

O-HB Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Presentació dels primers
continguts realitzats

27 de febrer de 2018



Amb el suport de:



PRESENTACIÓ

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

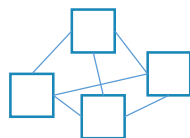


Millorar les dades existents donada l'asimetria de dades entre els diferents municipis metropolitans



Omplir els buits de dades existents mitjançant els laboratoris

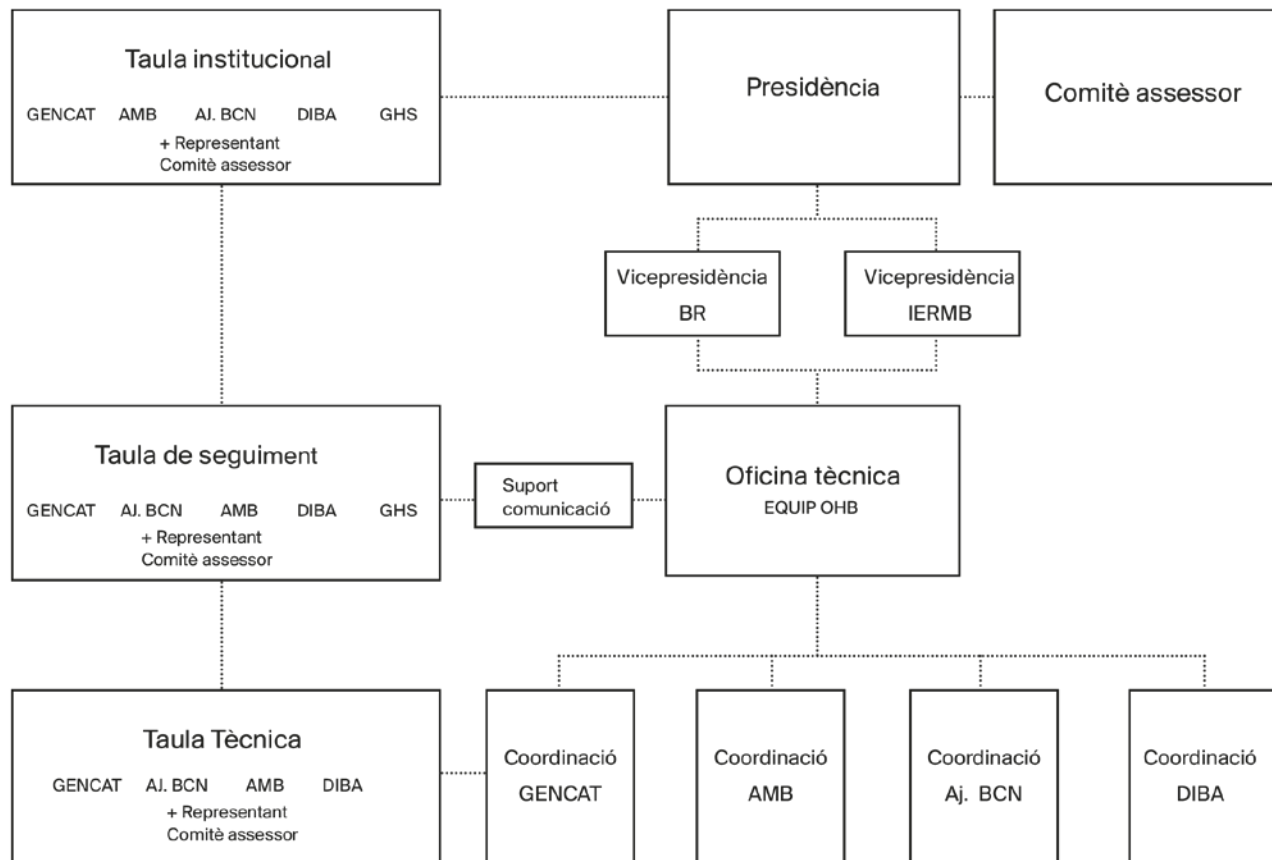
Objectius instrumentals



Treball en xarxa amb els tècnics de totes les administracions involucrades

PRESENTACIÓ

Estructura organitzativa



PRESENTACIÓ

Consell Assessor

El Consell Assessor està format per persones de reconegut prestigi en el camp de l'habitatge, des de les diverses perspectives de coneixement: econòmica, arquitectònica, demogràfica, sociològica, jurídica. Aquestes persones són representatives del món acadèmic i també del món privat. Entenent que la representació del sector públic resta garantida per la presència de totes les administracions públiques en les Taules Institucional i de Seguiment, amb les que el Consell Assessor estarà també en contacte.

Carme Trilla. (Presidència consell assessor) Economista especialista en habitatge i polítiques públiques d'habitatge. Presidenta de l'O-HB. Presidenta de la Fundació Habitat3.

Joana Amat. Administradora de finques. Vicepresidenta de Finques Amat

Anton Costas. Catedràtic de Política Econòmica de la Universitat de Barcelona.

Irene Escorihuela. Politòloga i jurista. Directora de l'Observatori DESC

Pablo Feu. Advocat especialista en habitatge

Pilar Garcia Almirall. Catedràtica del departament de Tecnologia de l'Arquitectura Universitat Politècnica de Catalunya.

Juan Carlos Módenes. Demògraf del Centre d'Estudis Demogràfics, especialitzat en habitatge

Donato Muñoz. Director de CEVASA i vocal de l'Associació de Promotors Constructores de Barcelona

Zaida Muxí. Doctora arquitecte. Directora del Màster "Laboratorio de vivienda del siglo XXI", de la Universitat Politècnica de Catalunya

Sergio Nasarre. Catedràtic de Dret Civil a la Universitat Rovira i Virgili. Director de la Càtedra UNESCO d'Habitatge d'aquesta universitat.

Oriol Nel.lo. Geògraf. Professor de la universitat Autònoma de Barcelona. Ex-director de l' Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans (IERMB).

Jaime Palomera. Doctor en Antropologia Social. Investigador del Programa HIDRA de la Universitat de Barcelona

Julio Ponce. Acr. Catedràtic de Dret Administratiu, professor titular, Director de TransJus, institut de recerca de la Universitat de Barcelona

SEGUIMENT DE L'ACTIVITAT

Informe anual 2017

1. Pla de treball

2. Sistema d'Indicadors

- 2.1. L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017
- 2.2. Visualitzador de dades

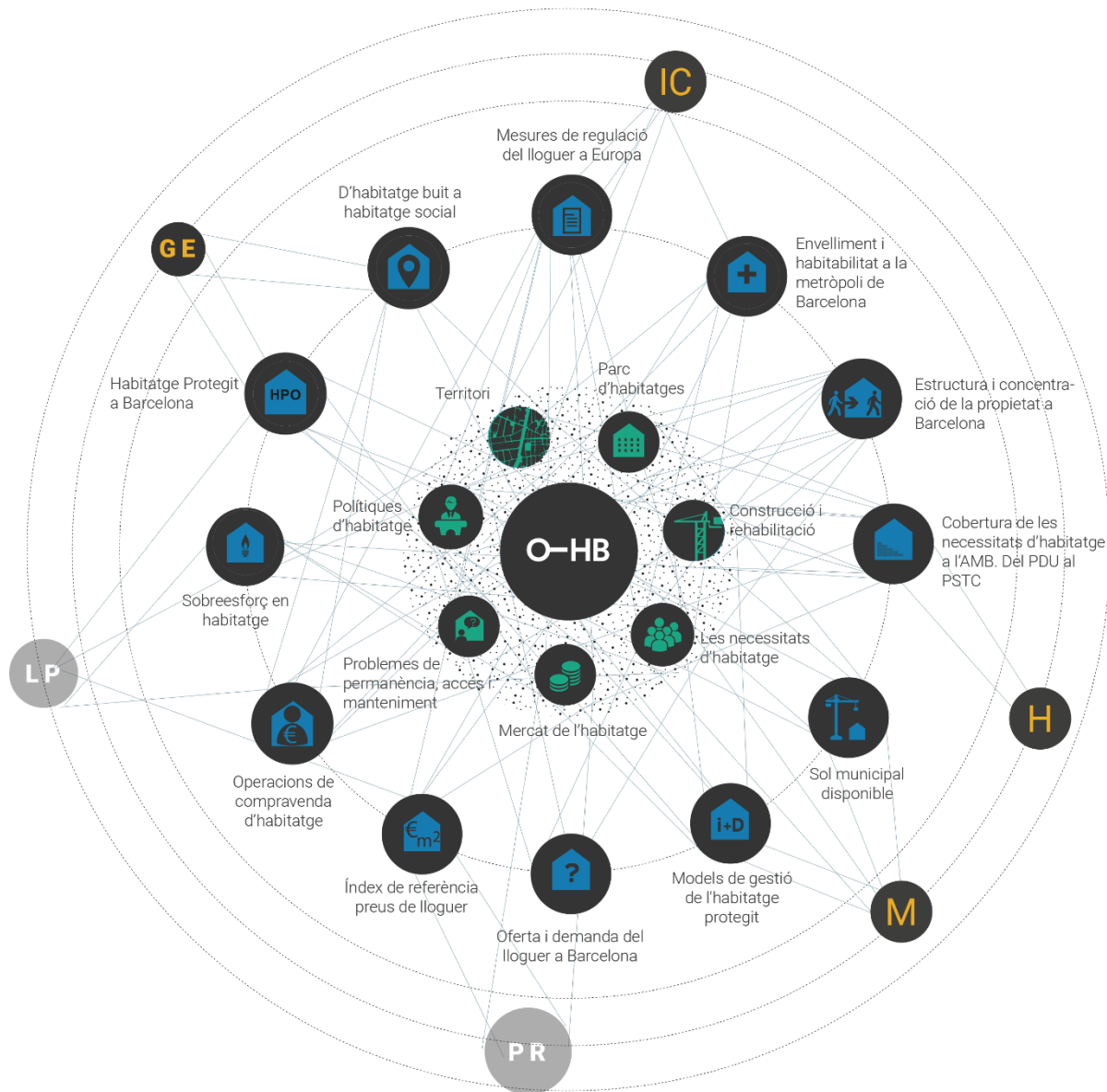
3. Laboratoris

- 3.1 Estudi comparat de les mesures de regulació del lloguer a Europa
- 3.2 L'Índex de referència de preus de lloguer a Catalunya
- 3.3 Oferta i demanda del lloguer a Barcelona

4. Col·laboracions

- 4.1 Gentrificació
- 4.2 Innovació a la construcció

5. Laboratoris i col·laboracions previstes 2018



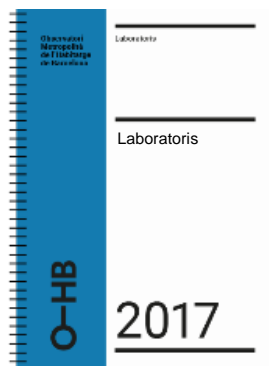
LABORATORIS

2017

**I. Estudi comparat de les mesures de regulació del
lloguer a Europa**

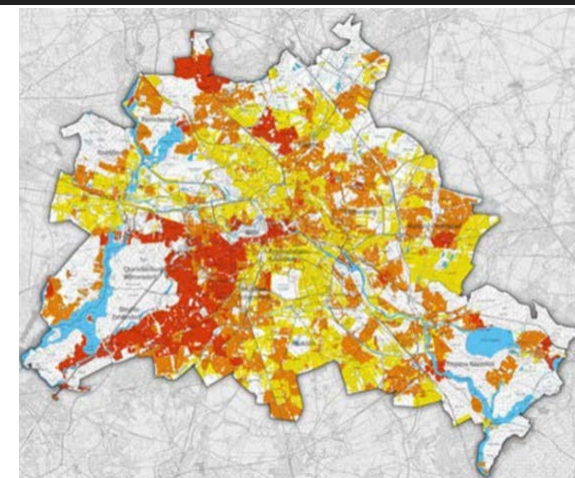
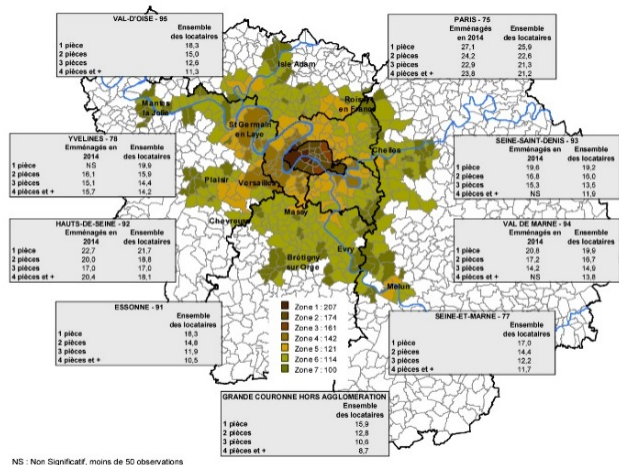
**II. L'Índex de referència de preus de lloguer a
Catalunya**

III. Oferta i demanda de lloguer a Barcelona



LABORATORIS

Estudi comparat de les mesures de regulació del lloguer a Europa



Resum

Anàlisi de diferents casos d'estudi europeus entorn les mesures de control i regulació del mercat de lloguer amb especial focus en l'aplicació d'aquestes polítiques a les ciutats de París i Berlín, amb contextos polítics i econòmics molt diferents.

L'estudi es centra en un *benchmarking* sobre les metodologies dissenyades en aquestes ciutats per la creació d'un indicador que permeti realitzar mitjanes de preu entre habitatges comparables, i les aplicacions que se'n deriven. Una d'elles és la regulació de l'increment dels preus de lloguer que es van actualitzant periòdicament. Aquesta limitació serveix en ocasions per fer front a l'increment desmesurat o "abusiu" dels preus de lloguer i es pot usar temporalment i/o en determinades zones de la ciutat per tal de garantir l'accés al mercat de lloguer.

Objectius

- Analitzar els contextos en els que s'apliquen les mesures de regulació de preus de lloguer privat.
- Recollir les metodologies d'estudi emprades per a la construcció dels indicadors necessaris
- Construir els criteris metodològics pel disseny d'aquest indicador a la ciutat de Barcelona
- Conformar una base de dades per analitzar i proposar polítiques sobre el parc d'habitatges

Àmbit

París, Berlín

LABORATORIS

L'Índex de referència de preus de lloguer a Catalunya



Resum

L'Índex de Preu de Referència de Lloguer és un indicador que mesura el preu de l'habitatge lliure en règim de lloguer per diferents tipologies d'habitatge d'una àrea determinada, a partir d'una sèrie de variables com per exemple la superfície o la localització.

Aquest índex es crea al juny de 2017 per part de la Generalitat de Catalunya, a partir d'una base de dades de 200.000 contractes de lloguers dipositats al Registre i dipòsit de les fiances de lloguer de l' INCASOL, per tal d'oferir una aproximació fidel a la realitat del mercat de lloguer.

L'estudi en curs, planteja definir la base del treball a realitzar en col·laboració amb INCASOL per tal d'actualitzar aquest índex periòdicament en l'àmbit d'actuació de l'O-HB, i la implementació de les millores necessàries per la captació de dades que enriqueixin les variables utilitzades en el seu càlcul.

Objectius

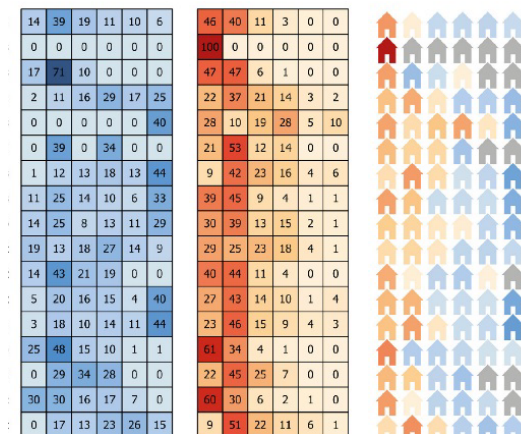
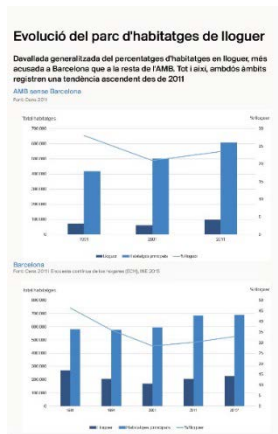
- Suport en l'actualització d'un indicador que mesuri el preu mitjà per metre quadrat de lloguer privat per habitatges comparables
- Aportar informació complementària sobre el parc de lloguer de la ciutat de Barcelona i l'Àrea Metropolitana
- Donar eines a les administracions públiques per actuar davant de l'increment de preus

Àmbit

Ciutat de Barcelona / Àrea Metropolitana de Barcelona

LABORATORIS

Oferta i demanda de lloguer a Barcelona



Resum

El mercat de lloguer actualment concentra la major part de les operacions immobiliàries, amb un increment de preus sostingut des de 2014.

Aquest estudi analitza la relació entre els preus i volum de l'oferta i demanda existents en aquest sector, de la mà dels principals portals i agents immobiliaris, i el posa en relació amb la informació provinent de les fonts institucionals sobre els contractes realitzats.

Es pretén posar llum sobre una informació molt accessible per al ciutadà, i a l'hora molt sensible, que permeti extreure conclusions sobre la convivència dels diferents tipus d'oferta existents, millori la comprensió del parc d'habitatges de lloguer en rotació, i analitzi el nivell de resposta que donen les ofertes sobre la demanda existent d'habitatge en lloguer.

Objectius

- Analitzar els diferents tipus de lloguer existents segons l'ús i la temporalitat a la que estan sotmesos
- Registrar les altes i les baixes de les ofertes de lloguer en un període determinat i
- Determinar les causes en les diferències existents entre els preus de les ofertes de lloguer i la dels contractes registrats
- Estudi de la demanda d'habitatge més comuna tant per tipologia com per preu mitjà
- Identificació dels gestors del lloguer i el seu pes en el mercat actual

Àmbit

Ciutat de Barcelona / Àrea Metropolitana de Barcelona



SISTEMA D'INDICADORS

L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017

- I. Les necessitats d'habitatge: persones i llars
- II. El parc d'habitatge
- III. Construcció i rehabilitació
- IV. El mercat de l'habitatge
- V. Problemes de permanència, accés i manteniment
- VI. Polítiques d'habitatge

Recomanacions

Resum

Realització d'un informe anual de contingut estadístic amb l'objectiu de detectar aquells temes de major interès per a l'avaluació i disseny de les polítiques d'habitatge.

Es presenta dividit en sis capítols entorn els principals temes en matèria d'habitatge, coincidint amb l'estructura del sistema d'indicadors creats.

Aquest informe tindrà una periodicitat anual i anirà incorporant actualitzacions de les fonts existents i els nous indicadors que es vagin construint.

Objectius

- Diagnosi de l'habitatge que posi de manifest els principals temes d'interès a destacar anualment
- Donar suport a les polítiques públiques d'habitatge per les diferents administracions
- Redacció d'un document de caràcter estadístic obert a la consulta

Àmbit

Ciutat de Barcelona / Àrea Metropolitana de Barcelona /
Demarcació de Barcelona / Altres comparatives



I. Les necessitats d'habitatge: persones i llars

La demografia pressiona
menys les necessitats
d'habitatge, però es
constaten paradoxes...

L'estabilització de la població i de les llars metropolitanes. 1ª Paradoxa

L'estabilització de la població metropolitana.

La població de Barcelona s'ha estabilitzat al voltant del 1.610.000 habitants els darrers sis anys; la de l'Àrea metropolitana de Barcelona al voltant dels 3.220.000 habitants; la de la demarcació al voltant dels 5.530.000 habitants.

Inflexió en la tendència històrica de la dimensió mitjana de les llars

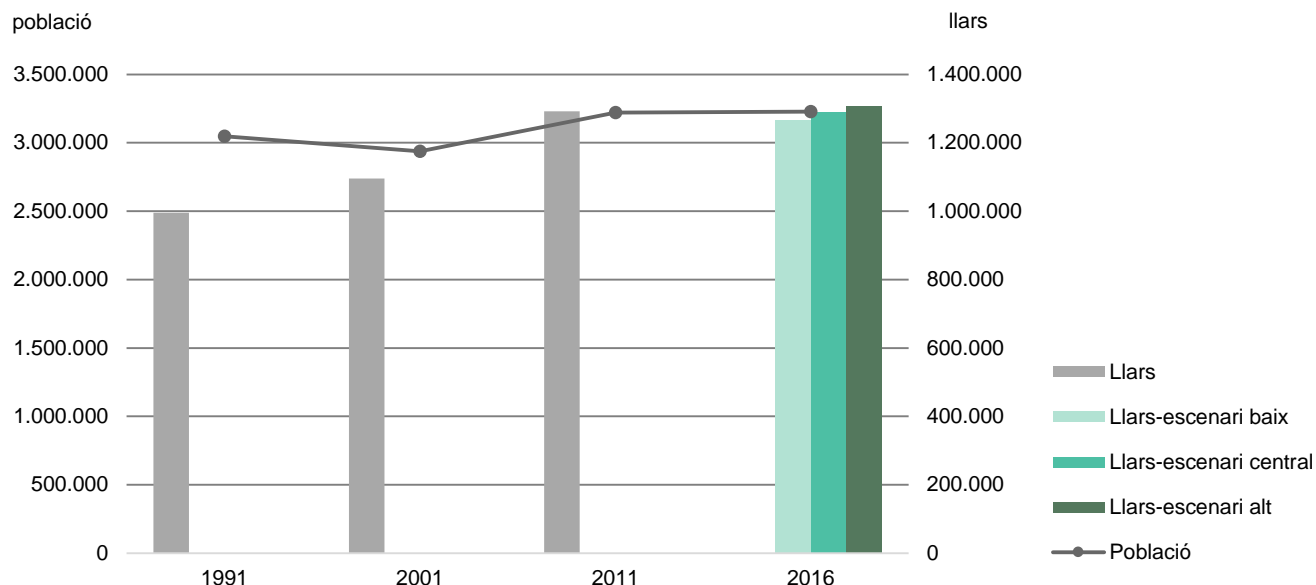
Després de varies dècades de disminució de la dimensió mitjana de les llars, entre els anys 2011 i 2016, segons els indicadors urbans que l'INE elabora pel programa Urban Audit de la Comissió Europea, **el nombre mitjà de persones per llar ha passat 2,59 a 2,62 a la conurbació de Barcelona, i de 2,44 a 2,46 persones per llar a la ciutat de Barcelona.**

L'estabilització també de les llars?

Segons les projeccions del PTSHC, a l'Àrea metropolitana de Barcelona el nombre de llars s'estabilitzaria al voltant de 1.300.000, entre els anys 2011 i 2016. Hi està influïent en això l'augment de persones per llar?

I. Les necessitats d'habitatge: persones i llars

Població i llars a l'Àrea metropolitana de Barcelona. 1991-2016



Font: Idescat, Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011, padró continu de població 2006; Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.



Cal entrar en detall i millorar el seguiment de l'evolució de les llars: nombre i tipologia

Aturada de les migracions provinents de fora de la Unió Europea i increment del pes de la població de països més desenvolupats

Moderació en el creixement de població estrangera en general des de l'any 2009

Per exemple, a la ciutat de Barcelona, les persones empadronades nascudes a l'estranger:

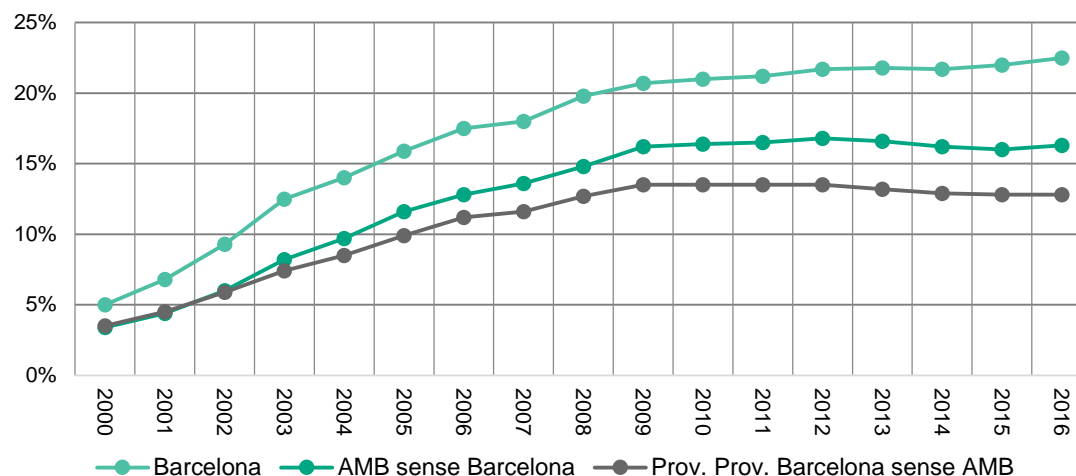
- l'any 2000 eren 74.772 (el **5% de la població**),
- l'any 2009 ja s'havia arribat a 335.652 (el **20,7% de la població**)
- i l'any 2016 se'n comptabilitzen 361.590 (el **22,5% de la població**).

Però augment del pes relatiu i concentració de població provinent de països més desenvolupats a Barcelona i els municipis del seu entorn més immediat.

Per exemple, a Barcelona la **població de països de la OCDE** ha passat de l'**1,7% al 5,4%** entre els anys 2000 i 2016.

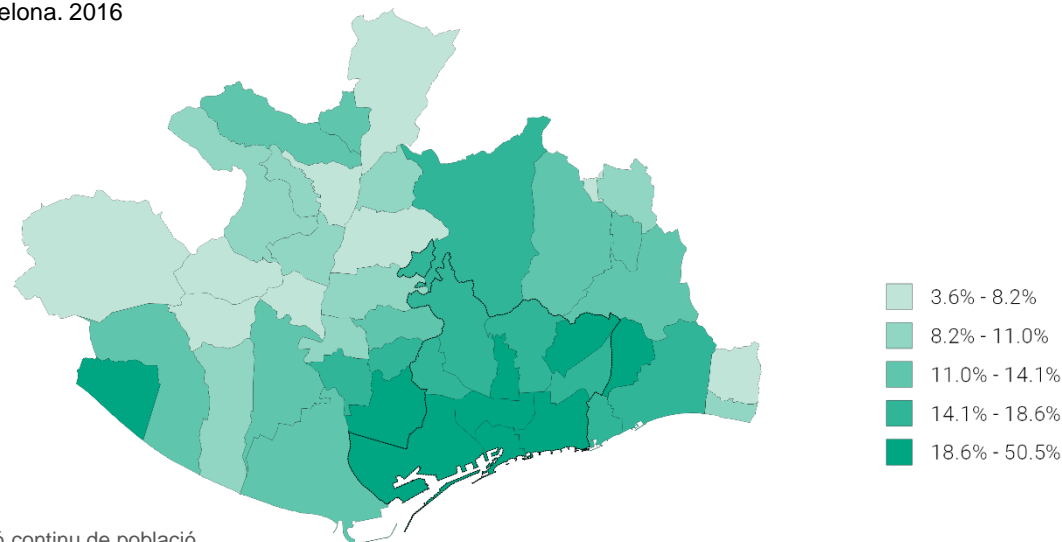
I. Les necessitats d'habitatge: persones i llars

Percentatge de població nascuda a l'estranger. Per àmbits territorials. 2000-2016



Font: Idescat, padró continu de població 2000-2016.

Percentatge de població nascuda a l'estranger a països de l'OCDE. Municipis de l'Àrea metropolitana de Barcelona i districtes de Barcelona. 2016



Font: Idescat, padró continu de població.

Menys joves, però amb més dificultats per emancipar-se. 2^a Paradoxa

Canvi radical de tendència en el creixement dels joves en edat d'emancipació. Aprimament de la piràmide d'edats en les cohorts joves

Per exemple, a l'Àrea metropolitana de Barcelona els joves entre 25 i 34 anys **han disminuït el 27,4% en deu anys: de 581.392 joves l'any 2006 (18%) a 422.096 l'any 2016 (13%)**

En canvi, disminueixen les taxes d'emancipació.

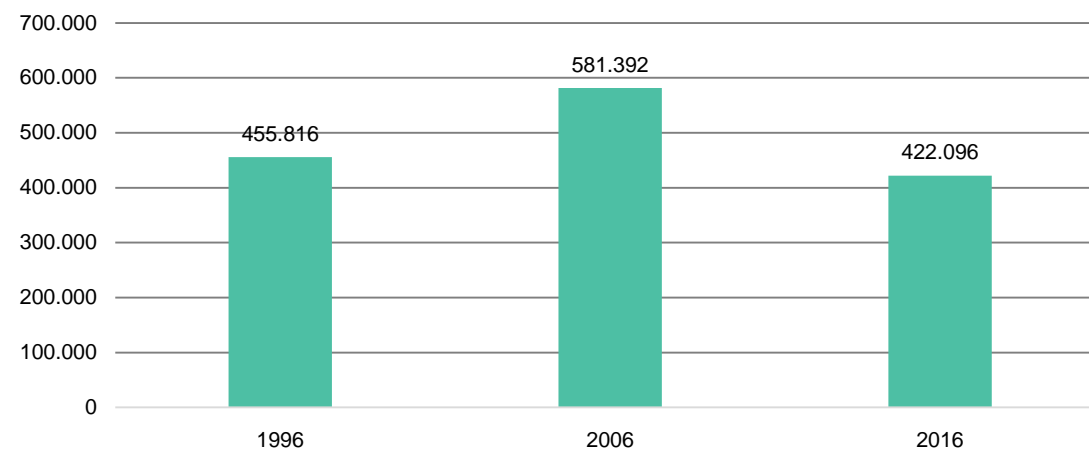
Per exemple, a Catalunya, les taxes d'emancipació dels joves entre 16 i 29 anys han disminuït el 26,7% en deu anys: **del 32,6% l'any 2007 al 23,9% l'any 2016.**

I s'incrementen els joves inscrits al Registre de sol·licitants d'HPO.

A la demarcació de Barcelona s'ha passat de 22.465 joves menors de 35 anys inscrits en el 2015 a 24.360 en el 2016, un increment del 8,5%.

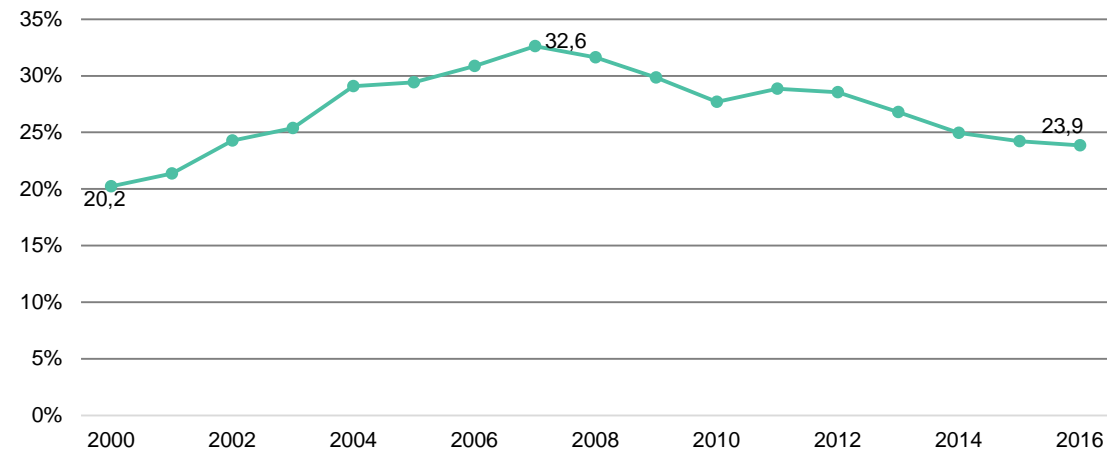
I. Les necessitats d'habitatge: persones i llars

Població de 25-34 anys. Àrea metropolitana de Barcelona. 1996, 2006 i 2016



Font: Idescat, padró continu

Taxa d'emancipació joves 16-29 anys Catalunya. 2000-2016



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

Més gent gran, una quarta part vivint sola, principalment dones

Consolidació de la tendència al creixement de la gent gran.

Per exemple, a l'Àrea metropolitana de Barcelona la gent gran (65 anys i més) ha crescut el 14,3% en deu anys i el 31,5% en vint anys: **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 2016 s'ha arribat a 630.792 persones (el 19,5%).**

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

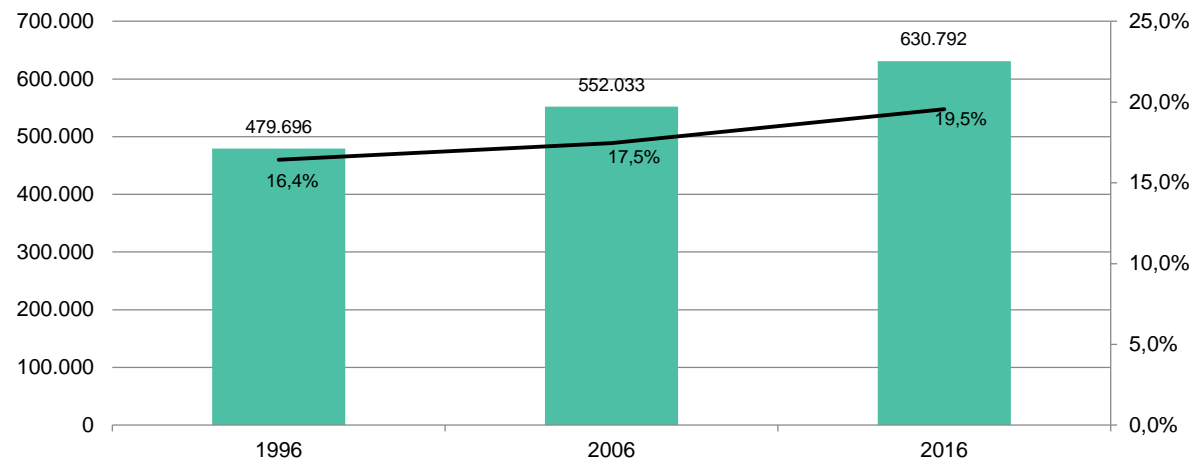
Per exemple, a Barcelona l'any 2016 un 25,6% de la gent gran viu sola: 89.007 persones. I d'aquestes llars, més de tres quartes parts són de dones: 68.379, el 77%.



En estudi les tendències de les condicions d'habitatge de la gent gran

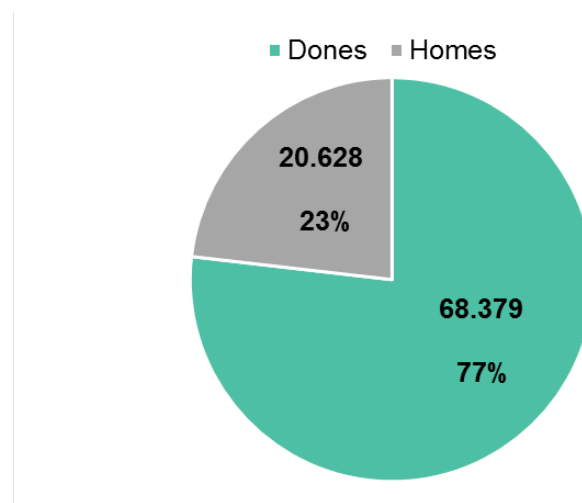
I. Les necessitats d'habitatge: persones i llars

Població de 65 anys i més. Àrea metropolitana de Barcelona. 1996, 2006 i 2016.



Font: Idescat, padró continu de població.

Població de 65 anys i més que viu sola a Barcelona. 2007-2016



Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 1 gener 2016. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Disminució de la mobilitat residencial a la demarcació de Barcelona. 3^a Paradoxa

La mobilitat residencial ha disminuït a la demarcació de Barcelona des de l'inici de la crisi econòmica.

Els canvis de municipi a dins de la demarcació van passar de 57.606, l'any 1998, a 185.728, l'any 2006. Actualment, l'any 2016, se'n comptabilitzen 148.152.

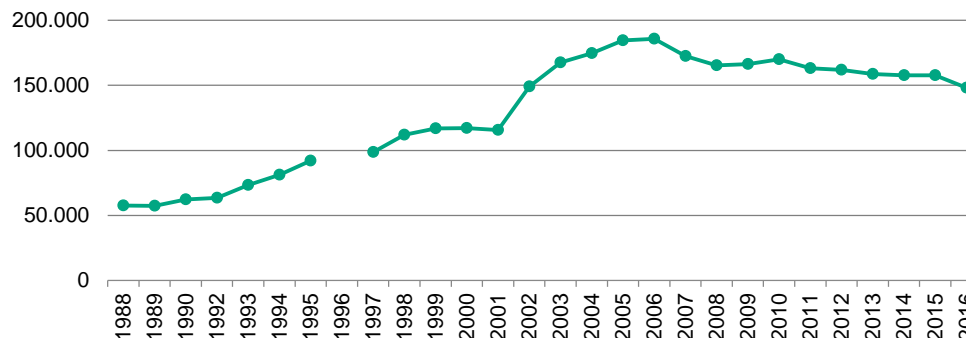
Indicis recents de canvis en els patrons de mobilitat residencial dins dels municipis

La població de Barcelona ha seguit una tendència històrica a romandre dins del mateix barri o la mateixa ciutat quan canvia de domicili: des de que es disposa de dades (1999), la taxa d'autocontenció s'ha situat per sobre del 62%, amb una tendència creixent que arriba al màxim del 77,6% l'any 2013.

Des de l'any 2013, però, s'enregistra un cert descens d'aquesta taxa, tant en el conjunt de la ciutat com també dins dels barris: el 2016 s'ha situat en el 73%. I, pel que fa a la mitjana dels barris, ha baixat del 25,8% al 21,7%.

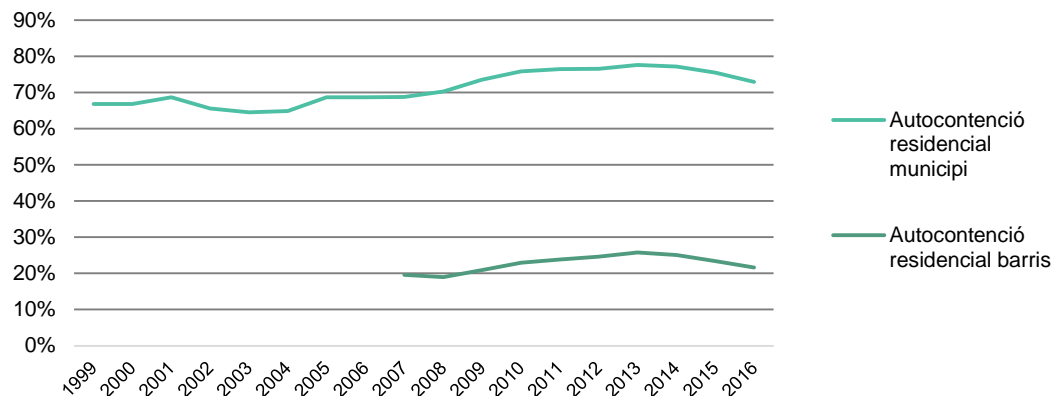
I. Les necessitats d'habitatge: persones i llars

Migracions internes a la demarcació de Barcelona. 1988-2016



Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.

Taxes d'autocontenció residencial del municipi i dels barris de Barcelona. 1999-2016



Font: Idescat, Estadística de Variacions Residencials i Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística, Canvis de domicili, explotació del padró d'habitants.



En estudi les tendències de mobilitat a la resta de territori

II. El parc d'habitatge

**Un parc d'habitatge
estabilitzat per la manca de
construcció però amb canvis
interns pel que fa als règims
de tinença...**

Un parc en creixement, amb predomini també creixent de l'habitatge principal (fins 2011)

Creixement del parc d'habitatge.

Entre el 2001 i el 2011 el parc d'habitatges a **Barcelona va créixer un 7%** fins arribar als 811.106; **a la resta de l'Àrea metropolitana, va créixer un 12,9%**, fins als 690.650 habitatges; **i a la resta de la demarcació, un 22,1%** fins als 1.101.341 habitatges.

Però, també fins el 2011, el creixement dels habitatges principals ha estat molt superior al creixement global del parc.

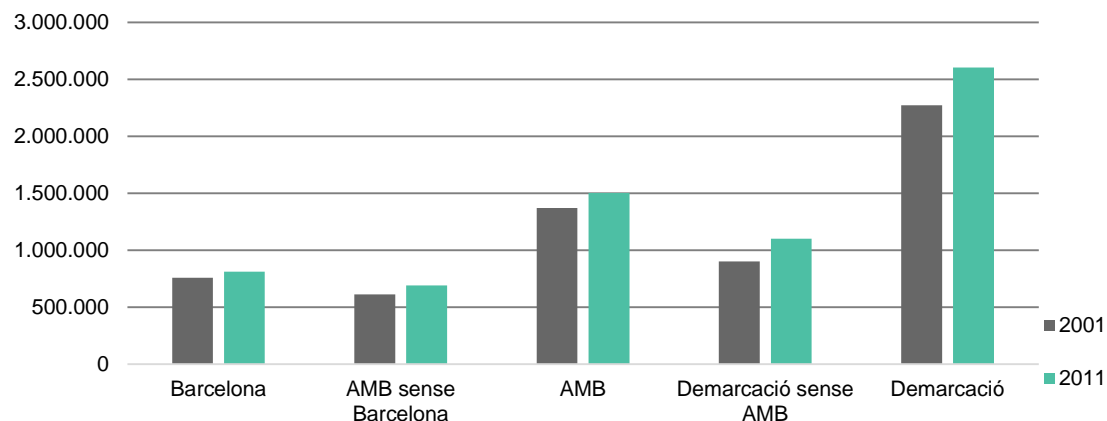
Entre el 2001 i el 2011, **A Barcelona, va créixer un 15,1%**, passant el seu pes del 78,4% al 84,3% sobre el total; **a la resta de l'Àrea metropolitana, va créixer un 21,3%**, passant del 82% al 88%; **i a la resta de la demarcació va créixer un 33,1%**, passant del 73% al 79,6%.



Cal ampliar la informació sobre l'evolució de l'ús habitatge partir de 2011.

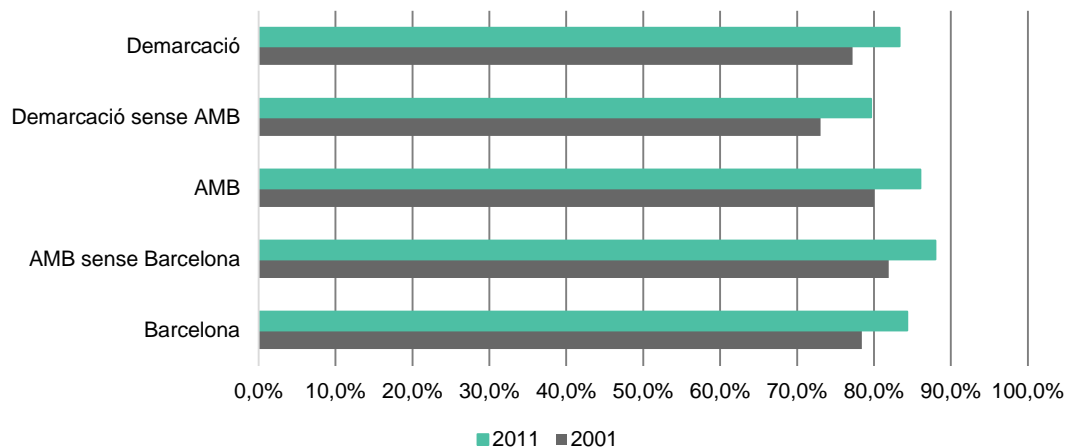
II. Parc d'habitatge

Evolució del parc d'habitatges. Per àmbits territorials. 2001-2011.



Font: Idescat, Cens de població i habitatges, 2001 i 2011

Percentatge d'habitatges principals. Per àmbits territorials. 2001-2011.



Font: Idescat, Cens de població i habitatges, 2001 i 2011

Un clar predomini del parc d'habitatge en propietat, amb un increment de les llars que tenen l'habitatge pendent de pagament

La propietat és el règim de tinença majoritari

L'any 2011, el pes del parc d'habitatges principals en propietat era :

- a **Barcelona, del 64%**;
- a la resta de l'**Àrea metropolitana, del 80%**;
- i a la resta de la demarcació, del **79%**.

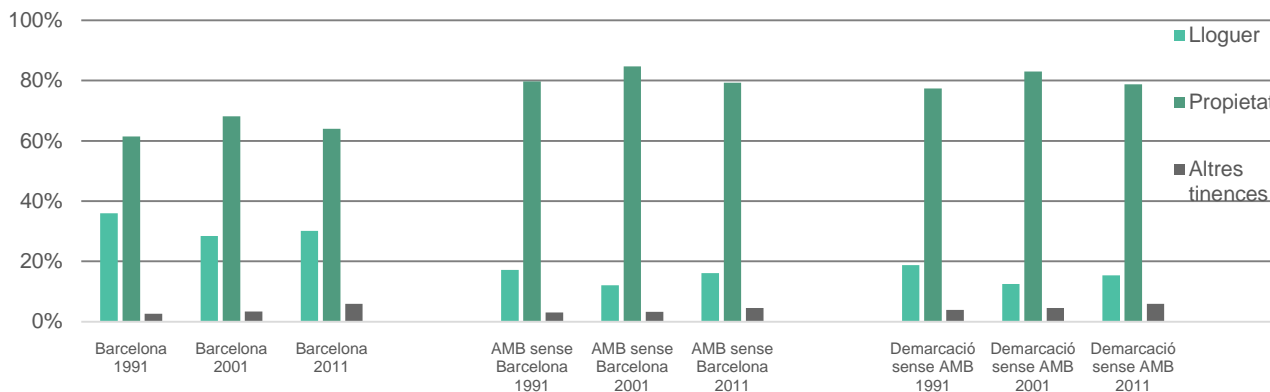
Increment de la propietat pendent de pagament (hipoteca).

Però entre el 1991 i el 2011 ha crescut de forma acusada el nombre de llars amb pagaments pendents:

- a **Barcelona s'ha passat de l'11,9% al 22,5%**;
- a la resta de l'**Àrea metropolitana del 15,5% al 37%**;
- i a la resta de la demarcació del **16% al 40%**.

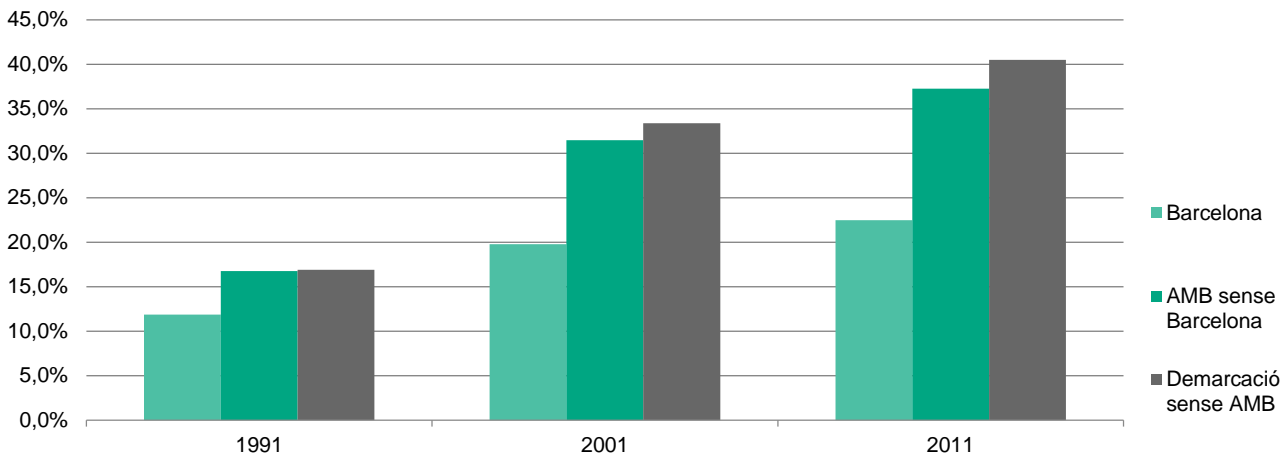
II. Parc d'habitatge

Règim de tinença dels habitatges principals. Per àmbits territorials. 1991, 2001 i 2011.



Font: Idescat, Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011

Percentatge de llars que viuen en habitatges en propietat amb pagaments pendents. Per àmbits territorials. 1991-2011.



Font: Idescat, Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011

Un descens de les llars que tenen l'habitatge totalment pagat

Descens de les llars que tenen el seu habitatge totalment pagat.

Entre el 1991 i el 2011 ha disminuït el nombre de llars que tenen l'habitatge totalment pagat: **a Barcelona s'ha passat del 47,7% al 37,6%; a la resta de l'Àrea metropolitana del 60,2% al 38,8%; i a la resta de la demarcació del 54,8% al 33%.**

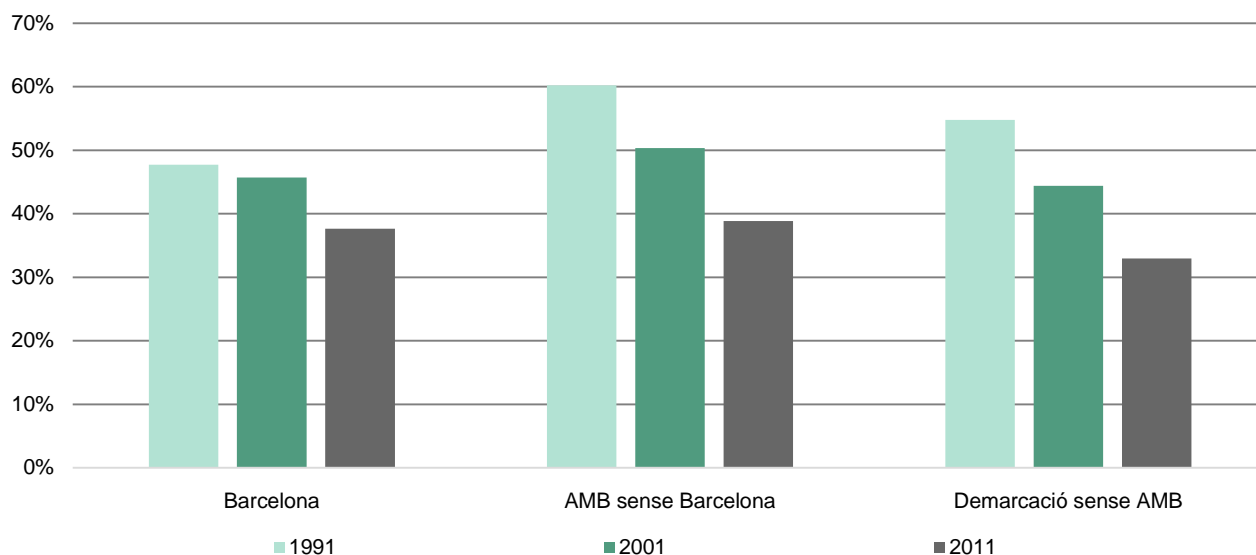
Variació en les xifres i en els tipus d'habitatges buits

Els habitatges buits del Cens del 2011 es demostren molt poc exactes a la gran majoria de municipis que han volgut aprofundir en aquest tema.

En els darrers anys s'hi han afegit **els habitatges buits en mans d'entitats financeres i grans tenidors**, els quals, d'acord amb el Registre que en té la Generalitat, l'any 2016 **serien 24.664 a la Demarcació de Barcelona**

II. Parc d'habitatge

Percentatge de llars que viuen en habitatges en propietat totalment pagats. Per àmbits territorials. 1991-2011



Font: Idescat, Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011

L'estructura de la propietat

L'any 2016, a la ciutat de Barcelona, un 13,6% dels propietaris d'habitatges són persones jurídiques; un 81,6 % són persones físiques locals; i un 2,5%, persones físiques estrangeres



En estudi l'evolució de l'estructura i concentració de la propietat. Entrada de nous inversors institucionals



En estudi les metodologies d'anàlisi del parc buit i de les ocupacions d'habitatges sense títol habilitant

Creixement del parc de lloguer a tots els àmbits fins a 2011

Segons els Censos de població i habitatge, entre els anys 2001 i 2011, el parc d'habitatges de lloguer ha passat :

A Barcelona, del 28,5% al 30%

A la resta de l'AMB, del 12% al 16%

A la resta de la Demarcació, del 12,5% al 15,3%

A partir de 2011, tendència a la baixa de la població de 16 anys i més que viu de lloguer

Després de deu anys d'increment, el parc de lloguer perd pes en els darrers cinc anys

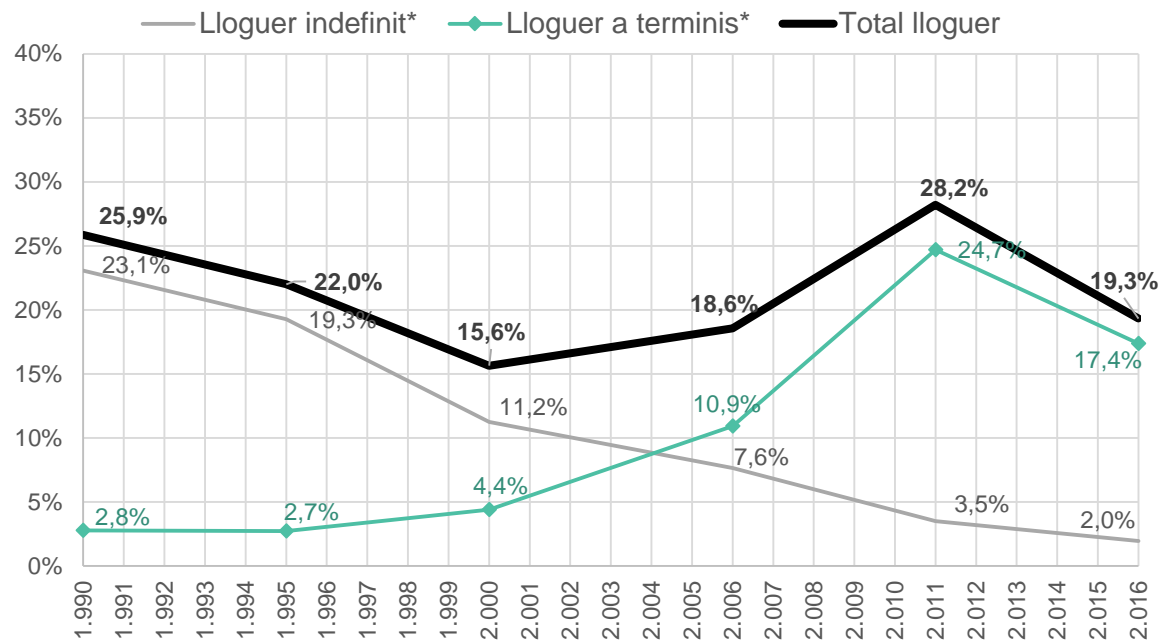
Segons l'ECV, la població de 16 anys i més que viu en règim de lloguer a l'Àrea metropolitana de Barcelona **havia arribat a un màxim del 28,2% l'any 2011, i s'ha reduït fins al 19,3% l'any 2016.**

El lloguer a curt termini també perd pes després de dues dècades de creixement.

L'any 1990 tan sols un 2,8% de la població de l'Àrea metropolitana de Barcelona vivia en un habitatge en règim de lloguer a termini. L'any 2011 havia arribat a un màxim del 24,7%. I l'any 2016 ha disminuït fins el 17,4%.

II. Parc d'habitatge

Evolució del règim de lloguer detallat a l'Àrea metropolitana de Barcelona, 1990-2011 (% població de 16 anys i més)



Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995 i 2000.

Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2006 i 2011. INE i Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016.

El lloguer indefinit continua la seva tendència descendent fins a la pràctica extinció.

De l'any 1990 a l'any 2016 la població que viu de lloguer indefinit a l'Àrea metropolitana de Barcelona **ha caigut del 23,1% a tan sols el 2%.**

Un parc d'habitatge per destinar a polítiques socials molt reduït, entre els més baixos de la Unió Europea

El parc d'habitatge destinat a polítiques socials és molt escàs a l'Àrea metropolitana de Barcelona, i en general a Catalunya. La millora d'aquesta situació està essent molt lenta a causa, entre d'altres raons, de la frenada de la construcció d'habitatges protegits en els darrers vuit anys. I a les dificultats d'aconseguir que habitatges buits d'entitats financeres es destinin a aquesta finalitat.

A tots els àmbits territorials en estudi el parc destinat a polítiques socials no supera el 2%:

A Barcelona, segons dades del Cens de 2011, tan sols 13.327 habitatges*, l'1,95% del parc, era "cedit o a baix preu".

A la resta de municipis de l'Àrea metropolitana hi havia 6.630 habitatges d'aquest tipus, l'1,09% del parc,

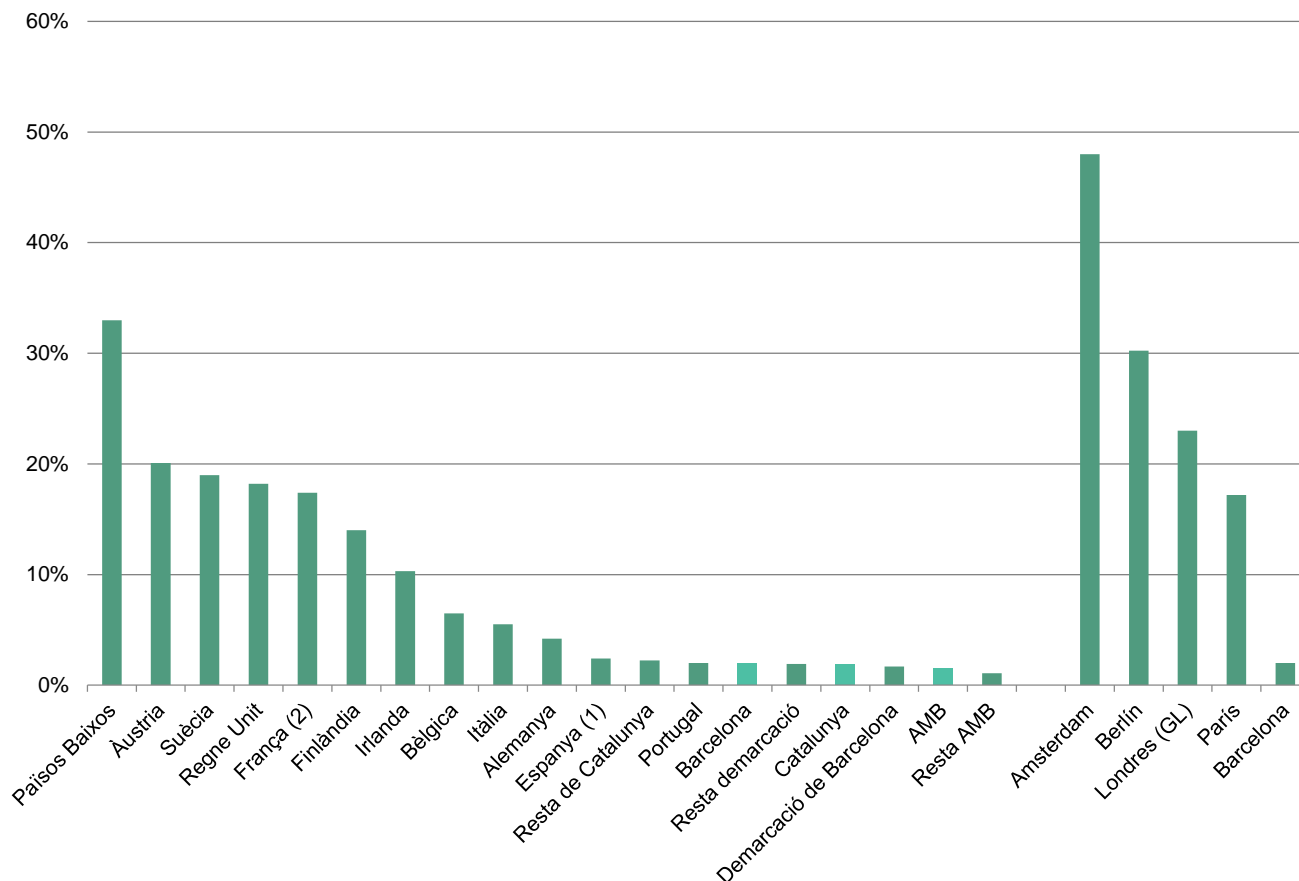
i a la resta de la Demarcació, 16.883, l'1,93% del parc.

Un total, en conjunt, de 36.840.

•L'any 2016, l'Ajuntament de Barcelona ha comptabilitzat el parc públic en 11.177 habitatges.

II. Parc d'habitatge

Percentatge d'habitatge social. 2011-2013



Les dades referides a països provenen de Housing Europe pels anys 2011-2013. (1) Les dades per Espanya i l'AMB provenen del Cens de 2011 de l'INE, "Habitatge cedit gratis o a baix preu". (2) A França és "Habitatge públic de lloguer." Les dades referents a les ciutats europees provenen de l'estudi de models de política de vivenda municipal de Pilar García Almirall, UPC.

El progressiu envelliment del parc d'habitatges, dubtes sobre l'estat de conservació i reptes en matèria d'accessibilitat

L'envelliment del parc d'habitatges.

Entre el 1991 i el 2011 l'edat mitjana dels habitatges familiars ha passat:
 a **Barcelona de 39,3 a 52,5 anys;**
 a la resta de l'Àrea metropolitana de **25 a 38 anys;**
 i a la resta de la Demarcació de **30 a 37 anys**

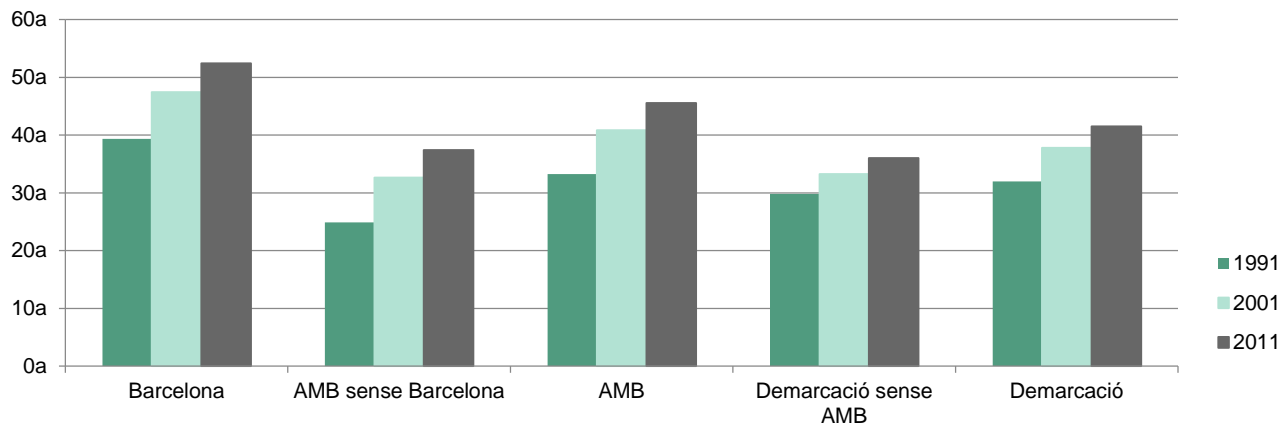
Un 2% dels edificis d'habitatge de l'Àrea metropolitana estan en mal estat de conservació

Els dèficits d'accessibilitat
 A Barcelona el 19,3% dels habitatges són en edificis de més de tres plantes sense ascensor;
 A la resta de l'Àrea metropolitana, el 22%;
 I a la resta de la Demarcació, el 14%.

Tot plegat és un indicatiu clar de les necessitats de rehabilitació que té aquest territori.

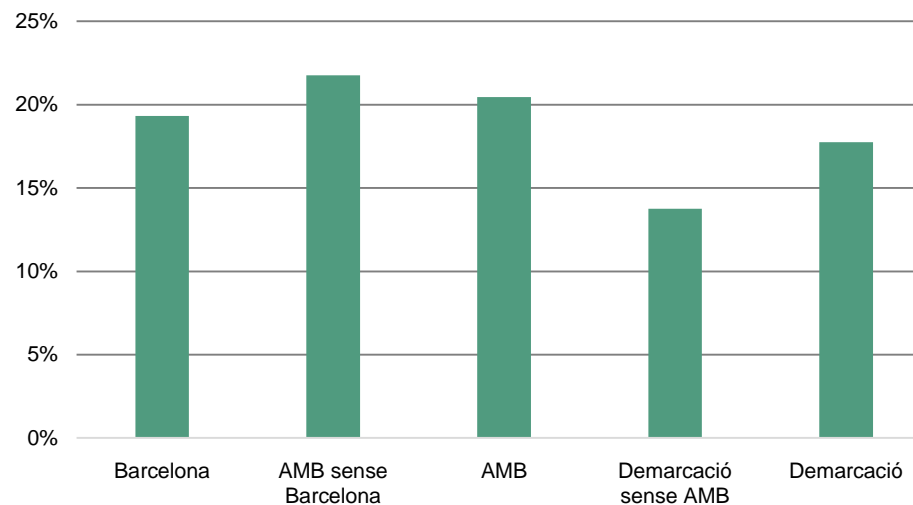
II. Parc d'habitatge

Edat mitjana dels habitatges familiars. Per àmbits territorials. 1991-2011



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població i habitatges: INE

Habitatges en edificis de més de tres plantes sense ascensor. Per àmbits territorials. 2011



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població i habitatges: INE



Dades censals sobre l'estat de conservació insuficients

Cal incorporar informació de les Inspeccions Tècniques dels Edificis

Les certificacions energètiques: una valuosa nova font d'informació

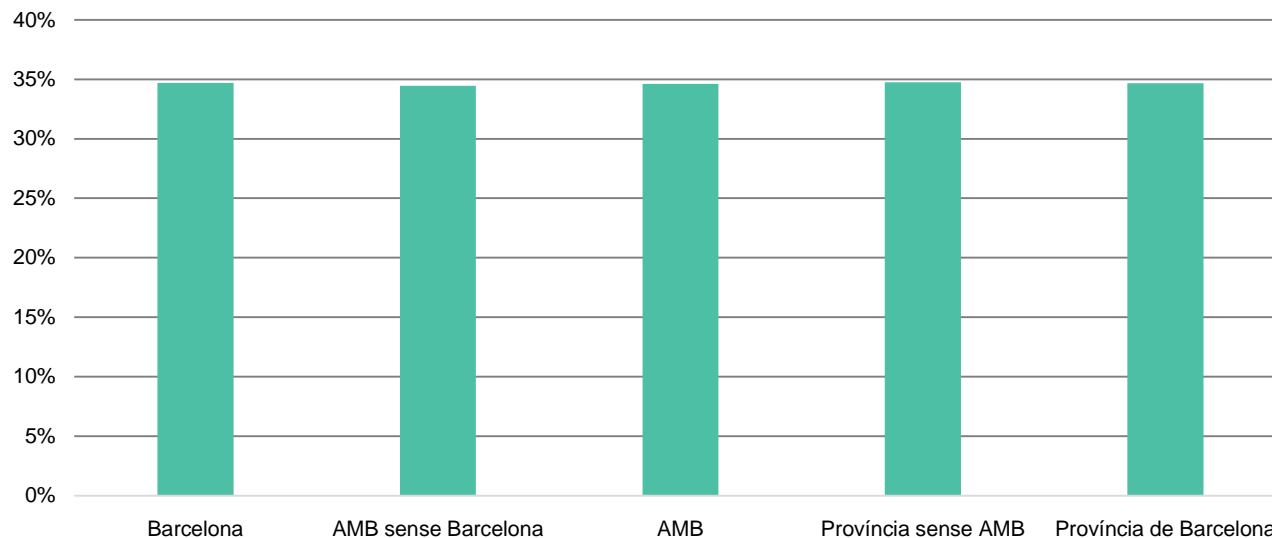
A partir de la informació de les certificacions energètiques es detecta que un nombre molt important d'habitatges tenen un comportament energètic molt deficitari i requeriran, per tant, obres de rehabilitació per adequar-los a les noves normatives i per lluitar contra la pobresa energètica.

En concret, amb dades acumulades des de juny de 2013 fins a gener de 2017, dels **413.000 habitatges que han sol·licitat Certificació Energètica**, en el conjunt dels territoris en estudi, **al voltant del 35% han obtingut les qualificacions més baixes (F o G).**

De les sol·licituds de Certificacions Energètiques, un 59,6% provenen de contractes de lloguer, i un 37,5%, de compravendes.

II. Parc d'habitatge

Certificats d'eficiència energètica en habitatges usats amb qualificació F o G. Per àmbits territorials. Juny 2013- gener de 2017 (en %)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Català d'Energia (ICAEN)



Caldrà fer un seguiment de les millores que puguin suposar intervencions de rehabilitació energètica

III. Construcció i rehabilitació

Lenta recuperació de
l'edificació residencial
després de la paràlisi...

La lenta recuperació de l'edificació residencial d'obra nova i l'augment del pes de la rehabilitació

El cicle de la construcció ha entrat en els darrers tres anys en una fase de recuperació moderada però constant.

A Barcelona s'ha passat del mínim de 493, habitatges iniciats, l'any 2012, a 1.373, el 2017. A la resta de l'Àrea Metropolitana, de l mínim de 958, el 2013, a 7.089, el 2017.

A la resta de la Demarcació, de 275, l'any 2013, a 1.022, el 2017.

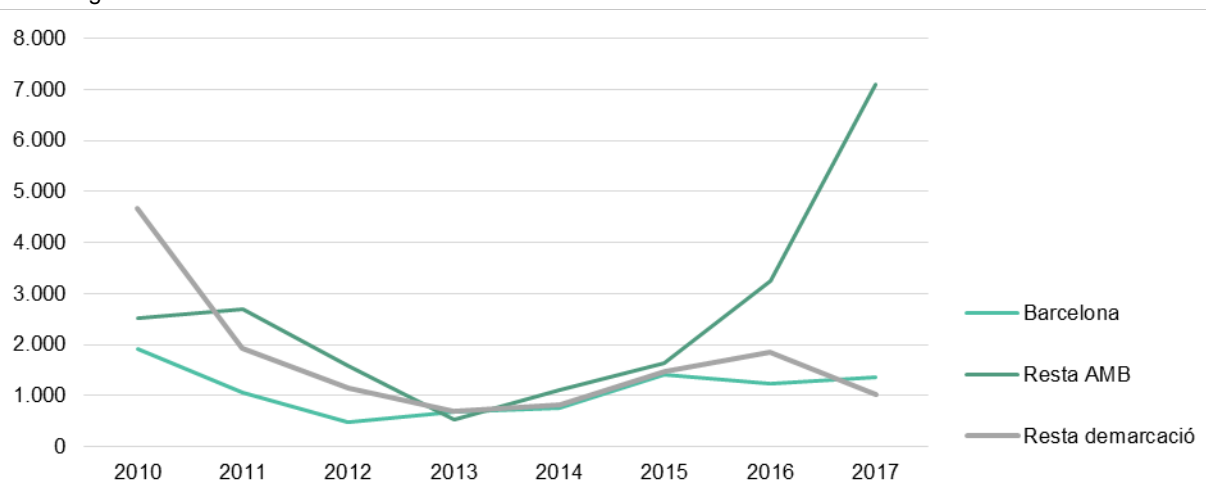
És a dir d'uns totals del conjunt de la Demarcació, del mínim de 1.930, del 2013, a 9.484, el 2017.

I, d'acord amb el què indiquen les llicències d'obres de la ciutat de Barcelona, l'activitat de rehabilitació està creixent proporcionalment més que la de l'obra nova.

Per exemple, entre el 2013 i el 2016 s'ha passat de 756 a 2.008 llicències d'habitatges de nova planta mentre que les llicències per rehabilitació han passat de 697 a 966.

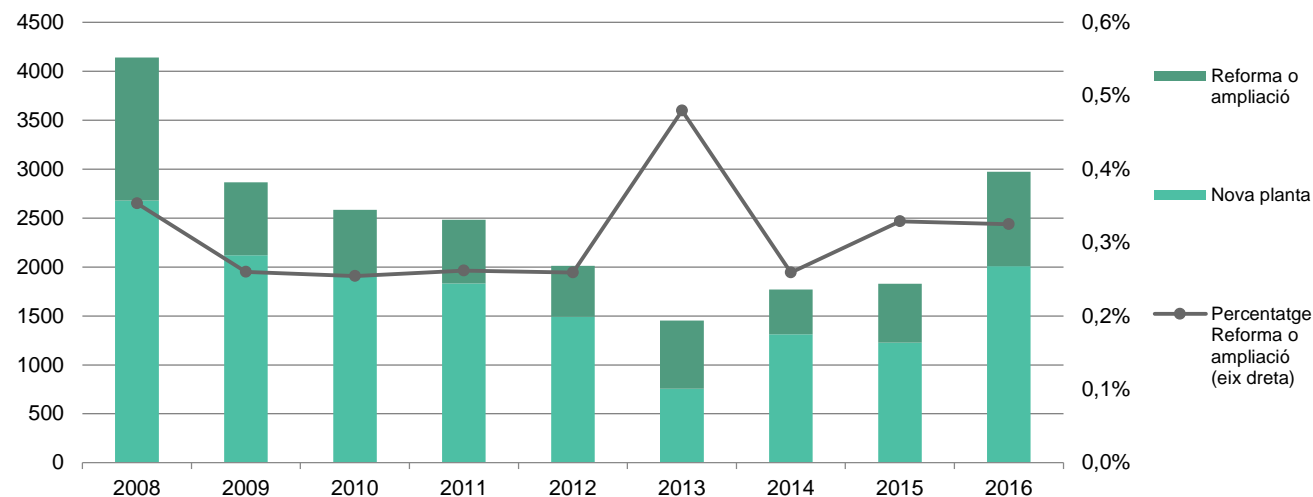
III. Construcció i rehabilitació

Habitatges iniciats. Per àmbits territorials. 2004-2016.



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors de Catalunya

Habitatges previstos per les llicències segons el tipus d'obra. Barcelona. 2008-2016



Font: Gerència d'Ecologia Urbana de l'Ajuntament de Barcelona, Llicències d'obra major

IV. El mercat de l'habitatge

Compensació dels mercats de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer quan algun d'ells flaqueja...

Creixement dels contractes de lloguer fins el 2013 i estabilització posterior

Lleuger descens dels contractes de lloguer després del notable increment produït durant l'etapa de la crisi més intensa.

L'any 2013, es van assolir cotes màximes de:
 44.819 contractes a Barcelona
 26.976, a la resta de l'Àrea Metropolitana
 43.409, a la resta de la Demarcació
 (Un total de 115.204)

Del 2013 al 2016, les xifres s'han estabilitzat i, fins i tot, reduït:

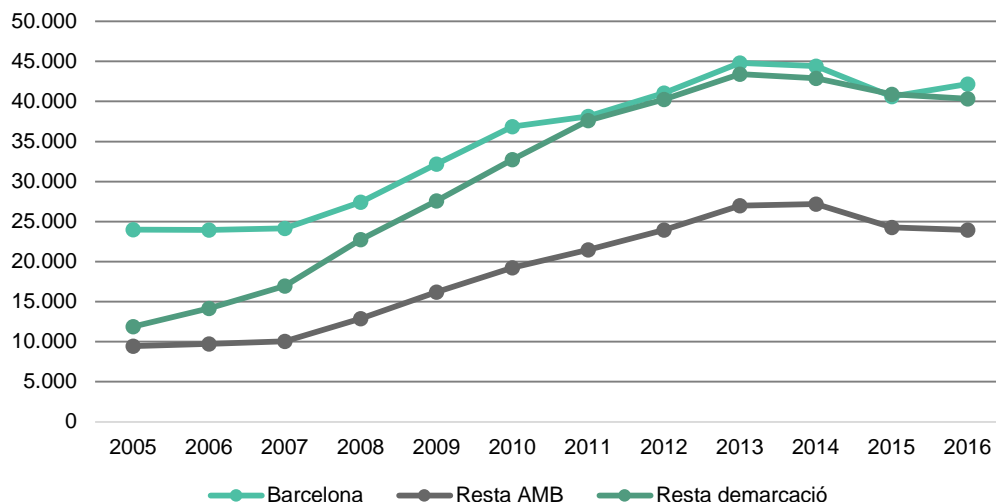
L'any 2016, el nombre de contractes va ser de:
 42.182, a Barcelona
 23.961, a la resta de l'Àrea Metropolitana
 40.355, a la resta de la Demarcació
 (Un total de 106.498)

En termes relatius, Barcelona és l'àmbit que registra més contractes per mil habitants.

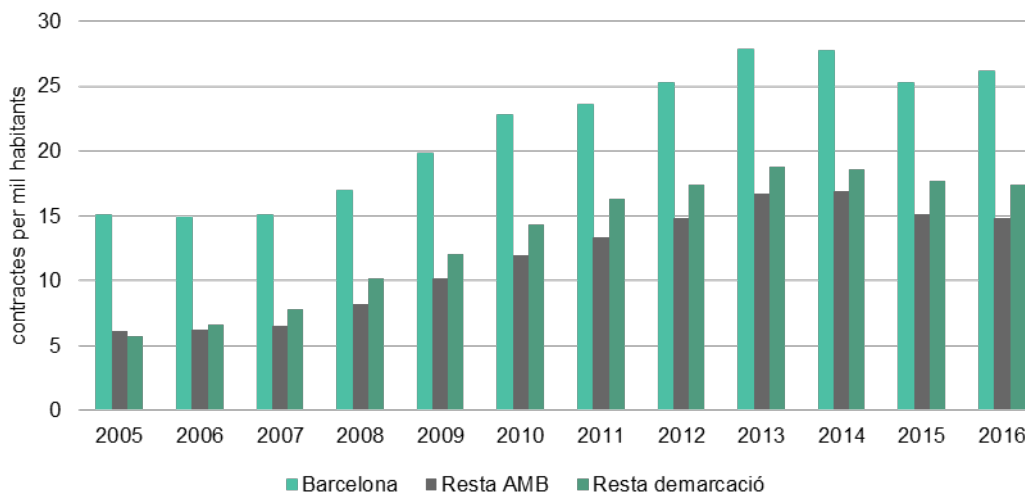


Cal incorporar més informació dels contractes: durada, distinció entre nous contractes i renovacions

Evolució dels contractes de lloguer. Per àmbits territorials. 2004-2016



Evolució dels contractes de lloguer per mil habitants. Per àmbits territorials. 2004-2016



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

La recuperació de les transaccions de compravenda, especialment, les de segona mà, a partir del 2013, després de la gran caiguda durant la crisi

La recuperació de les transaccions de compravenda després de la davallada durant la crisi econòmica.

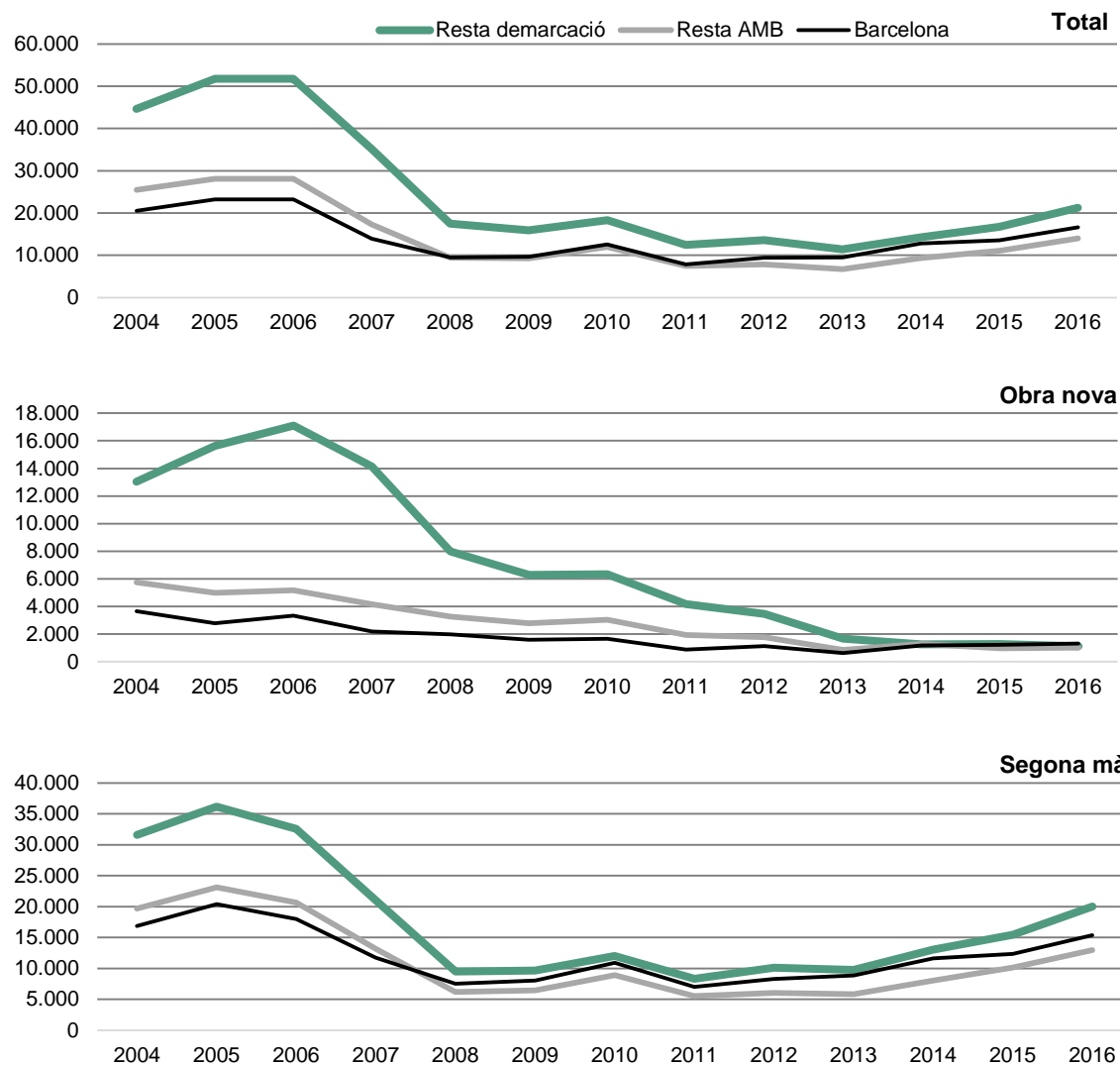
Al conjunt de la Demarcació, es va baixar de 96.823 operacions, en el 2006 a 27.591, el 2013 (un descens del 71%), i el 2016, se n'han enregistrat 51.818 (una recuperació del 87%).

Al conjunt de l'Àrea Metropolitana es va baixar de 41.114 operacions, en el 2006 a 16.664, el 2013 (un descens del 61%), i el 2016, se n'han enregistrat 30.660 (una recuperació del 90%).

I a la ciutat de Barcelona es va baixar de 21.310 operacions, en el 2006 a 9.471, el 2013 (un descens del 56%), i el 2016, se n'han enregistrat 16.665 (una recuperació del 76%).

IV. El mercat de l'habitatge

Evolució de les compravendes d'obra nova i de segona mà. Per àmbits territorials. 2004-2016



Font: Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado

Predomini de les compravendes realitzades per persones físiques espanyoles, amb tendència a l'augment de persones jurídiques.

El tipus de comprador predominant a l'Àrea metropolitana de Barcelona és la persona física de nacionalitat espanyola

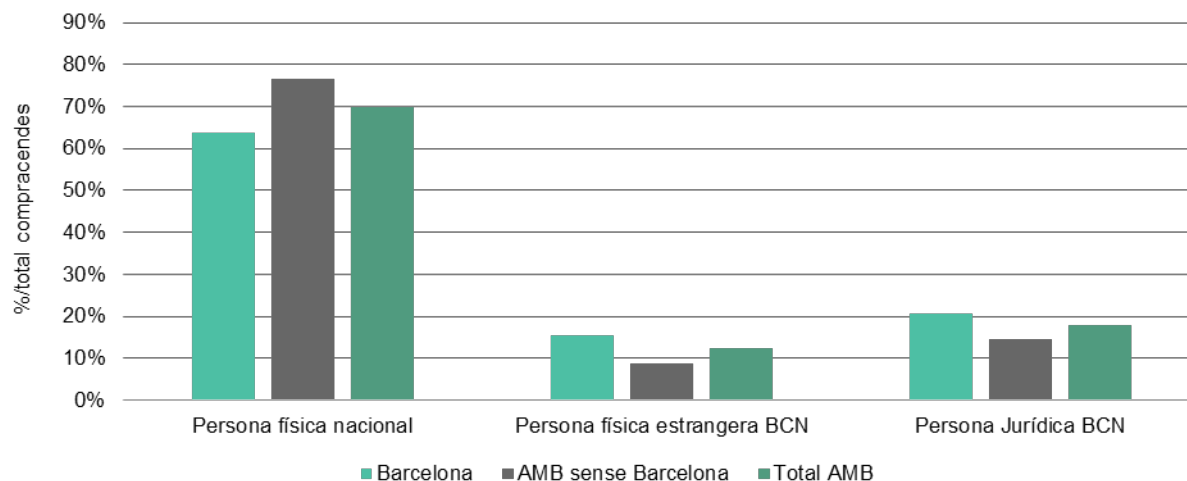
En el tercer trimestre de l'any 2017, el 69,9% de les transaccions de compravenda a l'Àrea metropolitana de Barcelona les han realitzades persones físiques de nacionalitat espanyola, el 17,8% persones jurídiques i el 12,3% persones físiques.

Des del 2014 s'aprecia una tendència a l'increment del pes de les transaccions de persones jurídiques.

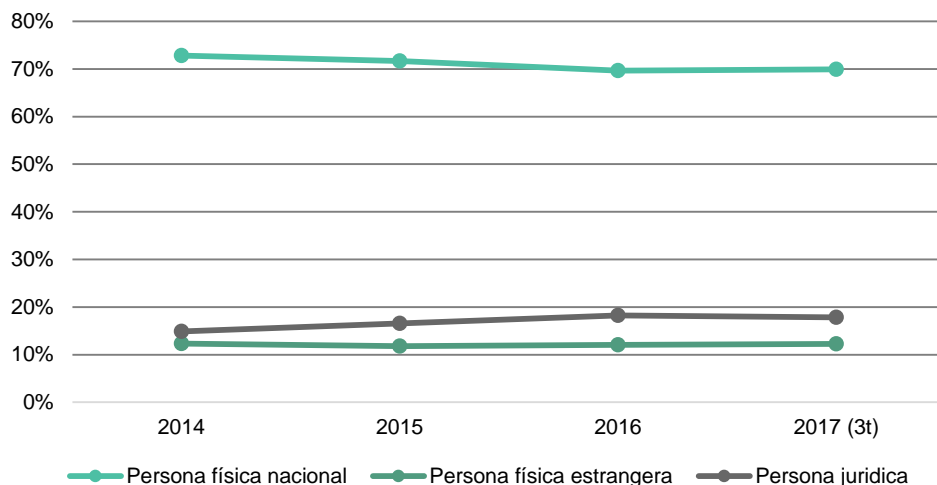
Entre el 2014 i el tercer trimestre de 2017, el pes de les operacions de compravenda realitzades per persones jurídiques ha passat del 14,9% al 17,8%.

IV. El mercat de l'habitatge

Compravendes escripturades d'habitatges nous i usats segons el tipus d'adquirent. Per àmbits territorials. 2017 (3r. trim.)



Compravendes escripturades d'habitatges nous i usats segons el tipus d'adquirent. Total Àrea metropolitana de Barcelona. 2014-2017 (3r. trim.)



S'està estudiant el canvi de perfil entre els compradors d'habitatges.

Les fortes pujades en el preu mitjà de l'habitatge en els darrers tres anys.

Entre el tercer trimestre de 2014 i el tercer trimestre de 2017:

A la ciutat de Barcelona,

el preu mitjà d'obra nova ha experimentat un increment del 19,7% (creixement anual mitjà del 6,2%); el de la segona mà del 43,1% (creixement anual mitjà del 12,7%); i el lloguer el 28,7% (creixement anual mitjà del 8,8%).

A la resta de l'Àrea metropolitana de Barcelona,

el preu mitjà d'obra nova ha crescut el 7,3% (creixement anual mitjà del 2,4%); el de la segona mà el 23,1% (creixement anual mitjà del 7,2%); i el lloguer el 24,3% (creixement anual mitjà del 7,5%).

En el conjunt de la Demarcació,

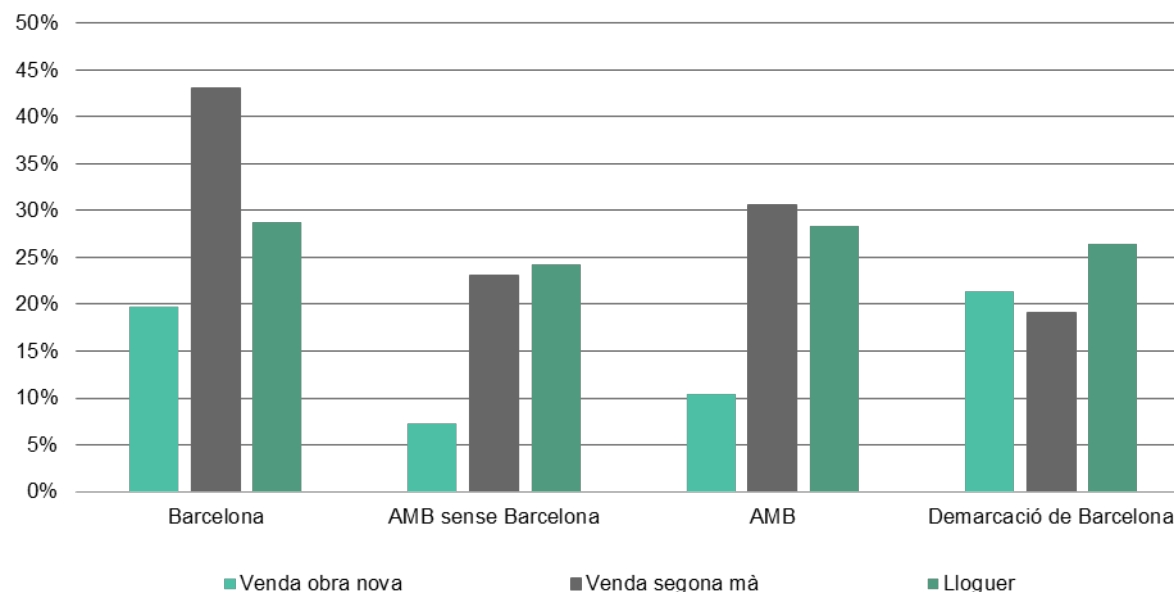
el preu mitjà d'obra nova ha crescut el 21,3% (creixement anual mitjà del 6,7%); el de la segona mà el 19,1% (creixement anual mitjà del 6%); i el lloguer el 26,4% (creixement anual mitjà del 8,1%).

IV. El mercat de l'habitatge

Preu mitjà de l'habitatge. Obra nova, segona mà i lloguer. Per àmbits territorials. 3r trimestre de 2017

Nom àmbit	Obra nova (€/m ² construït)	Segona mà (€/m ² construït)	Lloguer mensual (€)
Barcelona	3.974,60	3.891,41	903,40
AMB sense Barcelona	2.406,10	2.208,70	713,36
AMB	2.918,97	3.075,17	838,63
Demarcació de Barcelona	2.325,41	2.284,49	744,95

Variació del preu mitjà de l'habitatge. Obra nova, segona mà i lloguer. Per àmbits territorials. 3r trimestre 2014-3r trimestre de 2017



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir les dades del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España" i les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

La informació sobre preus que s'obté de l'oferta publicada als portals immobiliaris i en la premsa, és esbiaixada ja que té en compte una gran quantitat d'habitatges en oferta que romanen un bon temps anunciats i que no troben demanda

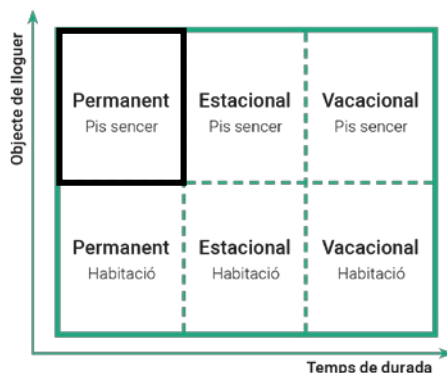
La mediana de preu de les ofertes d'habitatge en lloguer de Barcelona extreta dels principals portals immobiliaris en diversos dies del segon trimestre de 2017 és de 1.300 € mensuals, Mentre que la mediana dels preus dels habitatges que resten menys de tres setmanes anunciats, es redueix fins al 990 € mensuals, més pròxims als 845 €/mes de les dades extretes dels contractes de lloguer que dipositen fiança a l'INCASÒL en el mateix període.

IV. El mercat de l'habitatge

Quadre resum de comparació del total d'ofertes de Barcelona dels portals immobiliaris i les que es donen de baixa en menys de 25 dies dels mesos entre maig-juny del 2017

	Total d'ofertes del portal	Ofertes amb vigència inferior a 25 dies	Fiances dipositades a Incasòl (2n trim. 2017)
Volum d'oferta			
Nº Total	14.915	2.611	
% sobre el total	100 %	17,50 %	
Preu d'oferta			
Mediana mensual €/mes	1.300 €/mes	990 €/mes	846 €/mes
Mediana €/m2	16,5 €/m2	14,61 €/m2	13,10 €/m2

Font: Elaboració pròpia a partir del Laboratori OHB sobre oferta i demanda en els principals portals immobiliaris.



Cal obtenir informació sobre les ofertes de relloguer i de lloguer d'habitacions

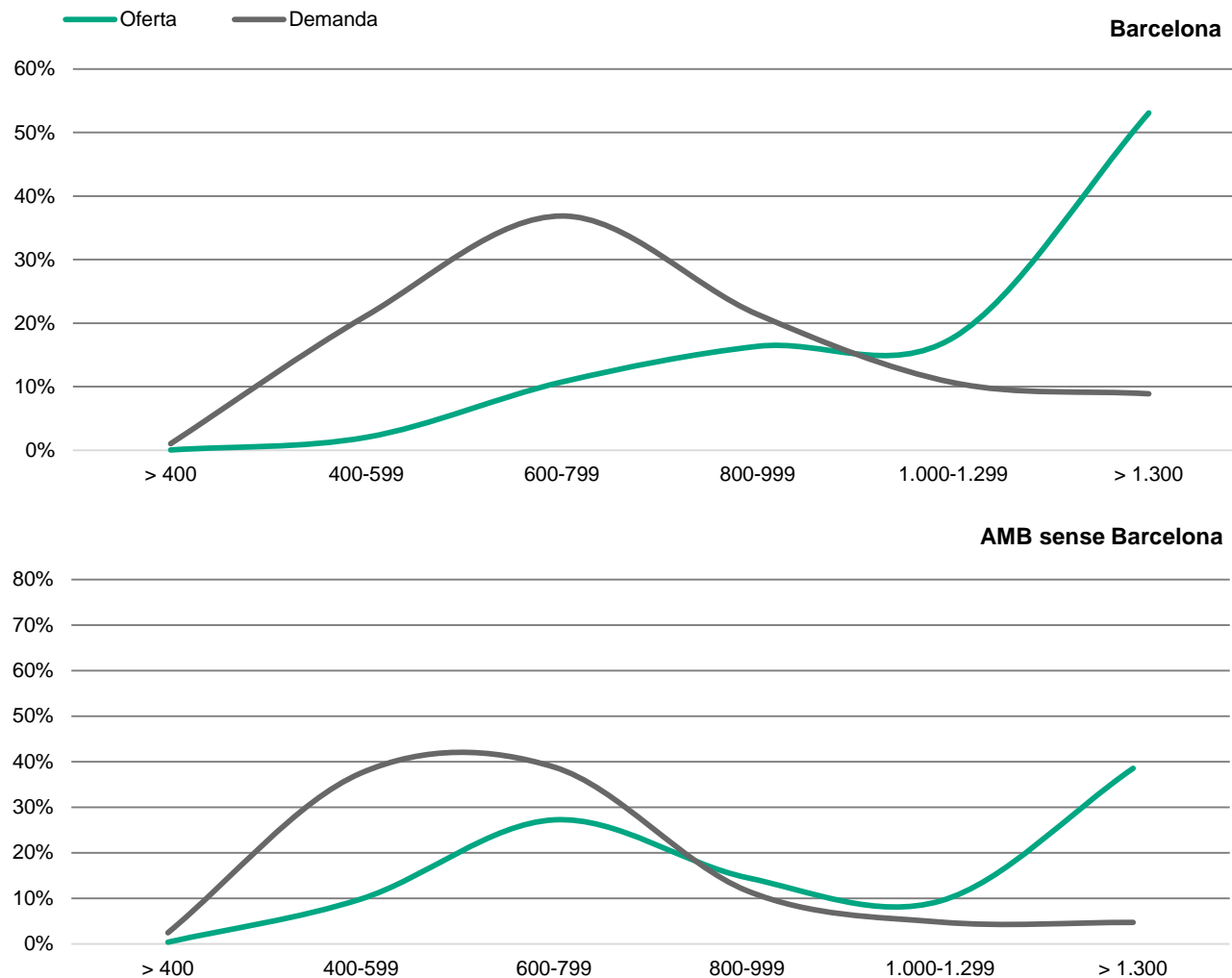
Hi ha poca correspondència en la distribució de preus de lloguer entre la demanda i l'oferta, la qual tendeix a situar-se en preus elevats

A la ciutat de Barcelona, 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. 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 encara hi ha un volum d'oferta significatiu per sota dels 800€ mensuals, tot i que la demanda també demana preus més baixos, entre 500€ mensuals i 700€ mensuals.

IV. El mercat de l'habitatge

Percentatge d'oferta i demanda sobre el total segons el preu d'oferta. 2016



Font: Elaboració pròpia a partir del Laboratori OHB sobre oferta i demanda en els principals portals immobiliaris.

V. Problemes de permanència, accés i manteniment de l'habitatge

A les dificultats estructurals d'accés a un nou habitatge s'hi han vingut a afegir en els darrers anys, les dificultats de mantenir-se en l'habitatge propi...

Les persistents dificultats d'accés a l'habitatge de compra malgrat la millora des dels anys de la bombolla

L'esforç teòric d'accés a l'habitatge de compravenda ha anat baixant continuadament des de l'any 2008 a tot el territori, però malgrat això segueix situat fora de les possibilitats reals de les llars amb ingressos inferiors a 2,5 SMI (uns 1.770 € mensuals l'any 2017).

Una llar amb 2,5 SMI de Barcelona ha de destinar, l'any 2017, el 54,9% dels seus ingressos per accedir a un habitatge de compravenda de preu mitjà a la ciutat.. A la demarcació la mateixa llar hauria de destinar-hi el 40,7%.

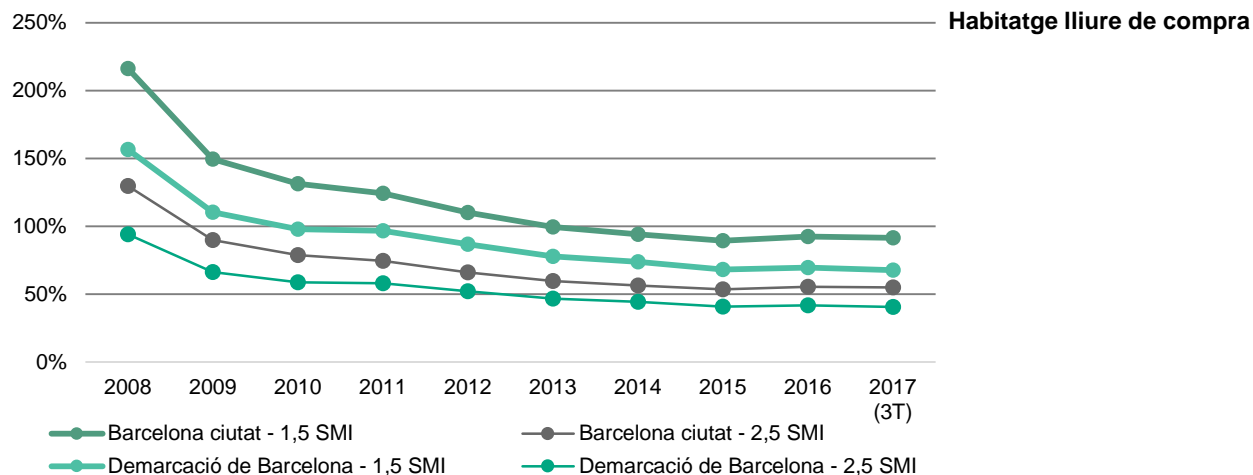
Empitjorament de l'accés al lloguer després de la millora dels anys de crisi

Les llars amb ingressos iguals o inferiors a 2,5 SMI han vist empitjorar les condicions d'accés als habitatges de lloguer des de l'inici de la "recuperació econòmica" de l'any 2015.

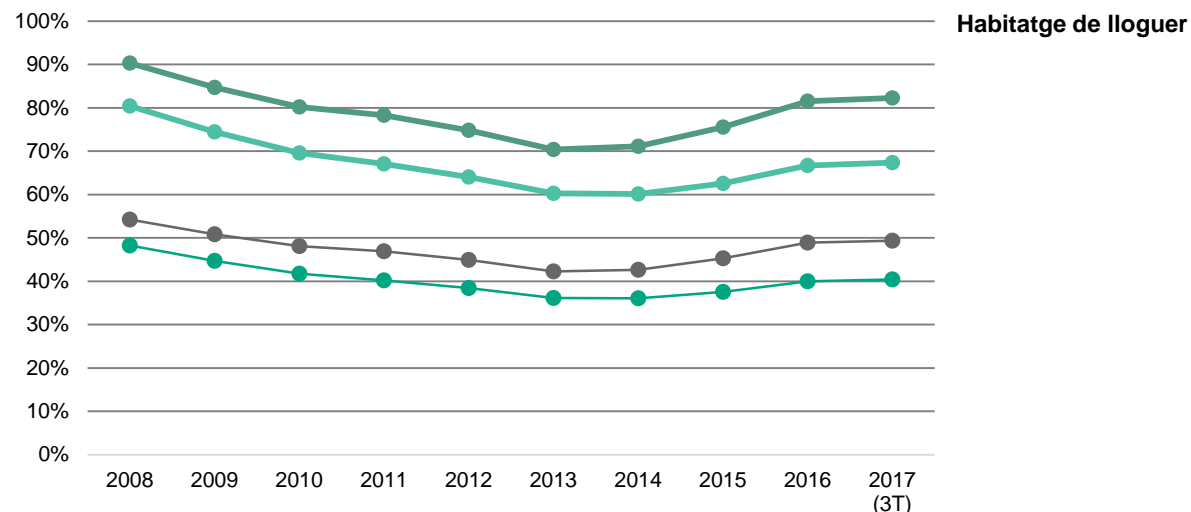
L'any 2014 l'esforç d'accés a un habitatge per a una llar en lloguer, amb ingressos de 2,5 vegades el SMI a Barcelona era del 42,7% i l'any 2017 del 49,4%. A la demarcació l'esforç ha passat del 36,1% en el 2014 al 40,4% en el 2017.

V. Problemes de permanència, accés i manteniment

Esforç econòmic d'accés a l'habitatge. Per àmbits territorials. 2008-2017



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Ministerio de Fomento i el Banc d'Espanya



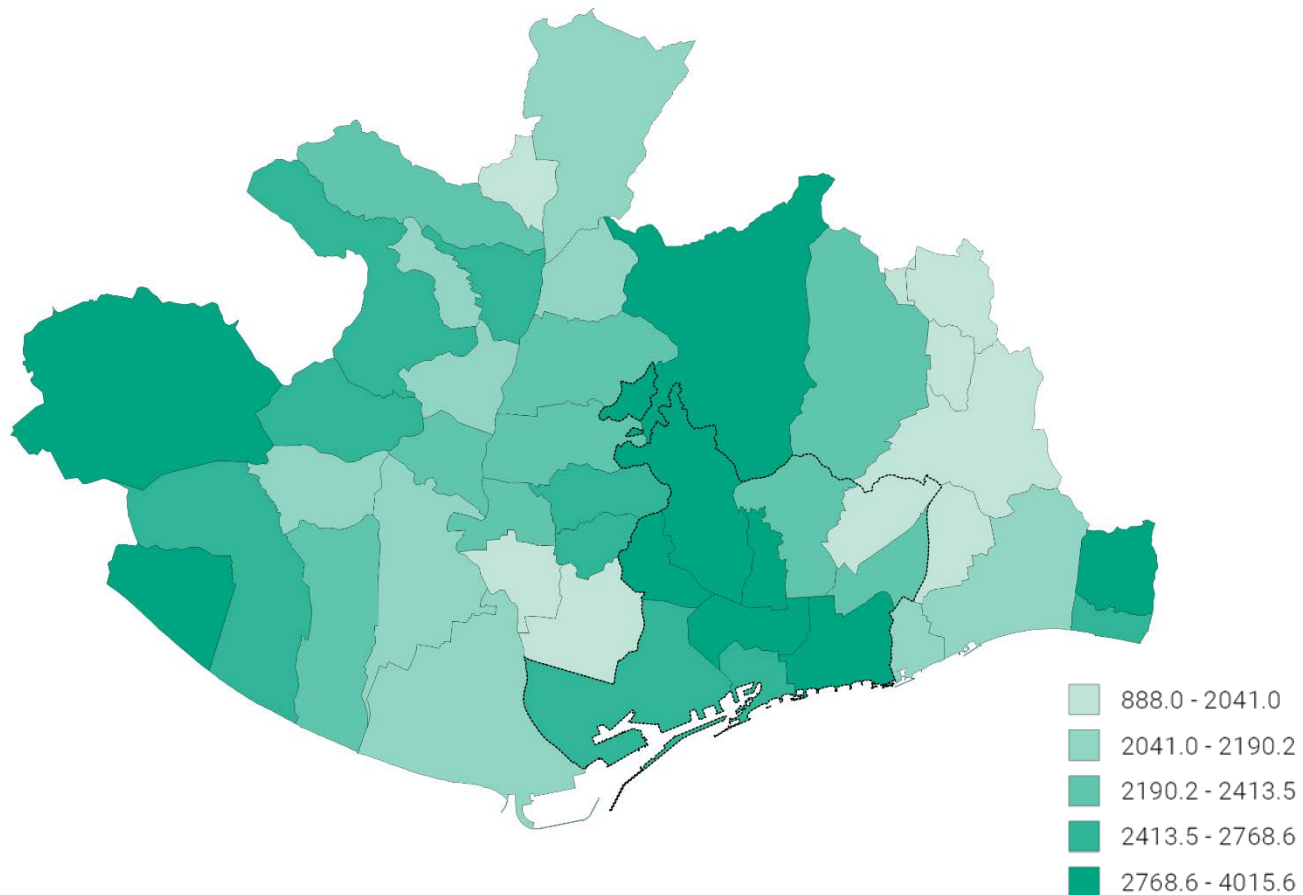
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Les dificultats d'accés a l'habitatge de lloguer: un problema metropolità

En la majoria de municipis de l'Àrea metropolitana de Barcelona, es requereix disposar d'ingressos mensuals superiors als 2.000 euros per poder fer front al pagament d'una habitatge de lloguer de preu mitjà de mercat, l'any 2017.

V. Problemes de permanència, accés i manteniment

Ingressos necessaris per pagar un lloguer mitjà amb un esforç del 30%. Àrea metropolitana de Barcelona. Primer semestre de 2017.



Font: Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Fiances dipositades a l'Incasol

Per a les llars que ja disposen d'un habitatge, el lloguer comporta una despesa equiparable a la que han de fer els qui viuen en un habitatge de compra amb pagaments pendents

L'any 2016 les llars de l'Àrea metropolitana de Barcelona que viuen en un habitatge de lloguer han de destinar una despesa mitjana de 789€ mensuals (comptant el lloguer, els subministraments i despeses de comunitat) i si viuen en un habitatge en propietat amb pagaments pendents (comptant l'amortització del préstec, els subministraments, les despeses de comunitat i l'IBI) han de destinar 798€ mensuals.

Despesa mensual segons règim de tinença (en euros). Per àmbits territorials, 2016

	Barcelona			Resta AMB			AMB		
	2011	2016	Var%	2011	2016	Var%	2011	2016	Var%
Propietat pagada	208 €	239 €	15%	202 €	207 €	3%	205 €	223 €	9%
Propietat hipoteca (interessos + amortització)	869 €	818 €	-6%	919 €	784 €	-15%	899 €	798 €	-11%
Lloguer o relloguer	687 €	824 €	20%	744 €	679 €	-9%	706 €	789 €	12%

Font: IERMB i Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2011. INE i Idescat: Enquesta de condicions de vida, 2016.

El 16% de la població de l'Àrea Metropolitana viu en habitatges que li suposen un cost superior al 40% dels seus ingressos*

La taxa de sobrecarrega* varia molt segons el règim de tinença ja que aquest està fortament condicionat pels ingressos.

Així, la taxa de sobrecàrrega de la població en lloguer puja al 42,7%, a Barcelona, i al 42,2%, a la resta de l'Àrea metropolitana.

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.

Cal tenir present que aquestes són les taxes de sobrecarrega en lloguer més elevades d'Europa.

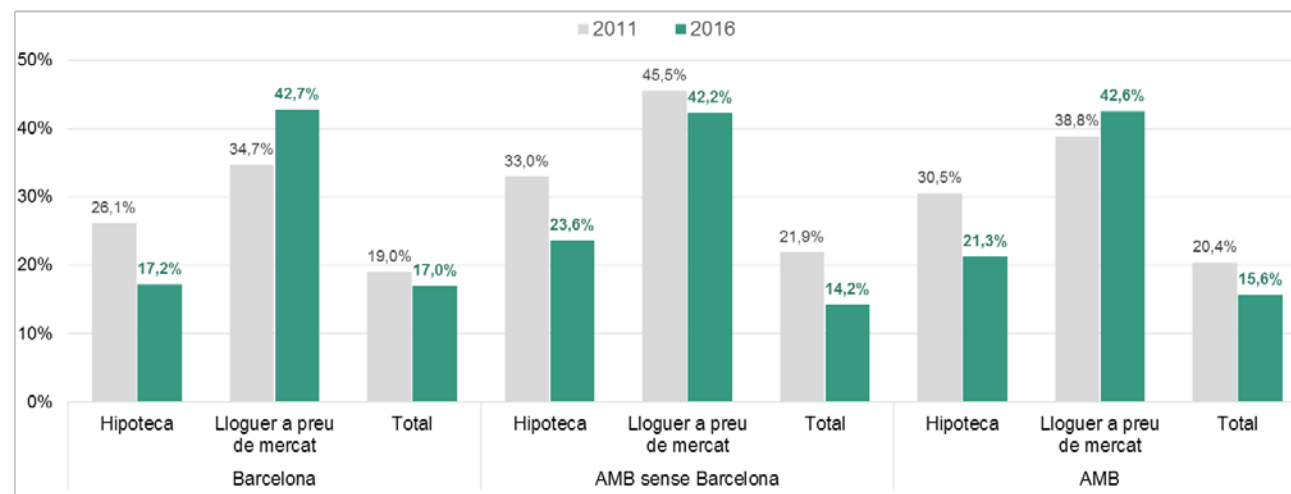


Publicació imminent de l'estudi en detall de la sobrecàrrega en habitatge al territori d'anàlisi

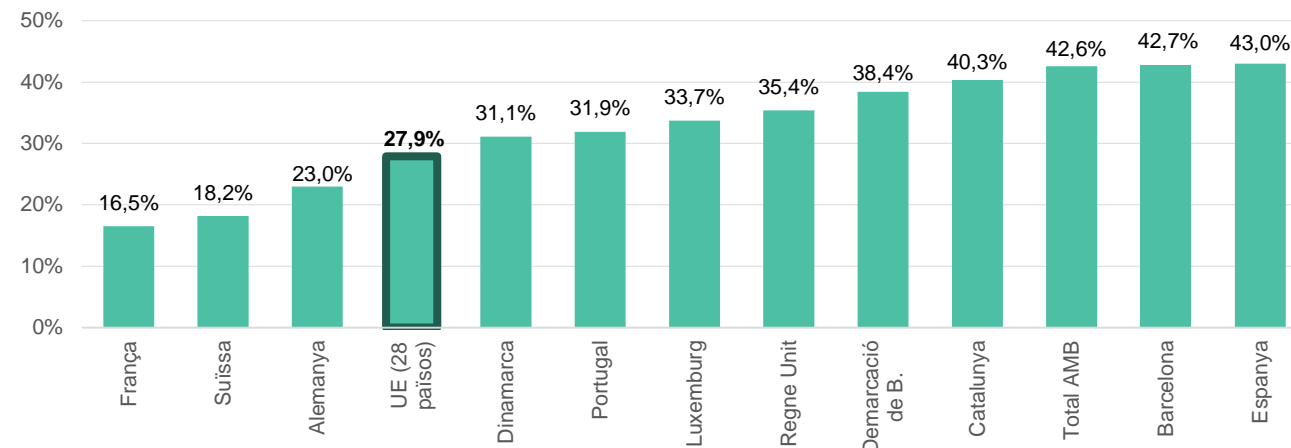
* La taxa de sobrecàrrega indica el percentatge de població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge –que comprenen el pagament de l'habitatge i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas

V. Problemes de permanència, accés i manteniment

Taxa de sobrecàrrega* segons règim de tinença (inclou amortitzacions i interessos en cas de compra). (% població). Àmbits territorials, 2011-2016



Taxa de sobrecàrrega* de les despeses de l'habitatge de lloguer a preu de mercat. (% població). Àmbits territorials i entorn europeu. 2016



Font: Idescat i IERMB: Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011. INE i Idescat: Enquesta de condicions de vida, 2016

Conseqüències de les dificultats d'accés i de manteniment en l'habitatge

- A) Augment de la desigualtat residencial i de la vulnerabilitat als barris
- B) Descens de l'emancipació dels joves i menor formació de llars
- C) Desnonaments, especialment en l'àmbit del lloguer
- D) Augment de persones mal allotjades
- E) Augment de les sol·licituds d'atenció als serveis socials municipals
- F) Augment de les llistes d'espera de les meses d'emergències
- G) Augment del fenomen multillar, que havia estat eradicat (en estudi)
- H) Augment de sol·licitants d'habitatge protegit
- I) Gentrificació en alguns barris (en estudi)
- J) Increment de les sol·licituds d'ajuts al pagament del lloguer

Lleuger descens dels desnonaments i predomini dels motivats per l'impagament del lloguer

Tendència al descens dels desnonaments

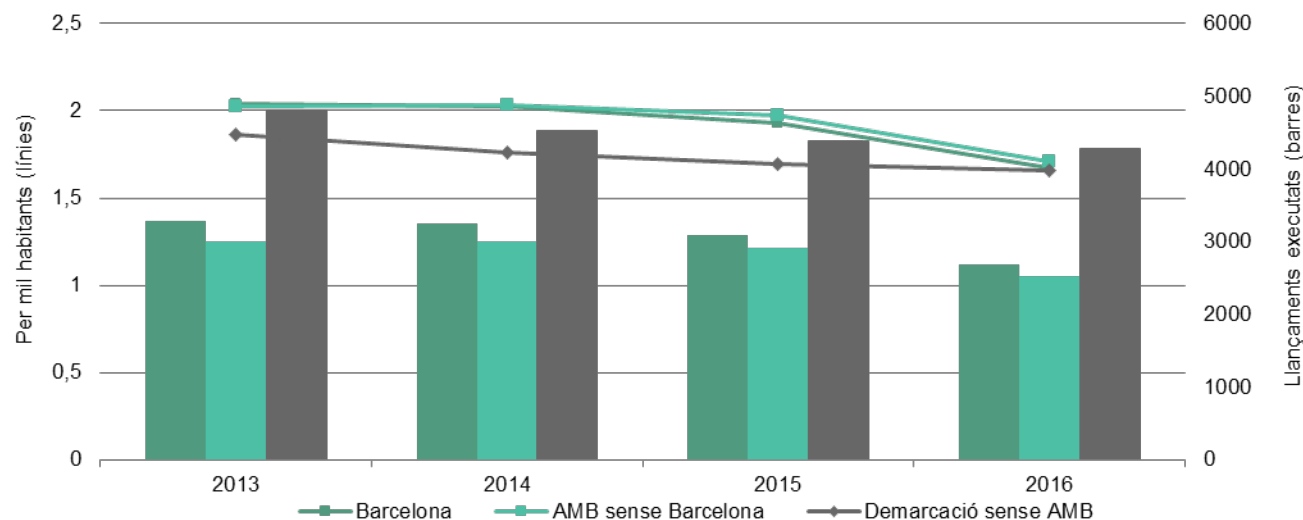
No obstant, en només quatre anys se n'han executat 12.322, a la ciutat de Barcelona; 11.449, a la resta de l'Àrea metropolitana; i 18.011, a la resta de la demarcació. **Un total de 41.782, que afecten de l'ordre de 125.000 persones.**

Predomini dels desnonaments motivats per l'impagament del lloguer

Al voltant del 85% a Barcelona, al voltant del 70% a la resta de l'Àrea metropolitana, al voltant del 60% a la resta de la demarcació, el que **indica que aquest mercat segueix en situació de gran risc.**

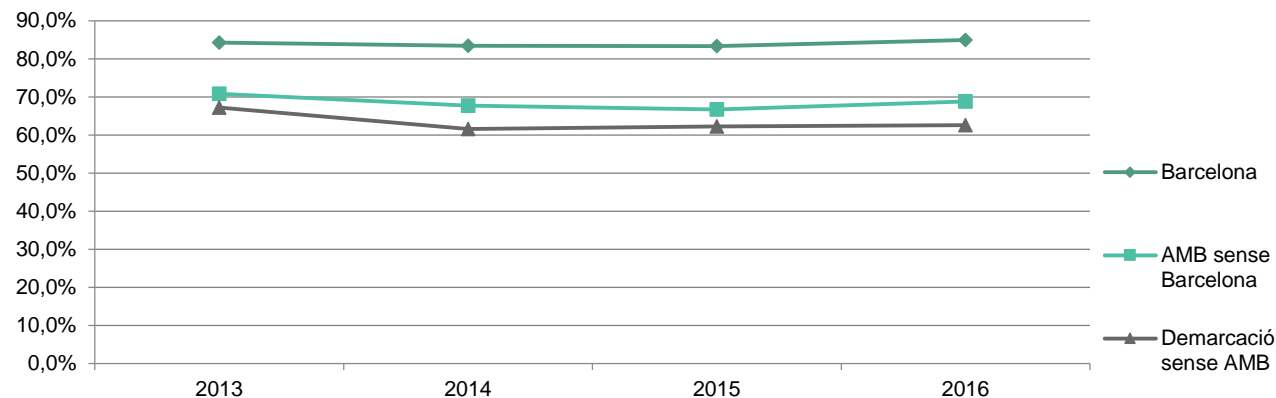
V. Problemes de permanència, accés i manteniment

Llançaments executats i llançaments executats per mil habitants. Per àmbits territorials. 2013-2016



Font: Consejo General del Poder Judicial.

Llançaments executats de lloguer. Per àmbits territorials. 2013-2016



Font: Consejo General del Poder Judicial.

L'increment i cronificació de persones mal allotjades

A l'Àrea Metropolitana de Barcelona, l'any 2016 hi havia:

- 4.294 persones, **sense sostre**; el 73% de les quals, entre 35 i 64 anys
- 4.672 persones, **sense habitatge propi**; el 60% de les quals, entre 35 i 64 anys
- 18.279 persones, **en habitatge insegur** (amb problemes imminents de pagament de lloguer o hipoteca); el 50% de les quals, entre 35 i 64 anys
- 4.684 persones, **en habitatge inadequat** (en situació de sobreocupació i amuntegament); el 62% de les quals, entre 35 i 64 anys

Font: "Quantificació i distribució territorial de la població mal allotjada a Catalunya". Institut DEP. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Abril 2016

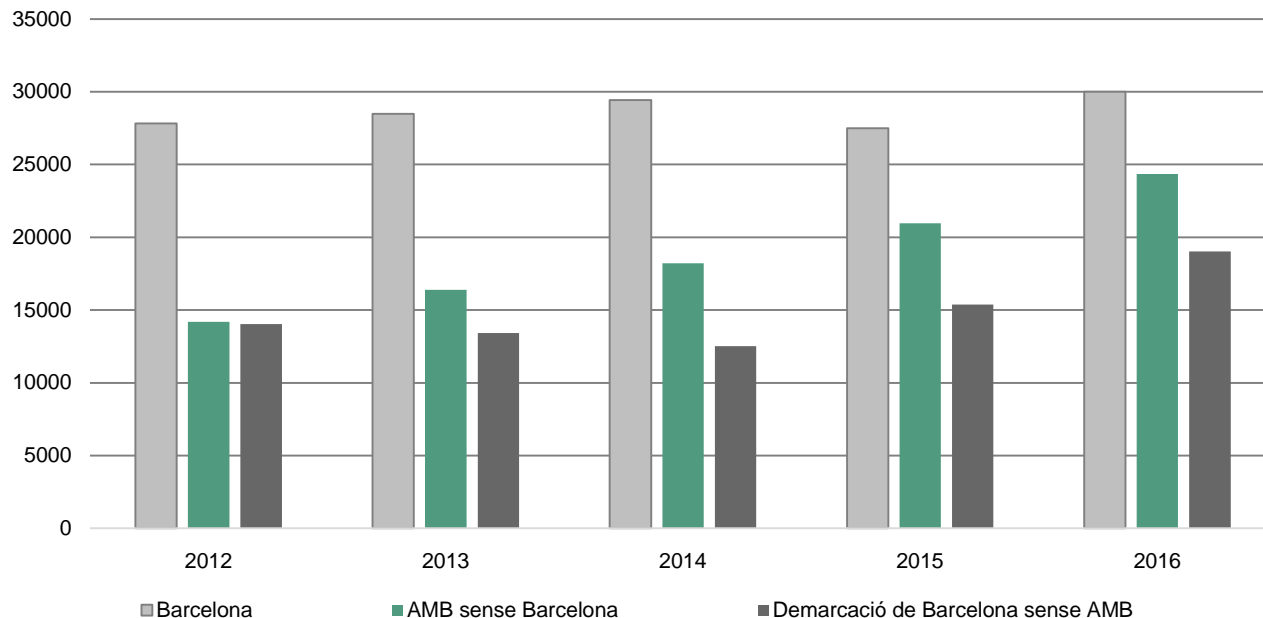
L'increment de demandants d'habitatge protegit

En quatre anys, han crescut considerablement el nombre de persones inscrites en els Registres de sol·licitants d'habitatge protegit.

Entre el 2012 i el 2016,:
 a la ciutat de Barcelona s'ha passat de 27.816 inscrits a 29.998;
 a la resta de l'Àrea metropolitana, de 14.187 a 24.353;
 i a la resta de la demarcació, de 14.044 inscrits a 19.030.
 A final del 2016, hi havia 73.381 persones inscrites en el conjunt del territori

V. Problemes de permanència, accés i manteniment

Persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges Protegits. Per àmbits territorials. 2012-2016



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.



VI. Polítiques d'habitatge

**Recuperació de l'esforç
públic en matèria
d'habitatge, a Catalunya,
després de la forta caiguda
del període 2011-2015...**

Els ajuts al pagament de l'habitatge: la implicació de les administracions locals

En un context de restriccions pressupostàries, la Generalitat i moltes administracions locals han reforçat les polítiques d'ajuts al pagament de l'habitatge.

En el cas dels **ajuts al pagament a l'habitatge** a la ciutat de Barcelona, durant el 2016, a més dels 6.574 ajuts provinents de programes de la Generalitat i del Ministerio de Fomento, l'Ajuntament en va afegir 3.569 més, amb la qual cosa es va donar cobertura a 10.143 famílies.

Si s'entra amb el detall del tipus d'ajuts, al conjunt de l'Àrea metropolitana de Barcelona entre el 2011 i el 2016:

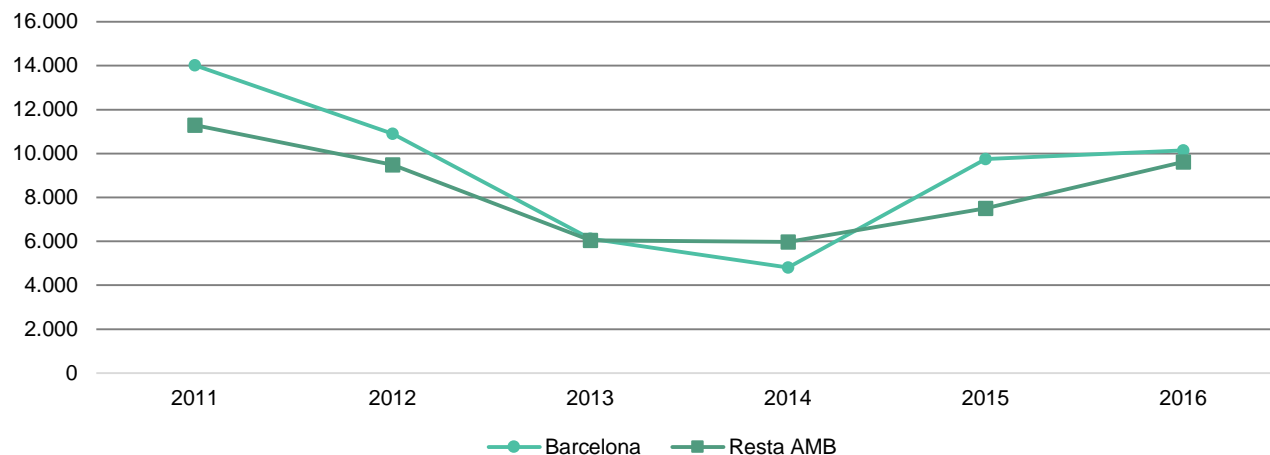
Les prestacions al lloguer s'han incrementat de 8.191 a 14.694.

Els ajuts de la renda bàsica d'emancipació han caigut dels 17.118 als 144.

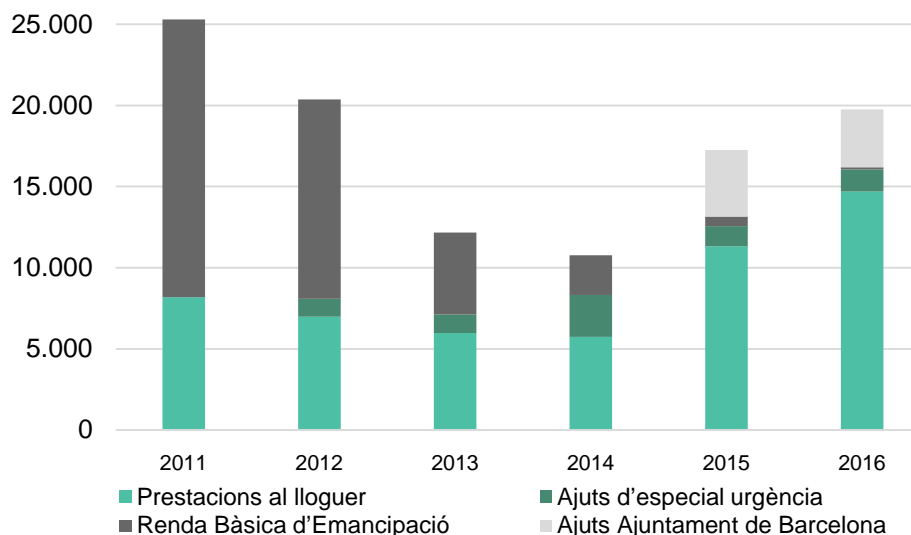
Els ajuts d'especial urgència, que comencen el 2012, han passat de 1.096 a 1.350.

VI. Polítiques d'habitatge

Ajuts al pagament de l'habitatge. Per àmbits territorials. 2011-2016



Ajuts al pagament de l'habitatge per tipus. Àrea metropolitana de Barcelona. 2011-2016



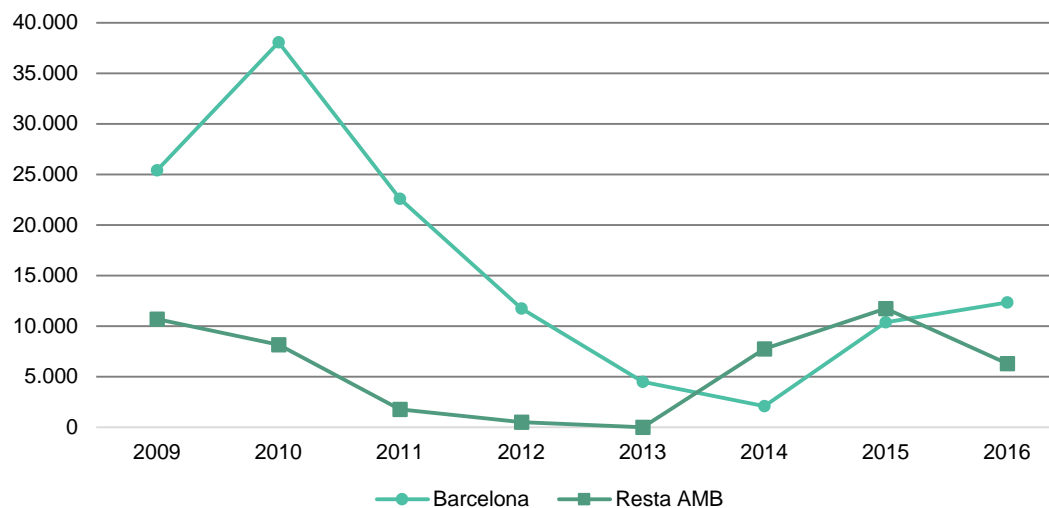
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Consorci de l'Habitatge de Barcelona i Consorci Metropolità de l'Habitatge

Els ajuts a la rehabilitació: la implicació de les administracions locals

En un context de restriccions pressupostàries, la Generalitat i moltes administracions locals han reforçat les polítiques d'ajuts al pagament de la rehabilitació.

En el camp dels **ajuts a la rehabilitació**, a Barcelona s'ha passat de 1.924 ajuts l'any 2014 a 12.337 ajuts l'any 2016. A la resta de l'Àrea metropolitana, s'ha enregistrat un descens en el 2016, després d'una forta recuperació entre el 2013 i el 2015.

Habitatges amb ajuts a la rehabilitació. Per àmbits territorials. 2009-2016



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Consorci de l'Habitatge de Barcelona i Consorci Metropolità de l'Habitatge

L' inquilí alemany o francès, a diferència de l'espanyol, té una major protecció de la seguretat de tinença durant la relació d'arrendament.

A Espanya, no existeix una protecció legal que garanteixi una estabilitat de tinença en el lloguer més enllà de la durada del contracte.

A Alemanya, en canvi, el contracte més habitual és el de durada indefinida. A França, és de 3 o 6 anys, no obstant això, al finalitzar el contracte, es renova forçosament i en les mateixes condicions, excepte alguns supòsits com en el cas alemany.

A París i a Berlín, els nous contractes de lloguer es van començar a limitar a partir del juny de 2015, amb noves mesures legislatives, tot i les dificultats jurídiques actuals que han paralitzat la seva aplicació a la ciutat de París.

VI. Polítiques d'habitatge

Quadre comparatiu de les condicions dels contractes de lloguer a Espanya, França i Alemanya.

	Berlín	París	Barcelona
Durada del contracte	Es pot pactar lliurement. El contracte habitual és de durada indefinida	Es pot pactar lliurement. El contracte habitual és de 3 anys (6 anys per persones jurídiques)	Es pot pactar lliurement. El contracte habitual és de 3 anys
Protecció de la seguretat de tinença durant relació d'arrendament	Sense límit de temps o pactat entre propietari i inquilí segons uns supòsits.	Renovació obligatòria del contracte excepte alguns supòsits	Limitada a la durada del contracte.
Revaloració lloguer (renovació)	Limitada al màxim fixat pel lloguer de referència, anual	Limitada al al màxim fixat pel lloguer de referència.	Pactat lliurement (en finalitzar el contracte)
Import dels nous contractes	Limitada al màxim fixat pel lloguer de referència (abans pactat lliurement)	Limitada al màxim fixat pel lloguer de referència (abans només limitat per l'import de l'anterior inquilí actualitzat)	Pactat lliurement
Actualització del lloguer	Fins al nivell del lloguer de referència. Possibilitat d'altres acords.	IRL (Indice de référence des loyers): és l'IPC sense tabac ni lloguers	Índex pactat lliurement. (abans de la reforma: IPC)
Supòsits que permeten rescindir el contracte habitual	Necessitat pròpia o de família (inclús per treballar) Desavantatges econòmics substantives	Necessitat pròpia o de família propera, compravenda.	Necessitat pròpia o de família propera (abans de la reforma, només si estava recollida en el contracte)
Temps de preavis per recuperar el pis	3 mesos fins als 5 anys 6 mesos fins als 8 anys 9 mesos a partir dels 8 anys	6 mesos abans de finalitzar el contracte	1 mes abans de finalitzar el contracte (2 mesos amb contracte vigent)

Font: Laboratori: "Estudi comparat de les mesures de regulació del lloguer a Europa" de l'Observatori metropolità de l'habitatge de Barcelona

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.

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 preten facilitar una informació fidedigne als particulars i propietaris, a l'hora de realitzar contractes de lloguer, com a base de referència.
- **Aplicació de l'índex en les polítiques d'habitatge:** Aquest indicador servirà també de referència per a l'elaboració i condicions d'algunes mesures en matèria d'habitatge, tals com la gestió de l'habitatge assequible, el fons de lloguer social, els ajuts a la rehabilitació, etc.
- **Bonificacions per l'aplicació de l'índex:** Es plantegen incús possibles bonificacions vinculades a l'ajust de preus en contractes de lloguer
- **Creació de contractes de lloguer estables en el temps:** utilització de l'índex de preus per a l'actualització dels contractes de lloguer que permeti un acord sostenible en el temps entre propietaris i inquilins.

Font: Secretaria d'Habitatge de Catalunya. I Laboratori: L'Índex de referència de preus de lloguer a l'AMB", de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Catalunya.

Recomanacions

Actuacions d'abast autonòmic i municipal:

- Combinar les accions per pal·liar les emergències amb accions estructurals.
- Utilitzar la planificació com un instrument més per satisfer les necessitats d'habitatge.
- Incrementar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials, a tots els municipis i a tots el barris, amb aprovació definitiva del PTSH.
- Refermar la importància de les cessions i reserves de sòl per destinar a habitatge protegit, tant públic com privat.
- Utilitzar i reforçar els mecanismes previstos en la Llei per a l'obtenció d'habitatge destinat a polítiques socials en el parc edificat.
- Atendre les particularitats dels barris.

Actuacions d'abast estatal:

- Establiment d'acords entre organitzacions (com n'és un exemple l'Associació de Gestors Socials d'Habitatge de Catalunya, GHS) que puguin influir i aconseguir:
 - Modificacions legislatives (LAU, Llei del sobreendeutament, etc),
 - Disseny adequat dels plans estatals d'habitatge,
 - I, sobretot, dotació econòmica suficient de la política d'habitatge, sense la qual resulta impossible plantejar estratègies realistes

SISTEMA D'INDICADORS

Visualitzador
de dades

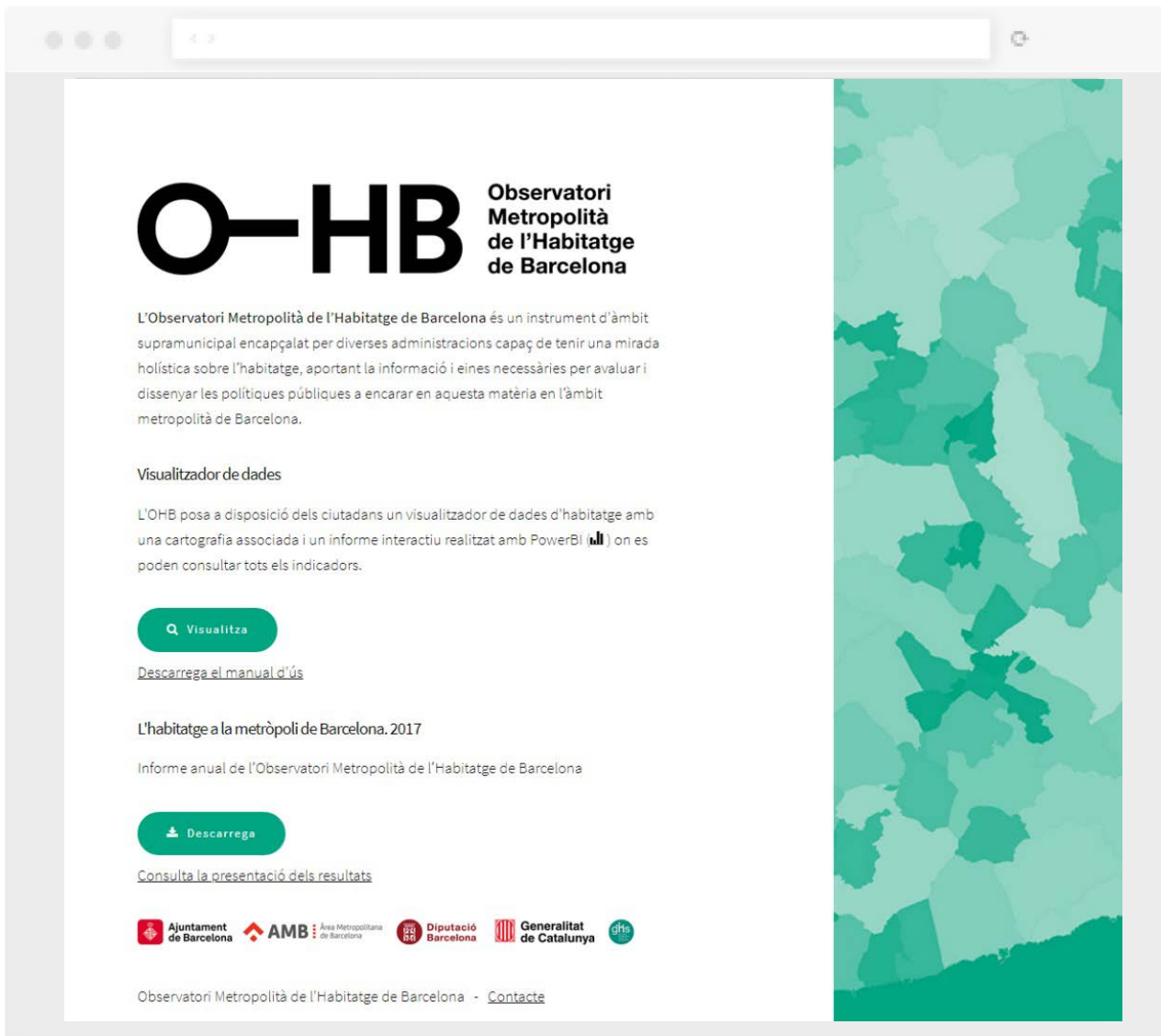
www.ohb.cat

Resum

Llançament de l'eina de visualització de dades dinàmica creada que permeti accedir de forma oberta i àgil a la informació generada amb el sistema d'indicadors de l'O-HB. L'objectiu és posar tots els indicadors en una plataforma en línia amb la vocació d'obrir la informació i apropar-la a diferents perfils d'usuaris existents que s'anirà ampliant amb el temps

Àmbit


Ciutat de Barcelona / Àrea Metropolitana de Barcelona / Demarcació de Barcelona



O-HB Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona és un instrument d'àmbit supramunicipal encapçalat per diverses administracions capaç de tenir una mirada holística sobre l'habitatge, aportant la informació i eines necessàries per avaluar i dissenyar les polítiques públiques a encarar en aquesta matèria en l'àmbit metropolità de Barcelona.

Visualitzador de dades

L'OHB posa a disposició dels ciutadans un visualitzador de dades d'habitatge amb una cartografia associada i un informe interactiu realitzat amb PowerBI  on es poden consultar tots els indicadors.

[Visualitza](#)




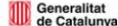

[Descarrega el manual d'ús](#)

L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017

Informe anual de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

[Descarrega](#)

[Consulta la presentació dels resultats](#)

 Ajuntament de Barcelona
  AMB : Àrea Metropolitana de Barcelona
  Diputació Barcelona
  Generalitat de Catalunya
  ghs

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona - [Contacte](#)

SISTEMA D'INDICADORS

Visualitzador de dades



I. Parc d'habitatges



II. Construcció i rehabilitació



III. Les persones



IV. Mercat de l'habitatge i del sòl



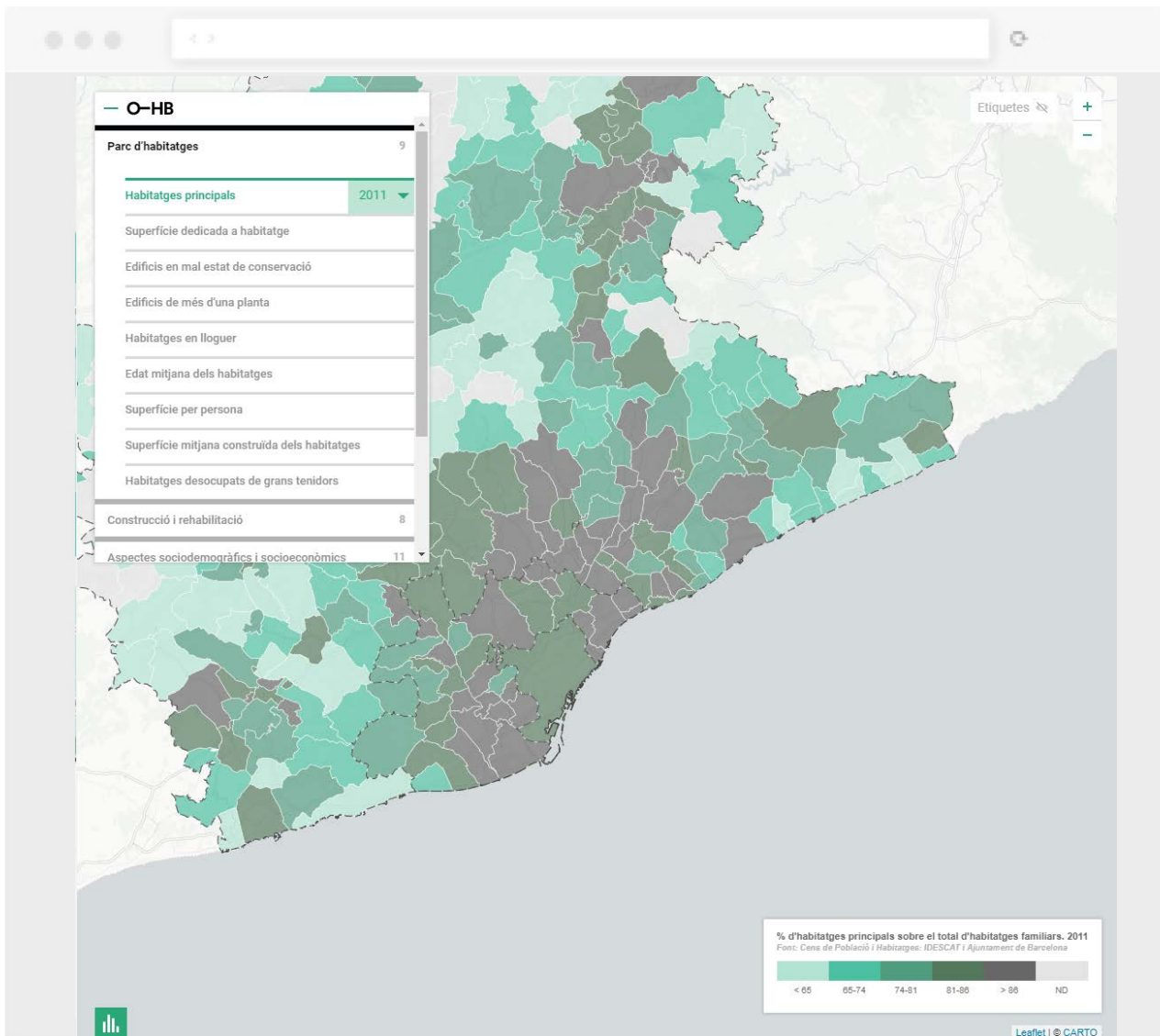
V. Problemes de permanència,
accés i manteniment



VI. Polítiques



VII. Territori



REPTES DE FUTUR

Laboratoris previstos

- 1.Índex de referència de preus de lloguer a Catalunya**
- 2.Operacions de compravenda d'habitatge (a través dels registres de la propietat)**
- 3.De l'habitatge buit a l'habitatge social**
- 4.Envelliment i vulnerabilitat a la metròpoli de Barcelona**
- 5.Sobreesforç en habitatge**
- 6.L'habitatge protegit a Barcelona**
- 7.Cobertura de les necessitats d'habitatge a l'AMB. Del PTSHC al PDU**
- 8.Models de gestió de l'habitatge protegit**
- 9.Sòl municipal residencial disponible**

Equip redactor:

Carme Trilla. Presidència

Oficina tècnica O-HB

Anna Vergés. Direcció

Carles Donat. Cap de projectes

Aleix Arcarons

Joffre López

Anna B. Sánchez

Albert Carbonell

O-HB

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



**Ajuntament
de Barcelona**



Àrea Metropolitana
de Barcelona



**Generalitat
de Catalunya**



**Diputació
de Barcelona**

#DibaOberta

Amb el suport de:

