

Guia

d'habitatge per
a joves

oficina **Jove**
del Baix Penedès



Índex

<u>Introducció</u>	<u>3</u>
<u>Opcions d'habitatge</u>	<u>4</u>
• <u>Lloguer</u>	<u>5</u>
• <u>Compra</u>	<u>12</u>
• <u>Allotjament per a estudiants</u>	<u>15</u>
• <u>Models alternatius d'accés i tinença</u>	<u>17</u>
<u>Serveis d'habitatge</u>	<u>18</u>
<u>Web d'interès</u>	<u>20</u>



Introducció

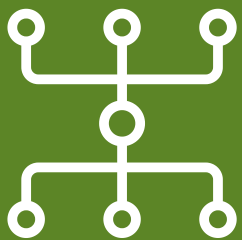
Última actualització: Juliol 2025

Aquesta guia està adreçada al jovent de la comarca, pensada per oferir tota la informació relacionada amb les qüestions d'habitatge.

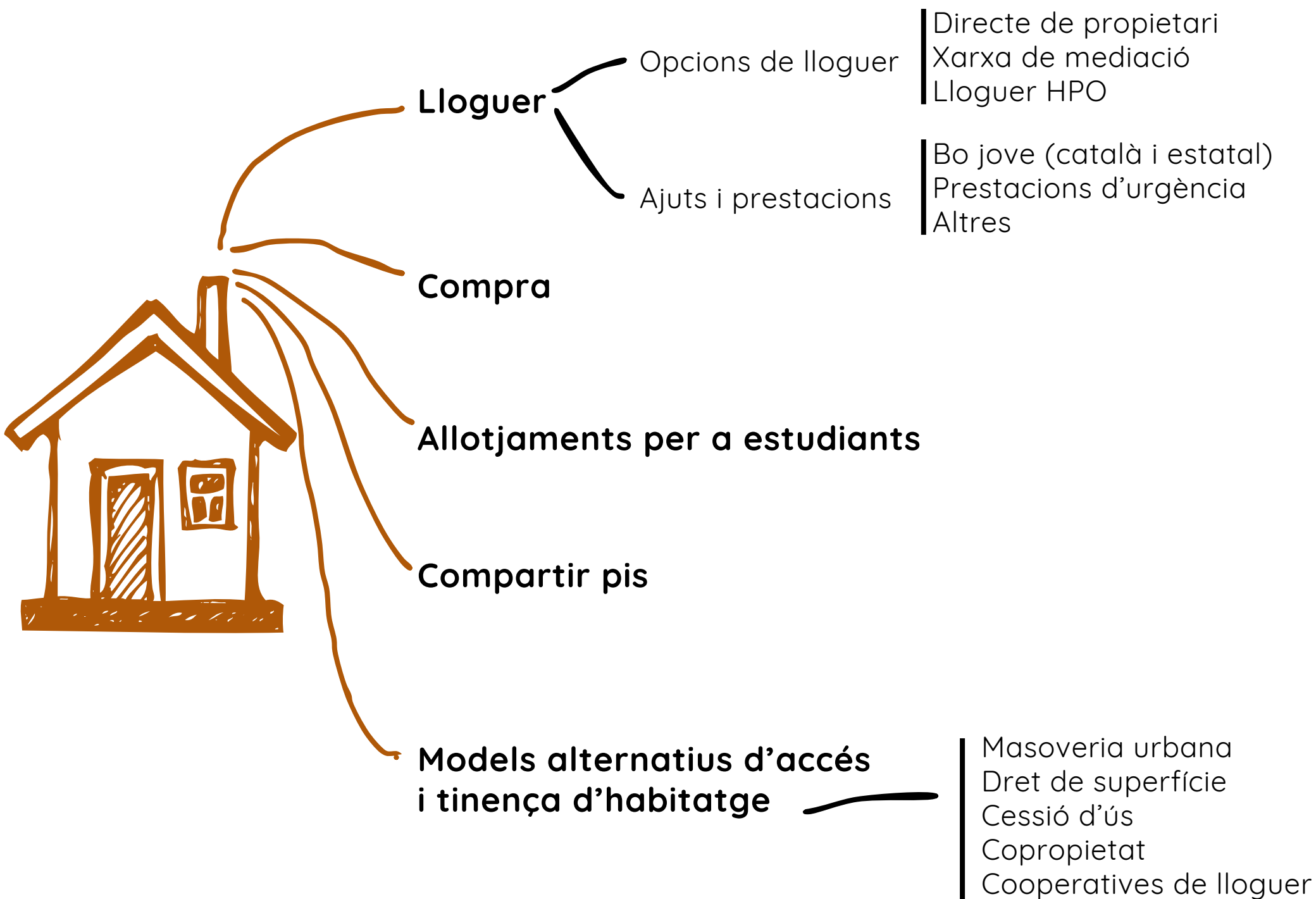
Des de l'Oficina Jove del Baix Penedès et fem aquesta proposta per acostar-te la informació i donar-te eines útils per prendre les teves decisions. També pots adreçar-te a l'Oficina d'habitatge del Consell comarcal del Baix Penedès, situada al Vendrell. Passa't també al teu Punt d'Informació Juvenil i resol tots els teus dubtes!



Carrer Àngel Guimerà, 17
El Vendrell
977 15 71 57
616 91 73 18
jove@baixpenedes.cat
@oficinajovebp



Opcions d'habitatge





Lloguer d'habitatge

Aspectes generals: Qüestions importants abans de començar

1

Quins recursos econòmics tinc?

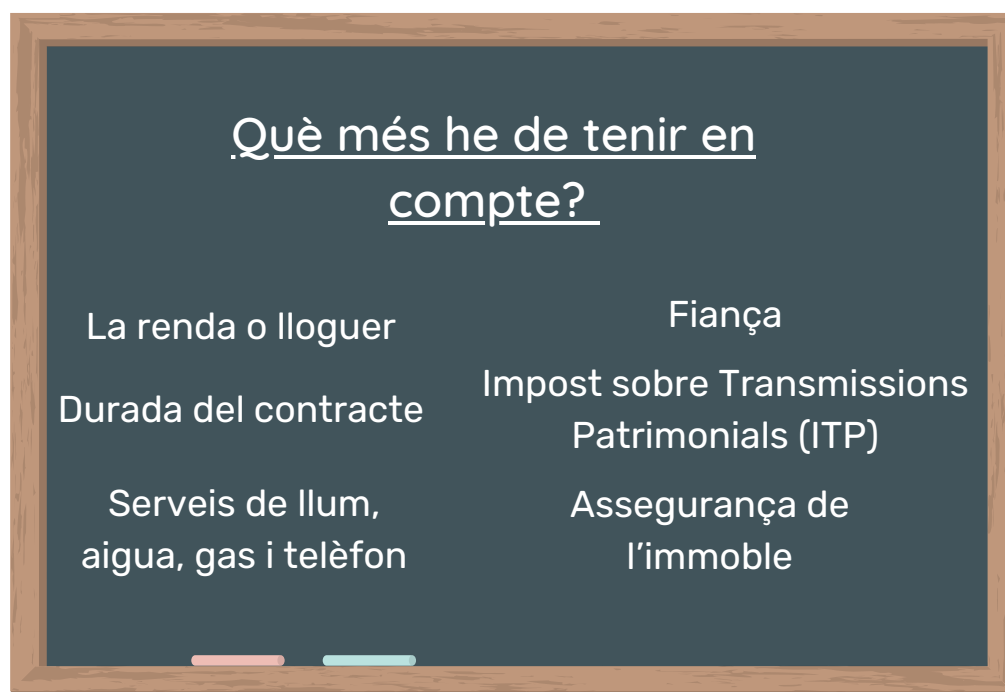
És important que la renda mensual no superi una tercera part dels ingressos, incloent-hi les despeses.

2

Cal considerar la seriositat i credibilitat del propietari o empresa intermediària i sempre s'han de llegir bé les condicions del contracte.

3

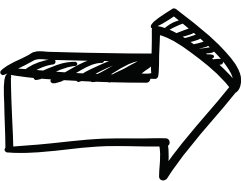
Consultar la cèdula d'habitabilitat, que és un document que certifica que l'habitatge té les condicions mínimes per a viure-hi.



La fiança l'ha d'ingressar el propietari/-a a l'INCASOL abans de dos mesos des de la formalització del contracte. L'ITP és un impost modificat amb la reforma de la Llei 2/2014 de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic. Amb més informació [aquí](#)



Opcions de lloguer



Directe de propietari

Xarxa personal

Fes saber a la gent del teu entorn que busques un habitatge de lloguer.

Pots gestionar el contracte de lloguer directament o amb intermediaris (gestor, borsa, api...)

Administradors de finques

Són els i les professionals encarregats d'administrar finques de tercers, ja siguin urbanes o rústiques.

Disposen de borsa d'habitatges de lloguer.

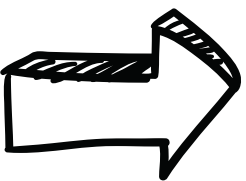
Agents de la Propietat Immobiliària

Els API presten serveis d'intermediació, consultoria i assessorament en tot tipus de transmissió immobiliària.

Es pot demanar un **ajut** pel pagament de l'habitatge, informa-te'n [aquí](#).



Opcions de lloguer



Xarxa de mediació pel lloguer social

La Xarxa és un sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l'oferta de **lloguer a preus moderats** i, al mateix temps, mobilitzar el parc de **pisos desocupats**.

S'adreça a persones i unitats de convivència amb ingressos de fins a 4 vegades l'IRSC (*Indicador de renda de suficiència de Catalunya*).

Es nodreix d'habitatges nous o de segona mà, que estiguin buits i es posen al mercat mitjançant la gestió de les borses d'habitatge.

La Xarxa facilita l'equilibri entre les diverses formes de tinença d'habitatge i el manteniment sostenible del parc d'habitatges, així com la millora en les polítiques d'integració i de composició sociocultural dels municipis.

Es pot demanar un **ajut** pel pagament de l'habitatge, informa-te'n [aquí](#).

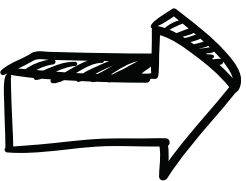


Més informació [aquí](#)





Opcions de lloguer



Lloguer HPO

Els habitatges de protecció oficial (**HPO**) són habitatges que l'administració ha qualificat com a protegits, amb la finalitat de facilitar-ne l'accés als ciutadans amb rendes més baixes.

Les **promocions públiques d'habitatge** es duen a terme, normalment finançades parcialment per les administracions, per tal de promoure la construcció d'habitatges a un preu limitat.

Hi ha diferents tipus d'habitatges de protecció oficial o HPO: general, especial, concertat i concertat català; i d'aquests dependrà tant el preu màxim que pot tenir l'habitatge com els ingressos màxims que poden tenir els interessats a accedir-hi.

Els ciutadans/es que accedeixin a comprar habitatges protegits rebran una sèrie de beneficis, si compleixen certes condicions.

Per poder accedir a un habitatge protegit s'ha d'estar inscrit al Registre de sol·licitants d'HPO.



Busca el registre que tinguis més a prop aquí.





Ajuts i prestacions de lloguer

Subvencions per al pagament de lloguer o cessió d'ús

Línia d'ajuts per al pagament del lloguer adreçada a joves de fins a 35 anys. La Generalitat de Catalunya fa una convocatòria anual.

Subvencions del Bo de lloguer jove

Subvencions per facilitar el gaudi d'un habitatge o habitació en règim de lloguer o de cessió d'ús a les persones joves amb escassos mitjans econòmics. El Govern estatal fa una convocatòria bianual.

Prestacions econòmiques d'especial urgència

Són ajudes socials per possibilitar la permanència a l'habitatge, i prevenir l'exclusió social que en pot suposar la seva pèrdua o els deutes d'impagament. S'atorguen fruit d'una mediació social i seguiment de caràcter personal i es concedeixen a fons perdut. Hi ha varies modalitats i es poden sol·licitar en qualsevol moment.

Altres ajudes: per a persones majors de 35 anys, per a persones majors de 65 anys, avals per a persones propietàries...



Més informació [aquí](#)



Limitació del preu del lloguer

Els municipis del Baix Penedès que són Zona de Mercat Residencial Tensat i per tant tenen limitacions en el preu de lloguer són els següents:

- Albinyana
- L'Arboç
- La Bisbal del Penedès
- Calafell
- Cunit
- Sant Jaume dels Domenys
- Santa Oliva
- El Vendrell

Aquesta limitació s'aplica als **contractes de lloguer d'habitatges destinats a residència permanent.**

Si la propietat és gran tenidora (té 5 habitatges o més):

- El preu del lloguer **no pot superar el contracte vigent en els últims 5 anys** i únicament es podrà fer la pujada d'actualització anual. **Tampoc pot superar el preu de l'índex de referència del preu del lloguer.** Hi ha una doble limitació i sempre prevaldrà el preu més baix.

Si la propietat no és gran tenidora (té entre 1 i 4 habitatges):

1. Si l'habitatge **no ha estat llogat** amb anterioritat, **s'aplica l'índex del lloguer.**
2. Si l'habitatge ha estat llogat abans:
 - a. **es manté el preu del lloguer anterior.** Únicament es podrà fer la pujada d'actualització anual.
 - b. Excepcionalment, **es pot incrementar fins a un màxim del 10%** si s'han fet *obres de rehabilitació, d'estalvi d'energia o de millora d'accessibilitat.* Les obres s'han d'haver finalitzat al llarg dels **2 anys anteriors a la data del nou contracte.**





Limitació del preu del lloguer

Com puc saber el preu del contracte vigent els darrers 5 anys?



- La propietat i intermediaris **han d'indicar**, abans de formalitzar el contracte de lloguer, **el preu de l'últim contracte**. Aquesta informació **ha de constar en el contracte**. No fer-ho constar es considera una infracció.
- Es pot **sol·licitar aquesta informació** a través d'un tràmit específic a l'Institut Català del Sòl. <https://incasol.gencat.cat/cat>

Què és l'índex de referència del preu del lloguer?



- És un indicador de consulta pública a la zona de mercat residencial tensat. Estableix **estimació del preu del lloguer** d'un habitatge. Aquest índex ofereix un valor inferior i un de superior. En cap cas **el preu de lloguer no pot superar el valor superior**.

Al web del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana **es pot consultar l'índex** de referència del preu del lloguer: serpavi.mivau.gob.es

Quan no s'aplica la limitació del preu del lloguer?

Encara que aquell municipi s'hagi declarat com a zona de mercat residencial tensat, no s'aplicarà als habitatges:



- Siguin de protecció oficial.
- Integrats en xarxes públiques d'inserció o destinats a polítiques socials.
- De caràcter assistencial.
- De lloguer social obligatori.
- Habitatges d'ús turístic o altres habitatges no destinats a residència permanent.



Més informació [aquí](#)

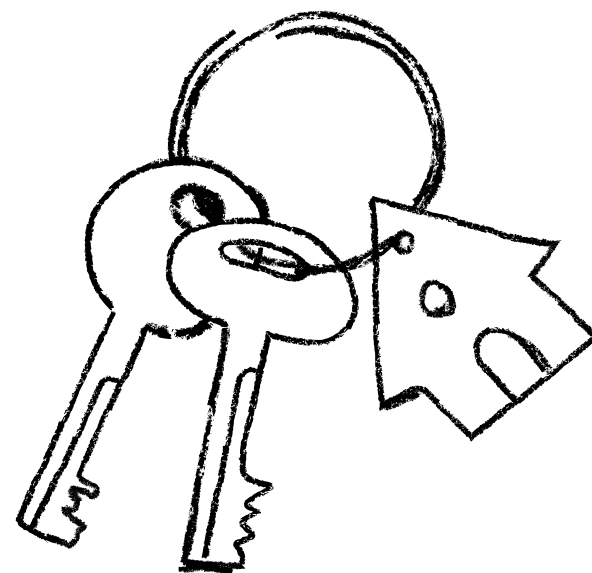


Compra d'habitatge

L'adquisició d'un habitatge és una operació de molta transcendència, ja que suposa una despesa molt elevada.

El comprador esdevé propietari i ha de satisfer unes determinades obligacions envers l'habitatge: el deure de conservació, el pagament de certes despeses periòdiques com impostos i quotes de comunitat (en cas que l'habitatge estigui en règim de propietat horitzontal), i l'abonament de l'import amb una quota hipotecària en el cas que s'hagi demanat un préstec al banc.

Abans de comprar un habitatge hem de conèixer els diferents tràmits legals que haurem de dur terme i els drets i deures que tenim com a compradors.





Compra d'habitatge

Aspectes generals a tenir en compte

→ **Què cerques?** Com més afinis la recerca, més ràpidament trobaràs un pis adequat a les teves necessitats. Tingues en compte que, a banda de la grandària de l'habitatge, hi ha elements que en poden fer variar substancialment el preu.

→ **L'estat d'un habitatge usat:** Si el pis anunciat està “per reformar”, cal anar amb compte ja que potser caldrà redistribuir l'espai, refer la cuina o el bany, canviar-hi les finestres o les instal·lacions, fer un terra nou...

Quan l'oferta del pis diu que és “per entrar-hi a viure”, no pensis en un pis perfecte.

En general, un pis “acabat de reformar”, si la darrera reforma es va fer pocs anys enrere, sol estar en força bon estat.

Un pis “impecable” hauria de ser: acabat de pintar, amb instal·lacions elèctriques noves, canonades d'aigua de PVC, finestres d'alumini, calefacció i aire condicionat, per exemple.

Si decidim comprar un habitatge usat, abans de fer el pas hem de revisar els punts següents:

- La titularitat i les càrregues.
- Els impostos, les quotes i derrames de la comunitat.
- L'informe d'inspecció tècnica de l'edifici.
- Pla urbanístic de la zona on està ubicat l'edifici.

→ **Com pots trobar un pis de compra?** Primer de tot, pots **fer córrer la veu entre els amics, familiars i a la feina**, i explicar-los les teves preferències. També pots cercar **anuncis de particulars** als balcons dels edificis, a revistes especialitzades...

Les agències immobiliàries i els administradors de finques tenen grans carteres de pisos, cal tenir en compte que cobraran una comissió variable en concepte de la gestió. Si **una agència** t'ensenya un pis que t'agrada, informa't bé de les condicions abans de tancar cap tracte.



Compra d'habitatge

Passos a realitzar en el procés de compra

1

La reserva de l'habitatge

2

El contracte d'arres

3

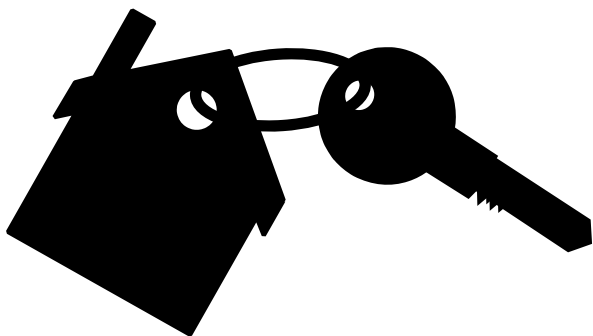
El notari

4

Liquidació d'impostos i registre

5

Hipoteca



Més informació sobre la hipoteca [aquí](#)



Ajut per la compra

Institut Català de Finances - ICF Habitatge Emancipació

Ajut pel jovent per finançar l'entrada del seu primer habitatge, sense interessos.

Requisits:

- Tenir entre 18 i fins a 35 anys (inclosos) en el moment de fer la sol·licitud i estar empadronades a Catalunya.
- L'habitatge ha de ser el primer que compra la persona sol·licitant per esdevenir la seva residència habitual.
- Els ingressos bruts anuals de tots els membres de la unitat de convivència futura (incloent-hi menors i persones que no sol·licitin el préstec) no poden superar l'Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC) multiplicat per 6,5.
- La persona sol·licitant no pot tenir impagaments ni deutes significatius amb entitats financeres o del sector públic i l'ICF estudiarà cada cas per avaluar si és solvent.

Quines condicions ha de complir l'habitatge?

- Tenir cèdula d'habitabilitat vigent.
- Estar ubicat a Catalunya.
- No estar qualificat prèviament com a habitatge de protecció oficial (HPO).

(Pot ser tant d'obra nova com de segona mà. Tingues en compte que hauràs d'informar la referència cadastral al moment de fer la sol·licitud.)



Més informació [aquí](#)



Ajut per la compra



Condicions financeres:

Import

- L'import del préstec serà màxim del 20% del preu de taxació o el preu de compra de l'habitatge, amb un màxim de 50.000€.
- En cas que el preu de compra i la taxació de l'habitatge siguin diferents, el préstec cobrirà el 20% del menor d'aquests dos imports.



Termini

- Els préstecs tindran un termini de fins a 35 anys, amb 30 anys de carència inclosos.
- Això vol dir que no s'han de començar a retornar fins que l'hipoteca amb el teu banc estigui pagada, la qual serà d'un màxim de 30 anys. Després d'aquest període, es disposarà de 5 anys més per retornar la totalitat del préstec amb l'ICF en quotes mensuals.



Tipus d'interès

- Fix del 0%.



Comissions

- Sense comissions.



Més informació [aquí](#)



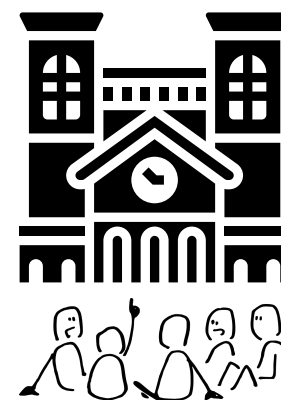
Allotjament per a estudiants

Si els estudis t'obliguen a viure lluny durant una temporada i no t'interessa llogar ni compartir pis, pots instal·lar-te en una **residència**, en un **col·legi major** o **conviure** amb una persona gran i oferir-li companyia a canvi d'allotjament.

Les universitats també t'ofereixen serveis per trobar l'allotjament que més s'adapti a les teves necessitats. Esbrina si aquestes opcions d'allotjament per a estudiants són les que et convenen.

Els col·legis majors acullen estudiants universitaris durant tot el curs, els col·legis que tenen convenis amb determinades universitats limiten l'accés als estudiants que hi són matriculats o els ofereixen condicions d'accés preferents.

A les residències hi ha joves treballadors i estudiants. Solen permetre llargues estades i ofereixen règim de pensió completa. Tot i que, en alguns casos, també disposen d'espais perquè cadascú es cuini el menjar.



i Més informació i cerca de residències i col·legis majors [aquí](#)



Compartir pis

Compartir pis amb companys o bé **llogar una habitació** és una de les maneres més assequibles de viure pel teu compte quan decideixis emancipar-te. A més de **compartir despeses**, aprendràs a **conviure amb altres persones**. També és important que valoris el model de convivència que et proposen i si seràs capaç de conviure harmoniosament amb la persona o persones que viuen a l'habitatge.

Abans de començar a buscar has de tenir clar:

- El tipus d'habitació que necessites.
- Quants diners et vols gastar.
- La zona on vols viure.
- Quant de temps hi voldràs viure.
- Amb qui vols conviure.

Sempre és convenient que, juntament amb la regulació que facis de la teva compartició mitjançant un contracte –cosa que es recomana fer sempre–, hi afegixis també un apartat amb **unes normes breus de convivència en què es prevegin alguns aspectes, com ara**: neteja i ordre de l'habitatge, usos dels espais comuns, horaris d'entrada i sortida de l'habitatge (si s'escau)... El fet de deixar clar aquests punts t'evitarà conflictes durant la convivència.



Més informació [aquí](#)





Models alternatius d'accés i tinença d'habitatge

Masoveria urbana

És un contracte en el que la propietat d'un habitatge en cedeix l'ús o el lloga en unes condicions definides a canvi que els masovers/es ofereixin alguna contraprestació (rehabilitació, manteniment...). És una versió del model clàssic del món rural.

Dret de superfície

És el dret de fer una construcció o de disposar d'una construcció en propietat aliena durant un període de temps. La persona superficiària és propietària de les construccions i l'altra manté la propietat del sòl, normalment l'Administració pública. Aquest model permet promoure habitatge a un preu assequible

Cessió d'ús

S'estableix mitjançant un contracte pel qual es cedeix l'ús d'un habitatge per a un període de temps (indefinit o no) a canvi d'una quota. Aquesta fórmula s'utilitza principalment en les cooperatives en cessió d'ús, en què un grup de membres s'uneixen per fer una promoció immobiliària o adquirir un edifici i rehabilitar-lo i posteriorment la cooperativa els en cedeix l'ús.

Cooperatives de lloguer

Són un model emergent que pretén millorar les relacions entre llogaters i propietaris en el marc de l'economia social i solidària. Ofereix habitatge en règim de lloguer per sota del preu de mercat i gestió del contracte de lloguer i garanties de cobrament.

Copropietat

Es tracta d'un model intermedi entre la compra i el lloguer, que busca posar condicionants a la tinença, com el temps (propietat temporal) o el fraccionament percentual del domini (adquisició progressiva: propietat compartida). La copropietat és una forma de tinença que a la pràctica resulta com ser propietari, amb unes limitacions diferents en cada cas.



Més informació [aquí](#)



Servei d'Habitatge del Consell Comarcal del Baix Penedès

El Servei d'Habitatge del Consell Comarcal ofereix a la ciutadania del Baix Penedès informació, assessorament i tramitació d'ajuts de lloguer, deutes d'hipoteques o de lloguers, desnonaments o rehabilitació d'habitatges i edificis, a més d'altres temes, com habitatges de protecció oficial, cèdules d'habitabilitat o mediació de la Borsa d'habitatge per al lloguer social.



CONTACTE DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE DEL CONSELL
COMARCAL DEL BAIX PENEDÈS

Plaça del Centre, 5 3r (43700) El Vendrell
977 15 71 74 / habitatge@baixpenedes.cat

Horari d'atenció al públic: de dl. a dv., de 9 a 14 h (cal concertar cita)

També es compta amb la Borsa d'habitatge del Baix Penedès, que comparteix espais amb la del Vendrell.



CONTACTE DE LA BORSA D'HABITATGE DEL CONSELL COMARCAL DEL
BAIX PENEDÈS

Carrer Jaume Carner, 1 (43700) El Vendrell
977 66 32 89 / habitatgejove@elvendrell.net

Horari d'atenció al públic: de dl. a dv., de 9 a 14 h (cal concertar cita)



Borsa d'Habitatge del Vendrell

És un servei municipal que ofereix l'Ajuntament del Vendrell que té com a objectiu **facilitar l'accés a l'habitatge a totes aquelles persones que estiguin buscant un habitatge de lloguer.**

S'adreça a majors de 18 anys que estiguin interessats a buscar un habitatge de lloguer a la seva mida a través d'un particular. D'altra banda, també s'adreça als propietaris que vulguin llogar els seus habitatges amb unes garanties.

La documentació per fer la inscripció és la mateixa que la borsa del Consell Comarcal del Baix Penedès.

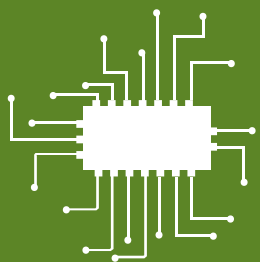


CONTACTE DE LA BORSA D'HABITATGE DEL L'AJUNTAMENT
DEL VENDRELL

Carrer Jaume Carner, 1 (43700) El Vendrell
977 16 67 99 / infoborsahabitatge@elvendrell.net

Horari: de dilluns a divendres de 10 a 13 hores i dilluns i
dimarts a la tarda de 16 a 18.30 hores.

Horari d'estiu: De dilluns a divendres de 10 a 13 hores.
(cal concertar cita).



WEBS D'INTERÈS

 [Assessoria d'habitatge per a joves](#)

Informació d'habitatge per a joves 
jovecat.gencat.cat/ca/temes/habitatge/

Incasòl (Institut Català del Sòl)
incasol.gencat.cat

Agència Tributària de Catalunya
atc.gencat.cat/ca/inici

Agència de l'habitatge de Catalunya
agenciahabitatge.gencat.cat

Associació hipotecària espanyola
ahe.es/bocms/sites/ahenew/

Registre de sol·licitants de l'HPO
registresollicitants.cat