

Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:

Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials
d'Habitatge
de Catalunya

HB
HO

Sistema d'indicadors

L'habitatge a la metròpoli de Barcelona

2018

Redacció

Equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



Índex

Introducció	5
1. Les necessitats d'habitatge: persones i llars	6
2. El parc d'habitatge	15
3. Construcció i rehabilitació	24
4. El mercat de l'habitatge	28
5. Problemes de permanència, accés i manteniment	39
Conclusions	49
Referències	55

Introducció

"L'habitatge a la metròpoli en el 2018" és el segon informe anual que s'elabora des de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB). L'objectiu d'aquest informe és el d'analitzar les principals tendències en el sistema residencial metropolità tot recolzant-se en la recopilació d'informació estadística.

Per fer-ho, el treball es recolza en el sistema d'indicadors de l'O-HB, que recull i organitza la informació sobre habitatge que es pot trobar en les diverses fonts i institucions que proveeixen de dades. De manera complementària, s'incorporen els resultats d'alguns dels laboratoris en els quals s'ha treballat durant el 2018, que vénen a emplenar buits d'informació que s'havien detectat, així com les qüestions plantejades pels seus òrgans impulsors i assessors. Algunes d'aquestes dades es poden consultar en el "Visualitzador de dades" de l'O-HB, que anirà ampliant la informació disponible de manera progressiva (www.ohb.cat).

En el primer informe, en tractar-se del punt de partida, es va presentar i analitzar un conjunt d'informació de base sobre l'estat de l'habitatge a la metròpoli de Barcelona. En aquest sentit es va recollir molta informació del darrer cens, de l'any 2011, i es varen presentar sèries estadístiques llargues. En aquest segon informe no s'han tornat a repetir algunes d'aquestes informacions, a les quals, en tot cas, es fa referència durant el text. En canvi, s'ha posat l'èmfasi en els indicadors més actualitzats, així com en les noves informacions disponibles que permeten ampliar el camp de coneixement.

Seguint l'estructura del sistema d'indicadors de l'O-HB, l'informe s'ha dividit en cinc capítols. En el primer, s'analitzen les necessitats residencials de la població, tot focalitzant-se en les dinàmiques de la població i les llars. Així mateix, també es presenten les principals tendències de la mobilitat residencial, entesa com els canvis d'habitatge que realitza la població a la metròpoli de Barcelona. En el segon apartat, el focus es trasllada cap al parc d'habitatge, on s'incorporen noves dades destinades a ajustar la comptabilització del parc d'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona i també sobre el règim de tinença, per citar-ne algunes.

En el tercer apartat es tracten els aspectes lligats a la construcció i la rehabilitació d'edificis residencials. En el quart, s'analitzen les principals dinàmiques del mercat de l'habitatge, diferenciant entre els segments de compravenda i de lloguer, i incorporant nova informació que permet aproximar-se a la sobrevaloració de les ofertes d'habitatge de lloguer. En el cinquè apartat, el focus són les problemàtiques d'accés i de permanència en l'habitatge. Es parteix de la creixent diferenciació entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge, per continuar amb les implicacions que se'n deriven sobre l'esforç d'accés, el cost de l'habitatge i els processos d'exclusió residencial. Finalment, l'informe es clou amb unes conclusions a mode de resum executiu.

Abans d'entrar en els continguts, des de l'equip de l'O-HB es vol mostrar l'agraïment a aquelles persones i equips de treball amb les que durant aquest any hem compartit reflexions, moltes de les quals es troben reflectides en aquest text. Sabent per avançat que ens en deixem a més d'un, que esperem que ens sàpiguen disculpar, la llista és ben extensa, el que reflecteix la consolidació d'una xarxa al voltant de l'Observatori, precisament un dels objectius que ens vàrem marcar. Els equips tècnics de l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, de l'Oficina de Dades de l'Ajuntament de Barcelona, del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, de l'INCASÒL, del departament d'estudis de la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, del Pla Director Urbanístic de l'àrea metropolitana de Barcelona, del Consorci Metropolità de l'Habitatge, de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona, de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, de Barcelona Regional, del Centre d'Estudis Demogràfics i del Departament Data&Insights (Habitacalia i Fotocasa, grup Schibsted), per citar els equips amb els quals hem tingut més interaccions. Finalment, una menció especial es vol traslladar als membres del Consell Assessor de l'O-HB, pel seu suport, per la seva disponibilitat i pels seus suggeriments.

1. Les necessitats d'habitatge: persones i llars

Seguint l'estructura del sistema d'indicadors de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, el primer capítol de l'informe anual 2018 està dedicat a les necessitats d'habitatge. En concret, el focus està posat en l'anàlisi dels aspectes demogràfics relatius a l'evolució de la població i les llars, així com també a la mobilitat residencial. En el cinquè capítol es reprendrà la qüestió de les necessitats des del punt de vista dels problemes d'accés i permanència en l'habitatge.

Les dinàmiques de la població i les llars durant el 2018 confirmen la majoria de tendències que s'apuntaven en l'informe de l'any 2017, tal com s'anirà fent esment al llarg del text. Tanmateix, s'han incorporat alguns dels resultats dels laboratoris que s'han treballat durant el 2018, i també nous indicadors. Tot plegat ha permès matisar, aprofundir i ampliar les anàlisis realitzades en l'informe anterior.

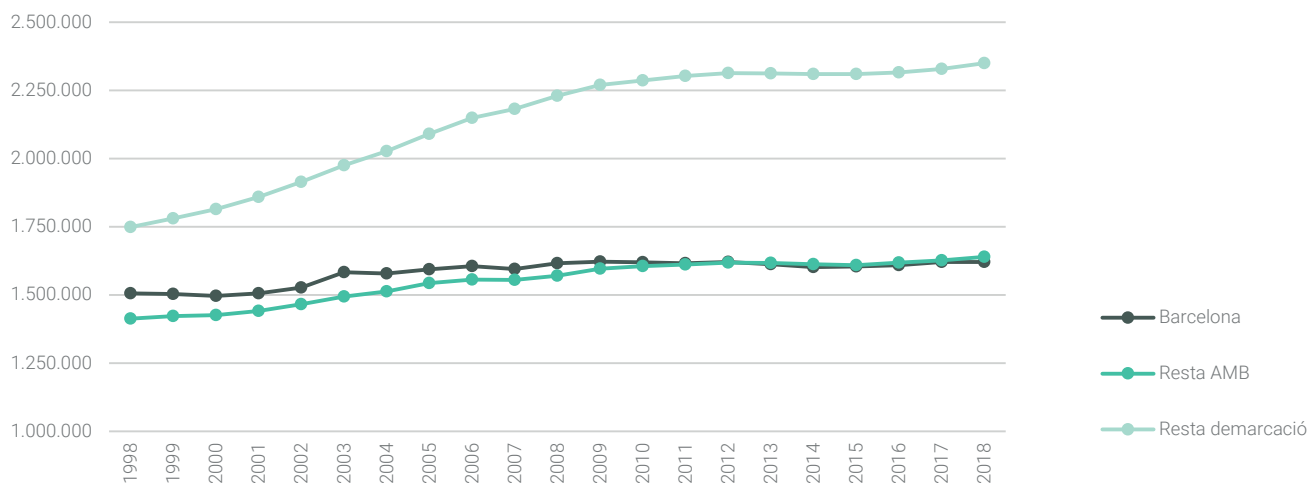
El capítol s'estructura en cinc apartats. En el primer, s'estudia l'evolució de la població, posant l'èmfasi en la recuperació de les migracions internacionals. En el segon, s'aprofundeix en la població estrangera nascuda en els països de la OCDE, tant pel que fa al seu pes, com pel que fa a la seva distribució en el territori metropolità. En el tercer apartat, es tracta l'evolució en les formes de convivència, tot traslladant la reflexió cap a la seva incidència en la reducció de la dimensió

mitjana de la llar i en les necessitats d'habitatge. En el quart apartat, es presenta una part dels resultats obtinguts en un dels laboratoris del 2018. En concret, el laboratori "Cobertura de les necessitats d'habitatge de la població. Del PTSH al PDU", en el que l'equip de l'O-HB ha treballat de manera coordinada amb l'equip del Centre d'Estudis Demogràfics, i els equips redactors del Pla Director Urbanístic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya. Els resultats que es presenten en aquest informe permeten descompondre el creixement de les llars, tot diferenciant, d'un costat, l'entrada de llars joves que demanden habitatge i, de l'altre, la mortalitat de llars en les edats avançades que, en canvi, donen com a resultat una oferta potencial d'habitatge. Finalment, en el cinquè apartat, s'analitza l'evolució de la mobilitat residencial i de les taxes d'autocontenció residencial municipal a la metròpoli de Barcelona.

1.1. El lleuger increment de la població degut a la recuperació de les migracions internacionals

Les dades del padró de l'any 2018 indiquen que la població ha crescut de manera moderada en el darrer any a la metròpoli de Barcelona (vegeu figura 1.1). Així, en data 1 de gener de 2018 a l'àrea metropolitana de Barcelona hi ha enregistrats 3.260.268 residents

Figura 1.1. Evolució de la població. Per àmbits territorials. 1998-2018.



(el que representa un increment del 0,4% respecte a l'any anterior) i a la demarcació hi viuen 5.609.350 d'habitants (un 0,6% més). D'aquesta manera, s'encadenen dos anys de lleuger increment que trenquen la tendència a l'estancament de la població que havia caracteritzat els darrers anys.

Si s'entra en el desglossament territorial, la ciutat de Barcelona és l'únic àmbit que no ha crescut en el darrer any, tot i que si ho havia fet en l'anterior. L'any 2018 hi ha empadronades 1.620.343 persones. A la resta de l'àrea metropolitana hi ha 1.639.925 residents (un 0,8% més que l'any anterior) i a la resta de la demarcació 2.349.082 (un 0,9% més que un any abans).

Per aprofundir en les causes que expliquen l'evolució de la població s'han analitzat els components del creixement demogràfic, que es divideixen en creixement natural i saldo migratori (vegeu figura 1.2). Així, en primer lloc, cal destacar que **el creixement natural, és a dir, la diferència entre els naixements i les defuncions, continua la seva tendència a disminuir a l'àrea metropolitana de Barcelona i, fins i tot, l'any 2017 ha presentat un valor negatiu amb una pèrdua de 317 persones.**

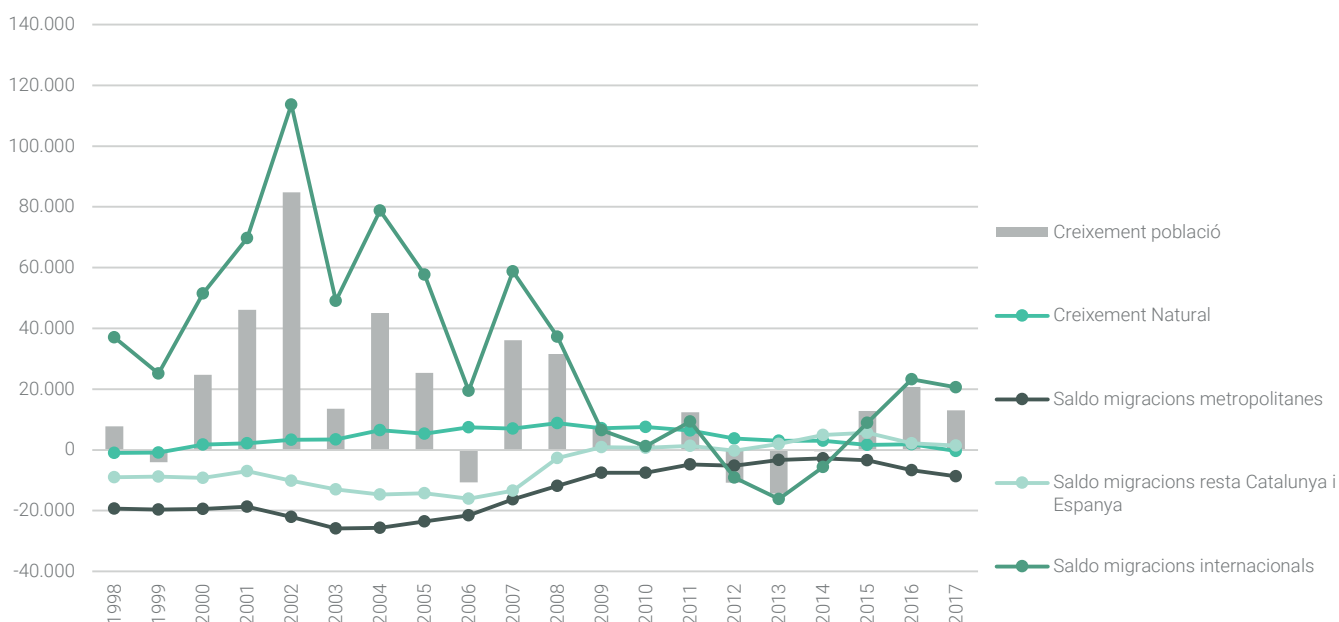
Pel que fa al saldo migratori, l'any 2017 presenta un resultat agregat de 13.304 nous residents a l'àrea metropolitana de Barcelona i s'ha desglossat, al seu

torn, en tres tipus:

- El primer, **el saldo per migracions metropolitanes**, és el resultat de la població que es mou entre l'àrea metropolitana i la resta de la demarcació. Aquest tipus de desplaçaments estan motivats principalment per qüestions relacionades amb l'habitatge.
- El segon **saldo migratori considerat és el que es produeix entre l'àrea metropolitana i les altres tres demarcacions de Catalunya** (Lleida, Tarragona i Girona) i també amb la resta d'Espanya. Es tracta de desplaçaments que, en general, no estan relacionats de manera directa amb l'habitatge i si, en canvi, amb migracions econòmiques o amb moviments de retorn, per destacar algunes de les causes més freqüents.
- Finalment, **el tercer saldo migratori és el que es produeix entre l'àrea metropolitana de Barcelona i la resta de països del món**. En aquest cas els principals motius són econòmics, i també s'hi poden trobar altres causes com reagrupaments familiars o la sortida forçada dels països d'origen, entre altres raons.

Començant per les migracions metropolitanes, es pot apreciar que durant el període estudiat (1998-2018) sempre s'han situat en valors negatius, és a dir, hi ha més moviments de població des dels municipis de l'àrea metropolitana cap als de la resta de la

Figura 1.2. Components del creixement demogràfic. Àrea metropolitana de Barcelona. 1998-2018



Font: Elaboració pròpia a partir d'Idescat, Padró continu de població, Estadística de Variaciones Residenciales, Moviment Natural

demarcació que no pas en el sentit contrari. Dins d'aquesta característica general es poden diferenciar tres períodes. En el primer, entre els anys 1998 i 2006 és quan l'àrea metropolitana de Barcelona perd més població per aquest tipus de migracions. En concret, es van perdre cada any com a mínim 19.000 residents, amb un màxim que es va situar per sobre dels 25.000 els anys 2004 i 2005. En el segon període, que comença l'any 2006, es va iniciar un canvi de tendència cap a la moderació del saldo per migracions metropolitanes, que fins i tot es van situar properes a zero (l'any 2014 el saldo negatiu va ser de 2.743 individus). Finalment, des de l'any 2016 sembla haver-se encetat un nou període en el qual el saldo negatiu torna a ampliar-se, principalment degut a les pèrdues de la ciutat de Barcelona¹. Així, durant l'any 2016 l'àrea metropolitana ha perdut 6.690 habitants degut a aquests moviments de població, i durant el 2017 ja n'han estat 8.675. Certament, aquests saldos per migracions metropolitanes es troben allunyats dels seus valors màxims, però trenquen una tendència llarga que, d'haver continuat, apuntava cap a un procés de recentralització de la població (López-Gay, 2011; Nel-lo & Donat, 2014) i que, en canvi, sembla tornar cap a una dinàmica de desconcentració més acusada.

Es tracta d'una qüestió d'enorme rellevància en el procés de metropolitanització en general, i en les pautes residencials en particular, que caldrà anar seguint en propers treballs. Poder aproximar-se a quin és el perfil de la població que protagonitza aquestes migracions metropolitanes i quins són els principals motius que desencadenen aquests desplaçaments s'albiren com algunes de les principals preguntes a respondre.

Pel que fa al saldo migratori de l'àrea metropolitana de Barcelona amb la resta de Catalunya i d'Espanya cal destacar que en els darrers anys s'ha consolidat el signe positiu, és a dir, **arriba més població d'aquests àmbits territorials amb destinació a l'àrea metropolitana de Barcelona que no pas la que marxa**. Certament, els guanys per aquest tipus de migracions són molt reduïts (per exemple, 2.169 residents l'any 2016 i 1.398 l'any 2017), però apunten cap a un escenari ben diferent del que s'havia produït

en el període 1998-2008, durant el qual aquest saldo presentava valors negatius ben notables (amb unes pèrdues mínimes de 7.034 residents l'any 2001 i màximes de 16.030 l'any 2006). Com succeeix amb les migracions metropolitanes, a més de quantificar els fluxos, aprofundir en el perfil i els motius d'aquestes migracions és una qüestió sobre la qual caldrà avançar. A tall de primeres hipòtesis, es pot apuntar que ja no hi ha tants moviments de retorn al lloc de naixement, principalment protagonitzats per gent en edats avançades i, en canvi, arriba més població en edats joves-adultes a l'àrea metropolitana de Barcelona per motius laborals.

Finalment, el darrer saldo migratori analitzat ha estat el que es produeix amb l'estranger. La incidència d'aquest component, com es veurà tot seguit, ha estat ben determinant a l'hora d'explicar el canvi de tendència en l'evolució de la població. En efecte, fent balanç dels components del creixement demogràfic analitzats fins ara s'ha pogut constatar que el creixement natural dona com a resultat uns valors molt propers a zero, mentre que els saldos per migracions metropolitanes i per migracions amb la resta de Catalunya i d'Espanya, presenten saldos negatius. En canvi, la població creix i això és degut, principalment, al saldo per migracions internacionals, que en els darrers tres anys ha recuperat el signe positiu. Així, des de l'any 2015 arriba més població de la que marxa a l'estranger, de tal manera que aquell any el saldo ja va ser de 8.892 residents, en el 2016 ha estat de 23.293 habitants i en el 2017 de 20.581 nouvinguts. S'encadenen, doncs, tres anys de saldos per migracions internacionals positius, lluny dels que s'havien produït durant la primera dècada del segle XXI, però que trenquen la dinàmica que havia caracteritzat el període de crisi econòmica, on els saldos per migracions internacionals tendien a zero o, fins i tot, es situaven en negatiu.

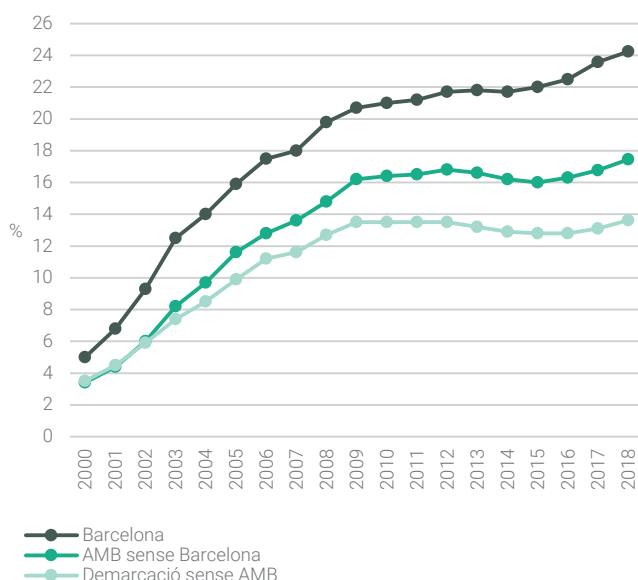
1.2. L'increment del pes de la població de la OCDE i la seva localització selectiva.

Durant les darreres dècades el pes de la població estrangera s'ha anat incrementant a la metròpoli de Barcelona (vegeu figura 1.3). Aquest creixement va ser molt important en la dècada que va transcórrer durant el canvi de segle però es va estancar a partir de l'any 2010, principalment com a conseqüència de l'inici d'un període de recessió econòmica. Des de l'any 2016,

1. Per exemple, l'any 2016 el saldo per migracions metropolitanes de la ciutat de Barcelona dona com a resultat una pèrdua de 7.065 habitants i l'any 2017 de 8.817 residents. Per aprofundir territorialment i temporalment en les migracions metropolitanes podeu consultar els treballs de Ruiz, Velasco & Serrano (2017) i de Serra (2003).

però, la població estrangera torna a augmentar. Així, l'any 2018 hi ha gairebé un milió (999.336) de persones nascudes a l'estranger a la demarcació de Barcelona, el que representa un 17,8% sobre el total de població. Per àmbits territorials, a la ciutat de Barcelona els 392.743 estrangers tenen un pes molt remarcable (el 24,2% de la població), mentre que els 286.357 de la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i els 320.236 a la resta de la demarcació tenen un pes ben significatiu, però inferior sobre el conjunt de població d'aquests àmbits (el 17,4% i el 13,6%).

Figura 1.3. Percentatge de població nascuda a l'estranger. Per àmbits territorials. 2000-2018



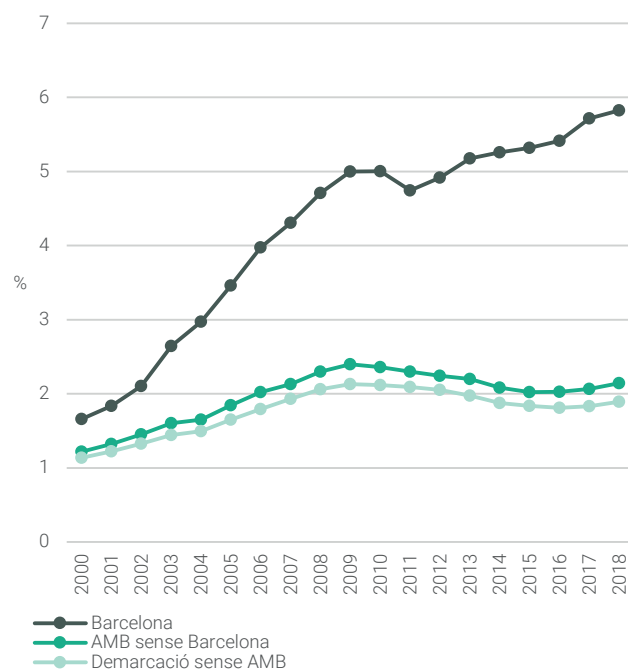
Font: Idescat, padró continu de població

Massa sovint, especialment durant la dècada del canvi de segle quan les migracions internacionals van ser més intenses, el perfil de la població nouvinguda s'ha relacionat amb un nivell de qualificació i d'ingressos baixos. En canvi, la població de països de la OCDE, que en general presenta valors per sobre de la mitjana en aquests indicadors, cada vegada té un major protagonisme entre la població resident a la metròpoli, especialment en alguns districtes de la ciutat de Barcelona i en alguns municipis metropolitans.

En efecte, entre els anys 2000 i 2018 a la ciutat de Barcelona s'ha passat de 24.831 persones nascudes

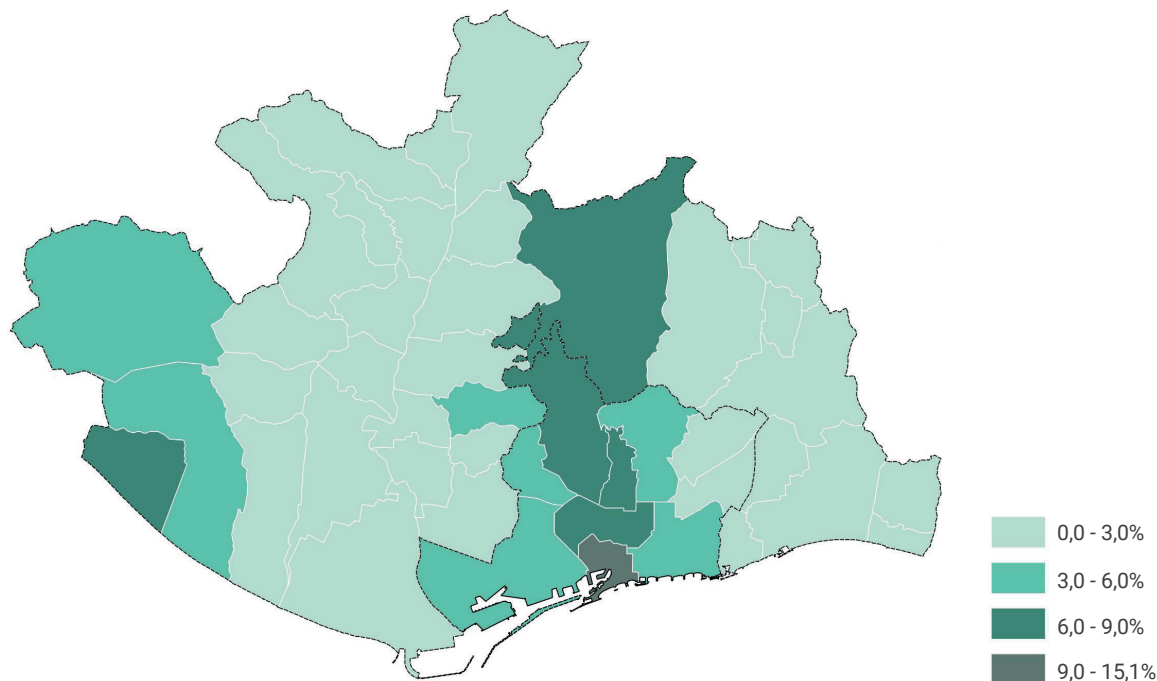
a l'estranger en països de la OCDE a 94.360, de tal manera que el seu pes sobre el conjunt d'habitants s'ha incrementat de l'1,7% al 5,8% (vegeu figura 1.4). Cal destacar que, fins i tot en el període 2010-2015, quan la població estrangera en el seu conjunt es va estabilitzar, la població de països de la OCDE continuava creixent. En la resta de l'àrea metropolitana i de la demarcació de Barcelona l'increment de població de la OCDE també ha estat significatiu des de l'any 2000, però el seu pes sempre ha estat inferior que a la ciutat de Barcelona. Per exemple, l'any 2009, mentre a Barcelona el seu pes ja era del 4,7%, a la resta de l'àrea metropolitana es situava en el 2,3% i a la resta de la demarcació en el 2,1%. Així mateix, en aquests àmbits, des de l'any 2010 la població de països de la OCDE ha experimentat un descens significatiu, fins i tot més pronunciat que el descens de la població estrangera en general. En els darrers anys, però, s'ha recuperat lleugerament, de tal manera que l'any 2018 hi ha 35.169 residents de països de la OCDE als 35 municipis de l'àrea metropolitana que envolten a Barcelona (un 2,1% de la població total) i 44.414 a la resta de la demarcació (l'1,9% sobre el total de població).

Figura 1.4. Percentatge de població estrangera nascuda en països de la OCDE sobre el total de població. Per àmbits territorials. 2000-2018



Font: Idescat, padró continu de població

Figura 1.5. Percentatge de població estrangera nascuda en països de la OCDE sobre el total de població. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2018



Font: Idescat, Padró continu de població.

En analitzar el lloc de residència de la població de països de la OCDE resulta convenient aprofundir en el detall territorial (vegeu figura 1.5). Així, a dins de la ciutat de Barcelona cal destacar el districte de Ciutat Vella, on un 15,1% dels residents són nascuts a la OCDE. A continuació segueixen els districtes de Gràcia (8,3%) i l'Eixample (8%). En quart lloc del rànquing es situa el municipi de Castelldefels (7,8%), seguit del districte de Sarrià-Sant Gervasi (7%) i del municipi de Sant Cugat del Vallès (6,1%), per destacar els àmbits amb major presència. En l'altre extrem hi ha fins a trenta municipis de l'àrea metropolitana i dos districtes de Barcelona (Nou Barris i Sant Andreu) on el percentatge de població de la OCDE és inferior al 3%.

1.3. Els canvis en les formes de convivència i la reducció de la dimensió mitjana de la llar

Disposar d'informació continuada sobre l'evolució de les llars és un dels principals reptes dels sistemes estadístics. Actualment, la principal font pels àmbits territorials de referència de l'observatori metropolità de l'habitatge de Barcelona són els censos de població que, com és sabut, s'actualitzen cada deu anys. Si s'atén a aquesta informació es pot apreciar com entre

els anys 1991 i 2011 s'ha passat de 995.670 llars a 1.291.831 llars a l'àrea metropolitana de Barcelona, és a dir, un increment de 296.161 llars, el 29,7%. Aquest important increment és molt més elevat que l'increment de la població, que durant aquest mateix període va créixer el 5,6%. La conclusió que se'n pot extreure és ben clara: **l'evolució del nombre de llars no només està condicionada per l'evolució de la població, sinó també per com canvien les formes de convivència i les tipologies de llar predominants.**

En aquest sentit, en les darreres dècades s'observen les següents dinàmiques, que de manera combinada han donat com a resultat una reducció de la dimensió mitjana de la llar (vegeu taula 1.1):

- En primer lloc, s'aprecia una **reducció molt notable de les parelles amb fills**, tant en el nombre absolut (han passat de 510.464 a 428.888 entre els anys 1991 i 2011) com en el seu pes sobre el conjunt (del 51,3% al 33,2%). Aquest descens es deu, entre altres factors, que hi ha més parelles que no tenen fills i que hi ha més llars en edats avançades en les quals els fills ja no hi viuen.
- En segon lloc, la situació de les **parelles sense fills** es pot veure, en bona part, com l'altra cara de la mateixa

moneda, de tal manera que entre els anys 1991 i 2011 han passat de 199.865 a 316.499 i el seu pes s'ha incrementat del 20,1% al 24,5% sobre el total de llars.

- Altra tipologia de llars que en les darreres dècades ha experimentat un augment significatiu han estat **les monoparentals**, especialment les encapçalades per dones. En conjunt, entre els anys 1991 i 2011 s'ha passat de 90.251 a 143.393 llars monoparentals i el seu pes ha crescut del 9,1% a l'11,1%.
- Ara bé, la tipologia que més ha crescut durant les darreres dècades ha estat la de les **llars unipersonals** que han passat de 144.635 a 319.082, incrementant el seu pes del 14,5% al 24,7%. En interpretar aquesta evolució el principal factor a tenir en compte és l'envelliment i l'increment del nombre de llars unipersonals entre la població de 65 anys i més (Trilla et al., 2018).
- Finalment, les tipologies de **llars múltiples i sense nucli** també han crescut en el període considerat, tot i que el seu pes sobre el conjunt de llars és molt més reduït. Així, les llars múltiples han passat de 19.107 a 28.420 entre els anys 1991 i 2011 i el seu pes s'ha incrementat de l'1,9% al 2,2%. Per altra banda, les llars sense nucli han passat de 31.348 a 55.549, i el seu

pes ha crescut del 3,1% al 4,3% sobre el total de llars.

Com s'ha avançat, com a resultat de la combinació d'aquests canvis en les formes de convivència **la dimensió mitjana de la llar s'ha anat reduint, de tal manera que si l'any 1991 era de 3,1 persones, l'any 2001 ja s'havia reduït a 2,8, i l'any 2011 s'ha situat en 2,5 persones per llar**. Amb aquestes dades, com el lector segurament ja haurà deduït, resta oberta la qüestió de quina ha estat l'evolució des de l'any 2011. Aquesta pregunta, ja va ser tractada en l'informe de l'any 2017 i la conclusió va ser que la tendència a la reducció del nombre mitjà de persones per llar s'hauria alentit, sobretot durant els anys de recessió econòmica. Per arribar a aquesta conclusió es prenen en consideració l'evolució d'alguns indicadors, com per exemple el nombre de multillars a la ciutat de Barcelona, recollits a partir de l'Enquesta Sociodemogràfica de l'any 2017 o la reducció de les separacions i divorcis a la demarcació que recull l'Idescat. Així mateix, els indicadors elaborats per l'*Instituto Nacional de Estadística* per al projecte *Urban Audit* de la Comissió Europea, recullen una estabilització en la dimensió mitjana de les llars per a l'àrea urbana funcional de Barcelona.

Taula 1.1. Llars segons tipus i dimensió mitjana. Àrea metropolitana de Barcelona. 1991, 2001, 2011.

	1991		2001		2011		Variació 1991-2011	
		%		%		%		%
Llars múltiples	19.107	1,9	19.504	1,8	28.420	2,2	9.313	48,7
Llars monoparentals	90.251	9,1	112.399	10,3	143.393	11,1	53.142	58,9
Mare amb fills	75.949	7,6	92.684	8,5	114.973	8,9	39.024	51,4
Pare amb fills	14.302	1,4	19.715	1,8	28.420	2,2	14.118	98,7
Parelles amb fills	510.464	51,3	433.869	39,6	428.888	33,2	-81.576	-16,0
Parelles soles amb fills	460.435	46,2	395.579	36,1	397.884	30,8	-62.551	-13,6
Parelles amb fills amb d'altres	50.029	5,0	38.290	3,5	31.004	2,4	-19.025	-38,0
Parelles sense fills	199.865	20,1	243.849	22,3	316.499	24,5	116.634	58,4
Parelles soles sense fills	181.219	18,2	217.924	19,9	291.954	22,6	110.735	61,1
Parelles sense fills amb d'altres	18.646	1,9	25.925	2,4	24.545	1,9	5.899	31,6
Sense nucli	31.348	3,1	49.286	4,5	55.549	4,3	24.201	77,2
Unipersonals	144.635	14,5	236.760	21,6	319.082	24,7	174.447	120,6
Total	995.670	100,0	1.095.667	100,0	1.291.831	100,0	296.161	29,7
Dimensió mitjana de la llar	3,1		2,8		2,5			

Font: INE, Cens de població 1991, 2001, 2011

1.4. La moderació en el ritme de creixement de les llars: menys llars joves i més llars que desapareixen per efecte de la mortalitat

L'alentiment en el ritme de disminució de la dimensió mitjana de la llar, que s'acaba de veure, també ha estat la referència dels escenaris de població i llars desenvolupats en el laboratori "Cobertura de les necessitats d'habitatge dels municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona. Del PTSH al PDU" (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018a). Aquests escenaris, elaborats per l'equip del Centre d'Estudis Demogràfics de manera coordinada amb l'O-HB, i els equips redactors del Pla Director Urbanístic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, han permès allargar la sèrie de dades de llars més enllà de l'any 2011 i aprofundir en la dinàmica de creació i de destrucció de llars per períodes quinquennals a l'àrea metropolitana de Barcelona. Dels resultats obtinguts es poden destacar els **principals processos que han tingut lloc durant el període 2011-2016, que es pot esperar que tinguin continuïtat durant els pròxims anys**, com s'analitza tot seguit.

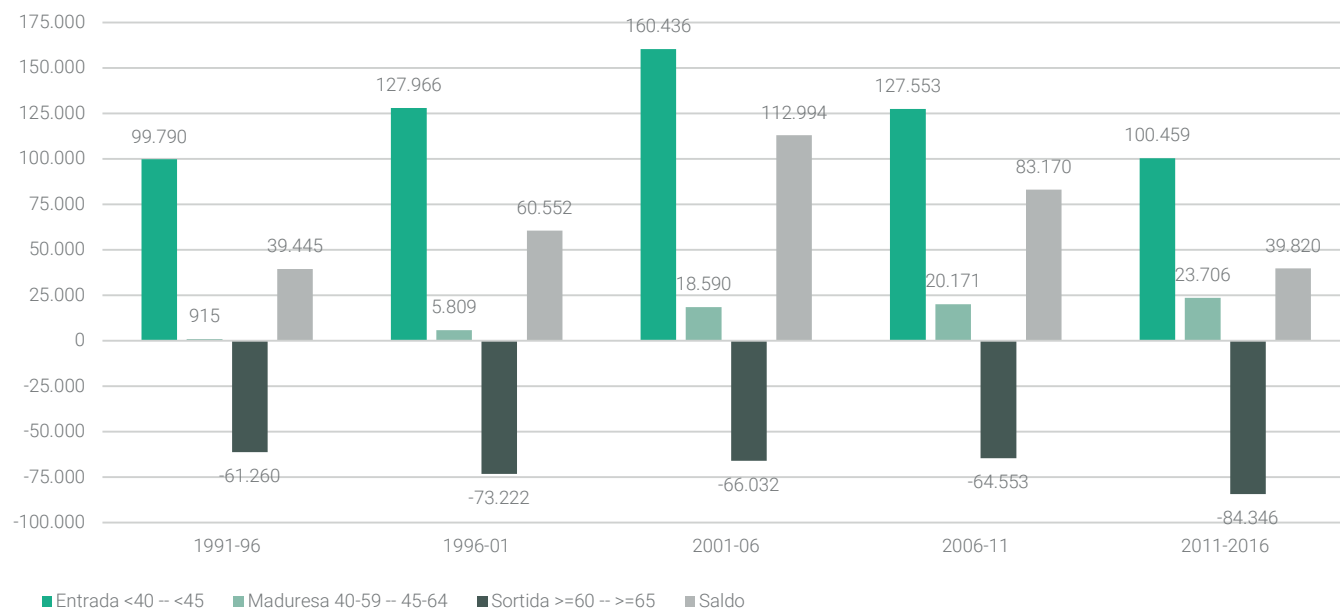
La primera qüestió que cal destacar és la **moderació en el ritme de creixement de les llars** (vegeu figura 1.6). En efecte, durant el període 2011-2016 s'ha passat d'1.291.831 llars a 1.331.651, el que suposa

un increment de 39.820 unitats. Aquesta evolució contrasta amb el major creixement produït en els quinze anys anteriors. En concret, durant el període 1996-2001 el saldo de llars va ser de 60.552 unitats, per la seva banda, en el període 2001-2006, en la fase més alcista del darrer boom immobiliari, les llars es van incrementar en 112.994 unitats i, finalment, durant el període 2006-2011 el saldo va ser de 83.170 llars.

Aquest alentiment en el creixement de les llars a l'àrea metropolitana és, principalment, el resultat de la combinació de dues dinàmiques. D'un costat, **el descens de les llars que es creen en les edats joves i, de l'altre, l'augment de les llars que desapareixen per efecte de la mortalitat**.

En efecte, pel que fa a la primera qüestió, **durant el període 2011-2016 s'han creat 100.459 llars encapçalades per població que té 45 anys i menys, la xifra més baixa de tota la sèrie analitzada, només equiparable a la del període 1991-1996**. L'evolució del període 2011-2016 contrasta amb l'assenyalat increment de llars que s'havia produït en els darrers quinze anys, coincidint amb l'arribada de la generació del *baby boom* a les edats d'emancipació, d'una banda, i amb l'increment de la immigració des de l'estranger, d'una altra (Trilla et al., 2018). En canvi, durant el període 2001-2016, les generacions de joves que estan arribant a les edats d'emancipació són molt més reduïdes (Trilla et al., 2018) i els saldos per migracions

Figura 1. 6. Creació i destrucció de llars segons edat de la persona de referència. AMB. 1991-2016



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, Cens de població, 1991, 2001, 2011; O-HB, Laboratori cobertura necessitats residencials 2018

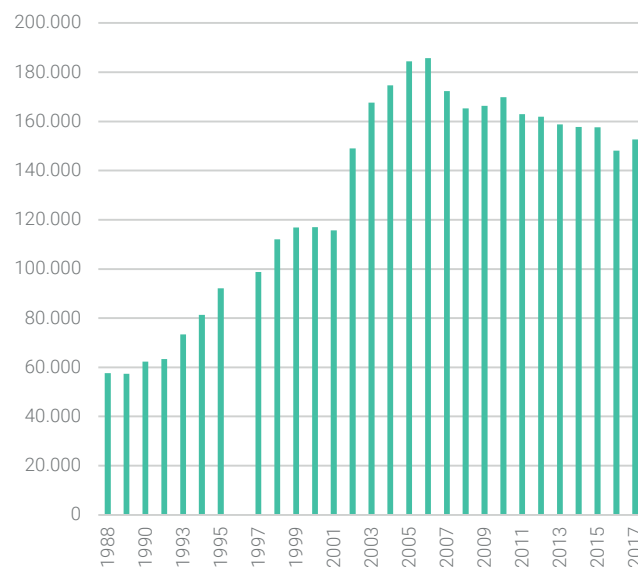
amb l'estranger han disminuït de manera molt notable, com s'ha vist més amunt.

L'altra dinàmica que explica l'alentiment en el creixement de les llars totals és l'augment de les llars que desapareixen per efecte de la mortalitat entre la gent gran. És aquesta una temàtica a la qual se li ha prestat menys atenció i, en canvi, revetlla unes dinàmiques sense parangó en el període estudiat i, segurament, en la història recent de la metròpoli de Barcelona. En efecte, **durant els anys 2011-2016 han desaparegut 84.346 llars per efecte de la mortalitat entre la població de 65 anys i més, una xifra que supera de manera significativa els valors dels quinquennis precedents.** Aquesta desaparició de llars es pot interpretar com l'entrada d'habitatge potencial al mercat i mostra **com d'important és el mercat de segona mà, així com la rehabilitació d'aquest parc, en una metròpoli madura, amb un nivell elevat de consolidació urbanística i amb unes limitacions físiques i ambientals evidents.** Només per tenir algunes dades de referència, durant el període 2011-2016 es van finalitzar 13.517 habitatges a l'àrea metropolitana de Barcelona, és a dir, menys d'una sisena part dels que van entrar al mercat per efecte de la mortalitat. O si es vol mirar en clau de futur, el potencial d'habitatge que se'n deriva del planejament vigent a l'àrea metropolitana de Barcelona es situa al voltant de les 100.000 unitats (Ruiz, Gich, Aparicio, Serrano, & Velasco, 2017). És a dir, **de seguir el ritme del període 2011-2016, en poc més de sis anys, podrien arribar al mercat, només per efecte de la mortalitat, el mateix nombre d'habitatges que es podrien construir en les pròximes dècades.**

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

Segons les darreres dades disponibles s'ha produït un repunt de les migracions internes a la demarcació de Barcelona (vegeu figura 1.7). En concret, **durant el 2017 s'han comptabilitzat 152.701 canvis de residència entre municipis de la demarcació, un 3,1% més que l'any anterior.** Aquest increment suposa un trencament amb la tendència dels darrers deu anys, que s'havia caracteritzat per un descens, moderat en alguns anys, però continuat. Caldrà anar seguint aquest indicador per comprovar si es tracta d'un canvi puntual o si,

Figura 1. 7. Migracions internes a la demarcació de Barcelona. 1988-2017



Font: Idescat, Estadística de Variaciones Residenciales

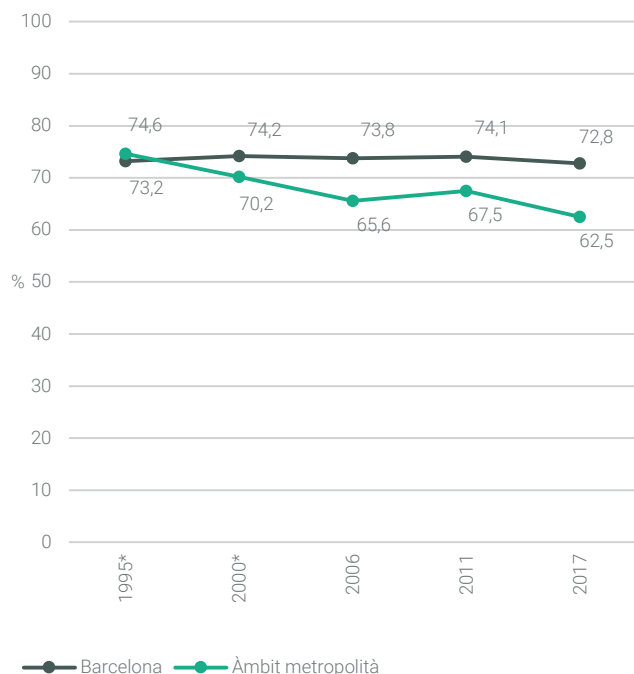
efectivament, es consolida la nova tendència.

Certament, les migracions entre municipis són només una part del que es pot considerar mobilitat residencial. L'altra part està formada pels canvis de domicili que es produeixen a dins dels municipis. El concepte d'autocontenció residencial del municipi s'utilitza per quantificar quin percentatge de població que ha canviat d'habitatge s'ha quedat en el municipi. Així, a partir de les dades de la sèrie històrica de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, i la seva continuació amb l'Enquesta de cohesió urbana, es pot apreciar com **la taxa d'autocontenció residencial dels municipis de la metròpoli de Barcelona² es situa l'any 2017 en el 62,5%** (vegeu figura 1.8). Així mateix, s'observa com des de l'any 1995, quan la taxa d'autocontenció era del 74,6%, **s'ha produït un descens de la capacitat dels municipis de contenir els seus residents.** Aquest descens ha estat especialment pronunciat entre els anys 1995 i 2006, mentre que des d'aleshores s'ha moderat, amb una recaiguda durant l'any 2017³. Per altra banda, amb la mateixa font es pot

2. En aquest cas les dades estan calculades prenent com a referència un dels àmbits de planificació territorial de Catalunya: l'Àmbit metropolità. Aquest àmbit està compost per 7 comarques (Alt Penedès, Barcelonès, Baix Llobregat, Garraf, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental) i des de l'any 2017 engloba només 5 comarques (s'han exclòs l'Alt Penedès i el Garraf).

3. El canvi en l'àmbit territorial de referència (de 7 comarques a 5 comarques) segurament explica una part del descens produït durant l'any 2017.

Figura 1.8. Taxa d'autocontenció residencial municipal. Població de 16 anys i més. 1995-2017



* Població de 18 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, 2006 i 2011, Enquesta de cohesió urbana, 2017

observar com **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.** Una altra característica particular de la ciutat de Barcelona és l'estabilitat de la taxa d'autocontenció al llarg del temps. De fet, entre el valor de l'any 2017 (72,8%), que ha estat el mínim de la sèrie, i el màxim de l'any 2000 (74,2%) tan sols hi ha una diferència d'1,4 punts⁴.

En definitiva, la majoria de la població de la metròpoli de Barcelona que canvia d'habitatge ho fa dins del mateix municipi, tot i que la tendència en les darreres dècades ha estat que cada cop marxi més població. Dins del context metropolità, la ciutat de Barcelona presenta unes taxes d'autocontenció molt més elevades que la mitjana, és a dir, hi ha molta més població que es queda a viure al municipi.

4. Els resultats obtinguts mitjançant altres fonts mostren una variació entre els valors màxims i mínims de la sèrie històrica més elevats vegeu Trilla et. al (2018). Tanmateix, es pot considerar que s'ha anat produint de manera progressiva en un context de força estabilitat.

2. El parc d'habitatge

El coneixement de les característiques del parc d'habitatge, la seva evolució i el detall territorial són aspectes essencials per a realitzar una diagnosi de l'estat de l'habitatge, i per poder desplegar i avaluar instruments i actuacions des de les institucions. Aquest és, precisament, l'objecte del present capítol. Per materialitzar aquest objectiu, en el primer informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, corresponent a l'any 2017, es va realitzar una anàlisi principalment a partir de l'explotació dels censos d'edificis i de població i habitatges. Malauradament, aquestes fonts, que tenen com a principals avantatges la seva sèrie històrica, la quantitat d'informació disponible i el detall territorial al qual es pot arribar, presenten en la seva darrera edició, la de l'any 2011, alguns dèficits en la qualitat de les dades recollides. Així mateix, la seva periodicitat decennal deixa períodes molt llargs sense referències.

Per suplir algunes d'aquestes mancances, durant el 2018 l'equip de l'O-HB ha treballat amb altres fonts i ha desenvolupat dos laboratoris específics: "Estructura i concentració de la propietat a Barcelona" i "D'habitatge buit a habitatge social". En els paràgrafs que segueixen es despleguen els principals resultats d'aquests treballs.

El capítol s'estructura en quatre apartats. En el primer, es presenta una estimació del parc d'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona realitzada a partir del cadastre, així com un recull dels principals estudis que han quantificat els habitatges amb indicis de desocupació. Els resultats, en ambdós casos, mostren una sobreestimació del cens, el que porta a considerar que, en endavant, no seria recomanable utilitzar aquesta font amb aquests objectius. En el segon apartat, s'analitza l'estructura i la concentració de la propietat a la ciutat de Barcelona, i es pot copsar que es troba molt atomitzada amb un predomini de particulars. En el tercer apartat, s'actualitzen les dades de règim de tinença, tot contrastant diverses enquestes posteriors a la darrera operació censal, amb el resultat que la propietat continua essent el règim majoritari però que les llars que viuen de lloguer s'han incrementat. Finalment, en el darrer apartat, es presenten les dades actualitzades de les certificacions energètiques, facilitades per l'Institut Català de l'Energia, que mostren l'intens increment en el nombre

de certificacions, però poques millores substancials en l'eficiència del parc en el seu conjunt.

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

Disposar d'una quantificació del parc d'habitatge existent el més actualitzada possible és un dels principals reptes en la planificació i gestió de les polítiques d'habitatge. Malauradament, el cens de població i habitatges, la font de referència, s'elabora amb periodicitat decennal. Així mateix, alguns dels treballs que han contrastat els resultats indiquen que en l'operació censal de l'any 2011 es podria haver sobreestimat el parc. En conseqüència, les actualitzacions del parc que parteixen del cens del 2011 arrossegarien aquesta sobreestimació¹.

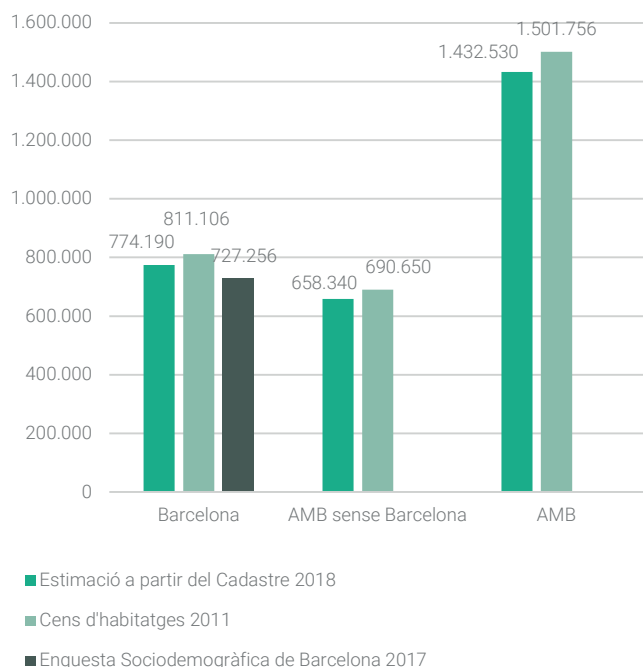
Per suplir aquestes mancances l'equip de l'O-HB està treballant en una estimació del nombre d'habitatges a partir del cadastre (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018c). Certament, es tracta d'una font que requereix diferents depuracions per aproximar-se a l'objecte d'estudi i, així i tot, s'ha de considerar dins del marc de les seves limitacions. Tot partint d'aquestes consideracions metodològiques, a continuació es presenten els resultats obtinguts per l'any 2018.

L'estimació del parc realitzada a partir del cadastre dona per l'any 2018 un parc de 774.190 habitatges per la ciutat de Barcelona i 658.340 per la resta de l'àrea metropolitana (vegeu figura 2.1). Aquestes dades són significativament inferiors a les del cens de l'any 2011, que donava la xifra de 811.106 habitatges a la ciutat de Barcelona (un 4,8% més) i 690.650 a la resta de l'àrea metropolitana (un 4,9% més).

Per la ciutat de Barcelona, la dada obtinguda amb l'estimació a partir de l'explotació del cadastre es situa en un punt intermedi entre la del cens i la de l'Enquesta Sociodemogràfica realitzada durant el 2017, que va

1. Per exemple, les realitzades pel Ministerio de Fomento (2013).

Figura 2.1. 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.

estimar un parc de 727.256 habitatges. Sigui com sigui, ambdues fonts no censals donen com a resultat un parc estimat significativament inferior del que va comptabilitzar en el cens, i això tenint en compte que, tot i que a un ritme inferior al d'anys precedents, entre el 2011 i l'actualitat s'han continuat construint edificis d'habitatges.

En definitiva, doncs, **les diferents estimacions del parc d'habitatge realitzades en els darrers anys indiquen que les xifres obtingudes a partir del cens del 2011 són superiors a la realitat**. I, en concret, a l'àrea metropolitana de Barcelona, mentre el cens comptabilitza 1.501.756 habitatges les estimacions realitzades per l'equip de l'O-HB en sumen només 1.432.530 per l'any 2018.

Des del punt de vista de la planificació i la gestió de les polítiques públiques les implicacions d'aquesta correcció són molt destacables en aspectes tan rellevants com, per exemple, la quantificació del parc d'habitatge buit, que els estudis realitzats en els darrers anys han rebaixat de manera molt significativa respecte a les dades del cens de 2011. En efecte, **una de les conclusions, errònies, que es pot extreure prenent en**

consideració la sobreestimació del parc d'habitatge del cens del 2011 és l'elevat percentatge d'habitatges buits que hi havia a la metròpoli de Barcelona². Això no treu, com es veurà tot seguit, que, efectivament, sí que hi ha habitatges buits, però aquests es troben en unes quantitats inferiors de les que es podria pensar només amb les dades censals.

Per tal de posar llum sobre aquesta qüestió, diferents administracions han encarregat treballs per detectar indicis d'habitatges buits. L'equip de l'O-HB, amb la col·laboració de les institucions que hi formen part, ha recopilat durant el 2018 els principals estudis (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018b). Segurament, el treball més complet és el que s'ha realitzat en la ciutat de Barcelona. Així, els 10.052 habitatges amb indicis de desocupació detectats en tots els barris suposen només l'1,22% del parc d'habitatge, mentre que el cens del 2011 n'estimava un 10,9%. Aquesta reducció en el parc d'habitatges buits també es dona en treballs realitzats en municipis de menor dimensió com Molins de Rei, on els habitatges buits detectats en el treball de camp representen un 0,4% del parc d'habitatge, mentre que a partir del cens eren un 9%.

Aquests són només dos exemples de treballs que s'han desenvolupat en els darrers anys però que mostren com de sobreestimats es troben els habitatges buits al cens, la qual cosa hauria de descartar en endavant la utilització d'aquesta font per aquests objectius. Més enllà de la quantificació del parc d'habitatge amb indicis de desocupació, molts dels treballs portats a terme han partit d'un objectiu més operatiu: caracteritzar aquests habitatges i, així, poder desplegar actuacions i instruments per tal de mobilitzar-los. En aquest sentit, és oportú aprofundir en el tipus de propietaris d'aquests habitatges, diferenciant entre el petit propietari i el gran tenidor, ja que el marc d'actuació que les administracions públiques poden establir amb ells pot ser diferent. Per tenir una dada de referència, en el cas dels grans tenidors, segons el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya, al tancament de l'any 2017 hi havia inscrits 7.509 habitatges a l'àrea metropolitana de

2. Tampoc és una qüestió exclusiva del darrer cens que, com és sabut, ha canviat la metodologia per l'estimació del parc d'habitatge respecte als censos precedents. Per exemple, el cens del 2001 donava per la ciutat de Barcelona un 13,6% d'habitatges buits mentre que dos estudis de detall, un del 1997 i l'altre del 2006, van reduir aquest percentatge fins al 4,5% i el 2,8% (Ajuntament de Barcelona. Regidoria d'Habitatge, 2016; Costas, 2007).

Barcelona³.

2.2. Una estructura de la propietat del parc d'habitatge a Barcelona atomitzada amb predomini de particulars

Una de les característiques del parc d'habitatge és l'estructura de la propietat. El cens d'edificis dóna informació sobre si un edifici d'habitatges té la propietat segmentada (divisió horitzontal), o bé si comptabilitza els seus habitatges de manera conjunta (divisió vertical). Tanmateix, amb aquesta informació no es pot distingir quin tipus de propietaris tenen els edificis (administracions públiques, persones físiques, persones jurídiques), ni tampoc la quantitat d'habitatges en propietat que tenen cadascun d'ells.

Per tal de suplir aquest buit d'informació, durant el 2018 l'equip de l'O-HB ha desenvolupat el laboratori "L'estructura i concentració de la propietat a la ciutat de Barcelona" (2018c), amb el qual s'ha explotat una base de dades anonimitzada que combina la informació del cadastre de Barcelona amb la dels contribuents de l'Impost de Béns Immobles. Els principals resultats i conclusions es presenten a continuació.

L'any 2018 a la ciutat de Barcelona hi ha 512.178 contribuents que són titulars dels 774.190 habitatges comptabilitzats, de tal manera que els contribuents de

la ciutat tenen 1,5 habitatges de mitjana (vegeu taula 2.1).

Si es desagrega aquesta informació per tipus de contribuent:

- Una primera idea que se'n pot extreure és que **la gran majoria de propietaris són persones físiques**. En efecte, un 97,1% dels contribuents són persones físiques (497.345 contribuents), les quals són propietàries d'un 84,6% del parc (655.300 habitatges). D'aquests números se'n dedueix que els contribuents que són persones físiques de la ciutat de Barcelona tenen de mitjana 1,3 habitatges.
- **El segon grup, a una gran distància del primer, el conformen les persones jurídiques**, que representen un 2,6% del total de contribuents (13.507) i són titulars del 10,7% dels habitatges (82.838). De mitjana, doncs, les persones jurídiques són propietàries de 6,1 habitatges.
- Un tercer grup, està format per les administracions públiques, que tenen un pes molt reduït com a nombre de contribuents però, en canvi, arriben a ser propietaris de l'1,6% del parc (12.018 habitatges), de tal manera que de mitjana tenen 138,1 habitatges.
- I, la resta de contribuents agrupats (entitats sense ànim de lucre, institucions religioses, comunitats de béns i propietaris i altres), representen un 0,2% del total i són propietaris de l'1% del parc.

El treball realitzat per l'equip de l'O-HB analitza també

3. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Taula 2.1 Tipus de contribuents i nombre d'habitatges. 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

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

la distribució territorial de cadascun d'aquests grups de contribuents als barris de la ciutat. Això permet veure que, **mentre les administracions públiques tenen, en general, major presència en els barris més propers al Besòs i al front litoral, les entitats jurídiques estan més representades en la franja central de la ciutat**, en l'eix que va dels barris de Ciutat Vella fins als del districte de Sarrià-Sant Gervasi, passant per l'Eixample (figura 2.2).

A més a més del recompte total d'habitatges i de la distribució per tipus de propietaris, una segona línia de recerca desenvolupada per l'O-HB en el marc del laboratori *"L'estructura i concentració de la propietat a la ciutat de Barcelona"* ha estat la de determinar el grau de concentració de la propietat i, de manera especial, fer una aproximació a la figura del que es poden anomenar "grans tenidors d'habitatges" i la seva quantificació.

Com és sabut, no existeix una definició unívoca de "gran tenidor". En el treball realitzat per l'equip de l'O-HB s'han considerat sis hipòtesis de treball sobre com es podrien definir els grans propietaris d'habitatge i s'han quantificat⁴. Finalment, s'ha optat per treballar amb un dels sis mètodes, que es pot anomenar "el mètode del darrer decil" i que es detalla tot seguit.

En efecte, per analitzar la concentració de la propietat s'ha dividit el parc d'habitatge en decils, és a dir, en deu grups amb el mateix nombre d'habitatges⁵ (vegeu taula 2.2) i s'han obtingut els següents resultats:

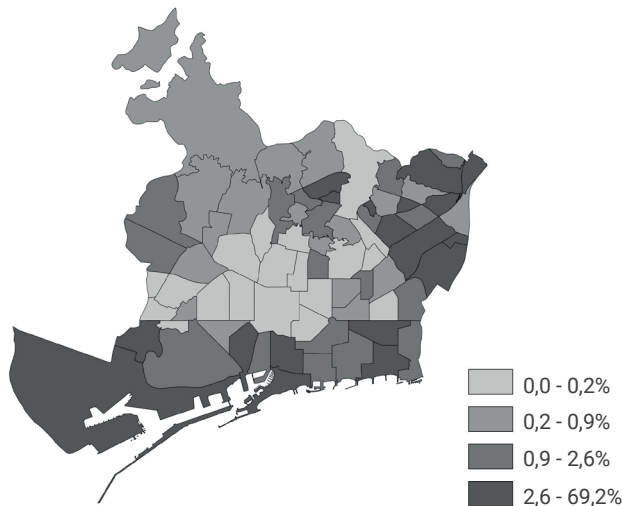
- un 60% dels habitatges (els sis primers decils) és de contribuents que tenen 1 sol habitatge
- un 10% dels habitatges és de contribuents que en tenen 2 de mitjana
- un 10% dels habitatges és de contribuents que en tenen 3,5 de mitjana

4. La primera es deriva d'aplicar, de manera genèrica, el punt 9 de l'article 5 de la Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica de la Generalitat de Catalunya, segons la qual els grans tenidors d'habitatges serien totes aquelles persones jurídiques que són titulars d'una superfície habitable de més de 1.250 metres quadrats; la segona, considerar els contribuents amb més de deu habitatges dins el conjunt de la ciutat; la tercera, els contribuents en el darrer decil en nombre d'habitatges, que s'ha anomenat "mètode del darrer decil"; la quarta, els contribuents en el darrer decil segons la superfície residencial que acumulen; la cinquena, els contribuents que són titulars únics de parcel·les residencials amb més de dos habitatges; i, finalment, la sisena, els contribuents de parcel·les d'habitatge sense divisió horitzontal de més de 500 metres quadrats.

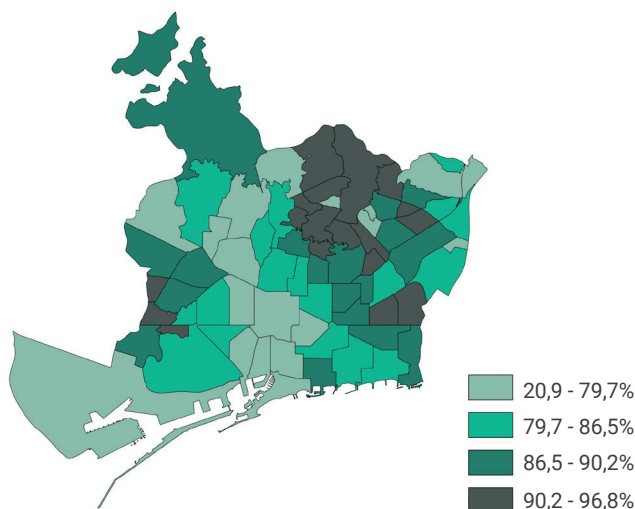
5. Dels 774.190 habitatges, s'han descomptat d'entrada 16.582 dels quals no es té informació precisa sobre el seu contribuent (vegeu taula 2.1).

Figura 2.2. Pes de cada tipus de contribuent sobre el total. Barris de Barcelona. 2018

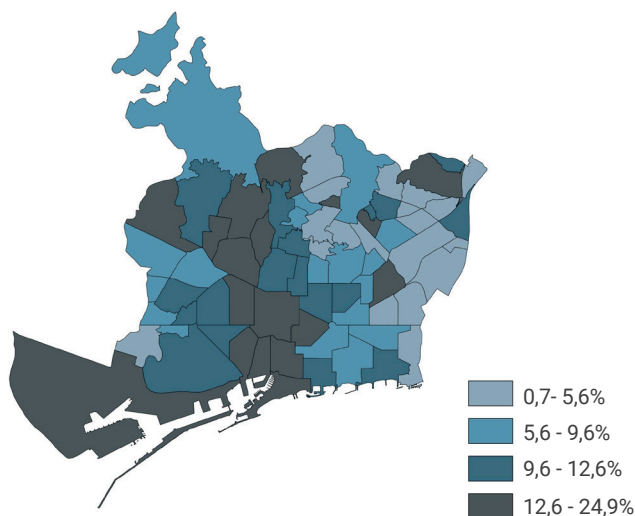
Administracions públiques



Persones físiques



Persones jurídiques



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

Taula 2.2. Distribució en decils dels habitatges i dels contribuents de Barcelona. 2018

Decil	Contribuents	Habitatges	Mitjana habitatges
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
Total	512.178	757.608	

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

- 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

A partir d'aquesta distribució s'han considerat "grans tenidors" els contribuents situats en el darrer decil. Així doncs, d'acord amb aquest mètode, **el grup de tenidors que tenen una mitjana més elevada d'habitatges està format per 1.087 contribuents, que representen**

només un 0,2% dels contribuents de la ciutat. Aquest grup és titular del 9,8% dels habitatges (75.767), amb 69,7 habitatges de mitjana.

Com es veu en la taula 2.3, en aquest grup de grans tenidors d'habitatge destaca l'elevada presència de les persones jurídiques i persones físiques:

- 547 contribuents són persones jurídiques (el 50,3%), que són titulars de 40.618 habitatges, amb una mitjana de 74,3 immobles residencials.
- 477 contribuents són persones físiques (el 43,9%), amb un parc més reduït (20.142 habitatges), el que dóna una mitjana de 42,2 habitatges.
- Cal destacar la situació de les 11 administracions públiques, que tenen poc pes en el conjunt de grans tenidors (només l'1%) però que, en canvi, concentren 11.868 habitatges, de tal manera que de mitjana tenen 1.078,9 habitatges.

Un tercer exercici que s'ha realitzat per part de l'equi de l'O-HB ha estat el d'aprofundir en l'estructura de la propietat, però tan sols del parc d'habitatge de lloguer (vegeu figura 2.3). Es tracta d'una primera aproximació a aquesta realitat a partir de les fonts d'informació disponibles però que a grans trets permet arribar a la conclusió que els propietaris d'habitatges de lloguer a Barcelona són majoritàriament persones físiques.

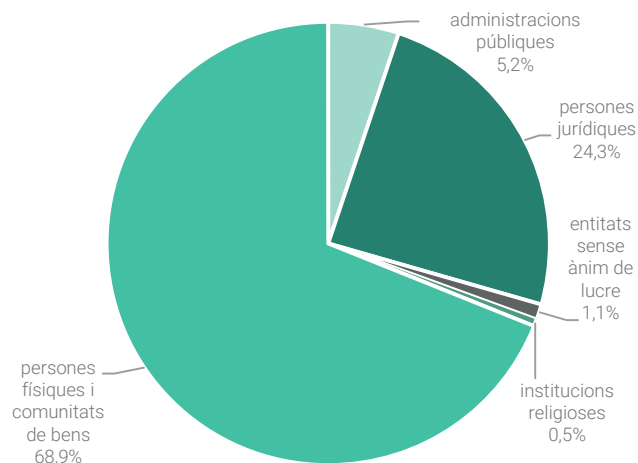
En efecte, segons les estimacions realitzades, els habitatges principals dedicats a lloguer a la ciutat de

Taula 2.3. Tipus i nombre d'habitatges dels grans contribuents de Barcelona. 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%		

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

Figura 2.3. Estructura de la propietat del parc d'habitatges de lloguer de Barcelona. 2018.



Font: Elaboració pròpia a partir de la Direcció General del Cadastre i l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2017.

Barcelona són 233.291⁶. D'acord amb aquesta dada de partida l'estructura de la propietat del parc de lloguer l'any 2018 és la següent:

- El 68,9% del parc de lloguer (160.775 habitatges) pertany a propietaris particulars, bé siguin persones físiques o comunitats de béns.
- El 24,3% del parc de lloguer (56.654 habitatges) és propietat de persones jurídiques.
- El 5,2% del parc de lloguer (12.018 habitatges) pertany a administracions públiques.
- L'1,1% del parc de lloguer (2.652 habitatges) pertany a entitats del tercer sector.
- El 0,5% restant (1.192 habitatges) és propietat d'institucions religioses.

En definitiva, a partir de les dades recollides en aquest epígraf es pot concloure que l'any 2018 la propietat del parc d'habitatge a Barcelona està molt atomitzada i està distribuïda principalment entre particulars. Si el focus es posa en els 1.087 "grans tenidors" de la ciutat que concentren el 10% del parc, s'aprecia també una presència remarcable de particulars però guanyen molt de pes les persones jurídiques i també les

6. Per arribar a aquesta xifra s'ha partit de l'estimació del parc (774.190 habitatges) realitzada en el primer apartat d'aquest capítol. D'aquests s'han considerat habitatges principals 695.353, dels quals 233.291 són de lloguer, atenent a les llars comptabilitzades per l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona l'any 2017.

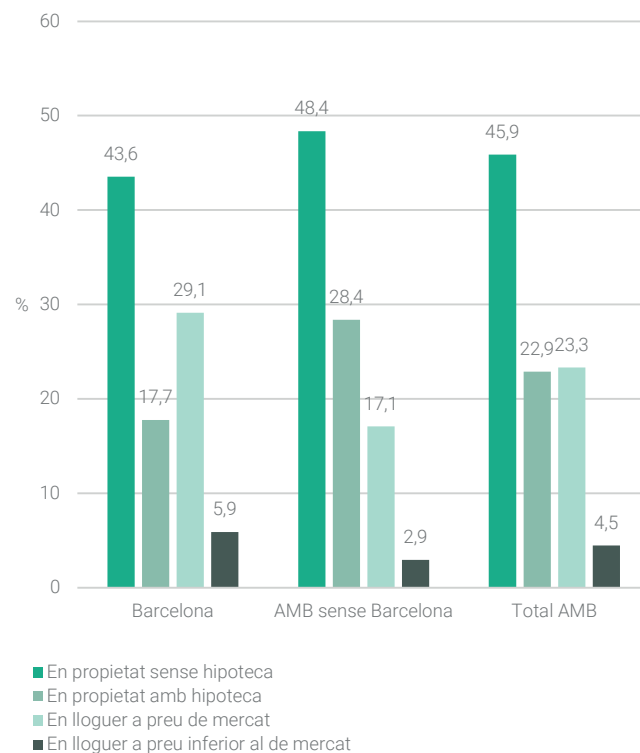
administracions públiques.

2.3. El règim de tinença: l'increment del lloguer en un parc majoritàriament de propietaris

En el darrer informe anual es va publicar un recull de dades sobre el règim de tinença a partir dels censos d'habitatges, l'últim dels quals, cal recordar, és de l'any 2011. En aquell treball s'arribava a tres conclusions principals.

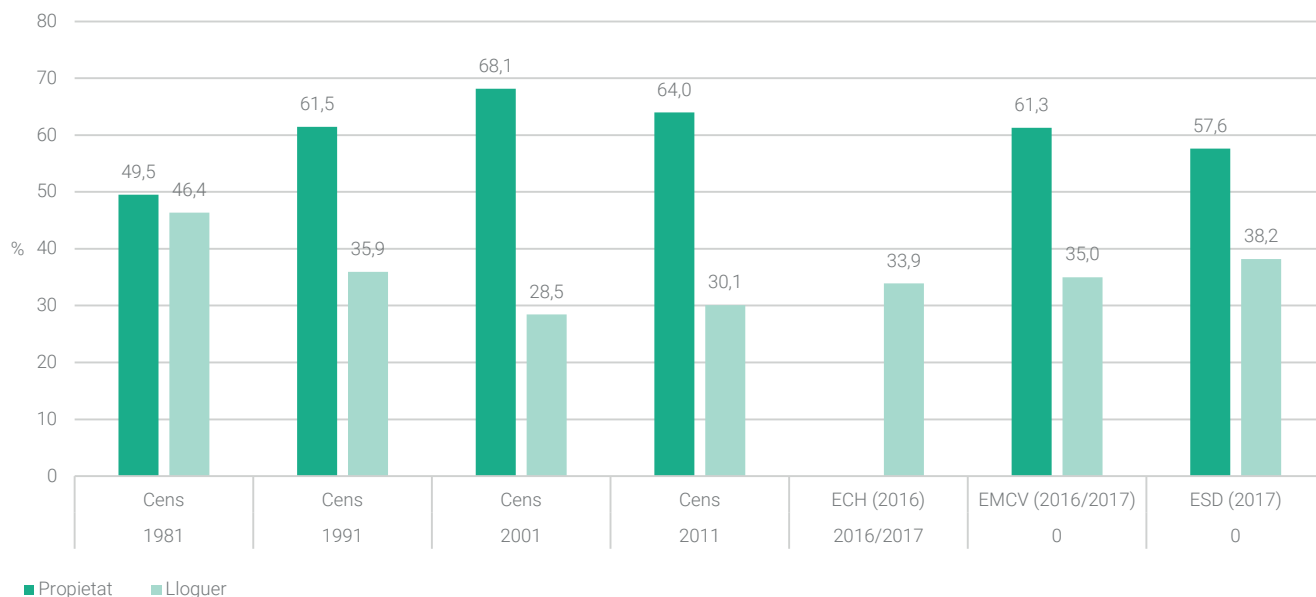
- En primer lloc, el règim de tinença predominant entre les llars de la metròpoli de Barcelona era la propietat (el 64% a la ciutat de Barcelona, el 79,3% a la resta de l'àrea metropolitana i el 78,7% a la resta de la demarcació).
- En segon lloc, des de començament de segle XX s'apreciava un augment notable de la propietat pendent de pagament en detriment de la que ja està pagada (entre els anys 1991 i 2011, a Barcelona es va passar de l'11,9% en propietat pendent de pagament

Figura 2.4. Règim de tinença per àmbits territorials. 2016-2017 (% llars).



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida 2016 i 2017.

Figura 2.5. Llars segons règim de tinença de l'habitatge (en %). Barcelona. 1991-2017



Font: Idescat, Cens de població i habitatges 1991, 2001, 2011; INE, Encuesta Continua de Hogares, 2016; IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condiciones de vida, 2016/2017; Ajuntament de Barcelona, Enquesta Sociodemogràfica 2017

al 22,5%; a la resta de l'àrea metropolitana del 16,8% al 37,2%; i a la resta de la demarcació del 16,9% al 40,5%).

- Finalment, també es feia notar una tendència a l'increment de les llars que viuen de lloguer que trencava una dinàmica, d'almenys mig segle, caracteritzada per l'increment continuat de la propietat (entre els anys 2001 i 2011, a Barcelona es va passar del 28,5% de llars en lloguer al 30,1%, a la resta de l'àrea metropolitana del 12% al 16,1%; i la resta de la demarcació del 12,5% al 15,3%).

Les dades de les estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida pel període 2016-2017 mostren una fotografia més actual (vegeu figura 2.4). En efecte, **la propietat continua com el règim de tinença majoritari**, tot i que té un pes inferior a la ciutat de Barcelona que a la resta de l'àrea metropolitana: 61,3% i 76,8%. Ara bé, com ja s'havia vist amb les dades del cens del 2011, malgrat que les llars que són propietàries sense hipoteca són majoritàries, l'any 2017 el percentatge de llars que estan pagant-la és molt rellevant, i arriba al 17,7% a Barcelona i al 28,4% a la resta de l'àrea metropolitana.

Pel que fa al lloguer, el 27,8% de les llars de l'àrea metropolitana viuen en aquest règim, tot i que, de nou, es pot apreciar una notable diferència entre la ciutat de Barcelona, amb un pes del 35%, i la resta de municipis

de l'àrea metropolitana, amb un 20% de llars que viuen de lloguer. Finalment, cal destacar que **la majoria de les llars que l'any 2017 viuen de lloguer ho fan a preu de mercat**, mentre que hi ha moltes menys que ho fan a preus sota de mercat, degut, principalment, a l'esgotament dels contractes de renda antiga per la mortalitat dels llogaters.

Pel que fa al municipi de Barcelona, els resultats obtinguts a partir de les Enquestes metropolitanas sobre condicions de vida són força coincidents amb els de l'*Enquesta Sociodemogràfica* realitzada el 2017 només per la ciutat, que situen el percentatge de llars que viuen de lloguer en un 38,2%. Per altra banda, l'explotació per la ciutat de Barcelona de la *Encuesta Continua de los Hogares* a data 1 de gener de 2016 situa aquest percentatge en el 33,9%. Totes tres fonts indiquen que **el nombre de llars que viuen de lloguer s'ha incrementat** respecte al 30,1% que recull el cens del 2011 (vegeu figura 2.5).

L'increment generalitzat de les llars que viuen en règim de lloguer és especialment remarcable entre les llars més joves de la metròpoli de Barcelona. Així, segons dades de les Enquestes metropolitanas sobre condicions de vida, durant els anys 2016/2017, **entre les escasses llars encapçalades per joves de**

menys de 30 anys⁷, la gran majoria, el 86,1%, vivien de lloguer. Entre les llars encapçalades per persones de 30 a 44 anys el percentatge de lloguer encara es situava en el 46,1%, mentre que en la franja de 45 a 59 anys ja disminuïa fins al 22%. Finalment, entre les llars encapçalades per població de 60 anys i més, només un 12,3% vivien de lloguer (Sarasa, Navarro-Varas, & Porcel, 2018).

En definitiva, a partir de les dades mostrades es pot concloure que el règim de tinença majoritari a la metròpoli de Barcelona és la propietat. Tanmateix, durant els darrers anys s'estan incrementant les llars que viuen de lloguer, sobretot entre els joves, on ja és l'opció àmpliament majoritària.

2.4. L'eficiència energètica a partir dels certificats energètics

L'estat de conservació dels edificis té efectes directes sobre la qualitat de vida de la població. La ineficiència energètica del parc d'habitatges n'és una derivada, que pot donar lloc a un malbaratament d'energia i un agreujament de les dificultats de les llars per fer front al pagament de les despeses en l'habitatge.

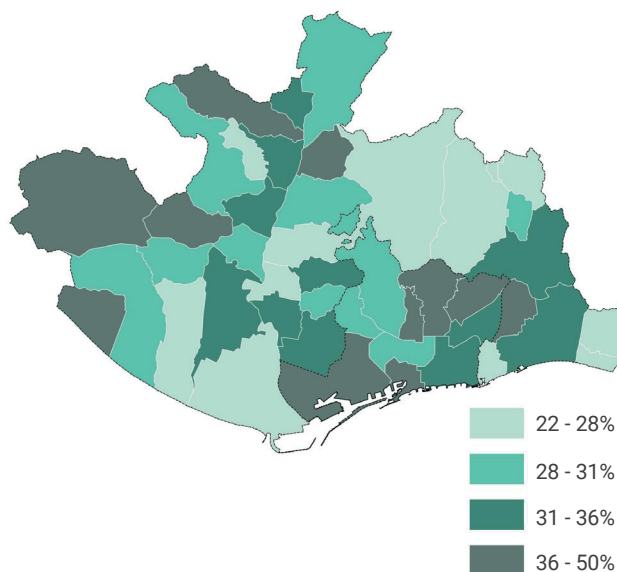
Per aproximar-se a quin és l'estat de la qüestió en aquest camp es poden partir d'aproximacions *macro* que, en molts casos, en funció dels objectius, s'acaben tractant amb major deteniment mitjançant enfocaments *micro* per barris, edificis o habitatges concrets. Des del primer dels enfocaments, tot seguit es presenten les principals dades recopilades a partir dels certificats energètics, que facilita l'Institut Català de l'Energia.

Amb dades acumulades entre gener de 2013 i juliol de 2018, s'han sol·licitat 193.467 certificats a la ciutat de Barcelona (119,4 certificats per cada mil habitants), 133.478 a la resta de municipis de l'àrea metropolitana (81,4 per mil habitants) i 166.678 a la resta de la demarcació (94,9 per cada mil habitants). Aquestes xifres suposen **un increment del 30% a la ciutat de Barcelona i d'un 34% a la resta d'àmbits respecte als certificats acumulats el mes de gener de 2017**, presentades en l'anterior informe anual (Trilla et al., 2018).

Del conjunt de certificats, la pràctica totalitat corresponen a habitatges usats (el 99,8% a la ciutat de Barcelona, el 99,6% a la resta de l'àrea metropolitana i el 99,5% a la resta de la demarcació). Pel que fa als resultats de la certificació en aquests habitatges usats, **el percentatge de certificats amb qualificació "F" o "G" –que es corresponen a les qualificacions més baixes– no presenta diferències significatives a escala territorial i es situa en tots els àmbits molt proper al 32%** (31,5% a la ciutat de Barcelona, 31,6% a la resta de l'àrea metropolitana i 32,4% a la resta de la demarcació). Si s'aprofundeix en el detall territorial, Begues és el municipi amb més pes dels certificats "F" o "G", amb el 50% respecte al total, seguit de Torrelles de Llobregat (43,7%), Corbera de Llobregat (42,7%), el districte de Ciutat Vella (40,9%) i Santa Coloma de Gramenet (37,6%) (vegeu figura 2.6). En l'altre extrem, Sant Cugat del Vallès és el municipi amb menys certificacions "F" o "G", amb el 22,2%, seguit de La Palma de Cervelló (22,6%), Badia del Vallès (22,7%), Montgat (23,8%) i Sant Feliu de Llobregat (24,5%).

Amb les dades acumulades entre gener de 2013 i juliol de 2018, el motiu més freqüent de la sol·licitud de certificats d'eficiència energètica segueix sent el lloguer, tal com ja succeïa amb les dades acumulades fins gener de 2017. La ciutat de Barcelona encapçala les sol·licituds de certificació energètica per motius de lloguer amb un 63,3%, mentre que a la resta de

Figura 2.6. Percentatge de certificats F i G sobre el total. Municipis de l'AMB i districtes de Barcelona. 2018.



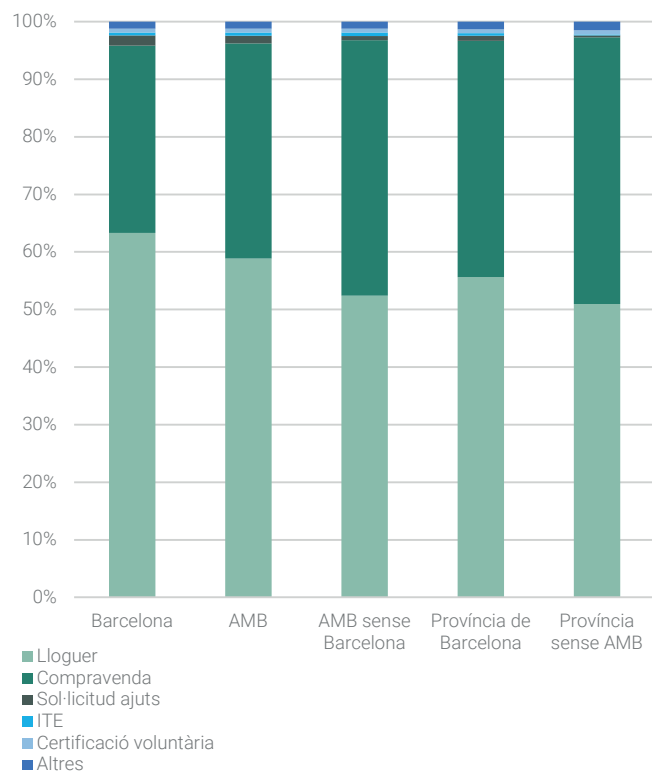
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Català d'Energia (ICAEN)

7. Cal recordar que, segons l'Agència Catalana de la Joventut, l'any 2017 la taxa d'emancipació de la població de 16 a 29 a Catalunya era del 23,8%.

municipis de l'àrea metropolitana són el 52,4% i la resta de la demarcació el 50,9%. El segon motiu amb més importància són les compravendes (32,6% a Barcelona, 44,4% a la resta de l'àrea i 46,3% a la resta de la demarcació). Finalment, la sol·licitud d'ajuts (1,7%, 0,7% i 0,3%, a cada àmbit territorial), les Inspeccions Tècniques dels Edificis (0,5%, 0,6% i 0,2%) i la certificació voluntària (0,7% a tots els àmbits territorials) són motius molt minoritaris a l'hora de sol·licitar certificats d'eficiència energètica. (vegeu figura 2.7).

A manera de resum, les certificacions energètiques dels habitatges –que es recullen des de gener de l'any 2013– s'han incrementat un 30% entre les dades acumulades a gener de 2017 i a juliol de 2018. Malgrat aquest increment tan notable, actualment només es disposa d'informació d'una quarta part del parc d'habitatges aproximadament. D'altra banda, es posa de manifest l'elevat nombre de certificacions amb un comportament energètic deficient –qualificacions "F" i "G"–, que se situen molt properes al 32% a tots els àmbits territorials.

Figura 2.7. Motiu de la sol·licitud de certificats d'eficiència energètica en habitatges usats. 2018



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Català d'Energia (ICAEN) i Idescat, padró continu de població.

3. Construcció i rehabilitació

Un cop vistes les principals característiques del parc d'habitatge de la metròpoli de Barcelona, en el tercer capítol que aquí comença l'anàlisi es focalitza en la dinàmica edificatòria residencial. Es tracta d'un tema de molta rellevància, tant des del punt de vista de la provisió d'habitatge en general, com des del punt de vista de la diferenciació entre l'obra nova i la rehabilitació.

Cal avançar d'entrada que la quantitat i la qualitat de la informació disponible en aquests dos camps –obra nova i rehabilitació– és força asimètrica. Així, d'una banda, pel que fa a l'edificació residencial d'obra nova les dades provinents dels visats i dels certificats de final d'obra permeten tenir una sèrie històrica relativament llarga i amb un detall territorial que arriba al municipi i, fins i tot, al districte en el cas de la ciutat de Barcelona. Així mateix, les dades publicades a partir de l'explotació d'aquestes fonts per part de la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, detallen la tipologia i la superfície de les noves edificacions. En canvi, pel que fa a la rehabilitació, les fonts són més exigües i es troben fragmentades. Per exemple, les llicències d'obra són recollides i sistematitzades pels municipis de manera diferent, la qual cosa dificulta la seva explotació en el territori metropolità.

D'altra banda, l'O-HB té previst explorar durant aquest 2019 altres fonts, com per exemple, les Inspeccions Tècniques dels Edificis. Aquesta font en concret,

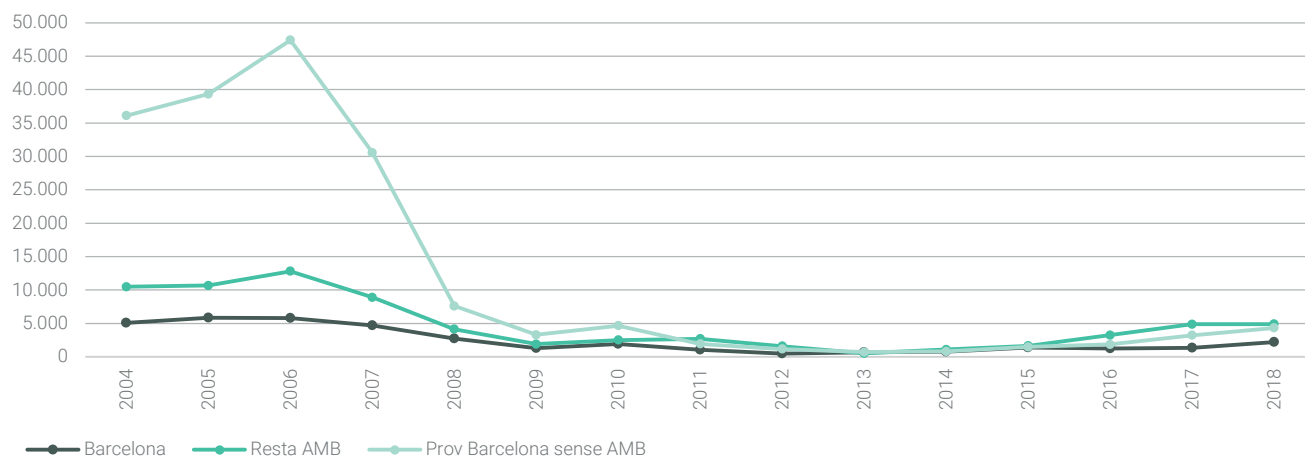
permet avaluar les deficiències estructurals, tèrmiques i generals de l'edificació, però el volum de registres disponible és encara reduït, ja que són fruit d'una normativa relativament recent.

Amb aquests condicionants, el present capítol s'estructura, precisament, en dos apartats, un dedicat a l'edificació residencial d'obra nova, i un segon centrat en la rehabilitació. Com es podrà veure, en el primer cas es fa una anàlisi més extensa temporal i territorialment, metre que en el cas de la rehabilitació, l'explotació es circumscriu al municipi de Barcelona, del qual s'ha explotat la informació provinent de les llicències d'obra.

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

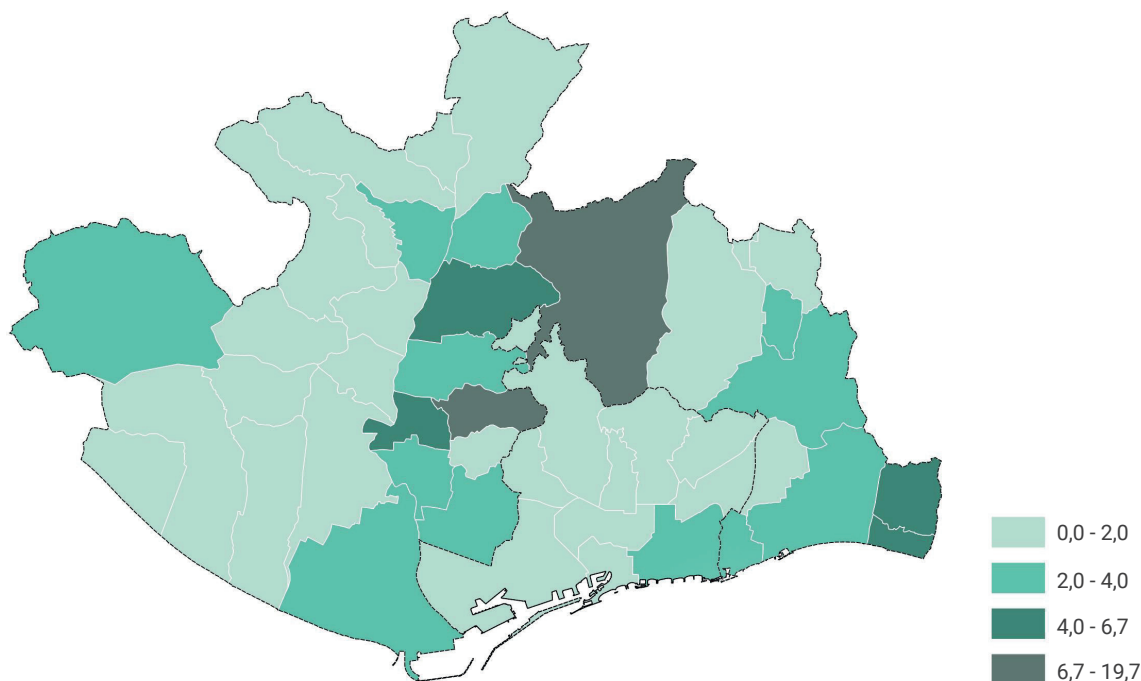
Després d'un període on l'edificació residencial d'obra nova s'ha situat en mínims històrics, durant els darrers anys s'observa una notable recuperació de l'activitat constructiva, tot i que encara molt allunyada dels valors màxims del darrer boom immobiliari (1996-2007). Així, l'any 2006, en el punt més àlgid del boom, es van enregistrar 5.803 visats d'inici d'obra a Barcelona, 12.817 a la resta de l'àrea metropolitana i 47.402 a la resta de la demarcació, mentre que l'any 2013, en el punt més baix de la crisi immobiliària, se'n van comptabilitzar 697, 526, i 707 en cadascun d'aquests territoris (vegeu figura 3.1). Des d'aleshores s'aprecia

Figura 3.1. 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.

Figura 3.2. Habitatges iniciats per mil habitants. Municipis de l'Àrea Metropolitana i districtes de Barcelona. Mitjana període 2016-2018.



una reactivació molt significativa, de tal manera que l'any 2018:

- A la ciutat de Barcelona ja s'han visat 2.203 habitatges (el 60,5% més que l'any anterior i el 216,1% més que l'any 2013).
- A la resta de l'àrea metropolitana se n'han visat 4.916 (el 0,5% més que l'any anterior i el 834,6% més respecte al mínim de l'any 2013).
- En conjunt, doncs, a tota l'àrea metropolitana s'han visat 7.119 habitatges (el 13,6 % més que un any abans i el 482,1% més que en el 2013)
- A la resta de la demarcació 4.327 (un 34,4% més que l'any anterior i un 512% més respecte al 2013).
- Agregant tots els àmbits territorials, al conjunt de la demarcació s'han visat 11.446 habitatges (el 20,7% més que un any abans i el 493,1% més que en el punt més baix del 2013)

D'aquesta manera, **els creixements en els visats durant els darrers anys, tot i que encara resten allunyats dels valors màxims de l'any 2006, s'han recuperat molt a Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana.** En canvi,

a la resta de la demarcació encara s'està molt lluny dels valors històrics més alts.

A partir d'aquests visats, el 2018 s'assoleixen unes ràtios d'1,4; 3 i 1,8 visats per mil habitants a Barcelona, a la resta de l'àrea metropolitana i a la resta de la demarcació. Cal tenir present que l'any 2006 les ràtios eren de 3,6; 6,9 i 17,8 visats per mil habitants, que cal posar en relació a l'estàndard mitjà de 5 per mil que es considera el necessari per atendre necessitats de nou habitatge i de reposició en una població relativament estabilitzada com la que s'està analitzant.

Si s'aprofundeix en el detall territorial, els municipis que més visats registren durant el període 2016-2018 són Sant Just Desvern (19,7 visats per cada mil habitants), Sant Cugat del Vallès (6,7), Montgat (5,9), Molins de Rei (5,7) i Tiana (5,6) (vegeu figura 3.2). A la ciutat de Barcelona els districtes més dinàmics són Sant Martí (2,1) i Sant Andreu (1,4). En l'altre extrem, els municipis amb menys visats per mil habitants són Badia del Vallès (0), Santa Coloma de Cervelló (0,2), Sant Vicenç dels Horts (0,3), Santa Coloma de Gramenet (0,3) i la Palma de Cervelló (0,3). I els districtes de Barcelona menys dinàmics han estat Nou Barris (0,3) i Ciutat Vella (0,3).

3.2. La rehabilitació a Barcelona

La rehabilitació dels edificis és un dels principals reptes als quals s'enfronten les ciutats contemporànies i que requereix estudis de detall per diagnosticar i intervenir en la realitat existent. En aquest sentit, malgrat que s'ha avançat en l'obtenció d'informació sobre l'estat de conservació del parc d'habitatges i del comportament energètic dels edificis (Cuchí, Arcas-Abella, & Pagès-Ramon, 2017; Garcia-Almirall, 2017), cal millorar-la.

Amb aquestes limitacions i reptes de futur, en l'informe de l'any 2017 es van presentar les principals característiques del parc, tot prenent com a font de referència el Cens d'edificis del 2011 (Trilla et al., 2018). Per recordar-les de manera molt breu en els aspectes més relacionats amb la rehabilitació, es recollia que l'1,9% del parc d'habitatge de l'àrea metropolitana es trobava en un estat de conservació ruïnós o dolent. Així mateix, pel que fa a l'antiguitat, es constata que era un parc envellit, amb 52 anys d'edat mitjana a la ciutat de Barcelona, 45 anys a la resta de l'àrea metropolitana i 37 anys a la demarcació.

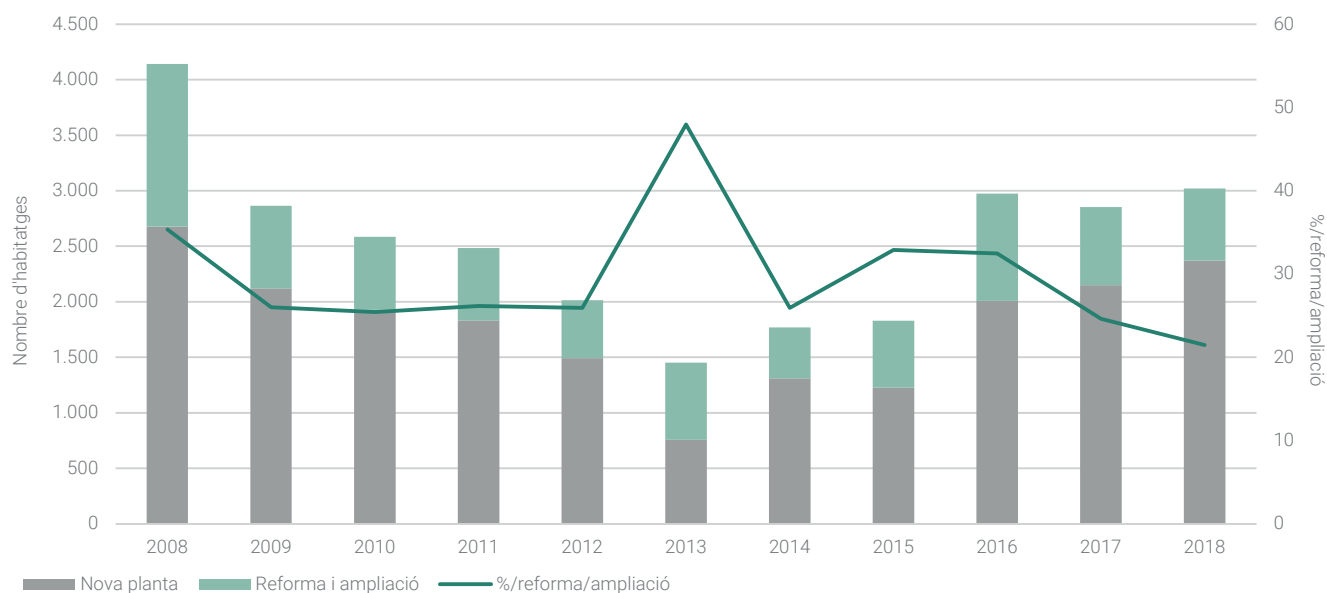
Fet aquest recordatori general, els paràgrafs que segueixen mostren els resultats obtinguts a partir de l'explotació de les llicències d'obra. En aquest cas, es tracta d'una font municipal de la qual s'ha recollit informació només per la ciutat de Barcelona. Una primera constatació és que des de l'any 2014, i de

manera més intensa a partir de l'any 2016, s'ha produït una recuperació de l'activitat constructiva a la ciutat de Barcelona, tal com ja s'havia apuntat en l'epígraf anterior partint de la font dels visats. En concret, l'any 2018 s'han concedit llicències per iniciar 3.020 habitatges, el 65% més que el 2015 (vegeu figura 3.3).

Si es desglossen les llicències segons tipus d'obra, es pot apreciar com **la recuperació del sector durant els darrers anys s'ha degut, principalment, a un increment dels habitatges provinents de les llicències de nova planta i molt menys a llicències de reforma i ampliació, que es mantenen estables**. En efecte, si l'any 2015 s'havien concedit llicències per edificar 1.228 habitatges de nova planta a la ciutat, en el 2018 ja se n'han aprovat per construir-ne 2.371, un 93,1% més. En canvi, pel que fa a les llicències de rehabilitació i reforma, s'ha passat de 602 a 649 habitatges, el que suposa un lleuger augment del 7,8%. Com a resultat d'aquesta dinàmica en la sol·licitud i concessió de llicències, en els darrers dos anys s'ha anat reduint el pes de la rehabilitació, de tal manera que els habitatges provinents de llicències d'aquest tipus han passat de representar un 32,9% l'any 2015 a un 21,5% en el 2018.

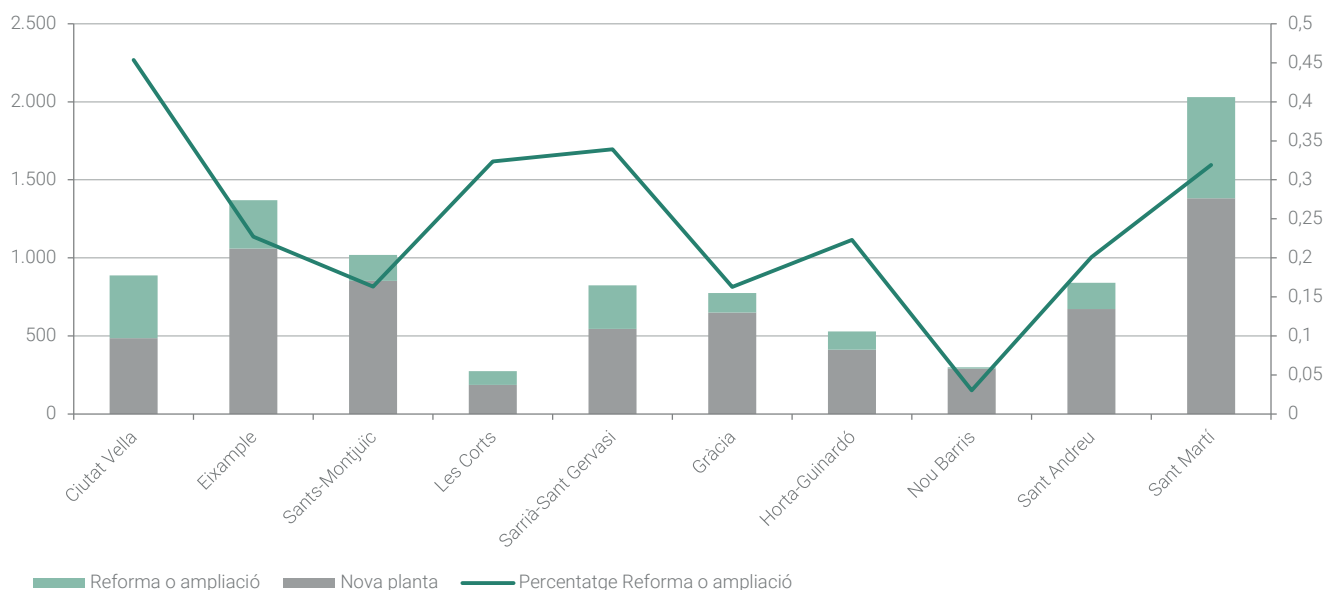
Si s'atén a les diferències entre districtes (vegeu figura 3.4), Sant Martí és on hi ha més habitatges previstos de reforma o ampliació durant el període 2016-2018, en concret 648, el que representa el 31,9% de l'edificació residencial del districte. Segueix Ciutat Vella (amb

Figura 3.3. Habitatges previstos a les llicències segons el tipus d'obra. Barcelona. 2008-2018



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

Figura 3.4. Habitatges previstos a les llicències segons el tipus d'obra. Districtes de Barcelona. Acumulat 2016-2018.



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

403 habitatges, el 45,4% sobre el total), l'Eixample (311, el 22,7%) i Sarrià-Sant Gervasi (279, el 33,95). En l'extrem contrari, Nou Barris és el districte amb menys rehabilitació (9 habitatges, el 3% sobre el total d'habitatges amb llicència d'obra major), seguit de les Corts (89, 32,4%), Horta-Guinardó (118, el 22,3%) i Gràcia (126, el 16,3%).

En definitiva, a partir de les dades recopilades en aquest capítol es pot constatar que durant els darrers tres anys s'ha produït una recuperació notable de l'edificació residencial d'obra nova, sobretot a l'àrea metropolitana de Barcelona. A la resta de la demarcació, la construcció també s'ha incrementat durant els darrers tres anys però encara està molt allunyada dels valors màxims. En el marc d'aquesta recuperació, i centrant-se en la ciutat de Barcelona, el principal impuls prové dels habitatges de nova planta mentre que els provinents de reforma i ampliació augmenten, però d'una manera molt moderada.

4. El mercat de l'habitatge

En els tres primers capítols d'aquest treball s'han tractat alguns dels principals condicionants de la demanda i de l'oferta d'habitatge: les necessitats residencials –des d'un punt de vista quantitatiu i qualitatiu–, les característiques del parc i la dinàmica de l'activitat edificatòria –tant pel que fa a l'obra nova com a la rehabilitació–. Tot plegat ha permès arribar a una composició de l'estat actual de la qüestió.

En aquest capítol el focus de l'anàlisi se situa en el mercat de l'habitatge. Per portar-ho a terme s'ha recollit la informació facilitada per les diferents administracions en els seus portals estadístics. Ens referim al nombre de transaccions immobiliàries provinents del Consejo General del Notariado i facilitades pel Ministerio de Fomento; al tipus de comprador i al preu mitjà de les transaccions, dades obtingudes del Col·legi de Registradors de la propietat i facilitades per la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori; i, finalment, els contractes de lloguer i el preu mitjà d'aquests, publicats també per la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL. Totes aquestes informacions han estat complementades amb les provinents del laboratori "L'oferta i la demanda de lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona", desenvolupat durant el 2018 per l'O-HB a partir de l'explotació de dades del portal immobiliari Habitaclic (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018d).

Certament, la possibilitat d'accedir a aquests indicadors és el resultat d'un treball continuat per part de les institucions a les quals s'ha fet esment, aspecte que es vol fer constar en aquest document. Tanmateix, també és convenient apuntar algun dels principals reptes relatius a la disponibilitat de més informació. Així, un repte se situa en el camp de la desagregació territorial de les dades en els municipis metropolitans. En efecte, les dades desagregades a escala municipal dilueixen sota una mitjana la diversitat de situacions que es poden donar entre diferents barris d'un municipi. Un segon repte té a veure amb l'oportunitat d'una explotació més detallada de les fonts que permeti, per exemple, poder disposar d'informació sobre preus i operacions immobiliàries segmentades per intervals de preus, o en el cas específic del lloguer, poder diferenciar entre els contractes que es corresponen a habitatges

que ja estaven llogats i aquells que s'han incorporat de nou en aquest segment del mercat. En definitiva, es tracta de millorar la informació disponible provinent de registres institucionals per tal d'analitzar les dinàmiques del mercat amb la certesa més gran possible.

El capítol s'estructura en cinc apartats. En el primer, es compara l'evolució i la situació actual de les operacions immobiliàries en el mercat de compravenda i en el lloguer. En el segon, s'aprofundeix en el mercat de compravenda a partir del tipus de comprador, que pot ser persona física nacional, persona jurídica o persona física estrangera. En el tercer apartat, s'entra a estudiar l'evolució del preu mitjà de l'habitatge de compravenda. En el quart, es fa el mateix exercici però en el segment del lloguer, a partir dels contractes dipositats a l'INCASÒL. Finalment, en el cinquè apartat es presenten els principals resultats d'un dels laboratoris en els quals ha treballat l'equip de l'O-HB durant el 2018, on es contrasten les ofertes de lloguer del portal Habitaclic, d'una banda, i les consultes que els usuaris han fet a aquestes ofertes, de l'altra.

4.1. L'intens increment dels contractes de lloguer i el lleuger descens de les compravendes

L'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007 va suposar, com és sabut, un trasbals en el règim de tinença de les operacions immobiliàries enregistrades a la metròpoli de Barcelona. Des d'aleshores, els contractes de lloguer han estat tot els anys superiors a les transaccions de compravenda i, en conseqüència, entre el 2006 i el 2018 el pes d'aquests segments del mercat s'han modificat de manera molt notable (vegeu taula 4.1)¹:

- A la ciutat de Barcelona els contractes de lloguer ja tenien un pes majoritari l'any 2006 (52,9% enfront del 47,1% de les operacions de compravenda), però aquesta proporció s'ha anat incrementant, de tal manera que l'any 2018 el lloguer suposa el 78% del total d'operacions, mentre la compravenda representa el 22% restant.

1. Cal matisar que, actualment, encara no es pot accedir a la informació dels contractes de lloguer que permet distingir entre quins han estat renovacions i quins no.

Taula 4.1. Contractes de lloguer i operacions de compravenda. Per àmbits territorials. 2006 i 2018

	Barcelona			
	2006		2018	
Contractes de lloguer	23.975	52,9%	53.524	78,0%
Operacions de compravenda	21.310	47,1%	15.128	22,0%
Total	45.285	100,0%	68.652	100,0%

	AMB sense Barcelona			
	2006		2018	
Contractes de lloguer	23.975	52,9%	53.524	78,0%
Operacions de compravenda	21.310	47,1%	15.128	22,0%
Total	45.285	100,0%	68.652	100,0%

	Total AMB			
	2006		2018	
Contractes de lloguer	23.975	52,9%	53.524	78,0%
Operacions de compravenda	21.310	47,1%	15.128	22,0%
Total	45.285	100,0%	68.652	100,0%

	Resta Demarcació			
	2006		2018	
Contractes de lloguer	23.975	52,9%	53.524	78,0%
Operacions de compravenda	21.310	47,1%	15.128	22,0%
Total	45.285	100,0%	68.652	100,0%

	Total Demarcació			
	2006		2018	
Contractes de lloguer	23.975	52,9%	53.524	78,0%
Operacions de compravenda	21.310	47,1%	15.128	22,0%
Total	45.285	100,0%	68.652	100,0%

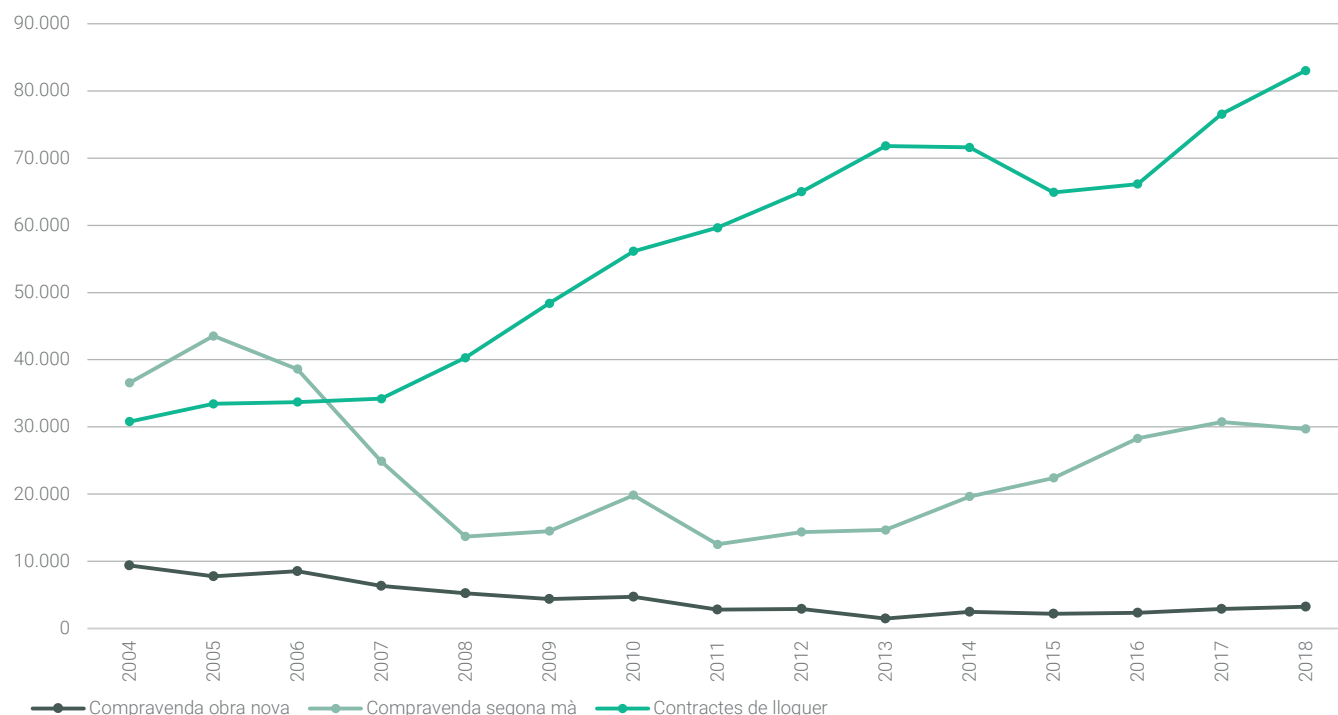
Font: Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado i Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL.

- A la resta de l'àrea metropolitana l'any 2006 el pes del lloguer era minoritari (27,3% enfront del 72,7% de les compravendes), mentre que l'any 2018 el lloguer ja és predominant (62,3% enfront el 37,7%), però allunyat del pes que té a la ciutat de Barcelona.
- En el conjunt de l'àrea metropolitana, doncs, s'ha passat d'un distribució entre el lloguer i la compravenda de 41,7%-58,3% l'any 2006 a 71,6%-28,4% l'any 2018.
- A la resta de la demarcació l'any 2006 la distribució no era favorable al lloguer (22,2% enfront el 77,8% de les operacions de compravenda), mentre que l'any 2018 ja ho és (62,2% i 37,8%).
- En el conjunt de la demarcació de Barcelona, s'ha passat d'una distribució 33,1%-66,9% l'any 2006 a 67,9%-32,1% l'any 2018.

Certament, aquest gir no es pot deixar de relacionar amb la contracció del crèdit hipotecari, almenys en comparació amb les quantitats i condicions de finançament dels anys més intensos del darrer boom immobiliari (1996-2007)². Tanmateix, és convenient obrir el ventall d'explicacions en un tema d'aquesta complexitat. En efecte, la destrucció d'ocupació, l'increment i major visualització dels desnonaments i la reducció de la renda mitjana de les llars, per citar alguns dels principals impactes socials de la crisi econòmica que va seguir el xoc del sistema financer, van tenir una incidència molt assenyalada en el descens de les operacions de compravenda i en l'increment de la demanda de lloguer. Per altra banda, cal tenir present que la recuperació de l'economia iniciada el 2014 s'ha traslladat a la capacitat adquisitiva de les llars de manera lenta i desigual, tot plegat en un mercat de treball molt dualitzat. A més, aquestes dinàmiques tenen especial incidència entre els joves, que són un dels principals col·lectius demandants d'habitatge. Finalment, altre factor explicatiu de l'increment de la demanda d'habitatge de lloguer s'ha de buscar en el notable augment del preu mitjà de l'habitatge de compravenda que s'ha produït des de l'any 2014, com es veurà amb major deteniment en els següents apartats. Així, l'efecte positiu de la recuperació econòmica no ha repercutit en una millora de l'esforç d'accés a la propietat –fins i tot en un context de tipus d'interès històricament baixos–, deixant el lloguer com

2. Ens referim, principalment, a la relació préstec/valor i a la durada dels préstecs i no, en canvi, al tipus d'interès, que actualment es situa en mínims històrics.

Figura 4.1. Compravendes d'obra nova, de segona mà i contractes de lloguer. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2004-2018



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

l'única opció per cada vegada més llars.

Dintre d'aquest canvi generalitzat en el règim de tinença de les operacions immobiliàries, **durant el darrer any s'ha produït un notable increment dels contractes de lloguer** (vegeu figura 4.1). En efecte, en el 2018:

- A Barcelona s'han signat 53.524 contractes de lloguer, el 7,1% més que l'any anterior.
- A la resta de l'àrea metropolitana, 29.511 contractes de lloguer, l'11% més.
- En el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona, s'han signat 83.035 contractes de lloguer, el 8,5% més.
- A la resta de la demarcació, s'han comptabilitzat 45.423 contractes de lloguer, el 6,2% més que l'any anterior.
- Al conjunt de la demarcació de Barcelona, 128.458 contractes de lloguer, el 7,7% més.

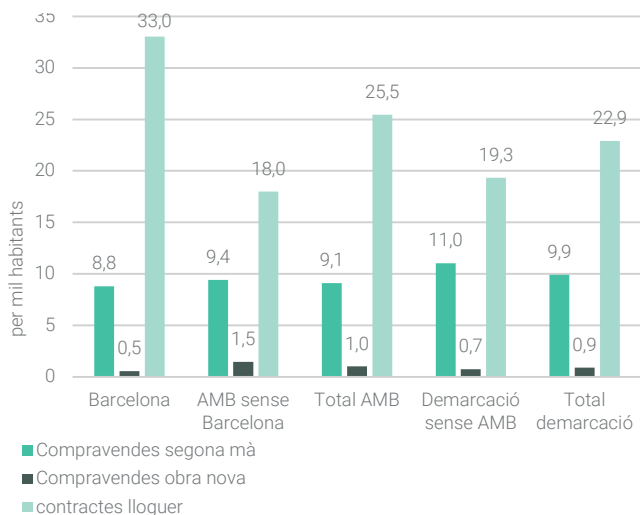
Per la seva banda, **després d'haver-se recuperat de manera continuada des de l'any 2012, les operacions de compravenda s'han estabilitzat en els darrers dos**

anys i, fins i tot, en alguns àmbits territorials han disminuït durant el 2018 (vegeu figura 4.1):

- A Barcelona s'han enregistrat 15.128 transaccions de compravenda, el 10,5% menys que l'any anterior
- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona s'han comptabilitzat 17.825 operacions, el 6,2% més.
- En conjunt, a l'àrea metropolitana de Barcelona s'han formalitzat 32.953 transaccions, el 2,2% menys que un any abans.
- A la resta de la demarcació s'han enregistrat 27.649 operacions de compravenda, el 9% més.
- Finalment, al conjunt de la demarcació de manera agregada s'han formalitzat 60.602 transaccions, el 2,6% més.

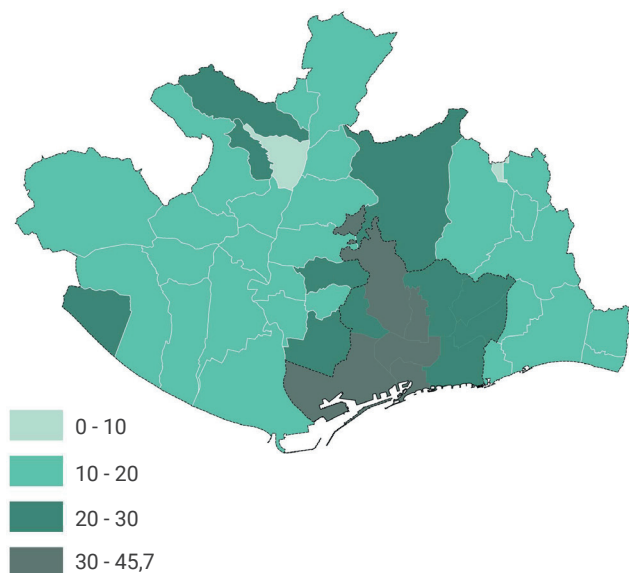
Dins de les transaccions de compravenda, cal notar que hi ha un predomini molt destacat de les transaccions de segona mà sobre les d'obra nova. Així, per exemple, en el conjunt de l'àrea metropolitana de les 32.953 operacions que s'han enregistrat l'any 2018, 29.690, el 90,1%, han estat de segona mà i tan sols 3.263, el 9,9% restant, han estat d'obra nova.

Figura 4.2. Transaccions de compravenda i contractes de lloguer per mil habitants. Per àmbits territorials. 2018.



Font: Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado; Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL; Idescat, padró continu de població 2018.

Figura 4.3. Contractes de lloguer per mil habitants. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2018



Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL; Idescat, padró continu de població 2018.

Per tenir un indicador de la intensitat de cada tipus d'operació immobiliària comparable entre territoris s'ha contrastat amb la població (vegeu figura 4.2). Així, l'any 2018 Barcelona es situa com el territori amb més pes dels contractes de lloguer (33 per mil habitants), seguit a molta distància de la resta de l'àrea metropolitana (18 per mil habitants) i de la resta de la demarcació (19,3

per mil habitants). En canvi, pel que fa al segment de compravenda, els tres àmbits es troben més igualats, tot i que en aquest cas a Barcelona les xifres són lleugerament més baixes (8,8 operacions de segona mà per mil habitants i 0,5 d'obra nova), que a la resta de l'àrea metropolitana (9,4 i 1,5) i a la resta de la demarcació (11 i 0,7).

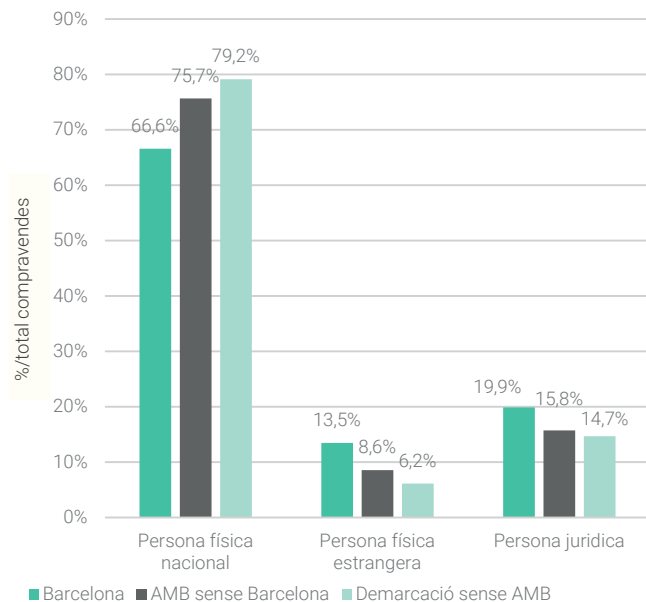
Encara a un nivell de desagregació territorial major, cal destacar que els contractes de lloguer tenen un pes més elevat en tots els districtes de Barcelona que en la majoria de municipis metropolitans (vegeu figura 4.3). Ciutat Vella (45,7), l'Eixample (43,5) i Gràcia (43,1) són els tres territoris amb més contractes de lloguer per mil habitants. D'entre els municipis metropolitans sobresurten la Palma de Cervelló (26,8), l'Hospitalet de Llobregat (24,3) i Sant Cugat del Vallès (24).

4.2. Una majoria de compradors que són persones físiques espanyoles

Les dades disponibles sobre transaccions de compravenda permeten aprofundir en el tipus d'adquirent, que es pot dividir en tres categories: persona física de nacionalitat espanyola, persona física de nacionalitat estrangera i persona jurídica. La principal idea que cal retenir és que durant el 2018, com succeeix des de l'any 2014 quan s'inicia la sèrie estadística, les persones físiques nacionals continuen situant-se **com les principals adquirents d'habitatges a la metròpoli de Barcelona, seguides de les persones jurídiques i, finalment, de les persones físiques estrangeres** (vegeu figura 4.4). Dins d'aquesta característica general, **a la ciutat de Barcelona les persones físiques de nacionalitat espanyola, tot i que són majoritàries, tenen un pes inferior a la resta d'àmbits, en benefici, principalment, de les persones jurídiques** que tenen una importància major. En concret:

- A Barcelona, la distribució entre persones físiques espanyoles, persones físiques estrangeres i persones jurídiques ha estat: 66,6%-13,5%-19,9%.
- A la resta de l'àrea metropolitana: 75,7%-8,6%-15,8%.
- En el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona: 71,6%-10,8%-17,6%.
- A la resta de la demarcació: 79,2%-6,2%-14,7%.

Figura 4.4. Compravendes d'habitatges segons el tipus d'adquirent (en %). Per àmbits territorials. 2018.



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

- Pel total de la demarcació de Barcelona: 75%-8,7%-16,3%.

Aquest tret general en relació al tipus d'adquirent no suposa cap canvi substancial respecte de les principals conclusions que ja s'havien extret en l'informe anterior (Trilla et al., 2018). En canvi, durant el 2018 s'ha apreciat un canvi de tendència, sobretot a la ciutat de Barcelona, i en menor mesura a la resta de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona (vegeu taula 4.2).

- En efecte, a la ciutat de Barcelona des de l'any 2014 fins al 2017 s'havia constatat que el pes de les transaccions realitzades per persones físiques havien anat disminuint per passar del 67,2% al 63,5%, en benefici, principalment, de les persones jurídiques, que havien pujat del 17,9% al 21,3%. Doncs bé, durant l'any 2018 aquesta tendència s'ha trencat, i les operacions de les persones físiques espanyoles han pujat fins al 66,6% i les de persones jurídiques han baixat fins al 19,9%, com ja s'ha vist més amunt.
- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, la tendència no s'ha arribat a revertir, però el pes de cada tipus d'adquirent sí que s'ha estabilitzat respecte a l'any anterior. En concret, l'any 2017 el 75,9% de les operacions van ser realitzades per persones físiques de nacionalitat espanyola i el 15,1% per persones jurídiques, mentre que el 2018 aquesta distribució ha estat de 75,7%-15,8%.

Taula 4.2. Compravendes d'habitatges segons el tipus d'adquirent. Per àmbits territorials. 2014-2018

BCN					
	2014	2015	2016	2017	2018
Persona física nacional	67,2%	65,7%	63,0%	63,5%	66,6%
Persona física estrangera	14,9%	14,8%	15,2%	15,2%	13,5%
Persona jurídica	17,9%	19,6%	21,8%	21,3%	19,9%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

AMB sense Barcelona					
	2014	2015	2016	2017	2018
Persona física nacional	80,7%	79,1%	77,5%	75,9%	75,7%
Persona física estrangera	8,6%	8,0%	8,4%	9,0%	8,6%
Persona jurídica	10,7%	12,8%	14,2%	15,1%	15,8%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

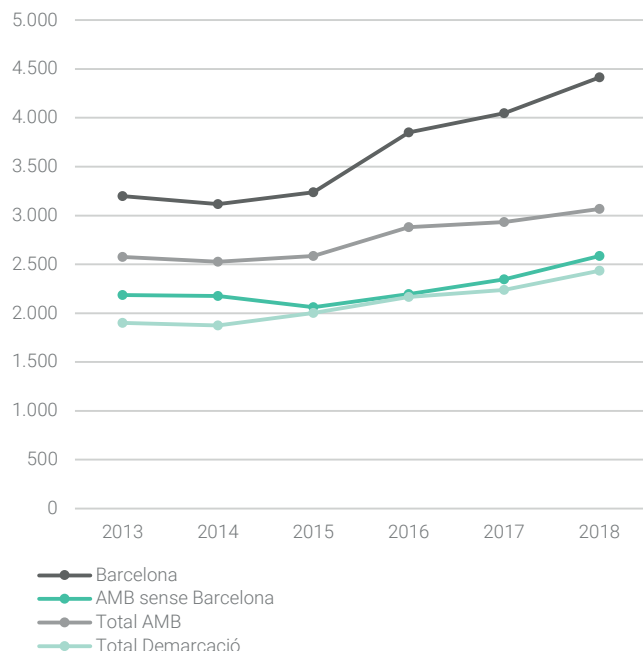
Total AMB					
	2014	2015	2016	2017	2018
Persona física nacional	72,8%	71,7%	69,7%	69,5%	71,6%
Persona física estrangera	12,3%	11,8%	12,1%	12,2%	10,8%
Persona jurídica	14,9%	16,6%	18,3%	18,3%	17,6%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Demarcació sense AMB					
	2014	2015	2016	2017	2018
Persona física nacional	76,3%	78,4%	78,7%	78,6%	79,2%
Persona física estrangera	6,1%	6,0%	6,0%	5,7%	6,2%
Persona jurídica	17,6%	15,6%	15,4%	15,8%	14,7%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Demarcació					
	2014	2015	2016	2017	2018
Persona física nacional	74,3%	74,4%	73,5%	73,4%	75,0%
Persona física estrangera	9,8%	9,4%	9,5%	9,4%	8,7%
Persona jurídica	16,0%	16,2%	17,0%	17,2%	16,3%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

Figura 4.5. Preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova (€/m²). Per àmbits territorials. 2013-2018.



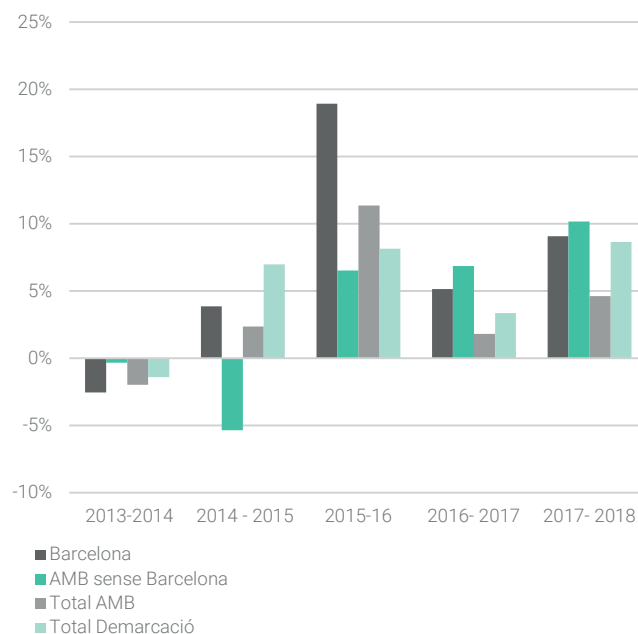
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors.

- Finalment, a la resta de la demarcació, la tendència durant el període 2014-2017 era la contrària, és a dir, l'increment de les persones físiques de nacionalitat espanyola en detriment de les jurídiques, i durant el 2018 s'ha mantingut. De fet, l'any 2017 la distribució era 78,6%-15,8% i l'any 2018 ha estat 79,2%-14,7%.

En definitiva, si s'atén al tipus d'adquirent d'habitatge, la principal conclusió a la qual es pot arribar és que les persones físiques de nacionalitat espanyola són les principals protagonistes, seguides a distància per les persones jurídiques i per les persones físiques de nacionalitat estrangera. Tanmateix, durant els darrers anys, a l'àrea metropolitana s'estava produint una disminució lenta però continuada del pes de les adquisicions de persones físiques en benefici, principalment, de les persones jurídiques. Doncs bé, en el 2018 aquesta tendència s'ha revertit a la ciutat de Barcelona i s'ha estabilitzat a la resta de municipis de l'entorn. S'haurà de seguir l'evolució d'aquests indicadors en els propers informes per confirmar aquest canvi d'orientació.

4.3. El continu increment del preu mitjà dels habitatges de compravenda.

Figura 4.6. Variació del preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova (en %). Per àmbits territorials. 2013-2018.



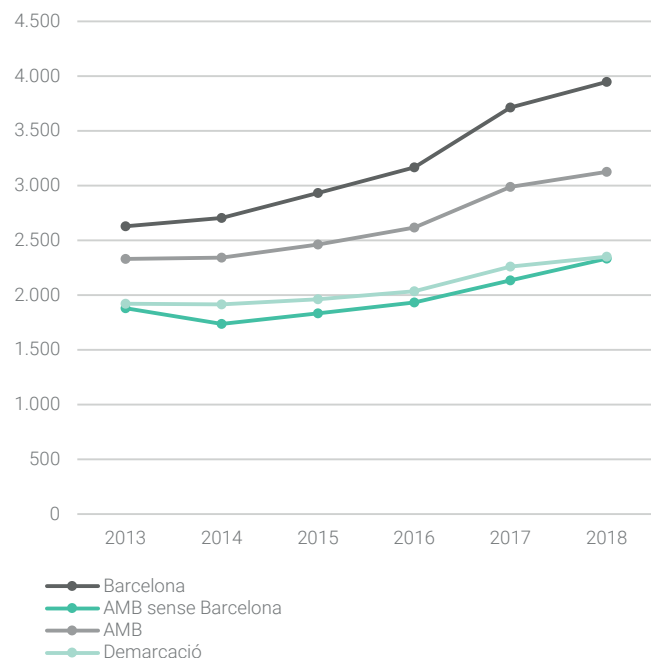
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors.

Durant el 2018 el preu mitjà de compravenda, tant d'obra nova com de segona mà, segueix augmentant a la metròpoli de Barcelona de tal manera que s'encadenen entre quatre i cinc anys consecutius d'increments molt significatius des del punt més baix dels anys 2013 i 2014.

Pel que fa al segment de compravenda d'obra nova (vegeu figures 4.5 i 4.6):

- A la ciutat de Barcelona el preu mitjà durant el 2018 s'ha situat en 4.451,9 €/m², el que suposa un increment del 9,1% respecte a l'any anterior. L'augment acumulat des del punt més baix de l'any 2014 és del 41,7%.
- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà és de 2.585,1 €/m², un increment del 10,2% i un acumulat del 25,5% des del 2014.
- En conjunt, a l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà és de 3.068,4 €/m², un augment del 4,6% i un acumulat del 21,5%. Per a alguns municipis les pujades han estat més exagerades, com serien el 35,4% d'Esplugues de Llobregat (de 2.775 €/m², a 3.586 €/m²), el 38,2% de Sant Cugat del Vallès (de 2.471 €/m², a 3.410 €/m²), o el 42,6% de Sant Joan Despí (de 2.132 €/m², a 3.041 €/m²).

Figura 4.7. Preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà (€/m²). Per àmbits territorials. 2013-2018.



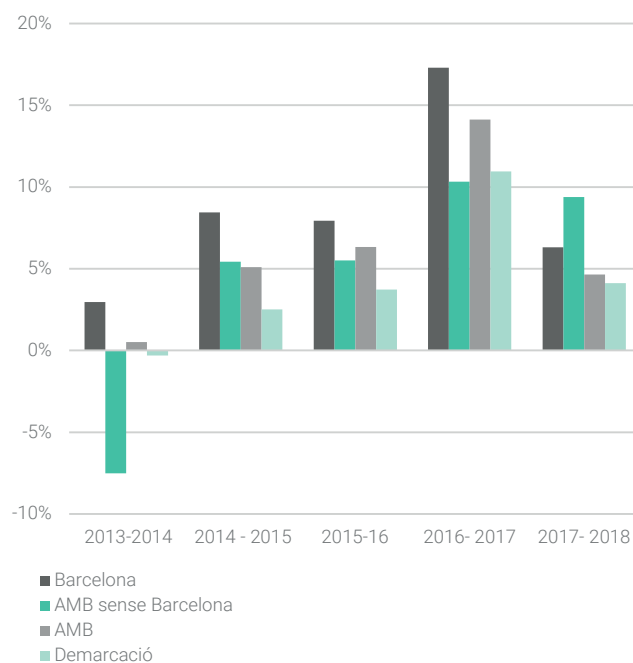
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors

- Finalment, al conjunt de la demarcació de Barcelona el preu mitjà s'ha situat en 2.433 €/m², el que representa un increment del 8,6 % en relació a l'any anterior i un acumulat des del 2014 del 29,9 %.

Pel que fa al segment de compravenda de segona mà (vegeu figures 4.7 i 4.8):

- A la ciutat de Barcelona el preu mitjà durant el 2018 s'ha situat en 3.948,4 €/m², el que suposa un increment del 6,3 % respecte l'any anterior. L'augment acumulat des del punt més baix de l'any 2013 és del 50,3 %.
- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà és de 2.333,6 €/m², un increment del 9,4 % i un acumulat del 34,3 % des del punt més baix de l'any 2014.
- En conjunt, a l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà és de 3.126,1 €/m², un augment del 4,6 % i un acumulat del 34,2% des del 2013. Els municipis que, exceptuant Barcelona, se situen per sobre del preu mitjà de la zona són Sant Cugat del Vallès, als 3.704 €/m², Sant Just Desvern, als 3.623,5 €/m², i Castelldefels, als 3.273 €/m².
- Finalment, al conjunt de la demarcació de Barcelona el preu mitjà s'ha situat en 2.351,9 €/m², el que

Figura 4.8. Variació del preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà (en %). Per àmbits territorials. 2013-2018.



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

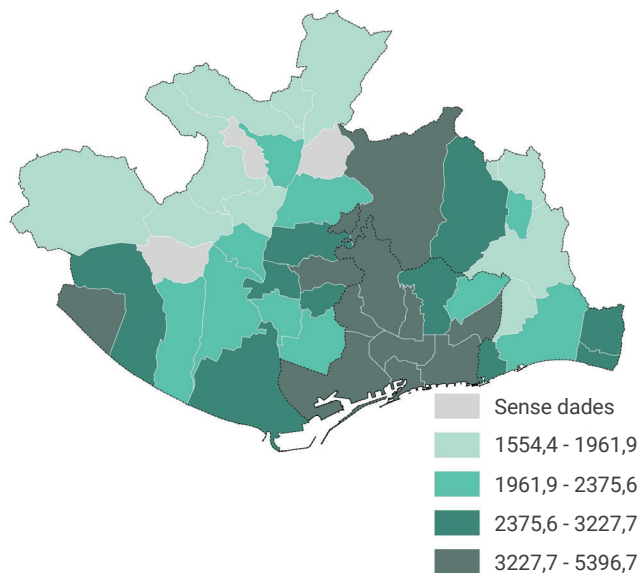
representa un increment del 4,1% en relació a l'any anterior i un acumulat del 22,8 % des del punt més baix del 2014.

4.4. L'augment continuat del preu mitjà dels habitatges de lloguer, tot i la moderació en l'increment.

L'any 2018 el preu mitjà de l'habitatge de lloguer ha seguit creixent a tot el territori metropolità, tot i que aquest increment s'ha moderat. **S'acumulen, doncs, quatre anys de pujades de preus, que han situat el preu mitjà del lloguer en el seu màxim d'ençà que es disposa de dades** a pràcticament tots els territoris (vegeu figures 4.11 i 4.12).

- A Barcelona, el preu mitjà de lloguer és de 929,6 €/mes, un 6% superior al preu de l'any anterior i acumula increments del 36,4% des de l'any 2013.
- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà de lloguer és de 735,1 €/mes, un 6,7% més que un any abans, i acumula un creixement del 28,3% des del seu punt més baix de l'any 2014.
- En conjunt, a l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà de lloguer és de 860,5 €/mes, un 6% més que un any abans, amb un acumulat del 33,8% des

Figura 4.9: Preu mitjà de compravenda d'habitatges de segona mà (€/m²). Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2018



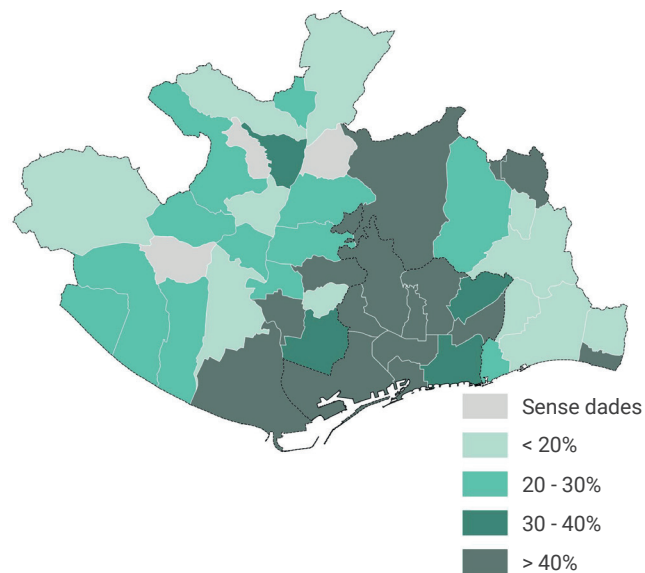
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors

del 2013.

- A la resta de la demarcació el preu mitjà de lloguer és de 601,5 €/mes, un 7,2% més que un any abans, i acumula un augment del 25,2% des de l'any 2014.
- Finalment, el preu mitjà pel conjunt de la demarcació de Barcelona s'ha situat en 768,8 €/mes, el 6,5% superior al de l'any anterior, el que suposa un creixement acumulat del 31,4% des del punt més baix del 2014.

Malgrat aquests creixements acumulats tan notables, que han situat el preu mitjà en màxims històrics, **cal apuntar que en el darrer any s'ha moderat l'increment anual, especialment a la ciutat de Barcelona**, que

Figura 4.10. Variació del preu mitjà compravenda d'habitatges de segona mà (en %). 2013/2014-2018. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona.



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

Figura 4.11: Preu mitjà de l'habitatge de lloguer (€/mes). Per àmbits territorials. 2005-2018

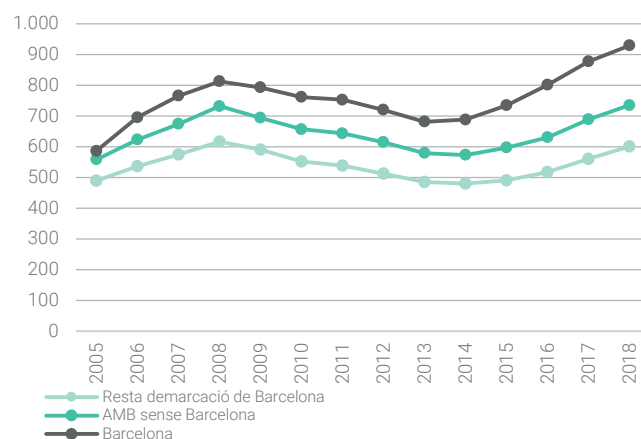
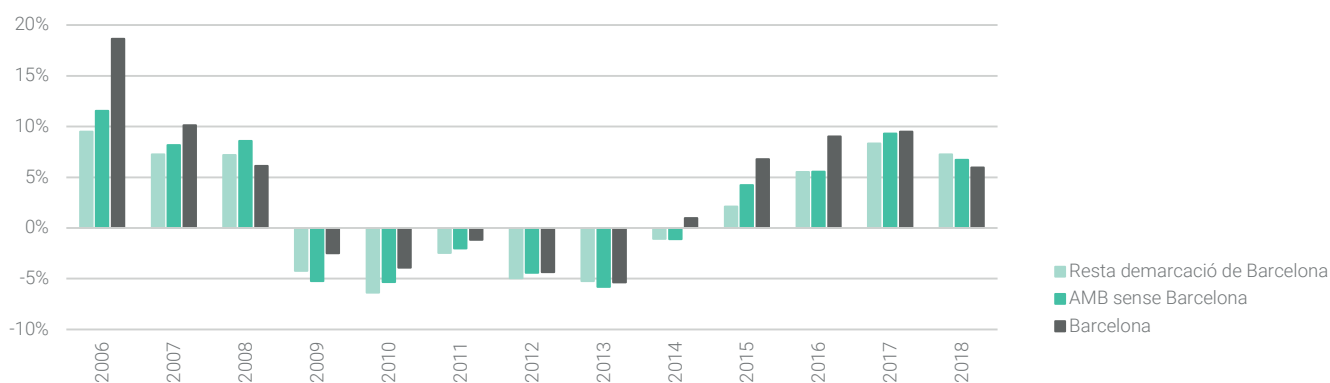
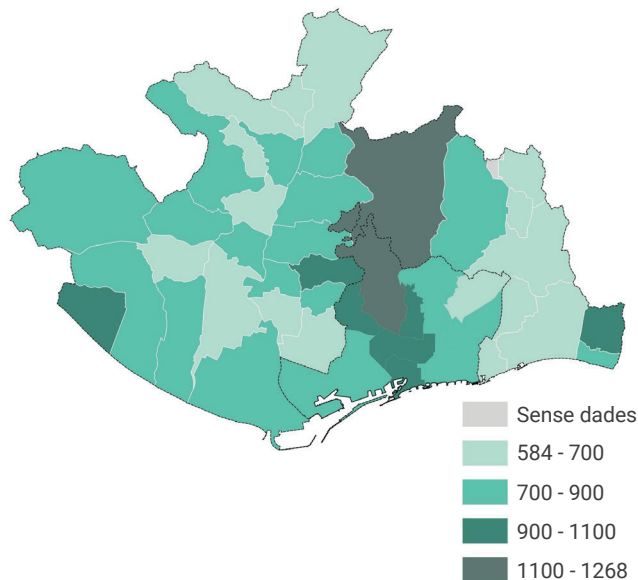


Figura 4.12: Variació del preu mitjà de l'habitatge de lloguer (en %). Per àmbits territorials. 2006-2018



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

Figura 4.13: Preu mitjà de lloguer (€/mes). Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2018



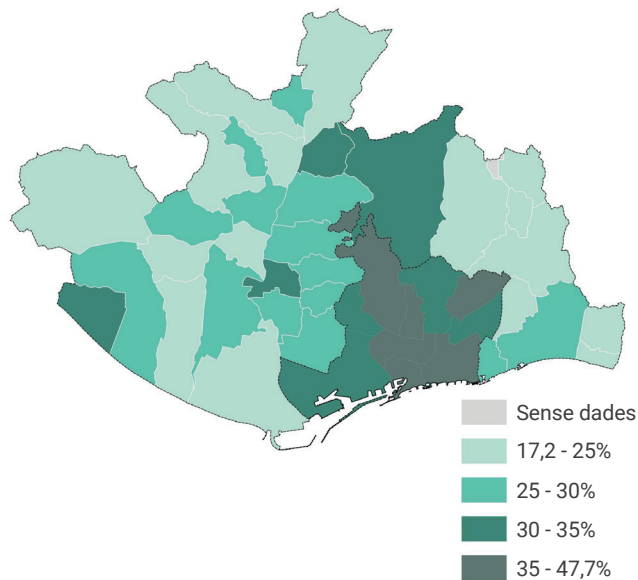
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

ha passat d'un augment del 9,5% en el 2017 a un creixement del 6% durant el 2018 (vegeu figura 4.12). A la resta de l'àrea metropolitana s'ha passat del 9,3% al 6,7% i, finalment, a la resta de la demarcació l'alentiment en el creixement dels preus ha estat molt més moderat, ja que només ha baixat un punt, del 8,3% al 7,2%.

Si s'entra en el detall territorial, l'any 2018 el lloguer mitjà més elevat es troba en el districte de Sarrià-Sant Gervasi (1.268,9 €/mes), seguit del municipi de Sant Cugat del Vallès (1.149,6 €/mes), el districte de Les Corts (1.089,5 €/mes), el municipi de Sant Just Desvern (1.058,9 €/mes) i del districte de l'Eixample (vegeu figura 4.13). En l'altre extrem, els àmbits amb el lloguer mitjà menys elevat són Badia del Vallès (315,3 €/mes), Santa Coloma de Gramenet (584 €/mes), Montcada i Reixac (603,8 €/mes), Ripollet (616,3 €/mes) i Barberà del Vallès (633,4 €/mes). Nou Barris (674,6 €/mes) és el districte menys costos de Barcelona.

Si es considera l'evolució del preu mitjà del lloguer des del punt més baix assolit en els darrers anys, els cinc àmbits on més han pujat són districtes de Barcelona (vegeu figura 4.14): Ciutat Vella és on més s'ha incrementat (47,7%), seguit de Sant Martí (38,8%), Gràcia (37,2%), L'Eixample (36%) i Sarrià-Sant Gervasi (35,6%). El municipi de l'àrea metropolitana amb creixements més alts ha estat Sant Cugat del

Figura 4.14: Variació del preu mitjà de lloguer (en %). 2013/2014-2018. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona.



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

Vallès (33,9%). En l'extrem oposat, els àmbits amb un augment menys pronunciat del preu mitjà del lloguer han estat els municipis de Begues (17,2%), Montcada i Reixac (19,4%), Sant Climent de Llobregat (19,8%), Barberà del Vallès (20%) i Cervelló (20,9%).

A tall de resum, en analitzar l'evolució del mercat de lloguer en els darrers anys es pot apreciar el notable increment del preu mitjà de l'habitatge, que de mitjana a l'àrea metropolitana ha crescut el 33,8% en només quatre anys. Certament, **en el 2018 el creixement del preu mitjà s'ha moderat, el que podria indicar que s'albirà la finalització del període inflacionista**. Tanmateix, l'any 2018 el preu mitjà ja s'ha situat en 860,5 €/mes, de tal manera que, com es veurà en el següent capítol, cada vegada hi ha més llars que no poden accedir al mercat lliure.

4.5. El comportament de l'oferta i de la demanda de lloguer, un nou element d'informació

En l'anterior apartat s'ha analitzat l'evolució del preu mitjà de l'habitatge de lloguer a partir d'una font d'informació basada en registres administratius: les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. En aquest apartat s'aprofundeix en el mercat del lloguer a partir de les dades provinents d'una altra font d'informació: el portal immobiliari Habitaclic, amb el

qual l'Observatori Metropolità de l'Habitatge ha signat conveni de col·laboració. L'objectiu d'aquest treball és el d'aprofundir en la dinàmica del mercat del lloguer a partir dels comportaments dels agents que ofereixen pisos i dels que en busquen.

La informació sobre l'oferta es basa en els anuncis d'habitatges de lloguer (exclosos els unifamiliars), i la demanda s'estudia a partir de les sol·licituds de contacte que han rebut els anuncis en oferta. El període analitzat comprèn un any, des del segon trimestre del 2017 fins al segon trimestre del 2018. Aquest exercici s'ha realitzat en el marc del laboratori "L'oferta i la demanda de lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona", on s'ha explotat aquesta font. Tot seguit es presenten els principals resultats.

Moderació dels preus d'oferta i de demanda en determinats municipis metropolitans

El preu mitjà d'oferta en el portal Habitaclic en el segon trimestre del 2018 es va situar en els 1.443 €/mes a Barcelona i en els 1.019 €/mes com a mitjana de la resta de municipis de l'àrea metropolitana. La variació interanual d'aquests valors d'oferta respecte del segon trimestre de 2017 ha estat d'un descens del -3% per a la ciutat de Barcelona, i d'un augment del 9% per al conjunt de municipis de l'àrea metropolitana. Cal destacar que en alguns d'ells la variació ha estat menor, com per exemple a Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Just Desvern, Viladecans, El Prat de

Llobregat o Castelldefels on no ha superat el 3%.

Respecte als preus més demandats, en el segon trimestre de 2018 es van situar en els 908 €/mes a Barcelona i en els 715 €/mes en la resta de municipis de l'àrea metropolitana, registrant una variació interanual respecte al segon trimestre de 2017 del -1% a Barcelona i del +3% en la resta del conjunt metropolità.

Aquesta informació insinua una tendència a la moderació allí on els preus han aconseguit cotes més elevades.

La dificultat d'accés de la demanda als preus d'oferta, present especialment a Barcelona i altres municipis metropolitans

El detall de l'oferta i la demanda per trams de preus permet veure amb més claredat en quines zones es produeixen els encaixos i els desajustaments i la intensitat d'aquests. És en els municipis amb preus més tensionats on es registren majors desajustaments.

Així, a la ciutat de Barcelona el 74% de la demanda se situa per sota dels 1.000€/mes, mentre que el 32% de l'oferta se situa en aquest tram. En canvi, en la resta de l'àrea metropolitana la coincidència és molt major: el 92% de la demanda se situa per sota dels 1.000 €/mes i l'oferta amb aquest rang de preus suposa un 70% del total.

Figura 4.15: Distribució de les consultes dels usuaris i de les ofertes segons preus (en %). Àrea metropolitana de Barcelona. Segon trimestre de 2017-segon trimestre de 2018.

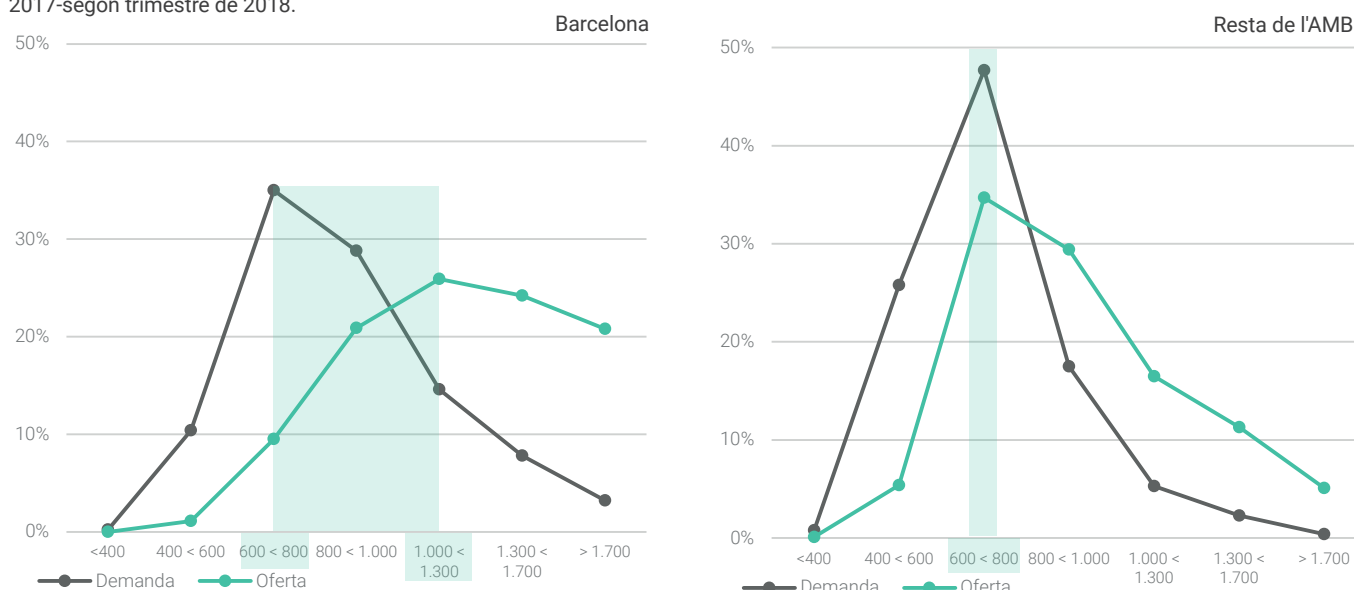
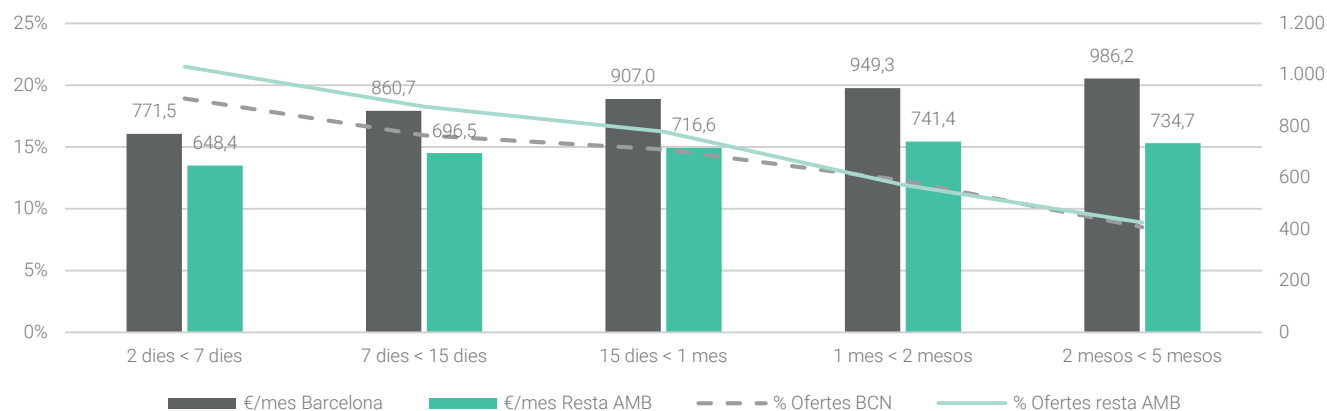


Figura 4.16: Volum d'anuncis segons nombre de dies amb contacte i preu mitjà associat. Per àmbits territorials. 2T 2017-2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitatclia

La durada dels anuncis com a indicador del grau de correspondència entre oferta i demanda

El temps que romanen publicats els anuncis d'oferta és un element clau per a analitzar el grau de correspondència del mercat de l'habitatge en lloguer. Així, els anuncis amb una durada inferior a un mes mostren una forta correlació de l'oferta i la demanda, mentre que quan es produeix desajustament, les durades són més llargues.

En termes generals, a Barcelona el 79% dels anuncis d'oferta estan actius menys d'un mes i la seva mitjana anual és de 861 €/mes, molt en línia amb el preu mitjà de la demanda. En la resta de municipis metropolitans, el percentatge també és del 79% i compta amb una mitjana de 681 €/mes.

En concret, a Barcelona ciutat les ofertes amb un preu mitjà de 772 €/mes estan actives només entre 2 i 7 dies; a partir dels 950 €/mes les ofertes duren més d'un mes; i les de més de 1.110 €/mes es mantenen més de 5 mesos anunciades. En la resta de l'àrea metropolitana les ofertes de 648 €/mes de mitjana estan actives només entre 2 i 7 dies; les de mitjana de 717 €/mes es mantenen entre 15 dies i un mes; i les de 741 €/mes fins a 2 mesos.

És a dir, s'observa una tendència clara que mostra com les ofertes amb preus més ajustats a la demanda tenen una sortida molt ràpida, mentre que aquells amb preus més elevats tenen una vida més llarga (vegeu figura 4.16).

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'Institut Català del Sòl que han estat, per al mateix període analitzat, de 916 €/mes a Barcelona i de 723 €/mes en la resta de municipis metropolitans. Aquest fet sens dubte apunta al fet que es produeix un ajust en la negociació fins a arribar als lloguers que són assumibles pels usuaris (vegeu taula 4.3).

Per finalitzar, cal destacar que una anàlisi completa del mercat del lloguer exigeix aprofundir en la composició de la demanda del lloguer, la qual cosa permetria comprendre la diversificació de l'oferta que s'està generant.

En aquest sentit, l'O-HB seguirà treballant en l'anàlisi dels preus d'oferta i demanda de lloguer habitual, incorporant, en la mesura del possible, dades sobre els nous formats d'oferta emergents (turístic, temporal, habitacions), i realitzant un estudi més exhaustiu que permeti la caracterització de la demanda de lloguer.

Taula 4.3: Preu mitjà dels contractes signats i dipositats a l'INCASÒL i preu mitjà d'oferta al portal Habitatclia (€ mensuals). Segon trimestre 2018.

	Contractes signats (INCASÒL)	Ofertes (portal immobiliari)	Demanda (portal immobiliari)
Barcelona	916,3 €	1.443,1 €	908,3 €
AMB sense Barcelona	723,1 €	1.018,6 €	725,8 €

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitatclia; Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

5. Problemes de permanència, accés i manteniment

Després d'haver analitzat les principals tendències del mercat de l'habitatge, aquest cinquè capítol es focalitza en les dificultats que tenen les llars per satisfer les seves necessitats residencials bàsiques. El punt de partida d'aquestes dificultats es situa, precisament, en l'intens increment de preus, però en aquest cas es compara amb l'evolució dels ingressos de la població i de les llars. Com es veurà, els resultats mostren de manera ben entenedora la naturalesa de la problemàtica de l'habitatge a la metròpoli de Barcelona. Així mateix, permeten copsar com d'estructural ha esdevingut la qüestió, més enllà de la conjuntura que s'ha derivat de la crisi econòmica. La resta del capítol desplega diferents formes en què aquesta problemàtica es trasllada cap a l'empitjorament de les condicions d'accés i de permanència en l'habitatge.

Pel que fa a les fonts d'informació utilitzades, els continguts del capítol s'han sustentat, d'una banda, en els indicadors que ja formen part del sistema d'indicadors de l'O-HB i, de l'altra, en noves dades. Ens referim a les sèries històriques d'evolució de preus i d'ingressos de les llars a les quals s'acaba de fer referència. Així mateix, s'ha canviat la font que es va utilitzar en el darrer informe per tractar la qüestió del cost de l'habitatge per les llars. En endavant, la font de referència seran les noves *Estadístiques metropolitanas de condiciones de vida* (EMCV) que, per l'àmbit metropolità, fusionen dues edicions de l'*Enquesta de Condiciones de Vida* (ECV) per ampliar la mostra i reduir els marges d'error. Aquestes són, doncs, les principals novetats d'informació i metodològiques, que ara ja formen part, juntament amb la resta, del sistema d'indicadors de l'O-HB.

El capítol s'estructura en quatre apartats. En el primer, com ja s'ha avançat, es presenta una sèrie històrica de l'evolució de preus de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer, tot contrastant-ho amb l'evolució de la renda familiar. En el segon, s'analitza l'evolució de l'esforç d'accés a l'habitatge en propietat i en lloguer de llars amb diferent capacitat adquisitiva. Per fer-ho, es prenen com a referència llars teòriques de 2,5 i 3,5 salaris mínims interprofessionals, així com llars de renda mitjana. En el tercer apartat, es tracta la qüestió del cost de l'habitatge d'aquelles persones que ja han accedit, és a dir, que ja en disposen d'un.

Finalment, en el quart apartat, es presenten alguns dels indicadors disponibles relacionats amb l'exclusió residencial.

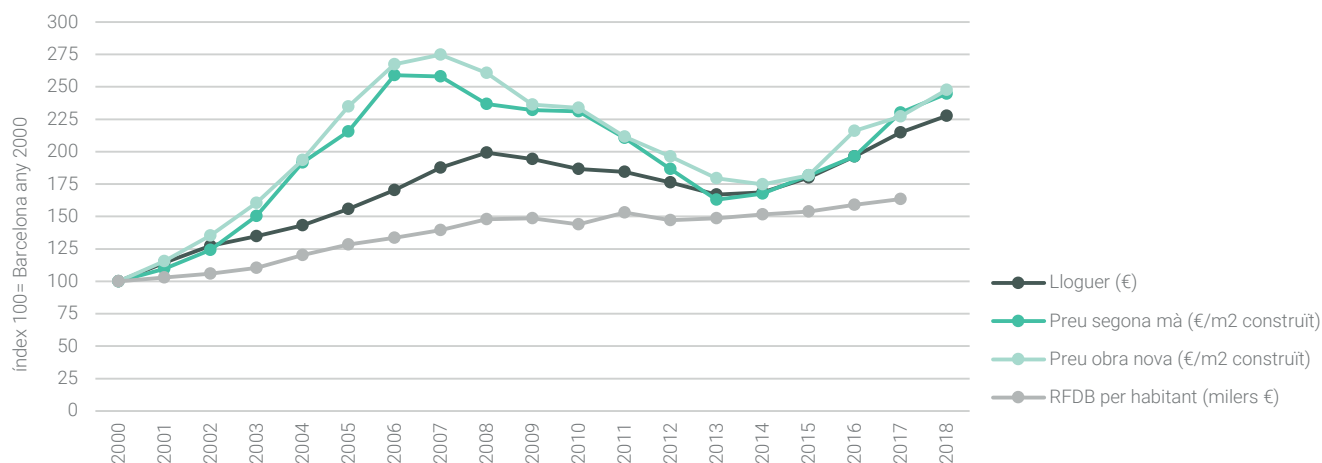
5.1. La creixent separació entre la renda familiar i el preu de l'habitatge

Un dels processos amb major incidència en les dificultats de permanència, accés i manteniment de l'habitatge és la creixent separació entre la renda mitjana de la població i el preu mitjà de l'habitatge. Com és sabut, aquesta separació ha estat parcialment compensada per les condicions de finançament en el cas dels habitatges de compravenda, tot i que, com va succeir durant el darrer *boom* immobiliari (1996-2007), els riscos que van haver d'assumir les llars es varen mostrar en molts casos excessius. Tanmateix, en el cas de la població que vol accedir a un habitatge de lloguer, o que ja hi viu, no existeix aquest efecte esmorteïdor de les condicions de finançament. En conseqüència, els increments dels preus afecten directament la seva economia domèstica, especialment en un context on la gran majoria de contractes ja no són de renda antiga i per tant tenen unes durades de tres anys, d'acord amb la legislació vigent.

Malauradament, a causa de l'escassetat de dades i a la ruptura en les sèries estadístiques, la renda i els preus són una qüestió difícil de quantificar per un període de temps mitjanament llarg en els àmbits territorials que s'analitzen en aquest informe. Tanmateix, des de l'equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona s'està treballant en recompondre aquestes sèries i a continuació es presenten uns primers resultats per Barcelona i per Catalunya pel període 2000-2017 (vegeu figures 5.1 i 5.2). Cal advertir, abans que res, que la sèrie comença l'any 2000, quan s'iniciava el període d'increment més intens de preus del darrer *boom* immobiliari (1996-2007), però que durant els primers anys d'aquest període l'augment de preus ja era superior a l'increment de la renda mitjana.

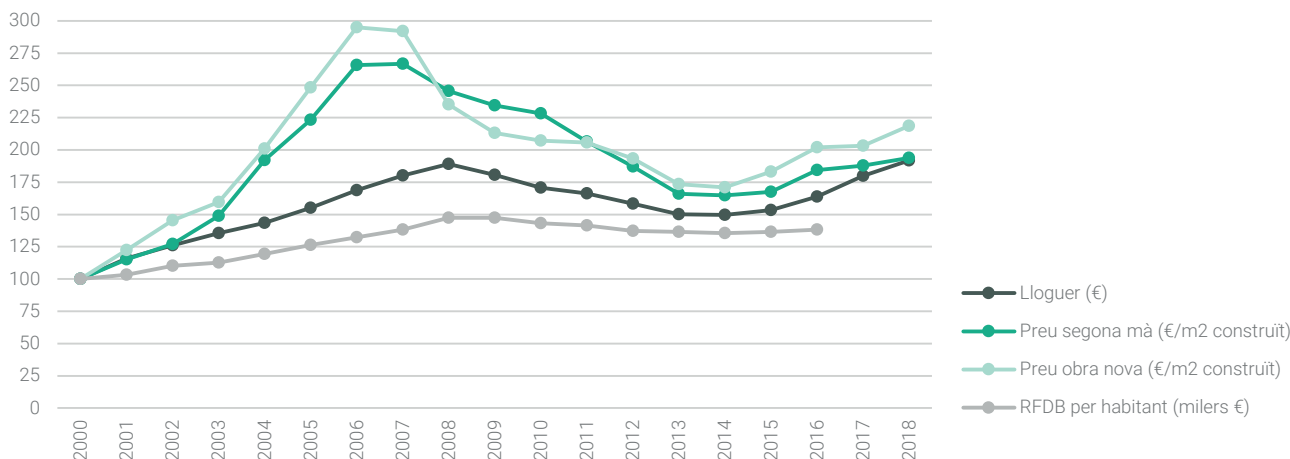
Fet aquest apunt, es pot observar com **la separació entre la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant i els preus mitjans de l'habitatge ha tendit**

Figura 5.1. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. 2000-2018. Barcelona (2000=100)



Font: Elaboració pròpia a partir de: Renda Familiar Disponible Bruta 2000-2015 de l'Idescat i Estimació 2016-2017 Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir de fiances dipositades a l'INCASOL; Preu mitjà de compravenda 2000-2013: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana; Preu mitjà de compravenda 2013-2018: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir del Col·legi de Registradors

Figura 5.2. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. 2000-2018. Catalunya (2000=100)



Font: Elaboració pròpia a partir de Renda Familiar Disponible Bruta 2000-2015 de l'Idescat; Estimació RFDB 2016: a partir dels Salaris 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'INCASOL; Preu mitjà de compravenda 2000-2013: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana; Preu mitjà de compravenda 2013-2018: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir del Col·legi de Registradors.

a eixamplar-se entre els anys 2000 i 2018. Així, a la ciutat de Barcelona, mentre la RFDB per habitant s'ha incrementat el 63,4%¹, el preu mitjà del lloguer ho ha fet un 127,7% (2 vegades més), el de compravenda de segona mà un 144,7% (2,3 vegades més) i el de compravenda d'obra nova un 147,7% (2,3 vegades més). Si es mira el conjunt de Catalunya, la separació entre renda i preus també és molt notable. En concret, la RFDB per habitant s'ha incrementat el 38,2%², el preu

mitjà de lloguer el 91,8% (2,4 vegades més), el preu mitjà de compravenda de segona mà el 93,9% (2,5 vegades més) i el d'obra nova el 118,5% (3,1 vegades més).

Dins del període 2000-2018 es poden diferenciar tres subperíodes:

- El període 2000-2007, que coincideix, com ja s'ha avançat, amb els anys més intensos del darrer boom immobiliari i amb un dels episodis de creixement econòmic més prolongat de l'economia espanyola i

1. Per la ciutat de Barcelona, la darrera dada disponible de la variable Renda Familiar Disponible Bruta per habitant és de l'any 2017, provinent de l'estimació realitzada pel Gabinet Tècnic de Programació de l'Ajuntament de Barcelona.

2. Per a Catalunya, la darrera dada disponible de la variable Renda Familiar Disponible Bruta per habitant és de l'any 2015, provinent de l'Idescat. Per l'any

2016 s'ha realitzat una estimació a partir de l'evolució dels salaris.

catalana recent. Durant aquests anys es va produir una gran separació entre la renda i els preus, sobretot en els preus de compravenda. En concret, la renda va augmentar un 39,6% a Barcelona i un 38,1% a Catalunya, els preus del lloguer un 87,7% i un 89,1%, els de compravenda de segona mà un 157,9% a Barcelona i un 166,7% a Catalunya, i els d'obra nova un 174,9% i un 191,9%.

- El període 2007-2013 es caracteritza per uns anys d'alentiment i, fins i tot, de recessió econòmica, combinat amb una disminució generalitzada dels preus dels habitatges. Durant aquests anys la diferència entre la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant i els preus mitjans es redueix. Pel que fa a la renda encara va augmentar durant l'any 2008, per després estabilitzar-se i, fins i tot, disminuir. Com a resultat final, en el conjunt del període la renda a Barcelona es va incrementar un 6,4% i a Catalunya va disminuir un 1,2%. Pel que fa als preus s'aprecia una evolució diferent entre el lloguer i la compravenda. Així, durant l'any 2008 el preu mitjà del lloguer encara es va incrementar, mentre que el de compravenda havia iniciat ja un descens pronunciat. Al final, durant el període 2007-2013 el preu mitjà del lloguer a la ciutat de Barcelona tan sols havia disminuït un 11% i a Catalunya un 16,7%. En canvi, el preu mitjà de compravenda de segona mà havia caigut un 36,9% a Barcelona i un 37,7% a Catalunya, i el d'obra nova un 34,7% i un 40,6%.
- Durant el període 2013-2018 els principals indicadors macroeconòmics han presentat millores notables³ tot i que la seva translació a l'increment de la renda mitjana ha estat molt moderat. Per la seva banda, els preus mitjans de l'habitatge han iniciat un període d'augment molt notable, especialment a la ciutat de Barcelona. En conseqüència, la separació entre la renda i els preus mitjans s'ha accentuat d'una manera molt accelerada. Així, la RFDB per persona s'ha incrementat un 10,1% a Barcelona i un 1,3% a Catalunya⁴, mentre que els preus del lloguer han augmentat un 36,4% i un 27,7%, els de compravenda de segona mà un 50,3% i un 16,8% i, finalment, els d'obra nova un 38,1% i un 25,9%.

En definitiva, entre els anys 2000 i 2017 s'ha produït una creixent separació entre la renda mitjana de les

persones i els preus mitjans de l'habitatge. Així, els preus mitjans del lloguer han crescut més del doble que la renda mitjana de la població tant a Barcelona com al conjunt de Catalunya. Per la seva banda, els preus de compravenda han arribat a augmentar al voltant de 2,5 vegades més ràpid que la renda de les persones. Dins d'aquesta tendència general, des de l'any 2013 la separació entre la renda i els preus ha estat més acusada a Barcelona que a Catalunya i en el segment de lloguer que en el de propietat.

5.2. Les dificultats per accedir a l'habitatge: un problema metropolità

La creixent separació entre la renda de les llars i els preus mitjans té conseqüències en l'accessibilitat a l'habitatge en general, tot i que amb matisos importants segons el règim de tinença en el que hi viuen les llars. Així, en el cas de les llars que accedeixen a un habitatge en propietat les condicions de finançament poden esmoreir aquestes diferències, com per exemple va succeir durant el darrer *boom* immobiliari (1996-2007). L'altra cara de la mateixa moneda és l'increment de l'endeutament de les llars tant en la quantia com en el termini i, en últim terme, les greus conseqüències socials que se'n poden derivar per la impossibilitat de fer front al pagament de les quotes hipotecàries, com es veurà més endavant. Si es mira en perspectiva, sembla que les condicions de finançament tan aparentment favorables que es van donar en aquell període (amb una relació préstec valor en molts casos per sobre del 80% i amb un persistent allargament dels terminis), difícilment poden tornar a repetir-se en el curt i mitjà termini. Menys encara si es té en compte que els tipus d'interès es troben actualment en mínims històrics. D'aquesta manera, en els darrers anys la creixent diferenciació entre la renda de les llars i el preu mitjà de l'habitatge ja no pot moderar-se amb els factors financers i, en conseqüència, una part de la població que voldria comprar un habitatge, la forma més estesa d'accés fins ben recentment, ja no pot fer-ho, o en tot cas hauria de destinar un percentatge d'ingressos superior al recomanable.

En efecte, l'any 2018 una llar amb uns ingressos equivalents a 2,5 Salaris Mínims Interprofessionals (SMIs), és a dir, 2.146 € nets al mes, hauria de destinar el 42,9% d'aquestes remuneracions per pagar la quota anual de la hipoteca d'un habitatge de preu mitjà

3. Com s'ha fet notar, el creixement del PIB dels darrers anys i les millores en l'evolució de l'ocupació i l'atur no s'han traslladat a una millora generalitzada en aspectes tan essencials com l'atur de llarga durada, la inestabilitat laboral i les condicions salarials (Trilla et al., 2018).

4. Cal recordar que la darrera dada disponible de RFDB per habitant per Catalunya és de l'any 2016.

de segona mà a l'àrea metropolitana de Barcelona, valorat en 261.260€⁵ (vegeu figura 5.3). Això sempre que disposés d'uns estalvis de 83.603 € (32% del preu corresponent a l'entrada, impostos i taxes), és a dir, l'equivalent a 3,2 anys d'ingressos. O dit d'una altra manera, sense cap altra remuneració ni ajut familiar, aquesta llar tipus – situació en la qual es poden trobar tants joves en edats d'emancipació – no podria accedir a un habitatge en propietat.

És més, el llindar d'ingressos per accedir a un habitatge de segona mà de preu mitjà sembla allunyar-se, fins i tot, de les llars amb 3,5 SMI (3.005 € nets al mes). Així, una llar d'aquestes característiques hauria de destinar

l'any 2018 el 30,7% d'aquesta assignació per pagar la quota hipotecària, sempre que disposés d'uns estalvis de 83.603 €, l'equivalent a 2,3 anys d'ingressos.

A partir d'aquest llindar d'ingressos, les llars poden accedir a un habitatge en propietat de segona mà de preu mitjà a l'àrea metropolitana de Barcelona. Així, per exemple, l'any 2018 una llar amb unes remuneracions equivalents a la Renda familiar bruta disponible (RFBD) mitjana de l'àrea metropolitana (4.237 €) hauria de destinar el 21,8% d'aquestes assignacions si volgués comprar un habitatge de segona mà.

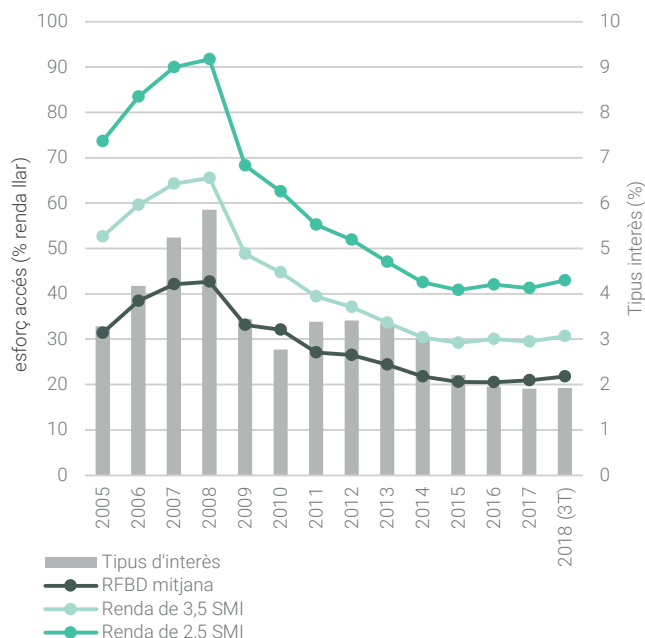
Certament, els preus mitjans són diferents en el territori, però l'increment generalitzat produït en els darrers anys ha donat com a resultat que les possibilitats de les llars per accedir a un habitatge en propietat s'hagin reduït en els districtes de Barcelona i en els municipis metropolitans de manera generalitzada. Així, per exemple, **una llar que amb uns ingressos de 2,5 SMI volgués accedir a un habitatge en propietat de segona mà, i a canvi estigués disposada a canviar de lloc de residència, tan sols podria anar a 12 dels 33 municipis metropolitans** (en 3 municipis no hi ha dades) **i a un dels deu districtes de la ciutat de Barcelona** (vegeu figura 5.4). En el cas d'una llar amb 3,5 SMI s'ampliarien les seves opcions territorials d'accés a un habitatge en propietat, ja que podria traslladar-se a 24 dels 33 municipis, i a 4 dels 10 districtes de Barcelona (vegeu figura 5.4). Sempre, cal insistir, si disposessin d'uns estalvis de 83.603 €, l'equivalent a 2,3 anys d'ingressos.

En definitiva, a la llum d'aquestes dades es poden apreciar les enormes limitacions que actualment té una llar amb uns ingressos de 2,5 SMI per accedir a un habitatge en propietat i, fins i tot, una llar amb remuneracions superiors. Tan sols en apropar-se al llindar d'ingressos de 3,5 SMI, una llar podria accedir a un habitatge de preu mitjà, sempre que tingués uns estalvis previs equivalents a 2,3 anys dels seus emoluments i, a més, acotés territorialment els municipis i els districtes on establir-s'hi. A partir d'aquestes constatacions es pot arribar a una primera conclusió: **accedir a un habitatge en propietat està lluny de les possibilitats de cada vegada més llars, fins i tot desplaçant-se en el territori metropolità.**

En conseqüència, viure de lloguer ja no només s'ha convertit en una opció residencial per aquelles llars que prioritzen altres aspectes vitals enfront de la compra d'un habitatge, sinó que cada vegada més s'està

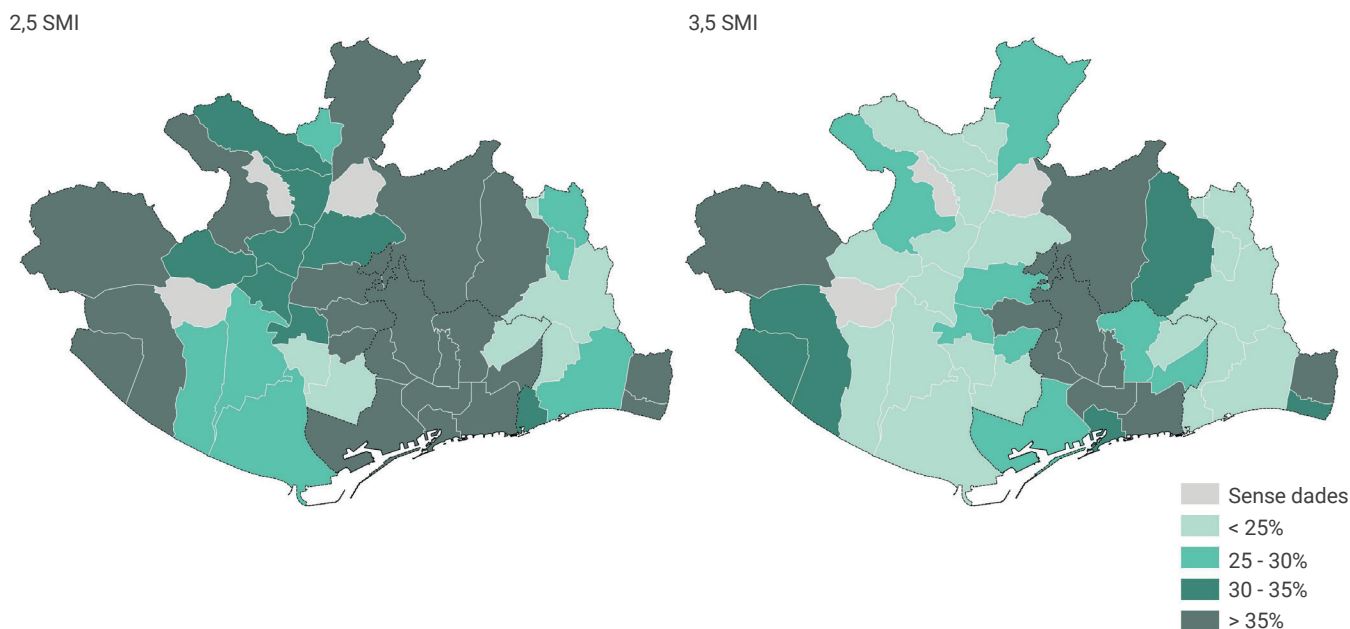
5. Es pren com a referència el preu mitjà per metre quadrat facilitat pel Ministerio de Fomento a partir de les taxacions d'habitatges amb més de cinc anys d'antiguitat. Per completar la sèrie, abans de l'any 2010 es consideren els habitatges amb menys de dos anys d'antiguitat. Es considera un habitatge tipus de 100 m².

Figura 5.3. 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; Idescat, Renda Familiar Disponible Bruta, fins l'any 2015; Hermes, estimació Renda Familiar Disponible Bruta, 2016, 2017, 2018; INE, Cens de població i habitatges 2001 i 2011; O-HB, Estimacions llars. 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).

Figura 5.4. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de segona mà segons ingressos de la llar. Quota hipotecària. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. Tercer trimestre 2018.



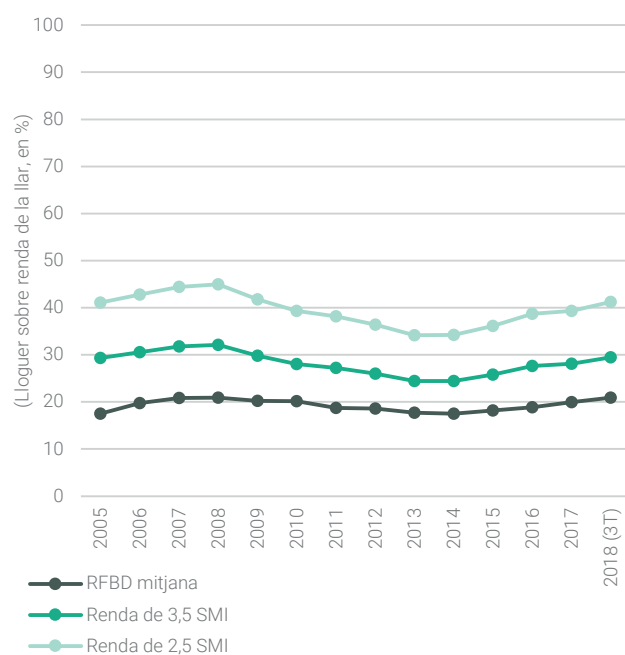
Font: Elaboració pròpia a partir de Ministerio de Fomento, Preu mitjà habitatge segona mà a partir de taxacions; Banc d'Espanya, Tipus d'interès; Asociación Hipotecaria Española, Indicadores de accesibilidad. Nota: S'han considerat els següents supòsits per calcular la quota anual del primer any: Relació 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).

convertint en l'única opció d'accés.

Ara bé, per a aquestes llars que no tenen altra opció que accedir a un habitatge de lloguer, la creixent separació entre els ingressos i els preus mitjans a la que s'ha fet referència de manera recurrent en aquest text, té un impacte directament proporcional a aquest distanciament, ja que els factors financers no intervenen en la moderació de l'esforç d'accés. Així, una llar amb unes remuneracions de 2,5 SMI que, cal recordar, no pot accedir a un habitatge en propietat, hauria de destinar l'any 2018 el 41,2% d'aquestes assignacions per pagar el lloguer mitjà de l'àrea metropolitana de Barcelona, i això sense contar les despeses dels subministraments (vegeu figura 5.5). D'aquesta manera, dels 2.146 € que ingressa aquesta llar només en podria disposar de 1.262 € per fer front a la resta de despeses.

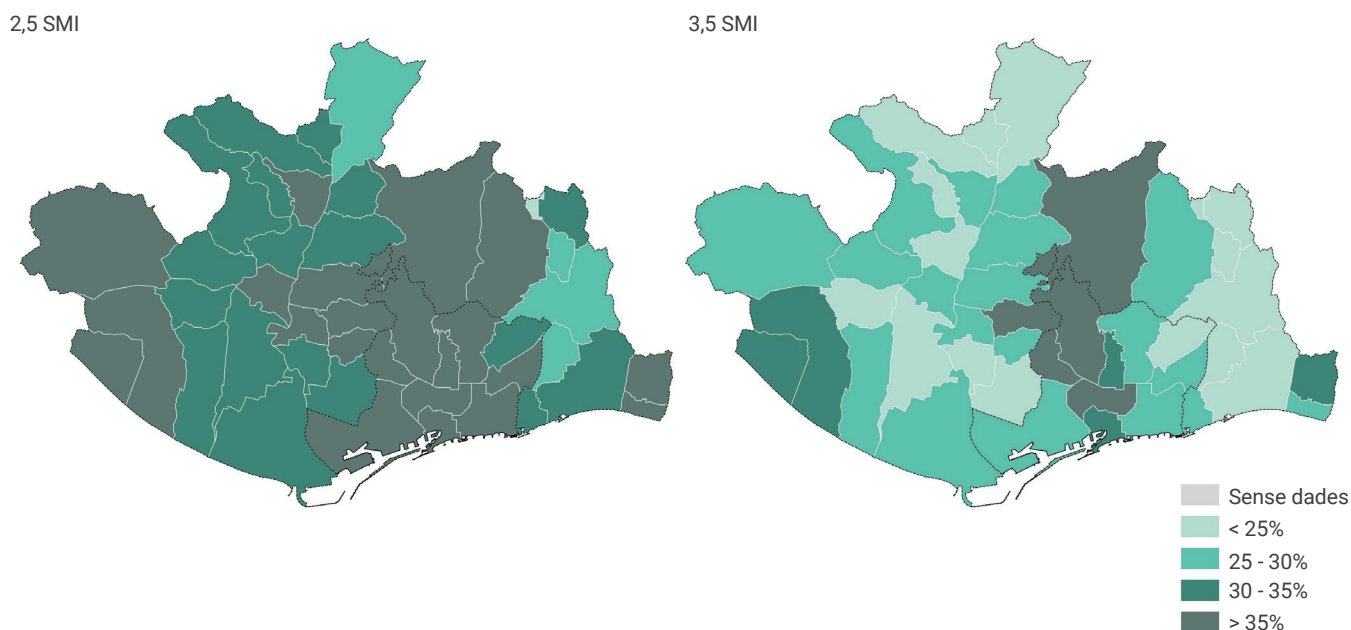
Ja es pot deduir d'aquestes dades l'impacte que la creixent separació entre la renda de la població i el preu mitjà de lloguer està tenint per les llars amb ingressos fins a 2,5 SMI. Però aquest impacte arriba també a les unitats de convivència amb ingressos superiors. De fet, les llars amb ingressos equivalents a 3,5 SMI

Figura 5.5. Esforç d'accés a un habitatge de lloguer segons ingressos de la llar. 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; Idescat, Renda Familiar Disponible Bruta, fins l'any 2015; Hermes, estimació Renda Familiar Disponible Bruta 2016, 2017, 2018; INE, Cens de població i habitatges 2001 i 2011; O-HB, Estimacions llars.

Figura 5.6. Esforç d'accés a un habitatge de lloguer d'una llar amb ingressos de 2,5 i 3,5 SMI. 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.

haurien de destinar el 29,4% d'aquestes assignacions, just al límit del llindar del 30% (vegeu figura 5.5). En conseqüència, com que no existeixen més opcions (cal recordar que viure en un habitatge és una necessitat bàsica) aquestes llars haurien de moure's en el territori metropolità o destinar una part més gran dels seus ingressos per fer front a les despeses de l'habitatge (o ambdues coses), o bé retardar l'emancipació en el cas dels joves (Trilla et al., 2018). Si s'optés per la primera opció, però, com que l'increment en els preus de lloguer s'ha produït de manera generalitzada en tots els municipis metropolitans, les condicions d'accés podrien millorar, però en molts casos encara es situarien per sobre del límit del 30%.

De fet, **una llar amb uns ingressos de 2,5 SMI només podria accedir a un habitatge de lloguer destinant menys d'un 30% d'aquestes remuneracions, en 5 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona i en cap districte de la ciutat de Barcelona** (vegeu figura 5.6). Les llars amb ingressos de 3,5 SMI ja veurien ampliades les seves opcions residencials, ja que podrien accedir en 30 dels 36 municipis i en quatre dels deu districtes de Barcelona, tot i que en molts d'aquests àmbits territorials haurien de destinar un import molt proper al 30% dels seus emoluments.

En definitiva, la persistent separació entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge s'ha traslladat de manera progressiva a les condicions i possibilitats d'accés a l'habitatge de la població a la metròpoli de Barcelona. Així, si durant el període del darrer boom immobiliari (1996-2007), les condicions de finançament van moderar aquesta separació, traslladant la problemàtica cap a l'endeutament de les llars, en els darrers anys aquestes tensions s'han traslladat principalment a la població que viu de lloguer. Una ciutadania que, fins i tot desplaçant-se en el territori metropolità, veu cada vegada més limitades les seves opcions d'accés a un preu raonable.

5.3. El cost de l'habitatge en les economies domèstiques

La creixent separació entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge no tan sols té conseqüències sobre l'accés a l'habitatge sinó que també afecta la població que ja hi ha accedit però que ha de fer front a les despeses mensuals. Aquestes despeses poden arribar a representar un percentatge molt significatiu dels ingressos de les llars i, fins i tot, poden arribar a sobrepassar els llindars recomanables i situar

l'habitatge com un element d'inseguretat de les llars, sobretot entre les llars que viuen de lloguer, com es veurà tot seguit.

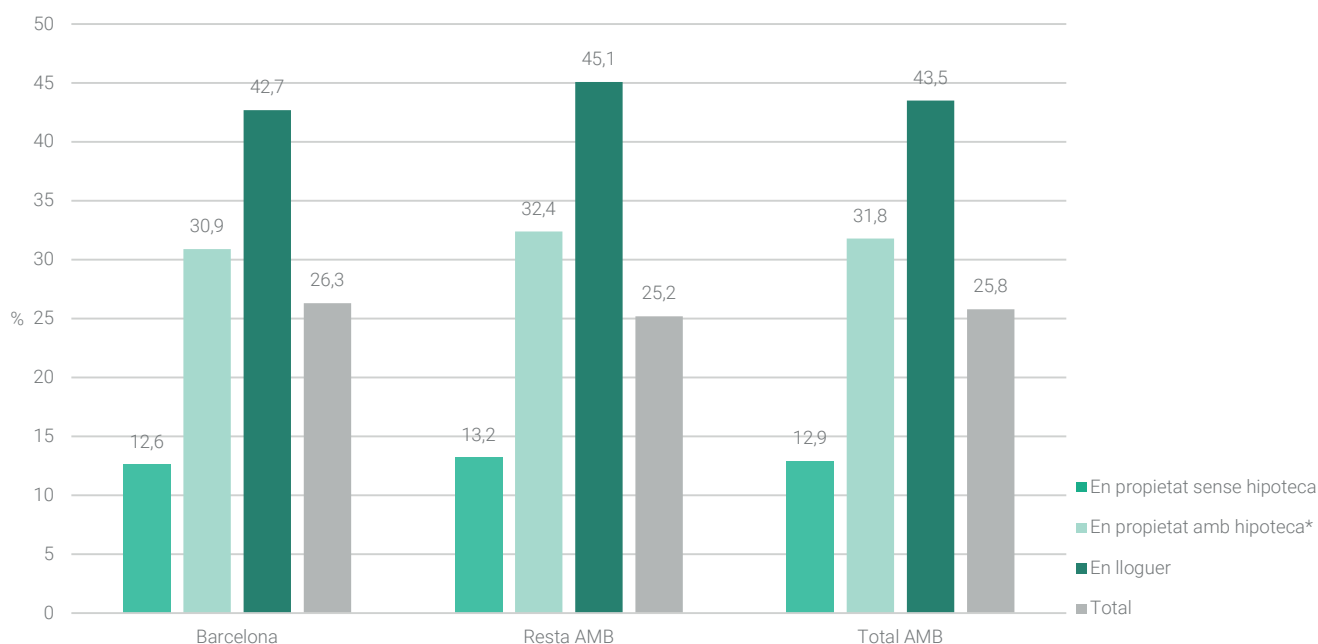
Segons les *Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida*⁶, l'any 2017 les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona han de destinar de mitjana un 25,8% dels seus ingressos a les despeses de l'habitatge⁷ (vegeu figura 5.7). Si s'atén a les diferències segons règim de tinença, lògicament qui té menys despesa són les llars que viuen en un habitatge en propietat sense hipoteca, és a dir, que està completament pagat. Aquestes llars, a l'àrea metropolitana de Barcelona, destinen de mitjana el 12,9% dels ingressos a pagar altres despeses de

l'habitatge com els subministraments, els impostos, les taxes, les assegurances, i les despeses de comunitat, entre les principals. Les llars que viuen en un habitatge en propietat, però que encara estan pagant una hipoteca, han de destinar el 31,8% dels seus ingressos. Ara bé, **les llars que viuen de lloguer són les que han de destinar un percentatge més elevat dels seus ingressos, en concret un 43,5%**. Aquesta situació es deu a diverses raons. En primer lloc, cal tenir en compte que, de mitjana, les llars que viuen en habitatges de lloguer tenen uns ingressos inferiors a les que viuen en propietat (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018e). En segon lloc, s'ha de tenir present que una bona part de la població que viu de lloguer ha de fer front a unes rendes estipulades en contractes relativament recents –molts d'ells incorporant els increments de preus tan significatius dels darrers tres anys–. En canvi, una part molt significativa de la població que viu en un habitatge en propietat va contractar la hipoteca fa més temps, fins i tot abans del darrer *boom* immobiliari (1996-2007). A més, l'any 2017, moment de referència de les dades, els tipus d'interès es situen en mínims històrics, el que té una incidència molt notable en la reducció de les quotes de la hipoteca de qui va comprar un habitatge amb

6. Les Estadístiques metropolitanes de condicions de vida, és una nova font amb informació per àmbits territorials de la metròpoli de Barcelona que s'elabora a partir de dues edicions consecutives de l'Enquesta de Conicions de vida (mostra ampliada). En aquest cas, les dades que es presenten en aquest informe corresponen al període 2016-2017. Per adaptar-se a aquesta millora en la qualitat de la informació, algunes dades que es van presentar en l'informe de l'any 2017 s'han actualitzat en aquest del 2018. En concret, el "percentatge de renda familiar destinada a les despeses de l'habitatge" i la "taxa de sobrecàrrega". Per a més informació podeu consultar el portal web de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. <https://iermb.uab.cat/ca/enquestes/cohesio-social-i-urbana/>

7. Aquestes despeses inclouen, a més del pagament de la quota hipotecària o el lloguer, els costos dels subministraments i serveis (aigua, gas, electricitat, assegurances, manteniment i impostos i taxes municipals).

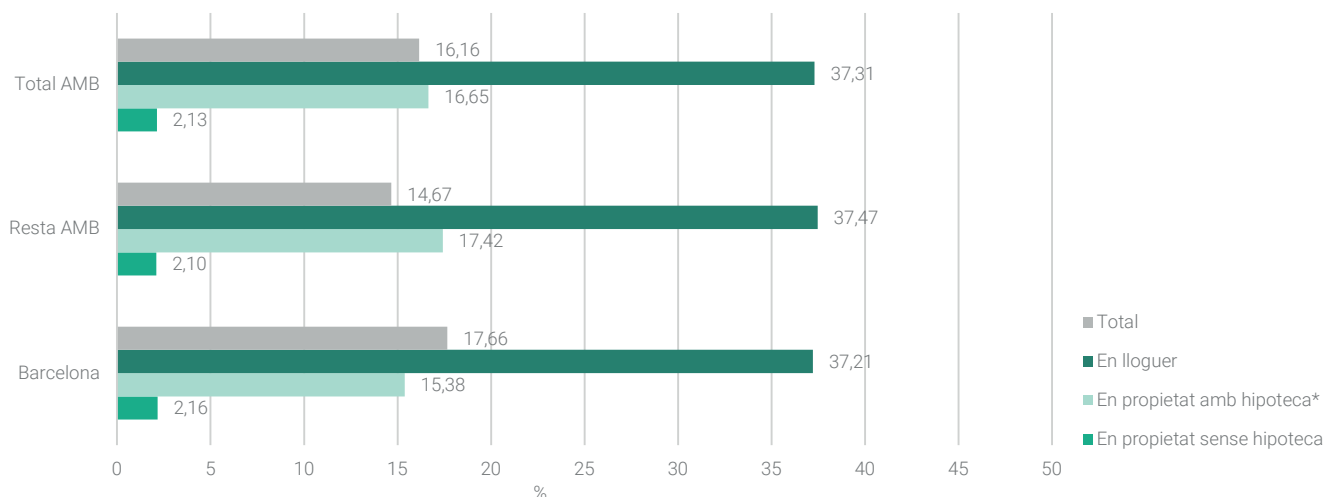
Figura 5.7. Percentatge de la renda familiar destinada a les despeses de l'habitatge segons règim de tinença. Per àmbits territorials. 2016-2017.



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

* Inclou les amortitzacions

Figura 5.8. Taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge segons règim de tinença (% sobre el total de població). Per àmbits territorials. 2016-2017.



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

* Inclou les amortitzacions

anterioritat.

Si s'entra en el detall territorial, les diferències observades per al conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona es reproduïen al seu interior. Així, a la ciutat de Barcelona les llars que viuen en un habitatge en propietat sense hipoteca destinen un 12,6% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge, les que han de pagar hipotecar destinen un 30,9% i les que viuen de lloguer un 42,7%. A la resta de l'àrea metropolitana aquests percentatges són del 13,2%, del 32,4% i del 45,1%. En definitiva, l'any 2017 la població que viu de lloguer ha de destinar una proporció més elevada dels seus ingressos al pagament de l'habitatge, tant la que resideix a la ciutat de Barcelona com la que ho fa als municipis del seu entorn.

El percentatge d'ingressos que s'han de destinar al pagament de l'habitatge té, lògicament, un impacte molt notable en les economies domèstiques, sobretot en el cas de la població que té menys ingressos i entre la que viu de lloguer, que sovint coincideixen. Així, la despesa de l'habitatge pot acabar consumint una part molt notable de les remuneracions, de tal manera que les llars poden acabar en una situació d'inseguretat habitacional. Un indicador per aproximar-se a aquesta realitat és la taxa de sobrecàrrega que comptabilitza el percentatge de llars que han de destinar més d'un 40%

dels seus ingressos al pagament de l'habitatge⁸.

L'any 2017 la taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge de la població de l'àrea metropolitana és del 16,2% (vegeu figura 5.8). Ara bé, aquesta taxa difereix segons el règim de tinença. Així, per a la població que viu en llars que tenen l'habitatge en propietat completament pagat, la taxa és molt reduïda, del 2,1%. Per a la població que viu en llars en propietat amb hipoteca, la taxa s'incrementa fins el 16,7%. Finalment, entre la població que viu de lloguer, la taxa de sobrecàrrega ja arriba al 37,3%.

Si es mira per àmbits territorials les diferències no són molt significatives, la qual cosa reflecteix la dimensió metropolitana d'aquesta problemàtica. En efecte, a Barcelona l'any 2017 la taxa de sobrecàrrega és del 17,7% i a la resta de l'àrea metropolitana del 14,7%. Pel que fa als règims de tinença, per la població que paga una hipoteca la taxa a Barcelona és del 15,4% i a la resta de l'àrea del 17,4%, i per la que viu de lloguer la taxa de sobrecàrrega és del 37,2% a Barcelona i del 37,5% a la resta del territori metropolità.

8. Es tracta d'un indicador definit en el marc del sistema estadístic europeu, disponible a l'Eurostat a nivell de països i també a l'INE i a l'Idescat per Comunitats Autònomes. De manera excepcional, mitjançant les Estadístiques metropolitanes de condicions de vida, també es disposa d'aquestes dades per a la metròpoli de Barcelona. A diferència de la metodologia harmonitzada entre els països europeus, en aquest informe s'ha considerat com a despesa la part de la quota hipotecària corresponent a les amortitzacions del capital prestat, tal com s'indica en les figures corresponents.

En definitiva, **entre la població que ja ha accedit a un habitatge, els costos que ha d'assumir per pagar-lo poden arribar a ser molt significatius, sobretot entre la població que viu de lloguer**. En concret, gairebé quatre de cada deu residents a l'àrea metropolitana de Barcelona que viuen de lloguer han de destinar més d'un 40% dels seus emoluments per pagar l'habitatge, la qual cosa condiciona enormement la seva trajectòria i projectes vitals, sobretot en el marc de la regulació actual del mercat de lloguer a Espanya. Així mateix, principalment entre les llars amb menys ingressos, la sobrecàrrega de despeses de l'habitatge es tradueix en un element d'inestabilitat, amb les conseqüències personals i socials que se'n deriven.

5.4. L'exclusió residencial: més enllà de la conjuntura de la crisi

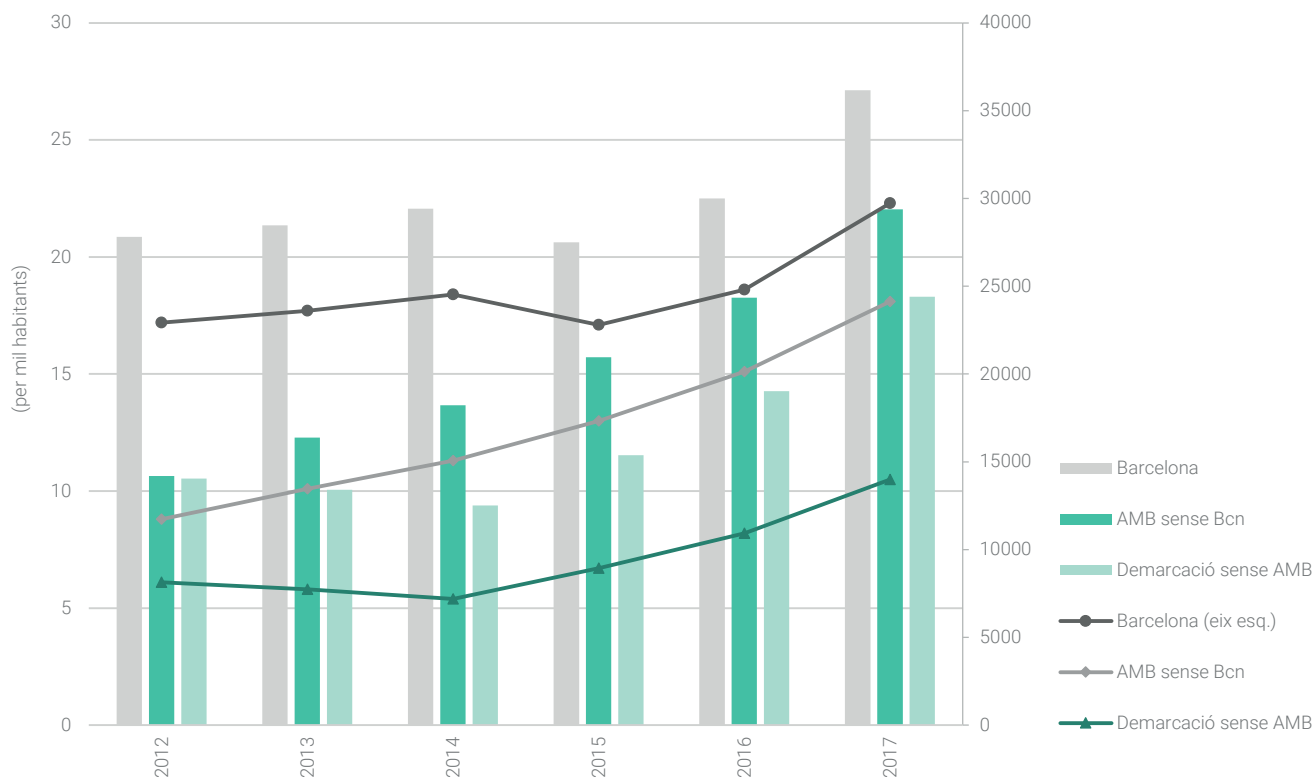
La majoria de treballs que han tractat la qüestió de l'**exclusió residencial recentment coincideixen a destacar que no és només una conseqüència conjuntural de la darrera crisi econòmica, sinó que se**

sustenta en factors estructurals (Donat et al., 2018; Fundació Foessa, 2019; Sales & Sobrino, 2017). Així, malgrat la major conscienciació social i recursos que s'han destinat per fer front a l'emergència habitacional, les situacions d'exclusió residencial no disminueixen de manera proporcional⁹. A continuació es presenten alguns dels principals indicadors que es poden compilar per fer-ne seguiment en els àmbits territorials de referència d'aquest informe.

Un primer indicador que permet aproximar-se a la problemàtica de l'accés a l'habitatge és el **nombre de persones que estan inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatge protegit** (vegeu figura 5.9). Segons les dades recopilades per la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori el nombre d'inscripcions vigents no deixa d'incrementar-se en els darrers anys a tots els àmbits territorials. L'any 2017 hi havia 36.163 (22,3 per cada mil habitants) unitats de convivència inscrites a la ciutat de Barcelona, 29.388 (18,1 per mil habitants) a la resta de l'àrea metropolitana de

9. Vegeu, per exemple, les memòries anuals de la Unitat contra l'Exclusió Residencial (UCER. Ajuntament de Barcelona, 2018) o del Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO) de l'Ajuntament de Barcelona.

Figura 5.9. Inscripcions vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit. Per àmbits territorials. 2012-2017.



Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori

Barcelona i 24.409 (10,5 per mil habitants) a la resta de la demarcació.

Altre indicador, en aquest cas que reflecteix ja un estadi d'exclusió residencial més avançat, són els **desnonaments**. Segons l'estadística del *Consejo General del Poder Judicial*, durant el 2017 se n'han executat 2.519 (1,55 per mil habitants) a la ciutat de Barcelona, 2.227 (1,40 per mil habitants) a la resta de l'àrea metropolitana i 4.155 (1,78 per mil habitants) a la resta de la demarcació (vegeu figura 5.10). D'aquesta manera, malgrat la tendència a la lleugera disminució que es produeix des de l'any 2013, encara es mantenen el nombre de desnonaments en unes xifres molt elevades. Cal destacar que, des que es disposa de dades, la majoria d'aquests desnonaments són per impagament del lloguer. Per exemple, al conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona, l'any 2013 ho van ser el 77,8% i el 2017 han estat el 75,2%.

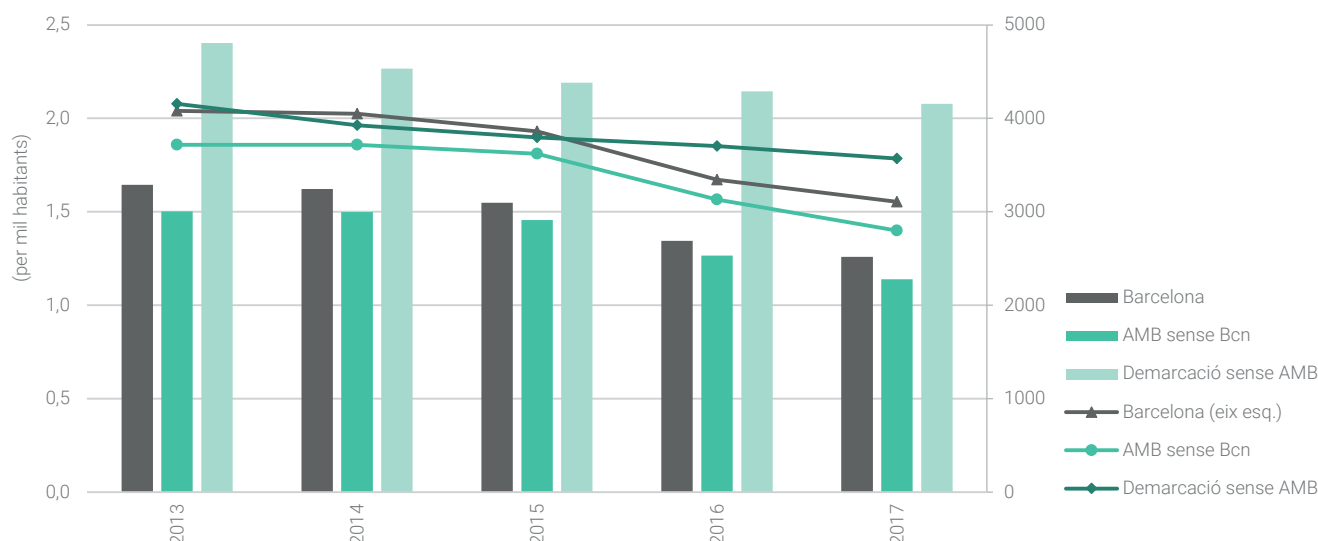
Un dels trets característics de l'exclusió residencial és la diversitat de situacions que s'hi donen. Per tal de sistematitzar-les se sol prendre com a referència les categories ETHOS (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*) desenvolupades per FEANTSA (*European Federation of National Organisation Working with the Homeless*). Partint d'aquestes tipologies, la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori ha encarregat un estudi sobre "**la població mal allotjada de Catalunya**". Així, a l'àmbit metropolità de Barcelona es van comptabilitzar l'any 2016, 4.294 persones sense sostre, 4.672 persones sense habitatge propi, 18.279 persones

en habitatge insegur (amb problemes imminents de pagament de lloguer o hipoteca) i 4.684 persones en habitatge inadequat (en situació de sobreocupació i amuntegament)¹⁰. Certament, es tracta de situacions difícils de quantificar per la seva diversitat i que, a més, no sempre són estàtiques, ja que molt sovint configuren itineraris de transmissió entre elles. Així mateix, les aproximacions qualitatives són especialment necessàries per entendre els processos que s'hi produeixen. Tanmateix, es tracta d'un punt de partida que pot reportar una font d'informació fins ara inexistent per quantificar l'exclusió residencial i que es pot comparar amb la realitat d'altres ciutats i països del nostre entorn.

En definitiva, més enllà de l'impacte social de la darrera crisi econòmica, durant els darrers anys s'han consolidat i diversificat **les situacions d'exclusió residencial**. Certament, **es tracta d'un fenomen multidimensional on intervenen, a més de l'habitatge, altres aspectes del mercat de treball, de salut o del procés migratori, entre els principals**. Tanmateix, l'habitatge és un element central. En primer lloc, perquè la disponibilitat d'allotjaments i d'habitatge per fer polítiques socials és un dels pilars per passar de l'exclusió residencial a la inclusió social. En segon lloc, perquè la creixent separació entre els ingressos de les llars i el preu de l'habitatge, que s'ha vist en aquest capítol, és una de les principals causes de moltes situacions d'exclusió residencial.

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

Figura 5.10. Desnonaments executats. Per àmbits territorials. 2013-2017



Font: Consejo General del Poder Judicial

Conclusions

En aquest darrer capítol es recullen a tall de resum executiu les principals conclusions de l'informe d'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2018. Cal recordar que els informes anuals tenen com a objectiu analitzar les principals dinàmiques que s'han produït en el camp de l'habitatge durant el darrer any a la metròpoli de Barcelona, tot actualitzant i ampliant els continguts dels informes anteriors. En aquesta tasca l'equip de l'O-HB explota la informació de les fonts estadístiques disponibles i les complementa amb laboratoris que emplen els principals buits d'informació detectats.

Les necessitats d'habitatge: la població i les llars

El lleuger increment de la població a causa de la recuperació de les migracions internacionals.

En data 1 de gener de 2018 a l'àrea metropolitana hi ha enregistrats 3.260.268 residents (el que representa un increment del 0,4% respecte a l'any anterior). D'aquesta manera, s'encadenen dos anys de lleuger increment que trenquen la tendència a l'estancament de la població que havia caracteritzat els darrers anys.

Aquest creixement de la població és degut, principalment, al saldo per migracions internacionals, que en els darrers tres anys ha recuperat el signe positiu. Per exemple, en el 2017 aquest saldo ha suposat un guany de 20.581 nous residents a l'àrea metropolitana.

L'increment del pes de la població de la OCDE i la seva localització selectiva.

La població de països de la OCDE, que en general presenta un nivell de qualificació i d'ingressos per sobre de la mitjana, cada vegada té un major protagonisme entre la població resident a la metròpoli, especialment en alguns districtes de la ciutat de Barcelona i en alguns municipis metropolitans.

Dins de la ciutat de Barcelona cal destacar el districte de Ciutat Vella, on un 15,1% dels residents són nascuts a l'OCDE. Segueixen els districtes de Gràcia (8,3%) i l'Eixample (8%). En quart lloc del rànquing es situa el municipi de Castelldefels (7,8%), seguit del districte de Sarrià-Sant Gervasi (7%) i del municipi de Sant Cugat del Vallès (6,1%).

Els canvis en les formes de convivència i la reducció de la dimensió mitjana de la llar.

En les darreres dècades s'estan produint canvis molt notables en les formes de convivència i les tipologies de llar predominants. Entre els anys 1991 i 2011 a l'àrea metropolitana de Barcelona s'observen les següents dinàmiques:

- Reducció molt notable de les parelles amb fills (del 51,3% al 33,2%).
- El major creixement s'ha produït en les llars unipersonals, degut principalment a l'envelliment i en menor mesura a l'augment de llars joves d'aquest tipus (del 14,5% al 24,7%).
- Increment de les parelles sense fills (del 20,1% al 24,5%).
- Creixement de les llars monoparentals, encapçalades principalment per dones (del 9,1% a l'11,1%).
- Augment de les tipologies de llars múltiples i sense nucli (de l'1,9% al 2,2% i del 3,1% al 4,3%).

L'evolució del nombre de llars no només està condicionada per l'evolució de la població, sinó també per com canvien les formes de convivència. De manera combinada, aquestes transformacions han donat com a resultat una reducció de la dimensió mitjana de la llar, que a l'àrea metropolitana ha passat de 3,1 a 2,5 persones.

La moderació en el ritme de creixement de les llars: menys llars joves i més llars que desapareixen per efecte de la mortalitat.

Els principals processos d'evolució de les llars que han tingut lloc durant el període 2011-2016 i que es pot esperar que tinguin continuïtat durant els pròxims anys, són:

- Moderació en el ritme de creixement de les llars: Durant el període 2011-2016 s'ha passat d'1.291.831 llars a 1.331.651 a l'àrea metropolitana de Barcelona, el que suposa un increment de 39.820 llars. Aquesta evolució contrasta amb el creixement més gran produït en els quinze anys anteriors. Si es descompon el creixement total de llars.
- Descens de les llars que es creen en les edats joves: Durant el període 2011-2016 s'han creat 100.459 llars encapçalades per població que té 45 anys i menys, la xifra més baixa de tota la sèrie analitzada, només equiparable a la del període 1991-1996.
- Augment de les llars que desapareixen per efecte de la mortalitat: Durant els anys 2011-2016 han desaparegut 84.346 llars per efecte de la mortalitat entre la població de 65 anys i més, una xifra que supera de manera significativa els valors dels quinquennis precedents.

Les dades de destrucció de llars per efecte de la mortalitat mostren com d'important és el mercat de segona mà, així com la rehabilitació d'aquest parc, en una metròpoli madura, amb un nivell elevat de consolidació urbanística i amb unes limitacions físiques i ambientals evidents. Només per tenir algunes dades de referència, de seguir el ritme del període 2011-2016, en poc més de sis anys, podrien arribar al mercat, només per efecte de la mortalitat, el mateix nombre d'habitatges que es podrien construir en les dècades vinents.

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.

El parc d'habitatge

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

Les diferents estimacions del parc d'habitatge realitzades en els darrers anys indiquen que les xifres obtingudes a partir del cens del 2011 són superiors a la realitat. En concret, a l'àrea metropolitana de Barcelona, mentre el cens comptabilitza 1.501.756 habitatges les estimacions realitzades per l'equip de l'O-HB en sumen només 1.432.530 per l'any 2018. I, en el cas de Barcelona ciutat, la diferència és de 811.106, el 2011 a 774.190, el 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, el cens parlava de 88.259 habitatges (el 10,88% del parc), mentre que els estudis realitzats pel mateix Ajuntament als 73 barris de la ciutat durant els anys 2017 i 2018, a partir d'un extens i minuciós treball de camp, detecten que el percentatge és d'un escàs 1,22% del parc (10.052 habitatges).

Una estructura de la propietat del parc d'habitatge a Barcelona atomitzada amb predomini de particulars.

Els 774.190 habitatges comptabilitzats a la ciutat pertanyen a 512.178 contribuents amb una mitjana de 1,5 habitatges per contribuent.

- El 97,1% de propietaris de la ciutat de Barcelona són persones físiques (497.345 contribuents), les quals són propietàries d'un 84,6% del parc (655.300 habitatges).
- El segon grup, a una gran distància del primer, el conformen les persones jurídiques, que representen un 2,6% del total de contribuents (13.507) i són titulars del 10,7% dels habitatges (82.838).
- Un tercer grup, està format per les administracions públiques, que tenen un pes molt reduït com a nombre de contribuents però, en canvi, arriben a ser propietaris de l'1,6% del parc (12.018 habitatges).

Mentre les administracions públiques tenen, en general, major presència en els barris més propers al Besòs i al front litoral, les entitats jurídiques estan més representades en la franja central de la ciutat.

S'ha aprofundit en la concentració d'habitatges per part dels contribuents. El grup de tenidors que tenen una mitjana més elevada d'habitatges està format per 1.087 contribuents, que representen només un 0,2% dels contribuents de la ciutat. Aquest grup és titular del 9,8% dels habitatges (75.767), amb 69,7 habitatges de mitjana.

També s'ha analitzat l'estructura de la propietat del parc d'habitatge de lloguer a Barcelona i s'ha constatat que els propietaris són majoritàriament persones físiques.

- El 68,9% del parc de lloguer (160.775 habitatges) pertany a propietaris particulars, bé siguin persones físiques o comunitats de béns.
- El 24,3% (56.654 habitatges) és propietat de persones jurídiques.
- El 5,2% del parc de lloguer (12.018 habitatges) pertany a administracions públiques.
- L'1,6% restant (3.844 habitatges) pertany a entitats del tercer sector i a institucions religioses.

El règim de tinença: l'increment del lloguer en un parc majoritàriament de propietaris.

L'any 2017 la propietat continuava com el règim de tinença majoritari, tot i que tenia un pes inferior a la ciutat de Barcelona que a la resta de l'àrea metropolitana: 61,3% i 76,8%. Ara bé, el percentatge de llars que tenien hipoteca és molt rellevant, i arribava al 17,7% a Barcelona i al 28,4% a la resta de l'àrea metropolitana.

El nombre de llars que viuen de lloguer s'ha incrementat. A la ciutat de Barcelona s'ha passat del 30,1% en el 2011 al 35% l'any 2017. Entre les llars encapçalades per joves de menys de 30 anys, la gran majoria, els 86,1%, viuen de lloguer.

La majoria de les llars que l'any 2017 viuen de lloguer ho feien a preu de mercat, mentre que hi havia moltes menys que ho feien a preus sota de mercat, degut, principalment, a l'esgotament dels contractes de renda

antiga per la mortalitat dels llogaters.

L'eficiència energètica a partir dels certificats energètics.

Amb dades acumulades entre gener de 2013 i juliol de 2018, s'han sol·licitat 193.467 certificats a la ciutat de Barcelona (119,4 certificats per cada mil habitants), 133.478 a la resta de municipis de l'àrea metropolitana (81,4 per mil habitants) i 166.678 a la resta de la demarcació (94,9 per cada mil habitants). Aquestes xifres suposen un increment del 30% a la ciutat de Barcelona i d'un 34% a la resta d'àmbits, respecte als certificats acumulats el mes de gener de 2017.

El percentatge de certificats amb qualificació "F" o "G" –que es corresponen a les qualificacions més baixes– no presenta diferències significatives a escala territorial i es situa a tots els àmbits molt proper al 32%.

Construcció i rehabilitació

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

Els creixements en els visats durant els darrers anys, tot i que encara resten allunyats dels valors màxims de l'any 2006, s'han recuperat molt a Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana. Així en el 2018:

- A la ciutat de Barcelona s'han visat 2.203 habitatges (el 60,5% més que l'any anterior i el 216,1% més que l'any 2013).
- A la resta de l'àrea metropolitana se n'han visat 4.916 (el 0,5% més que l'any anterior i el 834,6% més respecte al mínim de l'any 2013).
- En conjunt, doncs, a tota l'àrea metropolitana s'han visat 7.119 habitatges (el 13,6 % més que un any abans i el 482,1% més que en el 2013)
- A la resta de la demarcació 4.327 (un 34,4% més que l'any anterior i un 512% més respecte al 2013).
- Agregant tots els àmbits territorials, al conjunt de la demarcació s'han visat 11.446 habitatges (el 20,7% més que un any abans i el 493,1% més que en el punt

més baix del 2013)

La rehabilitació a Barcelona

En el marc d'aquesta recuperació, i centrant-se en la ciutat de Barcelona, la recuperació del sector durant els darrers anys s'ha degut, principalment, a un increment dels habitatges provinents de les llicències de nova planta, mentre que les llicències de reforma i ampliació es mantenen estables.

Així, si l'any 2015 s'havien concedit llicències per edificar 1.228 habitatges de nova planta a la ciutat, en el 2018 ja se n'han aprovat per construir-ne 2.371, un 93,1% més. En canvi, pel que fa a les llicències de rehabilitació i reforma, s'ha passat de 602 a 649 habitatges, el que suposa un lleuger augment del 7,8%.

El mercat de l'habitatge

L'intens increment dels contractes de lloguer i el lleuger descens de les compravendes.

Durant el darrer any s'ha produït un notable increment dels contractes de lloguer. Malauradament, encara no es pot accedir a la informació dels contractes de lloguer que permeti distingir entre quins han estat renovacions i quins no.

- A Barcelona s'han signat 53.524 contractes de lloguer, el 7,1% més que l'any anterior.
- A la resta de l'àrea metropolitana, 29.511 contractes de lloguer, l'11% més.
- En el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona, s'han signat 83.035 contractes de lloguer, el 8,5% més.
- A la resta de la demarcació, s'han comptabilitzat 45.423 contractes de lloguer, el 6,2% més que l'any anterior.
- Al conjunt de la demarcació de Barcelona, 128.458 contractes de lloguer, el 7,7% més.

Després d'haver-se recuperat de manera continuada des de l'any 2012, les operacions de compravenda s'han estabilitzat en els darrers dos anys i, fins i tot, en

alguns àmbits territorials han disminuït durant el 2018. Dins de les transaccions de compravenda, cal notar que hi ha un predomini molt destacat de les transaccions de segona mà sobre les d'obra nova.

Una majoria de compradors que són persones físiques espanyoles.

Les persones físiques nacionals continuen situant-se com les principals adquirents d'habitatges a la metròpoli de Barcelona, seguides de les persones jurídiques i, finalment, de les persones físiques estrangeres. A la ciutat de Barcelona les persones físiques de nacionalitat espanyola, tot i que són majoritàries, tenen un pes inferior a la resta d'àmbits, en benefici, principalment, de les persones jurídiques:

- A Barcelona, la distribució entre persones físiques espanyoles, persones físiques estrangeres i persones jurídiques ha estat: 66,6%-13,5%-19,9%.
- A la resta de l'àrea metropolitana: 75,7%-8,6%-15,8%.
- En el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona: 71,6%-10,8%-17,6%.
- A la resta de la demarcació: 79,2%-6,2%-14,7%.
- Pel total de la demarcació de Barcelona: 75%-8,7%-16,3%.

El continu increment del preu mitjà dels habitatges de compravenda.

Durant el 2018 el preu mitjà de compravenda, tant d'obra nova com de segona mà, segueix augmentant a la metròpoli de Barcelona de tal manera que s'encadenen quatre anys consecutius d'incrementos molt significatius.

En el cas de l'obra nova, els augments acumulats des dels nivells del 2014 suposen, per al conjunt de l'àmbit metropolità, un 21,5%, passant dels 2.526 €/m² construït, als 3.068 €/m² construït. Per a alguns municipis les pujades han estat més exagerades, com serien el 41,7% de Barcelona (de 3.116 €/m², a 4.416 €/m²), el 35,4% d'Esplugues de Llobregat (de 2.775 €/m², a 3.586 €/m²), el 38,2% de Sant Cugat del Vallès (de 2.471 €/m², a 3.410 €/m²), o el 42,6% de Sant Joan

Despí (de 2.132 €/m², a 3.041 €/m²)

En el cas del mercat de segona mà, l'augment acumulat mitjà de la zona ha estat més accentuat, amb un 33,5%, en passar dels 2.342 €/m² als 3.126 €/m². Els municipis que es situen per sobre del preu mitjà de la zona són Barcelona ciutat, on s'ha arribat als 3.948 €/m² de mitjana de la ciutat, Sant Cugat del Vallès, als 3.704 €/m², Sant Just Desvern, als 3.623,5 €/m², i Castelldefels, als 3.273 €/m².

L'augment continuat del preu mitjà dels habitatges de lloguer, tot i la moderació en l'increment.

També en el mercat del lloguer s'han acumulat quatre anys de pujades de preus, que han situat la renda mitjana en el seu màxim d'ençà que es disposa de dades a pràcticament tots els territoris. D'acord amb les dades de contractes registrats per l'INCASÒL, el preu mitjà de lloguer ha arribat als 1.149,6 €/mes a Sant Cugat del Vallès, 1.058,9 €/mes a Sant Just Desvern i 929,6 €/mes a la ciutat de Barcelona. Al conjunt de l'àrea metropolitana el preu mitjà s'ha situat en els 860,5 €/mes.

Malgrat això, l'any 2018 el creixement interanual del preu mitjà s'ha moderat, sobretot a Barcelona, el que podria indicar que s'albira la finalització del període inflacionista. En efecte, l'evolució dels preus ha experimentat, però, una certa moderació en el creixement, amb una variació interanual a la ciutat de Barcelona del 6%, inferior a la del 9,5% que s'havia enregistrat l'any 2017, i una variació del 6,7% a la resta de l'àmbit metropolità, inferior al 9,3% de l'any 2017.

Discrepància entre l'oferta i les capacitats de la demanda de lloguer

A Barcelona es manté el desajust entre els preus d'oferta dels habitatges de lloguer i les preferències de la demanda. Segons dades del portal Habitaclic -amb el que l'Observatori Metropolità de l'Habitatge ha signat conveni de col·laboració-, gairebé el 74% de la demanda es situa per sota dels 1.000 €/mes, mentre que només un 32% de l'oferta es mou en aquests preus.

La dificultat d'accés de la demanda als preus d'oferta fa pensar en un sostre de lloguer de preus en aquest

mercat.

La durada dels anuncis d'oferta és un indicador de les facilitats o dificultats de lloguer per trams de preus: a Barcelona ciutat, les ofertes amb un preu mitjà de 771,5 €/mes estan actives només entre 2 i 7 dies; a partir dels 950 €/mes les ofertes duren més d'un mes; i les ofertes de més de 1.110 €/mes estan més de 5 mesos anunciades. A la resta de l'àrea metropolitana els preus mitjans se situen en 648 €/mes per les ofertes de 2 a 7 dies; 717 €/mes per aquelles entre 15 dies i un mes; i 741 €/mes fins a 2 mesos.

Es constata una forta coincidència entre els preus de lloguer dels contractes signats amb els que apunten les preferències de la demanda: els preus mitjans de demanda se situen en els 896 €/mes, a la ciutat de Barcelona, i a 715 €/mes a la resta de municipis metropolitans.

Problemes d'accés i permanència en l'habitatge

La creixent separació entre la renda familiar i el preu de l'habitatge

La separació entre la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant i els preus mitjans de l'habitatge ha tendit a eixamplar-se entre els anys 2000 i 2018:

- A la ciutat de Barcelona, mentre la RFDB per habitant s'ha incrementat el 63,4%, el preu mitjà de lloguer ho ha fet un 127,7% (2 vegades més), el de compravenda de segona mà un 144,7% (2,3 vegades més) i el de compravenda d'obra nova un 147,7% (2,3 vegades més).
- Per al conjunt de Catalunya, la RFDB per habitant s'ha incrementat el 38,2%, el preu mitjà de lloguer el 91,8% (2,4 vegades més), el preu mitjà de compravenda de segona mà el 93,9% (2,5 vegades més) i el d'obra nova el 118,5% (3,1 vegades més).

Les dificultats per accedir a l'habitatge: un problema metropolità

Accedir a un habitatge en propietat i en lloguer està lluny de les possibilitats de cada vegada més llars, fins i

tot desplaçant-se en el territori metropolità:

Per accedir a un habitatge en propietat de segona mà:

- Una llar amb uns ingressos equivalents a 2,5 Salaris Mínims Interprofessionals (SMIs), és a dir, 2.146 € nets al mes, hauria de destinar, l'any 2018, el 42,9% d'aquestes remuneracions per pagar la quota anual de la hipoteca a l'àrea metropolitana de Barcelona. Això sempre que disposés d'uns estalvis de 83.603 €.
- Una llar amb 3,5 SMI (3.005 € nets al mes) hauria de destinar l'any 2018 el 30,7% d'aquesta assignació.
- Una llar que amb uns ingressos de 2,5 SMI volgués accedir a un habitatge en propietat de segona mà, i a canvi estigués disposada a canviar de lloc de residència, tan sols podria anar a 12 dels 33 municipis metropolitans i a un dels deu districtes de la ciutat de Barcelona.

Per accedir a un habitatge de lloguer:

- Una llar amb unes remuneracions de 2,5 SMI que, cal recordar, no pot accedir a un habitatge en propietat, hauria de destinar l'any 2018 el 41,2% d'aquestes assignacions per pagar el lloguer mitjà de l'àrea metropolitana de Barcelona.
- Les llars amb ingressos equivalents a 3,5 SMI haurien de destinar el 29,4% d'aquestes assignacions, just al límit del líndar del 30%.
- Una llar amb uns ingressos de 2,5 SMI només podria accedir a un habitatge de lloguer destinant menys d'un 30% d'aquestes remuneracions, en 5 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona i en cap districte de la ciutat de Barcelona.

El cost de l'habitatge en les economies domèstiques

Entre la població que ja ha accedit a un habitatge, els costos que ha d'assumir per pagar-lo poden arribar a ser molt significatius, sobretot entre la població que viu de lloguer:

L'any 2017 les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona han de destinar de mitjana un 25,8% dels seus ingressos a les despeses de l'habitatge.

Les llars que viuen de lloguer són les que han de

destinar un percentatge més elevat dels seus ingressos, en concret un 43,5%.

L'exclusió residencial: més enllà de la conjuntura de la crisi

L'exclusió residencial no és només una conseqüència conjuntural de la darrera crisi econòmica, sinó que se sustenta en factors estructurals. L'exclusió residencial és un fenomen multidimensional on intervenen, a més de l'habitatge, altres aspectes del mercat de treball, de salut, del procés migratori, entre els principals.

Segons les dades recopilades per la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori el nombre d'inscripcions vigents en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit no deixa d'incrementar-se en els darrers anys.

Des de l'any 2013 s'ha produït una tendència a la lleugera disminució dels desnonaments. Tanmateix, 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.

Referències

Ajuntament de Barcelona. Regidoria d'Habitatge (2016). Pla pel dret a l'Habitatge de Barcelona. 2016-2025. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Regidoria d'Habitatge. Àrea de Drets Socials.

Costas, A. (dir). (2007). El Llibre blanc de l'habitatge a Barcelona. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Institut Municipal d'Urbanisme.

Cuchí, A., Arcas-Abella, J., & Pagès-Ramon, A. (2017). Estudi d'avaluació de les necessitats de rehabilitació energètica i situacions de pobresa energètica a Santa Coloma de Gramenet. Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

Donat, C., Cruz, H., Prados, C., Yanes, S., Gomà, R., & Blanco, I. (2018). Pla d'Actuació Integral per a persones en situació d'alta vulnerabilitat residencial al Besòs. Barcelona: Consorci del Besòs.

Fundación Foessa (2019). Exclusión Estructural e Integración Social. Madrid: Fundación FOESSA y Cáritas.

Garcia-Almirall, M. P. (dir.). (2017). Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

López-Gay, A. (2011). ¿Vuelve el centro? Caracterización demográfica de los procesos de reurbanización en las metrópolis españolas. A: I. Pujadas, J. Bayona, A. García, F. Gil, C. López, D. Sánchez, & T. Vidal (Eds.), Actas del XII Congreso de la Población Española (pp. 163–180).

Ministerio de Fomento (2013). Estimación del Parque de Viviendas. Metodología. Madrid: Ministerio de Fomento.

Nel-lo, O., & Donat, C. (2014). Los efectos territoriales de la crisis económica en la región metropolitana de Barcelona. A: J. M. Albertos (Ed.), Geografía de la crisis económica en España (pp. 565–608). Valencia: Publicacions Universitat de València.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2018a). Cobertura de les necessitats d'habitatge dels municipis de l'Àrea metropolitana de Barcelona. Del PTSHC al PDU. Barcelona: O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2018b). D'habitatge buit a habitatge social. Barcelona: O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2018c). Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona. Barcelona: O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2018d). Estudi de l'oferta i la demanda de lloguer. Barcelona: O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2018e). Sobrecàrrega en habitatge. Barcelona: O-HB.

Ruiz, E., Gich, O., Aparicio, R., Serrano, M., & Velasco, A. (2017). L'oferta d'habitatges a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, 2017. Barcelona: Àrea Metropolitana de Barcelona. Secció d'Estudis Territorials.

Ruiz, E., Velasco, A., & Serrano, M. (2017). Migracions intermunicipals al territori metropolità de Barcelona, 2001-2015. Barcelona: Àrea Metropolitana de Barcelona. Servei d'Estudis Territorials.

Sales, A., & Sobrino, C. (2017). Pla de lluita contra el sensellarisme de Barcelona 2016-2020. Barcelona: Àrea de Drets Socials. Ajuntament de Barcelona.

Sarasa, S., Navarro-Varas, L., & Porcel, S. (2018). L'habitatge i els seus efectes en les condicions de vida de la població metropolitana de Barcelona. Bellaterra-Cerdanyola del Vallès.

Serra, J. (dir). (2003). El Territori metropolità de Barcelona. dades bàsiques, evolució recent i perspectives. Barcelona: Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Trilla, C., Donat, C., Vergés, A., López, J., Sánchez, A. B., & Arcarons, A. (2018). L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

UCER. Ajuntament de Barcelona (2018). Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER). Informe 2017. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació. Àrea de Drets Socials.

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

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat de
Catalunya

amb el suport de:

Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials
d'Habitatge
de Catalunya

info@ohb.cat
