

*Agenda Urbana*  
*Documents per a la reflexió estratègica*

---

**Territori, urbanisme i habitatge**

---

Direcció de Plans i Projectes de Ciutat  
**Servei d'Estudis i Observatori de la Ciutat**

Terrassa, juliol de 2022



# Agenda Urbana - Documents per a la reflexió estratègica

## Territori, urbanisme i habitatge

Servei d'Estudis i Observatori de la Ciutat  
Direcció de Plans i Projectes de Ciutat  
Ajuntament de Terrassa

Terrassa, juliol de 2022

### Principals valors

Llicències d'obres 2020	<b>1.656</b>
Δ 2019-2020:	-10,05%
Superfície total de llicències	185.851 m <sup>2</sup>
Δ Sup. 2019-2020:	-30,67%
Obres reforma	46,3%
Obra de nova planta	49,5%
Llicències nous habitatges 2020	<b>672</b>
Δ 2019-2020:	-13,3%
Superfície	62.416 m <sup>2</sup>
Δ Sup. 2019-2020:	-21%
Habitatges acabats 2021	<b>425</b>
Δ 2020-2021:	85,59%
Actes de compravenda 2021 (Generalitat)	<b>2.814</b>
Habitatges nous	11,58%
Preu mitjà construcció nova (4t trim)	1.711,3 €/m <sup>2</sup>
Preu mitjà construcció usada	1.970,6 €/m <sup>2</sup>
Preu mitjà	1.927,1 €/m <sup>2</sup>
Actes de compravenda 2020 (Estat)	<b>2.027</b>
Habitatges nous	5,6%
Δ 2019-2020:	-29%
Oferta d'habitatge 2a mà 2021 (web-scraped)	
Preu mitjà venda 2a mà	<b>1.945,2€/m<sup>2</sup></b>
Δ venda 2020-2021:	4,27%
Preu mitjà lloguer	<b>10,52€/m<sup>2</sup></b>
Δ lloguer 2020-2021:	5,54%
Preu mitjà inicial lloguer	845,9€/mes



## *Documents per a la reflexió estratègica*

# Territori, urbanisme i habitatge

---

### 1. Introducció

La ciutat de Terrassa ha assolit la naturalesa urbana a partir dels processos de formació i de creixement que arrenquen de la Revolució Industrial, i que es desenvolupen durant el segle XX en les diferents etapes de creixement cada cop més intens fins a mitja dècada dels anys setanta, i de consolidació i reequilibri a partir dels vuitanta. A partir dels anys noranta s'encetà una nova etapa expansiva caracteritzada no només pel creixement físic de la ciutat, sinó també pel creixement demogràfic (atracció de nou poblament per l'oferta d'habitatge nou) i la localització de nova activitat econòmica.

En aquest context, el segle XXI arrencà amb l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM), que dotà la ciutat de Terrassa d'una notable extensió de superfície urbanitzable, en comparació amb altres ciutats de rang similar de l'entorn metropolità. Amb el nou POUM, Terrassa assentava les bases que garantien la competitivitat constructora en termes d'atracció d'inversions i de residents, reforçant així el paper de la ciutat dins el sistema metropolità, alhora que planificava la seva coherència amb d'altres processos oberts a la ciutat com el Pla d'Acció Ambiental o el Pacte per la Mobilitat. D'aquesta manera, el nou POUM donava resposta a les demandes de nova implantació tant d'habitatge com de locals comercials i industrials, posant-se a l'abast dels promotors, amb la nova planificació aprovada, un considerable estoc de sòl que permetia donar resposta als requeriments de creixement futurs a la vegada que aquests es tutelaven sota un model de desenvolupament sostenible, compacte i de qualitat.

Aquest és el marc recent en el qual s'ha dut a terme el desenvolupament físic d'una ciutat, Terrassa, que ha refermat el seu posicionament com un dels nodes urbans de referència de la segona corona metropolitana de Barcelona. L'extraordinari dinamisme demogràfic i econòmic viscut en el tombant de segle, sota la tutela d'aquest nou instrument planificador, va servir per estimular enormement un sector constructiu que va esdevenir un dels més clars exponents de la puixança urbana de la ciutat.

Cap a 2007 però, i sobretot a partir de 2008, l'emergència de la crisi econòmica va repercutir amb una notable virulència en aquest sector que havia esdevingut un dels pilars econòmics del desenvolupament terrassenc. L'evolució seguida

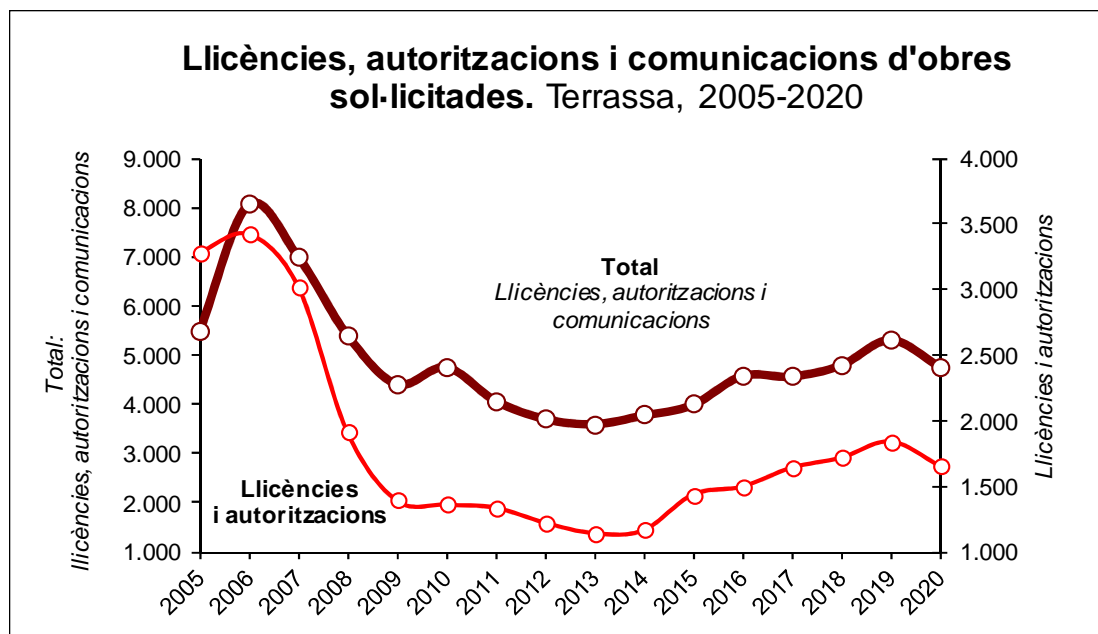
en la sol·licitud de llicències i comunicacions d'obres permet constatar la magnitud d'aquesta dinàmica regressiva viscuda per l'activitat constructiva que acabà esdevenint, també, un dels exponents més visibles d'un context econòmic recessiu que tot just ara comença a mostrar símptomes de recuperació.

**Llicències d'obres**

Llicències, autoritzacions i comunicacions d'obres sol·licitades. 2005-2020

Tipus d'obres	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Autoritzacions de zona de càrrega i descàrrega	201	228	199	63	43	30	21	7	14	11	14	21	34	38	44	49
Llicències de parcel·lació	41	34	31	15	10	9	4	9	3	8	9	9	24	11	14	21
Llicències de primera ocupació	290	315	325	299	201	156	136	108	79	59	75	93	112	117	163	165
Llicències de tanques i sitges	95	123	124	50	15	25	13	7	4	1	7	4	15	11	23	11
Llicències d'obertures de rases	907	927	819	490	281	265	192	205	142	149	212	194	183	204	200	254
Llicències d'obres majors	653	681	406	238	209	191	154	160	135	142	176	236	241	285	245	221
Llicències d'obres menors	1.095	1.113	1.119	756	631	683	816	726	686	691	785	603	620	695	755	652
Comunicacions d'adequació de locals*									78	103	159	337	412	356	397	283
<b>Total llicències i autoritzacions</b>	<b>3.282</b>	<b>3.421</b>	<b>3.023</b>	<b>1.911</b>	<b>1.390</b>	<b>1.359</b>	<b>1.336</b>	<b>1.222</b>	<b>1.141</b>	<b>1.164</b>	<b>1.437</b>	<b>1.497</b>	<b>1.641</b>	<b>1.717</b>	<b>1.841</b>	<b>1.656</b>
Comunicacions prèvies d'obres	2.185	4.631	3.977	3.494	3.017	3.388	2.733	2.477	2.453	2.604	2.547	3.075	2.921	3.070	3.464	3.104
<b>Total llicències, autoritzacions i comunicacions</b>	<b>5.467</b>	<b>8.052</b>	<b>7.000</b>	<b>5.405</b>	<b>4.407</b>	<b>4.747</b>	<b>4.069</b>	<b>3.699</b>	<b>3.594</b>	<b>3.768</b>	<b>3.984</b>	<b>4.572</b>	<b>4.562</b>	<b>4.787</b>	<b>5.305</b>	<b>4.760</b>

Font: Ajuntament de Terrassa, Àrea de Planificació Urbanística i Territori, Serveis d'Urbanisme.  
 \*Comunicacions lligades al condicionament de locals comercials (Reial Decret 19/2012)



Font: Ajuntament de Terrassa. Àrea de Planificació Urbanística i Territori. Servei d'Urbanisme.

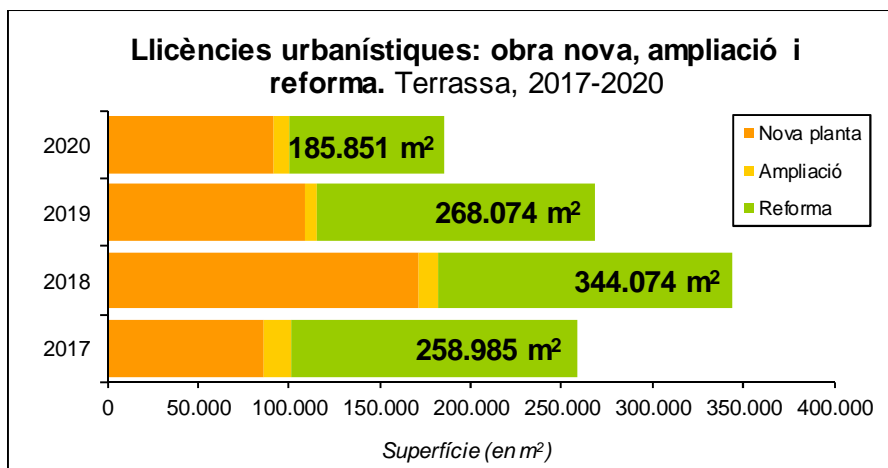
Així, de les 8.052 llicències i comunicats d'obres que es sol·licitaren l'any 2006, que des d'aquesta perspectiva esdevé el moment de màxim dinamisme del sector, a partir de 2007, i de manera especialment acusada en els anys 2008 i 2009, s'assisteix a una davallada progressiva d'aquest indicador d'activitat que assolirà el seu mínim l'any 2013, en el qual es sol·liciten 3.954 llicències als

Serveis d'Urbanisme de l'Ajuntament de Terrassa, el que suposa una davallada del -55,4% en relació al nombre de sol·licituds cursades 7 anys abans.

A partir d'aquest moment s'assisteix a una recuperació progressiva de l'activitat constructiva, amb increments anuals d'intensitat diversa (d'entre el 5% i el 15% i fins hi tot per l'any 2017 el balanç anual acaba resultant mínimament negatiu), fins que l'any 2020, a remolc de les mesures adoptades per fer front a la crisi sanitària motivada per la COVID-19, es posa fi de manera dràstica a aquesta progressió.

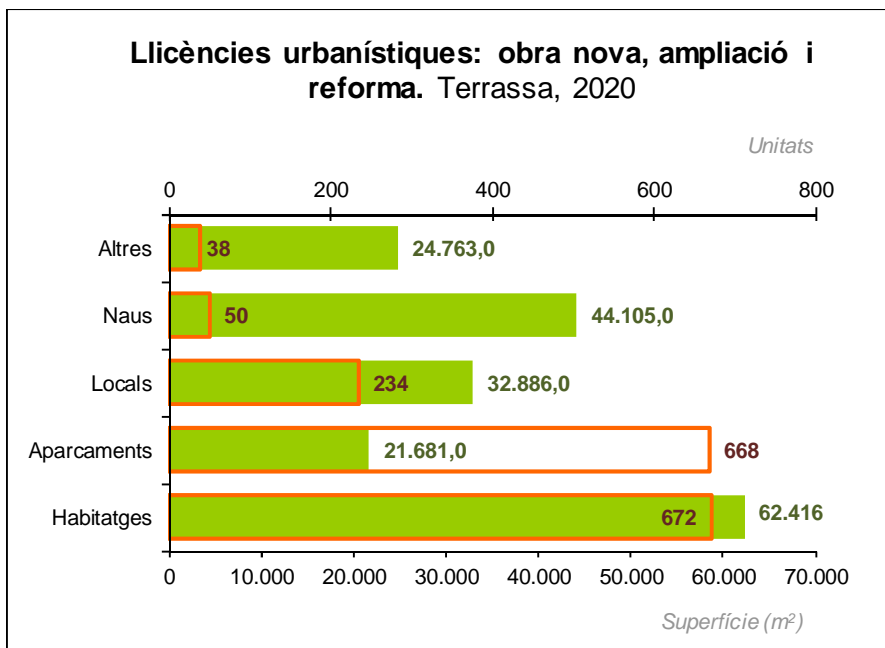
Les 4.760 llicències, autoritzacions i comunicacions sol·licitades l'any 2020 representen una caiguda del -10,3% en relació a les registrades l'any. D'aquestes, pràcticament 2 de cada 3 són comunicacions prèvies d'obres (el 65,2%), mentre que el 34,8% són pròpiament sol·licituds de llicències i autoritzacions, entre les que destaquen les d'obres menors que representen un 39,4% d'aquestes.

Durant 2020, la sol·licitud d'aquestes llicències suposà 185.851m<sup>2</sup>, repartits pràcticament a parts iguals entre la nova construcció (el 49,5%) i les actuacions de reforma (el 46,3%). Un volum de superfície implicada que suposà una dràstica caiguda del -30,7% en relació a la superfície repercutida l'any 2019 que, al seu torn, malgrat presentà un balanç del 7,2% en el nombre de llicències i autoritzacions sol·licitades, significà ja una caiguda de la superfície implicada del -22,1%



Font: Ajuntament de Terrassa. Àrea de Planificació Urbanística i Territori. Servei d'Urbanisme.

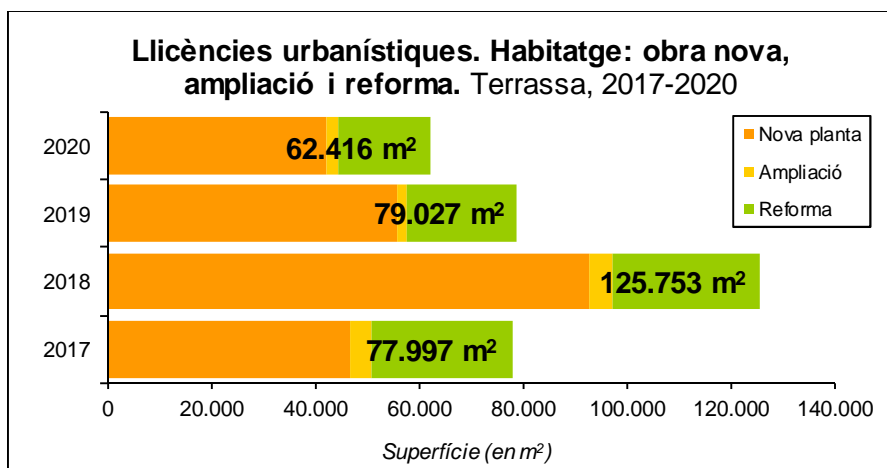
Pel que fa als usos compromesos per aquestes sol·licituds, en termes de superfície, un 33,6% (62.416m<sup>2</sup>) es correspongueren a usos residencials mentre que un 41,4% (76.991m<sup>2</sup>) ho foren per a usos lligats a la implantació d'activitat econòmica, ja sigui per sol·licituds d'actuació per la construcció, reforma o ampliació de locals comercials (el 17,7% del total), o bé per actuacions en l'àmbit d'activitat de naturalesa industrial (el 23,7%).



Font: Ajuntament de Terrassa. Àrea de Planificació Urbanística i Territori. Servei d'Urbanisme.

## 2. Habitatge

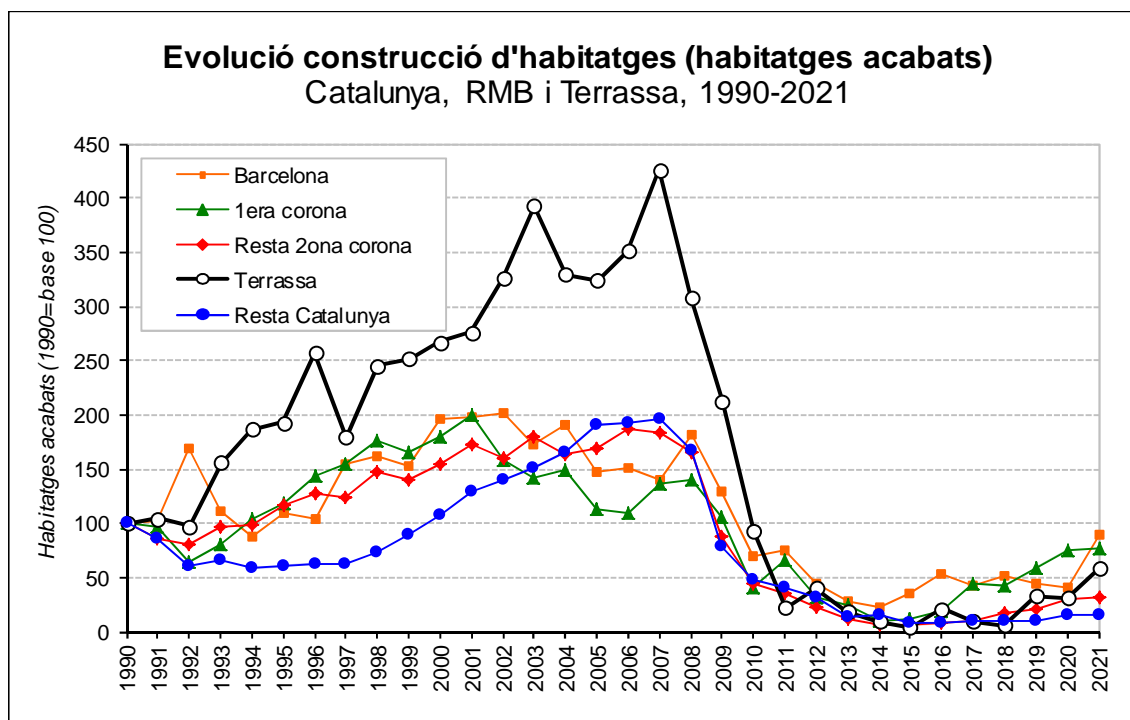
Les llicències urbanístiques de 2020 per actuacions d'us residencial feren referència a 672 habitatges i 62.416m<sup>2</sup> de superfície, el que significà un decrement en tant sols un any del -13,3% pel que fa al nombre d'unitats (eren 775 un any abans) i del -21% pel que fa a la superfície (79.027m<sup>2</sup> l'any 2019).



Font: Ajuntament de Terrassa. Àrea de Planificació Urbanística i Territori. Servei d'Urbanisme.

L'evolució en la sol·licitud de llicències d'obra nova acaba cristal·litzant, més tard o més d'hora, en bona mesura en funció de la conjuntura econòmica, en la construcció d'habitatge nou i, per tant, en l'oferta d'habitatges a la ciutat. En aquest sentit, l'extraordinari dinamisme que va experimentar el sector

constructiu en els anys previs a la crisi econòmica va situar Terrassa com un dels nuclis urbans amb una major dotació d'oferta d'habitatges.



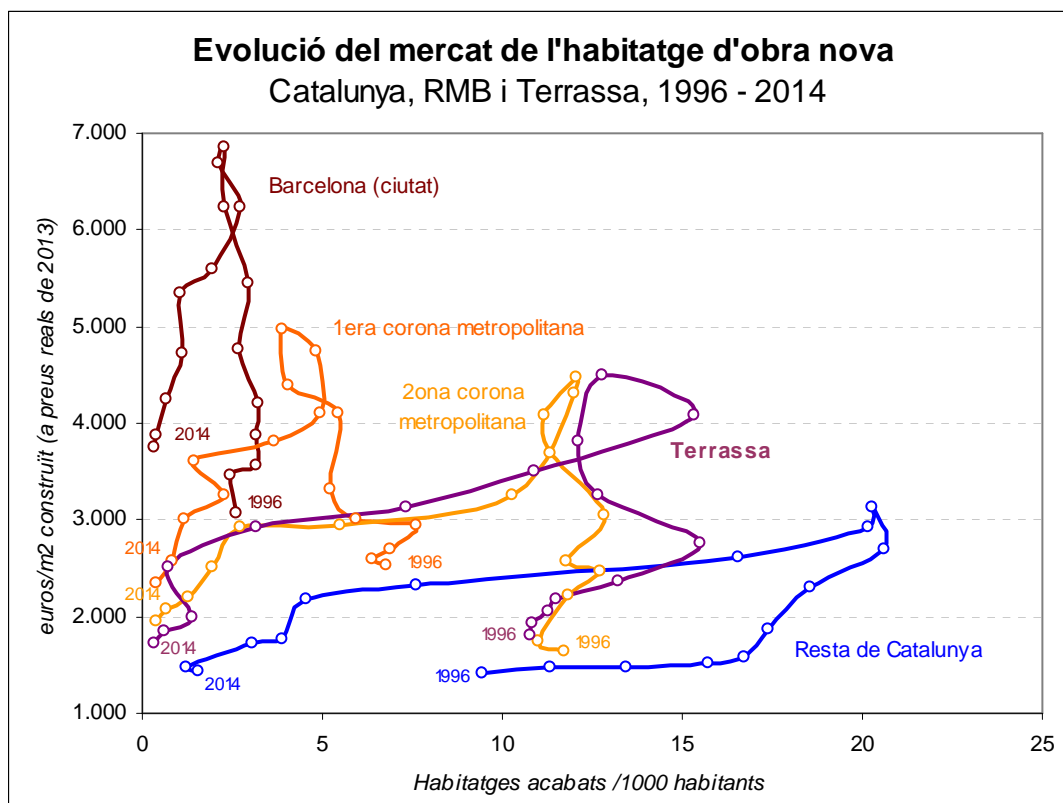
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya (Departament de Territori i Sostenibilitat) i del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Aquest fet es pot constatar fàcilment a partir de les dades anuals d'habitatges acabats que permeten copsar no només quina ha estat l'evolució del sector a la ciutat sinó també la diversitat de comportaments que aquest ha tingut damunt del territori català. Així, des de mitjans de la dècada dels noranta del segle passat, es va assistir a una progressió constant en el volum d'habitatges construïts que en els àmbits més densos del país arribà al seu punt culminant a inicis del present segle, amb creixements en el volum anual d'habitatges acabats que arribaren a representar, en relació al ritme constructiu de mitjans dels noranta, creixements del 93,3% a Barcelona (any 2002) o del 40,3% en el conjunt de la primera corona metropolitana (any 2001), i que en la resta del territori català van assolir el seu moment àlgid cinc anys més tard: en el conjunt de la segona corona metropolitana el volum constructiu serà per l'any 2007 un 56,8% superior a l'existent deu anys abans, i en la Catalunya no metropolitana aquesta progressió arribarà a assolir el 217,8%.

A la ciutat de Terrassa, situada en aquest àmbit metropolità més extern, amb 26.391 habitatges construïts entre 1996 i 2007 (32.842 si prenem com a punt de partida l'any 1990), el moment de màxim dinamisme del sector també es va assolir l'any 2007, moment en el qual el volum d'habitatge anual incorporat al mercat fou un 137,5% superior a l'existent l'any 1997, molt per damunt de l'increment del ritme constructiu que es donà en el conjunt d'aquesta segona corona.

6

Aquesta progressió, tal i com ja és ben sabut a aquestes alçades, induí al mercat de l'habitatge a un comportament exacerbadament alcista que comportà una valorització, en termes reals, del preu de la superfície nova construïda que a la ciutat assolí, en relació al preu de 10 anys abans, el 167,7% l'any 2006 (dels 1.664,8€/m<sup>2</sup> construït de nova planta de l'any 1996, als 4.456,0€/m<sup>2</sup> de 2006).

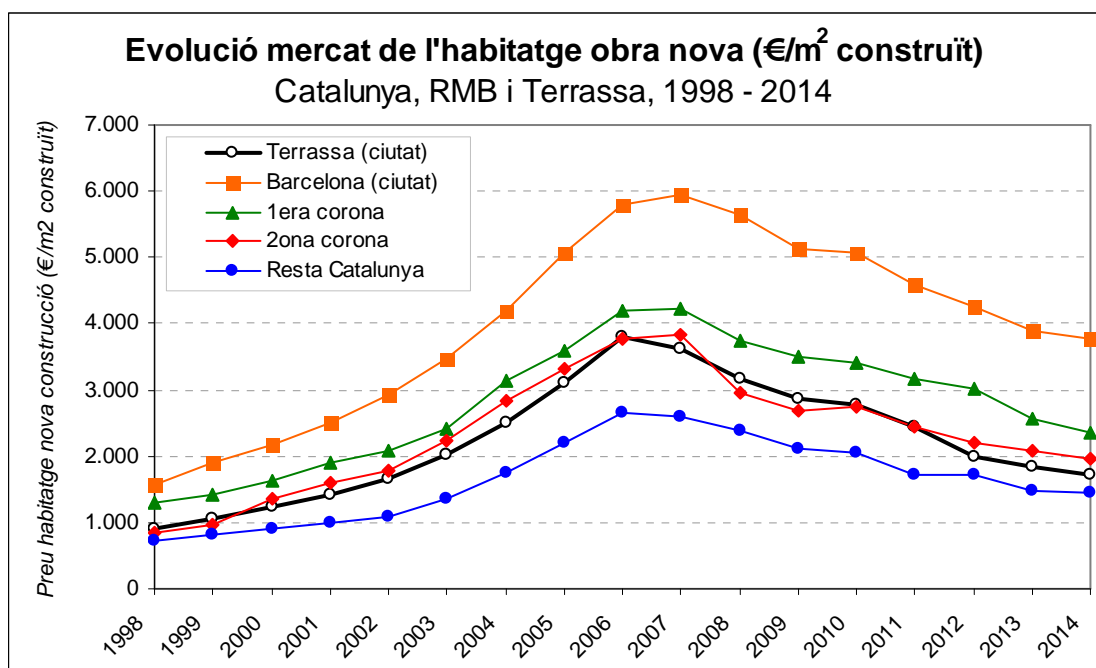


Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Territori i Sostenibilitat (Generalitat de Catalunya), l'Institut d'estadística de Catalunya (IDESCAT) i del Instituto Nacional de Estadística (INE).

En aquest cas però, la sobreestimulació de l'activitat constructora que va viure Terrassa, en relació al comportament viscut en el conjunt de la segona corona metropolitana, determinà una evolució dels preus relativament més continguda. Tinguem en compte que fou en aquesta corona metropolitana més exterior on s'experimentaren els majors increments en el preu de l'habitatge nou, amb un progressió entre 1996 i 2006 que assolí pràcticament el 200% (dels 1.479,7€/m<sup>2</sup> als 4.435,6€/m<sup>2</sup>), per damunt de l'evolució seguida a Terrassa, però encara més per sobre d'allò que es visqué en la resta del país: per aquest mateix període, l'evolució del preu en l'habitatge d'obra nova va ser del 123,2% a la ciutat de Barcelona, del 129,7% en el conjunt de la primera corona metropolitana, i del 126,5% en la resta de Catalunya.

La crisi econòmica suposà, com és ja conegut, un sever correctiu per a un sector d'activitat que s'havia convertit en un dels principals agents de producció de ciutat en aquesta etapa expansiva. La davallada de preus viscuda a

Terrassa, prenent l'any 2006 com a moment àlgid del mercat immobiliari, fou del -61,5% fins al 2014 pel que fa a l'obra nova, per damunt del -55,9% d'ajust que es donà en el conjunt de la segona corona metropolitana, i dels valors situats entre el -44,6% i el -52,3% que es donaren en els àmbits metropolitans més centrals. Els 1.714,3€/m<sup>2</sup> construït d'obra nova que es pagaven a la ciutat l'any 2014 suposaven, en termes reals de preus, el retorn del mercat de l'habitatge d'aquest segment residencial als paràmetres existents a finals dels noranta del segle passat.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Territori i Sostenibilitat (Generalitat de Catalunya) i del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Però, més enllà de la constricció en el preu de venda de l'obra nova, allà on l'ajust ha resultat més dràstic ha estat en l'alentiment del ritme constructiu. Tinguem en compte que l'any 2015 el nombre d'habitatges acabats a la ciutat és de 30, o que l'any 2018 són 47, uns valors pràcticament testimonials que es situen un -99% o un -98,6% respectivament per dessota de l'existent just abans de l'esclat de la crisi econòmica (l'any 2007 s'acabaren a la ciutat un total de 3.102 habitatges).

Assolit aquest mínim, però, l'any 2019 suposa una notable recuperació de l'activitat (amb 240 habitatges acabats), que es consolida el 2020 (229) malgrat la situació sanitària viscuda i que l'any 2021 acaba cristal·litzant amb 425 habitatges acabats a la ciutat, el que representa un increment del 85,6% en un sol any.

Una tendència a l'alça que també es produeix en el conjunt del país on els 13.610 habitatges acabats aquest mateix 2021 representen un increment del 17,3% en relació a l'any anterior i la consolidació de 6 anys consecutius de

creixement progressiu fins arribar a triplicar el ritme constructiu existent aquell 2015 en el qual, amb 4.034 habitatges acabats, s'assolia el mínim d'activitat del sector en les darreres tres dècades.

Aquesta tendència a elevar progressivament el ritme constructiu en el sector residencial, tant a Terrassa com pel conjunt de Catalunya, situa el sector en uns volums d'activitat d'obra nova pràcticament equiparables als existents en els anys inicials de la crisi econòmica (entre els anys 2010 i 2012), en els quals s'estava assistint al replegament progressiu que culminà amb els mínims de 2015.

Des d'aquest 2015, s'han finalitzat a Catalunya pràcticament 54 mil habitatges (notem que en un sol any, l'any 2007, just abans de l'esclat de la crisi, s'enllestiren al país pràcticament el 50% més d'unitats residencials ue en aquests darrers 6 anys), dels quals 2 de cada 3 es localitzen en l'àmbit de la Regió Metropolitana de Barcelona (el 69,1%), amb una especial intensitat constructiva concentrada en la perifèria més propera de Barcelona (la primera corona metropolitana n'aglutina el 43,9%), que relleva en dinamisme la perifèria més externa, en la qual hi exerceix una posició central la ciutat de Terrassa (1.158 habitatges finalitzats en aquests 6 anys, un 3,1% del total d'habitatges metropolitans).

Tinguem en compte que en els anys previs a la crisi econòmica, tant aquesta perifèria metropolitana més externa, però també aquella part del país més allunyada de la influència barcelonina, és l'encarregada d'aglutinar gran part de l'activitat del sector. En un mateix període de 5 anys, just abans de l'esclat de la crisi econòmica, entre 2004 i 2008, es construeixen a Catalunya pràcticament 375 mil habitatges (més de nou vegades els finalitzats des de 2015), dels quals el 58,9% situats en la Catalunya no metropolitana i el 26,9% en la segona corona metropolitana, és a dir, prop de 9 de cada 10 habitatges finalitzats es construïren. A Terrassa en aquell mateix període se'n totalitzaren 12.661 que representaven un 8,2% del total d'habitatges acabats en l'àmbit metropolità.

Lògicament però, malgrat aquesta tendència a l'alça i a la recuperació progressiva, l'impacte de la crisi econòmica apareix lligat al pes que el sector de la construcció tenia en cada territori abans d'aquesta, un paper que tal i com hem constatat per Terrassa resultava marcadament sobreestimat: tinguem en compte que l'any 2007 a la ciutat s'estaven enllestint anualment quatre vegades més habitatges que en l'inici de la dècada dels noranta del segle passat, un valor que en la resta d'àmbits considerats (Barcelona, la primera o la segona corones metropolitanes, la resta de la Catalunya no metropolitana, o el conjunt del país) com a molt s'arribava a duplicar.

Pel que fa al seguiment de l'evolució del mercat de l'habitatge, tot i que el canvi metodològic adoptat pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya no permet donar continuïtat a la sèrie de dades

anteriors a 2014, d'entrada si que semblaria que s'hauria entrat en una fase de recuperació progressiva del sector.

### Compravendes d'habitatge registrades Terrassa, 2013 (4t trimestre)-2021

Trimestre	Habitatges			Preu mitjà (milers d'€)			Preu mitjà €/m <sup>2</sup> construït		
	Nou	Usat	Total	Nou	Usat	Total	Nou	Usat	Total
4TRIM2013	18	226	244	120,9	87,0	88,5	1.781,3	1.092,6	1.123,5
1TRIM2014	17	312	329	109,7	91,0	92,1	1.329,4	1.035,2	1.052,6
2TRIM2014	16	309	325	79,8	90,7	90,1	961,7	1.065,1	1.059,6
3TRIM2014	18	309	327	129,9	94,9	96,8	1.645,6	1.169,6	1.195,4
4TRIM2014	26	290	316	195,6	82,9	92,4	2.056,6	974,2	1.066,1
1TRIM2015	51	408	459	130,7	99,5	100,9	1.162,3	1.108,5	1.111,0
2TRIM2015	7	351	358	74,7	97,8	97,4	1.160,2	1.147,9	1.148,1
3TRIM2015	23	367	390	101,7	96,5	96,8	1.327,5	1.150,0	1.160,9
4TRIM2015	49	347	396	114,8	94,6	97,2	1.707,6	1.162,0	1.232,4
1TRIM2016	37	456	493	97,1	101,5	101,1	1.390,3	1.186,5	1.201,7
2TRIM2016	22	561	583	90,4	100,9	100,5	1.356,8	1.220,8	1.226,2
3TRIM2016	75	549	624	103,8	109,0	108,6	1.391,0	1.252,5	1.264,3
4TRIM2016	15	451	466	145,3	103,7	105,1	2.144,1	1.224,4	1.255,2
1TRIM2017	54	612	666	114,5	111,3	111,6	1.379,8	1.317,4	1.322,6
2TRIM2017	43	652	695	119,9	114,5	114,9	1.761,3	1.366,1	1.392,2
3TRIM2017	29	695	724	133,9	116,9	117,6	1.681,5	1.366,4	1.379,4
4TRIM2017	28	454	482	129,7	117,4	118,0	1.931,5	1.421,5	1.449,1
1TRIM2018	77	576	653	120,7	122,9	122,7	1.607,3	1.426,2	1.444,7
2TRIM2018	44	681	725	146,7	123,8	125,0	1.742,2	1.509,8	1.522,7
3TRIM2018	69	696	765	119,5	135,8	134,2	1.744,0	1.605,5	1.619,4
4TRIM2018	40	576	616	146,7	140,9	141,3	2.146,5	1.618,0	1.655,1
1TRIM2019	34	656	690	197,4	135,5	137,9	2.626,2	1.642,4	1.681,1
2TRIM2019	45	631	676	161,7	139,3	140,8	2.191,1	1.708,0	1.741,3
3TRIM2019	72	609	681	178,3	154,2	157,0	2.209,7	1.813,5	1.860,8
4TRIM2019	44	533	577	174,1	143,7	146,2	2.184,0	1.783,9	1.817,3
1TRIM2020	79	643	722	202,9	150,7	157,1	2.568,2	1.901,1	1.982,4
2TRIM2020	64	431	495	226,4	166,0	171,3	2.395,3	2.022,7	2.055,7
3TRIM2020	37	333	370	215,4	154,1	161,3	2.360,9	1.805,4	1.870,4
4TRIM2020	46	488	534	234,7	149,0	156,4	2.711,8	1.818,2	1.895,7
1TRIM2021	51	538	589	223,3	157,1	163,2	2.590,2	1.845,8	1.914,3
2TRIM2021	54	643	697	237,3	154,7	161,4	2.686,0	1.862,8	1.929,6
3TRIM2021	119	739	861	172,6	164,3	165,6	2.018,7	1.905,1	1.921,9
4TRIM2021	102	568	673	162,9	159,6	160,1	1.711,3	1.970,6	1.927,1

Font: Generalitat de Catalunya (Departament de Territori i Sostenibilitat).

Així, de les 1.297 compravendes registrades a la ciutat l'any 2014, s'hauria passat a les 2.759 l'any 2018 (més del doble en tan sols 4 anys), tot i que l'evolució de 2019 s'hauria d'entendre en termes d'estabilització (amb 2.624 habitatges comprats/venuts, un -4,9% menys que l'any anterior), i el comportament d'aquest 2020 no pot interpretar-se fora del marc de la crisi

10

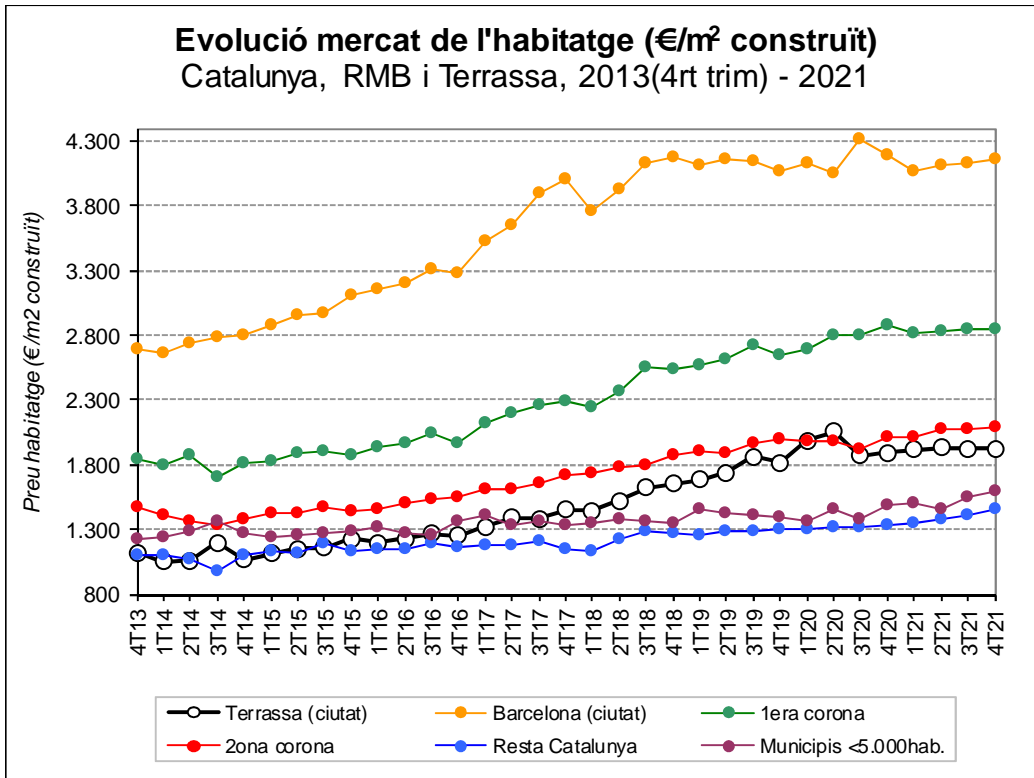
sanitària (2.121 habitatges, una caiguda del -19,2% en un any o del -23,1% en relació al volum d'operacions registrades just dos anys abans).

Però és que l'any 2021, amb 2.820 operacions de compravenda a la ciutat, significa un increment anual en el nombre d'operacions del 33% i constitueix el màxim nombre de transaccions anuals dels darrers 7 anys, superant fins hi tot el llindar màxim establert en aquell 2018.

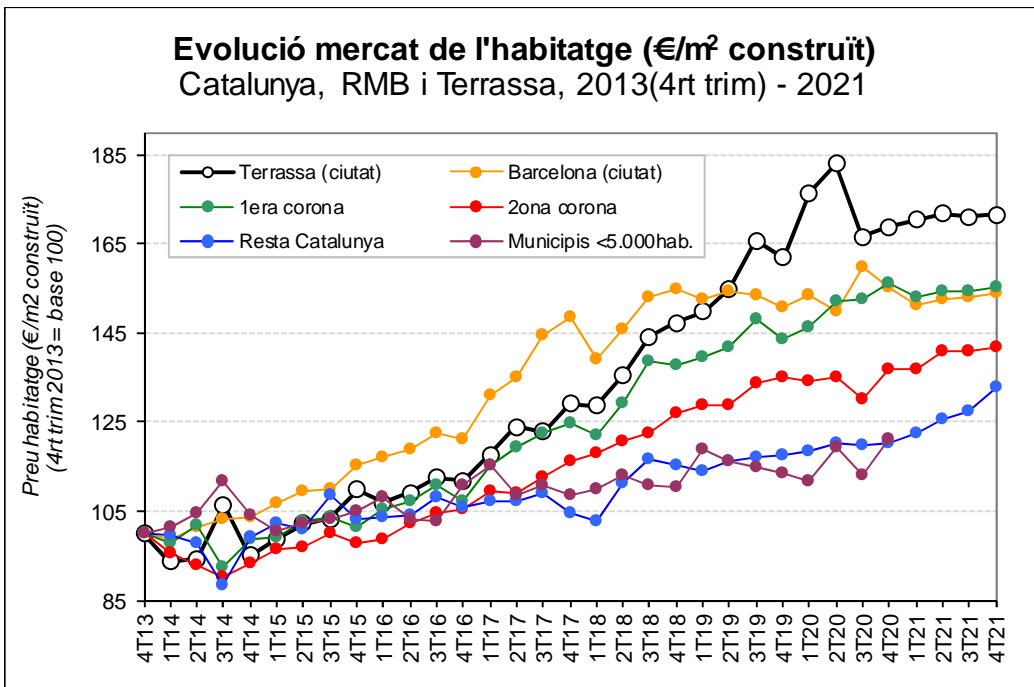
D'aquestes 2.820 compravendes dutes a terme a Terrassa durant l'any, l'11,6% han correspost a habitatge nou, una proporció que resulta la més elevada de tota la sèrie de dades. Òbviament, l'habitatge de segona mà o usat continua tenint una marcada preeminència en el mercat immobiliari egarenc, tot i la seva disminució de pes relatiu (del 94,1% del total d'operacions executades l'any 2014, quan la construcció d'habitatge nou es trobava en valors mínims, al 88,2% del darrer any).

L'evolució seguida pel preu amb el qual es formalitzen aquestes operacions de compravenda, tant d'habitatge nou com d'habitatge usat, malgrat presentar notables oscil·lacions trimestrals, segueix una clara tendència a l'alça: així, els 1.927,1€/m<sup>2</sup> construït que de mitjana s'han pagat per un habitatge a la ciutat en aquest darrer trimestre de 2021 es troben un 1,7% per sobre del preu mitjà de venda existent ara fa un any (1.895,7€/m<sup>2</sup>), però un 80,8% per sobre dels 1.066,1€/m<sup>2</sup> amb que es tancava 2014.

I malgrat que si fixem el centre d'atenció en l'import d'aquest preu venda, el mercat terrassenc podria semblar relativament autocontingut en relació a la situació que es viu en la Catalunya metropolitana (el conjunt de la segona corona metropolitana es troba un 8,5% per sobre, un 48,1% l'àmbit de la primera corona, i un 115,5% el de la ciutat de Barcelona), si posem l'accent en la progressió que aquest ha seguit en aquests darrers anys podrem constatar com la ciutat s'erigeix com l'àmbit en el qual el comportament del mercat ha resultat més expansiu, superant a mitjans de 2019 fins hi tot l'àmbit central metropolità (en els 7 darrers anys el preu mitjà de venda ha crescut a la ciutat en un 71,5%, ho ha fet en un 53,9% a Barcelona, però un 55,2% en el conjunt de municipis de la primera corona i un 42% en els de la segona).



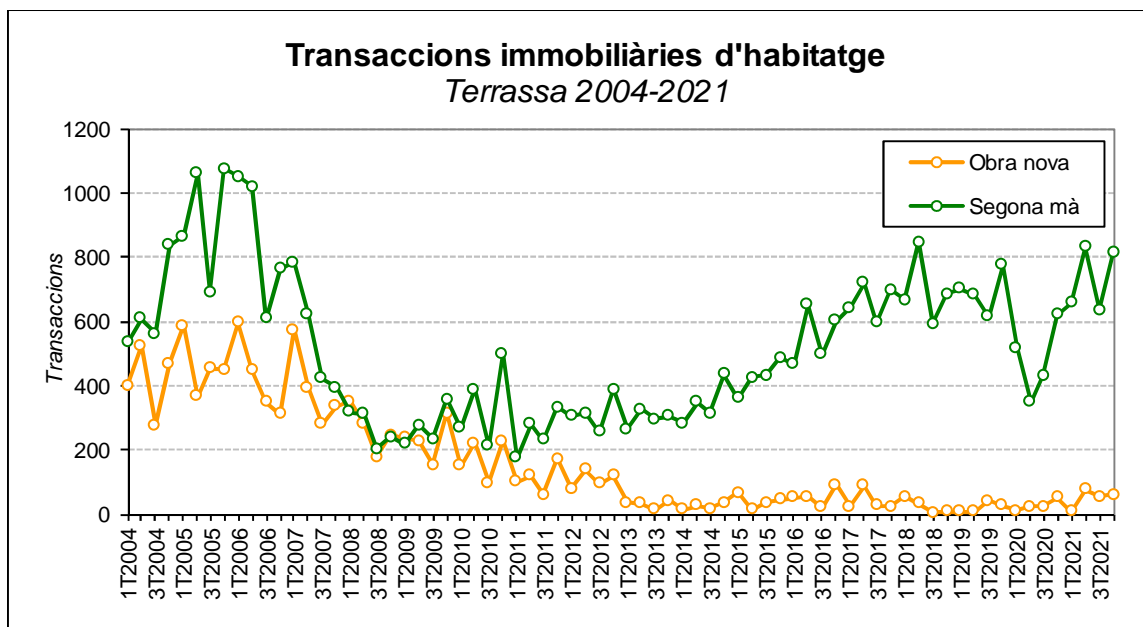
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya (Departament de Territori i Sostenibilitat).



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya (Departament de Territori i Sostenibilitat).

Les dades de transaccions immobiliàries ofertes pel Ministerio de Fomento del Gobierno de España, si bé difereixen d'aquelles proporcionades per la

Generalitat de Catalunya (totalitzaven 2.121 operacions de compravenda per al 2020 a Terrassa), si que permeten mantenir aquesta mirada més àmplia a l'evolució seguida pel mercat de l'habitatge a la ciutat.



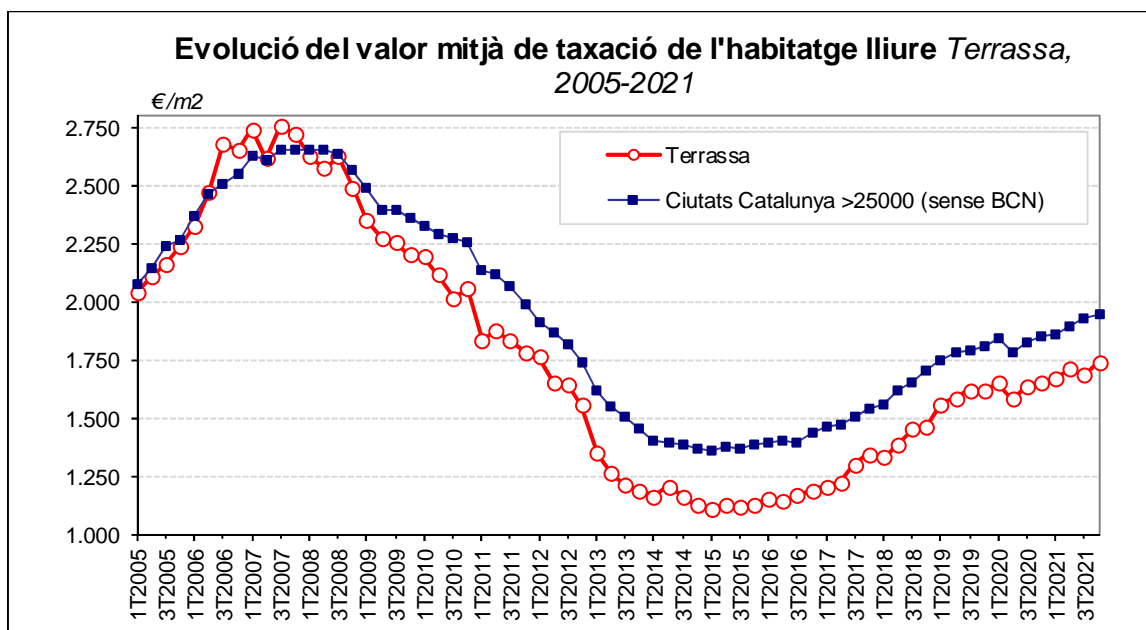
Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Segons aquesta font, l'any s'hauria tancat amb 2.027 operacions de compravenda d'habitatge, de les quals el 94,4% correspondrien a habitatge usat i el 5,6% a habitatge nou. Un volum de transaccions immobiliàries que suposaria una davallada del -29% en relació a 2019 i que confirmaria l'entrada a un nou cicle recessiu després de 5 anys consecutius d'increment.

Lògicament, la situació pandèmica estrenada i viscuda amb especial intensitat l'any 2020 induí un comportament a la baixa que accentuà notablement el balanç del -2,2% viscut l'any 2019. Però després de les 2.027 transaccions que es tancaren l'any 2020 (una caiguda del -29% en un any), l'any 2021 ha suposat una substancial dinamització del mercat immobiliari local que ha registrat 3.134 operacions (l'increment anual és del 54,6%).

Tinguem en compte que l'any 2013 el mercat immobiliari tocà fons i es registrà el nivell més baix de transaccions d'ençà de l'esclat de la crisi l'any 2008 (1.315), a partir d'aquí l'any 2014 iniciarà la recuperació amb 1.471 transaccions (un guany del 11,9%), 2015 donarà continuïtat a aquesta progressió i s'assoliran les 1.826 (el balanç anual fou en aquest cas del 26,4%), l'any 2016 situà el volum de transaccions anuals en les 2.427 (l'increment assolí el 30,5%), i 2017 malgrat les 2.814 operacions de compravenda registrades (un 15,9% més que l'any anterior) començà ja a dibuixar aquesta tendència a la baixa que durant 2018 es confirmava (el guany anual fou ja només del 3,5%) i que a partir de 2019 es materialitzava (el primer balanç anual negatiu des d'aquell 2013).

Una recuperació que hauria vingut impulsada sobretot pel mercat de l'habitatge de segons mà: de les 19.510 operacions realitzades en aquests darrers 8 anys, el 94,3% ho haurien estat d'habitatge usat i tan sols el 5,7% d'habitatge nou. Tinguem en compte que en els moments inicials de la crisi ambdues tipologies d'habitatge s'havien repartit de manera pràcticament simètrica el mercat de la compravenda immobiliària.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El valor mitjà de les taxacions d'habitatge lliure que publica també el Ministerio de Fomento permet efectuar el seguiment del comportament del mercat de l'habitatge a la ciutat i posar-lo en relació al que aquest manté en la resta de ciutats catalanes de més de 25 mil habitants. Per la ciutat de Terrassa, en acabar 2021, aquest valor mitjà es situa en els 1.743,4€/m<sup>2</sup>, el que suposa un increment del 5,5% en relació al valor mitjà de taxació amb que es tancava 2020, consolidant-se així una tendència a l'alça que ja fa 7 anys que dura.

Fixem-nos com el valor mínim de taxació s'assolí durant el primer trimestre de 2015 (1.107,9€/m<sup>2</sup>), després de més de 8 anys de caiguda lliure des que el tercer trimestre de 2007 es registrà un valor mitjà situat en els 2.753,2€/m<sup>2</sup>.

En el conjunt de municipis catalans de més de 25.000 habitants el valor mitjà de taxació s'ha situat en el darrer trimestre de 2021 en els 1.974,1€/m<sup>2</sup> (un 13,2% per damunt del valor terrassenc), 1.943,9€/m<sup>2</sup> si s'hi exclou Barcelona (en aquest cas un 11,5% per sobre del valor a la ciutat), i tot i que aquest diferencial es mostra oscil·lant de manera progressiva semblaria que aniria tendint a la seva reducció.

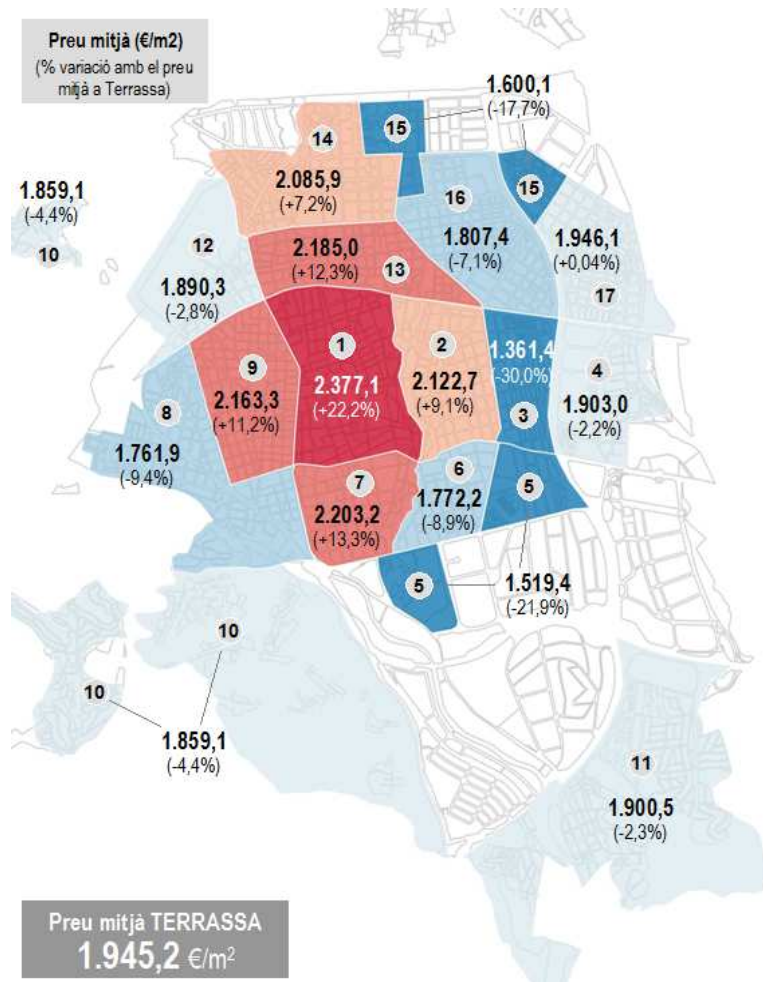
El comportament conjunt que manifesten la resta de municipis catalans de més de 25 mil habitants (s'hi exclou Barcelona) és lògicament similar, descrivint la mateixa tendència, per bé que el moment àlgid del mercat immobiliari es retardaria segons aquest paràmetre fins als tres primers mesos de 2008 (mig any després que a Terrassa), moment en el qual s'assolirien els 2.678,1€/m<sup>2</sup> (un 2,7% per sota del màxim terrassenc). A partir d'aquí, tal i com passa en el cas de Terrassa, el descens del valor mitjà de taxació és constant i s'acaba acumulant una baixada que en el primer trimestre de 2015 assoleix el -48,8%.

Notem que, en bona part del període considerat, aquest valor de taxació mitjà a la ciutat de Terrassa es troba per dessota de l'existent en el conjunt del país, excepte l'any i mig que va des del segon trimestre de 2006 fins al final de 2007, moment en el qual el diferencial va adquirir signe positiu arribant a assolir el 7% (tercer trimestre de 2006). A partir de mitjans de 2008, però, i ja immersos de ple en la conjuntura econòmica recessiva, aquest diferencial recuperà definitivament signe negatiu i tendí a incrementar-se progressivament fins que a mitjans de 2013 s'estabilitzà en valors situats entre el -17% i -18%.

Lògicament, igual com el comportament d'aquest mercat immobiliari no resulta homogeni en el conjunt del territori català, tampoc ho és a nivell intern de la ciutat. En aquest cas, ho constatem a través de la informació d'oferta habitatge que s'obté dels principals portals immobiliaris que operen a Internet: així, mentre que aquestes fonts situarien el preu mitjà de venda de l'habitatge usat en els 1.945,2€/m<sup>2</sup> pel conjunt de la ciutat (darrer trimestre de 2021), aquest valor oscil·laria entre els 2.377,1€/m<sup>2</sup> que trobaríem en el barri del Centre (un 22,2% per damunt del preu mitjà) i els 1.361,4€/m<sup>2</sup> del barri de Ca n'Anglada (un -30% per dessota). Un diferencial extremadament elevat però que segurament s'acabarà reduint en el moment de concretar-se les operacions, ja que cal tenir en compte que no només es tracta de preus inicials d'oferta sinó que a més aquests estan sotmesos a expectatives de beneficis també molt diferenciades segons la zona de la ciutat en la qual es localitza l'habitatge ofert.

Aquest diferencial es comporta, bàsicament, de manera gradual des del centre de la ciutat, on trobem el preu més elevat, cap als barris més exteriors de la trama urbana, que és on de manera general hi ha els preus més baixos. De totes maneres, la variabilitat de preus no s'explica només en funció de la distància al centre, sinó que també i concorren d'altres factors, d'entre els quals els més evidents són la qualitat de l'edificació i de l'espai públic o l'accessibilitat metropolitana. Aquest fet és el que permetrà explicar que, per exemple, una zona situada en la perifèria exterior de la trama urbana consolidada, com pot ser el barri de Can Roca al nord, presenti un índex de preus de venda superior al que trobem en d'altres zones més properes a l'àmbit central de la ciutat.

**Preu de l'oferta d'habitatge (2a mà) de venda (€/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>. Terrassa, 4rt trimestre 2021**



Font: elaboració pròpia a partir de la informació extreta de diferents portals immobiliaris.

Pel que fa al mercat de l'habitatge de lloguer, el preu mig de l'oferta es situa en el conjunt de Terrassa en els 10,52€/m<sup>2</sup> (també per aquest darrer trimestre de 2021), el que suposa un creixement del 5,5% en relació a 2020, de manera que la renda mitjana mensual per al conjunt de Terrassa quedaria situada en els 845,9€/mes (recordem que es tracta de preu inicial d'oferta). En el cas del mercat de compravenda, per aquest darrer any, l'evolució es situaria en el 4,27%.

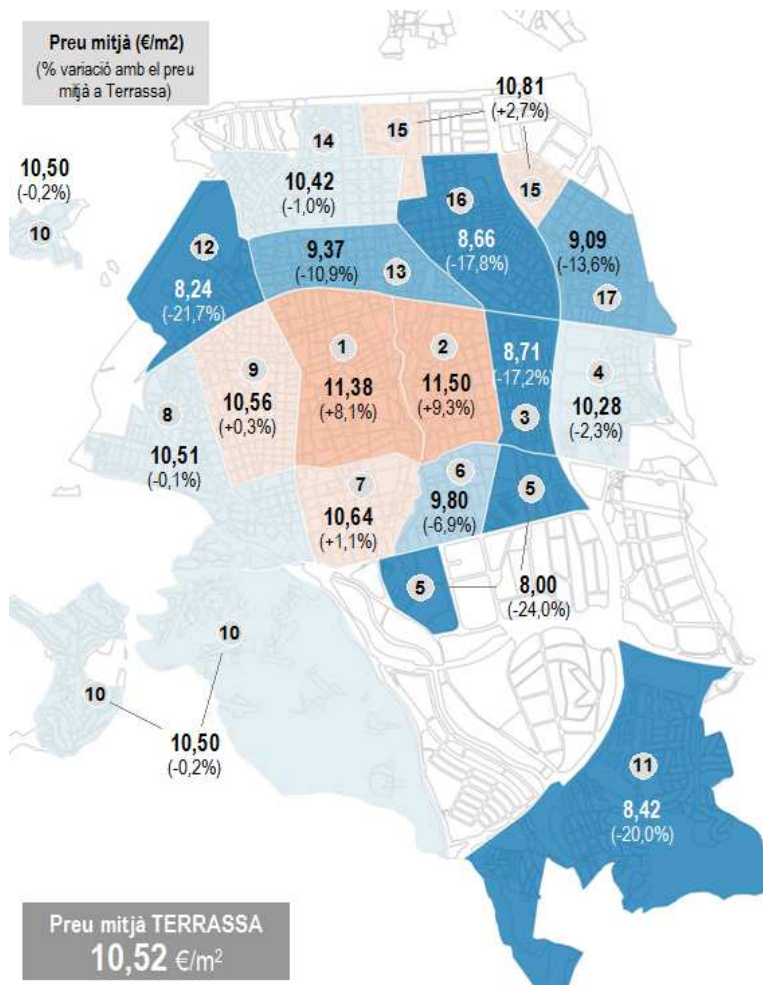
Tal i com passa en el cas del mercat de compravenda, el comportament del mercat dedicat al lloguer també mostra notables diferencials en l'interior de la

<sup>1</sup> La construcció de l'índex es realitza a partir de l'explotació de la informació apareguda en diferents portals immobiliaris (Idealista, Habitacía i Fotocasa), sotmesa a un procés de depuració per tal de descartar duplicitats i eliminar aquelles ofertes que presenten valors extrems per cada barri de la ciutat de Terrassa. Aquesta informació s'agrupa en zones de característiques homogènies per tal de garantir un llindar mínim de representativitat de la mostra.

16

ciutat, tot i que en aquest cas algunes zones presenten volums d'oferta extraordinàriament baixos que fan difícil assumir la representativitat dels valors obtinguts.

**Preu de l'oferta d'habitatge (2a mà) de lloguer (€/m<sup>2</sup>). Terrassa, 4rt trimestre 2021.**



Font: elaboració pròpia a partir de la informació extreta de diferents portals immobiliaris.

Centrats en aquest mercat de lloguer residencial, i de cara a copsar el seu caràcter dinàmic tant en l'escala temporal com territorial, les fiances dipositades a l'Incasòl fan evident que a Terrassa s'han formalitzat 4.507 contractes de lloguer durant aquest 2021, el que suposaria un increment anual en l'activitat arrendatària del 14,9% que suposarien la recuperació de la tendència a l'alça que assoleix el seu punt màxim l'any 2018, moment en el qual s'arriba al nivell màxim d'activitat del sector en la darrera dècada i mitja.

Malgrat aquesta davallada, notem com en relació a la primera dècada del present segle aquesta activitat arrendatària s'ha més que duplicat, des 1.755 contractes signats l'any 2005.

De fet, per darrera de Barcelona (57.158 contractes) i l'Hospitalet de Llobregat (6.118), la ciutat de Terrassa continuaria ostentant la tercera posició en volum de contractes d'arrendament formalitzats en un any, per davant de Sabadell (3.873), Tarragona (3.797), Girona (3.735), Badalona (3.521) o Mataró (2.848).

#### Oferta d'habitatge de lloguer a Catalunya

Nombre de contractes i lloguer mitjà contractual, 2005-2020

Contractes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Barcelona</b>	<b>23.982</b>	<b>23.975</b>	<b>24.162</b>	<b>27.414</b>	<b>32.177</b>	<b>36.873</b>	<b>38.156</b>	<b>41.047</b>	<b>44.819</b>	<b>44.411</b>	<b>40.623</b>	<b>42.182</b>	<b>49.953</b>	<b>53.524</b>	<b>51.294</b>	<b>40.416</b>	<b>57.158</b>
Badalona	1.393	1.600	1.579	2.094	2.569	2.549	2.898	3.241	3.563	3.417	3.031	3.133	3.352	3.769	3.582	3.068	3.521
Hospitalet de Ll., l'	2.870	2.813	2.638	3.131	3.926	4.485	4.689	4.894	5.916	6.268	5.077	5.242	5.762	6.355	6.135	4.830	6.118
Sant Boi de Llobregat	223	264	327	417	582	718	877	1.067	1.337	1.227	1.097	1.047	1.128	1.268	1.200	930	1
Sta. Coloma de Gram.	752	714	794	965	1.287	1.328	1.510	1.874	1.965	2.302	1.934	1.858	1.947	2.110	2.083	1.599	1.840
Resta 1era corona	3.907	3.974	4.254	5.631	7.002	8.993	10.091	11.367	12.563	12.419	11.641	11.163	12.868	14.280	14.010	12.201	13.738
<b>1era corona RMB</b>	<b>9.145</b>	<b>9.365</b>	<b>9.592</b>	<b>12.238</b>	<b>15.366</b>	<b>18.073</b>	<b>20.065</b>	<b>22.443</b>	<b>25.344</b>	<b>25.633</b>	<b>22.780</b>	<b>22.443</b>	<b>25.057</b>	<b>27.782</b>	<b>27.010</b>	<b>22.628</b>	<b>25.218</b>
Granollers	272	323	318	407	566	853	1.034	1.152	1.252	1.265	1.212	1.215	1.334	1.372	1.382	1.206	1.451
Mataró	1.000	1.216	1.704	2.137	2.482	2.651	2.836	3.129	3.617	3.418	3.023	2.851	2.964	3.026	3.053	2.528	2.848
Sabadell	1.435	1.567	1.794	2.378	2.764	3.052	3.472	3.846	4.066	4.130	3.643	3.705	3.957	4.169	3.800	3.253	
<b>Terrassa</b>	<b>1.755</b>	<b>2.067</b>	<b>2.257</b>	<b>3.080</b>	<b>3.770</b>	<b>4.123</b>	<b>4.398</b>	<b>4.456</b>	<b>4.898</b>	<b>4.701</b>	<b>4.219</b>	<b>4.264</b>	<b>4.782</b>	<b>5.001</b>	<b>4.555</b>	<b>3.924</b>	<b>4.507</b>
Vilafranca del P.	258	310	393	516	573	684	790	873	868	820	835	846	928	930	911	684	917
Vilanova i la G.	374	456	558	623	738	935	1.048	1.111	1.137	1.221	1.258	1.057	1.264	1.330	1.402	1.042	1.198
Resta 2ona corona	4.182	5.054	6.246	8.974	11.602	14.384	17.293	18.566	20.469	20.066	19.342	18.946	19.790	21.858	21.245	18.280	18.580
<b>2ona corona RMB</b>	<b>9.276</b>	<b>10.993</b>	<b>13.270</b>	<b>18.115</b>	<b>22.495</b>	<b>26.682</b>	<b>30.871</b>	<b>33.133</b>	<b>36.307</b>	<b>35.621</b>	<b>33.532</b>	<b>32.884</b>	<b>35.019</b>	<b>37.686</b>	<b>36.348</b>	<b>30.917</b>	<b>29.501</b>
<b>Total RMB</b>	<b>42.403</b>	<b>44.333</b>	<b>47.024</b>	<b>57.767</b>	<b>70.038</b>	<b>81.628</b>	<b>89.092</b>	<b>96.623</b>	<b>106.470</b>	<b>105.665</b>	<b>96.935</b>	<b>97.509</b>	<b>110.029</b>	<b>118.992</b>	<b>114.652</b>	<b>93.961</b>	<b>111.877</b>
Resta de Catalunya	10.538	12.479	15.647	22.359	27.780	34.560	38.721	41.998	43.730	44.068	44.832	45.205	46.907	48.961	47.868	41.548	55.965
<b>Catalunya</b>	<b>52.941</b>	<b>56.812</b>	<b>62.671</b>	<b>80.126</b>	<b>97.818</b>	<b>116.188</b>	<b>127.813</b>	<b>138.621</b>	<b>150.200</b>	<b>149.733</b>	<b>141.767</b>	<b>142.714</b>	<b>156.936</b>	<b>167.953</b>	<b>162.520</b>	<b>135.509</b>	<b>167.842</b>

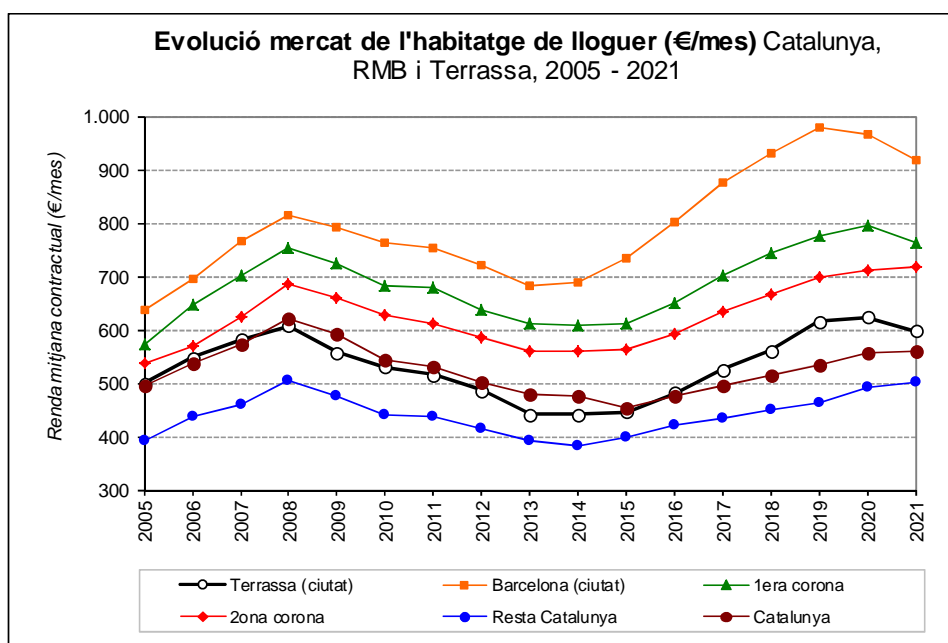
Renda mensual (€/mes)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Barcelona</b>	<b>636,0</b>	<b>695,7</b>	<b>766,1</b>	<b>813,0</b>	<b>792,9</b>	<b>761,9</b>	<b>752,9</b>	<b>720,1</b>	<b>681,6</b>	<b>688,2</b>	<b>734,9</b>	<b>801,3</b>	<b>877,3</b>	<b>929,6</b>	<b>978,8</b>	<b>964,8</b>	<b>918,8</b>
Badalona	509,0	561,6	636,1	697,6	668,8	630,9	619,6	580,3	541,1	538,5	549,2	580,1	638,2	688,6	719,3	736,8	730,4
Hospitalet de Ll., l'	544,3	599,2	640,8	696,8	656,2	606,2	589,3	565,6	515,6	504,4	521,7	554,7	608,3	653,3	697,2	702,8	688,7
Sant Boi de Llobregat	564,9	614,8	645,8	709,6	660,7	632,0	615,8	586,3	550,9	536,5	551,6	590,7	639,6	673,4	712,8	723,3	
Sta. Coloma de Gram.	464,2	546,3	580,8	635,4	608,1	577,8	561,6	528,2	481,2	469,9	483,3	505,8	529,1	584,0	614,8	614,5	607,4
Resta 1era corona	585,2	662,1	717,6	768,1	739,2	697,7	697,1	652,5	629,1	625,8	626,0	666,9	717,1	759,8	792,5	812,9	776,2
<b>1era corona RMB</b>	<b>572,9</b>	<b>646,6</b>	<b>700,1</b>	<b>753,6</b>	<b>723,4</b>	<b>682,7</b>	<b>680,4</b>	<b>638,5</b>	<b>612,0</b>	<b>608,4</b>	<b>611,3</b>	<b>650,7</b>	<b>700,3</b>	<b>743,5</b>	<b>776,7</b>	<b>795,3</b>	<b>764,1</b>
Granollers	486,1	540,3	599,7	629,3	605,5	571,7	550,7	526,9	489,4	478,0	491,5	531,2	582,4	632,6	663,6	685,9	675,1
Mataró	524,6	563,9	612,2	650,8	599,4	579,4	566,6	530,3	496,4	484,1	503,3	539,7	576,5	628,7	652,7	654,1	635,8
Sabadell	522,5	591,3	641,1	663,7	635,2	605,6	570,5	533,1	492,6	489,0	508,0	542,0	589,2	632,5	673,2	684,0	
<b>Terrassa</b>	<b>499,4</b>	<b>546,8</b>	<b>581,0</b>	<b>606,7</b>	<b>557,3</b>	<b>530,0</b>	<b>514,7</b>	<b>486,0</b>	<b>440,5</b>	<b>440,9</b>	<b>446,2</b>	<b>481,3</b>	<b>525,7</b>	<b>560,8</b>	<b>615,1</b>	<b>623,3</b>	<b>597,3</b>
Vilafranca del P.	460,1	493,8	551,2	556,1	527,7	479,7	469,3	439,4	402,4	403,9	407,9	445,1	491,5	518,5	562,0	581,6	541,2
Vilanova i la G.	517,2	544,0	566,3	618,9	594,9	559,5	553,2	531,4	501,9	493,1	516,5	543,4	583,2	631,7	647,8	677,8	651,2
Resta 2ona corona	544,0	571,8	630,3	695,2	668,4	632,0	616,1	591,9	566,9	566,6	567,9	594,2	638,9	667,8	701,5	715,0	721,6
<b>2ona corona RMB</b>	<b>535,5</b>	<b>567,9</b>	<b>625,2</b>	<b>686,9</b>	<b>660,8</b>	<b>625,8</b>	<b>610,1</b>	<b>585,8</b>	<b>560,1</b>	<b>559,4</b>	<b>563,7</b>	<b>590,5</b>	<b>635,2</b>	<b>664,7</b>	<b>698,4</b>	<b>712,0</b>	<b>717,4</b>
<b>Total RMB</b>	<b>552,6</b>	<b>597,1</b>	<b>650,8</b>	<b>708,2</b>	<b>678,5</b>	<b>640,4</b>	<b>627,8</b>	<b>599,2</b>	<b>573,0</b>	<b>571,9</b>	<b>573,1</b>	<b>602,0</b>	<b>647,9</b>	<b>679,9</b>	<b>713,6</b>	<b>728,0</b>	<b>726,7</b>
Resta Catalunya	390,5	437,3	459,1	505,9	476,7	440,1	435,6	414,5	392,7	382,9	399,9	421,7	432,5	450,2	463,0	490,6	501,9
<b>Catalunya</b>	<b>494,5</b>	<b>537,8</b>	<b>571,8</b>	<b>619,4</b>	<b>591,1</b>	<b>542,9</b>	<b>531,3</b>	<b>503,2</b>	<b>480,5</b>	<b>475,3</b>	<b>452,0</b>	<b>475,4</b>	<b>494,8</b>	<b>514,3</b>	<b>532,6</b>	<b>557,0</b>	<b>560,8</b>

Font: Generalitat de Catalunya, Dept. de Governació, Administracions públiques i Habitatge.

Nota: L'estadística del mercat de lloguer a Catalunya està basada en el registre de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.

Per la seva banda, i segons aquesta mateixa font, la renda mitjana contractual a la ciutat s'hauria situat en aquest 2021 en els 597,3€/mes, un -4,2% per sota de la renda mitjana mensual de l'any passat (623,3€), en una regressió que contrasta amb l'estabilització de preu viscuda en el conjunt del país (el creixement anual hauria estat del 0,7%) on la renda mitjana mensual s'hauria situat en els 560,8€

Tot i així, i malgrat tractar-se d'un mercat sotmès a una forta pressió per l'escassetat d'una oferta que té dificultats per donar resposta a una demanda que en els darrers anys no ha parat de créixer, segons aquesta font el valor d'aquesta renda mitjana mensual a la ciutat es trobaria relativament autocontinguda en relació als valor que es donarien en el conjunt de l'àmbit metropolità: 717,4€/mes en l'àmbit de la segona corona metropolitana (un 20,1% més elevada que a Terrassa), on la única capital comarcal amb una renda mitjana mensual més baixa que Terrassa serà Vilafranca del Penedès, amb 541,2€/mes (un -9,4% per sota de la mitjana terrassenca), i lògicament lluny dels 918,8€/mes que trobaríem a la ciutat de Barcelona.

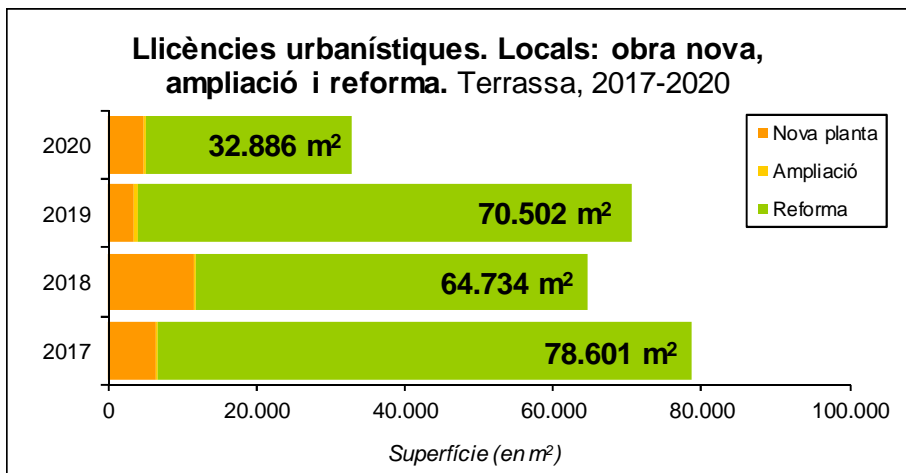


Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Departament Governació, Administracions Públiques i Habitatge. (Generalitat de Catalunya).

### 3. Locals comercials

La informació que es desprèn de la sol·licitud de llicències urbanístiques permet posar de manifest que al llarg del passat any 2020 s'havien dut a terme actuacions en 234 locals comercials afectant 32.886m<sup>2</sup> de superfície, tant pel que fa a obra nova (el 15% del total correspon a actuacions de nova planta i el 0,3% a obres d'ampliació), com pel que fa a actuacions de reforma (el 84,7% de la superfície total afectada, 27.841m<sup>2</sup>).

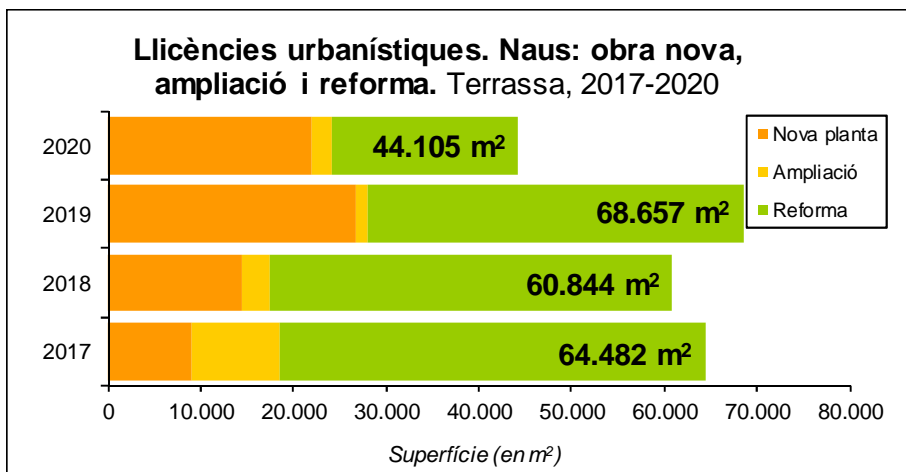
Es tracta d'una davallada notable de la superfície afectada en relació als valors que venien donant-se en els tres anys anteriors, situant-se per terme mig a la meitat: el decreixement assoleix el -58,2% en relació a 2017, el -49,2% en relació a 2018 i el -53,4% en relació a 2019.



Font: Ajuntament de Terrassa. Àrea de Planificació Urbanística i Territori. Servei d'Urbanisme.

#### 4. Locals industrials

Tal i com passa amb els espais per a la localització d'usos comercials, la superfície afectada tant per a la construcció de nous espais per a usos industrials o terciaris (nova planta i/o ampliació) com per a la reforma d'espais també ha experimentat una davallada significativa en relació als anys immediatament precedents: els 44.105m<sup>2</sup> representen una minva d'entre el -35,8% (any 2019) i el -27,5% (any 2018).



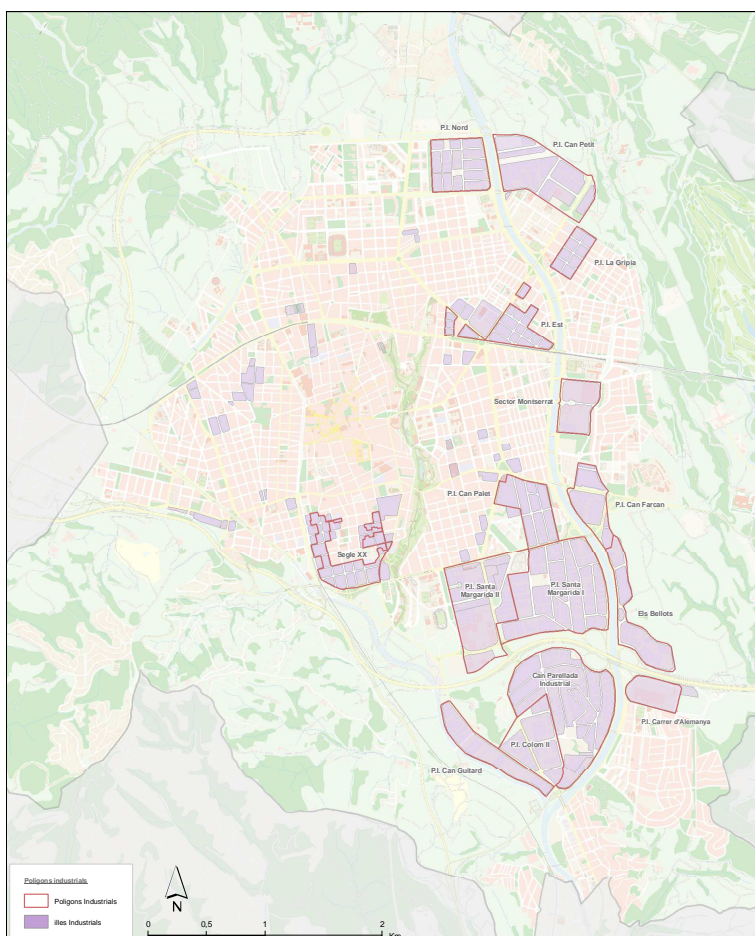
Font: Ajuntament de Terrassa. Àrea de Planificació Urbanística i Territori. Servei d'Urbanisme.

Aquesta activitat constructora té lloc en els àmbits industrials desenvolupats amb anterioritat a la revisió del planejament municipal culminada l'any 2003. Ja que si bé el nou POUM comportà substancials canvis en l'oferta de sòl per al desenvolupament d'activitats productives, el context econòmic viscut n'ha impossibilitat el seu desenvolupament. Tinguem en compte que el volum de sòl productiu planificat en aquesta revisió, tant el dedicat a activitats terciàries com industrials, totalitzava 234 hectàrees brutes, fet que representava un increment

del 59,4% sobre el sòl planificat en l'anterior planejament (199 hectàrees més d'extensió), distribuït en quatre nous sectors: Palau Nord, Palau Sud-Can Guitard i Bellots II al sud de la ciutat, i la Franja Nord al nord.

Tal i com dèiem, el desenvolupament d'aquests nous sectors apareix estretament condicionat per la conjuntura econòmica que s'està vivint d'ençà de les acaballes de l'any 2007. Així, per exemple, el polígon d'activitats econòmiques de Els Bellots II que, amb 95 hectàrees de superfície, estava destinat a convertir-se en una de les zones especialitzades en l'acolliment d'activitat econòmica més grans de l'entorn metropolità barceloní, encara està per desenvolupar malgrat comptar amb pla parcial aprovat definitivament des de finals de 2005, amb projecte de reparcel·lació des de juny de 2007, i tot i que estava previst que al llarg de l'any 2009 s'iniciés el seu procés d'urbanització per part de la junta de compensació que, a finals de 2008, ja n'havia iniciat la seva comercialització.

### Mapa de localització dels polígons i zones industrials de Terrassa



Font: Ajuntament de Terrassa, Servei de Sistemes d'Informació Territorial i Població.

**Oferta de sòl productiu del nou Pla d'Ordenació Urbanística**

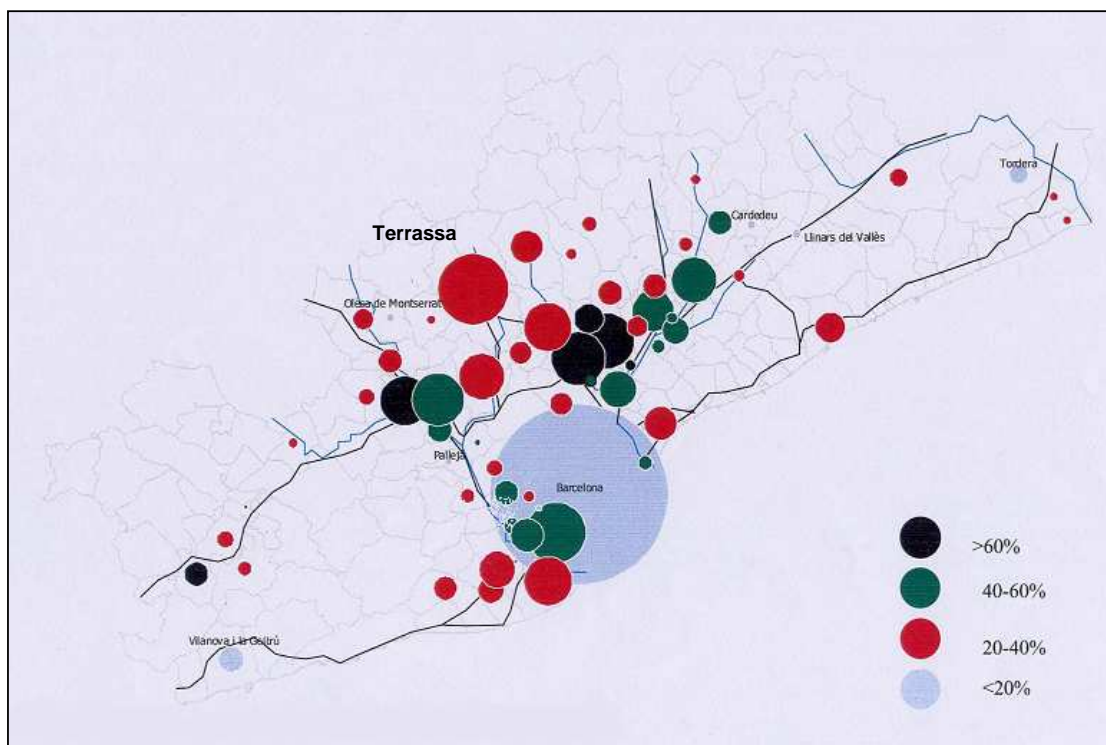
Superfície de nou desenvolupament d'activitats terciària i industrial

Sectors	Superfície d'activitat terciària m <sup>2</sup>	% respecte del total	Superfície d'activitat industrial m <sup>2</sup>	% respecte del total	Superfície neta total m <sup>2</sup>	Superfície bruta total m <sup>2</sup>
Palau Nord	183.170	43,51			183.170	407.044
Palau Sud-Can Guitard	100.815	23,95	242.823	38,63	343.638	763.642
Els Bellots	70.100	16,65	385.805	61,37	455.905	911.810
Franja Nord	66.862	15,88			66.862	267.448
<b>Total</b>	<b>420.947</b>	<b>100</b>	<b>628.628</b>	<b>100</b>	<b>1.049.575</b>	<b>2.349.944</b>

Font: Ajuntament de Terrassa, Gerència Municipal d'Urbanisme.

Pel que fa a la resta de sectors, Palau Sud-Can Guitard compta amb la corresponent figura de planejament derivat aprovada des de finals de 2007, mentre que la Franja Nord compta des de novembre de 2012 amb l'aprovació de l'avanç del seu pla de millora urbana que té com a objectiu impulsar el desenvolupament urbanístic del Parc Científic i Tecnològic Orbital 40.

**Grau d'especialització dels municipis de la RMB en sòl industrial \* . 2001**



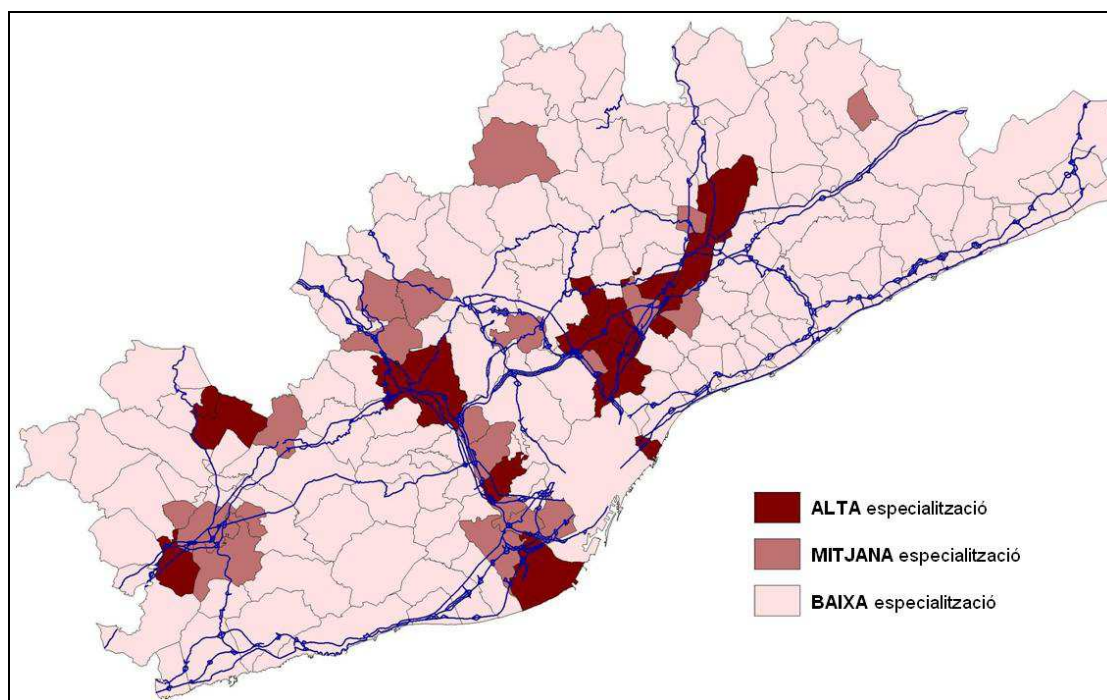
Font: Pacte Industrial de la Regió Metropolitana de Barcelona, Atlas industrial de la RMB. Diagnosi Territorial, 2004.

\* Municipis amb més de 50 hectàrees de sòl industrial.

Tinguem present que, malgrat aquest alentiment en el desenvolupament del nou sòl industrial, en el context metropolità Terrassa ha actuat com un dels nodes productius més importants del país atenent a la dotació de sòl industrial

ocupat. Així, durant la primera meitat de la passada dècada, segons l'Atlas Industrial de la Regió Metropolitana de Barcelona, la ciutat presentava un índex de concentració de sòl industrial (relació entre el sòl qualificat industrial ocupat en un municipi i el sòl total qualificat com a tal en el conjunt de la regió metropolitana) del 3,74%, només superat pel 9,45% que ostentava la capital catalana. Per darrera d'aquests, l'Hospitalet de Llobregat, Santa Perpètua de Mogoda, Barberà del Vallès, Castellbisbal, Martorell, el Prat de Llobregat, Sabadell, Rubí, Granollers, o Paret del Vallès, formaven amb els anteriors un grup de dotze municipis, el 7,6% del total de municipis de la RMB, que concentraven el 40% de la dotació total de sòl industrial ocupat.

### **Índex d'especialització del sòl municipal en activitat econòmica.** Municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona, 2009



Font: elaboració pròpia a partir del Mapa Urbanístic de Catalunya, Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya.

En una lectura similar, però atenent a la informació urbanística proporcionada pel Sistema d'Informació del Mapa Urbanístic de Catalunya (SIMUC), al finalitzar aquesta primera dècada del segle XXI la ciutat s'erigiria com a tercer municipi metropolità en concentració de sòl urbà destinat específicament a activitat econòmica, amb un 4,3% del total de sòl metropolità, per darrera només de Barcelona (amb un índex de concentració del 7%) i Castellbisbal (un 4,8%), i amb un valor similar al del municipi també vallesà de Santa Perpètua de Mogoda, per damunt dels índex ostentats per municipis com Martorell (un 3,7%), Barberà del Vallès (un 3,1%), Sabadell o Paret del Vallès (amb un

2,5% cada un), o bé el Prat de Llobregat o Granollers (amb un 2,4% respectivament)<sup>2</sup>.

Tinguem en compte que els 17 primers municipis metropolitans en concentració de sòl industrial aglutinarien fins el 50,6% del sòl productiu existent a la regió, i d'aquests més de la meitat (9) correspondrien a municipis del Vallès Occidental, una comarca que amb més de 2.500 hectàrees de sòl qualificat per a l'acolliment d'activitats productives concentra un terç del sòl productiu metropolità (el Baix Llobregat n'aglutina un 23,3% i el Vallès Oriental un 16,7%).

De fet, l'extensió d'aquest índex de concentració al conjunt del país permet situar la ciutat de Terrassa com la quarta del país en volum de sòl dedicat a activitat, només per darrera de Tarragona, que encapçala el rànquing amb 702 hectàrees, Barcelona i Castellbisbal.

Pel que fa al nivell d'especialització del sòl municipal en usos específicament productius (rellevància del sòl qualificat per a activitat econòmica en relació a la resta d'usos), la ciutat de Terrassa apareix en el nivell mitjà, lluny dels elevats nivells d'especialització de municipis com Martorell, Santa Perpètua de Mogoda, Polinyà, Castellbisbal o Barberà del Vallès.

D'aquesta manera, de la combinació d'aquestes dues variables d'anàlisi (concentració de sòl industrial i especialització industrial del sòl municipal), Terrassa queda perfectament emmarcada en el conjunt de municipis de vella industrialització, que compten amb una major concentració de sòl industrial ocupat, però paral·lelament ocupen posicions més modestes (major equilibri en els diferents usos del sòl urbà) pel que fa al nivell d'especialització industrial del seu sòl municipal.

En la banda contrària, els municipis d'industrialització recent, receptors de les deslocalitzacions industrials procedents del nucli central metropolità o de les ciutats metropolitanas de vella industrialització, i que han estat atractors de noves inversions industrials a la recerca de localitzacions centrals en el context català, presenten dotacions de sòl industrial menys importants però amb un nivell d'especialització del sòl en usos industrials marcadament més significatiu.

## **5. La valorització del sòl**

El nombre d'unitats cadastrals urbanes ha anat incrementant-se progressivament en consonància amb el propi desenvolupament de la ciutat que, tal i com hem vist, ha resultat especialment intens en bona part d'aquesta primera dècada del segle XXI. Així, d'ençà de la darrera revisió cadastral l'any

---

<sup>2</sup> Per ampliar aquesta informació pot consultar-se l'informe, elaborat per l'OESST (2012), [Sòl per a la localització d'activitat econòmica a Catalunya. Anàlisi del planejament municipal vigent l'any 2009](#).

1996, el nombre d'unitats ha anat creixent al voltant d'un 3,6% anual, oscil·lant entre increments propers al 9% de l'any 2000 o al voltant del 2% de l'any 2004.

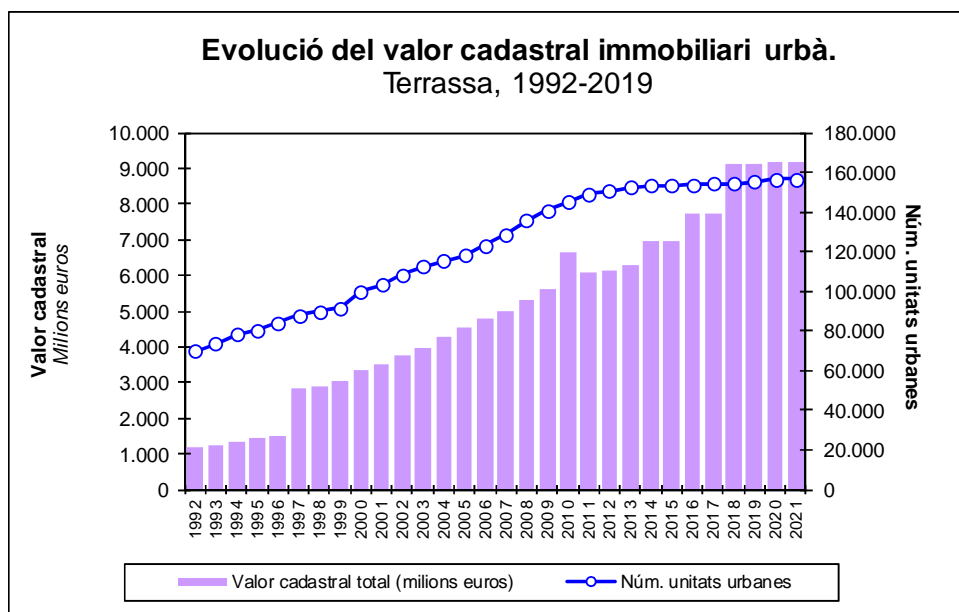
D'ençà de l'embat de la crisi econòmica, però, aquest increment s'ha anat reduint de manera progressiva, i del 5,5% de l'any 2008, es passà al 3,2% l'any 2010, i a partir dels anys 2012 i 2013, en els quals s'assoleix l'1,1% i l'1,2% respectivament, es situarà ja per dessota de l'1%. L'any 2021 el balanç anual respecte 2020 és del 0,2%, amb 156.691 unitats urbanes totalitzades.

**Cadastre**

Valor de l'immobiliari urbà. 1992-2019

Concepte	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
N. d'unitats urbanes	69.952	73.610	77.959	80.539	84.295	87.835	89.682	91.774	99.840	103.423
Valor cadastral total (milions ptes.)	201.400	209.963	225.919	236.946	252.383	469.165	483.952	504.085	560.299	585.597
Valor cadastral total (milions euros)	1.210	1.262	1.358	1.424	1.517	2.820	2.909	3.030	3.367	3.520
Tipus impositiu (%)	0,7470	0,7830	0,9860	0,9860	0,9940	0,5870	0,5890	0,5900	0,5920	0,6090
Concepte	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
N. d'unitats urbanes	108.360	112.554	115.138	118.155	123.076	128.718	135.785	140.696	145.151	148.945
Valor cadastral total (milions ptes.)	622.064	660.562	715.083	756.062	802.511	834.761	886.504	935.255	1.108.963	1.008.393
Valor cadastral total (milions euros)	3.739	3.970	4.298	4.544	4.805	5.017	5.328	5.621	6.665	6.061
Tipus impositiu (%)	0,6210	0,6300	0,6360	0,6460	0,6520	0,6580	0,6640	0,6800	0,6800	0,6800
Concepte	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
N. d'unitats urbanes	150.519	152.377	153.370	153.489	153.741	154.154	154.125	155.362	156.403	156.691
Valor cadastral total (milions ptes.)	1.024.655	1.044.555	1.155.769	1.155.977	1.285.194	1.286.419	1.515.876	1.520.039	1.528.407	1.530.085
Valor cadastral total (milions euros)	6.158	6.278	6.946	6.948	7.724	7.731	9.110	9.136	9.186	9.196
Tipus impositiu (%)	0,7854	0,8090	0,7460	0,7480	0,6900	0,6900	0,8700	0,8700	0,8700	0,8700

Font: Institut d'Estadística de Catalunya. Ajuntament de Terrassa, Serveis Generals i Govern Obert.



Font: Institut d'Estadística de Catalunya. Ajuntament de Terrassa, Serveis de Tecnologia, Logística i Qualitat.

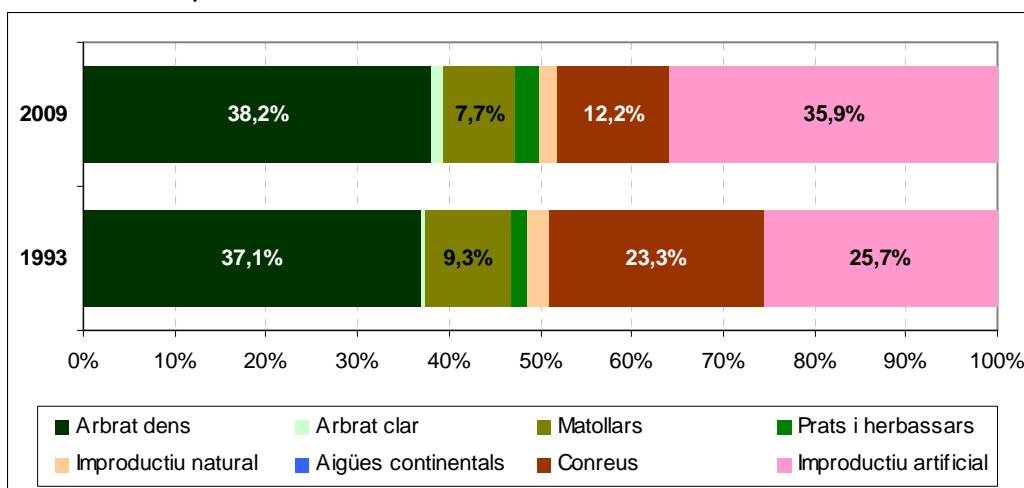
D'altra banda, la revisió del cadastre de 1996 va permetre actualitzar el valor de l'immobiliari urbà, que actualment es situa en els 9.136 milions d'euros, fet que suposa haver multiplicat per 3,1 (3.030 milions l'any 1998) aquest valor en tan sols dues dècades. A banda, a més a més de la revalorització cadastral, des de 2018 s'ha produït un increment notable de la pressió fiscal que ha passat del 0,69% de 2016 i 2017 al 0,87%, el valor més elevat des de mitjans de la darrera dècada del segle passat.

## 6. Usos del sòl a Terrassa <sup>3</sup>

La ciutat de Terrassa és eminentment compacta, i el POUM aprovat l'any 2003 posa molt d'èmfasi a consolidar i reforçar aquesta estructura urbana. Aquest fet esdevé determinant a l'hora d'analitzar les transformacions esdevingudes en els usos del sòl al terme municipal de Terrassa ja que, a diferència de molts àmbits territorials de l'entorn metropolità, el dinamisme demogràfic i econòmic de la ciutat no s'ha traduït en una desmesurada extensió de la ciutat damunt del territori.

### Cobertes del sòl al terme municipal de Terrassa, 1993-2009

Evolució de les cobertes del sòl (Nivell 1 del MCSC), % de superfície del terme municipal



Font: elaboració pròpia a partir del *Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya* (CREAF).

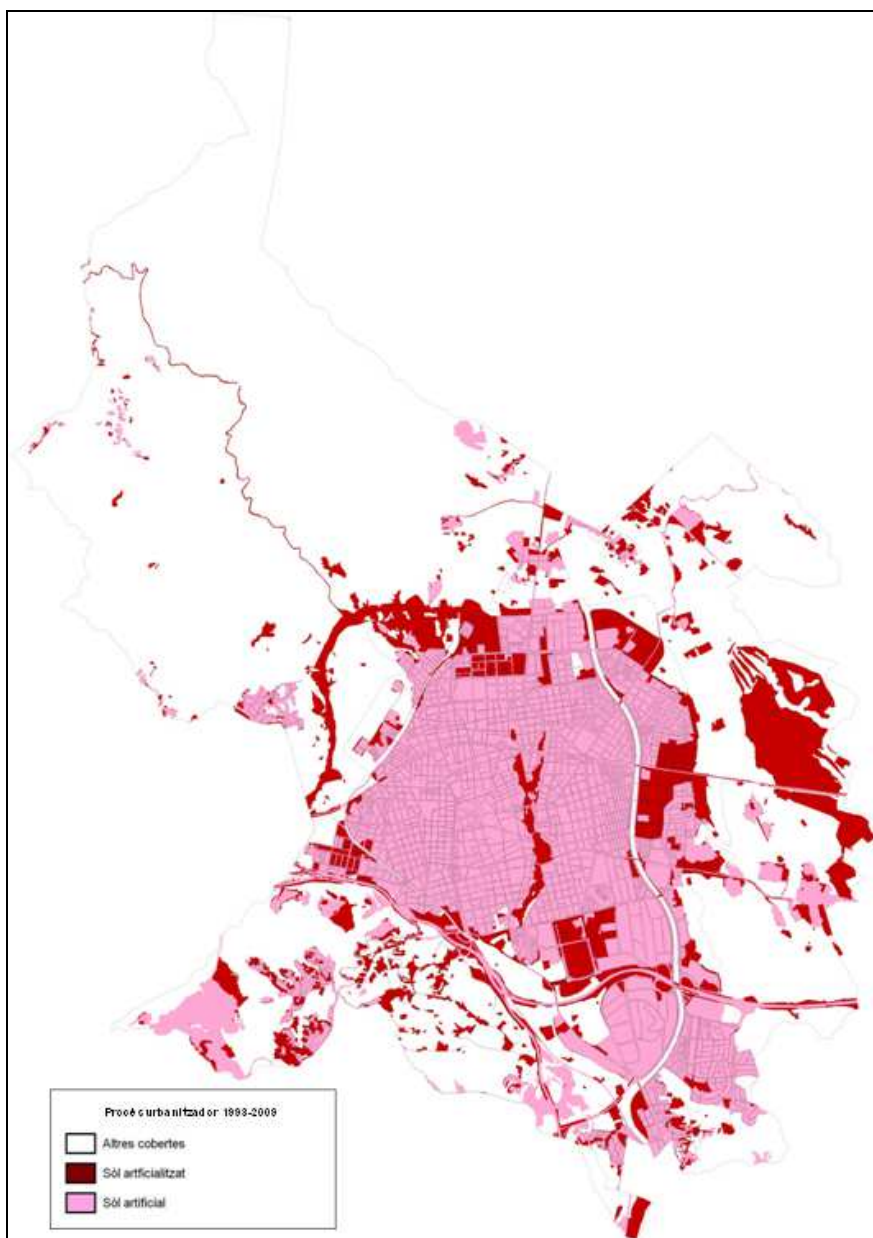
Tot i així, evidentment, Terrassa no resta al marge de l'etapa més intensa de desenvolupament urbà mai viscuda pel país. Una època caracteritzada per les intenses transformacions territorials que han alterat substancialment, i especialment, la fisonomia de la metròpolis barcelonina. La vitalitat demogràfica

<sup>3</sup> La informació de base utilitzada per a la redacció del present apartat és el *Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya* (MCSC), que és una cartografia temàtica d'alta resolució dels principals tipus de cobertes del sòl del país realitzada pel Centre de Recerca Ecològica i Aplicacions Forestals (CREAF), finançada pel Departament de Medi Ambient i el Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

26

i econòmica viscuda per la ciutat en aquests darrers dos decennis, especialment intensa en el darrer, ha motivat una gens menyspreable transformació del territori municipal, bàsicament en termes de creixent artificialització del mateix<sup>4</sup>.

### **Mapa del procés d'artificialització del sòl.** Terrassa, 1993-2009



Font: elaboració pròpia a partir del Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya (MCSC) elaborat pel CREAF.

<sup>4</sup> Per a més informació sobre les transformacions territorials ocorregudes en l'àmbit del sistema urbà de Terrassa pot consultar-se l'informe, elaborat per l'OESST (2011), *Transformacions territorials en l'àmbit del sistema urbà de Terrassa. 1993-2006*, accessible a: [www.terrassa.cat/servei-estudis](http://www.terrassa.cat/servei-estudis)

D'aquesta manera, entre 1993 i 2009, el sòl improductiu artificial s'ha incrementat en 717 hectàrees (un creixement del 39,8%), passant de representar un 25,7% de la superfície municipal l'any 1993, a significar més d'un terç de la mateixa l'any 2009 (concretament un 35,9%). Un procés creixent d'artificialització que es fa, bàsicament, a costa de les cobertures agrícoles que en aquest mateix període han vist disminuir en un 47,8% la seva superfície (781 hectàrees menys), passant de representar un 23,3% de la superfície municipal l'any 1993, a significar-ne tant sols el 12,2% l'any 2009.

### **Cobertes del sòl al terme municipal de Terrassa, 1993 - 2009**

Evolució de les cobertes del sòl (nivell 2 del MCSC)<sup>1</sup>

Tipus de coberta del sòl (nivell 2)	1993	2009
	<i>Superfície (en hectàrees)</i>	<i>Superfície (en hectàrees)</i>
Aigües continentals	5,4	6,6
Boscors clars (no de ribera)	30,5	88,4
Boscors de ribera	-	16,1
Boscors densos (no de ribera)	2.599,6	2.661,4
Canals i basses agrícoles	-	0,3
Conreus	1.634,8	853,7
Matollars	649,2	543,3
Plantacions de pollancre	-	1,5
Prats i herbassars	134,2	192,9
Roquissars	41,1	39,5
Vies de comunicació	76,2	243,4
Zones d'extracció minera	105,9	79,6
Zones esportives i lúdiques	17,1	232,1
Zones nues	120,6	95,3
Zones urbanitzades	1.601,4	1.961,8

Font: elaboració pròpia a partir del *Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya* (CREAF).

1. El Nivell 2 de llegenda del Mapa de Cobertes del Sol de Catalunya (MCSC) és el nivell màxim de detall al qual és possible fer la comparació entre la 1era edició (any 1993) i la Zona edició del MCSC (any 2006).

Per la seva banda, les cobertes de sòls forestals no només han continuat essent majoritàries, ja que eren el 51% de la superfície municipal a inicis de la dècada dels noranta del segle passat, sinó que fins hi tot han vist incrementar la seva extensió en un 1,8% (63 hectàrees de sòl), passant a representar fins a un 52% de la superfície municipal l'any 2009.

Aquesta creixent artificialització de la superfície municipal s'explica, en bona mesura, a partir de projectes urbanístics i territorials concrets que han tingut lloc en aquest període, bàsicament per addició a la trama urbana consolidada. És el cas dels desenvolupaments urbanístics de caràcter eminentment residencial de Can Roca al nord de la ciutat; del Roc Blanc a ponent; i del Sector Montserrat, Torre-Sana o la Gripià a l'est; dels desenvolupaments

urbanístics, lligats en aquesta ocasió a la localització d'activitats econòmiques, als PAE de Santa Margarida II (àrea del Parc Vallès) o Can Petit; o del projecte d'urbanització i recuperació del torrent de Vallparadís com a parc urbà. Però també d'altres desenvolupaments deslligats d'aquesta, com la construcció del camp de golf a Torrebonica i Can Bonvilar per al trasllat a la ciutat del Reial Club de Golf el Prat.

A un nivell de detall major, i per darrera d'aquesta pèrdua de sòl dedicat a conreus (781 hectàrees menys en aquests 16 anys), que suposa reduir pràcticament a la meitat l'extensió de sòl agrari al terme municipal, les principals transformacions prenen la forma de guanys de superfície en zones urbanitzades, zones esportives i lúdiques, i en vies de comunicació, tres categories que abanderaren el procés d'artificialització ocorregut en aquesta darrera dècada i mitja. Conjuntament les tres tipologies de cobertes totalitzen 742,6 hectàrees de sòl guanyades, de les quals 360,4 (el 48,5%) corresponen a guanys en zones urbanitzades, 215 hectàrees (el 28,9%) representen guanys d'extensió de zones esportives i lúdiques, i les 167,2 hectàrees restants (el 22,5%) corresponen a vies de comunicació. En termes relatius, però, destaca per damunt de tot l'increment de sòls destinats a zones esportives i lúdiques (creixen en un 1.257%), i no és gens menyspreable el guany en superfície de les vies de comunicació (tripliquen la seva extensió, creixent en un 219,4%).

Pel que fa a les cobertures forestals, malgrat significar canvis de menor envergadura i dimensió en termes absoluts, són prou significatius els increments en superfície de boscos (135,7 hectàrees en total, amb un increment del 189,7% dels boscos clars) i de prats i herbassars (58,7 noves hectàrees, que signifiquen un creixement del 43,7%), o la pèrdua de 105,9 hectàrees de matollars (una davallada del 16,3% en extensió).