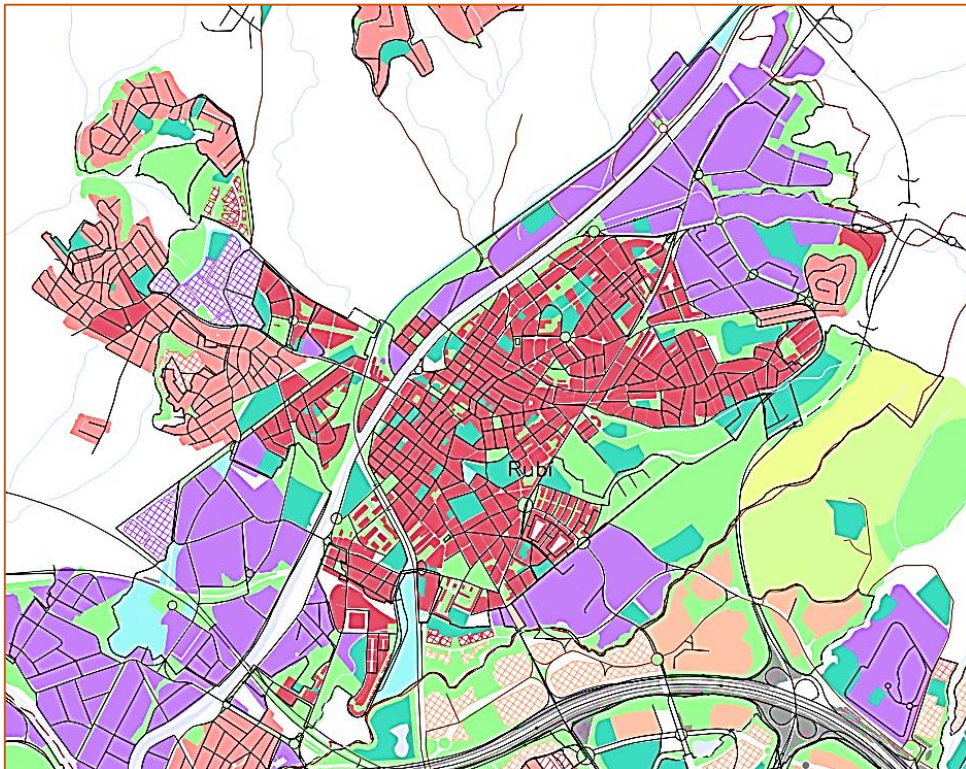


DOCUMENT FASE A PLH RUBÍ

DIAGNOSI I ANÀLISI

JUNY 2020 / VERSIÓ 1



Ajuntament de Rubí



INDEX

0.- INTRODUCCIÓ	6
0.1.- ENMMARCAMENT DE RUBÍ A LA COMARCA DEL VALLÈS OCCIDENTAL	8
0.2.- EMMARCAMENT DE RUBÍ A LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA	14
1.- ANÀLISI DE LES CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ	20
1.1.- EVOLUCIÓ Y CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ	21
1.2.- COMPONENTS DEL CREIXEMENT POBLACIONAL.....	23
Creixement natural	23
Creixement migratori	25
Noves altes i canvis de residència en Rubí (2019)	34
1.3.- POBLACIÓ PER GÈNERE I GRUPS D'EDAT	36
Comparativa de població per gènere amb el Vallès Occidental i Catalunya.....	38
Grups d'edat.....	41
1.4.- CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ PER NACIONALITATS.....	47
1.5.- DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER DISTRICTES I BARRIS	50
Evolució poblacional dels barris.....	54
1.6.- EVOLUCIÓ I CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ. CONCLUSIONS.....	60
2.- MERCAT DE L'HABITATGE	61
2.1.- MERCAT DE COMPRA VENDA	61
2.2.- MERCAT DE LLOGUER	70
2.3.- MERCAT DE L'HABITATGE. CONCLUSIONS.....	77
3.- CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA D'HABITATGE.	78
3.1.- POBLACIÓ AMB INGRESSOS INSUFICIENTS PER ACCEDIR AL MERCAT DE L'HABITATGE.	80
3.2.- DEMANDA DE PRIMER ACCÉS A L'HABITATGE.....	87
3.3.- DEMANDA INSCRITA EN EL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE	91
3.4.- PERSONES USUÀRIES DELS SERVEIS MUNICIPALS D'HABITATGE.	93
Ajuts pagament al lloguer	93
Servei d'Intermediació Afectats Hipoteques (SIAH).....	95
Demandes d'habitatge social.	96
Lloguer social.....	96
Mesa d'emergència.....	97
Evolució dels ajuts i beneficis gestionats per Serveis Socials en l'àmbit de l'habitatge	98

3.5.- ACTUALITZACIÓ DE DADES DE COL·LECTIUS VULNERABLES.....	100
3.6.- COL·LECTIUS AMB ESPECIAL NECESSITAT D'HABITATGE. CONCLUSIONS.....	102
4.- ESTAT DEL PARC EXISTENT	103
4.1.- DESCRIPCIÓ DE L'EVOLUCIÓ DELS USOS DEL SÒL	103
4.2.- DESCRIPCIÓ DE LES DIFERENTS ZONES URBANES.....	105
4.3.- EVOLUCIÓ DEL PARC RESIDENCIAL	112
4.4.- ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL	116
4.5.- Tinença del parc immobles de Rubí.	120
4.6.- ANÀlisi DE L'HABITATGE BUIT	122
4.7.- HABITATGES OCUPATS.....	128
4.8.- OBSERVACIONS PER A LA PLANIFICACIÓ DE POLÍTIQUES DE REHABILITACIÓ.....	132
4.9.- EVOLUCIÓ I ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL. CONCLUSIONS	136
5.- PREVISIONS DEMOGRÀFIQUES I DE NECESSITAT D'HABITATGE.....	137
5.1.- PROJECCIONS DE POBLACIÓ	137
Projeccions població jove i demanda.....	142
Projeccions gent gran.....	143
5.2.- PROJECCIONS DE LLARS	145
5.3.- PREVISIONS DEMOGRÀFIQUES I DE NECESSITAT D'HABITATGE. CONCLUSIONS	152
6.- OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA.....	153
7.- QUADRE RESUM DE NECESSITATS D'HABITATGE	156
8.- ANÀlisi DAFO I CONCLUSIONS GENERALS	160
CONCLUSIONS GENERALS	161

0.- INTRODUCCIÓ.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge defineix el pla local d'habitatge (en endavant PLH) com l'instrument que determina les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat.

El PLH ha de contenir una triple perspectiva:

- a) L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.
- b) Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.
- c) L'avaluació econòmicofinancera de les actuacions.

Els plans locals d'habitatge tenen una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.

Pel que fa a la seva tramitació, la Llei requereix el desenvolupament de mecanismes de participació ciutadana, la materialització del període d'exposició pública i la posterior aprovació del PLH pel Ple municipal.

Per a concertar polítiques d'habitatge amb el Govern, l'ajuntament ha de comunicar l'acord d'aprovació del pla local d'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge i li n'ha de trametre un exemplar. El departament competents en matèria d'habitatge pot requerir a l'ajuntament, de manera motivada, que amplii la documentació aportada o que modifiqui el pla atenent el compliment de la legalitat, les disponibilitats pressupostàries i la protecció d'interessos supralocals.

Aquest document conté l'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi de Rubí, basat en l'estudi conjunt de les variables més importants que afecten a la matèria. Cadascuna d'aquestes variables es desenvolupa en un apartat específic:

- Secció 1: que tracta sobre la població i les seves principals característiques, així com la seva distribució per districtes i barris.
- Secció 2: s'analitza el mercat immobiliari actual, i l'evolució al·listada dels preus de venda i lloguer.
- Secció 3: a partir de la situació descrita en els dos apartats anteriors, s'identifiquen els col·lectius amb dificultats per accedir a un habitatge, bé per l'esforç econòmic que comporta, o bé per pertànyer a col·lectius que arriben al Servei Municipal d'Habitatge sol·licitant una assistència.
- Secció 4: pel que fa a l'estat de l'actual parc residencial i les seves dues principals disfuncions, l'habitatge buit i l'habitatge ocupat sense títol habilitant.
- Secció 5: desenvolupa les projeccions de població i formació de llars per als pròxims anys, prestant especial atenció als més joves.
- Secció 6: quantifica els diferents tipus d'habitatge destinats a polítiques socials, necessaris per assolir l'objectiu de solidaritat urbana (15% respecte del total d'habitatges principals existents).
- Secció 7: es classifica a les persones que necessiten habitatge en 5 grups principals, i es proposen 7 itineraris diferents per atendre les necessitats.

S'han utilitzat diverses fonts que anteriorment existien per preparar aquest document. Entre elles, destaca la Memòria Social que acompanya el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal - en endavant TR POUM-, pla que no va ser aprovat.

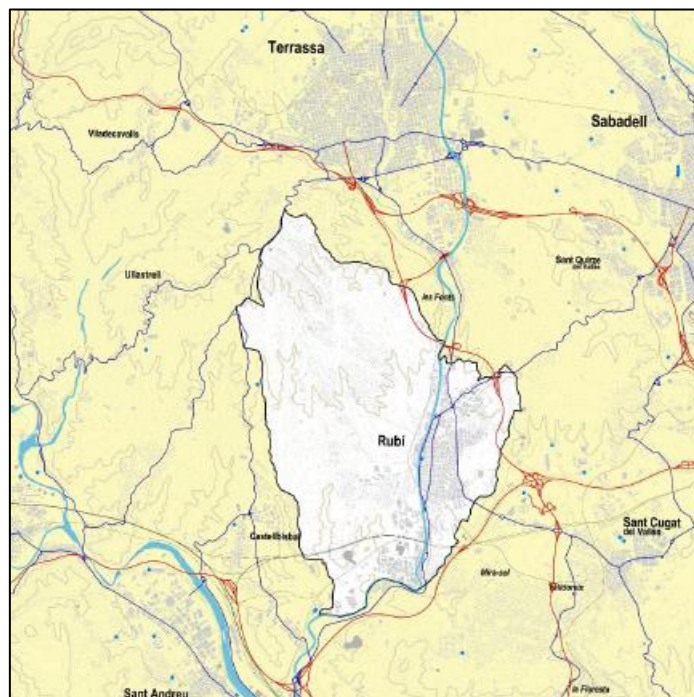
Tot i això, i per la seva qualitat tècnica, aquesta Memòria Social s'ha pres com a base per presentar algunes hipòtesis i projeccions de població i habitatge. D'aquesta manera, es pretén que el diagnòstic present, així com el Pla d'Acció que el desenvoluparà, serveixen de pont entre les normatives urbanístiques actuals i el proper POUM.

Finalment, cal destacar que la major part de les dades recollides en aquest document s'han obtingut a partir de fonts generades pel mateix Ajuntament. S'ha realitzat un esforç important per part dels tècnics municipals, per tal de fer l'anàlisi el més a prop possible a la realitat local. Sense la seva implicació aquest treball no hauria estat possible.

0.1.- ENMMARCAMENT DE RUBÍ A LA COMARCA DEL VALLÈS OCCIDENTAL

Aquesta descripció ha estat presa de diferents seccions de la Memòria d'ordenació del TR POUM.

El municipi de Rubí limita a nord amb Terrassa, a l'est amb Sant Quirze del Vallès, a l'oest amb Ullastrell i Castellbisbal i a sud amb Sant Cugat.



Font: Memòria ordenació TR POUM

La trama urbana de Rubí s'entén com una part del sistema de Terrassa i del sistema de Sabadell i com un nexa entre ambdós sistemes formant l'anella urbana del Vallès Occidental.

El creixement de Rubí en el seu conjunt i el creixement dels nuclis urbans veïns, ha generat un continu urbà que supera els límits municipals i que tendeix a consolidar-se.

Aquest continu es desenvolupa amb Castellbisbal, Sant Cugat i Terrassa:

- Continuitat amb Sant Cugat.

L'est del nucli urbà de Rubí està delimitat per la B-30/AP7 i la C-16. Les vies que les travessen són importants eixos de connexió entre les urbanitzacions de Can Vallhonrat i Mas Gener, al terme de Sant Cugat.

- Continuitat de teixits i polígons industrials amb Castellbisbal i el sistema urbà de Martorell.

Els polígons industrials situats a sud del municipi s'uneixen als polígons del terme municipal de Castellbisbal, i des d'aquests seguint la carretera B-150 s'enllaça amb el nucli de Castellbisbal i les urbanitzacions que hi ha al llarg d'aquesta carretera. Més endavant seguint la C-1413 s'arriba fins a Sant Andreu de la Barca i al sistema urbà de Martorell seguint l'eix del Llobregat. El congest del Llobregat configura un punt de ruptura entre l'espai industrial de la riera de Rubí i els polígons de Martorell.

- Continuïtat amb el sistema urbà de Terrassa.

En direcció nord la C-16 separa Rubí dels municipis de Sant Quirze del Vallès i de Terrassa. La travessen tres carreteres, la C-243, la BP-1503 fins a Terrassa i la C-1413 fins a Sant Quirze i Sabadell. L'eix de la riera de Rubí i de les Arenes constitueix un eix urbanitzat molt clar que arriba pràcticament fins més enllà del municipi de Matadepera.

El municipi de Rubí té una extensió de 3.229,72Ha (d'acord amb l'amidament del POUM) i, compta amb una població de **78.433** habitants (a 1 de gener de 2019).

En línies generals, al municipi es diferencien dos entorns dividits per la Riera de Rubí i la traça del sistema ferroviari. A sud, a est i als dos marges de la riera, s'hi troba el continu urbà, on l'ús residencial compacte s'estén fins el parc de Ca n'Oriol i el límit de terme municipal amb Sant Cugat del Vallès. En aquest àmbit s'hi ubiquen també els usos industrials, (principalment a nord-est i sud-oest), que envolten el casc urbà.

A nord i oest del municipi, la urbanització de baixa densitat ha colonitzat el territori, deixant lliures d'ocupació els espais oberts corresponents a la Serra de Can Riquer i Serra de l'Oleguera (oest) i la serra de Can Guilera a est.

Perspectiva històrica

Els assentaments de població més antics dels que es té constància a Rubí pertanyen a l'època dels ibers. A l'època dels romans també es té referència d'un assentament rural configurat per unes vint viles, de 15 persones cadascuna.

La documentació escrita més antiga de la que es disposa és de l'any 986. En aquests escrits, ja es menciona l'església de Sant Pere i el Castell. El poble de Rubí va anar creixent i configurant-se al voltant de l'església, constituint el que es coneixia com el barri de La Sagrera.

Cap al segle XVII Rubí s'expandeix ocupant els terrenys que correspondrien actualment amb la zona del carrer de Sant Pere i l'Avinguda de Francesc Macià. Aquest nou creixement de Rubí era conegut amb el nom del barri del "Pedró".

A finals del segle XVIII, el municipi comptava amb poc més de tres-cents habitants i el seu caire de població agrícola era molt fort. Cal esmentar que el moviment industrial no va fer la seva primera aparició a Rubí fins ben entrat el segle XIX.

Al segle XVIII s'inicià una tendència a l'augment de població que es va veure reforçada durant el següent segle XIX. La bonança econòmica, l'expansió del cultiu de la vinya i l'arribada de gent d'altres indrets, són els principals factors que van influir en aquesta línia ascendent de la població. L'augment va ser tant espectacular que l'any 1857 Rubí ja comptava amb gairebé tres mil habitants.

És durant aquests anys (1830) quan a Rubí comencen a aparèixer les primeres indústries, principalment tèxtils. A partir d'aquests barris inicials (La Sagrera i el Pedró), que constituïen el casc urbà de Rubí, es va anar generant l'expansió urbana del segle XIX, amb la construcció de cases, l'obertura de nous carrers, l'enderrocament de cases velles, etc. El creixement del segle

XIX fa que el govern municipal, proposi el pla urbanístic anomenat “Proyecto de Reforma, mejora y ensanche del pueblo de Rubí” (data de 1875).

L’any 1918 el ferrocarril va arribar a Rubí. El tren, junt amb les dues grans vies que s’havien obert a meitat del segle XIX (la carretera que anava de Gràcia a Manresa, que unia Rubí amb Terrassa, Sant Cugat i Barcelona per l’Arrabassada, i la carretera que unia Rubí amb Molins de Rei i Caldes de Montbui) garantien una bona comunicació amb les poblacions veïnes.

L’any 1935 es va presentar el pla urbanístic “Pla d’urbanització de la vila i entorns”, que estableix la descripció geomètrica d’uns possibles futurs carrers adaptant-se a la topografia existent. En aquest pla, la riera adquireix un paper d’eix central, ja que el pla preveia que Rubí creixés a banda i banda d’aquesta. El pla de l’any 1935, va marcar les línies de creixement de Rubí fins als anys 70.

Any	Població
1857	2.995
1860	3.137
1877	3.831
1900	4.400
1910	4.429
1920	5.239
1930	6.623
1936	6.730

Font: IDESCAT. Sèries històriques demogràfiques. Evolució de la població de fet

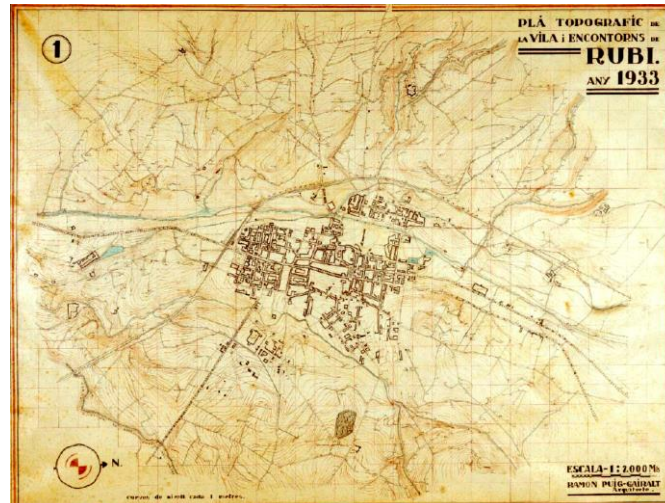


Fig. 11. PLA TOPOGRÀFIC DE RUBÍ – ANY 1933 / Font: Arxiu municipal

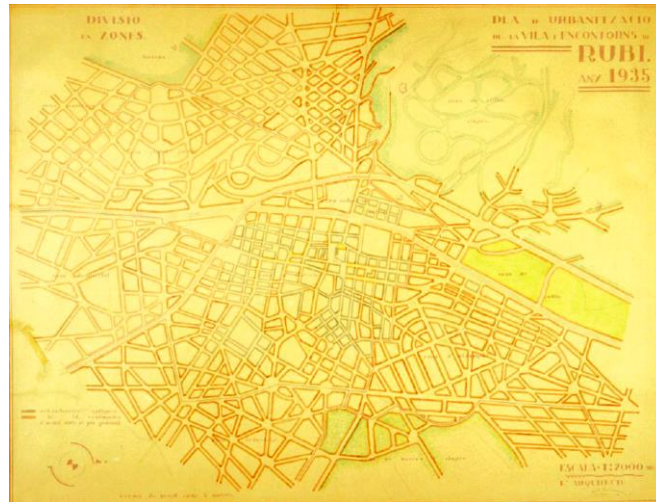
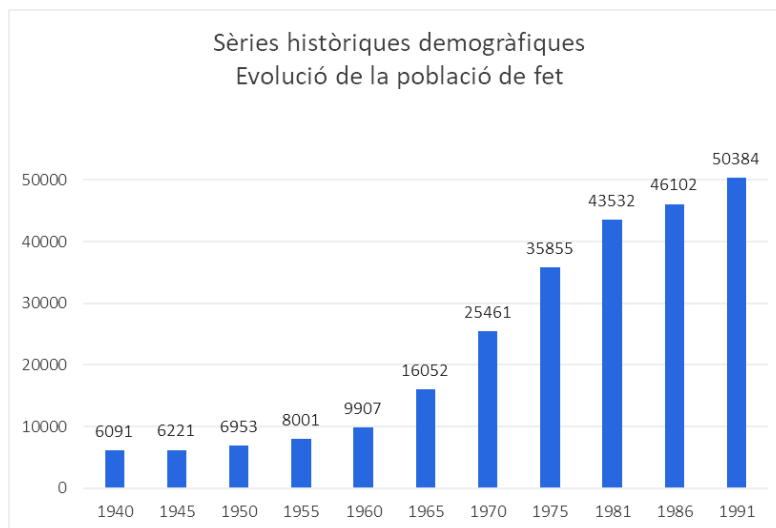


Fig. 12. PLA D'URBANITZACIÓ DE LA VILA I ENTORNS – ANY 1935 / Font: Arxiu municipal

L'any 1962 va ser l'any de la rierada, que va inundar completament el barri de la Riera (zona de l'Escardívol). La necessitat de reconstrucció del barri en un altre indret del poble, així com el fort creixement de la immigració que, com a altres municipis de Catalunya, es dona a Rubí durant els anys 60 va comportar un fort creixement de la ciutat, que es va traduir en un gran consum de sòl.

Durant aquells anys, es van construir barris com les Torres, El Pinar o el 25 de Setembre, que solucionaven els problemes de la demanda d'habitatge, però que no prestaven atenció a les mancances d'infraestructures, serveis i d'equipaments que hi havia al municipi.



Font: IDESCAT. Sèries històriques demogràfiques. Evolució de la població de fet

A la imatge següent (Etapas del creixement de Rubí) es pot apreciar el creixement que produït a Rubí des de l'any 1970 fins al 2004.

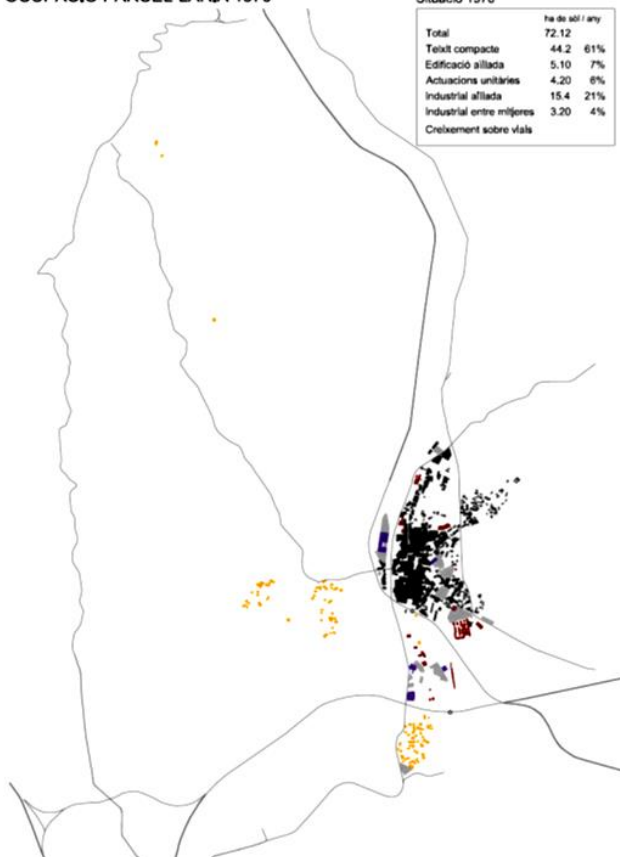
Primer amb un creixement intensiu del nucli urbà, paral·lel a la implantació perifèrica d'un important nombre de polígons industrials i, posteriorment amb la urbanització dispersa

reflectida en el conjunt d'urbanitzacions més o menys deficitàries d'infraestructures i equipaments públics.

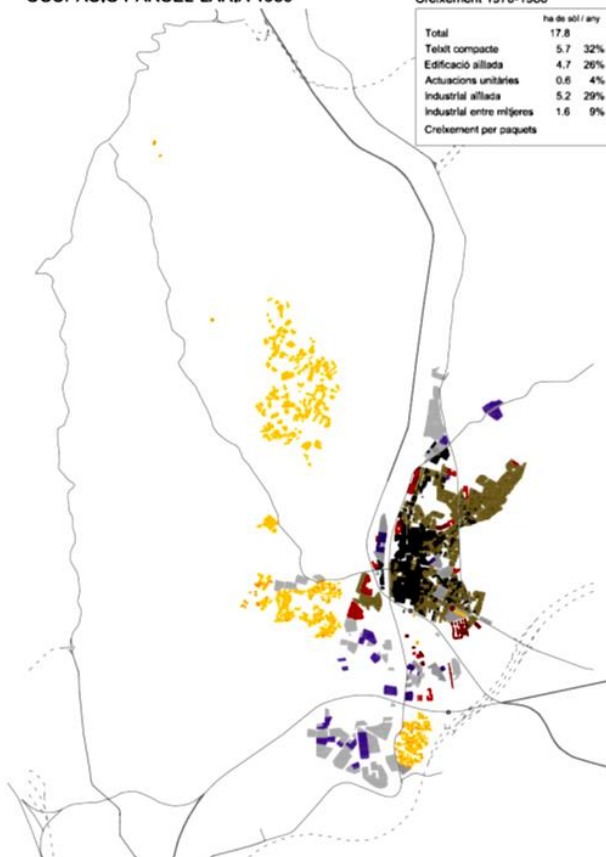
Els valors del creixement (en consum de sòl) d'aquest període són molt alts i responen a diversos moments i activitats:

- De 1970 a 1980 el creixement és de 17,8 Ha/any. No hi ha una activitat principal clara: el creixement es produeix a la indústria (38%), en actuacions unitàries (4%), en teixit compacte al casc urbà (32%), i a les urbanitzacions (26%) .(Dades extretes sense quantificar la part de les urbanitzacions, quan no es disposava de cartografia)
- De 1980 a 1994 el creixement és de 20,3 Ha/any. El creixement principal es produeix a les urbanitzacions (56%), i a la indústria (40%). El teixit compacte del casc urbà creix un 3%.
- De 1994 a 2004 el creixement s'ha moderat i és de 15,1 Ha/any. El creixement principal es produeix a la indústria (45%) i a les urbanitzacions (41%). En aquest darrer període el casc urbà no ha tingut ampliacions notables però sí ha estat notable la substitució de les velles edificacions.

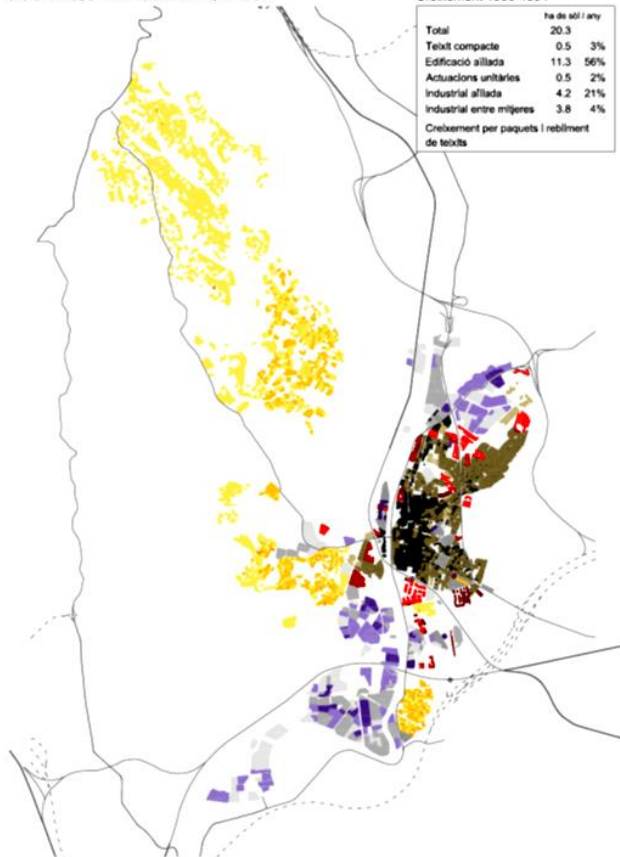
OCUPACIÓ PARCEL·LÀRIA 1970



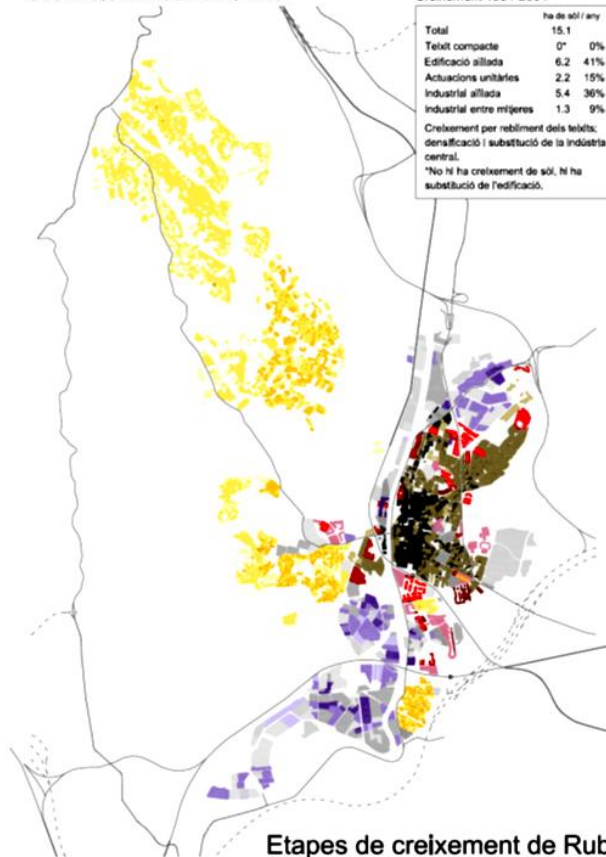
OCUPACIÓ PARCEL·LÀRIA 1980



OCUPACIÓ PARCEL·LÀRIA 1994



OCUPACIÓ PARCEL·LÀRIA 2004



Etapas de creixement de Rubí

0.2.- EMMARCAMENT DE RUBÍ A LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

El terme municipal de Rubí forma part de la Regió Metropolitana de Barcelona i llinda amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB). El municipi està situat al centre físic de la Regió, a l'encreuament de l'eix radial paral·lel al riu Llobregat i de l'eix longitudinal paral·lel al mar Mediterrani.

Dins el conjunt de ciutats de la Regió Metropolitana, Rubí (situada a uns 15km al nord-oest de Barcelona i a uns 8km de Terrassa i Sabadell) contribueix a la configuració d'un sistema de relacions i pols d'atracció a la perifèria. Aquest sistema constitueix una alternativa complementària al sistema central de Barcelona i el seu entorn immediat.



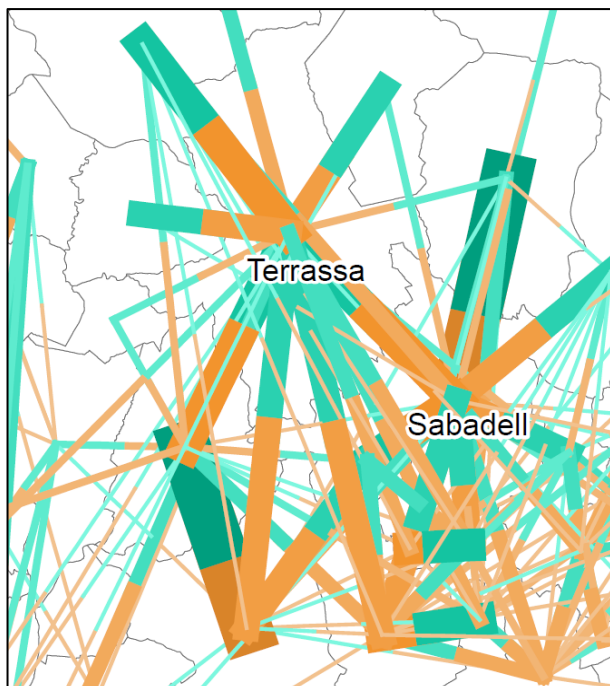
Font: Programa Hermes - Sistema d'Informació Socioeconòmica Local. Límit entre AMB i RMB

Aquesta ubicació implica que la ciutat està influenciada per dinàmiques molt similars a les de la AMB.

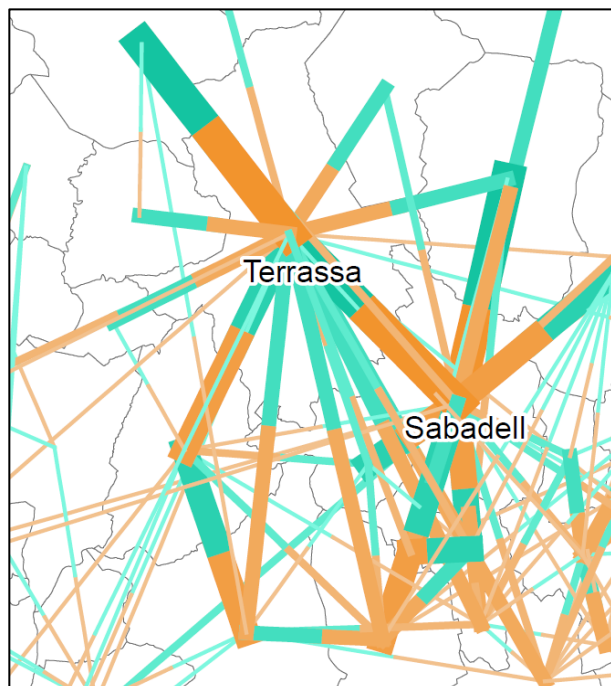
En termes de dinàmica de la població, Rubí és una ciutat receptora des de 2000. Tal com consta a l'estudi "Les migracions intermunicipals al territori metropolita de Barcelona, 2001-2015", un dels balanços migratoris més destacats és el de Sant Cugat del Vallès en direcció a Rubí. També destaca, com a conseqüència de l'arribada de la població de l'AMB al Vallès Occidental, l'emigració de rubinencs a Terrassa.

Les tres imatges següents mostren aquestes dinàmiques migratòries. Amb els anys el volum de població immigrant disminueix, però la tendència es manté inalterada.

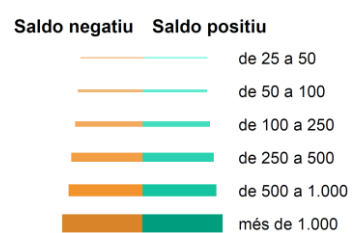
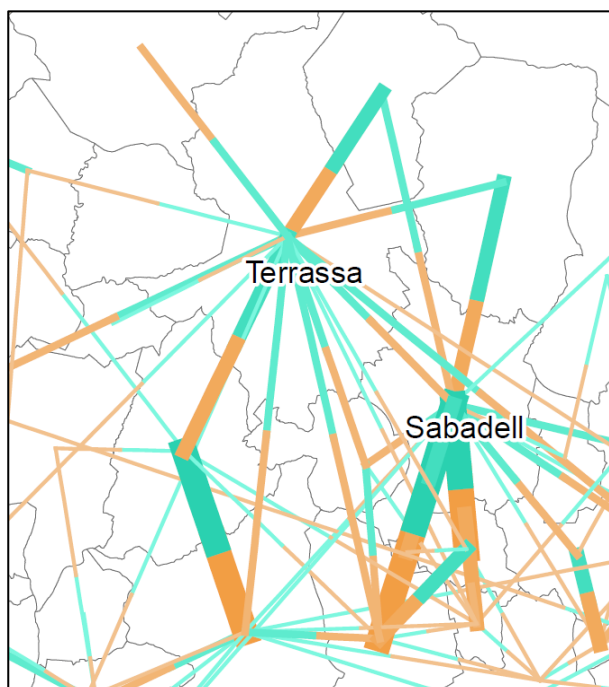
2001-2005



2006-2010



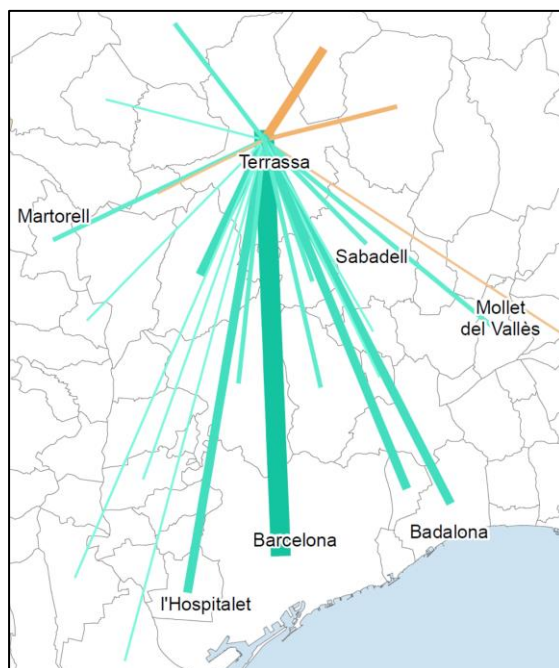
2011-2015



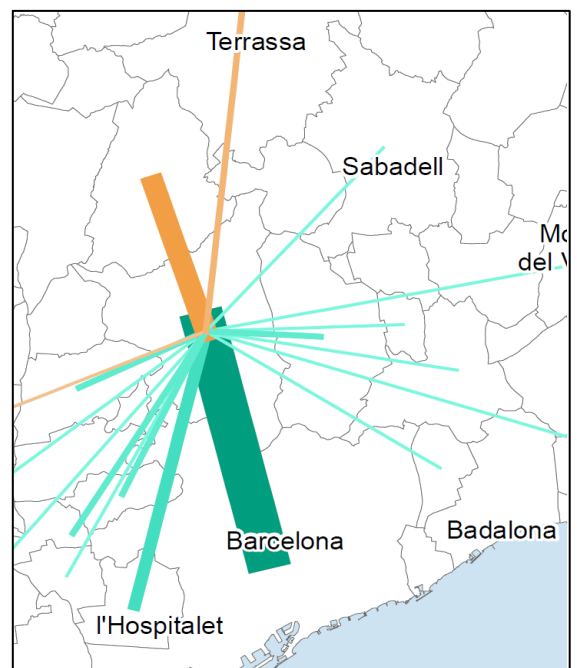
Com s'explica en l'estudi,

- existeixen una sèrie de municipis que actuen com a nuclis de recepció i/o expulsió de població migrant de l'àmbit al qual pertanyen. Aquests municipis, localitzats fora del territori de l'AMB (concretament, a la segona corona metropolitana) i que sovint són capitals comarcals, mostren un nivell d'interacció molt alt amb els municipis del seu entorn més proper. Amb aquests constitueixen el que aquí s'anomenen **constel·lacions municipals**. (són exemples Terrassa, Sabadell i Mollet del Vallès)
- s'observa la presència d'una sèrie d'eixos que coincideixen amb l'existència d'elements geogràfics i d'importantes vies de comunicació que afavoreixen o dificulten la mobilitat. Destaquen una gran quantitat de moviments a l'àmbit del Vallès Occidental per on passen la C-58 i l'AP-7 així com la continuació d'aquesta al Vallès Oriental. Els eixos destaquen per la seva importància en matèria industrial, la qual cosa significa que en aquests territoris es concentren un nombre molt important de llocs de treball que actuen com a portadors de població.
- s'observa una clara barrera entre el sud i el nord de la RMB. Barcelona, els nuclis de Terrassa i Sabadell i la línia imaginària que es forma unint aquests àmbits, actuen com a límits. Els municipis a una banda i altra d'aquesta zona central no presenten uns fluxos migratoris rellevants entre ells.
- en molts casos les expulsions de població són cap a les zones més allunyades del nucli metropolità central, és a dir, de dins cap a fora. Per exemple, Terrassa rep una sèrie de fluxos importants des de les zones més properes a aquest nucli central (Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat, Rubí, Cerdanyola, etc.) mentre que perd habitants cap a les zones més externes al centre metropolità (Vacarisses, Rellinars, Matadepera, Viladecavalls, Castellar del Vallès...).

TERRASSA 2011-2015



**SANT CUGAT DEL VALLÈS
2011-2015**

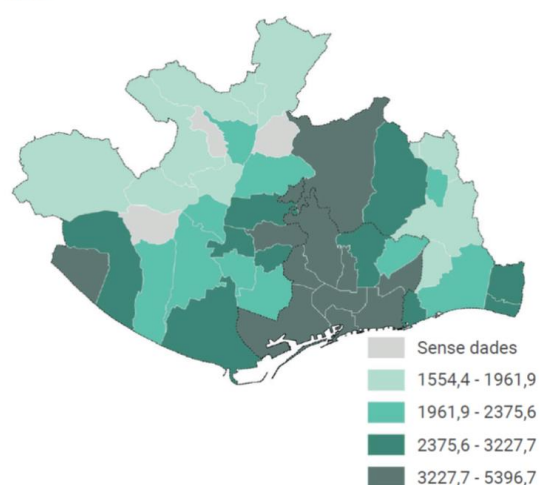


Un altre estudi de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, “L'habitatge a la metròpoli de Barcelona (2018)” desenvolupa l'evolució dels preus a l'AMB.

Mostra un clar augment del preu de l'habitatge, tant en compra com en lloguer, i l'esforç econòmic que suposa per a ingressos de 2,5 o 3,5 vegades el SMI – 2.146 i 3.005 euros nets per mes respectivament -.

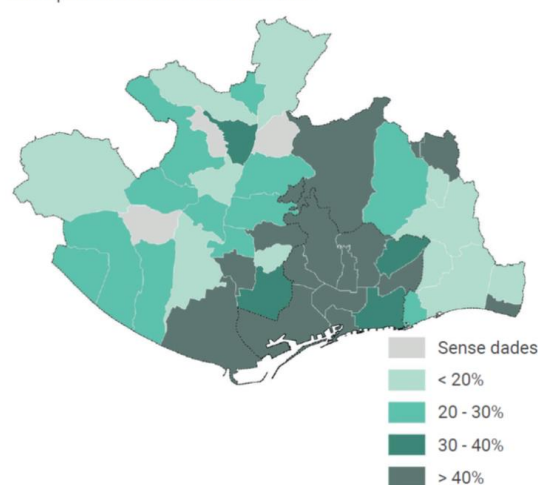
En tots els gràfics es veu una tendència d'augment de preus, i les dificultats per accedir a l'habitatge, dins de l'eix Barcelona – Sant Cugat. Aquesta tendència, unida al balanç migratori ja observat, condueix necessàriament a una tensió en els preus de Rubí.

Figura 4.9: Preu mitjà de compravenda d'habitatges de segona mà (€/m²). Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2018



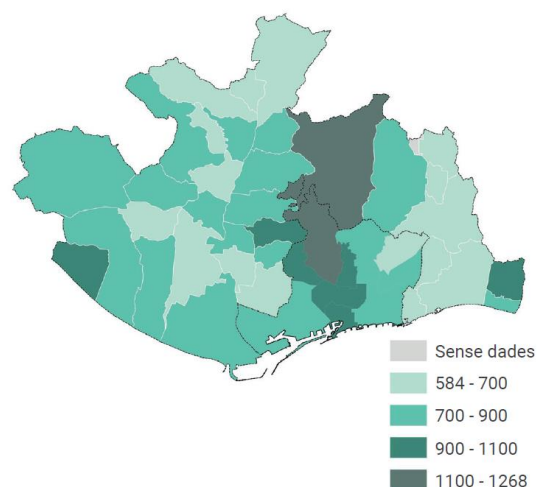
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors

Figura 4.10: Variació del preu mitjà compravenda d'habitatges de segona mà (en %). 2013/2014-2018. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona.



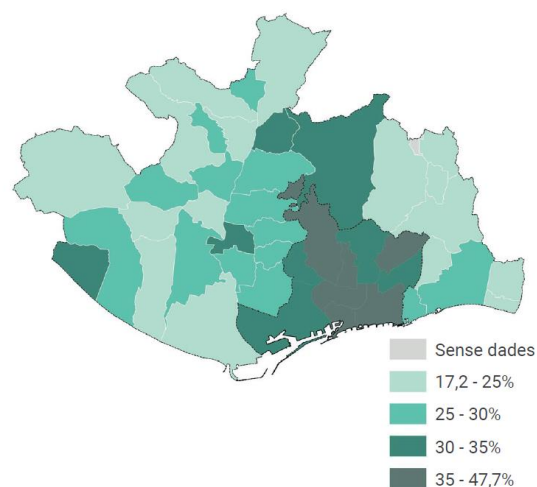
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors.

Figura 4.13: Preu mitjà de lloguer (€/mes). Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2018



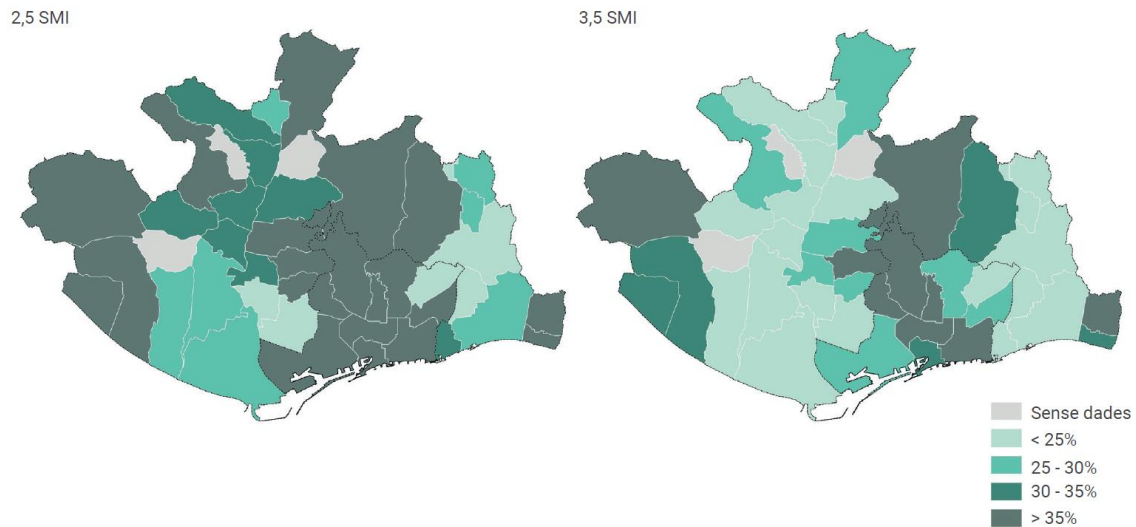
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Figura 4.14: Variació del preu mitjà de lloguer (en %). 2013/2014-2018. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona.



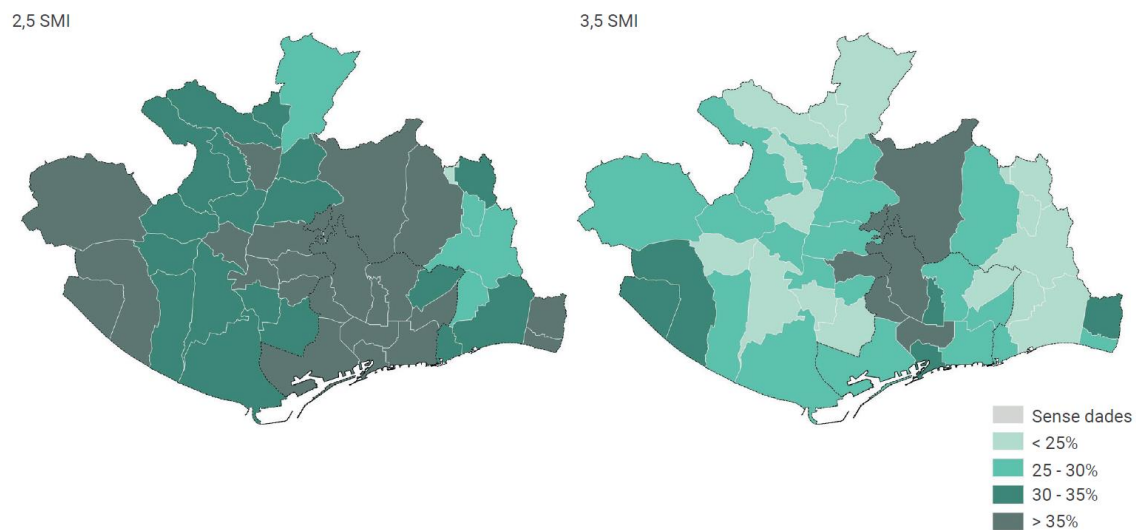
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Figura 5.4. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de segona mà segons ingressos de la llar. Quota hipotecària. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. Tercer trimestre 2018.



Font: Elaboració pròpia a partir de Ministerio de Fomento, Preu mitjà habitatge segona mà a partir de taxacions; Banc d'Espanya, Tipus d'interès; Asociación Hipotecaria Española, Indicadores de accesibilidad. Nota: S'han considerat els següents supòsits per calcular la quota anual del primer any: Relació préstec/valor del 80%, tipus interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per habitatge lliure (any 2018, 1,92%), termini mitjà hipoteca de la Asociación Hipotecaria Española (2018, 23,5 anys).

Figura 5.6. Esforç d'accés a un habitatge de lloguer d'una llar amb ingressos de 2,5 i 3,5 SMIs. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. Tercer trimestre 2018.



Font: Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Preus mensuals de lloguer a partir de fiances dipositades a l'INCASÒL.

L'estudi conclou que, per al conjunt de Catalunya, la RFDB per habitant s'ha incrementat el 38,2%, el preu mitjà de lloguer el 91,8% (2,4 vegades més), el preu mitjà de compravenda de segona mà el 93,9% (2,5 vegades més) i el d'obra nova el 118,5% (3,1 vegades més).

A més, assenyalava que les dificultats per accedir a l'habitatge son “un problema metropolità”. Accedir a un habitatge en propietat i en lloguer està lluny de les possibilitats de cada vegada més llars, fins i tot desplaçant-se en el territori metropolità:

Per accedir a un habitatge en propietat de segona mà:

- Una llar amb uns ingressos equivalents a 2,5 Salaris Mínims Interprofessionals (SMIs), és a dir, 2.146 € nets al mes, hauria de destinar, l'any 2018, el 42,9% d'aquestes remuneracions per pagar la quota anual de la hipoteca a l'àrea metropolitana de Barcelona. Això sempre que disposés d'uns estalvis de 83.603 €.
- Una llar amb 3,5 SMI (3.005 € nets al mes) hauria de destinar l'any 2018 el 30,7% d'aquesta assignació.
- Una llar que amb uns ingressos de 2,5 SMI volgués accedir a un habitatge en propietat de segona mà, i a canvi estigués disposada a canviar de lloc de residència, tan sols podria anar a 12 dels 33 municipis metropolitans i a un dels deu districtes de la ciutat de Barcelona.

Per accedir a un habitatge de lloguer:

- Una llar amb unes remuneracions de 2,5 SMI que, cal recordar, no pot accedir a un habitatge en propietat, hauria de destinar l'any 2018 el 41,2% d'aquestes assignacions per pagar el lloguer mitjà de l'àrea metropolitana de Barcelona.
- Les llars amb ingressos equivalents a 3,5 SMI haurien de destinar el 29,4% d'aquestes assignacions, just al límit del líndar del 30%.
- Una llar amb uns ingressos de 2,5 SMI només podria accedir a un habitatge de lloguer destinant menys d'un 30% d'aquestes remuneracions, en 5 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona i en cap districte de la ciutat de Barcelona.

1.- ANÀLISI DE LES CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ

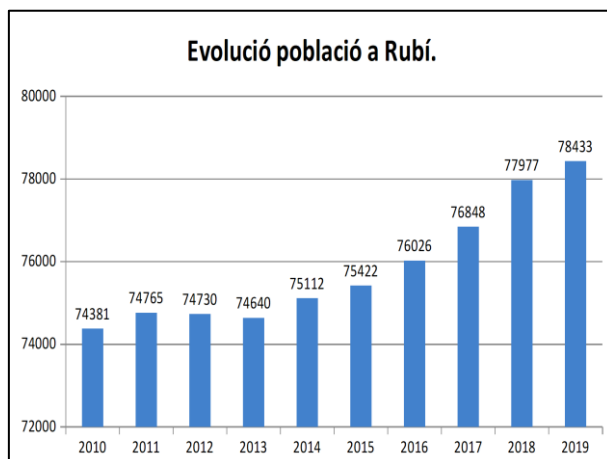
Aquesta secció té com a objectiu desenvolupar la descripció de les característiques demogràfiques del municipi que són rellevants per al coneixement aproximat de les necessitats i demandes potencials d'habitatge.

Per a això, són analitzades les característiques de la població de Rubí, la seva evolució, la distribució per sexes, grups d'edat, nacionalitat i distribució per districtes i barris. També les principals variables relacionades amb la caracterització dels moviments residencials intermunicipals dels darrer anys i la seva interrelació amb el mercat de l'habitatge.

ANÀLISI POBLACIÓ A RUBÍ					
Evolució de la població		Característiques de la població		Distribució de la població per districtes i barris	
Creixement poblacional		Població per gènere		Població per districtes	
Rubí	Vallès Occidental	per gènere	per grups d'edat	per grups d'edat	per nacionalitats
Components del creixement poblacional		Població per grups d'edat		Població per barris	
creixement natural	creixement migratori	Població per nacionalitats		creixement poblacional	pes poblacional

1.1.- EVOLUCIÓ Y CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ

A Rubí a data 24 de març de 2019 hi havia un total de 78.433 de persones empadronades. En referència a l'evolució en els darrers 10 anys, la població de Rubí ha evolucionat de la manera que mostra el següent gràfic:



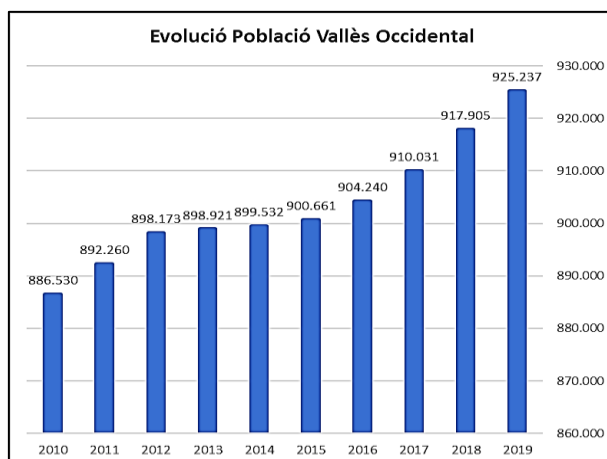
Font: IDESCAT

Els darrers anys estudiats, l'evolució de la població ve marcada per dues tendències ben diferenciades.

- Un període d'abans de la crisi econòmica iniciada al 2007, a on les taxes anuals de creixement es situaven al voltant del 3%, i
- un període d'immersió en la crisi amb una tendència decreixent fins arribar a valors negatius (2013-2014) per repuntar a partir de 2015.

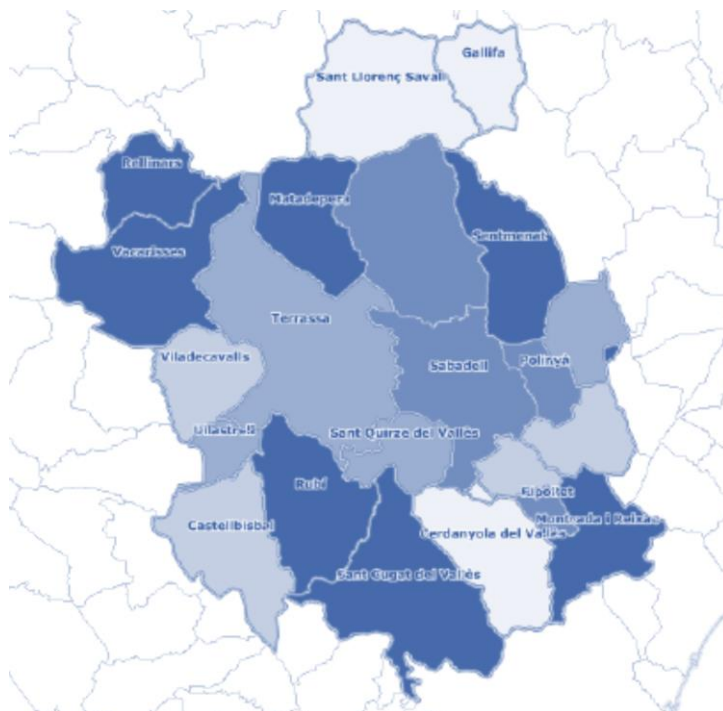
Aquesta tendència de recuperació des de 2015 s'ha consolidat en els últims 4 anys, augmentant la població a una taxa de 1,2% anual de mitjana.

A la comarca del Vallès Occidental, i després de la fase d'estancament entre 2012 i 2015, la població ha arribat fins als 925.237 habitants, experimentant un creixement positiu però més baix que en Rubí, amb un ritme mitjà anual del 0,68%.



Font: IDESCAT

No obstant això, aquesta evolució en la recuperació poblacional dels últims 4 anys no ha estat la mateixa a tota la comarca.



Font: Sistema d'Informació Socioeconòmica Local SITMUN - Hermes

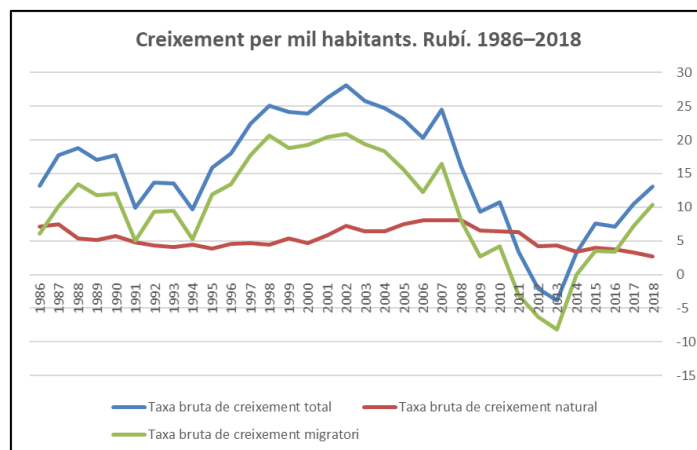
Com es pot veure, dins de la comarca destaquen els creixements de Montcada i Reixac (5,42%), Rubí (3,93%) i Sant Cugat (3,62%), per sobre de Sabadell (2,81%) i Terrassa (2,48%).

Les dues primeres, juntament amb Cerdanyola i Ripollet, no són només part del Vallès Occidental, sinó que estan integrades a l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), amb tendències molt marcades per la proximitat immediata de la capital. Sabadell i Terrassa són les capitals de la comarca, configurades com a pols d'atracció del Vallès Occidental.

En el període 2015-2019, el pes de la població de Rubí a la regió ha canviat amb prou feines (al voltant del 8,4%). No obstant això, va representar el 12% del creixement de la població del Vallés Occidental.

1.2.- COMPONENTS DEL CREIXEMENT POBLACIONAL

Els elements que conformen el creixement d'una població són dos, el creixement natural o la diferència entre naixements i morts, i el creixement migratori, com saldo entre emigració i immigració. Si ens fixem en la seva evolució observem com el creixement natural perd transcendència respecte al migratori, tal com mostra el següent gràfic:

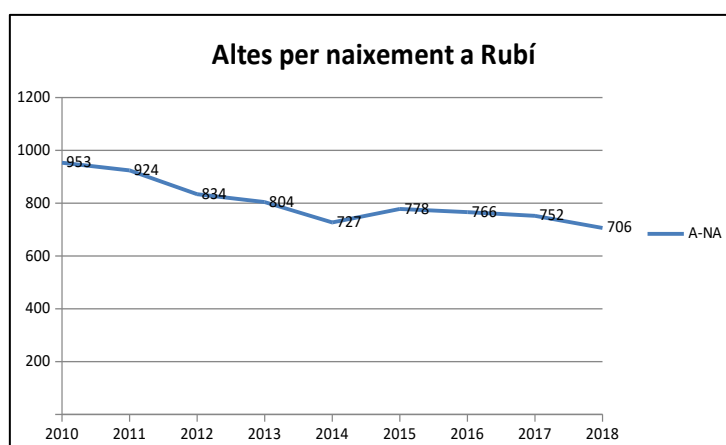


Font: dades IDESCAT

Creixement natural

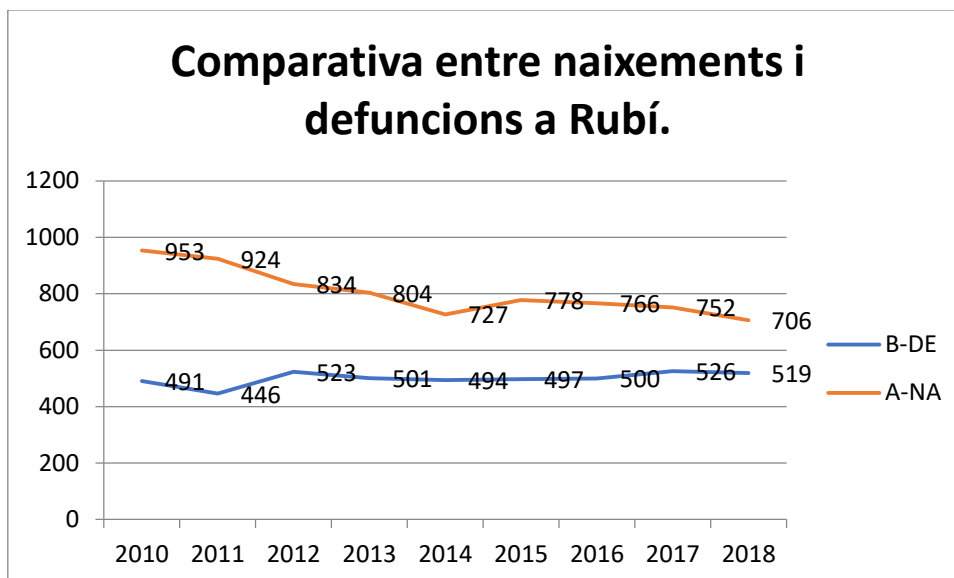
En aquest sentit la fotografia de Rubí mostra una tendència de caiguda en el nombre de naixements, caiguda visible des de l'any 2010, quan van néixer més de 950 infants a la ciutat, concretament 953, xifra que ha anat decaient fins als poc més de 700 naixements del any 2018.

Aquestes xifres mostren suposa una caiguda de gairebé un 26% en el període de 8 anys.



Font: Ajuntament de Rubí

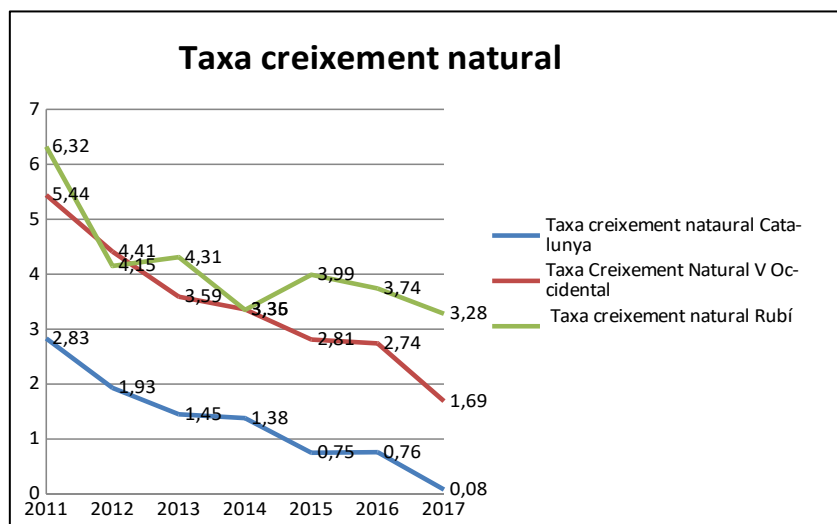
Si comparem el nombre de naixements a la nostra ciutat amb el nombre de baixes per causa de defunció, es pot comprovar que la diferència s'ha anat reduint els darrers anys, com mostra el següent gràfic:



Font: Ajuntament de Rubí

Aquestes xifres mostren una caiguda de la taxa de creixement vegetatiu natural, dada que s'obté de restar el nombre de defuncions al nombre de naixements i dividir el resultat per la població total, i que ens mostra una caiguda continuada des del 0,63% de l'any 2011, xifra que demogràficament ja es considerada baixa, fins al 0,23% del any 2018.

Si comparem el creixement natural brut entre Catalunya, V Occidental i Rubí, el gràfic sortint és el següent:



Font: IDESCAT

La imatge mostra com al llarg dels darrers anys la taxa ha anat caient en tots 3 casos, però d'una forma molt més pronunciada en el conjunt de Catalunya, on l'any 2017 la taxa gairebé es trobava a 0, el que pot comportar que actualment aquesta ja pot ser negativa. Dels 3 casos Rubí és el cas amb una taxa més alta de creixement natural.

Tot i aquesta caiguda continuada de la taxa de creixement a Rubí, és la ciutat de Catalunya amb una major taxa de fills per dona.

Segons l'estadística d'indicadors urbans de l'INE, publicada el 26 de maig de 2020 amb 2017 com a any de referència, Rubí és el novè municipi de l'Estat amb la major taxa de fills per dona, al voltant de 1,5, que pot explicar el creixement sostingut que la població més jove està experimentant en els últims anys, tal com es pot veure a la següent taula

Lista ciudades según número medio de hijos por mujer. Año 2017			
Mayor número medio de hijos		Menor número medio de hijos	
Melilla	2,27	San Cristóbal de La Laguna	0,95
Ceuta	1,75	Santa Cruz de Tenerife	0,99
Lorca	1,66	Palmas de Gran Canaria, Las	1,00
Línea de la Concepción, La	1,65	Gijón	1,01
Parla	1,58	Telde	1,01
Almería	1,56	Avilés	1,05
Cartagena	1,55	Cádiz	1,05
Sanlúcar de Barrameda	1,51	Ferrol	1,05
Rubí	1,50	Oviedo	1,05
Manresa	1,50	Torrelavega	1,05
Santa Coloma de Gramenet	1,49	Ourense	1,06
Rivas-Vaciamadrid	1,49	Coslada	1,07
Algeciras	1,49	Cerdanyola del Vallès	1,09
Reus	1,48	Vigo	1,09
Murcia	1,48	Benidorm	1,10

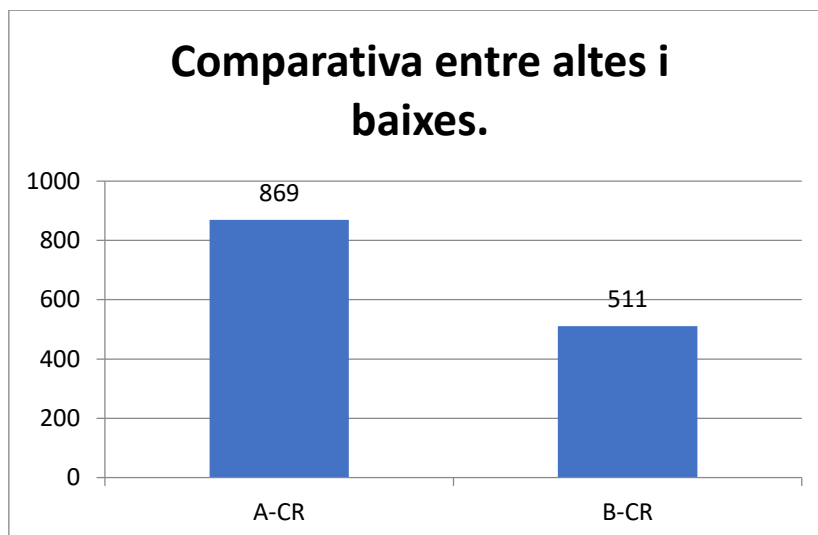
Font: INE. Boletín de Indicadores Urbanos.

Creixement migratori

Les poblacions no són compartiments estancs, existeixen moviments migratoris constants, migracions entre poblacions properes i entre poblacions i contrades més llunyanes. En aquest sentit i per tal de comprovar les evolucions poblacionals a la nostra ciutat és important tractar els fluxos migratoris viscuts. Es a dir avaluar si marxa més gent a altres poblacions des de Rubí o al revés la població que arriba a Rubí és més nombrosa que la que marxa.

Observant les dades extretes del padró comprovem que durant els primers mesos d'aquest any el nombre de persones que han arribat a Rubí procedents d'altres poblacions és superior al nombre de ciutadans que han marxat de Rubí.

El gràfic mostra com les altes per canvi de residència és un 70% més elevades que les baixes, el que suposa que han arribat a Rubí més ciutadans procedents d'altres poblacions que al contrari. Aquesta és una tendència que s'ha mantingut al llarg dels darrers anys, quan s'ha produït un creixement migratori continuat:



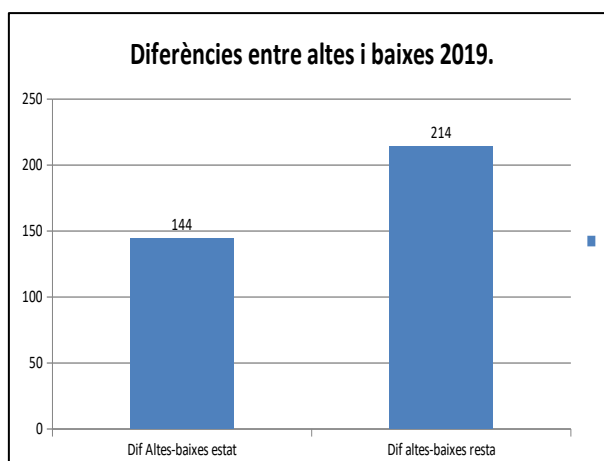
Font: Ajuntament de Rubí

Com es pot veure al gràfic, amb major o menor intensitat, la gent arribada a Rubí ha estat més nombrosa que la que ha marxat.

Si ens fixem, en un primer estadi, la procedència de les persones que han estat donades d'alta al padró de la nostra ciutat procedents d'altres llocs, observem que el país d'on més gent procedeix és Espanya, amb un total de 637 altes de les 869. A part de les altes procedents de l'Estat els casos més nombrosos són els procedents de Colòmbia, El Marroc i Hondures, i cal destacar que sense tenir en compte Espanya, comptabilitzem un total de 42 estats diferents de procedència de nous ciutadans rubinencs.

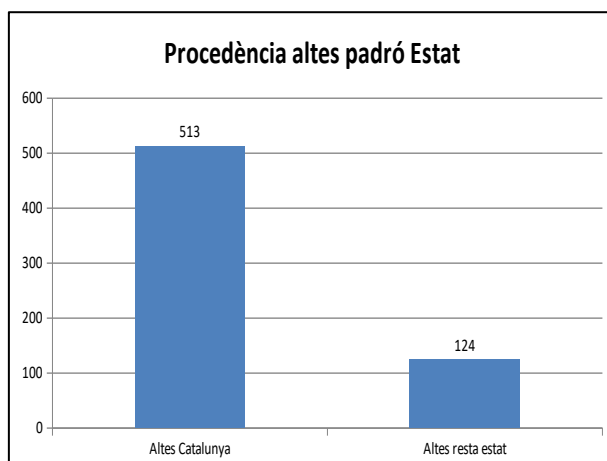
En els casos de la baixa per canvi de residència del padró observem que el pes de l'estat espanyol és més important que en el cas de les altes, doncs 493 de les 511 baixes han tingut com a destí alguna població de l'estat espanyol. Les 18 baixes restants es reparteixen en 11 estats diferents, cinc europeus, cinc americans i un d'asiàtic.

Si fem la resta entre altes i baixes amb l'estat espanyol comprovem que el balanç és positiu en 144 persones, mentre que amb la resta de països el rèdit és positiu en 214 persones.



Font: Ajuntament de Rubí

En els casos de les altes procedents de l'Estat si baixem un esglaó més, i ens fixem en la província de procedència, comprovem que, com en certa mesura seria lògic, la més nombrosa és la de Barcelona, 451 dels 637, xifra que augmenta fins als 513 si comptabilitzem totes les províncies catalanes, que són les quatre més nombroses.



Font: Ajuntament de Rubí

Les Illes Balears són les que més persones han aportat amb 10 persones aquests mesos de l'any 2019, seguida de València i Granada, amb 8 i 7 nous ciutadans empadronats a Rubí. Les 99 altes restants procedeixen de la resta de províncies espanyoles.

Si encara baixem una mica més en aquest anàlisi, i ens fixem en les poblacions de la província de Barcelona d'on més nous ciutadans procedeixen les dades ens mostren que es segueix la tendència dels darrers anys i que són Sant Cugat del Vallès, Barcelona i Terrassa són les poblacions de procedència de més nous rubinencs i rubinenques, amb 110, 93 i 50 casos respectivament i que sumen 253 casos, el que representa el 56,10% del total d'altes procedents de la província de Barcelona. El 43,9% restant procedeixen de 56 altres poblacions.

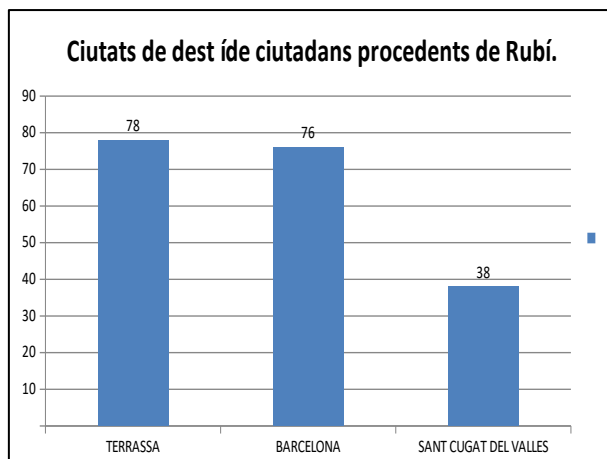
En el cas de les baixes per província comprovem que al llarg d'aquest any 2019 que aquestes tornen a ser poblacions de la circumscripció de Barcelona les que més ciutadans procedents de Rubí han rebut, concretament 386 dels 493 moviments cap a l'estat espanyol procedents de Rubí. Aquesta xifra representa un 78,30% del total de casos.

La gran diferència respecte a les altes en l'àmbit provincial, és que la segona província que més ciutadans procedents de Rubí rep, no és cap de les altres 3 de Catalunya, si no que és la Comunitat de Madrid, amb 15 casos. Les 3 següents províncies receptores de ciutadans procedents de Rubí al llarg del present any 2019 si que són les províncies catalanes, amb una suma de 36 persones, el que fa que 422 persones que han causat baixa al padró d'habitants de la nostra ciutat per canvi de residència ho han fet cap a poblacions catalanes, el que suposa el 85,60% del total de moviments cap la resta de l'estat.

Si visualitzem les altes i baixes entre Rubí i la resta de poblacions catalanes observem que el saldo és positiu per a la nostra ciutat en 91 persones, mentre que amb la resta de l'estat el saldo és positiu en 53 persones.

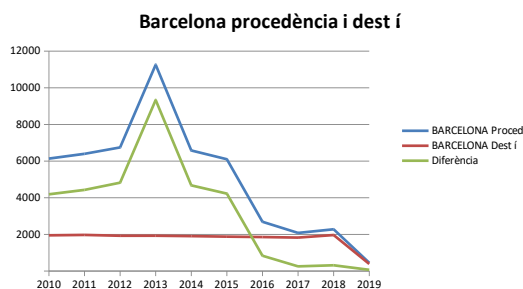
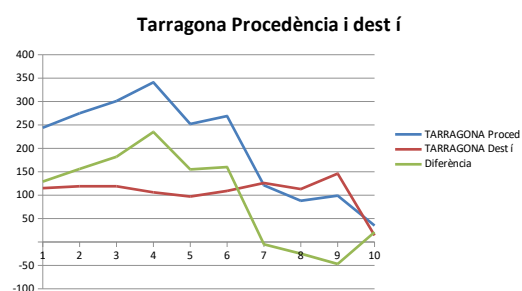
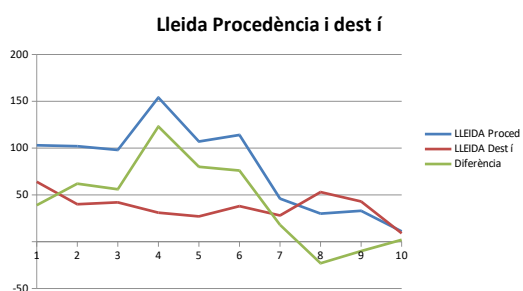
Si ens fixem en les baixes del padró per canvi de residència a nivell municipal observem que els 3 municipis que més ciutadans procedents de Rubí coincideixen amb les poblacions d'on més

nous ciutadans han arribat a la nostra ciutat al llarg dels darrers mesos, tot i que invertint les posicions, doncs és Terrassa la que més ciutadans han rebut des de la nostra ciutat, amb 78 casos, seguida de Barcelona amb 76 nous ciutadans procedents de Rubí, mentre que 38 persones han marxat de Rubí per anar a Sant Cugat del Vallès.



Aquestes dades mostren que el saldo amb una de les capitals de la nostra comarca és negatiu per a Rubí en 28 persones, mentre que el saldo és positiu en els casos de Barcelona i Sant Cugat del Vallès en 17 i 72 persones respectivament. Una possible explicació d'aquest fenomen és el fet que el preu de l'habitatge és lleugerament superior a preus de la ciutat de Terrassa, com a conjunt, mentre que són sensiblement inferiors a les altres 2 poblacions.

Si ens fixem en l'evolució de les altes i baixes migratòries que ha sofert la nostra ciutat al llarg dels darrers anys, concretament per províncies, les catalanes per separat cadascuna, i la resta de les províncies espanyoles en conjunt, comprovem que amb diferències substancials numèricament en cada cas, existeixen similituds molt importants els moviments, com es veu en els següents gràfics:

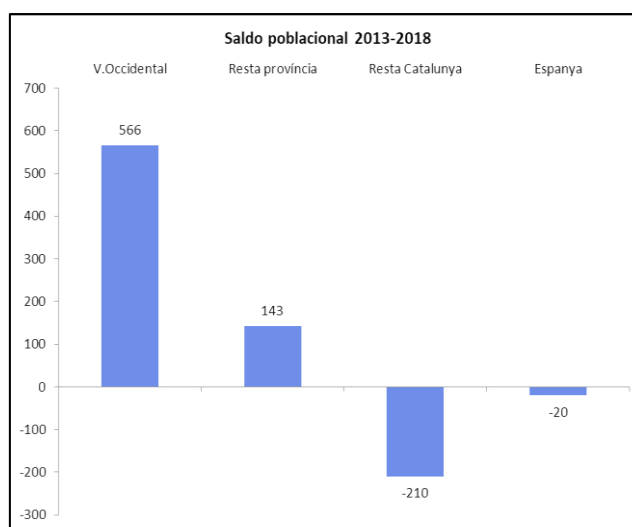


En tots els casos comprovem com fins a l'any 2013 Rubí va ser un receptor de ciutadans procedents de les diferents contrades, amb unes xifres que anaven creixent any rere any. A partir de l'any 2014 el nombre de ciutadans que arriben han anat disminuint progressivament.

Per contra els casos de ciutadans que han marxat a altres zones de l'estat s'ha mantingut al llarg dels darrers anys, o sense viure unes fluctuacions tant importants com en el cas de les arribades, fet que ha comportat que el saldo positiu s'hagi anat reduint els darrers anys, i fins i tot, exceptuant el cas de la província de Barcelona, l'any 2018 el saldo va ser negatiu en tots els casos.

Aquestes dades mostren una tendència, i que necessitaria ser analitzada, i és que els anys de la crisi econòmica Rubí va ser una ciutat receptora de nous ciutadans de les diferents zones de l'estat.

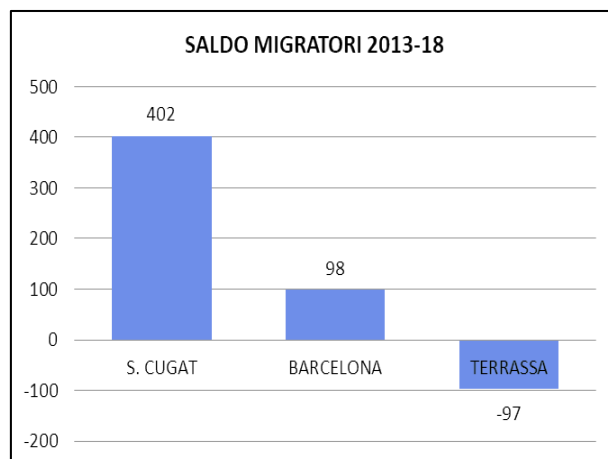
Els darrers anys, concretament 2013-2018, el creixement poblacional que ha tingut Rubí ha estat sobretot per l'arribada a la ciutat de nous ciutadans procedents d'altres poblacions i territoris, tot i que aquesta procedència ve donada sobretot des de poblacions de la mateixa comarca del Vallès Occidental i de l'estranger. El saldo amb la resta de la província de Barcelona també és positiu, però amb un nombre més reduït. Per contra el saldo amb la resta de Catalunya i amb el conjunt de l'Estat ha estat negatiu, tal com es podrà observar en el següent gràfic:



Font: Ajuntament de Rubí

Cal destacar en aquest punt que només parlem amb dades referents a fluxos dins de l'Estat, i no es contenen els nous ciutadans procedents de països estrangers, amb qui el saldo és positiu.

Si ens fixem d'una forma més concreta en aquelles poblacions amb qui s'han viscut un major moviment migratori els darrers anys, observem que hi ha sobretot una població que ha enviat un major nombre de nous ciutadans a Rubí, i que és la ciutat veïna de Sant Cugat, amb qui el saldo ha estat positiu en més de 400 persones. A continuació, però a una distància important estaria Barcelona, amb un saldo positiu una mica inferior a 100 persones. A l'altre extrem trobem la co-capital comarcal, Terrassa, que al llarg d'aquests anys ha rebut gairebé 100 ciutadans més de Rubí que no pas els que han fet el trajecte contrari:

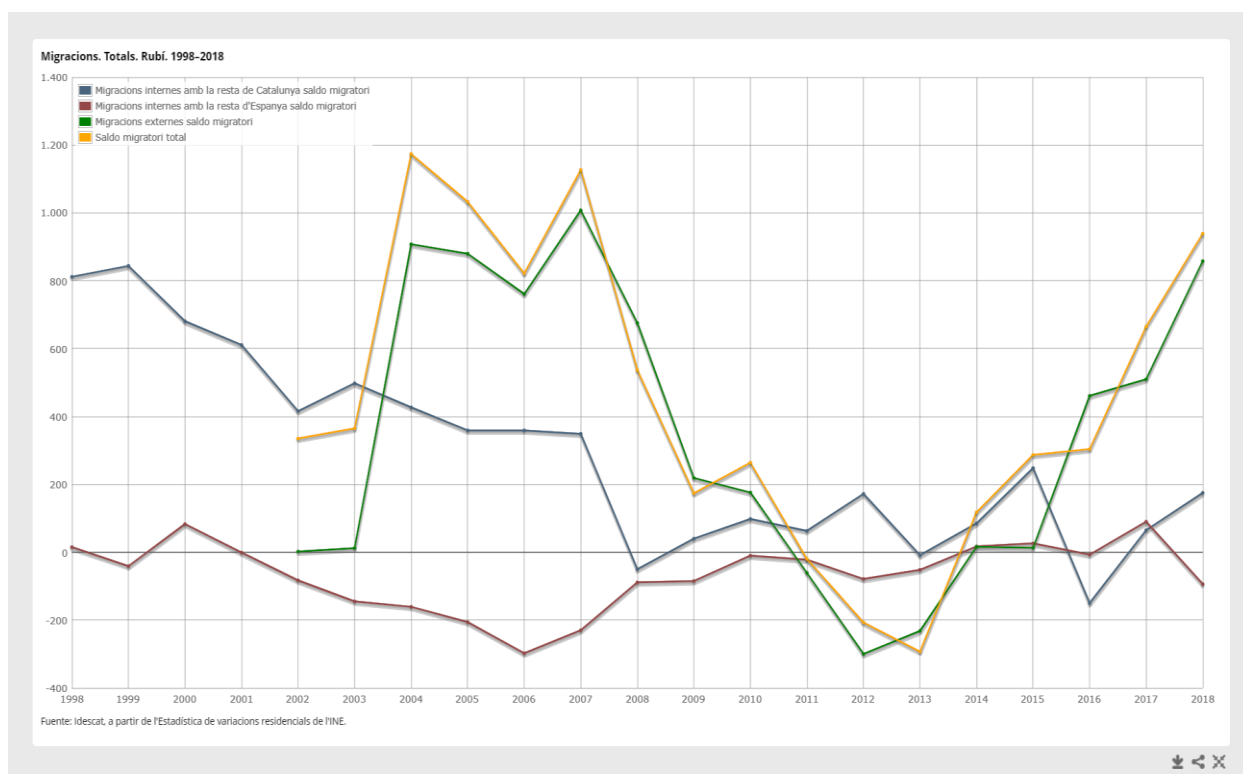


Font: Ajuntament de Rubí

Si unim el saldo extern a l'evolució del saldo migratori intern que s'ha produït en els últims anys, podem veure el pes que cada tipus de migració ha suposat per al total del saldo migratori:

Migracions. Totals Rubí																					
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Migracions internes																					
amb la resta de Catalunya																					
immigracions	2.367	2.111	1.922	2.316	2.161	2.100	2.326	2.241	2.285	2.247	2.305	2.627	2.868	2.705	2.741	2.513	2.224	1.846	1.872	1.925	1.788
emigracions	2.192	2.046	2.072	2.068	2.076	2.109	2.154	2.178	2.187	2.207	2.355	2.278	2.509	2.346	2.314	2.015	1.808	1.235	1.191	1.081	976
saldo migratori	175	65	-150	248	85	-9	172	63	98	40	-50	349	359	359	427	498	416	611	681	844	812
amb la resta d'Espanya																					
immigracions	409	477	424	505	496	451	495	531	566	540	618	579	456	420	464	400	397	360	349	249	259
emigracions	503	387	431	479	479	503	574	553	576	625	707	809	754	626	625	545	480	361	266	290	244
saldo migratori	-94	90	-7	26	17	-52	-79	-22	-10	-85	-89	-230	-298	-206	-161	-145	-83	-1	83	-41	15
Migracions externes																					
immigracions	1.175	997	748	578	531	455	461	641	655	831	1.374	1.438	1.134	941	940	91	37	27	28	6	112
emigracions	317	487	287	565	515	687	761	702	479	612	698	430	373	61	32	79	35	..	..	..	..
saldo migratori	858	510	461	13	16	-232	-300	-61	176	219	676	1.008	761	880	908	12	2	..	..	..	..
Saldo migratori total	939	665	304	287	118	-293	-207	-20	264	174	537	1.127	822	1.033	1.174	365	335	..	..	..	..
Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.																					
(..) Dada confidencial, amb baixa fiabilitat o no disponible.																					

Portant aquestes xifres a una representació gràfica, es pot apreciar que l'element que té el major pes en l'evolució del saldo total migratori de Rubí (positiu o negatiu a cada moment) és el derivat de les migracions de persones estrangeres.

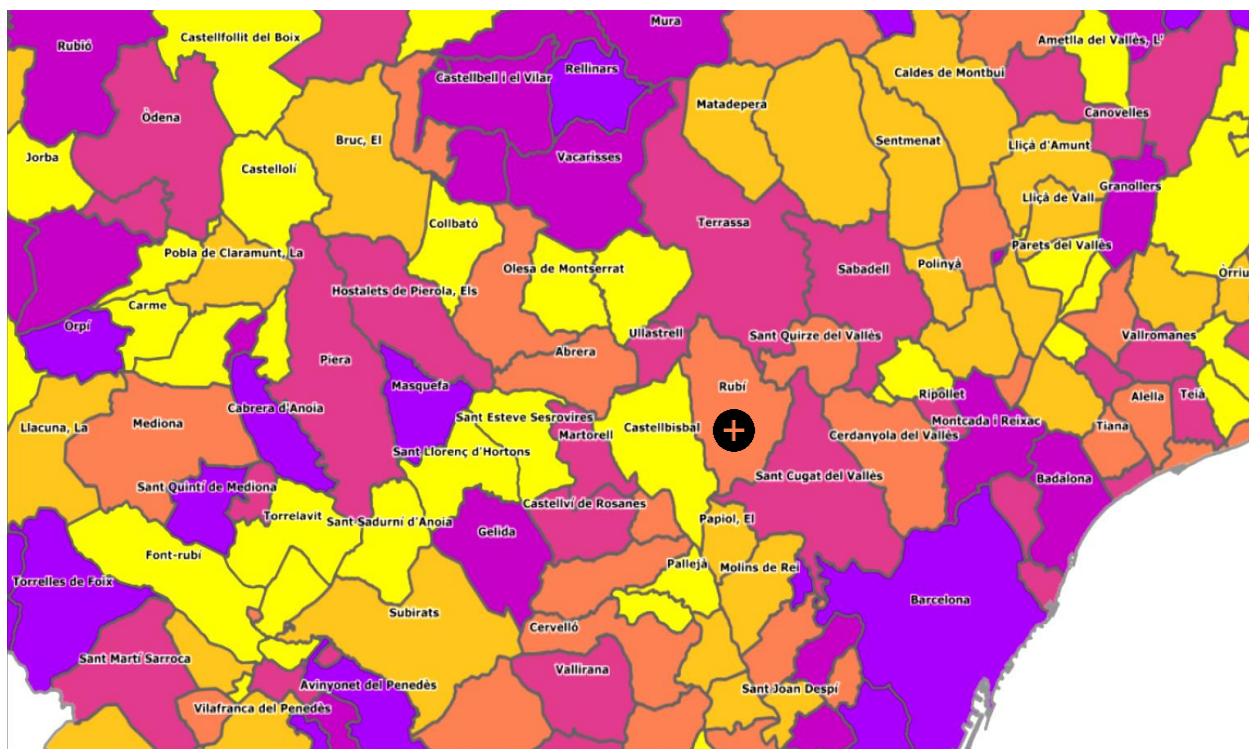


Encara que en termes globals les entrades i sortides dels estrangers no són els més elevats, són els que més contribueixen al creixement poblacional. No obstant això, queda per veure si són els que millor consoliden la població. Com ja es va veure en la crisi econòmica de 2007, que va desplegar els seus efectes més adversos fins a 2013, la població estrangera emigra en períodes de destrucció de l'ocupació com un dels grups més afectats. En el cas de Rubí, l'emigració estrangera va resultar en un balanç d'immigració negatiu durant 2011, 2012 i 2013, que no va poder ser compensat pel creixement natural, resultant en una lleugera pèrdua de població per Rubí durant aquest període.

Pel que fa a l'impacte que aquest saldo migratori té sobre Rubí, com una localitat situada en una comarca que està clarament rebent població estrangera en edat de treballar, podem estimar que és de naturalesa moderada, si el posem en comparació amb la resta de les ciutats del Vallès Occidental.

Això es deu al fet que tant el saldo migratori per mil habitants com la ràtio d'immigració externa no es troben entre els més alts.

En aquest sentit s'entén com Saldo migratori per mil habitants (2018) la diferència entre la immigració (altes en el padró municipal d'habitants) i l'emigració registrada (baixes en el padró municipal d'habitants) en un període definit. El saldo migratori és positiu si la immigració supera la emigració i negatiu si l'emigració és més elevada que la immigració.



Àmbit: Comarca del Vallès Occidental		Any: 2018
Codi Ine	Municipi	Total
08904	Badia del Vallès	0,22
08252	Barberà del Vallès	0,79
08051	Castellar del Vallès	0,95
08054	Castellbisbal	0,58
08266	Cerdanyola del Vallès	1,41
08087	Gallifa	3,52
08120	Matadepera	1,06
08125	Montcada i Reixac	2,26
08156	Palau-solità i Plegamans	1,56
08167	Polinyà	1,09
08179	Rellinars	3,93
08180	Ripollet	1,82
08184	Rubí	1,63
08187	Sabadell	1,95
08205	Sant Cugat del Vallès	2,11
08223	Sant Llorenç Savall	1,64
08238	Sant Quirze del Vallès	1,47
08260	Santa Perpètua de Mogoda	1,15
08267	Sentmenat	1,30
08279	Terrassa	1,89
08290	Ullastrell	1,83
08291	Vacarisses	2,84
08300	Viladecavalls	0,49
TOTAL		1,72

S'observa que el saldo migratori per cada 1.000 habitants de Rubí (1,63) no és tan alt com el de Montcada, Sant Cugat, Sabadell o Terrassa. Rubí té, en teoria, menys capacitat d'atracció que altres municipis de la comarca, i està per sota de la mitjana del Vallès Occidental.

D'altra banda, si ens fixem en la composició d'aquest balanç migratori, estès entre la migració interna i externa, podem anar a la ràtio d' **immigració externa**, entesa com la relació entre la immigració exterior de fora de l'estat Espanyol i de la immigració interna dins de l'estat espanyol. Fórmula: (Immigració exterior / Immigració interior) *100

Àmbit: Comarca del Vallès Occidental Any: 2018		
Codi Ine	Municipi	Total
08904	Badia del Vallès	14,00%
08252	Barberà del Vallès	19,69%
08051	Castellar del Vallès	16,61%
08054	Castellbisbal	23,19%
08266	Cerdanyola del Vallès	49,31%
08087	Gallifa	20,00%
08120	Matadepera	10,92%
08125	Montcada i Reixac	44,16%
08156	Palau-solità i Plegamans	19,19%
08167	Polinyà	17,01%
08179	Rellinars	4,35%
08180	Ripollet	44,80%
08184	Rubí	42,33%
08187	Sabadell	52,49%
08205	Sant Cugat del Vallès	60,38%
08223	Sant Llorenç Savall	14,84%
08238	Sant Quirze del Vallès	15,33%
08260	Santa Perpètua de Mogoda	37,33%
08267	Sentmenat	10,40%
08279	Terrassa	58,11%
08290	Ullastrell	6,62%
08291	Vacarisses	7,68%
08300	Viladecavalls	8,19%
TOTAL		44,00%

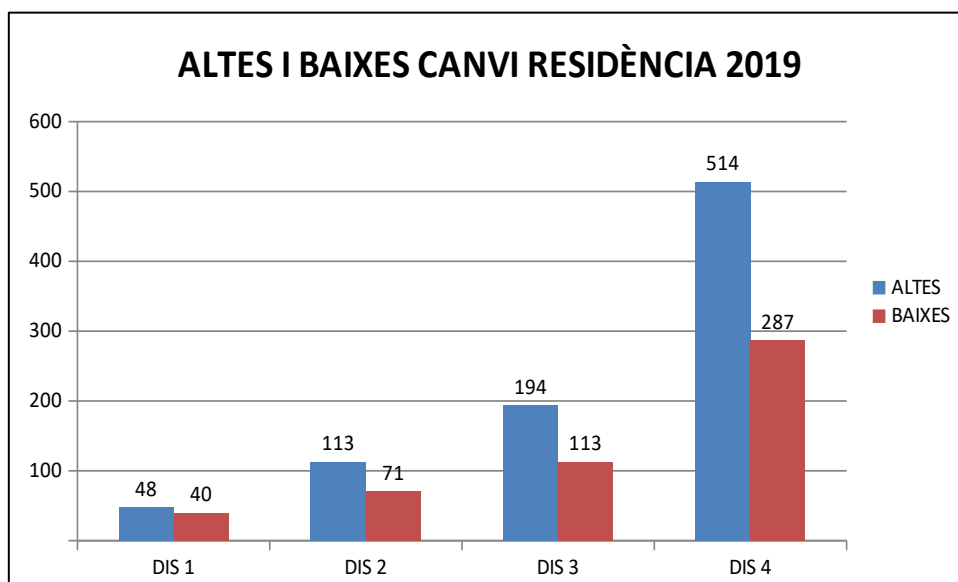
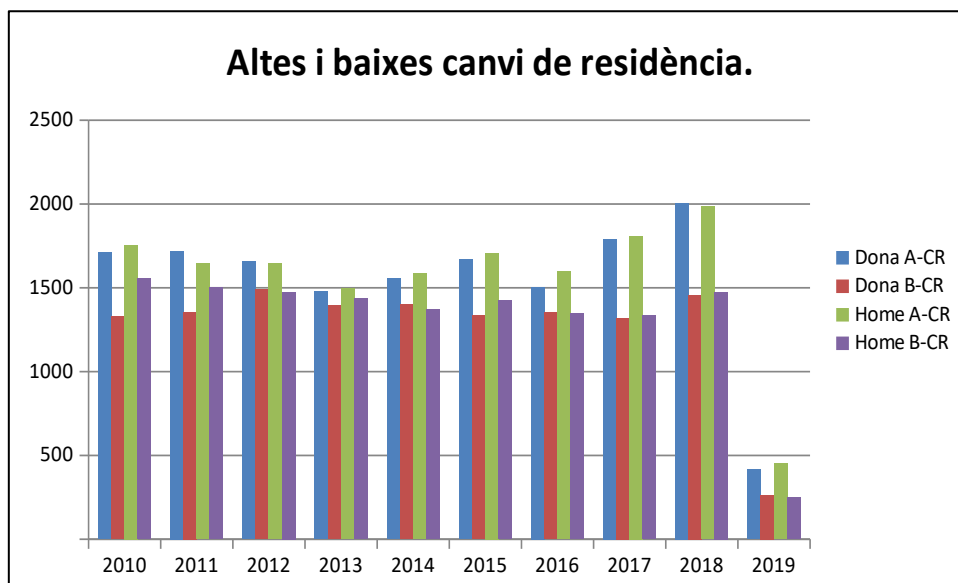
En aquest cas, la ràtio de Rubí és també inferior a la de la mitjana de la regió, sent de nou els pols de l'atracció Terrassa, Sabadell i Sant Cugat. Aquestes tres ciutats capitalitzen l'atracció de població, amb una ràtio significativa de població estrangera en cadascuna d'elles (entre el 50 i el 60%).

Rubí i Cerdanyola es troben en un nivell més baix d'absorció poblacional. Rubí és més actiu que Cerdanyola, i la seva ràtio de població estrangera és menor (42% enfront del 50% de Cerdanyola).

En conclusió, es pot indicar que, en cas de disminució de l'activitat econòmica i de l'augment de l'atur, la població de Rubí emigrarà per un percentatge inferior a la mitjana de la regió. En el cas de la crisi iniciada el 2008, la ciutat va començar a recuperar una població abans del Vallès Occidental rebent més població de l'interior.

Nous altes i canvis de residència en Rubí (2019)

Les xifres mostren com en tots els districtes el saldo entre altes i baixes per canvi de residència és positiu, es a dir hi ha hagut més altes que baixes en tots els casos. Tot i aquest fet, també es pot comprovar que les intensitats varien segons la zona, així observem que en el districte 1 la diferència és d'un 20% entre les altes i les baixes, en el districte 2 s'enfila a gairebé el 60% aquesta diferència, arriba al 71,68% en el 3 i arriba al seu sostre al districte 4 amb una diferència propera al 80%, concretament 79,09%.



Font: Ajuntament de Rubí

Si ens fixem en el cas concret de les altes i baixes de l'any 2019 a Rubí, el següent quadre mostra una imatge que perfila els moviments:

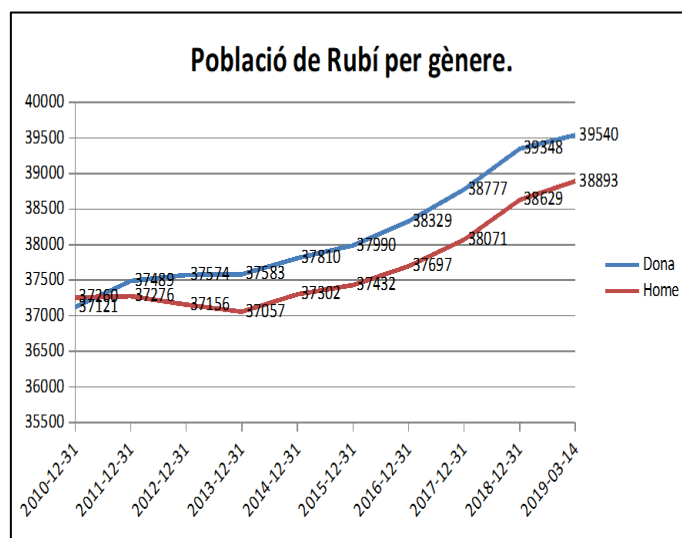
PERFIL DE LES ALTES I BAIXES L'ANY 2019

- Pel que fa al **gènere**, el nombre d'homes que han vingut a viure a Rubí és lleugerament superior al de dones, 453 per 416. La proporció s'inverteix en el cas de les baixes per canvi de residència, doncs fins al moment han causat baixa més dones, 263, que homes, 248.
- En el cas de les **nacionalitats** en primer lloc observem que en el cas de les altes per canvis de residència hi ha un total de 44 nacionalitats representades:
- La nacionalitat més present, com és lògic, en el cas de les altes és la espanyola, amb 453 casos, que representa el 52,19% del total. A continuació ve la nacionalitat marroquina amb 71 nous ciutadans a la nostra ciutat amb aquesta nacionalitat. A continuació trobem colombians i hondurenys amb 55 i 45 nous ciutadans d'aquestes nacionalitats i procedents d'altres ciutats.
- En els casos de les baixes per canvi de residència, la espanyola torna a ser la nacionalitat més representada, amb el 73,97% dels casos. El segon lloc també en els casos de les baixes torna a ser per a la nacionalitat marroquina, encara que amb un percentatge molt inferior que en les altes, amb només 24 marroquins que han causat baixa al padró de la ciutat per canvi de residència. En aquest grup el nombre de nacionalitats presents són 34, 10 menys que en les altes.
- En relació a la **mitjana d'edat** dels nous ciutadans de Rubí aquesta és de 33,24 anys, i si ens fixem per grups d'edat comprovem que són les persones de 33 anys d'edat les més nombroses, seguides pels de 32 i 31 anys respectivament.
- En conjunt observem que és a la franja entre 23 i 39 anys la més nombrosa, amb 368 nous ciutadans en aquestes edats, el que representa el 42,35% del conjunt.
- A l'altre extrem trobem les persones de major edat, doncs les dades mostren que en la franja de 71 o més anys al llarg del present any només s'han donat d'alta un total de 40 persones, xifra que representa menys del 5% del total.
- Els nous empadronats menors de 16 anys són 151, el que representa el 17,38% del conjunt.
- Si ens fixem en l'aspecte relacionat amb el **nivell d'estudis** dels nous ciutadans, observem que el gran gruix, un cop extrets els menors de 16 anys, són les persones amb estudis primaris, ja siguin complerts o no, amb un total de 317 persones, el 44,15% del conjunt. A continuació trobem aquells i aquelles que declaren tenir estudis secundaris, ja siguin de formació professional, FP, o BUP, amb un total de 242 casos, mentre que els que aporten disposar de titulació universitària, de diferents graus i nivells, són 134 persones, el 18,66% del conjunt.

1.3.- POBLACIÓ PER GÈNERE I GRUPS D'EDAT

Si aprofundim una mica en les dades relacionades amb la població de Rubí, i ens fixem en la divisió per gènere comprovem que a partir de l'any 2012 es va revertir la situació existent on hi havia més homes empadronats que no pas dones.

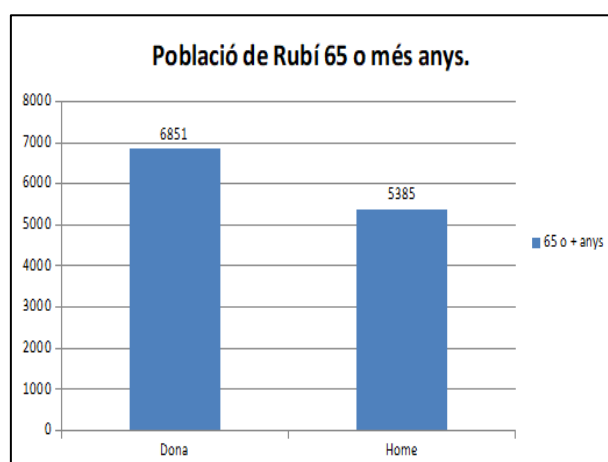
Així des de l'any 2013 a Rubí hi viuen més dones que homes, una relació que ha anat creixent els darrers anys, tal com es pot comprovar en el següent gràfic:



Font: Ajuntament de Rubí

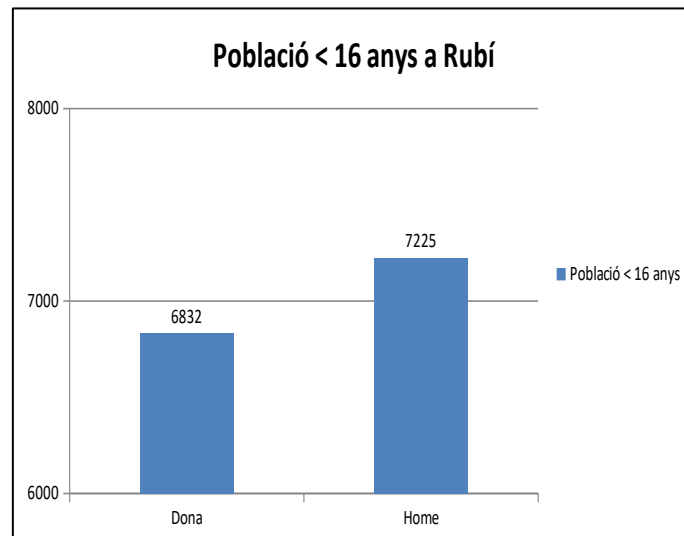
En el conjunt de la població la diferència entre dones i homes és de 647, 39.540 dones empadronades a Rubí per 38.893 homes.

En la població entre 0 i 64 anys a Rubí hi viuen 819 homes més que dones, y a partir de los 65 anys la relació s'inverteix dràsticament (dones +1.466)



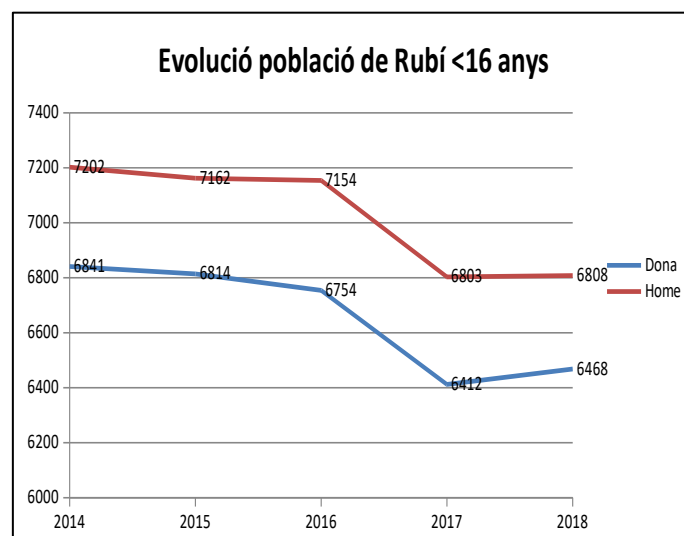
Font: Ajuntament de Rubí

En el cas de la franja d'edat més jove de la població, de 0 a 15 anys, les tornes s'inverteixen respecte a la població de més 65 anys, doncs el nombre de nois és superior al de noies, aproximadament una diferència d'uns 400, com es pot visualitzar en el següent gràfic:

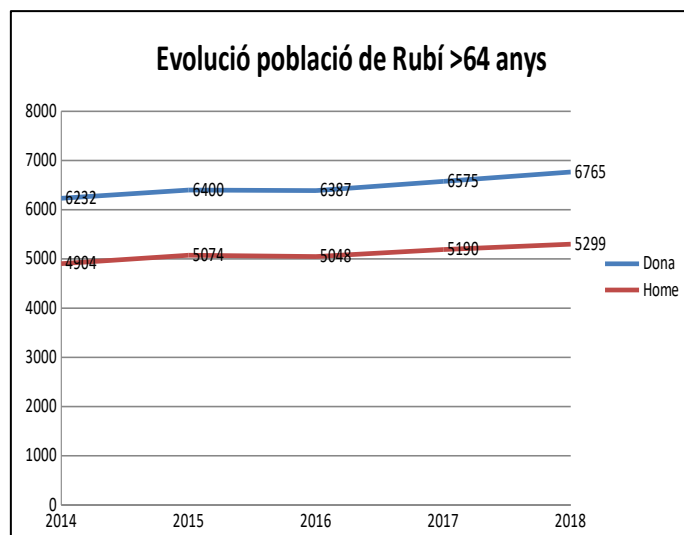


Font: Ajuntament de Rubí

Aquestes tendències en aquestes franges d'edat, es a dir que en el grup de població més jove de Rubí hi ha més homes que dones i a l'invers en la població més gran de 65 anys on la població femenina és més gran que la masculina:



Font: Ajuntament de Rubí

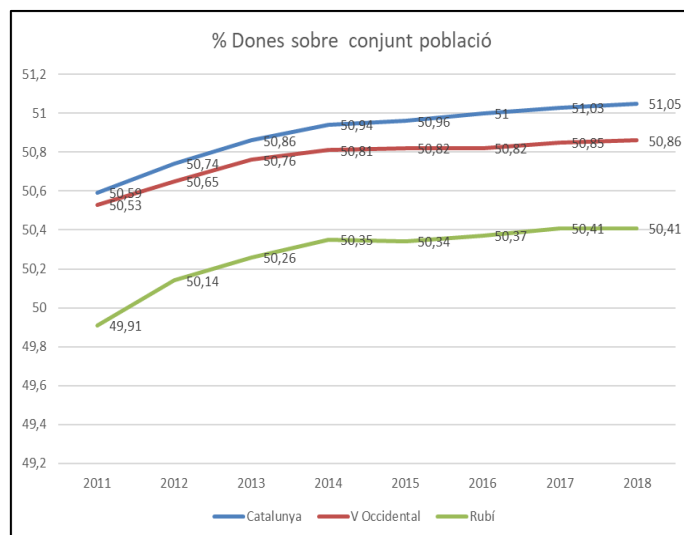


Font: Ajuntament de Rubí i IDESCAT

Les gràfiques mostren com els dos grups en cada un dels casos, és a dir homes i dones, segueixen les mateixes tendències, el que comporta que en cada grup d'edat les diferències intergrupals es mantinguin bastant estables.

Comparativa de població per gènere amb el Vallès Occidental i Catalunya.

Les dades sobre població per gèneres tant de la comarca com de Catalunya ens mostra les següents gràfiques:



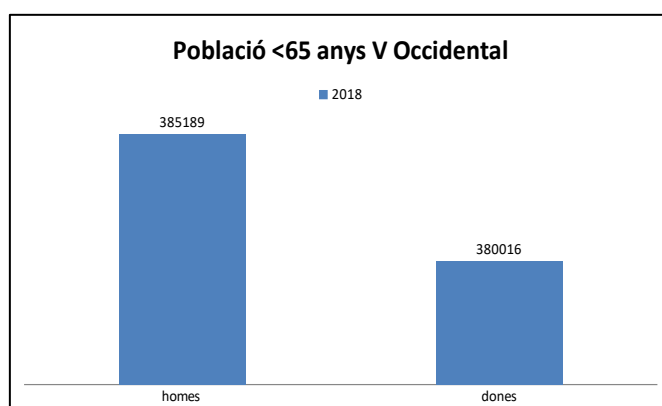
Font: Ajuntament de Rubí i IDESCAT

Les xifres mostren com el nombre de dones és superior al nombre d'homes. Aquesta diferència s'ha anat eixamplant al llarg de la sèrie de 8 anys, passant de menys de 90.000

dones més que homes l'any 2011, a les més de 168.000 dones més a finals de l'any 2018 en el total de Catalunya.

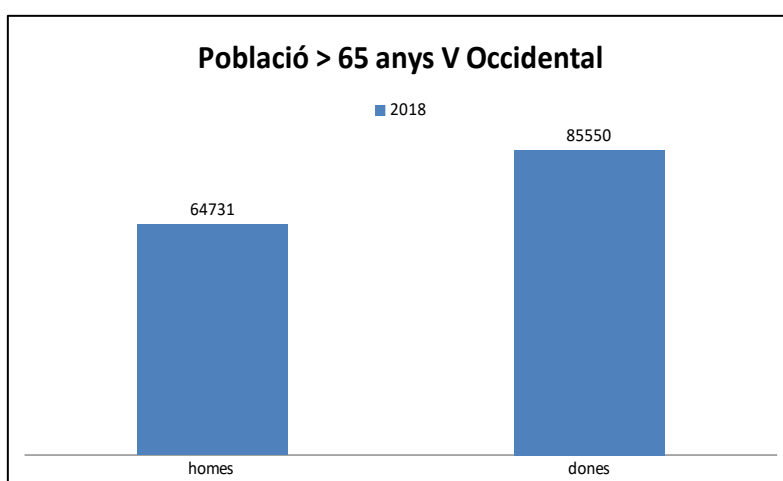
En el cas del percentatge que representa el conjunt de les dones en els diferents casos observem, tal com ens mostra el següent gràfic, que les dones són percentualment més nombroses a Catalunya que en la resta dels 2 casos, fins i tot superant el 51% de la població. A Rubí les dones actualment representen poc menys del 50,5% de la població.

Tal com passa en el cas de la nostra ciutat aquesta diferència entre gèneres es deu a la diferència existent entre els dos grups en el conjunt de població més gran, de 65 anys en endavant, on les dones són més nombroses que els homes, tal com es pot veure en els següents gràfics:



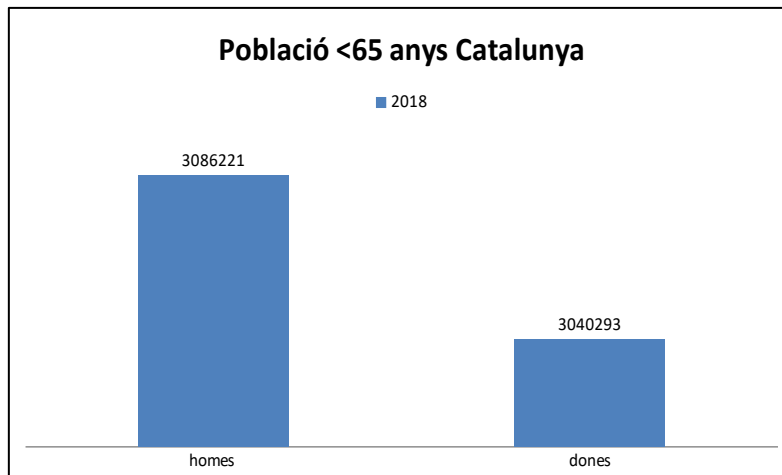
En el cas de la comarca en el conjunt de la població menor de 65 anys els homes són lleugerament més que les dones, concretament poc més de 5.000 homes més que dones. Aquestes xifres representen que el 50,34% de la població del Vallès Occidental menor de 65 anys són homes.

Si ens fixem en el conjunt de la població de 65 i més anys la situació no només es reverteix, si no que el pes de la població femenina és molt superior a la masculina en el conjunt de la comarca.



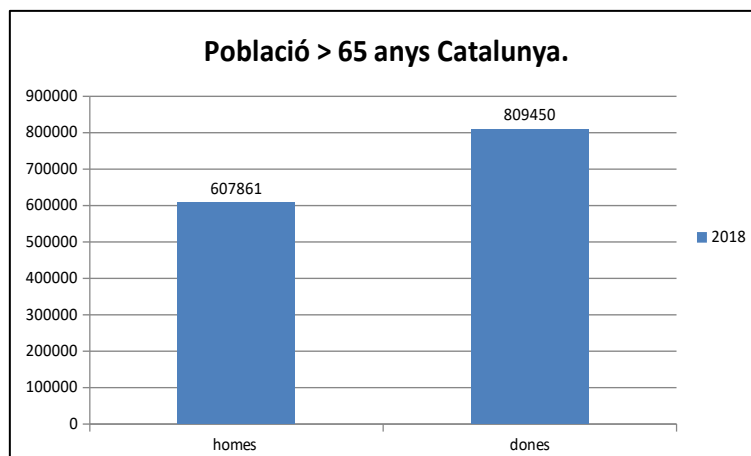
En aquest grup poblacional les dones superen en gairebé 21.000 persones als homes, el que percentualment representa que gairebé el 57 del conjunt són dones, concretament un 56,93%

En el cas del conjunt de Catalunya la situació és molt similar, com podem gràficament a continuació:



En el grup menor de 65 anys els homes són lleugerament més que les dones, poc menys de 46.000 persones, el que suposa que en aquest grup de població els homes són el 50,37 % del total.

Per contra en el conjunt de 65 i més anys les dones representen poc més del 57% a Catalunya, percentatge que numèricament suposa que les dones siguin més de 200.000 que no pas els homes.



Grups d'edat

La distribució de la població per grups d'edat ens permet conèixer els col·lectius que presenten una necessitat d'emancipació, efectiu o potencial, la presència del grup de persones grans i les perspectives d'envelliment de la ciutat en el seu conjunt

La distribució dels grups d'edat en Rubí és la següent:

Població. Per sexe i edat quinquennal
Rubí. 2019

	Homes	Dones	Total
De 0 a 4 anys	1.988	1.892	3.880
De 5 a 9 anys	2.301	2.184	4.485
De 10 a 14 anys	2.438	2.304	4.742
De 15 a 19 anys	2.156	1.988	4.144
De 20 a 24 anys	2.028	1.903	3.931
De 25 a 29 anys	2.044	2.079	4.123
De 30 a 34 anys	2.363	2.402	4.765
De 35 a 39 anys	3.143	3.012	6.155
De 40 a 44 anys	3.866	3.710	7.576
De 45 a 49 anys	3.320	3.235	6.555
De 50 a 54 anys	2.944	2.885	5.829
De 55 a 59 anys	2.431	2.450	4.881
De 60 a 64 anys	2.062	2.327	4.389
De 65 a 69 anys	1.736	1.935	3.671
De 70 a 74 anys	1.441	1.652	3.093
De 75 a 79 anys	925	1.174	2.099
De 80 a 84 anys	628	916	1.544
De 85 a 89 anys	394	675	1.069
De 90 a 94 anys	124	302	426
De 95 a 99 anys	23	74	97
De 100 anys i més	3	7	10
Total	38.358	39.106	77.464

Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

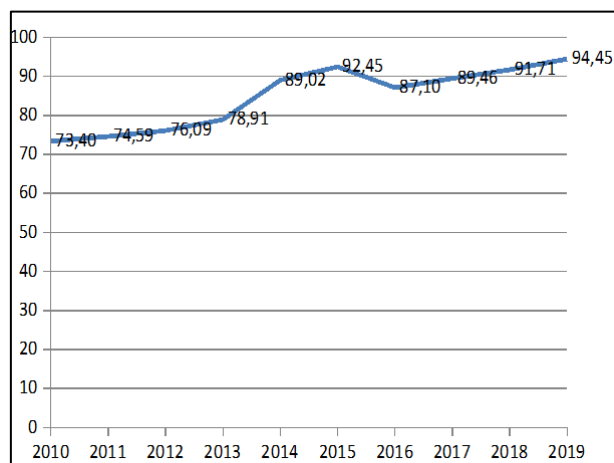
La meitat de la població (51,83%) està entre les edats de 30 i 65, el 15,5% són persones de 65 anys d'edat o més, i el 32,67% està configurat pel col·lectiu de persones fins als 29 anys.

Tradicionalment, tant Rubí com la comarca del Vallès Occidental s'han caracteritzat per tenir una major presència de població jove que a la resta de Catalunya, presentant taxes d'envelliment més baixes.

En aquest sentit, per conèixer el nivell d'envelliment d'una ciutat, es pot posar en relació la població a partir de 65 anys amb els menor de 15 anys. Així s'obté la taxa d'envelliment, que és en aquests moments inferior al 100%, concretament un 94,45%, el que significa que per cada 100 menors de 15 anys a Rubí hi ha poc menys de 95 majors de 64 anys.

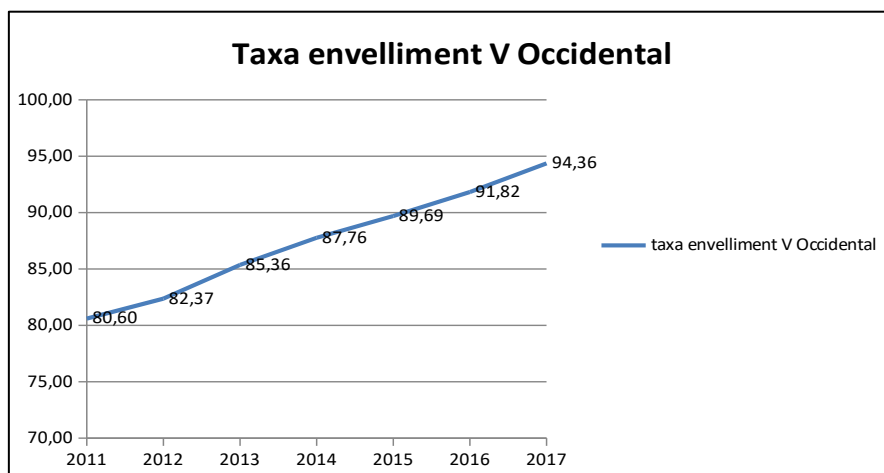
Tot i aquest fet, on es produeix un percentatge de població jove superior a la població de més de 65 anys, l'evolució dels darrers anys ha estat el de la reducció de la diferència, doncs a finals de l'any 2010 la taxa d'envelliment era del 73,40%, un 21% inferior a les xifres del present any.

D'aquesta manera, l'evolució de la taxa d'envelliment a Rubí ha estat la següent:



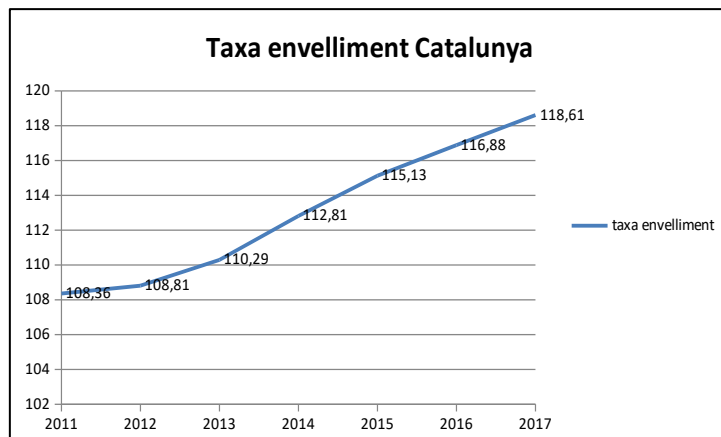
Font: IDESCAT

Si comparem la taxa d'envelliment de Rubí amb el conjunt de la comarca, podem comprovar que l'evolució al llarg dels darrers anys ha estat molt similar, amb unes taxes que a principi de la present dècada estaven entre el 74 i el 80% i que els darrers anys s'ha acostat al 100%, tal com podem comprovar a la següent gràfica de l'evolució a la comarca:



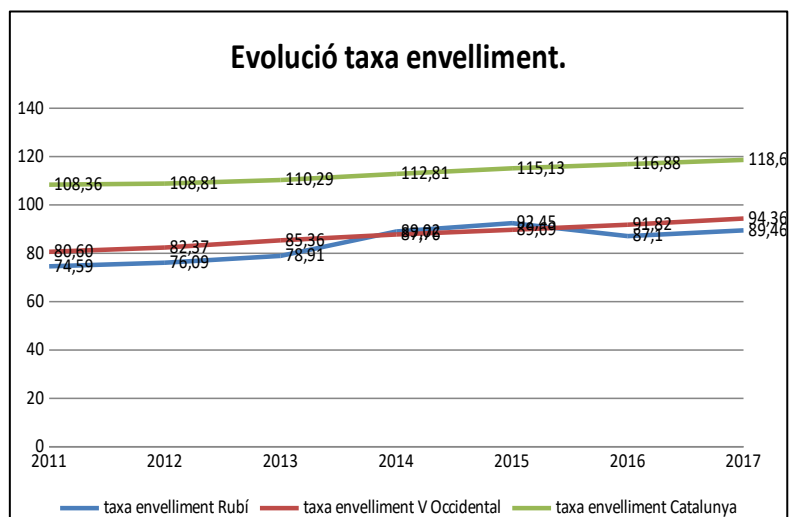
Font: IDESCAT

En relació a Catalunya, tot i observar que l'evolució és similar, en el sentit d'una taxa d'envelliment a l'alça, la situació del conjunt del país és d'una població més envellida, doncs la taxa supera el 100% i fins i tot els darrers anys ha superat el 110%, tal com mostra el següent gràfic:



Font: IDESCAT

Si comparem els tres evolucions, veiem que segueixen tendències similars



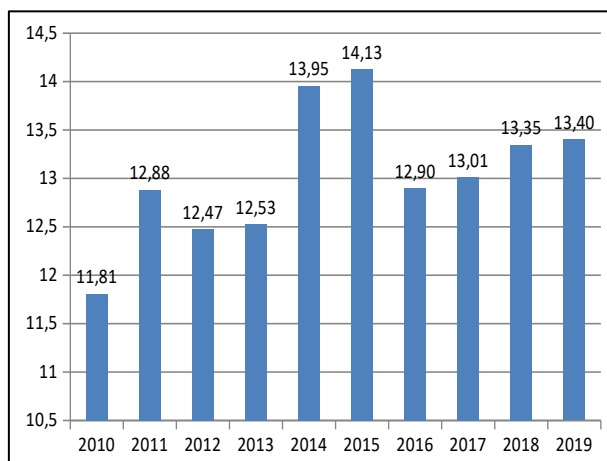
Font: IDESCAT

Un altre indicador que ens permet conèixer el major o menor grau d'envelliment de la població és la taxa d'envelliment desenvolupada per la Diputació. En aquest cas, la diferència és que la població de 15 anys d'edat s'inclou, donant una menor presència de la població de més de 65 anys, però permet comparar els municipis de la comarca.

Àmbit: Comarca del Vallès Occidental Any: 2019 Padró continu				
Codi Ine	Municipi	Homes	Dones	Total
08904	Badia del Vallès	101,15	151,45	125,57
08252	Barberà del Vallès	80,45	105,34	92,70
08051	Castellar del Vallès	75,15	106,36	89,88
08054	Castellbisbal	62,28	74,54	68,32
08266	Cerdanyola del Vallès	106,22	143,90	124,39
08087	Gallifa	180,00	366,67	250,00
08120	Matadepera	78,50	92,15	85,08
08125	Montcada i Reixac	69,13	98,51	83,53
08156	Palau-solità i Plegamans	86,96	100,15	93,67
08167	Polinyà	44,37	51,62	47,97
08179	Rellinars	117,54	78,67	95,45
08180	Ripollet	66,12	93,26	79,35
08184	Rubi	73,44	98,93	85,85
08187	Sabadell	88,82	131,11	109,36
08205	Sant Cugat del Vallès	57,52	78,85	67,83
08223	Sant Llorenç Savall	136,31	158,56	147,50
08238	Sant Quirze del Vallès	63,77	75,26	69,50
08260	Santa Perpètua de Mogoda	67,30	92,11	79,13
08267	Sentmenat	66,74	85,17	75,46
08279	Terrassa	74,91	110,34	92,06
08290	Ullastrell	54,01	70,54	62,04
08291	Vacarisses	53,71	68,64	60,57
08300	Viladecavalls	78,19	87,10	82,64
TOTAL		76,53	107,46	91,55

Font: HERMES. Diputació de Barcelona

Una altra dada que permet comprovar l'envelliment de la població és la taxa de sobre envelliment, dada que s'assoleix a partir del quocient entre la població de 85 o més anys entre la població de 65 o més anys.



Font: IDESCAT

Aquesta taxa a Rubí és d'un 14% aproximadament, concretament un 13,40%, significativament més baixa que el 16,7% del conjunt de Catalunya. Tot i aquesta xifra inferior a la mitjana catalana, la taxa de sobreenvelliment ha anat creixent els darrers anys.

La Diputació de Barcelona també publica el seu índex sobre l'envelliment, amb la mateixa metodologia, i que ens permet comparar els municipis de la mateixa comarca:

Àmbit: Comarca del Vallès Occidental Any: 2019				
Codi Ine	Municipi	Homes	Dones	Total
08904	Badia del Vallès	8,39	13,43	11,34
08252	Barberà del Vallès	9,38	16,95	13,61
08051	Castellar del Vallès	12,00	19,02	15,92
08054	Castellbisbal	11,23	14,49	12,98
08266	Cerdanyola del Vallès	8,43	14,36	11,74
08087	Gallifa	5,56	13,64	10,00
08120	Matadepera	12,63	19,71	16,33
08125	Montcada i Reixac	11,12	17,47	14,79
08156	Palau-solità i Plegamans	10,27	19,53	15,30
08167	Polinyà	7,66	14,64	11,38
08179	Rellinars	13,43	22,03	17,46
08180	Ripollet	9,90	15,51	13,11
08184	Rubí	10,31	15,71	13,34
08187	Sabadell	13,09	19,42	16,77
08205	Sant Cugat del Vallès	11,49	18,49	15,42
08223	Sant Llorenç Savall	15,57	25,09	20,72
08238	Sant Quirze del Vallès	10,55	21,06	16,22
08260	Santa Perpètua de Mogoda	7,74	14,08	11,26
08267	Sentmenat	11,06	15,25	13,30
08279	Terrassa	13,06	19,15	16,59
08290	Ullastrell	16,41	20,89	18,88
08291	Vacarisses	12,84	18,18	15,62
08300	Viladecavalls	9,63	17,64	13,85
TOTAL		11,62	18,00	15,26

Font: HERMES. Diputació de Barcelona

Evolució dels grups d'edat. Període 2000-2019

Pel que fa a la variació dels grups d'edat en els últims anys, enfront de la resta de la comarca, podem veure la seva evolució en els següents quadres:

VALLÈS OCCIDENTAL

Edat	Homes	Dones	Total
De 0 a 4 anys	31,72%	31,16%	31,45%
De 5 a 9 anys	48,39%	49,02%	48,70%
De 10 a 14 anys	45,80%	48,53%	47,12%
De 15 a 19 anys	10,48%	8,88%	9,70%
De 20 a 24 anys	-23,83%	-24,30%	-24,06%
De 25 a 29 anys	-24,28%	-24,18%	-24,23%
De 30 a 34 anys	-15,24%	-10,05%	-12,68%
De 35 a 39 anys	16,99%	18,69%	17,84%
De 40 a 44 anys	59,52%	55,03%	57,26%
De 45 a 49 anys	64,21%	59,37%	61,79%
De 50 a 54 anys	51,54%	54,23%	52,87%
De 55 a 59 anys	60,45%	66,05%	63,28%
De 60 a 64 anys	69,54%	72,63%	71,13%
De 65 a 69 anys	38,93%	36,78%	37,78%
De 70 a 74 anys	52,96%	42,69%	47,21%
De 75 a 79 anys	42,37%	26,11%	32,82%
De 80 a 84 anys	115,20%	80,54%	92,95%
De 85 anys i més	174,23%	129,81%	142,69%
TOTAL	28,39%	29,62%	29,01%

RUBÍ

Edat	Homes	Dones	Total
De 0 a 4 anys	25,74%	29,59%	27,59%
De 5 a 9 anys	49,22%	51,14%	50,15%
De 10 a 14 anys	37,58%	47,60%	42,27%
De 15 a 19 anys	-0,65%	-1,00%	-0,81%
De 20 a 24 anys	-27,80%	-28,05%	-27,92%
De 25 a 29 anys	-24,71%	-21,46%	-23,11%
De 30 a 34 anys	-10,56%	-6,90%	-8,75%
De 35 a 39 anys	26,28%	29,72%	27,94%
De 40 a 44 anys	74,85%	61,09%	67,83%
De 45 a 49 anys	60,77%	61,43%	61,10%
De 50 a 54 anys	50,97%	59,57%	55,11%
De 55 a 59 anys	72,29%	67,69%	69,95%
De 60 a 64 anys	84,11%	120,36%	101,70%
De 65 a 69 anys	62,55%	60,71%	61,58%
De 70 a 74 anys	73,20%	56,89%	64,08%
De 75 a 79 anys	70,98%	50,32%	58,77%
De 80 a 84 anys	121,91%	87,70%	100,26%
De 85 anys i més	186,32%	146,62%	158,80%
TOTAL	30,51%	33,67%	32,09%

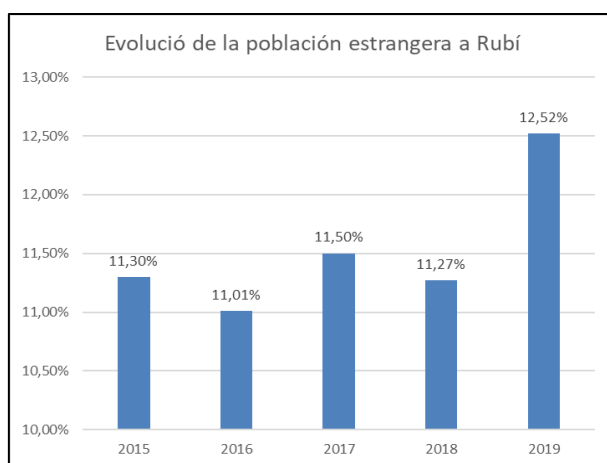
Es poden fer diverses observacions:

- Una pèrdua significativa del pes de la població del col·lectiu entre 20 i 34, edats que constitueixen el perfil més rellevant en la demanda d'habitatge, fet que s'analitzarà en l'apartat de demanda d'habitatge.
- Un creixement de la resta de trams d'adults, especialment entre els 40 i els 65 anys,
- Un augment progressiu de la població més gran, especialment a partir de l'edat de 80.

1.4.- CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ PER NACIONALITATS

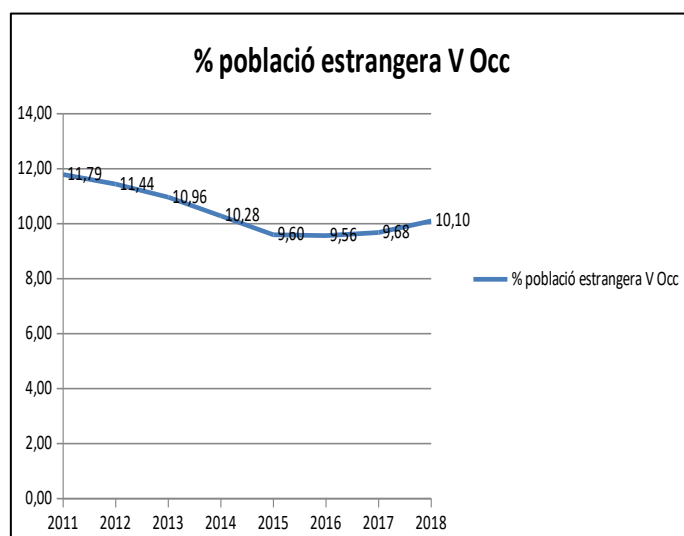
Un fenomen que s'ha viscut a les nostres societats els darrers anys ha estat el creixement de la ciutadania estrangera, que està per sobre del 10% a la majoria de poblacions i ciutats de les nostres contrades. En aquest sentit Rubí no és una excepció, tal com ens mostren les dades publicades, i que ens diuen que actualment el 12,52% de les persones empadronades a Rubí, un total de 9.818, no tenen nacionalitat espanyola. Per altra banda el 67,48% de la ciutadania rubinenca disposa de nacionalitat espanyola, 68.615 persones.

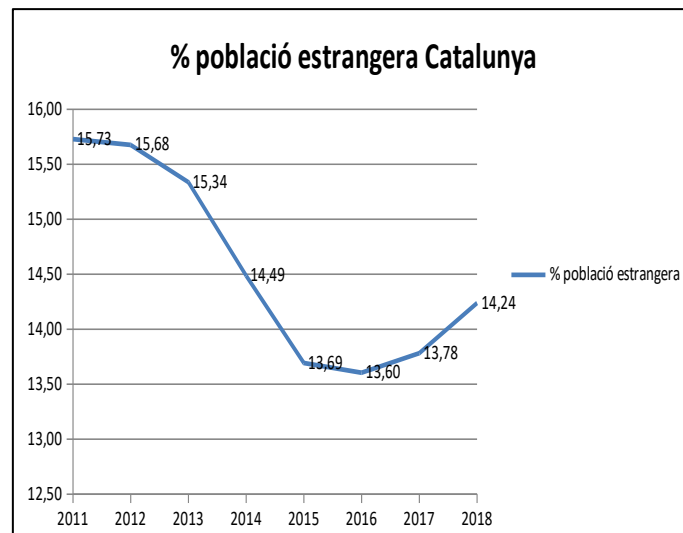
Les dades ens mostren com des de l'any 2015, quan hi havia a la nostra ciutat 8.398 ciutadans amb nacionalitat estrangera, el creixement ha estat de gairebé d'un 17%, fins als 9.818 actuals.



Font: Ajuntament de Rubí

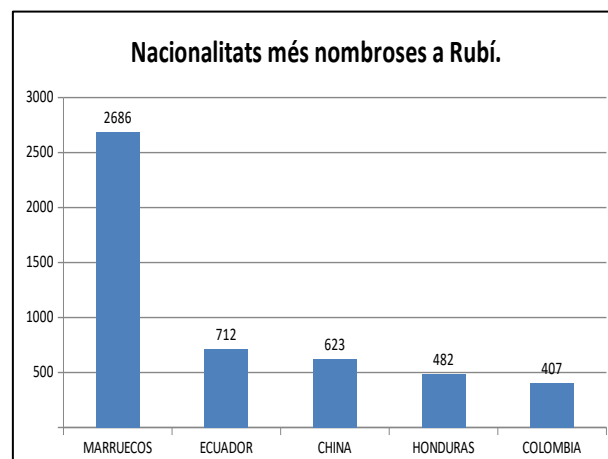
Cal destacar que, percentualment parlant, Rubí es troba en uns índexs inferiors al conjunt de Catalunya, que a data 1 de gener de 2019 té un 15,1% de població estrangera, però per altra banda és un percentatge superior als de l'Estat, amb un 10,7% de població que no té nacionalitat espanyola. Si ens fixem en la població estrangera de la Comarca i de Catalunya observem que la nostra ciutat es troba en mig dels dos casos, doncs la població estrangera és més nombrosa, percentualment parlant, a Rubí que en el conjunt de la comarca, però inferior al percentatge de població estrangera del conjunt de Catalunya.





Les dades també mostren com l'evolució ha estat similar en tots 3 casos, amb una reducció fins a l'any 2014, punt d'inflexió en el qual la població estrangera torna a créixer, tant a la nostra ciutat, com la comarca i en el conjunt de Catalunya.

En el conjunt de la població de nacionalitat no espanyola comprovem que hi ha representades un total de 107 nacionalitats, tot i que existeixen grans diferències numèriques, doncs per exemple 46 nacionalitats estan representades per 5 o menys ciutadans a Rubí. A l'altre extrem, es a dir aquelles nacionalitats amb més ciutadans a Rubí s'observa que les 5 més nombroses suposen el 50% del conjunt de població estrangera de la ciutat, tal com ens mostra el gràfic que ve a continuació:

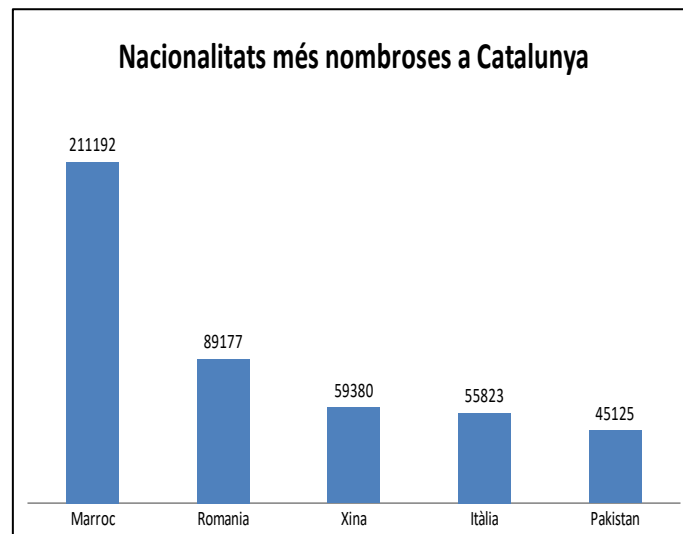


Font: Ajuntament de Rubí

Les xifres mostren com la marroquina és la comunitat més nombrosa dins del conjunt de ciutadania estrangera empadronada a Rubí en aquests moments, amb un total de 2.686 ciutadans, que representa el 27,36% del total d'aquest de la població no espanyola de Rubí.

A continuació, i a molta distància es troben les comunitats equatoriana i xinesa, amb el 7,25 i 6,35% del conjunt de la població estrangera de la nostra ciutat, mentre que Hondurenys i Colombians, les últimes nacionalitats entre les 5 més nombroses entre les estrangeres, representen el 4,91 i el 4,15 % del conjunt.

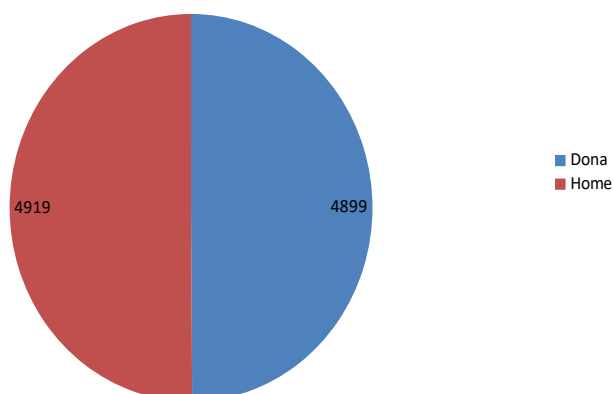
Si comparem aquestes dades, de les nacionalitats estrangeres més nombroses, amb el conjunt de Catalunya podem observar algunes diferències significatives, doncs a part del cas de la nacionalitat Marroquina, que és la més nombrosa en tots dos casos, la resta són diferents, tal com es pot comprovar en el següent gràfic:



Com es pot veure la segona nacionalitat més nombrosa a Rubí, equatoriana, no està entre les cinc més nombroses del total de Catalunya, mentre que la segona més nombrosa a Catalunya, nacionalitat romanesa, no està representada en les més presents a Rubí. La xinesa és la tercera nacionalitat més nombrosa en tots dos casos, mentre que la quarta i cinquena posició són també diferents, amb dues nacionalitats americanes en aquestes posicions a Rubí, Hondurenya i colombiana. A Catalunya aquestes posicions les ocupen les nacionalitats italiana i pakistanesa respectivament.

Finalment, cal destacar que la població estrangera a la ciutat té gairebé la mateixa proporció entre homes i dones, doncs el 50,10% dels immigrants són homes, mentre el 49,90% són dones, tal com es pot visualitzar en el següent gràfic:

Distribució estrangera per sexe



Tot i aquesta similitud numèrica en el conjunt de població estrangera de Rubí, el que sí que es comproven diferències importants en cada una de les comunitats, doncs en els casos dels països americans generalment la població més nombrosa és de dones, mentre que en les comunitats africanes les proporcions s'inverteixen.

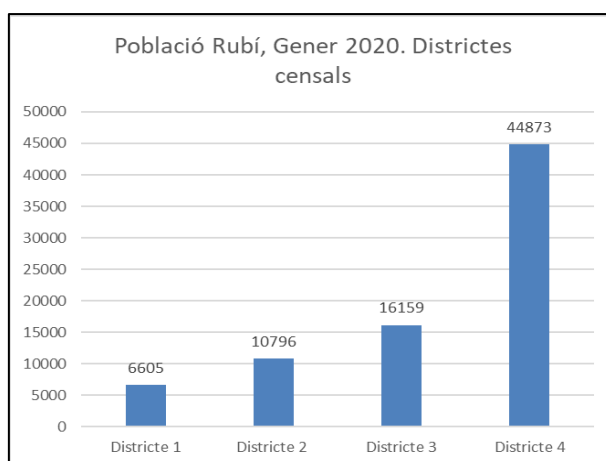
1.5.- DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER DISTRICTES I BARRIS

L'anàlisi de la distribució de la població per districtes i barris ens permet conèixer els moviments residencials dins del municipi, les zones d'atracció de la ciutat i els barris que tenen un major creixement. També ens diu els barris que poden experimentar increments de preus de lloguer i venda o, per contra, processos de degradació urbana.

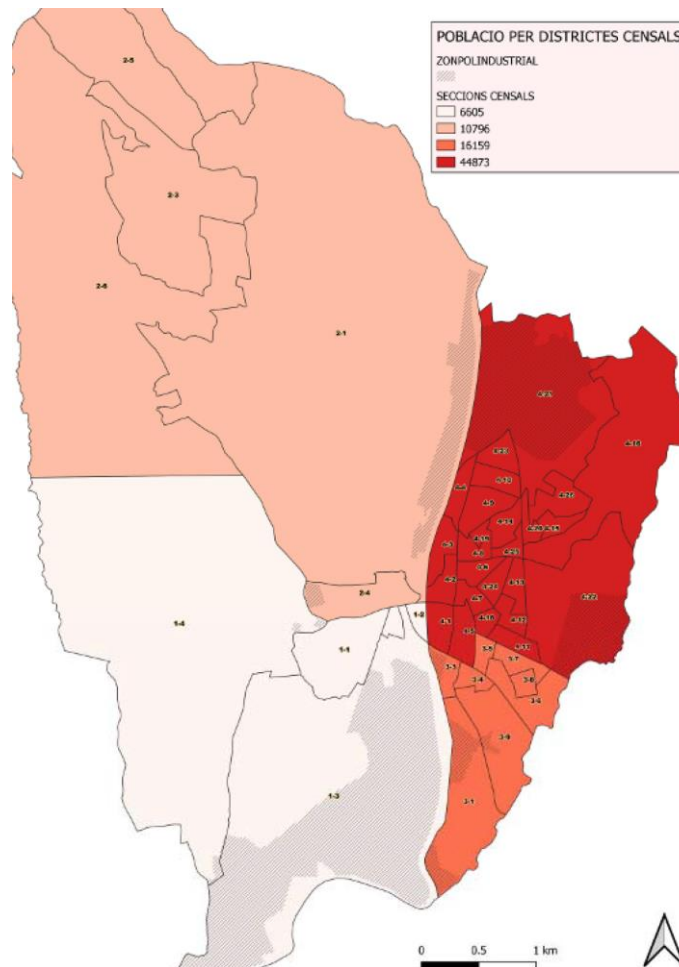
En termes generals, Rubí està organitzat en 4 districtes censals, 6 districtes municipals i 23 barris o zones administratives:

- El districte 1, format per diferents urbanitzacions (Sant Muç, Castellnou-Can Mir, Can Barcela i Vallespark) que ocupen una important extensió del municipi, especialment perquè han atret les poblacions dels anys 90.
- El districte 2, caracteritzat per una combinació d'usos residencials (Can Fatjó, Els Avets, Can Serrafossa, Ximelis i la zona més recent de Sant Jordi) i importants polígons industrials (Cova Solera, Can jardí i sector Q)
- El districte 3, que reuneix barris que es van desenvolupar en diferents dècades a causa principalment de la separació física establerta pel ferrocarril, i que ara formen un continu urbà més harmonitzat (25 de setembre, Progrés, Les Torres). Una zona més recent de Ca n'Alzamora (amb usos residencials i industrials) s'ha incorporat al districte, servint com a enllaç per connectar amb Can Vallhonrat.
- El districte 4, el més rellevant per a propòsits de població, amb els barris de Rubí centre, Ca n'Oriol i Zona Nord, també dotat d'importants usos industrials (Can Sant Joan, Can Roses, Carretera de Terrassa, La Bastida, etc). La seva extensió significa que, a diferència de les altres seccions censals, és al seu torn subdividida en tres districtes administratius dels 6 en què s'organitza la ciutat.

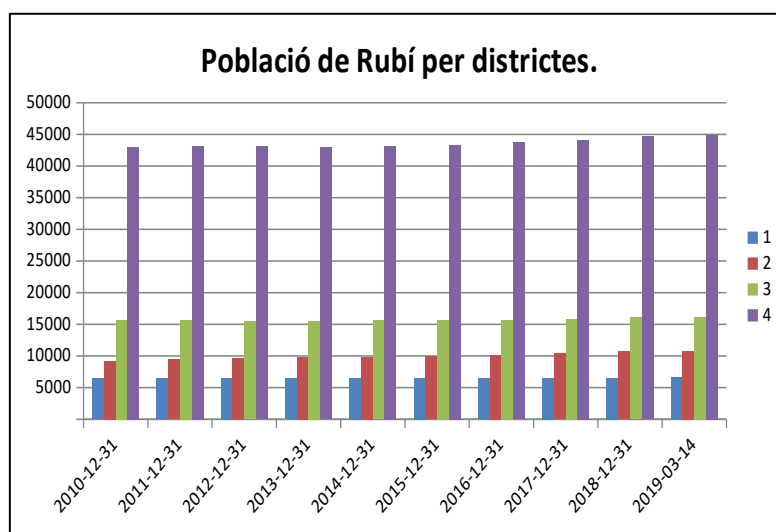
Si ens fixem en la distribució de la població en els quatre districtes en que es troba dividida la ciutat de Rubí, comprovem que més de la meitat de la ciutadania està empadronada al districte 4, que és el que agrupa la gran part de la trama urbana de la ciutat.



Font: Ajuntament de Rubí

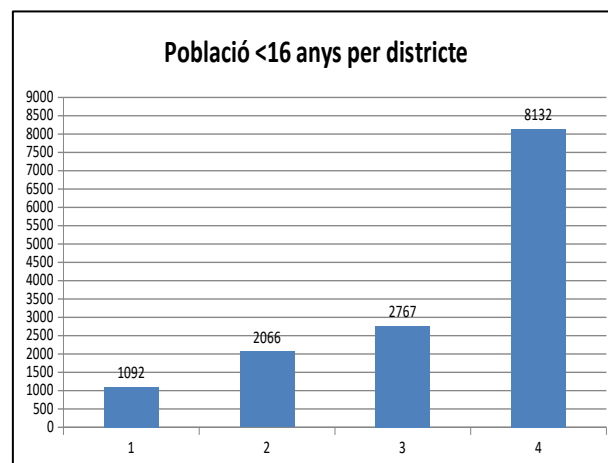


Aquesta imatge, amb una preponderància del districte 4 a nivell poblacional és el que ha succeït històricament,



Font: Ajuntament de Rubí

Si ens fixem en les franges d'edat que hem analitzat fins al moment, la que va dels 0 fins els 15 anys, i la població de 65 i més anys, segons visquin en un districte o un altre, la imatge que ens surt aquest any 2019 és la següent:

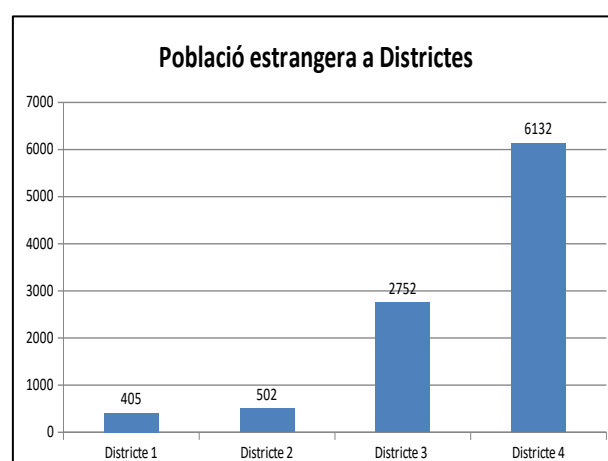


Font: Ajuntament de Rubí

En el cas de la població més jove la tendència és similar a la del conjunt de la població, doncs els 8.132 menors de 16 anys que viuen al districte 4 representen el 57,85% d'aquest conjunt, percentatge molt similar al 57,20% que representa el pes del districte 4 respecte al conjunt de la ciutat.

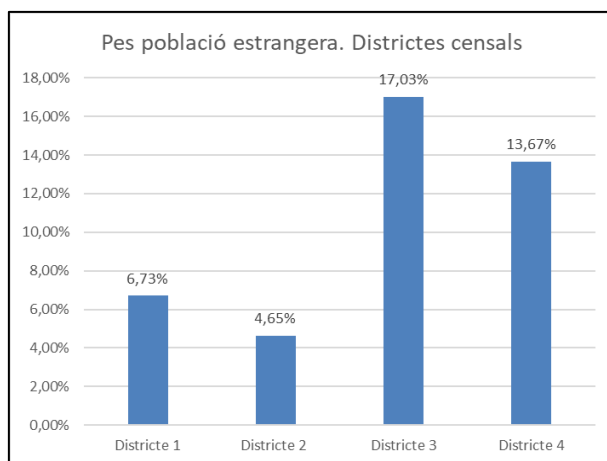
En el cas de la població major de 64 anys comprovem que la tendència és la mateixa que es veu en la població jove i en el conjunt de la població de la ciutat en general, i fins i tot el percentatge de població gran que viu al districte 4, 58,39%, és lleugerament superior a la mitjana de població que viu en aquest districte o el percentatge de població jove que hi viu.

Si ens fixem en la distribució de la població estrangera en els diferents districtes observem com el gran gruix està empadronat al districte 4, el més populós de la ciutat.



Font: Ajuntament de Rubí

Però observem que proporcionalment el percentatge és més elevat que el conjunt de població, doncs el 62,45% de la població estrangera està empadronada en aquest districte. I és en el districte 3 on el percentatge de població estrangera és més gran, superant el 17%, concretament el 17'03%, percentatge sensiblement superior al pes de la població estrangera a la ciutat, que com recordem es d'un 12,52%.



Font: Ajuntament de Rubí

Aquestes dades mostren com a la trama urbana de la ciutat és on és més gran la implementació de població estrangera, mentre que a urbanitzacions la seva presència és molt baixa.

En el cas el pes de les diferents nacionalitats en cada un dels districtes observem que en els 4 districtes la nacionalitat majoritària és la marroquina, tot i que amb un pes molt diferent segons quin sigui el districte, doncs tant en els districte 1 i 4 la comunitat marroquina superen el 30% del total de la població estrangera, 31,7 i 33,51% respectivament, mentre que en els districte 2 i 3 els marroquins no són ni el 20% dels estrangers, 10,56 i 16,01% respectivament.

La comparació entre els diferents districtes mostren diferències molt significatives en relació a les nacionalitats més presents en cada cas. Així en el cas del Districte 1, després de la marroquina les nacionalitats més presents són la romanesa, italiana, argentina i equatoriana. Només l'equatoriana es troba entre les cinc nacionalitats més nombroses a Rubí.

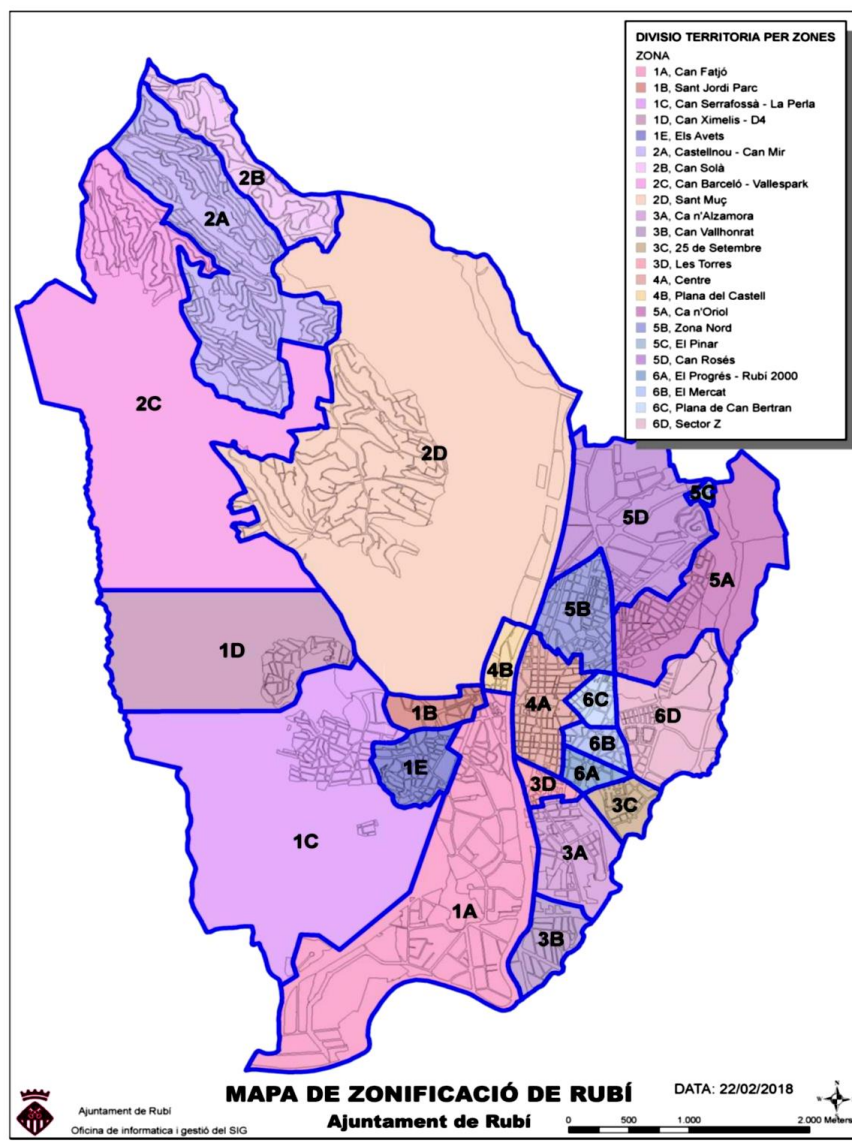
En el cas de del Districte 2 observem que a part de la comunitat marroquina, les més nombroses són la italiana, colombiana, romanesa i francesa, fet que comporta que només en el cas colombià es troba una de les nacionalitats més presents a la nostra ciutat.

En el Districte 3 les nacionalitats més nombroses són l'equatoriana, la xinesa, l'hondurenys i la boliviana, es a dir exceptuant l'absència de la comunitat colombiana, substituïda per la boliviana, en aquest districte es manté la mateixa situació que en el conjunt de la ciutat.

En el districte 4, per altra banda el més populós de la ciutat, si que es comprova que les 5 nacionalitats més representades coincideixen amb les més nombroses.

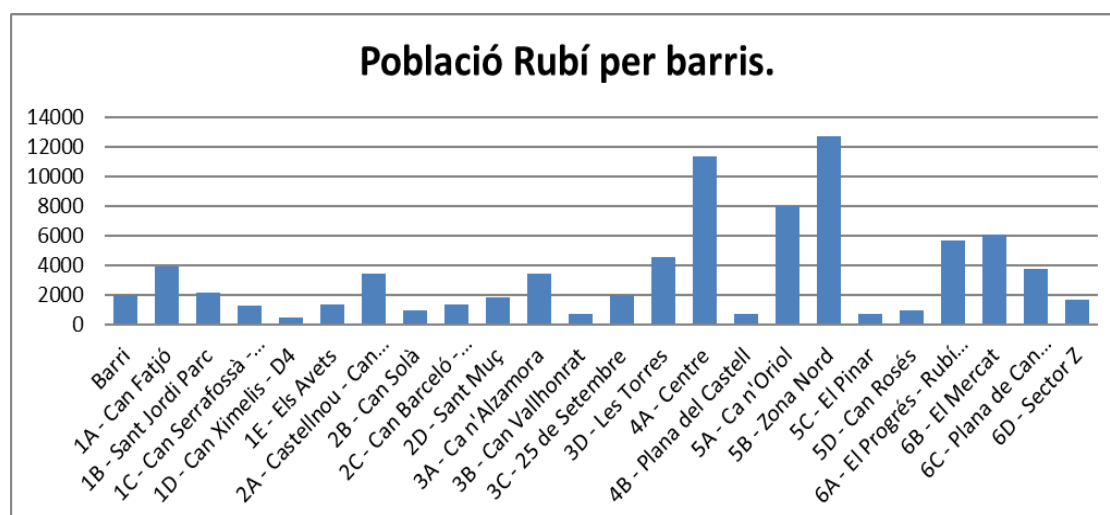
Evolució poblacional dels barris

La distribució dels barris en Rubí és la següent:



L'heterogeneïtat de les diferents àrees urbanes de Rubí fa necessari dur a terme una anàlisi més detallada que la que ofereixen les seccions censals. En aquest sentit, la divisió del municipi per 6 districtes administratius permet un acostament més coherent als barris que conformen cadascun d'ells.

La població de Rubí es distribueix de la següent manera pels barris



Barri	2019
1A - Can Fatjó	3919
1B - Sant Jordi Parc	2186
1C - Can Serrafossà - La Perla	1296
1D - Can Ximelis - D4	439
1E - Els Avets	1355
2A - Castellnou - Can Mir	3468
2B - Can Solà	969
2C - Can Barceló - Vallespark	1348
2D - Sant Muç	1872
3A - Ca n'Alzamora	3417
3B - Can Vallhonrat	705
3C - 25 de Setembre	1959
3D - Les Torres	4573
4A - Centre	11372
4B - Plana del Castell	700
5A - Ca n'Oriol	8017
5B - Zona Nord	12738
5C - El Pinar	746
5D - Can Rosés	967
6A - El Progrés - Rubí 2000	5671
6B - El Mercat	6122
6C - Plana de Can Bertran	3724
6D - Sector Z	1667

Font: Ajuntament de Rubí

Els barris amb major població són el Rubí centre i el districte 5, on es troben Zona Nord i Ca n'Oriol.

No obstant això, aquesta foto no és fixa, i el pes dels diferents barris en les últimes dècades ha estat variant com la ciutat estava atraient més gent.

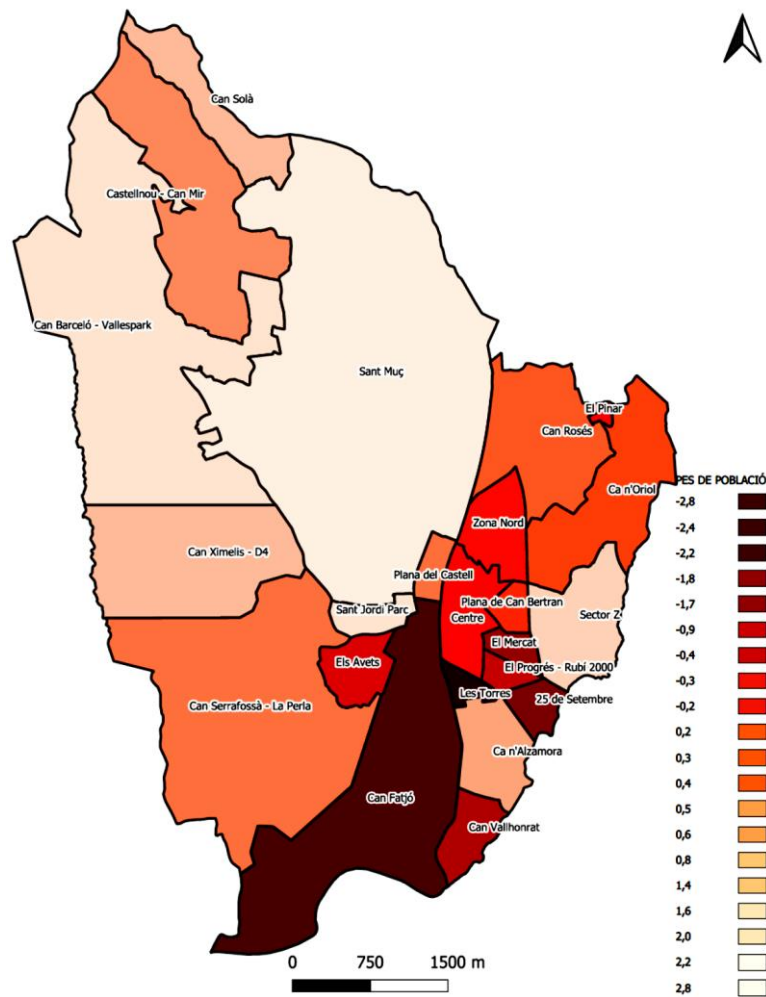
Des de finals de l'any 1996 fins a finals de l'any 2019 tots els barris de la ciutat van guanyar població, numèricament parlant, tal com es pot visualitzar en el següent quadre:

	1996-12-31	2000-12-31	2005-12-31	2010-12-31	2015-12-31	2019-10-01	Diferència % entre 1996-2019
	Nombre habitants	Nombre habitants	Nombre habitants	Nombre habitants	Nombre habitants	Nombre habitants	
2D - Sant Muç	100	119	131	1637	1688	1872	1872
2C - Can Barceló - Vallespark	139	387	848	1144	1202	1348	969,7841727
1B - Sant Jordi Parc	298	717	1179	1656	1934	2186	733,557047
6D - Sector Z	255	377	973	1401	1574	1667	653,7254902
1D - Can Ximelis - D4	99	158	302	389	414	439	443,4343434
2B - Can Solà	228	388	661	768	866	969	425
3A - Ca n'Alzamora	809	2172	2968	3351	3512	3417	422,3733004
2A - Castellnou - Can Mir	1314	1921	2630	3014	3168	3468	263,9269406
4B - Plana del Castell	328	369	542	611	644	700	213,4146341
1C - Can Serrafossà - La Perla	641	725	991	1167	1233	1296	202,1840874
5D - Can Rosés	547	883	1001	1003	1023	967	176,7824497
5A - Ca n'Oriol	4635	5290	6776	7611	7622	8017	172,9665588
6C - Plana de Can Bertran	2234	2630	3034	3531	3573	3724	166,6965085
5B - Zona Nord	8426	9370	11003	11947	12234	12738	151,1749347
4A - Centre	8711	9307	10207	10762	10706	11372	130,5475835
5C - El Pinar	613	647	749	751	724	746	121,6965742
1E - Els Avets	1127	1155	1282	1304	1318	1355	120,230701
6A - El Progrés - Rubí 2000	5184	5182	5572	5525	5426	5671	109,3942901
3B - Can Vallhonrat	648	634	671	669	637	705	108,7962963
6B - El Mercat	5709	5712	5891	5976	5868	6122	107,2341916
3C - 25 de Setembre	1842	1738	1795	1747	1839	1959	106,3517915
1A - Can Fatjó	3686	3802	3994	3956	3921	3919	106,3212154
3D - Les Torres	4327	4245	4536	4412	4265	4573	105,6852323
Zona Desconeguda	2497	2577	2352	49	31	2	0,080096115
	54397	60505	70088	74381	75422	79232	

Tot i aquest fet de creixement numèric en cada un dels barris de la ciutat el que ha variat al llarg d'aquests anys d'una forma molt diferent ha estat el pes de cada una de les zones respecte al total de la població de Rubí, tal com es pot veure en aquest segon quadre:

	Pes sobre població Rubí 1996	Pes sobre població Rubí 2019	Diferència
3A - Ca n'Alzamora	1,487214368	4,312651454	2,825437086
1B - Sant Jordi Parc	0,547824329	2,758986268	2,211161194
2D - Sant Muç	0,183833667	2,362681745	2,178848077
2A - Castellnou - Can Mir	2,415574388	4,377019386	1,961444998
6D - Sector Z	0,468775852	2,1039479	1,635172048
5A - Ca n'Oriol	8,520690479	10,11838651	1,597696031
2C - Can Barceló - Vallespark	0,255528798	1,701332795	1,445803997
2B - Can Solà	0,419140761	1,222990711	0,803849949
6C - Plana de Can Bertran	4,106844127	4,700121163	0,593277036
5B - Zona Nord	15,48982481	16,07683764	0,587012835
1C - Can Serrafossà - La Perla	1,178373807	1,635702746	0,457328939
1D - Can Ximelis - D4	0,181995331	0,554069063	0,372073732
4B - Plana del Castell	0,602974429	0,883481422	0,280506993
5D - Can Rosés	1,00557016	1,220466478	0,214896318
5C - El Pinar	1,126900381	0,941538772	-0,185361608
3B - Can Vallhonrat	1,191242164	0,889792003	-0,301450161
1E - Els Avets	2,07180543	1,710167609	-0,361637821
3C - 25 de Setembre	3,386216152	2,472485864	-0,913730287
4A - Centre	16,01375076	14,35278675	-1,660964005
1A - Can Fatjó	6,776108977	4,946233845	-1,829875132
3D - Les Torres	7,954482784	5,771657916	-2,182824868
6A - El Progrés - Rubí 2000	9,529937313	7,157461632	-2,372475681
6B - El Mercat	10,49506407	7,72667609	-2,768387976

Gràficament, aquestes variacions poden ser representades de la següent manera:.



Tal com es pot veure en el quadre 13 zones o barris de la ciutat han anat guanyant pes en el conjunt de la ciutat en aquests 24 anys, mentre que 10 altres zones han perdut pes percentual sobre el conjunt poblacional de la ciutat.

Si ens fixem en els casos de les zones que han anat guanyant pes en el conjunt de la ciutat, majoritàriament són urbanitzacions o barris de nova construcció els darrers anys:

- Ca n Alzamora i Sant Jordi Parc, són barris que van començar a construir els anys 90 del segle XX.
- Sant Muç, Castellnou, Sector Z, Can Barceló, Can Solà, Can Serrafosà i Can Ximelis són urbanitzacions més o menys allunyades de la trama urbana de la ciutat.
- En el grup de barris que han guanyat pes poblacional només Ca n' Oriol, El Castell, i Can Rosés en certa mesura, són barris de la trama urbana històrica de Rubí.

Una dada destacable, que mostra la tendència en l'aspecte poblacional de Rubí, és que les urbanitzacions i barris de nova construcció l'any 1996 representaven el 7,14% del conjunt de la ciutadania rubinenca, a finals de l'any 2019 aquestes zones de la ciutat gairebé havien triplicat el seu pes, doncs ja representava un 21,03% de la ciutadania, per tant més d'un de cada cinc rubinencs viu en aquestes zones.

Per contra, la majoria de barris que perden pes poblacional en el conjunt de la ciutat de Rubí són barris de la trama urbana.

- Els barris que més pes perden són barris que formen part de la trama urbana, Com el Mercat, Les Torres, 25 de Setembre, Can Fatjó o Rubí centre.
- Només el barri perifèric del Pinar, Can Vallhonrat i els Avets són barris allunyats de la trama urbana.

A part de la variació del pes de la població en els últims anys, en termes absoluts, els canvis residencials entre barris també han suposat un percentatge significatiu de moviments:

- 3 zones concretes, com són Les Torres, 25 de Setembre i Zona Nord, tot i que la població no ha variat gaire si que es veu un important anar i venir de gent, i fins i tot que en un espai relatiu curt de temps s'ha empadronat a 2 i 3 llocs diferents del mateix barri.
- Barris que han rebut ciutadans d'altres zones de Rubí: Els darrers anys també es visualitza un fenomen com és el fet de que algunes zones de la ciutat reben nous ciutadans que procedeixen d'altres barris de la ciutat. En aquest grup destaquen les diferents urbanitzacions de la ciutat, que els darrers anys han vist créixer la seva població, sobretot amb ciutadans procedents d'altres zones de Rubí.
- Però no només a les urbanitzacions es dona aquest fet, si no que també es veu a la Zona Nord, Plana de Can Bertran o Ca n'Oriol que han rebut ciutadans procedents d'altres ciutats de Rubí, sobretot el Centre.
- Per contra hi ha 4 barris que han rebut població estrangera els darrers anys com són el 25 de Setembre, Les Torres, El Pinar i Ca n'Oriol. Aquest fet coincideix amb el fet que els 3 primers barris són els que tenen un percentatge més elevat de ciutadans estrangers, superant el 20 % i en el cas de El Pinar fins i tot el 40%.

Variació en el percentatge de població estrangera en l'última dècada, per barris.

Si ens fixem específicament en la presència de la població estrangera -presència mitjana del 12,52% a la ciutat- hi ha 7 barris en els quals aquesta xifra es supera amb certa importància, tot això situat en la zona centre.

	% Població estrangera 2019	%Població estrangera 2010	Diferència
1A - Can Fatjó	9,926001531	12,7148635	-2,788861967
1B - Sant Jordi Parc	3,934126258	4,106280193	-0,172153935
1C - Can Serrafossà - La Perla	3,163580247	1,371036847	1,7925434
1D - Can Ximelis - D4	4,10022779	1,542416452	2,557811338
1E - Els Avets	2,96	2,990797546	-0,030797546
2A - Castellnou - Can Mir	3,950403691	2,455209025	1,495194666
2B - Can Solà	4,643962848	2,994791667	1,649171182
2C - Can Barceló - Vallespark	6,454005935	3,059440559	3,394565375
2D - Sant Muç	4,22008547	2,993280391	1,226805079
3A - Ca n'Alzamora	7,521217442	8,206505521	-0,685288079
3B - Can Vallhonrat	7,659574468	6,87593423	0,783640238
3C - 25 de Setembre	21,08218479	23,52604465	-2,44385986
3D - Les Torres	27,33435382	31,45965549	-4,125301669
4A - Centre	16,15371087	16,71622375	-0,562512881
4B - Plana del Castell	10,28571429	7,36497545	2,920738836
5A - Ca n'Oriol	9,61706374	7,962160032	1,654903708
5B - Zona Nord	12,85916156	13,09952289	-0,240361329
5C - El Pinar	40,8847185	48,2023968	-7,317678306
5D - Can Rosés	2,792140641	1,395812562	1,396328079
6A - El Progrés - Rubí 2000	16,02891906	16,90497738	-0,876058314
6B - El Mercat	16,22018948	18,64123159	-2,421042112
6C - Plana de Can Bertran	19,36090226	22,00509771	-2,64419545
6D - Sector Z	5,038992202	5,139186296	-0,100194094

Pel que fa a l'evolució en els últims 10 anys, es pot veure com la distribució de la població estrangera en Rubí no ha seguit patrons de concentració, és a dir, que no ha augmentat més en barris on ja hi havia una major presència de persones estrangeres o barris que perden població (25 de Setembre, Les Torres, El Mercat o el Progrés). Les xifres mostren que la població estrangera s'ha integrat en la resta de la ciutat, per determinades zones urbanes en creixement com les urbanitzacions, Ca n'Oriol o Plana del Castell.

Així, en tots els barris amb una presència de població estrangera superior al 20% (indicador utilitzat per avaluar barris amb alta concentració d'immigració - BBVVInm¹) hi ha hagut una disminució de la seva representativitat, situació que mostra un procés d'integració social.

¹ Barrios Vulnerables de las grandes ciudades españolas | 1991 | 2001 | 2011. Ministerio de Fomento.

1.6.- EVOLUCIÓ I CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ. CONCLUSIONS

1.- Als darrers anys l'evolució de la població ve marcada per dues tendències ben diferenciades.

- Un període d'abans de la crisi econòmica iniciada al 2007, a on les taxes anuals de creixement es situaven al voltant del 3%, i
- un període d'immersió en la crisi amb una tendència decreixent fins arribar a valors negatius (2013-2014) per repuntar a partir de 2015.

Rubí els tres darrers anys ha superat l'1% de creixement poblacional, xifra que no han assolit ni la comarca ni Catalunya al llarg d'aquesta sèrie temporal.

2.- Rubí mostra una tendència de caiguda en el nombre de naixements, caiguda visible des de l'any 2010. No obstant això, la ciutat té una taxa més alta de creixement natural que la comarca del Vallès Occidental i que Catalunya. És també la ciutat catalana amb una major taxa de fills per dona.

3.- Respecte als grups d'edat, s'observa:

- Una pèrdua significativa del pes de la població del col·lectiu entre 20 i 34, anys que constitueixen el perfil més rellevant en la demanda d'habitatge.
- Creixement de la resta de trams d'adults, especialment entre els 40 i els 65 anys.
- Un augment progressiu de la població més gran, sobretot a partir dels 80 anys.

4.- La taxa d'envelliment és de gairebé 5 punts inferior a la de la comarca i 30 punts inferior a la de Catalunya.

5.- Fins a l'any 2013 Rubí va ser un receptor de ciutadans procedents de les diferents contrades, amb unes xifres que anaven creixent any rere any. Els darrers anys, concretament 2013-2018, el creixement poblacional ha estat sobretot per l'arribada a la ciutat de nous ciutadans, procedents sobretot des de poblacions de la mateixa comarca del Vallès Occidental, destacant Sant Cugat del Vallès, i de l'estranger. El saldo amb la resta de la província de Barcelona també és positiu, però amb un nombre més reduït.

6.- La població estrangera (12.52%) és més nombrosa a Rubí que en el conjunt de la comarca, però inferior al percentatge de població estrangera del conjunt de Catalunya. En el conjunt de la població de nacionalitat no espanyola a Rubí, hi ha representades un total de 107 nacionalitats

7.- Des de 1996, les zones que han anat guanyant pes en el conjunt de la ciutat, majoritàriament són urbanitzacions o barris de nova construcció:

- Can Alzamora i Sant Jordi Parc, són barris que es van començar a construir els anys 90 del segle XX.
- Sant Muç, Castellnou, Sector Z, Can Barceló, Can Solà, Can Serrafossà i Can Ximelis són urbanitzacions més o menys allunyades de la trama urbana de la ciutat.
- En el grup de barris que han guanyat pes poblacional només Ca n'Oriol, La Plana del Castell i Can Rosés, amb certa mesura, són barris de la trama urbana històrica de Rubí.

2.- MERCAT DE L'HABITATGE

Aquesta secció proporciona una anàlisi de l'evolució dels preus en els últims anys, tant per a la venda com per al lloguer. Es fa referència a les últimes dades registrades el 2005 per analitzar quines àrees urbanes van tenir els preus més elevats en el període pre-crisi i un estudi dels últims anys. S'avança que els preus han augmentat significativament, situació que impacta en sectors creixents de la població exclosa del mercat lliure, tal com es veurà en la secció 3.

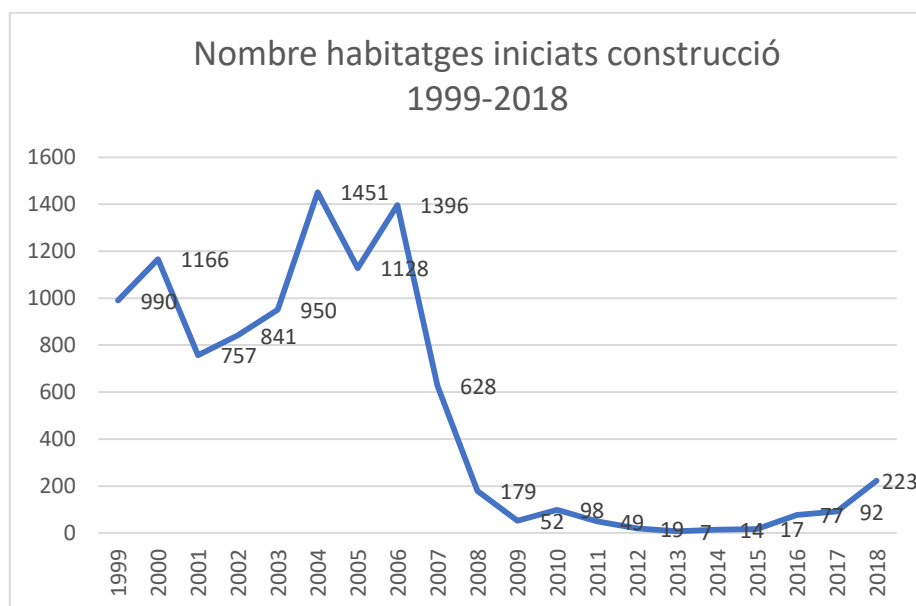
Un cop descrites les característiques més representatives de la població de Rubí, així com la seva distribució territorial per districtes i barris, cal analitzar la situació del mercat immobiliari, i en quines circumstàncies serveix suficientment a les persones necessitades d'allotjament.

2 són les àrees a estudiar:

1. L'oferta d'habitatge en venda: obra nova i segona mà.
2. El mercat del lloguer.

2.1.- MERCAT DE COMPRA VENDA

Si observem les dades publicades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, AHC, a Rubí la construcció d'immobles ha viscut la següent evolució:



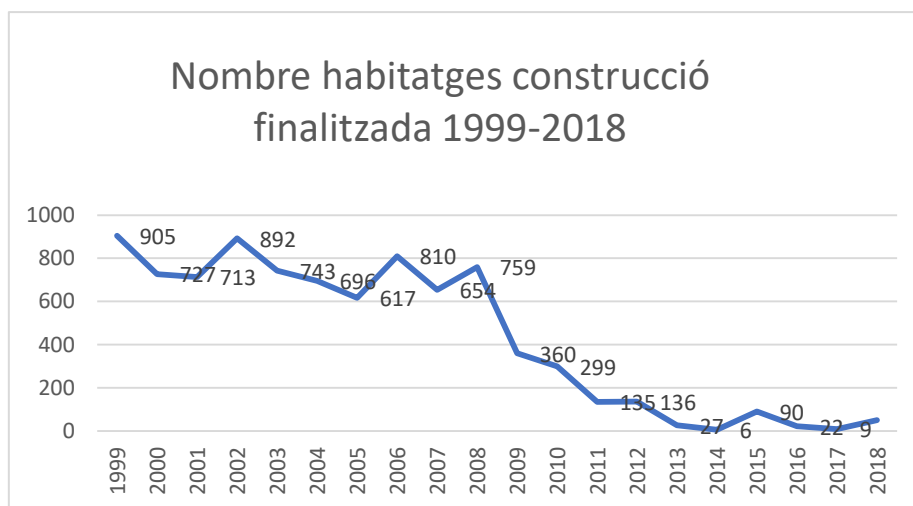
Font: AHC

Com es pot observar, els anys finals del segle XX i principi del present, encara que amb certes oscil·lacions, el mercat de la construcció va estar molt actiu, amb anys on es van superar els 1.000 immobles iniciats.

Aquesta tendència es va revertir a partir de 2007 i s'accentua els anys posteriors, amb una caiguda continuada en la construcció d'habitatges, amb xifres que no arribaven en alguns

casos ni als 20 immobles iniciats. Els tres darrers anys amb dades mostren un creixement, encara lluny de les xifres de principis de segle.

Si ens fixem en els immobles finalitzats la tendència és la mateixa que la que es donava al de nova construcció, encara que amb unes xifres més reduïdes.



Font: AHC

Les característiques de l'habitatge d'obra nova de Rubí al llarg d'aquest període tenen una mida mitjana de 140m² (102m² els habitatges d'edificis plurifamiliars, en un context de disminució progressiva de superfícies) i tres dormitoris. Aquests habitatges tipus es troben principalment a la zona centre de Rubí, i tenien un preu mitjà total de 325.666'32€. El preu unitari mitjà per metre quadrat era de 2.582'63 €/m².

Pel que fa a l'habitatge característic del mercat de segona mà de Rubí, a finals de 2005 presentava un preu mitjà de 304.953'20€, amb una superfície mitjana de 117,67m² (que corresponia amb habitatges de tres i quatre dormitoris). Aquesta tipologia d'habitatge es localitza principalment a les zones del centre i nord de Rubí, i presentava un preu unitari de 2.752'97 €/m².

La zona més econòmica a finals de 2005, en termes de preu unitari era Can Rosés (no es considera el Districte 1, ja que el seu caràcter fortament unifamiliar fa variar els preus per metre quadrat de forma molt considerable), amb poc més de 2.340€/m², que presentava un preu total mitjà de 320.694'00€.

Per contra, la zona més cara en termes unitaris era la zona de Les Torres (l'àmbit de Can Vallhonrat presentava preus unitaris lleugerament majors, però aportava pocs casos i, per tant, la seva dada era menys representativa), amb més de 3.000€/m², i amb un preu total mitjà de 314.256'19€.

La zona econòmicament més assequible en termes de preus totals era la del Progrés, amb un valor de 238.653'38€ de mitjana en el conjunt de la propietat.

Després de la crisi, els preus estaven estancats fins 2014, i des d'aquell any han crescut molt més ràpid.

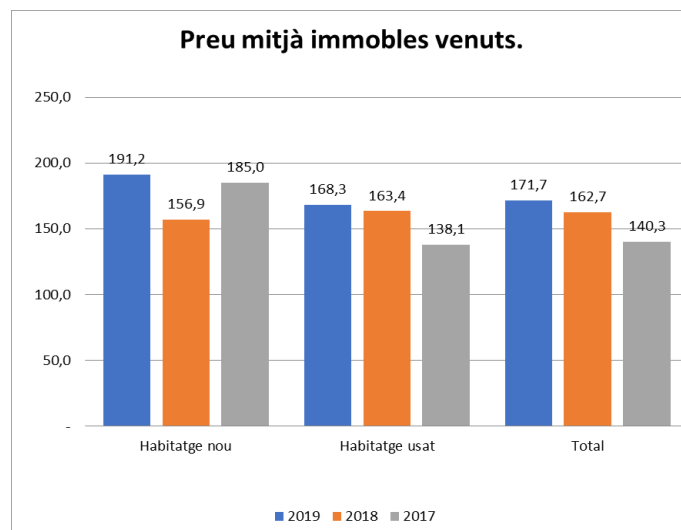
L'any 2015 és el del canvi de tendència a nivell de creixement de la població, tant a nivell autonòmic com municipal, i en el cas de Rubí suposa revertir una tendència de lleu pèrdua poblacional durant els dos anys anteriors. Des de 2015 ha augmentat la població i va continuar amb creixements de l' 1% anual.

Aquesta circumstància serveix per incentivar en primer lloc el mercat de l'habitatge lliure usat, que supera el recorregut dels 400 habitatges venuts i permet la reactivació de nous desenvolupaments d'habitatge. Com a resultat, hi ha un augment dels preus, especialment en els preus de segona mà.

COMPRAVENDES						
	OBRA NOVA				SEGONA MÀ	
	Lliures	Protegits	Preu mitjà		Superfície mitjana	Preu
2013	78	3	127.200	252	95,80	109.600
2014	61	4	168.300	260	101,90	105.500
2015	57		138.200	442	99,20	115.900
2016	39		187.900	607	103,30	129.900
2017	40		185.000	767	97,90	138.100
2018	143		156.900	789	95,80	163.400
2019	114	3	191.200	696	94,50	168.300
Mitjana	76	3	164.957	545	98	132.957
2020-TRIM1	27	1	145.500	137	101,00	190.000

Font: AHC

Pel que fa a les preus mitjanes de venda, que s'analitzen en el gràfic següent, el preu mitjà dels immobles venuts a Rubí de l'any 2019, va ser d'uns 171.700 euros immoble, el que representa un augment de 9.000 euros respecte als preus de l'any 2018 i un increment de 30.000 euros respecte al preu mitjà de l'any 2017, tal com es podrà observar en el gràfic que adjuntarem més a baix. El preu mitjà conjunt és molt proper al preu mitjà dels immobles usats, doncs com hem explicat ja anteriorment, el pes dels immobles usats és molt més important respecte als immobles nous:

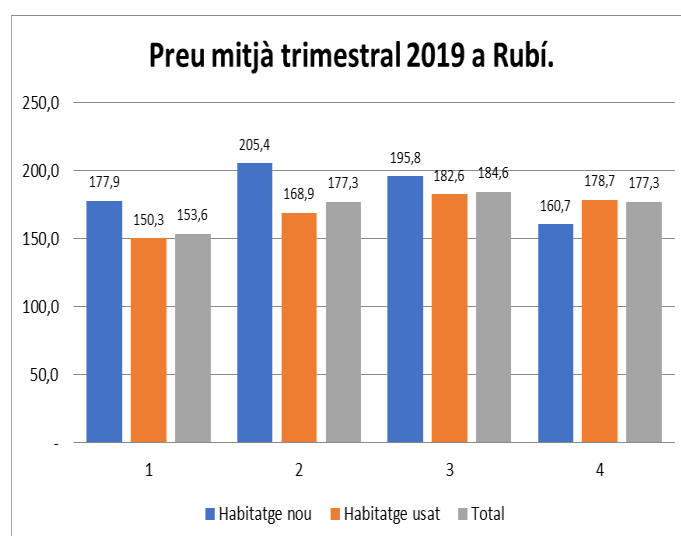


Font: AHC

Tal com s'observa el preu mitjà dels immobles usats ha anat creixent els darrers anys, fins i tot l'any 2018 va ser superior al preu mitjà dels immobles nous, que els darrers anys han patit unes fluctuacions importants, caient poc més de 28.000 euros de 2017 a 2018 i augmentant més de 34.000 euros de 2018 a 2019.

Respecte a la diferència mitjana de preu entre immobles nous i usats ha passat de 48.000 euros de diferència l'any 2017, quan un immoble usat era un 34% més econòmic que un habitatge nou a Rubí, a un 13,6 % de diferència de l'any passat. L'any 2018 però un immoble usat era un 4% de mitjana més car que un immoble nou.

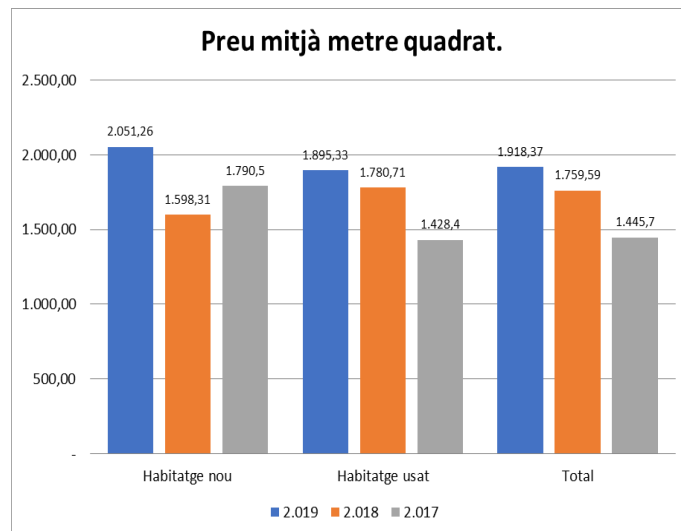
Si ens fixem en els preus trimestralment en aquest any 2019, podem observar com el mercat d'habitatges nous ha anat fluctuant d'una forma més extrema que el mercat d'immoble usat, d'una forma que de segon al quart trimestre va patir una caiguda de 45.000 euros de mitjana, caient als 160.000 euros de mitjana, i fins i tot amb un preu inferior al preu mitjà dels immobles usats, tal com es pot veure al següent gràfic:



Font: AHC

La imatge mostra clarament aquest tendència en els diferents aspectes del mercat immobiliari, amb un ritme bastant més equilibrat en el mercat de l'habitatge usat.

Si ens fixem en el preu dels immobles, però amb una mirada més micro, concretament en el preu per metre quadrat, comprovem diferents aspectes, que es poden entendre millor visualment, en el gràfic següent:



Font: AHC

El preu mitjà conjunt ha anat creixent, passant dels gairebé 1.446 euros de l'any 2017 als 1.918 l'any passat, el que suposa un augment d'un 32,64%.

Si ens fixem de forma concreta en els diferents àmbits, tan immobles usats com immobles nous, observem com les tendències han seguit diferents velocitats. Els habitatges usats han anat creixent de preu progressivament: l'any 2018 l'augment de preu respecte a l'any anterior va ser del 24,64%, mentre que l'any 2019 aquest augment va ser d'un 6,46%, el que comporta que en 2 anys l'augment de preu va estar per sobre del 31%.

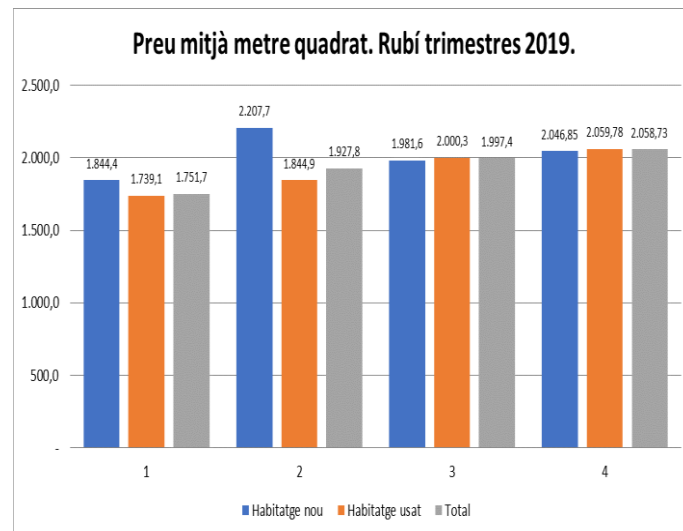
En el cas de l'immoble nou, tot i que el preu de 2019 és superior al preu mitjà de l'any 2017, arribant a superar els 2.000 euros metre quadrat, concretament 2.051,26, però aquest augment es va donar entre l'any 2018 i 2019, doncs l'any anterior el preu va caure un 10,74%, caient als 1.598,31 euros metre quadrat, el que significa que de 2018 a 2019 el creixement mitjà de preu va ser d'un 28,33%. Aquestes xifres suposen que el creixement acumulat entre 2017 i 2019 va ser d'un 17,59%, un creixement que és un 13,61% inferior al creixement acumulat viscut pels immobles usats en el mateix espai temporal.

Si focalitzem l'atenció en les dades de l'any passat, de forma trimestral, comprovem que el preu conjunt ha anat creixent fins arribar als 2.058,73 euros mensuals als que es va arribar al quart trimestre de 2019, i que suposa un creixement d'un 17,52% respecte al preu mitjà del primer trimestre de l'any 2019.

En el cas concret dels immobles usats, observem que l'augment de preu ha estat continuat i constant al llarg dels trimestres de l'any passat, arribant als 2.059,78 euros del quart trimestre, el que representa un preu del 18,43% respecte al preu mitjà del primer trimestre de l'any.

En el cas del mercat dels immobles nous es comprova la mateixa tendència que en els altres aspectes analitzats, doncs no s'ha seguit un creixement constant com en el cas dels immobles

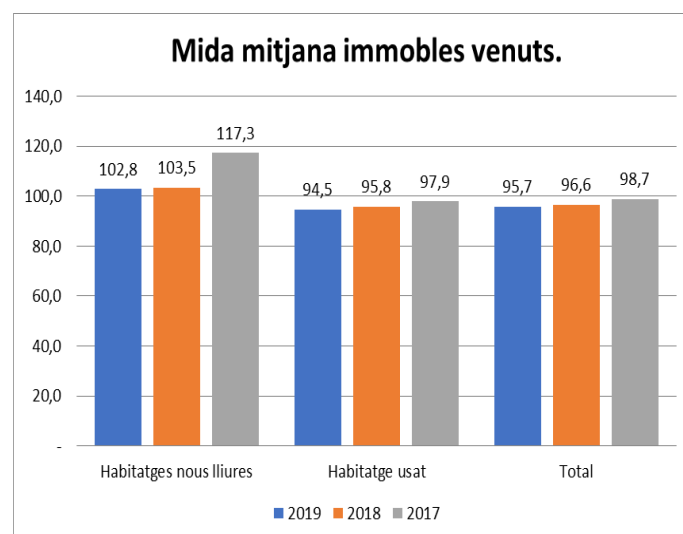
usats, doncs el preu més elevat es va assolir el segon trimestre de l'any, amb 2.207,7 euros mensuals. Els altres dos trimestres el preu va ser inferior a aquesta xifra, i fins i tot van ser preus inferiors als preus mitjans dels immobles usats, tal com es pot visualitzar en el següent gràfic:



Font: AHC

Per últim ens fixarem en la mida mitjana dels immobles venuts a Rubí els darrers anys. En aquest aspecte es comprova una reducció continuada dels metres quadrats mitjans dels immobles venuts a la ciutat, que en el conjunt del mercat immobiliari va passar dels 98,7 metres quadrats l'any 2017 als 95,7 de metres de mitjana de l'any passat.

Aquesta reducció s'ha produït tant en els immobles nous com en els usats, encara que va ser més acusat en el cas dels habitatges nous, que va passar d'una mitjana de 117,3 metres l'any 2017 als 102,8 l'any 2019. En el cas dels habitatges usats la mida dels immobles de 97,9 metres als 94,5 del passat any, tal com es pot veure en el següent gràfic:

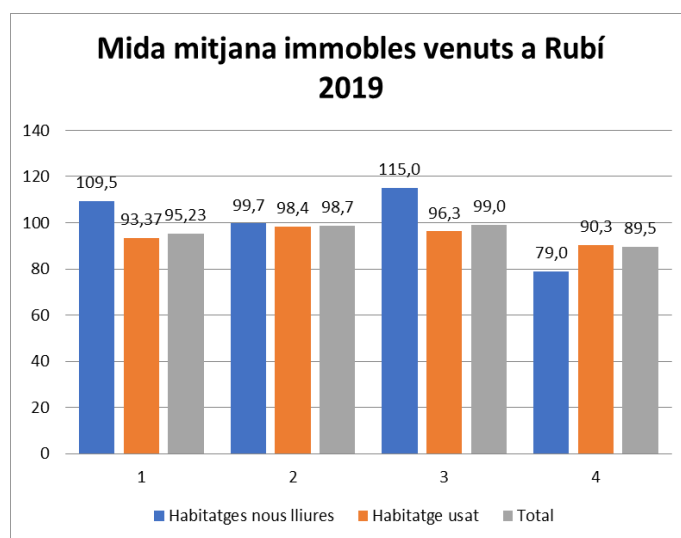


Font: AHC

Com succeeix en altres aspectes analitzats el pes dels immobles usats, molt superior als nous, suposa que les xifres mitjanes siguin molt similars als d'aquesta part del mercat.

Si ens fixem en l'evolució en la mida dels habitatges al llarg dels quatre trimestres de l'any 2019 comprovem com les fluctuacions més importants, com en altres aspectes, es donen en els immobles nous, que han passat d'una mitjana de 115 metres el tercer trimestre als 79 de l'últim trimestre de l'any, una reducció de 36 metres.

En el cas dels immobles usat, tot i existir fluctuacions, no han estat tan importants com en el cas dels immobles nous, doncs el trimestre on la mida més gran va ser de 98,4 i la més petita, últim trimestre de l'any, va ser 90,3 metres quadrats. Totes aquestes dades es veuen millor en el següent gràfic:



Font: AHC

Per comparar els preus de Rubí amb els de la comarca del Vallés Occidental podeu acudir a les dades publicades per la Generalitat. Cada any el departament d'habitatge de la Generalitat de Catalunya publica les dades sobre el preu mitjà de compra d'immobles a les poblacions catalanes de més de 5.000 habitants. Aquestes dades s'extreuen a partir de les dades que recopila l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, AHC, dades que al mateix temps s'agrupen segons siguin habitatges de nova construcció, separant al mateix temps els immobles lliures i protegits o usats.

Les dades es publiquen anualment, el que permet establir l'evolució que es viu en el mercat immobiliari al llarg del temps, així com conèixer el preu mitjà dels immobles i el preu metre quadrat, amb les seves corresponents evolucions.

En el cas del Vallés Occidental, la comparació ens dona el següent resultat:

2.1.41. Compravendes registrades dels habitatges nous als municipis de 5.000 habitants o més del Vallès Occidental

Període: Any 2019

	Habitatges			Superfície mitjana (m ² construït)			Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m ² construït		
	lliures	protegits	Total	lliures	protegits	Total		mitjà	màxim	mínim
Vallès Occidental	1.300	68	1.368	103,6	74,9	102,2	256,8	2.578,1	8.600,0	192,3
Municipis de 5.000 habitants o més										
Badia del Vallès	2	11	13	89,0	81,1	82,3	-	-	-	-
Barberà del Vallès	49	-	49	102,2	-	102,2	222,3	2.251,8	3.851,9	1.567,2
Castellar del Vallès	23	-	23	183,0	-	183,0	249,7	1.622,2	4.405,6	390,8
Castellbisbal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerdanyola del Vallès	21	1	22	111,0	97,0	110,4	299,1	2.722,3	3.613,6	2.040,5
Matadepera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montcada i Reixac	74	3	77	97,9	76,7	97,0	183,5	2.012,6	3.201,5	491,8
Palau-solità i Plegamans	5	-	5	186,0	-	186,0	301,0	1.646,0	1.952,7	1.263,7
Polinyà	19	3	22	99,2	84,7	97,2	159,3	1.860,9	2.433,3	345,8
Ripollet	22	1	23	86,2	85,0	86,1	176,0	2.141,9	7.142,9	566,0
Rubí	114	3	117	102,8	-	102,8	191,2	2.051,3	5.468,8	535,2
Sabadell	327	36	363	93,7	67,2	91,1	189,4	2.072,8	8.600,0	192,3
Sant Cugat del Vallès	368	4	372	119,5	91,0	119,1	418,5	3.762,7	7.295,9	532,0
Sant Quirze del Vallès	8	-	8	218,0	-	218,0	416,6	1.965,5	3.333,3	1.178,8
Santa Perpètua de Mogoda	69	4	73	87,1	88,0	87,1	153,1	1.848,2	7.200,0	615,4
Sentmenat	6	-	6	95,8	-	95,8	150,0	1.658,0	1.851,8	956,0
Terrassa	193	2	195	84,6	81,0	84,6	175,9	2.254,5	5.864,1	456,3
Vacarisses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Viladecavalls	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Municipis < 5.000 hab	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Els darrers anys ha anat creixent el nombre d'immobles de nova construcció que s'han venut al conjunt de la comarca, doncs s'ha passat dels 988 de l'any 2016 als 1430 del passat any, un creixement de gairebé un 45% en 2 anys.

Aquest creixement s'ha produït en els dos sectors analitzats, tant habitatges lliures com habitatges de protecció, doncs en aquest últim sector s'ha passat de 62 immobles venuts l'any 2016 als 114 de l'any 2018, mentre que en el cas dels immobles lliures s'ha passat dels 926 de 2016 als 1316 de 2018.

A partir d'aquí es poden traçar tres conclusions principals:

- Malgrat la notable pujada dels últims anys, a Rubí el preu mitjà per metre quadrat en habitatge nou, es manté més assequible que el de Sant Cugat, Sabadell, Terrassa o Cerdanyola. És a dir, el preu mitjà de l'habitatge és més car que en altres llocs perquè es venen llars amb una superfície mitjana superior.

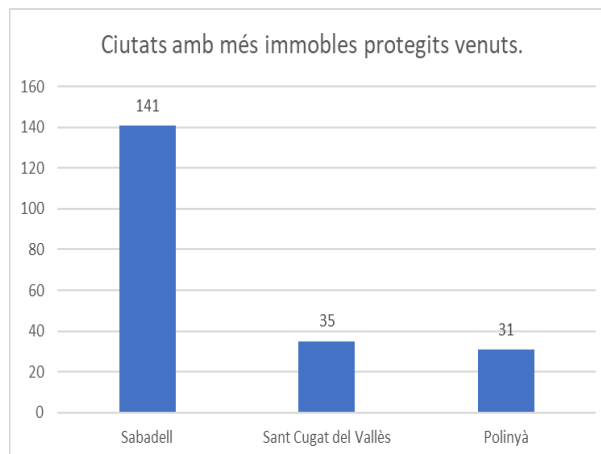
3.1.41. Compravendes registrades de l'habitatge usat als municipis de 5.000 habitants o més del Vallès Occidental

Període: Any 2019

	Habitatges	Superfície (m ² construïts)	Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m ² construït		
				mitjà	màxim	mínim
Vallès Occidental	8.596	98,2	201,2	2.115,9	19.926,7	193,8
Municipis de 5.000 habitants o més						
Badia del Vallès	71	81,9	118,9	1.409,7	2.611,5	856,3
Barberà del Vallès	374	88,9	174,4	2.041,9	4.205,9	515,6
Castellar del Vallès	270	126,9	205,4	1.864,0	5.653,3	346,2
Castellbisbal	119	129,2	241,8	2.068,5	9.729,7	215,1
Cerdanyola del Vallès	424	97,3	268,2	2.669,6	12.156,9	604,2
Matadepera	73	207,9	456,7	2.539,2	6.428,6	854,0
Montcada i Reixac	277	78,9	146,1	1.825,6	5.656,6	440,0
Palau-solità i Plegamans	91	122,8	222,4	2.036,1	8.064,5	672,3
Polinyà	98	89,1	161,1	1.898,6	2.711,3	786,0
Ripollet	334	79,4	198,6	2.484,5	7.682,9	381,0
Rubí	696	94,5	168,3	1.895,3	6.454,6	407,4
Sabadell	1.891	91,5	183,3	2.043,6	13.891,8	323,1
Sant Cugat del Vallès	799	117,5	403,5	3.628,6	10.344,8	193,8
Sant Quirze del Vallès	161	137,7	325,7	2.723,2	19.926,7	590,9
Santa Perpètua de Mogoda	151	102,5	179,5	1.840,6	4.021,7	388,1
Sentmenat	80	145,9	194,6	1.599,0	5.030,3	305,6
Terrassa	2.429	88,0	142,9	1.732,2	13.386,9	243,8
Vacarisses	101	153,5	233,9	1.786,4	6.480,0	472,2
Viladecavalls	102	159,3	306,1	2.153,7	6.243,9	643,3
Municipis < 5.000 hab	55	157,6	207,8	1.414,4	5.064,1	247,9

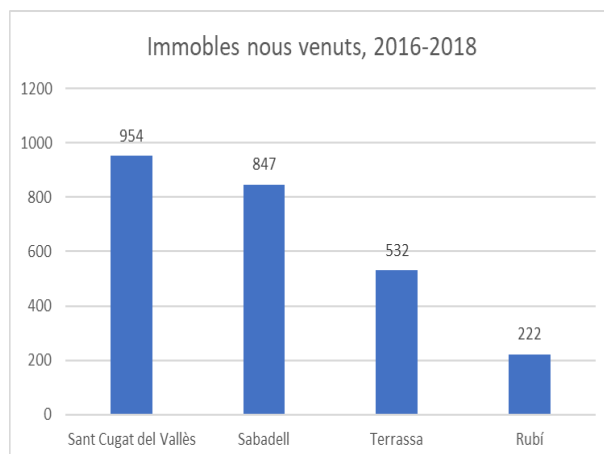
- En el cas d'habitatge lliure de segona mà, on la superfície mitjana és menor, el preu de l'habitatge també és menor. En aquests casos, el preu per metre quadrat es manté més assequible que en altres localitats, resultant en els preus més baixos de venda, excepte en comparació amb Terrassa. Aquesta pot ser una de les raons per les quals es produeix un balanç positiu de la migració enfront de Sant Cugat, amb un mercat molt costós, i negatiu comparat amb Terrassa, amb un habitatge una mica més assequible.
- En ambdós casos, els preus de les vendes de Rubí són inferiors als de la mitjana de la Comarca.

Per l'altra banda, diverses dades mostren que en els casos dels immobles en règim de protecció observem, que el gruix dels 250 immobles venuts a la comarca, ho han estat a Sabadell on s'han venut 141 immobles en aquest règim, un 56,4% del total. A continuació vindrien Sant Cugat i Polinyà amb 35 i 31 habitatges protegits, el que comporta que entre les 3 poblacions sumin més del 80% dels immobles protegits de la comarca. Aquestes xifres contrasten amb les dades de Rubí, on els darrers 3 anys no s'ha venut cap immoble protegit.



Font: AHC

En el cas dels immobles lliures comprovem que Sant Cugat del Vallès és la ciutat de la comarca on més immobles nous de mercat lliure s'han venut els darrers 3 anys, tot i que l'any 2016 on més immobles lliures es van vendre va ser Sabadell. Al llarg dels darrers 3 anys a Sant Cugat s'han venut 954 immobles nous lliures, més de 4 vegades més que els venuts a Rubí en aquest temps, que han estat 222. Després de Sant Cugat la ciutat amb més immobles lliures nous venuts és Sabadell, amb 847 immobles en 3 anys, i en tercer lloc trobem Terrassa amb 532 immobles nous i lliures venuts els tres darrers anys.



Font: AHC

2.2.- MERCAT DE LLOGUER

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, AHC, ha publicat, com fa de forma periòdica, les dades referents al preu mitjà del lloguer a les diferents poblacions de Catalunya. Aquestes dades s'extreuen a partir dels contractes registrats a l'INCASOL, i de les fiances consignades a través d'aquest organisme públic.

Evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya per municipis															
Mitjana anual del lloguer contractual (EUROS/mes)															
Codi	Municipi	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
08184	Rubí	666,68	630,48	582,26	537,04	495,96	476,11	493,48	544,66	577,62	603,32	623,89	685,22	627,51	555,90

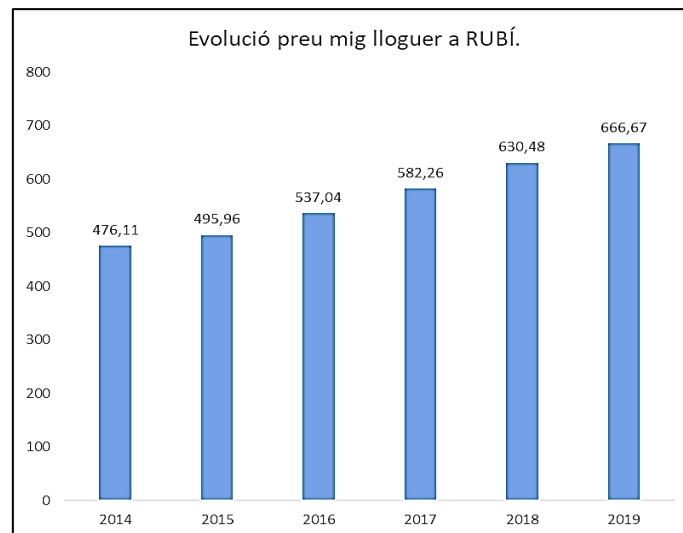
En el mercat de lloguer pre-crisis, l'habitatge acostumava tenir poc més d'uns 82m², i un preu mitjà de 685'05€ al mes, així com prop de tres dormitoris.

Aquesta tipologia d'habitatge estava ubicada especialment al centre, al nord del municipi i a Can Fatjó - Sant Roc. El cost unitari mitjà era de 8'76€/m².

Per zones, el preu unitari més barat es trobava a l'àmbit de Can Fatjó - Sant Roc (7'71 €/m²) i el més car a Els Avets (11'04 €/m²).

Des de la perspectiva dels preus totals, Progrés era la zona més econòmica, amb un lloguer mitjà de 650€ mensuals, i Els Avets la menys assequible, en presentar un lloguer mitjà de 750€/mes.

Si ens fixem en l'evolució del preu mig del lloguer a la nostra ciutat, any a any observem com el passat 2019 es va mantenir la tendència dels darrers anys d'un augment continuat del preu del lloguer, tal com es pot comprovar en el següent gràfic:



Font: INCASOL

Les dades mostren com el preu mig de l'any 2019 és un 40,02% superior al preu de l'any 2014 i s'acosta al preu mig de l'any 2008, any amb el preu més elevat i que va arribar als 682 euros mensuals de mitjana.

Com es pot comprovar, el mercat de lloguer és molt sensible a les variacions de la demanda d'habitatge, i s'observa que la seva evolució és directament proporcional als canvis poblacionals de Rubí. Davant d'una tendència de declivi constant des de 2008 -com el primer any d'impacte significatiu de la crisi en la destrucció de llocs de treball- hi ha un canvi de tendència en 2015, el primer any de recuperació de la població, i a partir d'aquest any sorgeix una escalada dels preus.

El darrer trimestre del passat any el preu del lloguer mig va arribar als 700 euros mensuals, essent aquesta xifra la segona més elevada de tota la sèrie, després del quart trimestre de l'any 2008, quan la mitjana del preu de lloguer a Rubí va arribar als 752 euros mensuals. La gran diferència entre els dos casos es troba però en el nombre de contractes signats, doncs el quart trimestre de 2019 es van signar gairebé el doble de contractes que al mateix període de 2008, 304 per 163 respectivament. Aquest fet mostra com el mercat del lloguer els darrers anys s'ha anat activant els darrers anys.

Si observem el preu del lloguer el darrer trimestre de l'any 2019 a la nostra ciutat en relació al conjunt de la comarca del Vallès Occidental, comprovem que Rubí es troba al mig del conjunt de poblacions amb dades, tal com es pot observar en el següent quadre:

preu mitjà lloguer 4t trimestre 2019	
Sant Cugat del Vallès	1.172,19
Matadepera	1.070,46
Viladecavalls	1.035,78
Cerdanyola del Vallès	796,40
Barberà del Vallès	763,02
Sant Quirze del Vallès	761,47
Palau-solità i Plegamans	757,89
Castellbisbal	734,00
Vacarisses	702,45
Rubí	700,28
Castellar del Vallès	697,34
Sabadell	685,04
Santa Perpètua de Mogoda	667,55
Polinyà	664,09
Ripollet	642,59
Montcada i Reixac	633,14
Terrassa	626,42
Sentmenat	580,26
Sant Llorenç Savall	415,74
Badia del Vallès	254,51

Font: INCASOL

Com podem observar, de les 20 poblacions de la comarca amb dades, Rubí és la desena amb un preu mig més elevat al quart trimestre del passat any, tenint 10 poblacions amb preus inferiors. Destaca que la mitjana de 700,28 euros mensuals és superior als preus de lloguer a les dues capitals comarcals, concretament un 2,22% respecte Sabadell i un 11,79 superior respecte a Terrassa.

Aquest fet, d'un preu superior a les dues capitals es pot explicar, en part, per dos fets. En primer lloc perquè el preu a Rubí és més homogeni en el conjunt que a Terrassa i Sabadell, on les diferències entre zones són molt més pronunciades. Per altra banda, i sobretot en relació a Terrassa un fenomen que s'està observant és que la zona tarifària del transport públic produeix que les zones més properes a Barcelona es revaloreixin que aquelles més allunyades.

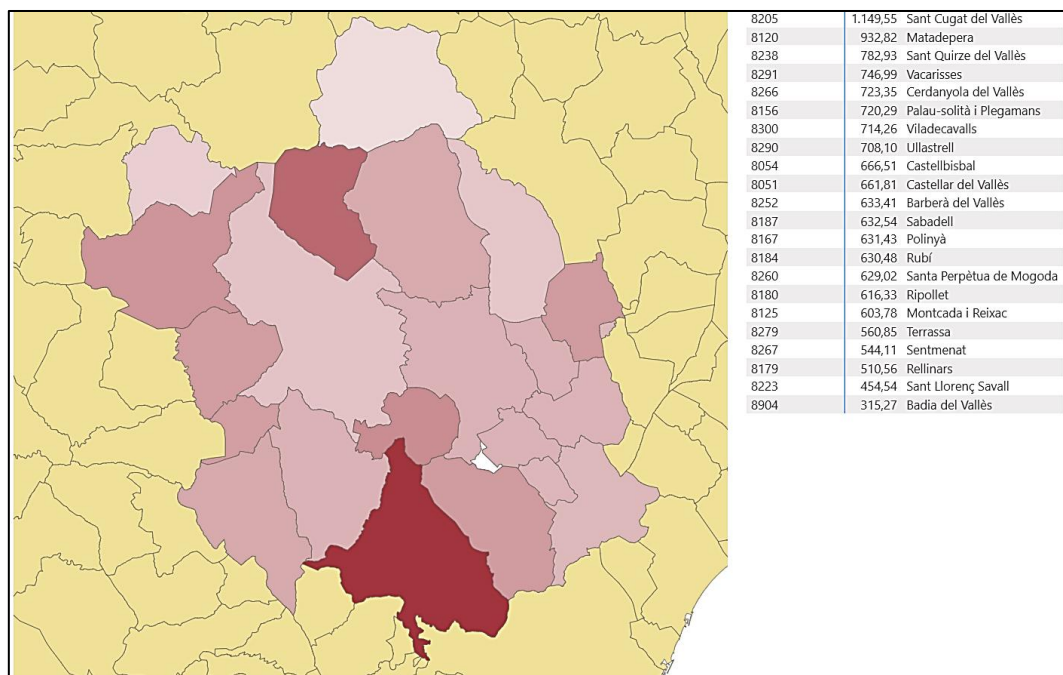
Si ens fixem en els preus mitjans en el conjunt de l'any 2019, observem com el preu a la nostra ciutat és significativament inferior als del quart trimestre i fins i tot la situació en relació al conjunt de la comarca, la situació s'inverteix, i Rubí estaria en la meitat de poblacions amb un preu mitjà inferior:

	Preu mitjà lloguer, 2019
Sant Cugat del Vallès	1.134,23
Matadepera	1.074,75
Viladecavalls	852,73
Sant Quirze del Vallès	823,83
Cerdanyola del Vallès	773,11
Castellbisbal	749,63
Palau-solità i Plegamans	738,17
Barberà del Vallès	711,19
Castellar del Vallès	696,56
Vacarisses	683,15
Sabadell	673,16
Rubí	666,68
Polinyà	647,66
Ripollet	644,56
Santa Perpètua de Mogoda	643,99
Montcada i Reixac	636,95
Terrassa	615,08
Sentmenat	577,91
Rellinars	446,82
Sant Llorenç Savall	432,67
Badia del Vallès	271,86

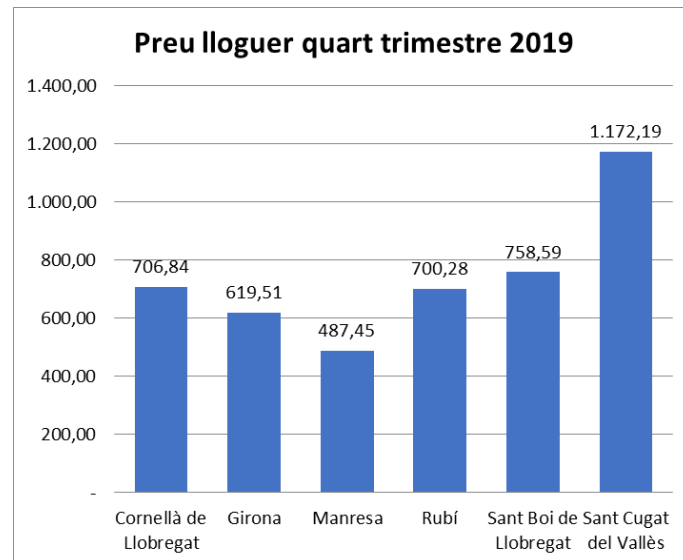
Font: AHC

Aquesta diferència es deu sobretot a que el preu del segon trimestre va ser significativament més baixa que la resta de trimestres, no superant els 630 euros mensuals.

En 2018, segons dades de l'INCASOL, la posició de Rubí era la catorzena, és a dir, ha experimentat una evolució en proporció a la mitjana de la comarca.



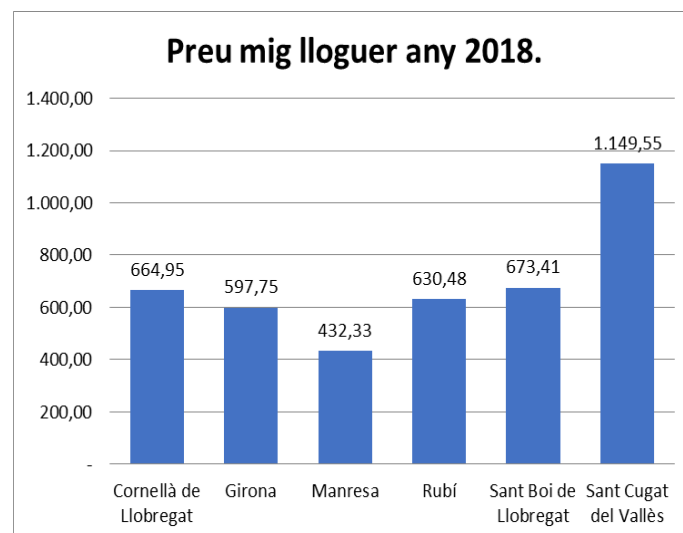
Si ens fixem en la situació del preu del lloguer en relació a les ciutats catalanes amb una població entre 75 i 100.000 habitants, observem com Rubí segueix essent la tercera població amb preu més baix, tal com es pot comprovar en el següent gràfic:



Font: AHC

Com podem observar Rubí segueix tenint un preu inferior tant a les dues poblacions del Baix Llobregat com de Sant Cugat del Vallès, amb un preu superior a Manresa i Girona.

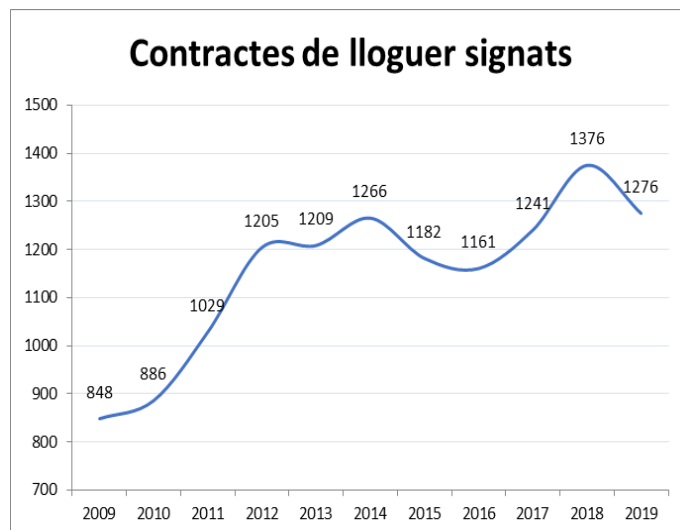
El que mostren les dades és que les diferències s'han escurçat respecte a les poblacions amb un preu més elevat, mentre que s'han anat reduint amb les poblacions amb un preu de lloguer més baix, tal com es pot veure en relació al preu de lloguer de l'any 2018:



Font: AHC

Contractes de lloguer signats.

En relació al nombre de contractes signats al llarg dels darrers anys, observem com aquest any hi hagut una reducció respecte a la xifra de l'any passat, tot i que aquesta xifra és la segona més elevada de la sèrie, tal com es pot veure al següent gràfic:



Font: AHC

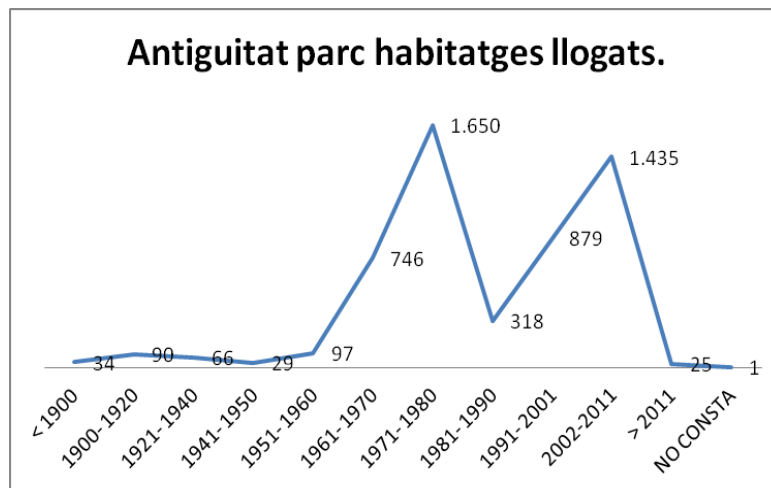
Les xifres mostren com des de l'any 2011, en que es va arribar al miler de contractes signats, aquesta xifra s'ha mantingut fins als 1.376 contractes signats l'any 2018.

Cal destacar en aquest punt, que com l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, AHC, no desagrega les dades segons es tracti de nous contractes o es tracti de renovacions contractuals, no podem saber si el parc de lloguer ha crescut o ha disminuït al llarg de l'any 2019.

Parc de lloguer a Rubí.

Viure en règim de lloguer era habitual a l'estat espanyol fins al començament de la segona meitat del segle XX, moment en que la tendència es va anar invertint en favor de la propietat, tendència que s'ha anat mantenint fins a l'actualitat. En aquest sentit segons dades publicades per l'Observatorio de Vivienda y Suelo, òrgan depenent del Ministeri de Foment, l'any 2019 a la ciutat de Rubí hi havia un total de 5.370 domicilis en règim de lloguer. Aquesta xifra representa el 19,01% de les **28.243** habitatges on constava alguna persona empadronada a la ciutat de Rubí.

Si ens fixem en l'antiguitat del parc d'immobles llogats de la ciutat de Rubí, comprovem que els dos grups majoritaris són els construïts durant la dècada dels anys 70 del segle passat, o els construïts al llarg de la primera dècada del present segle, tal com es pot observar en el següent gràfic:



Les dades ens mostren com gairebé un 50% dels immobles llogats a Rubí, concretament un 49,48%, tenen menys de 40 anys d'antiguitat, un percentatge molt superior al percentatge que representa aquest grup en el conjunt del parc d'habitatges de la ciutat.

2.3.- MERCAT DE L'HABITATGE. CONCLUSIONS

1.-Els preus de l'habitatge, tant en venda com en lloguer, han experimentat increments significatius ja que hi ha hagut una recuperació en el creixement de la població des de 2015.

2.- El preu mitjà de venda dels immobles usats ha anat creixent els darrers anys, fins i tot l'any 2018 va ser superior al preu mitjà dels immobles nous, que els darrers anys han patit unes fluctuacions importants.

3.- Malgrat la notable pujada dels últims anys, el preu mitjà per metre quadrat en habitatge nou, es manté més assequible que el de Sant Cugat, Sabadell, Terrassa o Cerdanyola. És a dir, el preu mitjà de l'habitatge és més car que en altres llocs perquè es venen llars amb una superfície mitjana superior.

En el cas d'habitatge lliure de segona mà, on la superfície mitjana és menor, el preu de la habitatge també és menor. En aquests casos, el preu per metre quadrat es manté més assequible que en altres localitats, resultant en els preus més baixos de venda, excepte en comparació amb Terrassa.

Aquesta pot ser una de les raons per les quals es produeix un balanç positiu de la migració enfront de Sant Cugat, amb un mercat molt costós, i negatiu comparat amb Terrassa, amb un habitatge una mica més assequible.

En ambdós casos, els preus de les vendes de Rubí són inferiors als de la mitjana de la Comarca.

4.-En el cas del lloguer, els preus han augmentat significativament, amb la mitjana del Vallès Occidental, que mostra una tensió en el mercat probablement produïda per l'arribada de persones i famílies des de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

3.- CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA D'HABITATGE.

Per a conèixer quina és la demanda existent d'habitatge a la ciutat, cal dimensionar diversos col·lectius que presenten una especial necessitat d'habitatge per les seves característiques.

Aquestes persones i col·lectius no només necessiten un habitatge digne i adequat, sinó que requereixen altres serveis específics que prestin les serveis municipals d'habitatge i que estan regulats per la normativa vigent.

En aquest sentit, la llei 4/2016 i la 24/2015 defineixen el concepte de **risc d'exclusió residencial**, com la situació econòmica en què es troben les persones amb ingressos:

- inferiors a 2 vegades l'IRSC², si es tracta de persones que viuen soles (15.935,46 euros/any)
- inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència (19.191 euros/any),
- inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència (23.903,19 euros/any).

D'altra banda, s'entén com a **situació d'exclusió residencial** aquella en què es troben les persones o unitats familiars que no disposen d'habitatge, o han perdut la propietat o la possessió immediata de l'immoble que és el seu habitatge, i que no tenen un habitatge alternatiu ni ingressos suficients per aconseguir-ne un digne i adequat.

D'acord amb el decret 75/2014 (Pla del Dret a l'Habitatge), les persones que no tinguin rendes superiors a 2,35 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC)-18.724 euros podran accedir a programes socials d'habitatge, excepte en el programa de mediació en lloguer social on la renda pot ser superior.

Les programes socials d'habitatge són :

- els ajuts al pagament del lloguer,
- les prestacions d'especial urgència,
- la mediació per al lloguer social,
- els habitatges d'inserció,
- altres actuacions socials en àrees de risc d'exclusió.

Amb aquesta premissa, es fa necessari estimar quins perfils de la població de Rubí es troben en alguna d'aquestes situacions, en particular:

² La Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, va establir l'indicador de renda de suficiència, que ha de ser fixat periòdicament per la Llei de pressupostos de la Generalitat.

Aquest indicador serveix per valorar la situació de necessitat, per a poder tenir dret o accés a les prestacions. S'entén per situació de necessitat qualsevol contingència que té lloc o apareix en el transcurs de la vida d'una persona i que li impedeix de fer front a les despeses essencials per al manteniment propi o per al manteniment de les persones que integren la unitat familiar o la unitat de convivència a la qual pertany.

Per a l'exercici 2020, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya fixa el valor de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals.

Fuente: http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/servei_fitxa.jsp?codi=13844

- població amb ingressos insuficients per accedir a el mercat de l'habitatge (en compra o lloguer)

- persones usuàries dels serveis municipals d'habitatge.

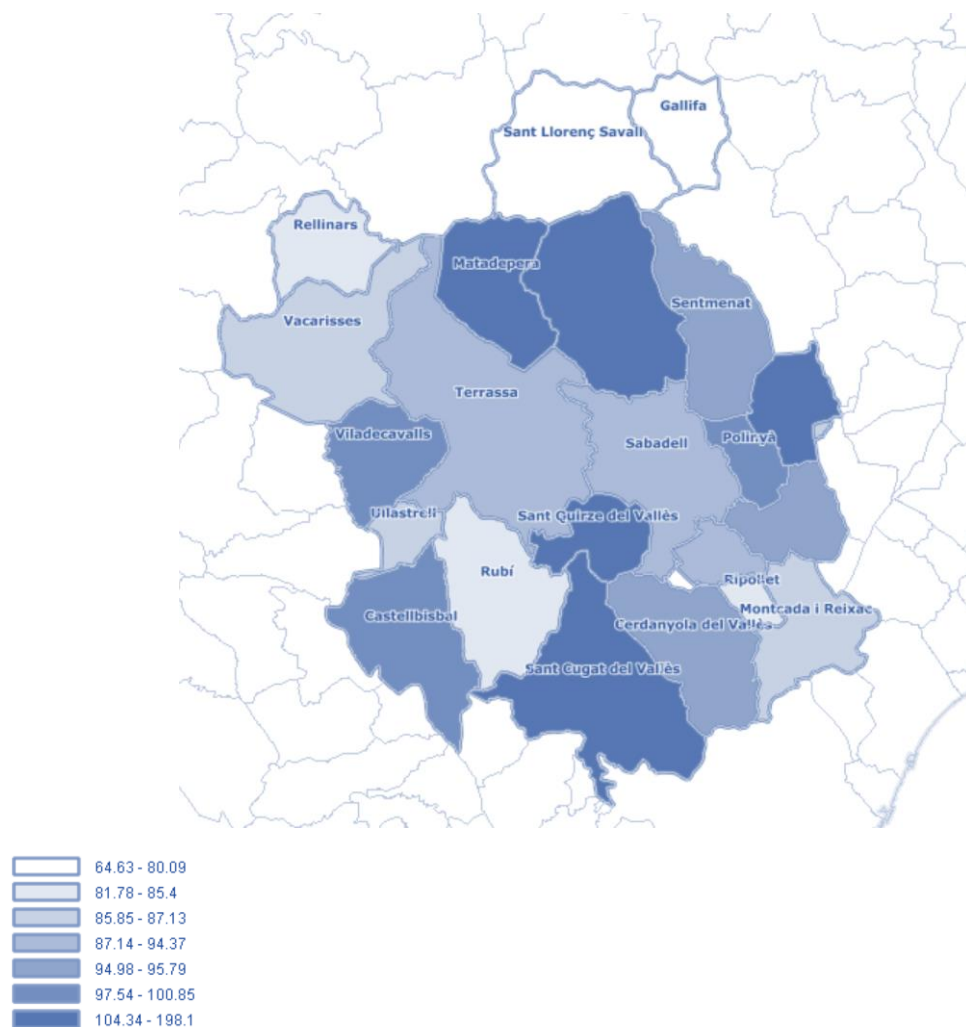
- Demanda inscrita en el registre de sol·licitants d'habitatge
- Ajuts per al pagament del lloguer
- Servei d'intermediació i Assessorament en Habitatge (SIAH)
- Demandes d'habitatge social.

3.1.- POBLACIÓ AMB INGRESSOS INSUFICIENTS PER ACCEDIR AL MERCAT DE L' HABITATGE.

Per tal de conèixer la capacitat econòmica que presenten les famílies per accedir a el mercat de l'habitatge, sigui en compra o en lloguer, se sol utilitzar l'Indicador de la Renda Familiar Bruta Disponible, és a dir, la renda de què disposen les famílies una vegada han estat descomptades determinades càrregues tributàries (impostos com IRPF o IBI) i assegurances socials.

La renda bruta familiar disponible (RFBF) per habitant a Rubí és de 14.054 euros (any 2019) - 1.76 vegades IRSC- sent la mitjana de la comarca d'16.767 euros. La renda bruta familiar disponible (RFBF) per habitant de més de 16 anys a Rubí és de 17.151 euros (any 2019) -2.15 vegades el IRSC- sent la mitjana de la comarca d'20.479 euros.

Si comparem aquest RFBF > 16 anys de Rubí en el context de la regió (índex 100), veiem que la ciutat està en la segona secció més baixa, com Ripollet.



L'indicador RFBF ha anat pujant en els últims anys, però no té en compte la composició de les llars, com ho fa l'enquesta de condicions de vida.

Si atenem els ingressos anuals mitjans de l'enquesta de condicions de vida feta per l'àrea metropolitana, sense AMB, que és on es troba Rubí, observem les diferents suposicions d'estimació de renda:

- Renda anual neta mitjana per unitat de consum³::
 - sense lloguer imputat: **17.226,8**
 - amb lloguer imputat⁴: 19.432,3

- Renda anual neta mitjana per persona⁵:
 - sense lloguer imputat: 11.328,8
 - amb lloguer imputat: 12.880,8

Si mirem l'evolució que s'ha produït en els dos últims períodes, hi ha una evolució diferent en el cas de l'àrea metropolitana sense la AMB,

Nom Àmbit	Càlcul de renda	2016-2017	2017-2018		2016-2017	2017-2018
Barcelona	Renda anual neta mitjana per llar	35.605,40	36.182,70	1,62%	2,35	2,34
Barcelona	Renda anual neta mitjana per persona	15.139,50	15.474,20	2,21%		
Barcelona	Renda anual neta mitjana per unitat de consum	21.926,40	22.389,80	2,11%	1,45	1,45
Resta AMB	Renda anual neta mitjana per llar	30.727,00	32.263,90	5,00%	2,53	2,52
Resta AMB	Renda anual neta mitjana per persona	12.123,50	12.782,30	5,43%		
Resta AMB	Renda anual neta mitjana per unitat de consum	18.348,00	19.248,30	4,91%	1,51	1,51
Total AMB	Renda anual neta mitjana per llar	33.251,30	34.292,00	3,13%	2,44	2,43
Total AMB	Renda anual neta mitjana per persona	13.627,70	14.124,00	3,64%		
Total AMB	Renda anual neta mitjana per unitat de consum	20.132,70	20.814,10	3,38%	1,48	1,47
Metropolità sense AMB	Renda anual neta mitjana per llar	31.200,00	30.008,50	-3,82%	2,54	2,65
Metropolità sense AMB	Renda anual neta mitjana per persona	12.259,70	11.328,00	-7,60%		
Metropolità sense AMB	Renda anual neta mitjana per unitat de consum	18.430,80	17.226,80	-6,53%	1,50	1,52

Les dades de Barcelona, resta AMB i total AMB s'actualitzen a 2019 per IERM⁶, i les dades metropolitanes sense AMB, que és on Rubí es troba, són l'últim en IDESCAT. Aquesta zona és l'única on es baixant els ingressos calculats per l'enquesta, i també l'únic on augmenta la grandària mitjana de les llars i unitats de consum (columnes a la dreta).

És una tendència contrària a la registrada amb la RFBD i sens dubte pot mostrar creixents dificultats en l'accés a l'habitatge per als anys que vinguin.

No obstant això, en l'actualitat, les xifres de RFBD per persona major de 16 anys (17.151) i els ingressos anuals mitjans per unitat de consum (17.226) es consideren comparables a l'estimació dels ingressos que una persona o unitat de convivència pot comptar per fer front a la compra d'un habitatge o el pagament d'un lloguer. D'aquesta manera, i perquè és una dada més fàcilment actualitzable per al seu monitoratge, s'utilitzarà la RFBD.

³ <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&n=9352&lang=es>

⁴ Lloguer imputat. Component no monetari dels ingressos de la llar. Es pot aplicar a les llars que no paguen un lloguer complet per ser propietaris o per tenir un habitatge llogat a un preu inferior al del mercat o gratuït. El valor que s'imputa és l'equivalent al que es pagaria en el mercat per un habitatge semblant a l'ocupat, menys qualsevol lloguer realment abonat. S'obté combinant la quantitat obtinguda mitjançant un mètode objectiu amb el lloguer subjectiu que proporciona l'informant de la llar. El mètode objectiu consisteix a imputar la mitjana del lloguer real dels habitatges amb la d'altres de característiques similars quant a nombre d'habitacions, tipus d'habitatge, grau d'urbanització de la zona i temps d'ocupació de l'habitatge. Així mateix, es dedueixen dels ingressos totals de la llar els interessos dels préstecs sol·licitats per a la compra de l'habitatge principal.

⁵ <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&n=9354&lang=es>

⁶ <https://iermbdb.uab.cat/?ap=1>

Per tant, si volem estudiar les possibilitats efectives d'accés a habitatge assequible (30% de la RFBD), basant-se en els preus de l'habitatge disponibles i que s'han discutit en l'apartat anterior sobre el mercat immobiliari, podríem obtenir la següent taula:

RBFD (17.151 euros)	Preu (2019)	Preu m ²	Cuota (finançament 80%) ⁷ o renda lloguer	% S/RBFD	Habitatge assequible 30% RFBD
Habitatge lliure – mitjana 2019	191.200	2.051,3	628,57 euros (303 cuota)	44%	Unitat de convivència amb 1.47 vegades RFBD (3.15 IRSC)
Habitatge segona mà – mitjana 2019	168.300	1.895,3	569,76 euros (292 cuotas)	40%	Unitat de convivència amb 1.33 vegades RFBD (2.86 IRSC).
Lloguer lliure – mitjana 2019			666,68 euros	46,6%	Unitat de convivència amb 1.55 vegades RFBD (3.35 IRSC)
HPO règim especial venda (90 m ²)	153.495	1.705.5 m ² útil	464,47 euros (337 mesos)	32,5%	Unitat de convivència amb 1.08 vegades RFBD (2.33 IRSC). Amb RFBD=1. Habitatges fins 141.250 euros de finançament. Superfície fins 82.8 m ² útils.
HPO règim especial lloguer (75 m ²)		6,4 m ² útil	480 euros	33,6%	Unitat de convivència amb 1.12 vegades RFBD (2.41 IRSC). Amb RFBD=1. Superfície fins 67 m ² útils
HPO règim general venda (90 m ²)	174.643,2	1.940.48 m ² útil	528,46 euros (337 mesos)	37%	Unitat de convivència amb 1.23 vegades RFBD (2.65 IRSC). Amb RFBD=1. Habitatges fins 141.250 euros de finançament. Superfície fins 72.8 m ² útils.
HPO règim general en lloguer (75 m ²)		7,28 m ² útil	546 euros	38,2%	Unitat de convivència amb 1.27 vegades RFBD (2.74 IRSC). Amb RFBD=1. Superfície fins 59 m ² útils.

Aquests càlculs s'han realitzat tenint en compte la renda bruta disponible mitjana i, en el cas de l'habitatge protegit, consignant el preu per metre quadrat màxim previst per a la zona A.

Les característiques dels préstecs hipotecaris s'han calculat sobre la base de les característiques principals dels concedits en 2019, obtingudes de l'"estadística de les compravendes d'habitatge, el preu de venda i les hipoteques sobre habitatge any 2019".

Els 17.151 euros de renda permeten l'accés a tot tipus d'habitatges en venda o lloguer, inclosos els de règim especial per a compra i lloguer a la zona A (que permet arribar fins a 3,33 vegades l'IRSC, és a dir, 26.559 euros) - segons decret 75/2014 pel qual es regula el pla de dret a l'habitatge-.

No obstant això, s'observa que en totes les possibilitats d'accés a un habitatge que tingui una persona, o família amb la mateixa renda, l'esforç implica dedicar més d'un 30% de la seva renda disponible.

Per al càlcul dels préstecs hipotecaris s'ha utilitzat l'aplicació disponible per a clients bancaris del Banc d'Espanya, amb un tipus d'interès per a préstecs hipotecaris de l'1.8%, L'últim publicat i el suposat de finançament de el 80% de la valor de compra, sense aplicar impost d'IVA o ITP. No s'han aplicat despeses d'obertura ni formalització del préstec, ni s'ha valorat l'esforç econòmic afegit que suposa disposar d'un 20% de l'import de l'habitatge comprada amb fons propis procedents de l'estalvi. https://app.bde.es/asb_www/es/cuota.html#/principalCuota

Si la referència és del 30% de 2,35 vegades l'IRSC, es confirma que aquest principi només es pot complir amb l'habitatge de protecció pública, sempre que no s'assoleixi el preu màxim fixat per metre quadrat, o es redueixi la seva grandària mitjana, especialment en el lloguer d'habitatges.

Ara mateix, el lloguer lliure és l'opció més cara.

No obstant això, l'indicador de RFBD no permet descompondre la població per trams d'ingressos, amb la finalitat d'estimar quins grups de població per trams d'ingressos tenen més dificultats per accedir al mercat immobiliari. Per a això, és possible utilitzar un altre indicador, anant a les declaracions de rendes efectuades a l'Agència Tributària.

En aquest sentit, les últimes dades publicades per l'Agència Tributària (any 2017 ⁸), pel que fa a l'Ajuntament de Rubí, es refereixen a una base imposable mitjana per declarant de 21.533 euros, aproximadament 2,7 vegades l'IRSC.

El desglossi seria el següent:

Base Imposable	Nombre de declaracions	%
Fins a 6.010 euros	5.090	15,6%
6.010,01 - 12.020	3.218	9,87%
12.020,01 - 18.030	5.746	17,62%
18.030,01 - 21.035	3.377	10,35%
21.035,01 - 30.050	7.853	24,07%
30.050,01 - 60.101	6.417	19,67%
>60.101	918	2,81%
Total	32.619	100%

És a dir, almenys el **43%** de les declaracions (14.054) tenen ingressos inferiors a 2.26 vegades l'IRSC. Seria una població potencialment vulnerable, és a dir, en risc de perdre la seva llar (si es lloga o es paga una hipoteca i perd la feina) o amb dificultats per accedir a un habitatge fins i tot a un preu de habitatge protegit (> 30% d'ingressos), i amb una impossibilitat material d'accedir al mercat lliure.

Aquesta situació no és d'especial rellevància en els casos en què un habitatge sigui una propietat ja pagada, heretada o cedida de forma gratuïta, però s'ha d'incorporar a la planificació de l'habitatge en el moment en què les persones puguin ser excloses del mercat residencial o caure en una situació d'emergència residencial, com ara aquelles persones o famílies que:

- estan costejant el seu habitatge en propietat amb un préstec hipotecari, i pot ser afectat per l'atur.

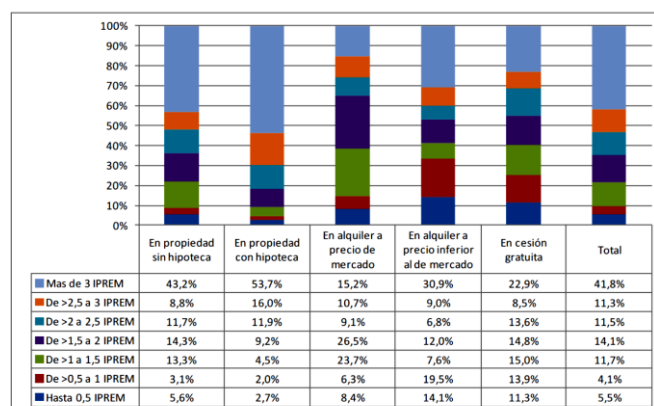
8

https://www.agenciatributaria.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfmunicipios_ccaa/2017/jrubikf57129d3ec0866e872ea5ee63e738fe8954ca744b.html

- D'acord amb les dades de l'Agència Tributària per a les 2017 declaracions, hi ha 10.125 llars que prenen una deducció per inversió en habitatge habitual, per tant, es pot estimar que són llars que estan deduint les despeses de devolució del préstec. Això és una disminució en comparació amb 13.348 llars que estaven pagant un préstec en 2011 i és coherent amb el descens detectat per les enquestes de llars.
- Molt probablement, el 70% seran llars amb ingressos de 2.5 vegades l'IRSC⁹, ja que la inversió en habitatge es produeix quan els ingressos són més alts. Per sota d'aquests ingressos, al voltant del 30% s'enfrontarà a la hipoteca amb certa dificultat per arribar a final de mes, és a dir, unes 3.000 llars.
- Tenint en compte la normativa vigent en els protocols de re-allotjament de persones que pateixen processos d'execució hipotecària, l'obligació dels grans tenidors d'oferir un lloguer social es refereix als llars amb rendes fins a l'IRSC 0,95 (7.569 euros). Probablement no hi haurà més del 5% de les llars en aquesta situació de risc (assumpció de pagament d'hipoteca), és a dir, prop de 500 llars.
- Viu en lloguer, amb un alt esforç econòmic per pagar el lloguer. Un col·lectiu de 924 llars és el destinatari de l'ajut de lloguer (Ministeri de foment i de la Generalitat), el 17% de totes les llars amb un contracte d'arrendament, i en cas de modificació dels criteris d'accés a les mateixes tindria especial dificultats per fer front al pagament de l'habitatge.
- Persones, amb pocs ingressos i que no poden afrontar l'adequació, reforma o rehabilitació del seu habitatge
- Un altre element per definir les persones que poden tenir dificultats, segons els ingressos, és l'evolució dels prestacions. Hi ha un alt percentatge de llars que reben prestacions, especialment no contributives.

9 Es poden trobar referències entre el nivell de renda i el règim de tinença d'habitatge. Observatori de l' Habitatge de València.

Figura 31. Distribución de los ingresos de los hogares de la C. Valenciana según el régimen de tenencia. ICV 2013.



Fuente: OVV (2013). Oferta, demanda y precios de las viviendas en alquiler en la Comunitat Valenciana.

IPREM 2013: 7.455,14 € any; actualment similar a l'IRSC

	Llars que reben prestacions 2017	Llars que reben prestacions 2016	Variació
Metropolità	58,60%	60,00%	-2,33%
Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)	55,40%	59,40%	-6,73%
Barcelona	54,50%	60,70%	-10,21%
AMB sense Barcelona	56,30%	58,00%	-2,93%
Metropolità sense AMB	65,70%	61,10%	7,53%
Catalunya	60,00%	60,90%	-1,48%

D'acord amb les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida, a l'àmbit metropolità sense AMB, el nombre de persones que perceben algun tipus de subvenció o benefici ha augmentat significativament¹⁰. El 36% de les llars en aquest àmbit han rebut algun tipus de subsidi o subvenció no contributiva

En l'àrea específica de Rubí, el nombre de beneficiaris de les prestacions per la seva situació d'atur, segons dades de gener de 2020 (HERMES) i IDESCAT, és el següent:

- Prestació contributiva: és per a persones que hagin perdut la feina involuntàriament i hagin cotitzat a la Seguretat Social al llarg d'un període de més de 360 dies. La quantia de la prestació d'atur es calcula a partir de la base reguladora del treballador. 1.424 beneficiaris.
- Prestació assistencial: es pot percebre per diferents motius: haver esgotat la prestació contributiva; no haver cobert el període mínim de cotització per accedir a la prestació contributiva; ésser emigrant retornat; haver estat excarcerat; etc. Quantia màxima: 80% de l'IPREM (indicador públic de rendes d'efectes múltiples), des de l'any 2017 és de 537,84 euros, i el 80% són 430 euros 1.150 beneficiaris
- Renda activa d'inserció (RAI): està destinada a col·lectius amb ingressos inferiors al 75% de l'SMI, amb especial dificultat per trobar feina i en situació de necessitat econòmica. El programa inclou mesures per ajudar-los a incorporar-se al mercat laboral. La durada de la prestació és màxim d'11 mesos i la quantia el 80% de l'IPREM, 430 euros. 140 beneficiaris.
- Prestació per invalidesa de la Seguretat Social, amb un import mitjà de 405 euros: 195 beneficiaris.
- Prestació no contributiva per jubilació de la Seguretat Social, amb un import mitjà de 358 euros: 297 beneficiaris

En matèria de la Renta Garantida de Ciutadania¹¹, en 2019 va ser rebut per 929 famílies (372 expedients) amb un import mitjà de 681 euros.

¹⁰ <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&n=9357&lang=es&t=201700>

¹¹ <https://www.idescat.cat/pub/?id=ris&n=9549&geo=mun:081846&lang=es#Plegable=geo>

Pel que a les persones aturades, a partir del gener del 2020, segons les estadístiques oficials del SEPE, es registren les següents dades.

ATUR REGISTRAT SEGONS SEXE, EDAT I SECTOR D'ACTIVITAT ECONÒMICA												
municipi	total	sexe i edat						sectores				
		homes			dones			agri-cultura	indus-tria	cons-trucció	serveis	sense ocupació anterior
		<25	25 - 44	>=45	<25	25 - 44	>=45					
RUBI	4.513	152	661	998	146	955	1.601	23	735	323	3.098	334

Sobre aquesta base, es pot deduir que hi ha unes **1.800 persones aturades** que no perceben prestació contributiva, prestació assistencial o Renda Activa d'Inserció.

3.2.- DEMANDA DE PRIMER ACCÉS A L'HABITATGE

Un dels reptes fonamentals de la planificació de l'habitatge és reduir l'edat mitjana de l'emancipació de la població jove. Per fer-ho, és necessari dimensionar el col·lectiu de referència tenint en compte les diferents seccions d'edat que la componen.

D'aquesta manera, es pot observar que l'evolució de la població considerada com a jove en els últims 10 anys ha experimentat una disminució.

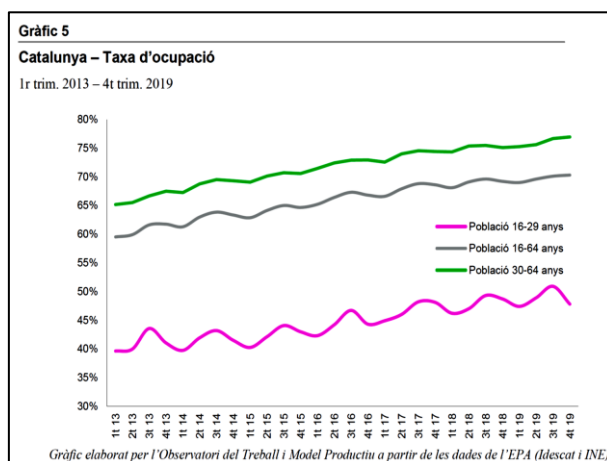
RUBI											
2010				2015				2019			
	Homes	Dones	Total		Homes	Dones	Total		Homes	Dones	Total
De 25 a 29 anys	2.894	2.854	5.748	De 25 a 29 anys	2.067	2.055	4.122	De 25 a 29 anys	2.044	2.079	4.123
De 30 a 34 anys	4.056	3.728	7.784	De 30 a 34 anys	2.810	2.819	5.629	De 30 a 34 anys	2.363	2.402	4.765
De 35 a 39 anys	3.688	3.408	7.096	De 35 a 39 anys	3.807	3.663	7.470	De 35 a 39 anys	3.143	3.012	6.155
			20.628				17.221				15.043

Hi ha una caiguda progressiva del col·lectiu en edat de l'emancipació (-34%). No obstant això, hi ha un manteniment del col·lectiu entre 25 i 29 anys en l'últim lustre.

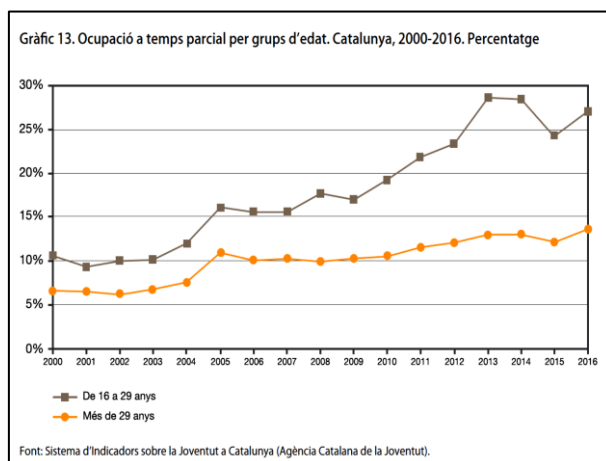
En qualsevol cas, i independentment de la secció d'edat, s'incrementen les possibilitats reals d'accedir al mercat immobiliari a mesura que s'aconsegueixi l'estabilitat laboral.

Si mirem les dades del “Butlletí de joves i mercat de treball 4t trimestre 2019” de l'Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat, que recull les tendències més destacades en el mercat laboral juvenil en l'àmbit de Catalunya, observem els següents problemes:

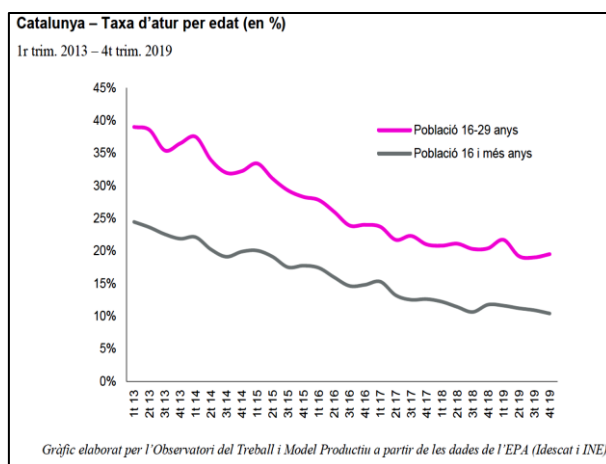
- Per als joves fins a l'edat de 29 anys, la seva taxa d'ocupació és del 47,8%, 30 punts menys que el grup de persones entre les edats de 30 i 65 anys (76,9%).



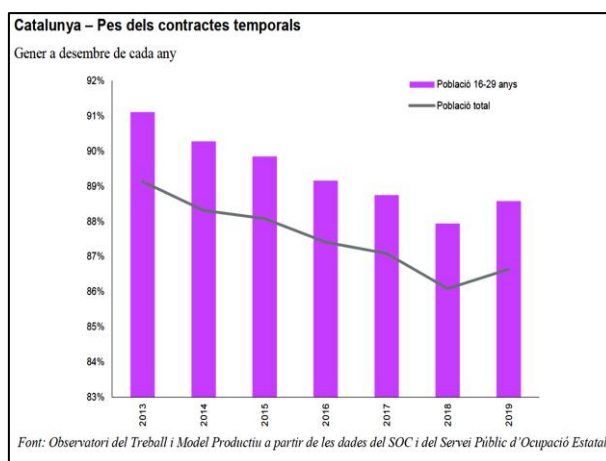
- El perfil de la població jove ocupada és majoritàriament masculí (53%), amb educació superior (47%), d'origen nacional (80%). Són majoritàriament empleats (94%), treballadors a temps complet (70%), principalment en el sector serveis (83%).
- La taxa de treball a temps parcial és del 29,6%, gairebé 15 punts més alt que en la mitjana d'ocupació total (15%). D'altra banda, la taxa de temporalitat juvenil (48,5%) mostra que gairebé la meitat dels joves treballen en contractes temporals; 27,3 punts superiors al total (21,2%).



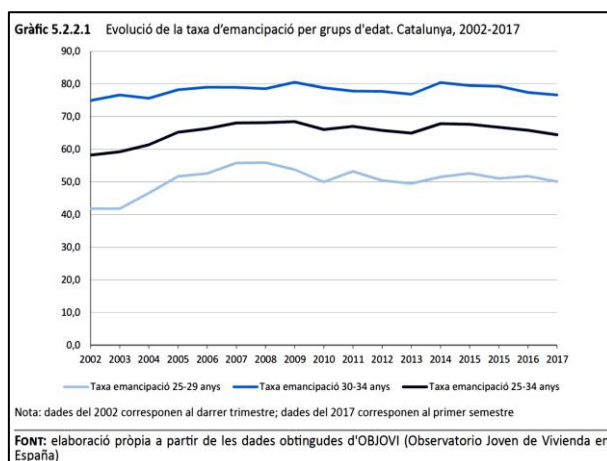
- el 32% de l'atur a Catalunya correspon a persones d'aquest grup (130.000 persones).



- Durant 2019, les persones de 16 a 29 anys han signat 1.415.473 contractes laborals, una xifra del 42,3% del total de contractes subscrits a Catalunya, dels quals el 88,6% han estat temporals. En aquest cas, la temporalitat és la nota definitiva de tots els nivells, sent temporals el 86,6% dels contractes signats a Catalunya.

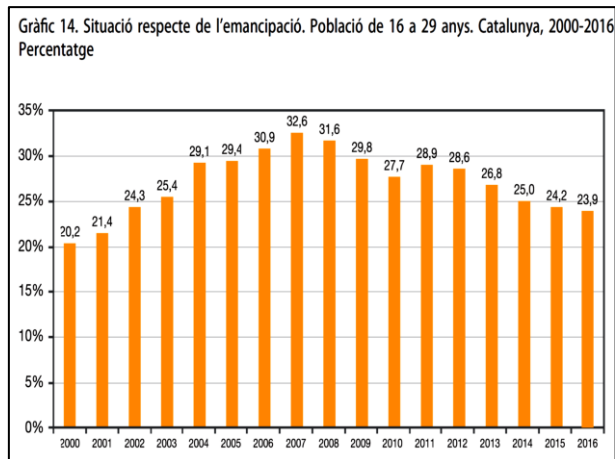


La situació de precarietat laboral explica la baixa taxa d'emancipació que existeix. Si anem al diagnòstic del PST de l'Habitatge, amb dades fins a 2017, trobem diferents variables que confirmen aquesta situació.



La taxa d'emancipació per a joves d'entre 25 i 29 anys és del 50%, la qual augmenta gairebé 30 punts entre les edats de 30 i 34. La taxa mitjana d'emancipació entre les edats de 25 i 34 és del 65%, que deixa caure 10 punts fins al 55%, quan incloem la taxa d'emancipació d'altres joves (18 a 24 anys).

Pel que fa al col·lectiu entre 16 i 29 anys, en la newsletter de "L'estat de la joventut 2016" de l'Observatori Català de la Joventut, es fa una estimació del percentatge de persones emancipades entre aquest grup més jove en el període 2000-2016, i que ha anat disminuint en els últims anys.



Finalment, considerem que, segons les últimes dades publicades per l'estudi de l' **INE Enquesta continu de llars (ECH)**, es manifesta per a la província de Barcelona les taxes d'emancipació han disminuït considerablement:

- Fins a l'edat de 24 anys, pràcticament no hi ha emancipació (només el 1%). El nombre de persones que viuen amb els seus pares en aquestes edats ha augmentat un 12% en els darrers 5 anys, de manera que aquest grup és un grup d'emancipació potencial, però no efectiu.
- En relació amb als joves d'edats compreses entre els 25 i els 34 anys, el 56% continuen vivint en el domicili familiar, abaixant el seu índex d'emancipació en 10 punts en els darrers 2.

Per tant, i a l'efecte de la planificació de l'habitatge, el col·lectiu d'entre 25 i 34 anys ha de ser considerat preferentment, a partir de les previsions establertes en l'apartat de

5.1.- PROJECCIONS DE POBLACIÓ

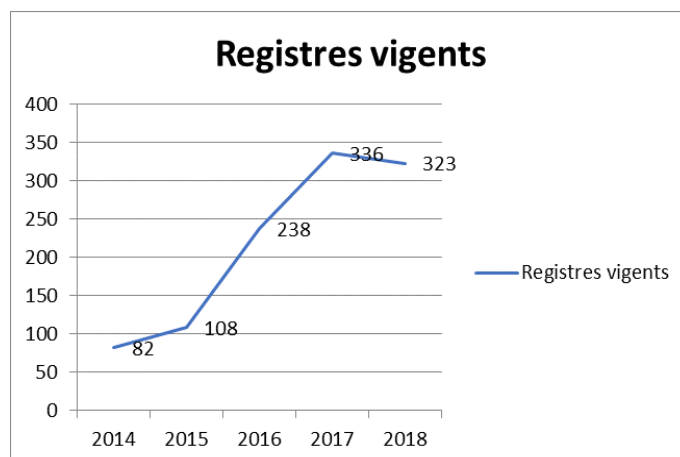
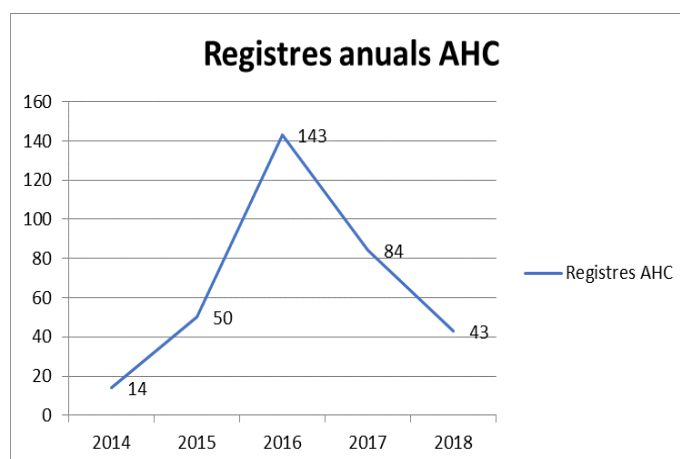
3.3.- DEMANDA INSCRITA EN EL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE

Les persones i unitats de convivència que actualment es registren són:

Inscripcions vigents en el Registre de sol·licitants d'habitatge	2018	2017	2016	2015	2014
Nous registres anuals AHC	43	84	143	50	14
Registres vigents en els registres de sol·licitants	323	336	238	108	82

Font: Ajuntament de Rubí

Si ens fixem en el Registre de sol·licitants d'habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, tant els registrats com els registres vigents, com hi ha un creixement molt important l'any 2016, fet que es deu a que aquell any l'IMPSOL va obrir una convocatòria per a llogar 38 immobles amb opció de compra, i era imprescindible el registre per a optar a entrar al sorteig. A partir de 2016 tant els registres nous com els expedients vigents van tornar a caure, tal com es pot visualitzar en els següents gràfics:



La fotografia de les sol·licituds inscrites en el Registre, classificades per característiques, seria la següent:

Casos vigents 2019	331	Petició dona	%	Viuen a Rubí	
			178 53,78%		174
Demanden habitatge compra	168	Petició Home	%	Treballen a Rubí	
			153 46,22%		34
Demanden Habitatge Lloguer	121	Edat		Viuen i treballen a Rubí	
		< 35 anys	147		109
Demanden lloguer opció compra	42	>= 35 anys	165	Van Viure a Rubí	
		> 65 anys	19		14
Ingressos				1 membre	
< 2.000 euros		19			34
>=2000 i <5.000 euros		24		2 membres	
>= 5.000 i <10.000 euros		52			56
>= 10.000 i < 15.000		74		3 membres	
>= 15.000 i < 20.000		82			92
>= 20.000		80		4 membres	
					87
Mitjana	14.899,23 euros			5 o més	
					62

Font: Elaboració pròpia a partir de dades facilitades pel servei municipal d'habitatge

Hi ha diferències substancials entre les persones i col·lectius inscrits en el registre de sol·licitants d'habitatge. Si els comparem amb els perfils més habituals que es troben inscrits a la província de Barcelona i a Catalunya, veiem que:

CATALUNYA	RUBÍ
El 43% de les sol·licituds son d' una persona, el 24% son de dues persones y el 15% són de 3 persones.	La tendència és la contrària. Sols el 10% de les sol·licituds són d' una persona, el 17% són de dues persones y el 73% són de famílies
El 28% de les sol·licituds pertanyen a persones menors de 35 anys, el 62% a persones entre 35 y 65 anys i el 10% a majors de 65 anys.	El 44% de las sol·licituds pertanyen a persones menors de 35 anys, el 50% a persones entre 35 y 65 anys i el 6% a majors de 65 anys.
El 49% de les persones presenta uns ingressos inferiors al 0.93 IRSC (7.410 euros), i el 41% entre el 0.93 i el 2.33 IRSC (18.564,81 euros).	El 29% de les persones presenta uns ingressos inferiors a 1.2 cops IRSC (10.000 euros), el 47% entre el 1.2 i el 2.5 IRSC (20.000 euros) i el 24% per sobre ingressos.
El 38% dels sol·licitants demanda només lloguer, el 27% propietat i la majoria (91%) s'inscriuen també a la possibilitat del lloguer amb opció de compra.	En consonància amb el nivell d' ingressos, més del 50% demanen propietat, el 36% lloguer i la resta, lloguer amb opció a compra.

Font: Elaboració pròpia

La demanda registrada en el registre de sol·licitants sembla baixa, tenint en compte la dimensió poblacional del municipi. Probablement, això es deu a la limitada oferta d'habitatge assequible proporcionat en els últims anys, així com la no exigència d'estar registrat per accedir als programes més demandats, com les ajuts per al pagament del lloguer.

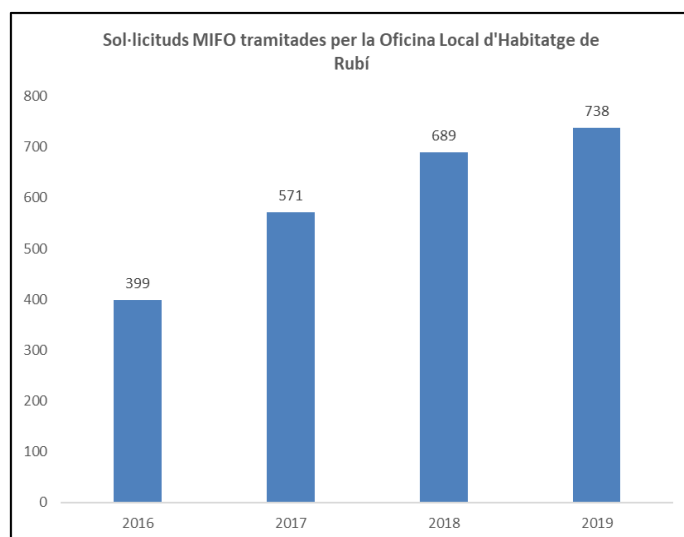
3.4.- PERSONES USUÀRIES DELS SERVEIS MUNICIPALS D'HABITATGE.

Ajuts pagament al lloguer

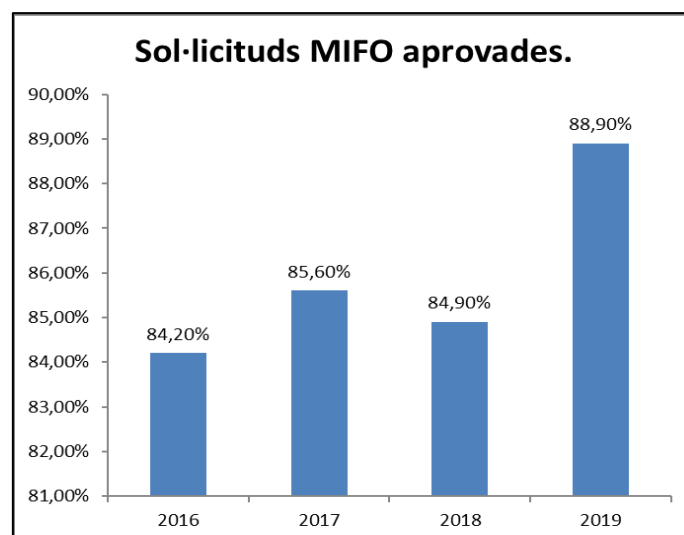
Al llarg dels darrers anys ha anat creixent el nombre de rubinencs i rubinenques que demanen ajudes per al pagament del lloguer, fet que s'ha produït sobretot els darrers 3 anys, doncs es va passar de poc més de 500 peticions l'any 2016, comptant les diferents convocatòries que les administracions supramunicipals convoquen anualment.

Cal destacar que la convocatòria MIFO, que anualment convoca el Ministeri de Foment ha crescut molt el nombre de sol·licitants, sobretot en un primer moment perquè altres convocatòries, com ajudes permanents es van anar extingint, i la convocatòria de 2019 degut a que el topall màxim de preu de lloguer ha passat de 600 a 750 euros mensuals, el que ha permès que un important gruix de ciutadans poguessin optar a les ajudes. Aquesta ajuda atorga una subvenció mensual que pot anar dels 20 als 200 euros.

L'evolució de sol·licituds ha estat la que es pot veure al següent gràfic:



El percentatge de sol·licituds que han obtingut finalment l'ajuda ha estat sempre per sobre del 84%, i acostant-se al 90 %, tal com es comprova al següent gràfic:



Si ens fixem en els demandants d'ajudes MIFO 2019, observem que més d'un 60% són famílies amb menors a càrrec, un 37% són usuaris amb nacionalitat estrangera, un 19% famílies monoparentals, sobretot dones. També destaca que gairebé un 12% de les sol·licituds les fan majors de 65 anys.

Cal destacar, en aquest sentit que l'any 2019 uns 130 casos, tot i estar aprovats, no van rebre ajuda econòmica, doncs els fons destinats per la Generalitat no van ser suficients.

A la convocatòria MIFO, i ajudes permanents també s'hi ha de sumar ajudes d'especial urgència, dirigides a ciutadans que han contret un deute de lloguer, i que degut a la segona onada de crisis en l'àmbit de l'habitatge, que ha afectat sobretot a les persones llogateres.

Les dades de les diferents convocatòries d'ajuts al lloguer convocades són aquestes:

Ajudes al pagament del lloguer¹²	2019	2018	2017	2016
Sol·licituds ajudes del Ministerio de Fomento (MIFO)	738 ¹³	689	571	399
% ajudes concedides	88.9%	84.9%	85.6%	84.2%
Ajudes permanents al lloguer Generalitat	186	213	222	-
Ajudes especial urgència deutes lloguer i desnonaments	33	31	31	-

Font: Ajuntament de Rubí

¹² Segons la Memòria de Servei municipal d'Habitatge de 2018 s'indica que 105 d'aquests ajuts es realitzen sobre habitatges de parc públic.

¹³. Al creixement en la convocatòria de 2019 ha contribuït que el límit màxim de preu de lloguer subvencionable hagi passat de 600 a 750 euros.

Servei D'intermediació Afectats Hipoteques (SIAH)

Des de l'any 2012 l'Ajuntament de Rubí ofereix als ciutadans un recurs, que en un primer moment anava dirigit a persones que es trobaven amb problemes de pagaments hipotecaris, i que al llarg dels darrers anys també s'ha ampliat a usuaris amb contractes de lloguer.

Durant aquests anys des del Servei s'ha atès a gairebé 1.000 casos, dels quals una tercera part estan actius.

Durant els primers anys del servei la majoria de casos atesos eren relacionats amb casos hipotecaris, però aquest fet s'ha revertit els darrers anys, on els casos de lloguer han anat creixent, fet que es deu a dos fets. El cop hipotecari va ser els primers anys de crisi econòmica i al fet que persones que van assolir una dació amb lloguer social els darrers mesos estan veient com finalitzen els seus contractes, però la seva situació econòmica no ha millorat tant i no poden fer front a les noves quotes de lloguer.

Gràcies a la intermediació amb les entitats financeres, es van poder reorientar i resoldre moltes d'aquestes situacions que, fins aquell moment, comportaven la pèrdua de l'habitatge i el manteniment del deute hipotecari.

Així es van aconseguir moratòries, reestructuracions i condonacions – totals o parcials – de deutes, dacions en pagament, etc.

En aquests sis anys el perfil dels usuaris que demanden aquest servei ha anat canviant i actualment la problemàtica hipotecària esdevé gairebé residual. Per contra, han anat augmentat els casos d'ocupacions irregulars (com veurem en el següent apartat) i els de lloguer, ja que l'augment del preu del mercat ha comportat que moltes famílies no el puguin assumir. Aquest fet s'agreuja si tenim en consideració que les dues parts afectades són particulars, i per tant les estratègies de mediació l'administració no pot prendre partit per cap de les parts.

En aquest sentit les dades extretes del servei a finals d'any 2018 són les següents:

	2018	2017
EXPEDIENTS OBERTS TOTALS (des de 2012)	437	321
EXPEDIENTS OBERTS	136	54
EXPEDIENTS TANCATS	26	60
ACORDS DACIÓ PAGAMENT	4	42
ACORDS DE LLOGUER SOCIAL	13	92
ACORDS REFINANÇAMENT	2	16
CASOS SENSE ACORD	4	15
LLANÇAMENT JUDICIAL	23	7

Font: Ajuntament de Rubí

Demandes d'habitatge social.

Les demandes d'habitatge social són un dels indicadors més il·lustratius de l'emergència en l'àmbit de l'habitatge

	2018	2017
PRIORITZACIÓ SERVEIS SOCIALS	84	72
CASOS D'OCUPACIÓ ATEOS A SIAH	79	56
INSTÀNCIES REBUDES OLH	112	103
FORMULARIS SMS	381	366
TOTALS	656	597

Les dades recollides evidencien que el passat 2018 hi ha hagut un creixement de poc menys del 10% respecte a les demandes de l'any 2017, passant de les 597 a les 656 de l'any 2018. Del conjunt la major part de casos, 381, van entrar a través de formularis per a rebre notificacions per via SMS, seguit de les demandes a través d'instància, mentre que els conjunts més petits són els de casos registrats a partir del SIAH, i les prioritzacions a través de Serveis Socials.

Lloguer social.

Una altra acció que desenvolupa és el de la mediació o supervisió de contractes de lloguer, ja siguin contractes de lloguer signats directament des del servei, com els contractes de borsa de lloguer, acords amb entitats financeres a través de SIAH, notificacions de lloguer social enviades per entitats financeres, així com nous contractes a habitatges municipals, que han finalitzat contracte.

Les dades mostren que directament s'han signat 34 contractes de lloguer, entre borsa de mediació de lloguer, i habitatges municipals, mentre que s'ha supervisat o fet seguiment de 147 contractes de lloguer.

	2017	2018
CONTRACTES DE LLOGUER SIGNATS	22	34
CONTRACTES DE LLOGUER SUPERVISATS	119	147

Els 147 contractes de lloguer supervisat es divideixen de la següent forma

	2018	2017
NOTIFICACIONS ENTITATS FINANCERES LLOGUER JUST, LLEI 24/2015.	9	33
CONTRACTES DE LLOGUER JUST MEDIACIÓ SIAH	13	80
CONTRACTES DE LLOGUER SOL·LICITANTS REGISTRE ÚNIC		19
CONTRACTES DE LLOGUER PROGRAMA 60/40	8	7
CONTRACTES MESA EMERGÈNCIA		8
	30	147

Mesa d'emergència.

La Mesa d'Emergències és un òrgan tècnic de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que té la funció de valorar i proposar les adjudicacions de les sol·licituds d'allotjament que presentem els ajuntaments, amb l'objecte d'evitar l'exclusió social i marginalitat de les unitats de convivència que es trobin en les situacions d'emergència social.

Aquest recurs, dissenyat doncs, per a oferir un habitatge en situació d'emergència, s'ha vist desbordat els darrers anys, davant de la gran quantitat de sol·licituds registrades, fet que, a la pràctica, l'ha convertit en un recurs inoperatiu, doncs no disposa d'habitatges per a adjudicar i traspasa una vegada més, la responsabilitat de trobar habitatge als ajuntaments.

En aquest sentit, i des del 2015 fins ara s'han tramitat un total de 195 casos, 85 de les quals es van obrir al llarg de l'any 2018. D'aquests 85, la Mesa només va adjudicar-ne un.

Evolució dels ajuts i beneficis gestionats per Serveis Socials en l'àmbit de l'habitatge

Pel que fa a el volum d'ajudes socials que s'estan destinant a diversos col·lectius per tal d'accedir o conservar el seu habitatge habitual, així com a la resta de problemàtiques derivades del manteniment d'un habitatge digne i adequat, les dades consignades per Serveis Socials són els següents:

	2019	Persones	2018	Persones	2017	Persones	2016	Persones
A) Accés/manteniment de l'habitatge habitual i/o de les ajudes derivades del mateix	246.541,75	551	221.078,13	614	161.382,32	610	86.197,92	335
A1 Lloguer endarrerit i lloguer habitual	120.848,04	239	78.912,43	146	47.165,99	123	47.576,43	112
A3 Pagament situacions llançaments i desnonaments	1.814,41	5	1.114,88	7	1.800,00	6	3.411,00	10
A4 Allotjament temporal d'urgència	57.094,10	58	45.135,41	71	21.438,78	33	5.960,47	20
A5 Allotjaments temporals d'urgència per a gent gran sense recursos	25.062,58	10	29.171,61	14	35.109,64	3	8.900,22	3
A6 Facilitar l'accés a un habitatge	19.672,92	93	20.589,85	77	10.072,52	46	7.561,37	36
A9 Garantir els subministraments bàsics	17.805,12	112	35.985,12	214	36.598,28	285	3.935,91	52
A10 Altes en els subministres bàsics	2.844,68	28	5.568,26	71	6.915,72	94	7.223,96	80
Altres	1.399,90	6	4.600,57	14	2.281,39	20	1.628,56	22

Font: Ajuntament de Rubí. Serveis Socials.

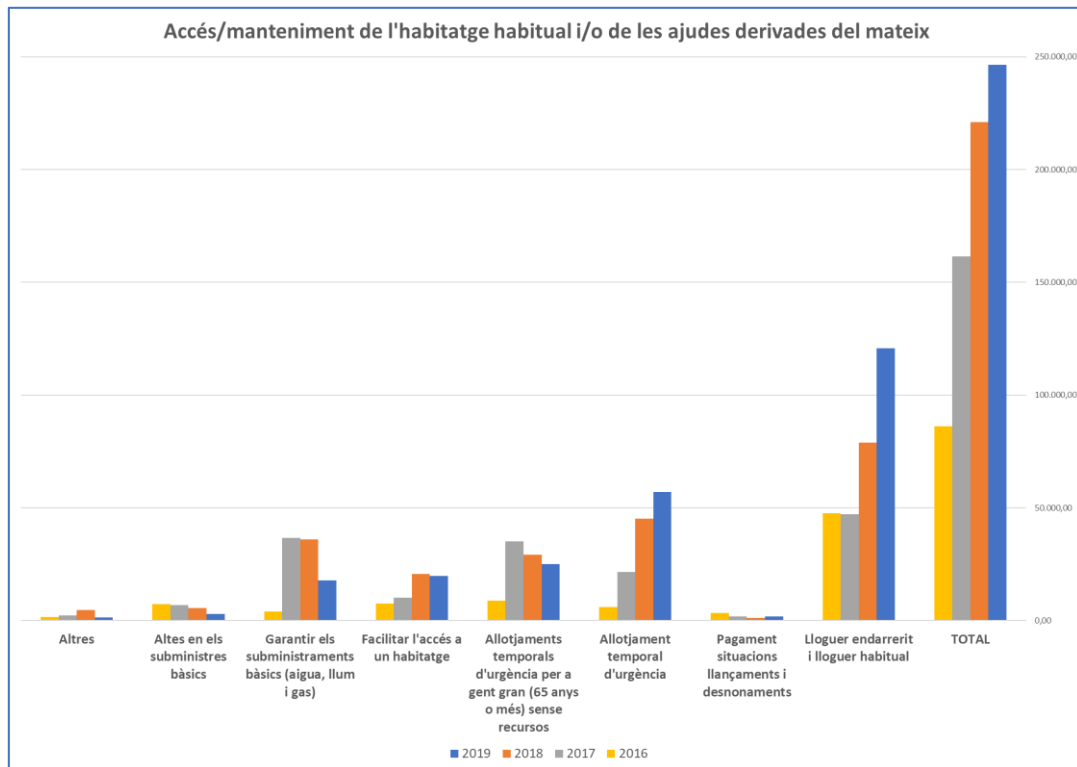
Com podeu veure, el volum d'ajuts i de persones prestats per Serveis Socials en l'àmbit de l'habitatge ha vist un continu increment en els últims anys.

En un període de temps 2016-2019 de teòrica recuperació econòmica, que hauria d'haver provocat una certa disminució en les persones o famílies assistides, la línia d'atenció gestionada pels serveis socials en matèria d'habitatge ha passat de representar el 30,36% del total al 67,75%.

L'import més significatiu és el de l'ajut destinat a cobrir les despeses relatives a lloguer endarrerit i lloguer habitual, el que ha augmentat un 154% en els últims 4 anys. Cal assenyalar també que el nombre de persones assistides s'ha duplicat.

No obstant això, la despesa en aquesta àrea de serveis socials (habitatge) s'ha hagut d'incrementar encara més, en un 186% en aquest període, per tal de respondre de manera més intensa a altres problemes.

D'aquesta manera, cal destacar els increments en els recursos necessaris per satisfer l'allotjament d'urgència temporal, l'accés a l'habitatge i els destinats a garantir els subministraments bàsics d'aigua, llum i gas.



3.5.- ACTUALITZACIÓ DE DADES DE COL·LECTIUS VULNERABLES¹⁴

Aquesta taula aproxima els casos d'exclusió residencial des del model de classificació de l'ETHOS, que té en compte situacions concretes de vulnerabilitat social i econòmica. Es registren les dades per a les quals hi ha referències o dades facilitades per l'Ajuntament.

Això determina la concentració de recursos per part de les administracions públiques per tal de fer front a la prioritat de les necessitats d'allotjament de persones o col·lectius en algun dels casos relacionats.

Com a novetat, aquesta taula està relacionada amb la taula de la Secció 7 QUADRE RESUM DE NECESSITATS D'HABITATGE, a efectes de coherència entre aquestes col·lectius vulnerables i els 5 grups d'atenció preferent previstos en aquest diagnòstic.

Es considera, per tant, que aquests col·lectius vulnerables poden ser atesos amb qualsevol de les 7 mesures d'atenció preferent, i no només amb allotjaments dotacionals.

¹⁴ A l'informe de l'empresa consultora DALEPH titulat "Elaboració d'estudis complementaris d'anàlisi i diagnòstic per a l'adaptació del Pla local d'habitatge del municipi de Rubí" elaborat amb data de juny de 2009, es fa un anàlisi dels col·lectius en risc d'exclusió social, demandants d'habitatge dotacional.

	CATEGORIA OPERATIVA	SITUACIÓ RESIDENCIAL	2008 (% població) 71.927	31-12-2019 (nombre persones) 79.137	GRUP D'ATENCIÓ PREFERENT (SECCIÓ 7)
B	SENSE LLAR				
2	Persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials.	Albergs i centres de allotjament, allotjament temporal i de trànsit, allotjament amb suport	0.03	100	(3) Exclusió residencial greu
C	HABITATGE INSEGUR				
6	Persones que viuen en un règim de tinença insegur	Sense tinença legal (relloguer)			
		Ocupació sense títol habilitant		1.400	(2) Risc o situació d'exclusió residencial
7	Persones que viuen sota amenaça de pèrdua de l'habitatge	En lloguer		400	(2) Risc o situació d'exclusió residencial
		Habitatge en propietat			
COL·LECTIUS VULNERABLES O EN RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL					
	Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	1.59-2.39	2.119 7.5% de 28.243 habitatges principals ¹⁵	(4) Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)
	Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals > 75 anys	0.61-0.92	1.395 26,6 % ¹⁶ de 5.245	(5) Gent gran (lloguer)
		(encapçalades per dones)	0.50-0.75	1.095 78.5% del anterior	(5) Gent gran (lloguer)
	Adults en situació vulnerable	Nombre de persones aturades sense subsidi		1.800	(2) Risc o situació d'exclusió residencial
		Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	0.83-1.25	4.887 ¹⁷	4) Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)
	TOTAL		3.06-4.58		
	Nº persones:		2.200 -3.294	12.101	

¹⁵ Estimacions basades en ECH 2019, per a província de Barcelona <https://www.idescat.cat/pub/?geo=prov%3A08&id=ecll&n=8730&lang=es#Plegable=geo>

¹⁶ Estimacions basades en ECH 2019, per a província de Barcelona <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecll&n=8759&geo=prov:08&lang=es#Plegable=geo>

¹⁷ Persones reconegudes legalment com a discapacitades <https://www.idescat.cat/pub/?id=regdis&n=441&geo=mun:081846&lang=es#Plegable=geo>

3.6.- COL·LECTIUS AMB ESPECIAL NECESSITAT D'HABITATGE. CONCLUSIONS

1.- L'augment de preus que s'ha produït en els últims anys fa que un percentatge creixent de la població quedi fora del mercat. Aproximadament el 43% de la població de Rubí té rendes inferiors a 2,26 vegades l'IRSC.

En aquest sentit la llei 4/2016 i la 24/2015 defineixen el concepte de **risc d'exclusió residencial**, com la situació econòmica en què es troben les persones amb ingressos:

- inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles (15.935,46 euros/any)
- inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència (19.191 euros/any),

2.- Segons les últimes dades publicades per l'INE en l'**Enquesta Continu de la Llar (ECH)**, s'observa per a la província de Barcelona que les taxes d'emancipació han disminuït considerablement:

1. Fins a l'edat de 24 anys, pràcticament no hi ha emancipació (només el 1%). El nombre de persones que viuen amb els seus pares en aquestes edats ha augmentat un 12% en els darrers 5 anys, de manera que aquest grup és un grup d'emancipació potencial, però no eficaç.
2. En el cas de joves d'edats compreses entre els **25 i els 34 anys**, el 56% continuen vivint a la llar familiar, de manera que la seva taxa d'emancipació va baixar 10 punts en els darrers 2 exercicis.

3.- La demanda registrada en el registre de sol·licitants sembla escassa, tenint en compte la dimensió poblacional del municipi. Això és més probable a causa de la limitada oferta d'habitatge assequible proporcionat en els darrers anys, així com la manca d'aquest requisit per accedir als programes més demandats, com els ajuts al lloguer.

4.- Ha anat creixent el nombre de persones que demanen ajudes per al pagament del lloguer, (gairebé 1.000 sol·licituds el passat any 2019). Més d'un 60% són famílies amb menors a càrrec, un 37% són usuaris amb nacionalitat estrangera, un 19% famílies monoparentals, sobretot dones. També destaca que gairebé un 12% de les sol·licituds les fan majors de 65 anys.

Hi ha un risc que moltes llars depenguin de l'ajuda, de manera que la seva eliminació o reducció pot suposar problemes per mantenir la possessió del llar.

5.- Hi ha una situació generalitzada de problemes derivats de l'atenció adequada i autònoma per fer afrontar el pagament de lloguers, així com el dels subministraments bàsics. També hi ha un nombre creixent de persones i famílies que utilitzen els serveis socials per accedir a un allotjament temporal.

4.- ESTAT DEL PARC EXISTENT

4.1.- DESCRIPCIÓ DE L'EVOLUCIÓ DELS USOS DEL SÒL

A les diferents cartografies del sòl dels anys 1987, 2002 i 2005, es pot apreciar l'evolució dels canvis d'usos del sòl a Rubí durant un període de 18 anys.

Les zones industrials i comercials, les infraestructures viàries, així com les urbanitzacions són les categories que han experimentat augments més considerables des de l'any 1987.

El desenvolupament de les vies de comunicació ha estat un fet decisiu en l'augment de les zones industrials i comercials que s'han anat concentrant al voltant d'aquests eixos. Així mateix, cal destacar l'augment de les urbanitzacions fruit del creixement urbanístic.

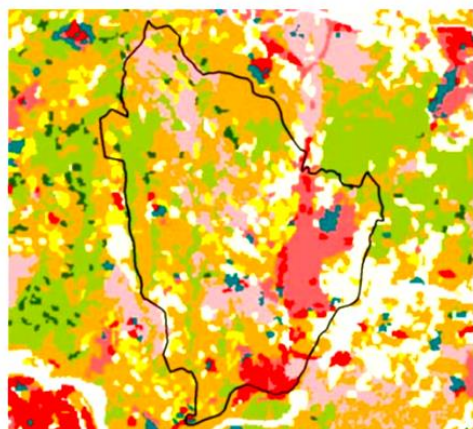
En comú amb les altres ciutats metropolitanes, el procés de creixement de Rubí s'emmarca dins el seu creixement econòmic, que va actuar com a factor d'acceleració i accentuació de la industrialització del municipi.

El teixit urbà ha anat ocupant el sòl resseguint les infraestructures viàries (la C-1413 i la BP-1503) i vers al marge dret de la riera. Durant anys, el creixement de la ciutat ha sigut a través de formes de creixement extensiu, amb escassa estructura, major ocupació de sòl i poca claredat en les relacions entre el sistema urbà i el territori lliure.

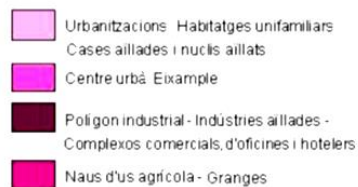
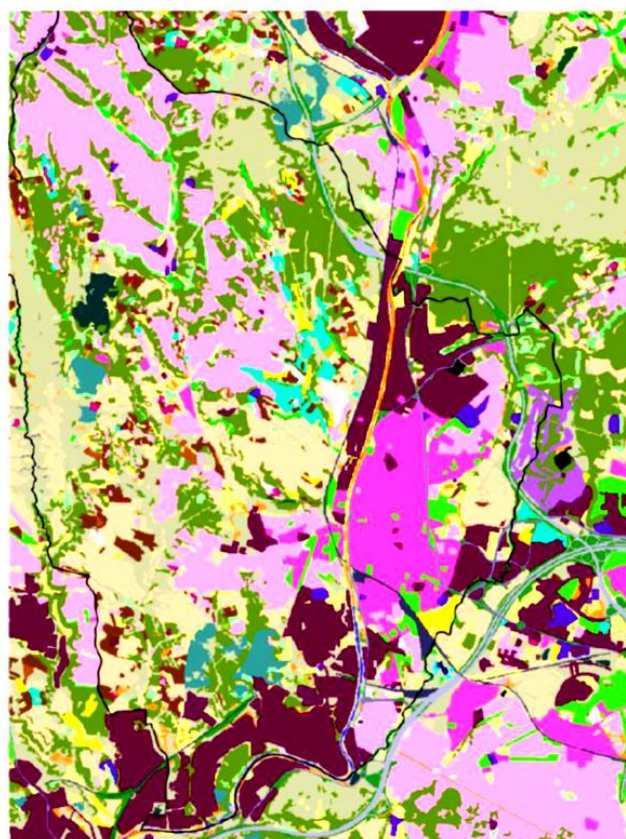
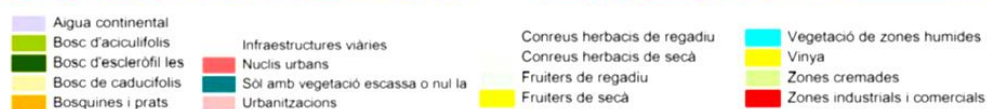
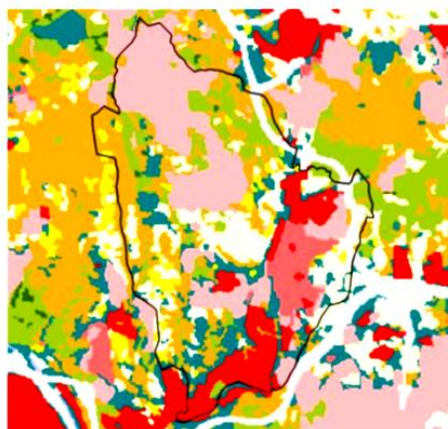
A la ciutat es poden observar tres tipologies bàsiques de la trama urbana, que, de fet, són les trames dominants en el conjunt de la Regió Metropolitana de Barcelona:

1. L'espai urbà dispers, propi de les urbanitzacions, un teixit urbà de baixa densitat que en algunes parts és compartit amb els municipis veïns (al nord Castellnou, Vallès Park, Can Mir i al sud Can Vallhonrat)
2. L'espai urbà industrial al nord i sud del nucli urbà.
3. L'espai urbà compacte al centre del nucli urbà.

ANY 1987



ANY 2002



ANY 2005

Fig. 5. CANVI DELS USOS DEL SÒL AL MUNICIPI DE RUBÍ 1987-2002-2005 / Font: Cartografia del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Generalitat de Catalunya.

4.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS URBANAS

Rubí presenta una gran varietat d'edificis, tant en les tipologies d'habitatges unifamiliars com en modalitats d'edificis plurifamiliars.

Les normes urbanístiques estableixen la ordenació de los teixits urbans amb ús residencial dominant, sobre la base de les següents divisions

ORDENACIÓ URBANA AMB ILLES SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

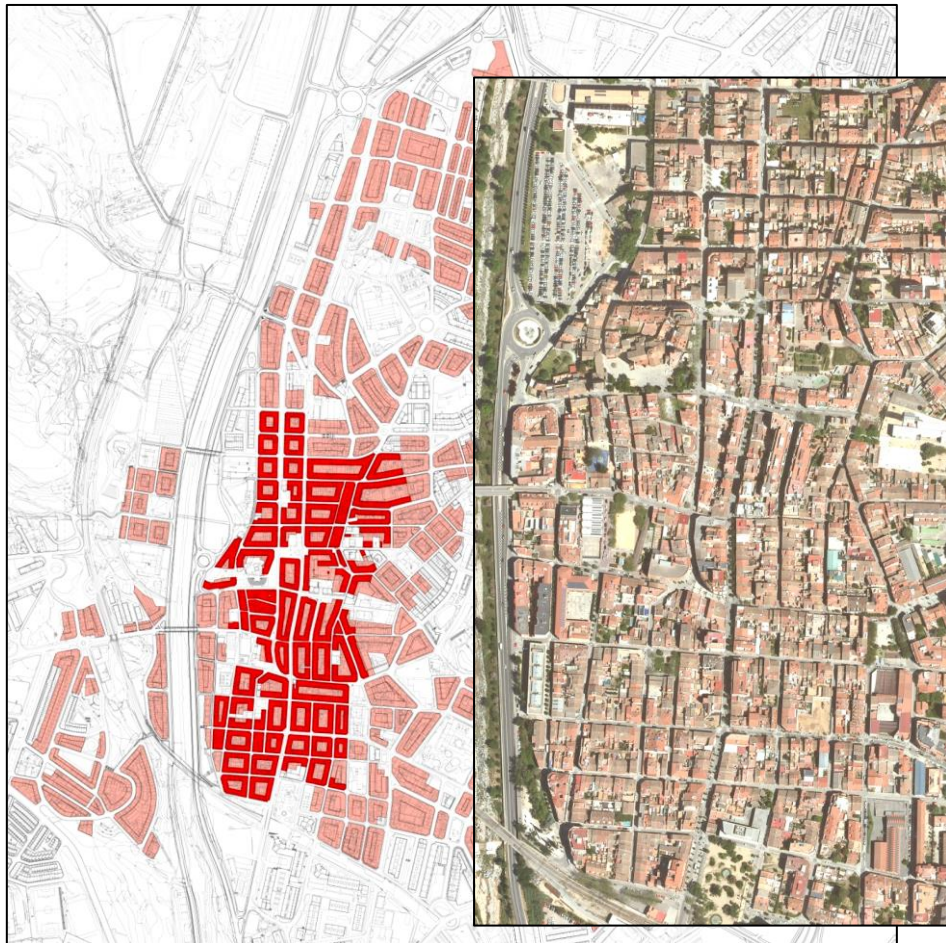
- 11 Zona de casc antic
- 12 Zona d'eixample urbà
- 13 Zona suburbana central
- 14 Zona suburbana residencial

ORDENACIÓ DE L'HABITATGE EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

- 21 Zona d'edificació aïllada intensiva
- 22 Zona d'edificació aïllada semiintensiva
- 23 Zona d'edificació aïllada específica

Zones qualificades com a Zones residencials en illa tancada

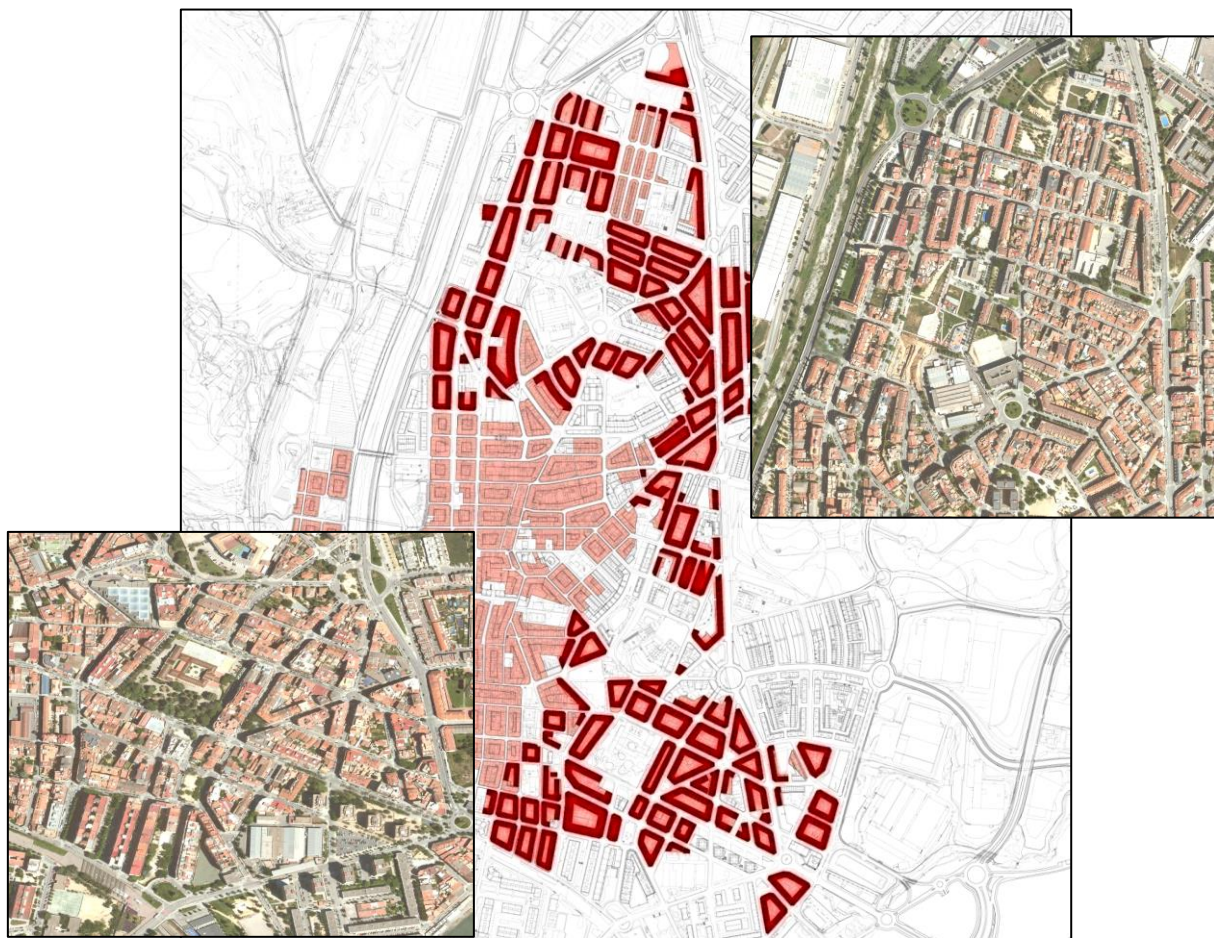
CASC ANTIC



La zona de casc antic, comprèn la part del teixit urbà més antic de la ciutat, i es correspon amb el delimitat com a conjunt especial del Nucli Històric en el **Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí.**

La regulació d'aquesta zona té l'objectiu de mantenir les seves característiques ambientals històriques, amb compatibilitat amb les actuacions de rehabilitació, d'ampliació i substitució de l'edificació, d'acord amb la regulació d'aquesta zona, i complementant-se amb les normes del Pla Especial de Protecció del Patrimoni esmentat

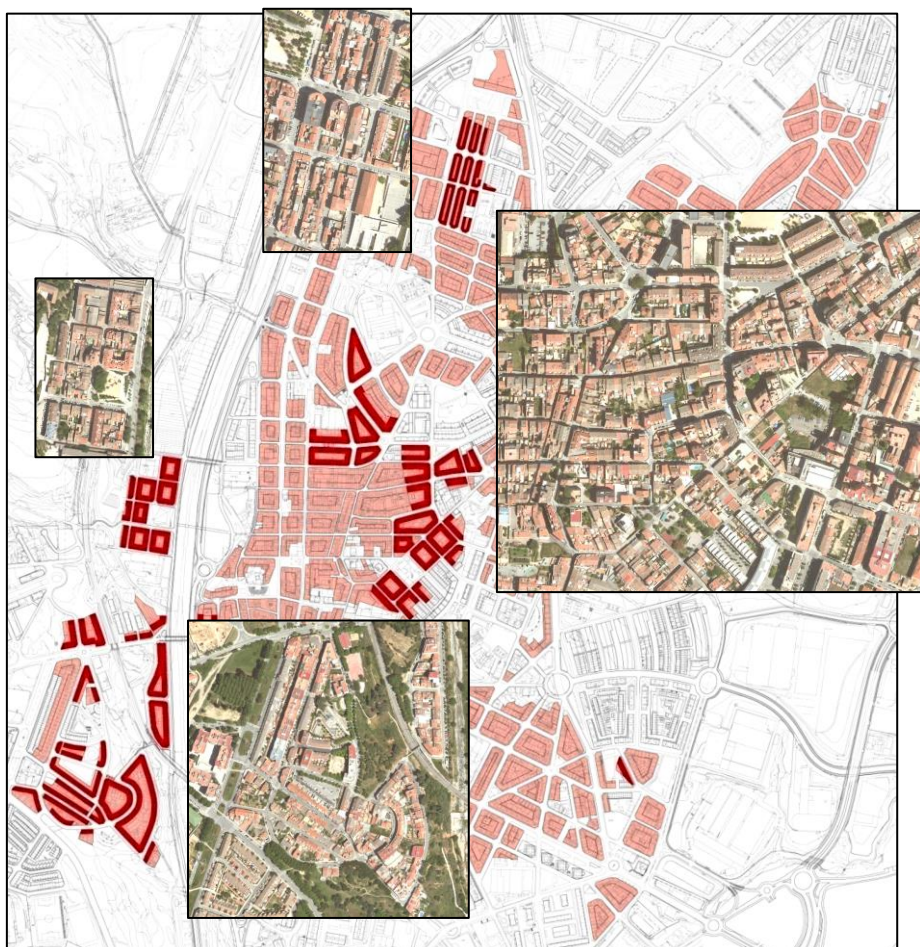
Zona d'eixample urbà



La zona d'eixample urbà o zona 12, comprèn la part del teixit urbà de creixement més modernde la ciutat amb illes més amples i de traçat més recent i de més densitat urbana.

Es caracteritza per una tipologia residencial de plurihabitatge, on la majoria de les plantes baixes tenen activitat terciària.

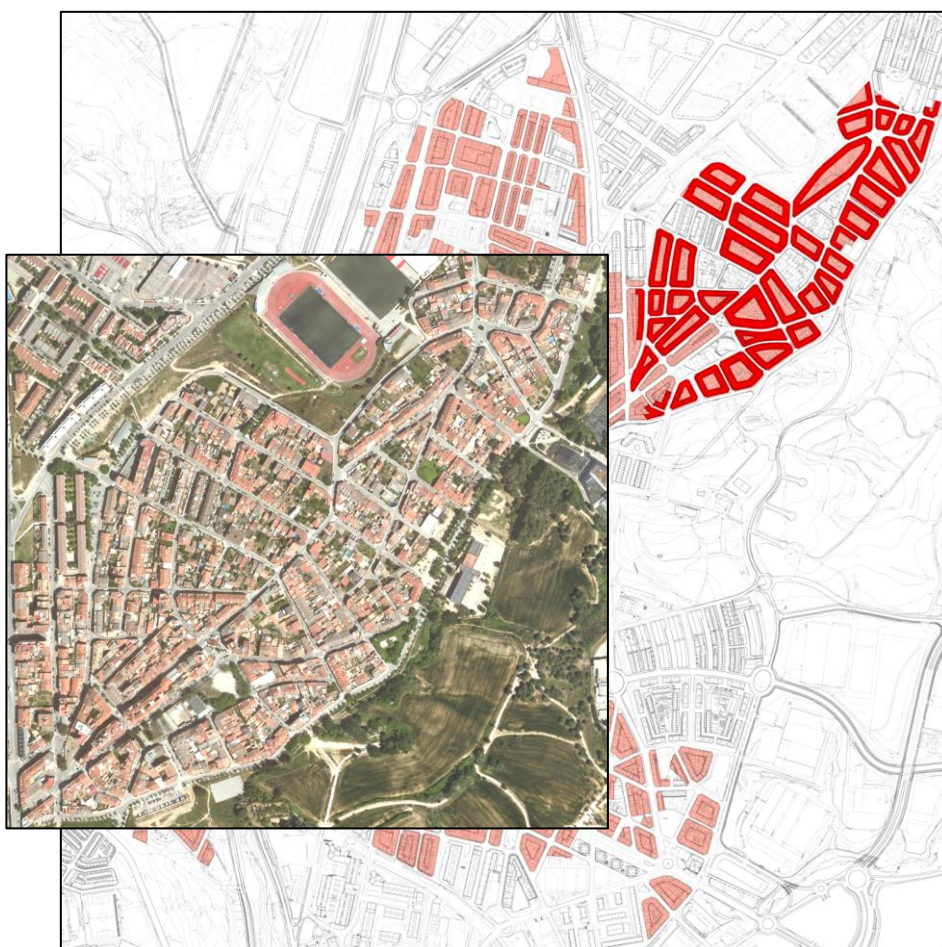
Zona suburbana central



La zona suburbana central, comprèn la part del teixit urbà amb creixements suburbans en els límits del centre històric, amb una tipologia parcel·laria i de l'edificació tradicional de la primera meitat del segle XX.

Les característiques d'aquest teixit urbà és d'una parcel·lació estreta i amb edificacions de baixa densitat, unifamiliars o de plurihabitatge. La regulació d'aquesta zona té l'objectiu de mantenir les seves característiques ambientals amb compatibilitat amb les actuacions de rehabilitació, d'ampliació i substitució de l'edificació, d'acord amb la regulació d'aquesta zona.

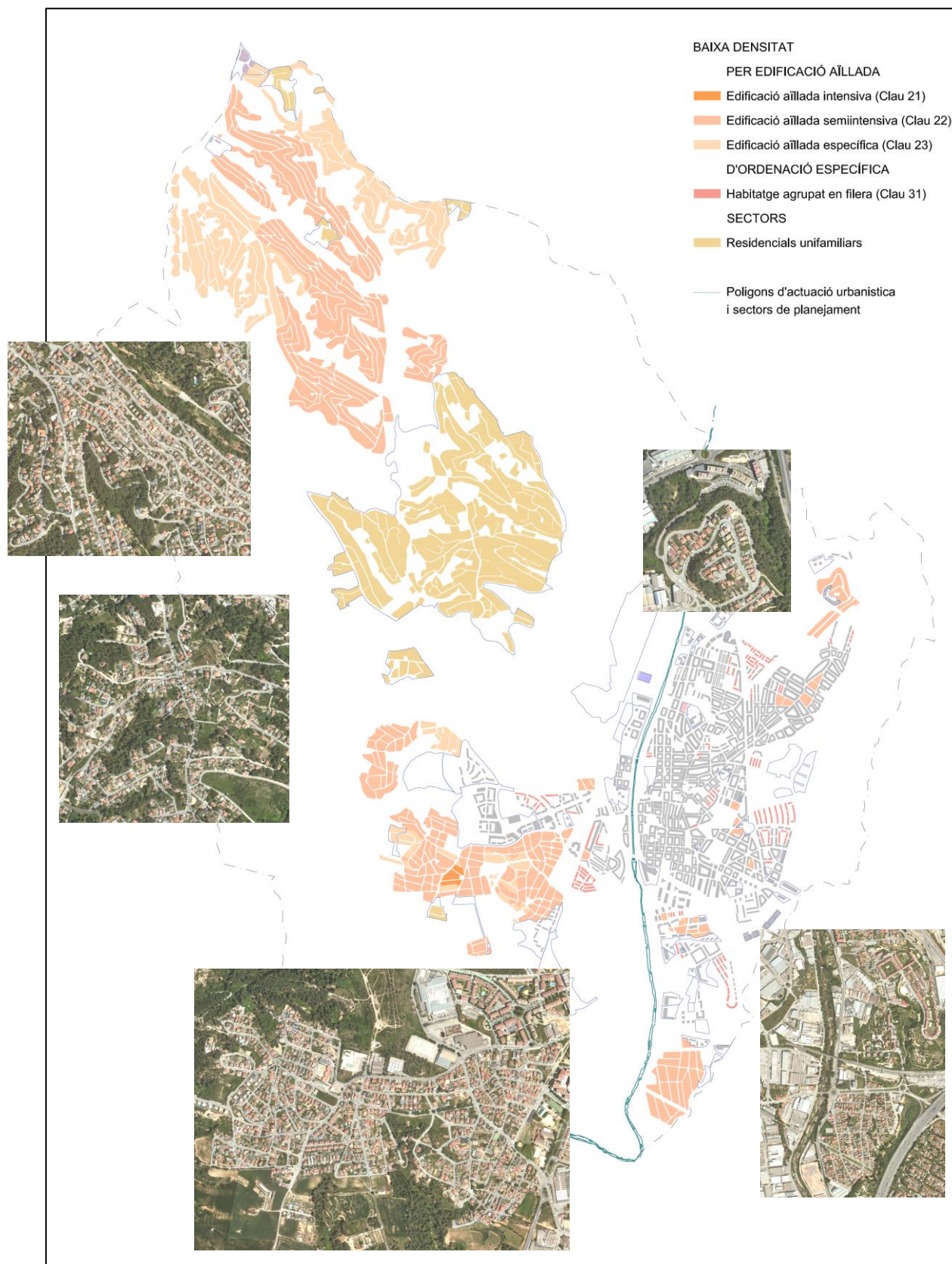
Zona suburbana residencial



Correspon amb els àmbits de densitat mitja més moderns desenvolupats durant els darrers anys, es tracta d'un creixement suburbà més recent i allunyat del centre urbà.

La parcel·lació d'aquest teixit urbà és estreta i amb edificacions de baixa densitat, unifamiliars o plurihabitatge.

Ordenació de l'habitatge en edificació aïllada



Les zones d'ordenació de l'habitatge en edificació aïllada tenen en comú tres aspectes fonamentals:

- L'ús dominant és el d'habitatge familiar.
- La configuració urbana és de teixit de baixa densitat amb cases envoltades de jardí privat i segons el paràmetre bàsic de la parcel·la mínima, donarà un teixit més o menys intensiu.
- Els paràmetres principals estan definits segons el tipus de regulació volumètrica de volumetria flexible.

Les zones que es diferencien en aquest tipus d'ordenació de l'habitatge en edificació aïllada, són motivades per la diferenciació de la parcel·la mínima (p.m.) i tipologia de l'edificació, i les subzones per diferenciar altres paràmetres:

- Zona d'edificació aïllada intensiva. Clau 21 (suburbana aparellada amb p.m. 250m²). La zona d'edificació aïllada intensiva comprèn el conjunt d'illes amb tipologia d'habitatge aparellat a través d'una mitgera situada al límit d'una parcel·la veïna del mateix tipus.
- Zona d'edificació aïllada semiintensiva. Clau 22 (suburbana amb p.m. 400m²). Comprèn els teixits de creixement extensiu de baixa densitat, que configura un teixit amb certa intensitat de l'edificació amb jardins de poca dimensió i massa vegetal.
- Zona d'edificació aïllada específica. Clau 23 (suburbana amb p.m. 500m²). Comprèn els creixements extensius residencials posteriors al Pla General d'ordenació de 1986.

En el cas de las urbanitzacions, el Pla Territorial Metropolità de Barcelona defineix aquestes zones como **àrees especialitzades residencials a reestructurar**: àrees d'ús exclusivament residencial diferenciades dels nuclis urbans tradicionals, que formen continus d'ocupació urbana de gran dimensió malgrat la seva baixa intensitat i que s'insereixen sobre territori amb unes condicions de pendent, riscos, etc., que són crítiques per a la residència.

Es tracta d'àrees amb origen en urbanitzacions de segona residència que en l'actualitat estan sistemàticament reconvertint-se en àrees residencials habituals. El Pla preveu per aquestes àrees la intensificació de la urbanitat global del conjunt a partir de la dotació de l'estructura urbana bàsica de suport (carrers, espais públics, etc.), els serveis i equipaments bàsics i aquells elements que permetin la seva articulació amb el seu entorn.

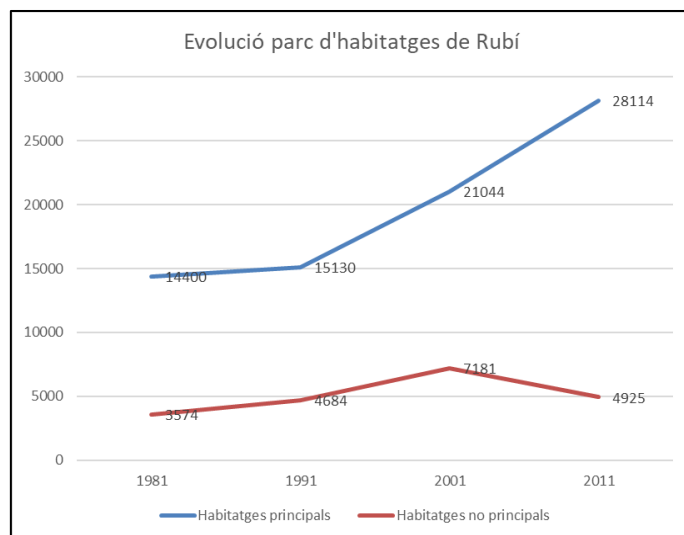
4.3.- EVOLUCIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

El parc d'habitatges d'una ciutat, i la seva separació segons els seus usos, ens permet obtenir una fotografia sobre el creixement o evolució en aquest àmbit, així com quina és l'ocupació mitjana dels immobles en cada àmbit territorial analitzat.

A més de les característiques més destacades de la configuració del parc residencial, dues són les qüestions fonamentals a analitzar:

1. Futures necessitats de rehabilitació i accessibilitat d'edificis.
2. Utilització anòmala dels habitatges. En particular, l'habitatge buit i l'habitatge ocupat sense títol habilitant.

Partint de l'anàlisi de les característiques generals del parc, i segons dades publicades per l'IDECAT, l'evolució del parc d'habitatges a Rubí fins l'any 2011, últim any del que s'han publicat dades, és el que es pot veure en el següent gràfic:



Font: INE. Censo de Población y viviendas.

Les dades mostren com el parc d'immobles principals es va gairebé doblar en 30 anys a la ciutat de Rubí, mentre que el parc d'immobles secundaris després de duplicar-se des de 1981 a 2001, va caure els 10 anys següents.

Segons dades de l'ajuntament actualitzades a 31/12/2019 a la nostra ciutat hi ha un total de **32.330** habitatges, de les quals 28.243 són habitatges principals, un 87%. **7.173** són habitatges unifamiliars i la resta es divideixen en un total de 1.864 d'edificis.

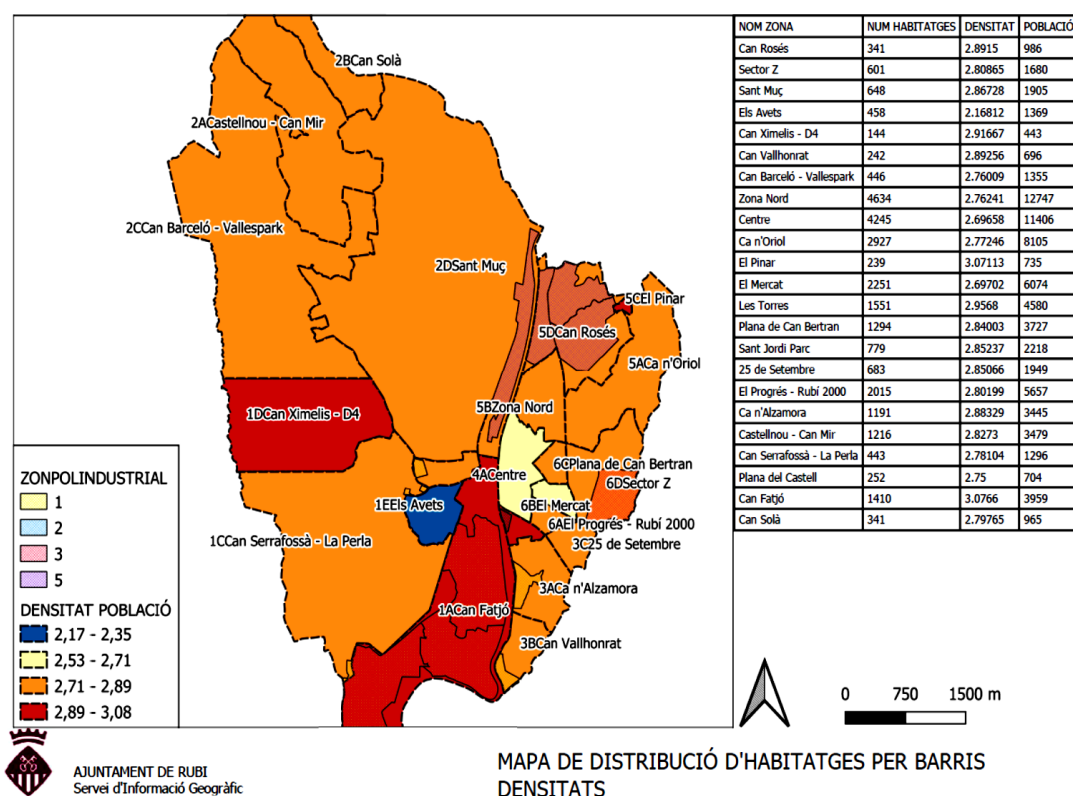
Si comparem aquestes dades amb el "Censo de población y viviendas de 2011" que va elaborar l'INE, podem concloure de la seva validesa, ja que el 85,1% eren habitatges principals ocupats i el rati d'ocupació era de 2,63 persones/habitatge.

Per l'altra banda, en els darrers 5 anys l'evolució del nombre d'habitatges ha experimentat un creixement molt moderat, d'un 2%, malgrat que s'ha produït una reducció del nombre d'habitatges sense ningú empadronat (-9.38%), mentre que el nombre d'habitatges principals ha crescut en aquest quinquenni un 3.87%.

Any	Habitatges principals	Δ	Habitatges desocupats	Δ	Total	Δ
2.015	27.191		4.510		31.701	
2.016	27.462	1,00%	4.435	-1,66%	31.897	0,62%
2.017	27.727	0,96%	4.373	-1,40%	32.100	0,64%
2.018	27.998	0,98%	4.163	-4,80%	32.161	0,19%
2.019	28.243	0,88%	4.087	-1,83%	32.330	0,53%

Font: Ajuntament de Rubí

Si es desagrega el nombre d'habitatges per barris, podem veure que es confirma una densitat per llar elevada, de 2,80 persones, fenomen que ha anat creixent els darrers anys, des de les 2,63 persones per habitatge registrats pel Cens de 2011.

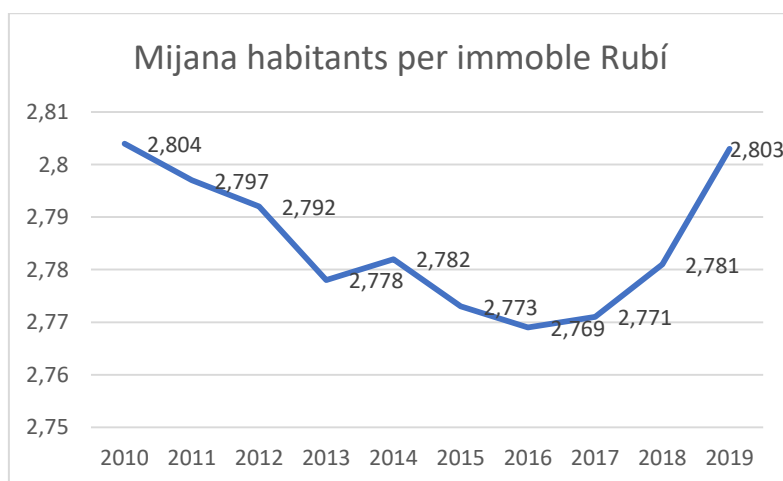


La figura mostra com en tres barris de Rubí, El Pinar, Can Barceló i Ximelis, on la mitjana d'ocupació supera els 2.89 habitants per immoble.

A l'altre extrem, els barris que tenen una mitjana d'ocupació de menys de 2,7 habitants per immoble són 2 barris de la trama urbana, concretament el Mercat i el Centre. La resta de barris es mouen en una ocupació entre 2,7 i 2,99 habitants per habitatge.

Aquesta situació trenca amb les tendències que es projectaven sobre la formació de les llars, almenys en termes de l'ocupació dels habitatges de major dimensió (5-8 persones per llar), i revertir les xifres de densitat mitjana als registrats en 2010.

Com es veu en el gràfic següent, l'evolució de la mitjana de persones per habitatge presenta dues etapes. Una d'un sentit decreixent, fins a 2016, i un altre des dels darrers dos últims anys, que mostra una forta concentració de persones per habitatge. Aquesta tendència s'analitza a la secció de projecció de llars.



Font: Ajuntament de Rubí

En aquest sentit, si comparem l'evolució de la població amb el nombre d'habitatges totals per barri, podem observar en quines zones urbanes s'han fet els majors increments de la densitat de les llars.

	2015-2019	
	Nombre habitants	Total Habitatges
1A - Can Fatjó	0,05%	1,70%
1B - Sant Jordi Parc	14,63%	10,34%
1C - Can Serrafossà - La Perla	4,79%	1,51%
1D - Can Ximelis - D4	7,97%	1,57%
1E - Els Avets	1,44%	2,71%
2A - Castellnou - Can Mir	8,84%	2,42%
2B - Can Solà	10,85%	3,00%
2C - Can Barceló - Vallespark	11,90%	4,99%
2D - Sant Muç	13,09%	4,19%
3A - Ca n'Alzamora	-3,42%	0,31%
3B - Can Vallhonrat	9,73%	1,75%
3C - 25 de Setembre	5,71%	-0,27%
3D - Les Torres	7,64%	0,95%
4A - Centre	6,30%	2,76%
4B - Plana del Castell	7,92%	0,35%
5A - Ca n'Oriol	5,63%	1,35%
5B - Zona Nord	3,69%	1,47%
5C - El Pinar	1,38%	0,35%
5D - Can Rosés	-5,47%	1,11%
6A - El Progrés - Rubí 2000	3,81%	1,25%
6B - El Mercat	3,60%	1,19%
6C - Plana de Can Bertran	3,83%	1,70%
6D - Sector Z	6,35%	3,79%

Font: Ajuntament de Rubí

S'observa com el major creixement, tant en termes d'habitatge com de població, es troba en els sectors de desenvolupament de Sant Jordi Parc i les àrees de les urbanitzacions del districte

2. En la direcció oposada, trobem el descens en les urbanitzacions de Can Rosés, Can Alzamora i Can Fatjó.

Per altra banda, si s'analitza l'evolució del parc d'habitatges buits (2015-2019), es constata una relació directa entre els majors increments poblacionals, és a dir un creixement de la població en un barri i el descens dels habitatges sense ningú empadronat, el que significa que un major nombre de ciutadans comporta que un major nombre d'immobles estiguin habitats.

2015-2019		
	Nombre habitants	Habitatges desocupats
1A - Can Fatjó	0,05%	7,19%
1B - Sant Jordi Parc	14,63%	-3,95%
1C - Can Serrafossà - La Perla	4,79%	-19,33%
1D - Can Ximelis - D4	7,97%	-10,91%
1E - Els Avets	1,44%	2,86%
2A - Castellnou - Can Mir	8,84%	-18,62%
2B - Can Solà	10,85%	-26,90%
2C - Can Barceló - Vallespark	11,90%	-8,75%
2D - Sant Muç	13,09%	-12,74%
3A - Ca n'Alzamora	-3,42%	1,87%
3B - Can Vallhonrat	9,73%	-5,77%
3C - 25 de Setembre	5,71%	-10,29%
3D - Les Torres	7,64%	-12,29%
4A - Centre	6,30%	-5,42%
4B - Plana del Castell	7,92%	-9,30%
5A - Ca n'Oriol	5,63%	-14,38%
5B - Zona Nord	3,69%	-11,53%
5C - El Pinar	1,38%	-2,08%
5D - Can Rosés	-5,47%	50,00%
6A - El Progrés - Rubí 2000	3,81%	-1,05%
6B - El Mercat	3,60%	-4,08%
6C - Plana de Can Bertran	3,83%	-2,74%
6D - Sector Z	6,35%	-12,31%

Font: Ajuntament de Rubí

La disminució dels habitatges desocupats es produeix en tots els barris, excepte en les zones de Can Rosés, de manera molt significativa, Can Fatjó, Els Avets i Can Alzamora.

4.4.- ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL

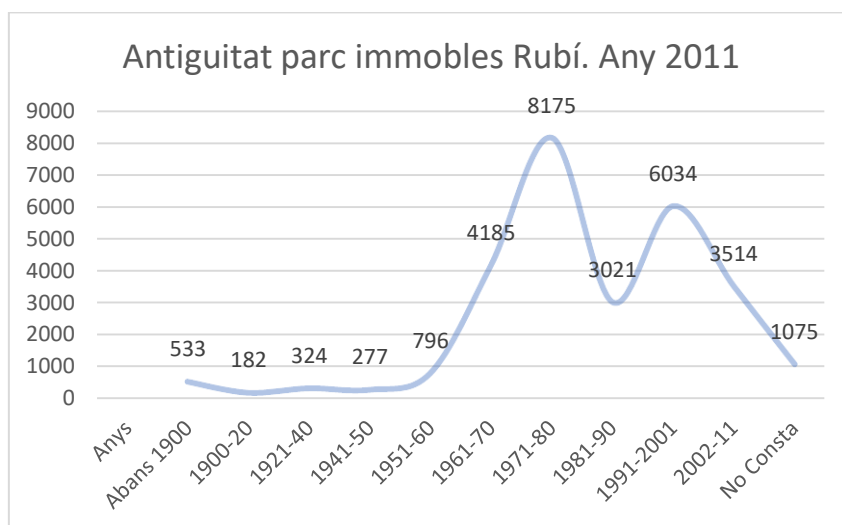
Segons dades publicades per IDESCAT l'any 2011, el parc immobiliari a Rubí, per any de construcció, era el següent:

Principals	
Abans de 1900	533
1900 a 1920	182
1921 a 1940	324
1941 a 1950	277
1951 a 1960	796
1961 a 1970	4.185
1971 a 1980	8.175
1981 a 1990	3.021
1991 a 2001	6.034
2002 a 2011	3.514
No hi consta	1.075
Total	28.114

Segons aquestes dades el gruix més nombrós d'immobles a Rubí es van construir al llarg de la dècada dels anys 70, concretament un 29,07% del parc d'immobles principals de l'any 2011 s'havien construït entre 1971 i 1980. El segon grup són immobles que actualment tenen menys de 30 anys, construïts a la dècada dels 90 del segle passat, un 21,46% del parc d'habitatges de Rubí.

A l'altre extrem trobem els immobles construïts durant els primers 20 anys del segle XX i els construïts durant la dècada dels anys 40, grups amb menys casos que els immobles construïts abans de l'any 1900, grup amb més de 500 immobles principals l'any 2011 a la nostra ciutat.

Del "Censo de Población i Viviendas 2011 – INE" es pot extraure que el 51,1% dels habitatges de Rubí són anteriors a l'any 1980, tenen doncs, aproximadament una edat de 30 anys, com a mínim. . Un 22,4% dels immobles de la ciutat tenien més de 50 anys d'antiguitat.



Font. INE. Censo Población y Vivienda.2011

Per barris, la distribució d'habitatges de més de 45 anys d'antiguitat és la següent:

Zona Rubí	Nombre vivendes	% edificis > 45 anys
1A - Can Fatjó	1410	76%
1B - Sant Jordi Parc	779	0%
1C - Can Serrafossà - La Perla	443	37%
1D - Can Ximelis - D4	144	78%
1E - Els Avets	458	64%
2A - Castellnou - Can Mir	1216	48%
2B - Can Solà	341	43%
2C - Can Barceló - Vallespark	446	23%
2D - Sant Muç	648	61%
3A - Ca n'Alzamora	1191	0%
3B - Can Vallhonrat	242	69%
3C - 25 de Setembre	683	81%
3D - Les Torres	1551	73%
4A - Centre	4245	57%
4B - Plana del Castell	252	42%
5A - Ca n'Oriol	2927	47%
5B - Zona Nord	4634	59%
5C - El Pinar	239	100%
5D - Can Rosés	341	12%
6A - El Progrés - Rubí 2000	2015	72%
6B - El Mercat	2251	64%
6C - Plana de Can Bertran	1294	51%
6D - Sector Z	601	23%

Com es pot observar, les zones que presenten una major presència d'habitatges major de 45 anys són de El Pinar, 25 de Setembre, Les Torres, El Progrés i Can Fatjó en la zona urbana, i Can Ximelis i en la zona de les urbanitzacions.

Això significa que es preveu una intensa activitat en l'àmbit de la inspecció tècnica d'edificis (ITEs) com a sistema de control periòdic dels edificis d'habitatges per tal de verificar el deure que tenen els propietaris de conservar i rehabilitar els seus immobles.

En base al Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici s'estableix que tots els edificis d'habitatges s'han de sotmetre a inspecció tècnica abans dels 45 anys d'antiguitat, prenent com a data per determinar-ne l'antiguitat la que consta en el cadastre.

Segons les dates del cens, les xifres podrien ser les següents:

Tipus d'edifici	Antiguitat edifici	Termini per passar la inspecció ITE	nombre d'edificis
edificis d'habitatges plurifamiliars	A partir de 1971. Fins a 1980	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat (des de 2016)	598
edificis d'habitatges unifamiliars	A partir de 1975. Fins a 1980	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat (des de 2020)	1.651

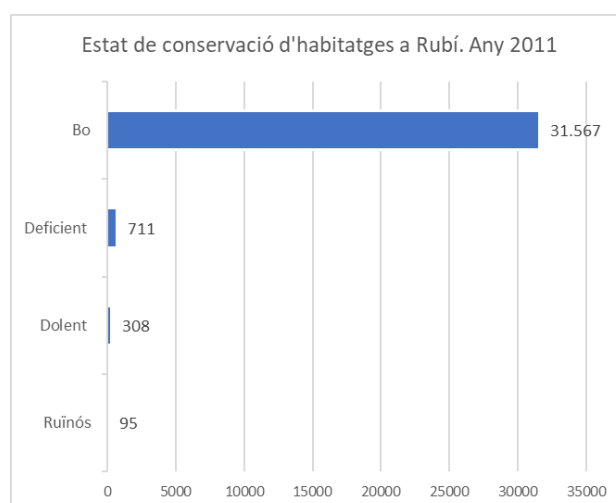
Ara mateix, és l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'entitat encarregada d'informar sobre la necessitat de realitzar la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE). La responsabilitat de passar aquesta ITE recau sobre la comunitat de propietaris o el propietari únic, quan sigui el cas, que és qui ha de contractar un professional qualificat (arquitecte, arquitecte tècnic o aparellador) per dur a terme la inspecció i l'informe corresponent. Un cop fet aquest informe, qui

representa la comunitat ha de lliurar-lo a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en un termini màxim de 4 mesos. Aquest procediment és necessari per poder accedir als ajuts públics de rehabilitació i per transmetre els vostres habitatges.

Sobre aquesta base, els següents expedients s'han processat des de 2016:

Any	Expedients	Total
2016	- 3 expedients relacionats amb la supressió de barreres arquitectòniques. - 2 expedients relacionats amb intervencions en l'estructura horitzontal del edifici (cantells de balcons en façana) - 1 expedient relacionat amb deficiències constructives de la façana.	6
2017	- 1 expedient relacionat amb la supressió de barreres arquitectòniques.	1
2018	- 2 expedients relacionats amb la supressió de barreres arquitectòniques. - 2 expedients relacionats amb intervencions en l'estructura horitzontal del edifici (cantells de balcons en façana)	4
2019	- 7 expedients relacionats amb la supressió de barreres arquitectòniques. - 4 expedients relacionats amb intervencions en l'estructura horitzontal del edifici (cantells de balcons en façana).	11

A més a més, segons dades publicades per IDESCAT l'any 2011 més del 96,5% del parc d'habitatges de Rubí es trobava en bon estat, concretament 31.567 dels 32.681 habitatges que conformen el parc d'habitatges total de Rubí d'aquell any estaven en bona situació. Per contra els que es trobaven amb alguna tipus de deficiència eren 1.114:



L'estat de conservació del parc d'habitatges existent és variable, tot i que les construccions en estat ruïnós són les mínimes i representen un 0,29% del total. El 96,6% tenen un grau de conservació bo.

Del total d'habitatges del municipi al 2011, es considerava que:

- ☑ Són accessibles → 37,41%
- ☑ Amb ascensor → 52,04%
- ☑ Amb garatge → 34,26%
- ☑ Amb gas → 72,36%
- ☑ Amb estesa telefònica → 97,99%

- ☐ Amb Internet → 66,21%
- ☐ Amb clavegueram → 98,24%
- ☐ Amb ACS central → 11,06%
- ☐ Amb aigua potable de la xarxa → 95,65%

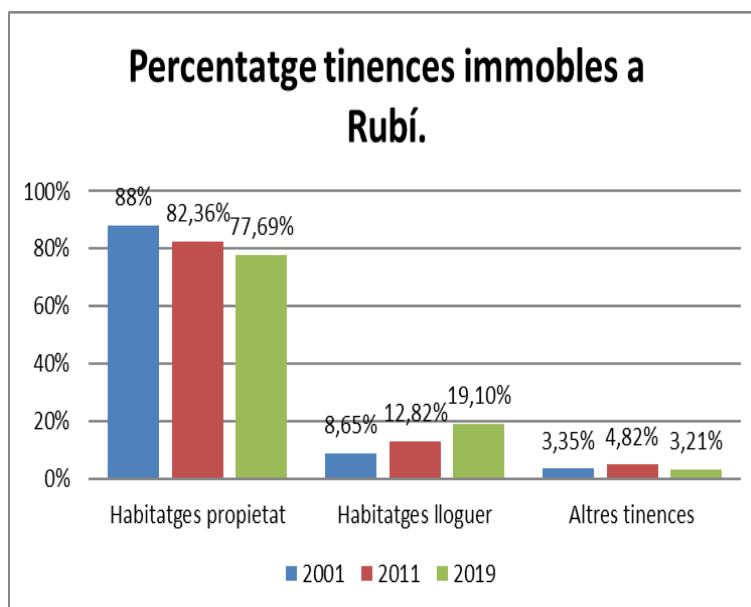
Els mateixos conceptes relatius als edificis es descomponen de la següent manera:

	Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o més
Total	10.559	2.099	5.148	2.032	610	195	160	103	122	40	50
Accessible (%)	34,32	32,02	40,13	22,98	30,49	28,72	31,25	33,98	32,79	47,50	66,00
Amb ascensor (%)	10,16	..	1,07	11,17	43,77	58,97	66,25	92,23	97,54	100,00	98,00
Amb garatge (%)	55,28	30,87	67,74	63,44	47,38	26,67	17,50	15,53	17,21	17,50	..
Amb gas (%)	50,43	40,21	42,06	63,78	76,56	78,46	80,63	87,38	78,69	92,50	96,00
Amb estesa telefònica (%)	98,22	95,47	99,03	99,31	97,21	97,44	97,50	98,06	99,18	100,00	100,00
Amb clavegueram (%)	97,90	94,95	98,33	99,56	98,03	97,44	98,75	100,00	98,36	100,00	100,00
Amb ACS (%)	13,55	14,72	13,07	16,73	8,36	12,82	7,50	5,83	6,56	5,00	10,00

Pel que fa als edificis que estaran subjectes a inspecció tècnica abans dels 45 anys d'antiguitat es consideren accessibles el 27,29% i el 12% disposa d'ascensor (65% de les habitatges)

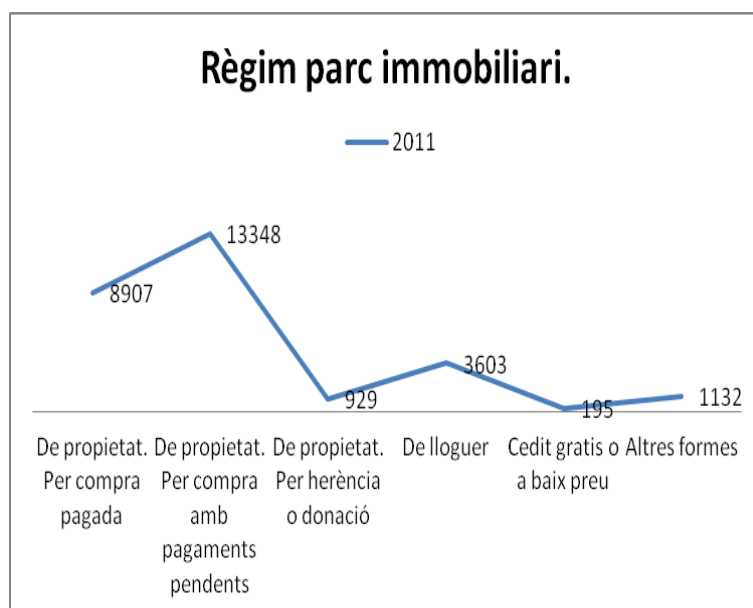
4.5.- Tinença Parc Immobles de Rubí.

Primer de tot, si ens fixem en la tinença del parc d'immobles a Rubí, observem que l'habitatge de propietat és majoritari, tot i que ha anat perdent pes en benefici del lloguer, que ha anat creixent els darrers anys a la nostra ciutat:



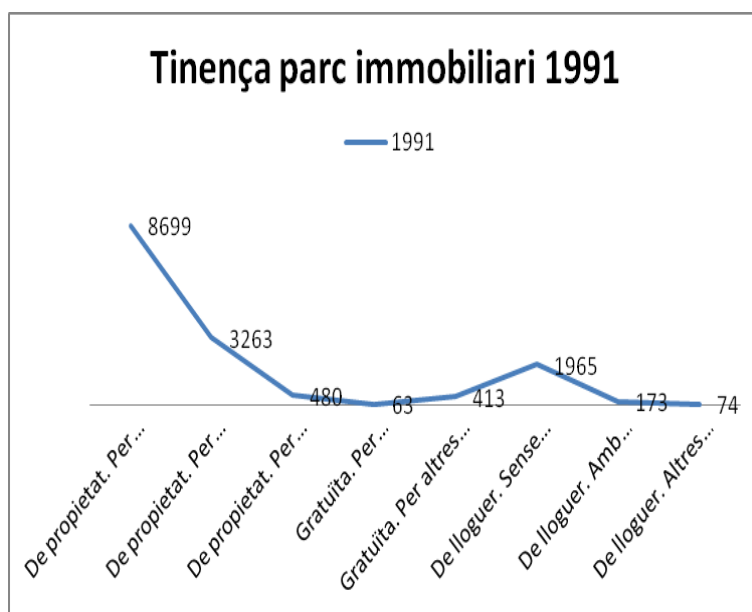
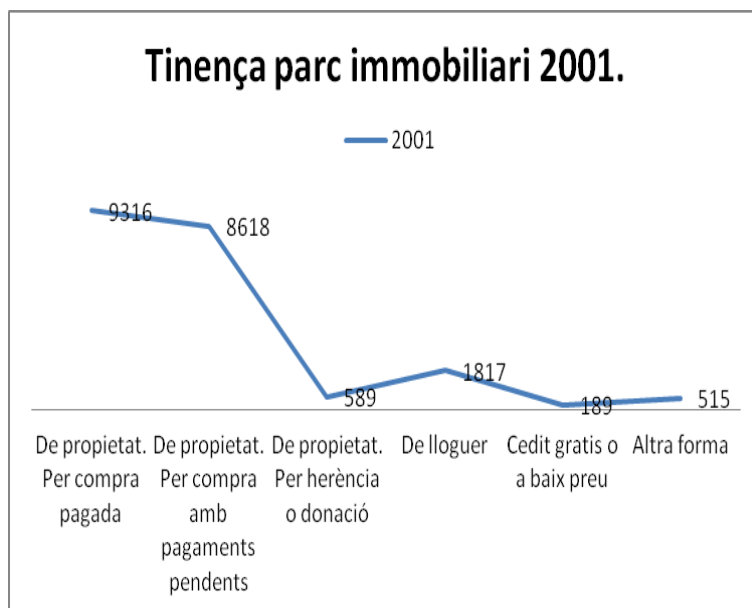
Font: INE. Censo de Población y Viviendas

Si ens fixem quina és la tinença dels immobles principals de la ciutat de Rubí, és a dir si són immobles de propietat, lloguer o una altra forma, comprovem que el grup més nombrós l'any 2011, últim del que disposem de dades, és el d'habitatges de propietat, siguin immobles pagats, o també aquells que tenen pagaments pendents, és a dir immobles hipotecats:



El següent grup més nombrós és el dels immobles en règim de lloguer.

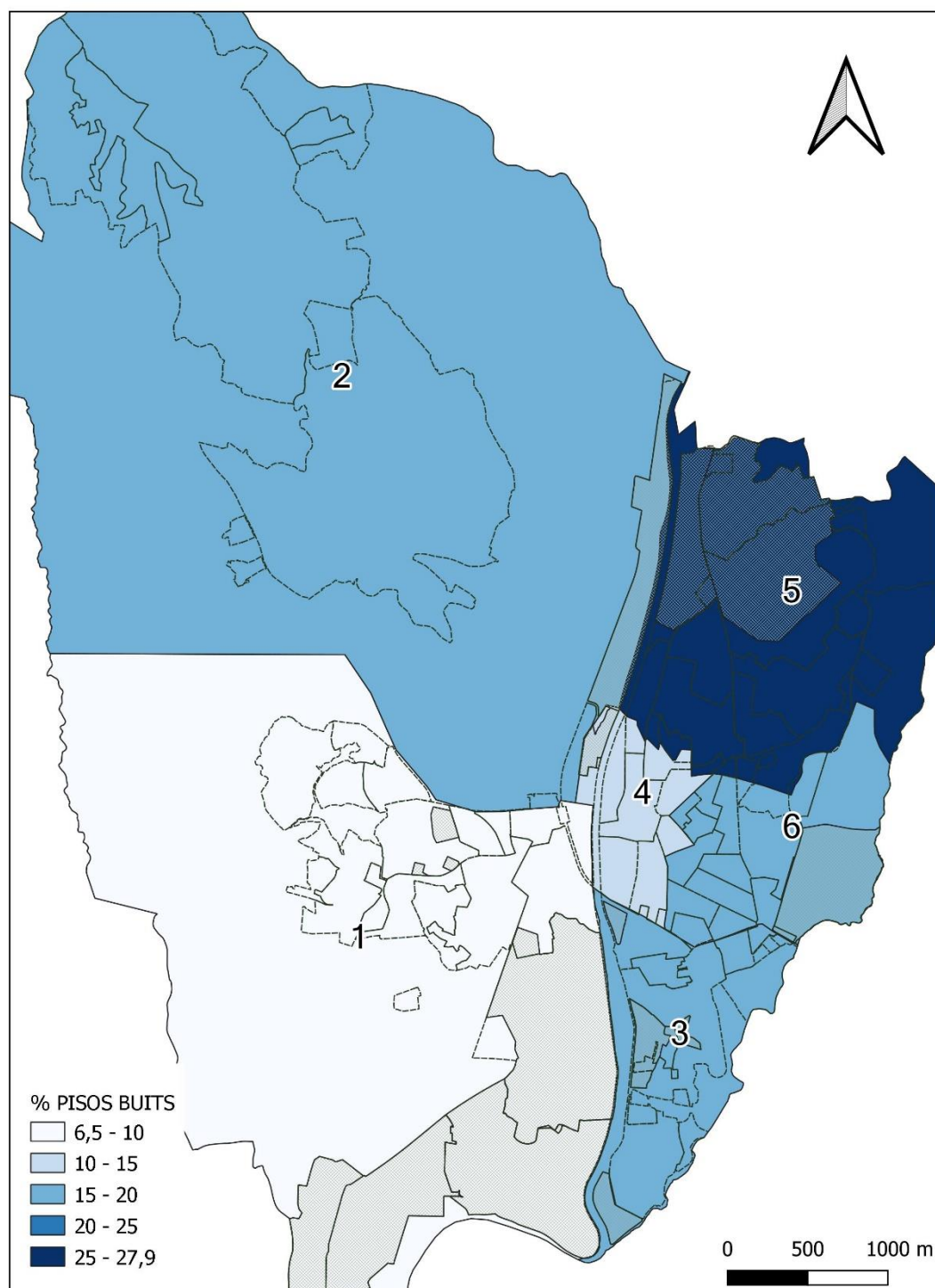
Els següents gràfics mostren quina era la imatge en aquest sentit tant l'any 2001 i el 1991:



Segons les últimes dades recollides de les declaracions tributàries (exercici 2017), hi hauria unes 10.125 llars que van fer una deducció per inversió en habitatge habitual, per la qual cosa tindria un préstec contractat per al pagament.

Amés, segons dades del Ministeri de Foment, es van estimar 5.370 habitatges de lloguer (19% del total), dels quals 616 serien lloguers inclosos en algun programa de lloguer protegit i la resta de lloguer lliure (4.754). D'aquests, 1.276 hauria formalitzat el dipòsit de la fiança en l'INCASOL i 3.616 es declararia a efectes de l'IRPF (exercici 2018).

4.6.- ANÀLISI DE L'HABITATGE BUIT



Ajuntament de Rubí
Servei de GIS

REPARTIMENT DE PISOS BUITS PER DISTRICTES
EN TANT PER CENT

L'existència d'habitatges no ocupats (sense persones inscrites) és un fenomen de difícil dimensionament, ja que en molts casos aquestes llars estan ocupades temporalment com a segones llars, es cedeixen a terceres persones sense registre, o s'utilitzen com a espais professionals.

La presència actual **d'habitatges no ocupats** a Rubí és 12,64% (4.087), és a dir, totes les llars sense persones empadronats. Això no vol dir que no s'utilitzin o no hi visqui ningú. En el Cens de 2011 (INE) es va estimar que podien considerar-se, no habitades per cap persona en qualsevol època de l'any, aproximadament 3.174 llars - 9,6% del total del parc residencial en aquell moment -.

Segons dades a 31-12-2019, hi ha 4.087 llars inocupades, 12,64% del total. El seu nombre ha baixat en un 9,8% en els darrers 5 anys, i la seva distribució actual per barri seria la següent.

	%habitatges desocupats
1A - Can Fatjó	9,59%
1B - Sant Jordi Parc	8,55%
1C - Can Serrafossà - La Perla	17,81%
1D - Can Ximelis - D4	25,26%
1E - Els Avets	13,58%
2A - Castellnou - Can Mir	22,62%
2B - Can Solà	23,77%
2C - Can Barceló - Vallespark	24,79%
2D - Sant Muç	29,75%
3A - Ca n'Alzamora	8,43%
3B - Can Vallhonrat	16,90%
3C - 25 de Setembre	8,23%
3D - Les Torres	9,20%
4A - Centre	15,39%
4B - Plana del Castell	13,54%
5A - Ca n'Oriol	11,39%
5B - Zona Nord	10,04%
5C - El Pinar	16,61%
5D - Can Rosés	7,42%
6A - El Progrés - Rubí 2000	8,57%
6B - El Mercat	9,51%
6C - Plana de Can Bertran	9,91%
6D - Sector Z	8,68%

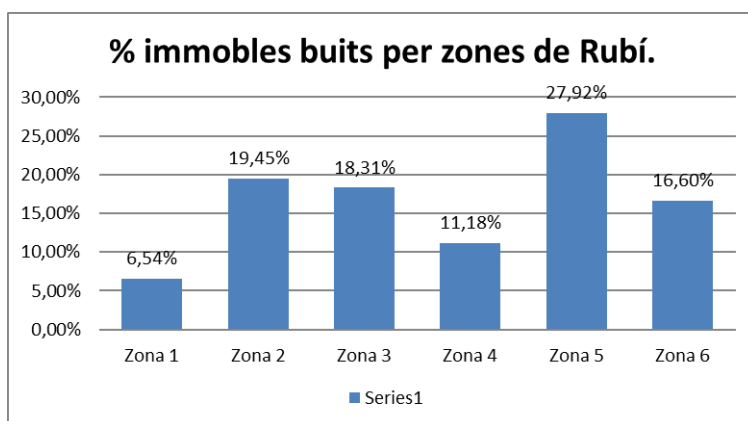
Destaquen les zones de les urbanitzacions i, en segon lloc, Can Serrafossà, El Pinar i Can Vallhonrat, probablement per diferents motius. En alguns casos pot ser degut a llars on l'usuari o arrendatari no s'ha registrat, i en altres perquè són segones residències.

Per tant, es requereix un treball d'inspecció per certificar aquesta utilització anòmla.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Rubí s'ha fet un treball de rastreig i anàlisi per a intentar establir quin nombre d'immobles buits hi ha en aquests moments a la ciutat. Aquesta feina va partir de les dades extretes del **padró d'escombreries**, a data 1 de gener de 2018. L'elecció d'aquesta font es deu a que la quota que paguen els propietaris d'un immoble on no hi ha cap persona empadronada és una quota reduïda, concretament 81,11 euros anuals, fet que ens permetia iniciar l'anàlisi amb unes dades concretes. **4.368, el que representa un total del 14% del parc d'immobles totals de la ciutat.**

- Zona 1: Can Fatjó, Els Avets i Can Serrafossà.
- Zona 2: Urbanitzacions.
- Zona 3: Les Torres, 25 de Setembre i Can Vallhonrat.
- Zona 4: Rubí centre i Plana del Castell.
- Zona 5: Zona nord, Can Oriol, Can Rosés i El Pinar.

- Zona 6: Plana Can Bertran, El Mercat, Zona Progrés.



- La suma dels casos de les zones 2 i 5 representen gairebé el 51% del total d'immobles que paguen la quota reduïda.
- A l'altre extrem es troben la zona 1, i la zona 3, Les Torres, són els que sumen menys casos, amb poc menys del 15,7% dels casos.
- Les zones 4 i 6 sumen poc més del 33% dels casos.

A continuació, es contrasta amb el patró dels habitants, resultant en els casos d'habitatges on hi ha persones empadronades (813) 18,61%

Zona	Percentatge habitatges empadronats
Zona 1	18,21%
Zona 2	6,07%
Zona 3	25,20%
Zona 4	19,70%
Zona 5	23,88%
Zona 6	26,23%

A continuació es van creuar les dades amb el registre d'habitatges ocupats, el que va suposar poder retirar 569 immobles més del conjunt d'immobles buits

Altres comprovacions:

- Prova pilot a la zona 4 Centre de Rubí i la Plana del Castell. Els 120 casos de la zona 4 que no es poden considerar habitatges (locals comercials, despatxos professionals, situació de ruïna, immobles sense Cèdula d'habitabilitat...), sumats als 120 on consten persones empadronades, suposa que gairebé un 39% dels registres d'aquesta zona 4, un 38,83% concretament, no són habitatges o pisos buits.¹⁸
- Comprovació de quins immobles pertanyen a propietaris particulars i quins són propietat d'entitats financeres, empreses, immobiliàries o altres

¹⁸ A partir d'aquesta anàlisi, es va extrapolar, amb menor percentatge, a les altres zones de la ciutat que un 5 % dels immobles buits realment s'utilitzen professionalment, el que suposava un total d'uns 200 immobles més que es podrien descomptar del grup d'immobles buits.

Tipus Propietari	Nombre d'habitatges
Particulars	3.587
Entitats financeres	301
Altres	479

Nombre total particulars propietaris	3.115 (3.587 habitatges)
Propietaris que viuen a Rubí	1.458
Propietaris que no viuen a Rubí	1.657
Propietaris que no han viscut a Rubí	1.290
Propietaris que no viuen a Rubí però hi han viscut	367

Zona	% propietaris viuen a Rubí
➤ Zona 1: Can Fatjó, Els Avets i Can Serrafosà.	33,44%
➤ Zona 2: Urbanitzacions.	22,31%
➤ Zona 3: Les Torres, 25 de Setembre i Can Vallhonrat.	47,59%
➤ Zona 4: Rubí Centre i Plana del Castell.	37,47%
➤ Zona 5: Zona Nord, Ca n'Oriol, Can Roses i El Pinar.	40,60%
➤ Zona 6: Plana Can Bertran, El Mercat, Zona Progrés.	31,11%

En aquest punt cal destacar també com sobretot a la Zona 1, Can Fatjó, Els Avets i Serrafosà i la Zona 3, Les Torres, 25 de Setembre i Can Vallhonrat, molts dels propietaris dels immobles que paguen la quota reduïda de la taxa d'escombraries, viuen a la mateixa zona, i fins i tot en molts casos en els mateixos edificis, i fins i tot al mateix replà.

Aquest últim fet ens porta a una situació que es constata l'any 2017 quan des del Servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Rubí es va endegar una campanya per a la captació d'habitatges privats per al seu lloguer social, tot enviant cartes a propietaris privats que disposaven de més d'un immoble que constava al padró com a buits¹⁹. En aquell moment es va constatar que alguns propietaris, que eren propietaris de dos habitatges connectats havien fet desaparèixer la separació entre pisos fent 1 pis de dos habitatges. Aquest fet comporta que tot i que existeixin dos registres cadastrals, realment només hi ha un sol immoble.

¹⁹ Per altra banda una altra acció que es va fer des del servei d'habitatge de l'ajuntament de Rubí va ser enviar cartes a 600 propietaris de Rubí, que eren propietaris de més d'un immoble a la ciutat, i que en constava 1 de buit. Aquest llistat eren 692 dels 4.200 habitatges buits. A la carta se'ls explicava el servei de borsa de lloguer i si estaven interessats en oferir els seus immobles buits per a llogar. D'aquests 600 propietaris 145, que eren propietaris de 164 immobles, van exposar diferents situacions que comportaven no considerar-los habitatges buits, com serien les següents:

- Immobles en estat deteriorat.
- Immobles on vivia algun familiar, sense ser-hi empadronat.
- Immoble propietat de diferents persones, que es troba en procés judicial.
- Immoble llogat, on el llogater no s'ha empadronat.
- Immobles adjunts que els propietaris han fet un sol habitatge.

En el cas de les urbanitzacions la hipòtesi amb la que treballem des del servei d'habitatge és en la de que molts immobles es tractin realment de segones residències de persones que no visquin a Rubí²⁰

Conclusions.

Un cop duta a terme la tasca d'anàlisi i estudi en relació als habitatges buits extrems del padró d'escombraries les conclusions a les que es poden arribar són:

- En cap cas a Rubí hi ha 4.368 habitatges buits. Una xifra que es podria acostar més a una xifra real no arribaria en cap cas als 3.000, dels quals, 1.053 són habitatges d'urbanitzacions.
- Gairebé un 20% del total dels immobles que a la ciutat paguen la quota reduïda de la taxa d'escombraries tenen persones empadronades, un total de 813.
- Aquest percentatge s'acosta al 24% en els casos de les zones on hi ha la trama urbana de Rubí.
- La zona de les urbanitzacions és on menys habitatges d'aquest conjunt amb persones empadronades.
- La major part dels habitatges amb quota reduïda de les urbanitzacions són, presumiblement, segones residències.
- La major part dels immobles que paguen la quota reduïda de la taxa d'escombraries són propietat de particulars, un total de 3.587.
- Les entitats financeres són propietàries de 301 immobles que paguen la quota reduïda de la taxa d'escombraries.
- La major part de propietaris particulars propietaris d'aquests immobles viuen fora de Rubí.
- En més de 100 habitatges concretament 115, on hi ha persones empadronades, aquestes ho estan abans de l'any 2018.
- Per a obtenir dades més fiables és imprescindible disposar d'unes eines de treball més idònies.

En aquest sentit la conclusió és que a Rubí hi ha uns **1.500 immobles buits**, que no es reparteixen de forma uniforme per la ciutat, doncs hi ha 3 barris on numèricament es troben el percentatge més gran d'aquests immobles: Zona Nord, Can Oriol, Centre.

A l'altre extrem trobem alguns barris on el nombre d'immobles buits és molt baix, que serien 4 barris: Sant Jordi Parc, Can Alzamora, Can Fatjó i Can Rosés.

Si ens fixem en la propietat d'aquests immobles les dades mostren com un 20% són propietat de propietaris privats particulars, mentre que el gran gruix, un 80% són propietat de grans tenidors. Aquests grans tenidors, fins fa uns mesos majoritàriament entitats financeres, per aquest ordre de mida:

BBVA

SAREB

CAIXABANK

²⁰ Per últim del conjunt d'immobles suposadament buits, uns 1.200 eren immobles unifamiliars situats a urbanitzacions, que en un percentatge aproximat del 20% es va estimar que són segones residències de persones, que tan viuen a Rubí i que van con autoconstruir la segona residència, com ciutadans que no estan empadronats a Rubí

BANCO SANTANDER

BANKIA.

Aquestes entitats els darrers mesos han venut gran part de la seva cartera immobiliària a diferents fons d'inversió.

Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant (RHBO)

Aquest registre, al qual tenim accés permanent amb informació actualitzada, el gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el componen les dades sobre habitatges buits provinents de processos d'execució hipotecària, aquestes dades que faciliten, de manera voluntària, les diferents entitats financeres i grans tenidors d'habitatges.

Des de l'any 2015, primer any en que les entitats bancàries van facilitar les dades sobre immobles buits a la ciutat, aquesta xifra ha anat disminuint, dels més de 500 inicials als 90 actuals, el que vol dir una reducció de més del 80%.

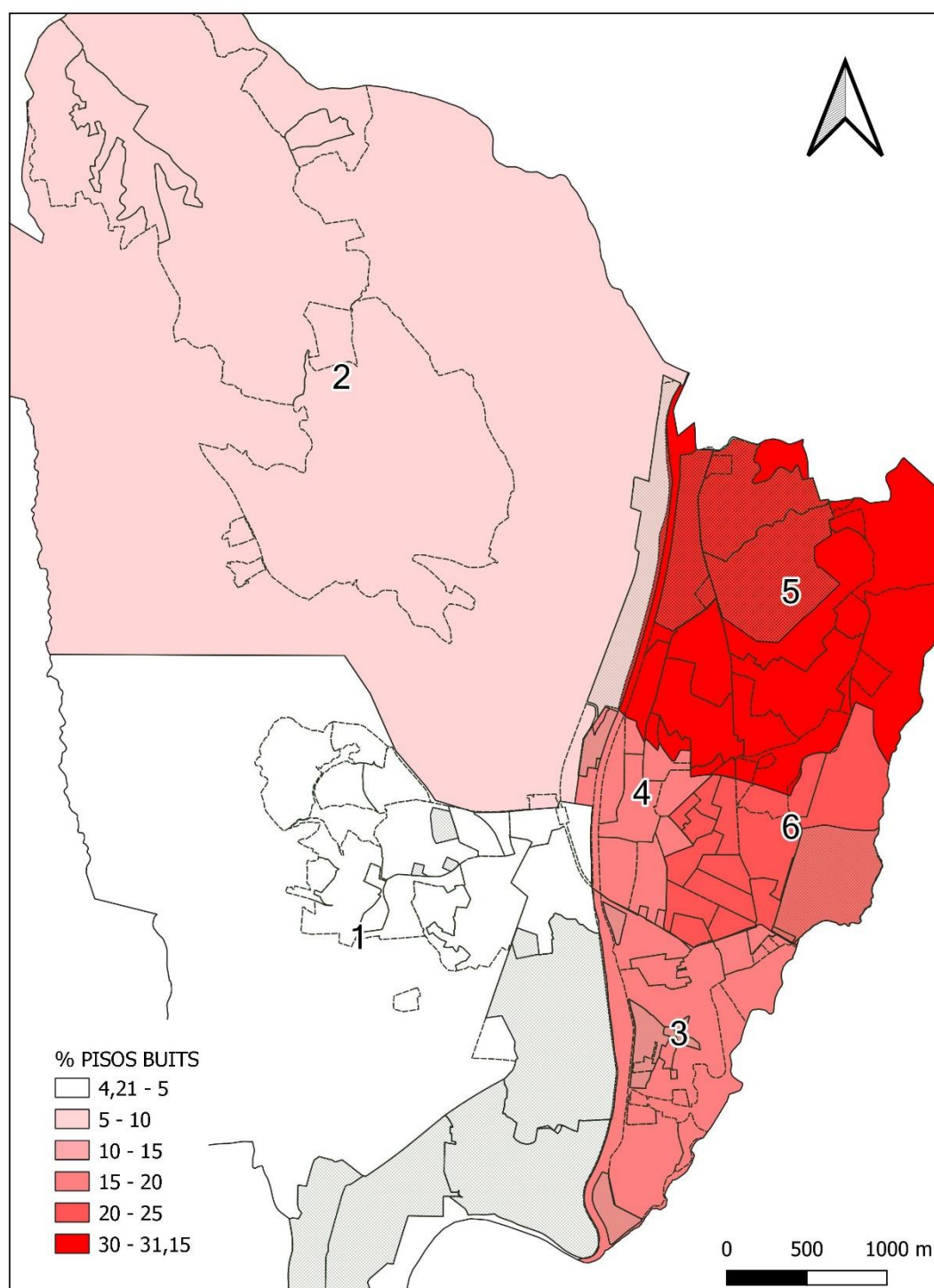
Any	Total	Diferència	%
Nombre de pisos buits comptabilitzats al 2017	90 ⁽¹⁾	-362	-80,09%
Nombre de pisos buits comptabilitzats al 2016	452	-64	-12,40%
Nombre de pisos buits comptabilitzats al 2015	516		

(1) En realitat, la xifra publicada en el Registre de l'AHC a finals de 2018 era de 195, però d'aquests ja s'informava que 67 es trobaven ocupats i de 38 no els constava.

Aquesta reducció en el registre es deu en gran mesura al fet que les entitats financeres, han venut la gran part dels seus estocs d'habitatges a diferents fons d'inversió.

La major part d'aquests habitatges, es troben subjectes al dret de tanteig i retracte preferent de la Generalitat que pot exercir al seu favor o als dels ajuntaments i entitats socials que ho sol·licitin.

4.7.- HABITATGES OCUPATS.

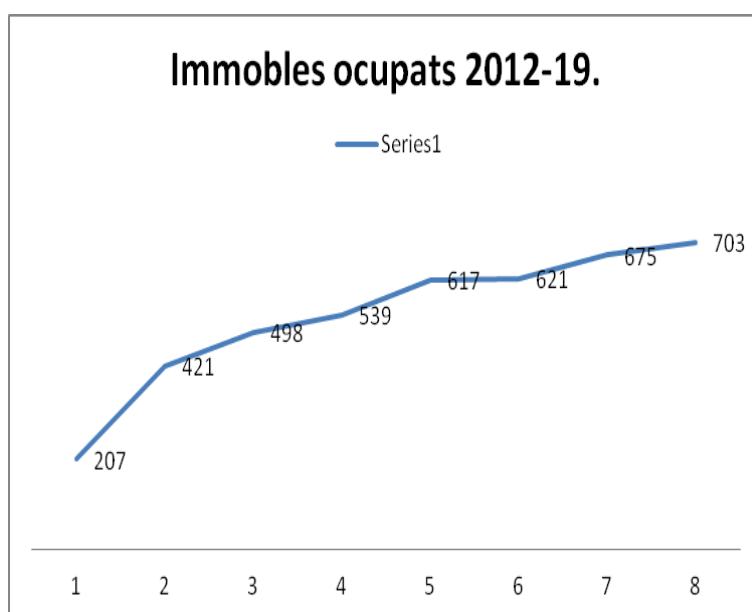


Ajuntament de Rubí
Servei de GIS

REPARTIMENT PEL PES DEL IMMOBLES OCUPATS
PER DISTRICTES EN TANT PER CENT

Una de les xacres que va produir la crisi econòmica que va esclatar l'any 2007 va ser la pèrdua dels seus immobles per una part important de la ciutadania, que davant d'aquesta situació moltes vegades s'ha vista abocada a ocupar de forma irregular altres immobles. En aquest sentit els darrers anys des del servei d'habitatge de l'Ajuntament de Rubí s'ha anat recopilant informació dels immobles ocupats irregularment a la ciutat. Aquestes fonts d'informació són:

- Els ocupants que directament s'acosten al servei d'intermediació.
- El registre de l'AHC.
- Notificacions fetes pels propietaris, normalment grans tenidors.
- Les notificacions fetes per l'oficina d'atenció ciutadana, OAC, a partir de les peticions de padró sense títol habilitant.



Fins al mes de març del present any 2020 es tenen registrats unes 850 immobles ocupats irregularment. D'aquests un 87%, aproximadament, són propietat de grans tenidors, un 7% propietat d'administracions públiques i un 6% propietat de propietaris particulars.

Actualment les dades d'ocupació de les que es disposen al servei d'habitatge en relació a habitatges ocupats són les següents:

	2018	2017
HABITATGES OCUPATS REGISTRATS OAC	387	322
HABITATGES OCUPATS D'ENTITATS FINANCERES I GRANS TENIDORS. CENS D'HABITATGES BUITS DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA	90	142
HABITATGES OCUPATS REGISTRATS AL SIAH	94	76
HABITATGES OCUPATS REPETITS EN DIFERENTS LLISTATS.	- 87	- 91
HABITATGES OCUPATS TOTALS	658	631
PERSONES EMPADRONADES HABITATGES OCUPATS	1.401	1.367
MENORS EMPADRONATS A HABITATGES OCUPATS	476	528

La problemàtica associada a les ocupacions (manca de condicions d'habitabilitat, connexions il·legals de subministraments, empadronament, conflictes a les comunitats de veïns,...) és un fenomen que s'ha estès per tot el territori amb molta rapidesa i que genera molta preocupació a les administracions públiques.

Per aquest motiu s'han multiplicat els espais de debat i l'intercanvi d'experiències promoguts per tot tipus d'institucions: ajuntaments, Consell Comarcal, Diputació de Barcelona, Agència de l'Habitatge de Catalunya, FMC,... amb la intenció d'analitzar l'abast de la problemàtica i harmonitzar les actuacions davant d'aquesta problemàtica, a la qual sovint s'hi ha de sumar les pràctiques mafioses que comercialitzen amb les necessitats d'habitatge de la gent.

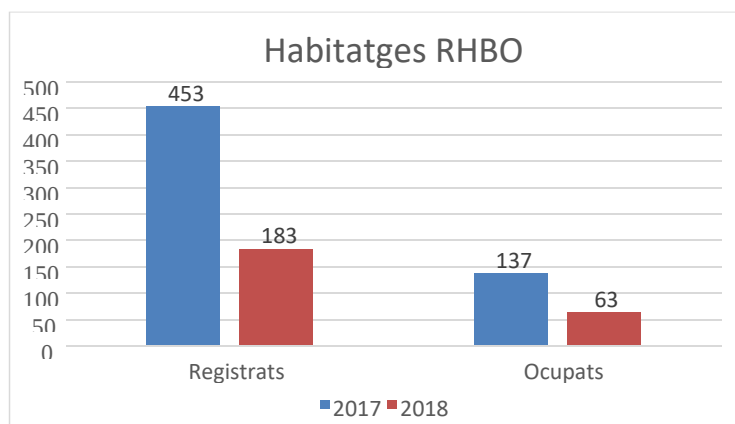
En el cas de l'Ajuntament de Rubí, s'ha posat en marxa una comissió tècnica per analitzar aquestes situacions i establir un protocol d'actuació al respecte. Aquesta comissió està formada pel Director de l'Àrea de Serveis Personals, el Cap de l'OAC, l'Inspector en Cap de la Policia Local, la Coordinadora de l'Àmbit de Política Social i el Cap del Servei d'Habitatge.

Al llarg de l'any 2018 s'ha seguit treballant en l'anàlisi de les ocupacions d'habitatge sense títol habilitant. Aquest fenomen que va aparèixer amb força arran de la crisi econòmica a partir de 2008, està molt relacionat amb la pèrdua d'habitatge de molts ciutadans i que al no trobar una alternativa habitacional optessin per ocupar pisos buits, majoritàriament propietat de bancs i altres grans tenidors.

Al llarg de l'any 2018 s'ha constatat un canvi de perfil dels nous ocupants que provenen d'un contracte de lloguer, que ha finalitzat i que en molts casos suposaven increments de les quotes de lloguer de més d'un 30%, cosa inassolible per a molts ciutadans.

Aquest augment de les ocupacions procedent d'antics llogaters es veu agreujat amb el fet que els casos d'ocupants de llarga durada no s'han reduït el darrer any al mateix ritme que creixen les noves ocupacions, el que comporta que els casos d'ocupació a la ciutat hagin crescut durant l'any 2018.

En aquest punt també cal destacar un fet, que en algun moment pot portar a equívoc. Una de les fonts per a comptabilitzar els habitatges ocupats és el Registre d'Habitatges Buits i Ocupats (RHBO) que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

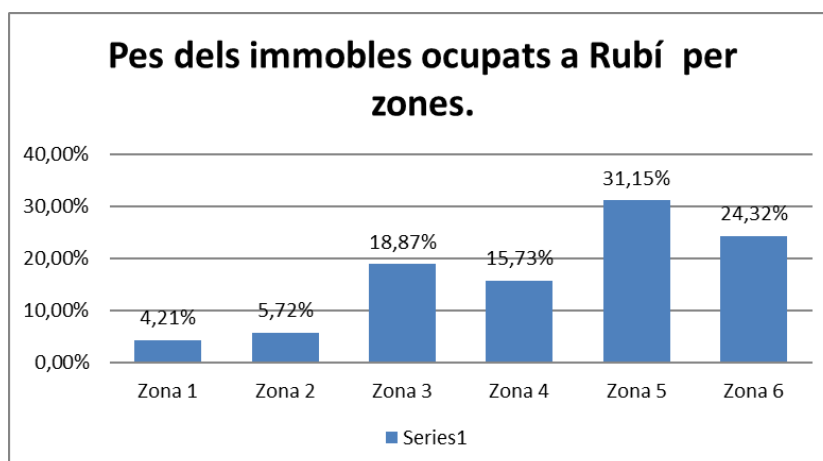


Font: Registre d'Habitatges Buits i Ocupats. Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Amb la venda massiva d'immobles propietat de les entitats financeres a fons d'inversió, molts dels habitatges que constaven al RHBO com a habitatges ocupats han estat eliminats, ja que "formalment" s'han mobilitzat i per tant deixen de complir un dels requisits pels quals estaven inclosos.

La majoria d'aquests habitatges es troben en situació d'aplicar l'opció del tanteig i retracte. Tot i això, després de comprovar a través del padró d'habitants la situació d'aquests immobles,

s'ha observat com en una gran part encara hi consten els ocupants com a empadronats, el que deixa en entredit que els immobles ja no estiguin ocupats.



Si ens fixem per zones, veiem que numèricament parlant hi ha 3 barris on es concentren un major nombre de casos: **Can Oriol, Zona Nord i Les Torres.**

A l'altre extrem, barris on hi ha poca incidència d'immobles ocupats tenim les zones residencials i tres altres barris: **Can Fatjó, Sant Jordi Parc i Can Alzamora.**

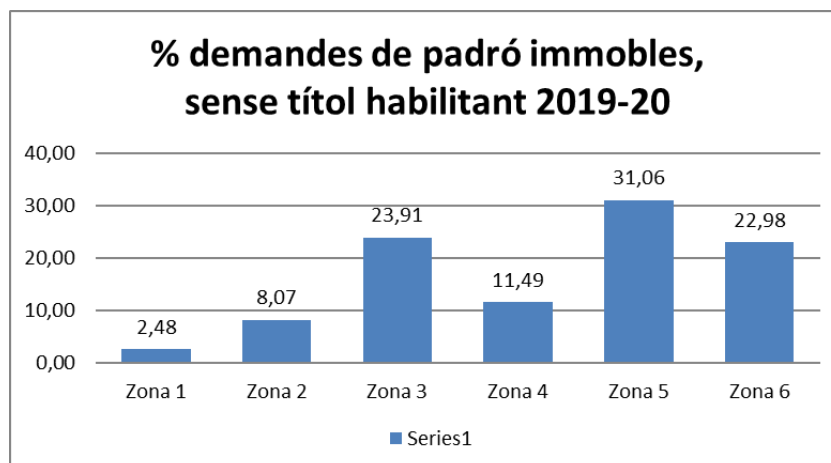
Tot i que numèricament potser no és significatiu en el nombre total d'immobles ocupats de la ciutat, cal destacar els casos dels barris del 25 de Setembre i El Pinar, on més del 7 i 10% del parc d'immobles estan ocupats irregularment.

Un altre aspecte significatiu és el pes de la població estrangera en el conjunt dels immobles ocupats, doncs gairebé un 45% són persones estrangeres, quan en el conjunt de la població de Rubí la població estrangera no arriba ni al 13%. En aquest grup també trobem que un gran percentatge són persones que viuen sense permís de residència a l'estat.

En relació a les unitats familiars que ocupen immobles irregularment les dades són:

- 8% immobles ocupats per una única persona.
- 12% immobles ocupats per parelles o famílies sense menors.
- 64% immobles ocupats per famílies amb menors.
- 8% immobles ocupats per dos o més unitats familiars.
- 9% immobles ocupats per persones sense vincle.

Per l'altra banda, a l'OAC es disposa d'un llistat de persones que han sol·licitat que se'ls empadroni en un habitatge que manifesten que han ocupat.



En total són 124 casos. Cal dir que aquests 124 casos fan referència a un total de 121 habitatges, doncs ens trobem que tres persones han fet la sol·licitud d'empadronament en un mateix habitatge i hi ha un altre cas que està doblat en el registre.

Dels 39 casos presents al llistat facilitat per l'Agència de l'Habitatge, 18 d'ells ja constaven com a ocupats i els 21 restants com a buits.

Pel que fa a la propietat, cal destacar que 103 són propietat d'entitats financeres i els 18 restants són de propietaris particulars.

En aquests habitatges hi viuen un total de 383 persones segons les dades obtingudes del padró d'habitants. El gruix dels casos però, un total de 84, 67,75% del total, són persones que no consten als arxius del servei d'habitatge.

QUADRE RESUM DE DADES

Nombre de sol·licituds d'empadronaments	124
Nombre total pisos ocupats	121
Nombre de persones empadronades	383
Casos en seguiment de Serveis Socials	80
Expedients "vius"	72
Expedients tancats	8
Casos en seguiment Servei d'Habitatge	80
Casos tractats OLH	22
Casos tractats SIAH	18

4.8.- OBSERVACIONS PER A LA PLANIFICACIÓ DE POLÍTIQUES DE REHABILITACIÓ

Cal recordar que les dades recollides sobre l'estat del parc es deuen a un cens que va ser elaborat en 2011. És a dir, que el bon estat de diferents edificis o cases puguin haver empitjorat, especialment tot el parc de l'edifici abans de 1970, que ara té 50 anys, i que representa una quarta part del total.

Per tal de dissenyar una política de rehabilitació adequada, cal assistir no només a l'estat de l'edifici, sinó també a les condicions econòmiques o socials en què cada edifici residencial s'incardina.

En aquest sentit, la presència de taxes més elevades d'habitatge buit o ocupat, persones amb majors dificultats per abordar els processos d'inversió o amb menor capacitat d'estalvi (pensionistes), major rotació en els habitatges de lloguer per l'efecte de la immigració/emigració, majors proporcions d'habitants per habitatge... pot contribuir a una pitjor conservació dels edificis i menys interès per part dels propietaris per promoure la seva correcta conservació.

Tenint en compte aquests i altres indicadors es poden planificar accions de rehabilitació diferenciades per barris.

En aquest sentit, excepte el Pinar, no hi ha cap altre barri amb acumulació d'indicadors que puguin afectar negativament el desenvolupament de les polítiques de rehabilitació.

La major presència d'habitatges no ocupats es produeix en zones on no hi ha un parc residencial antic (urbanitzacions). Per contra, en barris amb habitatges més antics, hi ha una major presència d'immigració, però la presència d'habitatges buits és menor.

En conclusió, són els barris amb una coincidència relativa d'indicadors els que s'han de tenir en compte a l'hora d'efectuar la planificació en la rehabilitació, en particular aquelles que tenen una presència de més d'un 70% d'habitatges de 45 anys: 25 de Setembre, Les Torres, el Progrés, Can Fatjó, Can Ximelis i Can Vallhonrat.

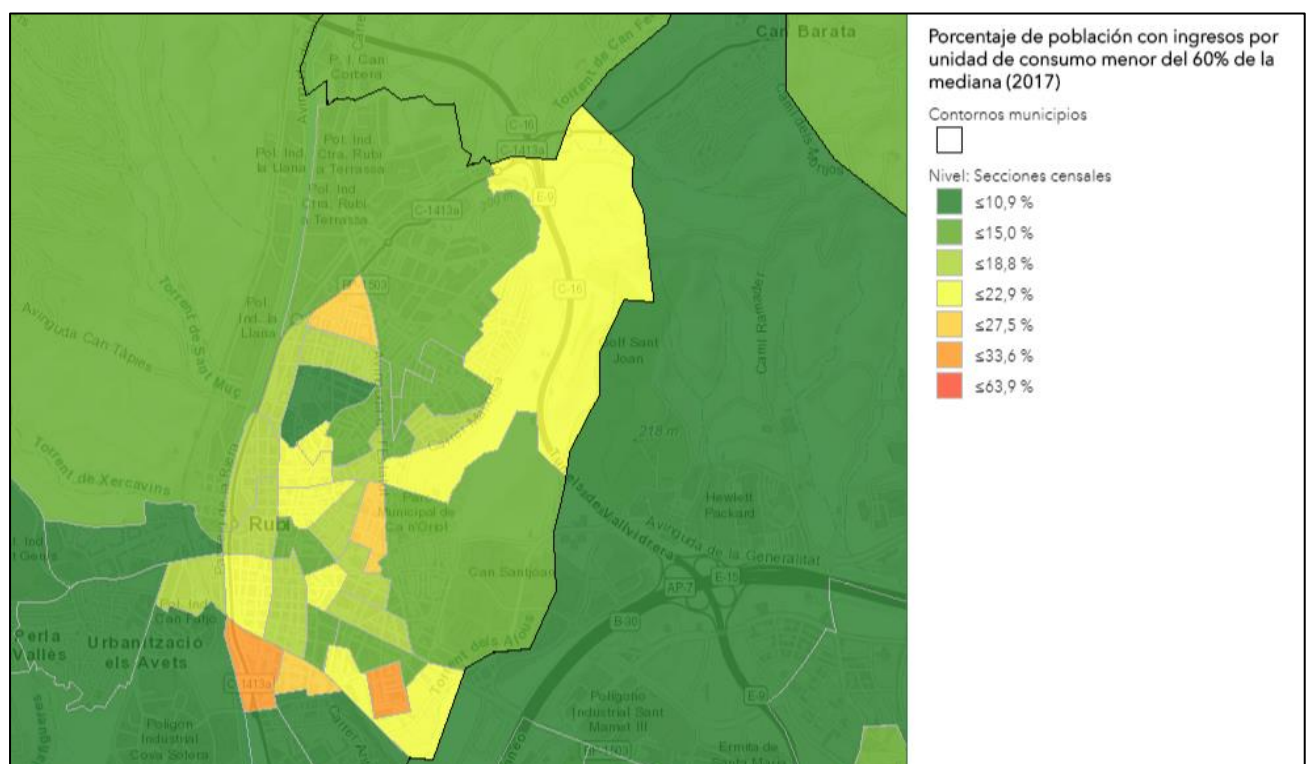
Zona Rubí	Nombre habitants	Nombre habitatges	Mitjana habitants (2,81)	Δ Nombre habitants 1996- 2019 (%)	% edificis > 45 anys	% habitatges desocupats	% habitatges buits (n=1500)	% habitatges Ocupats (n=850)	% Població estrangera 2019	% Població gent gran 2019 (14/03/19)	% taxa 85/65 anys (14/03/19)
1A - Can Fatjó	3960	1410	2,81	106	76%	9,59%	6,54	4,21	9,93	14,77	11,29
1B - Sant Jordi Parc	2218	779	2,85	734	0%	8,55%			3,93		
1C - Can Serrafossà - La Perla	1296	443	2,93	202	37%	17,81%			3,16		
1D - Can Ximelis - D4	443	144	3,08	443	78%	25,26%			4,10		
1E - Els Avets	1369	458	2,99	120	64%	13,58%			2,96		
2A - Castellnou - Can Mir	3479	1216	2,86	264	48%	22,62%	19,45	5,72	3,95	14,62	11,28
2B - Can Solà	965	341	2,83	425	43%	23,77%			4,64		
2C - Can Barceló - Vallespark	1355	446	3,04	970	23%	24,79%			6,45		
2D - Sant Muç	1905	648	2,94	1872	61%	29,75%			4,22		
3A - Can Alzamora	3445	1191	2,89	422	0%	8,43%	18,31	18,87	7,52	15,43	13,39
3B - Can Vallhonrat	696	242	2,88	109	69%	16,90%			7,66		
3C - 25 de Setembre	1949	683	2,85	106	81%	8,23%			21,08		
3D - Les Torres	4580	1551	2,95	106	73%	9,20%			27,33		
4A - Centre	11406	4245	2,69	131	57%	15,39%	11,18	15,73	16,15	17,23	18,72
4B - Plana del Castell	704	252	2,79	213	42%	13,54%			10,29		
5A - Ca n'Oriol	8105	2927	2,77	173	47%	11,39%	27,92	31,15	9,62	14,14	13,24
5B - Zona Nord	12747	4634	2,75	151	59%	10,04%			12,86		
5C - El Pinar	735	239	3,08	122	100%	16,61%			40,88		
5D - Can Rosés	986	341	2,89	177	12%	7,42%			2,79		
6A - El Progrés - Rubí 2000	5657	2015	2,81	109	72%	8,57%	16,60	24,32	16,03	17,26	12,86
6B - El Mercat	6074	2251	2,70	107	64%	9,51%			16,22		
6C - Plana de Can Bertran	3727	1294	2,88	167	51%	9,91%			19,36		
6D - Sector Z	1680	601	2,80	654	23%	8,68%			5,04		

Finalment, cal assenyalar que tots els elements que influeixen en el desenvolupament exitós de les diferents polítiques de rehabilitació requereixen tenir en compte les possibles dificultats econòmiques de les persones que viuen en els edificis puguin tenir.

En el cas de Rubí, la seva renda familiar disponible (RFD) ja s'ha analitzat en l'apartat "Població amb ingressos insuficients per accedir al mercat de l'habitatge". A més, en l'àmbit de la rehabilitació, cal tenir en compte la presència de persones o col·lectius amb especial dificultat per emprendre aquestes operacions.

Una aproximació a les zones on es poden produir més dificultats és facilitada per l'Atlas de distribución de la renta de los hogares, desenvolupat per l'INE de manera experimental.

D'aquesta manera, podeu investigar quines seccions censals tenen més presència de persones amb rendes més baixes, i així planificar els recursos que es necessitaran.



4.9.- EVOLUCIÓ I ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL. CONCLUSIONS

1.- A Rubí hi ha un total de 32.330 habitatges, dels quals 28.243 són habitatges principals, un 87%. **7.173** són habitatges unifamiliars i la resta es divideixen en un total de 1.864 d'edificis.

2.- En els darrers 5 anys, l'evolució del nombre d'habitatges total ha experimentat un creixement molt moderat del 2%, tot i que s'ha produït una disminució en el nombre d'habitatges desocupats (-9,38%), mentre que el nombre d'habitatges principals ha augmentat un 3,87%.

S'observa com el major creixement, tant en termes d'habitatge com de població, es produeix en els sectors de desenvolupament de Sant Jordi Parc i les zones de les urbanitzacions del districte 2. En la direcció oposada, trobem l'estancament de Can Rosés, Can Alzamora i Can Fatjó.

3.- Es confirma una alta densitat per llar de 2,80 persones, fenomen que ha anat augmentant en els últims anys, des de les 2,63 persones per llar registrades pel Cens de 2011.

4.- El gruix més nombrós d'immobles a Rubí es van construir al llarg de la dècada dels anys 70. Concretament un 29,07% del parc d'immobles principals -segons Cens de 2011- s'havien construït entre 1971 i 1980. El segon grup són immobles que actualment tenen menys de 30 anys, construïts a la dècada dels 90, un 21,46% del parc d'habitatges de Rubí.

5.- Les zones que presenten una major presència d'habitatges major de 45 anys són El Pinar, 25 de Setembre, Les Torres i El Progrés i Can Fatjó en la zona urbana i Can Ximelis en la zona de les urbanitzacions.

6.- Les zones amb major presència d'habitatges buits són les urbanitzacions i, en segon lloc, Can Serafossá, El Pinar i Can Vallhonrat. Les zones amb major presència d'habitatges ocupats són 25 de Setembre i El Pinar.

La presència d'habitatges ocupats ha augmentat un 239% en el període 2012-2019, de 207 a 703.

7.- Cal recordar que les dades recollides sobre l'estat del parc es deuen a un cens que va ser elaborat en 2011. És a dir, que el bon estat de diferents edificis o cases puguin haver empitjorat, especialment tot el parc de l'edifici abans de 1970, que ara té 50 anys, i que representa una quarta part del total.

Per tal de dissenyar una política de rehabilitació adequada, cal assistir no només a l'estat de l'edifici, sinó també a les condicions econòmiques o socials en què cada edifici residencial s'incardina.

En aquest sentit, la presència de taxes més elevades d'habitatge buit o ocupat, persones amb majors dificultats per abordar els processos d'inversió o amb menor capacitat d'estalvi (pensionistes), major rotació en els habitatges de lloguer per l'efecte de la immigració/emigració, majors proporcions d'habitants per habitatge... pot contribuir a una pitjor conservació dels edificis i menys interès per part dels propietaris per promoure la seva correcta conservació. Tenint en compte aquests i altres indicadors es poden planificar accions de rehabilitació diferenciades per barris.

5.- PREVISIONS DEMOGRÀFIQUES I DE NECESSITAT D'HABITATGE

Aquesta secció presenta les projeccions poblacionals²¹ previstes per a la població de Rubí en general, joves i gent gran. Les projeccions de població permeten predir el nombre de llars que s'han de formar i el nombre d'habitatges que caldrà promocionar, en les seves diferents tipologies. Per tant, la clau per fer les previsions adequades de l'habitatge depèn no només de saber quantes persones viuran al municipi, sinó també sobre el que serà la grandària mitjà de la llar.

5.1.- PROJECCIONS DE POBLACIÓ

Tal com s'ha desenvolupat en l'informe POBLACIÓ VALLÈS OCCIDENTAL 2018, elaborat per l'Observatori del Consell Comarcal, la població del Vallès Occidental augmentarà fins a 1.002.489 persones en l'horitzó de l'any 2030.

²¹ Altres projeccions de població que s'han fet en documents anteriors produeixen resultats diferents dels que s'utilitzaran en aquesta document. Per exemple, els models que determinen dimensions de població més grans, concretament 88.338 habitants per 2028, s'han utilitzat en els esborranys anteriors de memòria social.

Al 2015 l'Idescat ha presentat les dades relatives a les Projeccions de població 2013-2051, que permeten preveure els efectius, l'estructura per sexe i edat, i la previsió de distribució territorial que tindrà la població de CATALUNYA a mitjà i llarg termini. S'ofereixen resultats per al total de Catalunya en l'horitzó 2051 i, a la vegada, s'emfatitzen els resultats a curt i mitjà termini, en particular fins al 2026.

La metodologia emprada es fonamenta en el "mètode dels components" que consisteix en agregar a la darrera piràmide de població disponible el moviment demogràfic projectat. Els nascuts vius s'afegeixen a la base de la piràmide i, a totes les edats, se sumen les entrades per immigració, i es resten les defuncions i les sortides per emigració. Es tracta, doncs, d'una estimació comptable que afegeix a la població inicial, distribuïda per sexe i edat, els components projectats del creixement demogràfic, que són el saldo natural (naixements menys defuncions) i el saldo migratori, o diferència entre entrades per immigració i sortides per emigració.

Dibuixa 3 escenaris de previsió: baix, mitjà i alt com interval de valors de les variables considerades. Aquesta és la metodologia de projecció de la població que s'ha fet servir per la redacció del Pla d'Equipaments de Rubí (en elaboració) perquè dona estimacions conservadores idònies per a inversions públiques en cicles econòmics de contracció.

Si analitzem la projecció feta per la comarca del Vallès Occidental 2013-2026, s'observa que a l'escenari baix es preveu un creixement de la població del -0,53 % anual, a l'escenari mitjà un creixement del -0,02% anual i només a l'escenari alt es preveu un creixement del 0,5% anual.

La tècnica emprada és la de regressió lineal simple, per la seva facilitat de compressió. No es fa servir la definició d'escenari pessimista i optimista ja que, donat el grau d'incertesa actual, només justificarien que la previsió realitzada és la més centrada.

En aquest sentit, sembla realista i prudent en el context actual, considerar una base poblacional al voltant dels 88.500 habitants per al 2028, amb la consideració que aquesta previsió hauria de ser ajustada al finalitzar el primer sexenni de vigència del Pla.

PREVISIONS DE POBLACIÓ FINS AL 2028: BASE REFERÈNCIA 2002-2015									
ANY:	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008		
POBLACIÓ (n)	62.638	64.848	66.425	68.102	70.006	70.494	71.927		
VARIACIÓ ANUAL:		3,5%	2,4%	2,5%	2,8%	0,7%	2,0%		

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
72.987	73.591	73.979	74.484	74.468	74.353	74.536
1,5%	0,8%	0,5%	0,7%	0,0%	-0,2%	0,2%

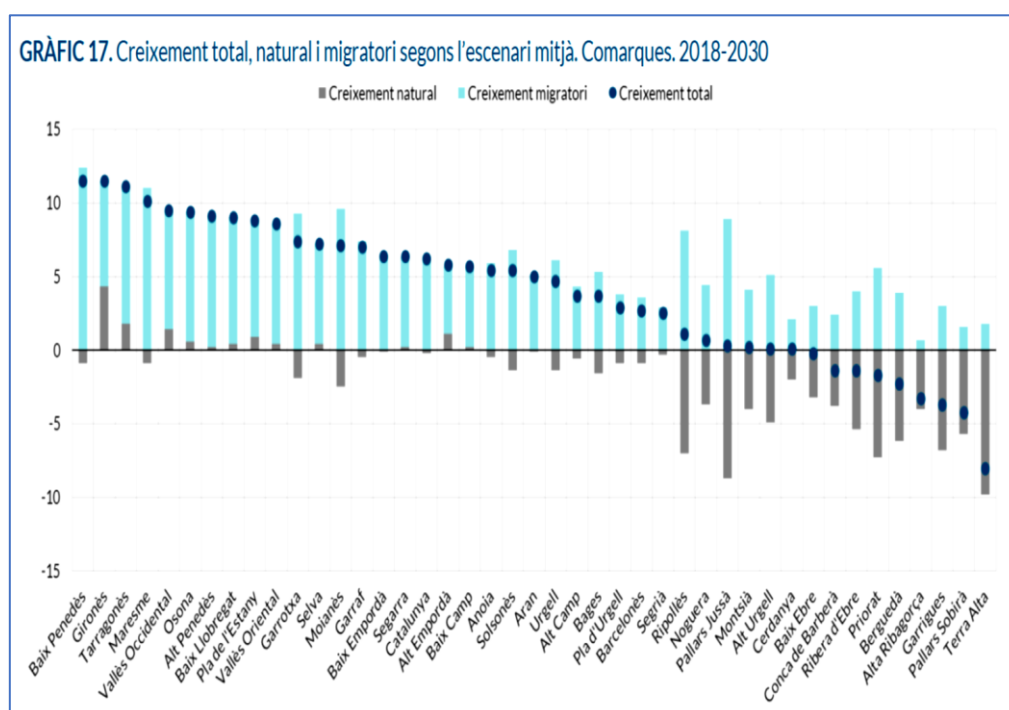
PREVISIONS DE CREIXEMENT 2016 - 2028													
ANY:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ESTIMACIÓ POBLACIÓ (n)	77.617	78.511	79.404	80.298	81.191	82.084	82.978	83.871	84.765	85.658	86.552	87.445	88.338
VARIACIÓ ANUAL:		1,2%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%

Fig. 16. PREVISIONS DE POBLACIÓ FINS AL 2028: BASE DE REFERÈNCIA 2002-2015 / Font: IDESCAT

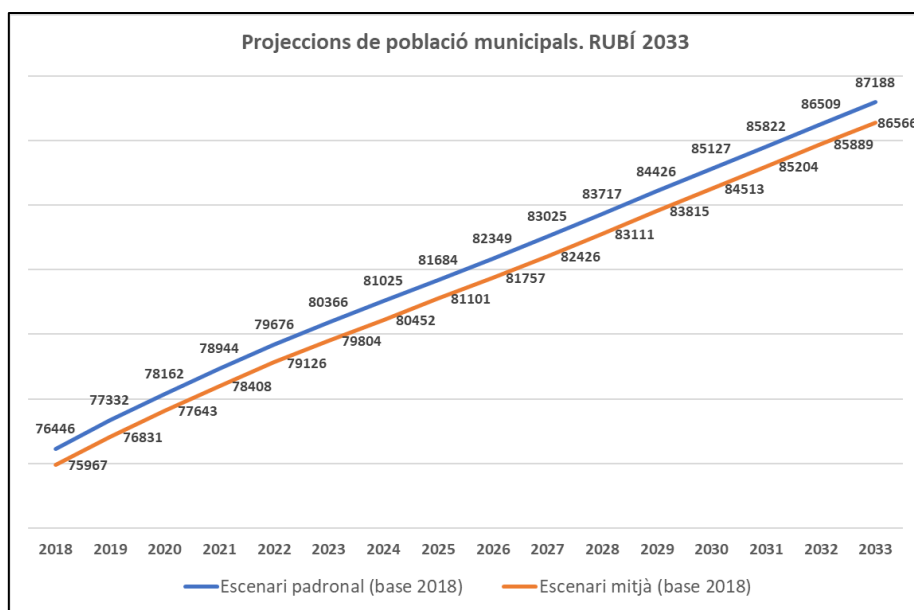
En el conjunt del període 2018-2030, la població comarcal tindrà un creixement anual mitjà de 7.250 persones, el que suposarà un creixement acumulat de 87.003 persones. El creixement de la població, del 9,5%, serà resultat del component natural (1,4%) i, sobretot, del migratori (8,1%).

L'any 2030 la població de la comarca serà més envellida: el pes de la població major de 65 anys passarà del 16,4% actual al 20,7% el 2030. Amb tot, el Vallès Occidental serà una de les comarques catalanes menys envellides. La comarca experimentarà un creixement poblacional més intens que el conjunt de Catalunya (6,2%) i se situa entre les comarques que més incrementaran la seva població.

Totes les comarques tindrien un creixement migratori positiu i, per tant, el creixement natural serà el factor que determini el creixement poblacional. El creixement natural seria positiu només en algunes comarques, les menys envellides i que han rebut migració, especialment el Gironès (4,3%), el Tarragonès (1,8%) i el Vallès Occidental (1,4%).



En el cas de **Rubí**, las Proyecciones de població municipals plantegen els següents moviments



Font: IDESCAT

Com es pot apreciar, no hi ha diferències significatives entre els 2 escenaris de projecció poblacional el mitjà i el poblacional.

- En l'escenari mitjà, la piràmide de partida és la població estimada a 1 de gener de 2018, calculada a partir de la informació del Cens de població 2011 i del moviment demogràfic 2011–2017.
- En l'escenari padronal, la piràmide de partida és la població del Padró d'habitants a 1 de gener de 2018, amb una correcció en alguns municipis de la població de 0 anys a partir de la xifra de naixements.

Pel que fa als components del creixement poblacional, el natural i el migratori, les previsions no presenten diferències significatives.

Components del creixement demogràfic projectat (base 2018).						
	Escenari padronal			Escenari mitjà		
	Creixement natural	Creixement migratori	Creixement total	Creixement natural	Creixement migratori	Creixement total
2028-2032	776	2.697	3.473	776	2.680	3.457
2023-2027	694	2.657	3.351	669	2.639	3.308
2018-2022	895	3.025	3.921	836	3.002	3.837
	2.365	8.379	10.745	2.281	8.321	10.602

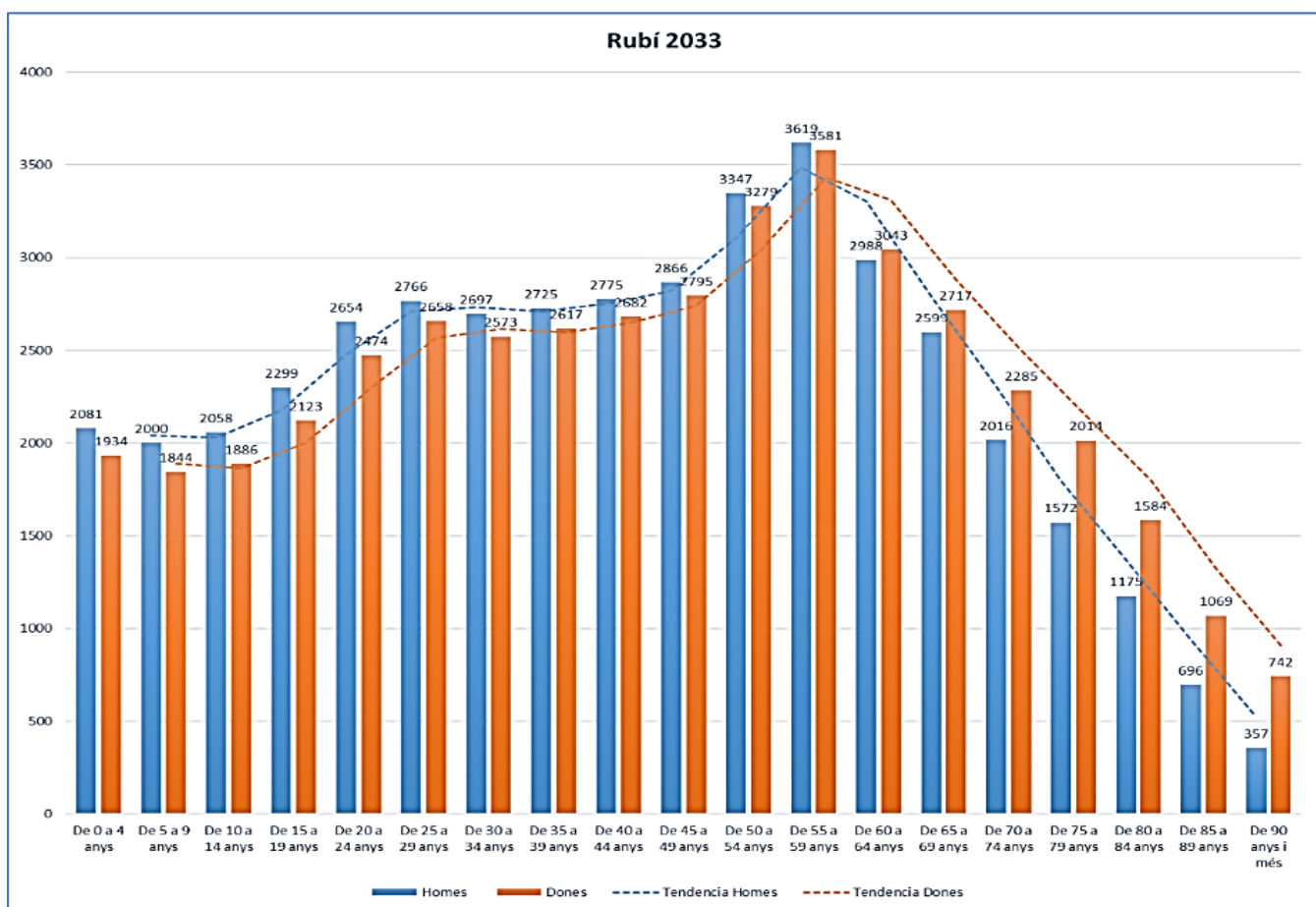
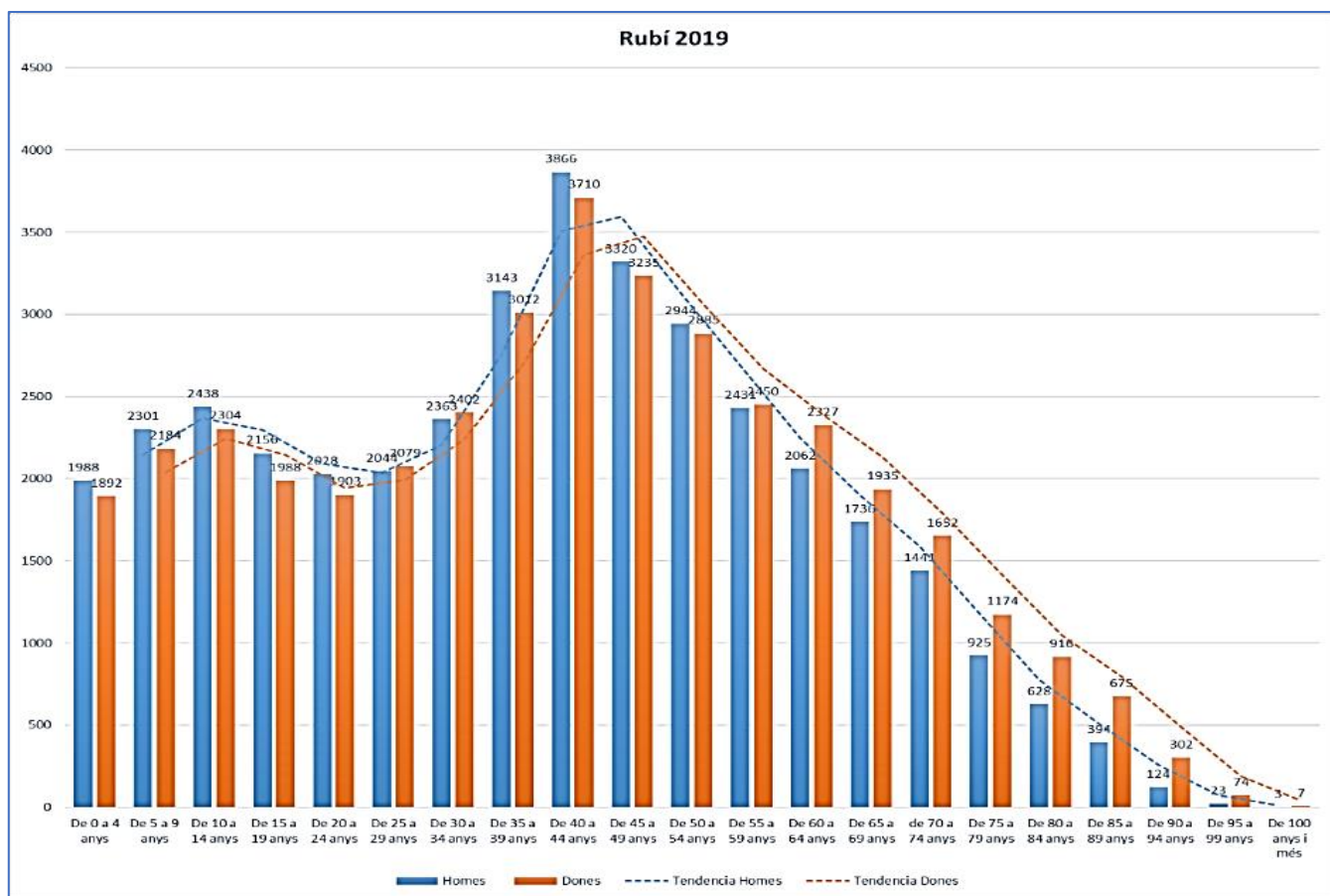
Font: IDESCAT

Per tant, i tenint en compte que Rubí està creixent per sobre de la mitjana del Vallès Occidental, triarem l'escenari poblacional per fer les projeccions dels grups d'edat. D'aquesta manera:

- La població arribarà l'any 2033 als 87.000 habitants, concretament 87.188.
- Això representa un creixement d'14,05% de la població rubinenca.
- Aquest creixement es deurà sobretot a un **creixement migratori, concretament un 78%.**

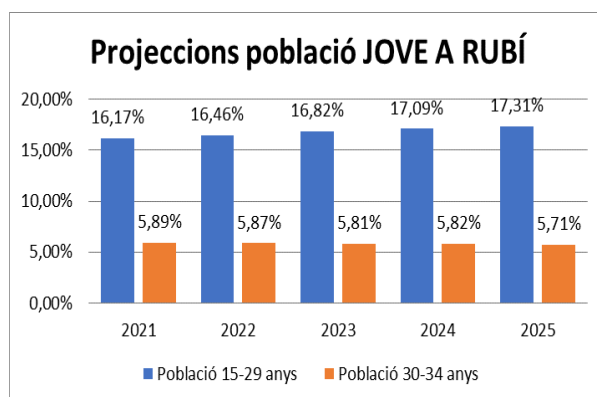
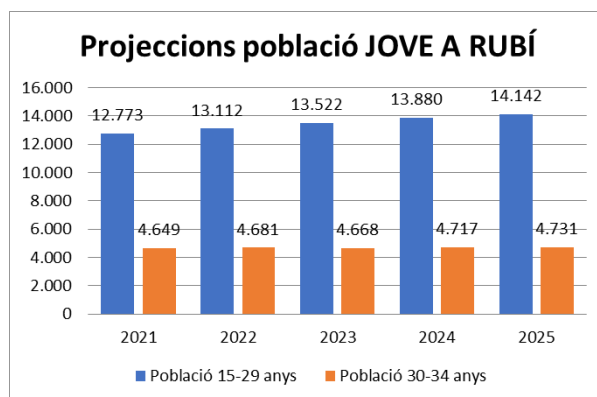
- El **creixement natural**, és a dir la diferència entre naixements i defuncions, representarà un 22% del creixement els propers anys.
- El grup poblacional que més creixerà serà el de la gent gran, major de 65 anys, que passaria del 15,6% de l'any 2018, al 21,6% l'any 2033.
- Els altres dos grans grups perdran pes en el conjunt. La població de 0 a 15 anys, passarà del 18,25% al 14,53 % l'any 2033, mentre que la població de 16 a 64 anys passarà del 66,41 al 63,87%.
- La població femenina seguirà essent lleugerament superior a la població masculina, encara que es reduirà una mica la diferència. Les dones l'any 2033 seran un 50,35% respecte al 50,48 % de l'any 2018.
- Com passa actualment les dones són més nombroses en el grup poblacional més gran de 64 anys. Mentre que en els altres dos grups els homes són més nombrosos.

Els següents gràfics proporcionen una comparació visual entre la distribució d'edat (quinquennal) d'avui i el escenari padronal de 2033. Podeu veure com es produirà un canvi del pes de la població cap a les cohorts de persones més grans.



Projeccions de població Jove i demanda

Fixant-nos en els propers anys, que seran en els quals estarà vigent el futur Pla Local de l'Habitatge, PLH, i de forma més concreta en aquells grups d'edat que més demanda en matèria d'habitatge tindran, és a dir aquells col·lectius de població jove que voldrà començar una nova etapa de vida autònoma, les projeccions serien les que mostren els següents gràfics:



Font: IDESCAT - Ajuntament de Rubí

La població jove de Rubí creixerà numèricament, segons les projeccions, al llarg dels propers anys, encara que percentualment parlant respecte al conjunt del total el grup de 15 a 29 anys creixerà poc més d'un punt percentual, per sobre del 17,3%, mentre que el grup de 30 a 34 anys veuria reduït el seu pes poc menys de 2 dècimes percentuals.

És per això que es considera prioritari fomentar l'arrelament a Rubí de les persones joves amb demanda efectiva (no potencial) de primer accés. Això planteja centrar les accions en el col·lectiu entre 25 i 34 anys, que va constituir un col·lectiu relativament estable en l'escenari projectat fins 2026:

Grup d'edat	2020	2026
Entre 25 i 29	4.123	4.628
Entre 30 i 34	4.765	4.735
TOTAL	8.888	9.363

Font: IDESCAT - Ajuntament de Rubí

Al conjunt total del col·lectiu de joves cal aplicar diversos factors de correcció:

- Un primer factor és la taxa d'emancipació general d'aquests col·lectius, que es produeix independentment de les polítiques públiques desenvolupades. Segons l'última Enquesta Contínua de Llars per a la província de Barcelona, la taxa d'emancipació de joves en el tram 25 a 34 anys és de només el 43%. El 56% restant roman a casa dels seus pares. Si apliquem aquesta previsió a Rubí obtenim 4.977 persones joves amb dificultats per establir-se fora de casa dels seus progenitors.

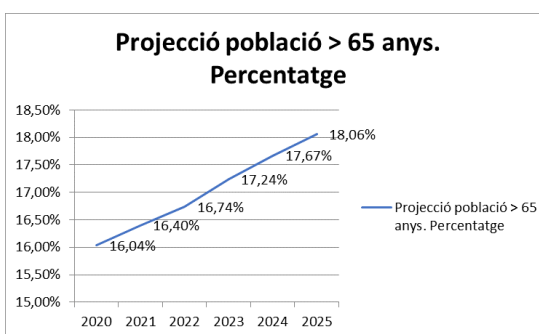
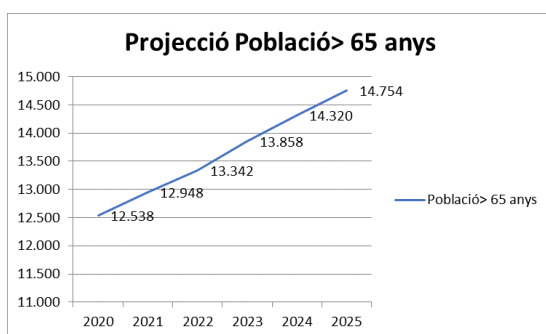
- Un segon factor és el d'atenció preferent a les persones que compleixen requisits per accedir a el Registre de sol·licitants d'habitatge protegit en les seves modalitats més assequibles, així com als programes socials d'habitatge de lloguer. Basant-nos en els ingressos declarats a l'Agència Tributària s'estableix la hipòtesi que és aplicable a aquest col·lectiu una estructura d'ingressos similar a la resta de la població adulta que tributa, per la qual cosa podem entendre que aproximadament el 43% de la població va trobar-se en aquesta circumstància, és a dir, uns ingressos nets per sota de 2.35 vegades IRSC: 2.140 persones

- Finalment, s'ha d'incorporar al càlcul la conformació d'unitats convivencials o parelles. Si establim una ràtio de 1.5 (extrapolant dades del registre de sol·licitants de la província de Barcelona) trobarem que es conformarien al voltant de 1.426 unitats de convivència joves (unipersonals o per parelles) amb necessitats d'un primer accés a un habitatge. Si apliquem els mateixos càlculs al màxim de joves en 2026, tindrem 1.503 unitats convivencials

Aquesta seria, en base a aquesta hipòtesi, la previsió de sol·licituds de demanda d'habitatge assequible en qualsevol de les seves formes: adjudicació d'un habitatge o allotjament de lloguer, compra d'habitatge de protecció pública o, si no, ajudes procedents de qualsevol dels programes de mediació en el lloguer.

Projeccions gent gran

Si observem l'evolució projectada per a la població major de 65 anys les imatges serien les següents:



Font: IDESCAT - Ajuntament de Rubí

Les gràfiques mostren com el creixement de la població més gran serà més important que el de la població jove, concretament en el conjunt de la població de Rubí el creixement serà de més de 2 punts percentuals, passant de poc més d'un 16% a més d'un 18%. Aquest fet suposaria que la cohort més gran de la població els propers anys serà més nombrosa que la cohort de 15 a 29 anys, que no passarà del 17,31% de la població, i aquesta diferència s'ampliarà progressivament.

Per l'altra banda, a efectes de analitzar la cobertura de l'habitatge, es pot utilitzar el potencial de satisfacció de la demanda vells/joves, que relaciona la població major de 75 anys i la població de joves en edat d'emancipació a mig termini (entre 15 i 24 anys). Quan el valor d'aquesta ràtio supera l'1, és a dir, quan el nombre de majors de 75 és més gran que el de joves de 15 a 24 anys, es pot esperar, si no intervenen altres factors en la dinàmica residencial, que una part del parc d'habitatge quedi buit per l'efecte de desaparició de llars per mortalitat.

El valor d'aquest potencial pel conjunt de Rubí es situa, d'acord amb la població de 2019, en 0,65 molt per sota d'1, i per 2026 serà 0,73.

Aquesta circumstància implica que, a diferència d'altres municipis, la desaparició de les llars a causa de la mort de la gent gran serà inferior a la creació de nous habitatges per part dels joves. Juntament amb l'anterior, les previsions de l'augment de la migració interna, segurament procedent de l'àrea metropolitana i de la resta de la comarca, resulten en una continuïtat en l'augment dels preus de l'habitatge.

Finalment, com a referència per estimar la distribució de l'edat previsible a les llars, ens podem guiar per la projecció corresponent de l'IDESCAT. En aquest cas, i mentre les tendències de creació d'habitatge de 5 o més persones poden ser superiors al que s'esperava, sembla que l'augment de les llars més petites es pot consolidar, així com un envelliment progressiu de la gent que hi viu.

Finalment, destacar que en totes les projeccions de llars s'evidencia una tendència en la qual la majoria de les llars unipersonals (55,41%) i de dues persones (53,41%) seran habitats per persones majors de 60 anys, el que exigirà solucions adaptades a les necessitats d'aquest col·lectiu

Projeccions de llars. Escenari Baix. Població per grups d'edat i nombre de persones a la llar. Total. (base 2016)						
Vallès Occidental. 2026						
Edat	1	2	3	4	5	TOTAL
De 0 a 19 anys	0,12%	3,05%	21,15%	34,81%	38,16%	20,80%
De 20 a 39 anys	20,26%	20,89%	24,31%	21,13%	22,51%	22,01%
De 40 a 59 anys	24,21%	22,65%	35,11%	36,93%	28,39%	30,89%
De 60 a 79 anys	36,26%	43,49%	16,66%	5,73%	7,89%	20,72%
De 80 anys i més	19,16%	9,92%	2,77%	1,40%	3,05%	5,58%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

5.2.- PROJECCIONS DE LLARS

Les previsions de Rubí, basades en els censos de població i habitatge, reflecteixen una tendència de disminució de l'ocupació mitjana de les llars.

2011 2,63 2001 2,90 1996 3,10 1991 3,30

Segons el Cens 2011 de Població i Habitatge, la grandària mitjana de les llars en Rubí va ser la següent:

Nombre de habitatges principals per grandària del llar – 2011						
	1	2	3	4	5 i més	Total
Llars	5.819	8.675	6.465	5.280	1.875	28.114

Segons IDESCAT, que no fa projeccions poblacionals per municipis, sinó per comarques, en el futur la grandària mitjana de les llars del Vallés Occidental continuarà disminuint. Aquest fet depèn de diverses hipòtesis, diferenciades respecte a la tendència de creixement de les llars d' 1 o 2 persones. Si la població continua envellint i les famílies tenen menys fills, s'estima que les llars seran més petites.

- La hipòtesi mitjana recull les tendències observades en els darrers tres censos, que es caracteritzen, a grans trets, per un augment en les propensions a residir en llars constituïdes per una o dues persones, una estabilitat relativa a les llars de tres membres i una reducció significativa de les propensions de les llars de major grandària (les de quatre i més membres).
- La hipòtesi baixa considera que la propensió de la població a viure en llars d'una o dues persones serà menor que en la hipòtesi mitjana. Per tant, la grandària mitjana de la llar serà major i el nombre total de llars inferior que en la hipòtesi mitjana.
- La hipòtesi alta, en contraposició, preveu una predisposició més gran de la població a viure en llars unipersonals i bipersonals, en detriment de les llars de major grandària. Per tant, i en relació amb la hipòtesi de referència, la grandària mitjana de la llar serà inferior i, consegüentment, la xifra de llars projectada serà major que en la hipòtesi Mitjana

Definida per aquestes hipòtesis, l'Idescat desenvolupa quatre escenaris d'evolució, tenint en compte una evolució de la població en un escenari mitjà.

Els tres primers escenaris (baix, mitjà i alt) combinen les tres hipòtesis de propensions amb la població derivada de l'escenari mitjà de la projecció vigent de població de Catalunya. El quart escenari (variant població alta) combina la hipòtesi mitjana de propensions amb l'escenari alt de població.

- Escenari baix: Propensions baixes i població mitjana.
- Escenari mitjà: Propensions mitjanes i població mitjana.
- Escenari alt: Propensions altes i població mitjana.
- Escenari variant població alta: Propensions mitjanes i població alta.

Projeccions de llars. Grandària mitjana de les llars. Per escenari d'evolució (base 2016) Vallès Occidental				
	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt	Escenari variant alta de població
2026	2,56	2,48	2,4	2,49
2025	2,57	2,49	2,42	2,5
2024	2,57	2,51	2,44	2,51
2023	2,58	2,52	2,46	2,52
2022	2,58	2,53	2,47	2,53
2021	2,59	2,54	2,49	2,54
2020	2,6	2,55	2,51	2,55
2019	2,6	2,56	2,52	2,56
2018	2,6	2,57	2,54	2,57
2017	2,61	2,58	2,56	2,58
2016	2,62	2,59	2,57	2,59

Font: Idescat. Projeccions de llars.

Nota: Les dades es presenten segons la distribució territorial actualment vigent, que són les 41 comarques i Aran (d'acord amb la Llei 4/2015, de creació de la comarca del Moianès, que també modifica territorialment les comarques del Bages, Osona i el Vallès Oriental, i d'acord amb la Llei 1/2015, del règim especial d'Aran).

És a dir, s'espera una grandària mitjana de la llar entre 2,4 i 2,56 persones per 2026, un moment temporal que coincideix amb l'últim any d'aquest diagnòstic.

Per trobar una tendència semblant en el municipi, s'ha considerat l'anàlisi que es fa en la Memòria Social del projecte POUM, que tenia l'objectiu de predir l'evolució del tamany mitjà de la llar, comparant la seva ocupació entre 2006 i 2015, amb els resultats següents:

Evolució població per ocupació de vivendes										
Font UMI										
Persones per vivenda	DADES 31/12/2006				DADES 31/12/2015				Variació	Variació
	VIVENDES		PERSONES		VIVENDES		PERSONES		VIVENDES	PERSONES
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	%	%
> 5	1.079	4,4%	7.865	11,1%	1.031	3,8%	7.353	9,7%	-0,6%	-1,4%
5	1.345	5,4%	6.725	9,5%	1.461	5,3%	7.305	9,7%	-0,1%	0,1%
4	4.888	19,7%	19.552	27,7%	5.244	19,2%	20.976	27,8%	-0,6%	0,1%
3	5.955	24,0%	17.865	25,3%	6.349	23,2%	19.047	25,2%	-0,8%	-0,1%
2	7.030	28,4%	14.060	19,9%	7.536	27,6%	15.072	20,0%	-0,8%	0,0%
1	4.476	18,1%	4.476	6,3%	5.719	20,9%	5.719	7,6%	2,9%	1,2%
SUMES	24.773	100,0%	70.543	100,0%	27.340	100,0%	75.472	100,0%	0,0%	0,0%

Fig. 18. EVOLUCIÓ POBLACIÓ PER OCUPACIÓ DE VIVENDES / Font: UMI. Ajuntament de Rubí.

Es pot observar un creixement important de les llars unipersonals i la consolidació del 20% de persones que viuen en parella (bipersonals) formant nucli familiar o no, així com la reducció del nombre d'habitatges a on conviuen més de 5 persones. A les efectes d'aquest projecte POUM, finalment no aprovat, "el dimensionament i característiques dels habitatges previstos haurà d'adaptar-se a aquests canvis".

No obstant això, les dades analitzades a nivell municipal mostren una mitjana de 2,84 persones per habitatge principal en 2006 i 2,76 en 2015, en tot cas superior a la 2,63 establerta pel cens de 2011.

Aquesta premissa és més propera a la que preveu l'IDESCAT en el seu baix escenari, en el qual s'estima que hi haurà un augment de les llars formades per una o dues persones, però es manté l'estabilitat respecte a les llars intermèdies (3 o 4 membres) i una menor reducció de les llars més grans.

Projeccions de llars. Escenari baix. Llars segons el nombre de persones i la grandària mitjana de la llar (base 2016) Vallès Occidental							
	1 persona	2 persones	3 persones	4 persones	5 persones i més	Total llars	Nombre mitjà de persones
2026	79.705	109.094	81.749	64.636	19.285	354.469	2,56
2025	78.802	108.340	81.280	64.886	19.410	352.718	2,57
2024	77.880	107.513	80.812	65.152	19.547	350.904	2,57
2023	77.042	106.799	80.333	65.374	19.683	349.231	2,58
2022	76.381	106.183	79.832	65.543	19.824	347.763	2,58
2021	75.780	105.630	79.341	65.701	19.978	346.430	2,59
2020	74.998	105.123	78.911	65.880	20.143	345.055	2,6
2019	74.544	104.637	78.467	66.049	20.327	344.024	2,6
2018	74.015	104.245	78.113	66.250	20.531	343.154	2,6
2017	73.428	103.976	77.835	66.481	20.757	342.477	2,61
2016	72.904	103.981	77.648	66.734	21.007	342.274	2,62
Font: Idescat. Projeccions de llars. Nota: Les dades es presenten segons la distribució territorial actualment vigent, que són les 41 comarques i Aran (d'acord amb la Llei 4/2015, de creació de la comarca del Moianès, que també modifica territorialment les comarques del Bages, Osona i el Vallès Oriental, i d'acord amb la Llei 1/2015, del règim especial d'Aran).							

Si extrapolem aquesta hipòtesi a Rubí, segons les dades del Cens de 2011, trobaríem la següent projecció de llars:

Nombre de habitatges principals per grandària del llar – 2011 (2.63 persones per llar)						
	1	2	3	4	5 i més	
Llars	5.819	8.675	6.465	5.280	1.875	28.114
%	20,70%	30,86%	23,00%	18,78%	6,67%	73.979 habs.
Nombre de habitatges principals, aplicant projecció Vallès Occidental 2026 (2.56 persones per llar)						
	1	2	3	4	5 i més	Total
Llars	7.186	9.836	7.345	5.812	1.756	31.936
%	22.5%	30.8%	23%	18.2%	5.5%	81.757 habs.

És a dir, segons aquesta hipòtesi a partir de l'evolució de la mida de les llars previstes pel Vallès Occidental, a Rubí es crearà un saldo net de 3.693 llars des de les 28.243 que existeixen actualment.

No obstant això, pel que fa al nombre de persones per llar, la realitat a Rubí es troba molt lluny en comparació amb qualsevol dels escenaris previstos.

Com ja sabem, lluny de disminuir com les projeccions suggereixen, el nombre mitjà de persones per habitatge principal en Rubí ha anat augmentant fins a l'actualitat, amb una mitjana de 2,8 persones per llar.

Zona Rubí	Nombre habitants	Nombre habitatges	Mitjana habitants/llar
1A - Can Fatjó	3960	1410	2,81
1B - Sant Jordi Parc	2218	779	2,85
1C - Can Serrafossà - La Perla	1296	443	2,93
1D - Can Ximelis - D4	443	144	3,08
1E - Els Avets	1369	458	2,99
2A - Castellnou - Can Mir	3479	1216	2,86
2B - Can Solà	965	341	2,83
2C - Can Barceló - Vallespark	1355	446	3,04
2D - Sant Muç	1905	648	2,94
3A - Ca n'Alzamora	3445	1191	2,89
3B - Can Vallhonrat	696	242	2,88
3C - 25 de Setembre	1949	683	2,85
3D - Les Torres	4580	1551	2,95
4A - Centre	11406	4245	2,69
4B - Plana del Castell	704	252	2,79
5A - Ca n'Oriol	8105	2927	2,77
5B - Zona Nord	12747	4634	2,75
5C - El Pinar	735	239	3,08
5D - Can Rosés	986	341	2,89
6A - El Progrés - Rubí 2000	5657	2015	2,81
6B - El Mercat	6074	2251	2,70
6C - Plana de Can Bertran	3727	1294	2,88
6D - Sector Z	1680	601	2,80
TOTAL	79.481	28.243	2.81

Font: Ajuntament de Rubí

L'explicació d'aquesta discrepància es pot trobar en tres causes:

1. La presència d'hàbitats buits, aproximadament 1.500, que impedeixen la creació de noves habitatges principals.
2. Les dificultats d'accés a l'habitatge.
3. Els augments en els creixements poblacionals, més alts del que esperaven les projeccions.

1.- El cas de la presència d'habitatges buits és senzill. Si els habitatges que estan buits estaven habitats, hi hauria 29.743 llars i 2,67 persones a cada llar. La previsió de 2,56 persones per habitatge pel 2026 seria molt més factible.

2.- Pel que fa a les dificultats d'accés a l'habitatge, es poden veure les tendències actuals analitzant els resultats de la "Encuesta Continua de Hogares (ECH)" de l'INE, publicat a l'abril 2020. Mostra que el nombre de persones per llar no està disminuint en els últims anys (període 2015-2019).

Segons l'enquesta, i malgrat el nombre de llars augmenten un 3% (de 2.168.500 a 2.225.700), el nombre de persones per llar roman en 2,48.

Població 2019	Grandària llar 2019	Població 2015	Grandària llar 2015
5.514.000	2,48	5.375.900	2,48

A més, hi ha un fort augment de les llars on viuen més de 6 persones.

Nombre de llars per províncies (Barcelona) segons els seus membres i tamany de la llar

	2019	2015	2015-2019
Total	2.225,70	2.168,50	3%
1 persona	585,9	541,6	8%
2 persones	698,5	690,5	1%
3 persones	447,0	447,8	0%
4 persones	364,7	367,3	-1%
5 persones	77,3	95,4	-19%
6 persones	34,6	20,1	72%
7 persones	10,1	4,0	153%
8 persones o mes	7,7	1,8	328%

Font: EHC 2019

Hi ha un creixement de les llars més petites, un manteniment dels habitatges de 3 i 4 persones i un fort augment dels habitatges ocupats per 6, 7 i 8 persones.

Per tipus de famílies, hi ha una caiguda de la modalitat familiar gran tradicional (parella i 3 nens) i de l'augment de parelles amb nens que viuen junts a la llar (3 o més, que no han de ser comuns), així com els models de convivència de dos o més nuclis familiars.

2015-2019	Total (tamaño del hogar)	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas o más
Total (tipo de hogar)	3%	8%	1%	0%	-1%	-19%	72%	155%	337%
Hogar unipersonal	8%	8%							
Hogar monoparental	-4%		2%	-9%	-16%	-36%			
Pareja sin hijos que convivan en el hogar	4%		4%						
Pareja con hijos que convivan en el hogar: Total	1%			1%	-1%	-18%	121%	229%	166%
Pareja con hijos que convivan en el hogar: 1 hijo	1%			1%					
Pareja con hijos que convivan en el hogar: 2 hijos	-1%				-1%				
Pareja con hijos que convivan en el hogar: 3 o más	7%					-18%	121%	229%	166%
Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar	14%			-2%	12%	-2%	179%	171%	
Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí	-11%		-23%	29%	-20%				
Dos o más núcleos familiares	12%				-5%	-47%	18%	73%	502%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'EHC 2019

A més, si ens fixem en grups d'edat, l'evolució entre 2015-2019 ens mostra alguns dels problemes que s'estan produint en la creació de noves llars.

	2019 Barcelona			2015-2019 Barcelona		
	Personas que conviven en pareja y con algún hijo	Personas que no conviven en pareja pero forman núcleo con algún hijo	Hijos/Hijas con su padre y/o su madre	Personas que conviven en pareja y con algún hijo	Personas que no conviven en pareja pero forman núcleo con algún hijo	Hijos/Hijas con su padre y/o su madre
Total (edad)	1.581,4	269,3	1.682,7	2%	-1%	2%
Menos de 15 años	--	--	855,9			0%
De 15 a 24 años	4,4	0,6	487,8	-39%	-75%	12%
De 25 a 34 años	136,6	11,9	193,7	-17%	-32%	0%
De 35 a 44 años	504,4	56,2	72,9	-5%	-3%	-22%
De 45 a 54 años	522,0	77,9	44,6	8%	7%	-14%
De 55 a 64 años	276,9	54,6	21,2	21%	23%	33%
65 años o más	137,0	68,1	6,5	-2%	-11%	103%

Es pot veure com en la situació de “Hijos/Hijas con su padre y/o madre” grups d'entre 15 i 24 i 25 a 34 augments (+ 12%) o es manté inalterada (0%), respectivament, mantenint la seva presència a la habitatge familiar i retardant el temps d'emancipació. En el cas de joves d'entre 25 i 34 anys, el 56% romanen en aquesta situació.

Aquest increment de llars més grans també es produeix en Rubí. Si mirem l'evolució de l'últim període de cinc anys 2015-2019, no es compleixen les projeccions que preveu una disminució de les llars a partir de 5 persones. S'ha de destacar que són les llars amb més persones empadronades les que més han crescut percentualment.

Habitants x habitatge	Diferència 2015-2019
0	-9,38%
1	6,25%
2	5,09%
3	-2,73%
4	-1,26%
5	20,74%
6	22,00%
7	34,84%
≥8	22,86%

Aquesta tendència vol dir que, com s'ha vist més amunt, el nombre de persones per llar ha crescut en els últims 3 anys, i que les previsions de 2,56 persones per llar per 2026 (segons IDESCAT) estan encara molt lluny.

3.- I com a últim element, resta analitzar els augments produïts en els creixements poblacionals, més alts del que esperaven les projeccions.

En aquest sentit, es troba que les tendències poblacionals en què es van calcular les llars (base 2016) s'han acostat més a l'escenari baix de l'evolució poblacional que a l'escenari mitjà, que és el que s'utilitza per a les previsions de creació de llars per 2026. La població creix més del que s'esperava, i es creen llars amb més gent²².

En el cas del Vallés Occidental, l'IDECAT calcula la grandària mitjana de la llar a partir d'una població a 2026 de 905.863 persones, quan les noves previsions (base 2018) estableixen 973.901 en un escenari mitjà, i això representa una variació més que significativa.

És per això que, mantenint la tendència de la creació de la llar (baixa propensió), el nombre de persones per habitatge és significativament més alt. Seguint l'exemple d'adaptació a Rubí de l'evolució de les habitatges principals (354.469) segons les projeccions realitzades per al Vallés Occidental, amb xifres de població segons base 2018 (973.901), hi ha un augment en el nombre de persones per llar, fins a 2,75, una situació més propera a la realitat.

²² La introducció de la projecció de població basada en 2018 ha significat que el PTSH rebaixi les previsions de creació de llars per a Catalunya en un 5,2%.

Nombre de persones per habitatge habitual, segons dades municipals 2015 (2.76 persones de mitjana per llar)						
	1	2	3	4	5 i més	Total
Llars	5.719	7.536	6.349	5.244	2.492	27.340
%	20.9%	27.6%	23.2%	19.2%	8.8%	75.472 persones
Nombre de persones per llar principal - projecció del Vallés Occidental 2026 (2.76 persones de mitjana per llar)						
	1	2	3	4	5 i més	Total
Llars	6.689	9.157	6838	5.411	1.635	29.729
%	22.5%	30.8%	23%	18.2%	5.5%	81.757 persones

És a dir, a partir de les projeccions poblacionals previstes, si tenim una presència d'habitatges principals ja constituïts de 28.243 en el moment actual, es preveu la creació neta de 1.486 llars principals fins a l'any 2026, que suposa la necessitat d'un increment del 5.3% en el nombre d'habitatges principals, a raó d'un 0,9% anual.

S'observa que la projecció realitzada (adaptades des de estadístiques comarcals) permet una evolució més suavitzada del nombre de persones que efectivament estaran en cada llar, des dels 2,8 persones actuals fins a les 2,75 a l'horitzó de l'any 2026.

Per tant, aquesta desacceleració en la creació de noves llars i la presència de llars més grans té en compte les circumstàncies discutides al llarg d'aquesta secció:

- La presència d'habitatges buits dificulta la creació de llars noves, reduint la oferta disponible d'habitatges principals.
- Les dificultats d'accés al mercat obliguen els joves a l'edat de l'emancipació a mantenir la seva presència a la llar familiar. D'altra banda, els nuclis familiars que podrien viure en el seu habitatge es veuen obligats a compartir espais amb altres persones o famílies.
- El major creixement de la població, basat principalment en el creixement migratori més elevat, suposa un major nombre de persones per llar.

5.3.- PREVISIONS DEMOGRÀFIQUES I DE NECESSITAT D'HABITATGE. CONCLUSIONS

1.- La població arribarà l'any 2033 als 87.188 habitants, segons IDESCAT. Això representa un creixement d'14,05% de la població rubinenca i es deurà sobretot a un creixement migratori, concretament un 78%.

Aquest escenari no té en compte la crisi econòmica actual, i com pot afectar les persones que migren a causa de la falta de treball.

2.- El grup poblacional que més creixerà serà el de la gent gran, major de 65 anys, que passaria del 15,6% de l'any 2018, al 21,6% l'any 2033. L'envelliment poblacional, especialment a partir de l'edat de 75 anys, serà un fenomen amb la prominència de les dones.

3.- Fixant-nos en els propers anys, que seran en els quals estarà vigent el futur Pla Local de l'Habitatge, PLH, La població jove de Rubí creixerà numèricament. Al conjunt del total el grup de 15 a 29 anys creixerà poc més d'un punt percentual, mentre que el grup de 30 a 34 anys veuria reduït el seu pes poc menys de 2 dècimes percentuals.

El creixement de la població més gran serà més important que el de la població jove, concretament en el conjunt de la població de Rubí el creixement serà de més de 2 punts percentuals, passant de poc més d'un 16% a més d'un 18%.

4.- A diferència d'altres municipis, la desaparició de les llars a causa de la mort de la gent gran serà inferior a la creació de nous habitatges per part dels joves. Juntament amb l'anterior, les previsions de l'augment de la migració interna, segurament procedent de l'àrea metropolitana i de la resta de la comarca, resulten en una continuïtat en l'augment dels preus de l'habitatge.

5.- Des de l'any 2015 el nombre mitjà de persones per habitatge principal en Rubí, lluny de disminuir com les projeccions de població, ha anat augmentant fins a una mitjana de 2,8 persones per llar en l'actualitat.

El causes es troben principalment en el retard en l'edat de l'emancipació dels joves i en l'augment de les famílies compartint habitatge amb altres nuclis familiars.

6.- OBJETIU DE SOLIDARITAT URBANA

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, PTSH, preveu per Rubí, com a **àrea de demanda residencial forta i acreditada**, el compliment de l'objectiu de solidaritat urbana, segons la Llei pel Dret a l'Habitatge, LDH, que defineix l'objectiu en el seu article 73

Objectiu de solidaritat urbana

1. Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament.
2. El creixement del nombre d'habitatges que estableix l'apartat 1 obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició no pot ésser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

A l'efecte d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana, i incrementar el parc destinat a polítiques socials, l'article 74 LDH relaciona les que poden integrar-se en tal condició:

Definició d'habitatges destinats a polítiques socials

Als efectes del que estableix l'article 73, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Com s'ha assenyalat, es pot activar una sèrie de programes d'habitatge social per a la consecució de l'objectiu solidari urbà, de manera que no només la promoció d'habitatges nous, sinó també altres polítiques públiques són importants com la mobilització d'habitatges buits cap a un lloguer assequible, l'incorporació d'habitatges a la borsa de lloguer, la mediació per la conclusió de contractes de lloguer en base a l'índex de preus de referència, l'adquisició d'habitatges en el mercat privat...

Aquestes diferents línies d'acció es distribueixen en el PTSH de manera planificada:

Taula 6.2.2.3 Projeccions de distribució d'habitatges destinats a polítiques socials segons tipus d'habitatge en les àrees de demanda forta i acreditada d'acord al conjunt d'actuacions previstes en l'horitzó del Pla territorial sectorial d'habitatge			
Nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada durant el Pla	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total d'habitatges principals
Habitatges amb protecció oficial de lloguer (promoció pública i privada)	50.000	12,4%	1,86%
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	27.500	6,8%	1,02%
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	6.500	1,6%	0,24%
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, index de referència, etc.)	33.500	8,3%	1,25%
Adquisició d'habitatges en el parc existent	7.500	1,9%	0,28%
Habitatge amb protecció oficial de compravenda i de tinençes intermèdies	115.000	28,4%	4,28%
Total habitatges	240.000	59,3%	8,94%
Total projeccions habitatges existents destinats a polítiques socials al final del Pla	164.416	40,7%	6,13%
Projeccions del total d'habitatges destinats a polítiques socials a final del Pla	404.416 (1)	100%	15,00%

En base a això, el PTSH preveu per Rubí els següents objectius:

Quinquenni	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el quinquenni	Objectiu de solidaritat urbana
Situació de partida	27.818	1.397		5%
1	28.737 (+919) (Δ 3.3%)	1.338 (-59)	951	8%
2026				
2	30.115 (+1.378) (Δ 4.8%)	1.264 (-74)	1.327 (+376)	11.8%
3	31.853 (+1.738) (Δ 5.7%)	1.190 (-74)	1.311 (-16)	15%

Pel que fa a la situació de partida, actualment Rubí compta amb un parc de 28.243 habitatges principals i 1.077 habitatges destinats a polítiques socials, el que representa un 3.8% respecte a l'objectiu de solidaritat urbana.

El desglossament de el parc actual d'habitatges destinats a polítiques socials és el següent:

Titularitat	PROPIETARI	HABITATGES
PÚBLIC	HABITATGES MUNICIPALS	60
PÚBLIC	PROURSA	92
PÚBLIC	INCASÒL	134
PÚBLIC	AHC	13
PÚBLIC	IMPSÒL	31
PRIVAT	HABITATGES LLOGUER SOCIAL ENTITATS FINANCERES (gestiona Generalitat)	225
PRIVAT	HABITATGES BORSA DE MEDIACIÓ LLOGUER SOCIAL	53
PRIVAT	HABITATGES LLOGUER "60/40"	8
PRIVAT	Altres promocions HPO	461
TOTAL		1.077

Si tenim en compte que el PTSH no només estableix un 15% d'habitatges destinats a polítiques socials, sinó que a més determina que el 5,8% de les mateixes ha de ser en lloguer, ens trobem

que a la fi de el període de 20 anys Rubí hauria haver assolit l'objectiu de l'15% amb una distribució per programes semblant a la següent:

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

Font: Elaboració pròpia a partir de la Taula 6.2.2.3 del PTSH: Projeccions de distribució d'habitatges destinats a polítiques socials segons tipus d'habitatge en les àrees de demanda residencial forta i acreditada

En el cas del Rubí, els càlculs han estat escollits sobre la base d'un escenari estimat inicialment pel text refós del POUM 2018, document que no ha estat aprovat, i que preveu un màxim de 2.196 habitatges protegits i 208 allotjaments dotacionals. Aquestes xifres variaran amb el desenvolupament d'un nou POUM i el corresponent pla especial que defineixi el nombre màxim i la ubicació dels allotjaments dotacionals.

Independentment del nombre definitiu d'habitatges o allotjaments, el PTSH ofereix diverses opcions a més de construir habitatges. Pel que fa a la resta de programes, i amb la finalitat d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana del 15%, s'indica la necessitat de fer un esforç significatiu en la intervenció sobre el parc d'habitatge buit, establint la seva ocupació efectiva cap a un lloguer assequible.

Igualment, el PTSH dirigeix les administracions públiques per mantenir una interlocució amb els titulars de les grans tenidors, amb la finalitat d'arribar a acords que permetin la transferència d'habitatge als programes públics de mediació en el mercat del lloguer, així com l'adquisició o compra d'habitatges directament en el mercat o mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte disponibles.

7.- QUADRE RESUM DE NECESSITATS D'HABITATGE

Com a resultat de la detecció dels diferents grups relacionats en l'apartat 3 - COL·LECTIUS AMB ESPECIAL NECESSITAT D'HABITATGE, es planteja en aquesta secció una taula de resum amb els 5 grups d'atenció preferent en el present PLH.

Per a cada grup hi ha inicialment 7 mesures, que es proposen com itineraris a desenvolupar pel Pla d'acció. La gestió de la Borsa de Lloguer actua com un eix central d'atenció a la demanda, durant el temps necessari per desenvolupar les promocions d'habitatge protegit i allotjaments dotacionals. Els ajuts al lloguer s'activen de manera subsidiària quan no hi ha habitatge disponible en cap dels programes.

És probable que una part de la gent que aquí es consideri com a demanda amb dificultats per accedir al mercat lliure acabarà comprant o llogant una habitatge no assequible, sense necessitat d'ajut públic. Per exemple, unitats de convivència com les que estan constituint persones d'edats compreses entre els 30 i els 34 anys, en què els seus dos membres treballen, tindran una millor oportunitat de formar una nova llar.

També es probable que les llars que reben ajudes de lloguer són susceptibles de seguir pagant el lloguer, encara que l'ajuda disminueixi o no compleixi algun dels requisits de l'última convocatòria i no hi accedeixi.

No obstant això, es considera apropiat incloure aquests grups per tal de seguir la seva evolució, així com per avaluar la seva grandària en tot moment. D'aquesta manera, a l'acudir als serveis municipals de l'habitatge es poden detectar tendències de creixement o disminució dels processos d'exclusió residencial.

Finalment, es preveu generar més de 900 habitatges per satisfer les necessitats de demanda dels col·lectius, un objectiu coherent amb les previsions establertes pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge en els primers cinc anys des de la seva entrada en vigor.

Els 5 grups d'atenció preferent són:

1.- Població jove.

Es tracta de fer un important esforç per promocionar la permanència en Rubí de la població jove, sobre tot entre els 30 i els 34 anys que tendeix a buscar habitatge en altres localitats de la comarca davant l'escassetat d'habitatge assequible, especialment per al lloguer.

Amb aquesta finalitat, es planteja influir en la mobilització de l'habitatge buit, el desenvolupament d'allotjaments dotacionals i habitatges de protecció pública per al lloguer, així com la possibilitat de desenvolupar programes d'ajuda específics per a l'accés a l'habitatge de lloguer. Es considera més apropiat guiar els allotjaments dotacionals al grup més jove, per facilitar un primer accés a l'habitatge.

Com en les consideracions fetes pel que fa a l'objectiu de la solidaritat urbana, cal assenyalar que aquestes xifres (habitatge de protecció pública i allotjaments dotacionals) variaran amb el desenvolupament d'un nou POUM i el corresponent pla especial que defineixi el nombre màxim i la ubicació dels allotjaments dotacionals.²³

²³ En relació al potencial d'HPP segons planejament vigent, hi ha dos sectors (IPAGSA i Cremalleres Rubí) que si es desenvolupen hauran de reserva el 30% de sostre residencial per HPP. Això significa el desenvolupament de 129 habitatges protegits. Els altres

2.- Risc o situació d'exclusió residencial.

Inclou dos grups que s'han analitzat per separat abans:

- D'una banda, les persones que són perceptors de prestacions d'urgència perquè estan en risc de perdre la seva llar habitual. D'acord amb les dades aportades pels Serveis Socials, aquest grup està experimentant un creixement significatiu en els últims anys, i s'espera que augmenti en el context actual. Es preveu un creixement del 50% en unitats familiars que sol·liciten aquest tipus de beneficis, continuant la tendència que s'ha produït entre el 2018 i el 2019, fins a 130 llars.

- D'altra banda, el grup de persones que resideixen habitualment en habitatges ocupats. A partir de les dades proporcionades pel Servei Municipal d'Habitatge fins a 2019, la presència és d'aproximadament 700 llars, en què resideixen més de 1.400 persones, de les quals uns 500 són menors.

Es considera una prioritat contribuir a la regularització d'aquestes ocupacions sense títol habilitant.

3.- Exclusió residencial greu.

A partir de les dades proporcionades pels Serveis Socials, hi ha un increment continu de les persones que requereixen un allotjament temporal d'urgència, sota diverses circumstàncies. Cal destacar la presència d'unitats familiars amb menors (3,4 membres de mitjana) i persones des de l'edat de 65 anys.

Per tant, es considera apropiat generar recursos cap a aquests col·lectius.

4.- Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer).

Les sol·licituds d'ajuts per al pagament del lloguer, convocada per l'AHC en el marc del Pla Estatal d'Habitatge, han anat augmentant en termes del nombre d'aplicacions, de 399 en 2016 a 738 en 2019. És previsible que, en cas de limitació de convocatòries d'ajuts o reducció de les seves quanties, hi hagi persones o unitats familiars que trobin dificultats per mantenir el seu habitatge.

Per tant, es considera apropiat incloure'l com un col·lectiu que pot ser exclòs del mercat lliure de l'habitatge, en absència d'un suport financer suficient.

De la mateixa manera, és esperat un augment del nombre de llars que poden necessitar assistència, a risc de quedar-se fora en el cas de no complir algun dels requisits o perquè la previsió pressupostari està esgotat.

5.- Gent gran (lloguer).

Segons el servei d'habitatge Municipal, el 12% dels sol·licitants d'ajuts per al pagament del lloguer són persones de més de 65 anys.

Es considera apropiada l'atenció reforçada a aquest col·lectiu, en la mesura que altres recursos d'habitatge poden estar disponibles orientant-los a problemes associats a la soledat, dependència, etc.

Destinatari	Nombre Habitatges/persones Demandants Estimats		Mesures preferents d'atenció	Nombre Habitatges/Ajuts Estimats
(1) Població jove	1.426-1.503 habitatges - 2.139-2.254 persones	25-29 (751 habitatges)	1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer	1.- 100 2.- 156* 3.- 200* 4.- 295
		30-34 (752 habitatges)	1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer	1.- 150 2.- 39* 3.- 250* 4.- 313
(2) Risc o situació d'exclusió residencial	830 habitatges - 1.800 persones		2.- Allotjaments dotacionals 5.- Prestacions d'emergència 6.- Regularització d'ocupacions	2.- 13 5.- 130 6.- 687
(3) Exclusió residencial greu	75-100 persones - 21 habitatges		1.- Borsa de Lloguer/Xarxa Inclusió Social 7.- Allotjament temporal d'urgència	1.- 14 (42 persones) 7.- 7 (34 persones)
(4) Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)	850 habitatges - 2.380 persones		4.- Ajuts de lloguer	4.- 850
(5) Gent gran (lloguer)	120 habitatges - 240 persones		4.- Ajuts de lloguer	4.-120
TOTAL	3.247 – 3.324 habitatges - 6.634 – 6.774 persones		1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer 5.- Prestacions d'emergència 6.- Regularització d'ocupacions 7.- Allotjament temporal d'urgència	1.- 264 2.- 208* 3.- 450* 4.- 1.578 5.- 130 6.- 687 7.- 7

* Requereix l'aprovació d'un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

8.- ANÀLISI DAFO I CONCLUSIONS GENERALS

En aquesta secció es recullen les 10 conclusions generals presents en aquest document d'anàlisi i diagnosi, derivades del conjunt de conclusions obtingudes a cada secció i la relació d'amenaques, oportunitats, debilitats i fortaleeses que es consideren més rellevants a efectes de planificació estratègica en matèria d'habitatge, i que es reproduïxen a continuació:

ELEMENTS EXTERNS

AMENACES

- Tensió de preus. Influència de les dinàmiques procedents de l'AMB, degudes a la migració de població cap a la segona corona metropolitana.
- Alentiment econòmic i augment de l'atur (COVID-19)
- Existència de zones més dinàmiques a nivell residencial a la comarca (més oferta i més assequible)

ELEMENTS INTERNS

DEBILITATS

- Insuficient oferta de sòl per habitatge assequible.
- Presència d'habitatge buit i ocupat.
- Renda per llar més baixa que la mitja de la comarca.
- Increment ràpid dels preus quan creix la població.
- Increment dels col·lectius amb necessitat d'ajuts dels serveis municipals d'habitatge i serveis socials.
- Escassa presència de demanda inscrita en el registre de sol·licitants. Dificultats per avaluar les necessitats de la demanda.
- Parc residencial en bon estat, però que entra de forma generalitzada en la fase de inspeccions tècniques. Problemes derivats de situacions de vulnerabilitat.

OPORTUNITATS

- Com a conseqüència de la normativa desenvolupada en els darrers anys, amplies capacitats per a intervenir en el mercat de l'habitatge.
- Aprovació definitiva del PTSH
- Noves iniciatives en matèria d'habitatge assequible (co-habitatge, allotjaments dotacionals...)
- Connectivitat territorial amb l'eix Barcelona -Terrassa- Sabadell. Estratègia de Rubí com a subcentre intermunicipal.
- Plantejaments comarcals de solucions.

FORTALESES

- Dinamisme demogràfic (alta natalitat) i menor taxa d'envelliment.
- Integració residencial de la població estrangera
- Nou POUM a redactar.
- Preus de venda i lloguer més assequibles que en altres parts del Vallès Occidental
- Població refugi en moments d'incertesa econòmica i residencial.
- A diferència d'altres municipis, presència d'una OHL i programes associats (Borsa Lloguer, SIADH).
- Diversitat social i de tipologies edificatòries. Capacitat d'atracció de gran varietat de demandants d'habitatge (centro urbà, urbanitzacions...)

CONCLUSIONS GENERALS

1.- Rubí es una població que destaca pel seu dinamisme poblacional, basat en uns saldos positius de creixement natural i migratori. La seva ubicació prop de pols d'atracció d'entitat territorial, com son Sabadell i Terrassa, ofereix un seguit d'oportunitats per relançar el seu paper com a ciutat acollidora i diversa.

A efectes d'estratègia territorial, la ciutat es configura com un subcentre intermunicipal, que forma un continu urbà amb Sant Cugat del Vallès, cosa que fa que el planejament territorial tendeixi a reforçar la seva situació amb millores en infraestructures i dotacions de transport i mobilitat.

2.- Rubí es troba en el límit de de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. La mobilitat geogràfica de la població en l'eix Barcelona-Sant Cugat-Rubí-Terrassa és un dels moviments més característics en la província en sentit sud-nord. La seva intensitat no s'ha debilitat en aquest anys, i la resta dels moviments poblacionals de la província s'organitzen al seu costat.

3.- La proximitat a aquesta intensa dinàmica econòmica i poblacional es reflecteix en el mercat de l'Habitatge, i el que el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge determina como "àrea de demanda residencial forta i acreditada".

4.- Els creixements poblacionals, basats en el saldo migratori positiu, comporten un increment directe i quasi immediat en los preus d'oferta de l'habitatge en venda i de lloguer. L'observació de les tendències de població permet preveure els períodes de major o menor pujada dels preus.

En base al que s'ha observat de la crisi 2008-2013, en el moment en el que existeix una tendència de recuperació econòmica, Rubí es recupera demogràficament abans que la mitja de la comarca degut a l'escenari d'uns preus més assequibles que en altres localitats.

5.- Malgrat això, la renda mitja de les persones que viuen a Rubí, especialment en determinats barris urbans, es troba per sota de la mitja del Vallès Occidental.

Això fa que la demanda d'habitatge que arriba a Rubí traslladi part de la seva estructura de preus, augmentant l'esforç dels rubinencs i rubinenques per accedir a un habitatge. Aquesta situació genera una necessitat de trobar altres solucions més assequibles en altres localitats, com succeeix amb la migració de persones joves que no troben oferta adequada a Rubí.

6.- L'escassetat d'oferta de sòl i la presència d'habitatges buits son els dos elements que dificulten la conformació de noves llars.

Amb dues circumstàncies influeixen en que el nombre de persones per llar i s'incrementa (període 2015-2019) fins a les 2.8 actuals. Els col·lectius més afectats per aquesta situació de partida son els joves que no poden emancipar-se i les famílies que deuen compartir habitatge i no poden crear la seva pròpia llar.

7.- A curt termini, i derivat de l'instrumental que ofereix la normativa actual, és possible la intervenció decidida en el mercat de l'habitatge que es troba desocupat, de manera permanent e injustificada, així com generar programes de foment de la seva mobilització cap al lloguer assequible.

A mig termini, i amb la finalitat d'oferir una adequada oferta de futur a les persones que demanden habitatge, Rubí es troba amb la possibilitat de crear un nou POUM adaptat a les planificacions sectorials i territorials actuals, basades en els principis de sostenibilitat, mobilitat i implantació de noves solucions habitacionals (allotjaments dotacionals, co-habitatge, co-living...)

8.- En els propers anys, a més de planificar el nou POUM, Rubí presenta el repte d'atendre de manera preferent als col·lectius més vulnerables, aquells que fan ús dels serveis municipals i aquells que no arriben, però que es troben en situació de vulnerabilitat.

Una adequada integració entre els serveis d'habitatge i els serveis socials serà vital per interrompre processos d'exclusió que es poden reactivar en el context econòmic actual (desnonaments i execucions hipotecaries, increment de l'atur sense subsidis, persones grans que viuen soles, famílies monoparentals, persones que no poden integrar-se en el mercat de treball...)

A diferència de la crisi 2008-2013, els serveis tècnics d'habitatge sí que es troben actualment preparats per detectar situacions de vulnerabilitat i poden cooperar de manera activa en la prevenció (PROURSA, OHL, SIADH, OCA...)

9.- En matèria de conservació de la ciutat existent, la major part del parc edificat va a complir 45 o més anys. Les polítiques de foment de la rehabilitació seran decisives per garantir que tota persona, família o unitat convivencial disposi d'un habitatge digne i adequat.

És una problemàtica greu que amplies capes de la població no disposin dels recursos necessaris per afrontar les inversions necessàries, per adequar els edificis als requeriments que provenguin de les inspeccions tècniques (ITEs). La presència d'habitatges ocupats i de habitatges deshabitats dificultaran també l'adopció dels acords necessaris.

10.- Per últim, sorgeix l'oportunitat d'afrontar els objectius en matèria d'urbanisme i habitatge de manera coordinada i col·lectiva.

Davant a un creixement tradicional de les ciutats basats en iniciatives exclusivament locals, optant per solucions d'esgotament del sòl i promoció d'habitatge que no tenien en compte disfuncions com el creixement de l'habitatge buit, sorgeixen les opcions contràries per a trobar un desenvolupament sostenible, a nivell urbà i social.

La manera de planificar serà també aprofitant els espais de coordinació que ofereix l'àmbit metropolità, el PTSH, les connexions urbanes i socials amb la comarca del Vallès Occidental i la possibilitat de plantejar solucions concretes amb la resta de les localitats de l'Àrea Urbana de Terrassa y el municipi veí de Sant Cugat.