

SÍNTESI DE LA DIAGNOSI DEL PLA D'HABITATGE BARBERÀ DEL VALLÈS 2021.

Població

El municipi de Barberà del Vallès observa un **creixement discret de la població** en els darrers 23 anys, llevat d'un període curt però més intens en què va guanyar una mica més de 3.300 habitants (2005-2009). El creixement ha estat constant i malgrat que en els anys de crisi en va tenir algun de negatiu, la pèrdua és minsa i ràpidament compensada.

Aquest creixement té una gran dependència de les migracions, que són les que podrien reactivar el creixement natural ja que fins ara hi ha una progressiva reducció de la natalitat i un augment de la mortalitat amb una pèrdua creixent d'efectius joves i una progressiva **maduració de l'estructura d'edats**, que si no es capgira pot conduir a un envelliment del municipi. Com a reflex d'aquesta maduració hi ha un important augment del nombre de llars unipersonals i de dues persones, i una reducció del nombre de llars formades per parelles amb fills, tot i que encara són dominants.

Aquesta tendència eleva l'índex de formació de llars que és molt superior al de creixement de la població, lligat també a dinàmiques expansives d'habitatges acabats (1.788 habitatges acabats entre 2004 i 2006) i també a un parc existent que en va poder absorbir una part (1.200 habitatges nous amb altres usos el 2001). El gran nombre d'habitatges nous fa preveure'n una bossa important a mans d'entitats financeres, que si es reactiva el mercat de l'habitatge poden emergir i sumats a les noves promocions que es preveuen, són **factors d'atracció de nova població**.

Les **migracions internes han jugat un paper molt important**, tant en el guany de població com en la reducció d'aquest i van tenir un impacte positiu en la natalitat en el període expansiu i un de negatiu en el de pèrdua. En relació amb les migracions externes, Barberà del Vallès no atrau un nombre significatiu d'immigrants en comparació amb les internes (la proporció va dels 8,9 immigrants interns per 1 extern el 2004 als 5,4 el 2019), però el seu impacte en el creixement del municipi augmenta amb els anys.

Mercat de l'habitatge

Molt **poca oferta d'habitatge de lloguer**: per cada 19,2 habitatges de compravenda 1 és de lloguer. El preu de l'habitatge de compravenda és més assequible que la mitjana del Vallès Occidental i Catalunya, provocant que cap dels tres règims de protecció de compravenda sigui competitiu amb el de mercat si s'apliquen els preus màxims de la zona a què pertany (A i A2), mentre que els de lloguer si, a condició que la superfície útil no superi els 80m². La compravenda d'habitatge s'ha recuperat lentament, tot i la lleugera reducció el 2020 possiblement a causa de la pandèmia de la Covid-19. El preu de lloguer és una mica més assequible a Barberà del Vallès tot i la tendència a igualar-se des del 2019.

La **taxa d'atur** el març de 2020 és similar a la de la comarca i la província, entorn l'11%. S'havia reduït a partir del 2014 per torna a augmentar amb la Covid-19. El març de 2021 hi havia més inscrits a l'atur que l'any anterior. El sector serveis és el que més desocupació ha generat i per branques destaquen les administratives i serveis auxiliars. El grau de cobertura de prestacions per desocupació (aproximadament $\frac{3}{4}$ parts dels aturats) augmenta entre els mesos d'abril i setembre i es redueix en els de

novembre a març. Augmenten més els aturats que els beneficiaris en quasi tots els anys, tret del 2020.

Barberà del Vallès tenia fins al 2015 una **renda familiar disponible bruta** (RFDB) més alta que la mitjana catalana tot i que menor que la comarcal. Des del 2016 és menor que la comarcal. Dins del municipi hi ha grans diferències en la capacitat econòmica de la seva població segons seccions: la de menor capacitat té una diferència de 20 punts percentuals respecte a la mitja de Barberà, i la de més, 35,7 punts per sobre.

Les **necessitats d'habitatge assequible i social** afecten a l'entorn d'un 11,4% les llars de Barberà del Vallès. Les dificultats d'accés concentren el 36,8% de les necessitats, les del manteniment el 22,7% i l'exclusió residencial el 40,6%. Les ocupacions tenen un pes important en la situació d'exclusió residencial, amb una mica més d'una cinquena part d'aquestes.

Es desconeix el gruix del **parc d'habitatge buit**. És un buit d'informació que cal tenir en compte.

Teixit i planejament

Barberà del Vallès és un municipi encaixat entre Sabadell, Badia, l'AP-7 i el riu Ripoll, sense possibilitat de creixement cap a l'exterior. No disposa de sòl urbanitzable perimetral però té pendent desenvolupar força sectors residencials en sòl urbà, amb una considerable edificabilitat. Emplaçat a la corona de l'Àrea Metropolitana, prop de la Universitat Autònoma, i molt ben comunicat tant per carretera com amb transport públic, atrau població en busca d'habitatge més assequible que a Barcelona ciutat, per aquesta raó hi ha molt habitatge nou (construït entre el 2001 i el 2011), **petit i pendent de pagament**.

En paral·lel, l'índex de **construcció d'habitatge de protecció** (HPP) entre el 2002 i el 2011 va ser molt més elevat que l'índex mig de la província (0,55 enfront al 0,1 provincial), tot i que es va concentrar tot l'any 2006 i 2010, sense activitat continua de construcció d'HPP. Tot i la recent construcció d'habitatge protegit, aquest no està cobrint les necessitats, ja sigui per gestions inadequades d'alguns agents promotors, o perquè una part molt important d'aquest HPP ha estat de venda. L'HPP de venda cobreix població amb dificultats d'accés al mercat lliure, però sense risc d'exclusió social. És una tipologia d'habitatge que acaba generant un bon teixit de barri, però com a habitatge assequible acaba perdent-se. Barberà no només té un parc destacable d'HPP sinó que com a fortalesa, disposa d'un destacable nombre de sectors que preveuen **nova construcció d'HPP** (448 nous habitatges HPP previstos) i d'aquests, **un percentatge elevat és sòl municipal**.

L'índex d'habitatge principal és elevadíssim, i també l'índex d'habitatge de propietat (tots dos molt superiors als de la comarca i província), i com ja s'ha comentat **molt poc habitatge de lloguer**. Els darrers anys hi ha hagut un petit augment de l'habitatge de lloguer, tot i que és degut a la crisi immobiliària que ha aturat la compravenda i ha propiciat aquest petit augment. El canvi de mirada dels grans promotors d'habitatge públic (INCASOL, IMPSOL, etc.) en relació a les noves promocions d'habitatge públic, és una oportunitat per a promoure el lloguer.

La doble trama residencial de Barberà, el nucli urbà i les urbanitzacions, equilibra els índexs entre habitatges **unifamiliars i plurifamiliars**, que són molt semblants als de la comarca i encara més al global de Catalunya. Tot i que la zonificació de les trames és

clara i acaba distingint “dos Barberà ”, a nivell municipal s’equilibra i es pot parlar de diversitat de tipologies i també de diversitat de perfils poblacionals.

Recursos

Barberà el Vallès disposa d’una Oficina pel Dret a l’Habitatge (ODH) formada per 5 tècniques més una treballadora social que s’ha incorporat recentment a Benestar Social, però que també treballarà amb temes de Mediació i Convivència. Tot i el gruix de l’oficina, manca un cap o coordinador/a de l’oficina: l’ODH s’està transformant i no disposa d’aquest perfil per a avançar a nivell estratègic, i de forma transversal amb la resta de departaments de l’ajuntament.

Els recursos disponibles en matèria d’habitatge són: 19 habitatges municipals i uns 250 habitatges més d’altres administracions i privats destinats a lloguer assequible (AHC, Borsa de lloguer, etc.). Els actius corrents de Patrimoni municipal de sòl i habitatge es mouen al voltant de l’1,5M€: un pressupost considerable, consolidat en els últims anys, pel que fa a polítiques d’habitatge. També hi ha disponibilitat de sòl públic qualificat de residencial, però tot i el conjunt de recursos públics, hi ha dificultat en la gestió d’aquests.