Estudi sobre l'habitatge 2025-2040

Impactes socioeconòmics de la situació de l'habitatge en la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell

Cambra de Comerç de Sabadell

ULIANA KORNILOVA

Institució: Cambra de Comerç de Sabadell

Data: Abril de 2026

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Índex

1.- Introducció 3
1.1.- Justificació de l'estudi 3
1.2.- Objectiu general i específics 3
2.- Context territorial 4
2.1.- Zona d'influència 4
2.2.- Situació del municipi de Sabadell 5
2.3.- Estructura urbana residencial 5
3.- Context socioeconòmic 6
3.1.- Demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell 6
3.2.- Estructura de la població dels municipis de la demarcació 7
3.3.- Densitat de la població dels municipis de la demarcació 8
3.4.- Economia dels municipis de la demarcació 9
4.- Diagnosi demogràfica 12
4.1.- Evolució de la població activa 12
4.2.- Emancipació i mercat laboral 14
4.3.- Projecció de necessitats residencials vinculades a l'ocupació 15
4.4.- Infraestructures clau relacionades amb l'habitatge 18
5.- Anàlisi del parc d'habitatge 20
5.1.- Estoc existent 20
5.2.- Oferta recent i futura 29
5.3.- Desajustos detectats 36
6.- Anàlisi del mercat immobiliari 38
6.1.- Evolució de preus 38
6.2.- Esforç d'accés a l'habitatge 46
6.3.- Entrevista a Jaume Bercial 47
6.4.- Accessibilitat financera 51
6.5.- Entrevista a Josep Marín 54
7.- Quantificació de la necessitat d'habitatge 60
7.1.- Necessitat estructural de llars 60
7.2.- Necessitat vinculada al creixement empresarial 60
7.3.- Dèficit acumulat 63

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

8.- Habitatge de Protecció Oficial 65
8.1.- Evolució de promoció de l'HPO 65
8.2.- Necessitat actual 66
9.- Impactes socioeconòmics 68
9.1.- Impacte econòmic directe i indirecte 68
9.2.- Impacte fiscal 70
9.3- Impacte social 72
9.4.- Impacte empresarial 73
9.5.- Entrevista a Pere Mañero 75
10.- Escenaris prospectius (2025-2040) 81
10.1.- Escenari 1: Continuïtat actual 83
10.2.- Escenari 2: Increment moderat d'oferta 84
10.3.- Escenari 3: Estratègia coordinada públic-privada 85
10.4.- Balanç entre llars i habitatges principals per escenari 86
11.- Conclusions 87
12.- Referències bibliogràfiques 89

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

1.- Introducció

1.1.- Justificació de l'estudi

L'accés a l'habitatge és un element clau per al desenvolupament econòmic i la competitivitat del territori. **A la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell, actualment es registra una creixent tensió entre l'oferta i la demanda.** Aquesta situació genera diverses dificultats, com ara problemes per accedir a un habitatge, el retard en l'emancipació juvenil i obstacles en la incorporació dels joves al mercat laboral, fet que acaba repercutint en el teixit empresarial de la zona.

Aquesta realitat provoca **la necessitat de dur a terme un estudi que analitzi la necessitat d'habitatge i els impactes socioeconòmics que això comporta**. El present estudi aspira a proporcionar una base per a la futura presa de decisions i definició d'estratègies per un creixement equilibrat i sostenible de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell.

1.2.- Objectiu general i específics

L'objectiu general d'aquest estudi és **analitzar la situació actual del mercat de l'habitatge a la demarcació** de la Cambra de Comerç de Sabadell i avaluar-ne els impactes socioeconòmics sobre la població, el teixit empresarial i la competitivitat territorial.

Pel que fa als objectius específics, es planteja examinar la necessitat social d'habitatge públic, la seva viabilitat, l'impacte de la regulació vigent, l'evolució demogràfica i la seva relació amb el sector privat.

Amb la fi de proporcionar uns **escenaris de prospecció de l'habitatge a la demarcació en fins al 2040** en base a dades reals i la seva evolució fins a l'actualitat.

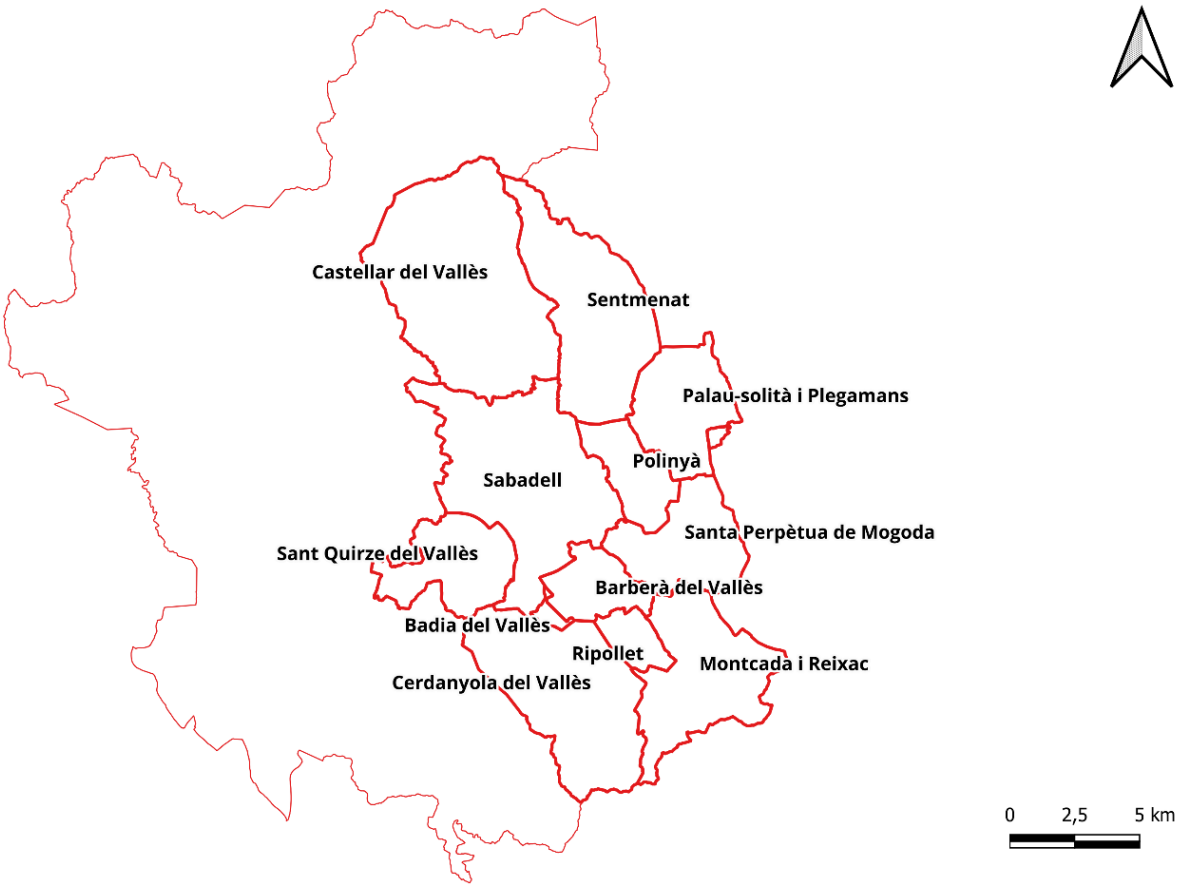
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

2.- Context territorial

2.1.- Zona d'influència

Tal com es pot veure en la **figura 1**, la **zona d'influència** de la Cambra de Comerç de Sabadell engloba els **municipis de l'est de la comarca del Vallès Occidental**, entre els quals trobem Castellar del Vallès, Sentmenat, Palau-solità i Plegamans, Polinyà, Sabadell, Sant Quirze del Vallès, Badia del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Barberà del Vallès, Ripollet, Santa Perpètua de Mogoda i Montcada i Reixac. **La superfície total del conjunt dels municipis de la demarcació és de 232,72 km^2.**

Figura 1: Mapa de la sona d'influència de la Cambra de Comerç de Sabadell.



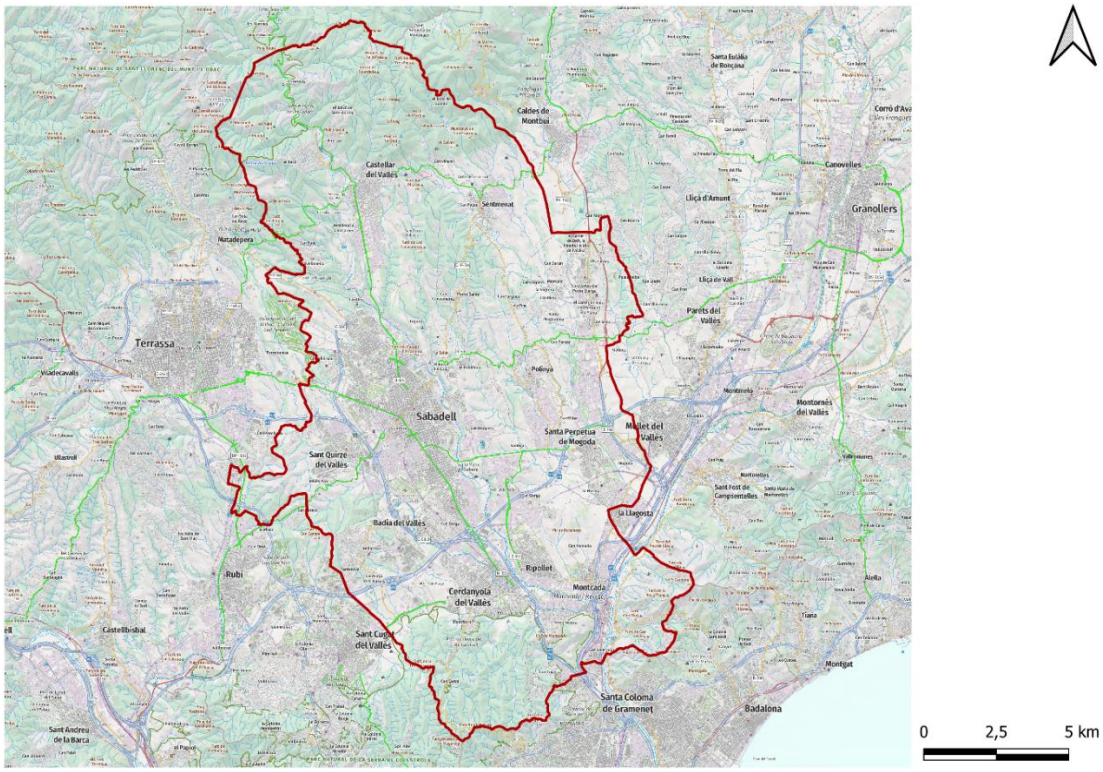
Font: Elaboració pròpia a partir de les capes de l'ICGC.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

2.2.- Situació del municipi de Sabadell

El municipi de Sabadell, juntament amb Terrassa, actua com a capital de la comarca del Vallès Occidental. Geogràficament, es troba en la Depressió Prelitoral, entre la Serra Litoral i la Serra Prelitoral. Aquesta **ubicació estratègica ha afavorit el desenvolupament del seu nucli urbà i la seva integració amb els municipis de l'àrea metropolitana**, gràcies a una bona xarxa de comunicacions. Destaquen especialment les vies viàries com l'AP-7, la C-58 i l'N-150, així com les connexions ferroviàries, amb la línia S2 dels FGC i l'R4 de Rodalies de Catalunya.

Figura 2: Mapa de situació de la zona d'influència de la Cambra de Comerç de Sabadell.



Font: Elaboració pròpia a partir de les capes de l'ICGC.

2.3.- Estructura urbana residencial

Segons el Mapa Urbanístic de Catalunya, l'estructura urbana residencial de Sabadell es compon principalment de sòl urbà que configura trames de carrers. Hi predominen tipologies com el nucli antic, els eixamples, les volumetries obertes i els sectors d'habitatge protegit, com el de Can Gambús. També s'hi identifica, tot i amb menor pes, la presència de sòl residencial amb espais oberts, com és el cas dels habitatges en filera.

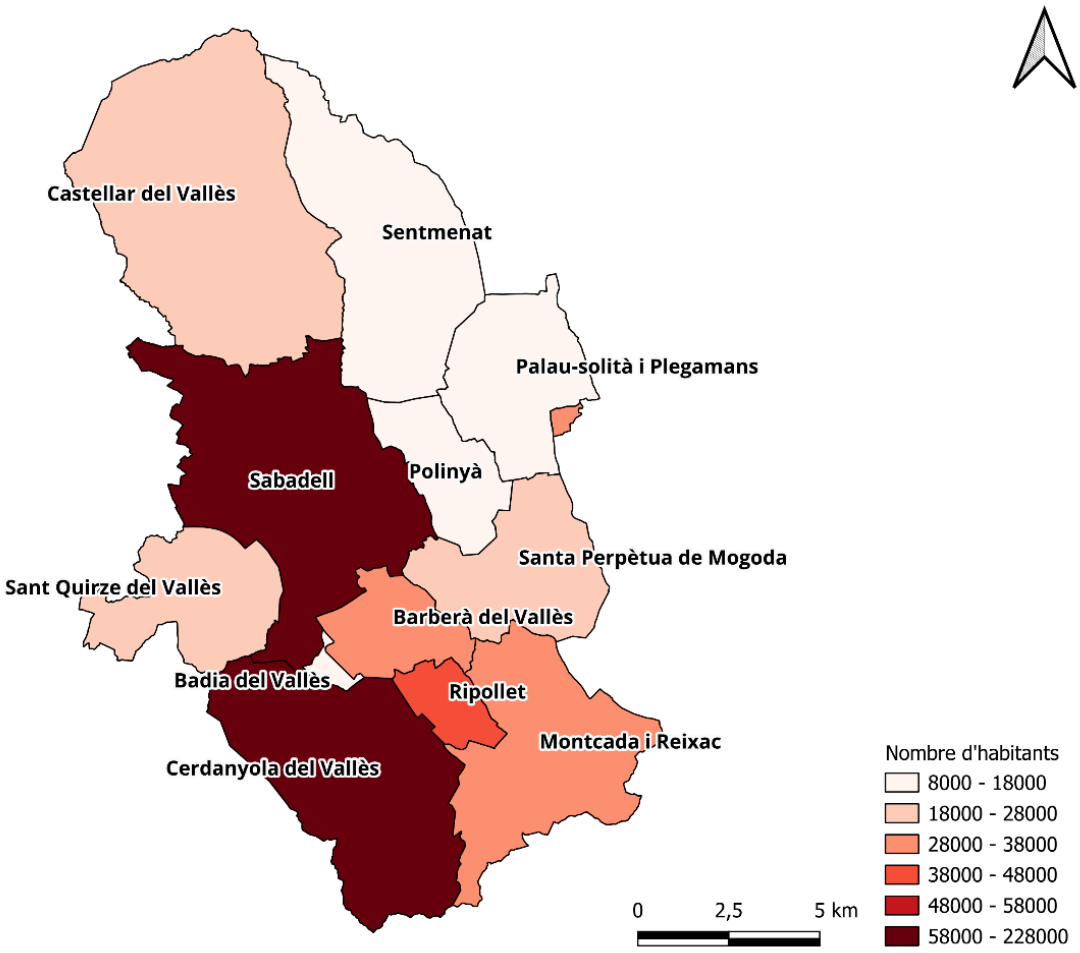
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

3.- Context socioeconòmic

3.1.- Demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell

La demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell presenta una **distribució de la població desigual**. Tal com es mostra a la **figura 3**, els municipis amb més habitants són Sabadell i Cerdanyola del Vallès, mentre que Polinyà i Sentmenat se situen entre els menys poblats. Identificar aquestes diferències territorials permet obtenir una visió més precisa dels àmbits que poden experimentar un major impacte socioeconòmic en funció del seu pes demogràfic.

Figura 3: Mapa de la distribució del volum de la població en la demarcació del Cambra de Comerç de Sabadell.



Font: Elaboració pròpia a partir de les capes d'ICGC.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

3.2.- Estructura de la població dels municipis de la demarcació

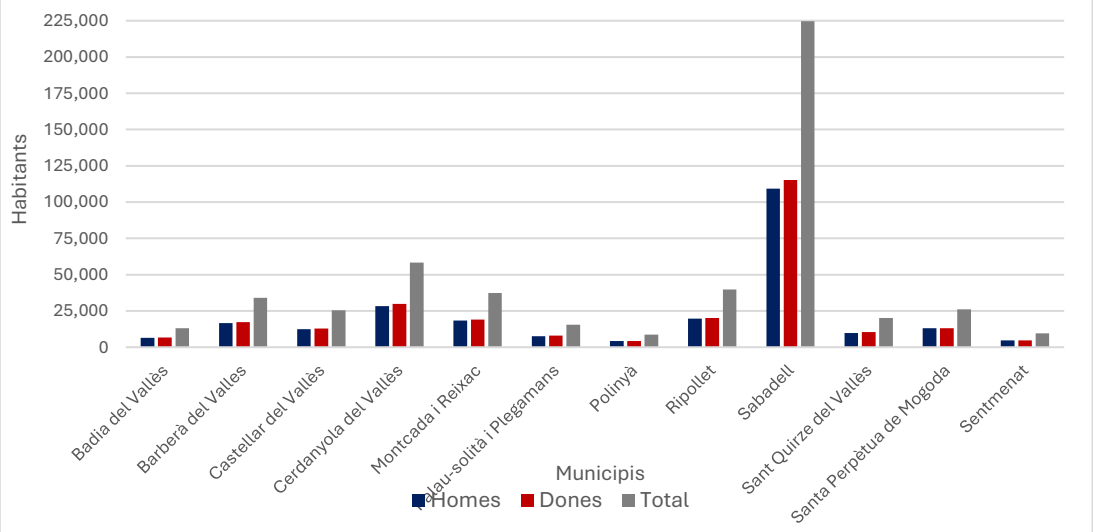
Tal com es mostra a la **figura 4**, que representa gràficament l'estructura de la població dels municipis de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell per sexe, la **tendència general indica que gairebé en tots els municipis hi ha més dones que homes, amb l'excepció de Sentmenat i Polinyà**, on, per un marge reduït, la població masculina és lleugerament superior.

Pel que fa a la distribució municipal, **destaca clarament Sabadell com el municipi amb el volum de població més elevat de tota la demarcació**. Hi resideixen un total de 224.589 persones, de les quals 109.371 són homes i 115.218 són dones.

La resta de municipis no arriben als 50.000 habitants; només Cerdanyola del Vallès supera aquest llindar, amb una població de 58.264 habitants, a banda del cas de Sabadell esmentat anteriorment.

Tenint en compte que **la població total de la demarcació l'any 2025 és de 512.516 habitants**, es pot afirmar que gairebé la meitat es concentra al municipi de Sabadell. Conèixer l'estructura poblacional de la demarcació permet anticipar les necessitats d'habitatge que poden sorgir en un futur pròxim. Cal recordar que aquesta **demarcació constitueix una de les àrees més poblades de Catalunya**, amb Sabadell com el cinquè municipi amb més habitants del país i el primer dins la seva demarcació.

Figura 4: Estructura de la població per sexe dels municipis de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell (2025).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2025).

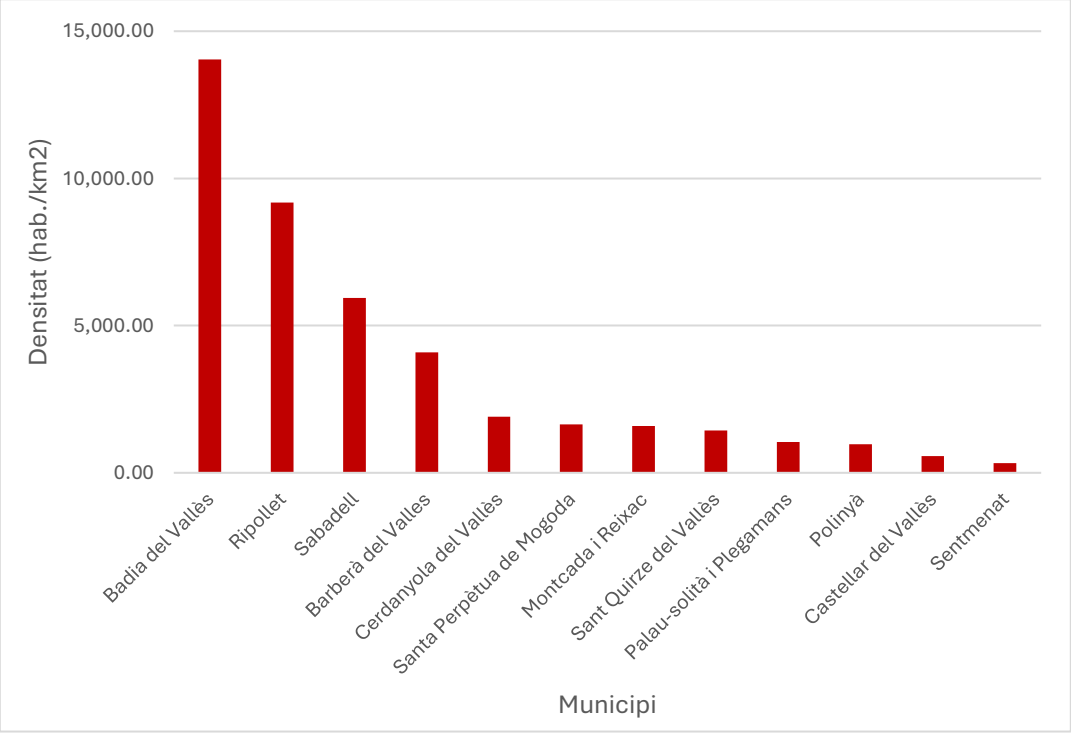
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

3.3.- Densitat de la població dels municipis de la demarcació

La **densitat de població (hab./km^2) als municipis de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell és, en general, força elevada**. Tal com es mostra a la **figura 5**, el municipi amb una densitat més alta és Badia del Vallès (14.040,90 hab./km^2), seguit de Ripollet (9.185,50) i Sabadell (5.943,10).

Tot i això, la major part dels municipis presenten valors relativament baixos, ja que 8 dels 12 no superen els 2.000 hab./km^2.

Figura 5: Densitat de la població dels Municipis de la Demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell (2025).

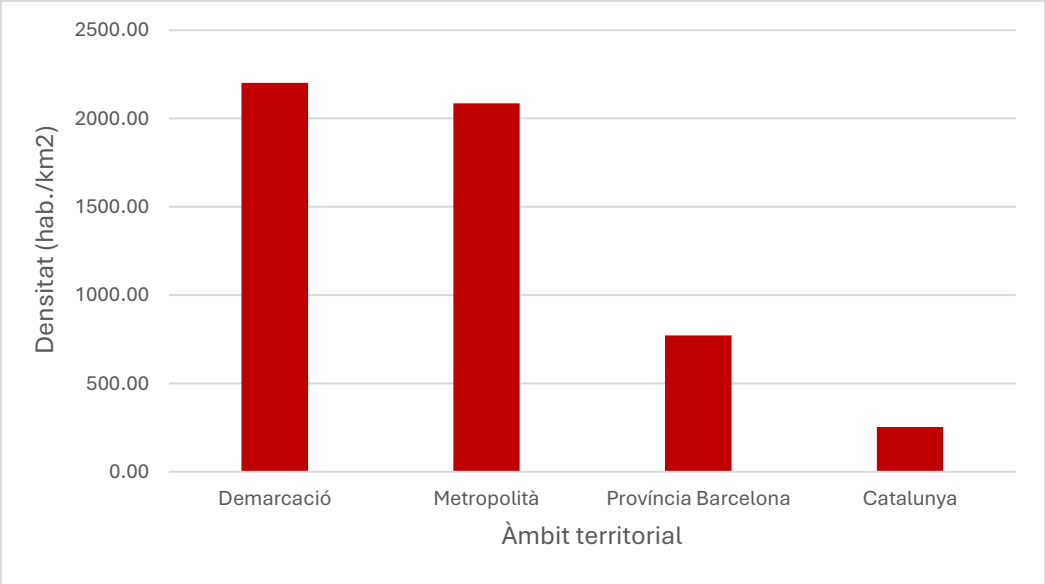


Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2025).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Si s'amplia **l'anàlisi a una escala territorial més gran**, segons la **figura 6**, tant l'àmbit de la demarcació de la Cambra com la Regió Metropolitana de Barcelona registren densitats elevades, amb 2.202,29 i 2.085,10 hab./km^2 respectivament. En canvi, aquests valors disminueixen de manera notable a la província de Barcelona (771,4 hab./ km^2) i al conjunt de Catalunya (253 hab./ km^2) .

Figura 6: Densitat de la població de la Demarcació, Àmbit Metropolità, Província de Barcelona i Catalunya (2025).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2025).

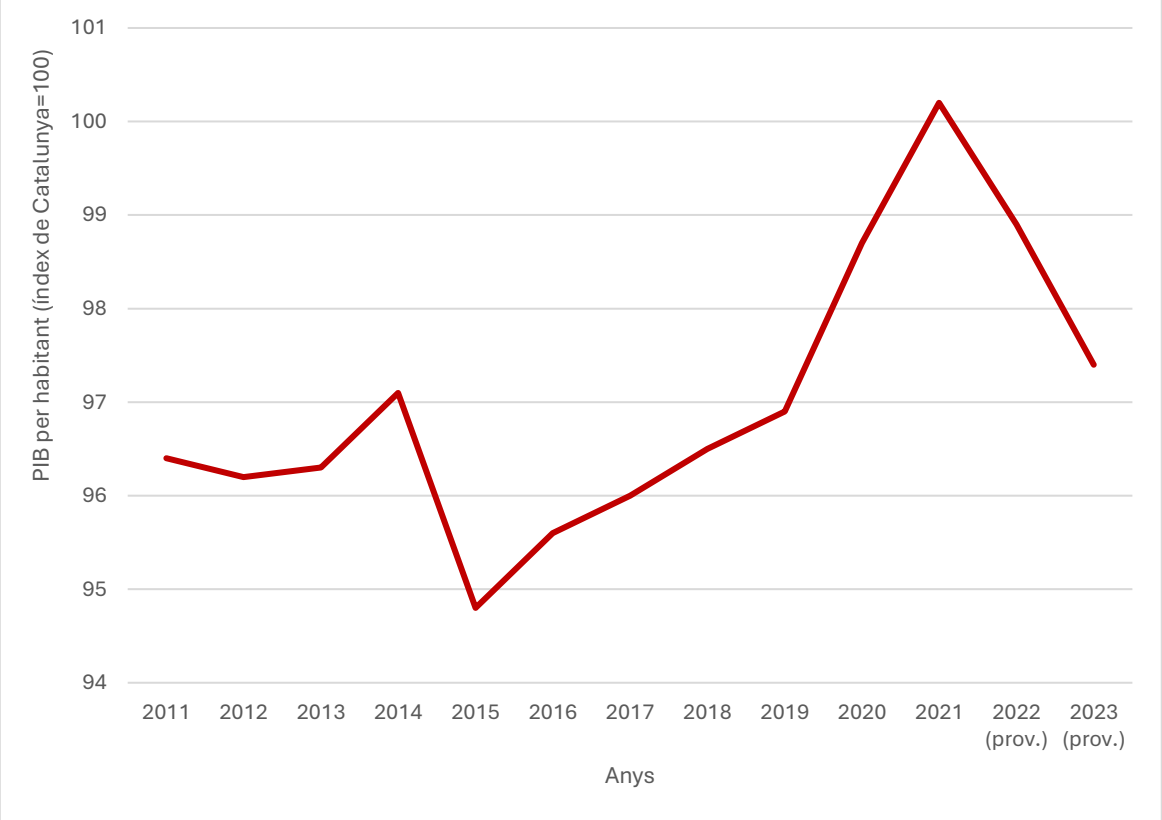
3.4.- Economia dels municipis de la demarcació

La demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell constitueix **una àrea rellevant en la generació de producte interior brut (PIB) dins del conjunt de Catalunya**. Segons la **figura 7**, i prenent com a referència un índex 100 per a Catalunya*, s'observa l'evolució del PIB per habitant al conjunt de la comarca del Vallès Occidental.

Aquesta evolució mostra una tendència de creixement sostingut des de l'any 2011 fins al 2021. No obstant això, per als anys 2022 i 2023 es preveu una disminució del valor del PIB per habitant, llevat que les dades de l'IDESCAT son provisionals.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 7: Evolució del PIB per habitant (índex Catalunya=100) del conjunt de municipis del Vallès Occidental (2011-2023).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2011-2023).

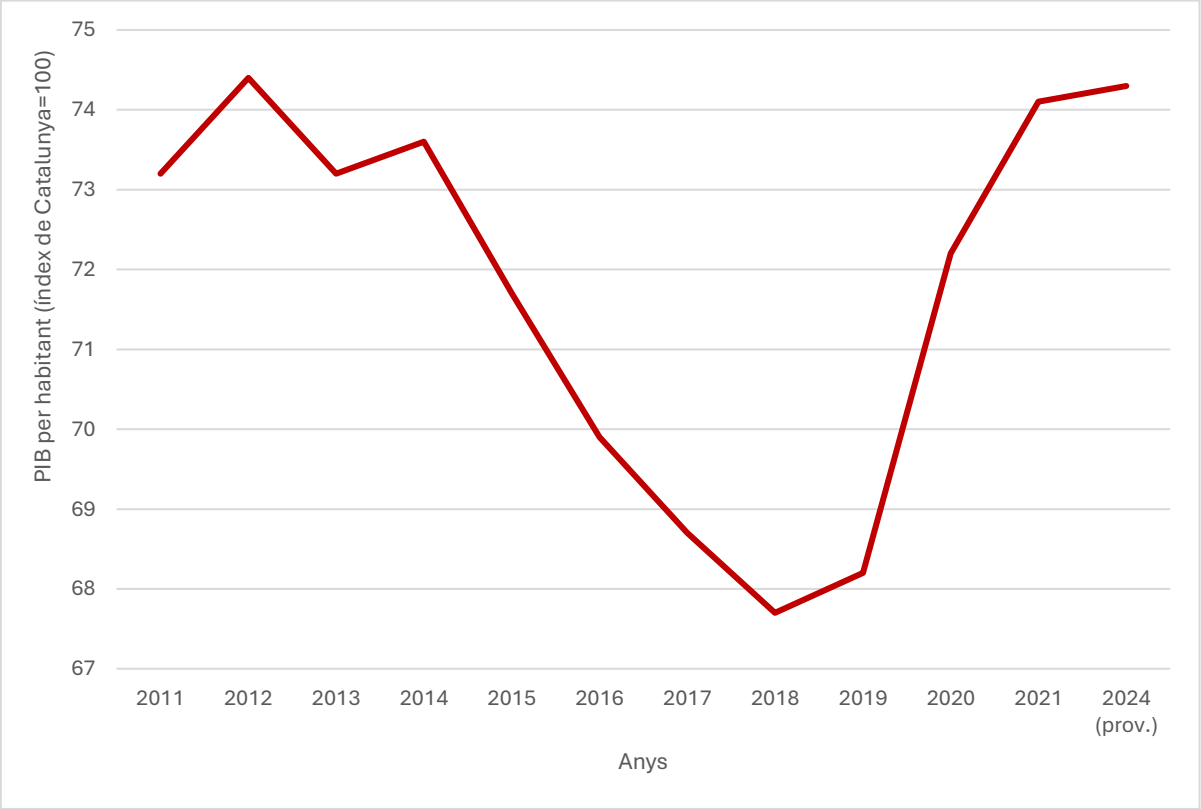
Pel que fa específicament al **municipi de Sabadell**, tal com representa la **figura 8**, l'evolució del PIB per habitant presenta un comportament diferent. S'hi observa una clara tendència a la disminució del PIB entre els anys 2014 (73,6) i 2018 (67,7).

A partir del 2019, però, el valor del PIB per habitant comença a pujar (68,2) i tendeix a estabilitzar-se segons la previsió per a l'any 2024, amb un valor de 74,3.

A més a més, cal remarcar el pes del municipi de Sabadell en l'aportació del PIB, tant a escala comarcal com regional: ocupa la quarta posició dins del Vallès Occidental i la dissetena en el conjunt de Catalunya.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 8: Evolució del PIB per habitant (índex Catalunya=100) del municipi de Sabadell (2011-2021 i 2024 provisional).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2011-2021 i 2024).[1]

[1] L'Índex socioeconòmic territorial (IST) a Catalunya és un indicador que resumeix diverses característiques socioeconòmiques de la població. L'índex està estableix a un valor de referència de 100 i es compara amb el valor mitjà de Catalunya. A més, el PIB per habitant a Catalunya és un indicador que mesura el resultat final de l'activitat econòmica a preus de mercat, i es calcula des de les comarques de Catalunya.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

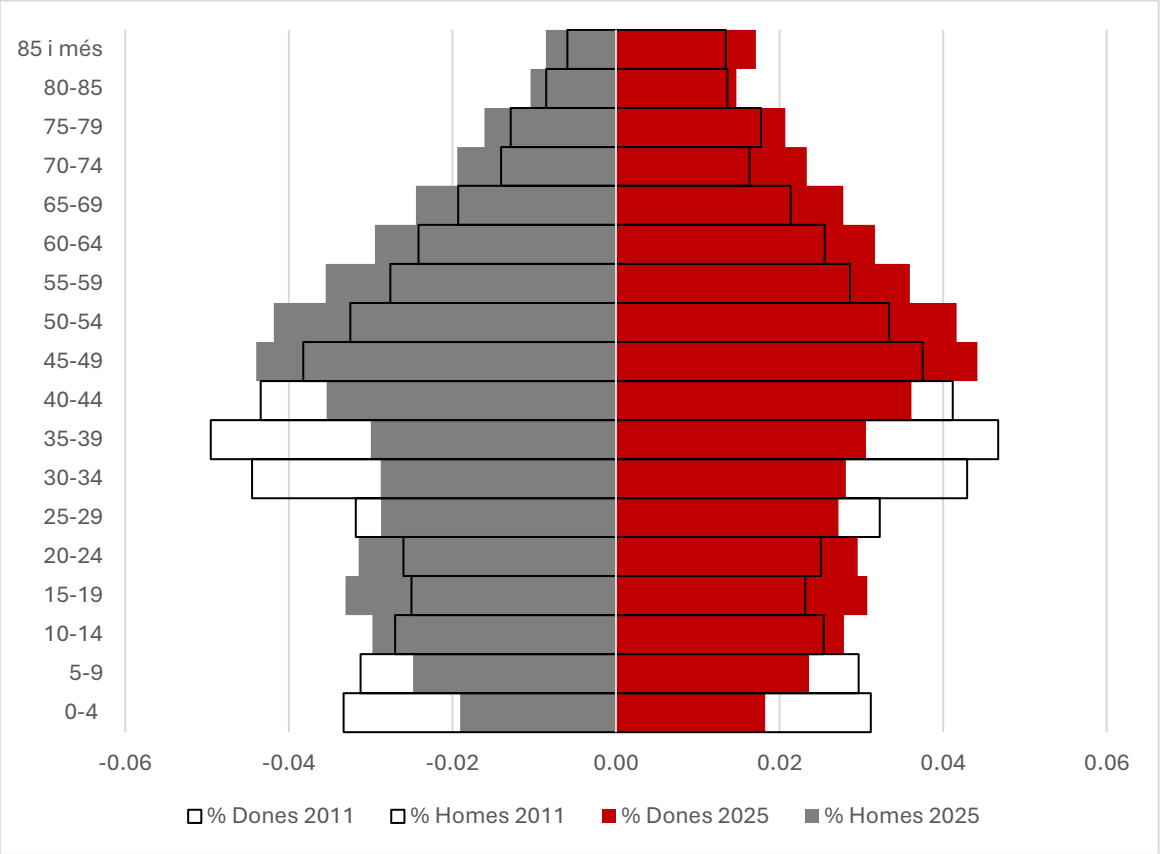
4.- Diagnosi demogràfica

4.1.- Evolució de la població activa

Per analitzar la població activa d'un territori, primer de tot, s'ha d'observar la piràmide de població, és a dir, la manera de com s'estructura la població. Conèixer com s'ha estructurat la població en el passat i com ho fa actualment permet elaborar projeccions sobre la seva evolució futura.

La **figura 9**, il·lustra la piràmide de població de la comarca del **Vallès Occidental** per dos anys: 2011 i 2021, amb l'objectiu de veure com s'ha canviat l'estructura poblacional. L'any 2011, el gruix de la població, tant d'homes com de dones, se situava a la franja dels 33-39 anys, mentre que l'any 2021 aquest gruix poblacional ha passat a la franja dels 45-49 anys.

Figura 9: Piràmide de població del Vallès Occidental per sexe i edats quinquennals (2011 i 2025).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2011 i 2025).

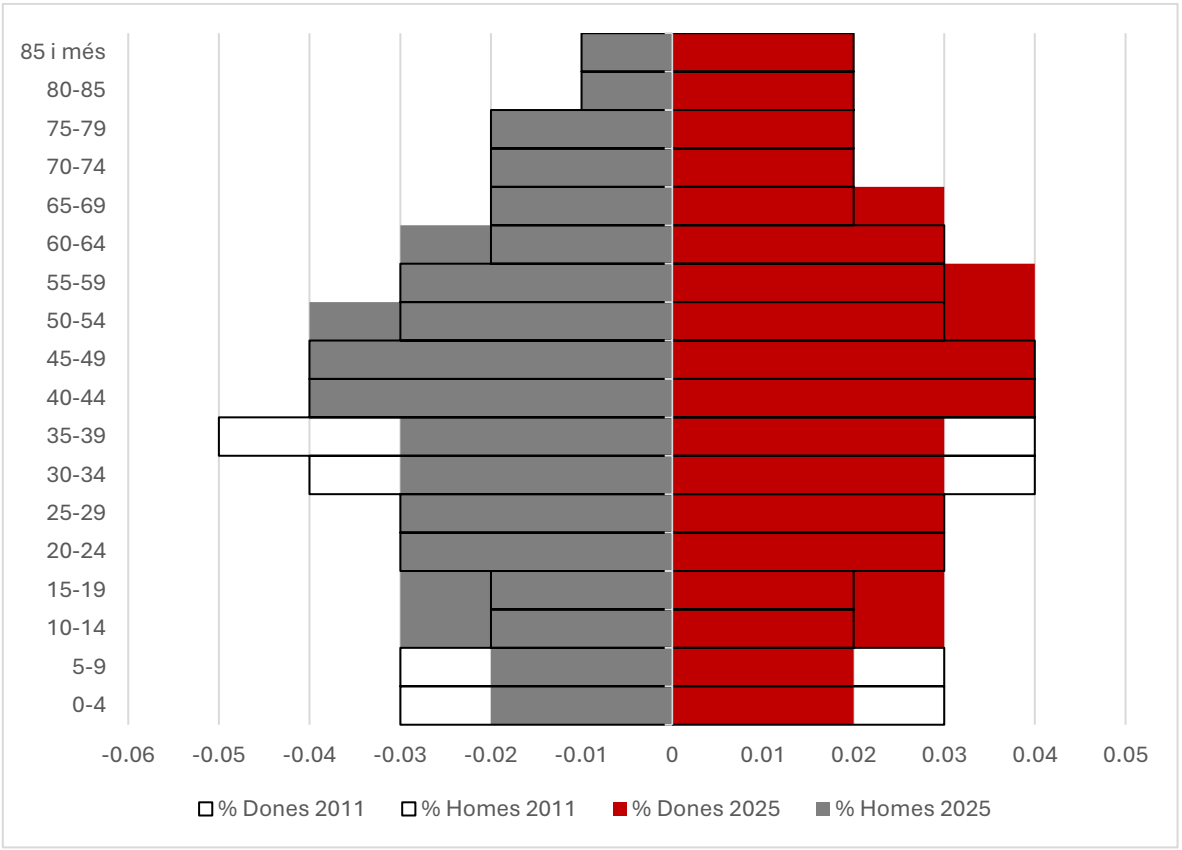
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

En el cas del **municipi de Sabadell**, una de les capitals del Vallès Occidental i el municipi més poblat de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell, s'observen diferències en l'estructura poblacional entre els anys 2011 i 2025. L'estructura de les dues piràmides és molt semblant, per tant, de la mateixa manera que en el cas del Vallès Occidental, a Sabadell, el gruix principal de la població l'any 2011 se situava en la franja d'edat de 35 a 39 anys, mentre que el 2025 aquest mateix grup es desplaça cap a la franja de 45 a 49 anys.

Així doncs, si es projecta aquesta evolució a quinze anys vista i es considera aquesta volum de població, **es pot preveure que l'any 2040 una part significativa se situarà en la franja d'edat dels 55-59 anys.**

Pel que fa a la relació entre l'estructura poblacional i la demanda d'habitatge, l'anàlisi de les dues piràmides permet anticipar que, **en els pròxims quinze anys hi haurà més demanda d'habitatge amb una o dues habitacions.**

Figura 10: Piràmide de població del municipi de Sabadell per sexe i edats quinquennals (2011 i 2025).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2011 i 2025).

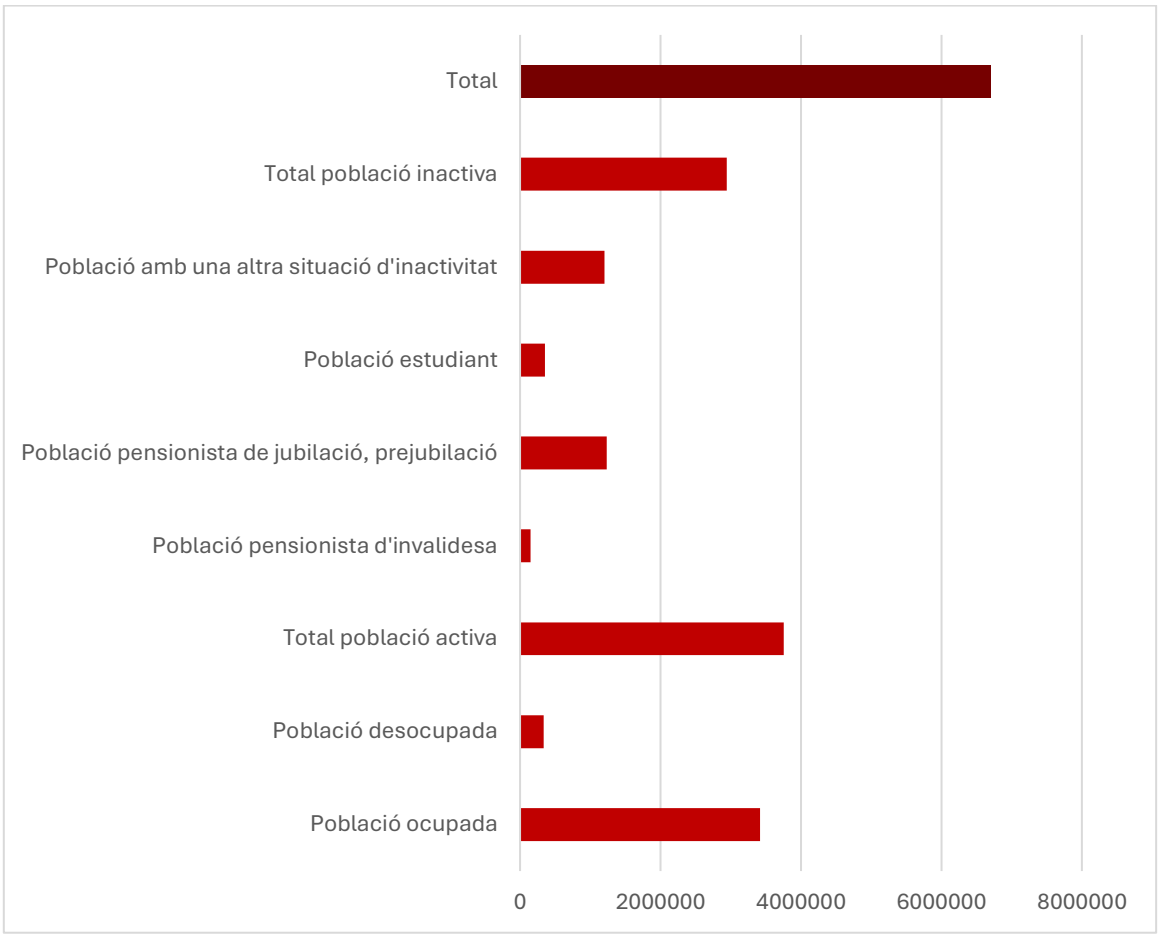
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

4.2.- Emancipació i mercat laboral

Tant al conjunt de la comarca del Vallès Occidental com al municipi de Sabadell, l'any 2023 l'estructura de la població segons la seva relació amb l'activitat econòmica és similar. Tal com es mostra a les **figures 11 i 12**, els tres grups amb menor pes són els estudiants, els pensionistes d'invalidesa i les persones desocupades, mentre que els tres grups més nombrosos corresponen a la població activa, l'ocupada i la inactiva.

En el cas de **Sabadell, més de la meitat de la població forma part de la població activa.** Tot i així, el pes de la població inactiva també és molt important i, d'acord amb les dinàmiques demogràfiques actuals, es preveu que continuï augmentant. L'envelliment progressiu de la població comportarà un increment del nombre de pensionistes, fet que condiciona el tipus de demanda d'habitatge a la demarcació.

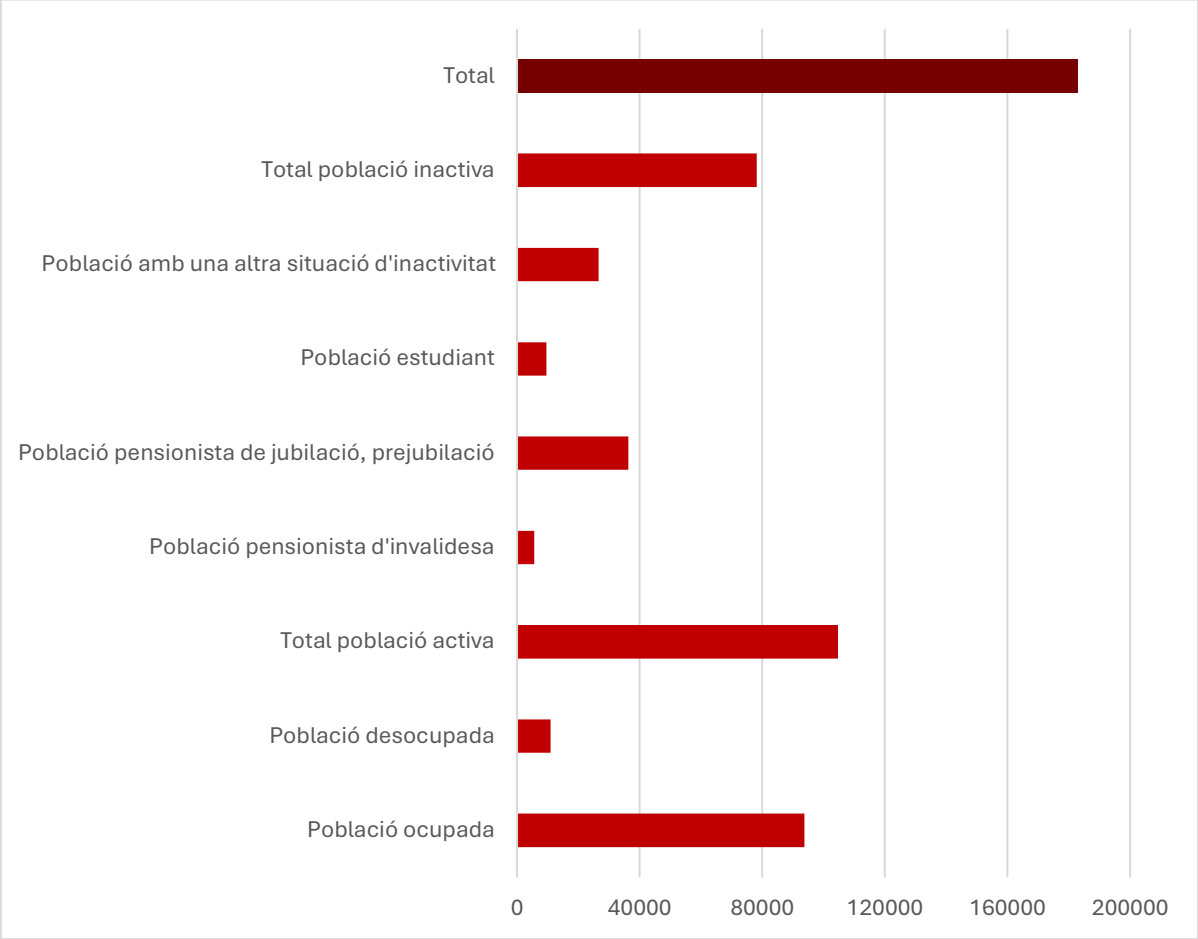
Figura 11: Població del Vallès Occidental per relació amb l'activitat econòmica (2023).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2023).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 12: Població de Sabadell per relació amb l'activitat econòmica (2023).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2023).

4.3.- Projecció de necessitats residencials vinculades a l'ocupació

Per preveure les necessitats residencials futures de la població, cal tenir en compte les **projeccions demogràfiques a un horitzó de quinze anys**, que és el període considerat en aquesta anàlisi.

Tal com es mostra a les **figures 13, 14 i 15**, l'estructura de creixement de la població a la demarcació és molt similar en els tres escenaris plantejats. L'escenari baix estima una població de 508.646 habitants l'any 2040, mentre que l'escenari mitjà la situa en 532.430 habitants i l'escenari alt en 563.153 habitants.

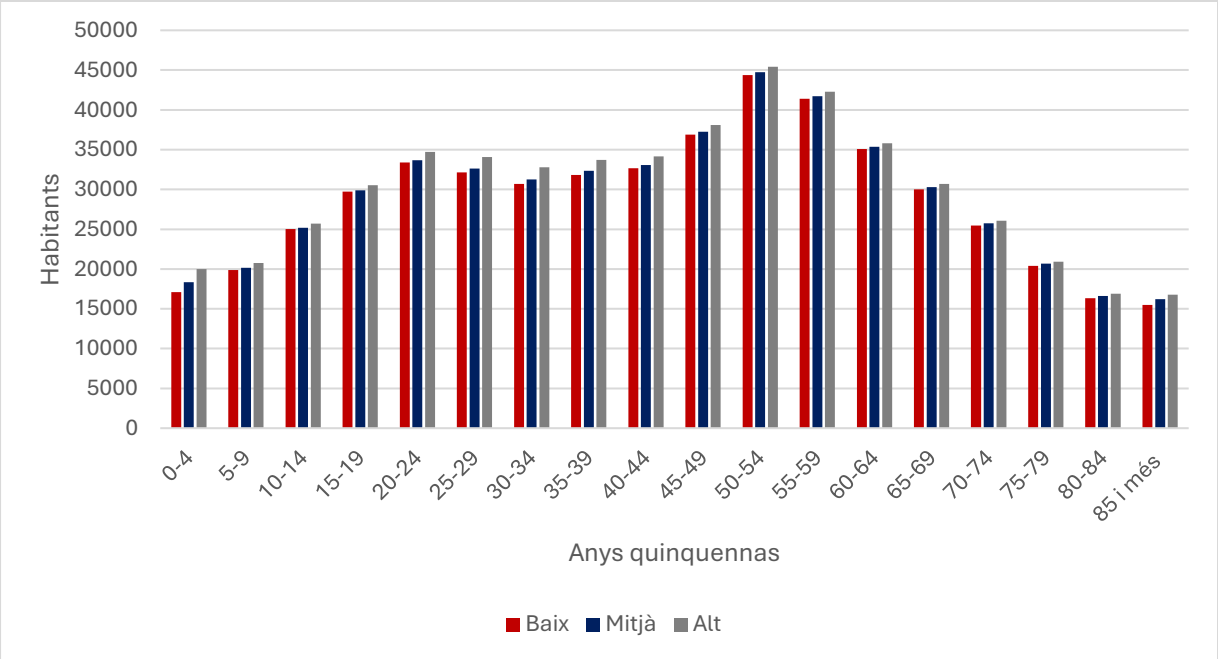
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

En tots tres escenaris per l'any 2040, preveuen que el grup d'edat més nombrós se situarà entre els 60 i els 65 anys. Concretament, es preveuen 40.491 habitants en aquesta franja segons l'escenari baix, 41.421 segons l'escenari mitjà i 42.600 segons l'escenari alt.

Aquesta informació permet anticipar la tipologia de llars que serà més demandada en el futur. Tenint en compte que es tracta de persones properes a la jubilació, és previsible que presentin necessitats específiques de cura a curt termini. En aquest sentit, es pot inferir que en els pròxims quinze anys serà necessari incrementar l'oferta d'habitatges d'una o dues habitacions, així com de residències per a gent gran que integrin els serveis necessaris en un mateix espai.

Cal considerar també que una part important d'aquesta població disposa actualment d'habitatge en propietat; tanmateix, a mesura que evolucionin les seves necessitats, és probable que canviï la tipologia d'habitatge demandada.

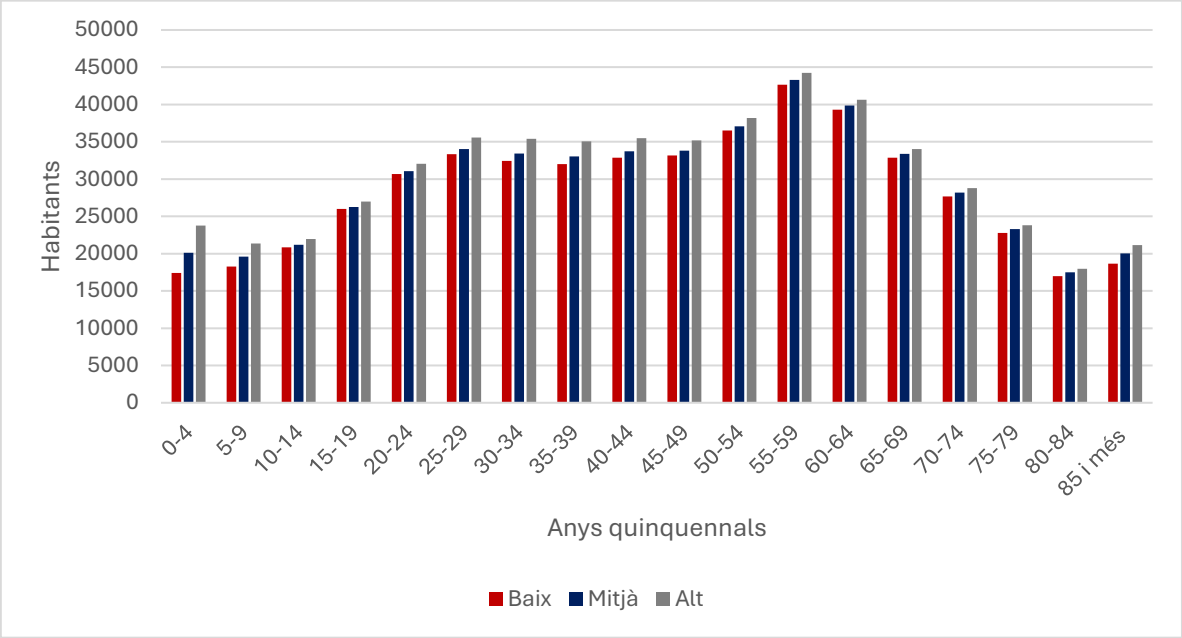
Figura 13: Projecció de població a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell **per l'any 2030**.



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2025).

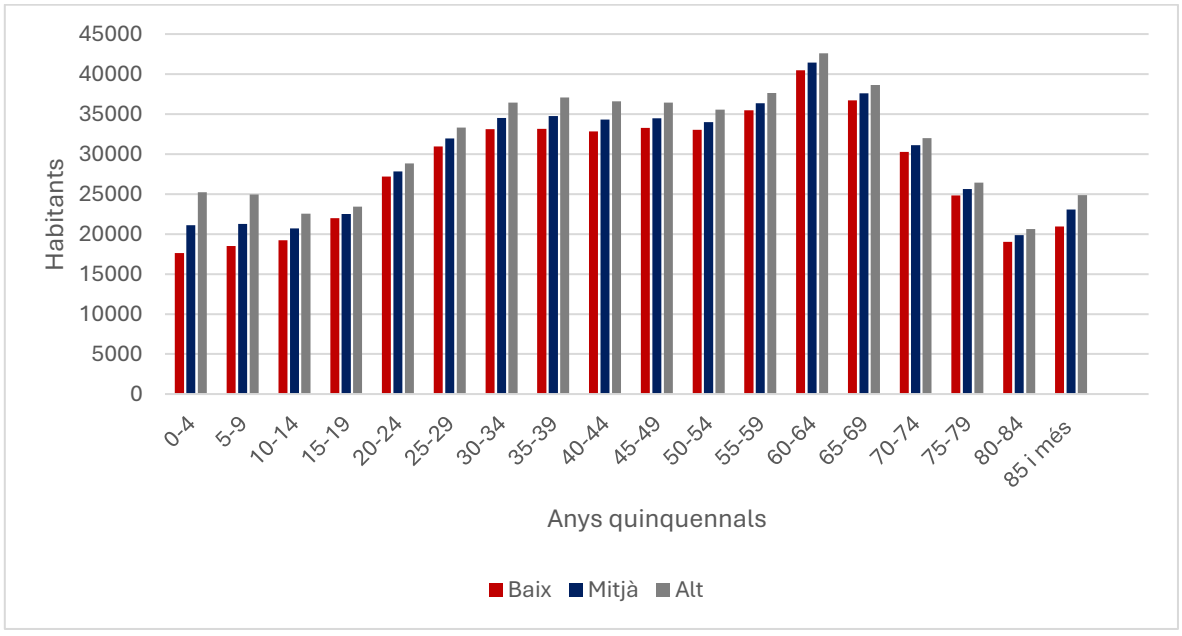
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 14: Projecció de població a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell **per l'any 2035**.



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2025).

Figura 15: Projecció de població a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell **per l'any 2040**.



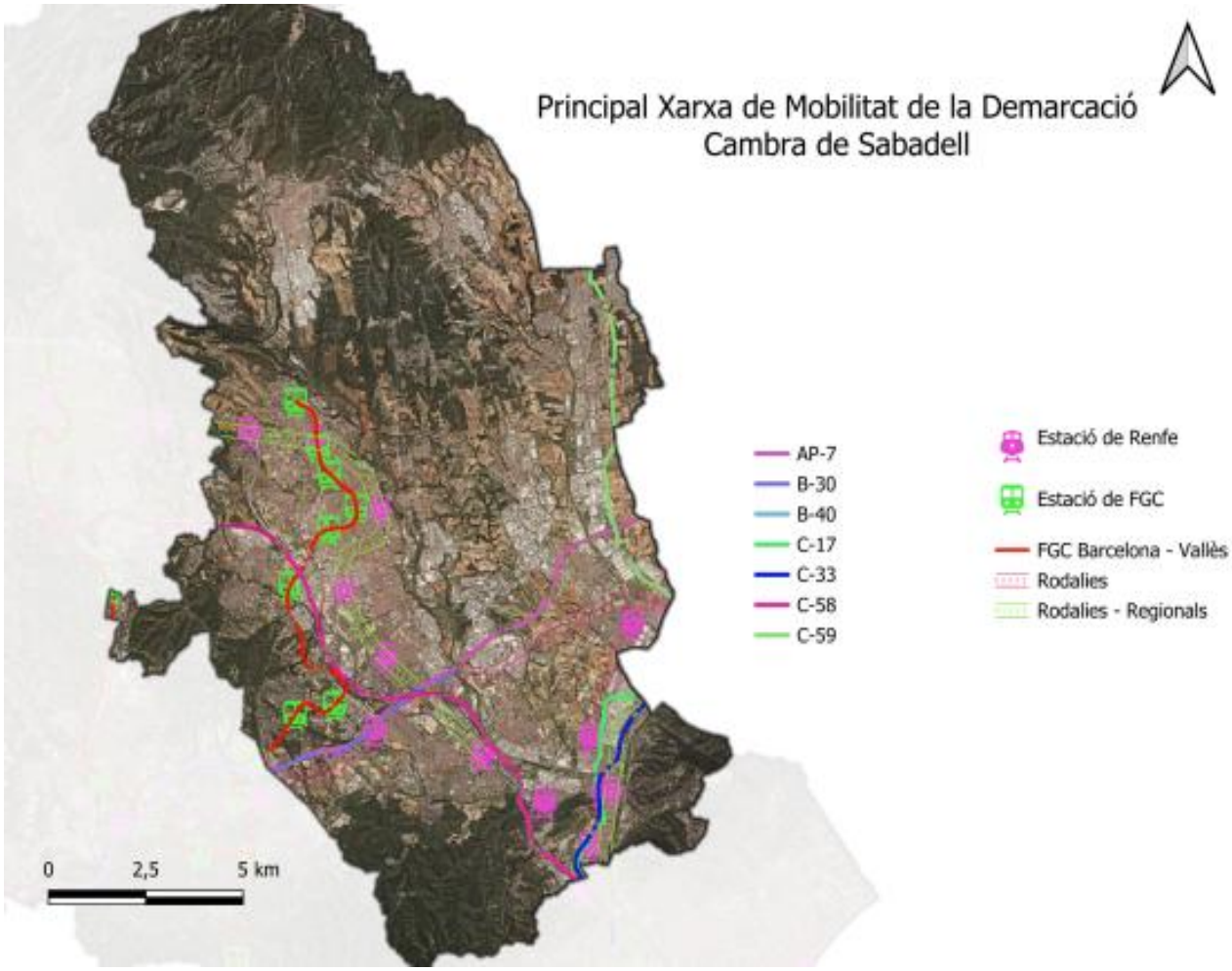
Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2025).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

4.4.- Infraestructures clau relacionades amb l'habitatge

Les infraestructures de transport estan estretament vinculades a l'habitatge. Tant durant el procés de construcció com en l'ús quotidià, les vies d'accés esdevenen elements essencials.

Figura 16: Principal xarxa de mobilitat de la demarcació de la Cambra de Sabadell.



Font: Elaborat per la Cambra de Comerç de Sabadell (2025).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

La demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell, **disposa d'una xarxa de mobilitat variada.** Pel que fa a la xarxa viària, **destaquen l'AP-7, C-58, C-59, C-33, B-30 i B-40,** al llarg de les quals es concentra una gran part de la població.

En termes més concrets, l'AP-7/B-30 actua com a eix estructurador tant a escala de la demarcació com en un àmbit territorial més ampli, connectant municipis com Cerdanyola del Vallès, Barberà del Vallès, Badia del Vallès, Polinyà i Santa Perpètua de Mogoda. La C-58 enllaça Sant Quirze del Vallès, Sabadell, Barberà del Vallès, Badia del Vallès, Cerdanyola del Vallès i Montcada i Reixac, mentre que la C-17/C-33 connecta Montcada i Reixac amb Barcelona i el Vallès Oriental.

Pel que fa a la xarxa ferroviària, a la demarcació hi **conviuen els serveis de Rodalies i els Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya**. La línia S2 dels FGC connecta Sabadell amb Barcelona de manera directa i disposa de vuit estacions, cinc de les quals es troben en el municipi de Sabadell. D'altra banda, Rodalies compta amb dotze estacions a la demarcació, distribuïdes al llarg del traçat de les línies R3, R4, R7 i R8.

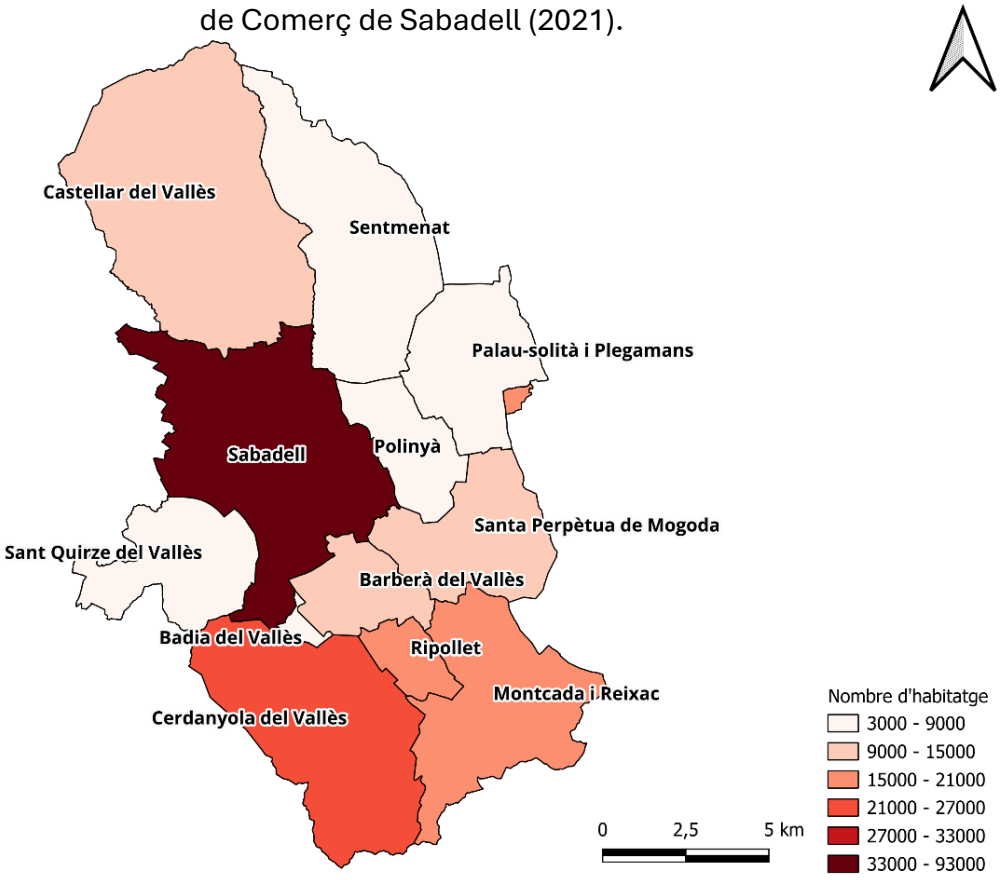
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

5.- Anàlisi del parc d'habitatge

5.1.- Estoc existent

L'any 2021 a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell hi havia un total de 207.190 habitatges. La **figura 17, representa la distribució del total d'habitatges en els municipis de la demarcació**. S'observa que Sabadell és el municipi amb el parc residencial més extens, amb un total de 92.772 habitatges. Altres municipis com Sant Quirze del Vallès, Sentmenat, Palau-solità i Plegamans o Polinyà tenen una gran extensió territorial, però no arriben als 10.000 habitatges. Aquest fet s'explica principalment per la tipologia edificatòria predominant, basada en habitatges unifamiliars, siguin adossats o aïllats. D'altra banda, Badia del Vallès és un municipi amb una estructura urbana molt compacta i una extensió reduïda, encara que compta amb 5.447 habitatges, ha cobert pràcticament la totalitat del sòl edificable disponible.

Figura 17: Nombre total d'habitatge en els municipis de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell (2021).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2021).

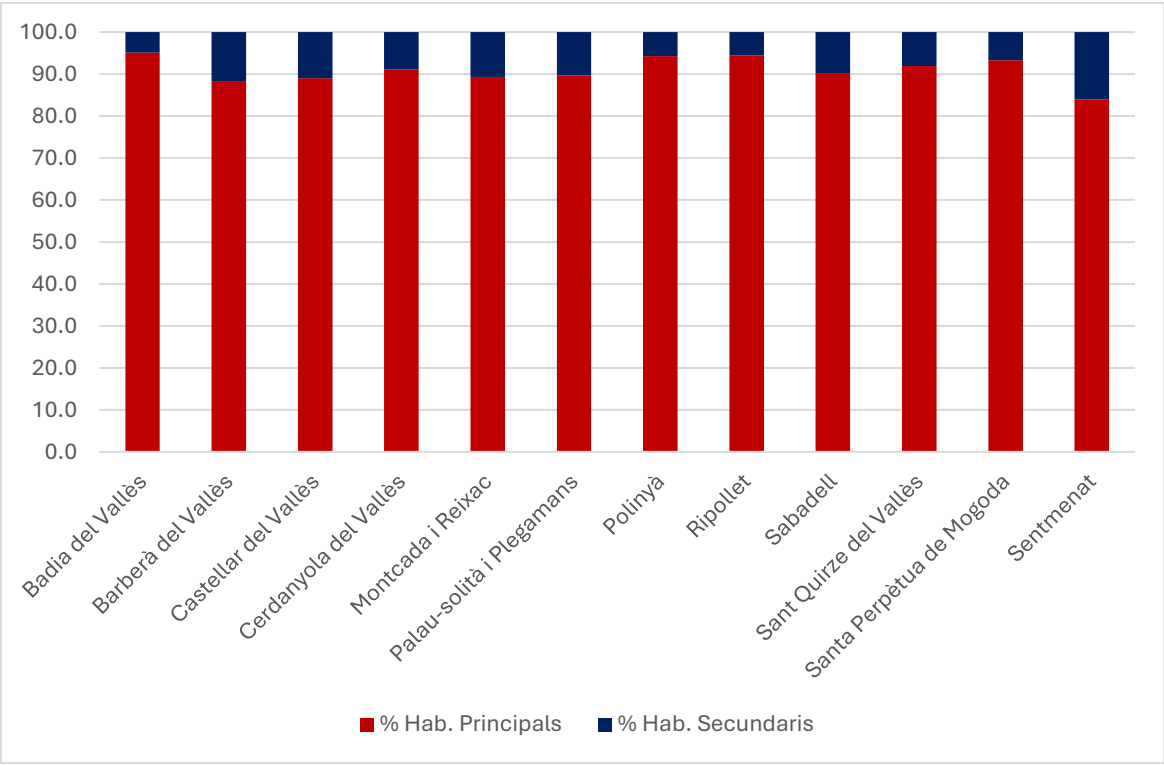
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Tal com s'ha indicat anteriorment, l'any 2021 la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell comptava amb un **total de 207.190 habitatges**. Tot i això, les estadístiques del règim de tinença, com també de la tipologia de les llars, és fan només tenint en compte l'habitatge principal.

Fent una anàlisi més complexa de l'estoc d'habitatge a la demarcació obtenim una visió més detallada del territori i de les necessitats de la població. Com es pot veure a la **figura 18**, **la distribució dels habitatges principals, estan conformats per aquells que son residencia habitual i, dels secundaris, ocupats només ocasionalment o que no estan ocupats.**

En els municipis de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell es veu un clar predomini d'habitatge principal. **Gairebé en tots els municipis de la demarcació el percentatge d'habitatge principal es troba al voltant del 90%.** Concretament, Badia del Vallès és el municipi amb el percentatge més alt d'habitatge principal en la demarcació (95,1%), mentre que el municipi amb el menor percentatge és Sentmenat (84,0%).

Figura 18: Proporció d'habitatges principals i secundaris als municipis de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell l'any 2021.



Font: Elaboració pròpia a partir del cens de població i habitatges de l'IDESCAT. Mapes. (2021).

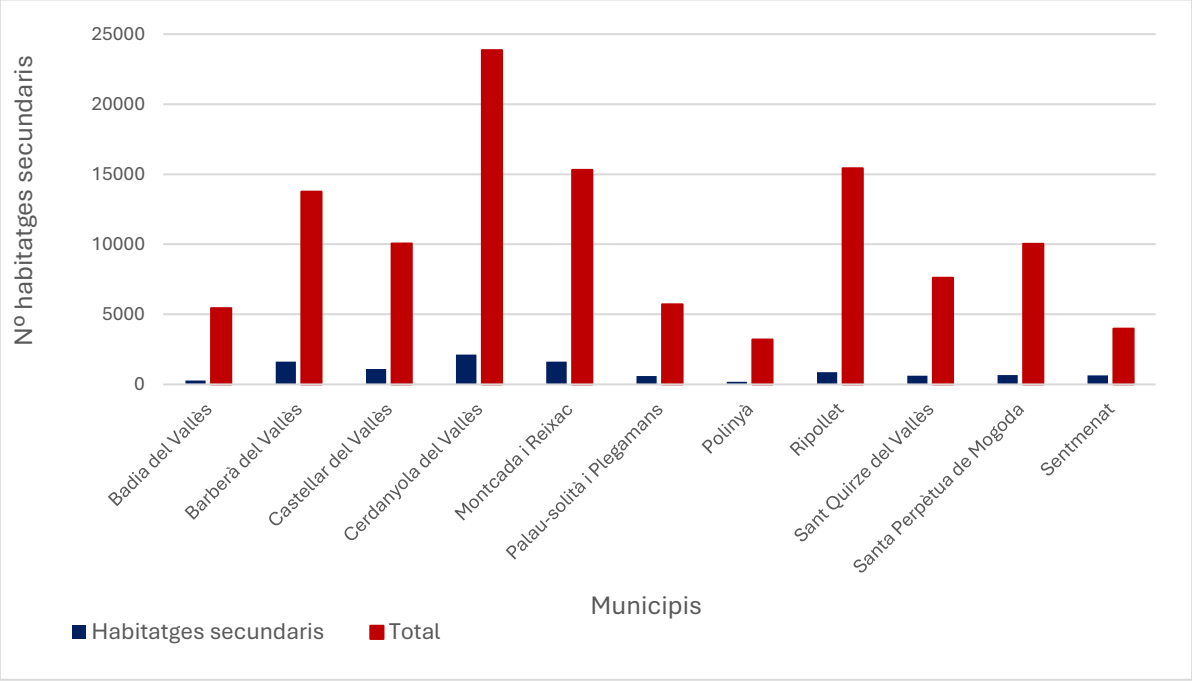
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Si fem una **anàlisi més detallada dels habitatges secundaris**, l'any 2021 a la demarcació hi havia un total de 19.539 habitatges d'aquest tipus. **Dels 92.772 habitatges de Sabadell, 9.214 corresponen als habitatges secundaris**, fet que el situa com el municipi amb el volum més alt en aquesta categoria. Aquest fet s'explica pel seu major pes demogràfic i per la dimensió global del seu parc residencial. En termes relatius, aquesta xifra representa el 9,9% del total del seu parc residencial.

Tanmateix, i tal com s'ha esmentat anteriorment, Sabadell no és el municipi amb una proporció més elevada d'habitatge secundari en relació amb el seu parc total. A la resta de municipis, aquestes xifres se situen generalment entre els 500 i els 1.000 habitatges. Destaquen especialment Polinyà (182 habitatges) i Badia del Vallès (296 habitatges). Aquest darrer és també el municipi amb el percentatge més elevat d'habitatge principal en comparació amb la resta de municipis.

La **figura 19 mostra la distribució dels habitatges secundaris entre els municipis de la demarcació**, excloent Sabadell per facilitar una millor visualització de la resta de municipis.

Figura 19: Nombre d'habitatges secundaris respecte el total d'habitatges en els municipis de la demarcació (excloent el municipi de Sabadell) l'any 2021.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT (2021).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

La **figura 20 mostra l'evolució de l'habitatge secundari a la demarcació i evidencia una disminució sostinguda d'aquesta tipologia durant els darrers 20 anys**. Entre el 2001 i el 2021, el nombre d'habitatges no principals ha passat de 32.602 a 19.539 unitats, que representen una **reducció aproximada del 40%**. Aquesta evolució equival a una pèrdua mitjana d'unes 650 unitats anuals.

La continuïtat d'aquesta tendència podria respondre a diversos factors com ara la conversió d'habitatges secundaris en residència habitual, la seva transmissió al mercat de compravenda o lloguer, o bé la seva desaparició de l'estoc residencial disponible. En aquest sentit, la reducció del parc d'habitatge no principal pot contribuir a un increment dels habitatges ocupats de manera permanent, afavorint una major estabilitat residencial. Tanmateix, aquesta evolució també pot comportar efectes menys favorables, com una menor disponibilitat d'habitatges destinats a lloguer temporal o flexible, una major pressió sobre els preus del lloguer habitual i una reducció de les opcions residencials per a col·lectius com joves, persones migrants o treballadors temporals.

Figura 20: Evolució de la quantitat d'habitatge secundari a la demarcació.

	2001	2011	2021
TOTAL DEMARCACIÓ	32.602	25.487	19.539

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades dels censos de població i habitatge de l'IDESCAT dels anys 2001, 2011 i 2021.[2]

[2] Durant el període de 2001 a 2011 l'IDESCAT recollia per separat habitatges secundaris i buits, a partir de 2021 uneix les dades d'aquestes dues categories

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

La distribució del règim de tinença dels habitatges a Catalunya l'any 2024 es presenta a la **figura 21**. Tal com s'hi pot observar, predomina clarament l'habitatge en propietat, que continua sent la forma principal de tinença residencial.

Figura 21: Règim de tinença dels habitatges (%) a Catalunya l'any 2024.

Propietat	Lloguer preu mercat	Lloguer inferior preu mercat	Cessió
67,2%	23,6%	4,3%	4,9%

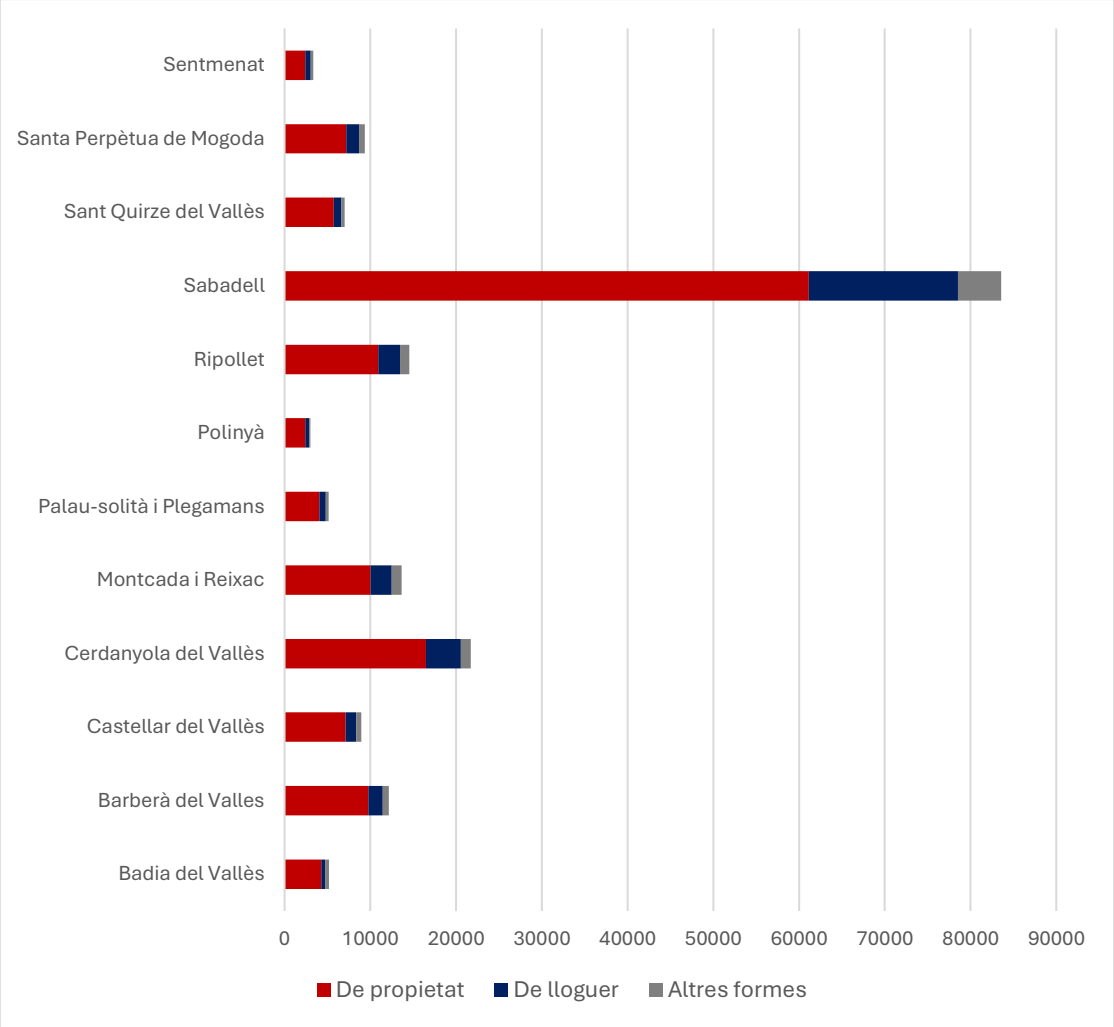
Font: Elaboració pròpia a partir de l'enquesta de condicions de vida de l'INE (base 2004).

L'any 2021, la demarcació comptava amb un total de 187.647 habitatges principals, dels quals 141.561 eren en règim de propietat, 34.104 de lloguer i 11.982 corresponien a altres formes de tinença. Tal com mostra la **figura 22**, **una part molt significativa d'aquest parc residencial es concentra al municipi de Sabadell**, que disposa de 83.562 habitatges principals, distribuïts en 61.128 en propietat, 17.409 de lloguer i 5.025 sota altres règims de tinença.

Considerant l'estructura demogràfica de la demarcació i la distribució del **règim de tinença dels habitatges**, es pot preveure que la demanda residencial es concentrarà principalment als municipis de Sabadell i Cerdanyola del Vallès.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 22: Règim de tinença dels habitatges de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell (2021).

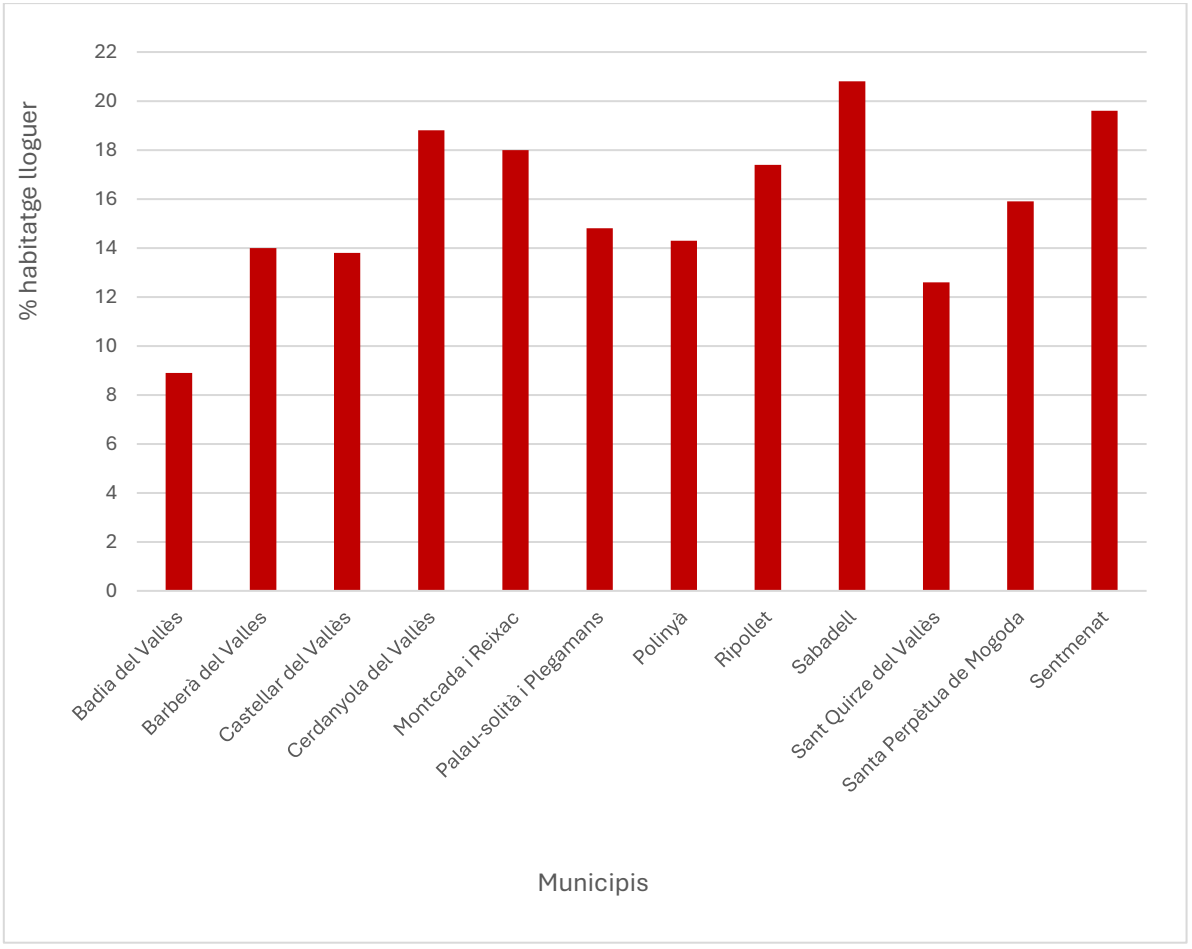


Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2021).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

En la resta de municipis de la demarcació predomina clarament l'habitatge en propietat, mentre que el pes del lloguer és força més reduït. La **figura 23 mostra el percentatge d'habitatge de lloguer per municipi**, on destaquen Sabadell (20,8%), Sentmenat (19,6%) i Cerdanyola del Vallès (18,8%), com els que presenten valors més elevats. En canvi, els percentatges més baixos corresponen a Badia del Vallès (8,9%), Sant Quirze del Vallès (12,6%) i Castellar del Vallès (13,8%).

Figura 23: Percentatge d'habitatge en lloguer en els municipis de la demarcació (2021).

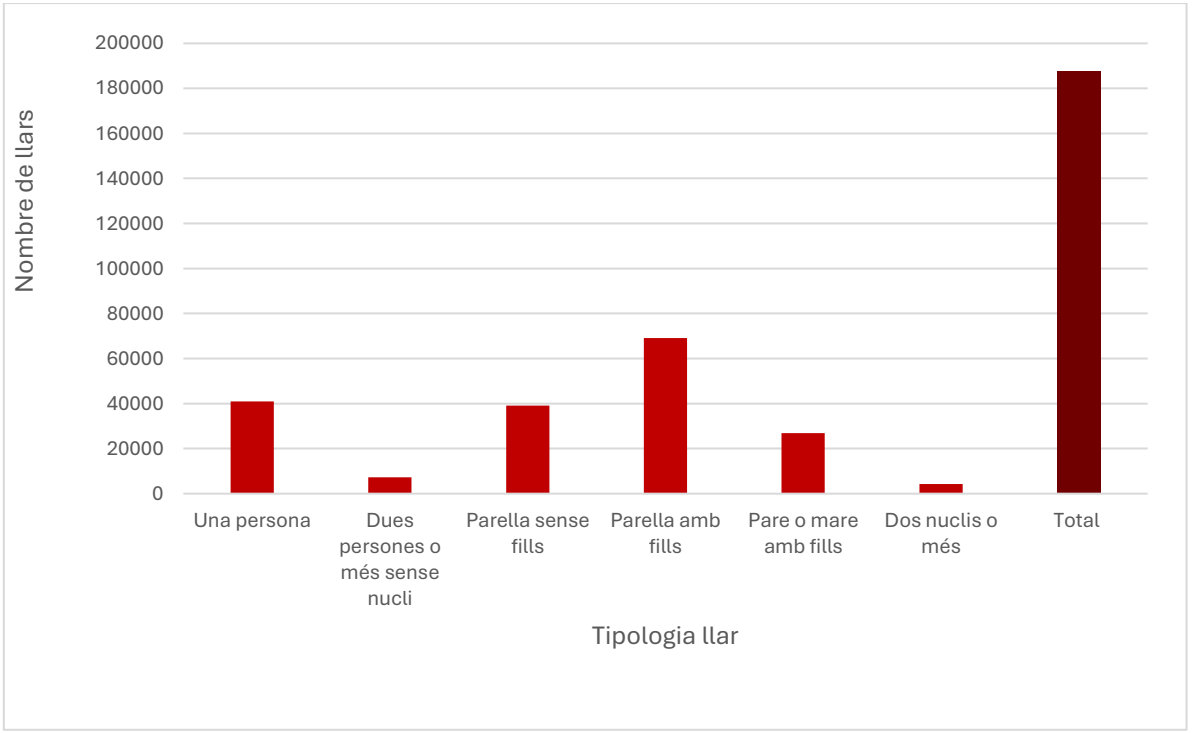


Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2021).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Pel que fa a la **tipologia de les llars**, l'any 2021, tal com indica la **figura 24**, a la demarcació de la Cambra, hi havia **un total de 187.647 llars**. Predominen les llars formades per parelles amb fills (26.949), tot i que les llars unipersonals (40.917) també tenen un pes molt rellevant. Aquest fet està estretament vinculat a l'envelliment de la població, que comporta un canvi en les necessitats residencials i, en conseqüència, en la tipologia d'habitatge demandada.

Figura 24: Tipologia de les llars en la demarcació (2021).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2021).

També és important, tenir en compte l'existència **d'altres formes d'ocupació dels habitatges, com són els habitatges buits i els habitatges ocupats sense títol habilitant.** La **figura 25** mostra el nombre d'aquests habitatges a cadascun dels municipis de la demarcació, conjuntament amb les dades de la província de Barcelona i del conjunt de Catalunya com a referència.

En termes generals, a la demarcació hi ha un **total de 1.217 habitatges en aquesta situació**, dels quals aproximadament la meitat es localitzen a Sabadell. La resta de municipis presenten xifres considerablement més baixes d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Cal remarcar, però, que aquestes dades poden presentar cert biaix, ja que el registre exclou els habitatges buits en condicions d'habitabilitat, aquells que es troben pendents de rehabilitació, així com els ocupats sense títol habilitant però amb consentiment. En conseqüència, no es recull la totalitat del parc que es troba en aquesta situació. Tot i això, aquesta dada aproximada ens permet tenir una visió més completa de la situació actual de l'habitatge a la demarcació.

Figura 25: Nombre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant en els municipis de la demarcació de la Cambra (31-12-2024).

Municipis	2021		2024	
	Habitatges totals		Habitatges 2021+Nous habitatges generalitat[3]	
	Nº habitatges	% Sobre Habitatge total	Nº habitatges	% Sobre Habitatge total
Ripollet	133	15,3%	108	11,9%
Badia del Vallès	29	10,8%	24	8,9%
Sabadell	976	10,6%	650	6,3%
Sentmenat	63	9,8%	51	7,7%
Santa Perpètua de Mogoda	65	9,6%	52	6,2%
Polinyà	17	9,3%	20	7,4%
Montcada i Reixac	117	7,2%	81	4,8%
Castellar del Vallès	75	6,8%	46	3,6%
Sant Quirze del Vallès	39	6,3%	33	4,8%
Palau-solità i Plegamans	32	5,4%	27	3,2%
Cerdanyola del Vallès	97	4,5%	74	3,0%
Barberà del Vallès	70	4,3%	51	2,8%
Demarcació Cambra	**1.713**	**8,8%**	**1.217**	**5,5%**
Província Barcelona	**18.543**	**0,7%**	**13.500**	**0,5%**
Catalunya	**35.123**	**0,9%**	**25.443**	**0,6%**

Font: Elaboració pròpia a partir del registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant de GENCAT, dades municipals 2015-2024.

Com es pot veure en la **figura 25**, des de l'any 2021 al 2024 el percentatge d'habitatge buit i d'habitatges ocupats respecte a l'habitatge total **té una tendència a la baixa en tots els municipis de la demarcació.**

[3] Al no disposar del valor total d'habitatge per l'any 2024, s'ha fet una aproximació, sumant els habitatges existents l'any 2021 més la suma dels habitatges acabats durant els anys 2022, 2023 i 2024. Aquesta dada, no contempla els habitatges demolits.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

5.2.- Oferta recent i futura

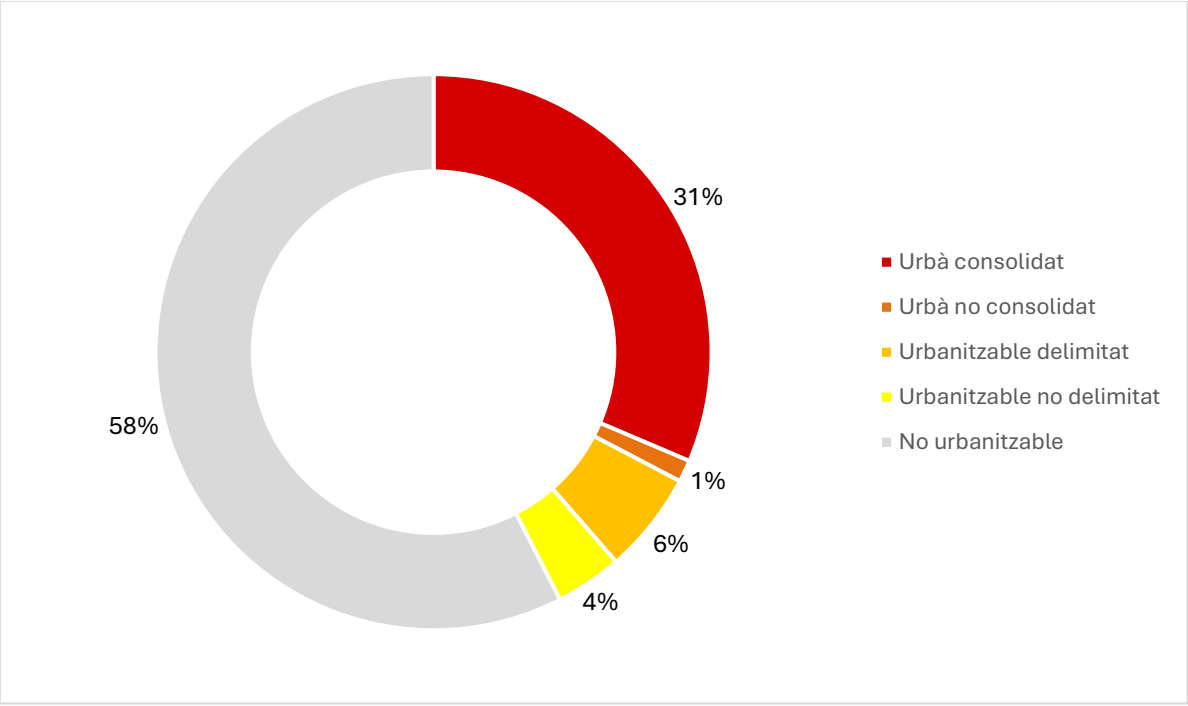
Per analitzar l'oferta recent i futura de sòl disponible per a la construcció d'habitatge nou a la demarcació de la Cambra, cal considerar, en primer lloc, **la distribució global dels diferents règims de sòl al territori.**

Segons la **figura 26**, el sòl no urbanitzable —és a dir, aquell que està protegit i en el qual no es pot edificar— representa el 58% del total, mentre que el sòl urbà en conjunt n'ocupa el 32%.

Pel que fa al sòl urbanitzable, es distingeix entre el sòl urbanitzable delimitat, que pot passar a urbà de manera immediata segons la normativa (6%), i el sòl urbanitzable no delimitat, que encara no disposa de la infraestructura ni de la planificació detallada necessàries, però que podria desenvolupar-se en el futur (4%).

En conjunt, la demarcació de la Cambra disposa actualment d'un 10% de sòl potencialment desenvolupable, destinat tant a usos residencials com a activitats econòmiques o mixtes.

Figura 26: Règim jurídic del sòl del conjunt de l'àmbit de la demarcació, en superfície per percentatge l'any 2025.



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de la Generalitat de Catalunya (2025).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

La **figura 27** representa la distribució del sòl urbanitzable i no urbanitzable a la demarcació. Les àrees de sòl urbanitzable s'identifiquen mitjançant diferents colors segons l'ús previst: el vermell correspon al desenvolupament residencial, el taronja a les activitats econòmiques, el groc als sectors de desenvolupament mixt i el rosa al sòl urbanitzable no delimitat. Paral·lelament, el mapa també mostra les zones classificades com a sòl no urbanitzable, representades amb diverses tonalitats de verd, que inclouen espais amb algun tipus de protecció local o sectorial i que, per tant, no són susceptibles de desenvolupament urbanístic en l'actualitat.

En aquest context, destaquen dues grans àrees estratègiques de futur desenvolupament urbà. La primera se situa a Sabadell, al voltant de la ronda d'Europa, la ronda de Joan Monnet i la C-58C. Es tracta d'un àmbit de gran extensió amb predomini d'usos residencials al sector nord i desenvolupaments mixtos al sector sud. Segons el Pla d'Habitatge de Sabadell, en aquest àmbit es preveu la construcció d'aproximadament 500 habitatges.

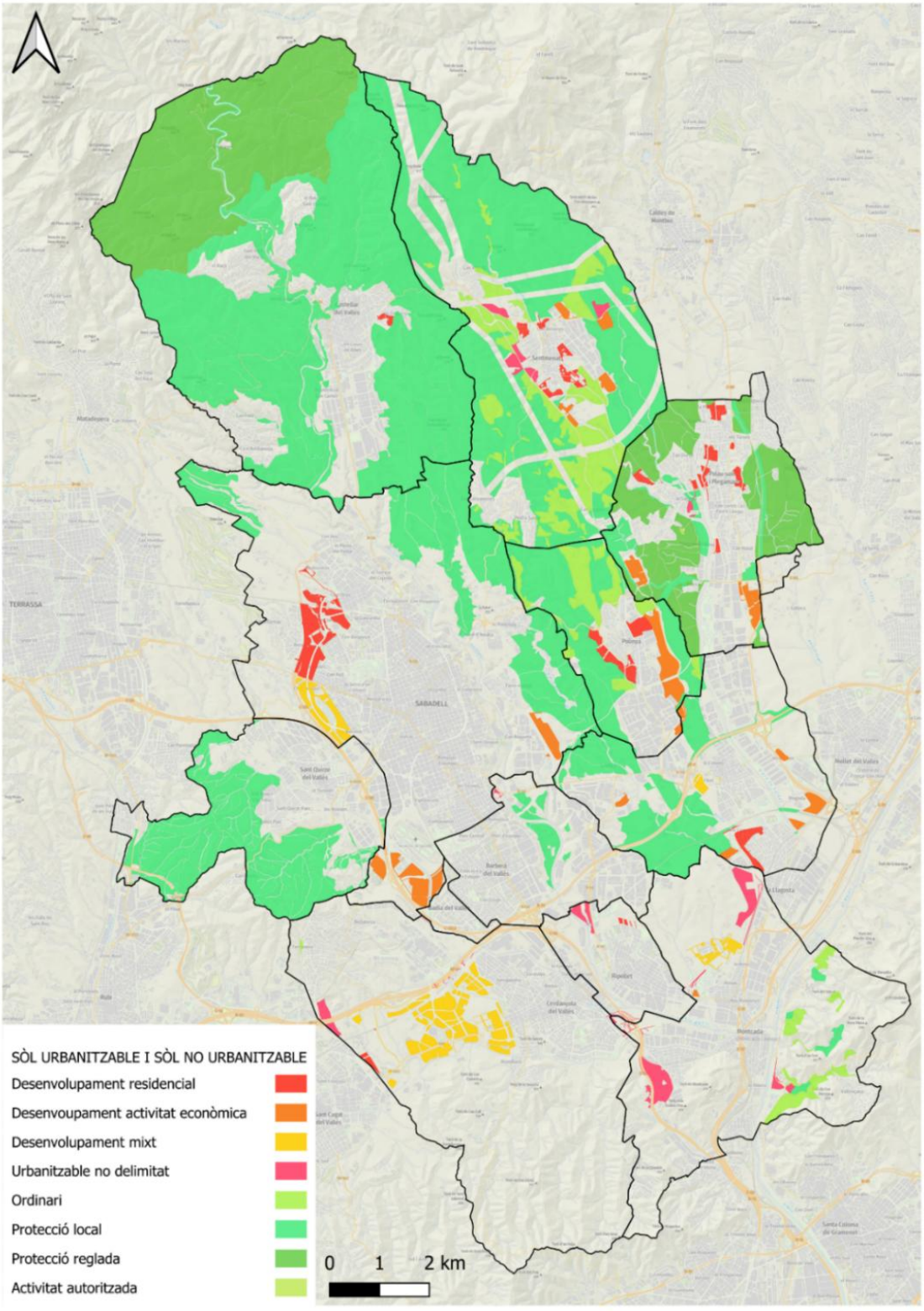
La segona gran àrea correspon al Parc de l'Alba, al municipi de Cerdanyola del Vallès, configurat com un extens sector de desenvolupament mixt amb una previsió d'uns 4.500 habitatges nous.

Més enllà d'aquests dos àmbits principals, també destaquen els municipis de Sentmenat, Palau-solità i Plegamans i Ripollet, que disposen de sectors de desenvolupament residencial integrats dins dels seus nuclis urbans.

Finalment, les **figures 28 i 29** ofereixen una visió ampliada d'alguns sectors del mapa, amb l'objectiu d'aportar un major nivell de detall sobre els àmbits analitzats.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

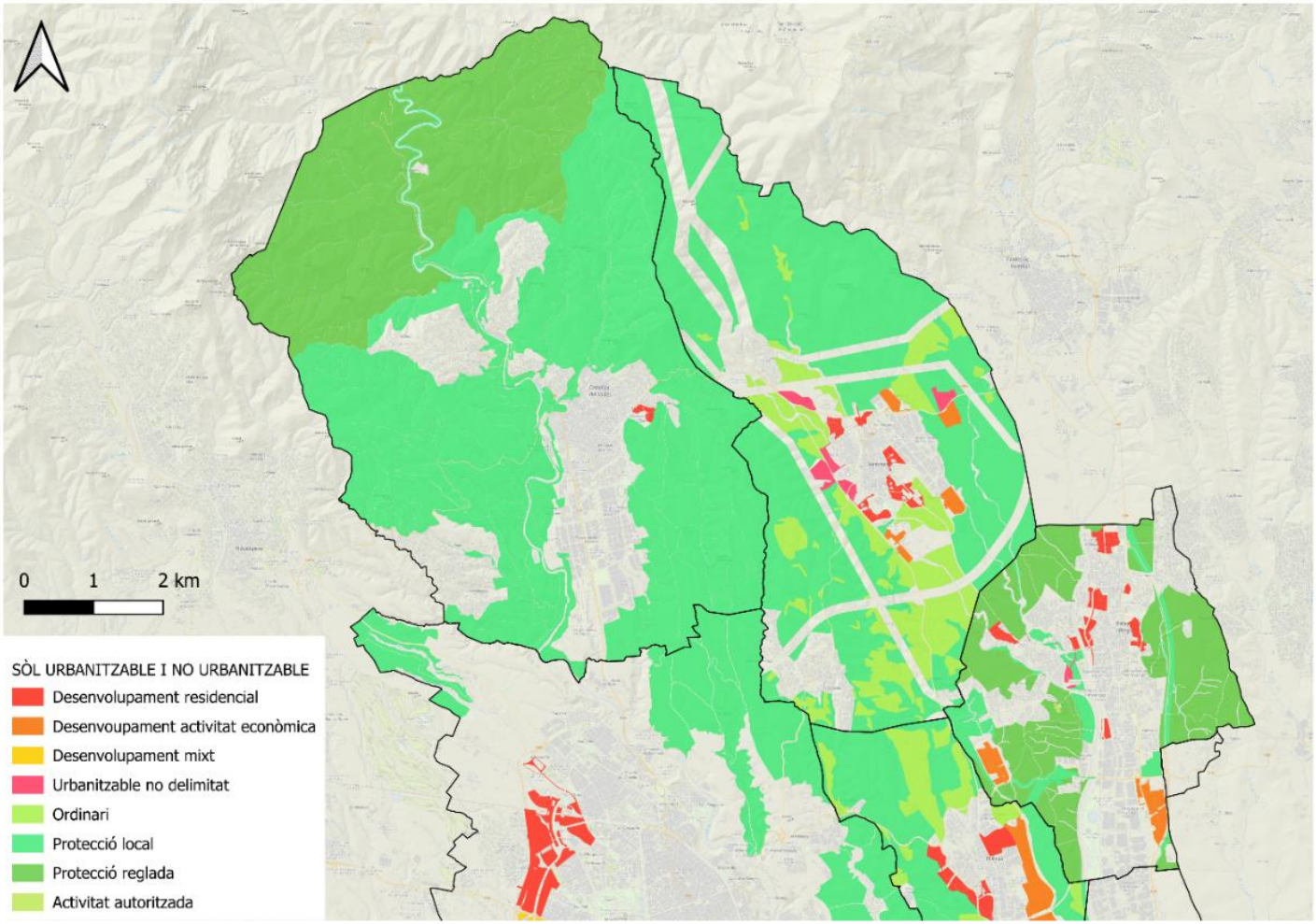
Figura 27: Mapa de la distribució del sòl urbanitzable i no urbanitzable en la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell.



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades del Mapa Urbanístic de Catalunya (2026).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

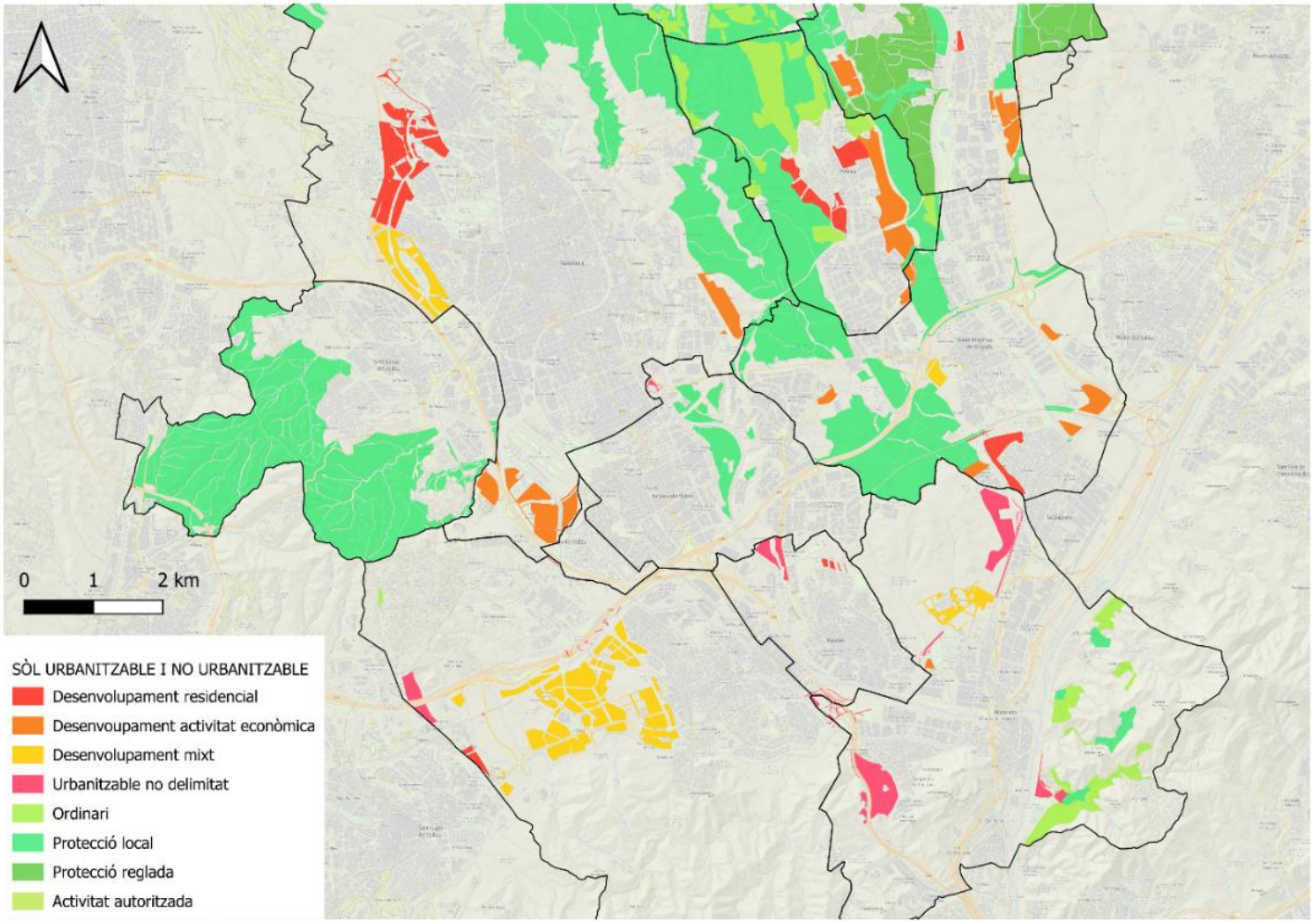
Figura 28: Primer mapa detallat de la distribució del sòl urbanitzable i no urbanitzable en la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell.



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades del Mapa Urbanístic de Catalunya (2026).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 29: Segon mapa detallat de la distribució del sòl urbanitzable i no urbanitzable en la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell.



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades del Mapa Urbanístic de Catalunya (2026).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Pel que fa als **projectes recents aprovats o en procés de desenvolupament**, destaquen quatre àmbits principals.

El primer àmbit fa referència a una superfície d'unes 11 hectàrees al municipi de **Badia del Vallès**, on es preveu la construcció de 319 habitatges, 110 places d'aparcament i un supermercat (Carreras, 2026).

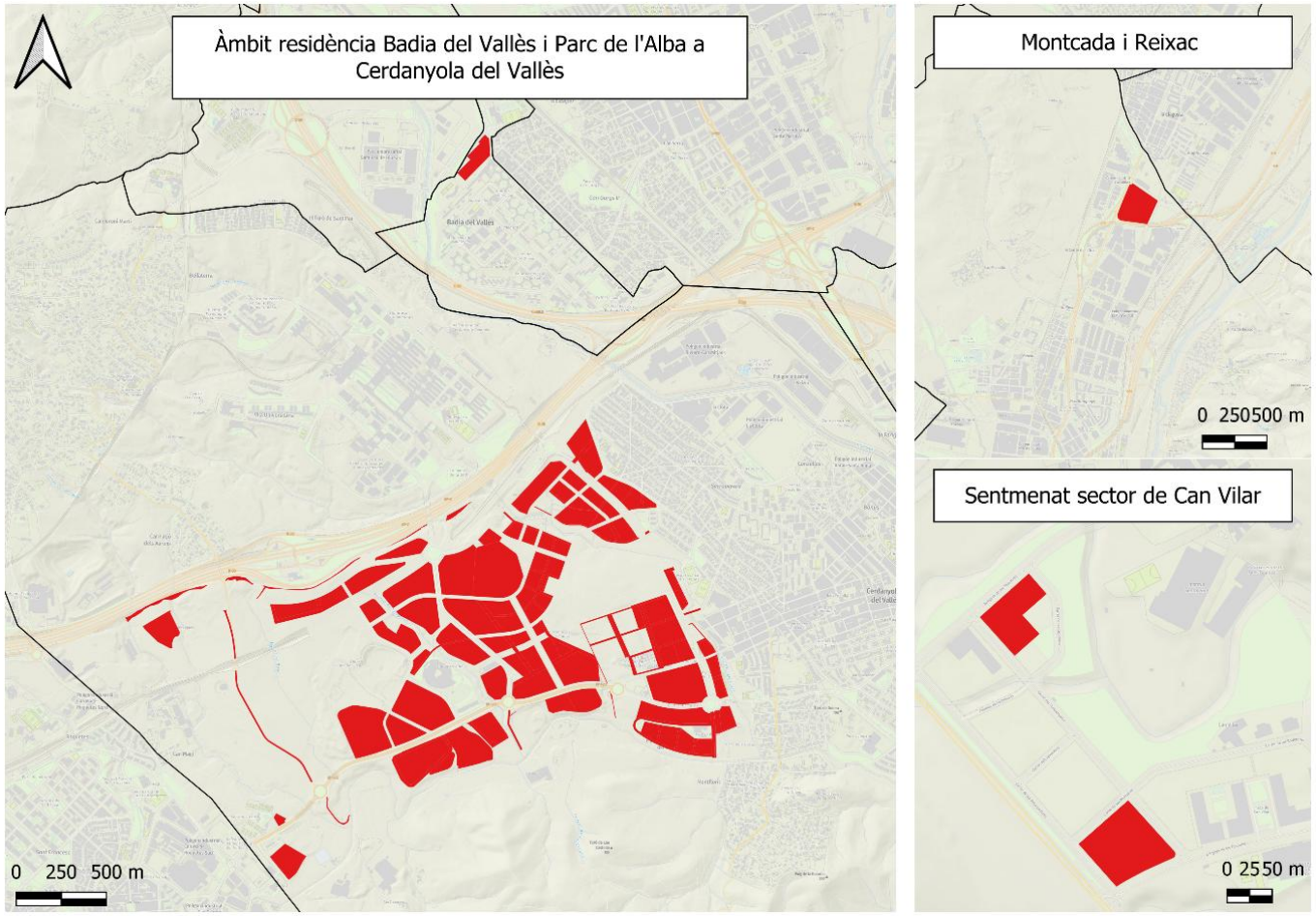
La segona àrea és la corresponent **al Parc de l'Alba, a Cerdanyola del Vallès**, que, tal com s'ha esmentat anteriorment, preveu la construcció d'uns 4.500 habitatges nous en aquesta zona.

El tercer projecte fa referència a l'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana de l'àmbit corresponent a la finca amb referència cadastral 2755101DF3925F0001ME, amb una superfície de 63.011,04 m^2, situada al municipi de **Montcada i Reixac**, segons anuncia l'Ajuntament del municipi.

Finalment, el quart àmbit correspon a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en les parcel·les SP-4 i SP-5 del sector de Can Vilar, a **Sentmenat**. En aquesta zona es preveu la construcció d'entre 52 i 94 habitatges de protecció oficial (De Sentmenat, 2026).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 30: Mapa dels sectors de la demarcació amb projectes en desenvolupament.



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades del Mapa Urbanístic de Catalunya (2026).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

5.3.- Desajustos detectats

L'**anàlisi del parc d'habitatge existent i dels mecanismes actuals per ampliar-lo posa de manifest diversos desajustos** que limiten la capacitat real d'incrementar l'estoc d'habitatge, especialment el de caràcter assequible.

En primer lloc, el **dret al tanteig i retracte** constitueix una eina per ampliar el parc públic d'habitatge en zones tensionades, com la demarcació de la Cambra. Tanmateix, la seva efectivitat és limitada per la forta dependència de recursos públics, tant pressupostaris com organitzatius. Les restriccions de finançament condicionen el volum d'operacions que es poden executar, mentre que la complexitat administrativa i la manca de capacitat operativa poden alentir els processos de compravenda. En conseqüència, aquest mecanisme, tot i ser útil, no permet una intervenció suficientment àmplia sobre el mercat per generar un impacte significatiu en l'augment del parc públic.

En paral·lel, **la incertesa associada a la seva aplicació** —derivada de possibles canvis en terminis, procediments i criteris— pot introduir distorsions en el funcionament del mercat immobiliari. Aquesta situació pot incrementar la percepció de risc per part d'inversors i promotors, amb efectes com el desincentiu a l'adquisició de sòl i possibles ajustos a l'alça en les expectatives de preu, fet que pot acabar frenant l'activitat promotora.

Un altre element rellevant és la priorització de **l'adquisició d'habitatge existent per davant de la promoció d'obra nova** amb els recursos públics. **Aquest enfocament no comporta un increment net del parc d'habitatge, sinó una redistribució d'actius des del sector privat cap al públic**. A més, pot reduir els incentius per a la generació de nova oferta, en desplaçar recursos públics que podrien destinar-se a la promoció cap a operacions de compra.

Pel que fa a la regulació de l'habitatge assequible, la **reserva obligatòria del 30% d'habitatge protegit (HPO) en noves promocions constitueix un dels principals punts de tensió**. En un context en què Catalunya es fixa l'objectiu d'assolir un 15% d'HPO el 2039, aquesta mesura pot tenir un impacte rellevant sobre la viabilitat econòmica de les promocions. En particular, pot afectar els costos del sòl, les condicions de finançament, els costos de construcció i els límits de preu de venda de l'HPO. Això pot reduir la rendibilitat dels projectes i, en determinats casos, **desincentivar la iniciativa privada, amb el risc associat de reducció del ritme de producció d'habitatge.** Per aquest motiu, des d'una perspectiva de bona regulació, proporcionalitat i seguretat jurídica, seria necessari que mesures d'aquesta naturalesa

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

es basessin en una anàlisi prèvia d'impacte o memòria econòmica que n'avaluï la viabilitat real en el context territorial.

A aquests factors s'hi afegeix un **desajust estructural derivat dels terminis de desenvolupament de les promocions residencials**. El procés d'una nova promoció —que inclou planejament, gestió urbanística, llicències i construcció— pot allargar-se entre 5 i 10 anys. Aquesta durada genera una desalineació clara entre la velocitat amb què evoluciona la demanda d'habitatge i la capacitat de resposta de l'oferta, fet que limita l'eficiència del sistema.

Finalment, **el risc regulatori associat a possibles canvis normatius** —com l'objectiu del 15% d'HPO o noves exigències urbanístiques—, juntament amb l'increment dels costos financers, afegeix incertesa addicional al desenvolupament de noves promocions. Aquest conjunt de factors incideix directament en la decisió d'inversió i en el ritme de generació de nou habitatge, condicionant així la capacitat global d'augment de l'estoc.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

6.- Anàlisi del mercat immobiliari

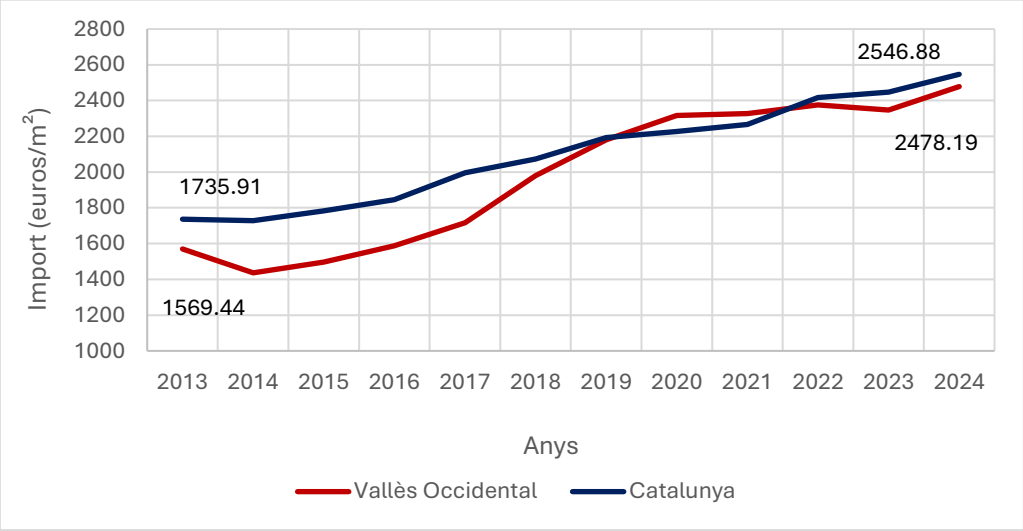
6.1.- Evolució de preus

L'evolució dels preus de compravenda (euros/m^2) de l'habitatge, tant en el Vallès Occidental com en el conjunt de Catalunya, han anat variant al llarg del temps. El preu de compravenda pel conjunt d'habitatges a Catalunya va arribar al seu **màxim l'any 2007, amb un import de 2.967,23 euros/m^2**, fet relacionat amb la crisi econòmica.

En el període analitzat, és a dir, entre els anys 2013 i 2024, s'identifiquen tres etapes diferents del cicle immobiliari. La **primera etapa** correspon al període postcrisi, entre els anys 2013 i 2014. Es va caracteritzar per una caiguda de preus, l'efecte més significatiu a escala comarcal. Pel que fa a la **segona etapa**, aquesta correspon a una pujada de preus, tornant a la dinàmica de l'augment de preus progressius. Els anys 2018 i 2019, la variació anual del % de l'augment de preus ha sigut de +15,4% i +10,1%, respectivament. A partir d'aquest moment, els preus no han baixat de 2.300 €/m^2 al Vallès Occidental. La **tercera etapa** comença l'any 2023, a partir del qual es detecta un creixement elevat de preus, evidenciant que el mercat es troba en màxims històrics.

En només deu anys, els preus de compravenda de l'habitatge al Vallès Occidental han augmentat 1.000 € per m^2. Tot i que el preu de compravenda (euros/m^2) encara no ha arribat al topall del 2007, veient l'evolució al llarg dels últims deu anys, és molt probable que arribarem al valor màxim del 2007.

Figura 31: Evolució dels preus de compravenda (euros/ m^2) de l'habitatge al Vallès Occidental i a Catalunya als anys 2013-2024.

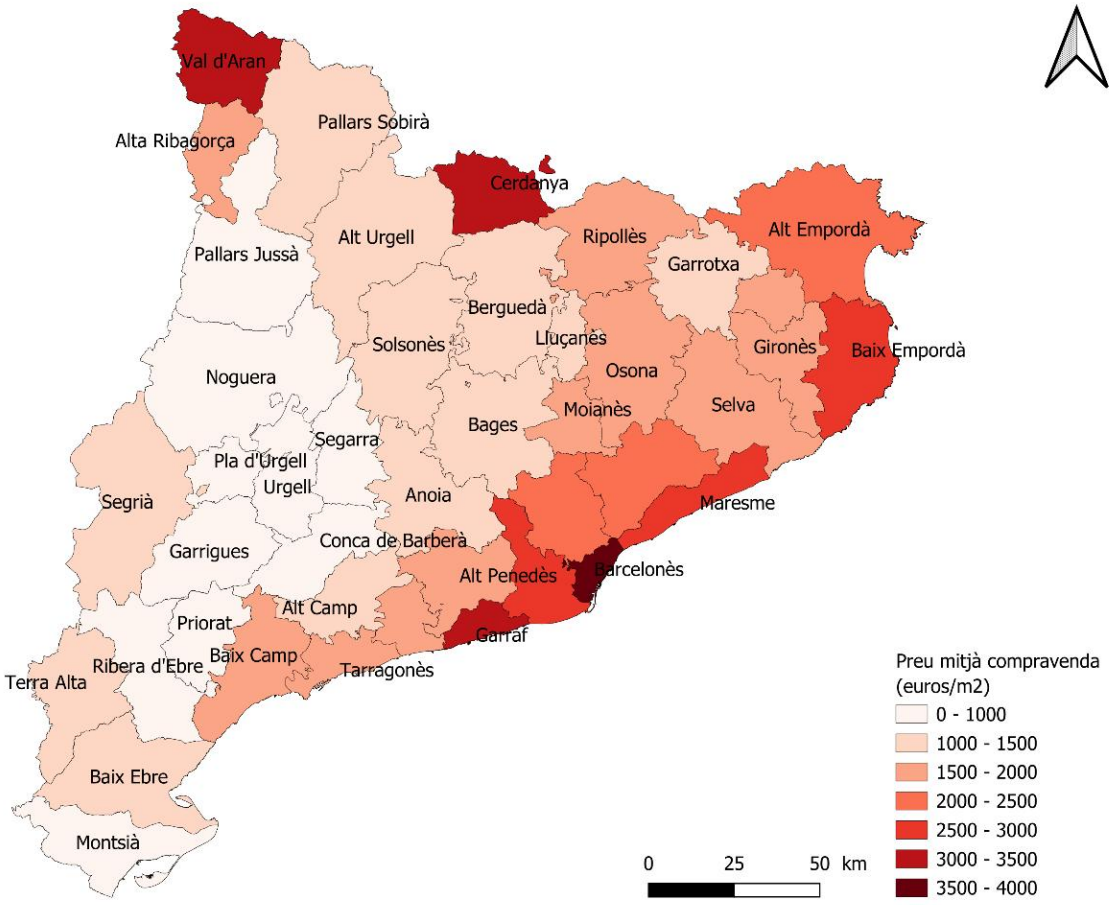


Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Informe anual de l'habitatge al Vallès Occidental del 2024.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

La **figura 32 il·lustra la variació del preu mitjà de compravenda (euros/m^2) segons la comarca**. Tot i que el Vallès Occidental no es troba dintre del llindar de comarques amb preus més elevats, com és el cas de Barcelonès, o de la Vall d'Aran, la Cerdanya o el Garraf, presenta valors força elevats. La proximitat a la capital catalana provoca un contagi de l'augment de preus de compravenda de l'habitatge.

Figura 32: Preu mitjà de compravenda (euros/ m^2) per comarques de Catalunya al 2024.

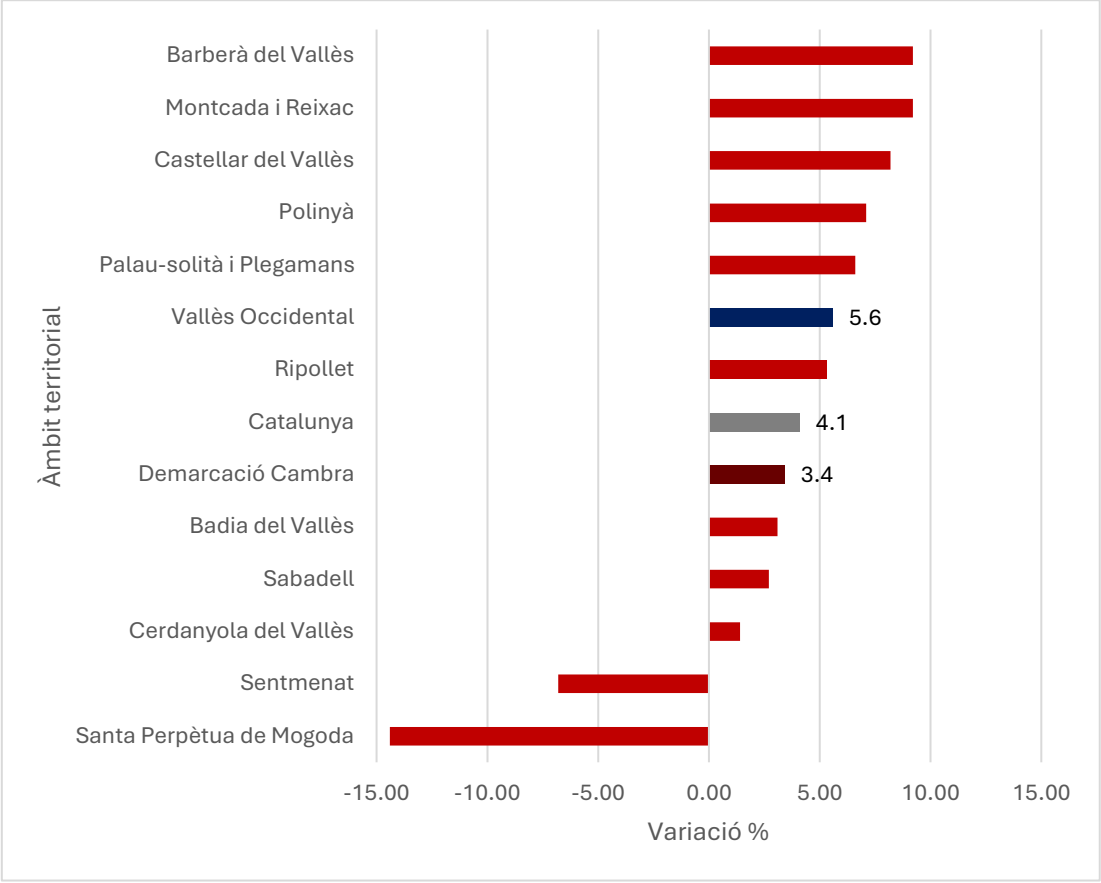


Font: Elaboració pròpia a partir de l'anuari estadístic de Catalunya (IDESCAT).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Analitzant més detalladament els preus mitjans de compravenda en la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell, tal com mostra la **figura 33**, hi ha una elevada disparitat entre els municipis. **La variació del preu mitjà de compravenda (%) entre els anys 2023 i 2024** mostra tant valors positius com negatius. Santa Perpètua de Mogoda juntament amb Sentmenat presenten un valor negatiu de la variació dels preus, és a dir, que en aquests dos municipis els preus han baixat. En canvi, en tots els altres municipis de la demarcació la variació del % ha sigut positiva, els preus han augmentat. Destaquen els municipis de Barberà del Vallès, Montcada i Reixac, Castellar del Vallès, Polinyà i Palau-solità i Plegamans, ja que el seu creixement ha sigut superior en percentatge que la mitjana de la comarca.

Figura 33: Variació en % del preu mitjà de compravenda per municipi de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell (2023-2024).

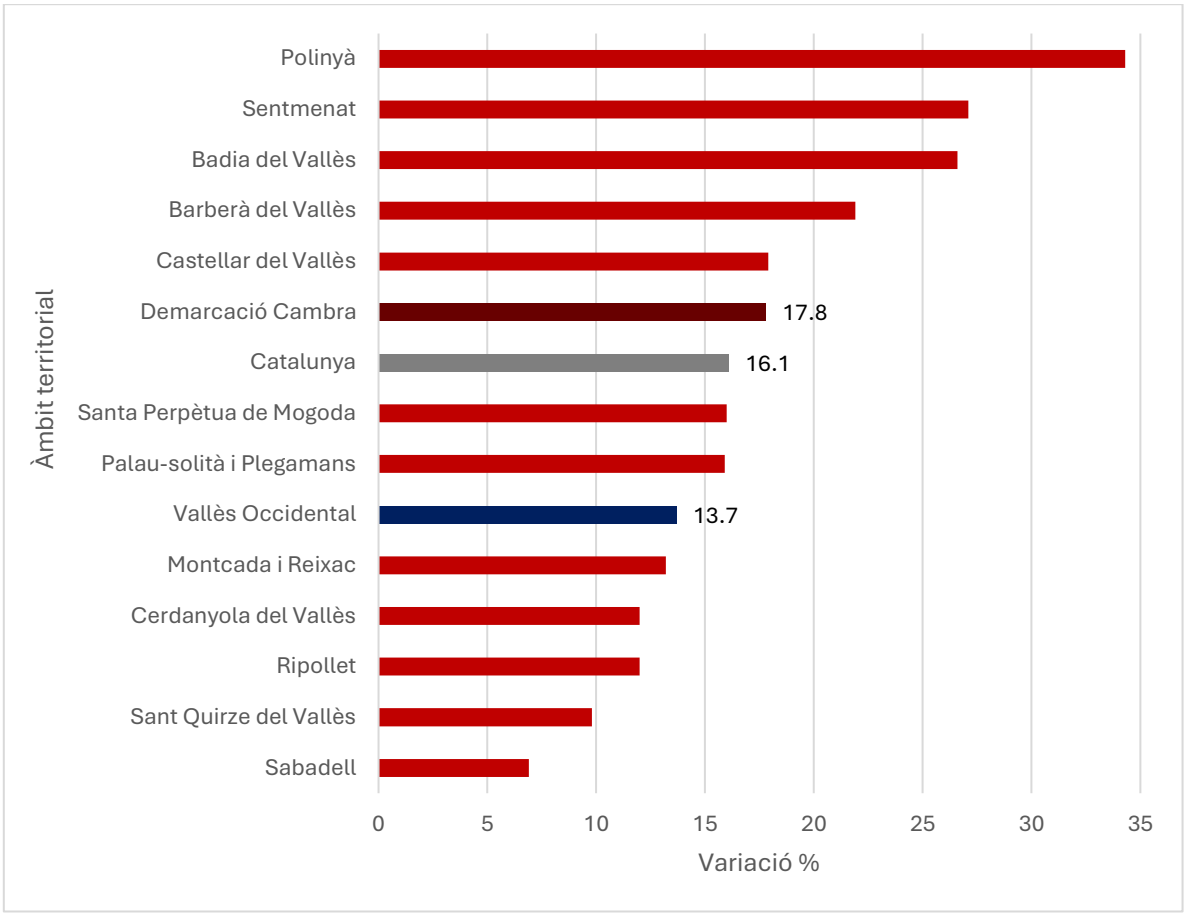


Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Informe anual de l'habitatge al Vallès Occidental del 2024.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

L'anàlisi a mitjà termini, concretament entre els anys 2019 i 2024, mostra que **tots els municipis de la demarcació han tingut forts increments de preus mitjans de compravenda**. El municipi que més destaca és Polinyà, ja que el preu mitjà en aquest municipi s'ha triplicat, mostrant un valor de 2.541,87 d'import (euros/m^2) per l'any 2024. Altres municipis, com Sentmenat, Badia del Vallès, Barberà del Vallès o Castellar del Vallès, també presenten variacions de % destacables i, superen a la variació mitjana tant de la demarcació de la Cambra com també de Catalunya. El municipi que ha tingut una menor variació en aquests cinc anys és Sabadell. Es tracta d'un valor mitjà en el conjunt dels municipis, per tant, si es fa una anàlisi més detallada a escala de districte o barri, es posaria en evidència que aquí també el preu varia molt segons la zona.

Figura 34: Variació en % del preu mitjà de compravenda per municipi de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell (2019-2024).



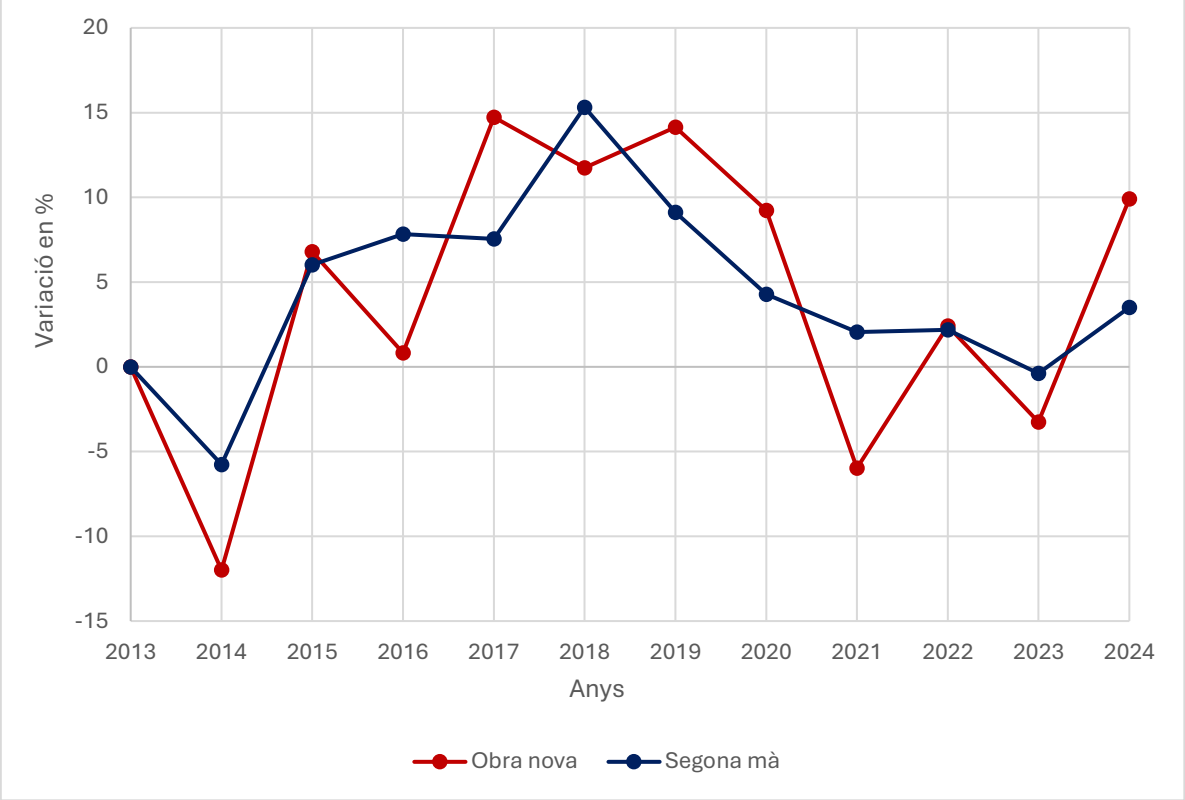
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Informe anual de l'habitatge al Vallès Occidental del 2024.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Els preus de venda de l'habitatge varien al llarg del temps, i difereixen entre l'habitatge d'obra nova i el de segona mà.

Segons la **figura 35**, que recull el període comprès entre els anys 2013 i 2024, s'han **alternat etapes de creixement i de disminució del preu mitjà de venda**. Després del pic registrat entre els anys 2017 i 2019, els preus van experimentar un descens. No obstant això, a partir de 2023 es torna a observar una tendència a l'alça, tant en l'habitatge d'obra nova com en el de segona mà, tot i que en aquest darrer cas l'increment és més moderat.

Figura 35: Evolució del preu mitjà de venda d'habitatges d'obra nova i de segona mà al Vallès Occidental (2013-2024).

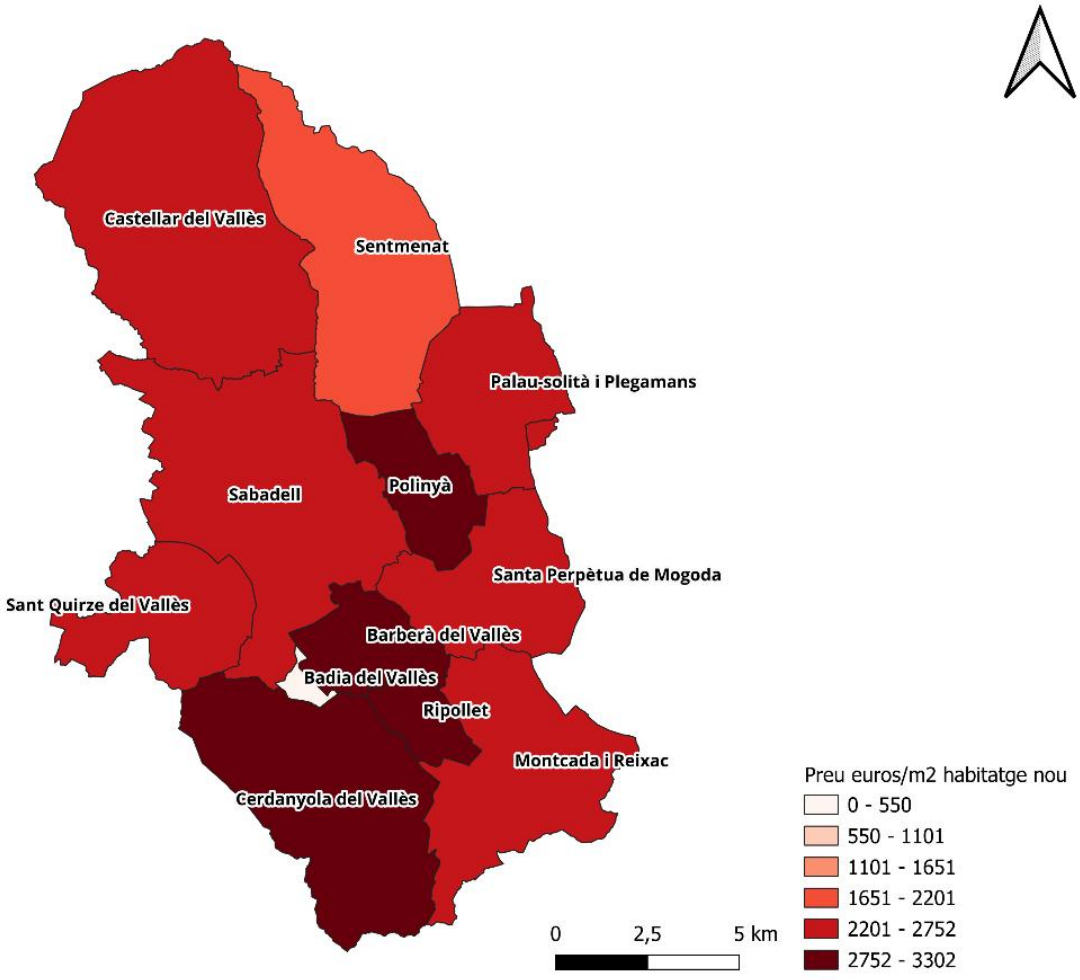


Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2024).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

La **figura 36** mostra els **preus de venda de l'habitatge nou per m² (en euros) a cadascun dels municipis de la demarcació l'any 2025**. Els valors més elevats es registren a Barberà del Vallès (3.302,21 €), Cerdanyola del Vallès (3.174,71 €), Polinyà (3.033,64 €) i Ripollet (2.875,91 €). Sense contar el municipi amb el preu més baix, Badia del Vallès, amb un valor de 0 €, ja que no s'hi ha desenvolupat ni venut habitatge d'obra nova, el municipi amb el preu més reduït correspon a Sentmenat (1.850,81 €).

Figura 36: Preu euros/m2 habitatge nou en la demarcació de la Cambra l'any 2025.

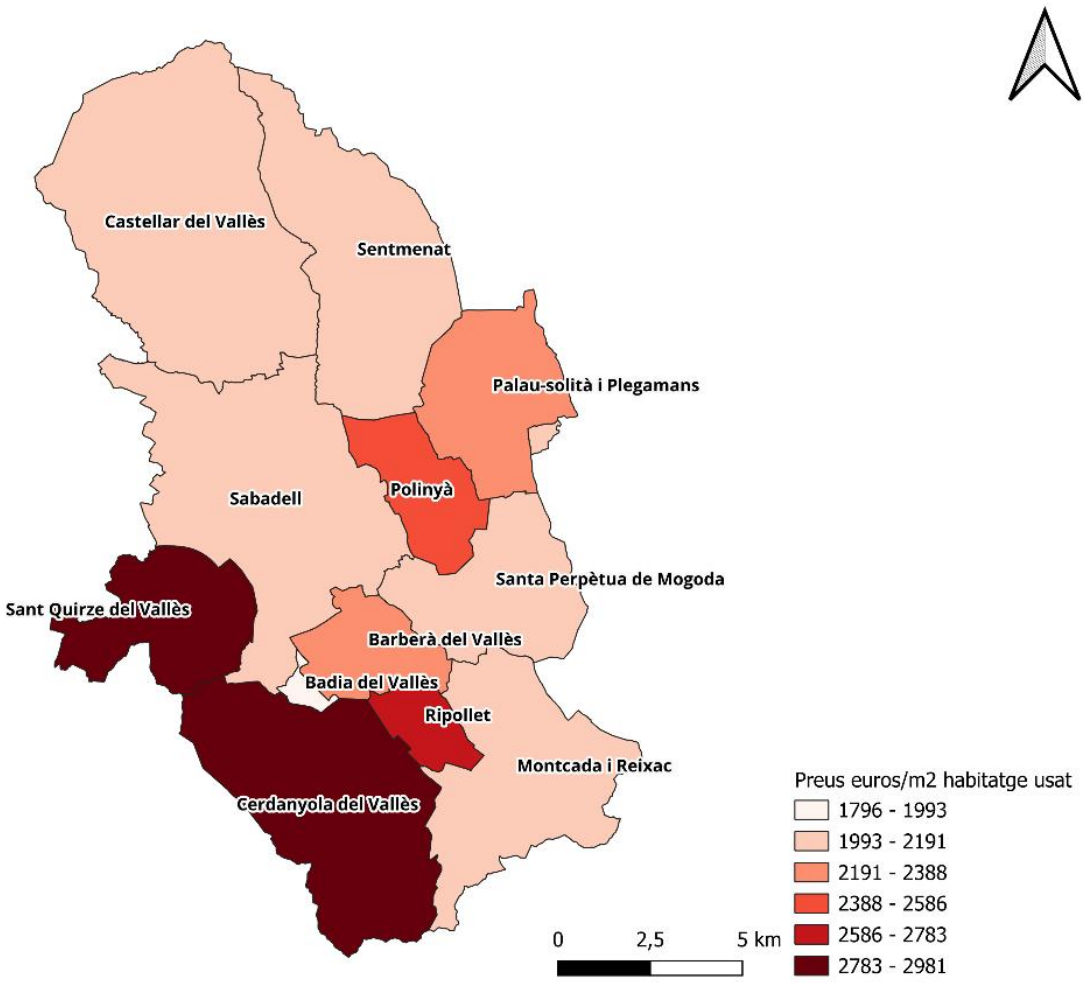


Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'Hipermapa (2025).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Pel que fa als **preus de l'habitatge de segona mà per m² l'any 2025**, la situació difereix notablement. Tal com recull la **figura 37**, els valors més elevats es troben a Cerdanyola del Vallès (2.980,73 €) i Sant Quirze del Vallès (2.979,28 €). Aquest fet s'explica per la tipologia edificatòria predominant en aquests municipis, basada en habitatges unifamiliars, amb àrees destacades com Bellaterra a Cerdanyola del Vallès i la Serra dels Galliners a Sant Quirze del Vallès. Els municipis amb els preus més baixos són Badia del Vallès (1.795,64 €), Sentmenat (2.059,78 €), Montcada i Reixac (2.091,73 €), Sabadell (2.098,33 €), Santa Perpètua de Mogoda (2.106,69 €) i Castellar del Vallès (2.122,53 €).

Figura 37: Preu euros/m2 habitatge usat en la demarcació de la Cambra l'any 2025.

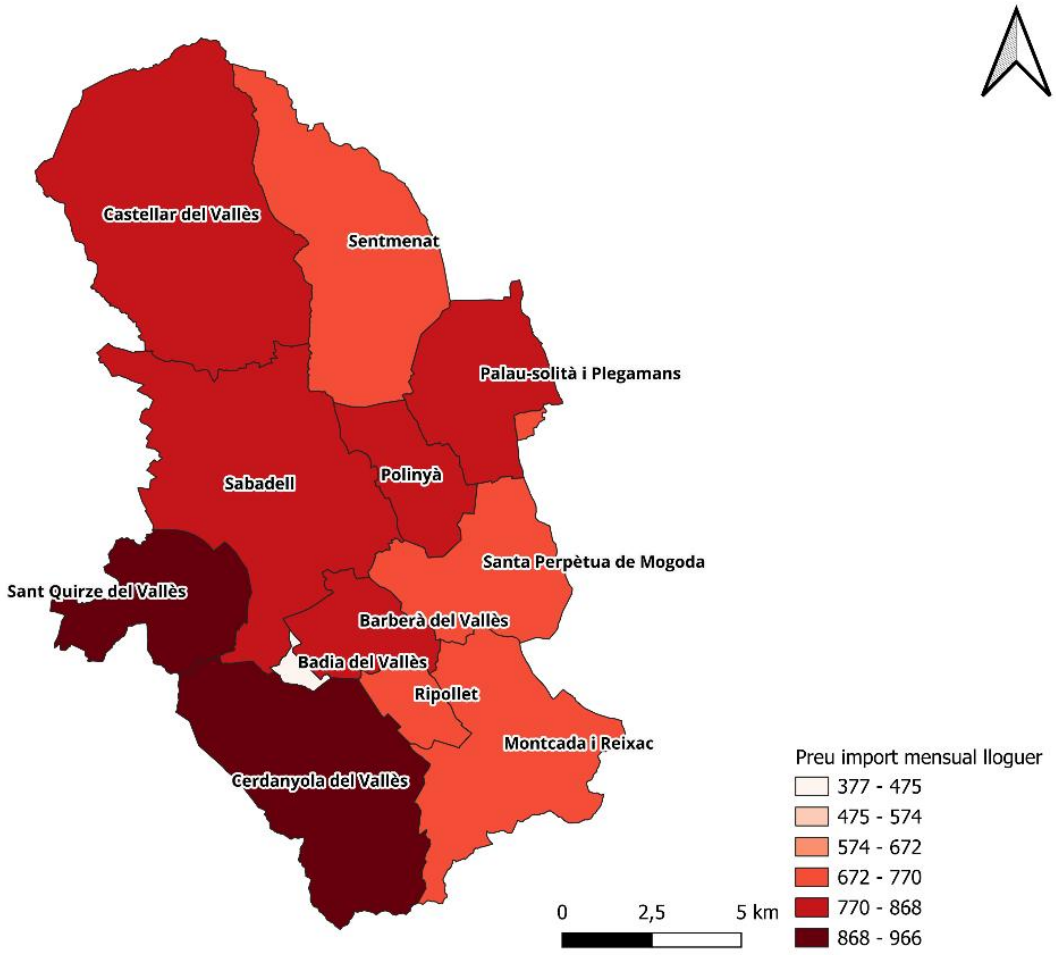


Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'Hipermapa (2025).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Pel que fa al lloguer l'any 2025, els preus són elevats en el conjunt de la demarcació, i en alguns municipis s'acosten als 1.000 € mensuals. Els valors més alts es registren a Sant Quirze del Vallès (966,28 €) i Cerdanyola del Vallès (902,13 €). Aquest fenomen està estretament vinculat a la tipologia edificatòria i a la renda mitjana de les llars. En canvi, els imports més baixos corresponen a Badia del Vallès (377,24 €), Ripollet (714,56 €), Montcada i Reixac (725,94 €), Sentmenat (736,80 €) i Santa Perpètua de Mogoda (739,59 €). Badia del Vallès destaca especialment pel seu valor molt inferior, fet que s'explica per la predominança d'habitatge en propietat dins del seu parc residencial.

Figura 38: Import mensual del lloguer en la demarcació de la Cambra l'any 2025.



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'Hipermapa (2025).

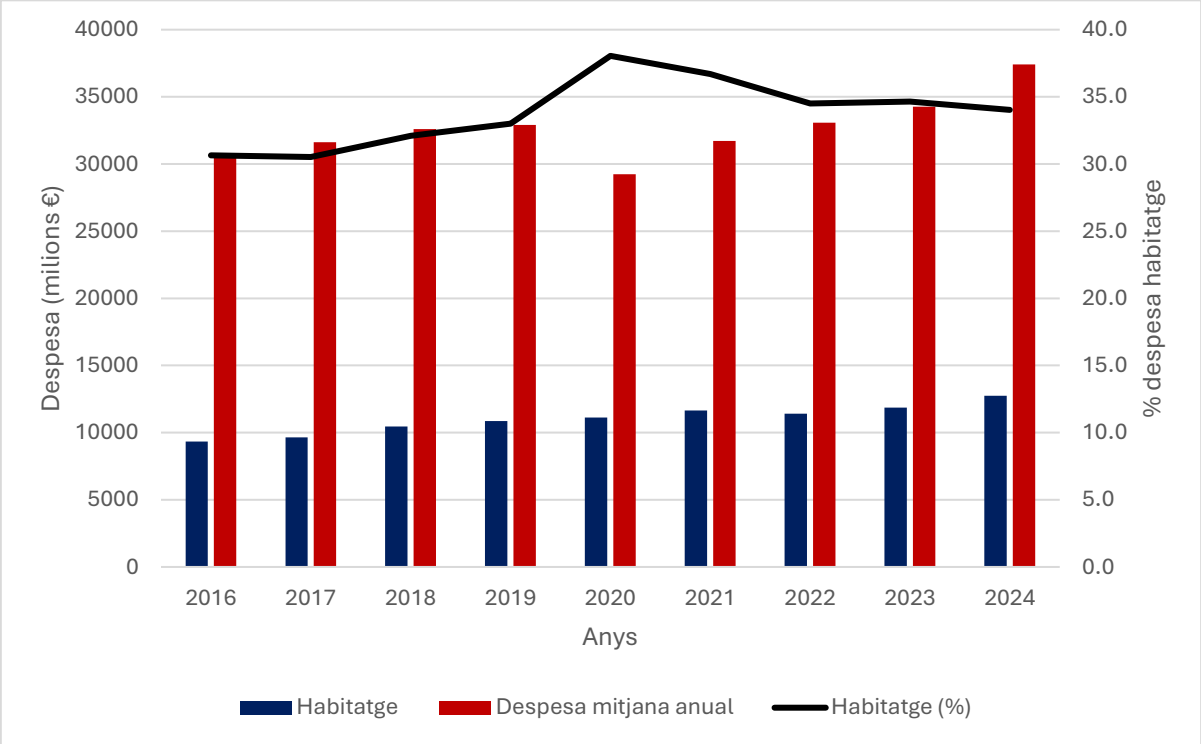
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

6.2.- Esforç d'accés a l'habitatge

L'esforç d'accés a l'habitatge per part de la població no sempre segueix una estructura lineal. La **figura 39**, mostra l'evolució de la despesa en habitatge i el percentatge que té sobre el total de les despeses a escala de Catalunya. Es pot observar clarament un augment general de despeses des de l'any 2016 fins al 2024, passant de 30.446 milions d'euros a un total de 37.409 milions d'euros.

En relació amb l'evolució del percentatge de la despesa es constata un increment entre 2016 i 2020, quan passa del 30,6% al 38,1%. Les dades més recents, de l'any 2024 mostren una lleu disminució d'aquest percentatge, amb un valor de 34%. Per tant, es posa en evidència que més d'un terç dels recursos es destinen a l'habitatge.

Figura 39: Despesa mitjana en habitatge per llar (milions €) i el percentatge de despesa d'habitatge sobre el total de despeses a Catalunya (2016-2024).



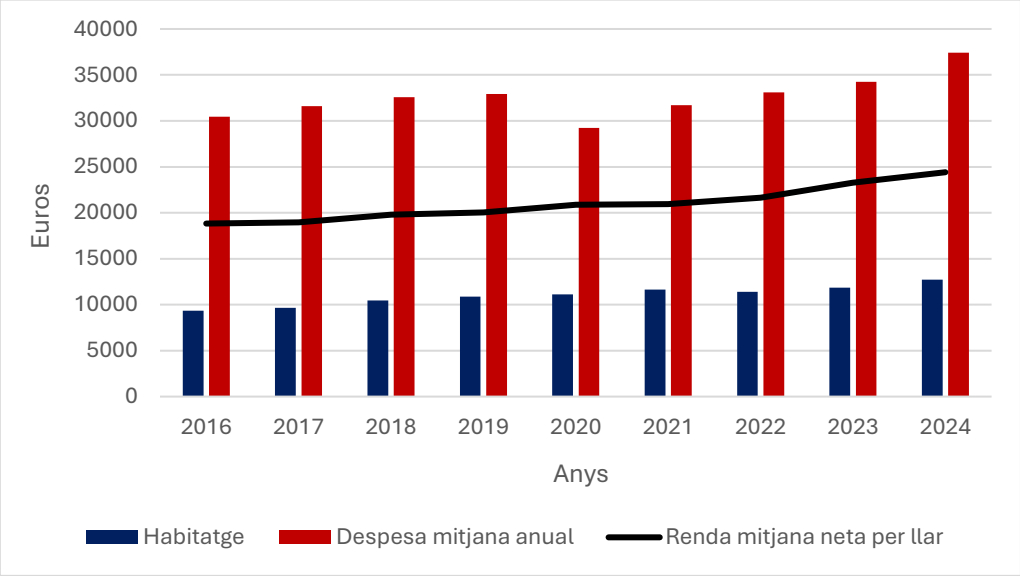
Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2024).

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

La **figura 40**, mostra l'evolució temporal de la relació de la renda mitjana neta anual i la despesa mitjana anual per llar, destacant la despesa en habitatge. S'observa clarament que les despeses superen notablement la renda neta i, que les despeses relacionades a l'habitatge superen la meitat de la renda mitjana neta anual de les llars.

En conseqüència, l'esforç d'accés a l'habitatge és molt elevat, ja que les llars han de destinar més de la meitat dels seus ingressos anuals únicament a aquest concepte, en un context en què la despesa mitjana anual total ja supera la renda mitjana neta. L'accés a l'habitatge és un dels reptes més destacables per la població catalana i, per tant, per la població de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell.

Figura 40: Relació de la renda mitjana neta anual de les llars amb la despesa mitjana anual de les llars a Catalunya (2016-2024).



Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT (2024).

6.3.- Entrevista a Jaume Bercial

A continuació es presenta l'entrevista del **Sr. Jaume Bercial**, amb una trajectòria vinculada al món dels mitjans de comunicació, l'àmbit empresarial i formació en gestió a ESADE i IESE. Actualment, exerceix com a director gerent de la Cambra de Comerç de Sabadell.

El seu coneixement del sector empresarial aporta una mirada crítica sobre els factors que condicionen l'accés a l'habitatge i les possibles vies de futur per garantir-ho en un context de creixent demanda i oferta limitada.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

1.- Com valores l'evolució dels preu/m^2 de l'habitatge del 2007 fins a l'actualitat a la nostra demarcació?

L'any 2007 el preu de l'habitatge va arribar al seu màxim i va deixar de créixer arran de la crisi iniciada el 2008, quan va esclatar la bombolla financera per les hipoteques subprime als EEUU. Aquesta situació va provocar una caiguda del preu per m^2 a causa de dos factors principals.

El primer va ser que l'habitatge s'havia convertit en un bé especulatiu, amb la volatilitat pròpia d'un producte d'inversió i fortament condicionat per l'especulació financera. El segon factor va ser el finançament: les entitats financeres competien entre elles sense valorar adequadament el risc, ja que l'increment constant dels preus els generava una falsa sensació de seguretat. Això va facilitar l'accés indiscriminat al crèdit i es concedien hipoteques molt per sobre del valor real de l'habitatge. Era habitual incloure-hi també el cotxe, reformes o altres despeses. Tot plegat va contribuir a la creació de la bombolla immobiliària que va esclatar l'any 2008.

Després de la crisi, el mercat immobiliari va canviar profundament. Durant anys es va reduir la construcció d'habitatge nou i avui ens trobem amb una oferta insuficient davant d'una demanda creixent. Aquest desequilibri és el principal factor que explica l'augment actual dels preus.

A més, des del 2007 fins avui també s'han produït canvis socials importants que afecten les necessitats residencials, tant pel que fa a l'ús com a la tipologia dels habitatges. L'envelliment i augment d´esperança de vida de la població, l'augment de divorcis i de famílies monoparentals incrementen la necessitat de noves llars. Al mateix temps, som una zona receptora d'immigració, sovint de famílies joves amb fills o persones joves, fet que genera una demanda més gran d'habitatges plurifamiliars a preus assequibles.

Cal destacar que la tensió de preus afecta sobretot els habitatges principals de preus baixos i mitjans, mentre que els habitatges destinats a segones residències, ús turístic o zones altes es mantenen més estables. Això evidencia una necessitat clara d'habitatge de protecció oficial (HPO).

També cal tenir en compte que Catalunya ha experimentat un fort creixement de població durant els últims vint anys sense que s'hagi desenvolupat l'habitatge públic suficient, fet que ha accentuat el dèficit acumulat d'habitatge.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

2.- Consideres que l'evolució d'aquesta corba continuarà igual o tornarem a viure una crisi similar al 2008?

No, la situació actual és molt diferent de la del 2008. En aquell moment hi havia una oferta molt elevada d'habitatge i aquest s'utilitzava principalment com un bé especulatiu. Ara, en canvi, el problema és precisament la manca d'oferta per cobrir la demanda existent, i això és el que impulsa l'augment dels preus. A més, avui el sistema financer està obligat a valorar molt més el risc.

Per poder comparar ambdues situacions cal tenir en compte tres factors: demanda, oferta i preu.

L'any 2008 hi havia una clara sobreoferta. L'especulació immobiliària i la construcció massiva d'habitatges, impulsades pels interessos dels diferents actors del sector —inversors institucionals i individuals, promotors i constructors, administracions públiques, propietaris de sol—, van provocar un increment molt fort dels preus mentre la demanda es mantenia relativament estable.

Actualment, la situació és pràcticament l'oposada. La demanda ha crescut, però durant els últims anys no s'ha construït prou habitatge nou i l'oferta és molt limitada, totalment insuficient tant per a la població actual com per a la previsió de creixement futur. Com a conseqüència, els preus augmenten de manera progressiva.

Per tant, l'augment actual dels preus no respon principalment a l'especulació financera, com va passar el 2008, sinó al dèficit acumulat d'habitatge.

En conseqüència, la crisi del 2008 estava molt vinculada al sistema financer, mentre que l'actual té una relació directa amb l'accés a l'habitatge, que és una necessitat bàsica. Si aquesta situació continua, la problemàtica podria derivar en una crisi de caràcter social, amb un augment rellevant de persones sense llar i més dificultats d'emancipació.

3.- Creus que les mesures actuals donaran resposta a l'accés a l'habitatge fins al 2040? Hi cabrem tots a la nostra demarcació l'any 2040?

Les mesures actuals establertes per l'administració pública van dirigides principalment a limitar el preu tant de compravenda com de lloguer, augmentar la protecció dels grups de població més vulnerables i incrementar les obligacions al sector privat, com la reserva del 30% d'HPO en les noves promocions.

A hores d'ara ja es comencen a veure els resultats d'aquestes polítiques a ciutats com Barcelona, on la creació de nou habitatge d'HPO ha estat molt limitada. Mentre les

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

mesures no ataquin directament la manca d'oferta, tant d'habitatge públic com lliure, els preus continuaran pujant.

Pel que fa al sector privat, l'augment de les obligacions urbanístiques, l'encariment dels materials i la reducció de la rendibilitat desincentiven noves promocions. En paral·lel, la inseguretat jurídica i l'increment dels preus fan que molts propietaris retirin habitatges del mercat de lloguer i optin per vendre'ls.

També és important mirar enrere i entendre processos com el de la industrialització del Vallès Occidental als anys seixanta, quan es va apostar per la construcció d'habitatge d'HPO per donar resposta al creixement de població i a l'arribada massiva de mà d'obra. Aquella inversió va permetre evitar que una part important de la població acabés vivint en barraques o assentaments precaris.

És interessant comparar també dos models oposats. A Àustria s'ha apostat per una política pública decidida de construcció d'habitatge assequible i actualment disposen d'un dels parcs d'habitatge públic més amplis d'Europa. Viena compta amb 220.000 apartaments socials, la ciutat amb més habitatge públic d'Europa. A més, l'Ajuntament també ha subsidiat 200.000 habitatges cooperatius, que constitueixen més de la meitat de la població En canvi, a Los Angeles, l'altra cara de la moneda, la situació s'ha tensat tant que hi ha zones on moltes persones viuen en tendes de campanya, caravanes o assentaments improvisats, aproximadament unes 72.000 persones en tot el comtat, com seria a casa nostra tota la ciutat de Rubí.

Tenint en compte l'augment de persones sense llar a Catalunya, moltes d'elles amb feina, és evident que el problema d'accés a l'habitatge s'està agreujant. A això s'hi suma l'endarreriment de l'edat d'emancipació i les noves necessitats residencials derivades dels canvis socials i demogràfics.

Per fer front a aquesta situació, les administracions haurien d'apostar clarament per incrementar l'oferta d'habitatge, especialment d'habitatge públic, amb polítiques eficients que permetin donar resposta al creixement de població previst fins al 2040. Si no es modifica l'actual model, la demanda continuarà augmentant, els preus també i l'accés a l'habitatge serà cada cop més difícil a la nostra demarcació.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

6.4.- Accessibilitat financera

Els tipus d'interès tenen un fort impacte en l'oferta i la demanda. Molts préstecs hipotecaris a Europa estan vinculats a l'Euríbor, és a dir, la taxa d'interès s'estableix com Euríbor més un marge que determina el prestador. Si l'Euríbor puja, els pagaments mensuals augmenten; si baixa, disminueixen. Per tant, es tracta d'un dels factors que determinen l'accessibilitat financera a l'habitatge.

La **figura 41**, representa l'evolució de l'Euríbor des de l'any 2017, fins a l'actualitat, per tant, permet veure els canvis en el tipus d'interès i la seva relació amb l'oferta i la demanda de l'habitatge.

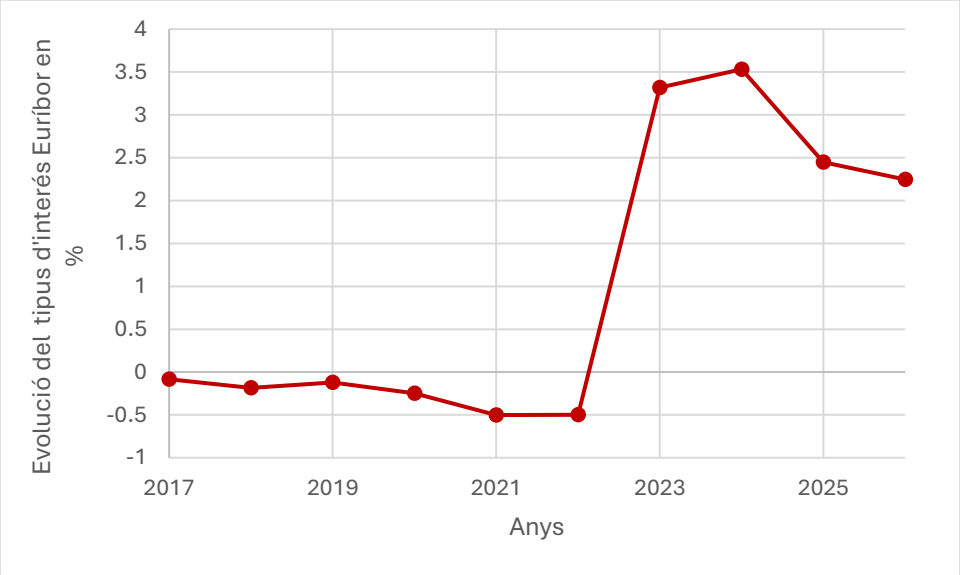
A partir de l'any 2022, com a mesura de contenció de la inflació, el Banc Central Europeu va incrementar els tipus d'interès, fins a arribar al 4%, valor molt proper al que hi havia durant la crisi del 2008.

Tot i que actualment aquest valor ha baixat i es troba al voltant del 2%, continua sent força alt.

La reducció dels tipus d'interès hipotecaris té un impacte directe en el mercat immobiliari.

Segons les dades del Banco de Espanya, l'increment de la demanda de crèdit hipotecari, juntament amb una baixa oferta residencial, provoca l'augment dels preus de l'habitatge.

Figura 41: Evolució de l'Euríbor des del gener de 2017 fins al gener de 2026.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Euribor-rates.eu Euribor a 12 meses

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Destaquen tres efectes principals:

1. **Increment de la demanda de compra d'habitatge:** Les hipoteques són més accessibles que en 2022-2023, per tant, hi ha més llars que poden accedir al mercat de l'habitatge.
2. **Increment de la pressió sobre els preus:** La limitada oferta de l'habitatge provoca un augment de la demanda, vinculat a l'increment dels preus de l'habitatge.
3. **Estímul a la inversió residencial:** El desenvolupament de l'habitatge comença a ser més atractiu pels promotors i inversors.

Tot i aquesta visió positiva respecte als anys 2022-2023, cal tenir present la limitació de l'oferta en matèria de la disponibilitat del sòl. Tot i que les hipoteques són més accessibles i hi ha més estímul de la inversió residencial, si no hi ha el sòl disponible per a la construcció, i la demanda continua creixent, els preus pujaran i l'accés a l'habitatge continuarà sent un dels reptes més importants per a la població.

Existeixen polítiques públiques d'habitatge que ajuden als joves a la compra del seu primer habitatge. Es poden destacar tres grans instruments de política pública en matèria d'habitatge.

El Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 presenta ajudes com:

- Subvencions al lloguer per a llars vulnerables
- Ajuts per a joves menors de trenta-cinc anys
- Programes de promoció d'habitatge assequible

Malgrat ser un instrument útil, el període de la seva vigència s'ha caducat i s'hauria de renovar i adaptar a la situació actual. (*BOE-A-2022-802 Real Decreto 42/2022, de 18 de Enero, Por el Que Se Regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal Para el Acceso A la Vivienda 2022-2025.*, 2022)

El segon instrument a destacar és, en conjunt, programes d'avals públics. L'ICO pot avalar fins al 20% del valor d'habitatge, fent possible que les entitats financeres concedeixin hipoteques que puguin cobrir el 100% del preu de compra de l'habitatge, permetent als joves o famílies amb menors a l'accés a l'habitatge amb més facilitat. (*Línea ICO- Vivienda*, s. f.)

El tercer instrument a destacar són les Polítiques Autonòmiques d'Habitatge. En el cas de Catalunya, l'organisme principal que es dedica a les polítiques d'habitatge és l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Els seus programes més destacables són:

- Ajuts per compra d'habitatge per a joves
- Subvencions al lloguer
- Promoció d'habitatge protegit

El finançament per promotors és un dels temes clau que determinen la capacitat de produir habitatge en una economia.

Després del boom immobiliari que va posar fi la crisi financera de l'any 2008, el sector de la construcció a Espanya ha patit una notable reducció. Per posar un exemple, a la dècada dels 2000, es construïen uns 550.000 habitatges anualment, mentre que l'any 2023, només es van demanar 110.000 llicències d'obra nova (*La Situación del Mercado de la Vivienda En España*, s. F.). Aquesta disminució tan important està relacionada amb les dificultats d'accés al sòl, els processos urbanístics complexos (planejament urbanístic a escala diversa) i les condicions de finançament per promotors.

Una combinació de restriccions tant urbanístiques, com financeres, ha provocat el desequilibri estructural entre oferta i demanda.

Espanya, en general, té un dèficit acumulat de centenars de milers d'habitatges, perquè el ritme de construcció d'aquests és molt més reduït que el ritme de la formació de noves llars, a més a més del canvi de la tipologia de les llars, que provoca la necessitat d'unes característiques específiques d'habitatge, molts cops relacionades amb l'envelliment de la població.

Per aquesta raó, actualment hi ha una forta pressió sobre els preus principalment en grans àrees urbanes com Barcelona, però, la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell presenta la mateixa dinàmica, ja que aquesta àrea té una forta influència de Barcelona.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

6.5.- Entrevista a Josep Marín

A continuació, es presenta l'entrevista realitzada al **Sr. Josep Marín,** professional del sector immobiliari i Pèrit Judicial Immobiliari per Jutjats i Tribunals, amb una àmplia trajectòria iniciada l'any 1994. Al llarg de més de tres dècades d'experiència, ha desenvolupat la seva activitat principalment a Sabadell i al Vallès Occidental, així com en funcions de responsabilitat al Barcelonès Nord dins d'una reconeguda marca immobiliària.

La seva carrera inclou també formació i certificació als Estats Units, fet que complementa una visió sòlida i actualitzada del mercat. Gràcies a aquesta experiència, aporta una anàlisi rigorosa sobre l'evolució dels preus, el perfil de la demanda i les dificultats d'accés a l'habitatge, oferint una perspectiva clau per entendre les dinàmiques reals entre oferta i demanda des del punt de vista dels usuaris finals.

1. Context i diagnosi general del mercat:

- **Com descriuria la situació actual del mercat de l'habitatge a la demarcació en termes de cicle (expansió, tensió, ajust)?**
  La situació actual del mercat de l'habitatge està en tensió. Durant 25 anys no hi ha hagut política pública d'habitatge, per tant, no hi ha hagut desenvolupament del sector de la construcció i no s'ha construït habitatge nou en gran volum, fet que ha provocat un augment de la demanda donat per l'augment de la població i una falta greu d'oferta.
  A més a més, hi ha hagut una disminució de lloguer. La població ha augmentat i continua en la mateixa tendència, però hi ha una important manca d'habitatge, tant de compravenda com de lloguer. L'oferta i la demanda estan descompensades totalment.

- **Quines dinàmiques territorials expliquen les diferències entre municipis (ex. Sabadell vs entorn)?**
  L'augment d'inversió estrangera a Barcelona provoca que un gran volum de població de la capital es veu obligada a marxar cap a altres zones amb preus d'habitatge més assequibles. Aquest fet contagia als municipis de la demarcació. Els municipis com Castellar, Sentmenat, Palau, són zones en les quals van a parar molts joves que han hagut de marxar de Barcelona.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

- **Com està afectant la situació actual de l'habitatge a l'activitat econòmica de la demarcació?**

  Encara no es noten les conseqüències, però si els tipus d'interès augmenta, l'economia frenarà. Per ara, les petites promocions sustenten l'economia de la zona. L'habitatge contagia a altres sectors, per tant, l'economia de la zona es veurà afectada negativament si la situació de l'habitatge no millora.

  Un possible problema de futur és la fuga de talent jove. Aquest problema es relaciona amb la disminució del volum de matriculats universitaris i la insuficiència de la promoció d'habitatge de lloguer.

  Durant els últims 5 anys el problema s'ha accentuat, perquè no hi ha habitatge dirigit a la primera residència per gent jove. Tot i que hi ha el projecte de la residència a Badia, és un gra de sorra.

2. Evolució de preus i diferències territorials

- **Com han evolucionat els preus de compra i lloguer en els darrers 5 anys a la demarcació?**

  La regulació dels últims 5 anys ha anat limitant el lloguer, deixant als propietaris amb molta inseguretat jurídica provocant la disminució de l'oferta de lloguer i l'augment de la demanda que es veu obligada a la compra d'habitatge. I també ha afectat la baixada del tipus d'interès en l'àmbit hipotecari. El preu del lloguer ha disminuït un 2% aproximadament en l'últim any, mentre que el preu de l'habitatge a l'hora de compravenda ha augmentat un 10%.

- **Quins són els principals factors que expliquen aquesta evolució? *(sòl urbanitzable, costos de construcció, finançament, demanda, regulació, etc.)***

  Pel que fa a la compravenda, els principals factors són el desajust entre l'oferta i la demanda. L'augment de la demanda i una oferta limitada, provoca aquest desajust, sobretot en la segona mà. En l'obra nova, el preu s'ha encarit degut també a la manca de sòl, fet que provoca augment de preus a l'hora d'adquirir un terreny i els costos de elevats de construcció. Pel que fa al lloguer, principalment ,és la regulació restrictiva i la manca de seguretat jurídica, fets que ha provocat que l'oferta d'habitatge pràcticament desaparegui, juntament amb la falta d'inversió pública en la construcció, tant per habitatge de compra com de lloguer.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

- **Quines diferències hi ha entre municipis i a què responen?**
  Encara que la problemàtica és generalitzada en tots els municipis, hi ha alguns efectes com per exemple la COVID i el teletreball, que han fet que hi hagi un augment de població en alguns municipis de la demarcació.

3. Oferta, demanda i desequilibris del mercat

- **L'oferta actual és suficient per cobrir la demanda? On es troben els principals colls d'ampolla?**
  No, no és suficient. Un gran problema és que no hi havia política pública d'habitatge durant 25 anys, no es destinava pressupost, ni tampoc hi havia planejament arran de la crisi econòmica.

- **L'oferta actual d'habitatge s'ajusta a les necessitats dels treballadors de la zona?**
  No, l'oferta és totalment desequilibrada, hi ha un desajust entre oferta i demanda. És un desajust que actualment comencem a viure, però acabarà desembocant en una crisi social si continuem aquesta tendència.

<u>Mercat de compra</u>

- **Quin és el perfil predominant del comprador actual? I el venedor?**
  El perfil predominant del comprador és nacional, un gran bloc dels compradors són gent expulsada de Barcelona, és a dir, que es veu obligada a marxar perquè no troba habitatge que es pugui permetre econòmicament.
  Pel que fa al venedor, principalment es tracta de petits tenidors, aquells que tenien habitatge de lloguer provinent d'herències i patrimoni propi, però amb les restriccions es veu obligat a vendre, ja que pateix molta inseguretat jurídica.

- **Quin pes tenen primer habitatge, inversió i demanda externa?**
  El pes principal correspon al primer habitatge. Fa un any i mig la situació ha canviat a causa d'una llei d'habitatge recent (gener d'aquest any). La demanda externa no té gran incidència a la demarcació, encara que es veu contagiada per la situació a Barcelona.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

- **S'han produït canvis en les preferències (tipologia, mida, ubicació, teletreball...)?**
  Sí, ara hi ha més demanda de pisos més petits, amb sortida (balcó). Es creen o es desenvolupen barris nous, com per exemple el cas de Can Gambús a Sabadell. Als municipis que disposen de sòl i on predominen les cases unifamiliars, a quatre vents o palauets, com a Castellar del Vallès, Sant Quirze del Vallès, Sentmenat, Palau-solità i Plegamans, molta gent jove que pot teletreballar (principalment gent de Barcelona), compra habitatge.

<u>Mercat de lloguer</u>

- **Com ha evolucionat el mercat de lloguer en termes de preus i disponibilitat?**
  L'oferta ha disminuït considerablement. Hi ha hagut una caiguda d'oferta, del 90% en l'habitatge de lloguer. A causa de la regulació, els preus del lloguer han disminuït una mica. Però cal tenir present que el 95% dels propietaris que tenen un habitatge per llogar, són petits tenidors i que es veuen molt afectats per la nova regulació i amb la mancança de protecció jurídica.

- **Quin és el principal factor que explica la tensió actual en el lloguer?**
  El principal factor és la nova regulació (llei de fa un any i mig). Un altre factor a destacar és la inseguretat jurídica pels propietaris, que es podria solucionar si la seguretat jurídica pels propietaris augmentés. S'ha de tenir en compte que la major part dels propietaris arrendadors, són petits tenidors i s'han vits més afectats per la regulació actual. D'altra banda, també hi ha un factor social, sobre el rol que ocupa el propietari/llogater de produir un conflicte que fa percebre la seva figura de forma negativa.

- **Heu detectat canvis en el comportament de propietaris - arrendadors?**
  Sí, molts propietaris decideixen no llogar i vendre. Hi ha molta inseguretat jurídica, fet que provoca que els propietaris arrendadors decideixen molt escrupolosament a qui llogar el seu pis. El perfil més afectat per la regulació actual de la falta del lloguer, és el ciutadà més vulnerable, com les famílies amb nens, els estudiants, persones amb rendes baixes, etc.
  Tot i que encara no hem viscut les conseqüències de la modificació de la normativa d'habitatge del gener de 2026 que limita la compravenda dirigida a transformar/reformar i vendre habitatge pujant l'ITP del 10% actual a un 25%, hi haurà conseqüències en un futur, amb més fugida de nous propietaris que puguin rehabilitar finques envellides i antigues del nostre parc immobiliari de la majoria

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

de la comarca, provocant més falta d'habitatge en condicions, tant per vendre com per llogar.

4. Habitatge de Protecció Oficial

- **Quin impacte té el marc normatiu actual en l'activitat immobiliària?**
  La normativa actual és massa restringida, la llei limita el lloguer i, per tant disminueix l'oferta vers la demanda. La construcció d'HPO és una necessitat actual. L'administració ha de proveir sols com als anys 1960 per donar resposta a l'augment de la població i definir un pacte per l'habitatge a nivell de país i blindat per futures generacions. Amb preus limitats per que no pugui existir l'especualció amb habitatges públics i afegir una seguretat i protecció jurídica a la propietat.

- **Les polítiques d'habitatge (limitació de lloguers, regulació, etc.) incentiven o frenen la inversió?**
  Clarament frenen la inversió. L'estat ha de donar opcions per dinamitzar, com alliberar el sòl o fer inversions en el sector, perquè actualment els constructors no volen construir, no estan incentivats en la construcció. Compteu que el 30% del valor final d'un habitatge nou , són impostos.
  La manca de la mà d'obra i la insuficiència del sòl, són altres factors que dificulten la construcció. Els promotors privats es veuen afectats per la regulació actual que bloqueja la construcció i no deixa marge de benefici.

5. Impacte econòmic i competitivitat territorial

- **Si la situació actual es manté, quins impactes econòmics preveu a mitjà termini?**
  A curt/mitjà termini hi haurà una crisi econòmica i social. L'empobriment de la població, la desincentivació, la disminució de l'oferta del lloguer provocarà una fuga de talent, ja que hi haurà una falta de resposta per la demanda d'habitatge de lloguer pels estudiants. Com a conseqüència, el volum dels matriculats podrà disminuir notablement.
  A més a més, la crisi geopolítica provocarà l'avanç de l'impacte no només pel que fa a l'habitatge, sinó que també en l'àmbit social en general.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

- **Quin seria el principal risc per la demarcació si no es resol la problemàtica de l'habitatge?**
  Per culpa de la falta d'habitatge i la problemàtica d'accés, podrem tenir barris amb gent vivint al carrer o acampades a les places i als parcs. Fet que està començant a existir ja a diverses ciutats.

- **Quines mesures considera prioritàries per millorar l'accés a l'habitatge des d'una perspectiva econòmica?**
  La mesura prioritària seria donar seguretat jurídica als propietaris per augmentar el lloguer, fet que augmentarà l'oferta automàticament.
  Algunes altres mesures serien: modificació de la qualificació del sòl, incentivar la inversió privada, canvi radical de les polítiques d'habitatge i augment de pressupost de construcció.
  Reducció d'impostos a l'hora de construir o bé a l'hora de comprar.
  Si es produeix un gir/canvi en el sector de la construcció (noves formes de construcció, més industrials, per donar una resposta ràpida a la demanda) es podria millorar l'accés a l'habitatge. Els nous tipus de construcció industrialitzada, donarien resposta a la manca de mà d'obra existent, per donar resposta a les necessitats actuals a curt termini.

6. Conclusió:

Amb la dinàmica socioeconòmica actual i l'estat del mercat immobiliari, creus que al 2040 podrem viure tots a la nostra demarcació?

No, amb les normatives actuals, no hi cabrem. Les regulacions actuals disminueixen l'augment d'oferta, és a dir, són contràries a les tendències i necessitats de la població.

Perquè hi puguem viure tots, és necessari fer un canvi en la política d'habitatge i destinar els pressupostos necessaris per portar a terme la construcció d'habitatge amb èxit i a llarg termini com a pacte de país.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

7.- Quantificació de la necessitat d'habitatge

7.1.- Necessitat estructural de llars

Actualment, existeix una necessitat de construcció d'habitatge nou per absorbir la creació de noves llars i el canvi de la tipologia d'aquestes.

L'envelliment progressiu de la població, l'emancipació i els divorcis, provoquen la reducció de la mida mitjana de les llars.

Tal com s'ha vist en els apartats anteriors que tracten la tipologia de les llars, actualment hi ha una **tendència a l'augment de les llars unipersonals** (relacionat principalment amb l'envelliment de la població). L'escenari mitjà de projecció de població per l'any 2040 estima que hi haurà 41.421 persones del grup d'edat de 60-64 anys, gairebé 10.000 persones més que l'any 2025. Aquest fet reflecteix l'envelliment de la població i posa en evidència el canvi de la tipologia de les llars, l'augment de les llars unipersonals i la demanda d'habitatge amb serveis adaptats per la gent gran.

Segons un estudi del Centre d'Estudis Demogràfics, durant el període 2014-2020, l'estoc de les llars a Catalunya va augmentar uns 222.000 unitats, arribant a uns 3,1 milions d'habitatges, mentre que el parc d'habitatge només va augmentar uns 50.000 habitatges (Centre d'Estudis Demogràfics, 2023). Aquest fet, implica que la demanda estructural de les llars pot arribar a créixer 4 vegades més ràpid que el creixement de l'oferta.

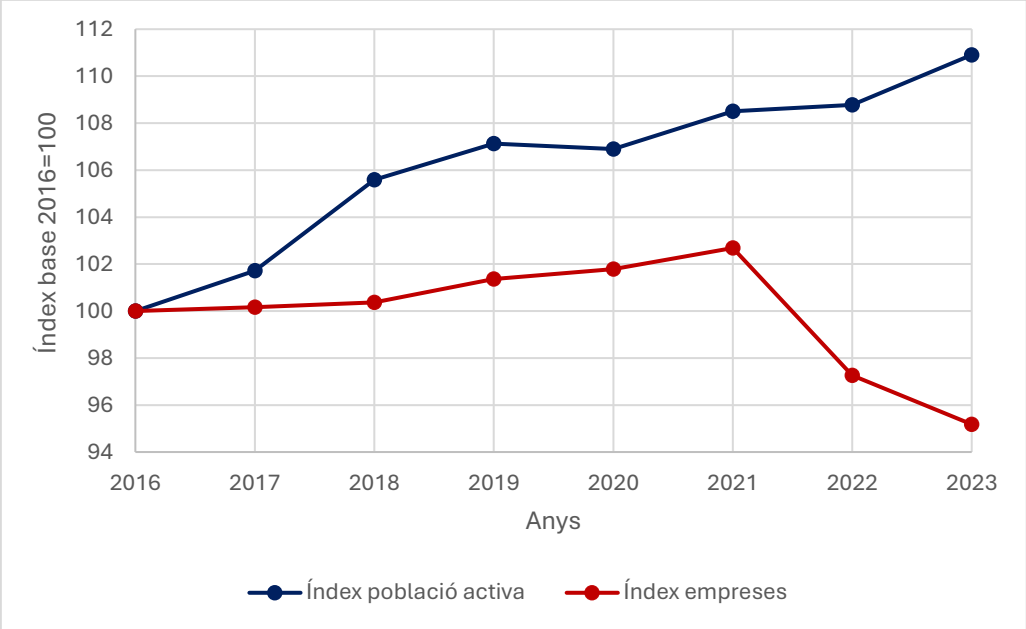
7.2.- Necessitat vinculada al creixement empresarial

Per comparar l'evolució relativa de la població activa i del teixit empresarial de la demarcació durant el període 2016-2023, s'han indexat els valors amb base 100 l'any 2016. Aquest enfocament permet analitzar amb més claredat les diferències en els ritmes de creixement entre ambdues variables.

Tal com mostra la **figura 42**, el creixement de la població activa ha seguit una tendència força lineal al llarg del període analitzat. En canvi, l'evolució del nombre d'empreses registrades a la Cambra de Comerç de Sabadell presenta un comportament diferent. Després d'un creixement molt moderat fins a l'any 2021, en els darrers dos anys amb dades disponibles s'observa una disminució significativa del nombre total d'empreses registrades.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 42: Evolució comparada del total de la població activa i del total d'empreses a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell (2016-2023).



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT, de l'Explorador Social i de la Cambra de Comerç de Sabadell (a partir del cens públic d'empreses) (2016-2023).

Considerant que la població activa de la demarcació creix a un ritme superior al de les empreses registrades, no s'observa una pressió addicional sobre el mercat residencial vinculada directament a l'ocupació del sector empresarial.

Tot i que la població activa augmenta, la reducció del teixit empresarial comporta que una part dels residents hagi de desplaçar-se cap a altres zones per motius laborals. Aquesta situació incrementa la pressió sobre les infraestructures de mobilitat i repercuteix negativament en la qualitat de vida, ja que s'allarguen els temps de desplaçament fins al lloc de treball.

En aquest sentit, existeix una relació directa entre dinamisme econòmic, generació d'ocupació i demanda d'habitatge: un increment de l'activitat econòmica i de l'ocupació en un territori tendeix a intensificar la necessitat d'habitatge.

La **figura 43** il·lustra la **relació entre el nombre d'afiliats a la Seguretat Social i els habitatges iniciats a la demarcació de la Cambra en un període de deu anys** (2013-2023).

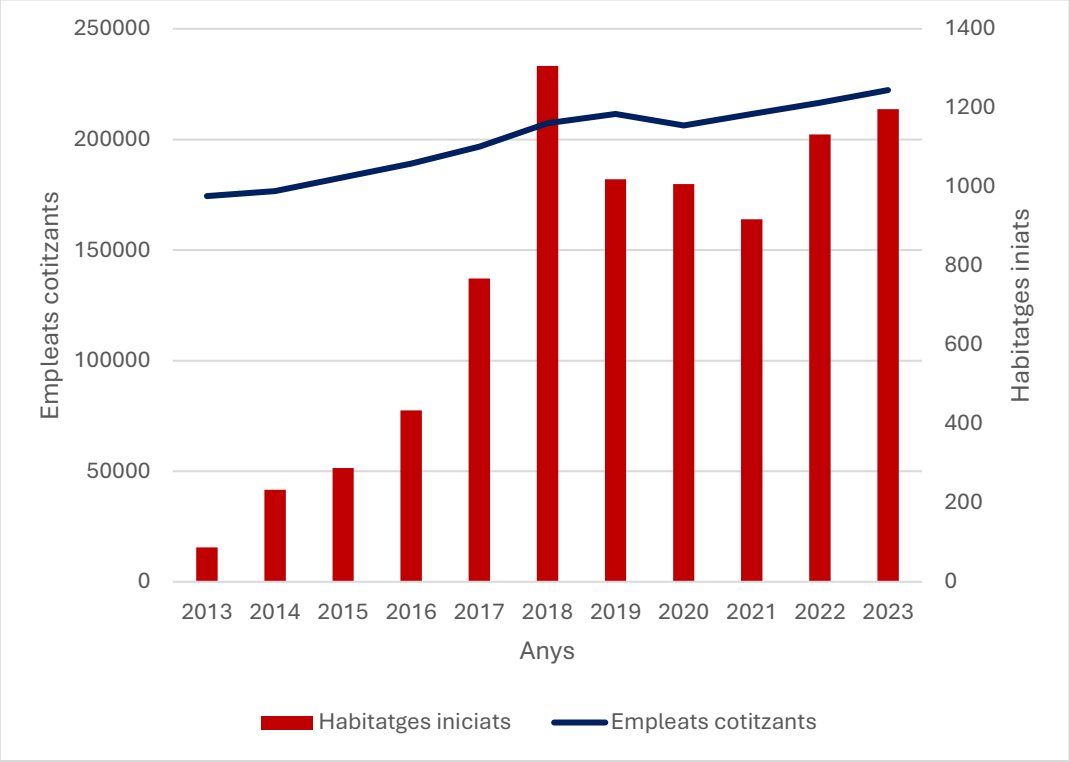
Tal com s'observa al gràfic, el nombre d'afiliats presenta una trajectòria de creixement sostingut fins al 2019; posteriorment, es produeix una davallada arran de la COVID-19,

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

seguida d'una recuperació i retorn a la tendència positiva. En canvi, la producció d'habitatge (mesurada a través dels habitatges iniciats) mostra una evolució molt més irregular i menys estable.

En conjunt, es posa de manifest un desajust entre l'evolució del mercat laboral i la generació d'oferta residencial. Aquest desequilibri contribueix a intensificar les tensions sobre els preus i dificulta l'accés a l'habitatge a la demarcació.

Figura 43: Evolució temporal de la relació entre el nombre d'empleats cotitzats a la Seguretat Social i els habitatges iniciats en la demarcació de la Cambra (2013-2023).



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Centre d'Estudis Demogràfics (CED), portal de les dades obertes de Catalunya i Social Explorer (2023) Explorador Social

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

És important veure de quina manera es relaciona la competitivitat empresarial del territori i el dèficit acumulat d'habitatge que hi ha.

La manca d'habitatge assequible pot provocar efectes negatius pel teixit empresarial de la zona. Alguns dels quals són aquests:

- Dificultat de captació de talent
- Increment dels costos laborals indirectes
- Deslocalització de treballadors
- Pèrdua de competitivitat territorial

El creixement de l'ocupació i l'evolució del nombre d'empreses registrades no han anat acompanyats d'un augment equivalent de l'oferta residencial, fet que genera una pressió addicional sobre el mercat immobiliari i contribueix a l'acumulació d'un dèficit d'habitatge.

Aquesta situació té un impacte directe tant en la competitivitat del teixit empresarial com en la qualitat de vida de la població. En aquest context, Sabadell, pel seu elevat volum demogràfic i la proximitat amb Barcelona, concentra una part significativa d'aquest desequilibri i de les tensions associades al mercat residencial.

7.3.- Dèficit acumulat

El dèficit acumulat d'habitatge correspon a la diferència entre els habitatges necessaris i els habitatges efectivament construïts, acumulada al llarg del temps.

Entre els anys 2015 i 2024, la població catalana ha crescut de manera significativa, però el volum de construcció d'habitatge nou no ha estat suficient per donar resposta a aquesta demanda creixent.

El dèficit estimat se situa entre els 130.000 i els 175.000 habitatges al conjunt de Catalunya *(Paneque: «el Govern Lidera una Aposta Estructural Per Incrementar el Parc D'habitatge, Tant Lliure Com Protegit, de Forma Sostinguda», s. F.).*

Segons Burgués (2025), **Catalunya ha acumulat un dèficit d'uns 10.000 habitatges anuals durant l'última dècada.** Aquesta dada evidència que l'oferta no ha cobert la demanda actual d'habitatge i que no es tracta d'un problema recent, sinó d'un dèficit

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

progressiu que s'arrossega des de la crisi del 2008, moment a partir del qual el ritme de construcció es va reduir.

L'augment de la demanda té la seva naturalesa en l'augment de la població principalment a causa de la immigració, però també degut al canvi de la tipologia de les llars.

Un altre aspecte a destacar, és la insuficiència de la promoció d'habitatge assequible. **El percentatge d'habitatge de lloguer social a Catalunya és actualment de l'1,7%, mentre que la mitjana europea se situa al 9%.** Al final de l'any 2024, el nombre total d'habitatges destinats al lloguer a Catalunya era de 40.586 (*Informe Sobre el Sector de L'habitatge A Catalunya*, s. F.). En aquest context, cal tenir en compte l'objectiu del 15% d'HPO per a l'any 2039 en els municipis declarats com a zona de mercat residencial tensionat, entre els quals, en el cas de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell, s'inclouen tots els municipis.

Malgrat la forta demanda d'habitatge, cal considerar que el sòl és un recurs limitat, com també s'han d'estudiar els impactes ambientals que generarà la creació d'un gran volum d'habitatge en una àrea molt urbanitzada i amb disponibilitat de sòl lliure reduïda.

Aquest dèficit català es pot traslladar de manera aproximada a la demarcació. Si el dèficit estimat per al conjunt de Catalunya (entre 130.000 i 175.000 habitatges) es relaciona amb un parc d'uns 3,1 milions d'habitatges (Centre d'Estudis Demogràfics, 2023), representa entre un 4,2% i un 5,6% del parc. Aplicat als uns 191.400 habitatges principals estimats a la demarcació el 2025, resultaria un dèficit d'entre 8.000 i 10.800 habitatges. Aquesta xifra és coherent amb l'estimació directa de l'apartat 10.4, que parteix de la població i la mida de les llars.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

8.- Habitatge de Protecció Oficial

8.1.- Evolució de promoció de l'HPO

D'acord amb la **figura 44**, **l'evolució de la promoció d'HPO a la demarcació de la Cambra, no ha estat lineal i s'hi poden distingir quatre grans fases.**

La **primera fase** s'inicia l'any 2002 i acaba l'any 2008 amb l'arribada de la crisi. Es tracta d'una fase expansiva, caracteritzada per un fort creixement de promocions d'HPO, vinculat amb el boom immobiliari. Durant aquest període, destaca la participació de promotors privats.

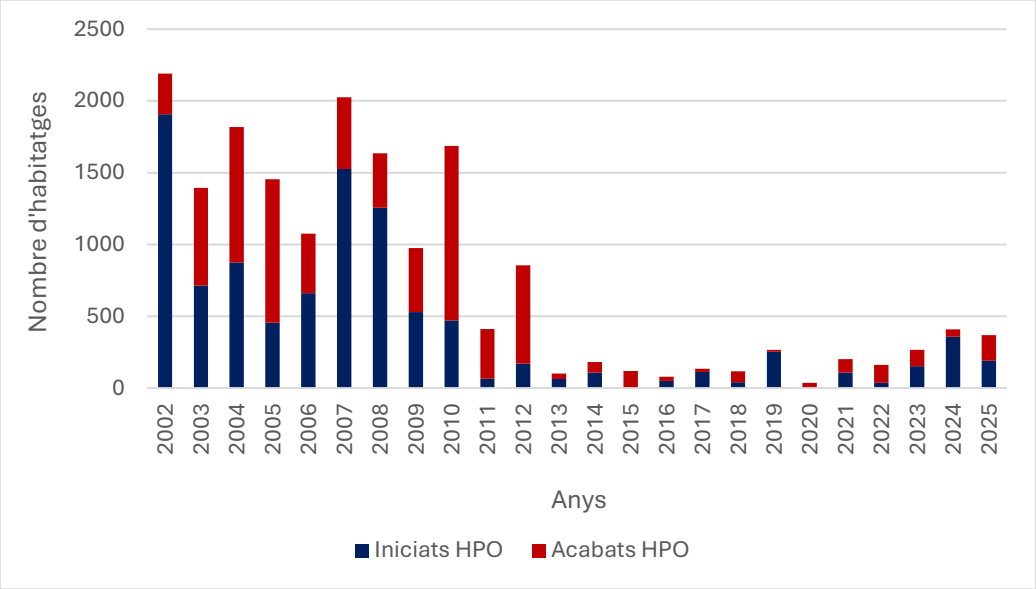
La **segona fase** es troba entre els anys 2009 i 2014. En aquest període es produeix una caiguda molt intensa de la promoció d'HPO a causa de la crisi econòmica. Els habitatges iniciats es redueixen de manera dràstica, mentre que es finalitzen els projectes iniciats anteriorment. Alhora, la promoció privada en aquest àmbit pràcticament desapareix.

La **tercera fase** s'estén del 2015 al 2019 i es caracteritza per una recuperació lenta de la promoció de l'HPO. Augmenta el pes del sector públic en la construcció de l'habitatge protegit, al mateix temps que creixen les promocions destinades a lloguer.

La **quarta i última fase** s'inicia l'any 2020 i arriba fins a l'actualitat (2025 últimes dades disponibles). Correspon a la recuperació posterior a la crisi de la COVID-19, període en què l'activitat constructiva arriba al mínim. En aquesta darrera etapa es produeix un canvi de model, amb més presencia de lloguer protegit i un major protagonisme del sector públic a la promoció. Tot i això, persisteix el problema estructural, la pèrdua d'estoc d'habitatge.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 44: Comparació de l'evolució de l'HPO a la demarcació de la Cambra en el període 2002-2025.



Font: Elaboració pròpia a partir del portal de les dades obertes de Catalunya (2026).

8.2.- Necessitat actual

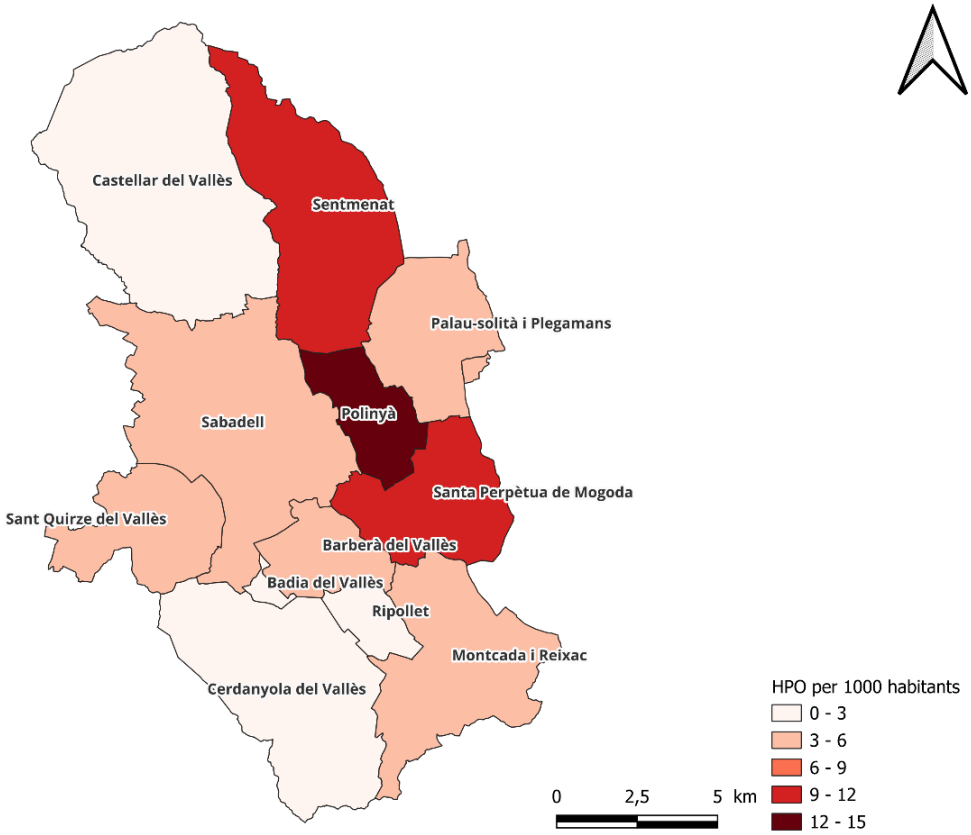
La necessitat actual de l'HPO a la demarcació deriva del desajust entre la capacitat econòmica de les llars i els preus del mercat lliure, a més de la insuficiència d'estoc d'habitatge assequible. Per entendre la necessitat, cal tenir present la distribució municipal actual d'habitatge de protecció oficial.

La **figura 45**, representa **la distribució de l'HPO iniciat per cada 1000 habitants als municipis de la demarcació de la Cambra**. S'hi observa clarament que Polinyà és el municipi amb major concentració d'HPO per cada 1000 habitants, seguit de Sentmenat i Santa Perpètua de Mogoda. En canvi, els municipis amb valors molt baixos són Castellar del Vallès i Ripollet, amb un valor de 0, així com Cerdanyola del Vallès i Badia del Vallès, amb valors inferiors a 3 habitatges de protecció oficial iniciats per 1000 habitants.

Cal tenir en compte que els municipis presenten característiques; per tant, tot i que aquest indicador permet identificar de manera clara els dèficits estructurals d'HPO, factors com el volum de població i l'estructura territorial condiciona la necessitat real d'Habitatge protegit en cada cas.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 45: HPO iniciats (2015-2025) per 1000 habitants en els municipis de la demarcació de la Cambra.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obertes de Catalunya (2026) i de l'IDESCAT (2025).

La demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell presenta una **necessitat elevada d'habitatge de protecció oficial** a causa dels factors següents:

- **Dificultat d'accés** d'una part important de la població al **mercat lliure.**
- Existència d'una **demanda latent no coberta.**
- **Insuficiència estructural** de l'oferta d'HPO, tant a la demarcació, com a Catalunya en general.
- **Desequilibris territorials** de la distribució de l'HPO entre els municipis.

Aquests punts reflecteixen la necessitat actual de reforçar les polítiques d'habitatge assequible, tant pel que fa al volum de la promoció com a la seva distribució territorial.

A més, és important tenir en compte que els municipis declarats com àmbits de mercat residencial tensionat, (en el cas de la demarcació es tracta de tots els municipis) estan obligats, segons la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, a destinar el 15% del parc total a HPO l'any 2039. Aquesta normativa condiciona l'activitat de promotors i inversors.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

9.- Impactes socioeconòmics

9.1.- Impacte econòmic directe i indirecte

Els impactes econòmics derivats de la situació de l'habitatge permeten identificar els efectes que aquesta genera sobre l'activitat productiva del territori. Aquests es manifesten tant de manera directa, a través del sector de la construcció i l'activitat immobiliària, com de manera indirecta, mitjançant el seu impacte en el teixit empresarial, el consum i la competitivitat. A la **figura 46** es presenta una recopilació dels principals impactes per a l'escenari optimista i per l'escenari pessimista.

Figura 46: Taula resum dels impactes econòmics directes i indirectes.

Tipus d'impacte	Àmbit	Escenari optimista (desenvolupament d'habitatge)	Escenari pessimista (no actuació)
Directe	**Sector de la construcció**	Increment de la producció i del volum de negoci Dinamització de promotors, constructors i industrials Impuls a subsectors (materials, enginyeria, instal·lacions)	Estancament o caiguda de l'activitat Pèrdua d'oportunitats per al sector i els subsectors vinculats
	Creació d'ocupació	Generació de llocs de treball en obra nova i rehabilitació Ocupació qualificada i no qualificada (arquitectes, enginyers, operaris)	Reducció de la creació d'ocupació Possible destrucció de llocs de treball i pèrdua de capacitat productiva
	Impacte fiscal	Increment dels ingressos públics (IVA, ICIO, taxes, IBI futur) Millora de la capacitat financera de les administracions	Menor recaptació fiscal Limitació de recursos públics i menor capacitat d'inversió

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

	Mercat immobiliari	Dinamització del mercat: augment de transaccions, activació del crèdit hipotecari i dels serveis associats (notaries, registres)	Paràlisi o menor dinamisme del mercat Reducció d'operacions i de l'activitat associada
Indirecte	**Teixit productiu**	Millora de l'atracció i retenció de talent Reducció de problemes de mobilitat laboral i de costos empresarials associats	Dificultats per retenir i atraure talent Increment de costos empresarials i problemes de mobilitat laboral
	Competitivitat empresarial	Major capacitat per cobrir vacants i estabilitzar plantilles Entorn favorable al creixement empresarial	Dificultat per cobrir llocs de treball Pressió salarial a l'alça i risc de deslocalització empresarial
	Consum i economia local	Major renda disponible si hi ha habitatge assequible → increment del consum en comerç i serveis locals	Reducció de la renda disponible per l'alt cost de l'habitatge → contracció del consum local
	Efecte multiplicador	Elevat efecte tractor de la inversió: cada € invertit genera un impacte superior en el PIB i en altres sectors	Pèrdua d'efectes multiplicadors i menor dinamització econòmica global
	Territori	Activació de sòl disponible, revalorització equilibrada i millor cohesió territorial entre municipis	Increment de desequilibris territorials, pressió sobre determinades zones i infraestructures
Impacte global	**Economia territorial**	Creixement econòmic sostingut, millora de la competitivitat i reforç del teixit empresarial	Frenada del creixement econòmic, pèrdua d'oportunitats i debilitament del sistema productiu

Font: Elaboració pròpia.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

El desenvolupament d'habitatge actua com un factor estructural de creixement econòmic, mentre que la seva absència d'aquest pot frenar el creixement, el desenvolupament de l'activitat empresarial, la competitivitat i, en general l'equilibri territorial de la demarcació de la Cambra.

9.2.- Impacte fiscal

L'activitat residencial genera ingressos fiscals en totes les fases del cicle immobiliari, combinant impactes immediats (de construcció), recurrents (d'ús) i induïts (d'activitat econòmica), amb una incidència directa sobre la sostenibilitat financera de les administracions públiques. En la **figura 47** es resumeixen els principals mecanismes de generació d'ingressos fiscals, amb un fort impacte rellevant en la sostenibilitat financera pública.

Figura 47: Taula resum dels impactes fiscals.

Curt termini (construcció i promoció)	**Tipus d'ingrés fiscal**	**Figura impositiva/concepte**	**Administració beneficiària**	**Tipus d'impacte**
Curt termini (construcció i promoció)	Impostos sobre construcció	ICIO (Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres)	Local	Ingrés immediat vinculat a l'inici d'obres
	Taxes urbanístiques	Llicències d'obra, tramitació, serveis tècnics	Local	Ingrés immediat i finançament de la gestió urbanística
	Tributació indirecta	IVA (10% habitatge obra nova)	Estatal	Elevat volum de recaptació associat a la venda d'habitatges
	Transmissions patrimonials	ITP (habitatge de segona mà)[4]	Autonòmica	Ingressos recurrents en compravendes

[4] *Tenint en compte que les posteriors transmissions del mateix habitatge s'aplicaria també ITP corresponent*

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

	Actes jurídics	AJD (escriptures i hipoteques)	Autonòmica	Ingrés vinculat a la formalització d'operacions
	Actes jurídics	AJD (noves operacions)	Autonòmica	Reforç de la recaptació en cicles immobiliaris
Mitjà i llarg termini (ús de l'habitatge)	Fiscalitat recurrent	IBI (Impost sobre Béns Immobles)	Local	Ingrés estructural i sostingut en el temps
	Taxes de serveis	Residus, aigua, clavegueram	Local	Finançament de serveis municipals
	Tributació sobre rendes	IRPF (lloguers, imputacions immobiliàries)	Estatal	Ingrés recurrent associat a l'ús de l'habitatge
	Activitat empresarial	Impost de Societats	Estatal	Impacte indirecte sobre empreses del sector
Transmissions futures	Transmissions patrimonials	ITP (habitatge de segona mà)	Autonòmica	Ingressos recurrents en compravendes
Impactes indirectes	Activitat econòmica	IVA sobre consum associat	Estatal	Increment de la recaptació per augment de consum
	Ocupació	IRPF i cotitzacions socials	Estatal	Major recaptació derivada de la creació d'ocupació
	Activitat empresarial	Impost de Societats	Estatal	Efecte multiplicador sobre el teixit productiu

Font: Elaboració pròpia.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

El desenvolupament d'habitatge no només respon a una necessitat social, sinó que també constitueix una font d'ingressos públics immediata i recurrent, amb un impacte estructural sobre la capacitat financera de les administracions.

9.3- Impacte social

L'accés a l'habitatge no només té implicacions en l'àmbit econòmic, sinó que incideix de manera directa en les condicions de vida de les persones, la igualtat d'oportunitats i la cohesió social. En aquest sentit, la situació actual del mercat residencial esdevé un factor determinant en qüestions tan rellevants com l'emancipació, la segregació urbana o el benestar general de la població. La **figura 48** relaciona les situacions detectades amb els impactes socials que aquestes provoquen, i en destaca els indicadors clau.

Figura 48: Taula resum dels impactes socials.

Àmbit d'impacte	Situació detectada	Indicadors clau	Impactes socials associats
Accés a l'habitatge	Dificultat creixent d'accés, especialment pel que fa al lloguer	>30% d'ingressos destinats a l'habitatge (fins a >40% en lloguer)	Risc de pobresa, exclusió residencial, desigualtat
Emancipació juvenil	Retard en l'emancipació	Edat mitjana >30 anys	Dependència familiar, dificultat de projectes vitals, fuga de joves
Segregació urbana	Polarització territorial creixent	Diferències de renda i accés a l'habitatge	Concentració de vulnerabilitat, desigualtat territorial
Condicions de vida	Habitatges sobre ocupats o inadequats	Taxa de sobre ocupació, sobrecàrrega de costos	Impacte en salut, benestar i qualitat de vida

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Mobilitat i accés a la feina	Augment del commuting per cost de l'habitatge	Temps de desplaçament, distància residència-feina	Menor conciliació, augment de costos familiars, impactes ambientals
Cohesió social	Inestabilitat residencial i rotació de població	Percentatge de lloguer, durada de contractes	Debilitament del teixit comunitari i associatiu
No actuació	Persistència del dèficit d'habitatge assequible	Evolució de preus vs renda	Increment de desigualtats, pressió sobre els serveis socials, fuga de talent

Font: Elaboració pròpia.

En conjunt, la problemàtica de l'habitatge es configura com un element central per a la cohesió social i territorial, amb efectes directes sobre la qualitat de vida de les persones i la igualtat d'oportunitats.

9.4.- Impacte empresarial

La disponibilitat d'habitatge assequible té una incidència directa sobre el funcionament i la competitivitat del teixit empresarial. Factors com la capacitat d'atracció de talent, els costos laborals o la productivitat estan estretament vinculats a les condicions d'accés a l'habitatge a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell. A continuació, a la **figura 49,** es presenta una recopilació dels principals impactes sobre les empreses, segons es tracti d'un escenari favorable o desfavorable.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Figura 49: Taula resum dels impactes empresarials.

Àmbit empresarial	Escenari favorable	Escenari desfavorable	Impacte sobre les empreses
Atracció de talent	Major capacitat per atraure treballadors qualificats i no qualificats	Dificultat per captar talent, especialment jove i qualificat	Limitació del creixement empresarial
Retenció de talent	Estabilitat laboral i menor rotació de plantilles	Fuga de treballadors cap a zones amb habitatge més assequible	Increment de costos de selecció i formació
Cobertura de vacants	Major facilitat per cobrir llocs de treball	Vacants persistents, especialment en sectors intensius en mà d'obra	Pèrdua de productivitat
Costos laborals	Pressió salarial moderada	Pressió a l'alça dels salaris per compensar el cost de l'habitatge	Reducció de marges empresarials
Productivitat	Millor conciliació i menor temps de desplaçament	Augment del commuting i fatiga laboral	Disminució de la productivitat
Localització empresarial	Major atractiu del territori per a noves inversions	Risc de deslocalització cap a zones més competitives	Pèrdua de teixit empresarial
Competitivitat	Entorn favorable al creixement i a la innovació	Entorn restrictiu per al desenvolupament empresarial	Menor competitivitat territorial

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Consum i demanda local	Increment del consum gràcies a una major renda disponible	Contracció del consum per l'elevat cost de l'habitatge	Impacte negatiu en comerç i serveis
Mobilitat laboral	Reducció de desplaçaments i millor ajust residència-feina	Augment de la mobilitat forçada i costos associats	Ineficiències en el mercat laboral
Ecosistema empresarial	Major dinamisme i interacció entre empreses i treballadors	Debilitament del teixit productiu local	Menor capacitat d'innovació i creixement

Font: Elaboració pròpia.

En aquest context, l'accés a l'habitatge no només representa un repte social, sinó també un condicionant estructural per al desenvolupament econòmic i empresarial, amb efectes directes sobre la productivitat, la competitivitat i la capacitat d'atracció d'inversions al territori.

9.5.- Entrevista a Pere Mañero

A continuació, es presenta l'entrevista del **Sr. Pere Mañero**, actual president del *Gremi de Constructors de Sabadell*. Després de vuit anys vinculat a l'entitat, ocupa la presidència des de fa dos anys i actua com a representant del sector de la construcció.

Amb una trajectòria de més de 25 anys en el sector, ha participat activament en el procés productiu de l'empresa familiar, adquirint experiència en totes les fases vinculades a la construcció d'habitatges i mantenint sempre un contacte directe amb la realitat de l'obra. Aquest recorregut professional li ha proporcionat un coneixement profund i pràctic del funcionament del sector de la construcció.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Des de la seva posició, aporta una visió tècnica i econòmica sobre la generació d'oferta d'habitatge, identificant els principals factors que condicionen la viabilitat de les noves promocions. La seva experiència permet entendre millor els límits actuals de l'oferta residencial i el paper estratègic que exerceix el sector de la construcció en el desenvolupament econòmic i urbà del territori.

1. Estat i capacitat del sector

- **Quin pes té actualment el sector de la construcció en l'economia de la demarcació?**
  El sector de la construcció té un pes important, és un sector transversal i un dels sectors cabdals, motor de l'economia de la demarcació. Tot i que en els últims anys el sector s'està polaritzant entre grans i petites empreses i s'ha quedat una mica desert, la construcció de l'habitatge és un dels temes clau en la demarcació.

- **La manca d'habitatge està afectant l'activitat d'altres sectors econòmics?**
  Sí, com que es tracta d'un sector transversal, contagia a altres sectors econòmics. La demanda és superior a l'oferta d'habitatge existent. Dèficit d'oferta respecte a la demanda. La millora del sector de la construcció afectaria altres sectors de manera positiva tant a les empreses, proveïdors, professionals i al conjunt de la societat en general.

- **Detecta que la situació actual pot limitar el creixement empresarial o industrial?**
  Sí, sense dubte. La regulació actual limita el creixement del sector, i al mateix temps limita a altres sectors, com als professionals qualificats, proveïdors, etc. Si la regulació canvia i ofereix més seguretat jurídica al sector, el creixement seria més positiu. Però tal com està ara sí que afecta, limita el creixement.

2. Generació d'oferta i limitacions

- **Quins són els principals colls d'ampolla per construir més habitatge?**
  Principalment, el problema és tenir més seguretat jurídica, tenir una política d'habitatge clara. Ha d'haver-hi un marc de jurídic clar i a llarga durada. Si ara un inversor vol comprar un solar per fer una promoció i li canvien les regles del joc, quan ja ha fet la inversió inicial, es pot veure afectada l'activitat de la construcció a llarga durada a causa de la incertesa de l'inversor per obtenir benefici. Això

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

també afecta els preus finals. És a dir, és necessari tenir un marc estable i durador en el temps per desenvolupar l'activitat de construcció amb certesa.
El segon coll d'ampolla seria l'increment dels preus dels materials al llarg del temps. Unes de les pujades de preus més rellevants es va donar amb la COVID, posteriorment amb la guerra d'Ucraïna i amb les guerres actuals, la geopolítica ho complica més. Com per exemple, en el cas de les factures del ferro, no hi ha cap certificació que sigui la mateixa i els preus no fan més que pujar. Hi ha una immediatesa brutal que acaba afectant el mercat. Per tant, l'estabilitat dels mercats és essencial pel sector.

Un altre problema és el capital humà. Hi ha una manca de professionals, poc personal qualificat. Aquesta mancança absoluta de mà d'obra és un repte important.

Sí que és cert que el sector va introduint la industrialització dins dels processos de construcció, però per poder industrialitzar el sector amb els avenços tecnològics actuals, és necessari garantir un marc jurídic estable i disminuir la incertesa sobre la productivitat i, per tant, dels marges. D'altra banda, seria essencial homogeneïtzar el tipus d'edificació, ja que donaria una resposta ràpida a la necessitat d'habitatge, es reduirien els costos i milloraria el preu. Fins ara l'homogeneïtzació és vigent amb l'habitatge unifamiliar, però no amb habitatge plurifamiliar, que és el que més necessitem.

El paper de l'Administració seria clau en aquesta qüestió per poder arribar a una industrialització macro, com per exemple la creació d'HPO homogeneïtzat sense limitació territorial. Actualment, no és viable la implantació de la industrialització llevat que la demanda actual té necessitats diferents que dificulten l'homogeneïtzació.

- **Hi ha desajust entre la capacitat de producció i les necessitats del mercat?**
Sí, hi ha un desajust total. No tenim marc estable. Les empreses es veuen obligades a anar retenint la seva possibilitat de creixement perquè no ho veuen viable. Ens preguntem: si les polítiques canviessin, tindríem la capacitat per desenvolupar tot l'habitatge necessari? Per garantir-ho hi ha d'haver una col·laboració entre el sector públic i privat, ja que encara que el marc jurídic canviés, hi hauria una transició per adaptar totes les parts de la cadena productiva des de la matèria primera a la mà d'obra.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

3. Costos i viabilitat de promocions

- **Com han evolucionat els costos de construcció en els últims 5 anys?**
  El cost de construcció ha augmentat un 30%. Tenint en compte que avui dia es construeix amb pre venda, dificulta molt encabir en un estudi totes les variacions futures que pot haver-hi. Això de vegades implica pujades no previstes que fins i tot poden deixar sense marge o paralitzar el projecte. La promoció següent provoca una pujada de costos i preus.

  Hi ha hagut un augment de 17% en el preu de venda. A més, l'augment del preu dels solars també té un impacte directe en l'augment del preu de construcció.
  Si a això li afegim que un 27-28% del preu total d'habitatge és destinat a impostos i l'IVI va pujant cada any, es posa en evidència un clar augment de costos de construcció en els últims anys. S'ha de tenir present que el sector públic contagia el privat, per tant, per garantir la viabilitat de les promocions, s'han d'adaptar mesures menys restrictives tant a l'àmbit públic com al privat.

- **Quin impacte tenen en la viabilitat econòmica dels projectes?**
  L'impacte és de 100%, la viabilitat econòmica és cabdal. El percentatge de rendibilitat ha baixat notablement. Ara es tracta d'un 8-9% de viabilitat, un percentatge molt baix per poder continuar desenvolupant l'activitat. Abans el percentatge de viabilitat estava entorn del 18-20%.
  La variació dels preus dels solars, la mà d'obra i l'execució del projecte pot deixar-ho sense marge de benefici. Si es troba en una fase inicial, es pot descartar per falta de viabilitat. Si es troba en una fase avançada, pot comportar pèrdues importants pels promotors o un impacte directe al preu de venda de l'habitatge.

4. Regulació, sòl i HPO

- **El marc normatiu facilita o dificulta la promoció?**
  Ho dificulta totalment. La normativa no ens ajuda. S'ha de fer una normativa específica a llarg termini. Tenim molt poques tipologies d'habitatge protegit. Hem de crear un sistema molt més ample per poder cobrir les necessitats (5 tipus d'HPO adaptats a rendes diferents, seria un sistema graonat per donar resposta a famílies amb recursos limitats que actualment no poden accedir al mercat ni per preu ni per finançament). Ara hi ha un grup de persones que no pot accedir a l'HPO ni tampoc a l'habitatge lliure, és a dir, que els seus ingressos superen el llindar que fa possible accedir a l'HPO, però, no són suficients per poder accedir

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

al mercat lliure. Una possibilitat que es podria plantejar perquè les promocions d'habitatge siguin més eficients és que no hi hagués impostos en HPO.

- **Hi ha disponibilitat suficient de sòl urbanitzable?**
  Sí, tenim espai suficient, però les administracions haurien de potenciar el creixement vertical dels habitatges, aprofitant el m^2 del sòl al màxim.

  Cal tenir present que la demarcació forma part de la segona corona metropolitana de Barcelona, per això hi ha una elevada concentració de població que necessita habitatge. Cal aprofitar molt bé l'espai disponible perquè hi ha municipis que ja estan arribant al seu màxim d'extensió. Per exemple, Badia ja ha arribat al seu màxim d'extensió pel sòl disponible. Per això, els municipis del voltant són els que han de donar resposta a aquesta situació.

- **És viable promoure HPO en el context actual?**
  Tal com està la situació ara, no és viable la promoció de l'HPO. El tema de costos és un problema important. No és viable produir habitatge nou d'HPO amb uns preus de venda de 2400 €/m^2, tenint en compte els costos associats al projecte, no deixa marge de benefici.

  Per poder fer viable la promoció d'HPO és necessari disminuir altres costos associats, per exemple reduir els impostos, canviar els processos constructius i augmentar la rendibilitat. Per aconseguir-ho, s'ha de treballar amb tots els actors del sector de producció conjuntament.

5. Inversió, impacte i propostes

- **Hi ha interès inversor suficient per impulsar nova oferta?**
  No, ara mateix no hi ha prou interès per part dels inversors. Les polítiques actuals no encoratgen al sector, els plans locals generen l'obligació de construir un total de 15% d'HPO en zones de mercat residencial tensat. Aquest fet no incentiva, sinó que provoca la fugida dels inversors, ja que aquests ho detecten com una situació d'alarma.

- **Quines mesures serien prioritàries per augmentar l'oferta?**
  És essencial que les Administracions valorin la necessitat d'habitatge com un bé de primera necessitat i que comencin a fer polítiques que responguin a la demanda real actual. S'ha de plantejar un canvi normatiu, és a dir, promoure

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

mesures menys restrictives per garantir d'aquesta manera un marc jurídic estable.
A més a més, s'hauria de destinar un finançament adient perquè els promotors puguin augmentar l'oferta.

6. Conclusió:

Amb la dinàmica socioeconòmica actual i l'estat del sector de la construcció, creus que al 2040 podrem viure tots a la nostra demarcació?

Si seguim la dinàmica actual, no hi podrem viure tots. Preveient que no serem capaços, estan sorgint noves alternatives, com el lloguer habitacional, per exemple. Malauradament, les mesures que s'estan implantant provoquen un efecte contrari, és a dir, la disminució de l'oferta. Cal adaptar el marc normatiu a les necessitats actuals, ja que la normativa vigent obliga a crear locals dins de la promoció que després es queden buits. Aquests espais també podrien destinar-se a la creació d'habitatge, garantint les condicions mínimes d'habitabilitat i així s'evitarien les posteriors transformacions d'usos, que ara estan augmentant.

Una de les qüestions clau per canviar la dinàmica actual és garantir que les promocions de l'HPO siguin eficients. Millorar el funcionament de les promocions de l'HPO, farà millorar la situació de l'habitatge en general.

Pel que fa a la possibilitat de combinar l'ús residencial i el comercial en un mateix edifici, els promotors no poden decidir per ells mateixos si destinar les plantes baixes dels edificis que construeixen al comerç. Aquest paper decisiu el té l'Ajuntament, és el planejament local, com és el cas del Pla d'Habitatge de Sabadell, el que condiciona on hi ha d'haver comerç i on hi ha d'haver d'habitatge, com també tots els altres usos.

Una de les possibles solucions del problema de l'habitatge en la demarcació podria ser la transformació dels usos, concretament transformar l'ús industrial cap a residencial. Per aconseguir-ho, els Ajuntaments haurien de fer un canvi normatiu i considerar l'habitatge com a bé de primera necessitat.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

10.- Escenaris prospectius (2025-2040)

Les **projeccions de població elaborades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) per l'horitzó 2040**, en els tres escenaris (baix, mitjà i alt), **apunten a una tendència de creixement demogràfic.**

L'escenari baix estima que l'any 2040 en la demarcació hi haurà un total de 508.646 habitants. En l'escenari mitjà, la xifra s'eleva fins a 532.430 habitants. Finalment, a l'escenari alt, és a dir, la màxima previsió, seria de 563.153 habitants al conjunt de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell, tal com reflecteix la **figura 50**.

Figura 50: Taula resum de les projeccions de població a la demarcació per escenaris (baix, mitjà i alt).

PROJECCIONS DE POBLACIÓ			
Anys	**Escenari baix (habitants)**	**Escenari mitjà (habitants)**	**Escenari alt (habitants)**
2025	511.681	512.410	514.249
	512.516 [5]		
2030	517.889	525.077	539.310
2035	514.528	528.814	551.564
2040	508.646	532.430	563.153

Font: Elaboració pròpia a partir de les projeccions de població de l'IDESCAT.

Tenint en compte els tres escenaris de projecció de població de l'IDESCAT per a l'any 2025, i sabent que la població real de la demarcació ha estat de 512.516 habitants, es pot concloure que **l'escenari que millor s'ajusta a la realitat és l'escenari mitjà.** Si aquesta tendència es manté, és raonable pensar que actualment la població continua seguint aquest escenari i que, de cara a **l'horitzó de 2040, l'escenari mitjà seguirà sent el més probable**.

[5] Dada real del 2025

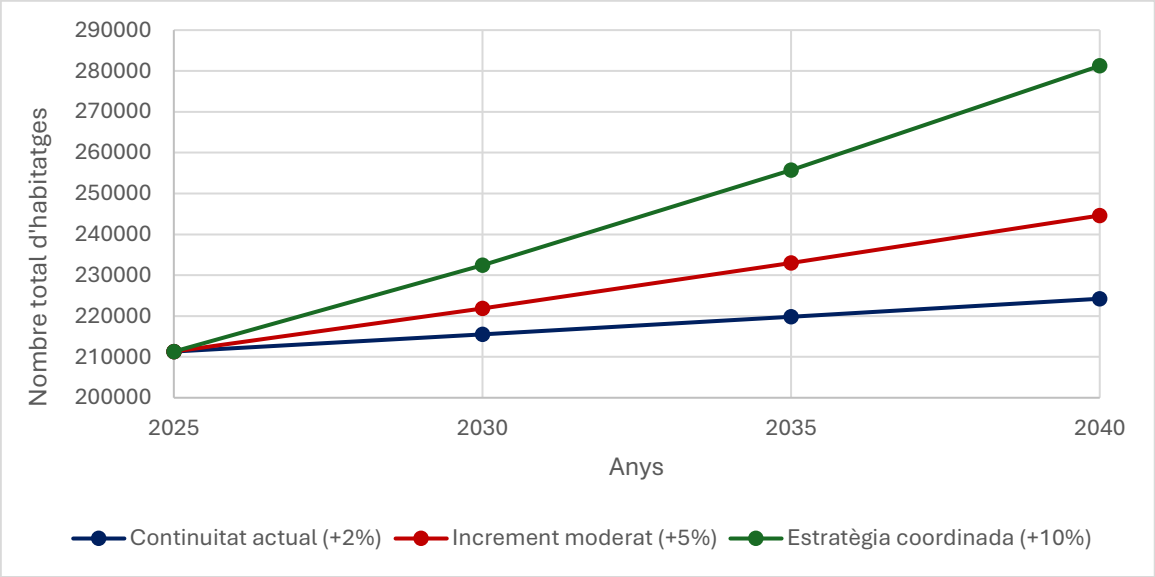
Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Per poder fer una estimació sobre la relació futura entre població i habitatge a la demarcació, és a dir, analitzar si hi haurà habitatge disponible suficient per a tota la població, **s'han plantejat tres supòsits.**

El primer escenari reflecteix la continuïtat de la tendència actual, amb un creixement del 2% cada cinc anys. Aquest valor s'ha calculat tenint en compte la dinàmica dels últims cinc anys (2021-2025). El següent escenari és el d'un increment moderat, amb un augment del 5% quinquennal, i el tercer escenari correspon a una estratègia coordinada publico-privada, que preveu un augment del 10% cada cinc anys.

La **figura 51** reflecteix aquests tres escenaris partint de l'estimació de l'estoc d'habitatge l'any 2025, calculat a partir de les dades de 2021.

Figura 51: Escenaris prospectius de l'evolució del nombre total d'habitatge en la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell per l'horitzó 2040.



Font: Elaboració pròpia.

Per comparar l'estoc projectat amb la població cal tenir en compte que només els habitatges principals poden allotjar llars; els secundaris i els buits no ho fan. L'any 2021 els habitatges principals eren 187.647 sobre un total de 207.190 (el 90,6%). S'ha mantingut aquesta proporció en les projeccions, de manera que de l'estimació de 211.310 habitatges totals el 2025 en resulten uns 191.400 de principals. El nombre de llars necessàries s'ha calculat dividint la població entre la mida mitjana de les llars. S'ha pres com a referència la mitjana aproximada de Catalunya (2,57 persones per llar) i, com a anàlisi de sensibilitat, 2,50 i 2,40 persones per llar, atesa la tendència a la reducció de la mida de les llars i al creixement de les llars unipersonals (40.917 llars, el 21,8% del

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

total el 2021). La població de referència és l'escenari mitjà de les projeccions de l'IDESCAT: 512.516 habitants el 2025 i 532.430 el 2040.

10.1.- Escenari 1: Continuïtat actual

El primer escenari reflecteix una projecció tendencial sense canvis estructurals.

Les seves característiques principals són:

- Producció estancada d'habitatge.
- Mateix marc normatiu que l'actual.
- Creixement demogràfic sostingut.
- Limitacions de la disponibilitat de sòl i dificultats en la tramitació dels canvis del règim jurídic d'aquest.

La variació del nombre total d'habitatges existents en la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell **en els últims cinc anys (2021-2025) presenta un valor del 2%.** Si aquesta dinàmica es manté, **l'any 2040 en la demarcació comptarà amb un total de 224.244 habitatges**. En relació amb l'escenari mitjà de la previsió de població de l'IDESCAT per al mateix any (532.430 habitants), aquest parc equivaldria a uns 203.100 habitatges principals, per sota dels uns 207.200 necessaris amb 2,57 persones per llar. Així, l'oferta creixeria a un ritme inferior al de la demanda (uns 860 habitatges l'any) i **faltarien uns 4.100 habitatges, una xifra que arribaria als 18.800 si la mida mitjana de les llars baixés a 2,40 persones**. Amb la projecció alta de població (563.153 habitants) la manca seria d'uns 16.000 habitatges. En conseqüència, no hi hauria prou habitatge per a tota la població prevista.

Aquest escenari comportarà un augment de preus, tant de compra com de lloguer, i per tant, la reducció d'accessibilitat a l'habitatge, un major esforç econòmic de les llars per poder-hi accedir i el desplaçament de població cap a zones amb preus més assequibles.

A més, cal remarcar la dificultat per captar talent, ja que una part de la població es veurà obligada a traslladar-se a altres àrees. L'increment dels costos empresarials, el risc de deslocalització i la pressió sobre la mobilitat laboral són altres impactes econòmics associats a aquesta tendència. Com a conseqüència, els principals riscos associats serien **l'augment del dèficit acumulat d'habitatge i l'increment de les desigualtats** entre la població de la demarcació.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

10.2.- Escenari 2: Increment moderat d'oferta

El **segon escenari es correspon a una millora progressiva,** però sense cap canvi estructural en el model.

Les seves característiques principals són:

- Millora en la gestió urbanística del territori.
- Increment de la promoció privada d'habitatge.
- Polítiques públiques d'habitatge que faciliten a la creació de nou habitatge.

En relació amb l'increment moderat de l'oferta, el supòsit plantejat seria d'un 5% en cinc anys, és a dir, aproximadament un increment d'1% anual.

Tenint en compte aquesta dinàmica, **l'any 2040 la demarcació de la Cambra comptaria amb un total de 244.618 habitatges.** Pel que fa a la previsió de població estimada per l'IDESCAT per a l'any 2040, l'escenari mitjà situa la demarcació en 532.430 habitants. Es produiria un creixement de l'oferta superior a l'actual (uns 2.200 habitatges l'any, davant d'uns 1.000 anuals el període 2021-2025), que permetria cobrir la demanda de llars de l'escenari mitjà: uns 221.500 habitatges principals davant d'unes 207.200 llars amb 2,57 persones per llar, amb un excedent d'uns 14.400. Tanmateix, es tracta d'un marge estret. Si la mida mitjana de les llars baixés a 2,40 persones, la necessitat pujaria a unes 221.800 llars i el balanç seria pràcticament nul, i amb la projecció alta de població i 2,50 persones per llar apareixeria un **dèficit d'uns 3.700 habitatges**. L'escenari moderat només cobriria, doncs, la necessitat de la població en condicions favorables.

L'escenari de l'increment moderat d'oferta provocarà la contenció parcial dels preus, una millora lleu de l'accés a l'habitatge i la reducció del ritme de creixement del dèficit acumulat d'habitatge.

A més, s'observaria una millora moderada de l'atractiu territorial, un augment de l'activitat constructiva i un entorn més favorable pel desenvolupament de l'activitat empresarial, tot i que encara no seria l'òptim. El **principal risc** que tindria aquest escenari és el de **no poder resoldre el problema estructural del dèficit d'habitatge.**

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

10.3.- Escenari 3: Estratègia coordinada públic-privada

El **tercer escenari, seria el més optimista**. Es tracta d'un escenari transformador que es basa en la intervenció coordinada del sector públic i del sector privat.

Les seves característiques serien aquestes:

- Increment fort de producció de l'habitatge.
- Col·laboració publico-privada.
- Mobilització del sòl públic apte per a la construcció o regeneració.
- Simplificació administrativa d'alguns tràmits.
- Impuls decidit de promoció d'HPO.

Tenint en compte que l'estratègia coordinada és l'escenari més favorable**, el supòsit de creixement seria d'un 10% en cinc anys**, aproximadament un 2% anual. Seguint aquesta dinàmica, **per l'horitzó del 2040 hi haurà un total de 281.254 habitatges**. En aquest cas, el parc equivaldria a uns 254.700 habitatges principals, davant d'unes 207.200 llars previstes amb l'escenari mitjà de població (2,57 persones per llar). L'oferta seria suficient per cobrir la demanda prevista i reduir el dèficit acumulat, amb un excedent d'entre 32.900 i 47.600 habitatges segons la mida de les llars. Aquest resultat requeriria, però, donar resposta a la demanda d'uns 4.700 habitatges l'any entre 2025 i 2040, unes quatre vegades i mitja el ritme del període 2021-2025. Això explica que sigui l'escenari amb més riscos d'implementació.

Aquest escenari provocaria l'estabilització o la reducció dels preus, una millora clara d'accés a l'habitatge i una notable reducció del dèficit acumulat.

Cal remarcar, que també que hi haurà més facilitat d'atracció de talent, un augment de la competitivitat territorial, una major dinamització econòmica, és a dir, més construcció o regeneració, i per això més serveis i una millora general del mercat laboral a la zona.

Pel que fa als riscos, cal destacar la forta dependència de la coordinació institucional, la necessitat d'una inversió elevada i el temps d'implementació dels canvis estructurals del model actual.

Els tres escenaris posen en manifest que només una estratègia coordinada i intensiva permetria revertir de manera significativa el dèficit d'habitatge existent.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

10.4.- Balanç entre llars i habitatges principals per escenari

La taula de la **figura 52** compara, per a cada escenari, els **habitatges principals projectats per al 2040 amb les llars necessàries segons l'escenari mitjà de població** (532.430 habitants). Un valor positiu indica excedent d'habitatges i un valor negatiu, dèficit. Les xifres estan arrodonides.

Figura 52: Taula resum dèficit d'habitatge per escenari.

	Habitatges totals 2040	**Principals 2040 (90,6%)**	**Balanç amb 2,57 pers./llar**	**Balanç amb 2,50**	**Balanç amb 2,40**
Llars necessàries 2040	–	–	207.171	212.972	221.846
Escenari 1: Continuïtat (+2%)	224.244	203.092	−4.079	−9.880	−18.753
Escenari 2: Increment moderat (+5%)	244.618	221.545	+14.373	+8.573	−301
Escenari 3: Estratègia coordinada (+10%)	281.254	254.725	+47.554	+41.753	+32.879

Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de l'IDESCAT.

Els resultats mostren que la conclusió depèn de l'escenari i de la mida de les llars. L'escenari 1 no cobriria la demanda en cap cas (només ho faria amb una mitjana superior a 2,62 persones per llar). L'escenari 2 la cobriria si la mida mitjana es manté per sobre de 2,40 persones. L'escenari 3 la cobriria amb marge, fins i tot, amb mides properes a 2,1 persones per llar.

Cal interpretar aquests balanços amb cautela. S'ha suposat que la proporció d'habitatges principals es manté i que l'habitatge nou es destina a residència habitual. No s'hi han considerat els habitatges buits o els usos turístics, ni el desajust entre l'habitatge disponible i la demanda (preu, ubicació, tipologia), que pot fer persistir la tensió a escala municipal i en col·lectius concrets, com els joves o les llars vulnerables. Tampoc s'hi ha afegit un marge de vacant tècnica. Cal tenir en compte que la mida mitjana de 2,57 persones per llar és la de Catalunya i no la de la demarcació.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

11.- Conclusions

Aquest estudi posa en manifest la creixent tensió entre la dinàmica demogràfica i la capacitat de resposta del parc d'habitatge a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell.

Segons les projeccions de població de l'IDESCAT sobre els municipis de la demarcació, i tenint en compte que l'evolució dels darrers s'ha situat més a prop de l'**escenari mitjà, la població arribaria als 532.430 habitants l'any 2040.** Això representaria **un increment d'un 3,9%** respecte dels 512.516 habitants del 2025, és a dir, uns 19.900 habitants més. Mentre que els escenaris baix i alt oscil·len entre els 508.646 i els 563.153 habitants. Aquest creixement, podrà ser provocat tant pel creixement natural de la població com per la immigració, que generarà una pressió sobre el mercat residencial que s'afegeix a un dèficit d'habitatge ja existent.

Per poder quantificar el dèficit d'habitatge, s'han comparat el nombre de llars amb els d'habitatges principals. Prenent com a referència la mitjana de 2,57 persones per llar a Catalunya, els 512.516 habitants del 2025 equivaldrien a unes 199.400 llars, davant d'un parc d'uns 191.400 habitatges principals. **Això situaria el dèficit acumulat al 2025 al voltant dels 8.000 habitatges. Si la dimensió mitjana de les llars de la demarcació fos de 2,40 persones, aquesta xifra superaria els 22.000 habitatges.** D'acord amb la previsió de població per **al 2040, caldrien unes 207.200 llars, és a dir, aproximadament 15.800 habitatges principals més que els existents el 2025** (un 8% del parc actual). Aquesta necessitat s'elevaria fins a prop de 30.500 habitatges si la dimensió mitjana de les llars baixés a 2,40 persones.

Els escenaris prospectius mostren resultats molt diferents. **En l'escenari de continuïtat (224.244 habitatges totals), el parc no cobriria la demanda: faltarien uns 4.100 habitatges amb una mitjana de 2,57 persones per llar i fins a uns 18.800 si aquesta baixés a 2,40.** En l'escenari d'increment moderat (244.618 habitatges), la demanda quedaria coberta, amb un excedent d'uns 14.400 habitatges si es mantingués la mitjana de 2,57 persones per llar. Aquest marge, però, és estret i desapareixeria si les llars continuessin reduint la seva dimensió: amb 2,40 persones per llar, el balanç seria pràcticament nul. Només l'escenari d'estratègia coordinada (281.254 habitatges) generaria un excedent clar, d'entre 32.900 i 47.600 habitatges, tot i que requeriria donar resposta a una demanda d'uns 4.700 habitatges anuals, aproximadament quatre vegades i mitja el ritme del període 2021-2025.

Per tant, a la pregunta plantejada a l'inici de l'estudi —**Podrem viure tots a la nostra demarcació l'any 2040?**— la resposta depèn de l'escenari que es materialitzi. Si es mantenen les dinàmiques actuals, **no hi haurà habitatge suficient per absorbir tota la població prevista.** Un increment moderat de l'oferta permetria cobrir les necessitats estimades, però amb un marge estret i vulnerable a la reducció de la dimensió de les llars. **Només una estratègia coordinada i intensiva, acompanyada d'un canvi estructural en les polítiques d'habitatge i en la capacitat de producció residencial,**

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

permetria donar resposta a la població prevista i reduir significativament el dèficit acumulat.

Cal interpretar aquests resultats com a ordres de magnitud i no com a xifres exactes, ja que parteixen de determinats supòsits sobre la proporció d'habitatges principals i la dimensió de les llars. A més, no reflecteixen els possibles desajustos entre l'habitatge disponible i les necessitats de la demanda, que poden persistir a escala municipal.

En els escenaris en què l'oferta no creixi prou, aquest desequilibri entre població i habitatge no només es traduirà en un dèficit quantitatiu, sinó també en un increment de la pressió sobre els preus, tant de compra com de lloguer, una pèrdua d'accessibilitat residencial —especialment per als joves i els col·lectius més vulnerables— i un risc de desplaçament de població cap a territoris perifèrics amb menys dinamisme econòmic, fet que pot afavorir la fuga de talent.

Aquesta evolució de la situació de l'habitatge a la demarcació tindrà conseqüències directes sobre la competitivitat i la cohesió territorial. El principal impacte econòmic i empresarial serà la dificultat per atraure i retenir talent, fet que afectarà negativament la capacitat productiva de la demarcació. Pel que fa als impactes socials, destaquen l'increment de les desigualtats i el risc d'exclusió residencial. A escala territorial, cal assenyalar l'augment de la pressió sobre la mobilitat i la possible expansió del model d'urbanització dispersa.

La problemàtica de l'habitatge és, per tant, un dels principals reptes de la demarcació. Per garantir una oferta suficient i assequible que respongui a les necessitats derivades del creixement de la població, és essencial disposar d'una estratègia coordinada i sostinguda en el temps.

Per assolir aquest objectiu, cal impulsar un conjunt d'actuacions. En primer lloc, **accelerar la producció d'habitatge, especialment el de protecció oficial**. També és important potenciar la **col·laboració publicoprivada com a palanca clau per ampliar la capacitat de producció**. Pel que fa al sòl disponible, cal optimitzar-ne l'ús i promoure una densificació equilibrada. Així mateix, la rehabilitació i la mobilització de l'habitatge existent contribuirien a reduir el parc infrautilitzat i a incrementar l'oferta residencial sense necessitat de transformar nou sòl. Finalment, és necessari adaptar la planificació urbanística a les noves realitats demogràfiques i socials.

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

12.- Referències bibliogràfiques

Acceso a la vivienda. (s. f.). Generalitat de Catalunya Agència de L'Habitatge de Catalunya. https://agenciahabitatge.gencat.cat/es/temas/acceso-a-la-vivienda

Aprovació inicial del Pla de millora urbana de l'àmbit territorial d'actuació corresponent a la finca de superfície 63.011,04 m2, que limita al nord per passatge Ripoll, sud per la variant de la carretera N-152, a l'est per carretera N-152, i per l'oest per passatge Ripoll del municipi de Montcada i Reixac. (2026b, novembre 3). BOPB - Butlletí Oficial de la Província de Barcelona. https://bop.diba.cat/anunci/3906989/aprovacio-inicial-del-pla-de-millora-urbana-de-l-ambit-territorial-d-actuacio-corresponent-a-la-finca-de-superficie-63-011-04-m2-que-limita-al-nord-per-passatge-ripoll-sud-per-la-variant-de-la-carretera-n-152-a-l-est-per-carretera-n-152-i-per-l-oest-per-passatge-ripoll-del-municipi-de-montcada-i-reixac-ajuntament-de-montcada-i-reixac

BOE-A-2022-802 Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. (2022, 18 enero). https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/01/18/42/con

Burgués, M. (2025, 9 desembre). Escassetat d'habitatge a Catalunya: els experts detallen les causes i les possibles solucions. *Idealista/News*. https://www.idealista.com/ca/news/immobiliari/2025/12/09/874509-escassetat-d-habitatge-a-catalunya-els-experts-detallen-les-causes-i-les-possibles-solucions

Carreras, A. P. (2026, 8 gener). La nova residència d'estudiants de Badia està prevista pel 2028. *Diari de Sabadell*. https://www.diaridesabadell.com/valles/badia/obres-calendari-residencia-estudiants-badia.html

Centre d'Estudis Demogràfics. (2023). La demanda d'habitatge. Quo vadis? *PERSPECTIVES DEOMOGRÀFIQUES, 032*, 1. https://ced.cat/PD/PerspectivesDemografiques_032_CAT.pdf

De Sentmenat, A. (2026, 4 febrer). *Sentmenat impulsa 94 habitatges de protecció oficial i reforça l'activitat econòmica amb la modificació del planejament a Can Vilar*. Ajuntament de Sentmenat. https://www.sentmenat.cat/actualitat/noticies/sentmenat-impulsa-94-habitatges-de-proteccio-oficial-i-reforca-lactivitat-economica-amb-la-modificacio-del-planejament-a-can-vilar.html#

Empleo. (s. f.). ExploradorSocial. https://www.socialexplorer.com/spain/project/603dc6af48/explore

espublico gestiona. (s. f.-b). *Seu Electrònica Sentmenat - Portal de transparència*. https://sentmenat.eadministracio.cat/transparency/d7924bec-e1b6-4f03-a134-ca5a5c88f840/

Av. Francesc Macià, 35
08206 Sabadell
Apt. corr. 119
Tel. 937 451 262
Fax 937 451 256
www.cambrasabadell.org
A/e:
secretariageneral@cambrasabadell.org

Euribor a 12 meses. (s. f.). euribor-rates.eu. https://www.euribor-rates.eu/es/tipos-euribor-actualmente/4/euribor-valor-12-meses/

Generalitat de Catalunya Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica Secretaria d'Habitatge. (2024). *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya*. https://terra.repositori.gencat.cat/bitstream/handle/20.500.13045/1896/informe-sector-habitatge-catalunya-any-2024.pdf?sequence=1

Hipermapa. (s. f.). https://sig.gencat.cat/visors/hipermapa.html

Idescat. Anuari estadístic de Catalunya. (s. f.). https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15110

Idescat. Cens de població i habitatges. Catalunya. (s. f.). https://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=164

Idescat. Cens de població i habitatges. Mapes. (s. f.). https://www.idescat.cat/dades/censph/mapes/

Idescat. El municipi en xifres. (s. f.). https://www.idescat.cat/emex/

Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya. (s. f.). Habitatge. https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/publicacions_estadistiques/informe-sector-habitatge-catalunya/#informe-anual

La situación del mercado de la vivienda en España. (s. f.). https://www.santander.com/es/sala-de-comunicacion/insights/la-situacion-del-mercado-de-la-vivienda-en-espana

Línea ICO- Vivienda. (s. f.). https://www.ico.es/web/guest/prestamos-plan-recuperacion/ico-vivienda

Paneque: «El Govern lidera una aposta estructural per incrementar el parc d'habitatge, tant lliure com protegit, de forma sostinguda». (s. f.). Govern.cat. https://govern.cat/salapremsa/notes-premsa/775956/paneque-el-govern-lidera-una-aposta-estructural-per-incrementar-el-parc-d-habitatge-tant-lliure-com-protegit-de-forma-sostinguda

Programas sociales de vivienda. (s. f.). Generalitat de Catalunya Agència de L'Habitatge de Catalunya. https://agenciahabitatge.gencat.cat/es/temas/programas-sociales-vivienda

Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant. (s. f.). Habitatge. https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/Registre-dhabitatges-buits-sense-titol-habilitant