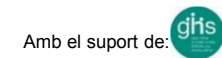




Presentació de l'Informe

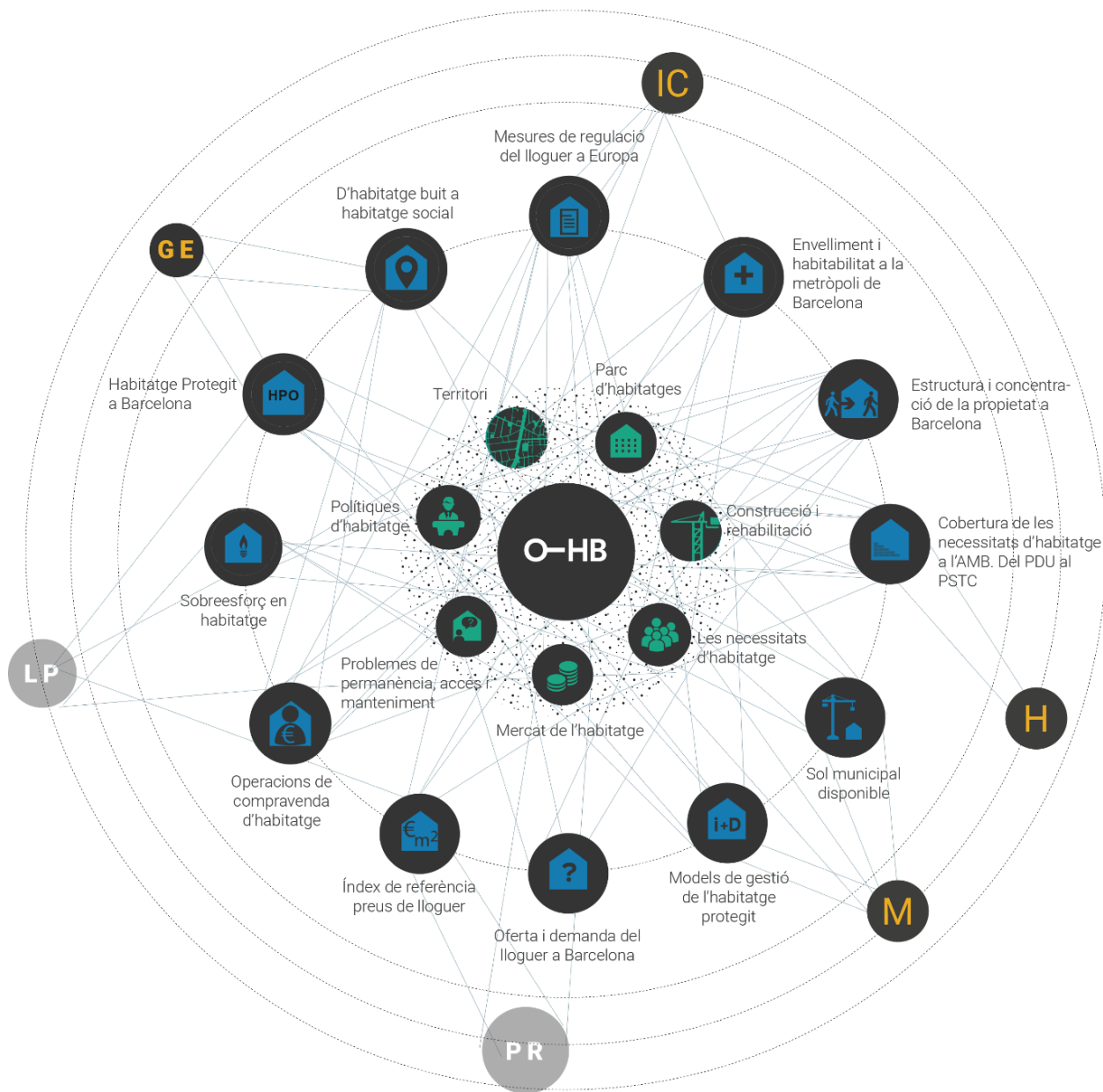
L'habitatge a la metròpoli de

Barcelona. 2018



La galàxia

- **Sistema d'indicadors**
Disseny i manteniment d'uns indicadors comuns sobre habitatge
- **Laboratoris**
Elaboració d'estudis específics sobre temes concrets
- **Col·laboracions**
Suport en l'elaboració d'estudis per altres entitats



Memòria 2018



Estructura

Pla de treball 2018

Pla de comunicació

Sistema d'indicadors

L'habitatge a la Metròpoli de Barcelona. 2017

Sistema d'indicadors

Laboratoris

L'Índex de referència de preus de lloguer a Catalunya

Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona

D'habitatge buit a habitatge social

Sobrecàrrega en habitatge

Mapificació de l'activitat de l'IMHAB (Fase 1)

Cobertura de les necessitats d'habitatge a l'AMB. Del PTSHC al PDU

Models de gestió de l'habitatge de lloguer

Solars de titularitat municipal a l'AMB

L'Oferta i la demanda de lloguers a l'AMB

Àmbits d'estudi



Persones i llars



Parc d'habitatges



Construcció i rehabilitació



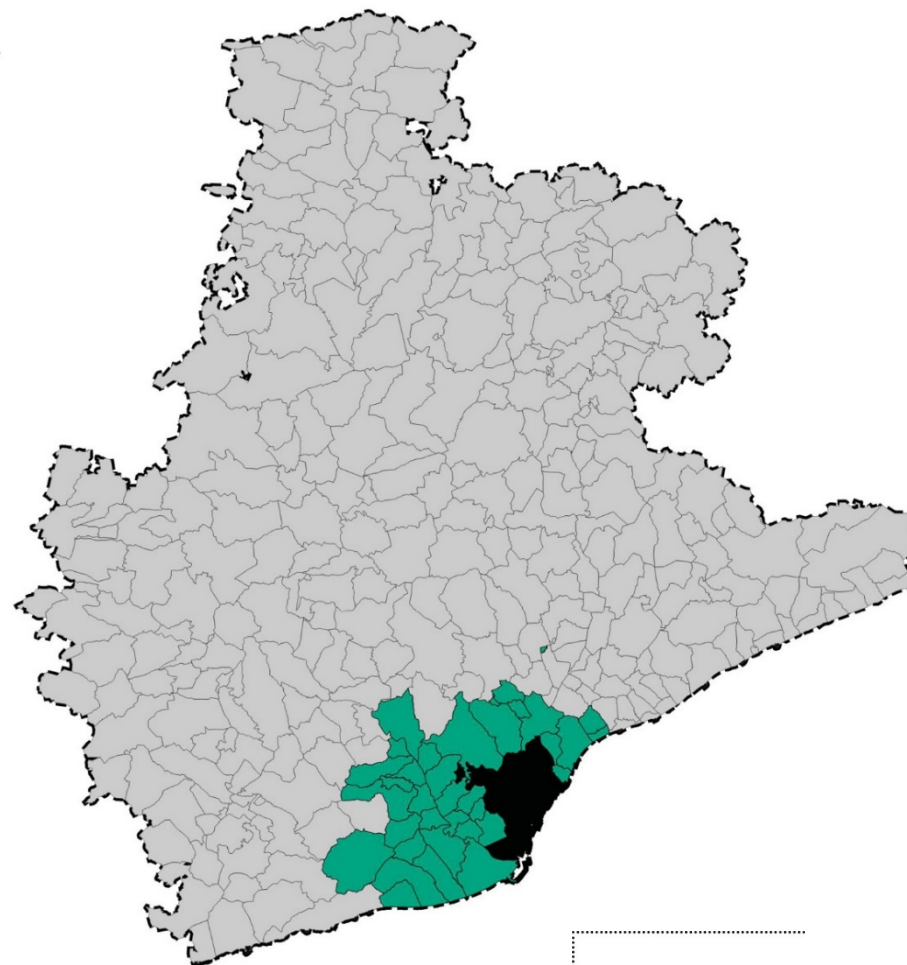
El mercat de l'habitatge



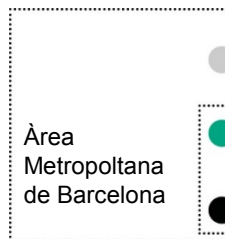
Problemes d'accés i permanència



Polítiques d'habitatge



Demarcació de Barcelona



Barcelona

Persones i llars



El lleuger augment de la població degut a la recuperació de les migracions internacionals

Població de l'AMB

- Any 2000 : 2.921.563 habitants
- Any 2010: 3.225.058 habitants (+10,4%)
- Any 2018: 3.260.268 habitants (+1,1%)

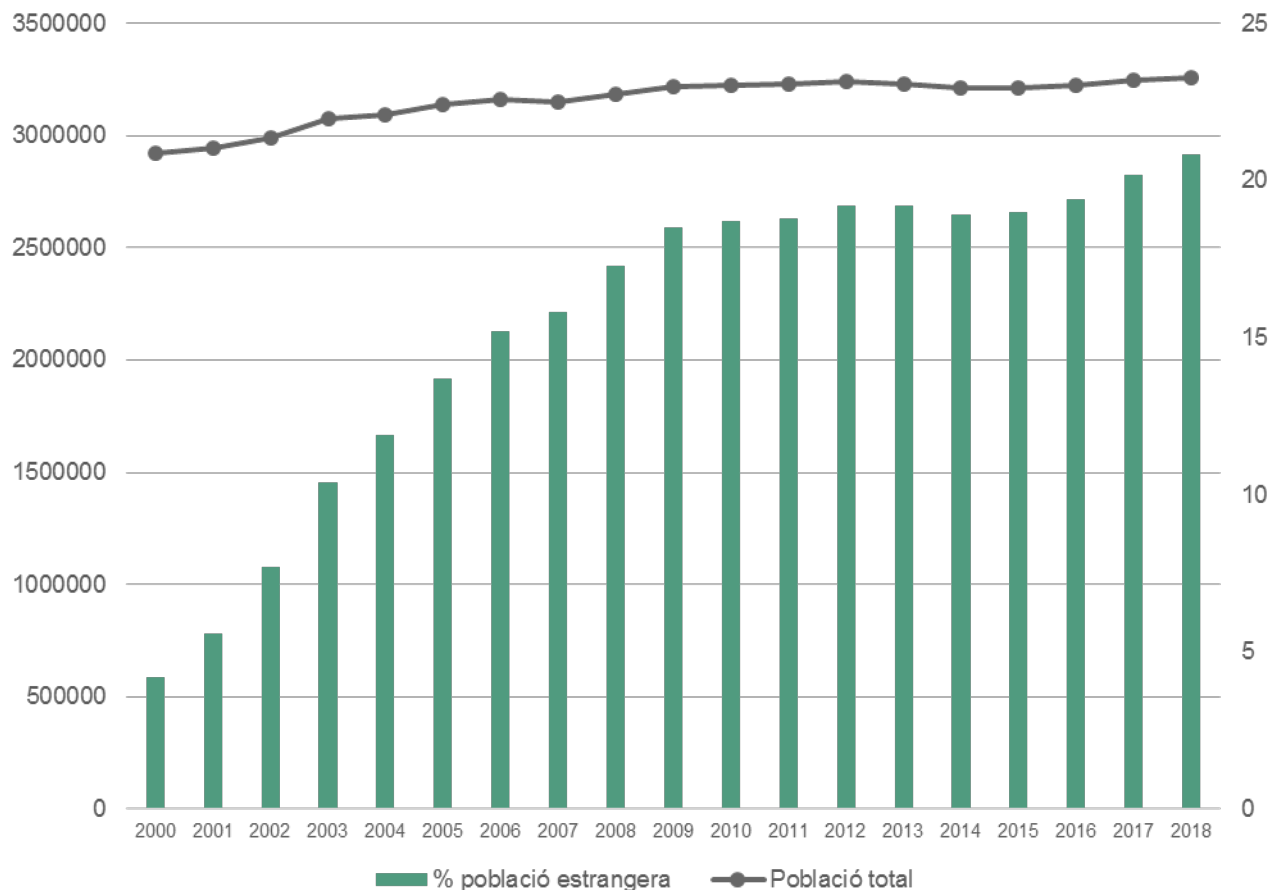
Població estrangera:

- Any 2000 : 122.605 habitants
- Any 2010: 603.566 habitants (+392,3%)
- Any 2018: 679.100 habitants (+12,5%)

Pes població estrangera

- Any 2000 : 4,2%
- Any 2010: 18,7%
- Any 2018: 20,8%

Població de l'àrea metropolitana de Barcelona i pes de la població nascuda a l'estranger. 2000-2018



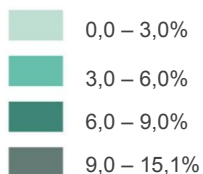
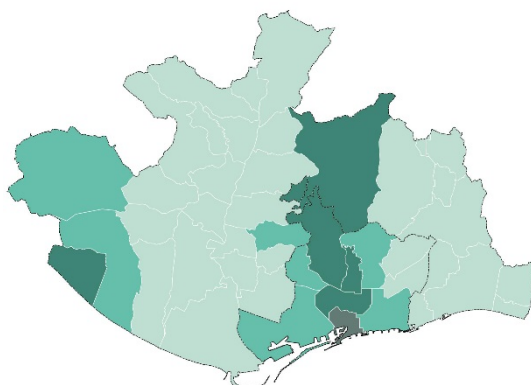
Font: INE, padró continu de població

L'increment de la població estrangera de països OCDE

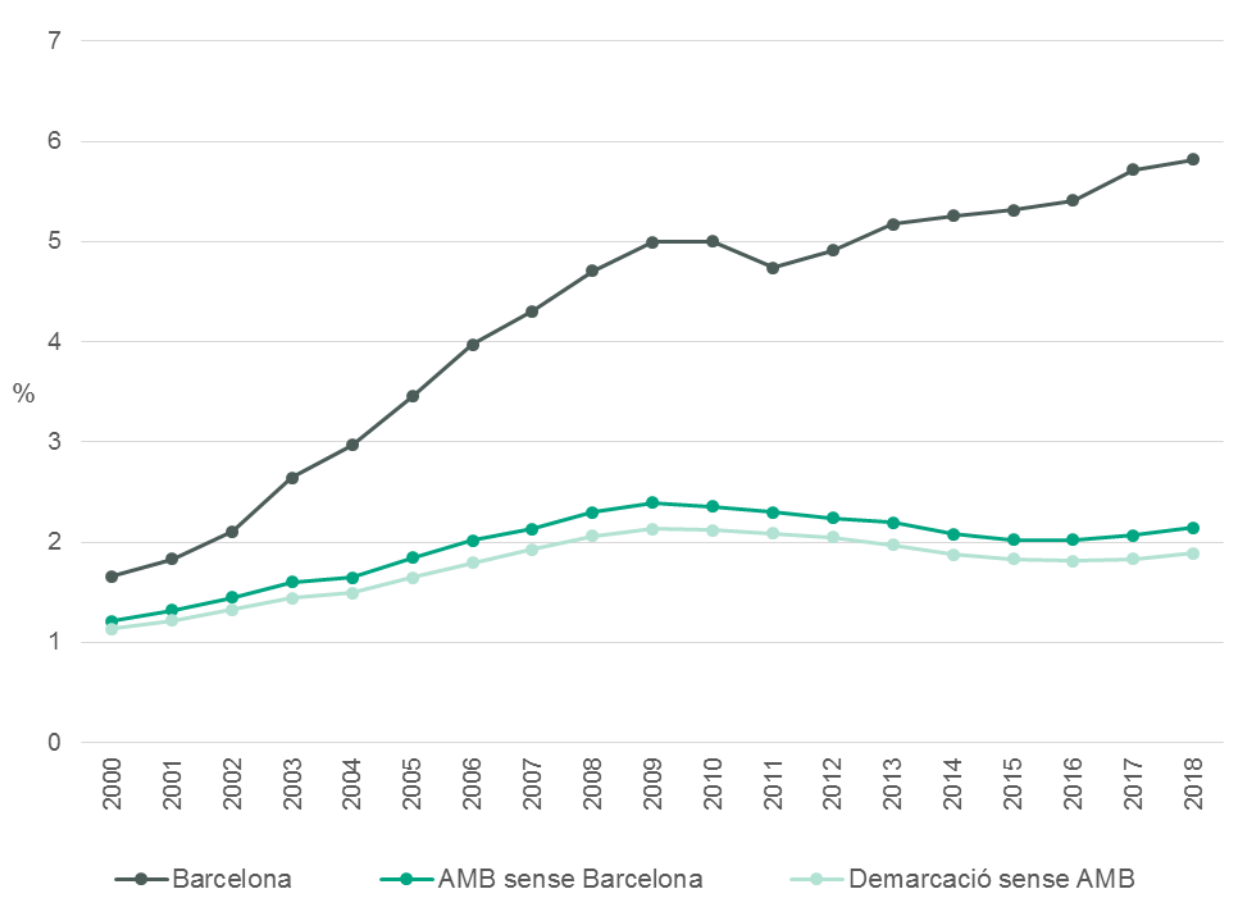
Es destaquen, per ordre de pes:

1. Districte Ciutat Vella: **15,1%**
2. Districte Gràcia: **8,3%**
3. Districte Eixample: **8%**
4. Castelldefels: **7,8%**
5. Districte Sarrià-Sant Gervasi: **7%**
6. Sant Cugat del Vallès: **6,1%**

Percentatge de població estrangera nascuda en països OCDE sobre el total de població.



Percentatge de població estrangera nascuda en països de la OCDE sobre el total de població. 2000-2018



Font: INE, padró continu de població

Menys joves però amb més dificultat per emancipar-se

Després del pas de la generació del *baby boom* i de l'alentiment del saldo per migracions amb l'estranger, la població jove de l'àrea metropolitana de Barcelona continua la seva tendència a disminuir.

Població de 16 a 29 anys:

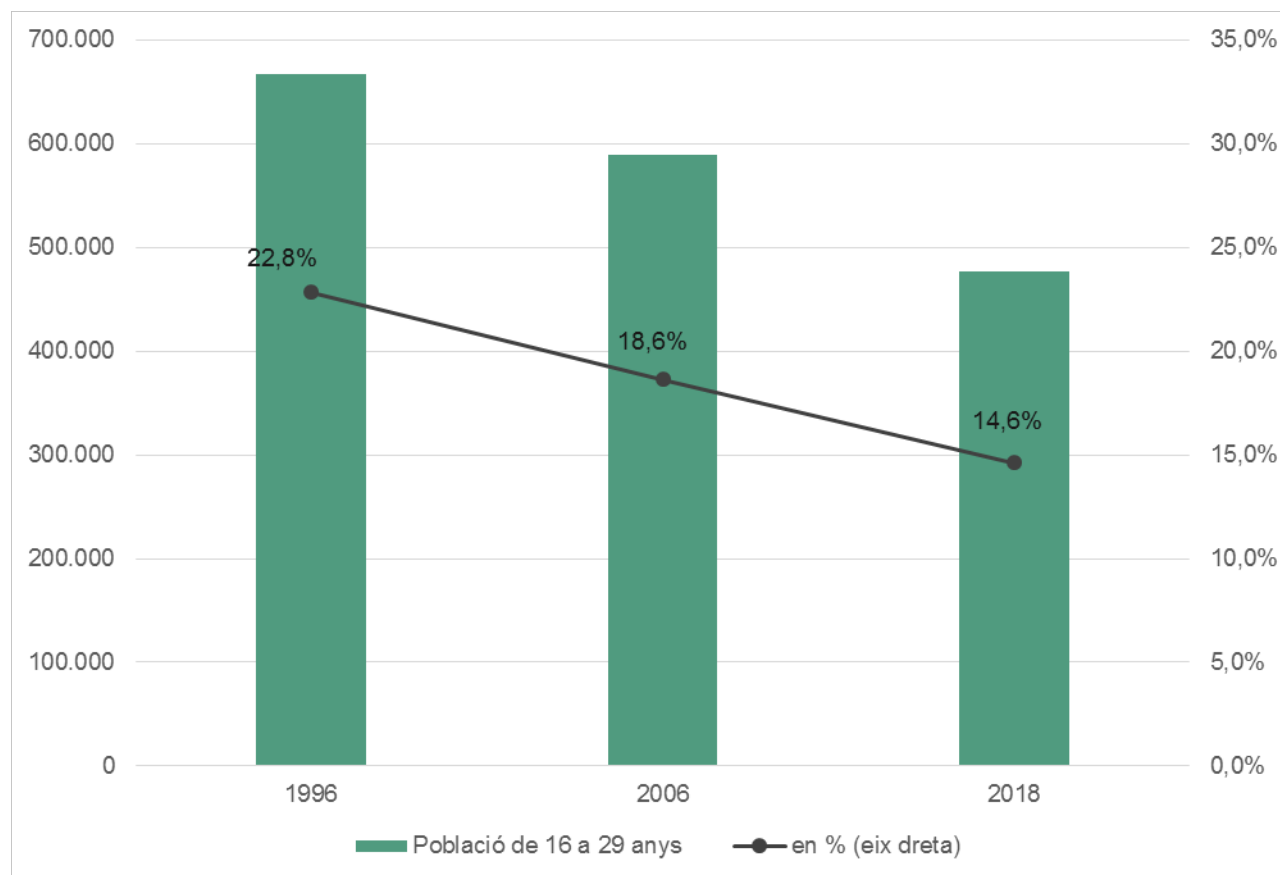
- Any 1996 : 666.611 habitants (22,8% sobre el total)
- Any 2006: 589.100 habitants (18,6%)
- Any 2018: 476.286 habitants (14,6%)

En canvi, la taxa d'emancipació (a Catalunya) es situa propera als mínims.

Taxa d'emancipació Catalunya (16-29 anys):

- Any 2000: 20,2%
- Any 2007: 32,6%
- Any 2017: 23,8%

Població de 16 a 29 anys. Àrea metropolitana de Barcelona. 1996, 2006 i 2018.



Font: Idescat, Estadística de població, 1996; Padró continu de població 2006 i 2018

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

Augment continuat de les persones grans.

Població de 65 anys i més AMB:

- Any 1996 : 479.696 habitants (16,4% sobre el total)
- Any 2006: 552.033 habitants (17,5%)
- Any 2018: 643.347 habitants (19,7%)

A Barcelona una quarta part vivint soles, la gran majoria dones.

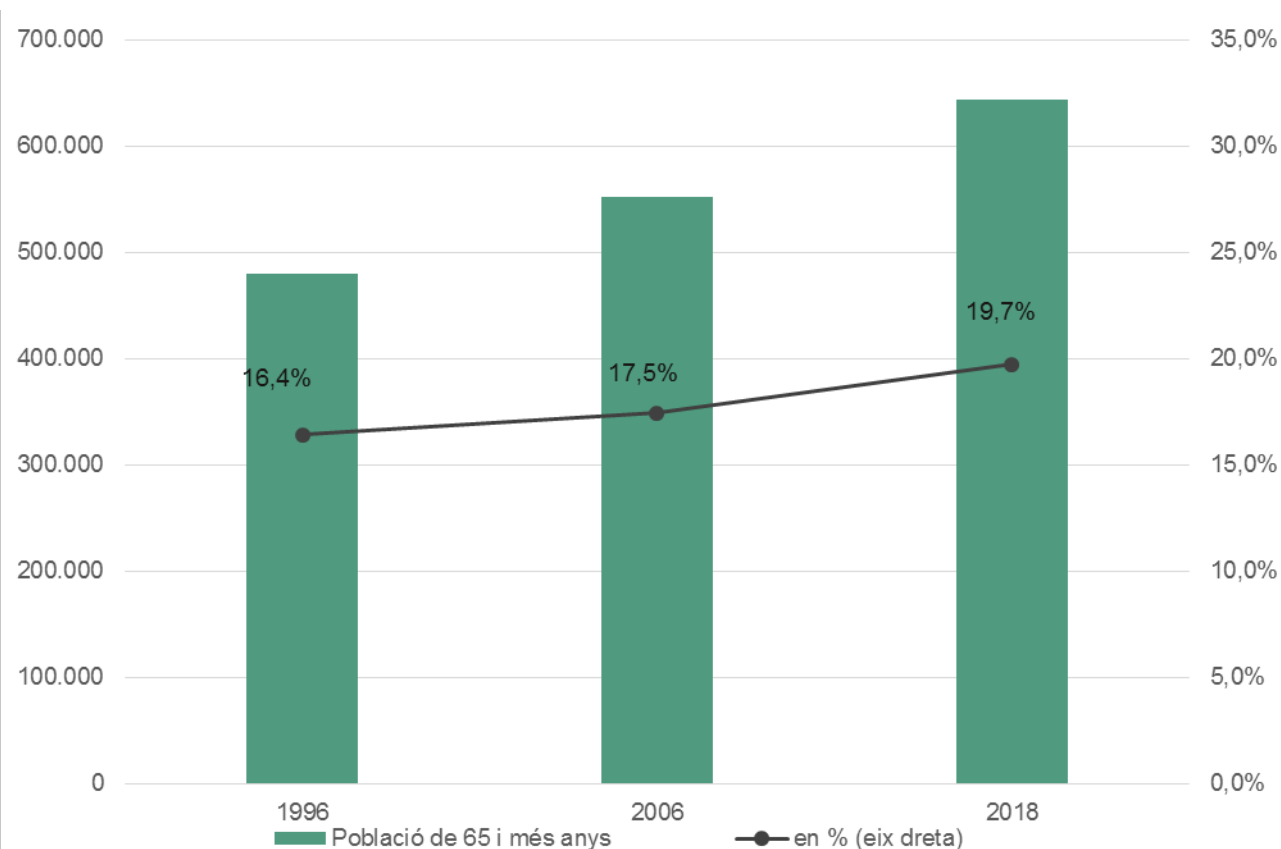
Població Barcelona 2018: 1.620.343

- 205.671 que viuen soles (12,7%)
- 126.888 són dones (7,8%)

Població 65 i més Barcelona 2018: 348.990

- 90.052 viuen soles (25,8%)
- 68.669 són dones (76,3%)

Població de 65 anys i més. Àrea metropolitana de Barcelona. 1996, 2006 i 2018.



Font: Idescat, Estadística de població, 1996; Padró continu de població 2006 i 2018

Una metròpoli on la gran majoria de la població canvia d'habitatge a dins del seu municipi

La taxa d'autocontenció residencial dels municipis de la metròpoli de Barcelona es situa l'any 2017 en el 62,5%. S'està produint un descens de la capacitat dels municipis de contenir els seus residents. Per exemple, l'any 2011 la taxa d'autocontenció era del 67,5%.

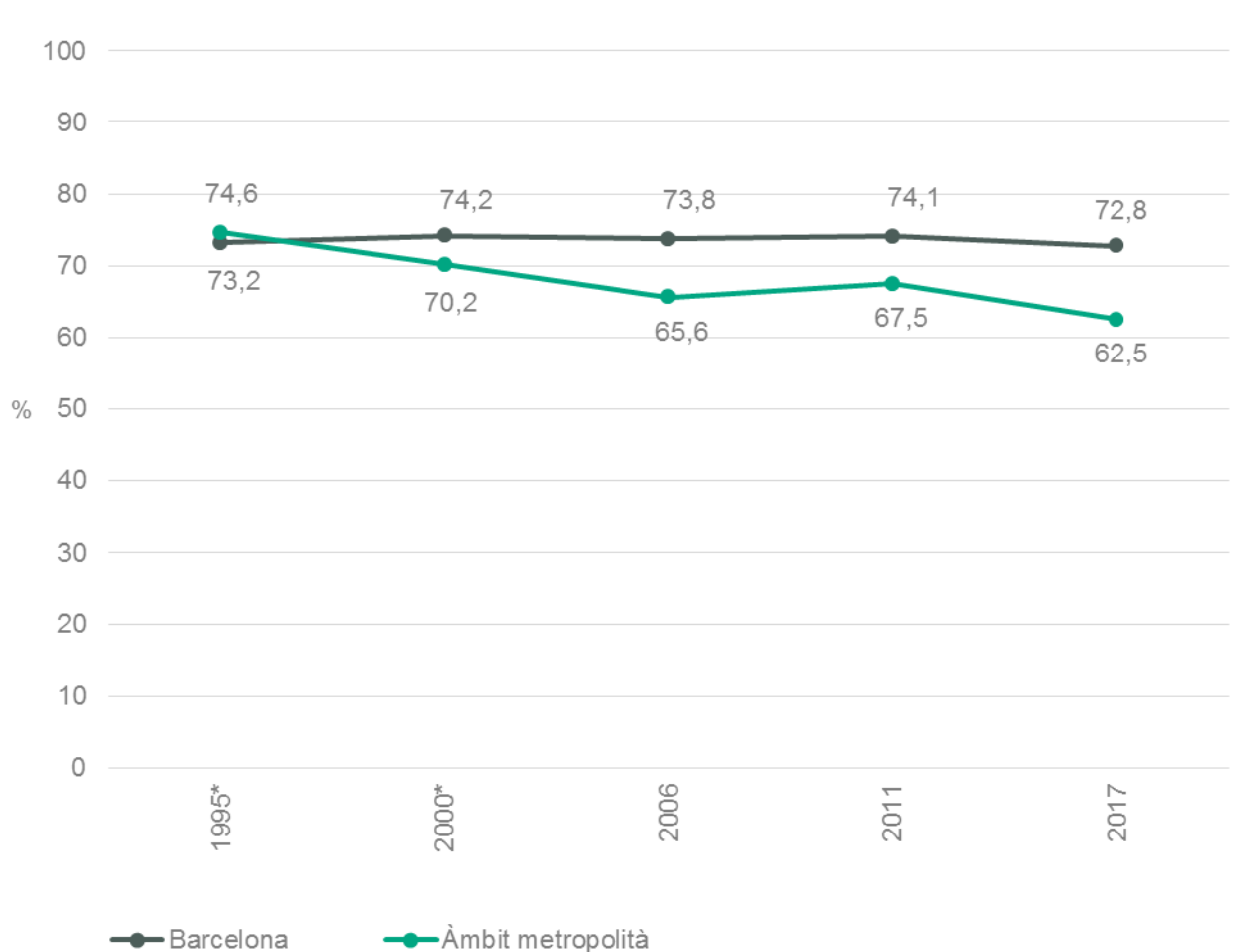
La taxa d'autocontenció del municipi de Barcelona és molt més alta que la mitjana. En concret, l'any 2017 va ser del 72,8%, més de deu punts percentuals per sobre, mentre que la del 2011 era del 74,1%.



En estudi les tendències de mobilitat a la resta de territori

I. Les necessitats d'habitatge: persones i llars

Taxa d'autocontenció residencial municipal. Població de 16 anys i més 1995-2017.



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, 2006 i 2011, Enquesta de cohesió urbana, 2017

Una taxa d'autocontenci3 residencial alta a Barcelona per3 en descens

La major part de la poblaci3 que canvia d'habitatge es queda a viure al municipi. Tanmateix, des de l'any 2013 s'enregistra un descens continu de l'autocontenci3 residencial.

T. autocontenci3 residencial municipi:

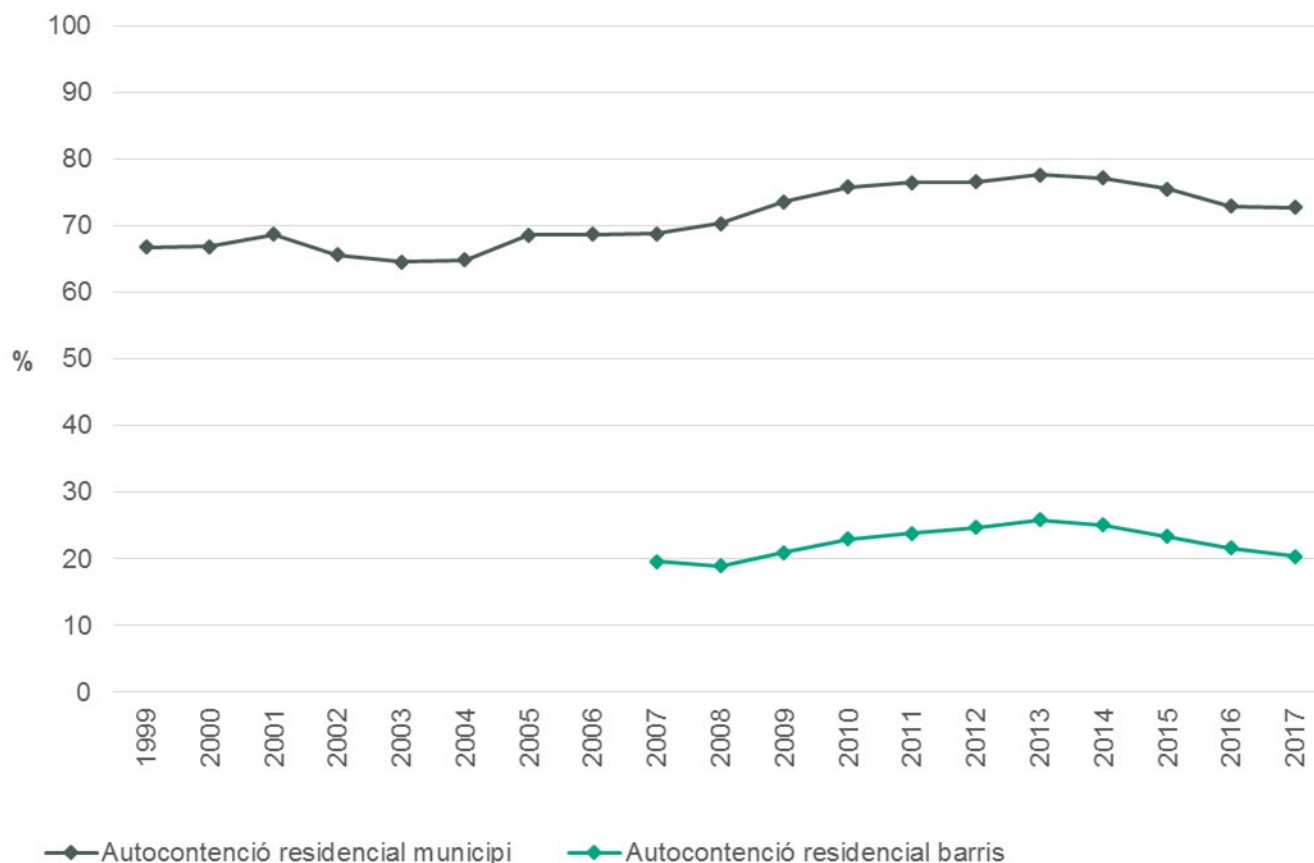
- 1999: 66,8%
- 2007: 68,8%
- 2013: 77,6%
- 2017: 72,7%

Una de cada cinc persones de la ciutat que canvien d'habitatge es queden a viure al mateix barri. La resta marxen a altre barri o a altre municipi. La taxa d'autocontenci3 residencial dels barris tamb3 ha anat disminuint des de l'any 2013.

T. autocontenci3 residencial barris:

- 2007: 32,6%
- 2013: 41,8%
- 2017: 36,4%

Taxes d'autocontenci3 residencial del municipi i dels barris de Barcelona. 1999-2017.



Font: Idescat, Estadística de Variacions Residencials i Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística, Canvis de domicili, explotaci3 del padr3 d'habitants.

Parc d'habitatges



L'estimació del parc i de l'ús de l'habitatge: menys habitatges i menys buits del que indicava el cens

Les xifres del cens del 2011 estan sobreestimades. A l'àrea metropolitana de Barcelona:

- **Cens:** 1.501.756 habitatges
- **Estimacions O-HB:** 1.432.530 per l'any 2018.

A Barcelona ciutat,

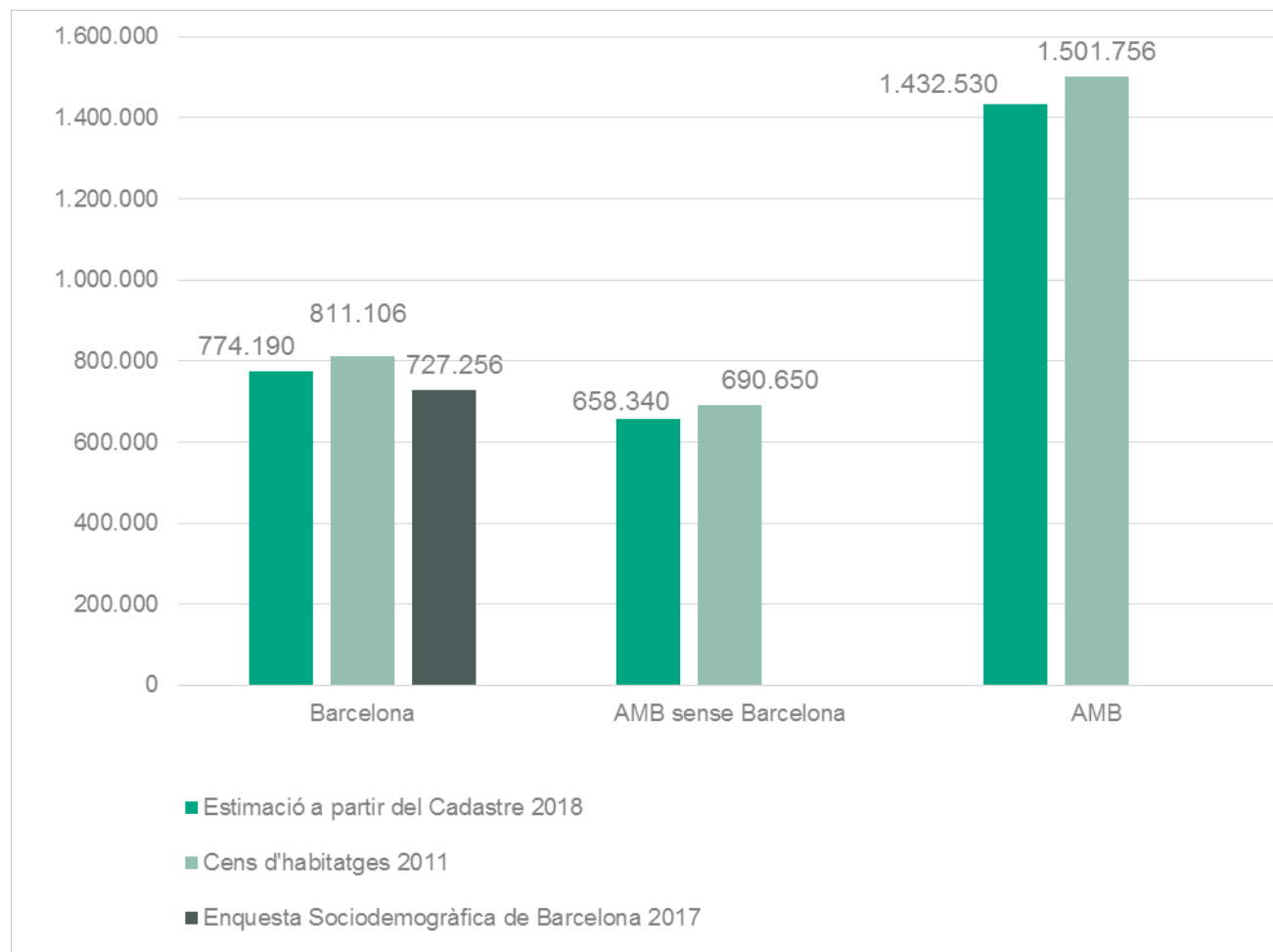
- **Cens:** 811.106 habitatges
- **Estimacions O-HB:** 774.190 per l'any 2018.

L'excés d'habitatges comptabilitzats en el Cens del 2011 ha induït a errors sistemàtics en la determinació del percentatge d'habitatges buits.

En concret, a Barcelona,

- **Cens:** 88.259 habitatges (10,88% del parc)
- **Estudis realitzats** per l'Ajuntament als 73 barris de la ciutat durant els anys 2017 i 2018, detecten 10.052 habitatges (1,22% del parc).

Estimació del parc d'habitatge a partir de diverses fonts. Per àmbits territorials



Font: Elaboració pròpia a partir del Cadastre; INE, Cens de població i habitatges 2011; Ajuntament de Barcelona, Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2017

L'increment de les llars que viuen de lloguer

El nombre de llars que viuen de lloguer s'ha incrementat:

Al conjunt de l'àrea metropolitana

- 1991: 28,1%
- 2001: 20,9%
- 2011: 23,5%
- 2016-17: 27,8%

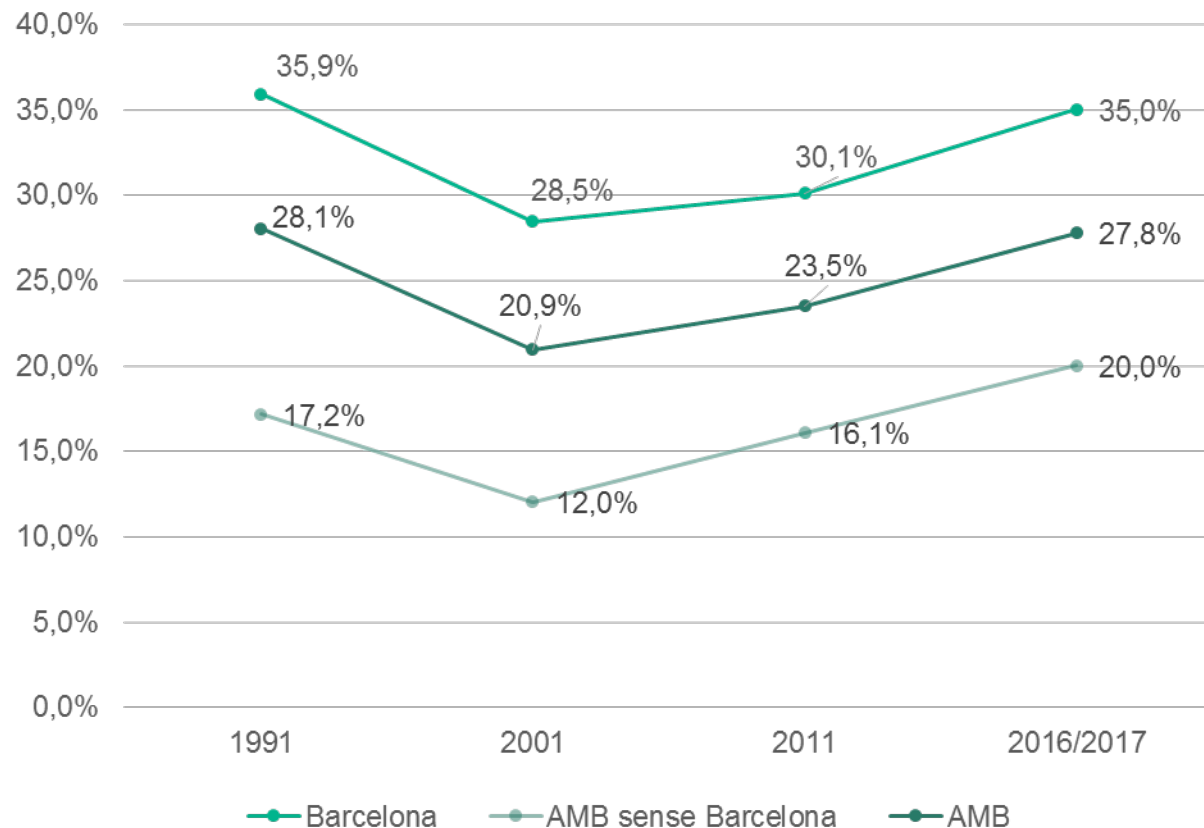
A la ciutat de Barcelona

- 1991: 35,9%
- 2001: 28,5%
- 2011: 30,1%
- 2016-17: 35,0%

A la resta de l'àrea metropolitana

- 1991: 17,2%
- 2001: 12,0%
- 2011: 16,1%
- 2016-17: 20,0%

Llars que viuen en un habitatge de lloguer. 1991-2016/2017. Àrea metropolitana de Barcelona. Àmbits territorials. En %



Font: Idescat, Cens de població i habitatges 1991, 2001, 2011; IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016/2017.

Una estructura de la propietat del parc d'habitatge atomitzada, amb predomini de particulars

Els 774.190 habitatges comptabilitzats pertanyen a 512.178 contribuents.

De mitjana, els contribuents de la ciutat tenen 1,5 habitatges.

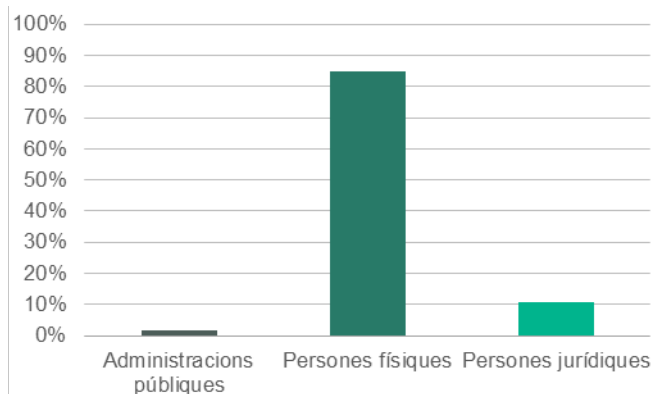
- Els propietaris/contribuents d'habitatge majoritaris a la ciutat són les persones físiques: 97,1% del total amb el 84,6% del parc .
- Les persones jurídiques, són el 2,6% dels propietàries/contribuents i detenen el 10,7% del parc.
- Les administracions públiques són propietàries/contribuents de 12.018 habitatges, l'1,6% del parc.

II. Parc d'habitatge

Tipus de contribuent i nombre d'habitatges que detenten a Barcelona. 2018

	Contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent
	Nombre	%total	Nombre	%total	
Administracions públiques	87	0,0%	12.018	1,6%	138,1
Persones físiques	497.345	97,1%	655.300	84,6%	1,3
Persones jurídiques	13.507	2,6%	82.838	10,7%	6,1
Entitats sense ànim de lucre	414	0,1%	2.652	0,3%	6,4
Institucions religioses	159	0,0%	1.192	0,2%	7,5
Comunitats de béns/propietaris	602	0,1%	3.140	0,4%	5,2
Altres	64	0,0%	468	0,1%	7,3
Sense dades			16.582	2,1%	
TOTAL	512.178	100,0%	774.190	100,0%	1,5

Percentatge d'habitatges segons el tipus de contribuent de Barcelona. 2018



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

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

La concentració de la propietat

Per analitzar la concentració de la propietat l'O-HB ha dividit el parc d'habitatges en decils. Això permet veure que:

- un 60% dels habitatges és de contribuents que en tenen només 1
- un 10% dels habitatges és de contribuents que en tenen 2
- un 10% dels habitatges és de contribuents que en tenen 3,5 de mitjana
- un 10% dels habitatges és de contribuents que en tenen 12,5 de mitjana
- I el darrer 10% dels habitatges és de contribuents que en tenen 69,7, de mitjana.

Són 1.087 (el 0,2% del total) i disposen de 75.767 habitatges (el 9,8% del parc).

Nombre de contribuents per cada decil del parc d'habitatges de Barcelona. 2018

Decil	Contribuents	Habitatges	Mitjana d'habitatges per contribuent
10	75.760	75.760	1,0
20	75.761	75.761	1,0
30	75.761	75.761	1,0
40	75.761	75.761	1,0
50	75.761	75.761	1,0
60	66.999	75.760	1,1
70	37.880	75.760	2,0
80	21.354	75.756	3,5
90	6.054	75.761	12,5
100	1.087	75.767	69,7

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

Els “principals contribuents”: predomini de persones jurídiques

Si analitzem la composició del darrer decil, el dels “principals contribuents”, destaquen:

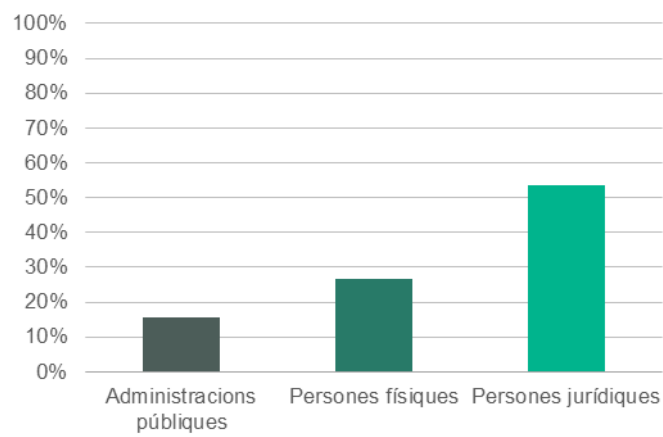
- Les persones jurídiques que són el 50,3% amb el 53,6% dels 75.767 habitatges d'aquest decil
- Les persones físiques són el 43,9% amb un 27% dels habitatges del decil
- I les administracions públiques, són l'1% i tenen el 15,7% dels habitatges del decil

II. Parc d'habitatge

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
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	100,0%	75.767	100,0%	69,7
Sobre total d'habitatges de Barcelona		0,2%		9,8%	

Percentatge d'habitatges dels principals contribuents de Barcelona. 2018



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

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

La distribució territorial dels “principals contribuents”:

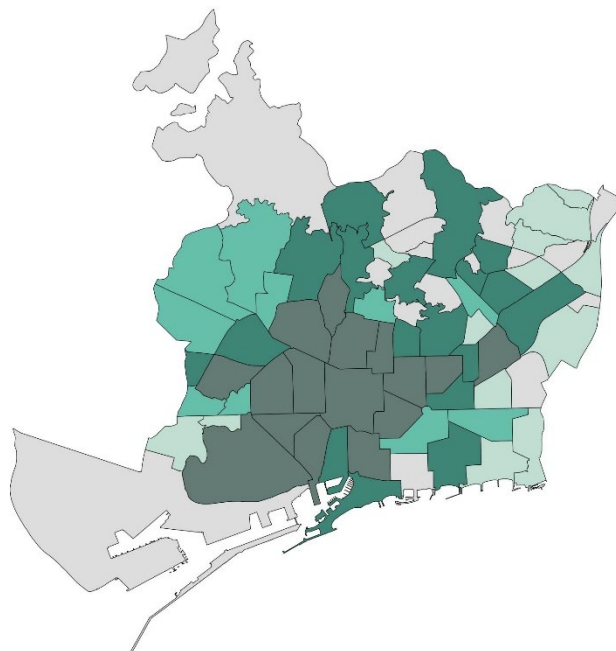
Els barris amb més presència d'administracions públiques són el Raval amb un 13,2% dels habitatges dels “principals contribuents”, Sant Andreu, amb el 7,9% i Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera amb el 7,1%.

Els barris amb més presència dels “principals contribuents» no públics són La dreta de l'Eixample, amb el 5,3% dels habitatges dels “principals contribuents”, el Raval, amb el 4'5%, la Vila de Gràcia, amb el 4,3% i la Sagrada Família amb el 4%.

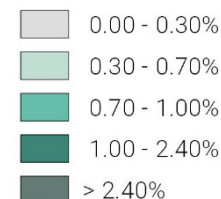
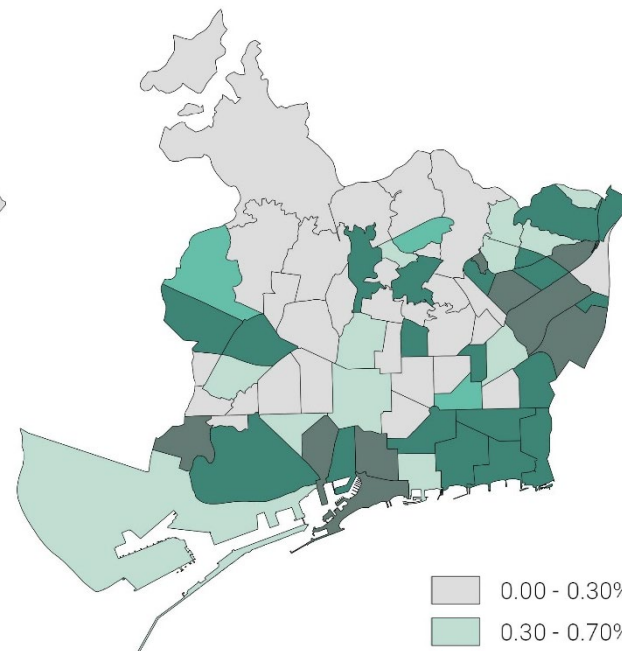
Dades resultat del Laboratori 2018 de l'O-HB: “Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona”.

II. Parc d'habitatge

Percentatge d'habitatges de principals contribuents que no són administracions públiques. 2018



Percentatge d'habitatges de principals contribuents que són administracions públiques. 2018



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 a la ciutat són 233.291, xifra que suposa el 33,5% del parc total*.

D'acord amb aquesta dada i d'acord amb l'estructura de la propietat estudiada per l'O-HB:

. el 68,9% del parc de lloguer és en mans de propietaris particulars persones físiques i de comunitats de béns,

. el 24,3% és en mans de persones jurídiques,

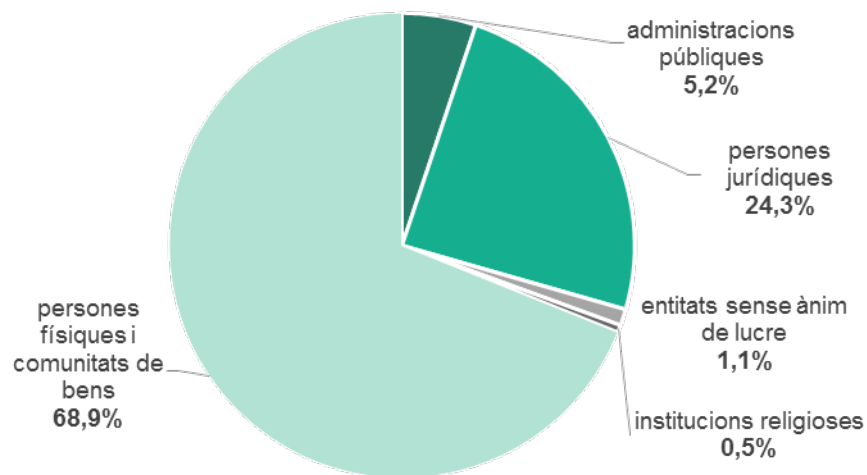
. i el 5,2% és en mans d'administracions públiques

* Segons elaboració pròpia a partir de dades provisionals de l'enquesta sociodemogràfica de Barcelona.

Estructura de la propietat d'habitatges en lloguer. Barcelona. 2018

	Habitatges	%/ habitatges principals	%/ habitatges principals de lloguer
Parc d'habitatges de la ciutat	774.190		
Habitatges principals	695.353*	100,0%	
Habitatges de lloguer	233.291*	33,5%*	100,0%
Administracions públiques	12.018	1,7%	5,2%
Persones jurídiques	56.654	8,1%	24,3%
Entitats sense ànim de lucre	2.652	0,4%	1,1%
Institucions religioses	1.192	0,2%	0,5%
Persones físiques i comunitats de béns	160.775**	23,1%	68,9%

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 s'han elaborat a partir de les dades de l'Enquesta Sociodemogràfica de l'any 2017 de la ciutat de Barcelona

**NOTA: Les dades de les persones físiques és resultat del còmput dels particulars que tenen més de 2 habitatges restant-ne 1

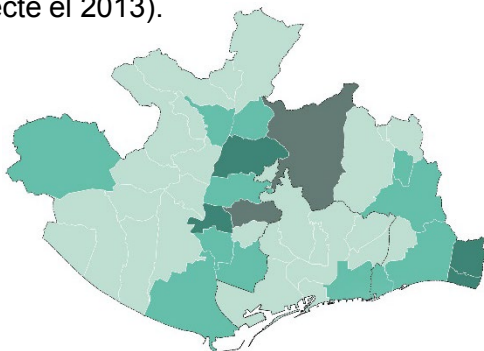
Construcció i rehabilitació



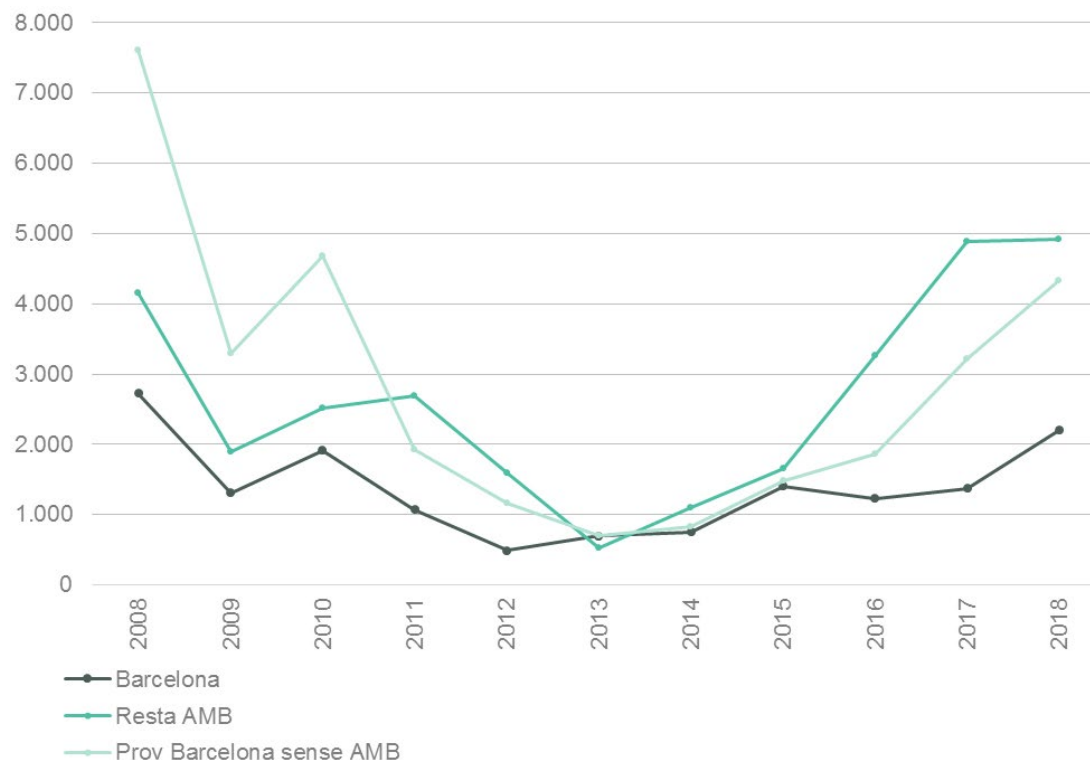
La recuperació de l'edificació residencial, sobretot a l'àrea metropolitana

El nombre d'habitatges iniciats al 2018 :

- Barcelona: 2.203 habitatges (el 60,5% més que l'any anterior i el 216,1% més que l'any 2013).
- Resta de l'àrea metropolitana: 4.916 (el 0,5% més que l'any anterior i el 834,6% més respecte el mínim de l'any 2013).
- A tota l'àrea metropolitana: 7.119 habitatges (el 13,6 % més que un any abans i el 482,1% més que en el 2013).
- Resta de la demarcació: 4.327 (un 34,4% més que l'any anterior i un 512% més respecte el 2013).



Habitatges iniciats. Per àmbits territorials. 2004-2018



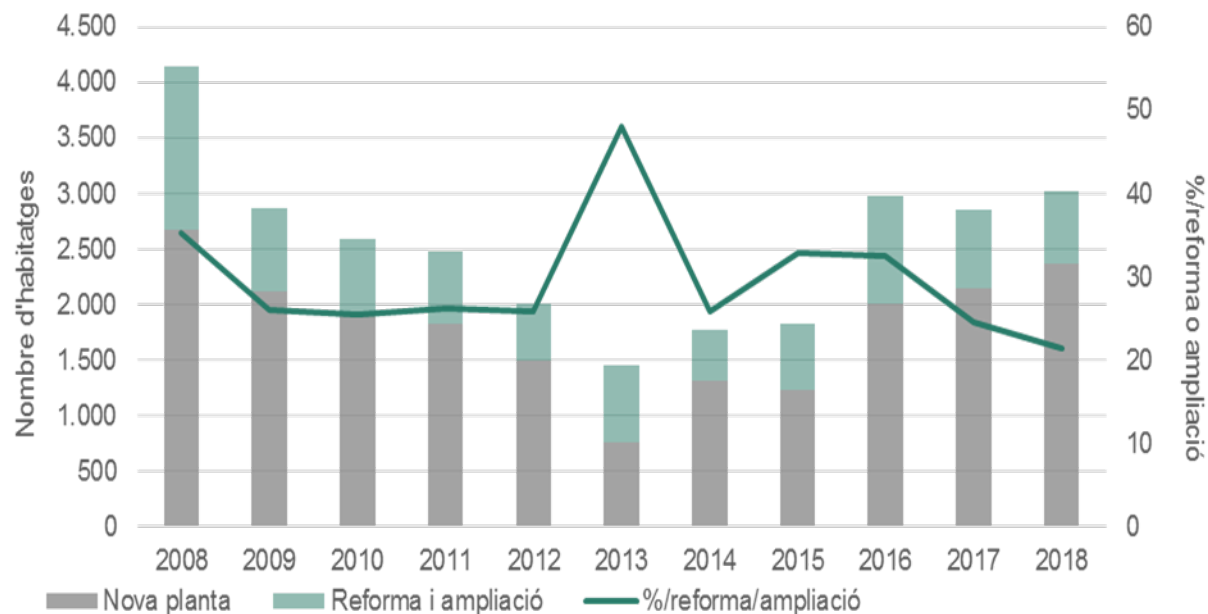
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Catalunya

Creixement de la nova planta i estabilització de la rehabilitació a Barcelona

Les llicències d'obra major a la ciutat de Barcelona han passat del mínim de 1.474 habitatges de l'any 2013, a 3.020 l'any 2018, (+104%):

- **L'augment és degut, bàsicament, a la construcció de nova planta** que ha passat de 756 habitatges, el 2013, a 2.371, el 2018.
- **Mentre que la rehabilitació integral s'ha mantingut estable**, de 697 habitatges, el 2013, a 649, el 2018.

Habitatges previstos per les llicències segons el tipus d'obra. Barcelona. 2008-2018



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



En estudi el volum d'obres de rehabilitació a la ciutat i el seu impacte en l'eficiència energètica dels edificis

El mercat de l'habitatge



El lleuger descens de les compravendes i l'intens increment dels contractes de lloguer a Barcelona

L'any 2018 han disminuït les transaccions de compravenda, després de sis anys de tímida recuperació: 15.128, un 10,5% menys que l'any anterior.

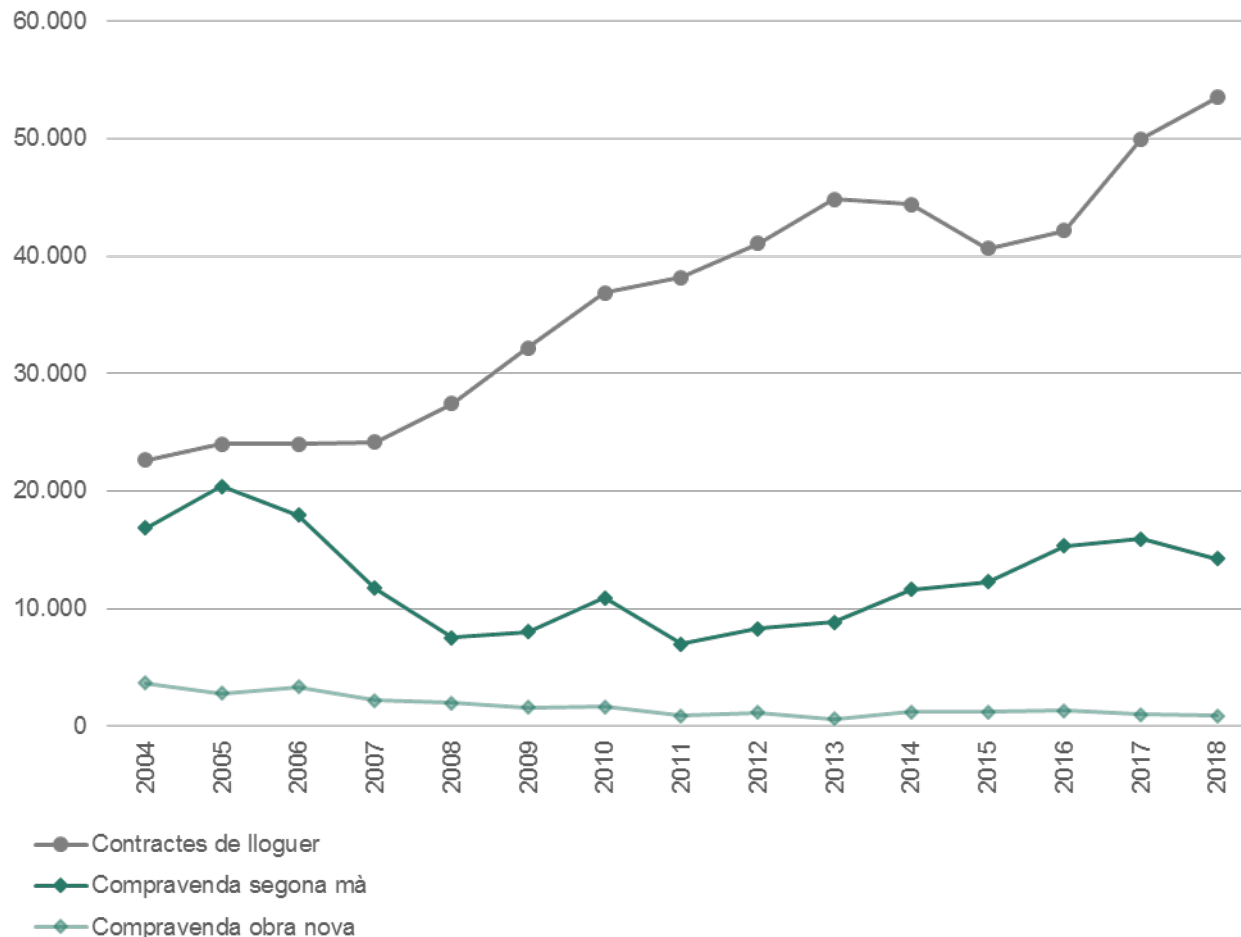
Es manté el predomini del mercat d'habitatges de segona mà: 14.244 transaccions corresponen al mercat de segona mà i 884, al d'obra nova

Els contractes de lloguer continuen augmentant a un ritme molt notable. El 2018 se n'han enregistrat 53.524, un 7,1% més que l'any anterior*.



* S'està estudiant quin percentatge correspon a nous contractes d'habitatges que no havien tingut lloguer abans

Evolució dels diversos segments del mercat. Barcelona. 2004-2018



Font: Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado; Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

El lleuger descens de les compravendes i l'intens increment dels contractes de lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona

Resta àrea metropolitana

- 2006: 27,3% lloguer - 72,7% compravendes
- 2018: 62,3% lloguer - 37,7% compravendes

Total àrea metropolitana

- 2006: 41,7% lloguer – 58,3% compravendes
- 2018: 71,6% lloguer – 28,4% compravendes

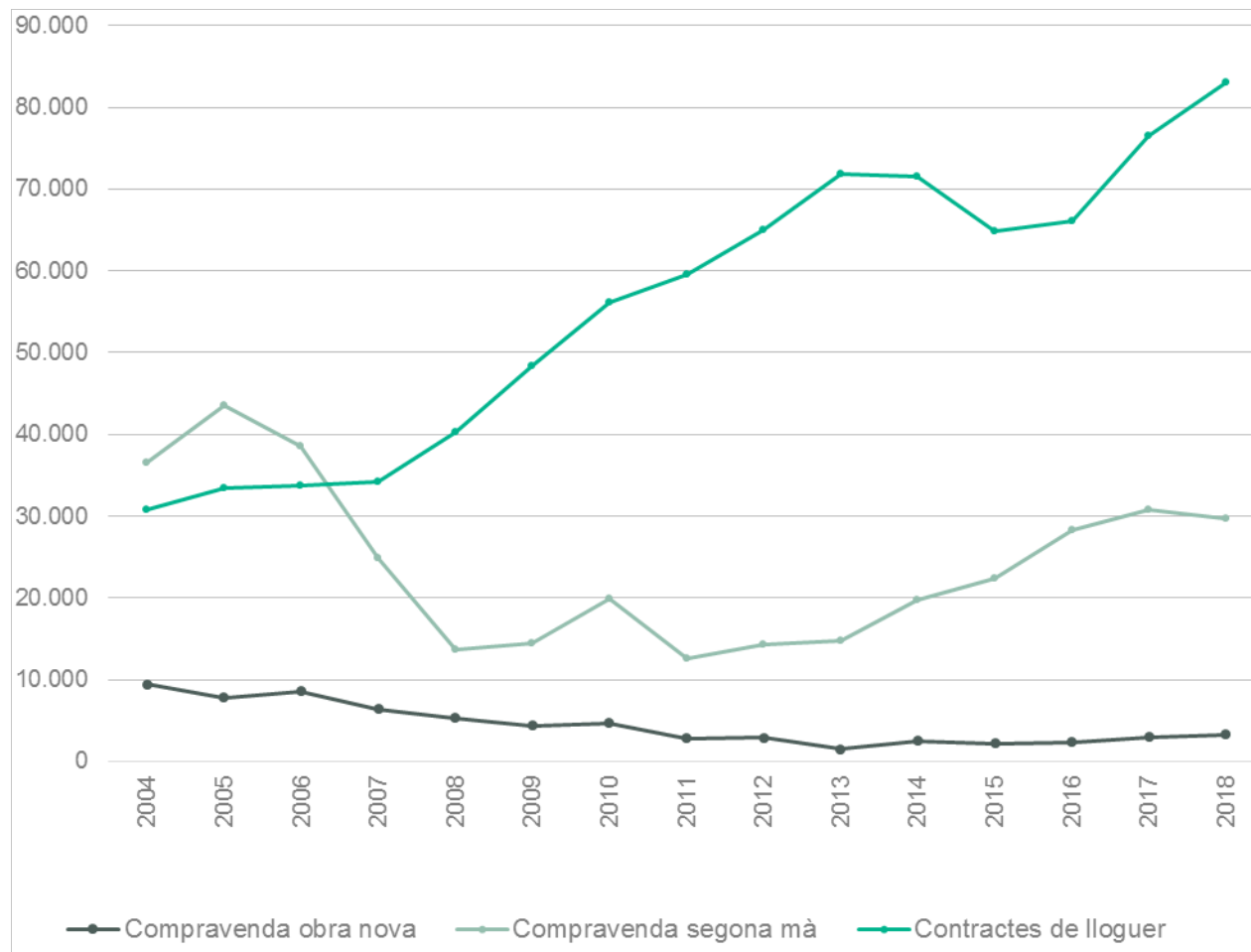
Resta Demarcació

- 2006: 22,2% lloguer - 77,8% compravendes
- 2018: 62,2% lloguer - 37,8% compravendes



* S'està estudiant quin percentatge correspon a nous contractes d'habitatges que no havien tingut lloguer abans

Evolució dels diversos segments del mercat. Àrea metropolitana de Barcelona. 2004-2018



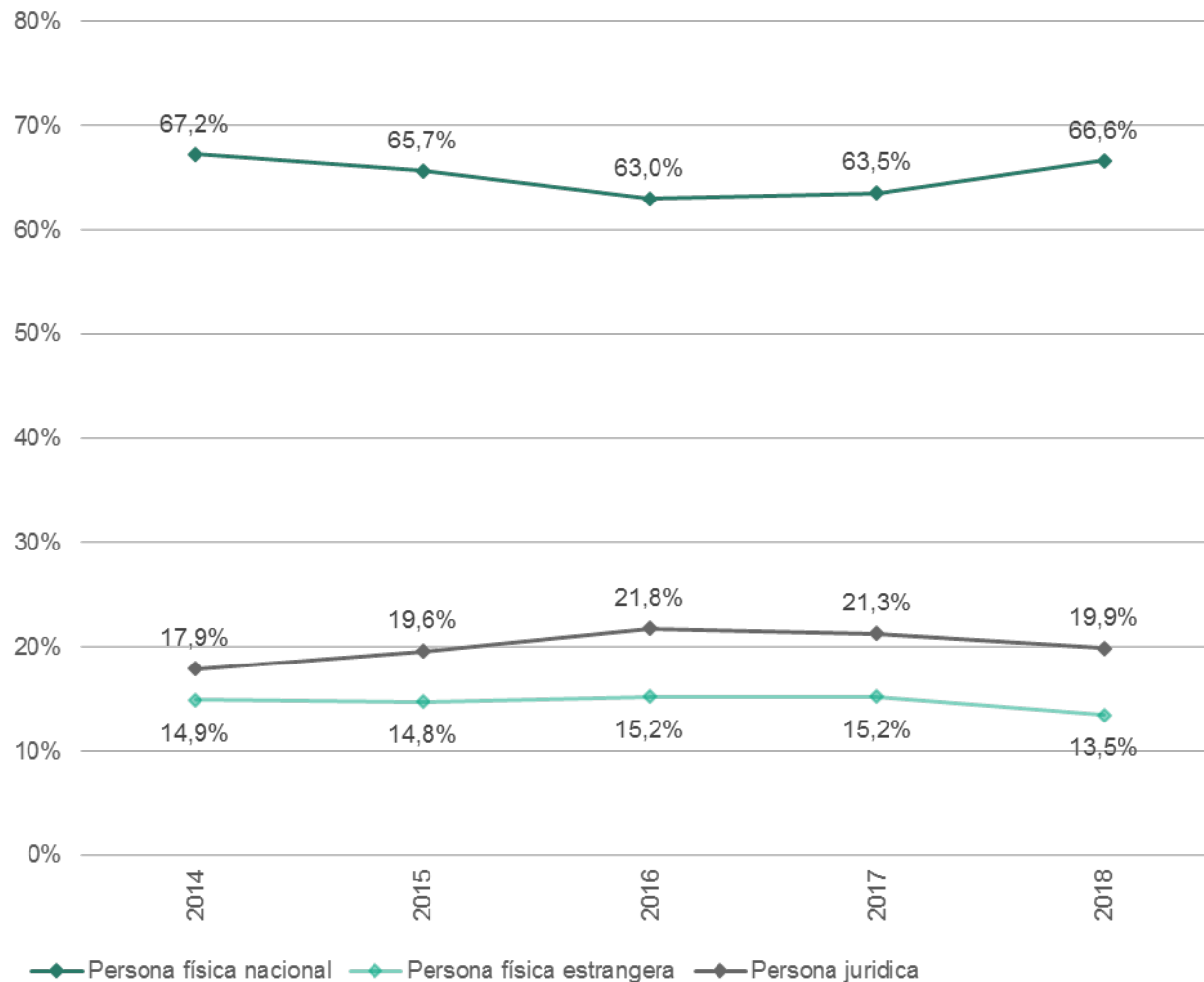
Font: Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado; Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Les persones físiques són les principals adquirents

El tipus de comprador predominant a Barcelona és la persona física de nacionalitat espanyola, tot i que en els darrers anys han guanyat pes les persones jurídiques

- En el 2014, el 67,2% de les transaccions de compravenda les van realitzar persones físiques espanyoles, el 17,9% persones jurídiques i el 14,9% físiques estrangeres.
- En el 2018, el 66,6% de les transaccions de compravenda a Barcelona les han realitzades persones físiques de nacionalitat espanyola, el 19,9% persones jurídiques i el 13,5% persones físiques de nacionalitat estrangera.

Compravendes d'habitatges segons el tipus d'adquirent. Barcelona. 2014-2018



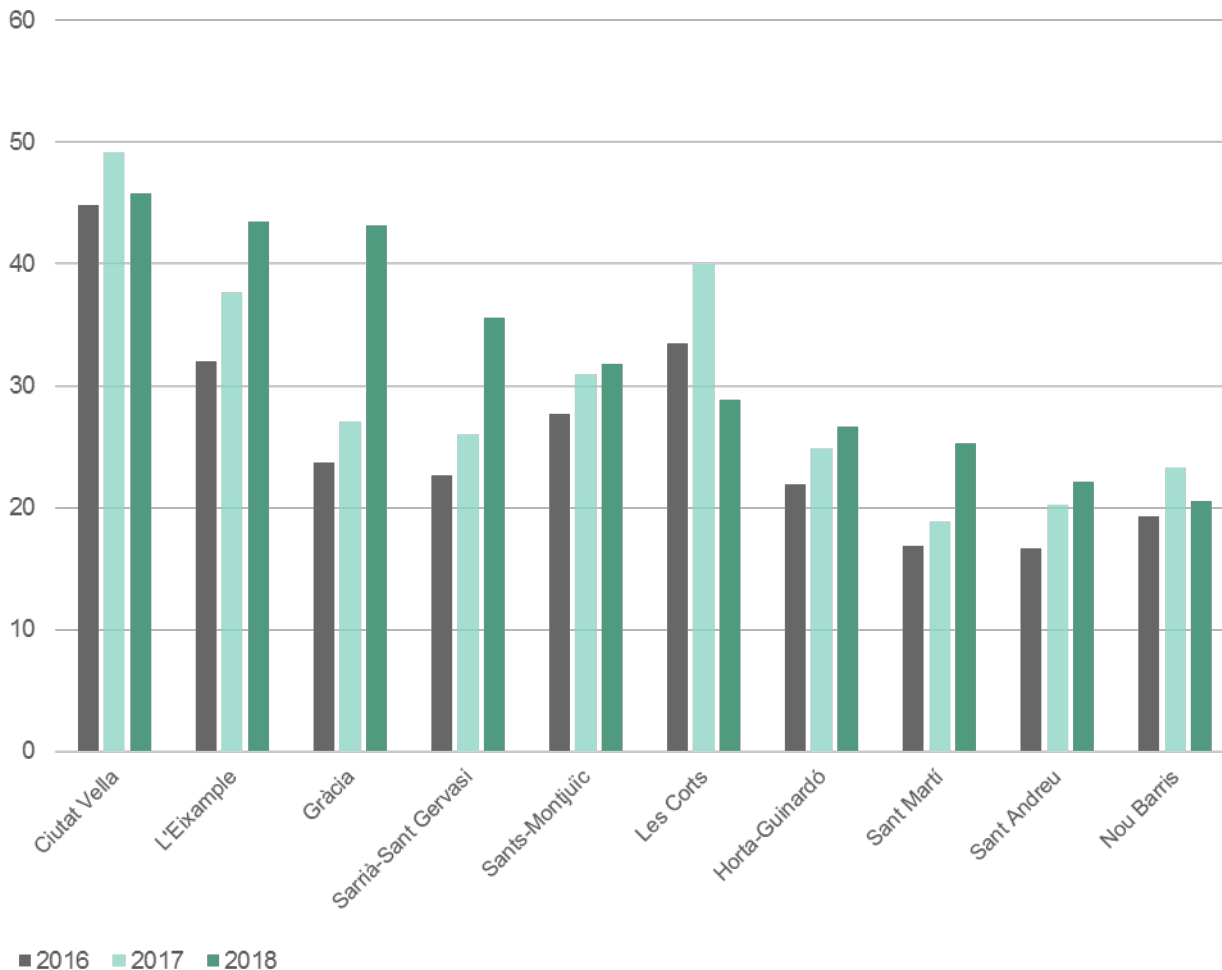
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors

Ciutat Vella, l'Eixample i Gràcia són els districtes amb més intensitat de nous contractes de lloguer

- Ciutat Vella és el districte amb més contractes de lloguer per mil habitants amb 45,7, l'any 2018, seguit de l'Eixample i Gràcia, també amb més de 40 contractes/1.000 habitants.
- Els barris amb menor nombre de contractes per mil habitants són Sant Andreu i Nou Barris, ambdós al voltant dels 20/1.000.
- **S'enregistra un lleuger descens, el 2018, a Ciutat Vella i a Nou Barris i un fort descens a Les Corts.**

IV. El mercat de l'habitatge

Evolució del contractes de lloguer per mil habitants per districtes de Barcelona . 2016-2018



Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les dades dipositades a l'Incasòl

Preus en continu augment en el mercat de compravenda a Barcelona

L'any 2018 els augments dels preus de venda a Barcelona han estat del: **9,1%** en obra nova i **6,3%** en la segona mà

El preu mitjà d'obra nova es situa en els **4.415 €/m²** i el de segona mà en **3.948 €/m²**.

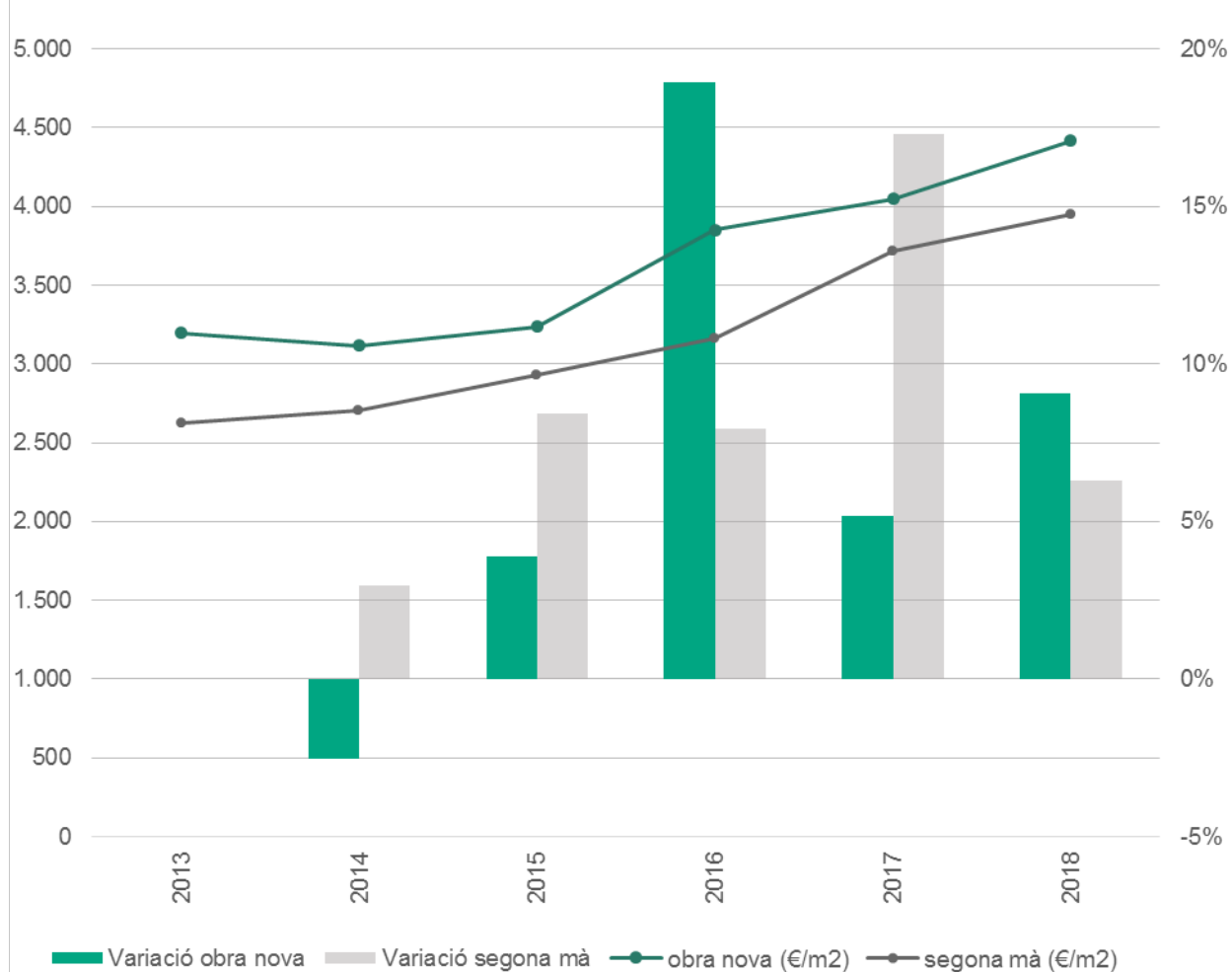
Els punts àlgids dels creixements dels preus van ser:

el **2016**, per a l'obra nova (+18,5%), i el **2017**, per al mercat de segona mà (17,4%).

Entre els anys 2013 i el 2018 l'increment acumulat ha estat:

- . del 38,1%, en l'obra nova
- . del 50,3%, en la segona mà

Evolució del preu de l'habitatge de compra, d'obra nova i de segona mà. Barcelona. 2013-2018



Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors

Preus en continu augment en el mercat de compravenda a l'àmbit metropolità

L'any 2018 els augments dels preus de venda a la resta de l'àmbit metropolità han estat del:
10% en obra nova
9% en la segona mà

El 2018 ha estat el punt àlgid dels creixements dels preus d'obra nova, mentre que per la segona mà, el punt àlgid va ser el 2017 (+10%)

Increment acumulat del preu mitjà d'obra nova des del 2014:

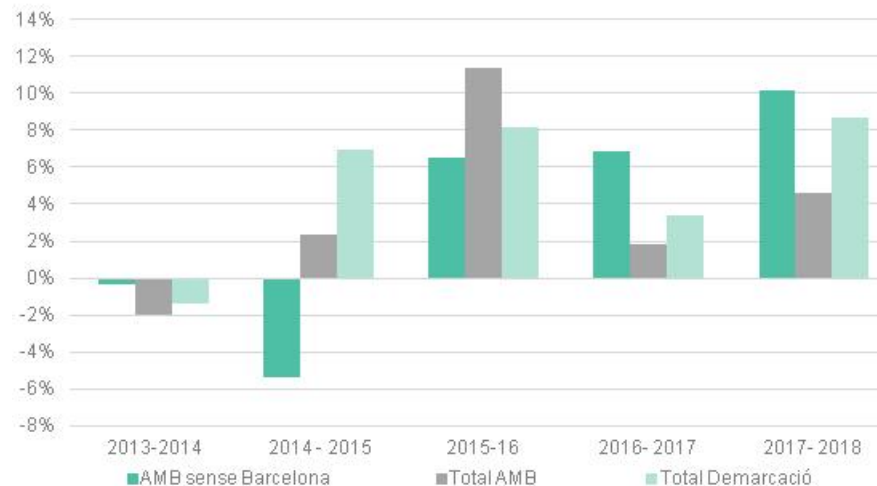
- AMB sense Barcelona: 25,5%
- Total Demarcació: 29,9%

Increment acumulat del preu mitjà de segona mà des del 2014:

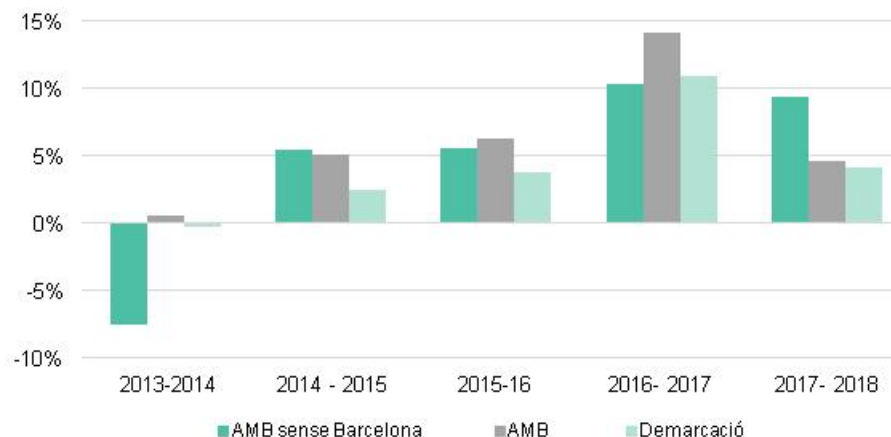
- AMB sense Barcelona: 34,3%
- Total Demarcació: 22,8%

IV. El mercat de l'habitatge

Variació del preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova (en %). Per àmbits territorials. 2013-2018.



Variació del preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà (en %). Per àmbits territorials. 2013-2018.



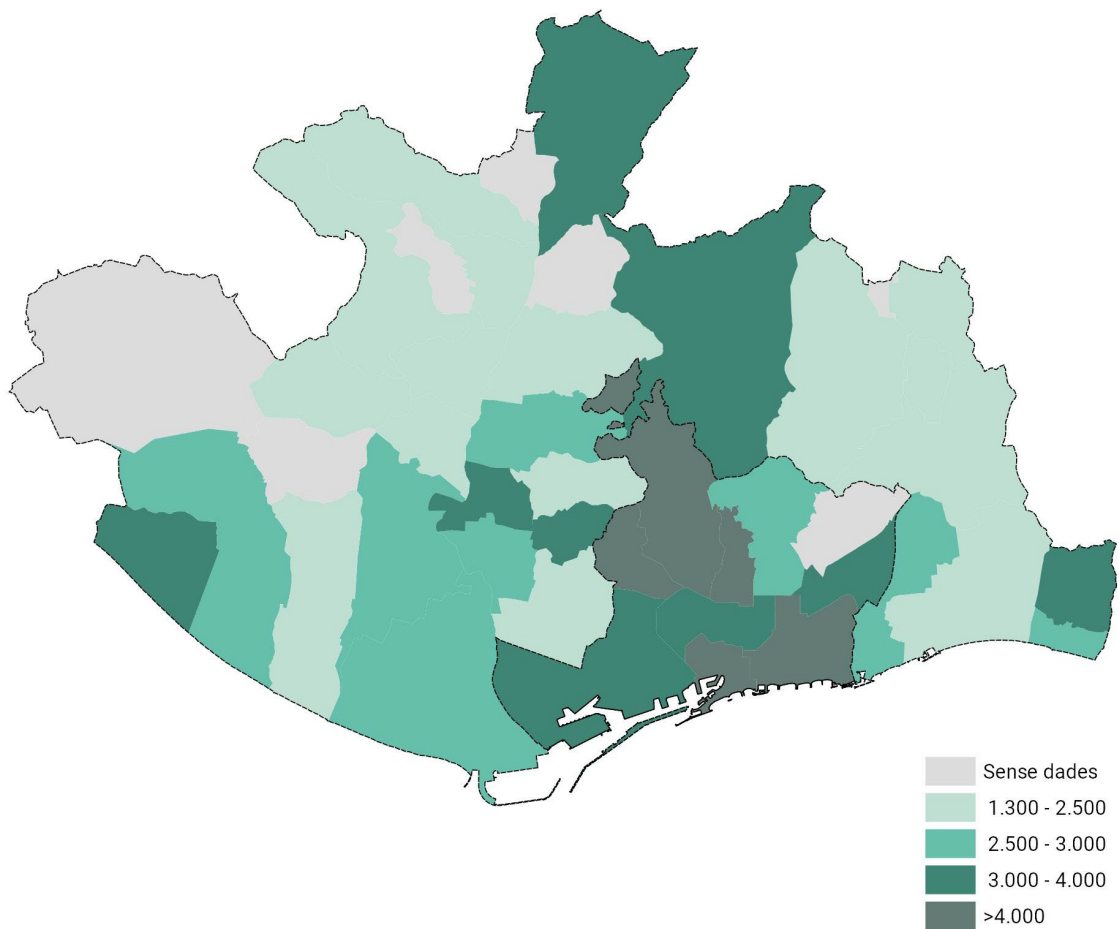
El continu increment del preu mitjà dels habitatges de compravenda d'obra nova

En el cas del mercat d'**obra nova**, els municipis que es situen per sobre del preu mitjà són:

- Barcelona: 4.415,9 €/m²
- Esplugues de Llobregat: 3.585,6 €/m²
- Tiana: 3.411,5 €/m²
- Sant Cugat del Vallès: 3.410,5 €/m²

IV. El mercat de l'habitatge

Preu mitjà de compravenda d'habitatges d'obra nova (€/m²). Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2018



Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors

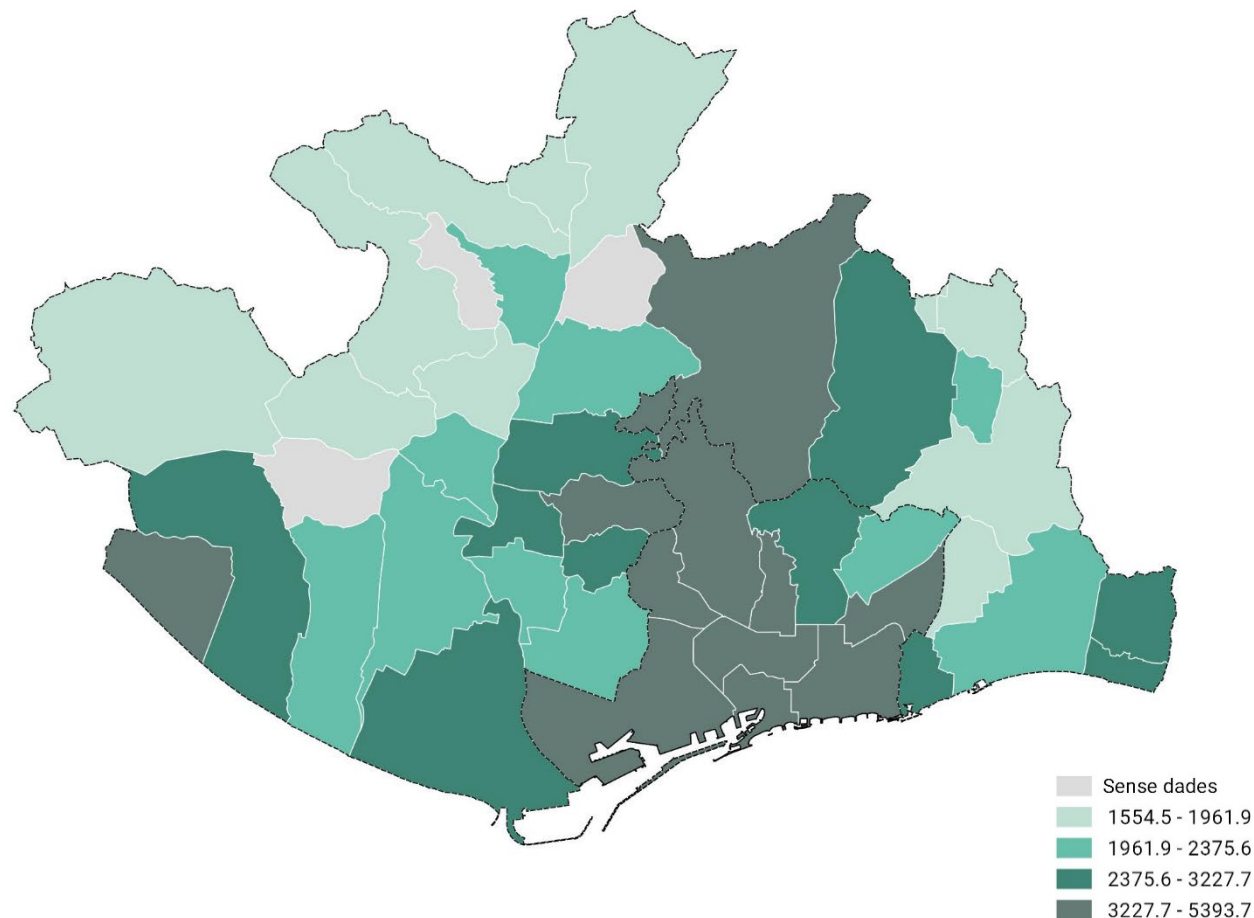
El continu increment del preu mitjà dels habitatges de compravenda de segona mà

En el cas del mercat de **segona mà**, els municipis que es situen per sobre del preu mitjà són:

- Barcelona: 3.948 €/m²
- Sant Cugat del Vallès: 3.704 €/m²
- Sant Just Desvern: 3.623,5 €/m²
- Castelldefels: 3.273 €/m²

IV. El mercat de l'habitatge

Preu mitjà de compravenda d'habitatges de segona mà (€/m²). Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2018



Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors

L'augment continuat del preu mitjà dels habitatges de lloguer

Barcelona

- Preu mitjà: 929,6 €/mes
- Increment 2017-18: + 6%
- Increment des del punt més baix (2013): 36,4 %

Resta àrea metropolitana

- Preu mitjà: 735,1 €/mes
- Increment 2017-18: + 6,7%
- Increment des del punt més baix (2014): 28,3%

Total àrea metropolitana

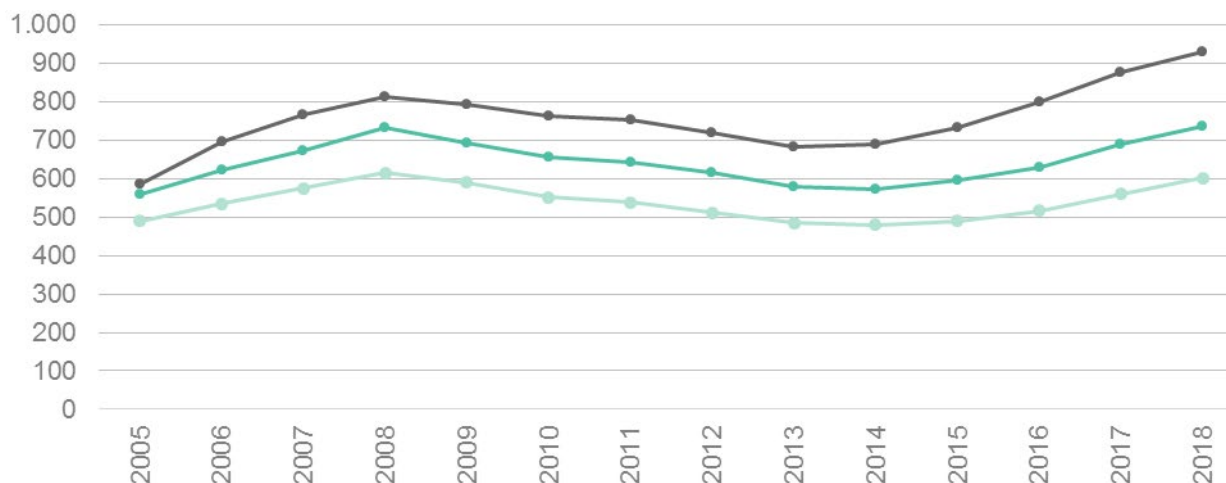
- Preu mitjà: 860,5 €/mes
- Increment 2017-18: + 6%
- Increment des del punt més baix (2013): 33,8%

Resta Demarcació

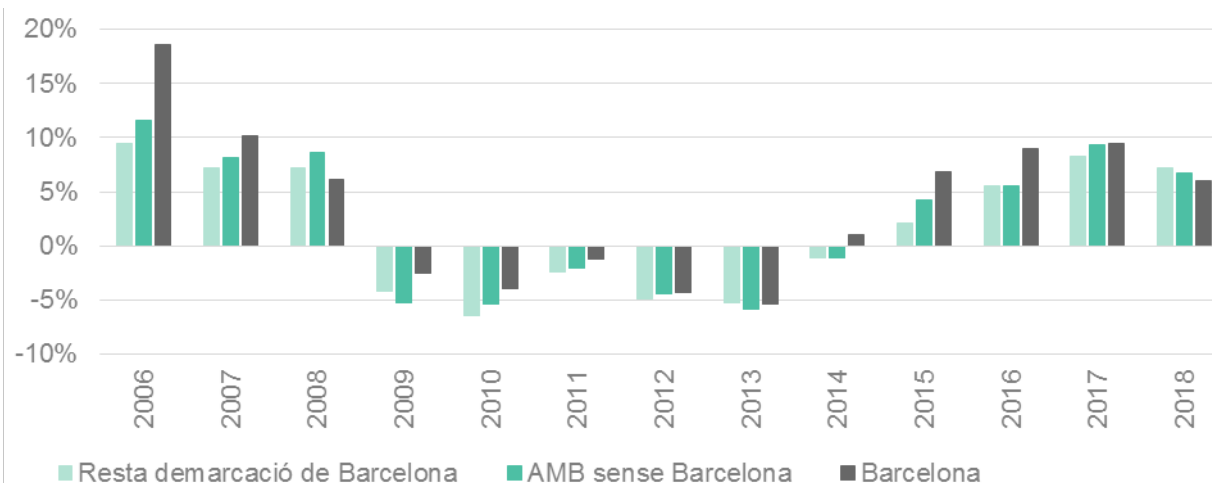
- Preu mitjà: 601,5€/mes
- Increment 2017-18: + 7,2%
- Increment des del punt més baix (2014): 25,2%

IV. El mercat de l'habitatge

Preu mitjà de l'habitatge de lloguer (€/mes). Per àmbits territorials. 2005-2018.



Variació del preu mitjà de l'habitatge de lloguer (€/mes). Per àmbits territorials. 2006-2018.



Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl

Moderació en l'increment dels preus mitjans de lloguer en tots els àmbits

L'evolució dels preus del mercat del lloguer en el 2018 ha experimentat una moderació en el creixement, amb una variació interanual:

- . del 6%, a la ciutat de Barcelona (inferior a la del 9,5% que s'havia enregistrat l'any 2017)

- . i del 6,7% a la resta de l'àrea metropolitana, inferior al 9,3% de l'any 2017.

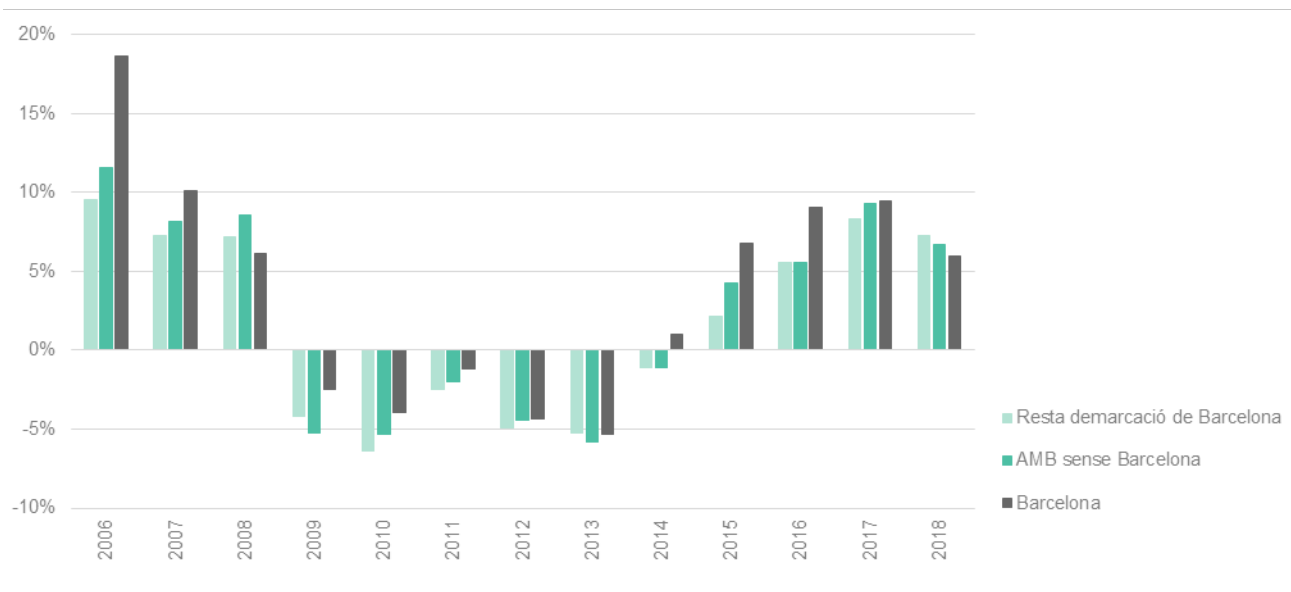
El 2017 hauria representat el punt àlgid del creixement dels preus mitjans del lloguer en el conjunt de territoris estudiats.



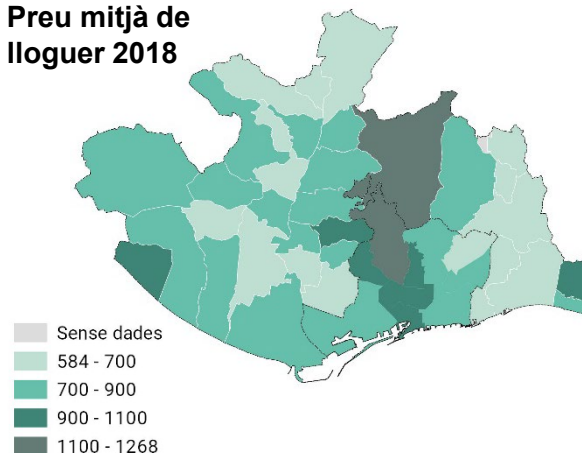
En estudi les característiques de la demanda de lloguer i les previsions a mig termini

IV. El mercat de l'habitatge

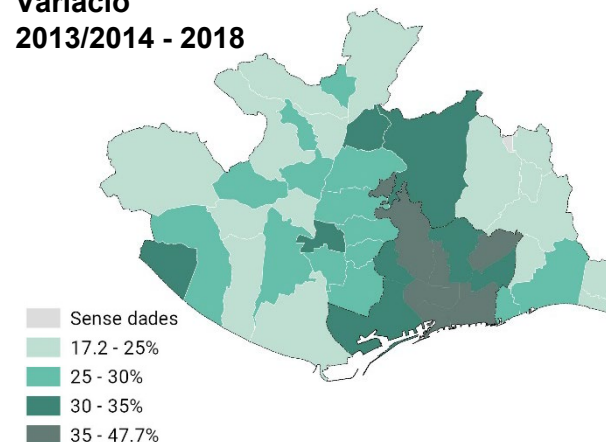
Variació del preu mitjà de l'habitatge de lloguer (en %). Per àmbits territorials. 2006-2018



Preu mitjà de lloguer 2018



Variació 2013/2014 - 2018



Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiancespositades a l'Incasòl

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

L'any 2018 es confirmen els trets apuntats l'any 2017:

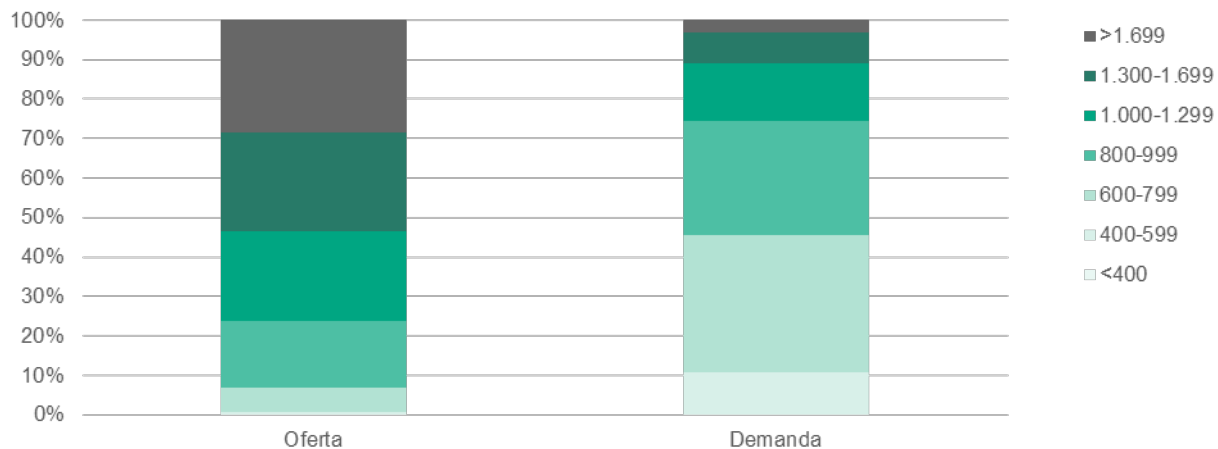
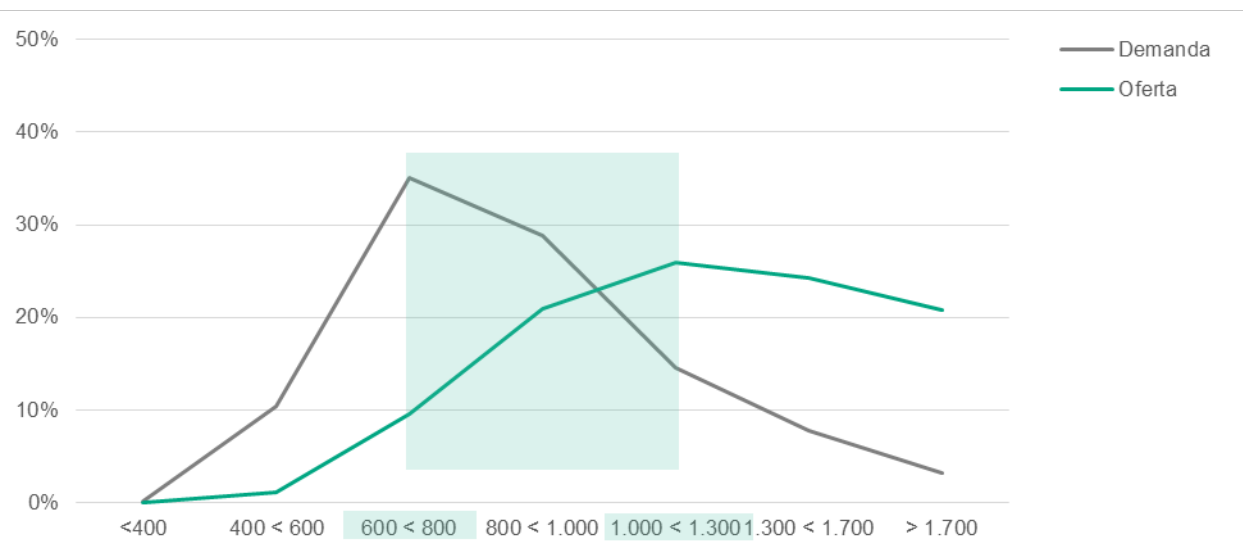
La demanda més abundant de lloguer es situa entre els 600€ mensuals i els 800 € mensuals: un 35% del total. Mentre que l'oferta majoritària es troba per sobre dels 1.000 € mensuals: el 68% del total

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. Per tant, **es confirma la percepció d'un sostre de preus en aquest mercat.**

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

IV. El mercat de l'habitatge

Relació dels volums de preu entre l'oferta i la demanda. Barcelona. 2T 2017-2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per HabitacLIA. Laboratori "Oferta i demanda de lloguers a l'AMB".

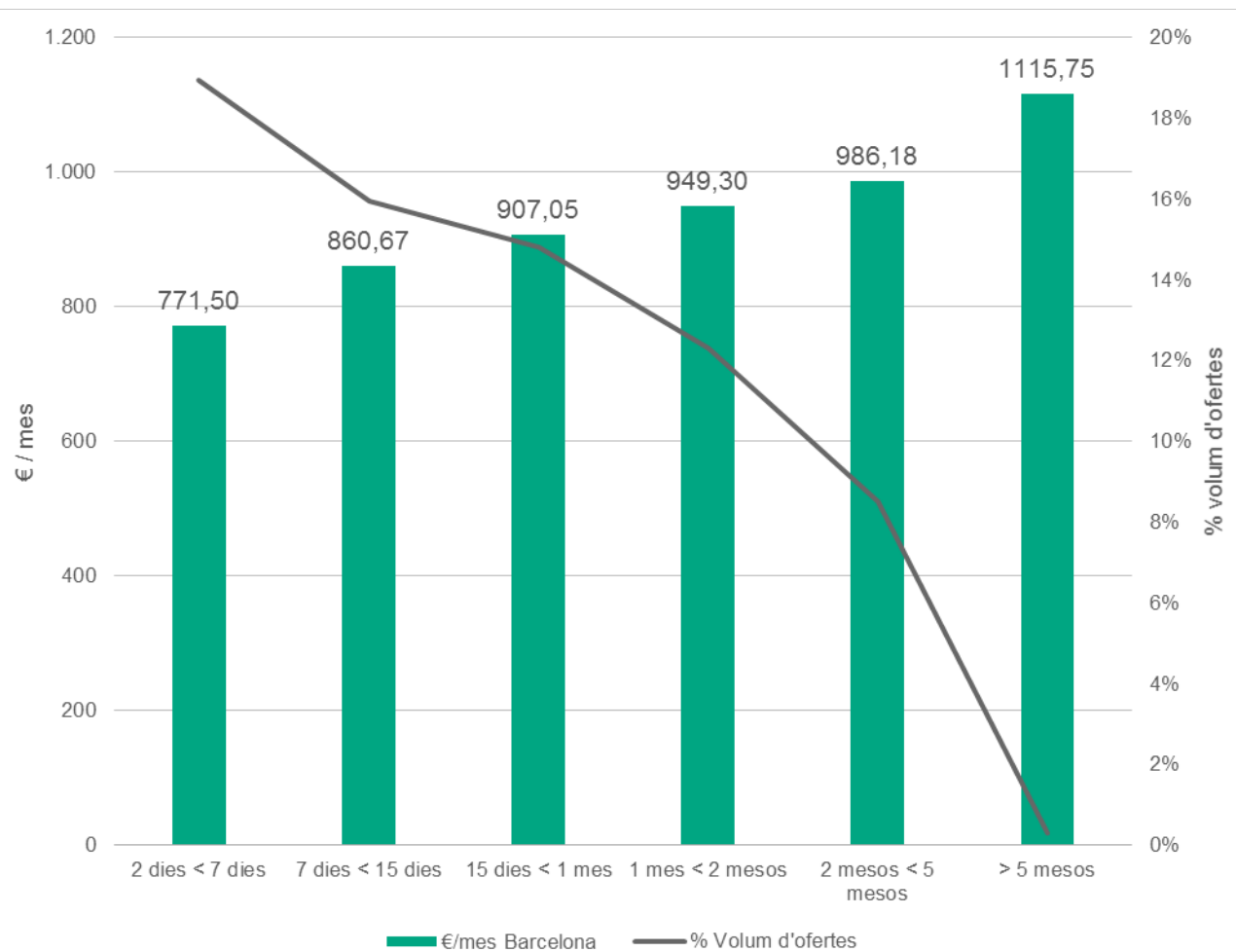
Les ofertes amb preus més elevats romanen més temps anunciades

Si es pren en compte el nombre de dies en que estan actives les ofertes:

- Les ofertes amb un preu mitjà de 771,50 € estan actives només entre 2 i 7 dies;
- A partir dels 950 euros les ofertes duren més d'un mes.
- Les ofertes de més de 1.110 euros estan més de 5 mesos anunciades.

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

Volum d'anuncis segons nombre de dies amb contacte i preu mitjà associat (€/mes).
Barcelona. 2T 2017-2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per HabitacLIA. Laboratori "Oferta i demanda de lloguers a l'AMB".

Els preus més demandats s'assemblen als preus dels contractes de lloguer

Es constata una forta coincidència entre els preus que apunten les preferències de la demanda amb els dels contractes registrats a l'Insitut Català del Sòl.

Aquest fet sens dubte apunta que es produeix un ajustament en la negociació fins a arribar als lloguers que són assumibles per als usuaris.

Comparació de preus mitjans del segon trimestre 2018	Oferta lloguer (portal immobiliari)	Demanda de lloguer (portal immobiliari)	Contractes de lloguer (registre fiances INCASÒL)
Barcelona	1.443 €/mes	908 €/mes	916 €/mes
Resta de municipis metropolitans	1.019 €/mes	725 €/mes	723 €/mes

Problemes d'accés i permanència



La creixent separació entre els ingressos i el preu de l'habitatge

A la ciutat de Barcelona, entre els anys 2000 i 2018:

- La RFDB* per habitant s'ha incrementat el 63,4%.
- El preu mitjà de lloguer ha crescut un 128%.
- El de compravenda de segona mà un 145%.
- El de compravenda d'obra nova un 148%.

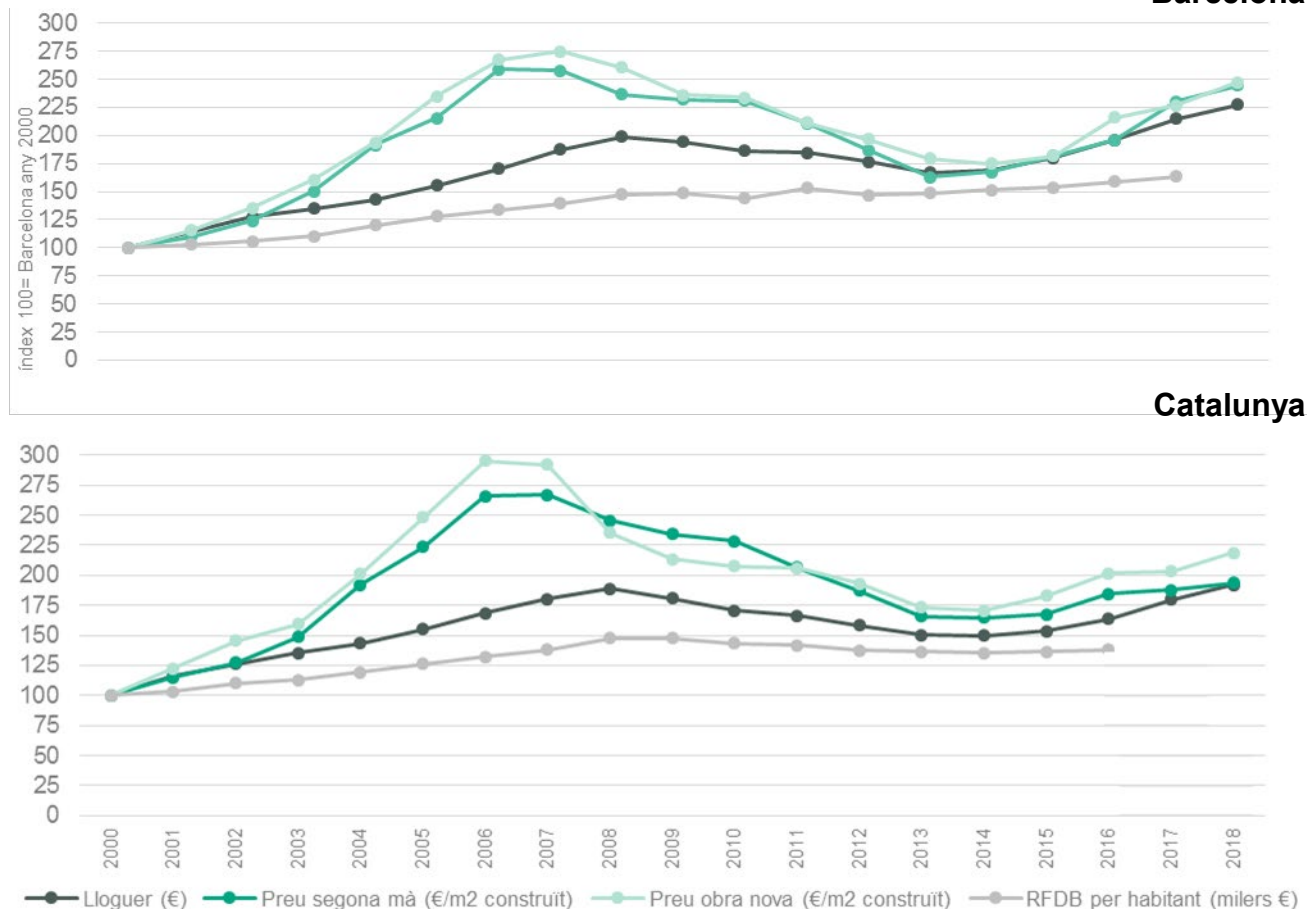
Al conjunt de Catalunya, entre els anys 2000 i 2018:

- La RFDB* per habitant s'ha incrementat el 38,2%.
- El preu mitjà de lloguer ha crescut un 92%.
- El de compravenda de segona mà un 94%.
- El de compravenda d'obra nova un 119més).

*Renda Familiar Disponible Bruta

V. Problemes d'accés i permanència en l'habitatge

Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. 2000-2018. (índex 100 = any 2000)



Font: Elaboració pròpia a partir de Renda Familiar Disponible Bruta 2000-2015 de l'Idescat; Estimació RFDB 2016: a partir dels Salaries estimats del Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir de fiances dipositades a l'Incasòl; Preu mitjà de compravenda 2000-2013: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana; Preu mitjà de compravenda 2013-2017: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir del Col·legi de Registradors.

Les dificultats per accedir a l'habitatge en propietat

L'esforç econòmic per accedir a un habitatge en propietat empitjora a partir de l'any 2015 en el conjunt de l'àrea metropolitana

Esforç any 2015:

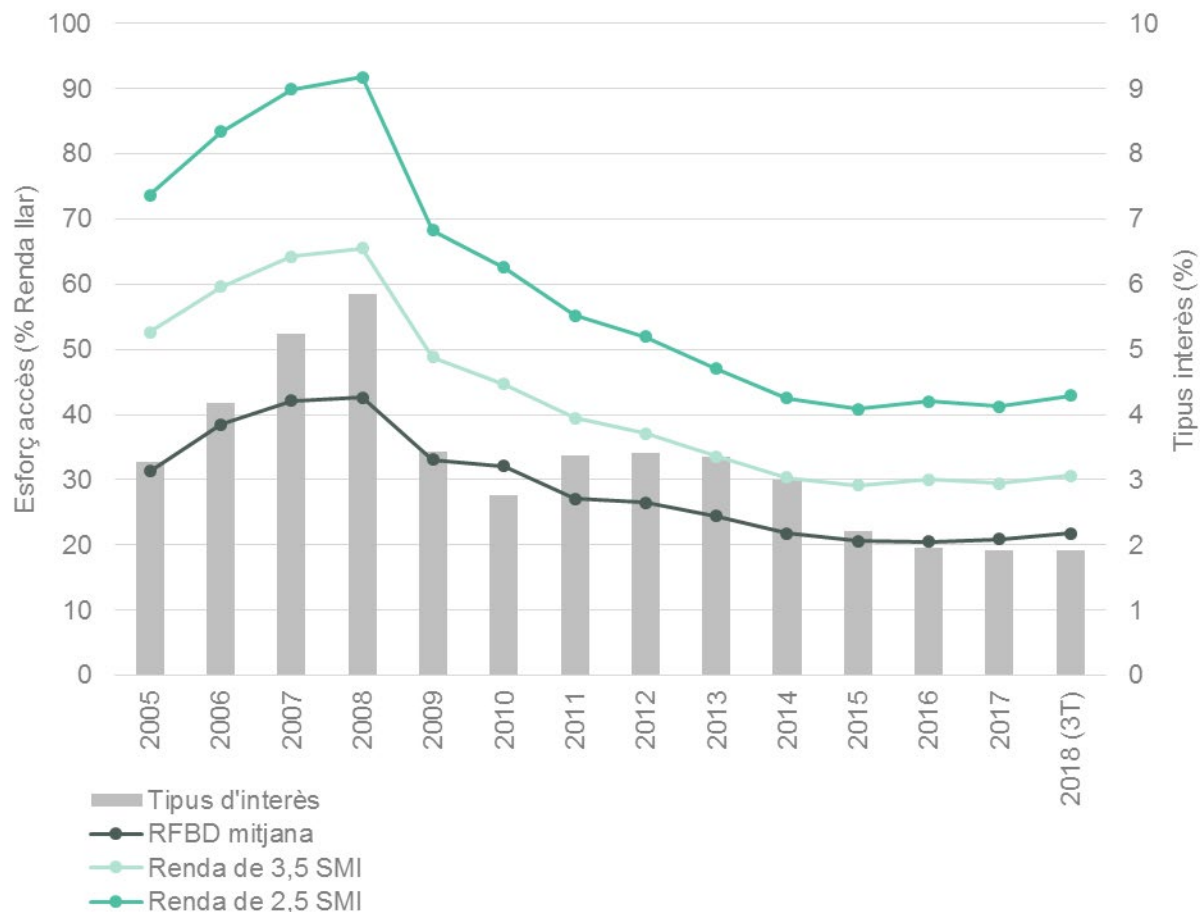
2,5 SMI d'ingressos: el 41%.
3,5 SMI d'ingressos: el 29%
Renda mitjana: 21%.

Esforç any 2018:

2,5 SMI d'ingressos: el 43%
3,5 SMI d'ingressos: el 31%
Renda mitjana: 22%.

V. Problemes d'accés i permanència en l'habitatge

Esforç teòric d'accés a l'habitatge de segona mà segons ingressos de la llar. Quota hipotecària. Àrea metropolitana de Barcelona. 2005-2018



Font: Elaboració pròpia a partir de Ministerio de Fomento, Preu mitjà habitatge segona mà a partir de taxacions; Banc d'Espanya, Tipus d'interès; Asociación Hipotecaria Española, Indicadores de accesibilidad; Ajuntament de Barcelona. Gabinet Tècnic de Programació, estimació Renda Familiar Disponible Bruta.

Nota: S'han considerat els següents supòsits per calcular la quota anual del primer any: Relació préstec/valor del 80%, tipus interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per habitatge lliure (any 2018, 1,92%), termini mitjà hipoteca de la Asociación Hipotecaria Española (2018, 23,5 anys).

Les dificultats per accedir a l'habitatge de lloguer

L'esforç econòmic per accedir a un habitatge de lloguer empitjora a partir de l'any 2014 en el conjunt de l'àrea metropolitana

Any 2014:

2,5 SMI d'ingressos: el 34,2%.

3,5 SMI d'ingressos: el 24,5%

Renda mitjana: 17,5%.

Any 2018:

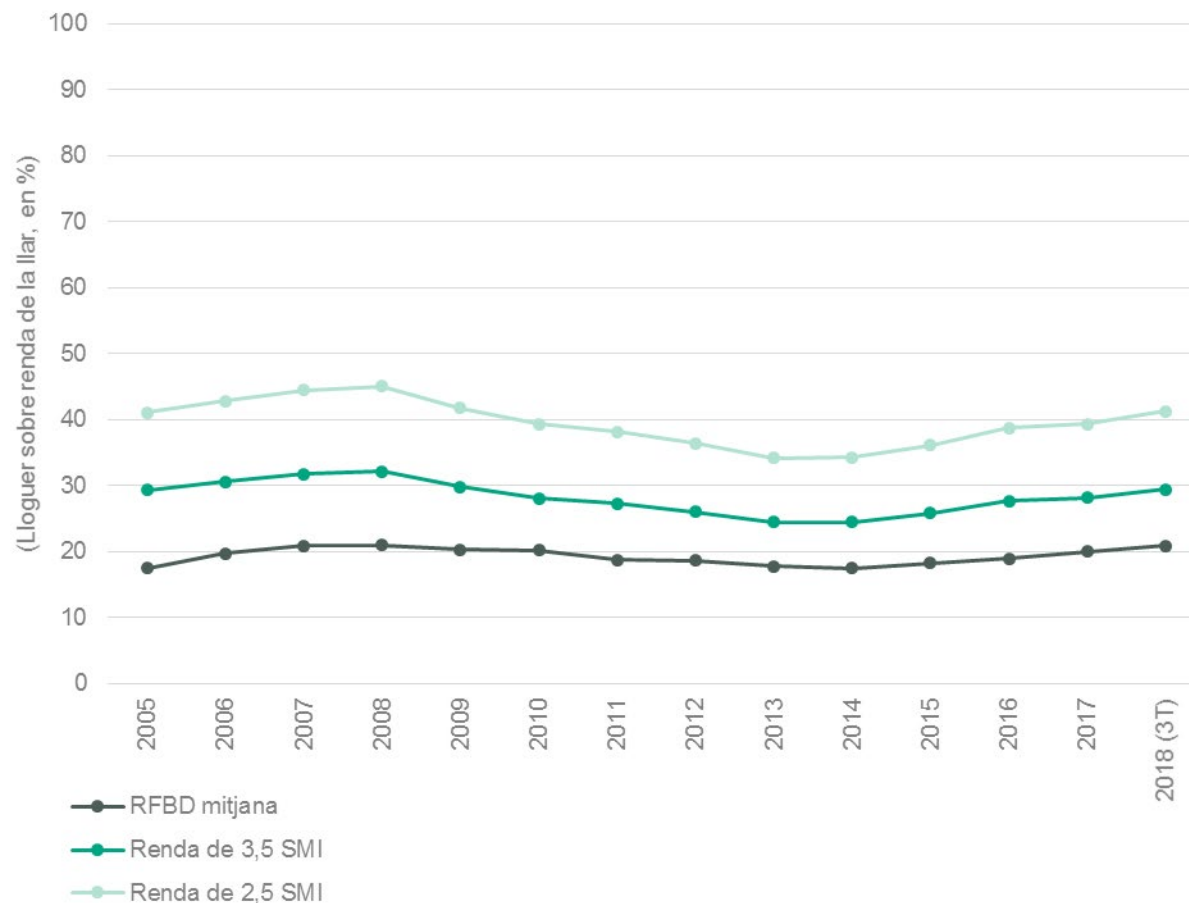
2,5 SMI d'ingressos: el 41,2%.

3,5 SMI d'ingressos: el 29,4%

Renda mitjana: 20,9%.

V. Problemes d'accés i permanència en l'habitatge

Esforç d'accés a l'habitatge de lloguer segons ingressos de la llar. Lloguer mensual. Àrea metropolitana de Barcelona. 2005-2018.



Font: Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Preus mensuals de lloguer a partir de fiances dipositades a l'Incasòl; Ajuntament de Barcelona. Gabinet Tècnic de Programació, estimació Renda Familiar Disponible Bruta.

Les dificultats per accedir a l'habitatge de lloguer

Accedir a un habitatge en lloguer està lluny de les possibilitats de cada vegada més llars, fins i tot desplaçant-se en el territori metropolità.

Una llar amb 2,5 SMI (2.146 € nets mensuals):

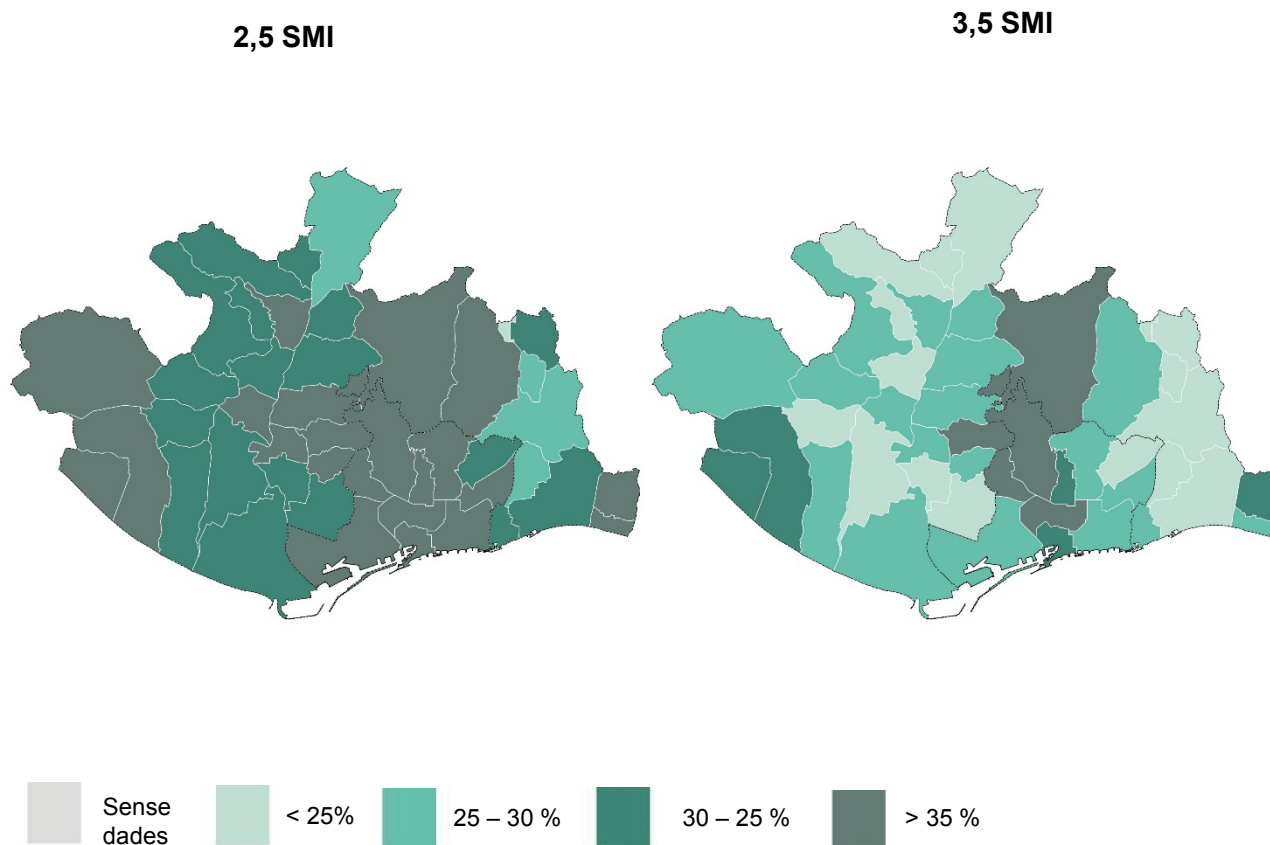
Podria accedir a 5 (de 33) municipis de l'àrea metropolitana i a cap districte de Barcelona.

Una llar amb 3,5 SMI (3.005 € nets mensuals):

Podria accedir a 30 (de 33) municipis de l'àrea metropolitana i a 4 districtes de Barcelona.

V. Problemes d'accés i permanència en l'habitatge

Esforç d'accés a l'habitatge de lloguer d'una llar amb ingressos de 2,5 i 3,5 SMIs. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. Tercer trimestre 2018

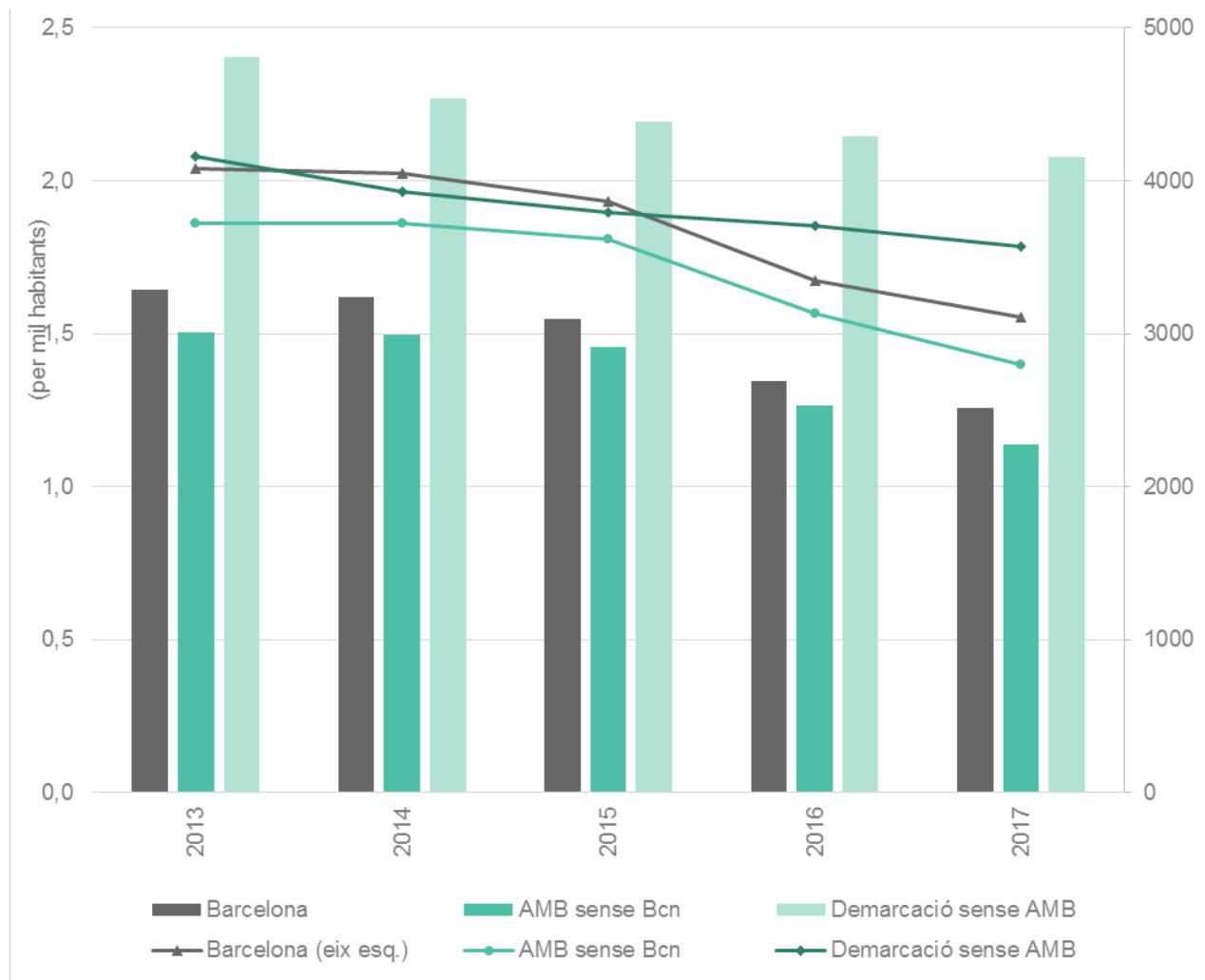


Font: Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Preus mensuals de lloguer a partir de fiances dipositades a l'Incasòl;

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

- Des de l'any 2013 s'ha produït una lleugera disminució dels desnonaments.
- Malgrat els esforços realitzats per les administracions i els moviments socials, encara es mantenen en unes xifres molt elevades.
- La majoria d'aquests desnonaments són per impagament del lloguer.

Desnonaments executats. Per àmbits territorials. 2013-2017



Font: Consejo General del Poder Judicial.

GRÀCIES

L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2018



@OMHBcn



info@ohb.cat



www.ohb.cat

