
O-HB Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

© **UIMP** Barcelona
Centre Ernest Lluch

Garantir l'accés i la permanència en l'habitatge, dos reptes col·lectius

30 d'octubre de 2018



Ajuntament
de Barcelona



AMB Àrea Metropolitana
de Barcelona



Diputació
Barcelona | #DibaOberta



Generalitat
de Catalunya



INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS
I METROPOLITANS DE BARCELONA

INTRODUCCIÓ

La missió de l'Observatori



Aportar la informació i les eines necessàries per a avaluar i dissenyar les polítiques d'habitatge



Apropar la informació a la ciutadania

Objectius operatius



Aplegar les dades disponibles del territori d'estudi

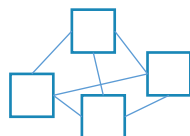


Millorar les dades existents donada l'assimetria de dades entre els diferents municipis metropolitans



Omplir els buits de dades existents mitjançant els laboratoris

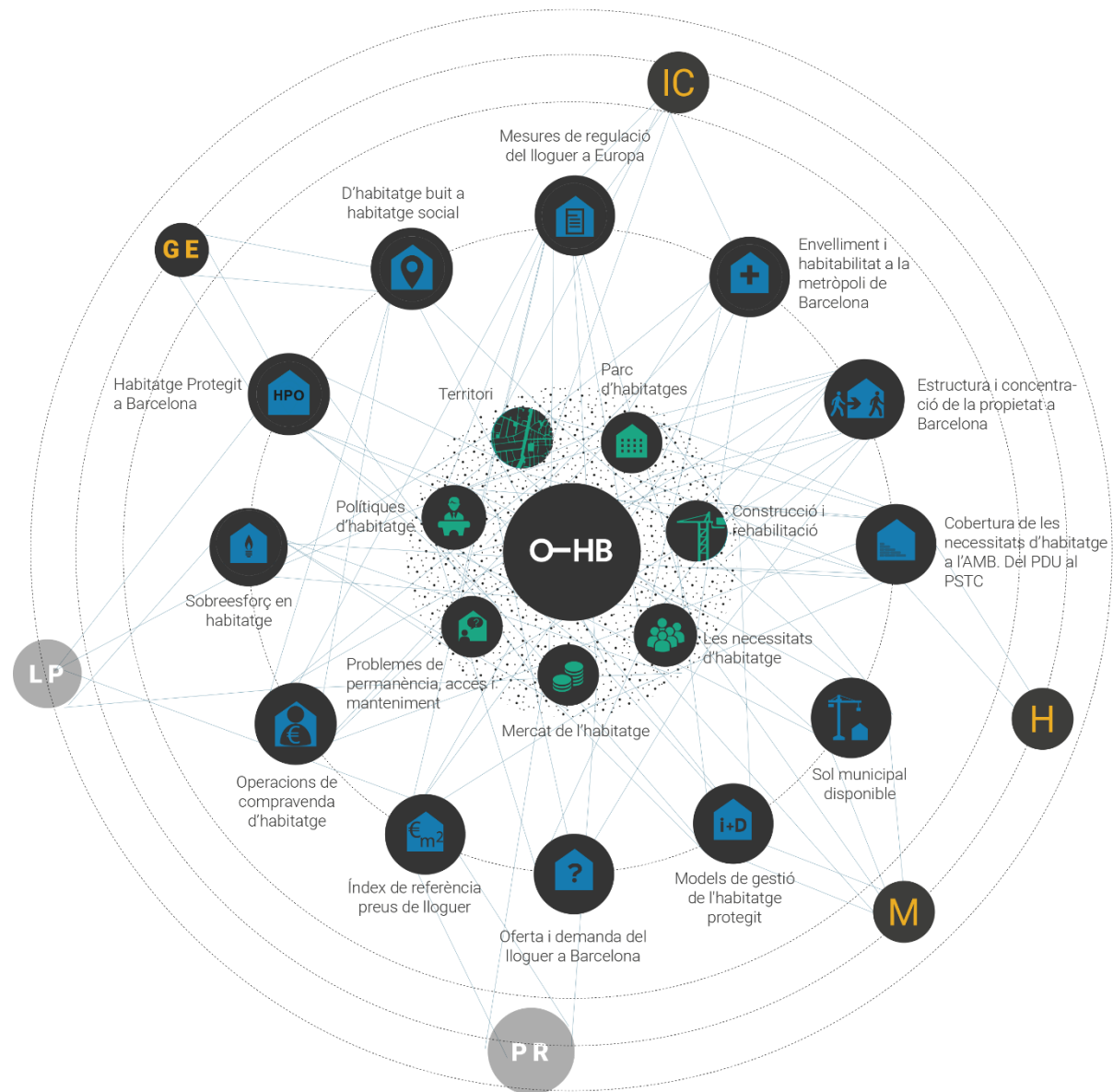
Objectius instrumentals



Treball en xarxa amb els tècnics de totes les administracions involucrades

CONTINGUTS

- Sistema d'indicadors
- Laboratoris
- Col·laboracions



INFORMACIÓ SOBRE LES LLARS

Menys joves, però amb més dificultats per emancipar-se

Es manté la tendència a l'aprimament de la piràmide d'edats en les cohorts joves:

A l'Àrea metropolitana de Barcelona els joves entre 16 i 29 anys han baixat un 30%: de 666.611, l'any 2006, a 467.665, el 2017, és a dir, del 22,8%, al 14,4% del total de la població.

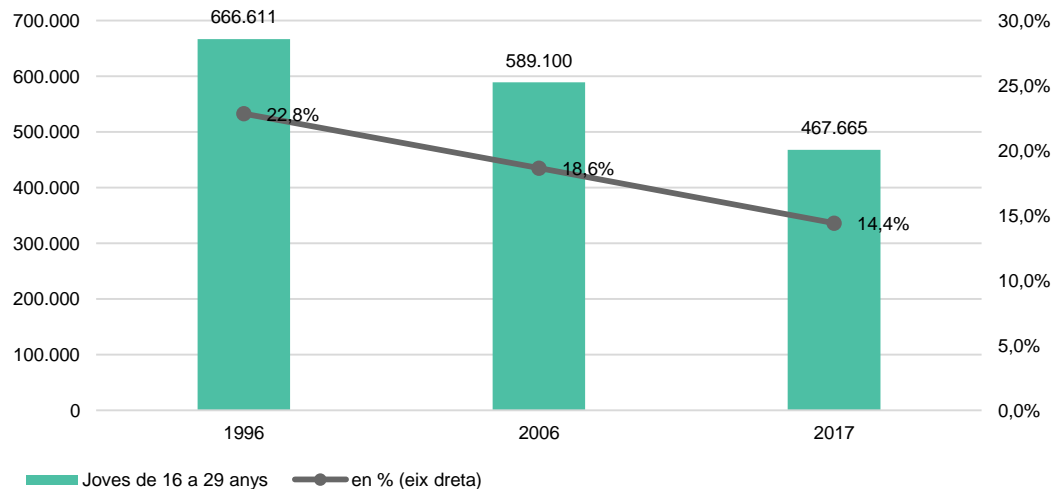
I persisteix la tendència a la baixa de la taxa d'emancipació:

A Catalunya, les taxes d'emancipació dels joves entre 16 i 29 anys han disminuït un 27%: del 32,6% l'any 2007, al 23,8% l'any 2017. Valor aquest que contrasta manifestament amb la mitjana europea del 31,8%.

Entre altres raons cal tenir present l'elevat cost d'accés a un habitatge com a explicació d'aquest retard.

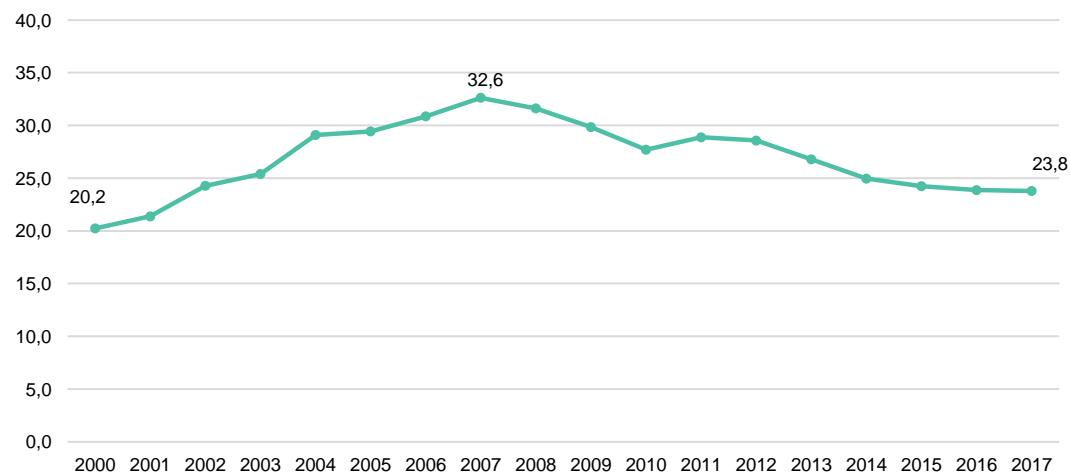
Joves

Població de 16 a 29 anys. Àrea metropolitana de Barcelona. 1996, 2006 i 2017.



Font: Idescat, Estadística de població, 1996; Padró continu de població 2006 i 2017

Taxa d'emancipació joves 16-29 anys Catalunya. 2000-2017



Font: Observatori de la Joventut de Catalunya. Idescat i INE, Enquesta de Població Activa.

Tendència a l'augment constant de les persones grans, moltes d'elles soles

Consolidació de la tendència al creixement de la gent gran.

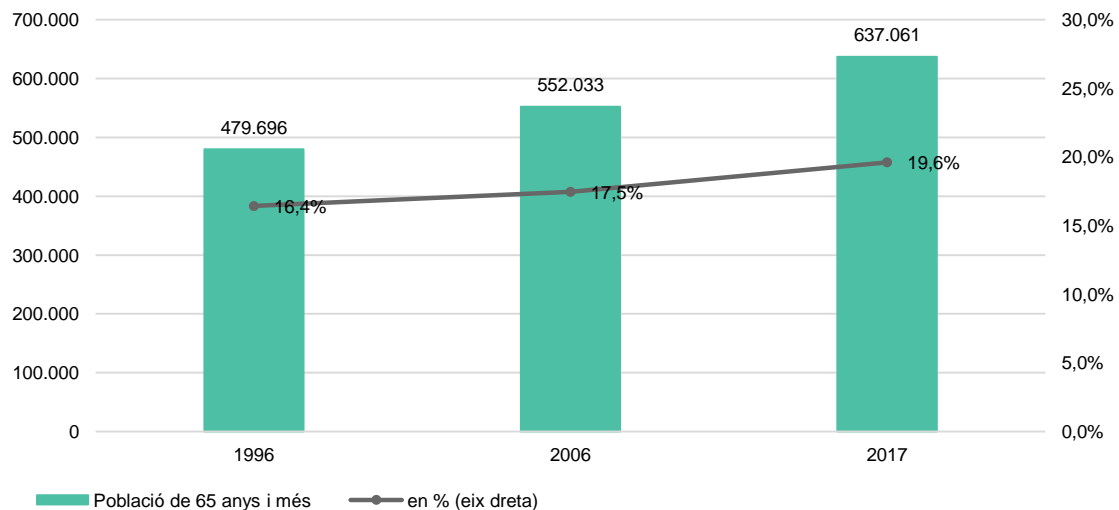
A l'Àrea metropolitana de Barcelona la gent gran (65 anys i més) segueix creixent: **al 1996 hi havia 479.696 persones (el 16,4% de la població), l'any 2006 ja n'hi havia 552.033 (el 17,5%) i l'any 2017 s'havia arribat a 630.792 persones (el 19,5%) i a 637.061, l'any 2017 (el 19,6%).**

Importància de la gent gran que viu sola, amb un perfil majoritàriament femení.

A Barcelona, l'any 2017, ja són més de 90.000 les persones grans (de 65 anys i més) que viuen soles.

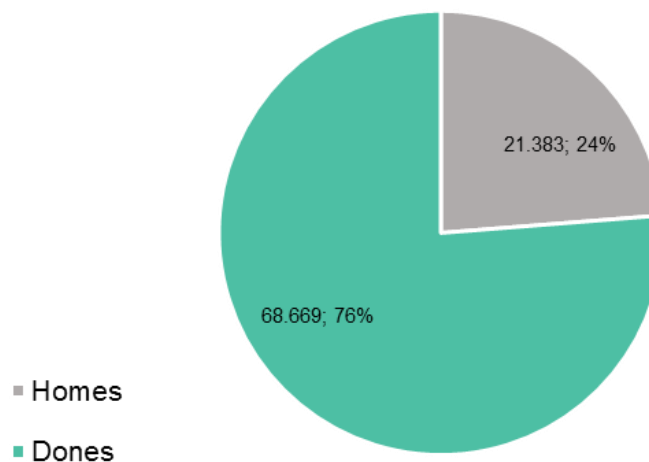
Gent gran

Població de 65 anys i més. Àrea metropolitana de Barcelona. 1996, 2006 i 2017.



Font: Idescat, Estadística de població, 1996; Padró continu de població 2006 i 2017

Població de 65 anys i més que viu sola a Barcelona. 2018



Font: Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística i Difusió de Dades. Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 1 gener 2018.

Persisteixen les dificultats per mantenir-se en l'habitatge per a les llars llogateres

La taxa de sobrecàrrega* de la població en lloguer es situa en:

el 42,3%, a Barcelona,
el 42,2%, a la resta de l'Àrea metropolitana
el 33,9%, a la resta de la demarcació.

Si tenim en compte les llars en lloguer de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i la dimensió mitjana de les llars, més de 300.000 persones hi estarien en sobreesforç a causa del lloguer.

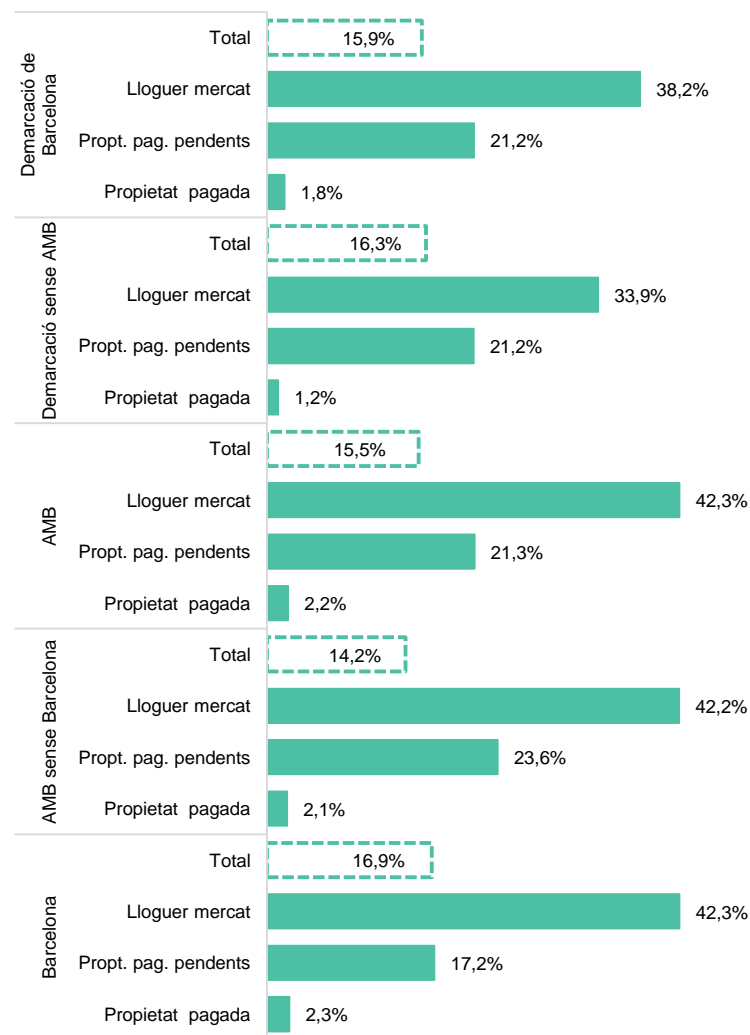
*La taxa de sobrecàrrega indica el percentatge de població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge –que comprenen el pagament de l'habitatge i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas.

En el cas de la sobrecàrrega en habitatges de propietat amb pagaments pendents, s'han tingut en compte el cost del retorn del capital del préstec i els interessos.

**Dades resultat del Laboratori
2018 de l'O-HB sobre el
Sobreesforç en habitatge**

Permanència en l'habitatge. Taxa de sobrecàrrega

Taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge segons règim de tinença, 2016. (%població)



Font: INE i Idescat: Enquesta de condicions de vida, 2016.

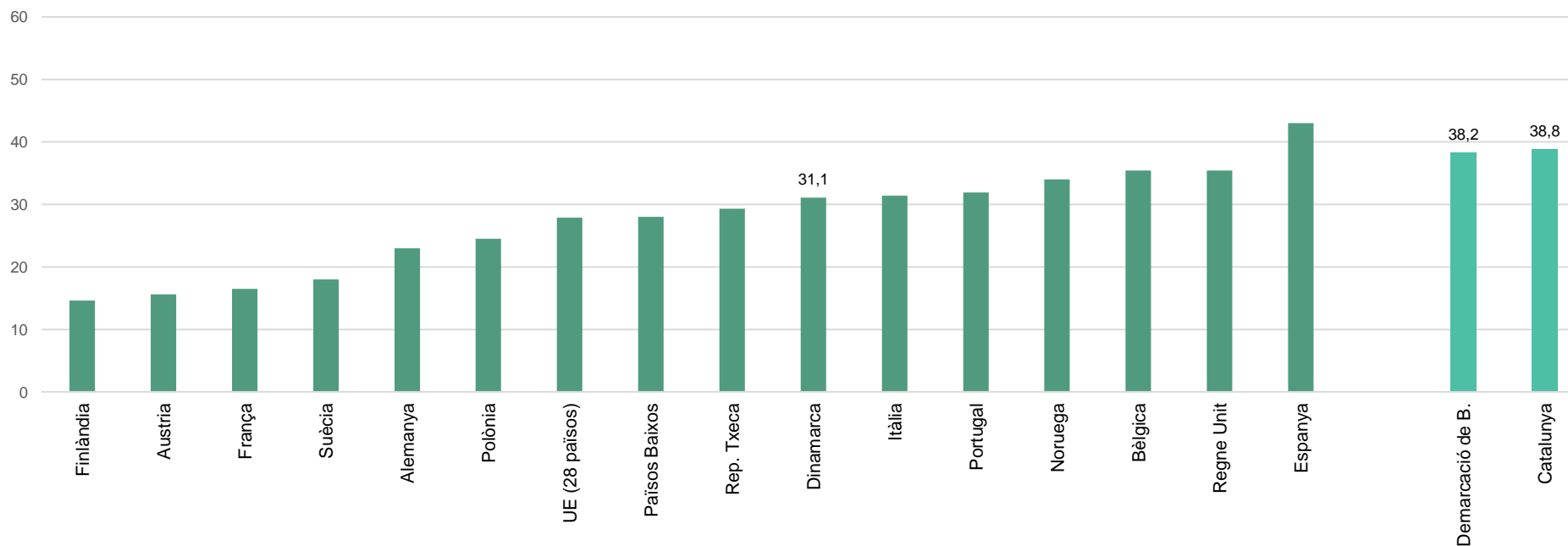
Les dificultats per mantenir-se en l'habitatge per a les llars llogateres, entre les més fortes d'Europa

Permanència en l'habitatge. Taxa de sobrecàrrega

Comparada amb les d'altres països europeus, la taxa de sobrecàrrega de les persones que viuen en llars de lloguer a preu de mercat a la demarcació de Barcelona és de les més elevades:

La taxa de la demarcació de Barcelona és del 38,2% mentre que la mitjana dels 28 països UE és del 27,9%, i a Finlàndia, Àustria, França o Suècia no arriba al 20%.

Taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge per llogaters a preu de mercat, 2016. Àmbits territorials i entorn europeu. (% població)



Font: Pel països europeus, EU-SILC. Per la resta d'àmbits, INE i Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016

Radical diferència en les dificultats per mantenir-se en l'habitatge segons els ingressos de les llars

La taxa de sobrecàrrega* de la població del primer quintil d'ingressos es situa en: el 56%, a Barcelona, el 41, a la resta de l'Àrea metropolitana el 45,9%, a la resta de la demarcació.

Baixa per sota del 25% per a les persones en llars del segon quintil d'ingressos i es fa gairebé irrelevant per a persones en llars dels decils superiors.

Veiem, per tant, **una molt alta vulnerabilitat concentrada en les llars per sota dels 11.000 euros d'ingressos anuals**

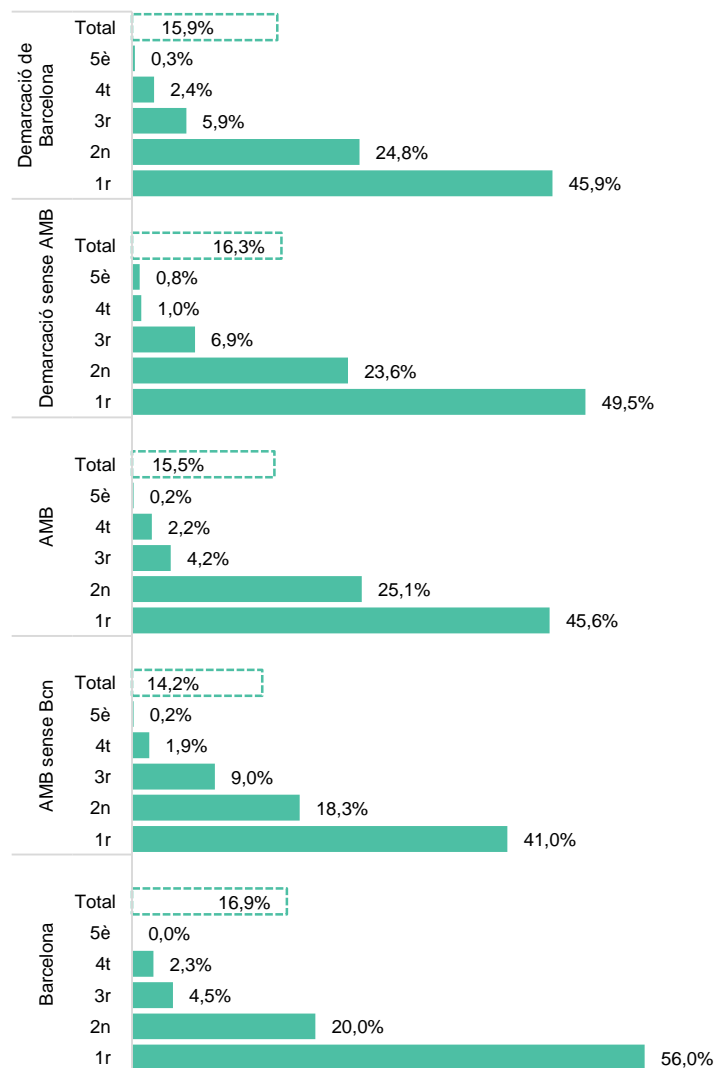
*La taxa de sobrecàrrega indica el percentatge de població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge –que comprenen el pagament de l'habitatge i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas.

En el cas de la sobrecàrrega en habitatges de propietat amb pagaments pendents, s'han tingut en compte el cost del retorn del capital del préstec i els interessos.

Dades resultat del Laboratori 2018 de l'O-HB sobre el Sobre esforç en habitatge

Permanència en l'habitatge. Taxa de sobrecàrrega

Taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge segons quintils d'ingressos. 2016. (% població)



Font: INE i Idescat: Enquesta de condicions de vida, 2016.

Persistentes dificultats d'accés a l'habitatge de compra i de lloguer malgrat la millora des dels anys de la bombolla

L'esforç teòric d'accés a l'habitatge de compra a la demarcació de Barcelona va baixar radicalment de l'any 2008 al 2013, però malgrat això segueix situat fora de les possibilitats reals de moltes llars.

Pel que fa al mercat de lloguer, l'esforç d'accés ja està superant els dels anys d'inici de la crisi.

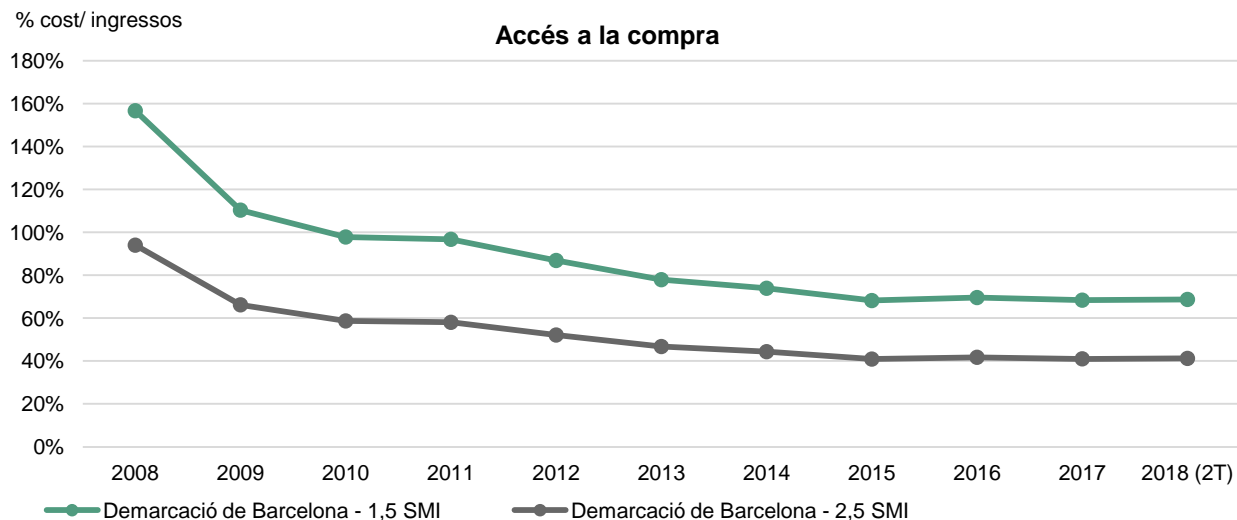
L'any 2018:

Una llar amb 2,5 SMI (uns 1.840 € mensuals) hauria de destinar el 41,2% dels seus ingressos per accedir a un habitatge de compra i un 40,7% al lloguer d'un habitatge.

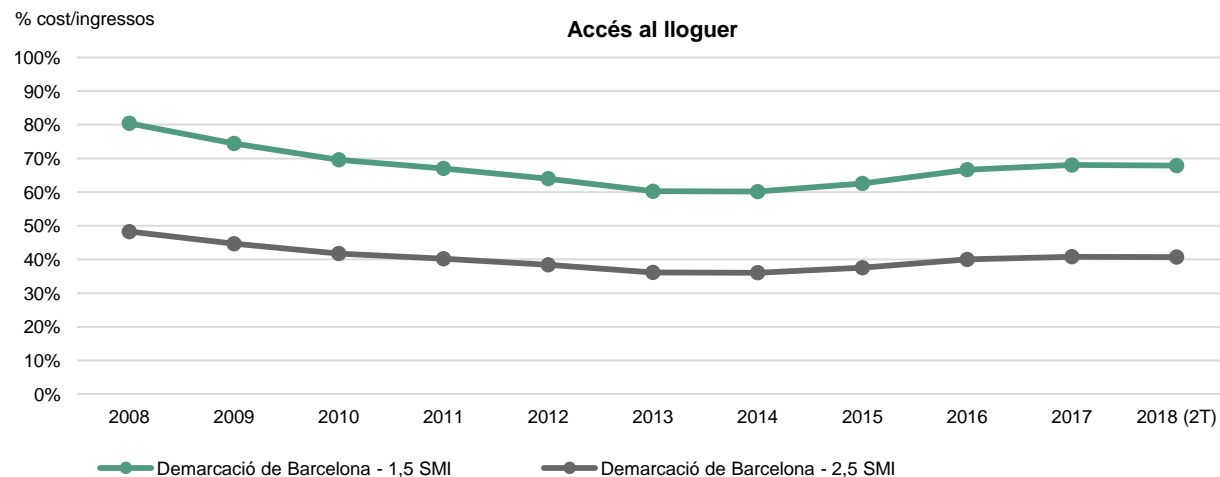
Una llar amb 1,5 SMI (uns 1.288 € mensuals) hauria de destinar el 68,7% dels seus ingressos per accedir a un habitatge de compra i un 67,9% al lloguer d'un habitatge.

Accés a l'habitatge. Taxa d'esforç

Esforç d'accés a l'habitatge de compra a preu de mercat a l'Àrea metropolitana de Barcelona. 2005-2017



Esforç d'accés a l'habitatge de lloguer a preu de mercat a l'Àrea metropolitana de Barcelona. 2005-2017



Font: Preus mitjans: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana; Condicions dels préstecs hipotecaris: 80% del preu, mitjana anual interès mitjà entitats a més de tres anys publicada pel Banc d'Espanya, termini mitjà Asociación Hipotecaria Española

INFORMACIÓ SOBRE EL MERCAT

L'any 2017 es recupera la dinàmica del mercat del lloguer després d'un cert descens dels darrers anys

L'any 2017 el nombre de contractes de lloguer va augmentar a totes les zones d'estudi:

49.953, a Barcelona
 26.529 a la resta de l'Àrea metropolitana
 42.777 a la resta de la demarcació

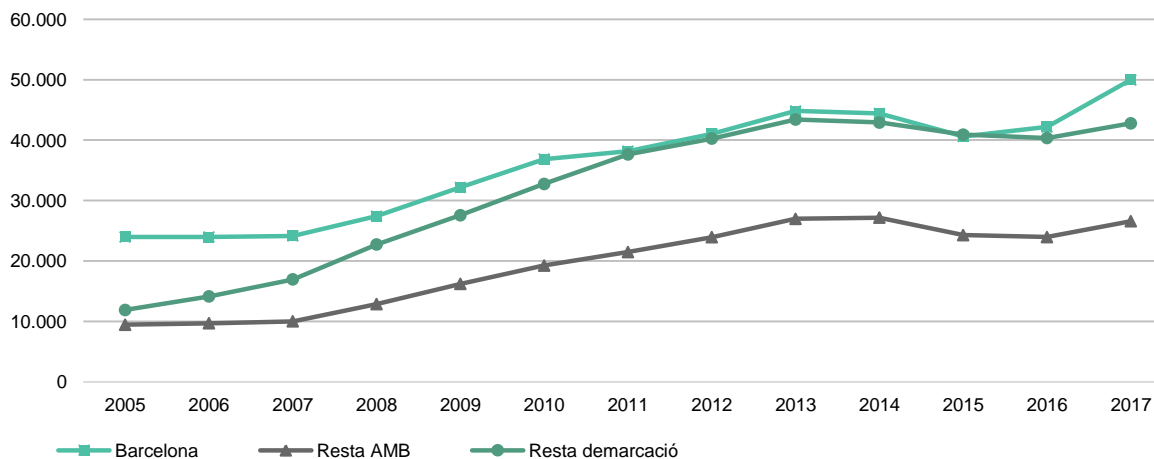
És a dir, un total de 119.259, un 13% més que l'any 2016.

A Barcelona s'ha assolit una xifra rècord de 30,8 contractes per cada 1.000 habitants.

Caldrà seguir treballant per distingir, dins d'aquest volum de contractes, els que són de renovació per a un inquilí actual, dels que són per a un nou inquilí.

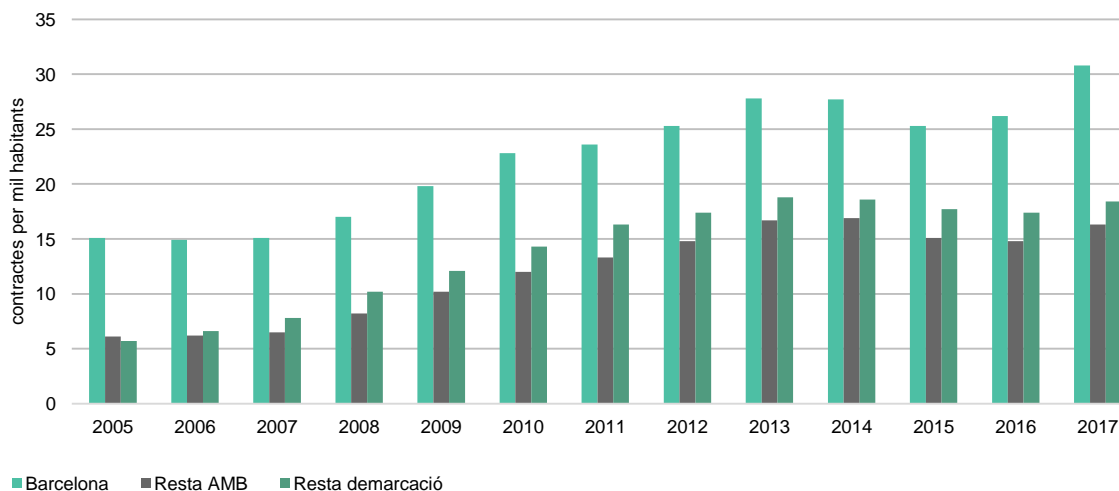
Contractes de lloguer

Evolució dels contractes de lloguer. Per àmbits territorials. 2005-2017



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

Evolució dels contractes de lloguer. Per àmbits territorials. 2005-2017



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

L'any 2018 es manté el nivell de contractes de lloguer de l'any anterior

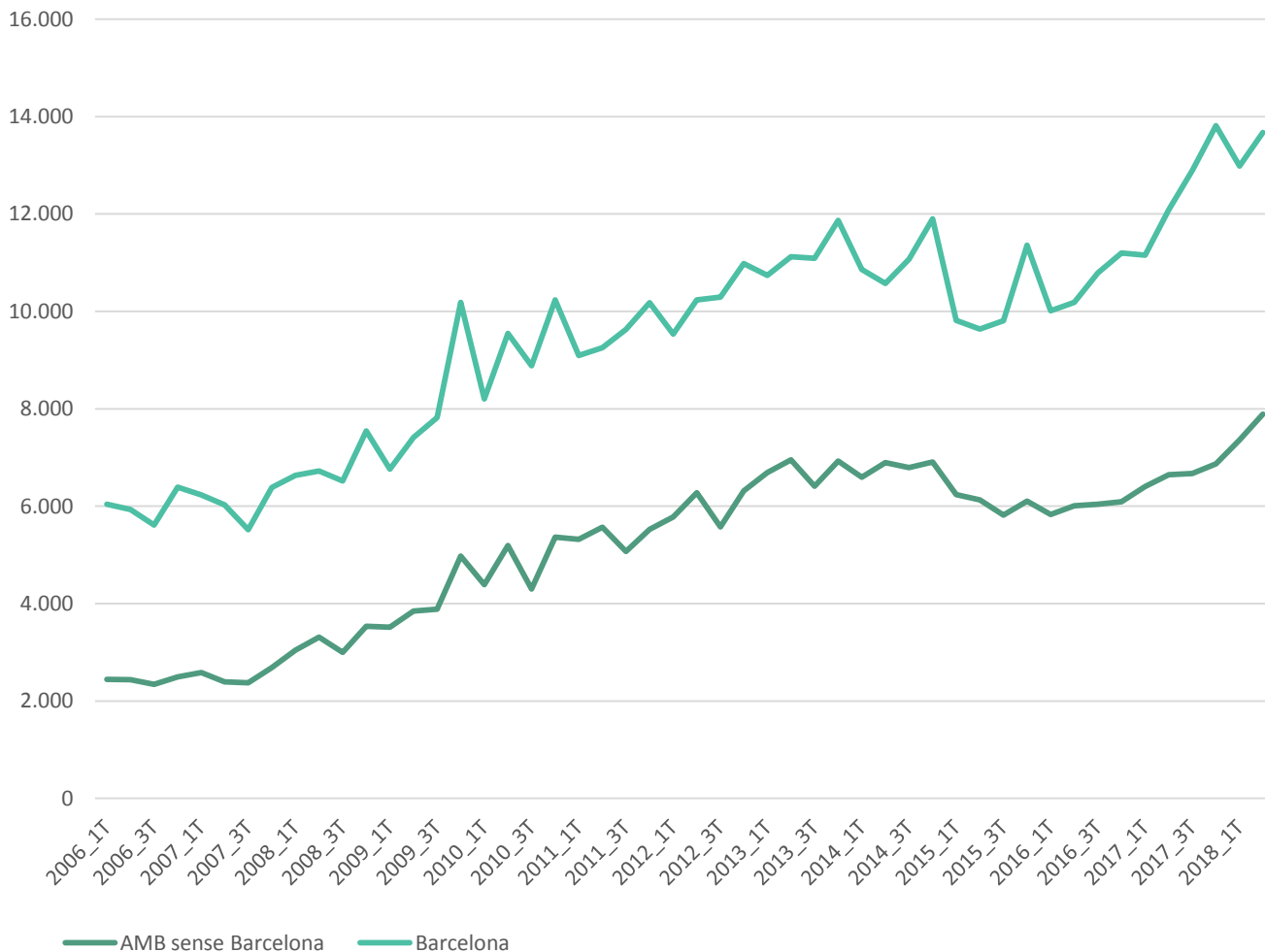
Increment dels contractes de lloguer després d'una certa estabilització entre 2015 i 2016

Després d'una lleu davallada del primer trimestre de 2018, el nombre de contractes a Barcelona pràcticament iguala el del quart trimestre del 2017.

I, a la resta de l'AMB el creixement iniciat el primer trimestre de 2016 s'intensifica en aquests darrers dos trimestres.

Contractes de lloguer

Evolució trimestral dels contractes de lloguer, 2006-2018



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

El lloguer mitjà dels habitatges a la ciutat de Barcelona s'ha situat, en el segon trimestre de 2018, en 916,33 euros/mes

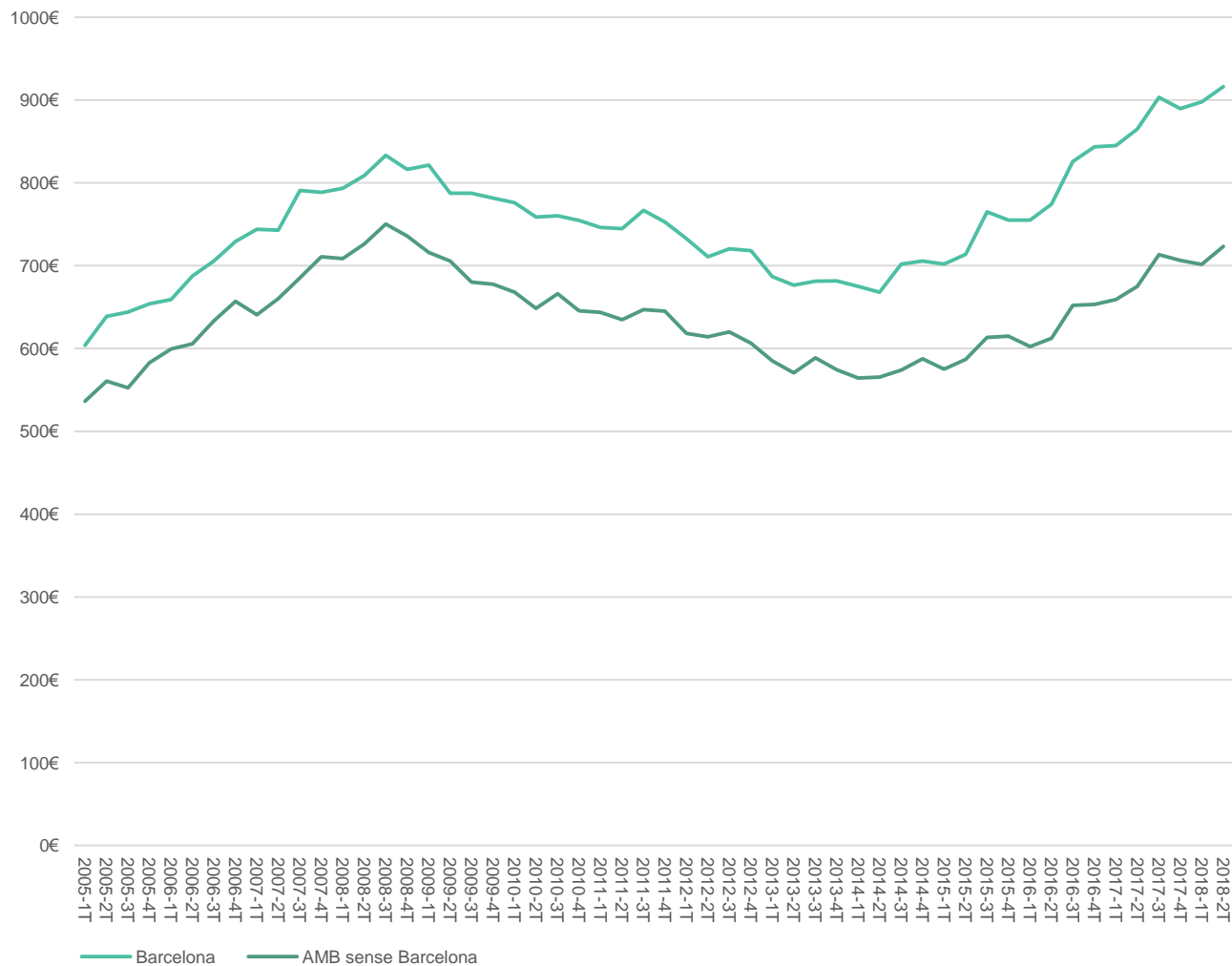
Els 916,33 €/mes dels lloguers mitjans a la ciutat de Barcelona del segon trimestre de 2018 suposen el valor més elevat des de que existeixen sèries històriques (2005), tot just gairebé tretze euros per sobre del punt màxim que es registrà en el tercer trimestre de 2017.

A l'AMB (sense Barcelona), en canvi, encara no s'han igualat els valors que s'assoliren l'any 2008.

La diferència entre el lloguer mitjà de la ciutat de Barcelona i el de la resta de municipis de l'AMB és actualment de 193 euros.

Contractes de lloguer

Evolució trimestral del preu mitjà del lloguer, 2005-2018.



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

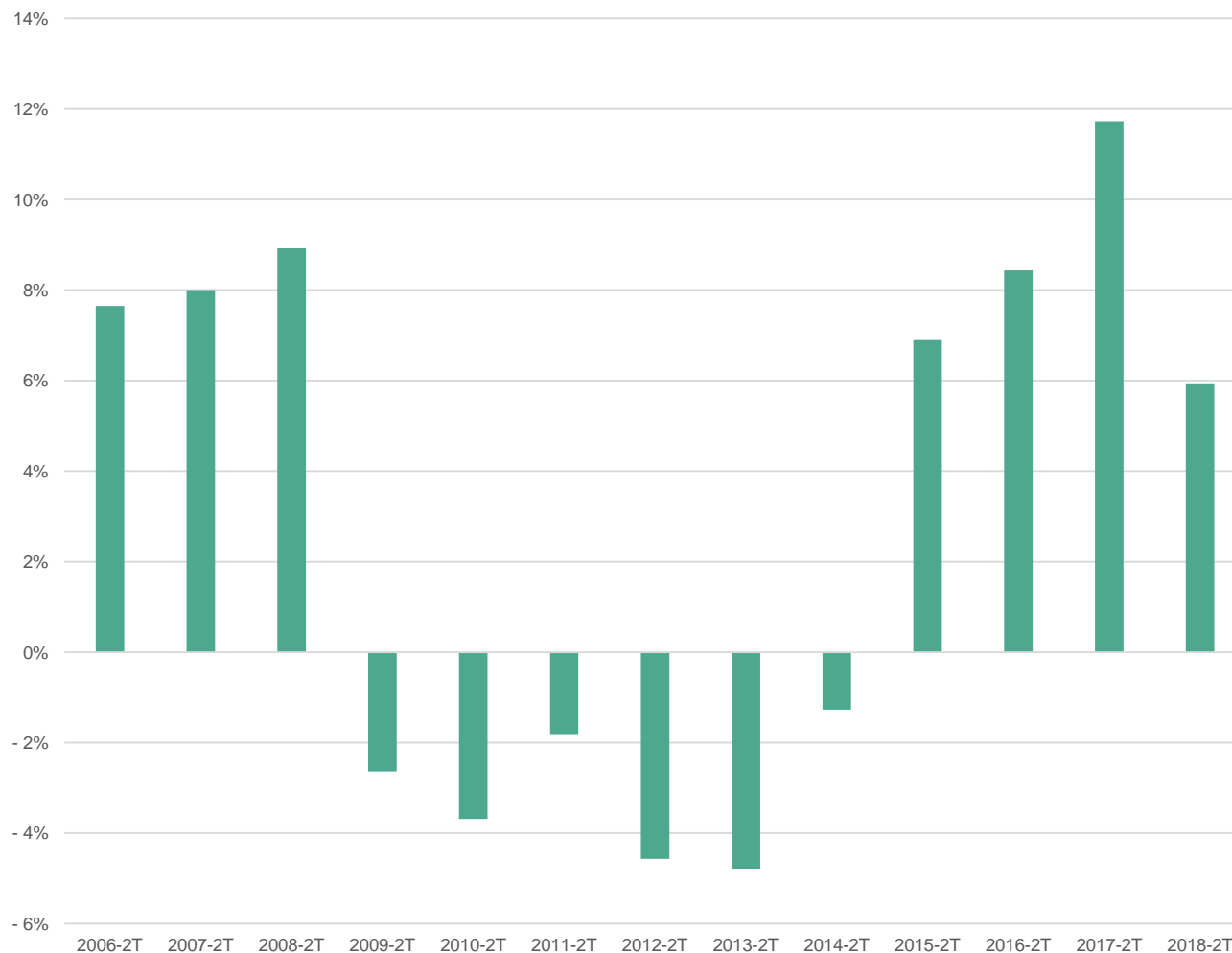
Inici de moderació en la taxa de creixement interanual dels lloguers

Si en el segon trimestre de 2018 el lloguer mitjà a la ciutat de Barcelona ha crescut un 5,9% en termes anuals, en el segon trimestre de 2017 l'increment interanual fou gairebé del 12%.

La variació interanual del 2018 és la més baixa dels dos darrers anys.

Contractes de lloguer

Variació interanual de la renda mitjana de lloguer a Barcelona (%), 2005-2018



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Poca correspondència entre els preus de l'oferta de lloguer i els que demanden

A la ciutat de Barcelona, l'any 2018 confirma els trets apuntats l'any 2017:

La demanda més abundant es situa entre els 600€ mensuals i els 800 € mensuals. Mentre que l'oferta majoritària es troba per sobre dels 1.000 € mensuals: el 68% del total.

Això indica que aquesta oferta troba grans dificultats per ser col·locada, mentre que els demandants tenen grans dificultats per trobar el producte que necessiten. **Apunta a un sostre de mercat...**

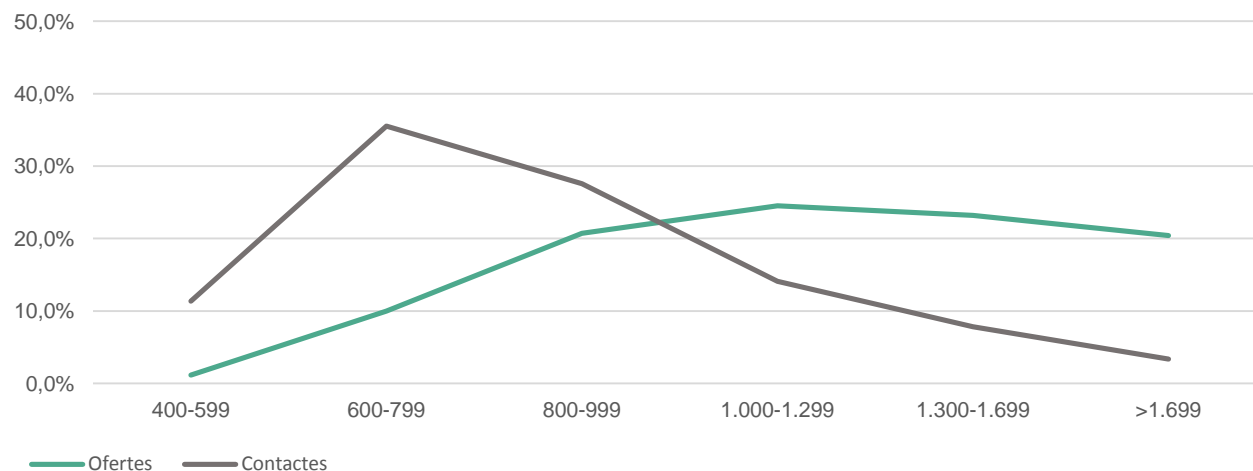
A la resta de l'Àrea metropolitana el desajust és menor perquè el 70% de l'oferta es situa per sota dels 1.000€ mensuals.

Dades elaborades a partir de la base de dades d'HABITACLIA mitjançant conveni amb l'O-HB

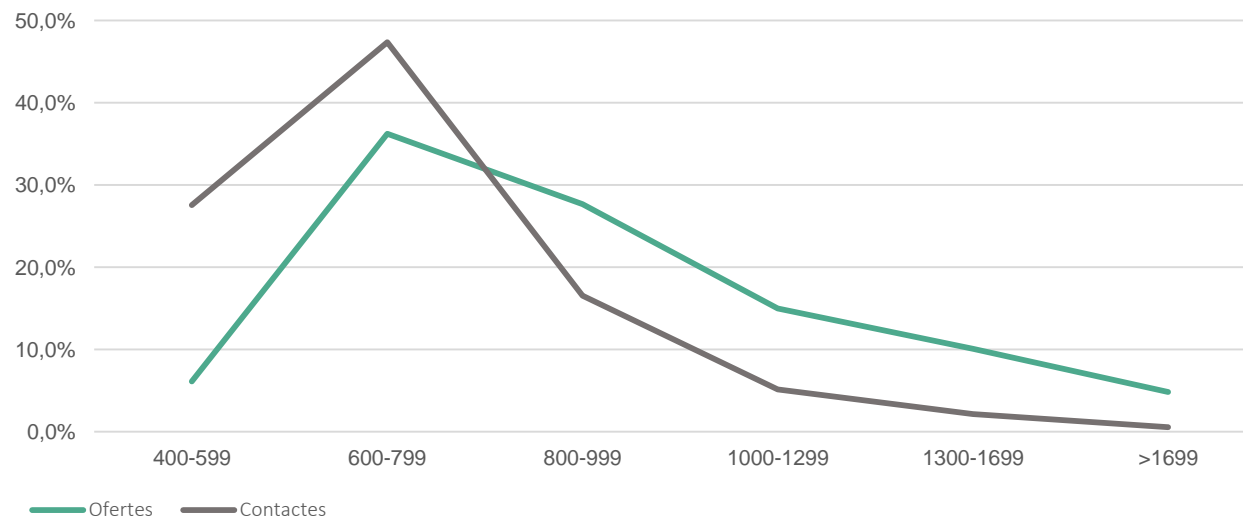
Mercat de lloguer

Percentatge d'oferta i demanda sobre el total segons el preu d'oferta. Març 2017 – març 2018.

Barcelona



AMB sense Barcelona

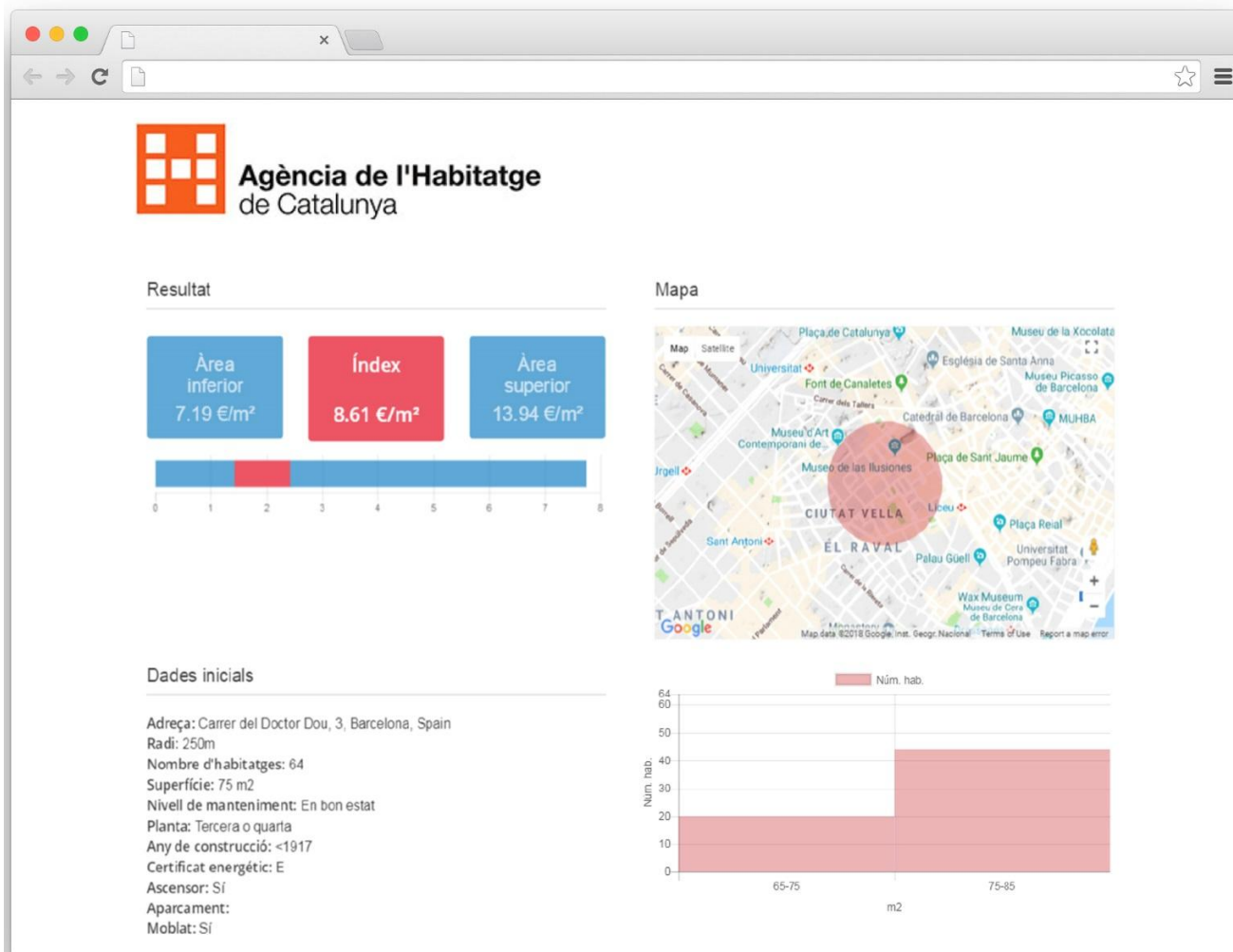


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del portal Habitaclia

El nou índex de referència de preus de lloguer de Catalunya

Els preus de referència de lloguer privat s'utilitzen per a dur un control de l'evolució dels preus de lloguer privat existents. Permet obtenir dades fiables, homogènies i comparables amb altres territoris, millorant el coneixement del parc de lloguer. Ahora, conforma una base de dades per analitzar i proposar polítiques sobre el parc d'habitatges tant de lloguer com de compra.

Laboratori 2018 de l'O-HB en curs en col·laboració amb la secretaria d'Habitatge i l'Incasòl: "Millora de l'Índex de referència de preus de lloguer"



Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

El nou índex de referència de preus de lloguer de Catalunya

És un indicador que permet realitzar consultes sobre mitjanes de preus de lloguer comparables, accessible a tots els ciutadans mitjançant un visualitzador en línia, que obre la informació al ciutadà.

L'indicador neix a partir d'un procés de depuració de dades realitzat per la Secretaria d'Habitatge de Catalunya, i que s'anirà millorant amb el temps.

Laboratori 2018 de l'O-HB en curs en col·laboració amb la secretaria d'Habitatge i l'Incasòl: "Millora de l'Índex de referència de preus de lloguer"

Objectius de la construcció de l'Índex de preus:

- **Aportar transparència al mercat de lloguer de Catalunya:** Donada la gran quantitat de dades consultables sobre el mercat de lloguer amb preus d'oferta moltes vegades per sobre de la realitat, es fa necessària la visualització de dades reals a partir de l'anàlisi dels contractes existents.
- **Millorar la informació per a les relacions contractuals de lloguers:** es pretén facilitar una informació fidedigne als particulars i propietaris, a l'hora de realitzar contractes de lloguer, com a base de referència.
- **Aplicacions diverses de l'indicador en les polítiques d'habitatge:**
 - Gestió de l'habitatge assequible
 - Bonificacions: els ajuts a la rehabilitació, etc.
 - Regulacions temporals

**INFORMACIÓ SOBRE
L'ESTRUCTURA DE LA
PROPIETAT A LA CIUTAT
DE BARCELONA**

Forta atomització del parc d'habitatges de Barcelona

El parc global d'habitatges de Barcelona és de 774.190 habitatges.

El parc públic de la ciutat és de 12.018 habitatges; la resta és en mans privades.

Els contribuents/propietaris d'habitatges de Barcelona són 512.178.

Els propietaris/contribuents majoritaris a la ciutat són les persones físiques :

97,1% del total (497.345 persones) amb el 84,6% del parc (655.300 habitatges).

Entre la resta de tipus de propietaris/contribuents destaquen les persones jurídiques, amb el 10,7% del parc.

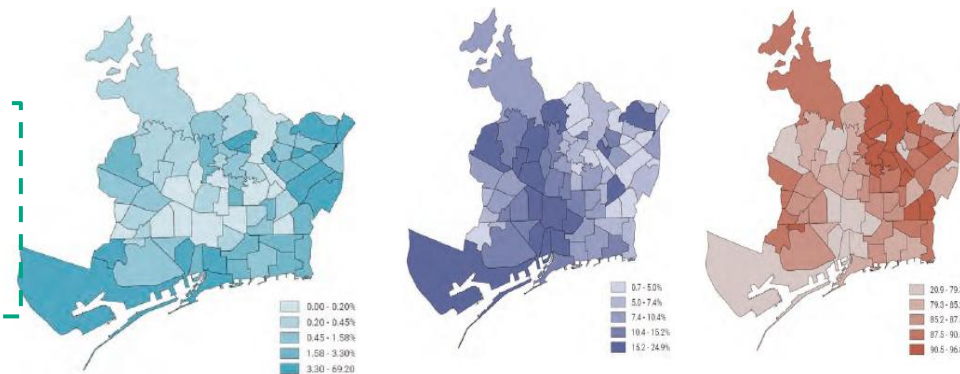
Aproximadament el 90% dels contribuents persones físiques són titulars d'un sol habitatge.

Dades resultat del Laboratori 2018 de l'O-HB: "Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona".

Nombre i tipus de contribuents dels habitatges de Barcelona. 2018

	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent
	Nombre	%total	Nombre	%total	
Administracions públiques (AD)	87	0,0%	12.018	1,6%	138,1
Contribuents no públics	512.091	100,0%	762.172	98,4%	1,5
- Persones físiques (PF)	497.345	97,1%	655.300	84,6%	1,3
- Persones jurídiques (PJ)	13.507	2,6%	82.838	10,7%	6,1
- Entitats sense ànim de lucre (E)	414	0,1%	2.652	0,3%	6,4
- Institucions religioses (RE)	159	0,0%	1.192	0,2%	7,5
- Comunitats de béns/propietaris (CB)	602	0,1%	3.140	0,4%	5,2
- Altres (A)	64	0,0%	468	0,1%	7,3
Sense dades (SD)			16.582	2,1%	
Total	512.178	100%	774.190	100%	1,5

Pes dels tipus de contribuent d'habitatges dins de cada barri. (%/total barri). 2018



Administracions públiques

Persones jurídiques

Persones físiques

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General del Cadastre

La major concentració de propietat de la ciutat es troba en un 0,2% de propietaris que detenten el 9,8% del parc.

El conjunt de contribuents/propietaris, distribuïts en decils:

- el 60% són propietaris d'un sol habitatge
- un 10% són propietaris de 2 habitatges de mitjana
- un 10% són propietaris de 3,5 habitatges de mitjana
- I el darrer 10% són propietaris de 70 habitatges de mitjana

Aquests darrers "principals contribuents" són 1.087 (el 0,2%) que disposen de 75.767 habitatges (el 9,8%).

Entre aquests,

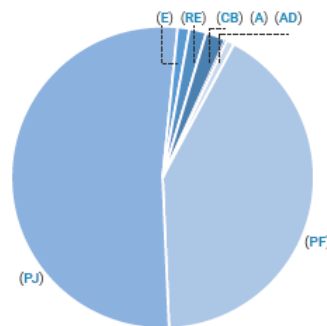
- les persones jurídiques són el 54%,
- les persones físiques un 27%
- i les administracions públiques, el 16%.

Dades resultat del Laboratori 2018 de l'O-HB: "Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona".

Tipus de contribuent i nombre d'habitatges dels principals contribuents d'habitatge de Barcelona (decil 90). 2018

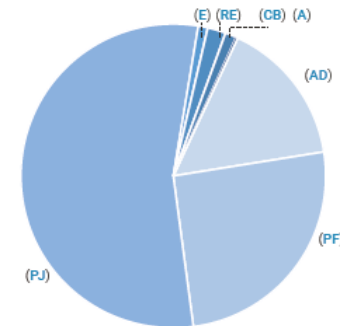
	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent
	Nombre	%total	Nombre	%total	
Administracions públiques	11	1,0%	11.868	15,7%	1.078,9
Contribuents no públics	1.076	99,0%	63.899	84,3%	59,4
- Persones físiques	477	43,9%	20.142	26,6%	42,2
- Persones jurídiques	547	50,3%	40.618	53,6%	74,3
- Entitats sense ànim de lucre	16	1,5%	1.391	1,8%	86,9
- Institucions religioses	9	0,8%	672	0,9%	74,7
- Comunitats de béns/propietaris	25	2,3%	922	1,2%	36,9
- Altres	2	0,2%	154	0,2%	77,0
Total	1.087	100%	75.767	100%	69,7
%/total Barcelona					
			9,8%		

Principals contribuents de Barcelona (Decil 90) segons tipus de contribuent (%/total habitatges del decil). 2018



- (AD) - Administracions públiques
- (PF) - Persones físiques
- (PJ) - Persones jurídiques
- (E) - Entitats sense ànim de lucre

Principals contribuents de Barcelona (Decil 90) segons nombre d'habitatges (%/total habitatges del decil). 2018



- (RE) - Institucions religioses
- (CB) - Comunitats de béns i propietaris
- (A) - Altres

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General del Cadastre

Els propietaris d'habitatges de lloguer a Barcelona són majoritàriament persones físiques

Els habitatges principals dedicats a lloguer són 265.688 - a partir de dades provisionals de l'enquesta sociodemogràfica de Barcelona- **xifra que suposa el 38,2% del total del parc principal.**

Aplicant a aquestes dades els resultats de l'estudi de l'estructura i concentració de la propietat de l'O-HB, s'observa que **el 60% del parc de lloguer és en mans de propietaris particulars persones físiques i de comunitats de béns.**

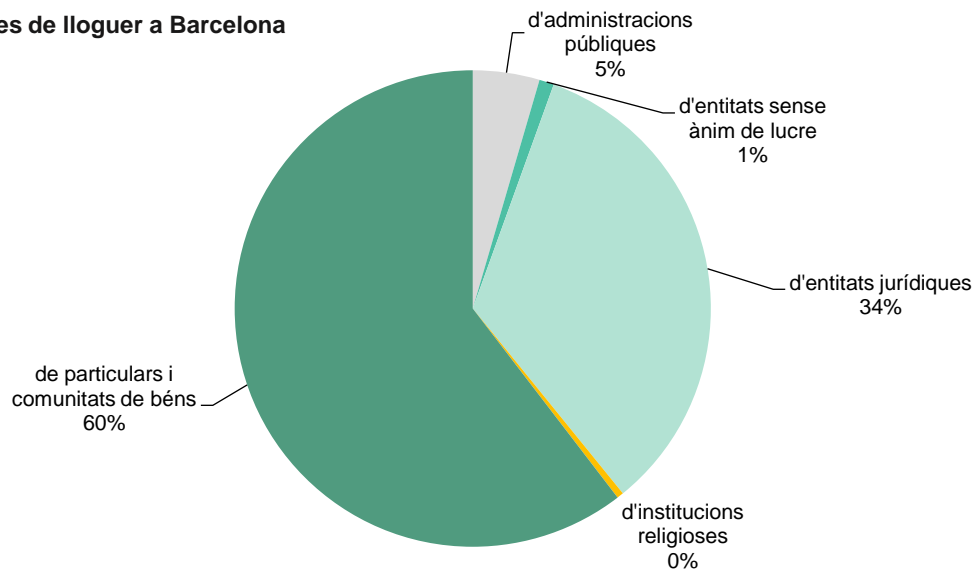
A aquest percentatge caldrà afegir la part de societats familiars que s'integren en l'apartat de persones jurídiques que es troba en fase d'estudi.

Dades resultat del Laboratori 2018 de l'O-HB: "Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona".

Concentració de la propietat. Barcelona

Barcelona 2018	Habitatges	%/ habitatges principals	%/ habitatges principals de lloguer
Parc d'habitatges de la ciutat	774.190		
Habitatges principals	695.000 *	100,0%	
Habitatges de lloguer	265.688 *	38,2%	100,0%
<ul style="list-style-type: none"> d'administracions públiques d'entitats sense ànim de lucre d'entitats jurídiques d'institucions religioses de particulars i comunitats de béns 	<ul style="list-style-type: none"> 12.018 2.652 89.333 1.192 160.493 	<ul style="list-style-type: none"> 1,7% 0,4% 12,9% 0,2% 23,1% 	<ul style="list-style-type: none"> 4,5% 1,0% 33,6% 0,4% 60,4%

Habitatges de lloguer a Barcelona



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General del Cadastre.

*NOTA: Les dades del parc d'habitatge principal i d'habitatges principals de lloguer són provisionals i provenen de l'Enquesta Sociodemogràfica de l'any 2018 de la ciutat de Barcelona

LABORATORIS EN CURS EN EL 2018

Projectes en curs

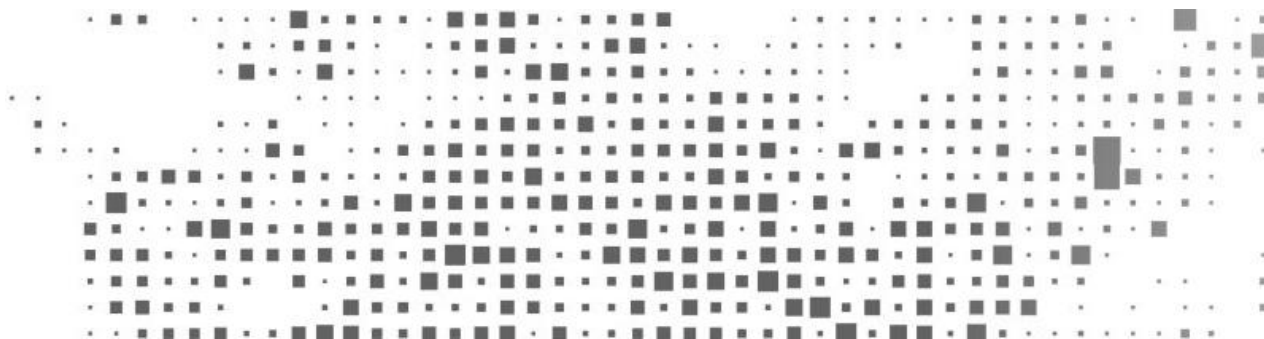
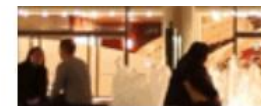
- Cobertura de necessitats d'habitatge a l'AMB. Del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) al Pla Director Urbanístic de l'AMB (PDU)
- El parc d'habitatge protegit a l'AMB
- Solars disponibles de les administracions locals
- Models de gestió de l'habitatge de lloguer
- D'habitatge buit a habitatge social



Enquesta: Models de gestió de l'habitatge de lloguer

Benvolgut/da,

Li fem arribar aquest qüestionari en el marc de l'estudi sobre models de gestió de l'habitatge de lloguer que GHS (Associació de Gestors d'Habitatge Social de Catalunya) ha impulsat, conjuntament amb l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona per conèixer els diferents sistemes de gestió de l'habitatge de lloguer que existeixen actualment a la mà de les empreses.



El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge



O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**



**Ajuntament
de Barcelona**



**Àrea Metropolitana
de Barcelona**

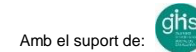


**Diputació
Barcelona**

#DibaOberta



**Generalitat
de Catalunya**



Amb el suport de:



**INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS
I METROPOLITANS DE BARCELONA**