

Presentació de l'Informe 2020
L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de
la metròpoli de Barcelona

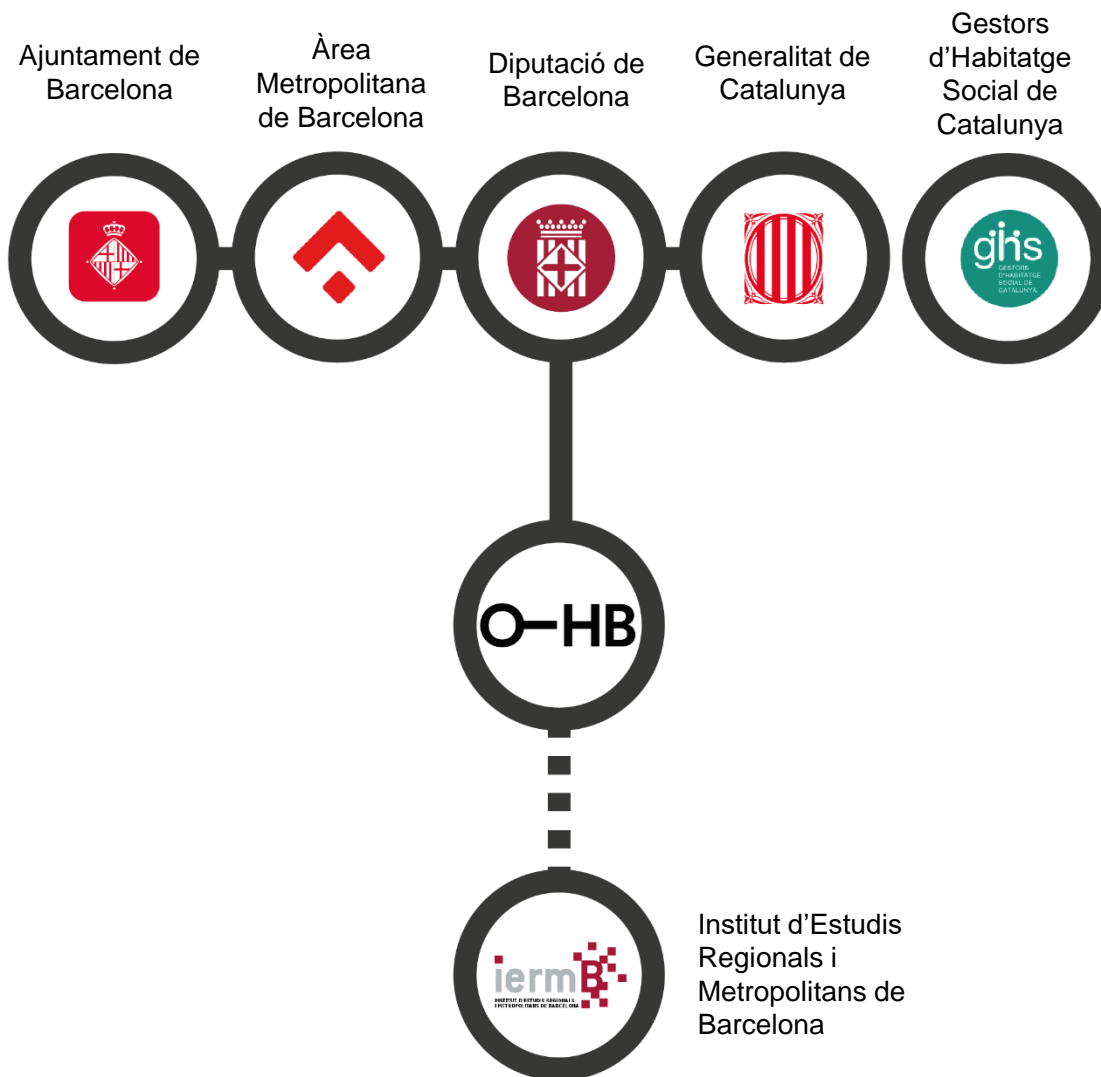
Carme Trilla

27 de setembre de 2021

Marc institucional

L'O-HB està promogut per l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, alhora que compta 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 i Metropolitans de Barcelona



Objectius

La missió de l'Observatori



Aportar la informació i les eines necessàries per a avaluar i dissenyar les polítiques d'habitatge



Apropar la informació a la ciutadania

Objectius operatius



Aplegar les dades disponibles del territori d'estudi

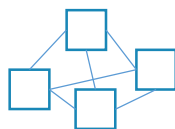


Millorar les dades existents donada l'asimetria de dades entre els diferents municipis metropolitans



Omplir els buits de dades existents mitjançant els laboratoris

Objectius instrumentals



Treball en xarxa amb els tècnics de totes les administracions involucrades

Conseqüències de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona

1ª Conseqüència. Eixamplament de la separació entre ingressos de les llars i preus dels habitatges

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

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

4ª Conseqüència. Caiguda en la construcció d'habitatges, excepte a Barcelona

5ª Conseqüència. Fort impacte en el mercat del lloguer d'habitatges

6ª Conseqüència. Moderació dels preus de lloguer dels habitatges

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

8ª Conseqüència. Lleugera reducció a Barcelona de l'esforç d'accés a l'habitatge

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

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

1. Eixamplament de la separació entre ingressos de les llars i preus dels habitatges

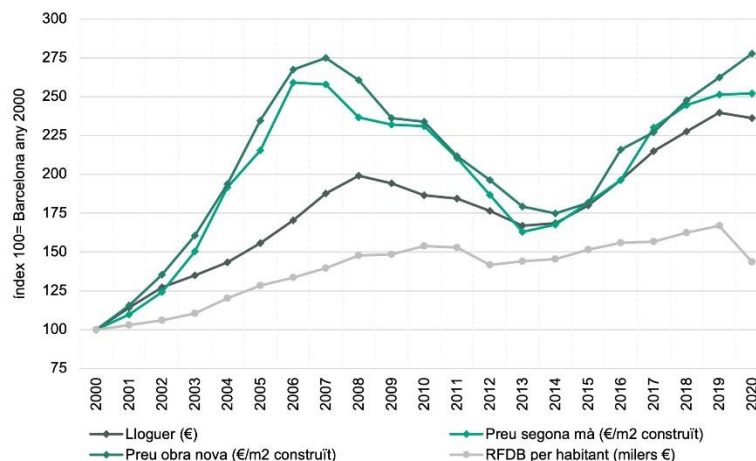


La renda familiar disponible cau fins a valors dels anys 2007 i de 2012.

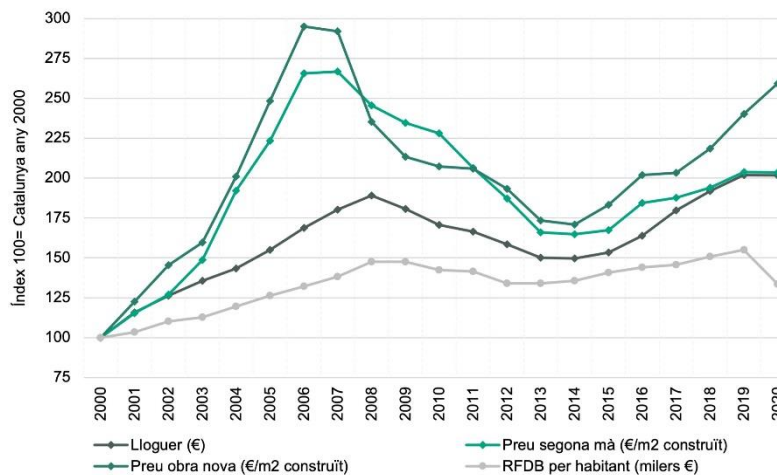
La moderació dels preus dels habitatges és molt inferior, de tal manera que s'eixampla la diferència.

- L'any 2020 la RFDB ha experimentat una caiguda del 14%, tant a Barcelona com al conjunt de Catalunya.
- Els preus dels habitatges han moderat el seu creixement o han caigut però en proporcions molt inferiors al de la RFDB.
- Per tant, s'ha obert encara més la bretxa entre preus i ingressos que es registra des de l'any 2003 i que s'havia anat reduint en els anys de crisi, 2008-2014.
- 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.

Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Barcelona (2000=100). 2000-2020



Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Catalunya (2000=100). 2000-2020



Font: elaboració pròpia. RFDB (2000-2017), Idescat; RFDB (2018, 2019 i 2020), Servei d'Informació Econòmica Municipal (SIEM) de la Diputació de Barcelona; Preu mitjà habitatge de compravenda, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya; Preu mitjà habitatge de lloguer, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori a partir les fiances dipositades a l'INCASÒL

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



Creixement de les llars en lloguer

A la ciutat de Barcelona en el període 2018/2019 ja un 38,4% de les llars viuen en règim de lloguer i a la resta de l'àrea metropolitana, ja el 23,4% de les llars viuen arrendant un habitatge.

El lloguer ja no es concep com una forma d'accés temporal associada a determinats grups de població, sinó que s'està consolidant com un règim de tinença de l'habitatge principal molt més transversal

A la ciutat de Barcelona

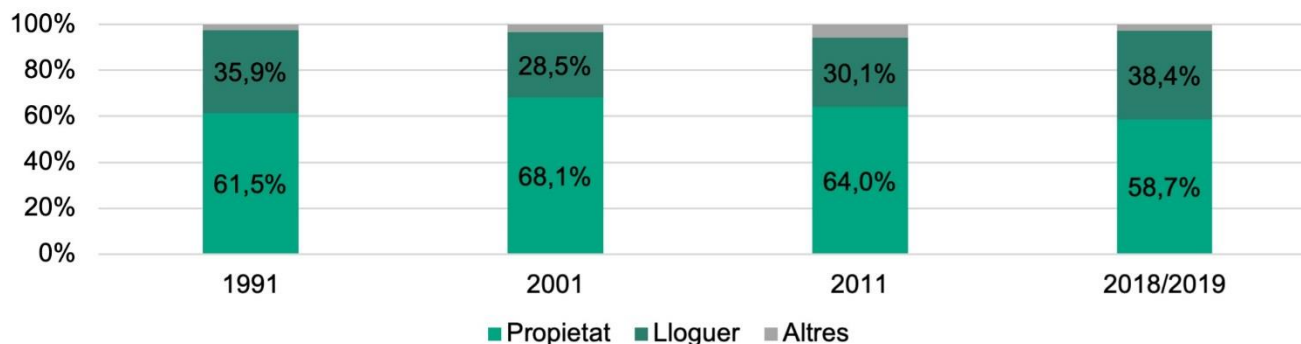
- 1991: 35,9%
- 2001: 28,5%
- 2011: 30,1%
- 2018-19: 38,4%

A la resta de l'àrea metropolitana

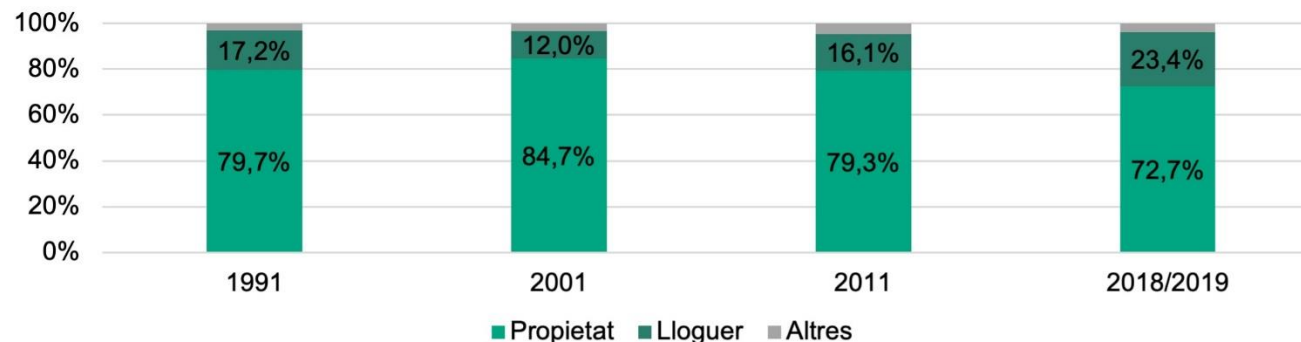
- 1991: 17,2%
- 2001: 12,0%
- 2011: 16,1%
- 2018-19: 23,4%

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).

Llars segons el règim de tinença. (en %). Barcelona. 1991-2019



Llars segons el règim de tinença. (en %). Àrea metropolitana sense Barcelona. 1991-2019



Font: elaboració pròpia. Llars segons règim de tinença (1991, 2001 i 2011), Idescat, Cens de població i habitatge; Llars segons règim de tinença (2018/2019) Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida

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



Caiguda de les operacions de compravenda

Durant el 2020 s'ha produït un descens notable en les operacions de compravenda d'habitatges de segona mà a la metròpoli de Barcelona:

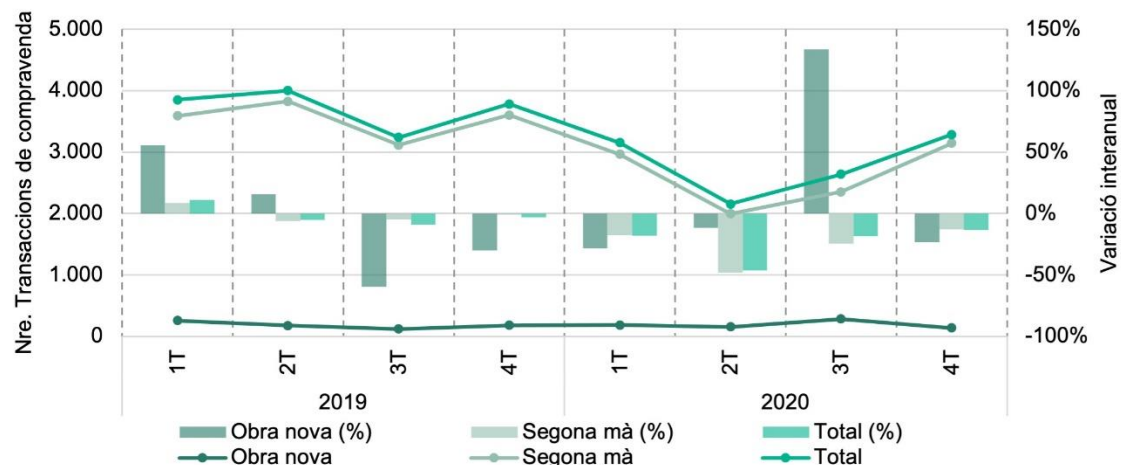
- Un 26% menys que l'any anterior, a la ciutat de Barcelona,
- Un 22% menys, a la resta de l'àrea metropolitana
- I un 17,6%, a la resta de la demarcació.

El segment d'obra nova, en canvi, va seguir una dinàmica positiva amb uns creixements:

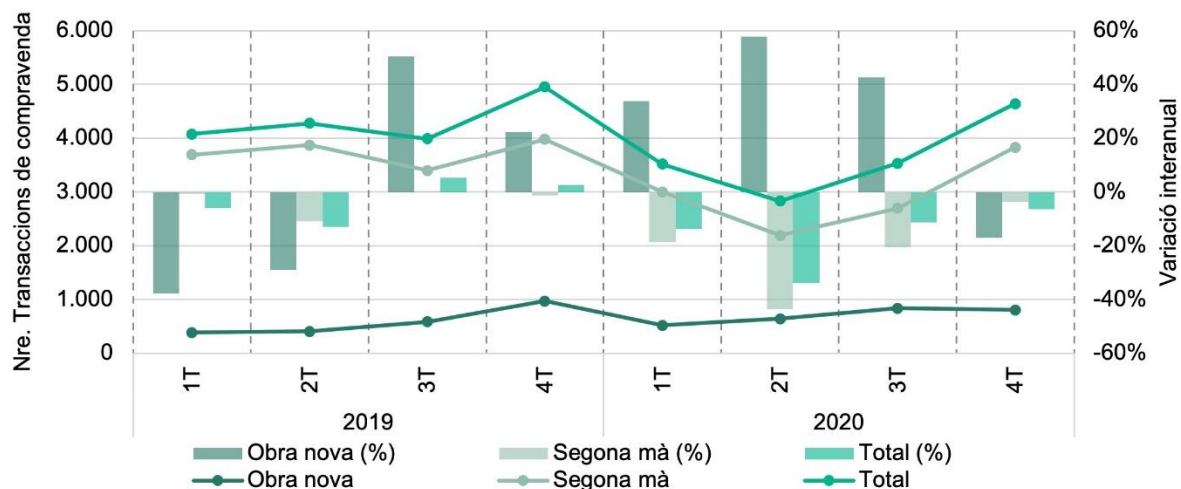
- D'un 3,6% més que l'any anterior, a la ciutat de Barcelona,
- D'un 19,2% més, a la resta de l'àrea metropolitana
- I d'un 7,0%, més a la resta de la demarcació.

Aquest diferent comportament dels dos submercats és indicatiu d'una diferent incidència de la pandèmia segons que les decisions de compravenda ja haguessin estat preses amb anterioritat o no

Transaccions de compravenda. Barcelona. Primer trimestre de 2019-quart trimestre de 2020



Transaccions de compravenda. Àrea metropolitana sense Barcelona. Primer trimestre 2019-quart trimestre de 2020



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

4. Caiguda en la construcció d'habitatges, excepte a Barcelona



Caiguda forta de la construcció d'habitatges, excepte a la ciutat de Barcelona

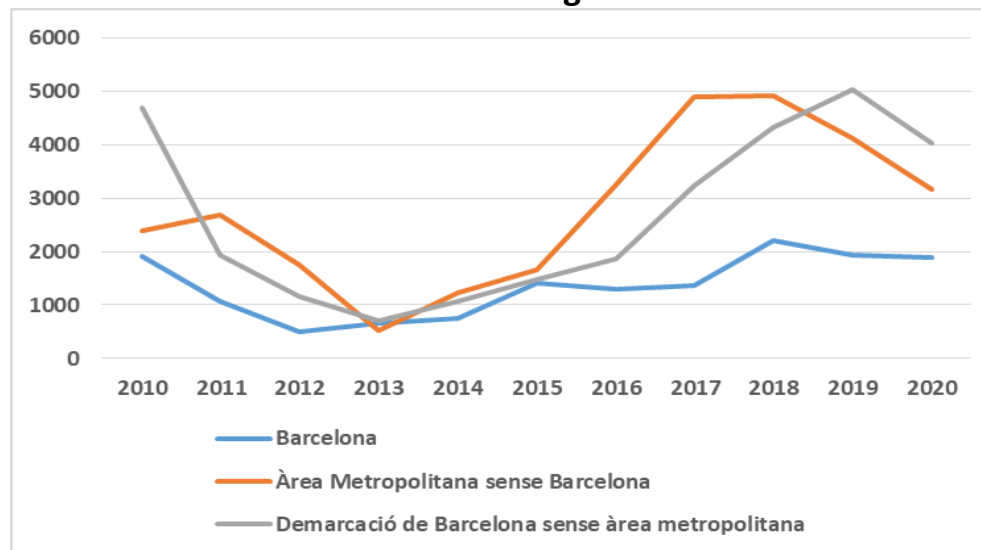
El nombre d'habitatges iniciats ha caigut fortament a tot el territori, excepte a la ciutat de Barcelona, on s'ha gairebé mantingut.

- Barcelona: 1.892 habitatges, -2%
- Àrea metropolitana sense Barcelona: 3.710 habitatges, -23,2%
- Demarcació de Barcelona, sense àrea metropolitana: 4.030 habitatges, -19,9%

Ha crescut la construcció d'habitatges protegits, i molt especialment, a la ciutat de Barcelona.

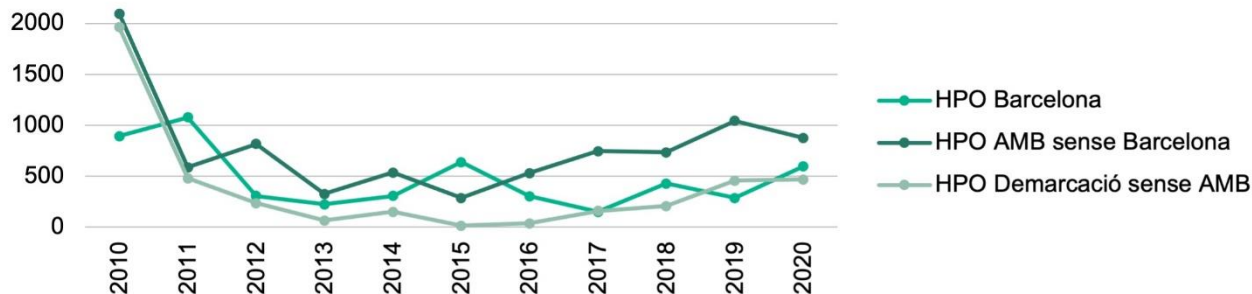
- Barcelona: 592 habitatges, +108%
- Àrea metropolitana sense Barcelona: 877 habitatges, +15,9%
- Demarcació de Barcelona, sense àrea metropolitana: 467 habitatges, +2,4%

Edificació residencial. Visats d'habitatges. Per àmbits territorials. 2010-2020



Font: Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir dels Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya

Qualificacions provisionals d'Habitatges amb Protecció Oficial. Per àmbits territorials. 2010-2020



Font: Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir de les qualificacions provisionals d'Habitatges amb Protecció Oficial i habitatges de remodelació de barris

5. Fort impacte en el mercat del lloguer d'habitatges



El volum d'oferta de lloguer augmenta fortament a la ciutat de Barcelona

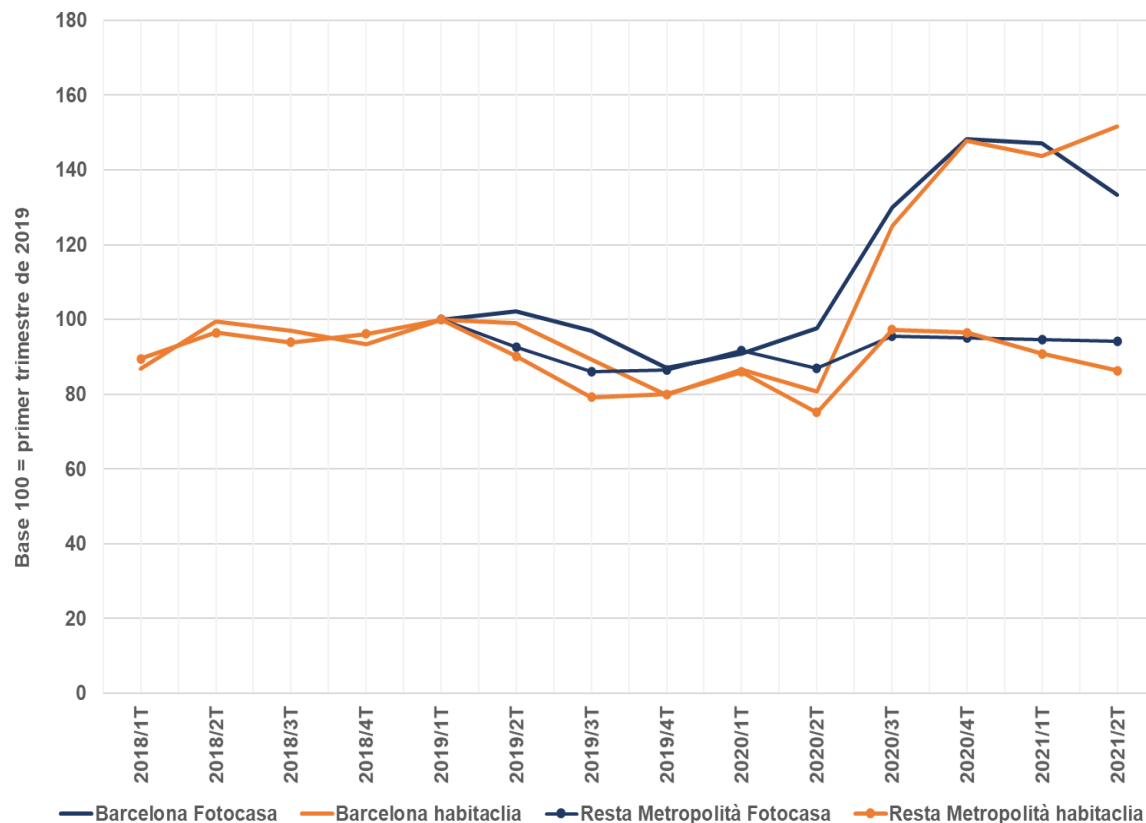
- Els dos portals estudiats no sempre mantenen pautes paral·leles en el nombre d'ofertes. Però coincideixen a mostrar com a Barcelona actualment hi ha molts més anuncis de lloguer que no pas durant els anys 2018, 2019 i 2020. Segons Fotocasa, a la ciutat de Barcelona en el segon trimestre del 2021 el volum començaria a minvar.
- Fora de Barcelona, on l'oferta de lloguer és menys abundant, la quantitat d'anuncis s'ha mantingut força estable des de mitjans de 2020.

Cal atribuir el fort augment d'oferta de Barcelona a dues causes:

1. la caiguda de nous contractes de lloguer, que assenyalava l'Incasòl, del 21,1% (per aturada d'activitat durant el confinament i pròrrogues de contractes obligatòries)
2. al descens d'oferta turística que a finals del 2020 havia baixat fins al 30% del nivell que tenia al gener del 2019.

Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*.

Base 100=primer trimestre de 2019



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès.
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinata.

6. Moderació en els preus dels lloguers dels habitatges



Els preus de l'oferta de lloguer de la ciutat de Barcelona cauen fortament durant el 2020, i inicien un tímid canvi de tendència en el segon trimestre del 2021

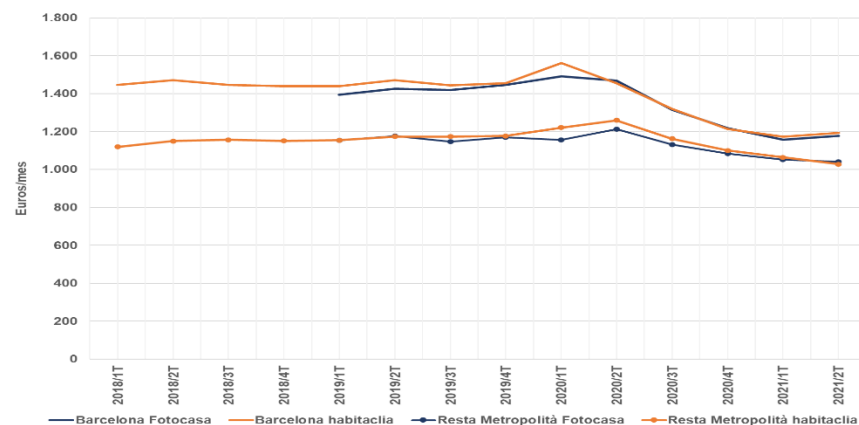
Les raons explicatives d'aquestes moderacions en els preus d'oferta del lloguer podrien trobar-se en

- l'augment dels volums d'oferta;
- la major durada del període en que estan en oferta els immobles;
- i, també, per bé que encara és d'hora per poder fer una avaluació rigorosa del seu impacte, a la entrada en vigor, el mes de setembre, de la *Llei 11/2020 de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge*.

Els preus de demanda segueixen la tendència descendent, iniciada a mitjans del 2020, excepte un cert repunt trimestral a la ciutat de Barcelona

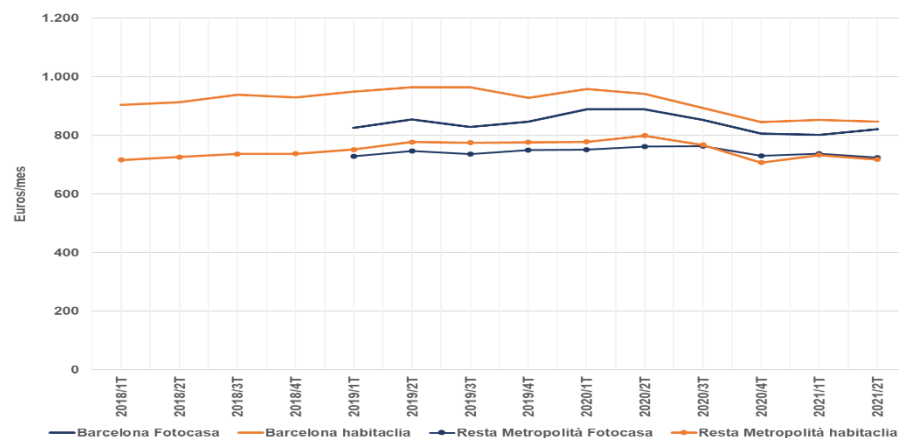
Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer. Barcelona i restà de l'àmbit Metropolità*.

Primer trimestre 2018 – segon trimestre 2021



Evolució dels preus mitjans de demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona i restà de l'àmbit Metropolità*.

Primer trimestre 2018 – segon trimestre 2021



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès.

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Els preus de l'oferta de lloguer de la ciutat de Barcelona cauen fortament durant el 2020, i inicien un tímid canvi de tendència en el segon trimestre del 2021

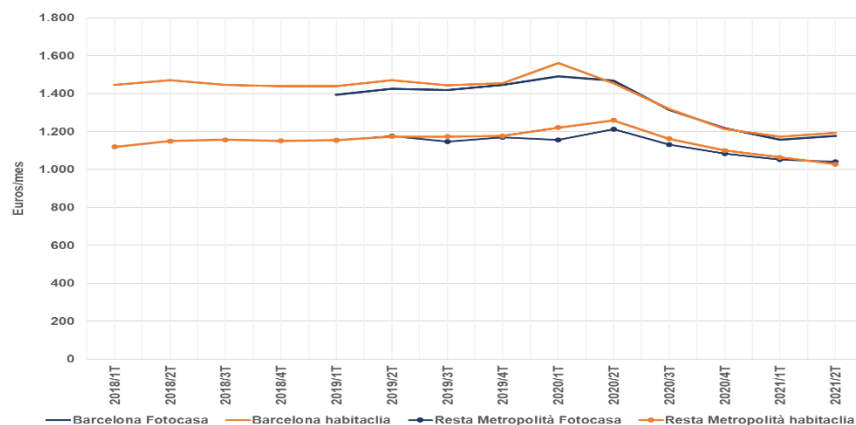
Les raons explicatives d'aquestes moderacions en els preus d'oferta del lloguer podrien trobar-se en

- l'augment dels volums d'oferta;
- la major durada del període en que estan en oferta els immobles;
- i, també, per bé que encara és d'hora per poder fer una avaluació rigorosa del seu impacte, a la entrada en vigor, el mes de setembre, de la *Llei 11/2020 de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge*.

Els preus de demanda segueixen la tendència descendent, iniciada a mitjans del 2020, excepte un cert repunt trimestral a la ciutat de Barcelona

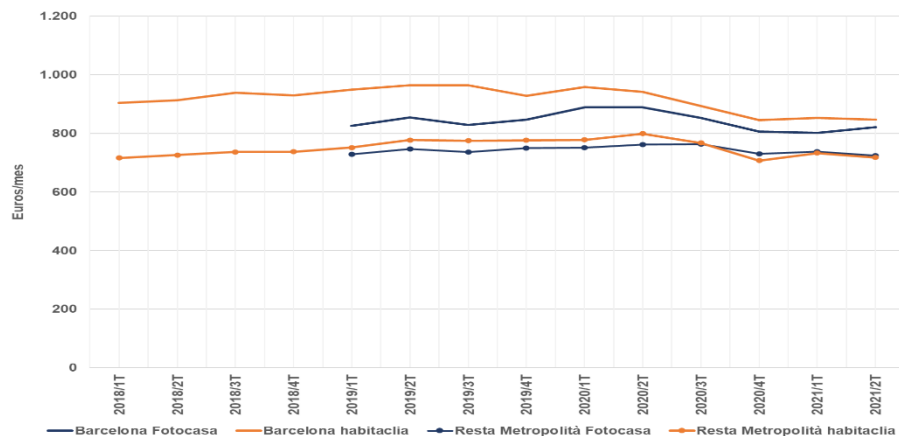
Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer. Barcelona i restà de l'àmbit Metropolità*.

Primer trimestre 2018 – segon trimestre 2021



Evolució dels preus mitjans de demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona i restà de l'àmbit Metropolità*.

Primer trimestre 2018 – segon trimestre 2021



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès.

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

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



Els augments dels preus de compravenda han sigut moderats, com en el 2019

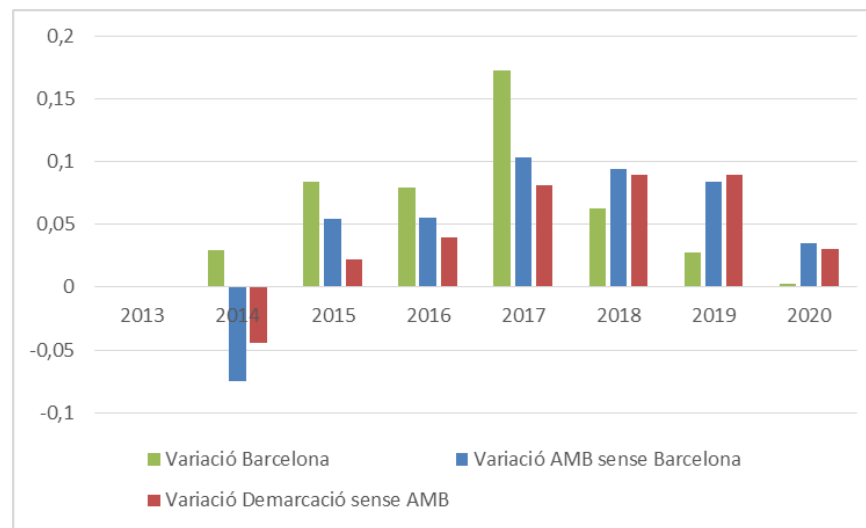
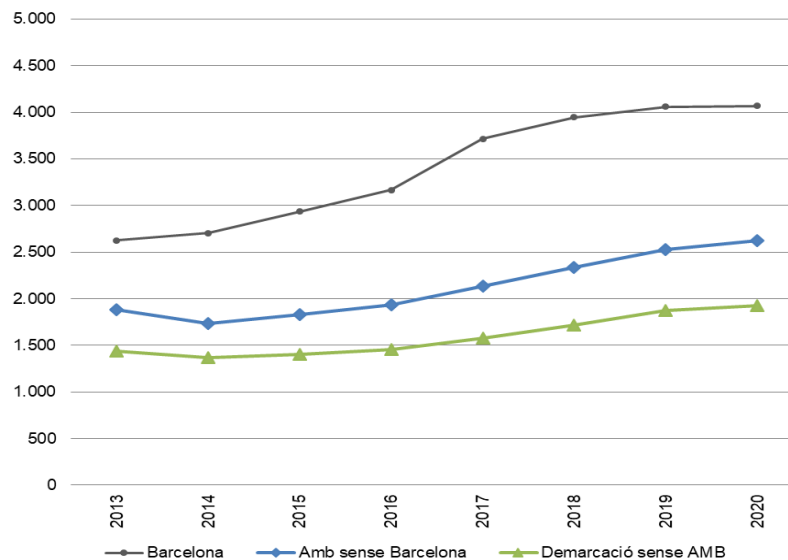
Com a conseqüència de l'afebliment de la demanda, els preus dels habitatges de compravenda han augmentat, però a un ritme de creixement molt menor que en anys anteriors, seguint la tendència del 2019.

En el mercat de segona mà la moderació ha estat especialment significativa, amb uns creixements:

- A Barcelona del 0,2%,
- a l'àrea metropolitana de 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.

Evolució del preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà. Per àmbits territorials. 2013-2020



Font: elaboració pròpia. Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya

8. Lleugera reducció a Barcelona de l'esforç per accedir a l'habitatge

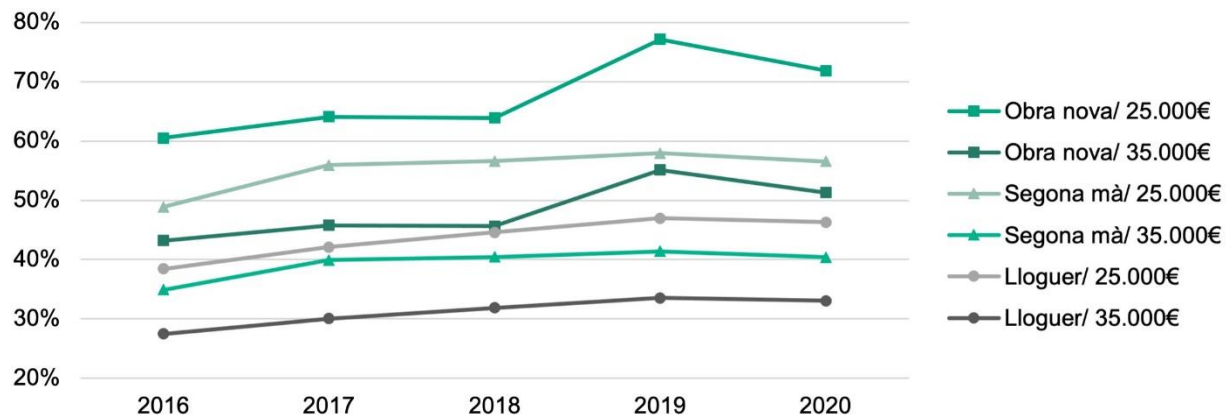


Lleugera reducció de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge tot mantenint-se per sobre del recomanat

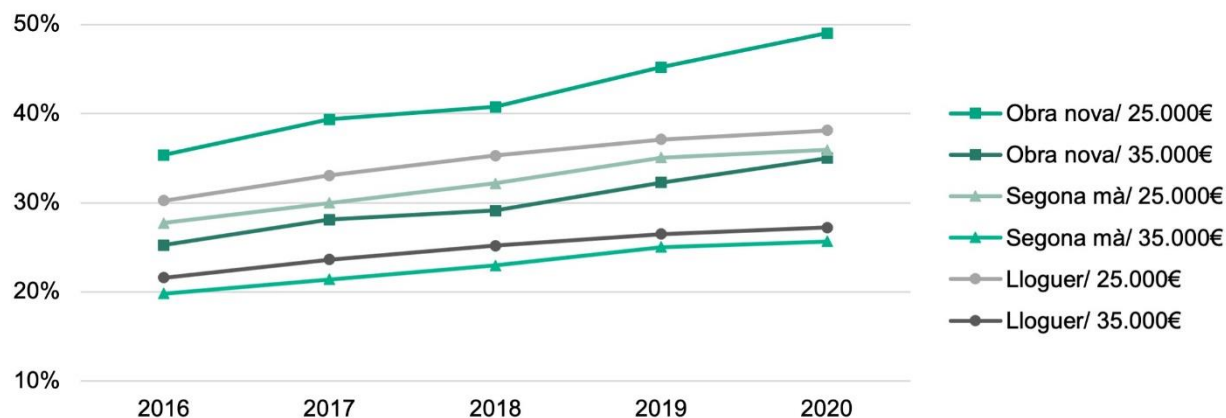
A la ciutat de Barcelona, per a una llar amb una renda de 25.000 € anuals, la compra d'un immoble d'obra nova suposaria una càrrega equivalent al 71,8% dels ingressos anuals, la compra d'un habitatge de segona mà el 56,6% i la mensualitat del lloguer un 46,3%.

A la resta de l'àrea metropolitana, l'esforç teòric, en canvi, s'ha agreujat arribant a suposar una càrrega del 49,0% en la compravenda d'obra nova, 35,9% en la compravenda de segona mà i 38,1% en el lloguer. I 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.

Evolució de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge segons els ingressos de la llar. Barcelona. 2016-2020



Evolució de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge segons els ingressos de la llar. Àrea metropolitana sense Barcelona. 2016-2020



Nota: s'han considerat els següents supòsits per a calcular la quota anual del primer any: relació préstec/valor del 80%, tipus d'interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per l'habitatge lliure (any 2020, 1,73%) i termini mitjà d'hipoteca (any 2020, 23,9 anys). Font: elaboració pròpia. Preu mitjà habitatge de compravenda, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya, Banc d'Espanya, a partir del tipus d'interès i Asociación Hipotecaria Española, a partir de los Indicadores de accesibilidad; Preu mitjà habitatge de lloguer, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

La taxa de sobrecàrrega* en lloguer experimenta un descens a la ciutat de Barcelona fins el període 2018/2019

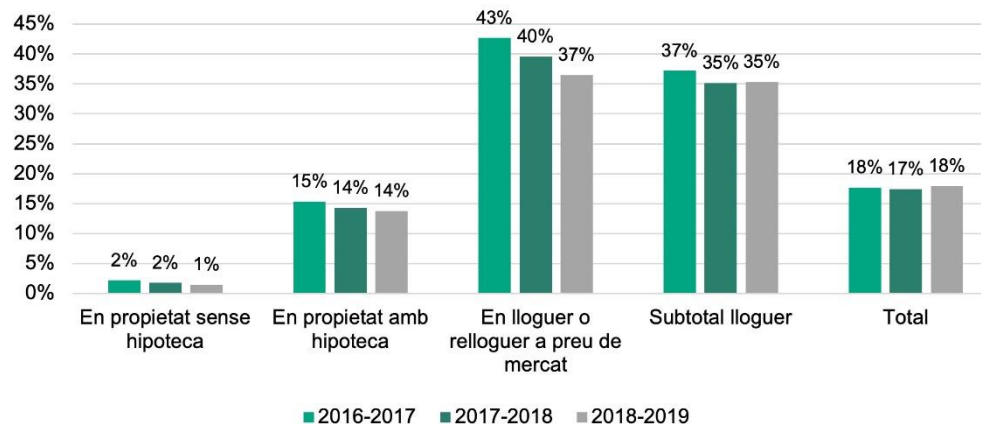
La taxa de sobrecàrrega* en lloguer experimenta, en el període 2018-2019, un descens a la ciutat de Barcelona i encadena dos anys amb descensos de 6 punts percentuals des del 2016, del 43% al 37%.

Caldrà veure com haurà influït la caiguda de la RFDB durant la pandèmia, en el període 2020-2021 en aquesta taxa.

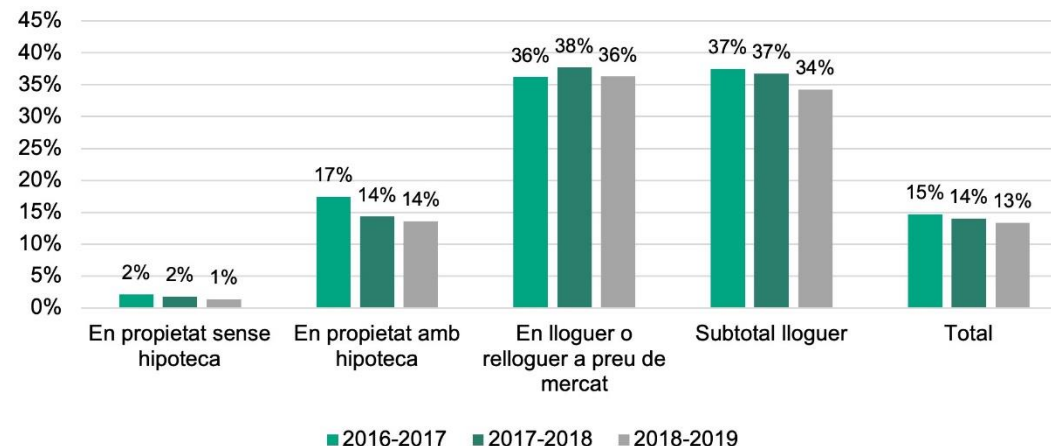
Fora de la ciutat de Barcelona també es modera però en menor proporció, de manera que els valors tendeixen a equiparar-se.

Això indica que la crisi d'accessibilitat en aquesta té una dimensió d'abast clarament metropolitana.

Evolució de la taxa de sobrecàrrega* de l'habitatge segons el règim de tinença. Barcelona. 2016-2019



Evolució de la taxa de sobrecàrrega* de l'habitatge segons el règim de tinença. Àrea metropolitana sense Barcelona. 2016-2019



* Taxa de sobrecàrrega indica el percentatge de llars en lloguer que destinen més del 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge.

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

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

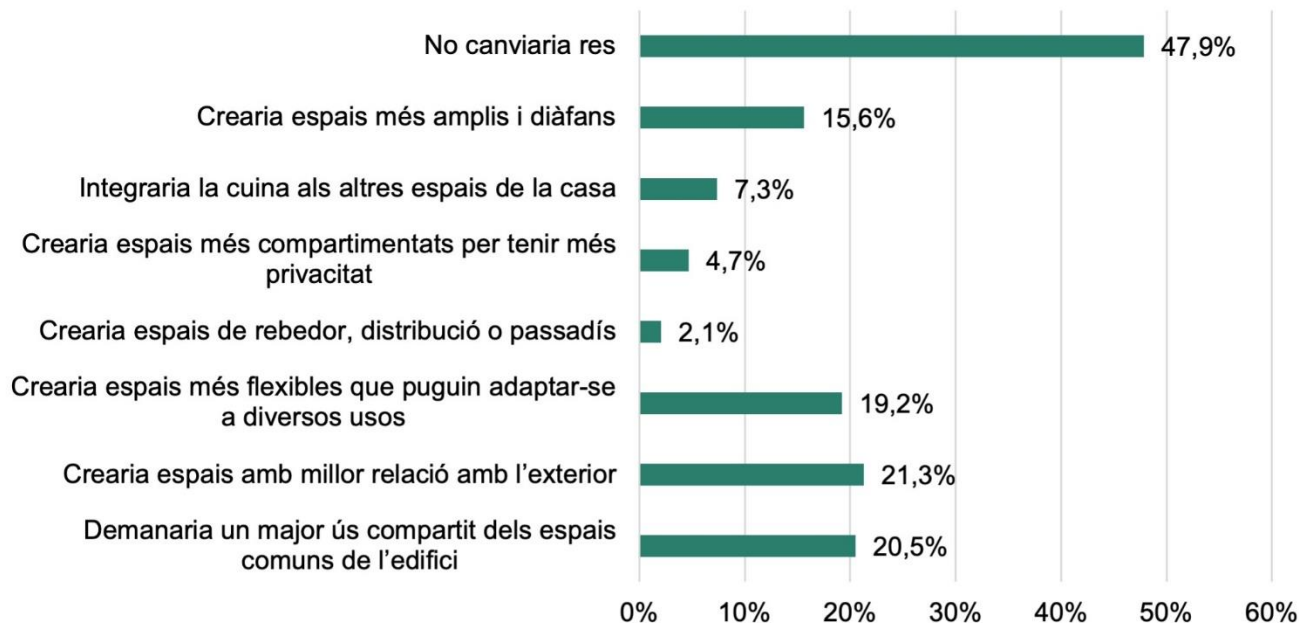


La pandèmia posa de relleu deficiències en els habitatges i noves necessitats de rehabilitació

Arran de l'enquesta "Habitant en confinament" que va realitzar 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.

Població segons canvis que realitzaria a l'habitatge després del confinament (en %). Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



10. 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: 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**" de l'O-HB, arran de la moratòria de les hipoteques, **introduïda pel RDL 6/2020, de 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 en 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 sobre esforç econòmic en un context d'emergència sanitària i social.

Pràctica paralització dels **llançaments dels habitatges** en el segon trimestre de 2020. Lleuger increment posterior dels **llançaments hipotecaris**, però mantenint-se en valors històricament baixos, i creixement fort dels **llançaments de lloguer**, que recuperen nivells previs a la pandèmia.

Però, 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**.

Segons 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, de 22 de desembre**.

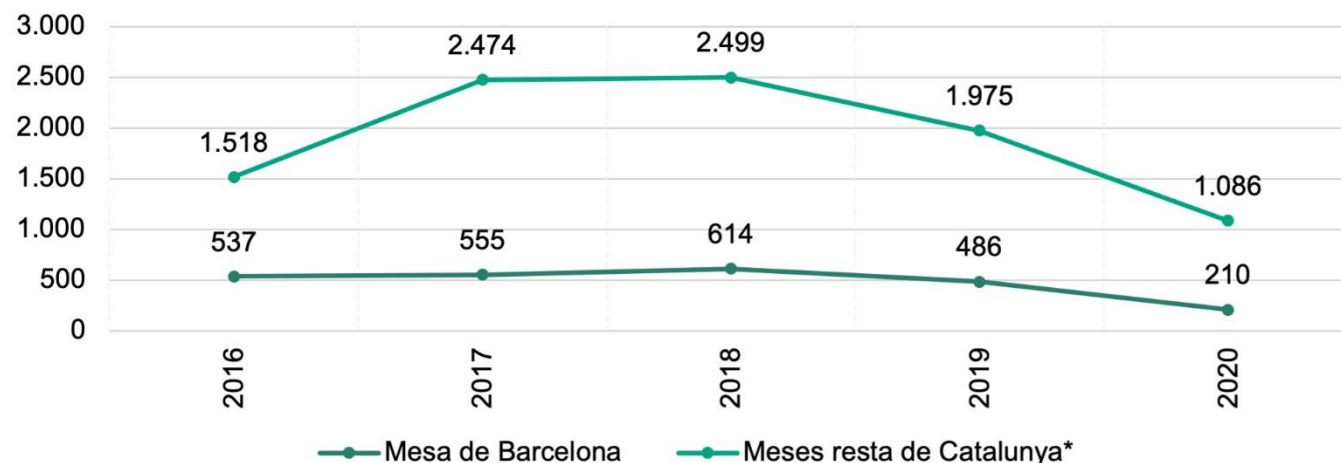
Descens progressiu d'expedients en les Meses d'Emergències

Els moments de major entrada d'expedients a les meses d'emergències es produeix durant els anys 2017 i 2018, mentre que en els anys 2019 i, sobretot, 2020, es produeix un descens molt notable.

En la Mesa de Barcelona es passa de 614 expedients l'any 2018 a 486 en el 2019 i només 210 en el 2020.

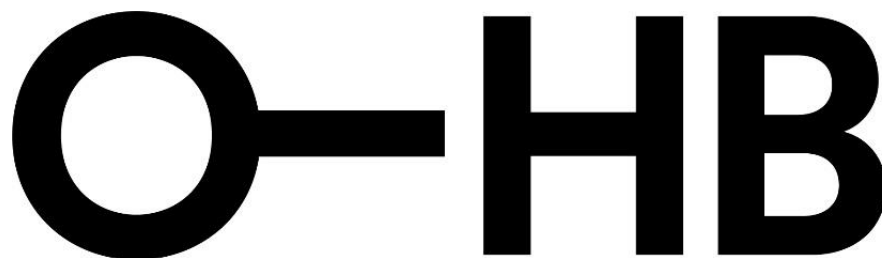
En la Mesa de la resta de Catalunya es passa dels 2.499 expedients de l'any 2018, als 1.975 del 2019 i als 1.086 del 2020.

Expedients iniciats a les meses d'emergències. Barcelona i Catalunya. 2016-2020



Font: elaboració pròpia. Consorci de l'Habitatge de Barcelona, *Estadístiques de la Mesa de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergències socials*; Departament de Territori i Sostenibilitat, *Informe sobre el sector de l'habitatge, 2017, 2018, 2019, 2020*

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 de 2021 s'han superat els valors d'un any abans.



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



Gràcies!



@OMHBcn



info@ohb.cat



www.ohb.cat

