

**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

Sistema d'Indicadors

L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2019

**SI
HB
O**

06/2020

Barcelona, juny de 2020

Investigació, redacció i edició

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn



Amb el suport de:



Índex

Introducció	1
1. Les necessitats d'habitatge: persones i llars	3
2. El parc d'habitatge	16
3. Construcció i rehabilitació	23
4. Mercat de l'habitatge	28
5. Problemes de permanència i accés	39
Conclusions	49
Referències	58

Introducció

L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2019 és el tercer informe anual que publica l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB). Com en els anteriors, es tracta d'un treball que compila les fonts d'informació disponibles i els laboratoris realitzats per l'equip de l'O-HB durant l'any. D'aquesta manera, es disposa d'un conjunt de dades que cada any es van actualitzant i ampliant, la qual cosa permet analitzar les dinàmiques del sistema residencial a la metròpoli de Barcelona d'una manera rigorosa, recolzant-se en sèries històriques i metodologies d'accés públic i contrastades.

Els resultats es presenten seguint una estructura temàtica que s'ha intentat mantenir estable durant les tres edicions de l'informe anual. Aquesta estructura coincideix amb la del sistema d'indicadors de l'O-HB, que es pot consultar al “visualitzador de dades de l'O-HB” (www.ohb.cat). D'aquesta manera, es pot accedir d'una manera relativament senzilla a informació més detallada a nivell territorial o temporal.

L'informe, doncs, es divideix en cinc capítols, a més d'una introducció, unes conclusions, un recull de referències bibliogràfiques i un annex amb el detall dels àmbits territorials de referència.

En el primer capítol s'analitzen les principals dinàmiques relacionades amb les necessitats residencials de la població: l'evolució de la població i de les llars, el règim de tinença en el que viuen aquestes llars, així com dos apartats específics dedicats a les dificultats d'emancipació de la població jove i a la projecció d'escenaris d'envelliment i de dificultats de pagament de l'habitatge. A més d'actualitzar sèries estadístiques, es presenten algunes dades noves respecte a informes anteriors, entre les que cal destacar les següents: la quantificació del nombre de llars, a partir de la Encuesta Continua de Hogares; el règim de tinença segons edat de la persona de referència, en aquest cas prenent com a referència les Estadístiques Metropolitanes de

Condicions de Vida; les taxes d'emancipació, a partir de la Encuesta de Población Activa. Una menció especial per a la informació recollida al darrer apartat, dedicat a l'envelliment. En aquest cas es presenten els principals resultats d'un dels laboratoris desenvolupats per l'O-HB: “Envelliment i habitatge. La dimensió econòmica i socioassistencial de l'autonomia residencial de les persones grans: perspectives de futur a l'àmbit metropolità” (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona & Centre d'Estudis Demogràfics, 2019).

En el segon capítol l'atenció es centra en el parc d'habitatge. Es tracta d'un àmbit que requereix d'un ampli coneixement per al desenvolupament d'actuacions, però en el qual, en canvi, hi ha importants mancances d'informació, sobretot en l'entorn metropolità. En aquest treball es presenten els principals resultats actualitzats sobre la quantificació del parc d'habitatge i sobre la concentració de la propietat a la ciutat de Barcelona, recollits al laboratori “Estructura i concentració d'habitatge a la ciutat de Barcelona. 2019” (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2020). Finalment, s'analitza l'eficiència energètica d'una part del parc d'habitatge de la metròpoli a partir de la informació actualitzada dels certificats de l'Institut Català de l'Energia.

El tercer capítol està dedicat a la construcció i la rehabilitació. En el cas de l'edificació residencial d'obra nova, s'actualitzen les dades disponibles provinents del Col·legi d'Aparelladors i, en el cas de la ciutat de Barcelona, també de les llicències d'obra major. Pel que fa a la rehabilitació, es tracta d'un camp amb mancances d'informació, sobre el que s'està intentant recopilar més dades comparables i sistemàtiques. En aquest informe es presenta la informació actualitzada que recullen les llicències d'obra major de l'Ajuntament de Barcelona.

En el quart capítol, s'entren a analitzar les dinàmiques del mercat de l'habitatge. En primer

lloc, s'actualitza la informació sobre el mercat de compravenda: transaccions i preus mitjans d'obra nova i segona mà. A més, s'aprofundeix en el perfil del comprador segons es tracti de persones físiques espanyoles, persones físiques estrangeres o persones jurídiques. En el cas del mercat de lloguer, es presenta la informació provinent de les fiances dipositades a l'INCASÒL, que permet analitzar l'evolució dels nous contractes i els preus mitjans.

El cinquè capítol es centra en les principals problemàtiques d'accés i permanència en l'habitatge. El punt de partida és l'actualització de la sèrie històrica que permet comparar l'evolució dels ingressos de les persones amb els preus. Tot seguit s'entra en l'anàlisi de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge en els mercats de compravenda i de lloguer, aprofundint en diferents situacions d'ingressos i territorials. A continuació es presenten les taxes de sobrecàrrega actualitzades, per finalitzar el capítol amb informació sobre els desnonaments.

○— 1. Les necessitats d'habitatge: persones i llars

L'evolució de la població i de les llars que viuen en el territori metropolità són el punt de partida en els informes anuals de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona per aproximar-se a les necessitats d'habitatge. En aquesta edició s'incorporen noves dades de llars provinents de l'explotació de la *Encuesta Continua de Hogares (ECH)*, elaborada per l'INE. Així mateix, s'aprofundeix en les situacions d'infra-ocupació i sobreocupació, a partir de les dades obtingudes de les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida (EMCV), recopilades per l'Idescat i l'IERMB.

Juntament amb aquestes dinàmiques més generals, en aquest informe s'analitza el règim de tinença en que viuen les llars. Així mateix, s'aprofundeix en aquest règim de tinença tot considerant l'edat de la persona de referència. S'ha utilitzat com a font de referència les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida. Com es veurà, l'entrada d'unes generacions on el lloguer és la forma majoritària d'accés a l'habitatge es consolida entre els joves metropolitans, però també té una presència molt destacable en grups d'edat més avançada.

Els dos darrers apartats estan focalitzats en períodes del curs de vida on les necessitats –i les dificultats– en relació a l'habitatge són intenses: el procés d'emancipació residencial i l'envelliment. Així, en primer lloc, a partir de l'explotació de la *Encuesta de Población Activa (EPA)* de l'INE, s'analitza l'evolució de les taxes d'emancipació per grups d'edat. En segon lloc, pel que fa a

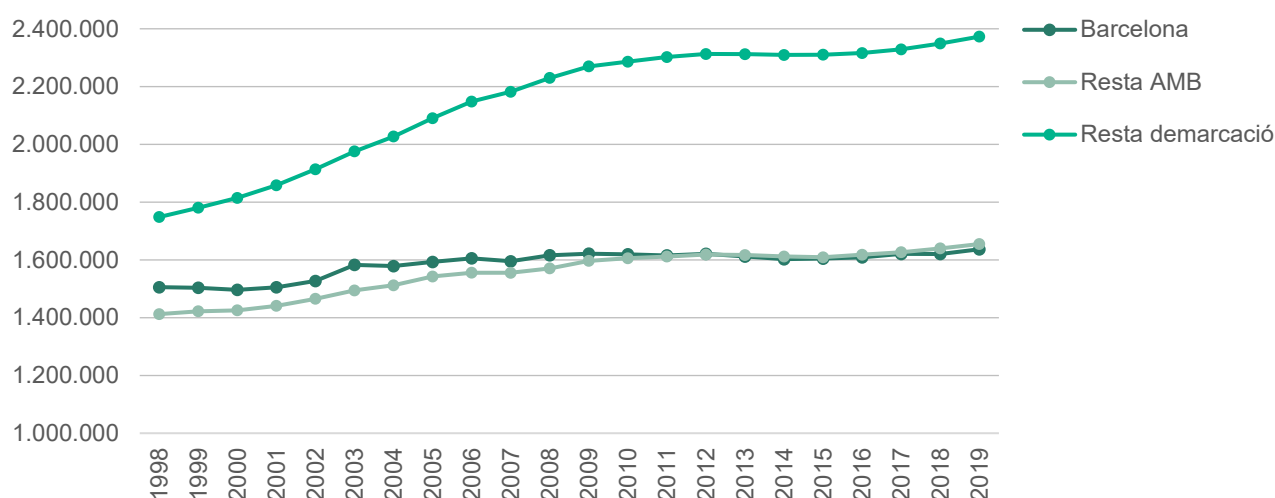
l'envelliment, es presenten alguns dels principals resultats del Laboratori

“Envelliment i habitatge. La dimensió econòmica i socioassistencial de l'autonomia residencial de les persones grans: perspectives de futur a l'àmbit metropolità” (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona & Centre d'Estudis Demogràfics, 2019). 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.

1.1. S'accelera el creixement de població gràcies a l'aportació de les migracions amb l'estranger

La població de la metròpoli de Barcelona segueix creixent, però entre els anys 2018 i 2019 ho ha fet d'una manera més accentuada (vegeu figura 1.1). En concret, la població de la ciutat de Barcelona ha augmentat l'1,01%, per arribar a 1.636.762 residents (des de l'any 1998 només en 4 ocasions l'augment havia superat l'1%).

Figura 1.1. Evolució de la població. Per àmbits territorials. 1998-2019



Font: Idescat, Padró continu de població

Quan es consideren els 35 municipis que envolten la ciutat de Barcelona, és a dir, l'àrea metropolitana sense Barcelona, també es pot observar un creixement rellevant del 0,91%.

En aquest cas la població és d'1.654.892 individus. En conjunt, doncs, els 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona han crescut el 0,96%, i ja comptabilitzen 3.291.654 persones. A la resta del territori de la demarcació, l'augment de població ha estat de l'1,01%, i s'ha arribat a 2.372.925 habitants. D'aquesta manera, el creixement a tota la demarcació de Barcelona ha estat del 0,98%, i ja hi viuen 5.664.579 persones.

Per analitzar les causes de l'evolució de la població a la metròpoli de Barcelona convé diferenciar segons els components del creixement demogràfic. Per un costat, el creixement natural de la població, és a dir, la diferència entre el nombre de naixements i el nombre de defuncions. Per l'altre, l'intercanvi poblacional amb la resta d'àrees geogràfiques, representat amb el saldo migratori.

- Pel que fa al creixement natural, l'any 2018 s'ha enregistrat un balanç negatiu (vegeu figura 1.2). En total han mort 1.142 individus més dels que han nascut. La diferència entre naixements i defuncions mostra una tendència força equilibrada, normalment positiva però amb

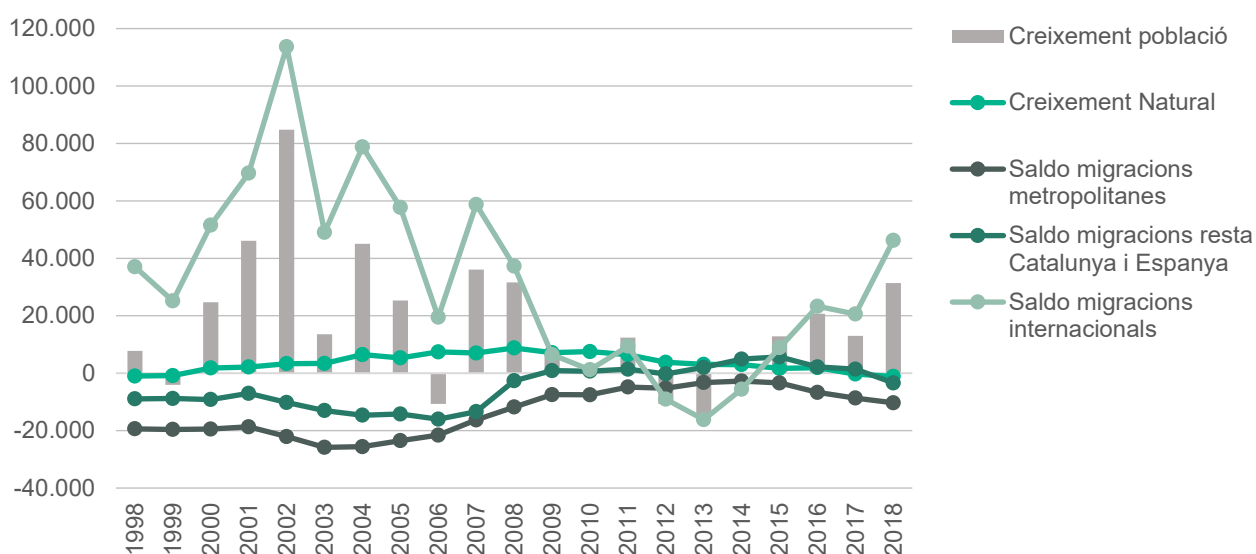
valors molt propers a 0. Ara bé, no és un dels indicadors amb més influència en el creixement general de la població.

En canvi, les migracions són un element clau per entendre les fluctuacions poblacionals al context de la metròpoli de Barcelona. En efecte, en el transcurs de l'any 2018 la població ha augmentat de manera considerable gràcies, especialment, a l'intercanvi de migracions amb altres territoris (de fora de l'àrea metropolitana han arribat 32.528 persones més de les que han marxat). Així i tot, a l'hora d'analitzar el saldo migratori cal diferenciar segons origen i destinació d'aquests intercanvis, ja que en uns casos estan més relacionats amb el mercat de l'habitatge i en altres, en canvi, responen a desplaçaments relacionats amb el treball o de retorn:

- En primer lloc, l'any 2018 el saldo migratori entre els 36 municipis de l'àrea metropolitana i la resta de la demarcació ha estat negatiu. En total han marxat 10.318 persones més de les que han arribat. És l'únic indicador que mostra valors negatius en tota la sèrie. No obstant, els

valors dels últims anys es troben molt allunyats dels de principis de segle.

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 Variacions Residencials, Moviment Natural

- En segon lloc, el saldo migratori amb la resta de Catalunya i de l'Estat. En el transcurs de l'any 2018 han marxat 3.414 persones més de les que han arribat. És la primera vegada en els últims 5 anys que aquest saldo té valors negatius.
- En tercer lloc, el saldo migratori amb altres països. De manera oposada als dos saldos anteriors –que mostren una xifra total de -13.732 individus–, el saldo migratori internacional ha suposat guanyar 46.260 habitants. Per tant, la xifra del 2018 ajuda a compensar els altres indicadors (saldos interns i creixement natural).

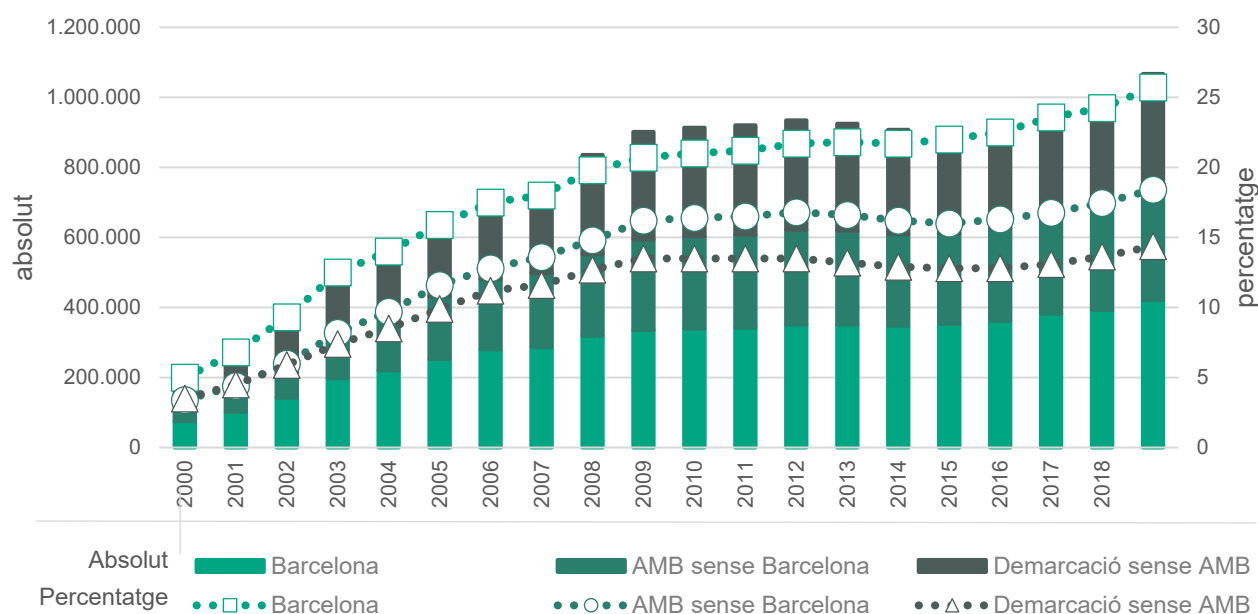
Degut a la importància dels fluxos migratoris internacionals, la presència de població estrangera ha augmentat de manera considerable a la metròpoli de Barcelona¹ (vegeu figura 1.3). L'etapa que va des de l'any 2000 i fins poc després de l'esclat de la crisi econòmica de l'any 2008 es va caracteritzar per ser el període de màxim

creixement d'aquest col·lectiu. No obstant això, a partir del canvi de dècada aquest creixement s'alenteix i, fins i tot, algun any retrocedeix. Però a partir de l'any 2015, deixat enrere el període de recessió econòmica, la població nascuda a l'estranger ha tornat a incrementar-se de manera significativa.

En efecte, des de l'any 2015 la població nascuda a l'estranger resident a la demarcació de Barcelona ha augmentat en 160.691 individus. L'any 2019 hi ha 1.066.754 persones estrangeres, el que representa un 18,83% del total de població de la demarcació. Aquesta situació és relativament diferent segons els àmbits territorials.

- A la ciutat de Barcelona hi ha 420.967 estrangers (el 25,7% de la població).
- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona n'hi ha 304.724 (el 18,4% de la població).
- A la resta de la demarcació hi ha 341.063 estrangers (el 14,4% de la població).

Figura 1.3. Nombre i percentatge de població nascuda a l'estranger. Per àmbits territorials. 2000-2019.



Font: Elaboració pròpia a partir d'Idescat, padró continu de població.

¹ Segons l'Estadística de Variacions Residencials (2010-2019) el percentatge de població estrangera en els fluxos internacionals d'entrada se situa al voltant del 95%.

Per tant, la població estrangera està concentrada amb més intensitat al municipi de Barcelona que a la resta d'àmbits territorials. No és una situació nova, tot el contrari. En el període estudiat Barcelona sempre ha tingut més presència de població estrangera. Ara bé, les diferències entre Barcelona i la resta d'àmbits van en augment any rere any. Especialment des del 2015, quan la ciutat ha liderat el creixement d'aquest col·lectiu.

1.2. Les llars continuen creixent però a un ritme molt més moderat.

L'any 2018 hi ha 709.079 llars a la ciutat de Barcelona i 1.510.166 a la resta de la demarcació, el que significa un total de 2.219.245 llars a tota la demarcació (vegeu taula 1.1). Si es compara amb les xifres del darrer cens, el del 2011 (quan hi havia 2.168.605 llars a tota la demarcació) dona un creixement mitjà anual del 0,3%. Es tracta d'un increment significatiu, sobretot si es considera que en aquest període no s'han produït grans creixements de població. No obstant, el ritme de creixement s'ha moderat de manera molt notable respecte a períodes anteriors: 2,1% en el període 2001-2011; 1,7% en el període 1991-2001 i 0,9% en el període 1981-1991.

La moderació en el creixement de les llars es deu a la combinació de diverses dinàmiques demogràfiques, econòmiques i socials, entre les quals cal destacar les següents (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2019):

- L'arribada d'unes generacions de joves menys nombroses.
- La moderació dels saldos migratoris amb l'estranger, tot i que, com s'ha vist en l'epígraf anterior en els darrers dos anys han repuntat.
- L'elevat nombre de llars que desapareixen per efecte de la mortalitat.
- L'evolució de les formes de convivència, on els canvis estructurals de fons es combinen amb les restriccions del mercat de treball i de l'habitatge.

En altres informes anuals s'han analitzat aquestes dinàmiques. Aquí es vol posar l'èmfasi en l'evolució de les formes de convivència i en el seu impacte sobre la dimensió mitjana de la llar. Es tracta d'una qüestió complexa, on actuen dos grans grups de processos que es contraposen:

Així, d'una banda hi ha uns processos de fons en l'estructura de la població i en les formes de convivència, que s'han anat consolidant en les nostres societats, que han donat com a resultat que el nombre de persones per llar disminueixi:

- L'envelliment de la població i l'increment de la gent gran que viu en llars unipersonals.
- El descens del nombre mitjà de fills per dona i la reducció de la dimensió mitjana de les llars amb fills;

Taula 1.1. Evolució de les llars. Per àmbits territorials. 1981-2018.

		1981	1991	2001	2011	2018
Barcelona	Llars	-	577.193	594.452	684.078	709.079
	Tcca*	-	-	0,3%	1,4%	0,5%
Demarcació sense Barcelona	Llars	-	907.261	1.159.880	1.484.527	1.510.166
	Tcca*	-	-	2,5%	2,5%	0,2%
Demarcació	Llars	1.358.915	1.484.454	1.754.332	2.168.605	2.219.245
	Tcca*	-	0,9%	1,7%	2,1%	0,3%

*Taxa de creixement anual acumulatiu

Font: INE, Cens de població, 1981, 1991, 2001 i 2011; INE, Encuesta Continua de Hogares, 2018

- L'increment de les separacions i divorcis amb l'augment de les llars monoparentals.
- L'augment de les llars unipersonals en diferents moments del curs de vida, per destacar alguns dels processos més significatius.

No obstant, els canvis estructurals que s'acaben d'apuntar es combinen amb dinàmiques socials que actuen en sentit contrari, és a dir, augmentant el nombre de persones a les llars.

- Retard de l'emancipació i allargament de la convivència amb els pares (vegeu apartat 1.4)
- Reagrupaments familiars deguts a les dificultats del mercat laboral i immobiliari.
- Augment d'habitatges compartits entre persones o llars sense parentiu, entre els principals.

En molts casos, aquestes dinàmiques es van intensificar durant els anys que van seguir a l'esclat de la darrera crisi financera l'estiu del 2007 i han tingut continuïtat en el període d'intens increment dels preus de l'habitatge iniciat el 2014. De fet, en

el període 2011-2018, si bé el nombre de persones per llar ha continuat disminuint, ho ha fet a un ritme més moderat que en períodes anteriors (vegeu taula 1.2).

Amb les dades que es disposa actualment, no es pot discernir quina part d'aquesta moderació es deu a una menor incidència dels canvis estructurals – que empenyen cap a la reducció del nombre mitjà de persones per llar–, i quina part es deu a una major pressió de les tensions en el mercat de treball i de l'habitatge –que empenyen en sentit contrari, és a dir, cap a l'increment de la dimensió mitjana de les llars. Tanmateix, algunes dades indiquen que els canvis podrien estar produint-se des de les dues parts, com mostra l'evolució de les taxes d'infra-ocupació i de sobreocupació².

- La taxa d'infra-ocupació comptabilitza la proporció de la ciutadania que resideix en habitatges on el nombre d'habitacions disponible és superior al nombre d'habitacions necessàries³. Doncs bé, **entre els anys 2017 i 2018 la taxa d'infra-ocupació a l'àrea metropolitana de Barcelona ha disminuït del 75,1% al 71,4%.**

Taula 1.2 Evolució de l'ocupació mitjana per llar. Per àmbits territorials.1981-2018.

		1981	1991	2001	2011	2018
Barcelona	Persones per llar	-	2,85	2,53	2,36	2,24
	Tcca*	-	-	-1,2%	-0,7%	-0,7%
Demarcació sense Barcelona	Persones per llar	-	3,32	2,85	2,63	2,56
	Tcca*	-	-	-1,5%	-0,8%	-0,4%
Demarcació	Persones per llar	3,40	3,14	2,74	2,55	2,46
	Tcca*	-	-0,8%	-1,3%	-0,7%	-0,5%

*Taxa de creixement anual acumulatiu

Font: INE, Cens de població, 1981, 1991, 2001 i 2011; INE, Encuesta Continua de Hogares, 2018

² Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida, 2016/2017 i 2017/2018

³ Seguint la metodologia de la EU-SILC, per calcular el nombre d'habitacions considerat mínim per viure-hi s'estableixen els següents criteris: una habitació per llar, una per cada parella, una per cada persona de més de 18 anys de la llar (que no forma parella), una per cada dues persones del mateix sexe amb edats compreses entre els 12 i els 17 anys, una per cada persona d'entre 12 i 17 anys que no estigui comptabilitzada en les categories anteriors, i una per cada dos infants de menys de 12

anys. Per habitació es considera l'espai tancat que té almenys dos metres d'alçada lliure en la major part de la seva superfície, com a mínim quatre metres quadrats de superfície, i una forma que permet ficar-hi un llit per una persona adulta. Dins d'aquesta definició d'habitació, es comptabilitzen els dormitoris, sales d'estar, despatxos, cambres destinades al servei, i altres espais que compleixin els requisits esmentats. Les cuines computen com a habitacions si tenen més de quatre metres quadrats, i queden exclosos del concepte habitació els banys, vàters, passadissos, terrasses, rebedors i rebosts.

- La taxa de sobreocupació compatibilitza la proporció de població resident en habitatges on no es disposa del nombre d'habitacions considerant mínim en relació al nombre d'habitants⁴. Entre els anys 2017 i 2018 la taxa de sobreocupació a l'àrea metropolitana de Barcelona ha augmentat del 6,8% al 8,5%.

En definitiva, aproximadament durant la darrera dècada el ritme de creixement de les llars, tot i que es manté en positiu, ha disminuït. Els principals factors que expliquen aquesta evolució són de naturalesa demogràfica, econòmica i social. Com a resultat de tot plegat, el nombre mitjà de persones per llar ha continuat en descens, però a un ritme més moderat. Durant els propers treballs s'anirà seguint l'evolució de les tipologies de les llars, així com l'impacte que les restriccions del mercat de treball i de l'habitatge puguin tenir sobre les formes de convivència.

1.3. “Generacions de llogaters”: el lloguer augmenta i s'estén a més moments del curs de vida.

En els darrers informes s'ha analitzat l'evolució del règim de tinença de l'habitatge. Així, s'ha vist com aproximadament durant la darrera dècada –des de

la fi del darrer boom immobiliari 1996-2007– s'ha produït un augment de les llars que viuen de lloguer en tots els àmbits territorials de la metròpoli de Barcelona. Doncs bé, **les dades més recents indiquen que la tendència a l'increment del lloguer es manté** (vegeu taula 1.3). Així, segons les dades de les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida, l'any 2018:

- A la ciutat de Barcelona el 38,2% de les llars viuen de lloguer (31,2% a preu de mercat i 7,1% per sota del preu de mercat), el 40,9% viuen en propietat sense hipoteca i el 17,6% en propietat amb hipoteca.
- A la resta de l'àrea de l'àrea metropolitana el 22% de les llars viuen de lloguer (19,3% a preu de mercat i 2,7% per sota del preu de mercat), el 48,1% viuen en propietat sense hipoteca i el 26,6% en propietat amb hipoteca.
- En conjunt, al total de l'àrea metropolitana de Barcelona el 30,4% de les llars viuen de lloguer (25,4% a preu de mercat i 4,9% per sota del preu de mercat), el 44,4% viuen en propietat sense hipoteca i el 21,9% en propietat amb hipoteca.

Taula 1.3. Règim de tinença per àmbits territorials. 2016-2018.

	Barcelona		AMB sense Barcelona		Total AMB	
	2016/2017	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017	2017/2018
En propietat sense hipoteca	43,6%	40,9%	48,3%	48,1%	45,8%	44,4%
En propietat amb hipoteca	17,7%	17,6%	28,4%	26,6%	22,9%	21,9%
En lloguer o relloguer a preu de mercat	29,1%	31,2%	17,1%	19,3%	23,3%	25,4%
En lloguer o relloguer a preu inferior al de mercat	5,9%	7,1%	2,9%	2,7%	4,5%	4,9%
Subtotal lloguer	35,0%	38,2%	20,0%	22,0%	27,8%	30,4%
En cessió gratuïta	3,7%	3,2%	3,2%	3,4%	3,5%	3,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida.

⁴ Vegeu nota anterior

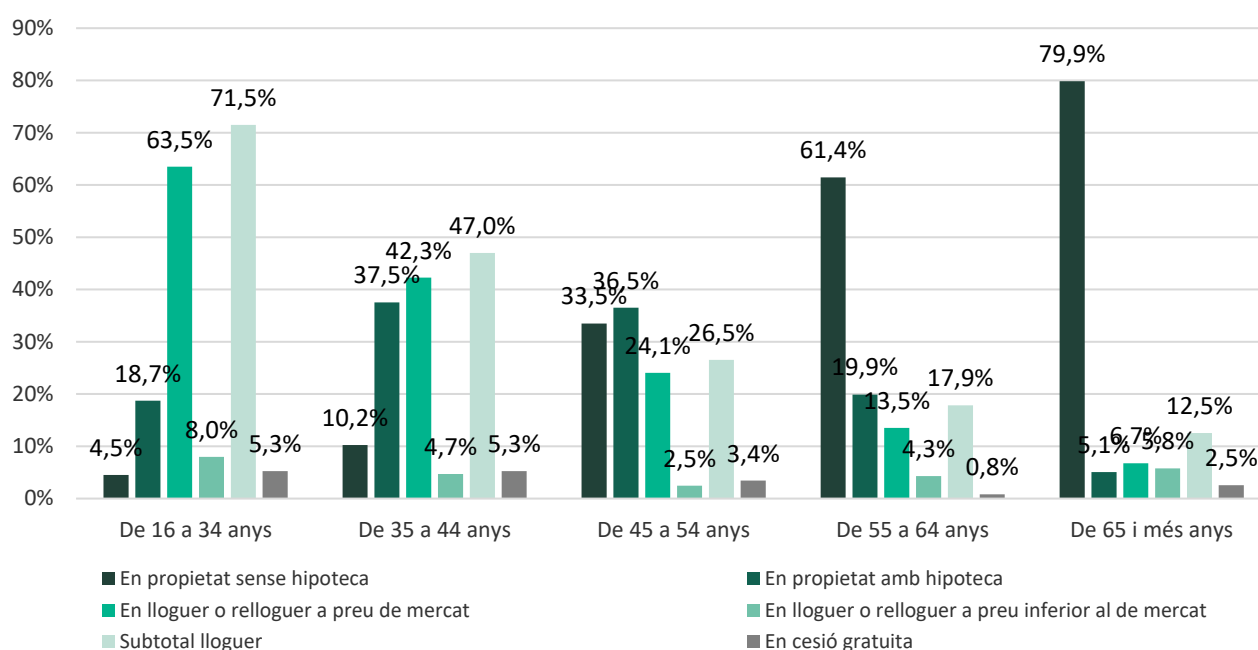
L'increment de les llars que viuen de lloguer ha estat un dels principals canvis estructurals que s'han produït en el sistema residencial metropolità, i espanyol en general, durant la darrera dècada. Com ja s'ha vist en altres informes, suposa un canvi que trenca la tendència a l'increment de la propietat que s'havia donat durant, almenys, mig segle. Lògicament, el lloguer té un pes superior entre les llars més joves, és a dir, les que han accedit a l'habitatge més recentment. Ara bé, també comença a tenir un pes considerable entre les llars encapçalades per població adulta (vegeu figura 1.4). Així, a l'àrea metropolitana de Barcelona en el període 2017/2018:

- El 71,5% de les llars encapçalades per joves de 16 a 34 anys viuen de lloguer (el 63,5% a preu de mercat i el 8% a preu per sota de mercat).
- Entre les llars encapçalades per població de 35 a 44 anys el lloguer encara és el règim de tinença més freqüent i arriba al 47% (el 42,3% a preu de mercat i el 4,7% a preu per sota de mercat).

- Entre les llars encapçalades per població de 45 a 64, la propietat ja és majoritària. Tanmateix, el 26,5% de les llars –una quarta part– viuen de lloguer (el 24,1% a preu de mercat i el 2,5% a preu per sota de mercat).
- Finalment, en les llars on la persona de referència té 65 anys i més, el lloguer es situa en el 12,5% (el 6,7% a preu de mercat i el 5,8% a preu per sota de mercat).

En definitiva, es manté la tendència iniciada ja fa més d'una dècada a l'increment de les llars que viuen de lloguer a la ciutat de Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana. Així, **el lloguer és el règim majoritari entre les llars encapçalades per joves, però també ho és entre població de 35 a 44 anys**, el que indica que en molts casos viure en un habitatge de lloguer s'està consolidant –de manera voluntària o obligada– durant més moments del curs de vida.

Figura 1.4. Règim de tinença de l'habitatge segons edat de la persona de referència de la llar. Àrea metropolitana de Barcelona. 2017/2018.



Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida, 2017/2018

1.4. El persistent retard en l'emancipació residencial dels joves

Tres dinàmiques es volen destacar en aquest informe anual pel que fa a la situació dels joves en relació a l'habitatge. En primer lloc, cal destacar que després de gairebé dues dècades de descens del nombre de joves, en els darrers tres anys han augmentat. En segon lloc, persisteix el retard en l'emancipació, malgrat que els anys de recessió econòmica van quedar enrere. Finalment, es consolida de manera molt majoritària el lloguer com a règim de tinença, com s'ha vist més amunt. A continuació, es desenvolupen les dues primeres dinàmiques.

Com ja es va analitzar en informes anteriors, aproximadament des del tombant de segle la població jove va començar a disminuir a la metròpoli de Barcelona degut, principalment, a la confluència de dos factors. Per un costat, una estructura endògena poc favorable (generacions d'adolescents poc nombroses entrant a l'etapa jove). I per l'altre, l'alentiment, des de l'inici de la crisi de l'any 2008, en l'arribada d'immigració estrangera, que té un perfil d'edat força jove (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018).

L'any 2019, segons el Padró, hi ha 712.604 joves de 16 a 34 anys a l'àrea metropolitana (el 21,65% de la població). Si es mira amb una perspectiva temporal llarga, i sobretot en comparació amb les dades de principis i mitjans del 2000, la xifra de joves actuals és de les més baixes de les darreres dues dècades.

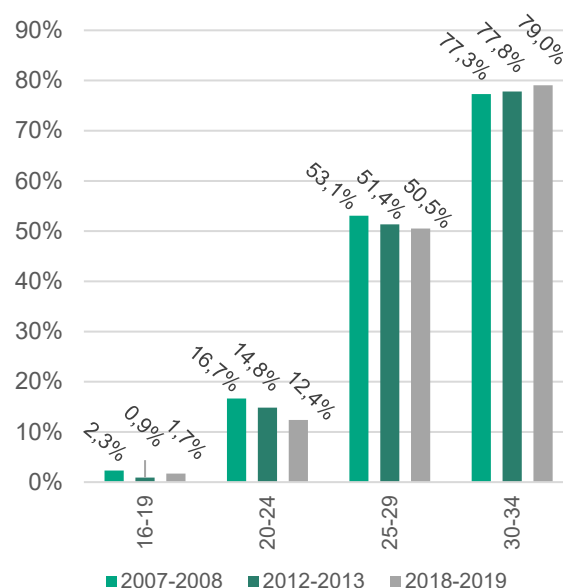
Ara bé, aquesta situació hauria començat a revertir-se en els darrers anys, sobretot a Barcelona, degut principalment al repunt de la immigració internacional (un col·lectiu especialment jove). En efecte, per tercer any consecutiu el nombre de joves a l'àrea metropolitana de Barcelona ha augmentat. En total entre els anys 2016 i 2019 la població de 16 a 34 anys ha crescut en 21.335 efectius (el 3,1%), la majoria, 15.756, el darrer any. Aquest increment ha estat especialment intens a la ciutat de Barcelona, on durant els tres anys

considerats s'han comptabilitzat 16.170 joves més (el 4,5%), mentre que a la resta dels municipis de l'àrea metropolitana el creixement ha estat de 5.165 (l'1,5%).

Pel que fa al procés d'emancipació residencial, els indicadors recollits de l'Enquesta de Població Activa no mostren millores significatives en les darreres dues dècades (vegeu figura 1.5):

- Entre la població de 20 a 24 anys el percentatge de població emancipada ha anat reduint-se des del 16,7% del període 2007-2008, fins el 14,8% dels anys 2012-2013 i, finalment, el 12,4% del període 2018-2019.
- Entre la població de 25 a 29 anys, ha disminuït del 53,1% en el 2007-2008, al 51,4% en el 2012-2013 i, finalment, al 50,5% en el 2018-2019.
- Entre la població de 30 a 34, el percentatge de població emancipada, en canvi, s'ha incrementat molt lleugerament, per passar del 77,3% l'any 2007-2008, al 77,8% en el 2012-2013, fins el 79% en el 2018-2019.

Figura 1.5. Percentatge de població jove emancipada per grups d'edat. Demarcació de Barcelona. 2007-2019.



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de població activa (EPA). 2007 i 2019.

En definitiva, **tant en períodes de recessió com de creixement econòmic, l'emancipació residencial continua retardant-se entre els joves**. Dues són les principals causes que expliquen aquest retard. D'una banda, l'endarreriment en la incorporació al mercat de treball i les pròpies condicions laborals. D'altra banda, l'elevat esforç que s'ha de destinar per accedir a un habitatge. Les condicions d'accés s'analitzaran més endavant, en l'apartat dedicat a les problemàtiques residencials. Pel que fa al mercat de treball, tal i com destaca l'Enquesta de Joventut de Catalunya, juntament amb el retard en la incorporació al mercat de treball es constata una creixent precarització. En efecte, quan els joves s'incorporen al mercat de treball ho fan amb unes condicions salarials més baixes que els mateixos joves de mitjans del 2000. A més, amb situacions contractuals més flexibles i on proliferen les ocupacions a temps parcial (Serracant, 2018).

1.5. Formes de convivència i cost de l'habitatge durant l'envelliment: horitzó 2038

Durant el 2019, l'equip de l'O-HB ha desenvolupat una línia de recerca centrada en la interrelació entre l'envelliment i l'habitatge. Un dels productes resultants és el Laboratori "Envelliment i habitatge. La dimensió econòmica i socioassistencial de

l'autonomia residencial de les persones grans: perspectives de futur a l'àmbit metropolità" (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona & Centre d'Estudis Demogràfics, 2019), realitzat en col·laboració amb el Centre d'Estudis Demogràfics. L'objectiu d'aquest laboratori ha estat el d'avançar en la diagnosi des d'una perspectiva temporal a mitjà i llarg termini mitjançant escenaris projectats a l'horitzó 2038. A continuació es presenten alguns dels principals resultats.

Com es pot veure a la taula 1.4, la població de 65 anys i més de l'àmbit metropolità de Barcelona⁵ creixerà el 47,2% en els vint anys compresos entre el 2018 i el 2038, mentre que la població total només ho farà el 10,2%. D'aquesta manera, el pes del que anomenem gent gran passarà de representar el 18,8% de la població al 25,2%.

Aquestes dades posen de rellevància que les persones grans ja no seran només un col·lectiu específic al qual s'haurà de prestar una especial atenció. Seran una part essencial de les poblacions i, per tant, la definició de tota política social pública de caràcter general haurà de contemplar com a premissa bàsica que els destinataris seran molt freqüentment persones d'edat avançada.

Taula 1.4. Població de 65 anys i més i total. Per àmbits territorials. 2018-2038.

	2018			2038			Variació 2018-2038	
	65 i més	Total	% total	65 i més	Total	% total	65 i més	Total
Barcelona	348.990	1.620.343	21,5%	426.198	1.673.767	25,5%	22,1%	3,3%
Resta Àrea Metropolitana	294.357	1.639.925	17,9%	448.202	1.825.285	24,6%	52,3%	11,3%
Resta àmbit Metropolità	269.707	1.585.560	17,0%	469.843	1.841.561	25,5%	74,2%	16,1%
Total àmbit Metropolità	913.054	4.845.828	18,8%	1.344.243	5.340.613	25,2%	47,2%	10,2%

Font: O-HB, Laboratori envelliment i habitatge

⁵ Es vol fer notar que en aquest epígraf no es pren com a territori de referència la demarcació de Barcelona sinó l'àmbit

metropolità. L'àmbit Metropolità és un dels vuit àmbits territorials de planificació a Catalunya.

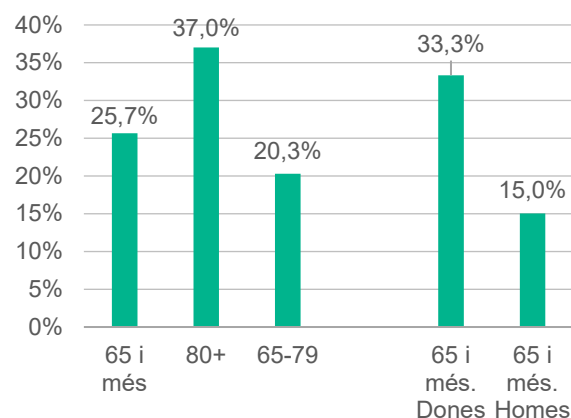
Certament, el procés d'envelliment presenta diferències segons el territori. En el cas de l'àmbit metropolità, l'envelliment ha estat una tendència que s'havia manifestat fins ara amb una major als espais més centrals, sobretot de la ciutat de Barcelona. Tanmateix, els escenaris pels propers anys indiquen que l'envelliment s'estendrà al conjunt del territori. En efecte, l'any 2018 el pes de la gent gran a Barcelona era del 21,5%, però tan sols arribava al 17,9% a la resta de l'àrea metropolitana i al 17% a la resta de l'àmbit metropolità. Doncs bé, d'aquí vint anys, en el 2038, es preveu que la gent gran a Barcelona arribi al 25,5%, un augment notable. Però el més remarcable és que a la resta de l'àrea metropolitana el pes de la gent gran es situarà en el 24,6% i en la resta de l'àmbit metropolità en el 25,5%.

Aquestes primeres dades mostren la importància numèrica del col·lectiu de gent gran actualment i en els propers anys. Ara bé, la gent gran és un grup heterogeni i no s'ha d'analitzar com un únic col·lectiu. Per tal d'aprofundir en aquesta diversitat, el laboratori desenvolupat per l'O-HB sobre envelliment i habitatge ha analitzat diferents dimensions des de l'òptica de l'autonomia residencial. A continuació s'exposen els principals resultats en dues d'aquestes dimensions: les formes de convivència i la capacitat econòmica per satisfer el cost de l'habitatge.

Pel que fa a les formes de convivència, l'any 2018 el 65,4% de la població de 65 anys i més de l'àmbit metropolità de Barcelona viuen en parella, un 25,7% en llars unipersonals, el 4,9% viuen amb altres familiars i, finalment, el 4% restant viu en equipaments o residències. Lògicament, a mesura que s'avança en l'edat, les situacions de major fragilitat familiar, que van en detriment de l'autonomia residencial, van guanyant pes. Així, mentre que el 20,3% de la població de 65 a 79 anys viu en llars unipersonals, entre la població de 80 anys i més el percentatge de persones vivint soles arriba al 37% (vegeu figura 1.6).

Així mateix, en el cas de les dones el percentatge de població vivint sola és molt superior al dels homes: 33,3% enfront el 15% en el grup de 65 anys i més.

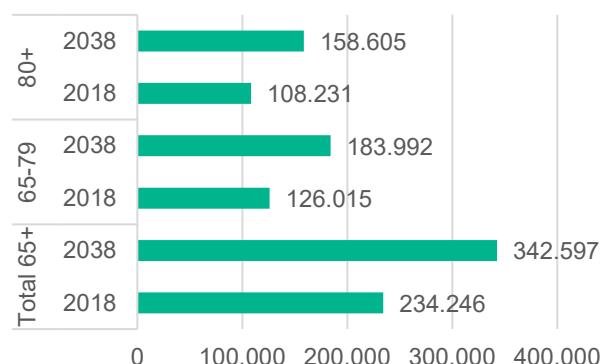
Figura 1.6. Població de 65 anys i més en llars unipersonals segons grup d'edat i sexe. Àmbit Metropolità. 2018. (% sobre el total de població en cada grup d'edat)



Font: O-HB, Laboratori envelliment i habitatge

Doncs bé, en un context d'envelliment progressiu, una part creixent de la població viurà sola i tindrà edats avançades i, en els casos més extrems, la demanda de serveis específics per aquesta població augmentarà en la mateixa intensitat. Per donar algunes dades de referència, les projeccions per l'any 2038 apunten que 342.597 persones de 65 anys i més viuran en llars unipersonals, de les quals 158.605 tindran 80 anys i més, és a dir, l'equivalent a les poblacions actuals de Santa Coloma de Gramenet més Sant Adrià del Besòs (vegeu figura 1.7).

Figura 1.7. Població de 65 anys i més en llars unipersonals, per grups d'edat. Àmbit Metropolità. 2018-2038.

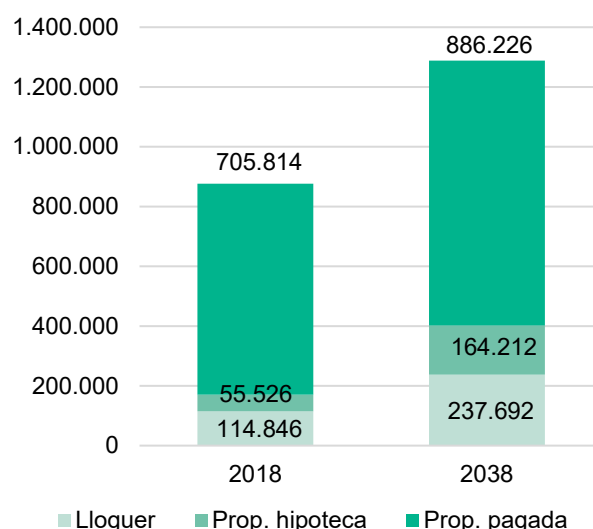
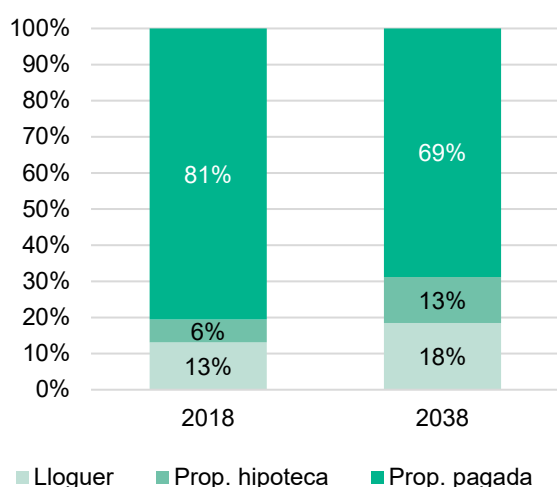


Font: O-HB, Laboratori envelliment i habitatge

Pel que fa a la capacitat econòmica de la gent gran per fer front a les despeses de l'habitatge, una qüestió prèvia, que condiona de manera molt notable els costos de l'habitatge, són els canvis previstos en el règim de tinença. En aquest sentit, els escenaris projectats preveuen que **la preeminència de la propietat pagada entre la gent gran a l'actualitat deixaria pas en l'horitzó 2038 a una situació amb una major presència de propietaris amb el pagament pendent i, sobretot, de persones vivint en habitatges de lloguer**. En concret, mentre que l'any 2018 la distribució de la gent gran és 81%-6%-13% entre propietat pagada, hipoteca i lloguer, l'any 2038 es preveu que aquesta distribució sigui 69%-13%-18% (vegeu figura 1.8). En termes absoluts això representarà que la gent gran que tindrà que fer front a despeses relacionades amb el pagament de la hipoteca o del lloguer passarà de 170.372 persones a 401.904.

Com a resultat d'aquests canvis en les formes de tinença, **els costos en el pagament de l'habitatge estaran molt més dualitzats entre els qui no tenen despeses en habitatge i els qui, en canvi, han d'afrontar els pagaments de la quota hipotecària o del lloguer** (Donat, 2020). En conseqüència, la capacitat econòmica per fer front a aquestes despeses serà molt determinant en el benestar material de la gent gran.

Figura 1.8. Població de 65 anys i més segons règim de tinença. Àmbit metropolità de Barcelona. 2018-2038.



Font: O-HB, Laboratori envelliment i habitatge

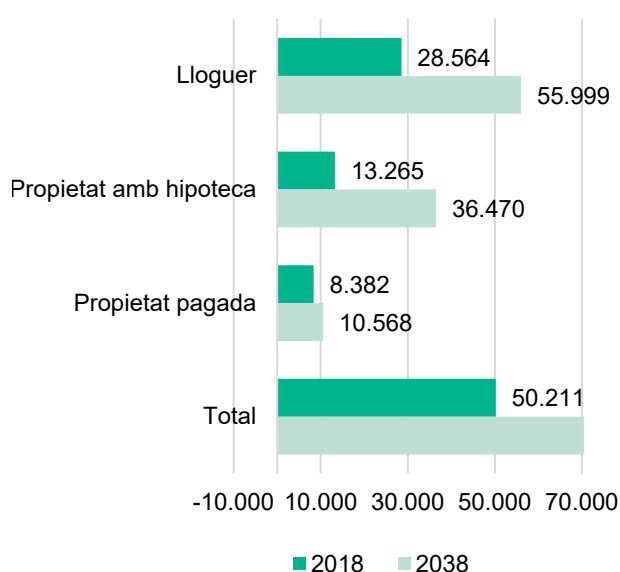
Com s'ha recollit en altres informes anuals, un indicador de referència per mesurar la capacitat econòmica de les llars és la taxa de sobrecàrrega, que indica el percentatge de població que destina més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge. Actualment, la taxa de sobrecàrrega entre la gent gran de l'àmbit metropolità de Barcelona és relativament baixa i es situa en el 5,7%. Això es deu, principalment, a que, com s'acaba de veure, una gran majoria de la població viu en un habitatge en propietat totalment pagat i, en conseqüència només ha de fer front a les despeses derivades dels subministraments. Ara bé, tal i com s'ha vist més amunt, els escenaris projectats preveuen que durant les properes dècades el percentatge de la població que té la propietat pagada disminueixi i, en canvi, s'incrementi la que encara tindrà quotes de la hipoteca pendents i la que viurà de lloguer. En conseqüència, la població amb situació de sobrecàrrega podria incrementar-se de manera molt notable. Per exemple, prenent com a referència les taxes de sobrecàrrega actual, i només aplicant els efectes del canvi previst en el règim de tinença i de l'increment de població de 65 anys i més, **en el 2038 el nombre de persones en situació de sobrecàrrega es multiplicaria per dos** (vegeu figura 1.9). En concret, es passaria de 50.211 persones de 65 anys i més en situació de sobrecàrrega l'any 2018 a l'àmbit metropolità de Barcelona a 103.037 en el 2038. El principal

increment es produiria, per les raons que s'acaben d'enumerar, entre la gent gran que paga hipoteca – de 13.265 en el 2018 a 36.470 en el 2038– i, sobretot, per l'increment de població de 65 anys i

més vivint de lloguer en situació de sobrecàrrega – de 28.564 en el 2018 a 55.999 en el 2038.

Cal notar que aquest escenari considera que la ràtio entre els ingressos –principalment pensions– i el cost de l'habitatge –quotes hipoteca, lloguer i subministraments– es mantindria constant. En canvi, si continua la tendència que ve reproduint-se durant les darreres dècades –d'un increment del preu mitjà de l'habitatge superior als ingressos mitjans (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2019)–, el poder adquisitiu de la gent gran quedaria retallat de manera molt notable, sobretot entre la població que viu de lloguer a preu de mercat. O dit d'una altra manera, **en les properes dècades els beneficis derivats del sistema de pensions poden quedar contrarestats i, fins i tot, superats per l'elevat esforç en el pagament de l'habitatge que haurà de fer una part, cada vegada menys minoritària, de la gent gran.**

Figura 1.9. Població de 65 anys i més en situació de sobrecàrrega pel pagament de l'habitatge segons règim de tinença. Àmbit metropolità de Barcelona. 2018-2038.



○— 2. El parc d'habitatge

El coneixement del parc de l'habitatge és essencial per analitzar la situació de l'habitatge i per orientar les actuacions dels agents i de les administracions. Malauradament, les fonts de les que es disposa actualment presenten algunes mancances per obtenir informació de quants habitatges hi ha a la metròpoli de Barcelona, quina és l'estructura de la propietat o quina és l'eficiència energètica d'aquest parc, per destacar només algunes de les qüestions de major rellevància. Des de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, en col·laboració amb les administracions, es treballa per emplenar aquests buits d'informació.

El capítol s'estructura en tres apartats que recullen, precisament, el buits d'informació als que s'acaba de fer referència. Així, en el primer apartat, es presenten els resultats de l'estimació del parc d'habitatge de la ciutat de Barcelona, actualitzats a l'any 2019. En el segon epígraf, s'aprofundeix en l'estructura de la propietat d'aquest parc a partir, també, de dades actualitzades a 2019. Així mateix, es realitza una anàlisi sobre l'evolució durant el darrer any d'aquesta estructura. Finalment, en el tercer epígraf es mostren les darreres dades recopilades sobre els certificats energètics a la metròpoli de Barcelona, a partir de la informació publicada per l'Institut Català de l'Energia.

2.1. Un estoc d'habitatge molt estable a la ciutat de Barcelona durant el darrer any

Una de les dades més rellevants per poder analitzar el sistema residencial i orientar les actuacions dels agents i de les polítiques públiques és el coneixement de l'estoc d'habitatge i la seva evolució temporal. A priori, sembla una dada bàsica, però, en canvi, és una informació que, fins ara, s'ha presentat de manera poc consistent. Les principals dades i metodologies sobre l'estoc d'habitatge són les següents:

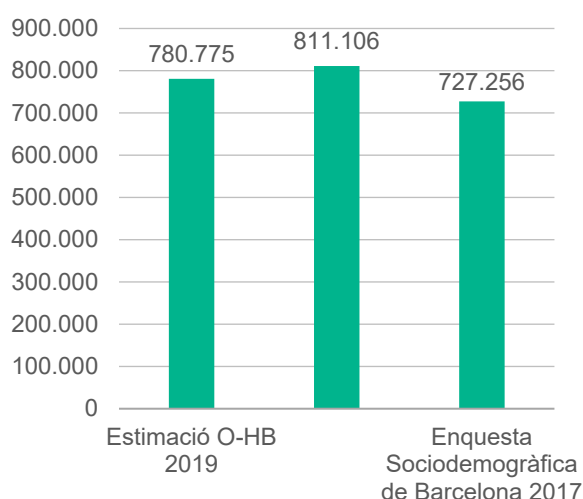
- La informació provinent dels censos. En l'informe d'habitatge 2018 es va contrastar la informació provinent del cens del 2011 amb altres fonts i es va arribar a la conclusió que el cens comptabilitzava més habitatges dels que hi havia en realitat (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2019) (vegeu figura 2.1). Així mateix, com a conseqüència d'aquesta sobreestimació, el nombre d'habitatges buits del cens del 2011 és molt superior al real, com s'ha pogut contrastar mitjançant altres estudis⁶.
- Les actualitzacions anuals que realitza el Ministeri de Foment de la informació censal per Comunitats Autònomes i Províncies. El Ministeri de Foment realitza una actualització de les dades del cens. El punt de partida no el podem considerar com el més idoni, pels motius que s'acaben d'exposar. En canvi, el mètode d'actualització, malgrat les dificultats en la recollida d'informació, presenta potencialitats notables, que podrien ser extrapolables a d'altres àmbits territorials més enllà de la informació a nivell de Comunitat Autònoma i de província que es dona actualment. Per fer-ho possible caldria, entre d'altres, fer un seguiment més exhaustiu en la recollida d'informació.
- L'estimació del parc realitzada per l'O-HB per la ciutat de Barcelona⁷. Per tal de suplir aquestes mancances en la determinació de l'estoc d'habitatge, des de l'O-HB es treballa de manera continuada en aquest camp. Com a resultat d'aquesta recerca es disposa de les dades de l'estoc d'habitatge per a la ciutat de Barcelona pels anys 2018 i 2019 (vegeu figura 2.1). **L'any 2019 l'estoc d'habitatge a la ciutat de Barcelona està compost per 780.775 unitats, el 0,2% més que l'any 2018, quan es van comptabilitzar 779.159**

⁶ Cens d'habitatges buits de la ciutat de Barcelona, <https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/ca/bones-practiques-socials/cens-dhabitatges-buits-de-la-ciutat-de-barcelona> (consulta realitzada el 16/06/2020).

⁷ La metodologia que s'ha emprat consisteix en realitzar una depuració de les dades provinents del cadastre i del contrast amb altres fonts. Per aprofundir en el detall metodològic, consulteu el laboratori "Estructura i concentració de la propietat".

habitatges⁸. Amb aquesta aproximació a l'estoc d'habitatge es pot avançar en el coneixement d'altres característiques del parc, com per exemple l'estructura de la propietat, com es veurà en el següent apartat.

Figura 2.1. Parc d'habitatge de la ciutat de Barcelona a partir de diverses fonts.



Font: O-HB, a partir del Cadastre, certificats energètics, IBIs i Registre HUTs; INE, Cens de població i habitatge 2011; Ajuntament de Barcelona, Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2017.

En definitiva, la importància de disposar d'informació de qualitat sobre l'estoc d'habitatge es veu reflectida en qüestions tant rellevants pel sector de l'habitatge com determinar la quantitat d'habitatges buits o poder descriure l'estructura de la propietat, per destacar només alguns dels principals temes. Des de l'O-HB es treballa en la recollida, tractament i depuració de diferents fonts d'informació per tal de poder continuar oferint aquesta informació.

2.2. Barcelona: una estructura de la propietat atomitzada amb

predomini de particulars, però amb increment de les persones jurídiques.

En el darrer informe d'habitatge es van presentar els resultats, nous fins aleshores, de l'estructura de la propietat a la ciutat de Barcelona, referits a l'any 2018 (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2019). En l'informe d'aquest any es presenta una revisió d'aquelles dades i la seva actualització per l'any 2019, que formen part del laboratori "Estructura i concentració d'habitatge a la ciutat de Barcelona. 2019" (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2020)⁹.

Cal avançar, que la idea principal continua plenament vigent ja que en un any no s'han produït grans canvis. En efecte, **l'estructura de la propietat del parc d'habitatge a Barcelona es caracteritza per un predomini molt notable dels contribuents que són persones físiques**, és a dir, particulars. Tanmateix, **en el darrer any els habitatges dels quals són contribuents persones jurídiques són els que més augmenten i guanyen pes sobre el conjunt** (vegeu taula 2.1).

L'estructura de la propietat a Barcelona l'any 2019 es desglossa com segueix:

- 658.006 habitatges propietat de persones físiques, el que representa el 84,3% del total del parc de la ciutat. Respecte a l'any anterior s'ha produït un lleuger increment del 0,2%. Tanmateix, s'ha de tenir en compte que aquest augment es deu sobretot a l'assignació d'habitatges que l'any anterior estaven a la categoria sense dades i no tant a un increment real d'immobles.
- 88.761 habitatges propietat de persones jurídiques, l'11,4%. És la categoria que més ha

⁸ Degut a millores metodològiques, les dades de l'any 2018 són lleugerament diferents de les que es van publicar en el darrer informe.

⁹ Per estudiar la propietat s'han utilitzat les dades de l'IBI, que recull informació dels titulars. En general, el titular és el

propietari, però pot haver alguns casos en que no sigui així, ja que el pagament de l'IBI també el poden assumir els usufructuaris, concessionaris o titulars d'un dret de superfície.

cregut (4,3%) i s'incorporen en només un any 3.692 habitatges.

- 2.775 habitatges propietat d'entitats sense ànim de lucre, el 0,4%. En el darrer any s'han incrementat en 60 unitats, el 2,2%.
- 1.197 habitatges d'institucions religioses, el 0,2%, amb un descens de 12 unitats en el darrer any.

Pel que fa a la concentració, **continua existint una notable atomització de la propietat, és a dir,**

hi ha molts petits propietaris: l'any 2019 la mitjana és d'1,5 habitatges per contribuent.

Com s'aprecia a la taula 2.2, les administracions públiques són les que de mitjana tenen més habitatges (406,7), segueixen les institucions religioses (7,2) i les entitats sense ànim de lucre (7). En quart lloc, es situen les 14.045 persones jurídiques que concentren de mitjana 6,3 habitatges. A continuació, hi ha les comunitats de béns/propietaris (5,3). Finalment, les persones físiques tenen de mitjana 1,3 habitatges.

Taula 2.1. Habitatges segons tipus de contribuent. Barcelona. 2018-2019

Tipus de titular	2018	2019	Variació absoluta	Variació %	%/total	
					2018	2019
Administracions públiques	12.368	12.609	241	1,9%	1,6%	1,6%
Persones físiques	656.752	658.006	1.254	0,2%	84,3%	84,3%
Persones jurídiques	85.176	88.839	3.663	4,3%	10,9%	11,4%
Entitats sense ànim de lucre	2.608	2.697	89	3,4%	0,3%	0,3%
Institucions religioses	1.209	1.197	-12	-1,0%	0,2%	0,2%
Comunitats de béns/propietaris	3.114	3.220	106	3,4%	0,4%	0,4%
Altres	531	400	-131	-24,7%	0,1%	0,1%
Sense dades	17.401	13.807	-3.594	-20,7%	2,2%	1,8%
TOTAL	779.159	780.775	1.616	0,2%	100,0%	100,0%

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, el Servei Open Data BCN (<https://opendata-ajuntament.barcelona.cat>), el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

Taula 2.2. Tipus de contribuents i nombre d'habitatges. Barcelona 2019.

Tipus de titular	Titulars/contribuents		Habitatges		Mitjana d'habitatges per contribuent
	Nombre	%/total	Nombre	%/total	
Administracions públiques	31	0,0%	12.609	1,6%	406,7
Persones físiques	499.635	97,0%	658.006	84,3%	1,3
Persones jurídiques	14.057	2,7%	88.839	11,4%	6,3
Entitats sense ànim de lucre	386	0,1%	2.697	0,3%	7
Institucions religioses	166	0,0%	1.197	0,2%	7,2
Comunitats de béns/propietaris	604	0,1%	3.220	0,4%	5,3
Altres	99	0,0%	400	0,1%	4
Sense dades	-	-	13.807	1,8%	-
TOTAL	514.978	100,0%	780.775	100,0%	1,5

Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, el Servei Open Data BCN (<https://opendata-ajuntament.barcelona.cat>), el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

Fins aquí s'ha analitzat l'evolució en l'estructura de la propietat considerant els canvis que s'han produït entre les grans tipologies de contribuent. Així, s'ha pogut comprovar com en un parc on predominen els titulars que són persones físiques s'ha produït un increment de les persones jurídiques. Aquesta evolució, però, ha tingut poca incidència en l'estructura de les grans tipologies de contribuent.

- 12.609 habitatges d'administracions públiques, l'1,6%. En el darrer any hi ha 241 habitatges més, el que suposa un creixement de l'1,9%
- 3.220 habitatges propietat de comunitats de béns o de propietaris, el 0,4%, amb un increment de 106 habitatges.

Per poder valorar d'una manera més acurada aquestes transformacions que s'estan produint en l'estructura de la propietat a la ciutat de Barcelona, s'ha realitzat un exercici complementari al que s'ha vist més amunt. Així, tot seguit es mostren, no els canvis produïts entre grans tipologies de contribuent, sinó tots els habitatges que han canviat de contribuent, incloent també els que s'han produït entre titulars d'una mateixa tipologia.

Una primera dada permet constatar la intensitat en els canvis de titularitat que s'estan produint. En efecte, 37.011 habitatges han canviat de titular a la ciutat de Barcelona entre els anys 2018 i 2019, xifra que suposa el 3,7% de tot el parc residencial. Aquests canvis en la titularitat del parc es distribueixen de la següent manera (vegeu figura 2.2):

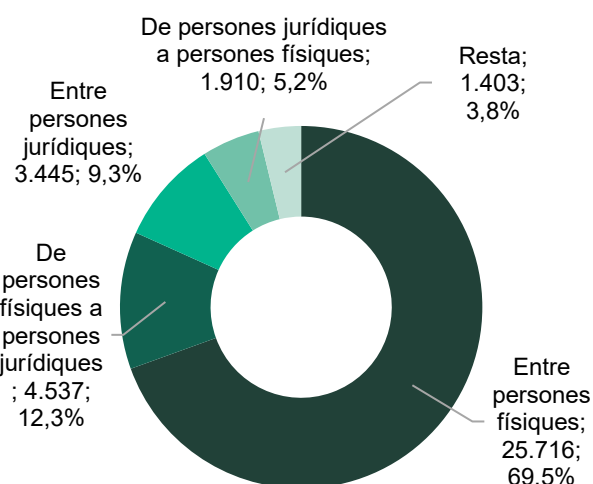
- Dels 37.011 canvis, el 69,5% s'han produït entre habitatges que tenien com a titulars persones físiques.
- El 12,3% s'ha produït entre habitatges que en el 2018 eren de persones físiques i en el 2019 tenen com a contribuents persones jurídiques.
- El 9,3% entre parc titularitat de persones jurídiques.
- El 5,2% entre habitatges que en el 2018 eren de persones jurídiques i en el 2019 tenen com a contribuent una persona física.

- El 3,8% restant s'ha donat entre altres combinacions de tipus de contribuent.

Com a resultat d'aquests canvis en la titularitat del parc, el 74,7% dels habitatges que han canviat de titular durant el període 2018-2019 han acabat tenint un contribuent que és persona física, mentre que el 21,6% dels habitatges han acabat tenint una persona jurídica. Aquesta distribució contrasta amb l'estructura de la propietat que s'ha vist més amunt (on el 84,3% del parc és de persones físiques i l'11,4% de persones jurídiques), el que permet corroborar, també amb aquest mètode, que el parc que té com a titular una persona jurídica va guanyant presència a la ciutat.

En definitiva, els canvis en l'estructura de la propietat del parc d'habitatges a la ciutat de Barcelona han estat poc significatius entre els anys 2018 i 2019, tot i que s'aprecien canvis significatius en aquest curt període de temps. La conclusió principal a la que es pot arribar amb les dades que s'han mostrat és que en una estructura amb un gran predomini de les persones físiques, les persones jurídiques van en augment i guanyen pes.

Figura 2.2. Habitatges que han canviat de titular/contribuent en el Cadastre segons el tipus de canvi. 2018-2019



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre, el Servei Open Data BCN, el registre de certificats energètics de l'Institut Català de l'Energia i el registre cadastral municipal facilitat per l'Ajuntament de Barcelona.

2.3. L'eficiència energètica del parc a partir dels certificats energètics dels habitatges.

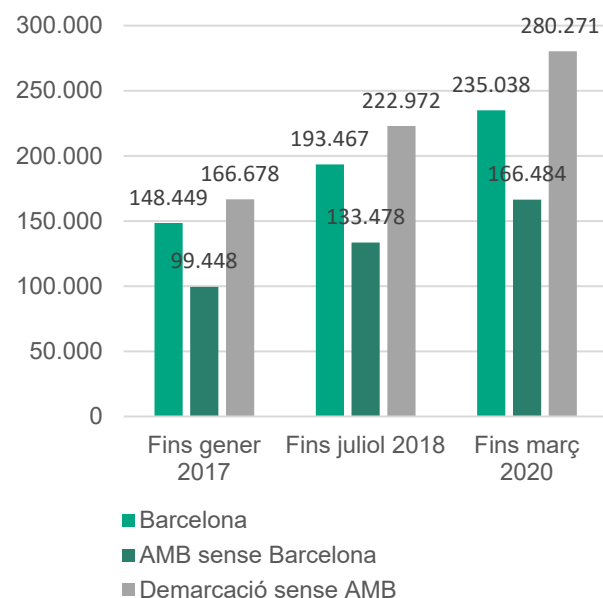
Com és ben sabut, un dels principals reptes en el camp de l'habitatge està relacionat amb l'eficiència energètica del parc. A partir de les dades de certificats energètics, publicades per l'Institut Català de l'Energia, es pot realitzar una aproximació *macro* a aquesta qüestió. Cal apuntar, que la informació sobre certificats energètics es comença a compilar a partir de l'any 2013 i que, malgrat no recull la informació de tot el parc, cada vegada dona informació d'una part més important.

En efecte, segons la darrera consulta realitzada el març de 2020 (vegeu figura 2.3):

- A la ciutat de Barcelona s'han sol·licitat 235.038 certificats, el que suposa un creixement del 58,3% des de la primera consulta realitzada per l'equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, el gener de 2017.
- A la resta dels 35 municipis de l'àrea metropolitana hi ha 166.484 certificats, el 67,4% més.
- En el conjunt de l'àrea metropolitana hi ha, doncs, 401.522 certificats, el 62% més.
- A la resta de la demarcació de Barcelona s'han comptabilitzat 280.271 certificats, el 68,2% més.
- Finalment, al conjunt de la demarcació de Barcelona hi ha 681.793 certificats, el 64,5% més que el gener de 2017.

Gairebé la totalitat dels certificats corresponen a habitatges usats (el 99,5% si es consideren els 36 municipis de l'àrea metropolitana, el 99,3% als 311 municipis de la demarcació).

Figura 2.3. Sol·licituds de certificats d'eficiència energètica en habitatges. Per àmbits territorials. 2017-2020. (Dades acumulades des de gener de 2013).



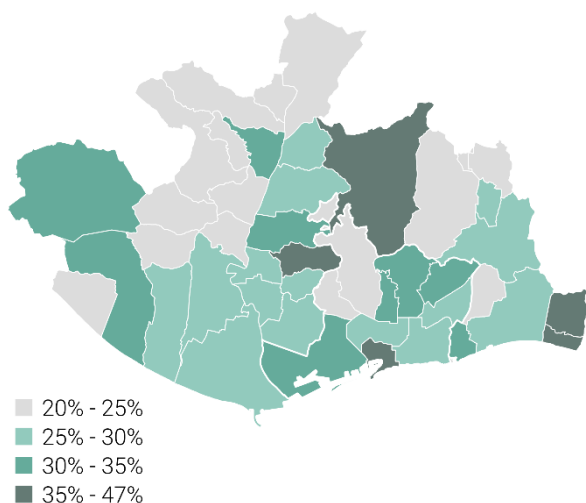
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Català d'Energia (ICAEN).

Si ens centrem en aquests habitatges usats, es pot constatar com gairebé una tercera part (el 29,4% si es consideren l'àrea metropolitana, el 30% a la demarcació) es situen en les qualificacions energètiques més baixes (F o G).

Si s'aprofundeix en el detall territorial (vegeu figura 2.4):

- Els municipis amb un percentatge més elevat de certificats F o G són: Begues (47%), Torrelles de Llobregat (42,7%), Corbera de Llobregat (42,2%), el districte de Ciutat Vella de Barcelona (37,4%) i el Papiol (35,1%)
- En l'altre extrem els municipis amb un percentatge més reduït de certificats F o G són: la Palma de Cervelló (20,6%), Badia del Vallès (20,8%), Sant Cugat del Vallès (21,1%), Montgat (21,5%) i Sant Feliu de Llobregat (22%).

Figura 2.4. Percentatge de certificats F i G sobre el total. Municipis de l'AMB i districtes de Barcelona. Gener 2017-Març 2020.



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

En definitiva, es pot constatar el **continu i intens increment de certificats d'eficiència energètica a la metròpoli de Barcelona**, corroborat amb les darreres dades recollides el març de 2020. Aquest increment, a més, és generalitzat a tot el territori. Pel que fa als resultats dels certificats, **gairebé una tercera part es situen en les qualificacions energètiques més baixes (F o G)**.

○— 3. Construcció i rehabilitació

En aquest capítol es presenten les principals dades sobre edificació residencial d'obra nova i rehabilitació. Cal avançar, com ja s'ha apuntat en informes anteriors, el dèficit d'informació existent pel que fa a la rehabilitació, almenys d'una manera sistematitzada, contínua i relativament homogènia pels municipis de la metròpoli de Barcelona (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018, 2019). Certament, es tracta d'un buit d'informació que requereix de la implicació i coordinació de tots els agents implicats.

Amb aquests condicionants, el primer epígraf d'aquest capítol es focalitza en la construcció d'habitatges d'obra nova, a partir de tres fonts: Les dues primeres, els visats d'obra i els certificats de final d'obra, provenen del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics i es publiquen al portal web de la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori. La tercera font, són les llicències d'obra major, facilitades per l'Ajuntament de Barcelona i publicades portal del Departament d'Estadística. En aquest cas, com es pot deduir, la informació només es troba disponible per la ciutat de Barcelona. En el segon epígraf es presenta informació sobre reformes i ampliacions obtingudes a partir de les llicències d'obra major, només per la ciutat de Barcelona.

3.1. L'edificació residencial es troba en un dels punts més alts de la última dècada.

Com és sabut, **després del darrer boom immobiliari (1996-2007), es va reduir de manera molt accentuada l'edificació residencial a la metròpoli de Barcelona, fins arribar al punt més baix entre els anys 2012 i 2013**, segons el territori. **Des d'aleshores, segons la informació dels visats d'obra nova, la construcció d'habitatges s'ha incrementat any rere any. L'any 2019, però, s'aprecia un retrocés molt moderat a la ciutat de Barcelona i més intens a la resta de l'àrea metropolitana, mentre que a la resta de la demarcació de Barcelona es manté un**

creixement significatiu¹⁰. Cal matisar que, en el cas de la ciutat de Barcelona, la informació provinent de les llicències, indica, en canvi, un augment notable de l'activitat (vegeu figures 3.1, 3.2 i 3.3).

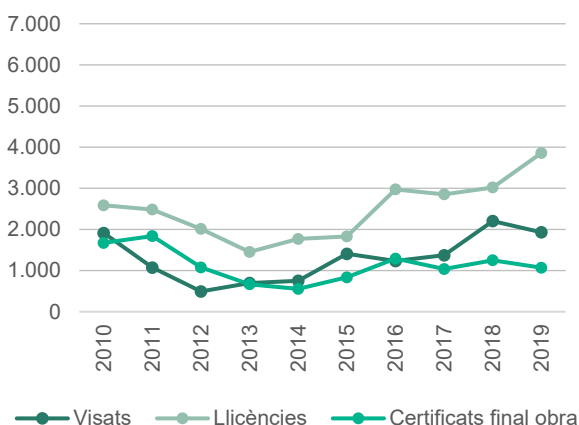
- A la ciutat de Barcelona s'han visat 1.931 habitatges l'any 2019, el 12,% menys que l'any passat però el 291,7% més que l'any 2012, quan es va marcar el mínim de la darrera dècada. Si es consideren les llicències d'obra nova, però, se n'han comptabilitzat 3.860 l'any 2019, el 27,8% més que l'any anterior.
- A la resta dels 35 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona s'han visat 4.126 habitatges el 2019, el 16,1% menys que l'any anterior, però el 684,4% més que l'any 2013, el punt més baix de la sèrie.
- En conjunt, als 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona es van visat 6.057 habitatges, el 14,9% menys que l'any anterior, però 395,3% més que l'any 2013.
- A la resta de la demarcació de Barcelona s'han visat 5.029 habitatges el 2019, el que representa el 16,2% més que l'any anterior i el 611,3% més que l'any 2013.
- En conjunt, doncs, als 311 municipis de la demarcació, s'han visat 11.086 habitatges el 2019, el 3,1% menys que l'any anterior, però el 474,4% més que en el 2013.

Si s'analitza el ritme de l'edificació residencial prenent com a referència els certificats de final d'obra també s'aprecia l'augment que s'ha produït en els darrers anys. En aquest cas cal tenir en compte que l'inici de la sèrie estadística que es presenta encara recull, segurament, habitatges iniciats durant el darrer *boom* immobiliari, i que es van finalitzar en el 2010 i 2011 (vegeu figures 3.1, 3.2 i 3.3).

¹⁰ Cal recordar que a nivell analític el territori de la metròpoli de Barcelona s'ha dividit en tres àmbits: la ciutat de Barcelona, la resta de l'àrea metropolitana (35 municipis) i la resta de la demarcació de Barcelona (275 municipis).

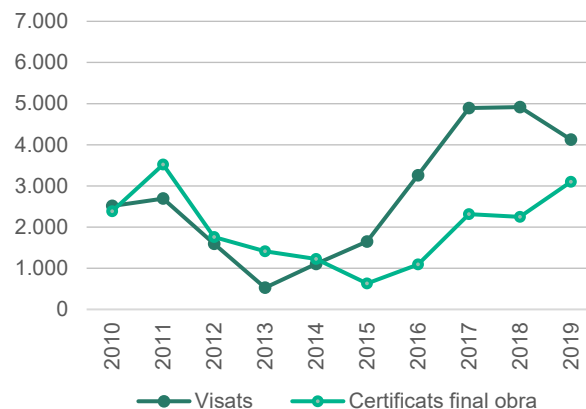
- A la ciutat de Barcelona s'han comptabilitzat certificats finals d'obra de 1.069 habitatges l'any 2019, el 14,5% menys que l'any passat però el 92,6% més que l'any 2014, quan es va marcar el mínim de la darrera dècada.
- A la resta dels 35 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona s'han certificat 3.100 habitatges el 2019, el 38% més que l'any anterior, i el 392,1% més que l'any 2015, el punt més baix de la sèrie.
- En conjunt, als 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona s'han certificat 4.169 habitatges, el 19,2% més que l'any anterior, i el 184,4% més que l'any 2015.
- A la resta de la demarcació de Barcelona s'han comptabilitzat certificats de final d'obra de 2.649 habitatges el 2019, el que representa el 25,3% més que l'any anterior i el 213,9% més que l'any 2015.
- En conjunt, doncs, als 311 municipis de la demarcació, s'han certificat 6.818 habitatges el 2019, el 21,5% més que l'any anterior i el 195,2% més que en el 2015.

Figura 3.1. Edificació residencial. Visats, llicències d'obra nova i certificats de final d'obra. Barcelona. 2010-2019.



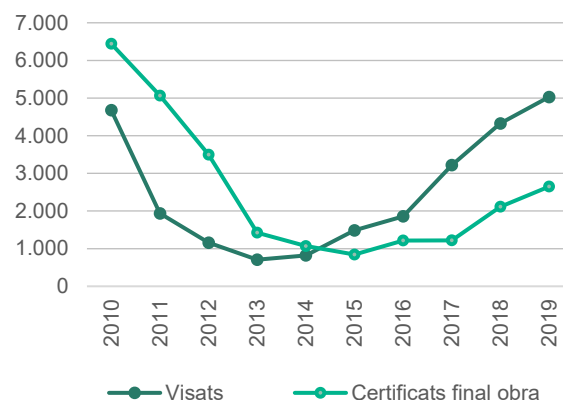
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir dels visats i dels certificats de final d'obra del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes tècnics; Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona, Llicències d'obra nova.

Figura 3.2. Edificació residencial. Visats i certificats de final d'obra. AMB sense Barcelona. 2010-2019.



Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir dels visats i dels certificats de final d'obra del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes tècnics.

Figura 3.3. Edificació residencial. Visats i certificats de final d'obra. Demarcació de Barcelona sense AMB. 2010-2019.

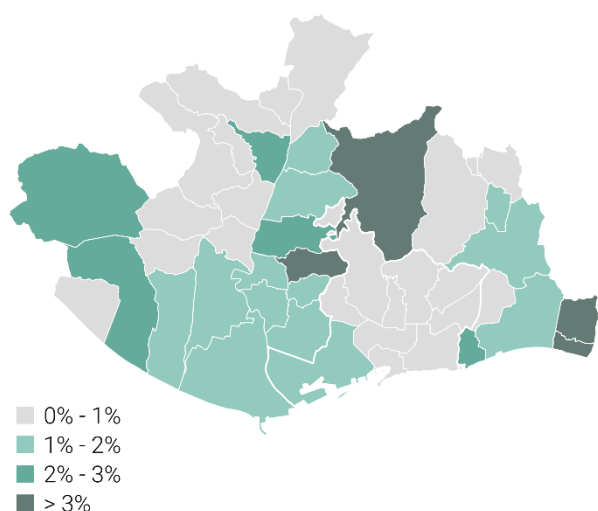


Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir dels visats i dels certificats de final d'obra del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes tècnics.

Prenent com a referència els habitatges comptabilitzats pels certificats de final d'obra s'assoleixen unes ràtios mitjanes pel període 2017-2019 de 0,7, 1,6 i 0,8 habitatges per mil habitants a la ciutat de Barcelona, a la resta de l'àrea metropolitana i a la resta de la demarcació. Com es pot veure a la figura 3.4, els cinc municipis amb més certificats de final d'obra per mil habitants durant el període 2017-2019 són Sant Just Desvern (12,8), Sant Cugat del Vallès (4,2), Tiana (3,8), Montgat

(3,6) i Begues (2,7). En l'altre extrem, els cinc municipis amb menys certificats són Badia del Vallès (0), Sant Climent de Llobregat (0), Sant Andreu de la Barca (0,1), la Palma de Cervelló (0,1) i Santa Coloma de Cervelló (0,1).

Figura 3.4. Certificats de final d'obra per mil habitants. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. Mitjana període 2017-2019.



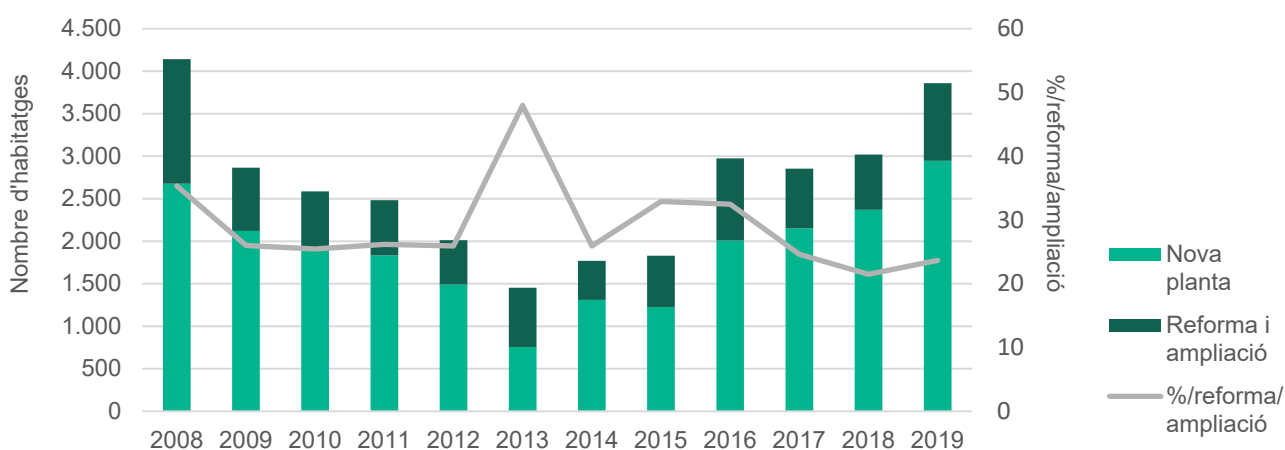
Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir dels certificats de final d'obra del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes tècnics.

3.2. La rehabilitació a Barcelona a partir de les llicències d'obra major

Malauradament, existeix un dèficit notable de fonts d'informació per estudiar la rehabilitació al territori metropolità. A la ciutat de Barcelona, en canvi, les llicències d'obra major que publica el Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona permeten diferenciar entre els habitatges d'obra nova que són de nova planta i els que provenen de reformes i ampliacions. Sigui com sigui, es tracta d'una informació molt general que no permet aprofundir en els processos de rehabilitació. Amb aquestes limitacions, les dades indiquen que l'any 2019 s'han concedit llicències per 3.860 habitatges, el 27,8% més que un any abans, el nombre més elevat de la darrera dècada. D'aquests nous habitatges, 2.946 (76,3%) són de nova planta i 914 (el 23,7%) provenen de reformes o ampliacions (vegeu figura 3.5).

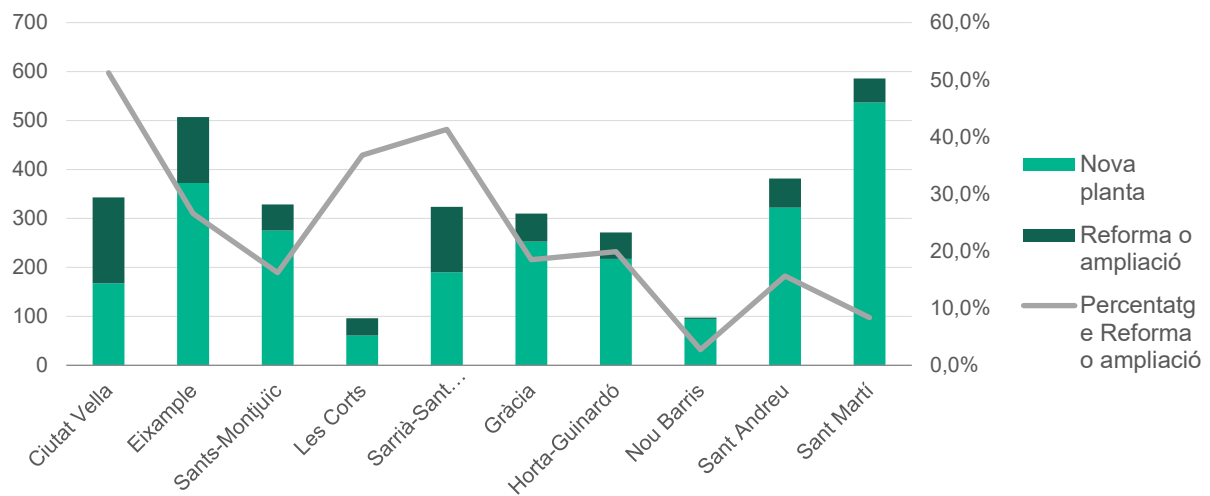
A nivell de districtes, Ciutat Vella (176), Eixample (135) i Sarrià-Sant Gervasi (134) és on hi ha més habitatges de reforma i ampliació de mitjana durant els darrers tres anys. Segueixen Sant Andreu (60), Gràcia (57), Horta-Guinardó (54), Sants-Montjuïc (53), Sant Martí (49), Les Corts (35) i, finalment, Nou Barris (3). (vegeu figura 3.6).

Figura 3.5. Habitatges previstos a les llicències d'obra major segons tipus d'obra. Barcelona. 2008-2019.



Font: Gerència d'Ecologia Urbana de l'Ajuntament de Barcelona

Figura 3.6. Habitatges previstos a les llicències d'obra major segons tipus d'obra. Districtes de Barcelona. Mitjana 2017-2019.



Font: Gerència d'Ecologia Urbana de l'Ajuntament de Barcelona

En definitiva, a partir de la informació recopilada en aquest capítol es pot constatar, en primer lloc, que el sector de l'edificació residencial d'obra nova es troba en un dels punts més alts de la darrera dècada, lluny, això sí, dels nivells de construcció del període del darrer *boom* immobiliari (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2019). Pel que fa a la rehabilitació, però, no es pot fer un diagnòstic i seguiment, amb la mateixa certesa. De fet, **la manca de fonts d'informació públiques i**

sistematitzades per estudiar la rehabilitació al territori de la metròpoli de Barcelona és altra de les principals conclusions que es pot extreure d'aquest capítol. Les dades de llicències de l'Ajuntament de Barcelona permeten conèixer les reformes i ampliacions de les obres majors, però encara donen una visió molt parcial del sector. Des de l'O-HB es treballa per poder disposar d'aquestes informacions també per altres municipis metropolitans.

○— 4. Mercat de l'habitatge

En el quart capítol d'aquest treball, dedicat al mercat de l'habitatge, es presenta l'actualització de les sèries històriques que s'han anat recopilant per l'equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) en els darrers anys i que, en l'actualitat, permet disposar d'informació sobre el mercat de compravenda i de lloguer. Per arribar a aquest punt, s'han anat treballant totes les fonts disponibles provinents del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana i de la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori de la Generalitat de Catalunya, per tal de poder disposar d'informació desglossada a dos nivells territorials. En primer lloc, pels tres grans àmbits de referència d'aquest treball: la ciutat de Barcelona, la resta del territori de l'àrea metropolitana de Barcelona i, finalment la resta de la demarcació de Barcelona. En segon lloc, sempre que ha estat possible, a nivell municipal i de districtes de la ciutat de Barcelona.

El capítol s'estructura en quatre apartats. Així, en el primer, es desglossen les dades sobre el mercat de compravenda d'obra nova i de segona mà, tant pel que fa a les transaccions realitzades com a l'evolució del preu mitjà. En el segon apartat, s'aprofundeix en el tipus de comprador, aspecte que ha centrat l'interès de diferents agents i actors institucionals, en un context de creixent finançament del sistema residencial metropolità. En el tercer i quart capítol, el focus es trasllada cap al mercat de lloguer, primer amb l'anàlisi dels nous contractes de lloguer dipositats a l'INCASOL i després amb les dades de preus mitjans.

4.1. El lleuger descens de les transaccions i l'estabilització del preu de compravenda

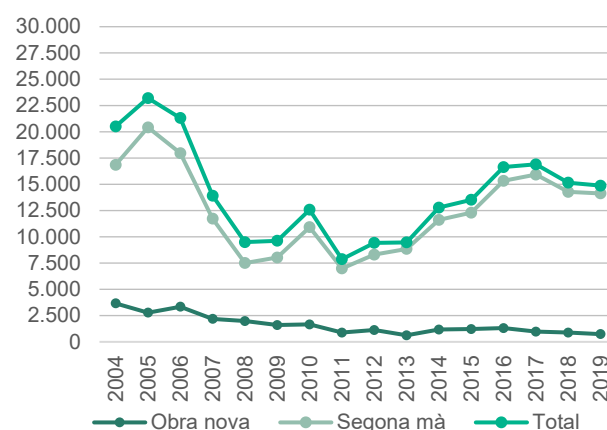
Les transaccions de compravenda

Durant el 2019 s'ha produït un lleuger **descens en les operacions de compravenda a la metròpoli**. Es generalitza, d'aquesta manera, **una tendència que havia començat a la ciutat de Barcelona l'any 2018 (en aquest cas el descens havia estat més significatiu) i que durant el 2019 s'ha estès a les altres unitats territorials**. Aquest alentiment es produeix després d'un període d'entre cinc o sis anys d'augment continuats en el nombre

d'operacions de compravenda (vegeu figures 4.1, 4.2 i 4.3).

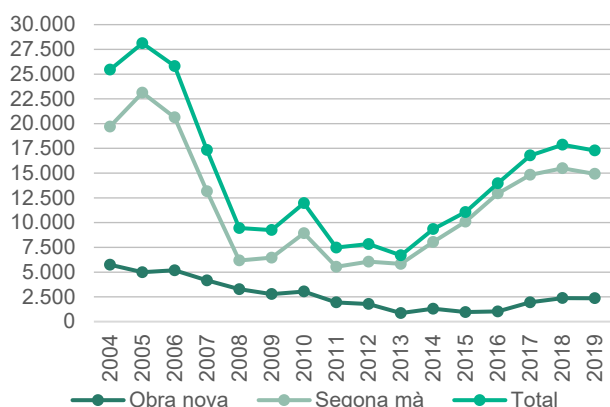
- A la ciutat de Barcelona s'han comptabilitzat 14.871 operacions de compravenda en el 2019, l'1,9% menys que l'any anterior.
- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona s'han recollit 17.728 transaccions de compravenda, el 3,3% menys que l'any anterior.
- En conjunt, doncs, a tota l'àrea metropolitana s'han comptabilitzat 32.158 compravendes, el 2,6% menys que un any abans.
- A la resta de la demarcació de Barcelona s'han tancat 27.318 operacions de compravenda en el 2019, l'1,8% menys que l'any anterior.
- Al conjunt de la demarcació de Barcelona s'han comptabilitzat 59.476 transaccions de compravenda en el 2019, el 2,2% menys que un any abans.

Figura 4.1. Transaccions de compravenda. Barcelona. 2004-2019.

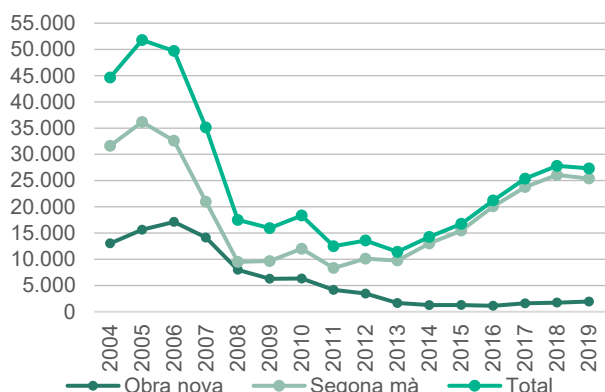


Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado

Cal notar que entre les operacions de compravenda hi ha un clar predomini de les transaccions d'habitatges de segona mà. Tanmateix, s'aprecien diferències remarcables segons els territoris. Si ens focalitzem en els darrers anys, cal destacar que a l'àrea metropolitana, sense comptar la ciutat de Barcelona, el pes de les transaccions d'obra nova és superior que a la resta d'àmbits territorials (vegeu figura 4.4)

Figura 4.2. Transaccions de compravenda. AMB sense Barcelona. 2004-2019.

Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado

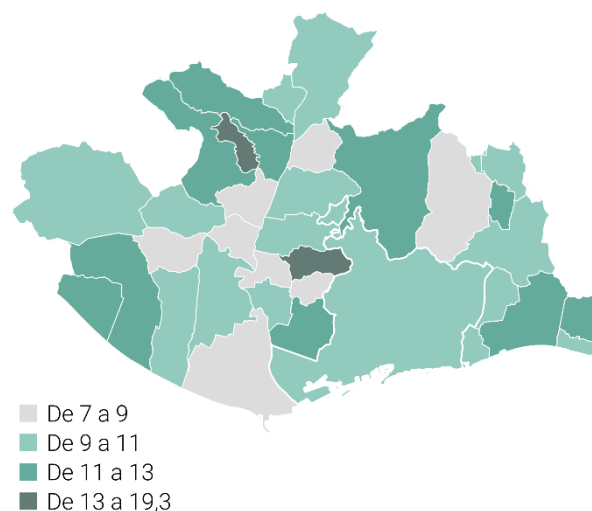
Figura 4.3. Transaccions de compravenda. Demarcació sense AMB. 2004-2019.

Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado

- A la ciutat de Barcelona l'any 2019 s'han formalitzat 14.131 operacions de compravenda de segona mà (el 95%), per tan sols 740 d'obra nova (el 5%).
- A l'àrea metropolitana menys Barcelona l'any 2019 s'han formalitzat 14.926 operacions de compravenda de segona mà (el 86,3%) i 2.361 d'obra nova (el 13,7%). És el territori on més pes tenen les transaccions d'obra nova i on més han crescut en els darrers anys. De fet, durant el 2019 han continuat augmentant lleugerament, a diferència de les de segona mà que han disminuït.

- En conjunt, als 36 municipis de l'àrea metropolitana l'any 2019 s'han comptabilitzat 29.057 transaccions de segona mà (el 90,4%) i 3.101 d'obra nova (el 9,6%).
- Al territori de la demarcació sense l'àrea metropolitana hi ha una major quantitat d'operacions de compravenda. L'any 2019 se n'han formalitzat 25.389 de segona mà (el 92,9%) i 1.929 d'obra nova (el 7,1%).
- En conjunt, doncs, als 311 municipis de la demarcació de Barcelona l'any 2019 s'han comptabilitzat 54.446 transaccions de segona mà (el 91,5%) i 5.030 d'obra nova (el 8,5%).

Si s'entra en el detall territorial de les compravendes, destaca el municipi de Sant Just Desvern, on durant el període 2017-2019 s'han formalitzat de mitjana 19,3 operacions de compravenda per mil habitants cada any. Segueixen els municipis de la Palma de Cervelló (13,4 operacions per mil habitants), Sant Cugat del Vallès (12,3), Tiana (12,3) i Pallejà (12,2). En l'extrem contrari, els municipis amb menys operacions de compravenda durant el període 2017-2019 són Santa Coloma de Cervelló (7,2 per mil habitants), el Papiol (7,3), Sant Joan Despí (7,7), Sant Climent de Llobregat (8,1) i el Prat de Llobregat (8,1).

Figura 4.4. Transaccions de compravenda per mil habitants. Municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona. Mitjana 2017-2019.

Font: Elaboració pròpia a partir de: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado; INE, padró continu de població.

Els preus mitjans de compravenda d'obra nova

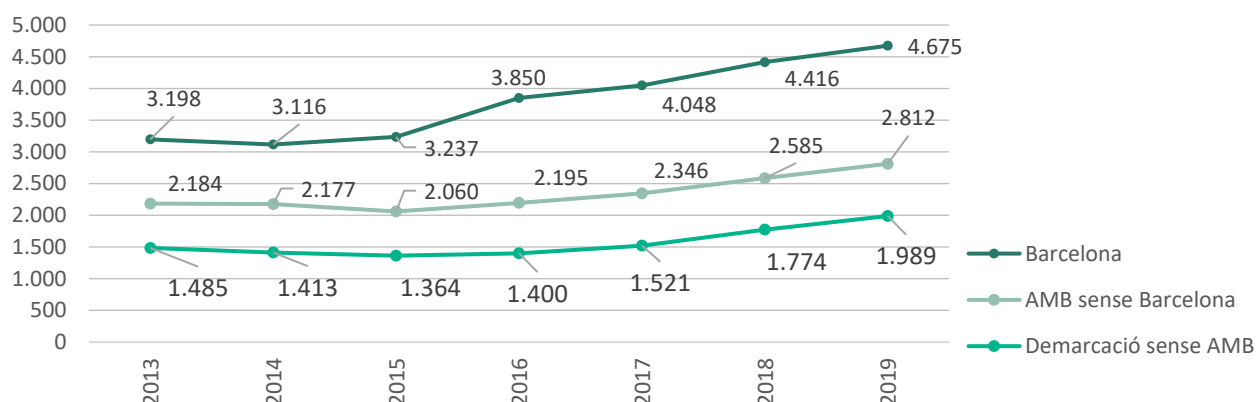
Pel que fa als preus mitjans dels habitatges d'obra nova, durant el 2019 han continuat augmentant, tot i que a un ritme menys intens que l'any anterior. D'aquesta manera, s'encadenen quatre-cinc anys d'increment continuat de preus (vegeu figures 4.5 i 4.6).

- A la ciutat de Barcelona, el preu mitjà l'any 2019 és de 4.675 €/m² construït, el 5,9% més que un any abans. En els darrers cinc anys acumula un increment del 50%.
- A l'àrea metropolitana, sense comptar Barcelona, el preu mitjà l'any 2019 s'ha situat en 2.812 €/m², el 8,8% més que l'any anterior.

D'aquesta manera, s'acumula un augment del 36,5% en els darrers quatre anys.

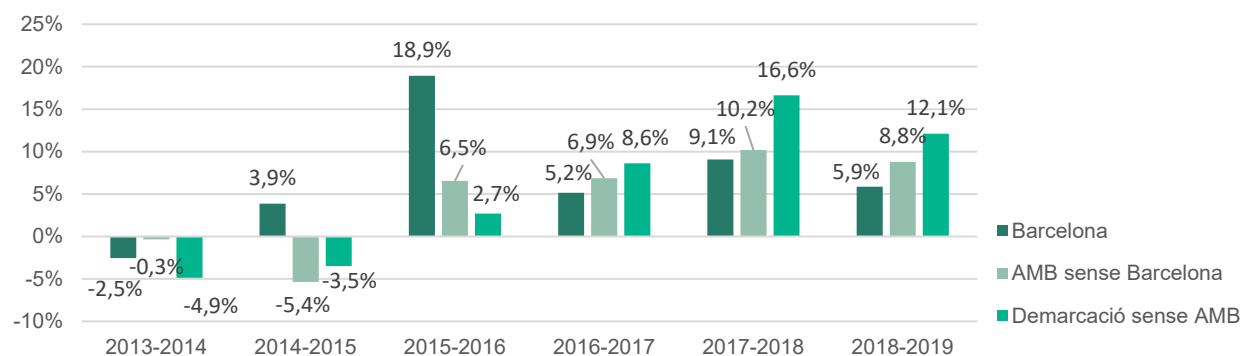
- Al conjunt de l'àrea metropolitana, el preu mitjà d'obra nova l'any 2019 és de 3.321 €/m², el 7,9% per sobre que un any abans. L'increment acumulat en els darrers cinc anys és del 31,5%.
- Al territori de la demarcació, però sense incloure l'àrea metropolitana, el preu mitjà l'any 2019 ha estat de 1.989 €/m², el 12,1% més que un any abans. S'acumula, doncs, un increment del 45,9% en els darrers quatre anys.
- Al conjunt de la demarcació de Barcelona, el preu mitjà d'obra nova l'any 2019 s'ha situat en 2.632,9 €/m², el 8,2% més que l'any anterior. L'augment acumulat durant els darrers cinc anys és del 40,6%.

Figura 4.5. Preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova (€/m² construït). Per àmbits territorials. 2013-2019.



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

Figura 4.6. Variació preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova (%). Per àmbits territorials. 2013-2019.



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

Els preus mitjans de compravenda de segona mà

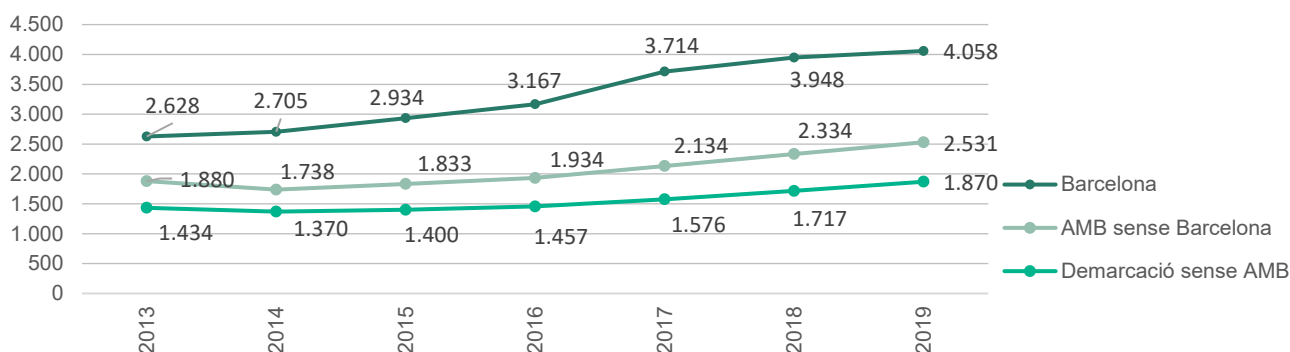
En el **segment de compravenda de segona mà**, els preus mitjans també han continuat augmentant durant el 2019. El ritme de creixement s'ha moderat respecte a l'any anterior, sobretot a la ciutat de Barcelona, i en menor proporció a la resta d'àmbits territorials. Sigui com sigui, s'acumulen sis anys d'increment a la ciutat de Barcelona i cinc a la resta de territoris analitzats (vegeu figures 4.7 i 4.8).

- A la ciutat de Barcelona, el preu mitjà l'any 2019 és de 4.058 €/m² construït, el 2,8% més que un any abans. En els darrers cinc anys acumula un increment del 54,4%.
- A l'àrea metropolitana, sense comptar Barcelona, el preu mitjà l'any 2019 s'ha situat

en 2.530,6 €/m², el 8,4% més que l'any anterior. D'aquesta manera, s'acumula un augment del 41,1% en els darrers quatre anys.

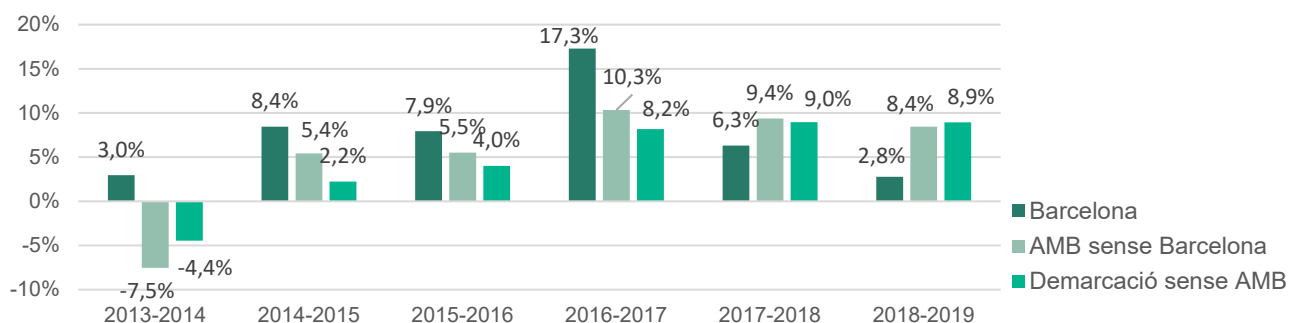
- Al conjunt de l'àrea metropolitana, el preu mitjà d'obra nova l'any 2019 és de 3.290,6 €/m², el 5,3% per sobre que un any abans. L'increment acumulat en els darrers cinc anys és del 41,1%.
- Al territori de la demarcació, però sense incloure l'àrea metropolitana, el preu mitjà l'any 2019 ha estat de 1.870,2 €/m², el 8,9% més que un any abans. S'acumula, doncs, un increment del 36,5% en els darrers quatre anys.
- Al conjunt de la demarcació de Barcelona, el preu mitjà d'obra nova l'any 2019 s'ha situat en 2.487,7 €/m², el 5,8% més que l'any anterior. L'augment acumulat durant els darrers cinc anys és del 29,9%.

Figura 4.7. Preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà (€/m² construït). Per àmbits territorials. 2013-2019.



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

Figura 4.8. Variació preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà (%). Per àmbits territorials. 2013-2019.



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

4.2. Perfil dels compradors: El predomini de les persones físiques espanyoles es manté constant.

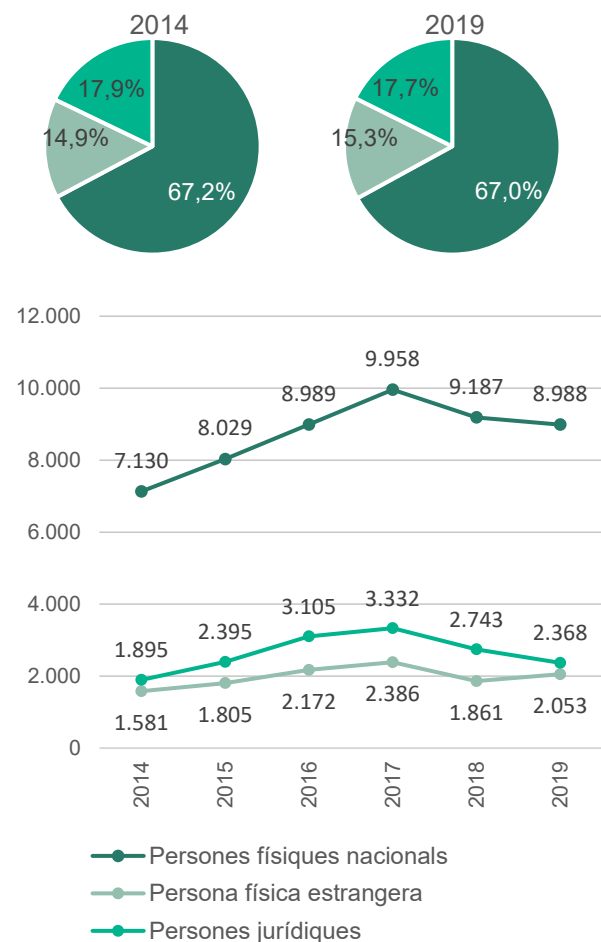
A partir de les transaccions de compravenda facilitades pel Col·legi de Registradors i publicades per la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, es pot aprofundir en el perfil de compradors. Aquesta informació diferencia entre persones físiques nacionals, persones físiques estrangeres i persones jurídiques¹¹. Així mateix, permet diferenciar tres àmbits territorials: la ciutat de Barcelona, la resta del territori de l'àrea metropolitana comprès per 35 municipis i, finalment, la resta de la demarcació de Barcelona.

A la ciutat de Barcelona, l'any 2014 les persones físiques nacionals van adquirir 7.130 habitatges, les estrangeres 1.581 i les persones jurídiques 1.895, el que dona una distribució de 67,2%-14,9%-17,9% (vegeu figura 4.10). L'any 2017 es va arribar al nombre de transaccions més elevat amb 9.958-2.386-3.332. Des d'aleshores s'han encadenat dos anys de descens moderat, de tal manera que en el 2019 les persones físiques nacionals van fer compravendes de 8.988 habitatges, les estrangeres de 2.053 i les persones jurídiques de 2.368. La distribució l'any 2019 és de 67%-15,3%-17,7% que, com es pot apreciar és molt semblant a la de l'any 2014.

A la resta del territori de l'àrea metropolitana, comprès per 35 municipis, el pes de les persones físiques espanyoles en les transaccions de compravenda encara és més elevat que a la ciutat de Barcelona. Tanmateix, durant els darrers anys han guanyat pes les persones físiques estrangeres i les persones jurídiques. En efecte, l'any 2014 les persones físiques nacionals van adquirir 6.038 habitatges, les estrangeres 644 i les persones jurídiques 797, el que dona una distribució de

80,7%-8,6%-10,7% (vegeu figura 4.11). Doncs bé, l'any 2019 les persones físiques nacionals van fer compravendes d'11.959 habitatges, les estrangeres de 1.415 i les persones jurídiques de 2.142, el que dona una distribució de 77,1%-9,1%-13,8%

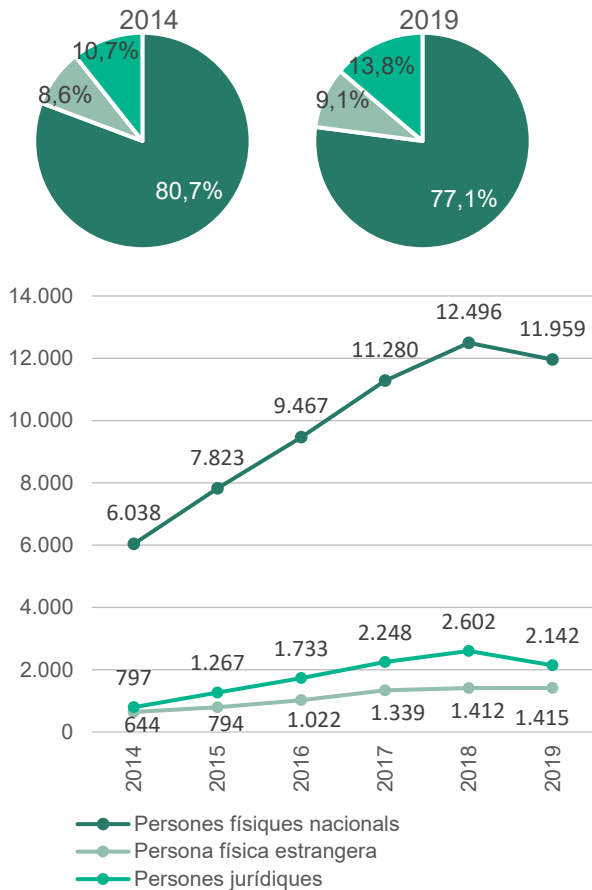
Figura 4.10. Compravendes d'habitatges segons el tipus d'adquirent. Barcelona. 2014-2019.



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

¹¹ Les dades de transaccions presentades en l'anterior apartat, provinents del Consejo General del Notariado i publicades pel Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, són diferents de les presentades en aquest, que són del Col·legi de Registradors i publicades per la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori. Tot i que ambdues fonts fan referència a les transaccions de compravenda, la signatura davant notari i la

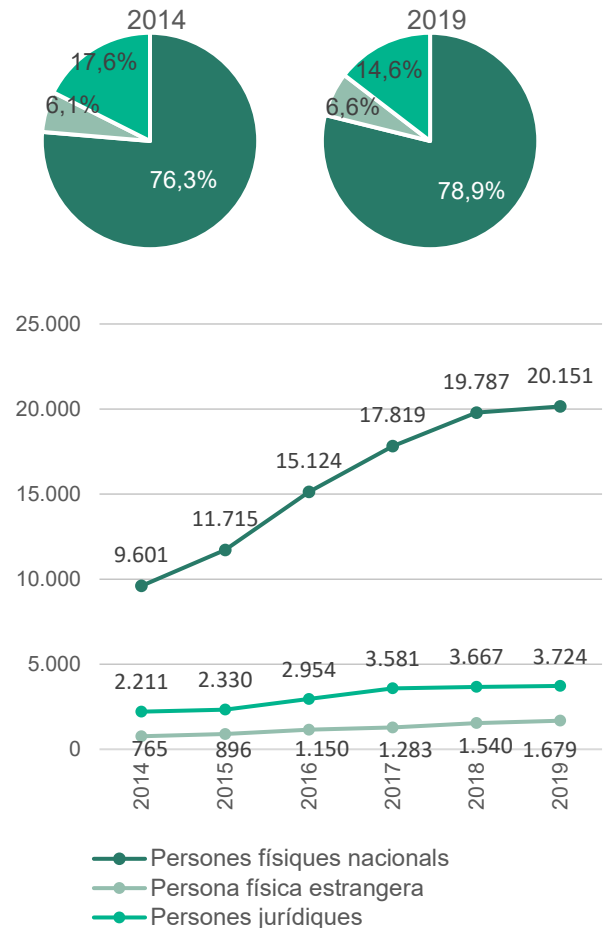
inscripció al registre de l'escriptura es produeixen en moments diferents, entre els que poden passar mesos. En general, a les sèries estadístiques dels Registradors hi ha comptabilitzats menys transaccions tots els anys. L'equip de l'O-HB utilitza les dades de transaccions del Consejo General del Notariado. Tanmateix, el desglossament de les transaccions per tipus d'adquirent només es presenta en la sèrie dels Registradors.

Figura 4.11. Compravendes d'habitatges segons el tipus d'adquirent. AMB sense Barcelona. 2014-2019.

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

A la resta de la demarcació de Barcelona, és a dir, excloent els municipis de l'àrea metropolitana, el pes de les persones físiques espanyoles en les transaccions de compravenda encara és molt majoritari. Així mateix, és l'únic dels tres àmbits territorials estudiats on s'incrementa el pes d'aquest tipus de comprador, en detriment de les persones jurídiques.

Així, l'any 2014 les persones físiques nacionals van adquirir 9.601 habitatges, les estrangeres 765 i les persones jurídiques 2.211, el que dona una distribució de 76,3%-6,1%-17,6% (vegeu figura 4.12). L'any 2019 les persones físiques nacionals van fer compravendes de 20.151 habitatges, les estrangeres de 1.679 i les persones jurídiques de 3.724, distribuïts com segueix: 78,9%-6,6%-14,6%.

Figura 4.12. Compravendes d'habitatges segons el tipus d'adquirent. Demarcació sense AMB. 2014-2019.

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

En definitiva, el perfil dels compradors a la metròpoli de Barcelona es caracteritza per un predomini de les persones físiques nacionals i per un pes més reduït de les persones jurídiques i de les físiques estrangeres, per aquest ordre. Durant els darrers anys, tots tres tipus de comprador han augmentat però amb diferents intensitats segons l'àmbit territorial. Així, d'una banda, a la ciutat de Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana, el ritme de creixement de les persones jurídiques ha estat més intens que el de les persones físiques estrangeres i, sobretot, que el de les persones físiques espanyoles. El resultat és que les persones jurídiques han guanyat pes. D'altra banda, a la resta del territori de la demarcació, el creixement de les

persones físiques espanyoles ha estat més important que el de les persones jurídiques i les físiques estrangeres, de tal manera que les primeres són les que més han incrementat el pes.

4.3. El Lleuger descens dels contractes de lloguer

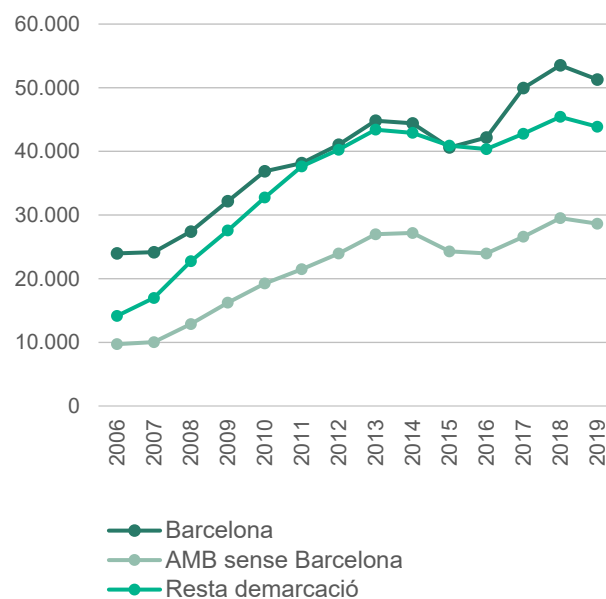
Durant l'any 2019 s'ha produït un lleuger descens dels contractes de lloguer a tot el territori metropolità. (vegeu figura 4.13). Es tracta del segon alentiment en el nombre de nous contractes dipositats a l'INCASÒL que ha tingut lloc en la darrera dècada i mitja. Cal advertir, que durant aquest llarg cicle iniciat el 2006 la tendència ha estat, excepte la interrupció dels anys 2014 i 2015, de creixement continuat. Les dades dels propers trimestres indicaran si es tracta de l'inici d'un canvi de tendència, o, en canvi, si tan sols es tracta d'un alentiment en una tendència més a llarg termini d'augment dels contractes de lloguer. A continuació, es detallen les principals dades per àmbits territorials de l'any 2019:

- A Barcelona s'han signat 51.294 contractes de lloguer, el 4,2% menys que l'any anterior.
- A la resta de l'àrea metropolitana, 28.637 contractes de lloguer, el 3,0% menys.
- En el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona, s'han signat 79.931 contractes de lloguer, el 3,7% menys.
- A la resta de la demarcació, s'han comptabilitzat 43.879 contractes de lloguer, el 3,4% menys que l'any anterior.
- Al conjunt de la demarcació de Barcelona, 123.810 contractes de lloguer, el 3,6% menys.

Dins del marc general que s'acaba de veure, cal tenir present que el pes dels contractes de lloguer és diferent en cada àmbit territorial (vegeu figura 4.14). Així, la ciutat de Barcelona, que és el territori on, tradicionalment, el pes del lloguer ha estat més important, durant el 2019 manté aquesta posició, ja que es comptabilitzen 31,3 contractes de lloguer per mil habitants. A la resta de municipis de l'àrea

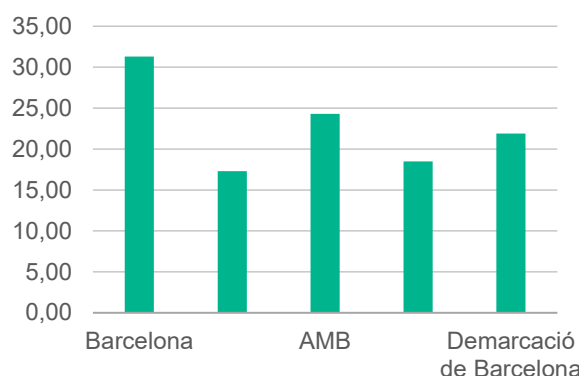
metropolitana s'han comptabilitzat 17,3 contractes per mil habitants, de tal manera que al conjunt de l'àrea s'ha arribat a 24,3. Per la seva banda, a la resta del territori de la demarcació s'han enregistrat 18,5 contractes per mil habitants. Tot sumat, doncs, fa que el nombre de contractes es situï en 21,9 per mil habitants a tota la demarcació de Barcelona.

Figura 4.13. Contractes de lloguer. Per àmbits territorials. 2006-2019.



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

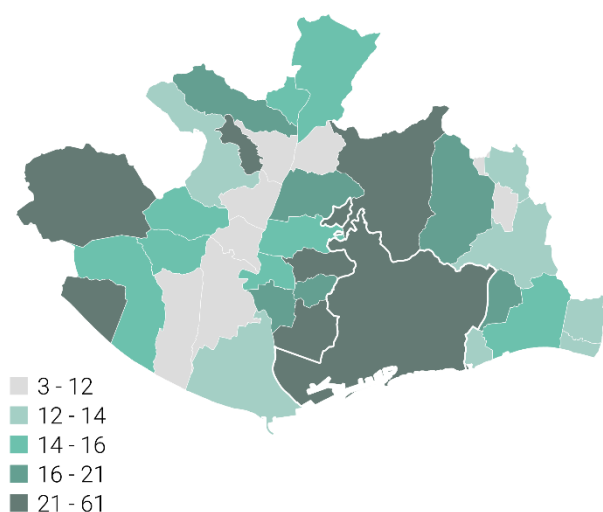
Figura 4.14: Contractes de lloguer per mil habitants. Per àmbits territorials. 2019



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

En un nivell territorial encara més detallat, la lectura municipal mostra que en el 2019 Begues és el municipi amb el nombre més elevat de contractes de lloguer per mil habitants (61,1), seguit a molta distància per Barcelona (31,3) i Sant Cugat del Vallès (24,5). A l'extrem oposat se situen Badia del Vallès amb 2,7 contractes de lloguer per mil habitants, el Papiol amb 9,7 i Santa Coloma de Cervelló amb 10,1 (vegeu figura 4.15).

Figura 4.15: Contractes de lloguer per mil habitants. Municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona. 2019



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

En definitiva, **a la metròpoli de Barcelona, amb una distribució dels contractes de lloguer que presenta diferències notables entre territoris, s'aprecia una tendència generalitzada cap a l'estancament.** En propers informes s'analitzarà, a la llum de les dades, si es tracta, efectivament, d'un pic de màxims o si bé durant el 2019 s'ha assistit a una moderació temporal, com havia succeït en els anys 2015 i 2016.

4.4. La moderació en el ritme de creixement del preu de lloguer.

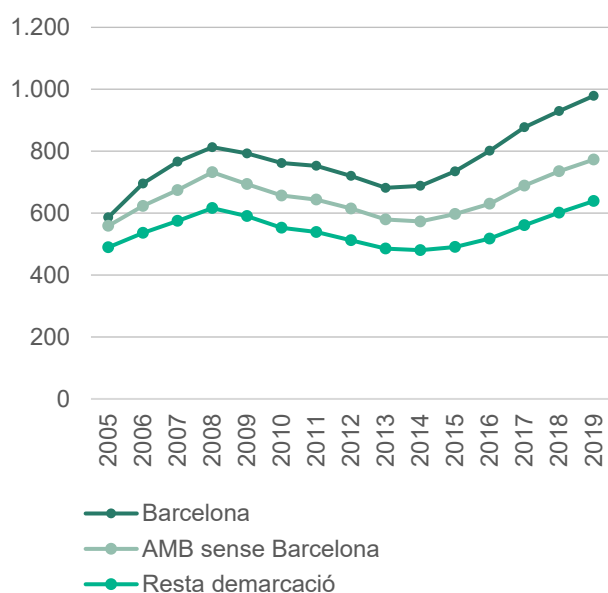
L'any 2019 el preu mitjà de l'habitatge de lloguer ha seguit creixent a tot el territori metropolità, tot i que

aquest increment s'ha moderat respecte l'any anterior. **S'acumulen, doncs, dos anys amb augments cada vegada menys intensos. Tanmateix, el balanç dels darrers sis anys de pujades ha situat el preu mitjà de lloguer en el seu màxim des de que es disposa de dades a pràcticament tots els territoris (vegeu figures 4.16 i 4.17).**

- A Barcelona, el preu mitjà del lloguer és de 978,81 €/mes, un 5,3% superior al preu de l'any anterior i acumula increments del 37,5% des de l'any 2014.
- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà del lloguer és de 772,9 €/mes, un 5,1% més que un any abans, i acumula un creixement del 29,8% des del seu punt més baix de l'any 2014.
- En conjunt, a l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà del lloguer és de 905,0 €/mes, un 5,2% més que un any abans, amb un acumulat del 35,4% des del 2014.
- A la resta de la demarcació el preu mitjà de lloguer és de 639,0 €/mes, un 6,2% més que un any abans, i acumula un augment del 28,4% des de l'any 2014.
- Finalment, el preu mitjà pel conjunt de la demarcació de Barcelona s'ha situat en 810,7 €/mes, un 5,5% per sobre del preu de l'any anterior. Això suposa un creixement acumulat del 33,8% des del punt més baix del 2014.



Figura 4.16: Preu mitjà de l'habitatge de lloguer (€/mes). Per àmbits territorials. 2005-2019



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

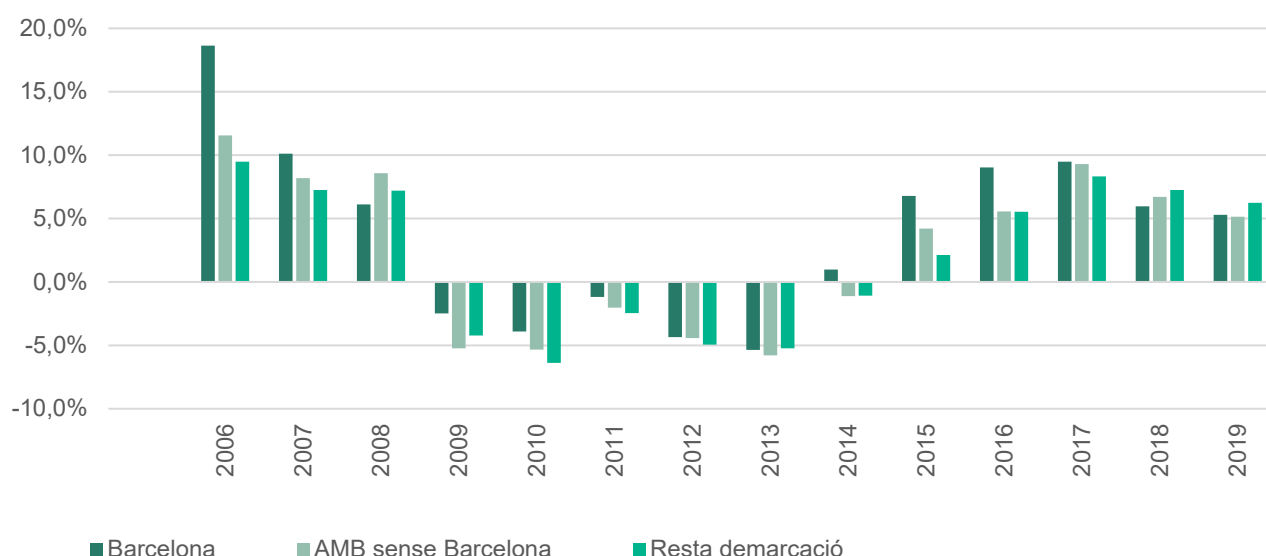
Malgrat que aquest creixement acumulat tant notable ha situat el preu mitjà del lloguer en màxims històrics, **cal destacar que, per segon any consecutiu, l'increment interanual s'ha**

moderat, especialment a la ciutat de Barcelona.

Així, s'ha passat d'un creixement del 9,5% en el 2017 a un del 6,0% en el 2018 i del 5,3% en el 2019 (vegeu figura 4.17). De forma similar, a la resta de l'àrea metropolitana s'ha passat del 9,3% el 2017, al 6,7% el 2018 i al 5,1% el 2019. Finalment, a la resta de la demarcació l'alentiment del creixement de preus ha estat més moderat, ja que aquest s'ha reduït un punt cada any: del 8,3% el 2017 al 7,2% el 2018 i al 6,2% el 2019.

Si s'aprofundeix en el detall territorial, l'any 2019 el lloguer mitjà més elevat es troba, tal com passava l'any anterior, en el districte de Sarrià-Sant Gervasi (1.316,57 €/mes), seguit del districte de Les Corts (1.156,95 €/mes), el municipi de Sant Cugat del Vallès (1.134,23 €/mes), el districte de L'Eixample (1.093,70) i el municipi de Sant Just Desvern (1.092,02 €/mes) (vegeu figura 4.18). En l'altre extrem, els àmbits amb el lloguer mitjà més baixos són Badia del Vallès (271,86 €/mes), Santa Coloma de Gramenet (614,78 €/mes), Montcada i Reixac (636,95 €/mes), Sant Andreu de la Barca (639,08 €/mes) i Ripollet (644,56 €/mes). Nou Barris, amb un preu mitjà de 704,52 €/mes, torna a ser enguany el districte més econòmic de la ciutat de Barcelona.

Figura 4.17: Variació del preu mitjà de l'habitatge de lloguer (en %). Per àmbits territorials. 2006-2019

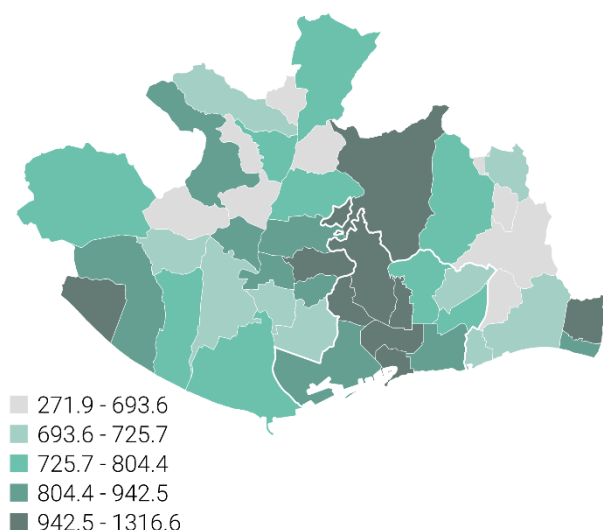


Font: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de les dades dipositades a l'INCASÒL.

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 s'ha incrementat són districtes de Barcelona (vegeu figura 4.19): Ciutat Vella assoleix la primera posició (47,9%), seguit de Sant Martí (47,0%), Gràcia (42,1%), Nou Barris (41,1%) i Horta-Guinardó (41,0%). El municipi de l'àrea metropolitana amb creixements més alts ha estat Sant Feliu de Llobregat (39,9%). En l'extrem oposat, els àmbits amb un augment menys pronunciat han estat els municipis de Begues (8,0%), El Papiol (17,9%), Torrelles de Llobregat (18,1%), La Palma de Cervelló (20,7%) i Sant Climent de Llobregat (22,9%).

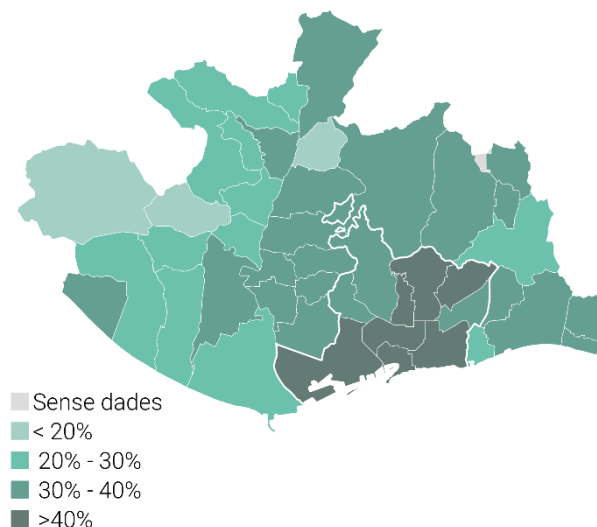
En síntesi, en els darrers cinc-sis anys s'ha produït un increment molt notable del preu mitjà de l'habitatge de lloguer a tot el territori metropolità. Així, al conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona s'ha enregistrat un augment del 35,4%, de tal manera que el preu mitjà s'ha situat en 905€. Malgrat aquest assenyalat augment, en el 2019 s'aprecia una moderació en el ritme de creixement (que es suma a l'alentiment que ja havia tingut lloc en el 2018), el que podria indicar que el final del període inflacionista pot assolir-se properament.

Figura 4.18: Preu mitjà de lloguer (€/mes). Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2019



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

Figura 4.19: Variació del preu mitjà de lloguer (en %). 2014-2019. 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.

○— 5. Problemes de permanència i accés

Seguint l'estructura dels darrers informes, el cinquè apartat d'aquest treball està dedicat a analitzar les principals problemàtiques en les que es troba la població metropolitana per satisfer les seves necessitats residencials bàsiques. Com es pot intuir, l'evolució del mercat que s'ha vist més amunt, amb increments assenyalats en els preus mitjans de l'habitatge, ha derivat, en general, en un empitjorament de les condicions d'accés i permanència. Per aprofundir en aquestes problemàtiques es presenten les dades actualitzades de les sèries estadístiques que ha anat compilant l'equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB).

El capítol s'estructura en quatre apartats. En el primer, es contrasta l'evolució dels preus mitjans, vistos més amunt, amb els ingressos de la població, per veure la creixent separació que s'està produint entre aquests indicadors. En el segon apartat, es presenten les dades relatives a l'esforç d'accés que han de fer les llars per accedir a habitatges de preus mitjans de compravenda i de lloguer. S'aprofundeix en el detall territorial i en les diferències d'ingressos de les llars. En el tercer epígraf, el focus es trasllada cap a les dificultats de permanència en l'habitatge de la població que ja ha accedit, però que, en canvi, té dificultats de pagament. Finalment, en el quart apartat, es presenta la informació relativa als desnonaments executats a la metròpoli de Barcelona.

5.1. Continua la separació entre els ingressos de la població i els preus dels habitatges.

Com sovint s'ha dit, la creixent separació entre els ingressos de la població i els preus dels habitatges es troba a l'origen de les assenyalades i creixents dificultats d'accés i permanència en l'habitatge. En el darrer informe anual es va presentar una sèrie estadística que s'inicia l'any 2000 i que compara,

precisament, l'evolució de la renda familiar disponible bruta (RFDB) per habitant i els preus mitjans dels habitatges de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer, per la ciutat de Barcelona i per Catalunya. Es tracta, com ja es va explicar, d'un exercici desenvolupat per l'equip de l'Observatori per tal de suplir un buit d'informació d'enorme rellevància pels motius que s'acaben d'exposar.

Doncs bé, en aquest treball es presenten les dades actualitzades, d'una banda dels preus mitjans i, de l'altra, de la renda per habitant. Les dades de preus, ja s'han vist en detall en el capítol anterior. En aquest apartat es reproduïxen utilitzant com a mode de presentació un índex 100, de tal manera que es poden comparar les variacions al llarg del temps amb altres variables, com la renda. Pel que fa a la informació sobre la renda familiar disponible, s'han produït dues millores. En primer lloc, pel període 2000-2017 s'han introduït les dades més recents facilitades per l'Idescat, fruit de la revisió que s'ha portat a terme durant l'any 2019. En segon lloc, per tal d'allargar la sèrie fins l'any 2019, s'ha estimat la renda dels anys 2018 i 2019¹². Aquesta decisió metodològica, suposa, lògicament, que les dades s'hauran d'anar revisant cada vegada que les estimacions deixin pas a dades oficials. No obstant, es preveu que les dades oficials no tinguin grans desviacions respecte a les estimacions. En tot cas, si no fos així, es posarà de rellevància en l'informe corresponent.

Si ens focalitzem en els resultats, a les figures 5.1 i 5.2 es pot apreciar que la separació entre la renda de les persones i els preus mitjans dels habitatges continua durant el 2019, tant a la ciutat de Barcelona com al conjunt de Catalunya. En efecte, a la ciutat de Barcelona mentre que la renda de la seva ciutadania va augmentar el 2,7% entre els anys 2018 i 2019, els preus mitjans, com ja s'ha vist en l'anterior capítol, es van incrementar el 5,9%, el 2,8% i el 5,3% en els mercats de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer¹³. D'aquesta manera, si es considera tot el període 2000-2019,

¹² Per fer l'estimació de la renda familiar disponible bruta per habitant, s'ha aplicat una variació percentual a la dada oficial de l'Idescat de l'any 2017. Aquesta variació percentual s'ha obtingut a partir de les estimacions de la renda familiar disponible bruta que realitza la Diputació de Barcelona i que estan actualitzades fins l'any 2019.

¹³ Pel que fa al preu mitjà de lloguer, en les figures 5.1 i 5.2, s'ha pres com a referència el preu mitjà de lloguer unitari i no el preu mitjà per metre quadrat, com s'havia fet en el capítol anterior. Això es degut a que no es disposa del preu per metre quadrat per Catalunya, de tal manera que, per mantenir la comparabilitat entre Barcelona i Catalunya, s'ha d'utilitzar el preu unitari.

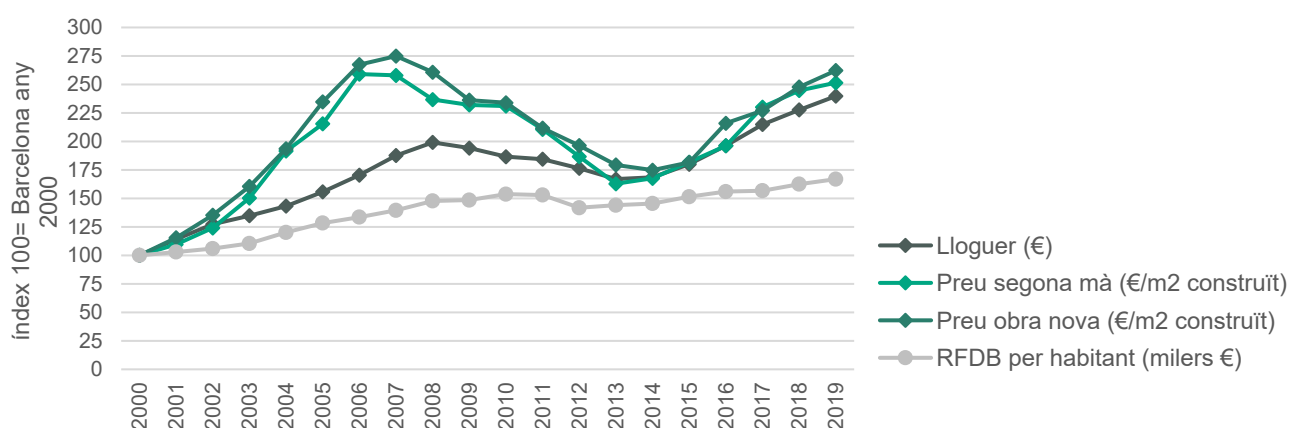


mentre que la renda dels barcelonins i barcelonines acumula un augment del 66,9%, els preus mitjans de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer han crescut el 162,2%, el 151,5% i el 139,7%, és a dir: 2,4; 2,3 i 2,1 vegades més.

Lluny de ser fenomen exclusiu de la ciutat de Barcelona, la dinàmica que s'acaba de descriure es reproduïx també al conjunt de Catalunya. Així, malgrat que entre els anys 2018 i 2019 la renda dels catalans va créixer el 2,8% en termes nominals, els preus mitjans dels habitatges de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer van

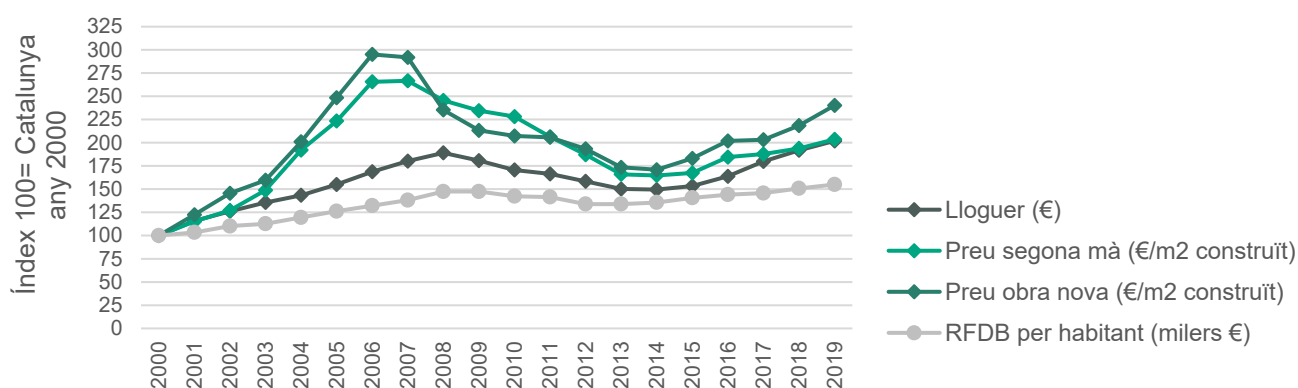
augmentar en unes proporcions molt més elevades: el 9,9%, el 5,0% i el 5,3%. Durant tot el període estudiat, comprès entre els anys 2000 i 2019, la renda per habitant acumula un creixement del 55%, enfront dels increments del 140,2%; 103,7% i 102% en els preus mitjans. En altres paraules, **els preus mitjans d'obra nova, de segona mà i de lloguer han crescut 2,5; 1,9 i 1,9 vegades més que els ingressos dels catalans i catalanes.**

Figura 5.1. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. 2000-2019. Barcelona (2000=100)



Font: Elaboració pròpia a partir de: Renda Familiar Disponible Bruta 2000-2017 de l'Idescat i estimació 2018-2019 a partir de les variacions de la Renda Familiar Disponible Bruta de la Diputació de Barcelona; Preu mitjà de lloguer: Secretaria

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 2000-2017 de l'Idescat i estimació 2018-2019 a partir de les variacions de la Renda Familiar Disponible Bruta de la Diputació de Barcelona; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir de fiances dipositades a l'Incasòl; Preu mitjà de compravenda 2000-2013: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana; Preu mitjà de compravenda 2013-2018: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir del Col·legi de Registradors.

L'evolució tant diferenciada en la renda dels individus i en els preus mitjans de l'habitatge no ha estat constant, sinó que ha tingut diferents fases, molt relacionades amb els cicles econòmics i del sector de l'habitatge: el període 2000-2007, que coincideix amb el darrer boom immobiliari; el període 2007-2013, de punxada i on té lloc una intensa recessió econòmica; i, finalment, el període 2013-2019, de recuperació econòmica i de tensió de preus. A l'informe anterior ja es va realitzar una anàlisi més detallada d'aquestes fases, que ara no cal tornar a reproduir. Tanmateix, si que es vol reprendre la principal conclusió que se n'extreia i que, amb les dades que s'han presentat més amunt, ve ratificada.

En efecte, **en períodes que es registren increments en els preus mitjans de l'habitatge, aquests ho fan amb una intensitat molt superior que quan es produeixen descensos en moments de recessió, de tal manera que a llarg termini els preus mitjans s'incrementen. Ara bé, aquest creixement, lluny d'ajustar-se al creixement de la renda, que també s'incrementa a llarg termini, ho fa sempre en unes proporcions molt majors.** Si es miren les dinàmiques descrites considerant l'habitatge només com un bé d'inversió, les dades venen a ratificar el que és ben conegut en el sector, és a dir, que l'habitatge, amb major o menor intensitat, ofereix rendibilitats positives a llarg termini. Si la mirada, en canvi, es focalitza en considerar l'habitatge també com un bé de primera necessitat, les dades mostrades reflecteixen un problema, segurament, un dels principals problemes del nostre residencial: la separació entre els ingressos mitjans de la població i els preus mitjans de l'habitatge continua avançant.

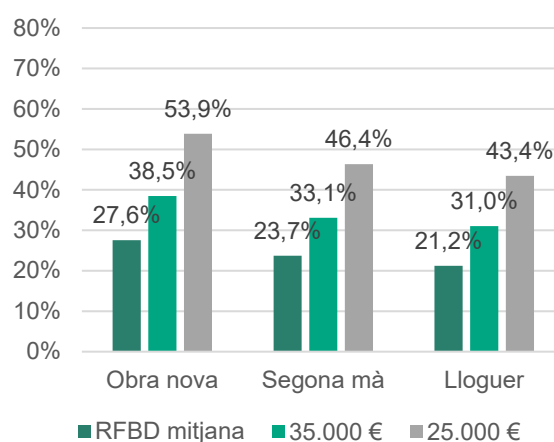
5.2. Les dificultats per accedir a l'habitatge: un problema metropolità

La creixent separació entre els ingressos de la població i el preu mitjà de l'habitatge que s'acaba de veure té la seva translació a l'esforç que han de fer les llars per accedir a l'habitatge. Certament, en el cas del mercat de compravenda intervenen, a més de les dues variables estudiades fins ara

(ingressos i preus), les condicions de finançament, que s'incorporen en aquest apartat per fer els càlculs. En els dos darrers informes anuals publicats, s'havia fet incidència en l'evolució de l'esforç d'accés. En aquest informe, l'anàlisi es focalitza només en el darrer any, el 2019, tot aprofundint en la diversitat de situacions segons els ingressos de les llars.

A l'àrea metropolitana de Barcelona l'any 2019 una llar amb una renda familiar disponible bruta mitjana, estimada en 48.859€, podria accedir a un habitatge de preu mitjà sense superar el llindar d'esforç del 30% dels seus ingressos (vegeu figura 5.3). Així, en el cas d'un habitatge de compravenda d'obra nova hauria de destinar el 27,6%, en el cas d'un de segona mà el 23,7% i en el cas de lloguer el 21,2%. Com es pot deduir, es tracta d'un exercici teòric que relaciona preus mitjans amb ingressos mitjans, mentre que la realitat és molt més diversa.

Figura 5.3. Esforç teòric d'accés a l'habitatge. Àrea metropolitana de Barcelona. 2019.



Font: Elaboració pròpia a partir de: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir del Col·legi de Registradors i a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL; 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 2019, 1,93%), termini mitjà hipoteca de la Asociación Hipotecaria Española (2019, 23,6 anys).

Prenent com a referència els llindars de 25.000€ i de 35.000€, molt més ajustats a la realitat dels col·lectius que han accedit o han d'accedir a l'habitatge, s'ha realitzat l'exercici de calcular l'esforç que haurien de realitzar aquestes llars per comprar un habitatge d'obra nova, de segona mà i per viure de lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona.

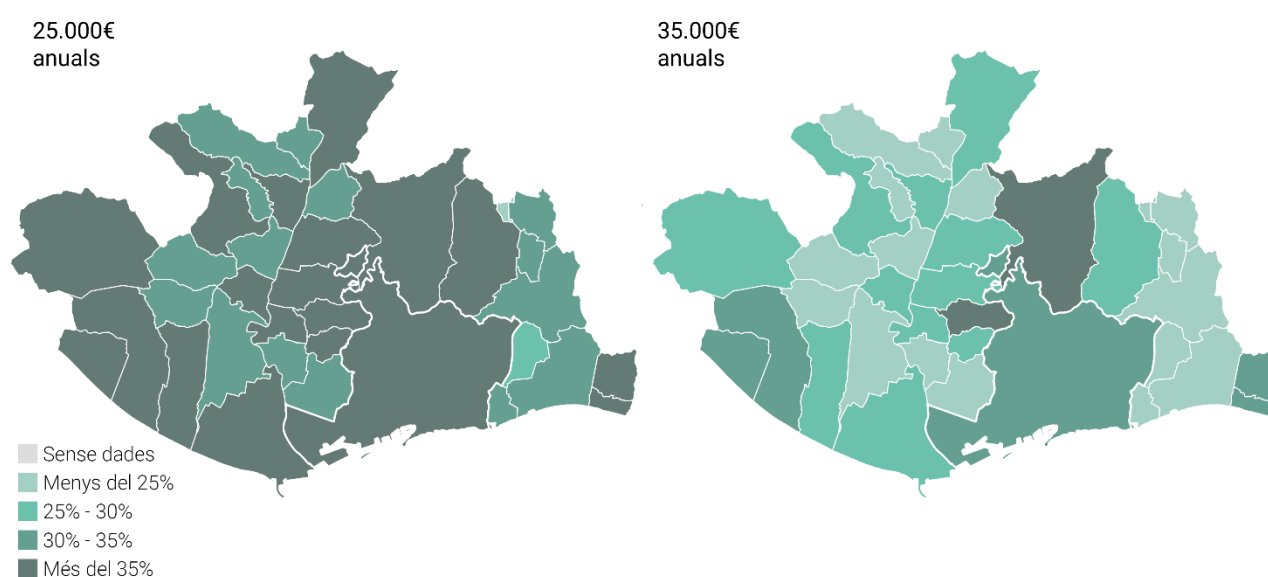
Així, si es pren com a referència una llar amb uns ingressos anuals de 35.000€, es veu que la compra d'un habitatge d'obra nova quedaria lluny de les seves possibilitats, ja que hauria de destinar el 38,5% dels ingressos. Així mateix, per accedir a un habitatge de segona mà i, fins i tot, a un de lloguer, es superaria l'esforç del 30%, en concret es situaria en el 33,1% i el 31%.

Aquesta situació d'inaccessibilitat, lògicament es reproduïx si es considera una llar amb menys ingressos, per exemple de 25.000€ a l'any. En aquest cas, l'esforç per accedir a un habitatge en propietat d'obra nova de preu mitjà equivaldria al 53,9% dels ingressos, a un de segona mà es situaria en el 46,4% i per anar a viure a un de lloguer hauria de destinar el 43,4% dels ingressos.

A la llum de les dades, doncs, es poden apreciar les difícils condicions en que una bona part de les llars es troben per tal d'accedir a l'habitatge. Tanmateix, aquesta situació presenta situacions molt dispars al territori, com es pot veure en la figura 5.4, on es mostra l'esforç teòric d'accés tot diferenciant els preus mitjans dels municipis de l'àrea metropolitana i els districtes de la ciutat de Barcelona.

Així, una llar amb 35.000€ d'ingressos anuals podria accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà a 3 dels 10 districtes de la ciutat i a 30 dels 35 municipis de la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona. O dit a la inversa, estaria exclosa del mercat en 7 dels 10 districtes i en 5 dels 35 municipis de l'entorn. Els territoris on hauria de fer menys esforç són Badia del Vallès, Santa Coloma de Gramenet (el 21,1%), Montcada i Reixac (el 21,8%), Sant Andreu de la Barca (el 21,9%) i Ripollet (el 22,1%). En l'extrem oposat, els territoris que requeririen un major esforç són els districtes barcelonins de Sarrià-Sant Gervasi (45,1%) i el de Les Corts (39,7%), el municipi de Sant Cugat del Vallès (38,9%), el districte de L'Eixample (37,5%) i el municipi de Sant Just Desvern (37,4%).

Figura 5.4. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de lloguer segons ingressos de la llar. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2019



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

Si es pren com a referència **una llar amb 25.000€ d'ingressos anuals, les possibilitats d'accés a un habitatge de lloguer en el territori metropolità es veuen molt reduïdes, ja que aquesta llar no podria anar a cap districte de la ciutat de Barcelona i, tan sols, a 2 dels 35 municipis de la resta de l'àrea metropolitana**. Els municipis on hauria de fer menys esforç són Badia del Vallès, Santa Coloma de Gramenet (29,5%), Montcada i Reixac (el 30,6%), Sant Andreu de la Barca (el 30,7%) i Ripollet (el 30,9%). En l'altre extrem, els territoris on aquesta llar hauria de fer un major esforç són el districte de Sarrià-Sant Gervasi (63,2%) de Barcelona, el de Les Corts (55,5%), el municipi de Sant Cugat del Vallès (54,4%), el districte de L'Eixample (52,5%) i el municipi de Sant Just Desvern (52,4%).

Certament, la diversitat de situacions a l'hora d'estudiar l'esforç d'accés a l'habitatge no només es dona en els ingressos i en les diferències de preus mitjans a nivell municipal o de districte, sinó que, també dins d'aquests àmbits territorials, hi ha habitatges amb valoracions per sota de la mitjana, que farien reduir l'esforç teòric d'accés que s'acaba de veure. Aquest és un exercici que es podrà realitzar en el moment en que l'equip de l'Observatori disposi de la informació de les transaccions de compravenda i dels contractes de lloguer d'una manera més desglossada, considerant diferents intervals de preus. Actualment, encara no es donen aquestes circumstàncies. No obstant aquesta mancança, les dades que s'han presentat reflecteixen d'una manera més real les dificultats d'accés a l'habitatge i el seu abast metropolità, que si només s'elaboressin a partir de la renda mitjana de les llars.

5.3. La sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge

En l'apartat que ha finalitzat, s'han vist les conseqüències que té sobre les condicions d'accés la creixent separació entre els ingressos de la població i els preus mitjans de l'habitatge. En aquest epígraf, l'anàlisi es focalitza en la població que viu en llars que ja han accedit a l'habitatge, però que han de fer front a unes despeses que cada vegada suposen una part més elevada dels seus

ingressos. Per tractar aquesta qüestió es pren com a indicador de referència la taxa de sobrecàrrega, que comptabilitza el percentatge de població que viu en llars que destinen més del 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses d'habitatge, incloent les rendes del lloguer, les quotes hipotecàries i també els subministraments.

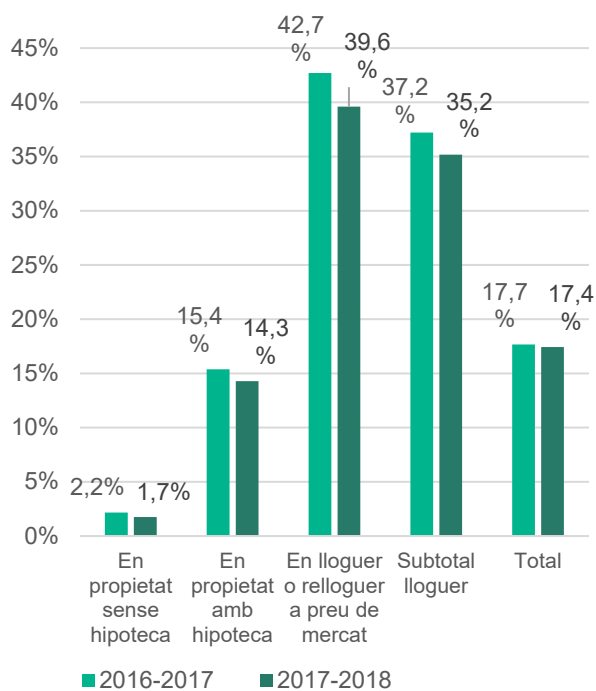
Es tracta d'un llindar establert en el marc de la EU-SILC (*The European Union Statistics on Income and Living Conditions*), que recull l'Eurostat per comparar la situació entre països. A Espanya, la font que recull aquesta informació és la *Encuesta de Condiciones de Vida* (ECV), que també permet arribar a resultats per Comunitats Autònomes. Afortunadament, en el cas de l'àrea metropolitana de Barcelona es disposa d'una ampliació de la mostra per baixar al nivell territorial de la ciutat de Barcelona i de la resta de l'àrea metropolitana, de manera coherent amb les estadístiques oficials que s'acaben de veure. Aquests resultats es recullen en les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida (EMCV), de les que ja es disposa de dues edicions consolidades: 2016-2017 i 2017-2018.

No obstant, en relació al mètode seguit per l'EU-SILC per calcular la taxa de sobrecàrrega, s'ha introduït un canvi. En efecte, com ja s'ha explicat en altres informes, en el cas de la població que viu en llars que estan pagant una hipoteca, la taxa de sobrecàrrega de l'EU-SILC no comptabilitza com a despesa la part de l'amortització del préstec (és a dir, només comptabilitza els interessos), ja que es considera una inversió. Tanmateix, si es vol posar l'èmfasi en les dificultats de pagament que té la població, com és el cas d'aquest apartat, resulta més aproximat considerar tota la despesa inclosa a la quota de la hipoteca. Prenent com a referència, doncs, aquesta darrera aproximació, s'ha redefinit la taxa de sobrecàrrega comptabilitzant tant els interessos com l'amortització del capital prestat.

Fets aquests apunts metodològics, a continuació es presenten els resultats de la taxa de sobrecàrrega de les dues darreres edicions de l'EMCV (2016-2017 i 2017-2018), tot diferenciant entre la ciutat de Barcelona i la resta de l'àrea metropolitana. Cal avançar, que la principal conclusió a la que es va arribar en l'informe anterior continua vigent, és a dir, que **la sobrecàrrega és molt més intensa entre la**

població que viu en llars que estan en habitatges de lloguer.

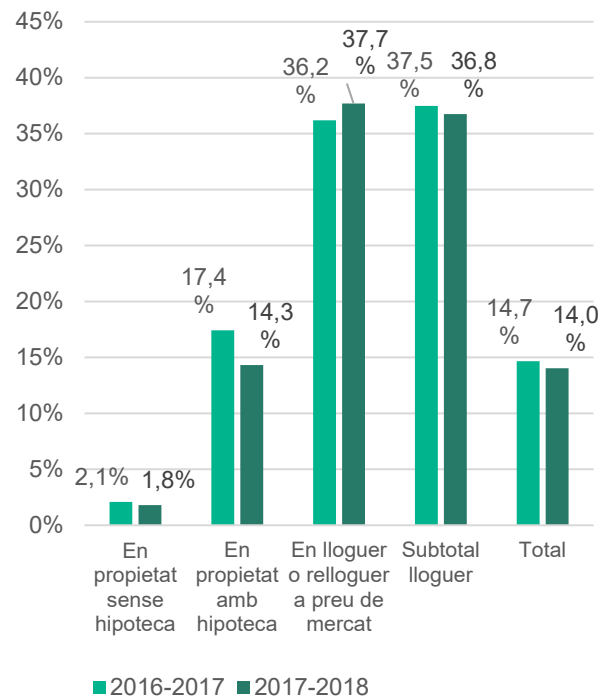
En efecte, a Barcelona, l'any 2017-2018, la taxa de sobrecàrrega pel conjunt de la població és del 17,4%, però, pels que viuen en lloguer, és molt més elevada i es situa en el 35,2% (39,6% pels que viuen de lloguer a preu de mercat) (vegeu figura 5.5). En canvi, pels que viuen en llars que estan pagant la hipoteca es redueix al 14,3%, i entre els que tenen l'habitatge en propietat completament pagat (és a dir, que tan sols tenen les despeses dels subministraments), la taxa de sobrecàrrega és de l'1,7%. En tots els casos, la taxa de sobrecàrrega ha disminuït lleugerament respecte a l'any anterior.

Figura 5.5. Taxa de sobrecàrrega de l'habitatge segons règim de tinença. Barcelona.

Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida (EMCV).

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, l'any 2017-2018, la taxa de sobrecàrrega es situa en el 14% (vegeu figura 5.6). De nou, pels que viuen en lloguer és molt més elevada i arriba al 36,8% (37,7% pels que viuen en lloguer a preu de mercat). Entre els que han comprat el pis on viuen però encara paguen hipoteca, la taxa de sobrecàrrega és del 14,3% i entre els que ja no paguen les quotes

de l'1,8%. Pel que fa a l'evolució temporal, la taxa de sobrecàrrega total s'ha reduït, així com la dels que viuen en propietat. En canvi, entre els llogaters ha augmentat lleugerament.

Figura 5.6. Taxa de sobrecàrrega de l'habitatge segons règim de tinença. Àrea metropolitana sense Barcelona.

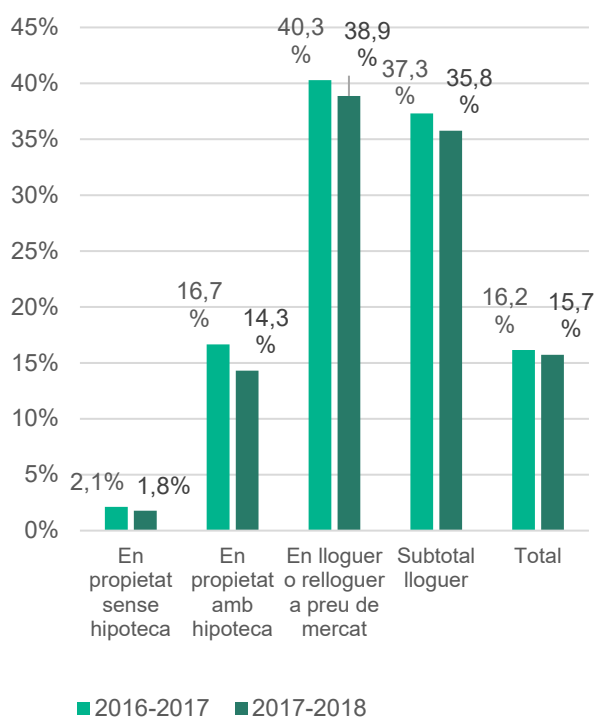
Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida (EMCV).

Si es comparen els resultats entre Barcelona i la resta de l'àrea metropolitana, es pot apreciar que les taxes de sobrecàrrega dels que viuen en propietat i en lloguer tendeixen a l'equiparació, degut, sobretot, a l'augment de la sobrecàrrega dels llogaters dels 35 municipis de l'entorn de Barcelona, que s'acaben de veure. Pot semblar contradictori que la taxa de sobrecàrrega total sigui, en canvi, tant diferent entre tots dos àmbits territorials (17,4% a Barcelona i 14% a la resta de l'àrea). Això es deu a que el percentatge de llars vivint en lloguer a Barcelona (que tenen més sobrecàrrega) és més elevat que a la resta de l'àrea metropolitana, on hi ha un pes molt superior de les

llars vivint en propietat (i on la sobrecàrrega és molt més reduïda)¹⁴.

Com a resultat de la combinació dels resultats que s'han vist més amunt, al conjunt dels 36 municipis de l'àrea metropolitana la taxa de sobrecàrrega és del 15,7% (vegeu figura 5.7). Entre els que viuen de lloguer arriba, però, al 35,8% (el 38,9% si el lloguer és a preu de mercat), mentre que entre els que han comprat un habitatge es situa en el 14,3%, si encara paguen la hipoteca, i en l'1,8% en cas contrari. Totes aquestes taxes de sobrecàrrega han disminuït lleugerament en el darrer any.

Figura 5.7. Taxa de sobrecàrrega de l'habitatge segons règim de tinença. Total Àrea Metropolitana de Barcelona.



Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida (EMCV).

En síntesi, les dades de la taxa de sobrecàrrega presentades en aquest epígraf permeten confirmar la principal conclusió a la que s'havia arribat en l'informe anterior, és a dir, que la taxa de

sobrecàrrega és molt més elevada entre la població que viu de lloguer que entre la que viu en un habitatge en propietat. **Durant el darrer any s'aprecia una lleugera reducció de la sobrecàrrega en tots els règims de tinença i a tots els àmbits territorials, amb excepció de la població que viu de lloguer a preu de mercat als 35 municipis de l'àrea metropolitana, que ha vist augmentar la taxa de sobrecàrrega.** El resultat final és que les taxes de sobrecàrrega de l'entorn metropolità són ja molt semblants en tots els règims de tinença a les de la ciutat central.

5.4. Els desnonaments: un descens continuat però lent amb predomini dels relacionats amb el lloguer.

Com ja s'ha vist en altres informes, els processos d'exclusió residencial, no són només una conseqüència de la darrera crisi econòmica, sinó que estan adquirint un caràcter continuat, sustentat en factors estructurals: la dualització del mercat de treball, la gestió dels fluxos migratoris o el dèficit d'habitatge social, són algunes de les principals causes que hi ha al darrere. A tots aquests factors cal afegir-ne, almenys, un de més: la creixent separació entre els ingressos de la població i els preus mitjans de l'habitatge, que s'ha vist més amunt.

Les situacions d'exclusió residencial poden ser molt diverses i de diferents intensitats. En aquest apartat es presenta informació sobre els desnonaments. En concret, es presenten les dades dels desnonaments que s'han executat, d'acord amb les estadístiques del *Consejo General del Poder Judicial*.

Durant l'any 2019 ha continuat disminuint el nombre de desnonaments executats a la metròpoli de Barcelona. Tanmateix, les xifres encara són elevades, tant a Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana com, sobretot, a la resta

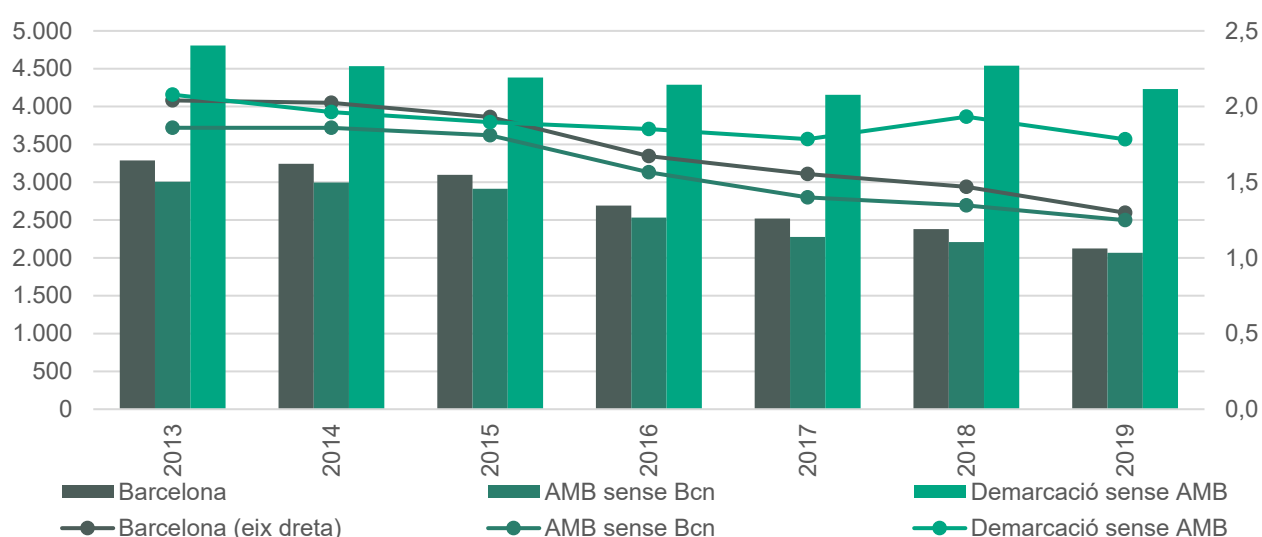
¹⁴ Vegeu el capítol 1 per tenir el detall de les llars que viuen en lloguer i en propietat a cada àmbit territorial.

del territori de la demarcació de Barcelona (vegeu figura 5.8):

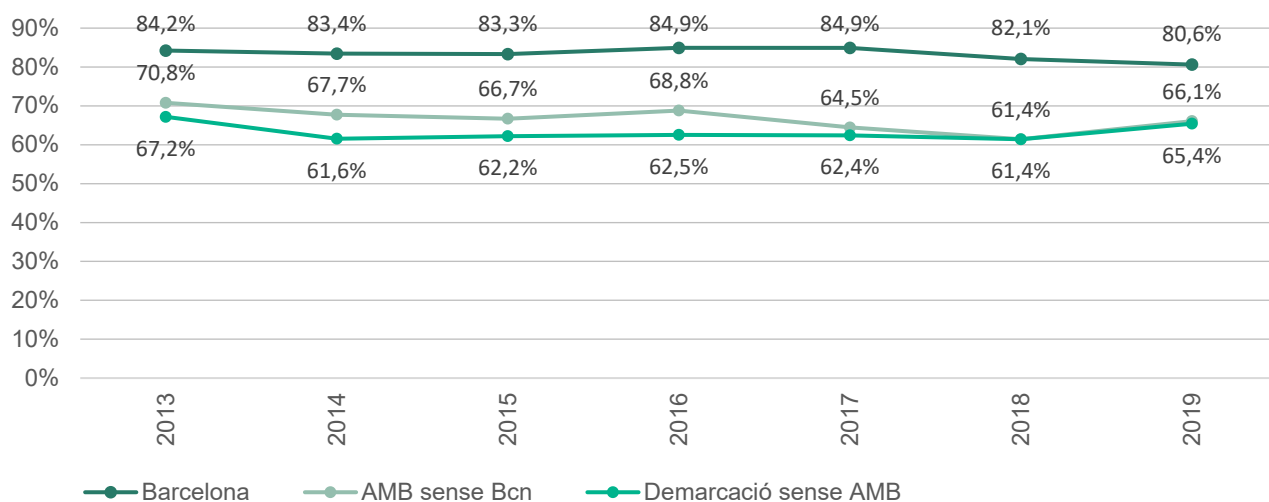
- A Barcelona, l'any 2019 s'han executat 2.125 desnonaments (1,30 per cada mil habitants), el 10,8% menys que l'any anterior i el 35,8% menys que l'any 2013, quan comença la sèrie estadística.
- A la resta de l'àrea metropolitana s'han executat 2.067 desnonaments l'any 2019 (1,25 per mil habitants), el 6,4% menys que l'any anterior i el 31,2% menys que en el 2013.
- A la resta del territori de la demarcació de Barcelona, l'any 2019 s'han executat 4.232 desnonaments (1,78 per mil habitants), el 6,8% menys que l'any anterior, però tan sols l'11,9% menys que en el 2013.
- A la ciutat de Barcelona, l'any 2019, el 80,6% dels desnonaments han estat en habitatges de lloguer. És la situació clarament majoritària, tot i que ha disminuït el seu pes relatiu respecte l'any 2013, quan aquests desnonaments representaven el 84,2% del total.
- A la resta de l'àrea metropolitana, el pes dels desnonaments relacionats amb el lloguer s'ha situat en el 66,1% l'any 2019, un percentatge lleugerament inferior al 70,8% que hi havia l'any 2013.
- A la resta de la demarcació de Barcelona, el pes dels desnonaments en habitatges de lloguer l'any 2019 és majoritari, però és el més baix de tots tres àmbits territorials: 65,4%. Respecte a l'any 2013, quan era del 67,2%, també s'aprecia un lleuger retrocés.

De tots els desnonaments recollits en les estadístiques del *Consejo General del Poder Judicial*, la majoria corresponen a sentències relacionades amb la Llei d'Arrendaments Urbans, és a dir, a habitatges que estan llogats. Aquesta situació és la majoritària a tots els àmbits territorials, sobretot a la ciutat de Barcelona (vegeu figura 5.9).

Figura 5.8. Desnonaments executats. Per àmbits territorials. 2013-2019



Font: Consejo General del Poder Judicial

Figura 5.9. Desnonaments executats en habitatges de lloguer (en % sobre el total de desnonaments). Per àmbits territorials. 2013-2019

Font: Consejo General del Poder Judicial

En resum, malgrat el continuat descens en el nombre de desnonaments executats que recull l'estadística del *Consejo General del Poder Judicial*, aquesta problemàtica encara es situa en valors elevats: 2.125 a Barcelona, 2.067 a la resta de l'àrea metropolitana i 4.232 a la resta de la demarcació. Precisament, al territori de la

demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana és on els desnonaments menys s'han reduït i on tenen una major incidència. En general, la majoria dels desnonaments són en habitatges de lloguer, sobretot a la ciutat de Barcelona, on arriben al 80,6%. En la resta de la metròpoli es situen al voltant del 66%.

○— Conclusions

A continuació es presenten les principals conclusions de l'informe d'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2019. 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.

1. Les necessitats d'habitatge: persones i llars

En el darrer any s'accelera el creixement de la població, amb un augment de les migracions amb l'estranger.

Després d'un període de gairebé una dècada amb increments molt moderats de població, entre els anys 2018 i 2019 s'ha accelerat el creixement, degut, principalment, a l'intercanvi de migracions amb l'estranger.

En concret, la població de la ciutat de Barcelona ha augmentat l'1,01%, per arribar a 1.636.762 residents. Quan es consideren els 35 municipis que envolten la ciutat de Barcelona, és a dir, l'àrea metropolitana sense Barcelona, també es pot observar un creixement rellevant del 0,91%. En aquest cas la població és d'1.654.892 individus. En conjunt, doncs, els 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona han crescut el 0,96%, i ja comptabilitzen 3.291.654 persones. A la resta del territori de la demarcació, l'augment de població ha estat de l'1,01%, i s'ha arribat a 2.372.925 habitants. D'aquesta manera, el creixement a tota la demarcació de Barcelona ha estat del 0,98%, i ja hi viuen 5.664.579 persones.

Les llars continuen creixent però a un ritme molt més moderat que en dècades anteriors.

L'any 2018 hi ha 709.079 llars a la ciutat de Barcelona i 1.510.166 a la resta de la demarcació, el que significa un total de 2.219.245 llars a tota la demarcació. Si es compara amb les xifres del cens del 2011 (quan hi havia 2.168.605 llars a tota la

demarcació), dona un creixement mitjà anual del 0,3%. Es tracta d'un increment significatiu, sobretot si es considera que en aquest període (2011-2018) no s'han produït grans creixements de població. No obstant, el ritme de creixement s'ha moderat de manera molt notable respecte a períodes anteriors: 2,1% en el període 2001-2011; 1,7% en el període 1991-2001 i 0,9% en el període 1981-1991.

“Generacions de llogaters”: el lloguer augmenta i s'estén a més moments del curs de vida.

Es manté la tendència iniciada ja fa més d'una dècada a l'increment de les llars que viuen de lloguer a la ciutat de Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana. En el període bianual 2017-2018:

- A la ciutat de Barcelona el 38,2% de les llars viuen de lloguer (31,2% a preu de mercat i 7,1% per sota del preu de mercat), el 40,9% viuen en propietat sense hipoteca i el 17,6% en propietat amb hipoteca.
- A la resta de l'àrea de l'àrea metropolitana el 22% de les llars viuen de lloguer (19,3% a preu de mercat i 2,7% per sota del preu de mercat), el 48,1% viuen en propietat sense hipoteca i el 26,6% en propietat amb hipoteca.
- En conjunt, al total de l'àrea metropolitana de Barcelona el 30,4% de les llars viuen de lloguer (25,4% a preu de mercat i 4,9% per sota del preu de mercat), el 44,4% viuen en propietat sense hipoteca i el 21,9% en propietat amb hipoteca.

El lloguer és el règim majoritari entre les llars encapçalades per joves, però també ho és entre població de 35 a 44 anys, el que indica que en molts casos viure en un habitatge de lloguer s'està consolidant —de manera voluntària o obligada— durant més moments del curs de vida. Així, a l'àrea metropolitana de Barcelona en el període 2017-2018:

- El 71,5% de les llars encapçalades per joves de 16 a 34 anys viuen de lloguer (el 63,5% a preu de mercat i el 8% a preu per sota de mercat).

- Entre les llars encapçalades per població de 35 a 44 anys el lloguer encara és el règim de tinença més freqüent i arriba al 47% (el 42,3% a preu de mercat i el 4,7% a preu per sota de mercat).
- Entre les llars encapçalades per població de 45 a 64, la propietat ja és majoritària. Tanmateix, el 26,5% de les llars –una quarta part– viuen de lloguer (el 24,1% a preu de mercat i el 2,5% a preu per sota de mercat).
- Finalment, en les llars on la persona de referència té 65 anys i més, el lloguer es situa en el 12,5% (el 6,7% a preu de mercat i el 5,8% a preu per sota de mercat).

El persistent retard en l'emancipació residencial dels joves

Tant en períodes de recessió com de creixement econòmic, l'emancipació residencial continua retardant-se entre els joves:

- Entre la població de 20 a 24 anys el percentatge de població emancipada ha anat reduint-se des del 16,7% del període 2007-2008, fins el 14,8% dels anys 2012-2013 i, finalment, el 12,4% del període 2018-2019.
- Entre la població de 25 a 29 anys, ha disminuït del 53,1% en el 2007-2008, al 51,4% en el 2012-2013 i, finalment, al 50,5% en el 2018-2019.
- Entre la població de 30 a 34, el percentatge de població emancipada, en canvi, s'ha incrementat molt lleugerament, per passar del 77,3% l'any 2007-2008, al 77,8% en el 2012-2013, fins el 79% en el 2018-2019.

Dues són les principals causes que expliquen aquest retard. D'una banda, l'endarreriment en la incorporació al mercat de treball i les pròpies condicions laborals. D'altra banda, l'elevat esforç que s'ha de destinar per accedir a un habitatge.

Formes de convivència i cost de l'habitatge durant l'envelliment: horitzó 2038

A l'àmbit metropolità de Barcelona el pes del que anomenem gent gran passarà de representar el 18,8% de la població al 25,2% entre el 2018 i el 2038. L'envelliment ha estat una tendència que s'havia manifestat fins ara amb una intensitat major als espais més centrals de la metròpoli, sobretot de la ciutat de Barcelona. Tanmateix, els escenaris pels propers anys indiquen que l'envelliment s'estendrà al conjunt del territori. En efecte, l'any 2018 el pes de la gent gran a Barcelona era del 21,5%, però tan sols arribava al 17,9% a la resta de l'àrea metropolitana i al 17% a la resta de l'àmbit metropolità. Doncs bé, d'aquí vint anys, en el 2038, es preveu que la gent gran a Barcelona arribi al 25,5%, a la resta de l'àrea metropolitana es situarà en el 24,6% i en la resta de l'àmbit metropolità en el 25,5%.

En un context d'envelliment progressiu, una part creixent de la població viurà sola i tindrà edats avançades i, en els casos més extrems, la demanda de serveis específics per a aquesta població augmentarà en la mateixa intensitat. Per donar algunes dades de referència, les projeccions per l'any 2038 apunten que 342.597 persones de 65 anys i més viuran en llars unipersonals, de les quals 158.605 tindran 80 anys i més, és a dir, l'equivalent a les poblacions actuals de Santa Coloma de Gramenet més Sant Adrià del Besòs.

Els escenaris projectats preveuen que la preeminència de la propietat pagada entre la gent gran a l'actualitat deixaria pas en l'horitzó 2038 a una situació amb una major presència de propietaris amb el pagament pendent i, sobretot, de persones vivint en habitatges de lloguer. En concret, mentre que l'any 2018 la distribució de la gent gran és 81%-6%-13% entre propietat pagada, hipoteca i lloguer, l'any 2038 es preveu que aquesta distribució sigui 69%-13%-18%.

En conseqüència, la població en situació de sobrecàrrega podria incrementar-se de manera molt notable. Per exemple, prenent com a referència les taxes de sobrecàrrega actual, i només aplicant els efectes del canvi previst en el règim de tinença i de l'increment de població de 65

anys i més, en el 2038 el nombre de persones en situació de sobrecàrrega es multiplicaria per dos.

2. El parc d'habitatge

Un estoc d'habitatge molt estable a la ciutat de Barcelona durant el darrer any

Les principals dades i metodologies sobre l'estoc d'habitatge provenien, fins fa poc, de la informació provinent dels censos i de les actualitzacions anuals que realitza el Ministeri de Foment de la informació censal per Comunitats Autònomes i Províncies. Aquestes fonts, però, presenten mancances a l'hora de quantificar el parc d'habitatge.

Per tal de suplir aquestes mancances en la determinació de l'estoc d'habitatge, des de l'O-HB es treballa de manera continuada en aquest camp. Com a resultat d'aquesta recerca es disposa de les dades de l'estoc d'habitatge per a la ciutat de Barcelona pels anys 2018 i 2019. L'any 2019 l'estoc d'habitatge a la ciutat de Barcelona està compost per 780.775 unitats, el 0,2% més que l'any 2018, quan es van comptabilitzar 779.159 habitatges. Amb aquesta aproximació a l'estoc d'habitatge es pot avançar en el coneixement d'altres característiques del parc, com per exemple l'estructura de la propietat.

Barcelona: una estructura de la propietat atomitzada amb predomini de particulars, però amb increment de les persones jurídiques.

En el darrer informe d'habitatge es van presentar els resultats, nous fins aleshores, de l'estructura de la propietat a la ciutat de Barcelona, referits a l'any 2018. Amb les dades actualitzades al 2019, la idea principal continua plenament vigent ja que en un any no s'han produït grans canvis. En efecte, l'estructura de la propietat del parc d'habitatge a Barcelona es caracteritza per un predomini molt notable dels contribuents que són persones físiques, és a dir, particulars. Tanmateix, en el darrer any els habitatges dels quals són contribuents persones jurídiques són els que més augmenten i guanyen un mica de pes.

L'estructura de la propietat a Barcelona l'any 2019 es desglossa com segueix:

- 658.006 habitatges propietat de persones físiques, el que representa el 84,3% del total del parc de la ciutat. Respecte de l'any anterior s'ha produït un lleuger increment del 0,2%.
- 88.761 habitatges propietat de persones jurídiques, l'11,4%. És la categoria que més ha crescut (4,3%) i s'incorporen en només un any 3.692 habitatges.
- 12.609 habitatges d'administracions públiques, l'1,6%. En el darrer any hi ha 241 habitatges més, el que suposa un creixement de l'1,9%
- 3.220 habitatges propietat de comunitats de béns o de propietaris, el 0,4%, amb un increment de 106 habitatges.
- 2.775 habitatges propietat d'entitats sense ànim de lucre, el 0,4%. En el darrer any s'han incrementat en 60 unitats, el 2,2%.
- 1.197 habitatges d'institucions religioses, el 0,2%, amb un descens de 12 unitats en el darrer any.

L'eficiència energètica del parc a partir dels certificats energètics dels habitatges.

Es constata el continu i intens increment de certificats d'eficiència energètica a la metròpoli de Barcelona, corroborat amb les darreres dades recollides al març de 2020. Aquest increment, a més, és generalitzat a tot el territori.

Gairebé la totalitat dels certificats corresponen a habitatges usats (el 99,5% si es consideren els 36 municipis de l'àrea metropolitana, el 99,3% als 311 municipis de la demarcació). Si ens centrem en aquests habitatges usats, gairebé una tercera part (el 29,4% si es considera l'àrea metropolitana, el 30% a la demarcació) es situen en les qualificacions energètiques més baixes (F o G).

3. Construcció i rehabilitació

L'edificació residencial es troba en un dels punts més alts de la última dècada.

Com és sabut, després del darrer *boom* immobiliari (1996-2007), es va reduir de manera molt accentuada l'edificació residencial a la metròpoli de Barcelona, fins arribar al punt més baix entre els anys 2012 i 2013, segons el territori. Des d'aleshores, segons la informació dels visats d'obra nova, la construcció d'habitatges s'ha incrementat any rere any. L'any 2019, però, s'aprecia un retrocés molt moderat a la ciutat de Barcelona i més intens a la resta de l'àrea metropolitana, mentre que a la resta de la demarcació de Barcelona es manté un creixement significatiu. Cal matisar que, en el cas de la ciutat de Barcelona, la informació provinent de les llicències, indica, en canvi, un augment notable de l'activitat.

- A la ciutat de Barcelona s'han visat 1.931 habitatges l'any 2019, el 12% menys que l'any passat però el 291,7% més que l'any 2012, quan es va marcar el mínim de la darrera dècada. Si es consideren les llicències d'obra nova, però, se n'han comptabilitzat 3.860 l'any 2019, el 27,8% més que l'any anterior.
- A la resta dels 35 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona s'han visat 4.126 habitatges el 2019, el 16,1% menys que l'any anterior, però el 684,4% més que l'any 2013, el punt més baix de la sèrie.
- En conjunt, als 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona es van visat 6.057 habitatges, el 14,9% menys que l'any anterior, però 395,3% més que l'any 2013.
- A la resta de la demarcació de Barcelona s'han visat 5.029 habitatges el 2019, el que representa el 16,2% més que l'any anterior i el 611,3% més que l'any 2013.
- En conjunt, doncs, als 311 municipis de la demarcació, s'han visat 11.086 habitatges el 2019, el 3,1% menys que l'any anterior, però el 474,4% més que en el 2013.

La rehabilitació a Barcelona a partir de les llicències d'obra major

Malauradament, existeix un dèficit notable de fonts d'informació per estudiar la rehabilitació al territori

metropolità. A la ciutat de Barcelona, en canvi, les llicències d'obra major que publica el Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona permeten diferenciar entre els habitatges d'obra nova que són de nova planta i els que provenen de reformes i ampliacions. Sigui com sigui, es tracta d'una informació molt general que no permet aprofundir en els processos de rehabilitació.

Amb aquestes limitacions, les dades indiquen que l'any 2019 s'han concedit llicències per 3.860 habitatges, el 27,8% més que un any abans, el nombre més elevat de la darrera dècada. D'aquests nous habitatges, 2.946 (76,3%) són de nova planta i 914 (el 23,7%) provenen de reformes o ampliacions. Des de l'O-HB es treballa per poder disposar d'aquestes informacions també per altres municipis metropolitans.

4. El mercat de l'habitatge

El lleuger descens de les transaccions i l'estabilització del preu de compravenda

Durant el 2019 s'ha produït un lleuger descens en les operacions de compravenda a la metròpoli. Es generalitza, d'aquesta manera, una tendència que havia començat a la ciutat de Barcelona l'any 2018 (en aquest cas el descens havia estat més significatiu) i que durant el 2019 s'ha estès a les altres unitats territorials. Aquest alentiment es produeix després d'un període de cinc-sis anys d'augment continuats en el nombre d'operacions de compravenda.

- A la ciutat de Barcelona s'han comptabilitzat 14.871 operacions de compravenda en el 2019, l'1,9% menys que l'any anterior.
- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona s'han recollit 17.728 transaccions de compravenda, el 3,3% menys que l'any anterior
- En conjunt, doncs, a tota l'àrea metropolitana s'han comptabilitzat 32.158 compravendes, el 2,6% menys que un any abans.
- A la resta de la demarcació de Barcelona s'han tancat 27.318 operacions de compravenda en el 2019, l'1,8% menys que l'any anterior

- Al conjunt de la demarcació de Barcelona s'han comptabilitzat 59.476 transaccions de compravenda en el 2019, el 2,2% menys que un any abans.

Durant el 2019, els preus mitjans dels habitatges d'obra nova, han seguit augmentant, tot i que a un ritme menys intens que l'any anterior. D'aquesta manera, s'encadenen quatre-cinc anys d'increment continuat de preus.

- A la ciutat de Barcelona, el preu mitjà l'any 2019 és de 4.675 €/m² construït, el 5,9% més que un any abans. En els darrers cinc anys acumula un increment del 50%.
- A l'àrea metropolitana, sense comptar Barcelona, el preu mitjà l'any 2019 s'ha situat en 2.812 €/m², el 8,8% més que l'any anterior. D'aquesta manera, s'acumula un augment del 36,5% en els darrers quatre anys.
- Al conjunt de l'àrea metropolitana, el preu mitjà d'obra nova l'any 2019 és de 3.321 €/m², el 7,9% per sobre que un any abans. L'increment acumulat en els darrers cinc anys és del 31,5%.
- Al territori de la demarcació, però sense incloure l'àrea metropolitana, el preu mitjà l'any 2019 ha estat de 1.989 €/m², el 12,1% més que un any abans. S'acumula, doncs, un increment del 45,9% en els darrers quatre anys.
- Al conjunt de la demarcació de Barcelona, el preu mitjà d'obra nova l'any 2019 s'ha situat en 2.632,9 €/m², el 8,2% més que l'any anterior. L'augment acumulat durant els darrers cinc anys és del 40,6%.

En el segment de compravenda de segona mà, els preus mitjans també han continuat augmentant durant el 2019. El ritme de creixement s'ha moderat respecte a l'any anterior, sobretot a la ciutat de Barcelona, i en menor proporció a la resta d'àmbits territorials. Sigui com sigui, s'acumulen sis anys d'increments a la ciutat de Barcelona i cinc a la resta de territoris analitzats.

- A la ciutat de Barcelona, el preu mitjà l'any 2019 és de 4.058 €/m² construït, el 2,8% més

que un any abans. En els darrers cinc anys acumula un increment del 54,4%.

- A l'àrea metropolitana, sense comptar Barcelona, el preu mitjà l'any 2019 s'ha situat en 2.530,6 €/m², el 8,4% més que l'any anterior. D'aquesta manera, s'acumula un augment del 41,1% en els darrers quatre anys.
- Al conjunt de l'àrea metropolitana, el preu mitjà d'obra nova l'any 2019 és de 3.290,6 €/m², el 5,3% per sobre que un any abans. L'increment acumulat en els darrers cinc anys és del 41,1%.
- Al territori de la demarcació, però sense incloure l'àrea metropolitana, el preu mitjà l'any 2019 ha estat de 1.870,2 €/m², el 8,9% més que un any abans. S'acumula, doncs, un increment del 36,5% en els darrers quatre anys.
- Al conjunt de la demarcació de Barcelona, el preu mitjà d'obra nova l'any 2019 s'ha situat en 2.487,7 €/m², el 5,8% més que l'any anterior. L'augment acumulat durant els darrers cinc anys és del 29,9%.

Perfil dels compradors: El predomini de les persones físiques espanyoles es manté constant.

El perfil dels compradors a la metròpoli de Barcelona es caracteritza per un predomini de les persones físiques nacionals i per un pes més reduït de les persones jurídiques i de les físiques estrangeres, per aquest ordre. Durant els darrers anys, tots tres tipus de comprador han augmentat, però amb diferents intensitats segons l'àmbit territorial:

- A la ciutat de Barcelona s'ha mantingut el pes de cada tipus de comprador. En el 2019 les persones físiques nacionals van adquirir 8.988 habitatges, les persones jurídiques 2.368 i les físiques estrangeres 2.053, el que dona una distribució de 67%-15,3%-17,7%. L'any 2014 la distribució va ser molt semblant: 67,2%-14,9%-17,9%.

- A la resta del territori de l'àrea metropolitana, el pes de les persones físiques espanyoles en les transaccions de compravenda encara és més elevat que a la ciutat de Barcelona. Tanmateix, durant els darrers anys han guanyat pes els altres compradors. L'any 2019 les persones físiques nacionals van fer compravendes d'11.959 habitatges, les persones jurídiques de 2.142 i les persones físiques estrangeres de 1.415, el que dona una distribució de 77,1%-9,1%-13,8%. L'any 2014 la distribució va ser 80,7%-8,6%-10,7%.
- A la resta de la demarcació de Barcelona, el pes de les persones físiques espanyoles encara és molt majoritari. Així mateix, és l'únic dels tres àmbits territorials estudiats on s'incrementa el pes d'aquest tipus de comprador, en detriment de les persones jurídiques. L'any 2019 les persones físiques nacionals van fer compravendes de 20.151 habitatges, les persones jurídiques de 3.724 i les físiques estrangeres de 1.679, distribuïts com segueix: 78,9%-6,6%-14,6%. L'any 2014 la distribució va ser 76,3%-6,1%-17,6%

El lleuger descens dels contractes de lloguer

Durant l'any 2019 s'ha produït un lleuger descens dels contractes de lloguer a tot el territori metropolità. En propers informes s'analitzarà, a la llum de les dades, si es tracta, efectivament, de la superació d'un període de màxims o, si bé, tan sols es tracta d'una moderació temporal, com havia succeït en els anys 2015 i 2016. A continuació, es detallen les principals dades per àmbits territorials de l'any 2019:

- A Barcelona s'han signat 51.294 contractes de lloguer, el 4,2% menys que l'any anterior.
- A la resta de l'àrea metropolitana, 28.637 contractes de lloguer, el 3,0% menys.
- En el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona, s'han signat 79.931 contractes de lloguer, el 3,7% menys.
- A la resta de la demarcació, s'han comptabilitzat 43.879 contractes de lloguer, el 3,4% menys que l'any anterior.
- Al conjunt de la demarcació de Barcelona, 123.810 contractes de lloguer, el 3,6% menys.

La moderació en el ritme de creixement del preu de lloguer.

L'any 2019 el preu mitjà de l'habitatge de lloguer ha seguit creixent a tot el territori metropolità, tot i que aquest increment s'ha moderat respecte l'any anterior. **S'acumulen, doncs, dos anys amb augments cada vegada menys intensos, que podrien indicar que el final del període inflacionista pot assolir-se properament. Tanmateix, el balanç dels darrers sis anys de pujades ha situat el preu mitjà del lloguer en el seu màxim des de que es disposa de dades a pràcticament tots els territoris.**

- A Barcelona, el preu mitjà del lloguer és de 978,81 €/mes, un 5,3% superior al preu de l'any anterior i acumula increments del 37,5% des de l'any 2014.
- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà del lloguer és de 772,9 €/mes, un 5,1% més que un any abans, i acumula un creixement del 29,8% 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 905,0 €/mes, un 5,2% més que un any abans, amb un acumulat del 35,4% des del 2014.
- A la resta de la demarcació el preu mitjà del lloguer és de 639,0 €/mes, un 6,2% més que un any abans, i acumula un augment del 28,4% des de l'any 2014.
- Finalment, el preu mitjà pel conjunt de la demarcació de Barcelona s'ha situat en 810,7 €/mes, un 5,5% per sobre del preu de l'any anterior. Això suposa un creixement acumulat del 33,8% des del punt més baix del 2014.

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

Continua la separació entre els ingressos de la població i els preus dels habitatges.

Des de l'any 2000, en els períodes que es registren increments en els preus mitjans de l'habitatge, aquests ho fan amb una intensitat molt superior que quan es produeixen descensos en moments de recessió, de tal manera que a llarg termini els preus mitjans s'incrementen. Ara bé, aquest creixement, lluny d'ajustar-se al creixement de la renda, que també s'incrementa a llarg termini, es produeix sempre en unes proporcions molt majors.

- A la ciutat de Barcelona, mentre que la renda de la seva ciutadania va augmentar el 2,7% entre els anys 2018 i 2019, els preus mitjans es van incrementar el 5,9%, el 2,8% i el 5,3% en els mercats de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer. D'aquesta manera, si es considera tot el període 2000-2019, mentre que la renda dels barcelonins i barcelonines acumula un augment del 66,9%, els preus mitjans de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer han crescut el 162,2%, el 151,5% i el 139,7%, és a dir, 2,4; 2,3 i 2,1 vegades més.
- Lluny de ser fenomen exclusiu de la ciutat de Barcelona, la dinàmica que s'acaba de descriure es reproduïx també al conjunt de Catalunya. Així, malgrat que entre els anys 2018 i 2019 la renda dels catalans va créixer el 2,8% en termes nominals, els preus mitjans dels habitatges de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer van augmentar en unes proporcions molt més elevades: el 9,9%, el 5,0% i el 5,3%. Durant el període 2000-2019, la renda per habitant acumula un creixement del 55%, enfront dels increments del 140,2%, 103,7% i 102% en els preus mitjans. En altres paraules, els preus mitjans d'obra nova, de segona mà i de lloguer han crescut 2,5; 1,9 i 1,9 vegades més que els ingressos dels catalans i catalanes.

Si es miren les dinàmiques descrites considerant l'habitatge només com un bé d'inversió, les dades venen a ratificar el que és ben conegut en el sector, és a dir, que l'habitatge, amb major o menor intensitat, ofereix rendibilitats positives a llarg termini. Si la mirada, en canvi, es focalitza en considerar l'habitatge també com un bé de primera necessitat, les dades mostrades reflecteixen un problema, segurament, un dels principals problemes del nostre residencial: la separació entre els ingressos mitjans de la població i els preus mitjans de l'habitatge continua avançant.

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

La creixent separació entre els ingressos de la població i el preu mitjà de l'habitatge que s'acaba de veure té la seva translació a l'esforç que han de fer les llars per accedir a l'habitatge.

- A l'àrea metropolitana de Barcelona, l'any 2019, una llar amb una renda familiar disponible bruta mitjana, estimada en 48.859€ anuals, podria accedir a un habitatge de preu mitjà sense superar el llindar d'esforç del 30% dels seus ingressos. Així, en el cas d'un habitatge de compravenda d'obra nova, hauria de destinar el 27,6%, en el cas d'un de segona mà el 23,7% i en el cas de lloguer el 21,2%.
- En canvi, si es pren com a referència una llar amb uns ingressos anuals de 35.000€, es veu que la compra d'un habitatge d'obra nova quedaria lluny de les seves possibilitats, ja que hauria de destinar el 38,5% dels ingressos. Així mateix, per accedir a un habitatge de segona mà i, fins i tot, a un de lloguer, es superaria l'esforç del 30%, en concret es situaria en el 33,1% i el 31%.
- Finalment, si es considera una llar amb menys ingressos, per exemple de 25.000€ anuals, l'esforç per accedir a un habitatge en propietat d'obra nova de preu mitjà equivaldria al 53,9% dels ingressos, a un de segona mà es situaria en el 46,4% i per anar a viure a un de lloguer hauria de destinar el 43,4% dels ingressos.

Aquesta situació presenta realitats molt disperses al territori en funció dels preus mitjans dels municipis de l'àrea metropolitana i els districtes de la ciutat de Barcelona. En el cas del mercat de lloguer:

- Una llar amb 35.000€ d'ingressos anuals podria accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà a 3 dels 10 districtes de la ciutat i a 30 dels 35 municipis de la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, sense haver de destinar més del 30% dels seus ingressos al pagament del lloguer.
- Una llar amb 25.000€ d'ingressos anuals no podria accedir a cap districte de la ciutat de Barcelona i, tan sols, a 2 dels 35 municipis de la resta de l'àrea metropolitana.

Certament, la diversitat de situacions a l'hora d'estudiar l'esforç d'accés a l'habitatge no només es dona en els ingressos i en les diferències de preus mitjans a nivell municipal o de districte, sinó que, també dins d'aquest àmbits territorials, hi ha habitatges amb valoracions per sota de la mitjana, que farien reduir l'esforç teòric d'accés que s'acaba de veure. Aquest és un exercici que es podrà realitzar en el moment en que l'equip de l'Observatori disposi de la informació de les transaccions de compravenda i dels contractes de lloguer d'una manera més desglossada, considerant diferents intervals de preus.

La sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge

La taxa de sobrecàrrega indica el percentatge de població que viu en llars que han de destinar més del 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge (quota hipoteca, lloguer i subministraments). A la metròpoli de Barcelona, la taxa de sobrecàrrega és molt més elevada entre la població que viu de lloguer que entre la que viu en un habitatge en propietat.

Les taxes de sobrecàrrega de l'entorn metropolità són ja molt semblants en tots els règims de tinença a les de la ciutat central.

- A Barcelona, l'any 2017-2018, la taxa de sobrecàrrega general és del 17,4%. Pels que viuen en lloguer, però, es situa en el 35,2% (39,6% pels que viuen de lloguer a preu de

mercat). En canvi, pels que viuen en llars que estan pagant la hipoteca es redueix al 14,3%, i entre els que tenen l'habitatge en propietat completament pagat (és a dir, que tan sols tenen les despeses dels subministraments), la taxa de sobrecàrrega és de l'1,7%.

- A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, l'any 2017-2018, la taxa de sobrecàrrega general es situa en el 14%. De nou, pels que viuen en lloguer és molt més elevada i arriba al 36,8% (37,7% pels que viuen en lloguer a preu de mercat). Entre els que han comprat el pis on viuen però encara paguen hipoteca, la taxa de sobrecàrrega és del 14,3% i entre els que ja no paguen les quotes de l'1,8%.

Els desnonaments: un descens continuat però lent amb predomini dels relacionats amb el lloguer.

Malgrat el continuat descens en el nombre de desnonaments executats que recull l'estadística del *Consejo General del Poder Judicial*, encara es situen en valors elevats l'any 2019: 2.125 a Barcelona, 2.067 a la resta de l'àrea metropolitana i 4.232 a la resta de la demarcació. Precisament, al territori de la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana és on els desnonaments menys s'han reduït i on tenen una major incidència. En general, la majoria dels desnonaments són en habitatges de lloguer, sobretot a la ciutat de Barcelona, on arriben al 80,6%. En la resta de la metròpoli es situen al voltant del 66%.

○ Referències

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

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

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2018). L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017. O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2019). L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2018. O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2020). Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona. 2019. O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona i Centre d'Estudis Demogràfics. (2019). Envel·liment i habitatge. La dimensió econòmica i socioassistencial de l'autonomia residencial de les persones grans: perspectives de futur a l'àmbit metropolità. O-HB.

Serracant, P. (Ed.). (2018). Enquesta a la joventut de Catalunya 2017. Volum 1. Transicions juvenils. Generalitat de Catalunya. Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

O-HB

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