Guia

d'habitatge per
a joves

oficinajove
del Baix Penedès

Índex

Introducció 3

Opcions d'habitatge 4

- Lloguer 5
- Compra 12
- Allotjament per a estudiants 17
- Models alternatius d'accés i tinença 19

Serveis d'habitatge 20

Web d'interès 22

Introducció

Última actualització: Octubre 2026

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!

oficinajove del Baix Penedès

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

Opcions d'habitatge

Lloguer
- Opcions de lloguer
  - Directe de propietari
  - Xarxa de mediació
  - Lloguer HPO
- Ajuts i prestacions
  - Ajuts per a joves
  - Prestacions d'urgència
  - Altres

Compra

Allotjaments per a estudiants

Compartir pis

Models alternatius d'accés i tinença d'habitatge
- Masoveria urbana
- Dret de superfície
- Cessió d'ús
- Copropietat
- Cooperatives de lloguer

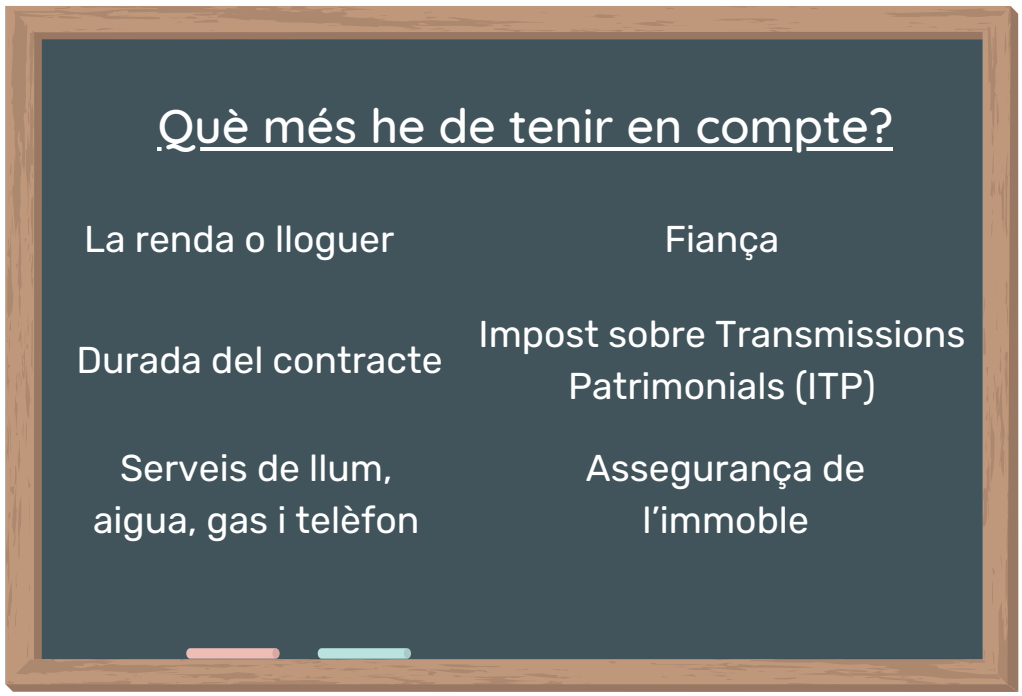
Lloguer d'habitatge

Aspectes generals: Qüestions importants abans de començar

1. **Q**uins recursos econòmics tinc?
   És important que la renda mensual no superi una tercera part dels ingressos, incloent-hi les despeses.

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

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



La persona propietària ha de dipositar la fiança a l'INCASÒL en un termini màxim de dos mesos des de la signatura del contracte. En l'habitatge habitual, la fiança és d'una mensualitat. Més informació aquí.

Opcions de lloguer

Directe de propietari

Xarxa personal

Fes saber al teu entorn que busques un habitatge de lloguer.

Pots contactar directament amb la propietat o mitjançant un professional.

Administradors de finques

Són professionals que gestionen finques de tercers, tant urbanes com rústiques.

Poden disposar d'una 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 per al 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 amb protecció oficial (**HPO**) són habitatges que l'Administració ha qualificat com a protegits amb la finalitat de facilitar l'accés a l'habitatge a persones i famílies amb ingressos limitats.

Poden ser de compra o de lloguer, nous o de segona mà. El preu de venda o la renda del lloguer no pot superar el màxim establert legalment per l'Administració.

Hi ha tres règims d'habitatge amb protecció oficial: **règim especial, règim general i preu concertat.** Els requisits d'accés i els límits d'ingressos varien segons el règim, el nombre de membres de la unitat familiar i la zona geogràfica on es troba l'habitatge.

Les persones adjudicatàries han de destinar l'habitatge a residència habitual i permanent i complir les condicions establertes durant el període de protecció.

Per accedir a un habitatge protegit cal estar inscrit al **Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.**

Busca el registre que tinguis més a prop aquí.

Ajuts i prestacions de lloguer

Subvencions per al pagament del lloguer o cessió d'ús

Ajuts destinats a persones joves de fins a 35 anys que siguin titulars d'un contracte de lloguer o de cessió d'ús d'un habitatge o habitació habitual. La Generalitat n'obre convocatòries específiques.

Subvencions del Bo Lloguer Jove

Ajut destinat a persones de fins a 35 anys amb ingressos limitats que viuen de lloguer o en cessió d'ús. Les condicions, els imports i els terminis depenen de cada convocatòria.

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 vàries modalitats i es poden sol·licitar en qualsevol moment.

Altres ajudes: Ajuts per a persones de 36 a 64 anys, per a persones de 65 anys o més i renovacions de prestacions permanents per al pagament del lloguer.

Més informació aquí

Limitació del preu del lloguer

Els municipis del Baix Penedès declarats **zona de mercat residencial tensat**, on s'aplica la limitació del preu del lloguer, són:

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

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

Si l'habitatge és gran tenidora (té 5 habitatges o més): també s'ha d'aplicar l'índex estatal de referència. Entre la renda anterior actualitzada i l'índex, preval sempre el preu més baix.

Si l'habitatge no s'ha llogat durant els últims 5 anys: el preu no pot superar el límit màxim de l'índex de referència, sigui o no d'un gran tenidor.

a. Excepcionalment, la renda es pot incrementar fins a un 10 % si s'han fet determinades obres de rehabilitació, estalvi energètic o accessibilitat durant els 2 anys anteriors, o si el contracte té una durada de 10 anys o més.
b. La limitació no s'aplica, entre d'altres, als HPO, als habitatges de lloguer social ni als allotjaments d'ús turístic.

Limitació del preu del lloguer

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

- La propietat i els intermediaris **han d'indicar**, abans de formalitzar el nou **contracte**, el preu de l'últim rebut del contracte de lloguer vigent durant els darrers **5 anys.** Aquesta informació ha de constar en el contracte.
- Si no es pot obtenir aquesta dada, per determinar la renda del nou contracte s'ha d'aplicar l'**índex de referència del preu del lloguer.**

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

- És un indicador de consulta pública aplicable a les zones de mercat residencial tensat. Estableix una **estimació del preu** segons la ubicació i les característiques de l'habitatge i ofereix un valor inferior i un de superior. El **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:

- Amb protecció oficial.
- Integrats en xarxes públiques d'inserció o mediació per al lloguer social.
- Integrats en fons d'habitatges destinats a polítiques socials.
- De lloguer social obligatori.
- D'ús turístic.

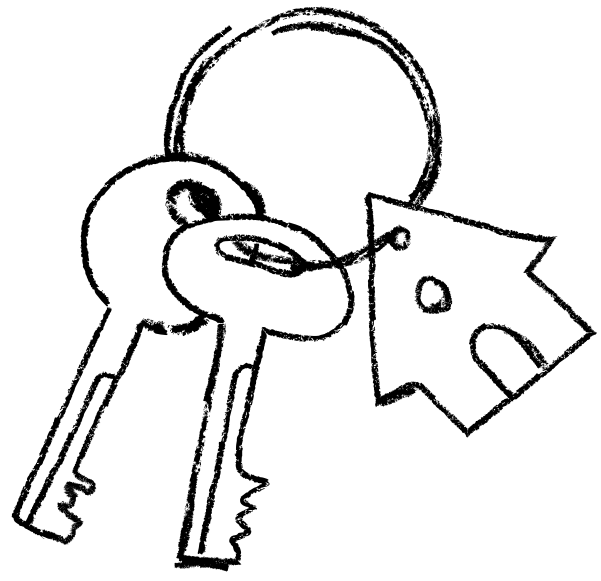
Més informació aquí

Compra d'habitatge

La compra d'un habitatge és una decisió important que comporta una despesa elevada i un compromís econòmic a llarg termini. Abans de comprar, cal valorar la situació econòmica personal, les despeses inicials i la capacitat per assumir una possible hipoteca.

La persona compradora es converteix en propietària de l'habitatge i ha d'assumir-ne el manteniment i la conservació, així com el pagament dels impostos, les assegurances, les quotes de la comunitat de propietaris i, si escau, les quotes del préstec hipotecari.

Abans de formalitzar la compra, és important comprovar l'estat físic i jurídic de l'habitatge, calcular totes les despeses associades i conèixer els tràmits legals, els drets i les obligacions que comporta l'operació.



Compra d'habitatge

Aspectes generals a tenir en compte

→ **Què cerques?** Abans de començar, defineix el pressupost, la zona, la superfície i les característiques que necessites. La ubicació, l'estat i els serveis poden fer variar el preu.

→ **L'estat d'un habitatge usat:** No et refiïs només d'expressions com «per reformar», «per entrar-hi a viure» o «impecable», perquè són subjectives. Visita l'habitatge i comprova'n l'estat real.

→ **Abans de comprar, cal revisar:**

- La titularitat i les possibles càrregues.
- La cèdula d'habitabilitat i el certificat energètic.
- Els impostos, les quotes i les derrames.
- L'estat de l'edifici i, si correspon, la ITE.
- La situació urbanística i la superfície útil.

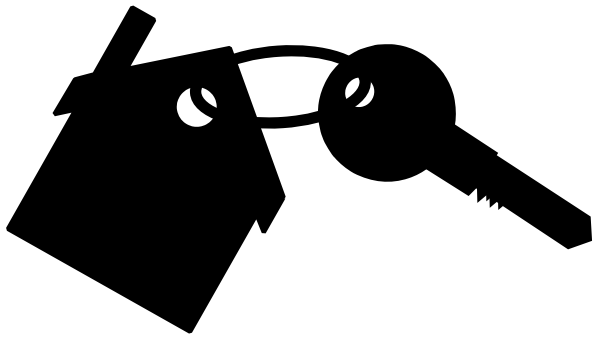
→ **Com pots trobar un pis de compra?** Pots consultar portals immobiliaris, anuncis de particulars, agències o administradors de finques. Compara diferents opcions i comprova sempre les condicions.

Si intervé una agència, informa't dels serveis i honoraris. Abans de pagar una reserva o unes arres, llegeix atentament el document.

Compra d'habitatge

Passos a realitzar en el procés de compra

1. Comprovació de l'habitatge i del finançament
2. La reserva de l'habitatge (si escau)
3. El contracte d'arres (si escau)
4. La hipoteca i la signatura davant de notari
5. Liquidació d'impostos i inscripció al Registre



Més informació sobre la hipoteca aquí

Ajut per la compra

Institut Català de Finances - ICF Habitatge Emancipació

Préstec sense interessos ni comissions per finançar fins al 20 % del preu del primer habitatge, amb un màxim de 50.000 €.

Requisits:

- Tenir entre 18 i 40 anys, ambdós inclosos.
- Estar empadronat o empadronada a Catalunya.
- Comprar el primer habitatge en propietat i destinar-lo a residència habitual i permanent.
- Els ingressos bruts anuals de la futura unitat de convivència no poden superar 6,5 vegades l'IRSC.
- No tenir impagaments ni deutes significatius i superar l'anàlisi de solvència de l'ICF.

Quines condicions ha de complir l'habitatge?

- Estar situat a Catalunya.
- Ser d'obra nova acabada o de segona mà.
- No estar en projecte ni en construcció.
- Tenir la cèdula d'habitabilitat vigent.
- No estar qualificat prèviament com a HPO.

L'habitatge comprat passarà a ser HPO de preu limitat de manera permanent. El préstec es començarà a retornar quan s'hagi acabat de pagar la hipoteca bancària i es disposarà de 5 anys per retornar-lo al 0 % d'interès.

Més informació aquí

Ajut per la compra

Condicions financeres:

Import

- El préstec pot cobrir fins al **20 % del menor import entre el preu de compra i el valor de taxació de l'habitatge**, amb un màxim de **50.000 €.**

Termini

- El préstec té un termini màxim de **35 anys**, inclosos fins a 30 anys de carència.
- No es comença a retornar fins que s'ha acabat de pagar la hipoteca bancària. A partir d'aquell moment, es disposa de **5 anys** per retornar-lo en quotes mensuals.

Tipus d'interès

- Fix del 0%.

Comissions

- **Sense comissions ni penalització per amortització anticipada.**

Més informació aquí

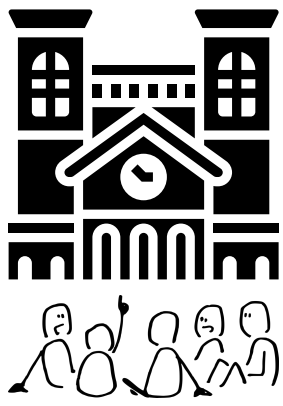
Allotjament per a estudiants

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 pugui cuinar.



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.

Si llogues una habitació, formalitza un **contracte per escrit** on constin el preu, la durada, les despeses i les condicions. Acordeu també unes **normes de convivència** per evitar conflictes.

La fiança és **d'una mensualitat** i la persona arrendadora l'ha de dipositar a l'INCASÒL.

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. La propietat cedeix l'habitatge a una cooperativa, que s'encarrega de gestionar el contracte i el lloga als seus membres a un preu assequible. També pot oferir garanties de cobrament i assumir tasques de manteniment o rehabilitació.

Copropietat

És un model intermedi entre la compra i el lloguer que permet accedir a la propietat amb determinades condicions. Pot ser una propietat temporal, limitada a un període concret, o una propietat compartida, en què s'adquireix progressivament un percentatge més gran de l'habitatge. La persona pot utilitzar-lo com a propietària, però amb les limitacions acordades 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 58 17 / borsahabitatge@baixpenedes.cat

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
registresolicitants.cat