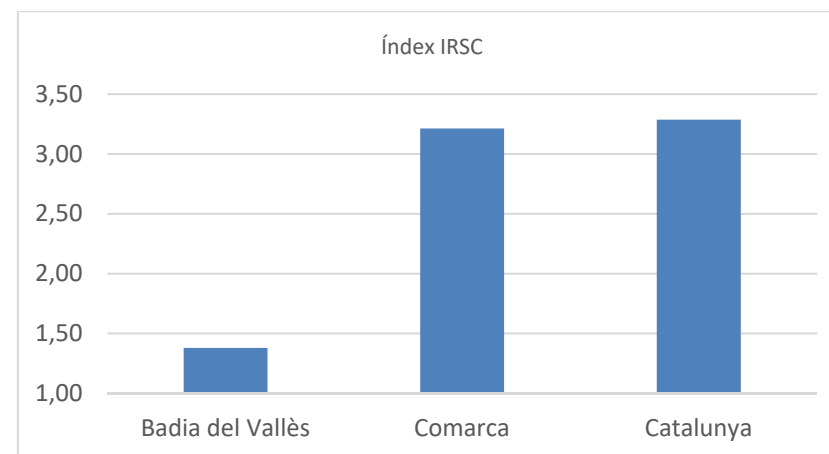
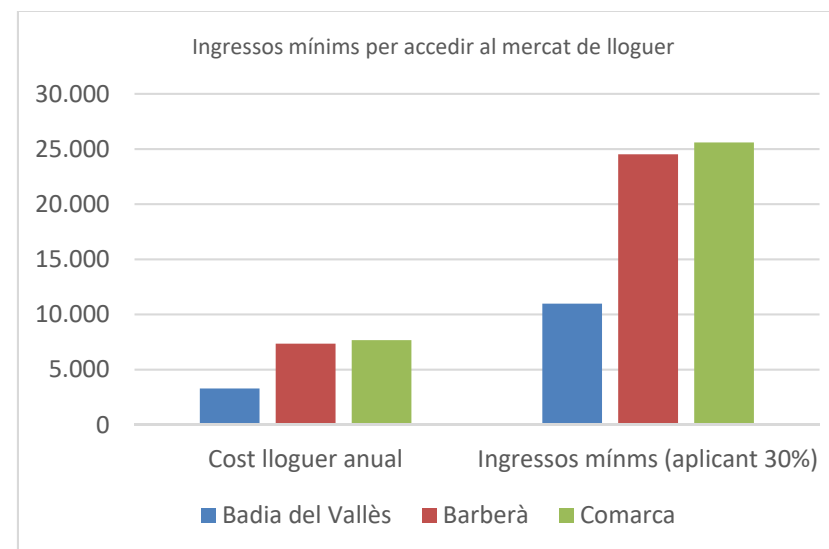
Les dades disponibles a la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana determinen que l'any 2017 la mitjana de lloguer mensual era de 274,64€, de manera que el cost de lloguer anual era de 3.295,64€.

Atès que es considera que les famílies haurien de destinar un màxim del 30% dels seus ingressos familiars al pagament de l'habitatge de lloguer. A partir d'aquesta premissa s'han determinat els ingressos anuals que els habitants de Badia del Vallès haurien de disposar per poder accedir al mercat de lloguer, que resulten en 10.985,46€. Aquests resulten uns ingressos molt inferiors comparats amb la mitjana comarcal, on el lloguer mensual es situa en 640€ i els ingressos necessaris són de 25.602,86€, però també amb la mitjana catalana on el lloguer mitjà és de 654,83€ i els ingressos anuals necessaris serien de 26.193,13€.

Tot i això, i tal i com s'ha explicat anteriorment, Badia del Vallès no compta amb un mercat de lloguer ampli, de manera que també s'han calculat els costos de lloguer anuals i els ingressos mínims necessaris per accedir al mercat de lloguer de Barberà del Vallès. En aquest cas, la mitjana de lloguer mensual és de 613,13€, i els ingressos mínims necessaris pugen a 24.525€.

Indicador de renda de suficiència de Catalunya

Com a referència dels ingressos, s'utilitza l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), determinat per la Generalitat de Catalunya. En aquest cas, a Badia del Vallès els ingressos mínims necessaris per accedir al mercat lliure de lloguer representen 1,38 vegades l'IRSC, mentre que a Barberà del Vallès serien 3,08 vegades, a la comarca 3,21 i a Catalunya 3,29. S'evidencia doncs que el mercat de lloguer (i els ingressos necessaris per accedir-hi) en el cas de Badia del Vallès correspon a una dinàmica molt particular.



4.3. Ajuts públics/polítiques d'habitatge

Badia del Vallès té

La política d'habitatge del municipi es centra en les ajudes directes per pagar els subministraments, que son bàsicament en ajudes al gas, la llum, i l'aigua.

L'evolució de les demandes per aquestes ajudes han anat descendint des de l'any 2015. D'altra banda, l'Ajuntament, paral·lelament que no proporcionalment, també ha anat reduint el pressupost municipal en aquestes ajudes:

Any 2015: 101.477 € (241 sol·licituds)

Any 2017: 38.957 € (319 sol·licituds)

Any 2018: 9.234,71€ (35 ajuts concedits)

No tenim dades de les ajudes sol·licitades i/o rebudes corresponents al Ministerio de Fomento que son sol·licitables sempre i quan el preu de l'habitatge no superi els 600€, que en el cas de Badia del Vallès son la majoria dels habitatges.

La Borsa de lloguer d'habitatge protegit el gestiona directament l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb un total de 177 habitatges, on la demanda per un habitatge dintre de Badia és de 163 sol·licituds i de 222 per fora del municipi. Aquesta última dada evidencia que la manca de possibilitats de lloguer d'HPO faci que els veïns i veïnes del municipi sol·licitin a altres municipis habitatge d'aquestes característiques.

Hi ha una taxa del 5% de desocupació dels habitatges en el parc transferit, i del 0% dels habitatges construïts per INCASOL. Alhora la rotació és nul·la en el parc transferit i del 4.5% en el parc construït per INCASOL. Tots els habitatges es troben ocupats sempre

Relació amb el parc total d'habitatges de lloguer

Badia del Vallès té el 95%a dels seus habitatges de protecció oficial, però de venda. L'opció de lloguer d'habitatges està sempre regulada per la protecció oficial, però hi ha molt poc mercat de lloguer.

4.4. Resum i conclusions Dimensió Econòmica

En resum, l'**activitat econòmica** del municipi es considera **negativa**, ja que els nivells de població activa és més baixa que a nivells supramunicipal i alhora la taxa d'atur és força més alta, tot i haver evolucionat a la baixa darrerament.

Respecte la **renda**, Badia del Vallès es situa molt per sota de la mitjana comarcal i catalana. Si l'anàlisi dels **ingressos** necessaris per accedir al lloguer es valoren respecte el reduït mercat de lloguer de Badia, la valoració és negativa, mentre que si es valoren per tal d'accedir al mercat d'habitatge de Barberà del Vallès la valoració és **positiva**.

Si valorem la demanda d'ajuts per l'Habitatge, o **les polítiques a l'habitatge de l'Ajuntament**, les conclusions son indiferents, atès que només es donen ajudes per subministraments energètics i la demanada ha estat descendent per aquestes ajudes en els últims tres anys.

Tot i que la valoració final resulti indiferent, el futur escenari a 2025 quan s'acaba la protecció del 95% els habitatges del municipi, la incertesa que suposa la singularitat de la propietat del municipi, requereix prendre mesures anticipades per contenir el gran canvi de dinàmica que això suposarà en el mercat immobiliari. Per tant, en aquest escenari a futur la valoració de la dimensió econòmica és positiva.

DIMENSÍO ECONÒMICA					
Indicador	Observacions		Valoració indicador	Valoració dimensió	
				Actualment	Escenari 2025
Població activa (2011)	Badia del Vallès: 62,69%. Vallès Occidental: 68,11%. Catalunya: 65,66%.				
Taxa d'atur (2018)	Badia del Vallès: 17,30%. Vallès Occidental: 10,94%. Catalunya: 10,20%.				
Evolució de l'atur	Des de 2014 la tendència a la baixa és més acusada que a nivell supramunicipal.				
Renda familiar disponible	Badia del Vallès: 12.400. Vallès Occidental: 17.100. Catalunya: 16.800.				
Ingressos mínims per accedir al lloguer	Badia del Vallès: 1,38 vegades l'IRSC. Vallès Occidental: 3,21. Catalunya: 3,29	Barberà del Vallès: 3,08.			
Ajuts al lloguer	Ajudes a subministraments				
Borsa de lloguer	Borsa de 177 habitatges de lloguer d'HPO gestionat per l'Agència d'Habitatge,.				
HPO lloguer	Hi ha un total de 177 habitatges de lloguer HPPPO, que és superior a la demanda interna				
Molt positiu	Positiu	Indiferent	Negatiu	Molt negatiu	

5. Dimensió urbanística

5.1. Promoció

C/ Saragossa, s/n

Dades urbanístiques

Planejament vigent	Modificació pla general metropolità per a la creació de la clau sistema habitatge dotacional (HD) (data d'aprovació, 11/02/2010)
Clau urbanística	Classificació: Sòl Urbà Qualificació: HD. Habitatge dotacional (1.035 m ²)

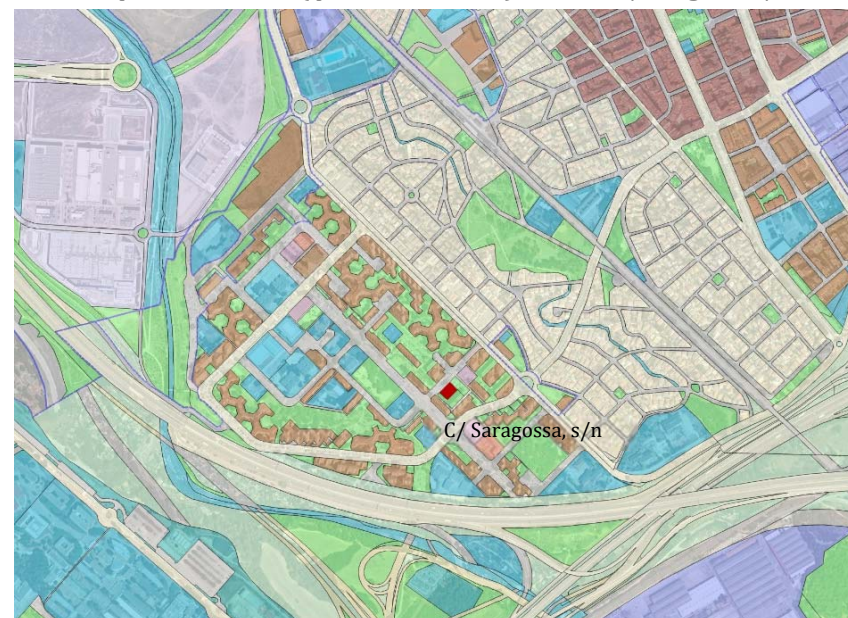
Condicions de l'edificació

Superfície parcel·la cadastral	3.560 m ² (dels quals àmbit: 2.392 m ²)
Edificabilitat	1.992,00 m ² sostre
Alçada reguladora màxima	16,70m (B+4)
Densitat habitatges	2.392 m ² / 32hab = 74,75m ²

Característiques físiques del solar

Grau d'urbanització	100%
Topografia i forma del solar	Dins de la parcel·la urbana, es disposa d'una qualificació d'habitatge dotacional de forma rectangular d'uns 1.035m ² (37x28m) on la cara més llarga fa front a carrer. La ressa del solar, en forma de L, es destina a zona verda (6a) amb una superfície de 1.357m ² .

Situació de la parcel·la d'estudi (qualificació urbana). Parcel·la C/Saragossa, s/n



Esquema PLANEJAMENT



Característiques de la ubicació

Emplaçament

El solar es troba a l'est del nucli urbà, dins de la circumval·lació principal. Degut a la reduïda grandària del municipi i la homogeneïtat de les seves construccions, tota la ciutat té característiques tant residencials com de trama urbana molt similars. El solar es situa entre dos vies principals: l'Avinguda de Burgos i de Costa Brava, fet que li atorga una bona connectivitat. Atès que la parcel·la va experimentar una modificació puntual de PGM l'any 2009 per canviar de clau 18-b5 a HD, estan estudiades i recollides totes les dades específiques relacionades amb l'emplaçament.

Estructura viària

El solar es troba rodejat per dues de les vies principals que creuen el municipi (Avinguda Burgos i Avinguda Costa Brava). Aquesta segona pertany a la xarxa primària de l'estructura viària (nivell 2/4), configurant una ronda que rodeja el nucli del municipi.

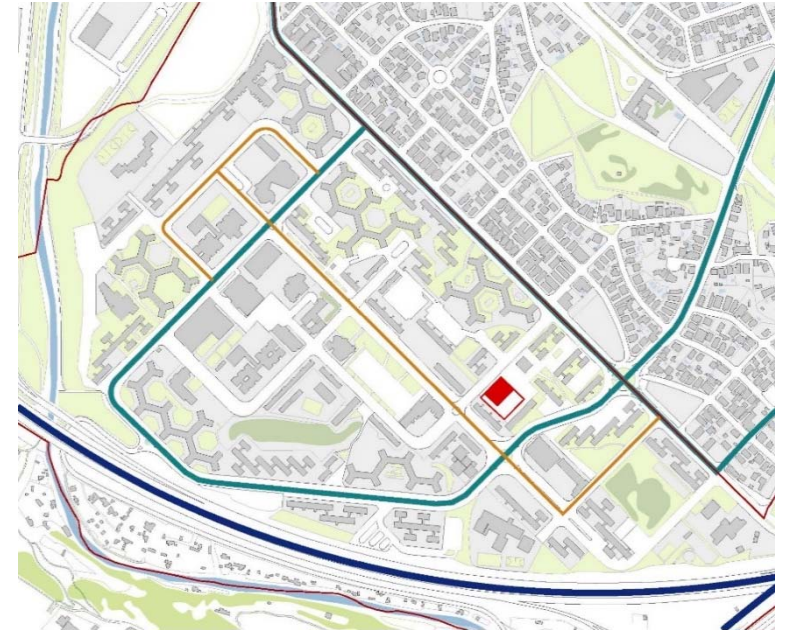
Equipaments i zones verdes

Degut a l'escassa superfície del municipi (93Ha), en un radi de 500m, o el que és el mateix, menys de 10 minuts a peu, es pot arribar a tots els equipaments i serveis.

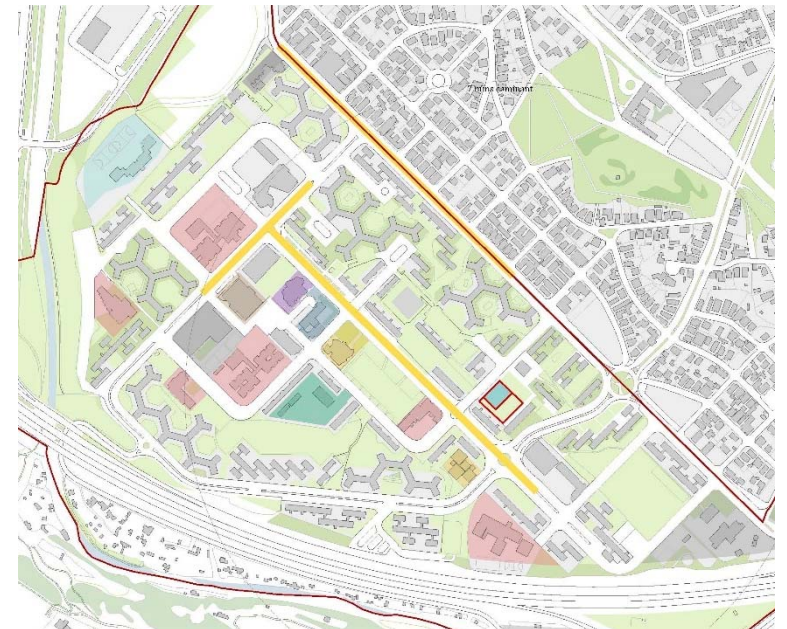
Destacar que la parcel·la es troba especialment a prop de la Biblioteca municipal, així com d'una llar d'infants (entre 100 i 200m), i a només 400m de l'Ajuntament i resta d'equipaments socioculturals.

De la mateixa manera passa amb les zones verdes. Tot i que el municipi destaca per la quantitat d'espai lliure degut als edificis d'alta alçada, la parcel·la està només a 200m del parc més extens del nucli. En canvi, es troba a 900m de la zona fluvial del Riu Sec, ja que es situa a l'altra banda del municipi.

Esquema ESTRUCTURA VIÀRIA



Esquema EQUIPAMENTS, ESPAIS VERDS I COMERÇ



Comerç

Situada prop d'una de les avingudes més comercials (Avda. Burgos), té una bona connectivitat amb el centre, en un dels vials del municipi amb més activitat en planta baixa. Tot i així, molts d'aquest locals comercials estan actualment buits, i des de l'Ajuntament s'ha iniciat un pla per reconvertir-ne 8 en habitatges adaptats en planta baixa. Per altra banda, des de la parcel·la d'estudi es troba a 200m un supermercat (Mercadona).

Mobilitat i transport

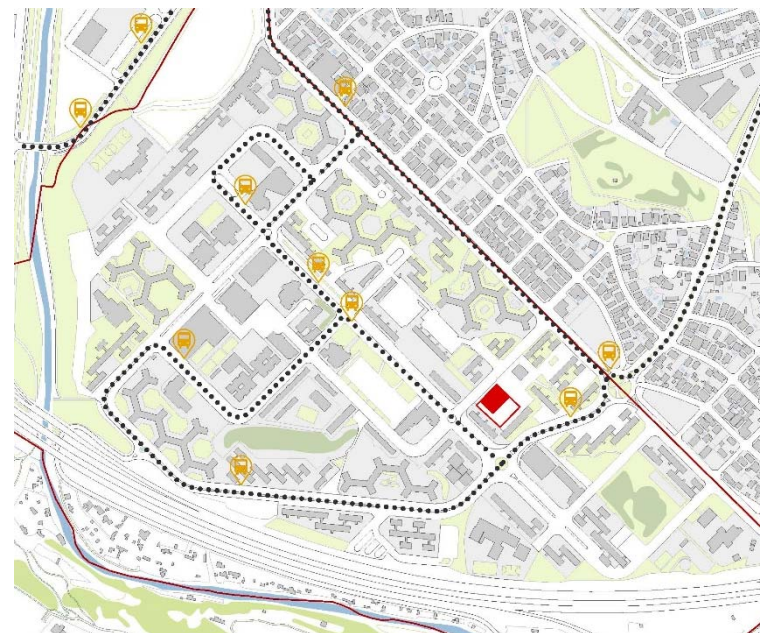
Tot i que el municipi no té estació de tren pròpia, l'àmbit d'estudi està molt ben connectat en autobús. Són 6 les línies que connecten el municipi amb altres nuclis com Barberà del Vallès, Sabadell, Cerdanyola del Vallès, Sant Cugat del Vallès, Barcelona i grans nodes d'activitat comercial com IKEA i Baricentro. La parada més properes es troba a poc més de 100m, en l'Avinguda Costs Brava, on passen 5 de les 6 línies. De la mateixa manera, hi han dues línies que connecten Badia del Vallès amb l'estació de Renfe de Barberà del Vallès, i una que connecta amb l'estació de FGC de la Universitat Autònoma de Barcelona.

Pel que fa els carrils bici, existeix una nova connexió amb Barberà, una direcció Sabadell (passant per IKEA i fins a l'Aeroport (QSA)) i una altra que connecta el municipi amb la UAB.

Connectivitat amb el centre

En resum, la connectivitat amb el centre com ja hem esmentat abans és molt bona degut a la reduïda dimensió del municipi. A més, cal esmentar que no està afectat per problemes de pendents i que disposa a més, d'una bona permeabilitat degut al gran percentatge d'espai lliure entre blocs.

Esquema TRANSPORT PÚBLIC



Riscos previsibles

Soroll i immissions

Autopistes AP7 i C-58

No s'ha pogut accedir a estudis específics sobre el soroll i/o immissions, però és probable que les autopistes C-58 i AP-7 que rodegen a sud i sud-est el municipi, afectin al risc per nivells de concentració de contaminants a l'aire en tot el terme municipal.

Aeroport de Sabadell QSA:

Per altra banda, l'Aeroport situat al sud de Sabadell i per tant molt pròxim a Badia, provoca cert riscos de soroll i d'accidents, qüestió que ha esdevingut en incidents els anys anteriors.

Més d'un terç del municipi de Badia es troba dins de la zona de servitud de l'aeroport (però extern al con d'enlairament); de la mateixa manera que la parcel·la d'estudi es situa fora d'ambdós límits, tal i com informen Ministerio de Fomento i AENA.

Problemàtiques dels blocs existents

Accessibilitat

L'elevada mitjana d'edat del municipi juntament amb la carència d'ascensors o ascensors a mitja planta dels blocs existents, generen un ample problema d'accessibilitat.

Amiant

En cas que es vulguin executar intervencions de millora dels edificis existents, la presència d'amiant comportaria l'augment dels costos de les obres, pel control i substitució aquest material.

Deficiències tèrmiques

De la mateixa manera, el sistema de construcció dels blocs prefabricats (al igual que ocorre a molts altres municipis de l'AMB construïts als anys 70), tenen greus problemes d'aïllament tèrmic, el que repercuteix a nivell energètic als seus habitants i es veu reflectit en problemes de salut, tal com indica l'estudi realitzat per l'Ajuntament en quant a pobresa energètica.

Assolellament

Durant els mesos d'hivern, l'ombra que projecten els dos blocs situats a sud de la parcel·la actual, de planta baixa més 8 i planta baixa més 15, fan que pràcticament tot el bloc previst quedi sense assolellament.

Per aquest motiu, es proposa una alternativa per a una nova situació, que es veuria menys afectada per aquesta problemàtica.

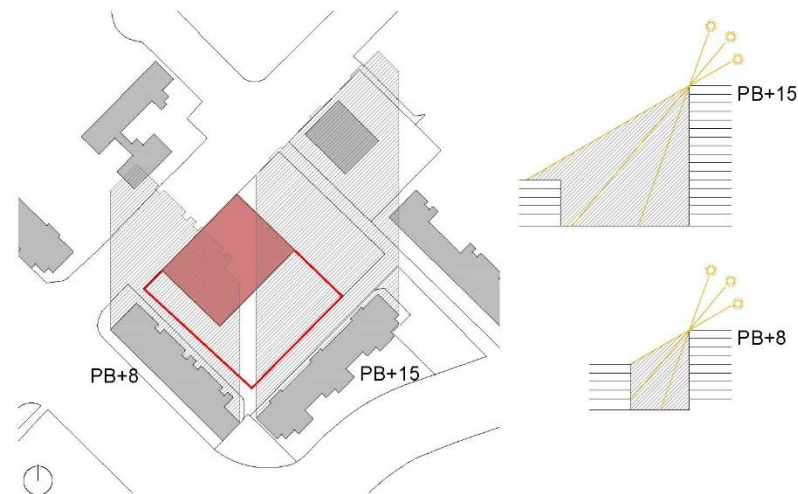
Parcel·la de 15 x 51,3. 765m² de sòl, en PB+7, 4617m² de sostre residencial.

*incorporem annex Esquemes ombres, font INCASOL, amb l'estudi de l'assolellament de l'edifici previst, i de l'edifici proposat.

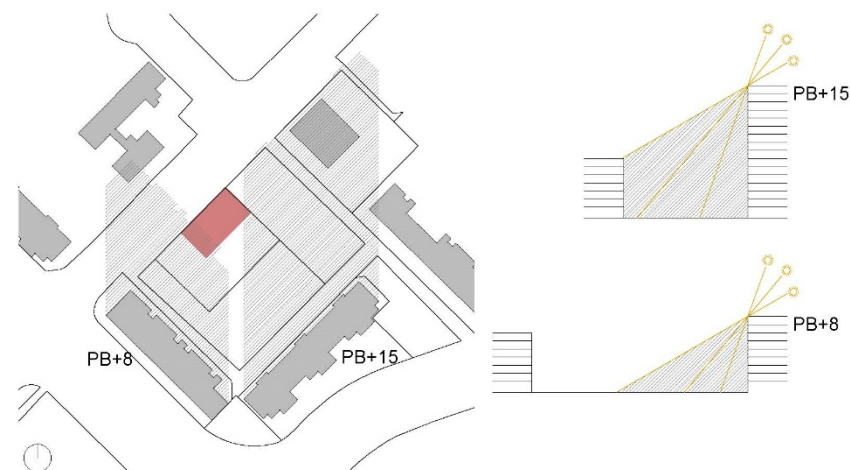
Esquema ASSOLELLAMENT

Projecció de les ombres en planta del solstici d'hivern a les 12h (situació més desfavorable); i projecció en secció de les ombres projectades en els solsticis (21 desembre i 21 de juny) i equinoccis (21 març/setembre).

Esquema sobre edifici actual



Esquema sobre edifici proposat, concentrat la part nord de la parcel·la i augmentant-ne l'alçada.



5.2. Resum i conclusions Dimensió Urbanística

L'àmbit de la promoció es considera òptim pel que fa a la connectivitat amb els serveis i amb els transports públics, alhora que la seva bona posició dins de la trama urbana. Però la manca d'asseïllament i de vistes fa que sigui necessari plantejar una l'alternativa de la proposta arquitectònica vigent, que millori la situació de l'asseïllament desfavorable.



C/ Saragossa, s/n



Així doncs, es considera que cal replantejar la posició i el volum de l'edifici a construir. D'acord amb l'anàlisi anterior, en l'apartat de riscos previsibles, es posa de manifest la necessitat de compactar el volum al nord est de l'àmbit i augmentar-ne la seva alçada, reduint la superfície d'ocupació per augmentar la edificabilitat en alçada. Amb aquesta nova volumetria es garanteix l'asolellament necessari per **afavorir l'eficiència energètica passiva** dels nous habitatges.

Aquesta proposta requereix la tramitació d'un Pla Especial urbanístic que reguli la nova volumetria, que augmenta a pb+7 pp.

Cal recordar, però que l'augment de sostre edificable i de la densitat que suposa aquesta proposta, d'acord amb l'apartat 5, del DL 1/2007, de 16 d'octubre, *de mesures urgents en matèria urbanística*, i d'acord amb el Text Refós de la Llei d'urbanisme Llei 3/2012, art. 57 Plans d'ordenació urbanística municipal, *apartat 5. No és necessari fer reserves d'equipaments ni de zones verdes quan es transforma un sistema a sistema d'habitatge dotacional.*

Així mateix es proposa la següent ordenació dintre del mateix solar, amb la volumetria indicada que permet per una banda, garantir l'asolellament, facilitar la ventilació creuada, permetre vistes àmplies, millorar l'ordenació urbana redistribuint els espais lliures intersticials, fent que siguin més amplis i que no en resultin residuals. Alhora la volumetria que es proposa consolida una façana a carrer i amb la nova alçada s'assimila a la tipologia edificatòria que regeix el municipi.

DIMENSIÓ URBANÍSTICA					
Indicador	Observacions			Valoració indicador	Valoració dimensió
Emplaçament	Situat en el centre de Badia del Vallès				
Serveis (500 m)	Té tots els serveis a bona distància				
Comerç (500 m)	Ben situat respecte al comerç, al costat de l'eix amb més comerç				
Connectivitat al centre	Bona connectivitat amb el centre, a menys de 10 minuts caminant				
Transport públic	Pròxim als transports públics municipals i a l'estació de tres de Barberà del Vallès a menys de 10min caminant				
Solar	Es situa al darrera d'uns edifici de grans dimensions. És de superfície plana i no té cap dificultat constructiva				
Riscos previsibles	La manca d'asolellament i de vistes fa que sigui aconsellable una proposta volumètrica que millori les condicions energètiques passives dels habitatges				
Molt positiu	Positiu	Indiferent	Negatiu	Molt negatiu	

6. Conclusions i valoració final de l'estudi

L'avaluació de la dimensió demogràfica es considera negativa atesa la disminució de la població els darrers anys i el creixement de la població envellida, si el que es preveu és fer una promoció per gent jove, però si la promoció es preveu amb una tipologia d'habitatges similars però per gent gran, aquesta dimensió és favorable.

Pel que fa a les dimensions residencial i econòmica es consideren positives. En el cas de la dimensió residencial, és evident la manca d'habitatge de lloguer d'HPO en el municipi i això repercuteix en la dimensió econòmica, ja que tot i que els nivells de renda de la població de Badia són baixos respecte les mitjanes supramunicipals, els habitants que volen accedir a un habitatge de lloguer ho han de fer majoritàriament a municipis de l'entorn com Barberà del Vallès, on els preus són força més elevats. Així mateix, la dimensió urbanística s'ha qualificat de positiva d'acord sempre que es replantegi la volumetria de l'edifici que millori l'eficiència energètica passiva de l'edifici.

Per tant per concloure, es valora positivament la promoció en aquest solar de Badia del Vallès, sempre que es redirigeixi a la població demandant, gent gran, i que la volumetria de l'edifici millori les condicions previstes en el planejament vigent. Tot i així, l'escenari immobiliari a futur de l'any 2025 reforça la necessitat d'ampliar habitatges de lloguer protegit en el municipi.

DIMENSÍO DEMOGRÀFICA					
Indicador	Observacions	Valoració indicador		Valoració dimensió	
		Estàndard	Persones grans	Estàndard	Persones grans
Estructura de la població	Població infantil (<14 anys) i en edat d'emancipació (25-34 anys) per sota de la mitjana comarcal. Població 35-60 anys per sota la mitjana en el cas de les dones (descompensació entre sexes). Població 60-84 anys molt per sobre els nivells supramunicipals.				
Creixement	Decreixement de la població (-0,84%) durant els darrers 5 anys. Entre 2000 i 2008 perd -11% de la població quan el Vallès Occidental en guanya un 20,2%				
Tendència creixement	Escenari mig preveu un estancament de la població i l'escenari alt increment de 990 persones.				
Migracions	Saldo migratori negatiu entre 2005 i 2016 a excepció de 2012. El 2017 saldo positiu de 6 persones gràcies a les migracions externes.				
Índex envelliment	Badia del Vallès: 126,7%. Vallès Occidental: 92,43%. Catalunya: 118,6%.				
Índex sobreenvelliment	Badia del Vallès: 9,46%. Vallès Occidental: 14,71%. Catalunya: 16,34%.				
Índex recanvi poblacional	Badia del Vallès: 123,21. Vallès Occidental: 102,58%. Catalunya: 115,72%.				
DIMENSÍO RESIDENCIAL					
Indicador	Observacions	Valoració indicador		Valoració dimensió	

Tipus de llars	Llars amb parelles amb fills (34,68%). Vallès Occidental: 40,32%. Catalunya: 36%.			
Habitatges principals	El 93% dels habitatges són principals. Catalunya: 76,2%. Vallès Occidental: 85,5%.			
Tinença	Per falta de mostra, el cens de 2011 no ha comptabilitzat habitatge de lloguer. S'estima 95% de propietat.			
Habitants/habitatge	Badia del Vallès: 2,54. Vallès Occidental 2,58. Catalunya: 2,72.			
Antiguitat habitatges	El 85,3% del parc es va construir entre 1971 i 1980, la resta entre 1961 i 1970.			
Producció immobiliària	La darrera producció d'habitatge és de 2010 (HPO 72 unitats, lliures 42 unitats).			
Valors fiances INCASOL	El lloguer mensual de Badia del Vallès és de 383,3€. La distribució territorial dels preus mensuals força aleatòria.	El lloguer mensual de Barberà del Vallès és de 654,5€. La distribució territorial no és homogènia però els habitatges de preu més baix es concentren al nucli antic.		
Relació valor venda/lloguer	El lloguer té una dinàmica descendent des de l'any 2013 i la compra venda va en augment des del 2015			
Nous sectors	No hi ha sectors actualment en desenvolupament ni de previstos.			
Demanda	La demanda d'habitatges és superior a l'oferta			

DIMENSIÓ ECONÒMICA

Indicador	Observacions	Valoració indicador	Valoració dimensió	
			Actualment	Escenari 2025
Població activa (2011)	Badia del Vallès: 62,69%. Vallès Occidental: 68,11%. Catalunya: 65,66%.			
Taxa d'atur (2018)	Badia del Vallès: 17,30%. Vallès Occidental: 10,94%. Catalunya: 10,20%.			
Evolució de l'atur	Des de 2014 la tendència a la baixa és més acusada que a nivell supramunicipal.			
Renda familiar disponible	Badia del Vallès: 12.400. Vallès Occidental: 17.100. Catalunya: 16.800.			
Ingressos mínims per accedir al lloguer	Badia del Vallès: 1,38 vegades l'IRSC. Vallès Occidental: 3,21. Catalunya: 3,29			
Ajuts al lloguer	Ajudes a subministraments			
Borsa de lloguer	Borsa de 177 habitatges de lloguer d'HPO gestionat per l'Agència d'Habitatge,			
HPO lloguer	Hi ha un total de 177 habitatges de lloguer HPPO, que és superior a la demanda interna			

DIMENSIÓ URBANÍSTICA

Indicador	Observacions	Valoració indicador	Valoració dimensió
Emplaçament	Situat en el centre de Badia del Vallès		
Serveis (500 m)	Té tots els serveis a bona distància		
Comerç (500 m)	Ben situat respecte al comerç, al costat de l'eix amb més comerç		
Connectivitat al centre	Bona connectivitat amb el centre, a menys de 10 minuts caminant		

Transport públic	Pròxim als transports públics municipals i a l'estació de tres de Barberà del Vallès a menys de 10min caminant				
Solar	Es situa al darrera d'uns edifici de grans dimensions. És de superfície plana i no té cap dificultat constructiva				
Riscos previsibles	La manca d'asolellament i de vistes fa que sigui aconsellable una proposta volumètrica que millori les condicions energètiques passives dels habitatges				
Molt positiu	Positiu	Indiferent	Negatiu	Molt negatiu	

TERRITORISXLM^o

Laia Grau Balagueró, arquitecta

Helena Cruz Gallach, geògrafa

Mònica Beguer Jornet, arquitecta

Míriam Robles, arquitecta

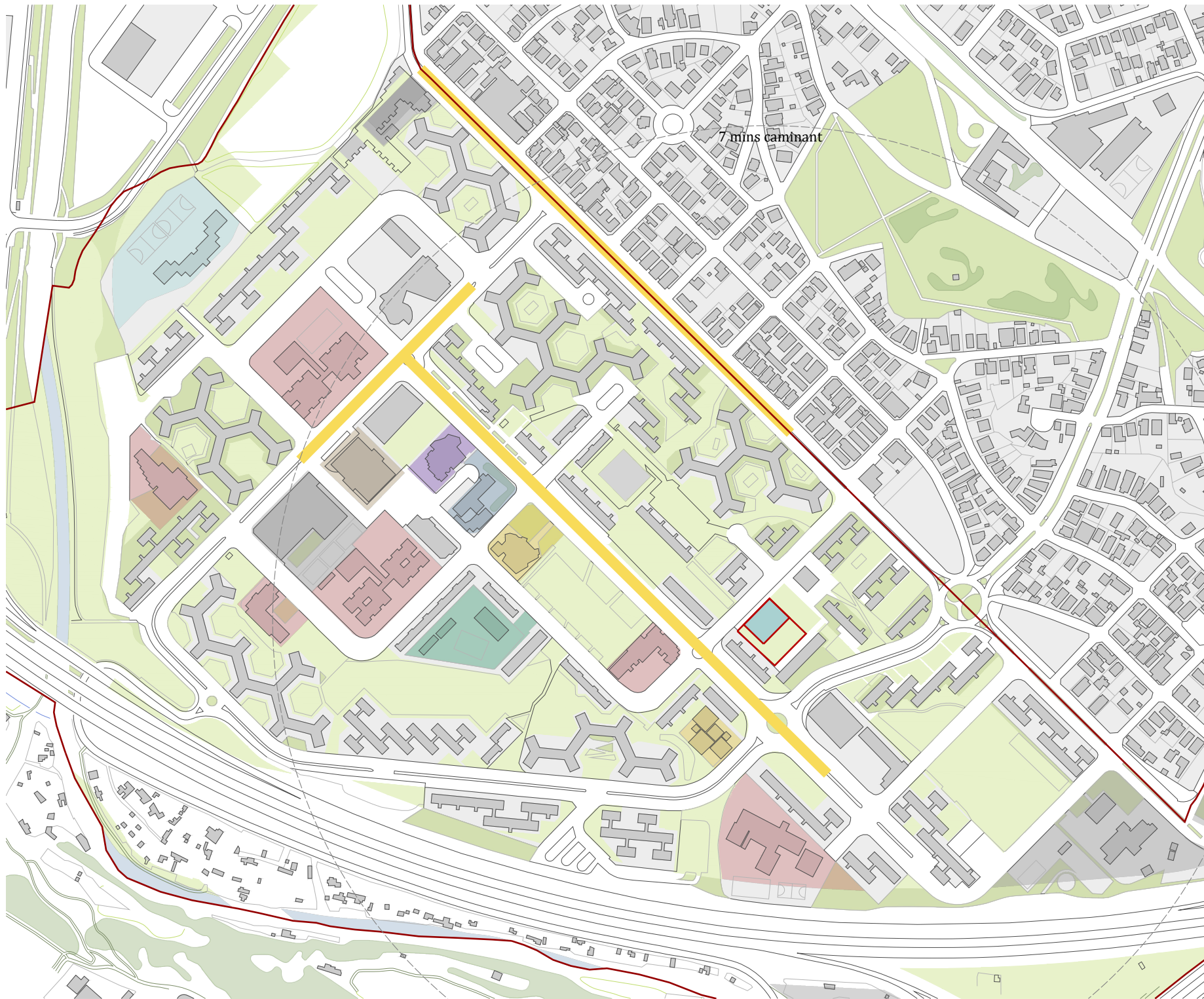
Laia Grau Balagueró, arquitecta

En representació de

TerritorisXLM SCP

Març de 2019

7. Annex I: Plànols i esquemes



7 mins caminant

LLEGENDA

- Equipaments**
- Docents
 - Sanitaris
 - Socio-culturals
 - Esportius
 - Abast i subministrament
 - Administratius/serveis
 - Habitatge dotacional
 - Nova creació
- Espais verds**
- Parcs i jardins urbans
 - Sistema hídric
 - Parterres existents
 - Masses arbòries
- Eixos comercials
- Àmbit d'estudi
- Límit Municipal

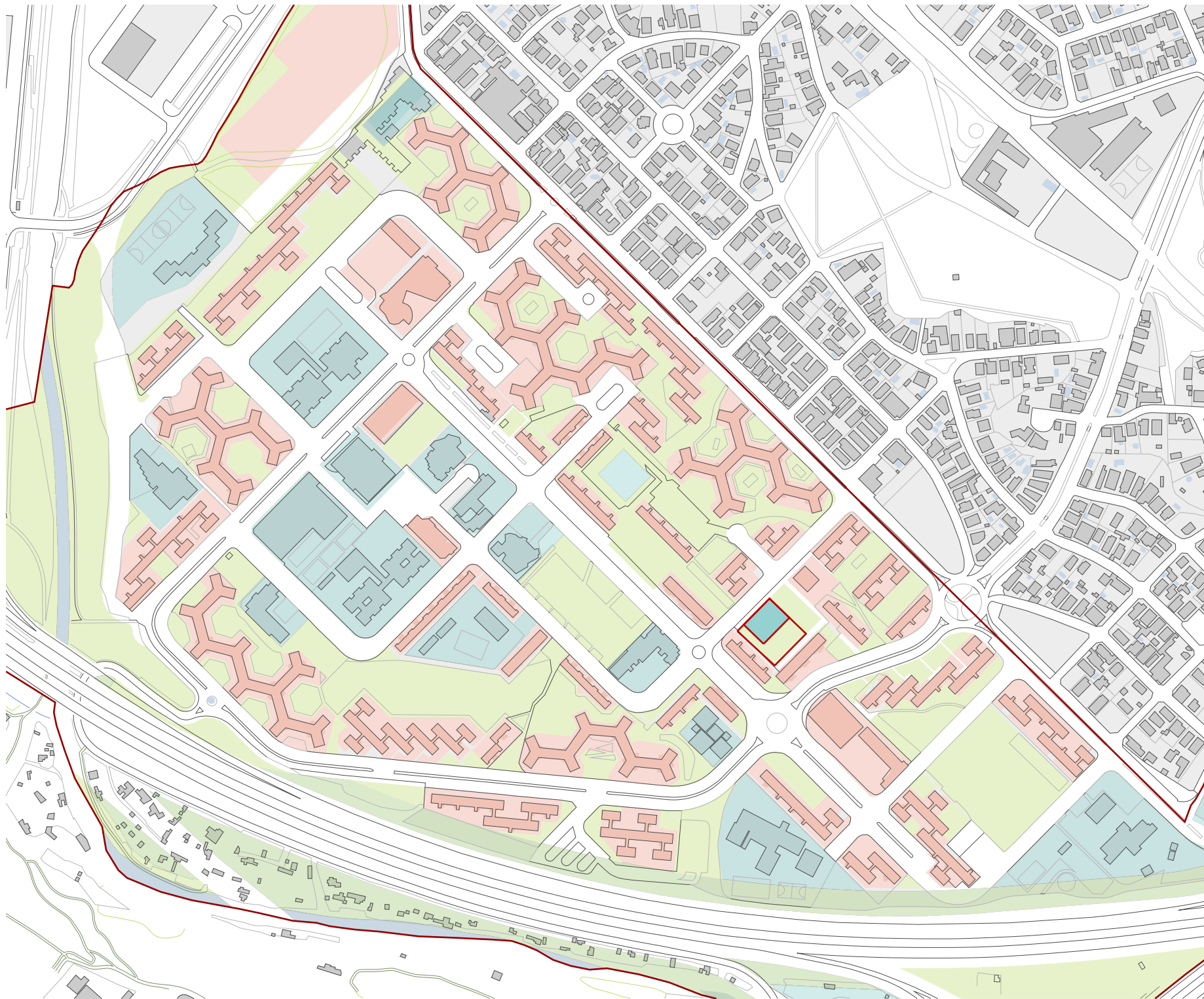
BADIA DEL VALLÈS
02_ Equipaments, zones verdes i eixos comercials

Escala DinA4
1/5.000

N
Febrer 2019

0 25 50 100 150

Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL



LLEGENDA

- Sistema viari bàsic
- Parcs i jardins urbans
- Equipaments comunitaris
- Protecció sistemes generals

- Subjecte a ordenació volumètrica específica
- Habitatge dotacional
- Sistema hídric

- Àmbit d'estudi
- Límit Municipal

BADIA DEL VALLÈS
01_ Planejament vigent

Escala DinA4
1/5.000

N
Febrer 2019

0 25 50 100 150

Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL



LLEGENDA

- Preu m² sostre de lloguer
- de 2,77 a 3,78 €/m²
 - de 3,79 a 7,69 €/m²
 - de 7,70 a 9,13 €/m²
 - de 9,14 a 10,97 €/m²
 - de 10,98 a 15,15 €/m²

- Àmbit d'estudi
- Límit Municipal de Badia

BADIA DEL VALLÈS
06_ Preus m² Barberà lloguer 2018

Escala DinA4
1/10.000

0 50 100 200 300

Febrer 2019

Estudi de demanda programa
d'habitatges de lloguer assequible
per INCASÒL



LLEGENDA

- Preu m² sostre de lloguer
- de 1,46 a 2,82 €/m²
 - de 2,83 a 4,18 €/m²
 - de 4,19 a 5,37 €/m²
 - de 5,38 a 7,09 €/m²
- Àmbit d'estudi
- Límit Municipal

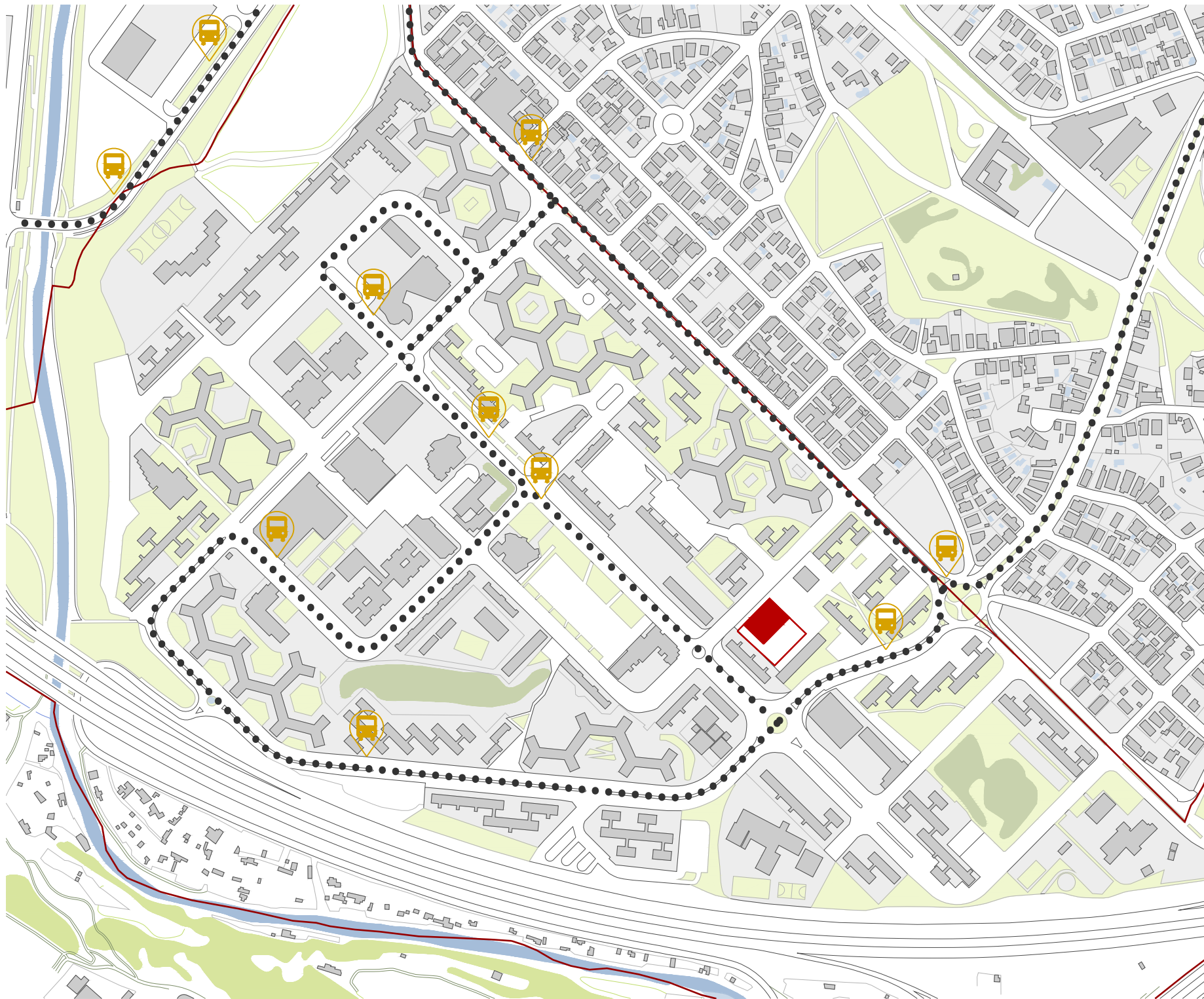
BADIA DEL VALLÈS
05_ Preus m² lloguer 2010/18

Escala DinA4
1/5.000

0 25 50 100 150

Febrer 2019

Estudi de demanda programa
d'habitatges de lloguer assequible
per INCASÒL



LLEGENDA

-  Parades d'autobús
-  Recorreguts línies
-  Àmbit d'estudi
-  Límit Municipal

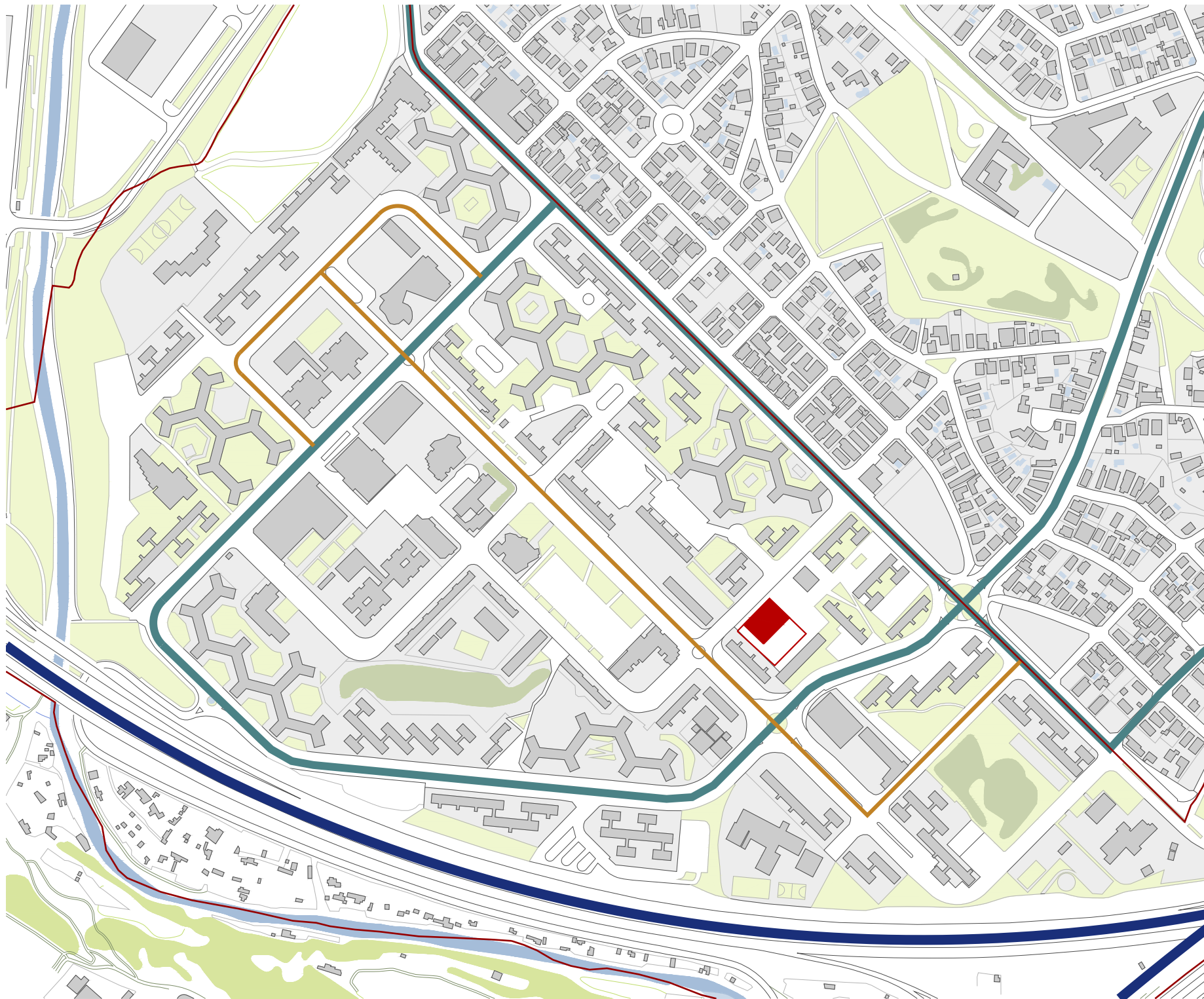
BADIA DEL VALLÈS
04_ Transport públic

Escala DinA4
1/5.000






0 25 50 100 150

Febrer 2019

Estudi de demanda programa
d'habitatges de lloguer assequible
per INCASÒL



LLEGENDA

-  Xarxa d'accessibilitat
-  Xarxa primària
-  Xarxa secundària
-  Àmbit d'estudi
-  Límit Municipal

BADIA DEL VALLÈS
03_ Estructura viària

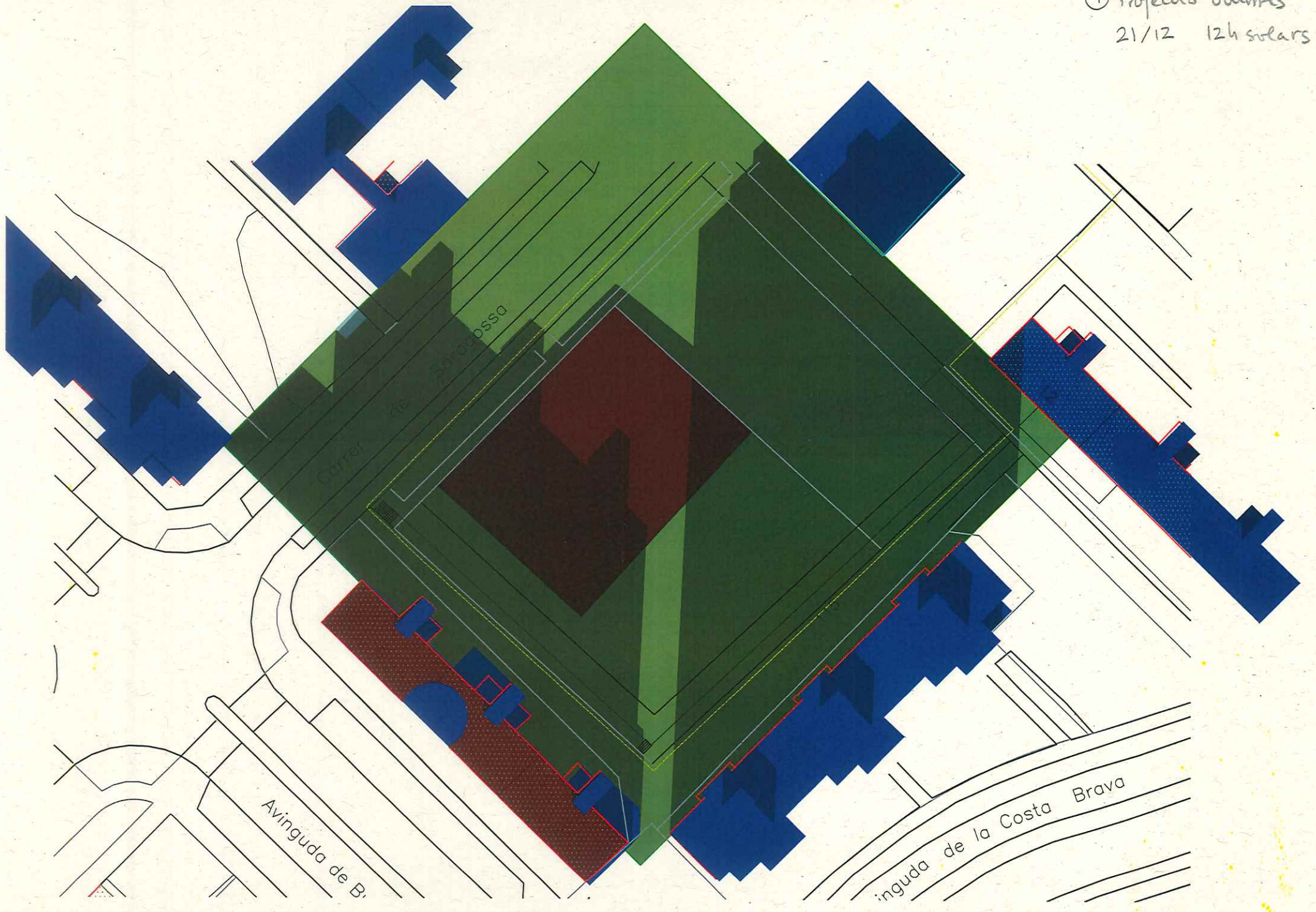
Escala DinA4
1/5.000

0 25 50 100 150

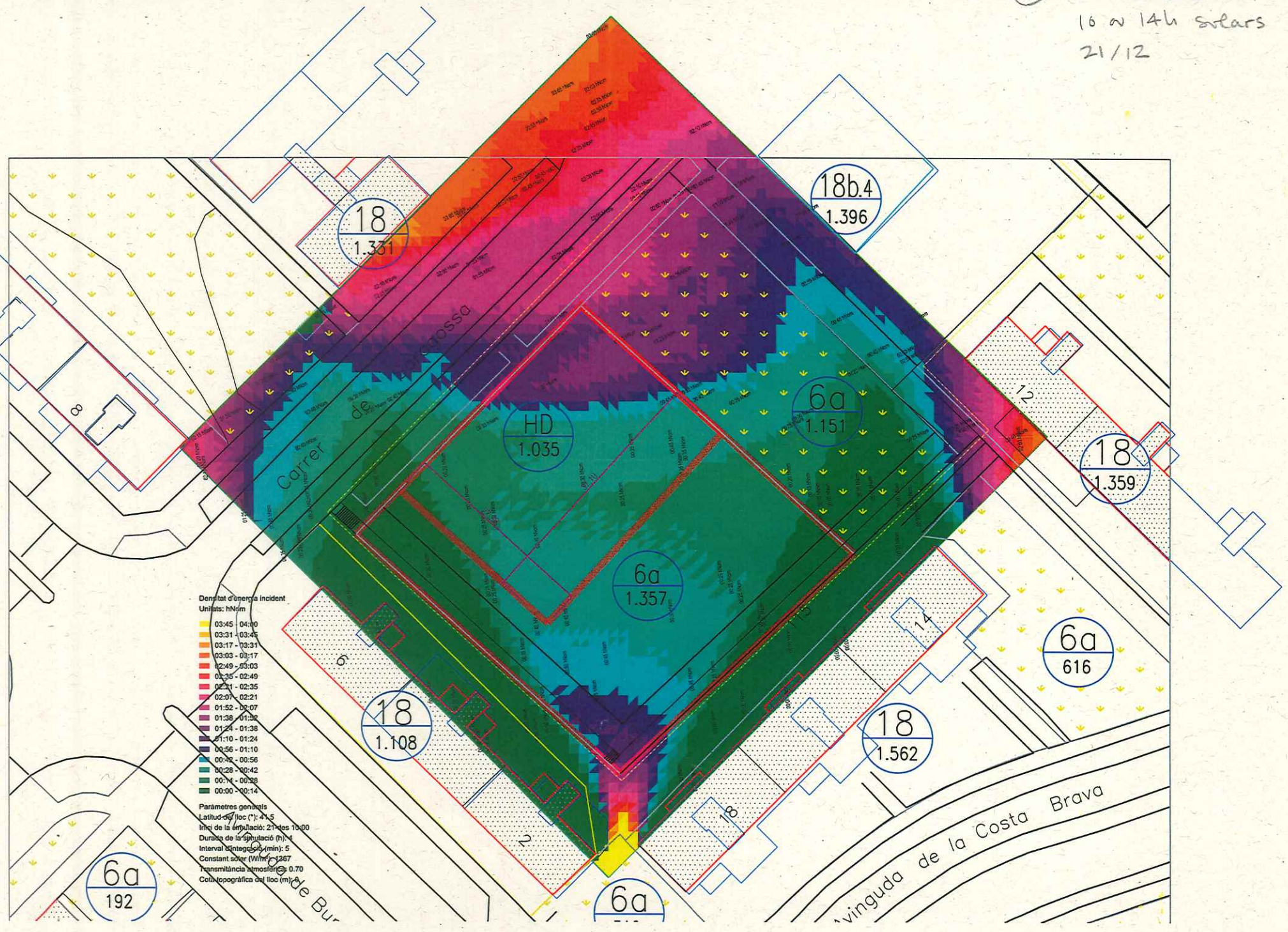
Febrer 2019

Estudi de demanda programa
d'habitatges de lloguer assequible
per INCASÒL

① Projectió Ombres
21/12 12h solars



② Hores Acumulades
 16 a 14h solars
 21/12



Densitat d'energia incident
 Unitats: kWh/m²



Paràmetres generals
 Latitud del lloc (°): 41.5
 Inici de la simulació: 21 des 10:00
 Durada de la simulació (h): 4
 Interval d'integració (min): 5
 Constant solar (W/m²): 1267
 Transmissió atmosfèrica: 0.70
 Cota topogràfica del lloc (m): 8

6a
 192

18
 1.108

6a

18
 1.562

6a
 616

18
 1.359

18b.4
 1.396

HD
 1.035

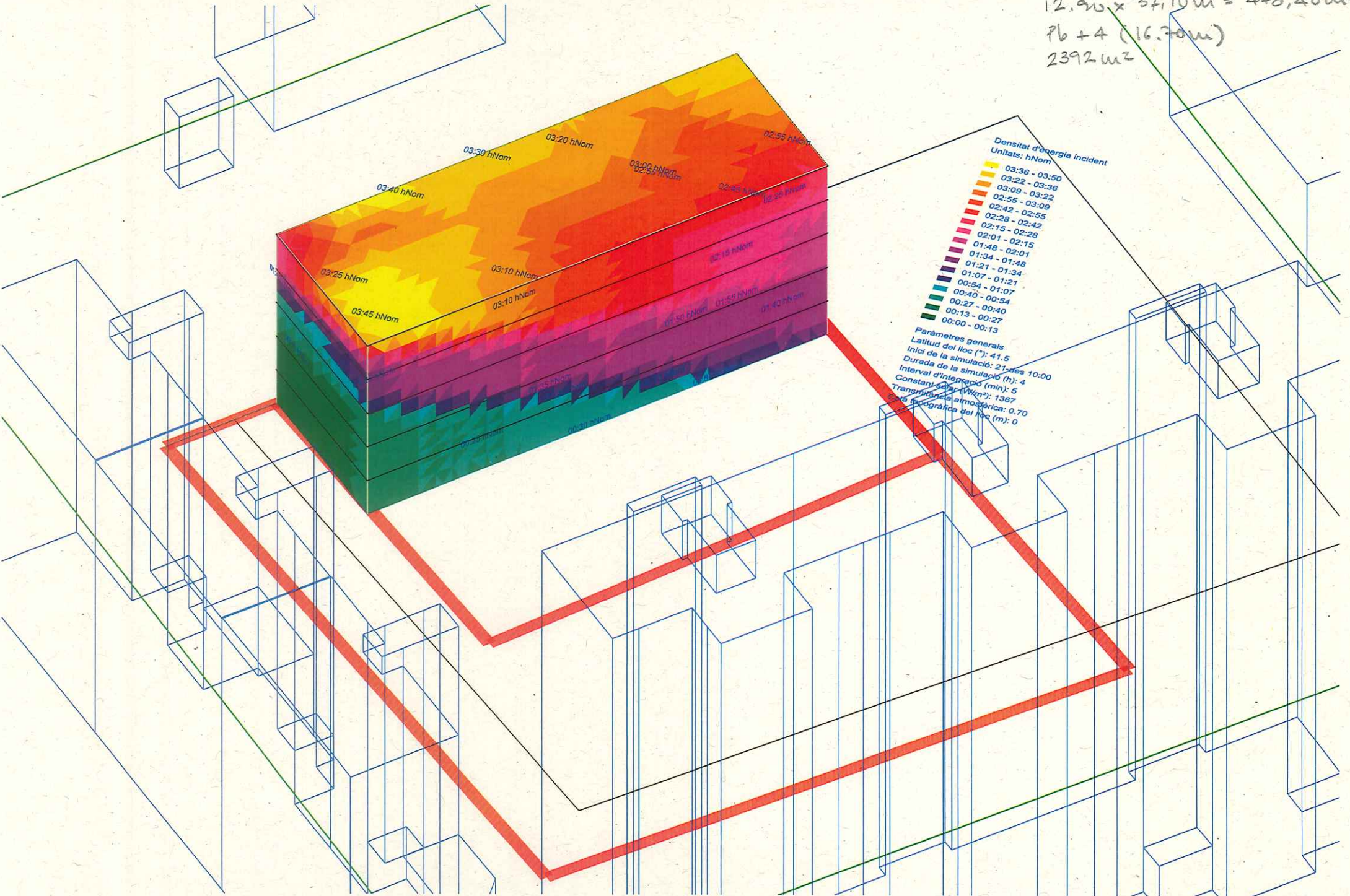
6a
 1.357

18
 1.331

de Bur

Avinguda de la Costa Brava

③ Planjaneiet
 $12,90 \times 37,10 \text{ m} = 478,40 \text{ m}^2$
 $P_b + 4 (16,70 \text{ m})$
 2392 m^2

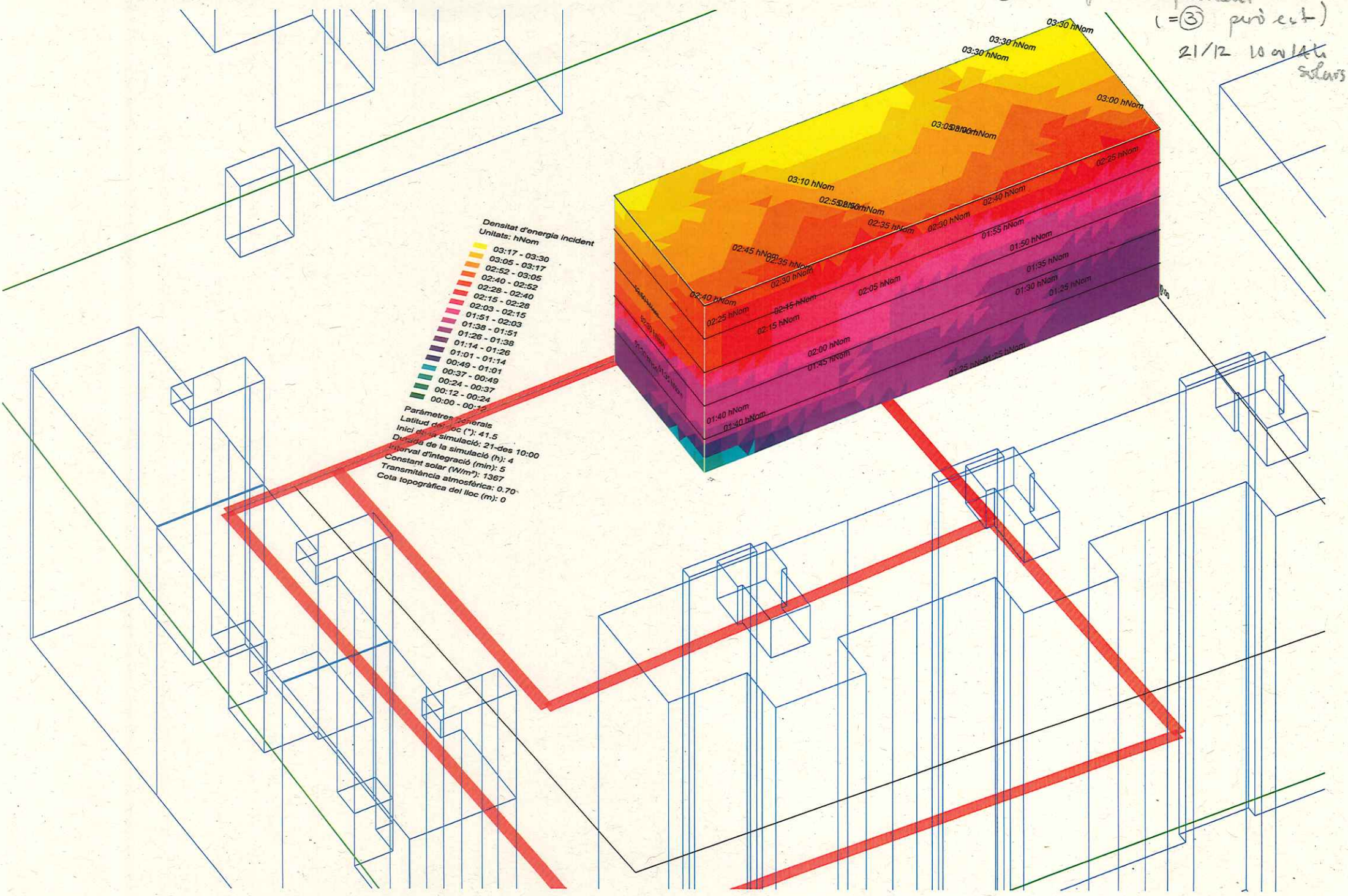


Densitat d'energia incident
 Unitats: hNom

03:36 - 03:50
03:22 - 03:36
03:09 - 03:22
02:55 - 03:09
02:42 - 02:55
02:28 - 02:42
02:15 - 02:28
02:01 - 02:15
01:48 - 02:01
01:34 - 01:48
01:21 - 01:34
01:07 - 01:21
00:54 - 01:07
00:40 - 00:54
00:27 - 00:40
00:13 - 00:27
00:00 - 00:13

Paràmetres generals
 Latitud del lloc (°): 41.5
 Inici de la simulació: 21 des 10:00
 Durada de la simulació (h): 4
 Interval d'integració (min): 5
 Constant solar (W/m²): 1367
 Transmissió atmosfèrica: 0.70
 Cota topogràfica del lloc (m): 0

⑥ Modif. Planejament
 (= ③ project)
 21/12 10 on 14h
 solars



Densitat d'energia incident
 Unitats: hNom

03:17 - 03:30
03:05 - 03:17
02:52 - 03:05
02:40 - 02:52
02:28 - 02:40
02:15 - 02:28
02:03 - 02:15
01:51 - 02:03
01:38 - 01:51
01:26 - 01:38
01:14 - 01:26
01:01 - 01:14
00:49 - 01:01
00:37 - 00:49
00:24 - 00:37
00:12 - 00:24
00:00 - 00:12

Paràmetres generals
 Latitud del lloc (°): 41.5
 Inici de la simulació: 21-des 10:00
 Durada de la simulació (h): 4
 Interval d'integració (min): 5
 Constant solar (W/m²): 1367
 Transmissió atmosfèrica: 0.70
 Cota topogràfica del lloc (m): 0

7 Modificació

= Parcel·la
2392 m²
32 hab

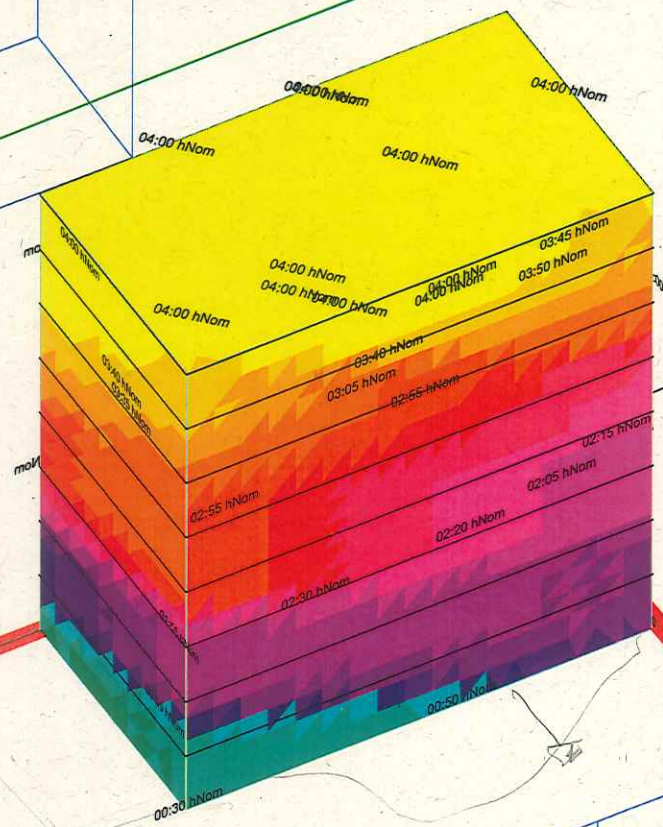
Pb + 7 (26 m)

4 hab x 8 plantes
75 m² unitat

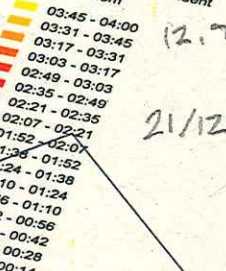
12,70 x 23,25 = 300 m²

21/12 10 w 14 h solars

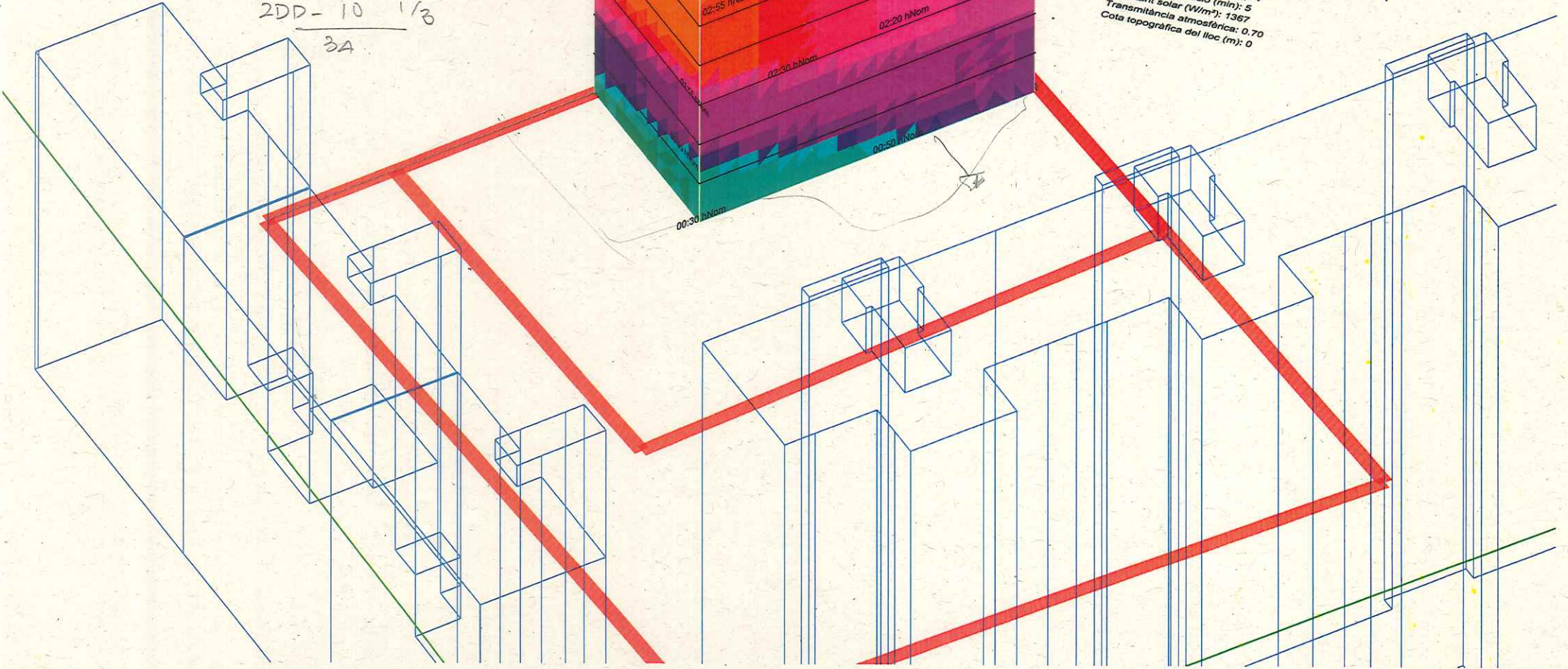
1D-24 2/3
2DD-10 1/3
3A



Densitat d'energia incident
Unitats: hNom



Paràmetres generals
 Latitud del lloc (°): 41.5
 Inici de la simulació: 21-des 10:00
 Durada de la simulació (h): 4
 Interval d'integració (min): 5
 Constant solar (W/m²): 1367
 Transmissió atmosfèrica: 0.70
 Cota topogràfica del lloc (m): 0



8. Annex II: Taules i gràfics

Dimensió Demogràfica

Evolució de la població i estructura d'edats

Població i densitat	Municipi	Comarca	Catalunya
Població (2018)	13.417	917.905	7.600.065
Densitat (hab./km ²)	14.426,9	1.560,60	235,3
Variació anual	-0,36%	0,87%	0,59%
Variació quinquennal (2013-2018)	-0,84%	2,11%	-0,61%

Població per sexe	Municipi	Comarca	Catalunya	
Homes	6.565	48,93%	49,14%	49,08%
Dones	6.852	51,07%	50,86%	50,92%

Estructura d'edats	Municipi	Comarca	Catalunya	
0 a 14 anys	2.087	15,50%	17,45%	15,61%
15 a 64 anys	8.735	64,87%	66,42%	65,87%
>65 anys	2.644	19,63%	16,13%	18,52%

Envelliment i recanvi	Municipi	Comarca	Catalunya
Índex envelliment	126,69%	92,43%	118,61%
Índex sobreenvelliment	9,46%	14,71%	16,34%
Índex recanvi generacional	123,21%	102,58%	115,72%

Creixement natural	Municipi	Comarca	Catalunya
Naixements	112	8902	68974
Defuncions	118	6423	63289

Població estrangera	Municipi	Comarca	Catalunya
Població estrangera	13.466	88079	1041362
Percentatge	5%	9,68%	13,78%

Estructura d'edats i nacionalitat	Població Espanyola	Població Estrangera	Espanyola %	Estrangera %
0 a 14 anys	1.967	120	15,38%	17,83%
15 a 64 anys	8.210	525	64,18%	78,01%
>65 anys	2.616	28	20,45%	4,16%
Total	12.793	673	100%	100%

Naturallesa de la població i Moviment migratori

Població segons lloc naixement	Catalunya	Mateixa comarca	Resta Catalunya	Resta Estat	Estranger	Total
2017	8459	4949	3510	3944	1063	13466
2016	8394	4887	3507	4054	1034	13482
2015	8339	4800	3539	4140	1023	13502
2014	8301	4735	3566	4241	1011	13553
2013	8199	4635	3564	4328	1004	13531
2012	8099	4539	3560	4434	1030	13563
2011	8076	4471	3605	4539	1028	13643
2010	8031	4425	3606	4652	1020	13703
2009	7915	4299	3616	4731	1033	13679
2008	7941	4246	3695	4864	1024	13829
2007	7972	4215	3757	5037	966	13975
2006	8216	4301	3915	5186	721	14123
2005	8333	4339	3994	5317	580	14230
2004	8401	4336	4065	5472	440	14313
2003	8577	4349	4228	5627	349	14553
2002	8541	4223	4318	5763	296	14600
2001	8751	4241	4510	6003	278	15032
2000	9024	4275	4749	6250	259	15533

Projeccions de població

Projecció	Població real	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2009	13679			
2010	13703			
2011	13643			
2012	13563			
2013	13531			
2014	13553			
2015	13502			
2016	13482			
2017	13466			
2018	13417			
2019		12935	13320	13630
2020		12870	13329	13710
2021		12815	13344	13803
2022		12766	13362	13906
2023		12722	13385	14017
2024		12679	13409	14138
2025		12637	13435	14268
2026		12595	13462	14407

Saldo migratori	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Amb la resta de Catalunya	-41	-55	-56	-97	-22	25	-114	-100	-64	-208	-171	-130	-255
Amb la resta d'Espanya	7	-18	22	0	-20	-15	8	-27	7	-52	-111	-63	-44
Migracions externes	40	27	5	18	16	-6	-9	9	-23	85	88	87	63
Saldo migratori total	6	-46	-29	-79	-26	4	-115	-118	-80	-175	-194	-106	-236

Dimensió Residencial

Estructura de les llars

Llars per tipus de nucli		Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Una persona	1.107	20,98%	20,69%	23,32%
Dues persones o + sense nucli		0,00%	2,56%	3,42%
Parella sense fills	1.228	23,27%	23,90%	24,64%
Parella amb fills	1.830	34,68%	40,32%	35,99%
Pare o mare amb fills	844	15,99%	10,54%	10,49%
Dos nuclis o més		0%	1,98%	2,13%
Total	5.277	100%	100%	2.944.944

Nombre de persones		Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Una	1.107	20,98%	20,69%	23,32%
Dues	1.709	32,39%	30,51%	31,70%
Tres	1.273	24,12%	22,54%	21,45%
Quatre	1.187	22,49%	26,26%	23,53%
Total	5.277	100%	100%	100%

Característiques dels habitatges

Habitatges per tipus		Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Principals	5.277	92,92%	85,54%	76,23%
Secundaris	0	0%	3,33%	12,17%
Buits	0	0%	11,13%	11,61%
Total	5.679	100%	100%	100%

Superfície		Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Fins a 60 m2		-	12,93%	18,30%
De 61 a 90 m2	5013	95,00%	55,03%	50,13%
De 91 a 120 m2		0%	19,58%	19,03%
De 121 i més m2		0%	12,46%	12,54%
Total	5277	100%	100%	100%

Any de construcció		Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Abans de 1900	-	-	1,50%	4,61%
1900 a 1920	-	-	1,17%	2,93%
1921 a 1940	-	-	2,21%	3,61%
1941 a 1950	-	-	2,29%	3,16%
1951 a 1960	-	-	7,42%	7,37%
1961 a 1970	288	-	14,77%	17,65%
1971 a 1980	4503	-	22,91%	22,57%
1981 a 1990	-	-	10,92%	9,64%
1991 a 2001	-	-	18,57%	13,40%
2002 a 2011	-	-	13,37%	11,64%
No hi consta	-	-	4,87%	3,41%
Total	5277	-	100%	100%

Règim de tinença		Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Per compra pagada	3023	57,29%	34,98%	34,87%
Per compra amb pagaments pendents	1998	37,86%	43,26%	34,06%
Per herència o donació	..	-	3,78%	5,39%
Propietat. Total	5021	95,15%	82,02%	74,32%
De lloguer	..	-	13,22%	19,79%
Cedit gratis o a baix preu	..	-	1,29%	1,84%
Altres formes	..	-	3,47%	4,05%
Total	5277	100%	100%	2.944.944

Nombre d'habitacions¹		Municipi %	Comarca %	Catalunya %
1 habitació	..	-	0,80%	1,03%
2 habitacions	..	-	3,70%	4,35%
3 habitacions	1250	23,69%	15,00%	14,71%
4 habitacions	1169	22,15%	23,80%	23,07%
5 habitacions	2522	47,79%	32,43%	31,54%
6 habitacions	211	4,00%	17,35%	17,86%
7 habitacions	..	-	4,06%	4,26%
8 habitacions	..	-	1,68%	1,78%
9 habitacions i més	..	-	1,18%	1,41%
Total	5277	100%	100%	100,00%

¹ Les dades inclouen la cuina com a habitació.

Producció immobiliària residencial

Habitatges lliures		2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Municipi	Iniciats							1					72				
	Acabats								42		30						
Comarca	Iniciats	1 738	1 209	852	365	226	720	1.275	2.177	1.096	2.802	10.430	16.721	13.945	13.673	11.245	10.853
	Acabats	708	525	340	622	530	1.621	1.851	2.870	5.040	8.707	9.327	9.251	8.608	8.851	9.394	7.886
Catalunya	Iniciats	11340	8317	6176	3846	3036	5311	7898	13523	12358	27569	85515	127117	107834	96481	88649	74498
	Acabats	6892	5534	4034	5624	6305	13003	18704	20292	37871	71007	79580	77309	74706	71101	68798	65538

Habitatges HPO		2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Municipi	Iniciats											42	30				
	Acabats								72								
Comarca	Iniciats	112	108	40	133	65	362	297	827	983	2.145	1.820	1.028	1.336	922	770	2.235
	Acabats	28	56	119	73	64	1.249	601	1.640	946	828	632	599	1.059	1.110	846	529
Catalunya	Iniciats	1057	879	1013	992	678	1638	2767	7602	9027	10542	9201	7592	6.932	6.390	5073	8488
	Acabats	1358	784	706	1059	992	5147	5759	6753	6388	6315	4303	3803	5.020	5.887	5109	5186

Fiances d'INCASÒL - Badia del Vallès

	Nombre de contractes	Lloguer Mensual	Superfície mitjana	€/m2
2010	6	286,51	70,83	4,04
2011	59	294,79	69,93	4,22
2012	21	304,05	72,43	4,20
2013	34	286,62	77,65	3,69
2014	26	220,82	70,88	3,12
2015	31	242,04	71,19	3,40
2016	19	299,53	74,53	4,02
2017	29	316,59	70,09	4,52
2018	9	383,30	70,78	5,42
Total	234	285,51	72,06	4,07

Fiances d'INCASÒL - Barberà del Vallès

	Nombre de contractes	Lloguer Mensual	Superfície mitjana	€/m2
2010	127	629,22	72,76	8,65
2011	133	553,84	71,76	7,72
2012	140	552,93	73,21	7,55
2013	180	516,65	73,06	7,07
2014	183	504,61	73,51	6,86
2015	175	489,16	73,35	6,67
2016	177	510,32	73,72	6,92
2017	150	562,17	72,93	7,71
2018	131	612,12	71,43	8,57
Total	129	654,47	71,57	9,14

Dimensió Econòmica

Població activa

Població segons relació amb l'activitat	Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Població activa sobre població 16 anys i més	62,69%	68,11%	65,66%
Actius	7021	51,61%	55,23%
Ocupat o temporalment absent de la feina	4449	63,37%	74,14%
Desocupat	3782	36,63	25,86%
Inactius	667	48,39%	44,77%
Persona amb invalidesa laboral permanent	2572	5,55%	3,78%
Jubilat, prejubilat, pensionista o rendista	2340	40,63%	36,85%
Estudiants	232	37,37%	45,30%
Una altra situació	6582	16,47%	14,07%
Població de 16 anys i més	365	82,33%	81,08%
Població total	2674	100%	100%

Població ocupada per sectors	Municipi	%
Agricultura	-	-
Indústria	2473	26,12%
Construcció	663	7,00%
Serveis	6287	66,40%
Total	9469	100%

Renda

Renda familiar disponible bruta	Municipi	Comarca	Catalunya
RFDB (milers d'euros)	166438	15314657	125050246
RFDB per habitant (milers d'euros)	12,4	17,1	16,8
RFDB per habitant. Índex Catalunya =100	73,7	101,4	100

Esforç al lloguer	Municipi	Comarca	Catalunya
Lloguer mensual (mitjana 2017)	274,64	640,07	654,83
Cost lloguer anual	3295,64	7680,86	7857,94
Ingressos mínims (aplicant 30%)	10985,46	25602,86	26193,13
Índex IRSC	1,38	3,21	3,29

Atur

Taxa d'atur	Taxa atur registral			Variació interanual			Atur registrat			Variació interanual (%)		
	Municipi	Comarca	Catalunya	Municipi	Comarca	Catalunya	Municipi	Comarca	Catalunya	Municipi	Comarca	Catalunya
2018	17,30%	10,94%	10,20%	-2,35	-1,07	-0,85	1.098	48.514	370.192	-10,59%	-6,43%	-5,42%
2017	19,65%	12,01%	11,05%	-2,50	-2,15	-1,82	1.228	51.849	391.388	-11,40%	-13,93%	-13,04%
2016	22,15%	14,17%	12,87%	-2,43	-2,10	-1,88	1.386	60.242	450.060	-9,47%	-11,72%	-11,92%
2015	24,59%	16,26%	14,75%	-2,35	-2,26	-1,85	1.531	68.239	510.947	-8,27%	-10,84%	-10,39%
2014	26,94%	18,52%	16,60%	-2,90	-1,79	-1,33	1.669	76.534	570.214	-10,99%	-8,56%	-7,63%
2013	29,84%	20,31%	17,93%	0,87	0,31	0,32	1.875	83.700	617.288	1,13%	0,99%	0,28%
2012	28,97%	20,00%	17,62%	3,99	1,46	1,18	1.854	82.879	615.576	18,09%	7,68%	6,80%
2011	24,99%	18,55%	16,43%	0,48	0,83	0,74	1.570	76.967	576.394	0,77%	4,75%	3,99%
2010	24,51%	17,72%	15,69%	1,57	1,80	1,92	1.558	73.479	554.261	5,99%	10,99%	13,52%
2009	22,94%	15,92%	13,78%	8,60	5,87	5,14	1.470	66.204	488.247	55,06%	56,26%	56,78%

9. Annex III: Fonts

Indicador	Definició	Any	Font
DIMENSIO DEMOGRÀFICA			
Població			
Població total	Població que consta empadronada al municipi	2018	IDESCAT. Padró municipal d'habitants.
Densitat de població	Habitants per km ² de superfície del municipi		
Variació anual	(Població any 2018-Població any 2017)/ Població any 2017)	2018, 2017	
Variació quinquennal	(Població any 2018-Població any 2013)/Població any 2013	2018, 2013	
Població per sexe	Població que consta empadronada al municipi per sexe	2017	
Estructura d'edats	Població que consta empadronada al municipi per grups d'edat		
Percentatge de joves	Percentatge de població d'entre 0 i 15 anys sobre el total de la població		
Percentatge d'adults	Percentatge de població d'entre 14 i 64 anys sobre el total de la població		
Percentatge de gent gran	Percentatge de població de 65 anys i més sobre el total de la població		
Índex d'envelliment	Nombre de persones de 65 anys i més/Nombre de joves menors de 15 anys		
Índex de sobreenvelliment	Quocient entre el nombre de persones de 85 anys i més i el nombre de persones de 65 anys i més.		
Índex de recanvi població	Quocient entre el nombre de persones de 60 a 64 anys i el nombre de persones de 15 a 19 anys		
Naixements	Nombre de naixements registrats		IDESCAT. Estadística de naixements
Defuncions	Nombre de defuncions registrades	IDESCAT, a partir del Moviment Natural de la Població de l'INE.	
Creixement natural	Nombre de naixements/Nombre de defuncions	IDESCAT, a partir del Moviment Natural de la Població de l'INE	

Naturalesa de la població	Població segons el lloc de naixement: mateixa comarca, resta de Catalunya, resta de l'Estat i estranger		IDESCAT. Padró municipal d'habitants.
Migracions			
Saldo migratori resta Catalunya	Immigracions – Emigracions de la població amb la resta de Catalunya	2017-2005	IDESCAT, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.
Saldo migratori resta Espanya	Immigracions – Emigracions de la població amb la resta d'Espanya		
Saldo migratori externes	Immigracions – Emigracions de la població amb l'estranger		
Projecció de població			
Projeccions de població	Projecció projectada a 1 de gener, realitzada segons el mètode de pes, segons l'escenari (base 2013) del Vallès Occidental	2013	IDESCAT
DIMENSIÓ RESIDENCIAL			
Tipus de llars			
Tipus de nucli en habitatges principals	Unitats de convivència i residència que poden estar integrades per membres d'una mateixa família o no, en un mateix habitatge familiar destinat a residència permanent o habitual	2011	IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.
Persones en habitatges principals	Nombre de persones que componen un mateix habitatge familiar destinat a residència permanent o habitual		
Característiques dels habitatges principals			
Superfícies útils en habitatges principals	espai comprès dins dels murs exteriors més l'espai destinat a terrassa de l'habitatge familiar destinat a residència permanent o habitual	2011	IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.
Nombre d'habitacions en habitatges principals	Nombre d'habitacions que conté l'habitatge familiar destinat a residència permanent o habitual, sense incloure els banys, vestíbuls, passadissos i terrasses obertes i incloent la cuina i les terrasses tancades		
Producció immobiliària residencial			
Habitatges de protecció oficial iniciats	Nombre d'expedients i habitatges de protecció pública segons les qualificacions provisionals expedides per la Direcció General d'Habitatge	2002-2017	Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Habitatges de protecció oficial acabats	Nombre d'expedients i habitatges de protecció pública segons les qualificacions provisionals expedides per la Direcció General d'Habitatge		
Habitatges iniciats lliures	Nombre d'expedients i habitatges d'obra nova segons els visats d'obra dels col·legis d'aparelladors		
Habitatges iniciats i acabats lliures	Nombre d'expedients i habitatges d'obra nova segons els visats d'obra dels col·legis d'aparelladors		
Règim de tinença			
Propietat	Nombre d'habitatges principals en règim de propietat amb o sense pagaments pendents (hipoteca), o cedides per herència o donació.	2011	IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE
Lloguer	Nombre d'habitatges principals ocupats que per usar-los els seus ocupants satisfan una quantitat anual o mensual en metàl·lic o en espècies, independentment que tingui contracte o no.		
Gratuït	Nombre d'habitatges principals cedits per l'empresa o la raó de treball en la qual treballa algun dels ocupants, o bé cedits per altres persones o institucions.		
Altres formes	Nombre d'habitatges principals en d'altres modalitats d'ús, com per exemple, masoveria urbana, cessió d'ús, dret de superfície, cooperativisme, propietat temporal o compartida.		
Mercat de lloguer			
Mitjana lloguer lliure de l'entorn	Preu mig del lloguer mensual d'habitatge principal de superfície útil entre 60 i 85 m ² .	2018	habitaclia
€/m ² municipi	Preu de lloguer per metre quadrat de superfície útil d'habitatge principal d'entre 60 i 85m ² superfície útil . S'han depreciat per a cada anualitat, aquelles mostres que diferien en un preu inferior a 200€ i 1200€ superiors de la mitjana, i que no incorporen la superfície útil.	2008-2018	Elaboració pròpia a partir del Registre de Fiances de l'Institut Català del Sòl
Mitjana lloguer municipi	Preu de lloguer per metre quadrat de superfície útil d'habitatge principal d'entre 60 i 85m ² superfície útil . S'han depreciat per a cada anualitat, aquelles mostres que diferien en un preu inferior a 200€ i 1200€ superiors de la mitjana, i que no incorporen la superfície útil.	2008-2018	Elaboració pròpia a partir del Registre de Fiances de l'Institut Català del Sòl
DIMENSIÓ SOCIOECONÒMICA			
Població activa			
Població activa	Integrada per persones de setze o més anys dedicada a la producció de béns i serveis, en situació d'ocupats o desocupats.	2011	IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.
Població inactiva	Persones no comptabilitzades com a població activa: jubilats, estudiants, feines de la llar, etc.		
Població ocupada	Persones treballant, ja sigui temporalment, a temps complet o parcial.		

Població desocupada	Població activa que temporalment es troba en cerca de feina o que ha treballat anteriorment.		
Atur			
Taxa d'atur registral	Relació entre la població desocupada registrada mensualment a les oficines d'ocupació de Catalunya i la població activa local estimada trimestralment	2009-2018	Departament d'Empresa i Coneixement a partir de l'Observatori del Treball i Model Productiu
Renda			
Renda familiar disponible bruta	Ingressos que disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi	2015	IDESCAT
Ingressos mínims			
IRSC	Indicador de renda de suficiència de Catalunya	2017	Generalitat de Catalunya
Ingressos mínims per accedir al mercat lliure de lloguer	Ingressos necessaris per accedir al mercat lliure de lloguer destinant un 30% dels ingressos al pagament del lloguer	2017	Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana
DIMENSIÓ URBANÍSTICA			
Planejament Vigent	Qualificacions urbanístiques i paràmetres urbanístics	2018	Registre urbanístic de Catalunya REPUC
Distàncies amb transport públic	Transports públics existents i temps dels recorreguts a ciutats pròximes principals	2018	googlemaps