

L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020

## L'O-HB analitza els efectes de la covid-19 a Barcelona i l'àrea metropolitana

La separació entre preus mitjans de l'habitatge i ingressos continua creixent durant el 2020. En les darreres dues dècades els preus ja han augmentat més del doble que les rendes de la població.

Els preus mitjans de l'oferta i la demanda d'habitatge de lloguer presenten en els darrers mesos de l'any i per a gairebé tots els àmbits territorials els valors més baixos de la sèrie, iniciada el gener del 2019

**Barcelona, 27 de setembre del 2021**

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) ha elaborat l'informe anual L'impacte de la covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona 2020. També ha elaborat l'Informe L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer, corresponent al segon trimestre del 2021.

Ambdós informes s'han presentat en el marc de la jornada L'Habitatge en Temps de Pandèmia, en què els principals experts del sector han analitzat els efectes de la pandèmia en l'àmbit internacional i a casa nostra. En la jornada també hi han participat els principals representants de l'Ajuntament de Barcelona, la Conselleria de Drets Socials, l'AMB i la Diputació de Barcelona.

En la jornada s'han posat en evidència les deu principals conseqüències que la pandèmia ha tingut i està tenint en l'àmbit de l'habitatge a Barcelona, l'entorn metropolità i la resta de la demarcació.

### **1a Conseqüència. Eixamplament de la separació entre ingressos de la població i preus dels habitatges**

Durant l'any 2020, mentre que la renda de la població experimenta un descens molt notable, en els preus mitjans dels habitatges no es produeix una evolució equivalent, de tal manera que s'eixampla la diferència. En les dues darreres dècades els preus mitjans dels habitatges, tant de compravenda com de lloguer, han crescut aproximadament més del doble que els ingressos, tant a la ciutat de Barcelona com a la resta del territori.

Els ingressos de la població de la ciutat de Barcelona han experimentat una forta caiguda, del 14,0 %, respecte a l'any anterior. Els preus mitjans, en canvi, segueixen augmentant en els habitatges d'obra nova (5,9 %), romanen pràcticament iguals en el cas dels de segona mà (increment del 0,2 %) i disminueixen de manera lleu en els immobles de lloguer (1,4 %).

Pel que fa al comportament a tot el territori de Catalunya les dades mostren variacions molt similars a la capital, excepte en el cas dels preus mitjans de lloguer. La RFDB pateix una davallada del 13,8 %, els preus mitjans dels immobles de compravenda d'obra nova incrementen un 7,9 % i els dels habitatges de segona mà i lloguer presenten un estancament (variacions positives d'entre el 0,0 % i el 0,1 %).

## L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020

### 2a Conseqüència. Confirmació del canvi de tendència en el règim de tinença dels habitatges

El creixement de les llars que viuen arrendant un habitatge, tant a Barcelona com a la resta de l'àrea metropolitana, confirma el canvi de tendència pel que fa als règims de tinença que es va produir fa més d'una dècada.

A la ciutat de Barcelona en el període 2018-2019 ja un 38,4 % de les llars viuen en règim de lloguer (enfrent del 28,5 % del 2001) i a la resta de l'àrea metropolitana, el 23,4 % de les llars viuen arrendant un habitatge (enfrent del 12 % del 2001).

Es detecta un lleuger descens de les llars amb hipoteca: són el 16,7 % a Barcelona (17,7 % el 2016) i el 25,5 % a la resta de l'àrea metropolitana (28,4 % el 2016).

### 3a Conseqüència. Caiguda de les operacions de compravenda d'habitatges de segona mà

Durant el 2020 s'ha produït un descens notable en les operacions de compravenda de segona mà a la metròpoli de Barcelona: un 26 % menys que l'any anterior a la ciutat de Barcelona, un 21,6 % menys a la resta de l'àrea metropolitana i un 17,6 % menys a la resta de la demarcació. En el segment d'obra nova, en canvi, l'activitat es va mantenir i fins i tot va créixer.

### 4a Conseqüència. Caiguda en la construcció d'habitatges amb l'excepció de Barcelona

El nombre d'habitatges iniciats ha caigut fortament a tot el territori, excepte a la ciutat de Barcelona, on s'ha mantingut en termes generals, amb 1.892 habitatges, i fins i tot ha crescut un 108 % en l'àmbit dels habitatges protegits (595).

### 5a Conseqüència. Fort impacte en la dinàmica del mercat del lloguer

Els habitatges en oferta han augmentat molt significativament a la ciutat de Barcelona, que ha acabat l'any amb un 50 % més d'oferta que la que tenia el mes de gener del 2019. També a la resta de l'àmbit metropolità s'han registrat augments, però més moderats. Cal atribuir aquest fenomen a dues causes: la caiguda de nous contractes de lloguer (per aturada d'activitat durant el confinament i pròrrogues de contractes obligatòries) que assenyala l'Incasòl (del 21,1 % a Barcelona i del 16,1 % o del 13,8 % a la resta de l'àrea metropolitana i a la resta de la demarcació, respectivament) i al descens d'oferta turística que a finals d'any havia baixat fins al 30 % respecte del nivell que tenia el gener del 2019.

Durant el 2021 es mantenen aquests elevats volums d'oferta, semblants als de final del 2020, per bé que segons el portal Fotocasa, a la ciutat de Barcelona en el segon trimestre de l'any començarien a minvar.

### 6a Conseqüència. Moderació dels preus del lloguer

Segons l'Incasòl, a la ciutat de Barcelona els preus dels contractes de lloguer han caigut un 1,4 % durant el 2020, amb una intensificació de la caiguda en el darrer trimestre de l'any, i se situen en 964,8 € mensuals. Segons els portals immobiliaris, els preus de l'oferta cauen un 20 %, especialment a partir del segon trimestre, des d'una mitjana de 1.500 € mensuals fins a 1.200 € mensuals a final d'any. I observem que durant el 2021 es mantenen en aquest nivell, malgrat una certa recuperació de l'1,8 % trimestral, en el segon trimestre. També a la resta de l'àmbit metropolità els preus de lloguer baixen durant el 2020, de 1.200 € mensuals fins prop de 1.100 €, i segueixen baixant fins a 1.000 € mensuals de mitjana, en el segon trimestre del 2021.

## L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020

Les raons explicatives d'aquestes moderacions en els preus d'oferta del lloguer podrien trobar-se en l'anteriorment descrit augment dels volums d'oferta, a la major durada del període en què estan en oferta els immobles i, també, per bé que encara és d'hora per poder fer una avaluació rigorosa del seu impacte, a l'entrada en vigor, el mes de setembre, de la Llei 11/2020 de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

Pel que fa als preus que busca la demanda, durant el 2020 també van caure a tot el territori estudiat. Entre un 7 % i un 9 %, a Barcelona, però han tornat a pujar un 2,4 % en el segon trimestre del 2021, per situar-se al voltant dels 820 € mensuals. I a la resta de l'àmbit metropolità han caigut entre un 6 % i un 9 % i han seguit baixant encara un 3 % més durant el 2021, fins a arribar als 720 € mensuals.

### 7a Conseqüència. Manteniment de la moderació en el creixement dels preus dels habitatges de compravenda

A conseqüència de l'afebliment de la demanda, els preus dels habitatges de compravenda han augmentat, però a un ritme de creixement molt menor, de manera que se segueixen les tendències del 2019. En el mercat de segona mà la moderació ha estat especialment significativa: l'augment a Barcelona ha sigut del 0,2 %, a l'àrea metropolitana del 3,5 % i a la resta de la demarcació del 3,0 %; mentre que en els habitatges d'obra nova, ha estat del 6,0 %, del 10,4 % i 2,0 % respectivament.

### 8a Conseqüència. Lleugera reducció de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge i de la taxa de sobrecàrrega en lloguer a Barcelona

L'esforç teòric d'accés continua deixant fora dels preus mitjans de mercat les llars amb ingressos inferiors a 25.000 € a la major part del territori metropolità.

Per a l'accés a l'habitatge, les possibilitats varien molt en funció del règim de tinença i dels ingressos anuals de la llar i també de la localització dels habitatges. A la ciutat de Barcelona totes les variables d'esforç teòric han disminuït respecte a les dades de 2019 (5 punts percentuals en habitatges d'obra nova i 1 punt en els de segona mà i en el lloguer), però malgrat això, cap opció compleix el llindar recomanat per la llei. Per a una llar amb una renda de 25.000 € anuals, la compra d'un immoble d'obra nova suposaria una càrrega equivalent al 71,8 % dels ingressos anuals, la compra d'un habitatge de segona mà el 56,6 % i la mensualitat del lloguer un 46,3 %. A la resta de l'àrea metropolitana, l'esforç teòric, en canvi, s'ha agreujat i arriba a suposar una càrrega del 49,0 % en la compravenda d'obra nova, el 35,9 % en la compravenda de segona mà i el 38,1 % en el lloguer. A la demarcació de Barcelona, la càrrega seria del 32,3 % en obra nova, el 30,8 % en segona mà i el 31,2 % en lloguer.

La taxa de sobrecàrrega en lloguer –percentatge de llars que destinen més del 40 % dels seus ingressos a pagar l'habitatge– experimenta un lleuger descens a la ciutat de Barcelona i encadena dos anys amb descensos de 6 punts percentuals des del 2016 (37 %).

Si bé també es modera fora de la ciutat de Barcelona (36 %), ho fa en menor proporció, de manera que els valors tendeixen a equiparar-se i indiquen que la crisi d'accessibilitat en aquesta modalitat no només es dona al municipi central sinó que té una dimensió d'abast clarament metropolità.

### 9a Conseqüència. Canvis en la percepció de l'habitatge i en les necessitats de rehabilitació

## L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020

Arran de l'enquesta Habitant en confinament que va elaborar l'O-HB, els mesos de maig i juny del 2020 es va detectar que un 42 % de les llars identificava en el seu habitatge carències vinculades amb deficiències constructives de l'edifici o dèficits en els aïllaments. Un 52 % de les llars faria canvis en l'habitatge després del confinament. Però el 24,3 % de les llars voldria fer obres, però no s'ho podia permetre per motius econòmics.

### 10a Conseqüència. Increment de les estratègies públiques per a la contenció de l'exclusió residencial

Des de l'inici de la pandèmia de la covid-19 el Govern de l'Estat, el Govern de la Generalitat i les administracions locals han posat en marxa mesures extraordinàries per pal·liar els efectes de la pandèmia de la covid-19 en el sector de l'habitatge. Unes mesures que s'expliquen i analitzen en detall en l'informe La suspensió dels llançaments, la moratòria de les hipoteques, la pròrroga dels contractes de lloguer, la moratòria dels contractes de lloguer, la línia de crèdit i els ajuts al pagament del lloguer.

Segons l'enquesta Habitant en confinament, arran de la moratòria de les hipoteques per a les llars en situació de vulnerabilitat, introduïda pel RDL 6/2020, del 10 de març, el 9,9 % de les llars que estaven pagant hipoteca a l'àrea metropolitana de Barcelona (aproximadament 29.000), van sol·licitar o tenien previst sol·licitar un ajornament en el pagament de la hipoteca i en aproximadament la meitat dels casos se'ls va concedir. Pel que fa a les llars que viuen de lloguer, una part molt significativa (el 26 %) van iniciar un procés de negociació de les condicions de l'arrendament. Un 57 % va arribar a un acord, però el 43 % restant va haver de continuar negociant, canviar d'habitatge o assumir el sobreesforç econòmic en un context d'emergència sanitària i social.

A conseqüència del primer confinament gairebé es van paraitzar els llançaments dels habitatges en el segon trimestre de 2020. A partir d'aquell moment, però, es va incrementar lleugerament el nombre de llançaments hipotecaris, però es van mantenir en valors històricament baixos i van tornar a créixer fortament els llançaments d'habitatges en lloguer, que han recuperat els nivells previs a la pandèmia. En concret, en el primer trimestre de 2021 se n'han comptabilitzat 1.278, un valor per sobre dels 1.074 del primer trimestre del 2020. No obstant això, en bona part degut a la normativa extraordinària aprovada durant l'estat d'alarma, molts desnonaments s'han aturat abans de la data de venciment, la qual cosa ha permès trobar acords i buscar alternatives temporals. Tal com explica la Unitat Antidesnonaments de Barcelona, en el 77 % dels casos s'ha arribat a acords de mediació, suspensió o pròrroga, que han estat propiciats per l'aplicació del RDL 37/2020, del 22 de desembre.

Una evolució semblant a la dels llançaments l'han seguit els expedients entrats a la Mesa d'Emergències de Barcelona, ja que, després del període d'inactivitat propiciat per la covid-19, s'ha produït un repunt molt notable, fins al punt que el mes de març del 2021 (44 expedients) s'han superat els valors d'un any abans (40 expedients).

Pots accedir als informes complets a l'apartat de Projectes del web [ohb.cat](http://ohb.cat).

L'**Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)** va ser creat l'any 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, és una unitat integrada en l'estructura de l'Institut d'Estudis Regionals Metropolitans de Barcelona (IERMB). La seva finalitat és ser un instrument

## L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020

d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i la consulta de les dades relacionades amb l'habitatge i per donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques d'habitatge en l'àmbit metropolità de Barcelona.

### Per a més informació:

Comunicació O-HB

[comunicacio@ohb.cat](mailto:comunicacio@ohb.cat)

666 542 379