

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Sessió inaugural

Incidència de la pandèmia en l’acompliment del dret a l’habitatge. Perspectives de futur a l’àrea metropolitana. Carme Trilla, economista i presidenta de l'O-HB

Incidència de la pandèmia en l’acompliment del dret a l’habitatge. Perspectiva europea. Susanne Bauer. Chair of the Eurocities Working Group on Housing

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Sessió inaugural

Incidència de la pandèmia en l’acompliment del dret a l’habitatge. Perspectives de futur a l’àrea metropolitana. Carme Trilla, economista i presidenta de l'O-HB

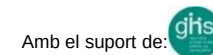


Presentació de l'Informe 2020

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

Carme Trilla

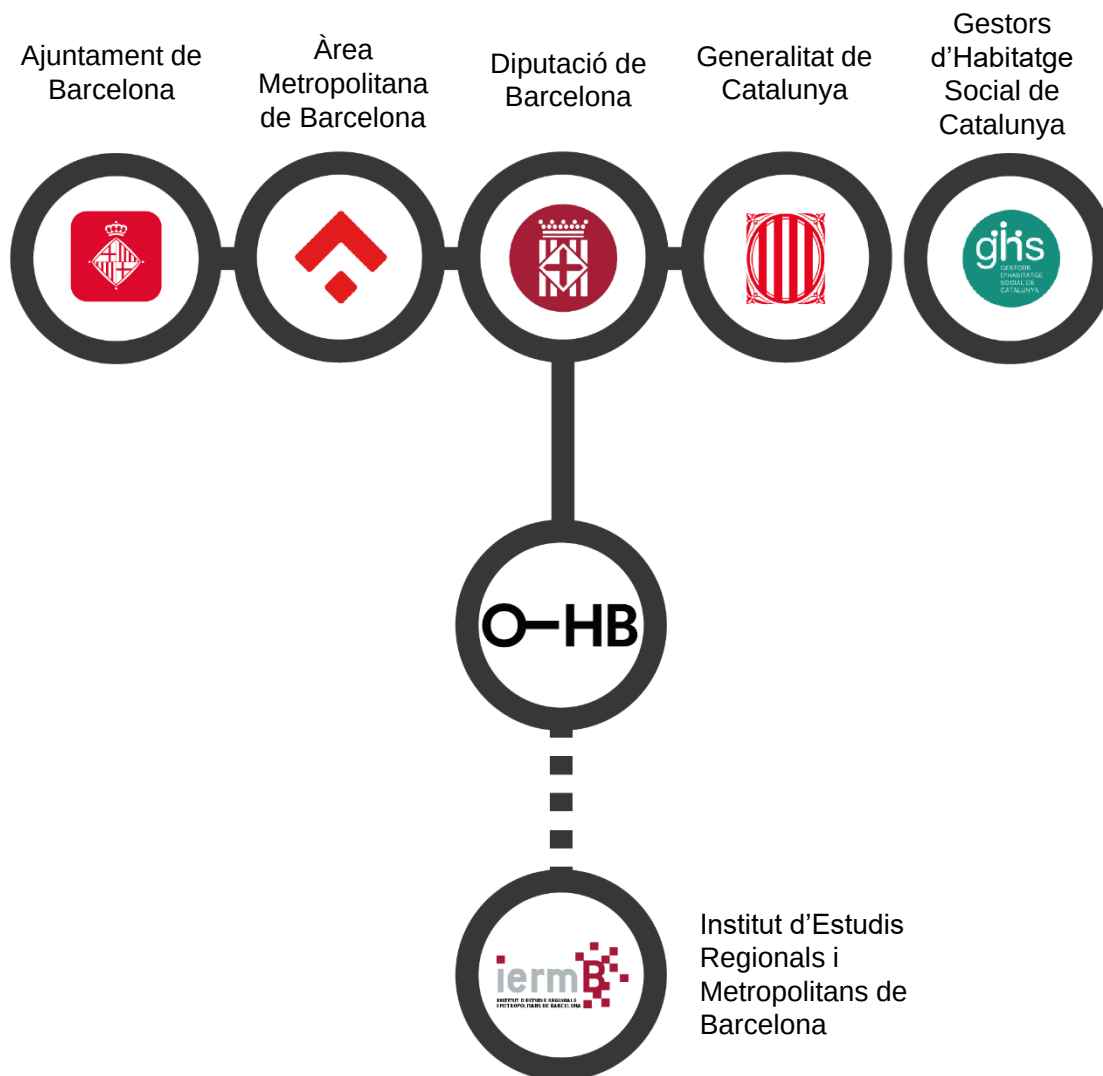
27 de setembre de 2021



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

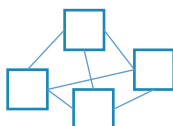


Millorar les dades existents donada l'asimetria de dades entre els diferents municipis metropolitans



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

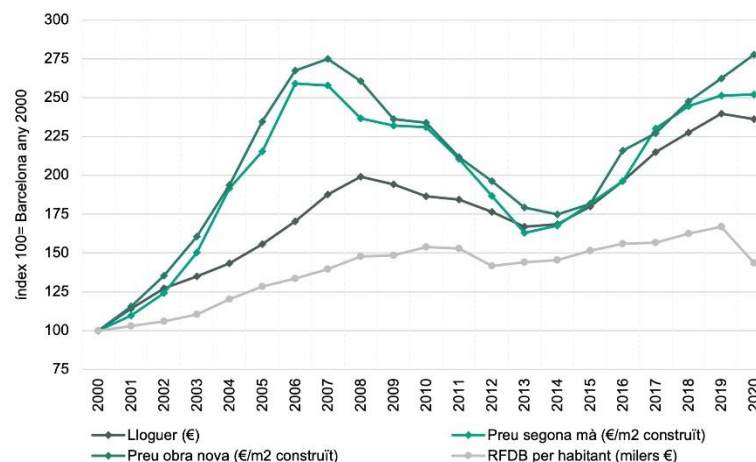


La renda familiar disponible cau fins a valors dels anys 2007 i de 2012.

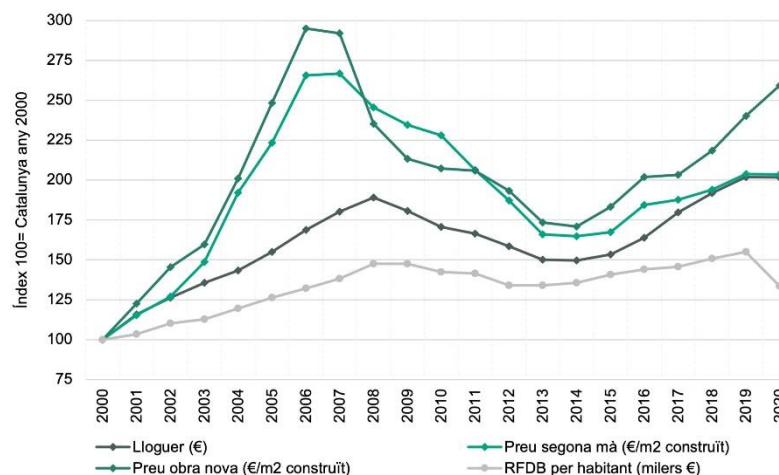
La moderació dels preus dels habitatges és molt inferior, de tal manera que s'eixampla la diferència.

- 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

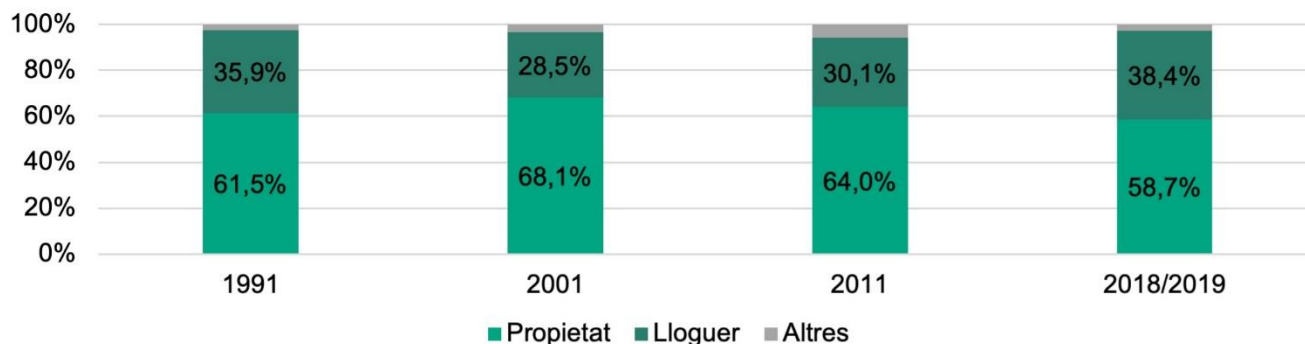
- 1991: 35,9%
- 2001: 28,5%
- 2011: 30,1%
- 2018-19: 38,4%

A la resta de l'àrea metropolitana

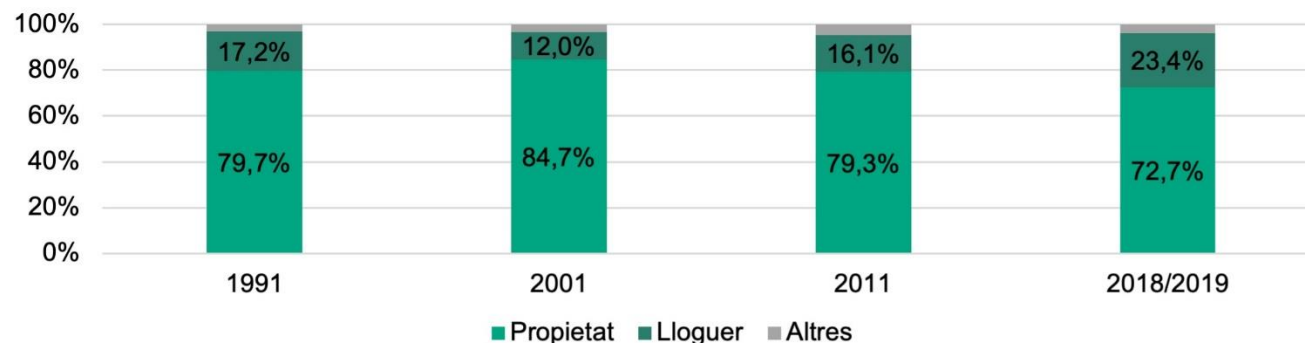
- 1991: 17,2%
- 2001: 12,0%
- 2011: 16,1%
- 2018-19: 23,4%

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:

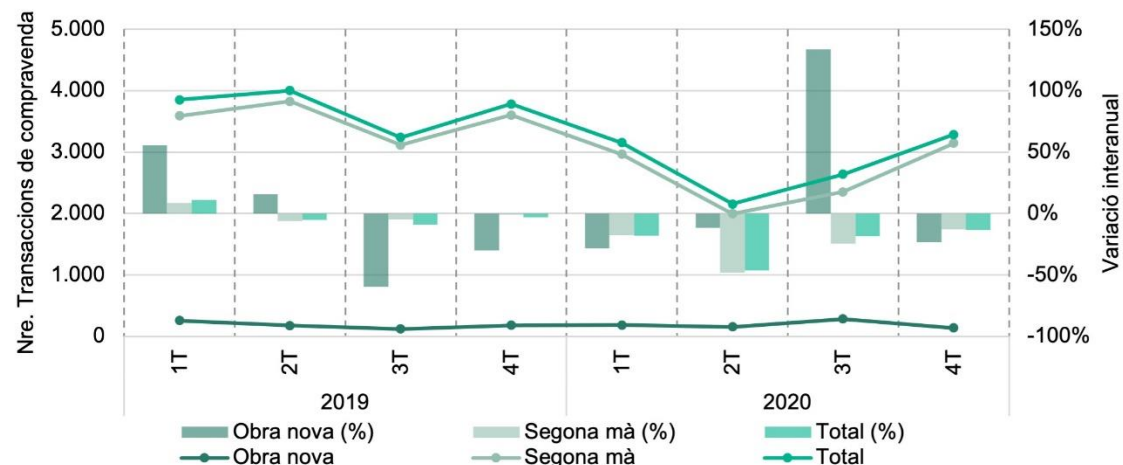
- Un 26% menys que l'any anterior, a la ciutat de Barcelona,
- Un 22% menys, a la resta de l'àrea metropolitana
- I un 17,6%, a la resta de la demarcació.

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

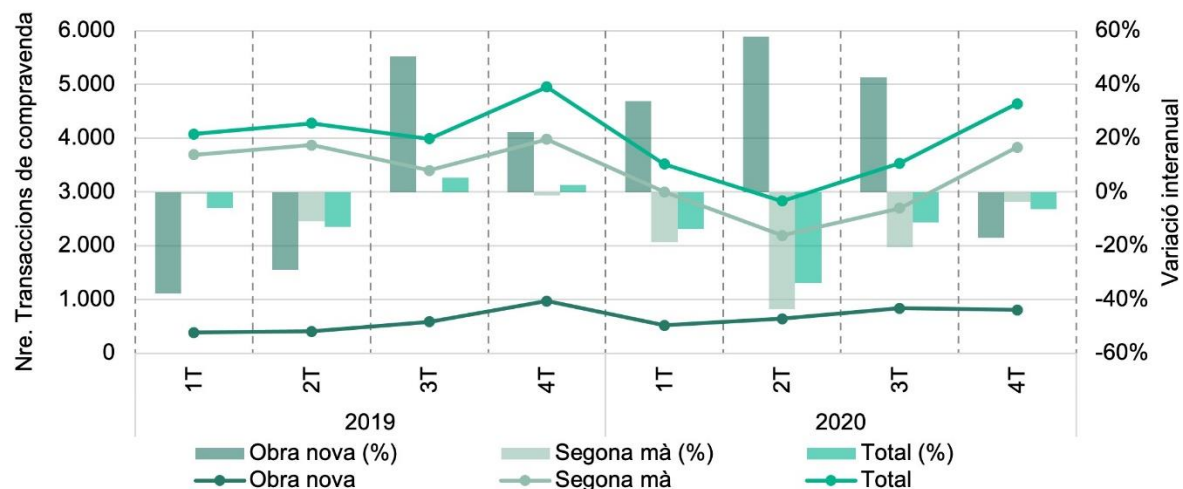
- D'un 3,6% més que l'any anterior, a la ciutat de Barcelona,
- D'un 19,2% més, a la resta de l'àrea metropolitana
- I d'un 7,0%, més a la resta de la demarcació.

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

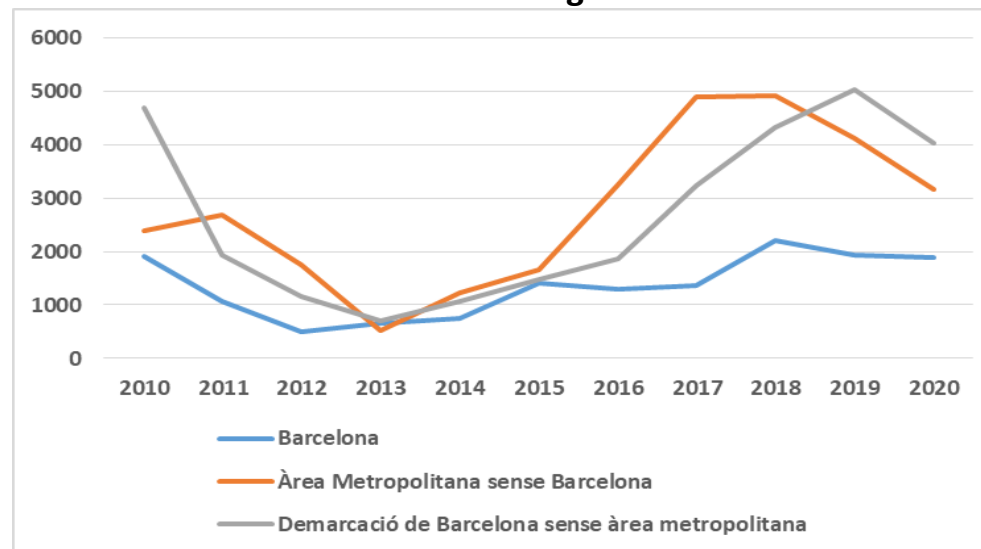
El nombre d'habitatges iniciats ha caigut fortament a tot el territori, excepte a la ciutat de Barcelona, on s'ha gairebé mantingut.

- 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.

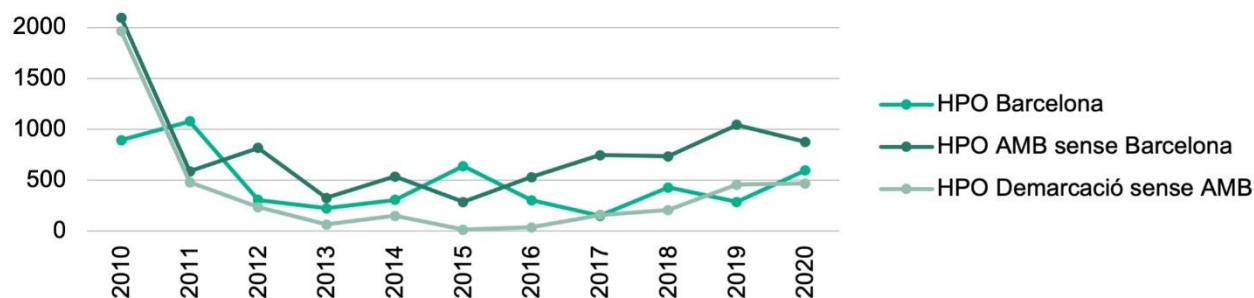
- Barcelona: 592 habitatges, +108%
- Àrea metropolitana sense Barcelona: 877 habitatges, +15,9%
- Demarcació de Barcelona, sense àrea metropolitana: 467 habitatges, +2,4%

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

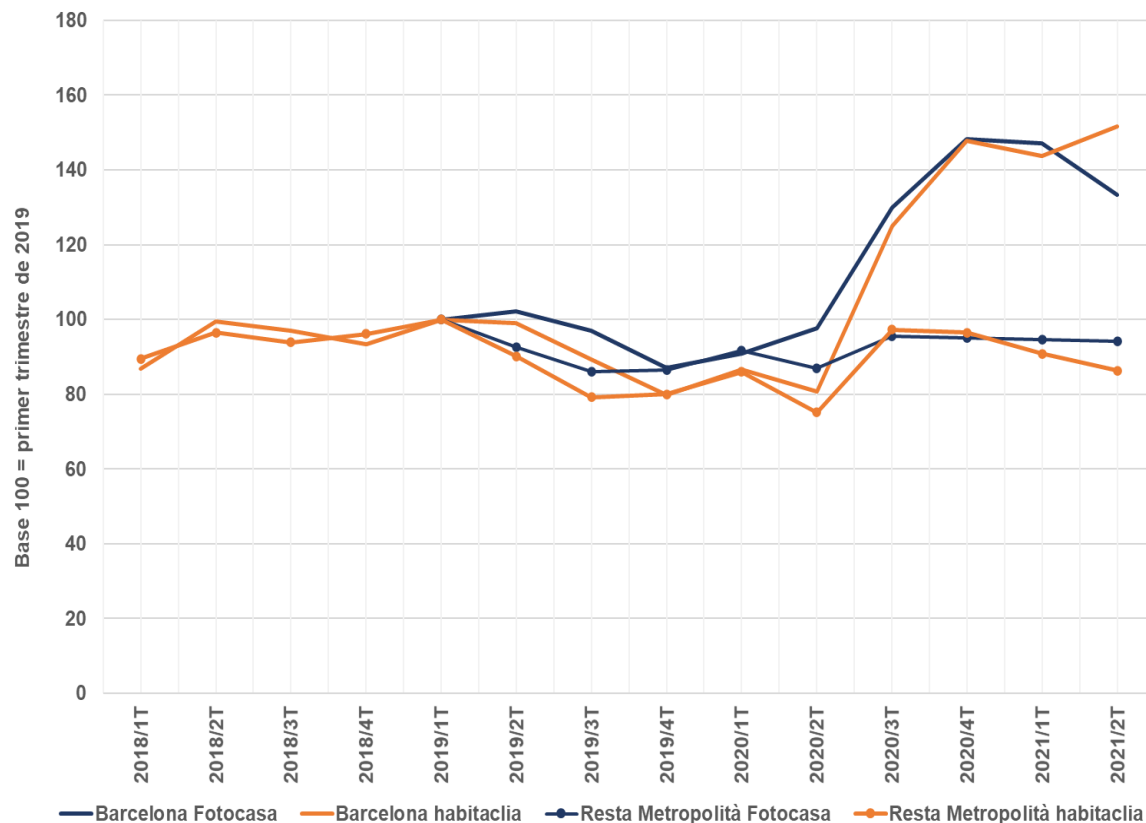
- Els dos portals estudiats no sempre mantenen pautes paral·leles en el nombre d'ofertes. Però coincideixen a mostrar com a Barcelona actualment hi ha molts més anuncis de lloguer que no pas durant els anys 2018, 2019 i 2020. Segons Fotocasa, a la ciutat de Barcelona en el segon trimestre del 2021 el 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

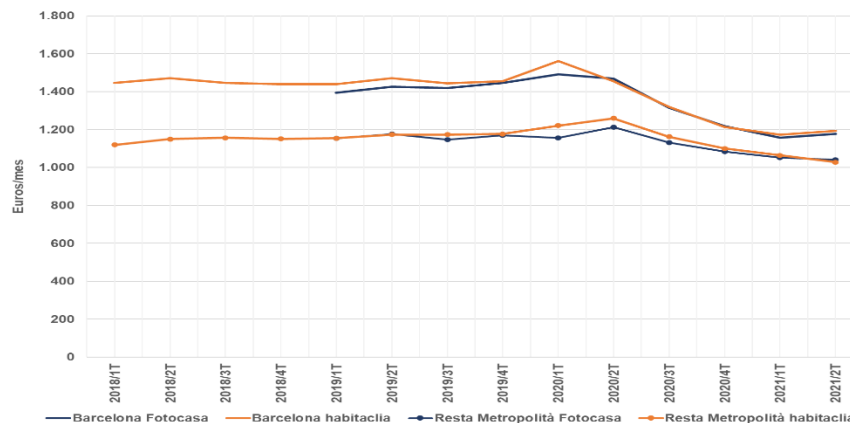
Les raons explicatives d'aquestes moderacions en els preus d'oferta del lloguer podrien trobar-se en

- 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

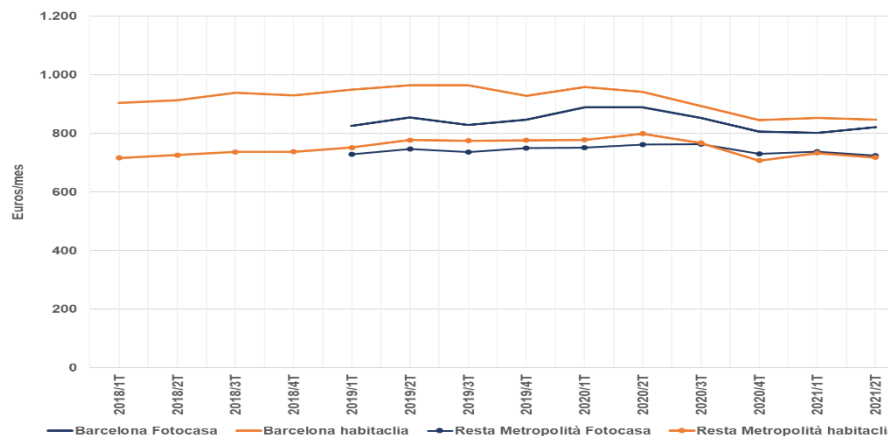
Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer. Barcelona i restà de l'àmbit Metropolità*.

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 Adevinat.

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

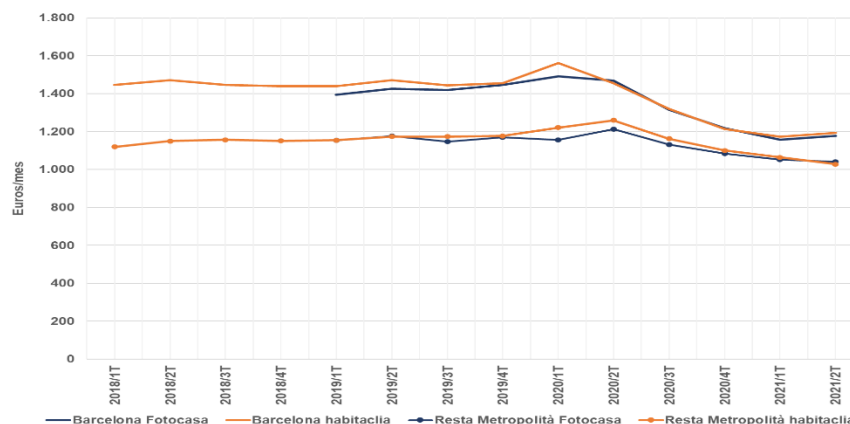
Les raons explicatives d'aquestes moderacions en els preus d'oferta del lloguer podrien trobar-se en

- 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

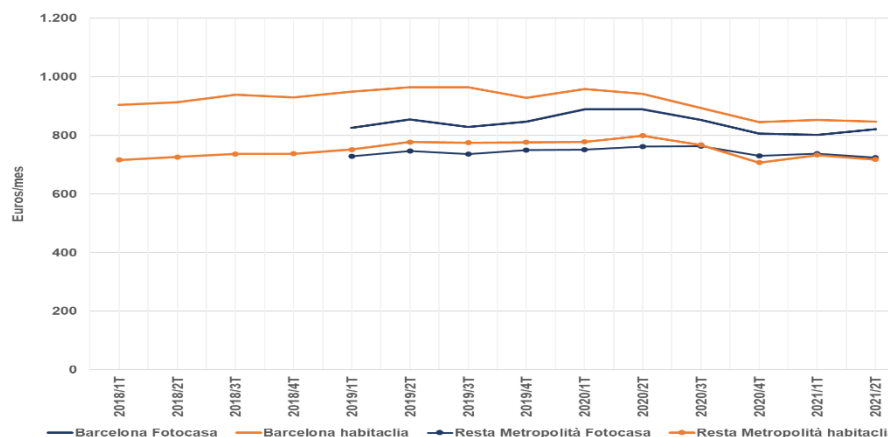
Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer. Barcelona i restà de l'àmbit Metropolità*.

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 Adevinat.

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

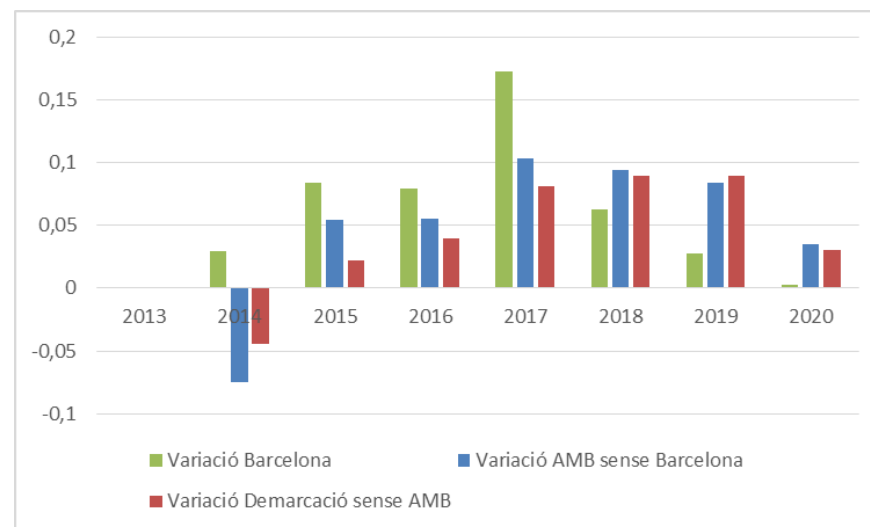
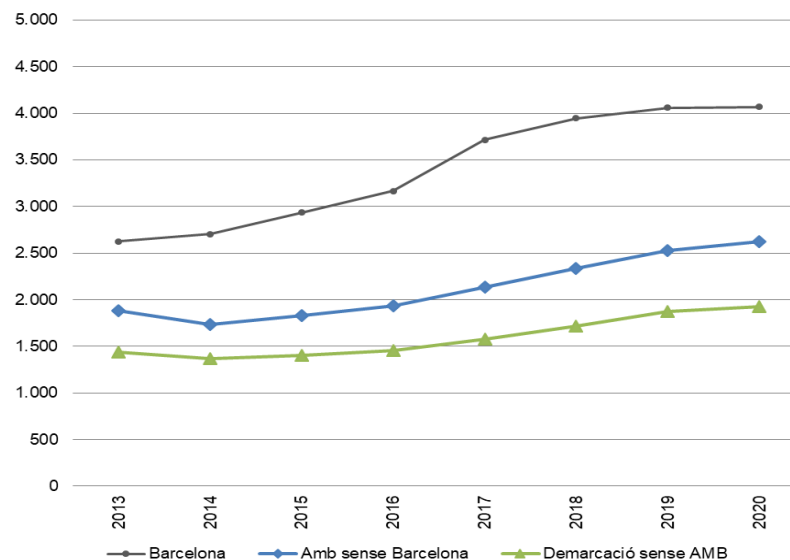
Com a conseqüència de l'afebliment de la demanda, els preus dels habitatges de compravenda han augmentat, però a un ritme de creixement molt menor que en anys anteriors, seguint la tendència del 2019.

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

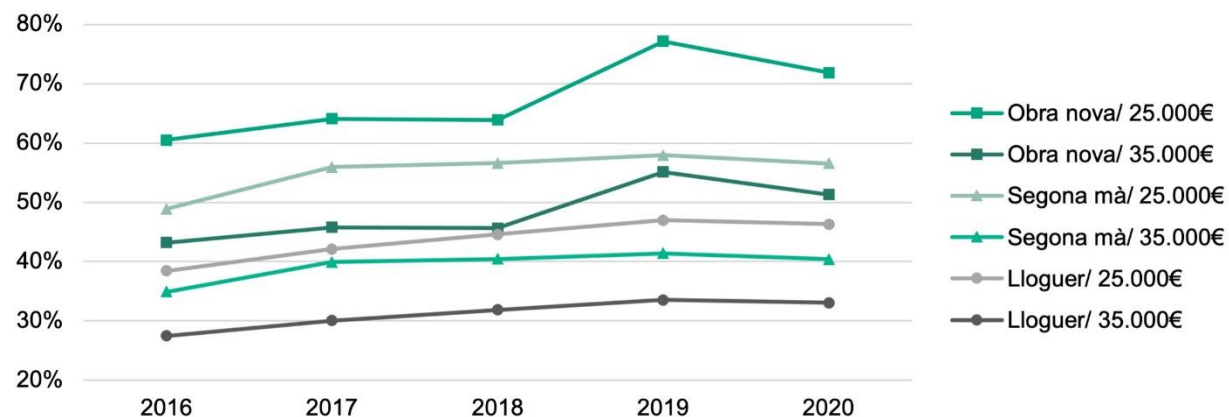


Lleugera reducció de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge tot mantenint-se per sobre del recomanat

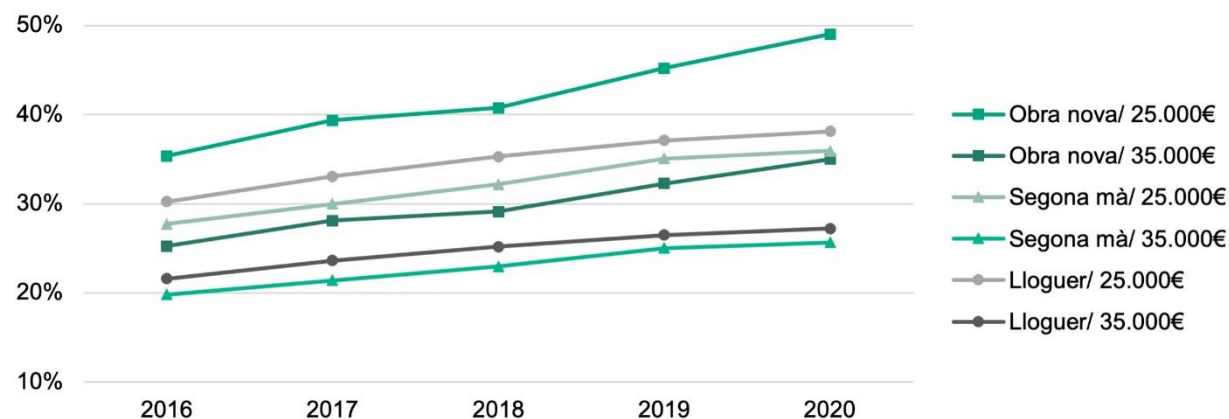
A la ciutat de Barcelona, per a una llar amb una renda de 25.000 € anuals, la compra d'un immoble d'obra nova suposaria una càrrega equivalent al 71,8% dels ingressos anuals, la compra d'un habitatge de segona mà el 56,6% i la mensualitat del lloguer un 46,3%.

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

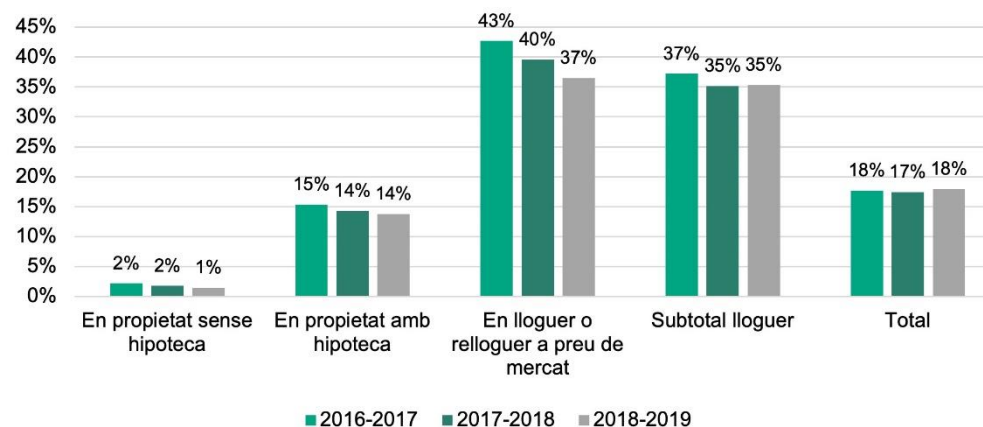
La taxa de sobrecàrrega* en lloguer experimenta, en el període 2018-2019, un descens a la ciutat de Barcelona i encadena dos anys amb descensos de 6 punts percentuals des del 2016, del 43% al 37%.

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

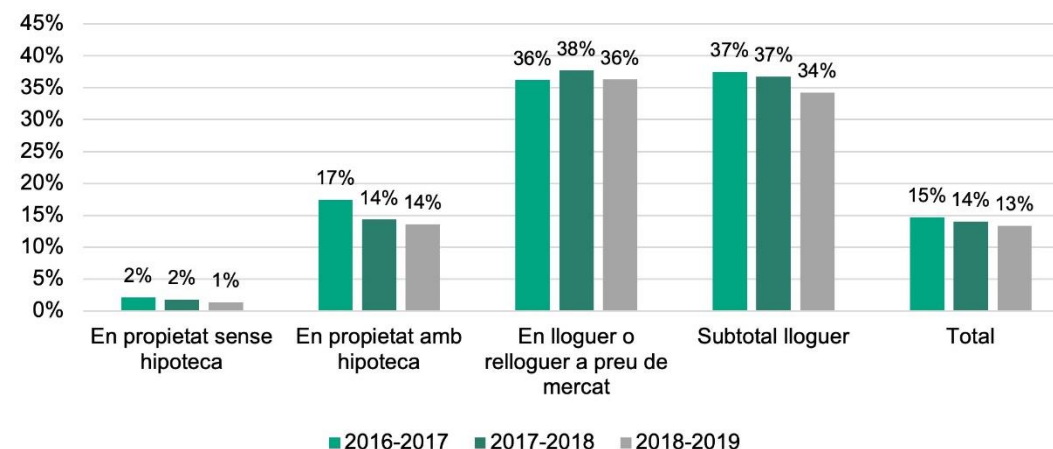
Fora de la ciutat de Barcelona també es modera però en menor proporció, de manera que els valors tendeixen a equiparar-se.

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

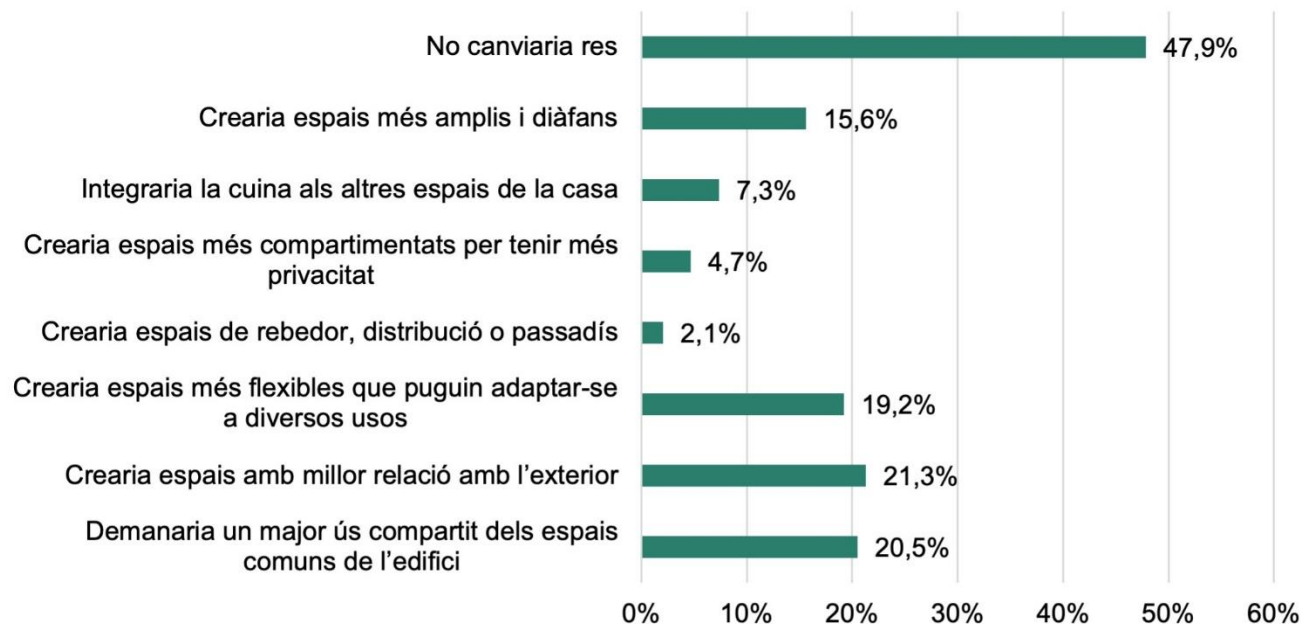


La pandèmia posa de relleu deficiències en els habitatges i noves necessitats de rehabilitació

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



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament"; n=4.375

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 sobreesforç 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**.

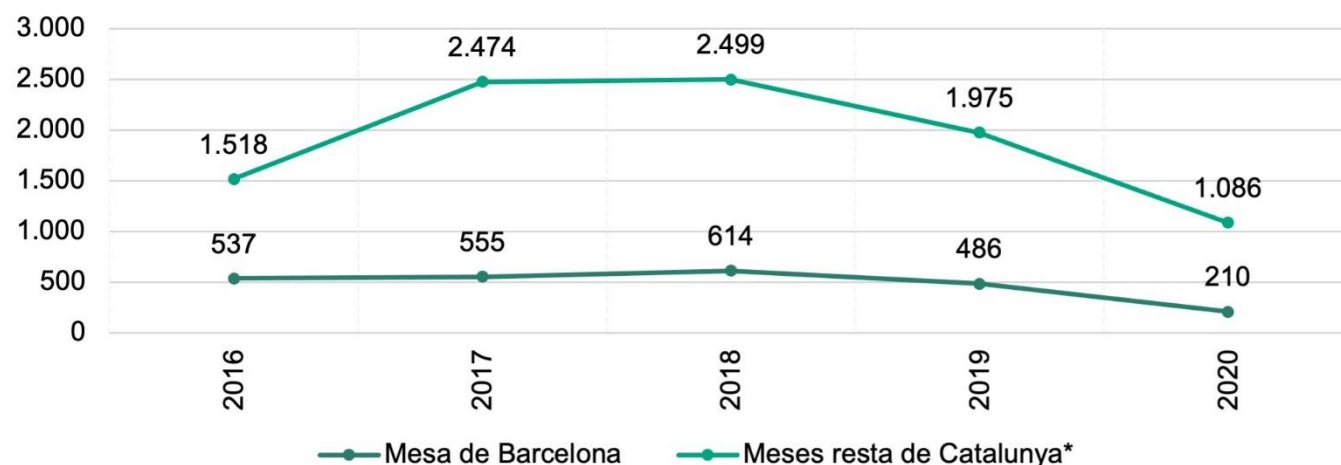
Descens progressiu d'expedients en les Meses d'Emergències

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.

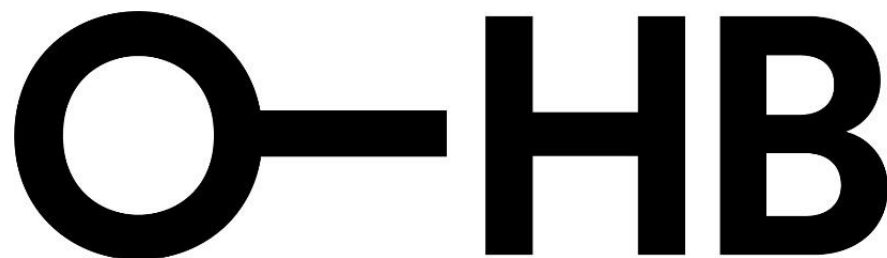
En la Mesa de la resta de Catalunya es passa dels 2.499 expedients de l'any 2018, als 1.975 del 2019 i als 1.086 del 2020.

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!



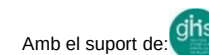
@OMHBcn



info@ohb.cat



www.ohb.cat



Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Sessió inaugural

Incidència de la pandèmia en l’acompliment del dret a l’habitatge. Perspectiva europea. Susanne Bauer. Chair of the Eurocities Working Group on Housing

The right to housing in times of a pandemic

A European perspective



COVID-19 and human rights



Worldwide impacts of the pandemic on housing:



Eviction Notice



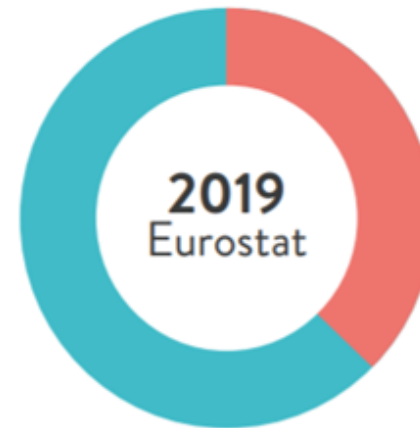
Housing situation in Europe before the pandemic



17.2% 
EU population living in
overcrowded homes



9.4% 
Housing cost overburden rate
for the overall EU population

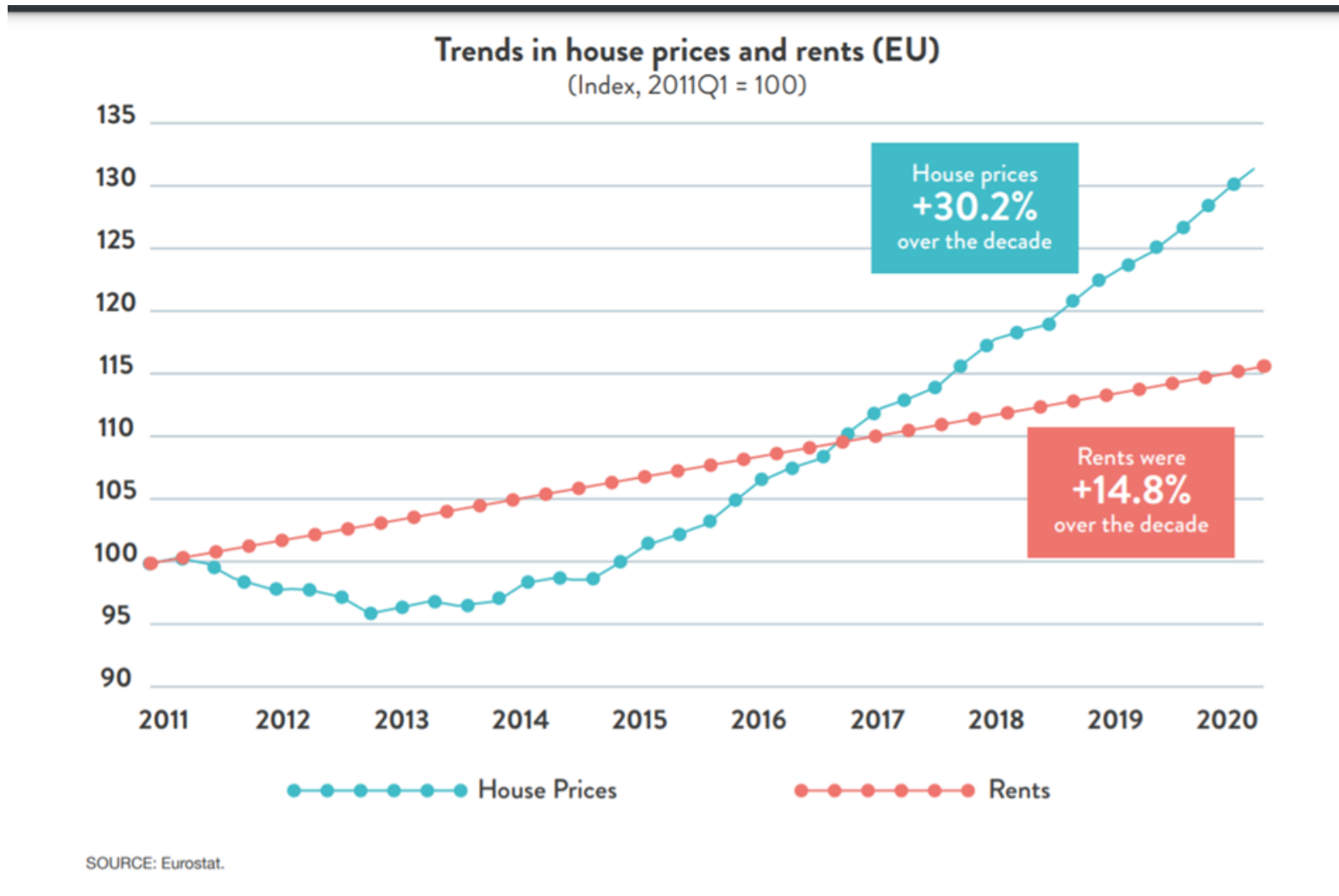


35.4% 
Housing cost overburden rate
among those on low incomes

[Tenants are almost **X4 times** as likely than home-owners to suffer from housing cost overburden]

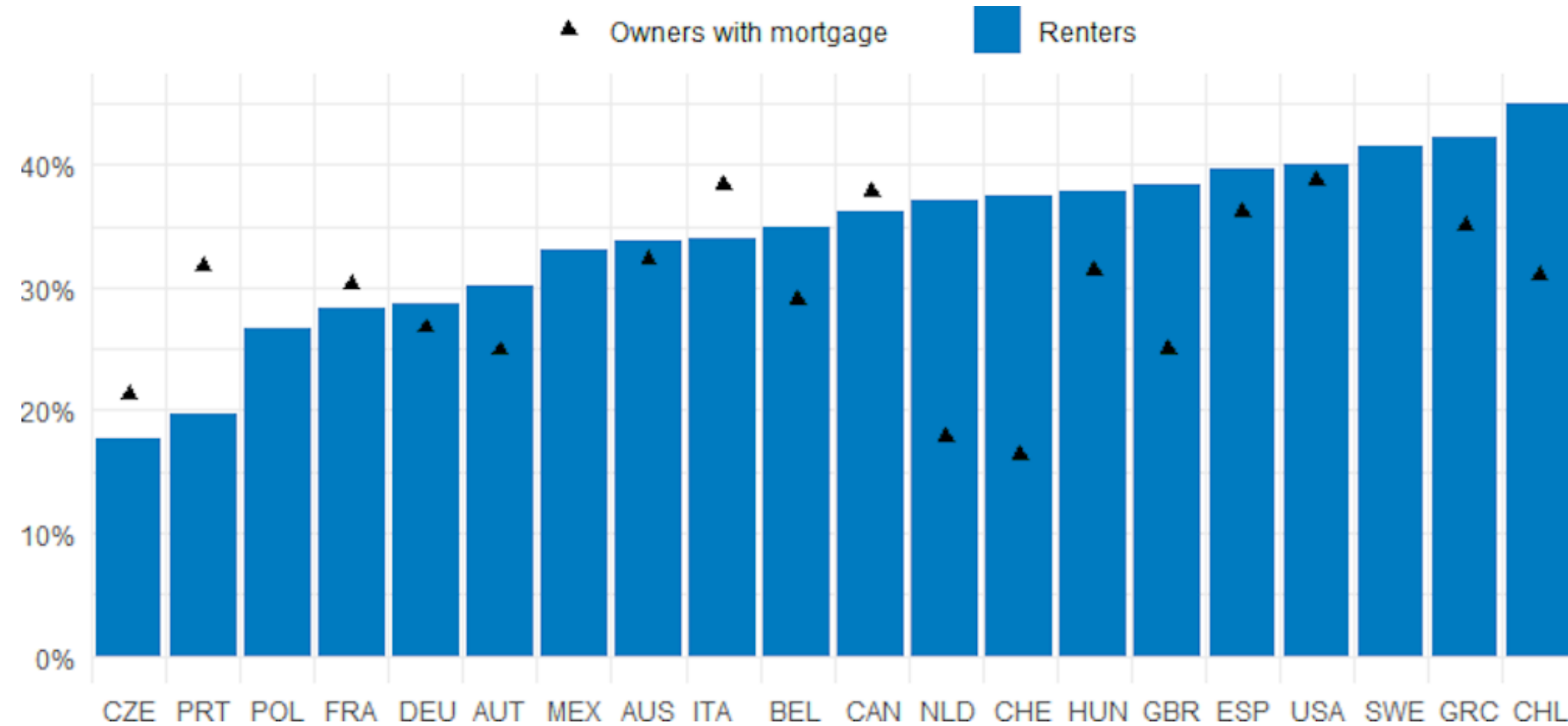
SOURCE: Eurostat.

Trends in house prices and rents (EU)



Low-income households spend much of their income on housing

Rent burden includes private market and subsidised rent. Mortgage burden includes principal repayment and interest payments





Policy responses to COVID 19

Overview: Main measures applied in the first stages of the pandemic

MAIN MEASURES APPLIED IN THE FIRST STAGES OF THE PANDEMIC	Austria	Belgium	Czechia	France	Hungary	Germany	Greece	Ireland	Italy	Luxembourg	Netherlands	Portugal	Spain
Eviction ban													
Rent payments' postponement													
Rent payments' temporary reduction/suspension													
Rent freeze													
Reforms to financial support schemes													
Mortgage forbearance													
Foreclosure ban													
Deferment of utility payments/continuity of services													
Reforms to housing subsidies schemes													
Emergency support for homeless people													

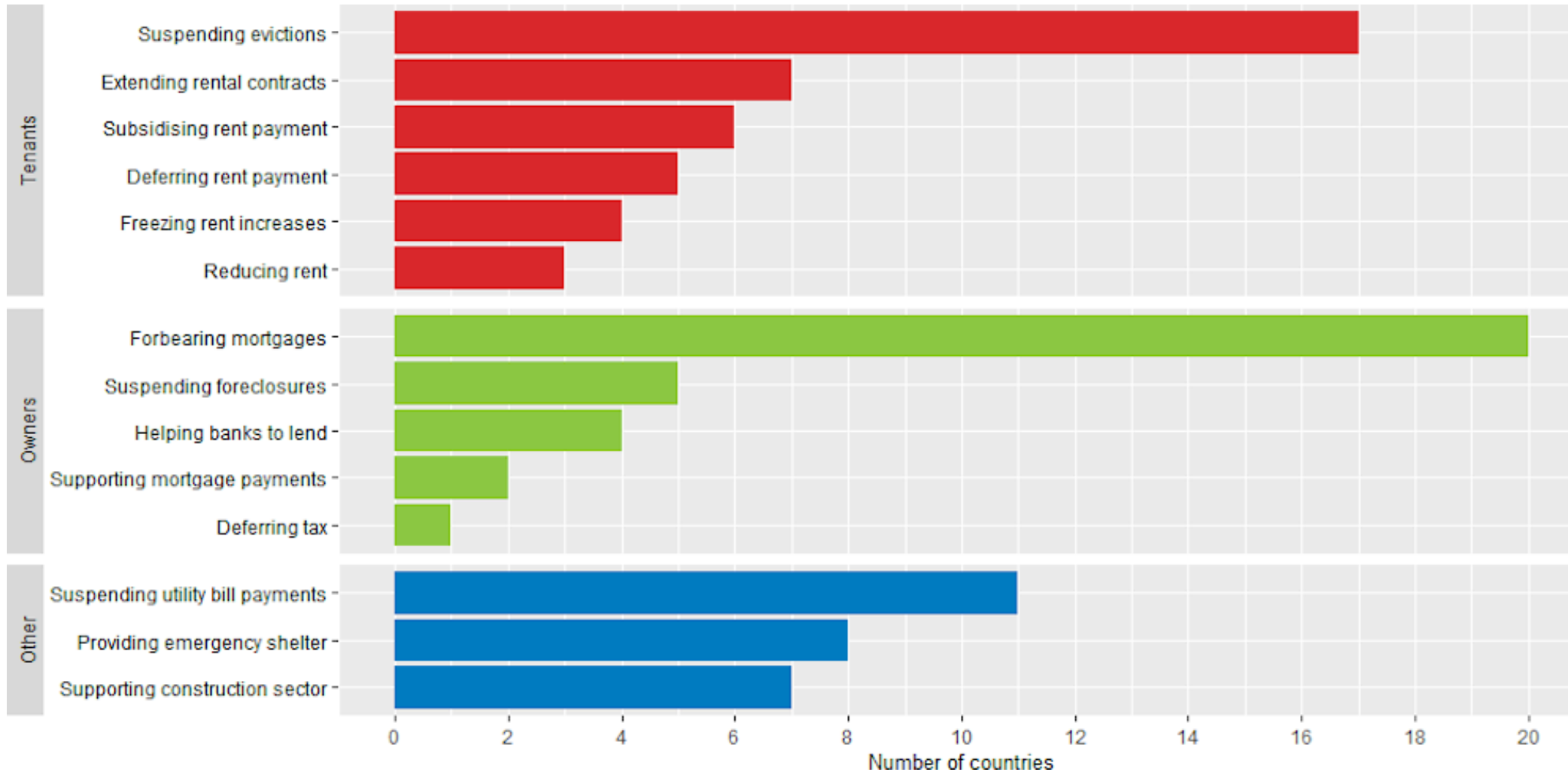
Czechia 	Estonia 	Slovenia 
• Housing allowances to homeowners and tenants whose housing costs exceed 30% of net income • Further housing supplements for those whose income decreased during the pandemic • Rent freeze and eviction ban • General one-time financial support (MOP COVID-19) for people in economic difficulties • Mortgage payments' postponement up to 6 months • Local initiatives: Prague municipality set up "humanitarian hostels" and rented out 470 city apartments	• Supplementary budget measures, which included €105mln allocated via the state investment fund (KredEx), to support the housing sector → buildings' renovation • Long-term national renovation strategy: "full renovation, by 2050, of buildings erected before 2000" • Economic support package (Unemployment Insurance Fund, tax benefits, deferral of tax arrears, enterprises' supports, etc.)	• Financial support for non-for-profit housing providers • Income supports and jobs' safeguard scheme • Moratorium of repayments of bank loans, tax exemptions, monthly crisis allowance, etc. • Affordable housing as key aspect of National Recovery Plan

Italy 	Spain 	Greece 
• Suspension of rent payments in public social housing (April-June 2020) • Evictions suspended until September/December 2021 • Statal funds allocated by municipalities to cover rent arrears • Temporary housing for homeless people • Income and family supports, suspension of tax and social security contributions, indemnities, extended social protection schemes • National Recovery Plan: €2bn for requalification of public housing stock + urban renewal & increase of social affordable housing	• Suspension of evictions • Moratoria (rent and mortgage) • Direct aid and grants • Provision of immediate housing solutions to victims of domestic violence, homeless and vulnerable people (under the new National Housing Plan) • In PRS (more than 10 properties): - 50% rent reduction or payment postponement - Extension of rental contracts for 6 additional months - Financial support for tenants (six-month microcredits at zero interest) • Focus on right to housing and renovation in the National Recovery Plan	• Rent subsidies for vulnerable people already in place since 2019 • Subsidized programme GEFYRA “Bridge” until March 2021 + “Gefyra 2” until December 2021 (mortgages) • Temporary reduction (up to 40%) of rent payments for tenants that lost their job • A new bankruptcy legislation will be developed (state buys and leases back residential properties) • Buildings’ renovations and urban planning at the core of National Recovery Plan

France 	Germany 	Netherlands 
• Fiscal measures and schemes to preserve households' incomes • Additional income supports provided to social tenants by <i>Action Logement</i> • Moratorium on evictions • Provision of social housing units to frontline workers • National Recovery Plan: €500mln to renovate social housing stock The goal is allowing the renovation of 40,000 social dwellings	• Suspension of evictions due to rent arrears • Expansion of access to rent/income supports for low income tenants (also in PRS) • Elimination of proposed rent increases • Income supports	• New social rent agreement to negotiate lower rents in social housing sector • Rent increase freeze for 2021 • Eviction ban • Relaxation of market competition rules → more housing options for middle-income people • €130mln in tax breaks for social housing providers to reduce rents for low-income tenants • €200mln to tackle homelessness • €450mln fund for sustainable and liveable homes • Incentives for new construction and renovation of buildings • Housing Action Agenda (February 2021)

Denmark 	Sweden 	Scotland 
• Financial support to housing organizations • Provision of temporary accommodation to social tenants whose homes were being renovated • 'Green housing' initiative: €4bn invested between now and 2026 for renovation of social housing units • green guarantee scheme under the Danish National Building Fund • Incentives for sustainable investments	• Increase in rent support payments and income supplements • Discourage of evictions in public housing • Postponements of rent payments • Investment is expected in «excluded» residential areas, renovation and delivery of student housing	• Special 'Social Housing Resilience Group' • Rent freezes • Additional financial support schemes • Ban on evictions (also for PRS) • most recent five-year infrastructural investment plan committed to delivering more affordable and social homes, decarbonize the national housing stock and tackle energy poverty

Most support measures targeted tenants and homeowners



Living, working and COVID-19

What has changed in our lives?

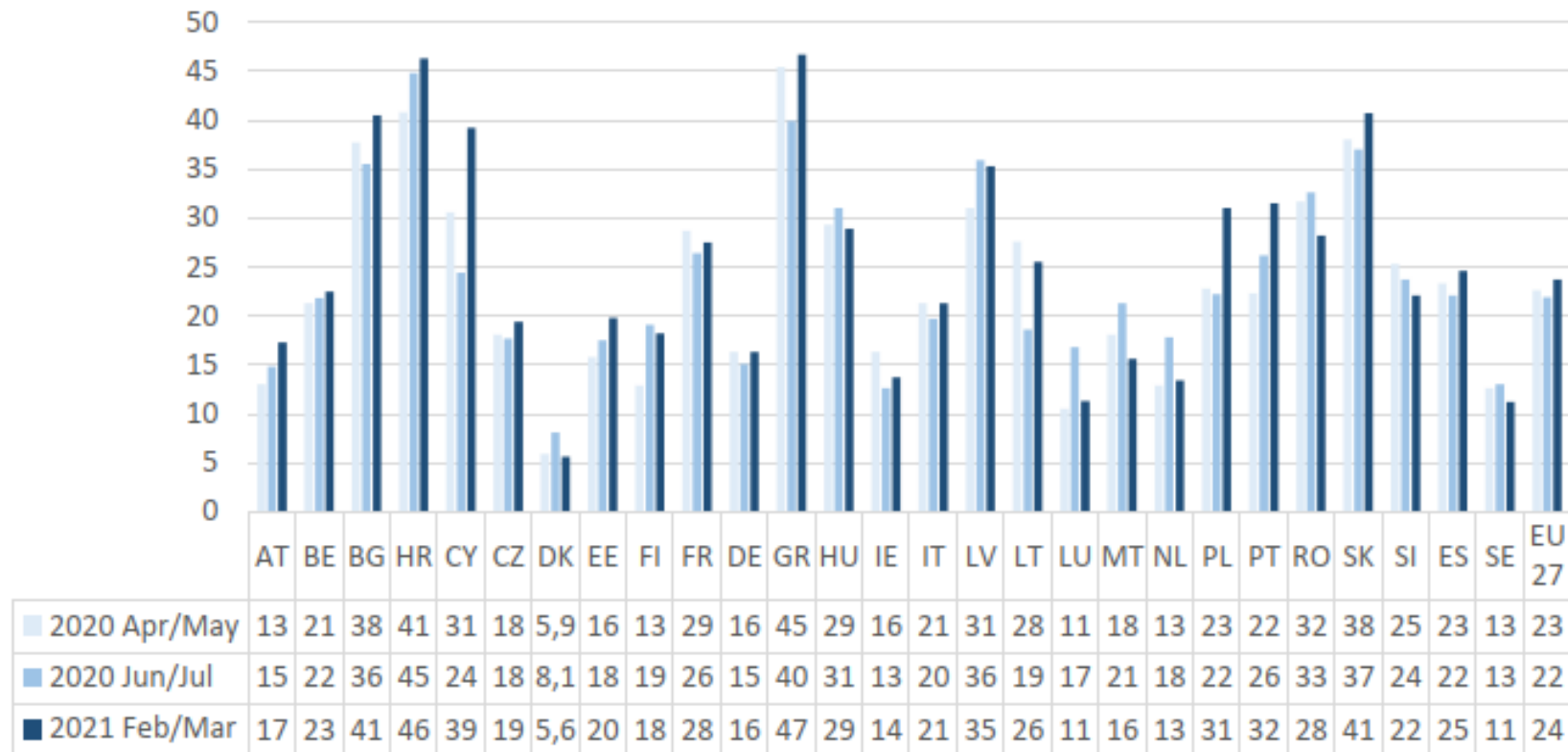


COVID-19 Living, working and COVID-19



Impact of COVID-19 on the financial situation of households in the EU

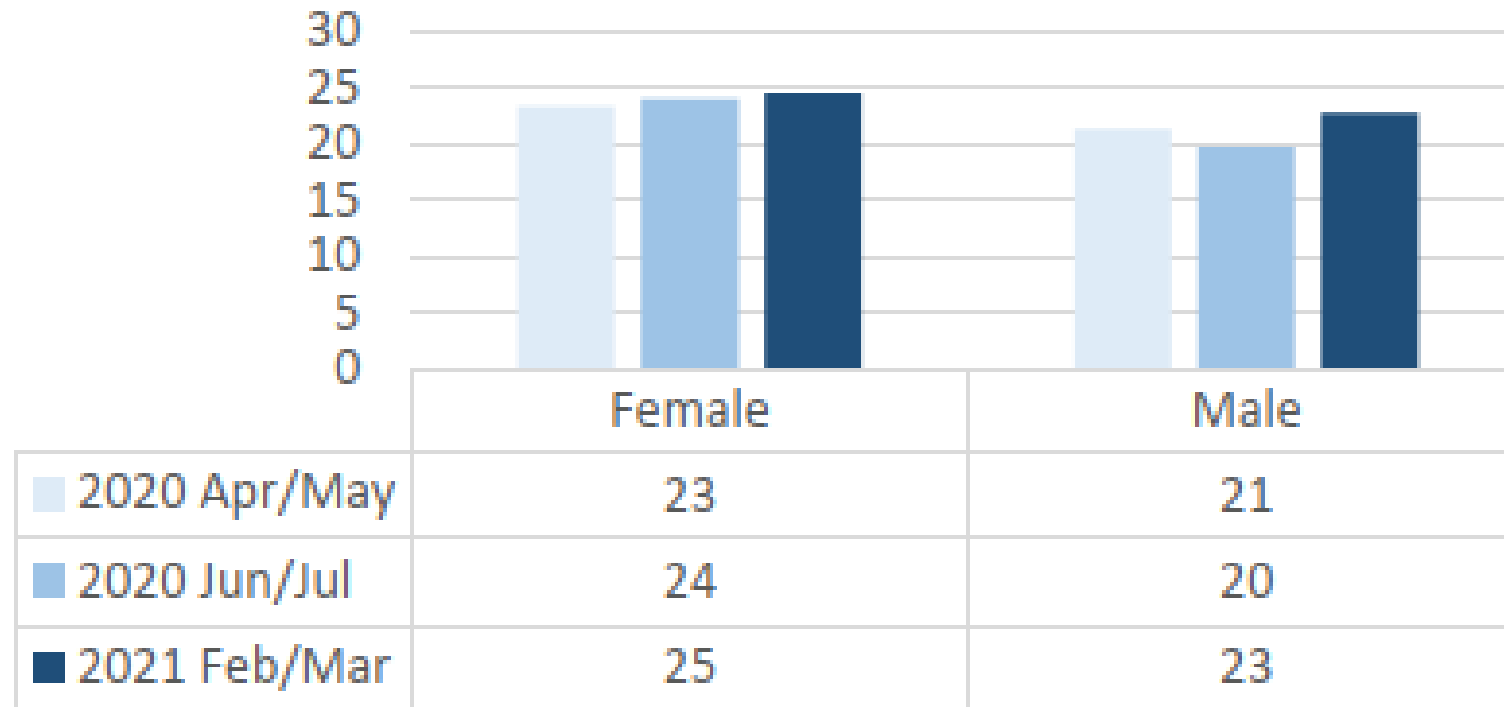
Households (shares in %) struggling or very struggling to make ends meet, by EU country



Question: Thinking of your household's total monthly income: is your household able to make ends meet? Answer: 'with great difficulty' and 'with difficulty'

Impact of COVID-19 on the financial situation of households in the EU

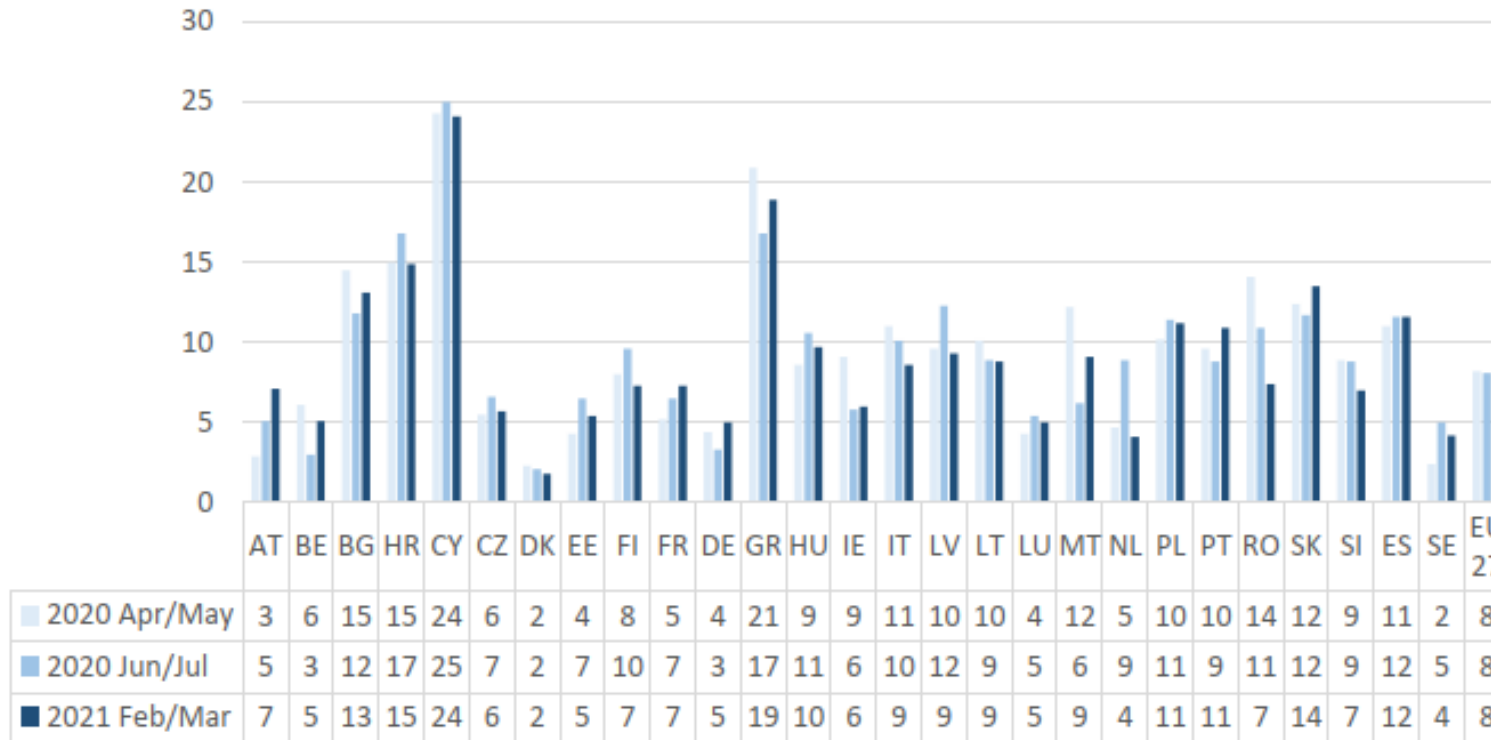
Households (%) having difficulty or great difficulty managing their income, **by gender**, EU27 total



Question: Thinking of your household's total monthly income: is your household able to make ends meet? Answer: 'with great difficulty' and 'with difficulty'

Impact of COVID-19 on the financial situation of households in the EU

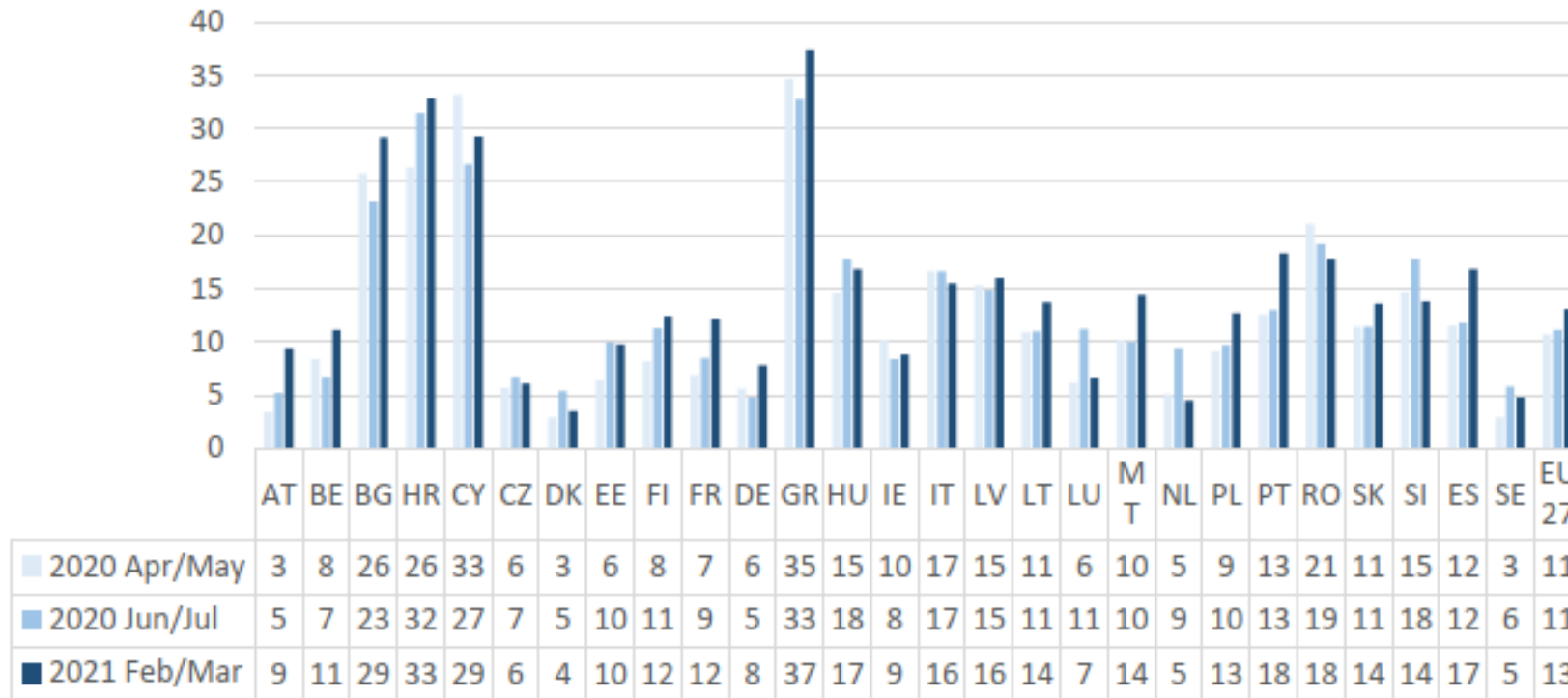
Households (shares in %) with **housing cost arrears** in EU27



Question: Has your household been in arrears at any time during the past 3 months, that is, unable to pay as scheduled any of the following? Rent or mortgage payments for accommodation. Answer: Yes

Impact of COVID-19 on the financial situation of households in the EU

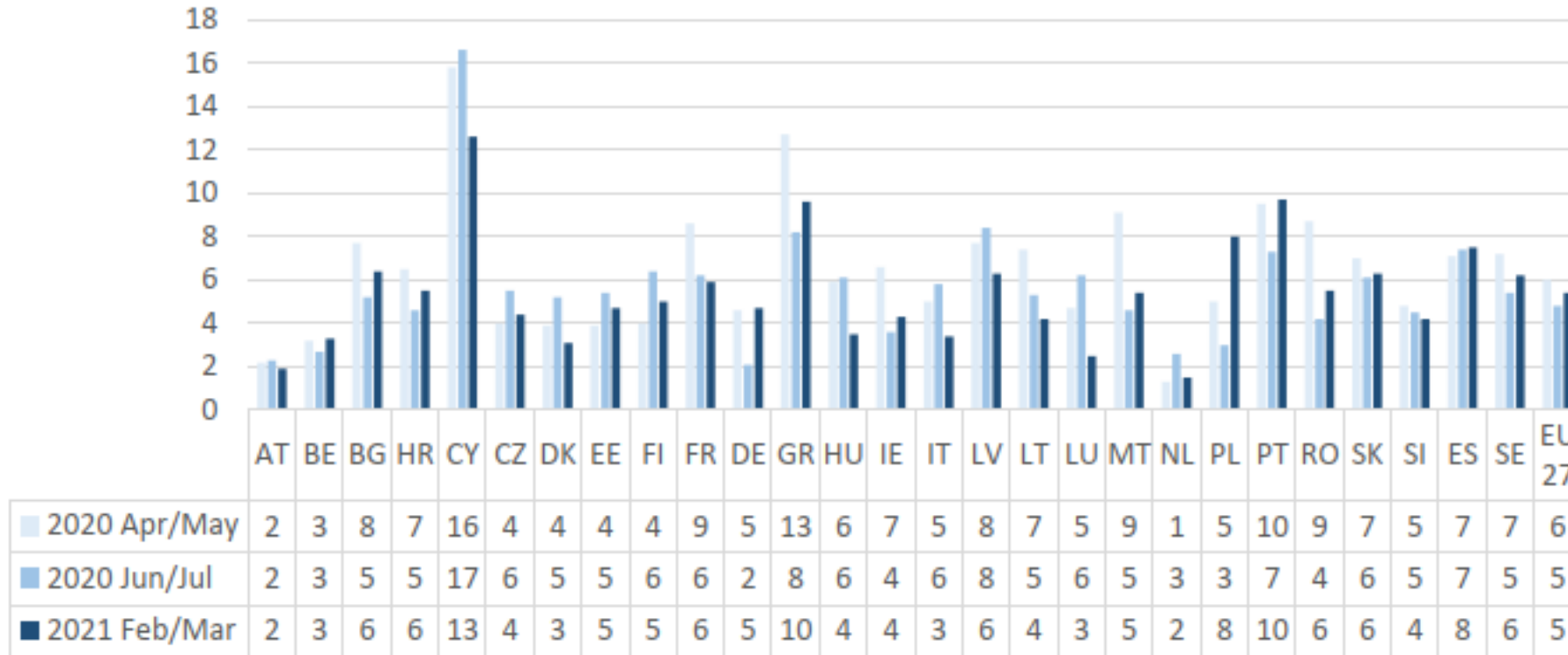
Households (%) with **arrears on gas, electricity or water bills** in EU27



Question: Has your household been in arrears at any time during the past 3 months, that is, unable to pay as scheduled any of the following: Utility bills, such as electricity, water, gas. Answer: Yes

Impact of COVID-19 on the financial situation of households in the EU

Households (%) likely **to have to leave their dwelling due to unaffordability in the next 3 months** in EU27



Question: How likely or unlikely do you think it is that you will need to leave your accommodation within the next 3 months because you can no longer afford it? Answer: 'very likely and 'rather likely

Impact of COVID-19 on the financial situation of households in the EU

- **Key findings:**
- **Getting by on income:** Almost 1 in 4 (24%) households in the EU struggle to manage their income. Tenant households are more affected by financial difficulties than owner households.
- **Housing arrears:** Hit women harder than men.
- **Electricity/gas/water arrears:** In the EU, 13% of all households were in arrears with electricity, gas or water bills in February/March 2021.
- **Housing insecurity:** 5% of all households in the EU report having to leave their home in the next 3 months due to affordability problems. Housing insecurity affects private tenants much harder than the rest.

- **European Parliament resolution of 21 January 2021 on access to decent and affordable housing for all ([2019/2187\(INI\)](#))**
- “Calls for Member States to ensure that exceptional measures to prevent homelessness and protect homeless people during the COVID-19 crisis, in particular moratoria on evictions and disconnections from the energy supply, and the provision of temporary housing, are maintained as long as needed and followed up with adequate and permanent solutions; calls on the Member States to support and promote the non-governmental and charitable organisations providing health and social services to homeless people, and helping to protect them from COVID-19”

- The European Union now has the mandate to implement and respect social rights including the right to access to social housing:

EUROPEAN PILLAR OF SOCIAL RIGHTS - PRINCIPLE 19 - **Housing**

- Access to social housing or housing assistance of good quality shall be provided for those in need. Vulnerable people have the right to appropriate assistance and protection against forced eviction. Adequate shelter and services shall be provided to the homeless in order to promote their social inclusion.



European Green Deal – Renovation Wave

- The Renovation Wave will be an important milestone for the EU push towards a carbon neutral Europe by 2050.
- All 27 EU Member States committed to turning the EU into the first climate neutral continent by 2050. To get there, they pledged to reduce emissions by at least 55% by 2030, compared to 1990 levels.
- Renovating our homes and buildings will save energy, protect against extremes of heat or cold and tackle energy poverty.

35 million

buildings could be renovated by 2030

HOW WILL THE RENOVATION WAVE BE FUNDED?

- **Resilience and Recovery Facility** (through the resilience and recovery plans): It will provide large-scale financial support to reforms and investments undertaken by Member States, with the aim of mitigating the economic and social impact of the coronavirus pandemic and of making EU economies more sustainable, resilient and better prepared for the challenges posed by the green and digital transitions.
- **Technical support instrument**: The aim of the proposal is to provide the requesting Member States with technical support to strengthen their institutional and administrative capacity in designing and implementing reforms. In the context of the Recovery Plan, it will support the preparation and implementation of recovery and resilience plans, reforms and investments related to the green and digital transitions.

Can the pandemic trigger a renaissance of public services and a stronger role for the state?

- The COVID-19 pandemic has ensured that many cities and countries have recognised the need for stronger protection against loss of housing
- They have introduced tough interventions into the market that were previously unthinkable.
- All the examples show that intervention is possible when health is at stake and a deeper social and economic crisis must be prevented.
- With 85 million people in the EU no longer able to afford housing, it is time for a coordinated EU housing strategy that, through an intelligent combination of EU legal and financial instruments, European, national and local sources of funding, can meet the urgent need for affordable housing and is linked to a socially responsible wave of renovation.
- What is important is a clear commitment to affordable housing for all, not just a few.

Thank you for your kind attention!



**Stadt
Wien**

Wiener Wohnen
Kundenservice

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

El context socioeconòmic: impacte de la pandèmia en els factors determinants del mercat residencial a l'àrea metropolitana

Canvis en els factors demogràfics. Juan Antonio Módenes, Dr. en Geografia, investigador al Centre d'Estudis Demogràfics i membre del Consell Assessor de l'O-HB

Impacte en els ingressos de les llars i en els nivells de pobresa. Lara Navarro, Dra. en Sociologia i investigadora a l'IERMB

Impacte en el mercat de treball. Vittorio Galetto, Dr. en Economia i cap de l'Àrea d'Economia Regional i Urbana de l'IERMB

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

El context socioeconòmic: impacte de la pandèmia en els factors determinants del mercat residencial a l'àrea metropolitana

Canvis en els factors demogràfics. Juan Antonio Módenes, Dr. en Geografia, investigador al Centre d'Estudis Demogràfics i membre del Consell Assessor de l'O-HB

Canvis en els factors demogràfics de la demanda residencial per l'impacte de la pandèmia

Juan A. Módenes

Centre d'Estudis Demogràfics i Dep. Geografia UAB

O-HB (consell assessor)

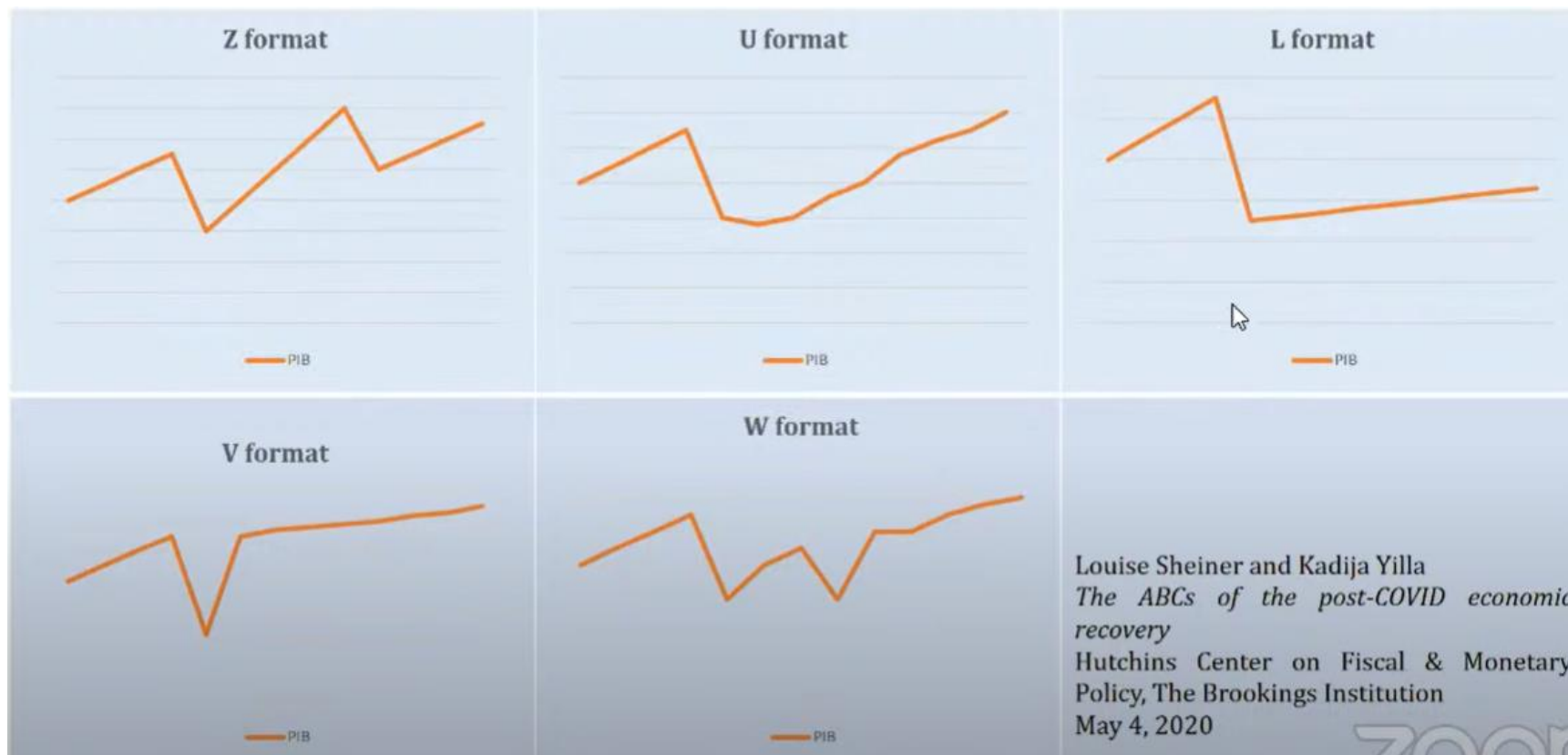
jamodenes@ced.uab.cat

Curs: Habitatge en temps de pandèmia

CUIMP Centre Ernest Lluch – Observatori Metropolità de
l'Habitatge

27-28 Setembre 2021 – CCCB, Barcelona

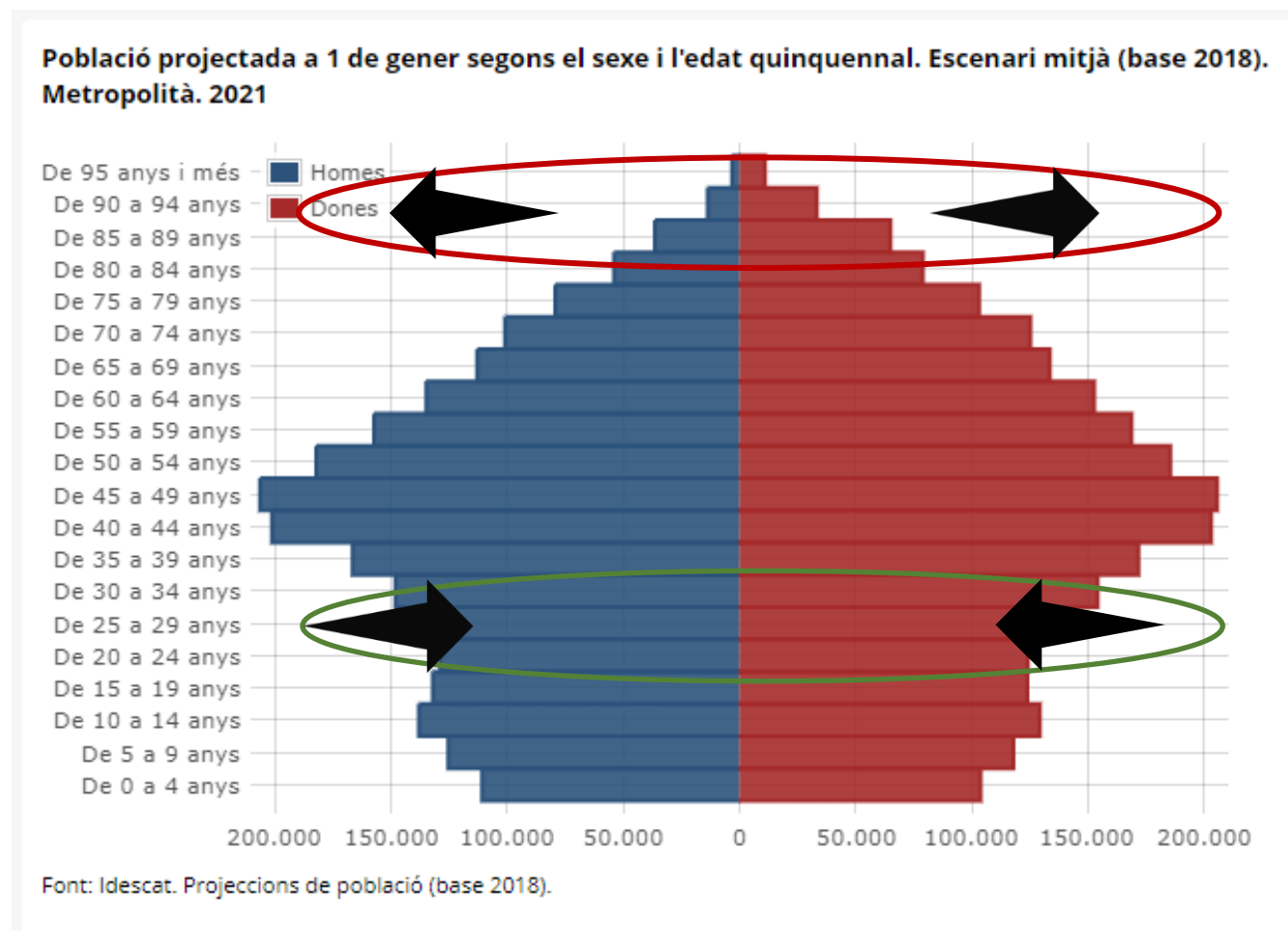
Quins futurs amb la Covid-19?



COVID i canvi demogràfic

- Esteve, Albert, Blanes, Amand, Domingo, Andreu (2021) “Consecuencias demográficas de la COVID-19 en España: entre la novedad excepcional y la reincidencia estructural”. Panorama Social, (33). <https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2021/07/Esteve.pdf>
- Balbo, Nicoletta, et al. (2020) "Demography and the Coronavirus Pandemic." Population and Policy Brief 25. https://www.population-europe.eu/files/documents/pb25_covid.pdf
 - Dinàmica demogràfica.
 - Mortalitat.
 - Fecunditat.
 - Migracions.
 - Comportaments sociodemogràfics:
 - Dinàmiques familiars: formació i dissolució llars

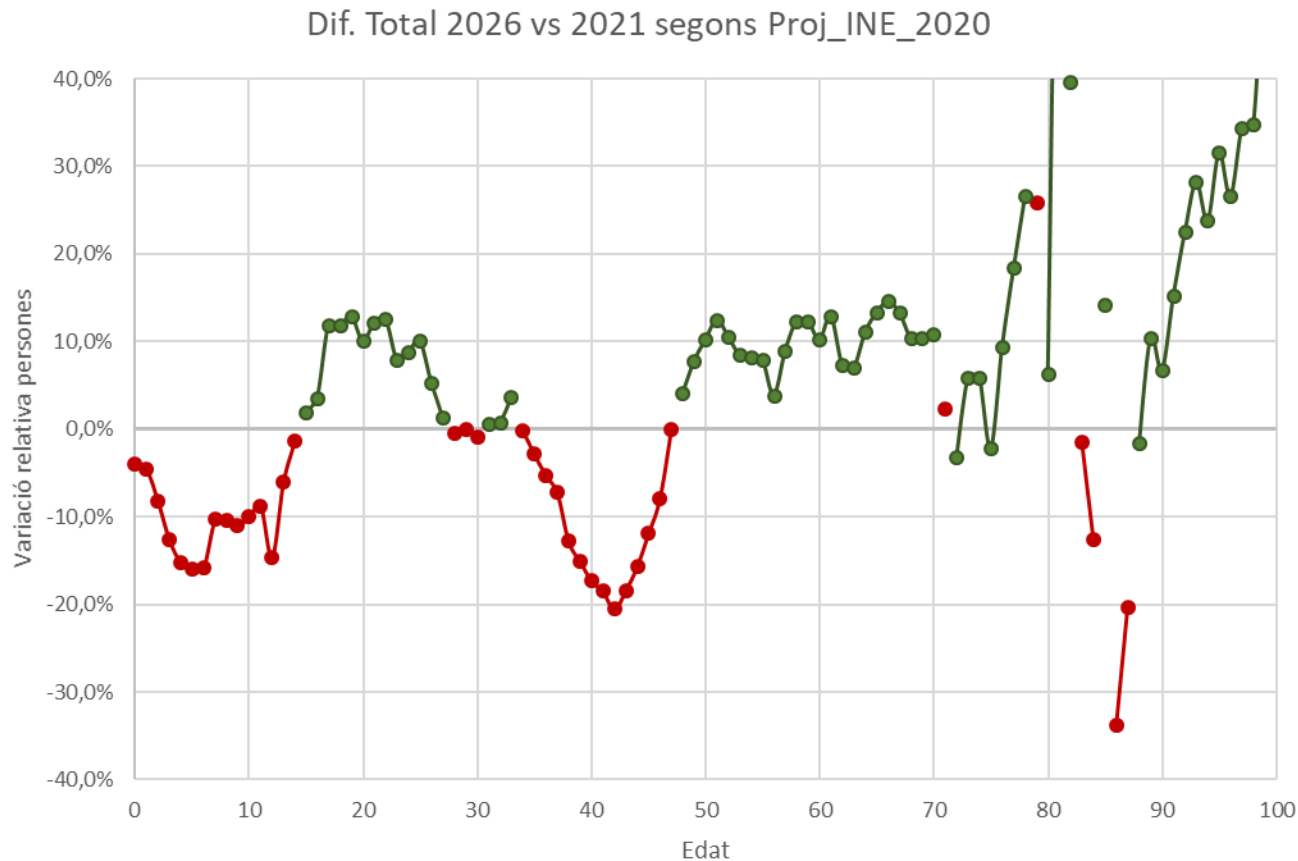
Model bàsic dels components de la demanda residencial demogràfica



Saldos tendents a zero: el progressiu envelliment tendeix a igualar la creació i la dissolució de les llars

Microevolució sobre volum i estructura de la població

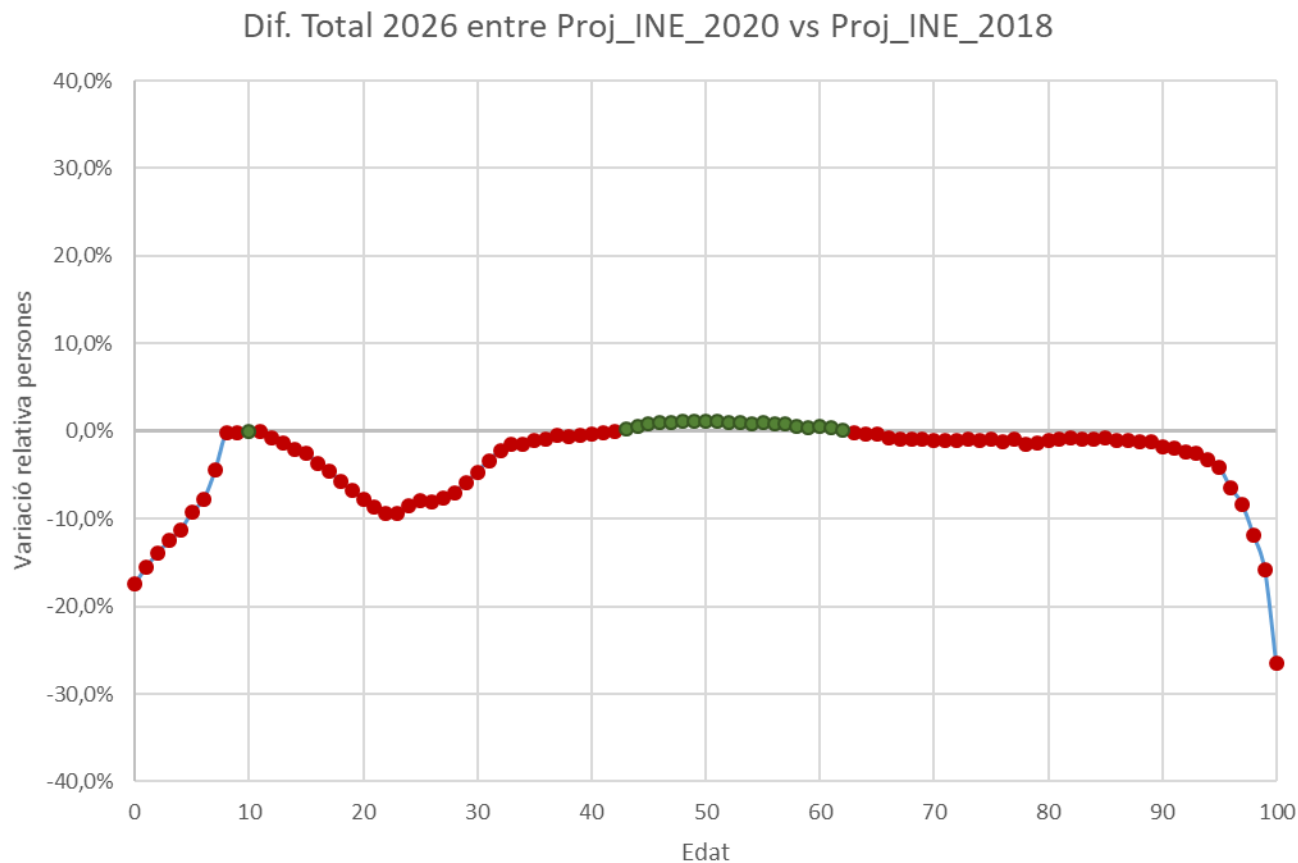
Diferències RELATIVES en les estructures demogràfiques del 2026 respecte del 2021.
Catalunya, Projectió INE 2020



Impacte Covid sobre volum i estructura de la població

Reflex en projeccions de població. INE (dades per Catalunya):

Diferències RELATIVES en les estructures demogràfiques del 2026. Catalunya, Projecció INE 2020 vs 2018



Impacte sobre Comportament residencial: opcions emancipació joves

1) Estabilitat respecte a una situació que ja era complicada. Creació llars estable

vs

2) Impacte negatiu sobre la formació de llars per part dels joves.

MIRET, Pau. «Irse de casa : análisis longitudinal de la emancipación residencial en España durante el siglo XX». Revista de demografía histórica, Vol. 23 Núm. 2 (2005), p. 111-138.

GARCÍA, Antonio Echaves; DEL OLMO, Almudena Martínez. “Emancipación residencial y acceso de los jóvenes al alquiler en España”. Ciudad y territorio: Estudios territoriales, 2021, no 1, p. 27-42.

Impacte sobre comportament residencial: estabilitat llars

1) Estabilitat dins de la Segona Transició Demogràfica o efectes contraris que es compensen (+ conflicte familiar vs +dificultats independència personal)

vs

2) Impacte de la crisi en una reducció de les dissolucions o divorcialitat...

Urrecho, J. M. D., & Fernández, L. C. M. (2019). Composición y cambio de los comportamientos sociodemográficos en España en los inicios de una Segunda Transición Demográfica. Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada, 58(1), 253-276.

Castro Martín, T., Martín García, T., Abellán García, A., Pujol, R., & Puga González, M. D. (2015). Tras las huellas de la crisis económica en la demografía española. Panorama Social, 22, 43-60.

Impacte sobre comportament residencial: model de coresidència persones grans

1) Forta inèrcia en els comportaments. Estabilitat en la mortalitat domiciliar i en l'autonomia residencial

vs

2) Increment cohabitació intergeneracional gent gran (reducció autonomia residencial: avançament mortalitat domiciliar)

- Noves experiències de coresidència o **habitatge intergeneracional**.

- Represa comportaments de famílies extenses i complexes intergeneracionals. Marí-Klose, M., & Escapa, S. (2015). Solidaridad intergeneracional en época de crisis: ¿mito o realidad?. Panorama Social, 2015, vol. 22, num. 2n. semestre, p. 61-78.

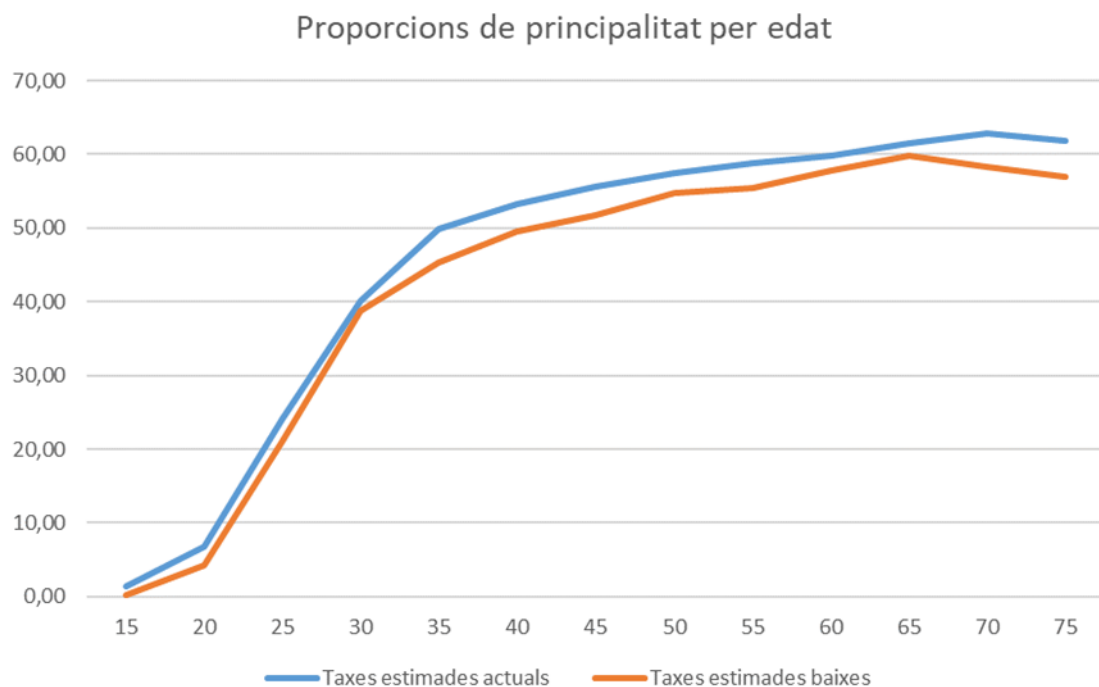
fins i tot

3) Replantejament model residències cap a més atenció domiciliària (reducció població vella en institucions, més població vella en llars: retard mortalitat domiciliar)

“Catalunya se enfrenta al reto de dar una vida digna a dos millones de mayores en 2035”. El Periódico, 17-4-2021.

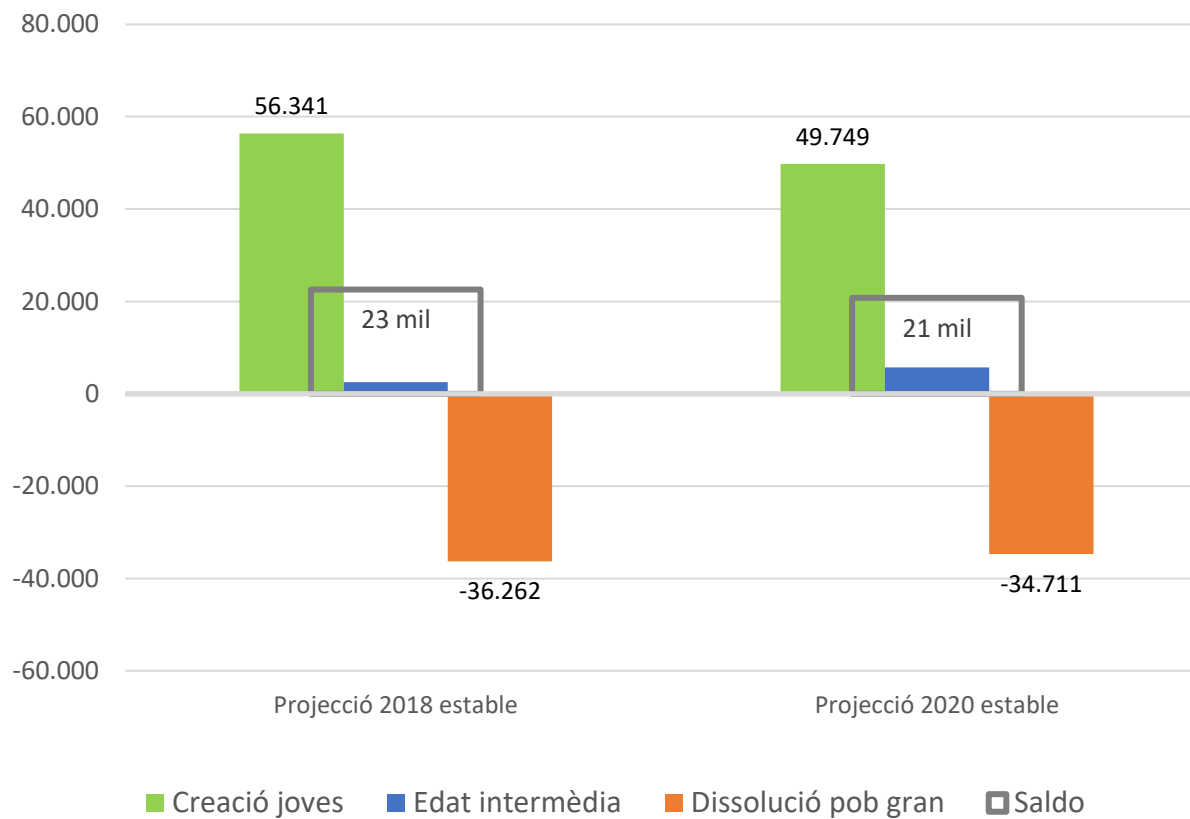
Impactes sobre la demanda residencial

- Combinació de les possibilitats de comportament familiar de joves, madurs i persones grans (variació comportament) sobre la projecció INE 2020
- Taxes estimades actuals (Censo - ECH) vs $\frac{1}{2}$ del mínim des de 1990.



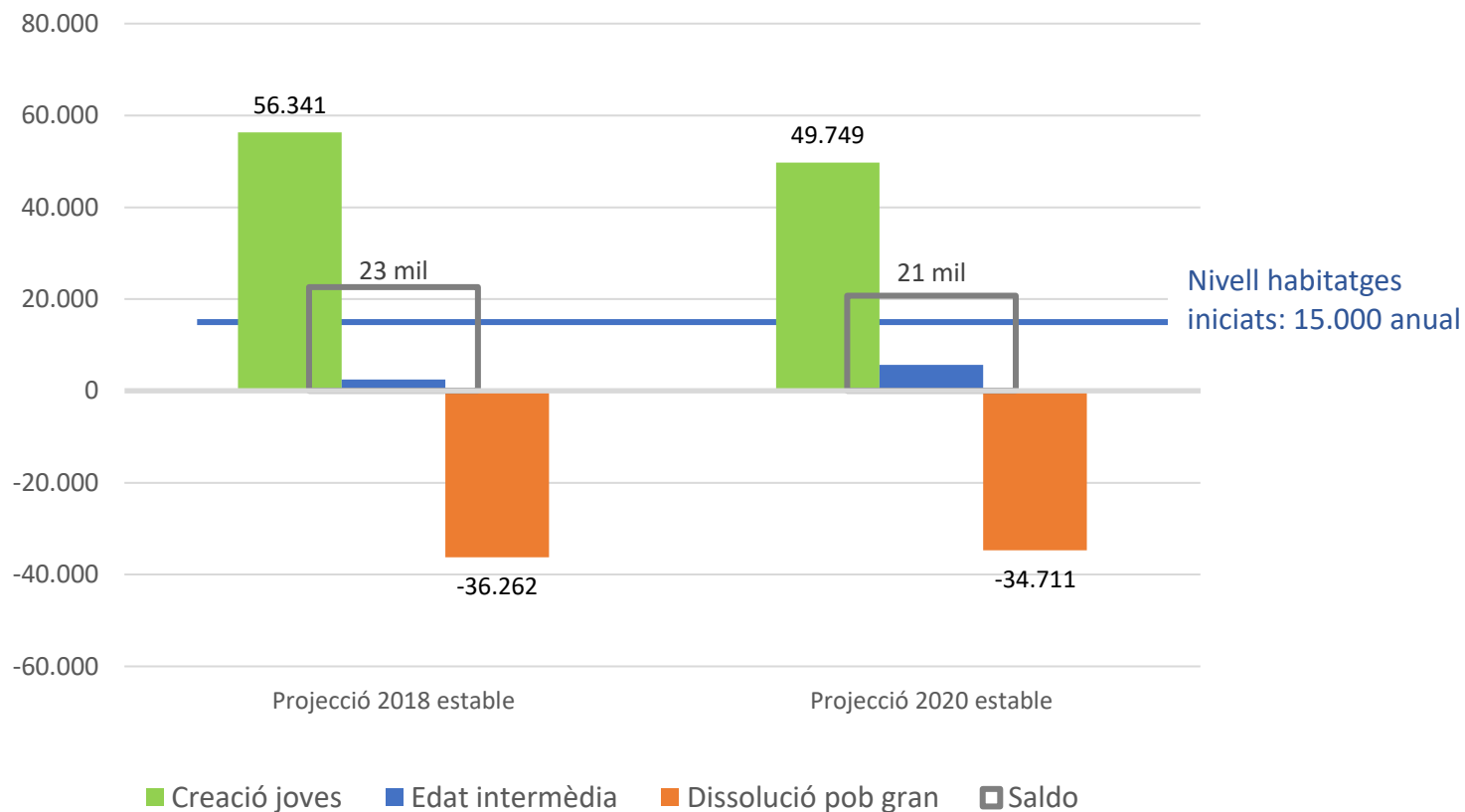
Variació de la demanda demogràfica per canvi població prevista Catalunya, anual, 2021-2026

Canvi en la població projectada, comportament llar estable



Variació de la demanda demogràfica per canvi població prevista Catalunya, anual, 2021-2026

Canvi en la població projectada, comportament llar estable



Pareja Eastaway, M. (2002). “[New construction and vacancy chains at the Olympic Village in Barcelona](#)”. Cuadernos de economía 25.69 (2002): 97-110

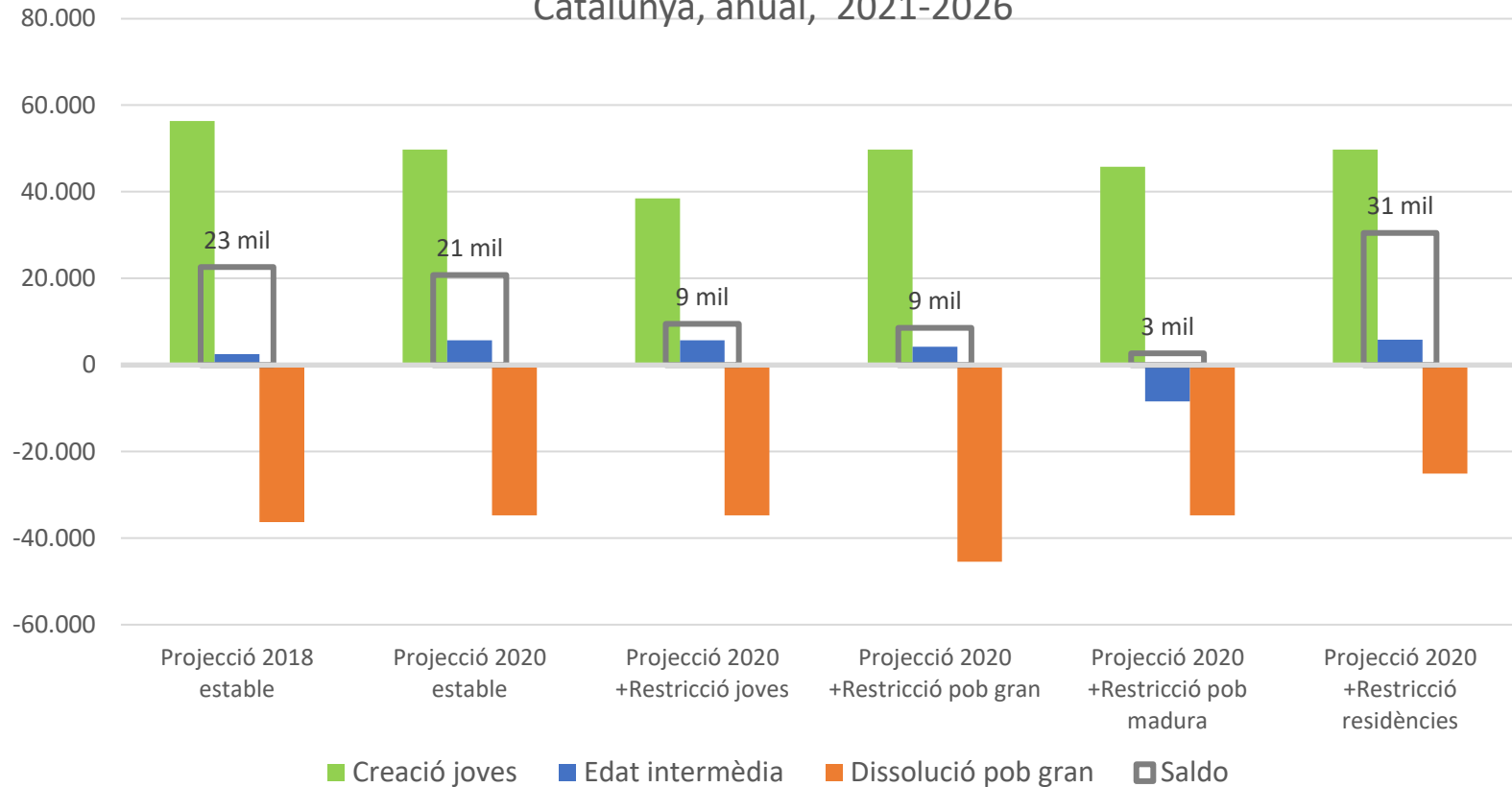
Dowell Myers, JungHo Park & Seongmoon Cho (2021) [Housing shortages and the new downturn of residential mobility in the US](#), Housing Studies, (online first)

DOI: 10.1080/02673037.2021.1929860

Impacte canvi comportament

Models de comportament dinàmic de la demanda residencial
(I: Components aïllats)

Catalunya, anual, 2021-2026

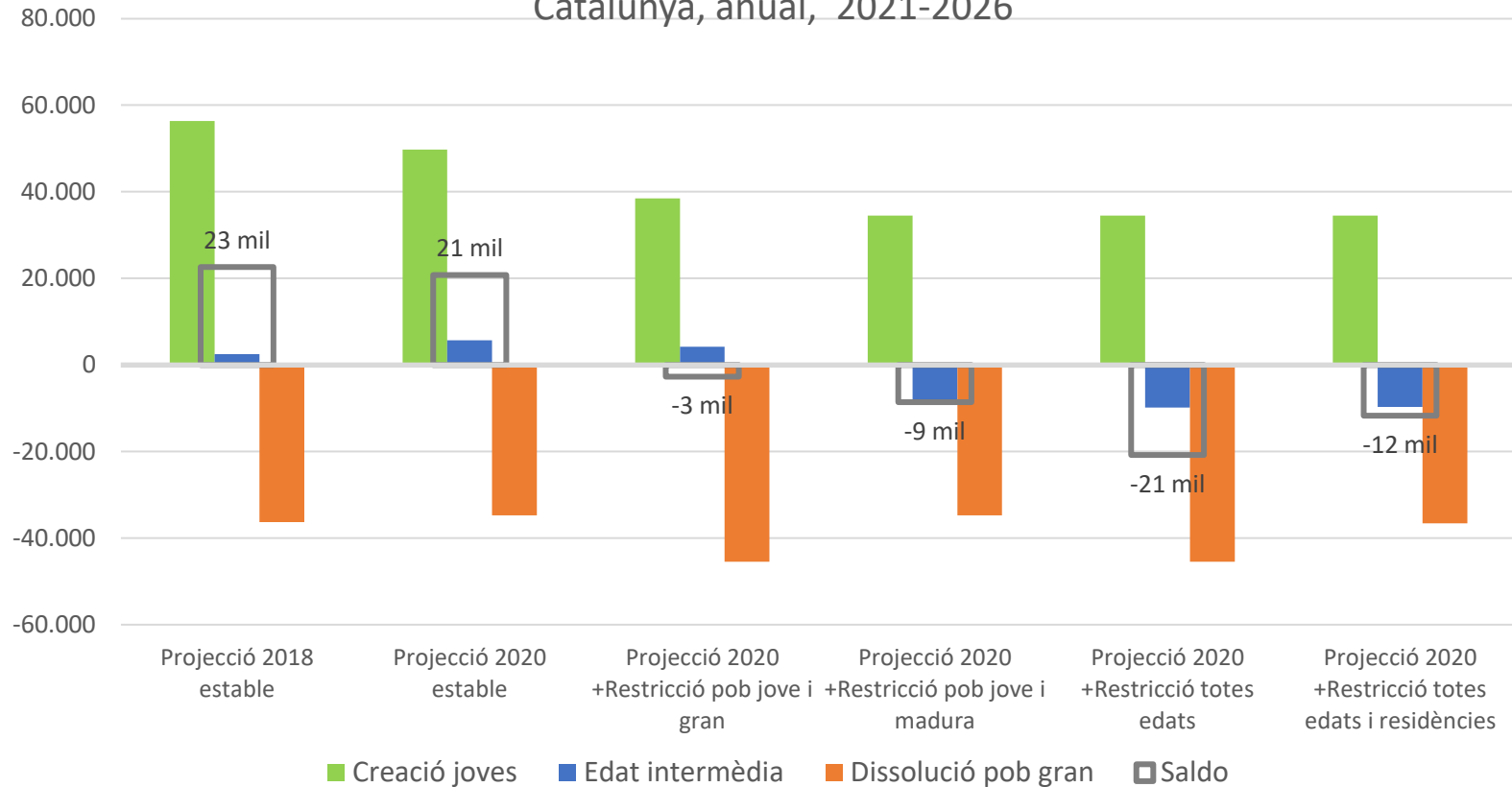


Impacte canvi comportament

Models de comportament dinàmic de la demanda residencial

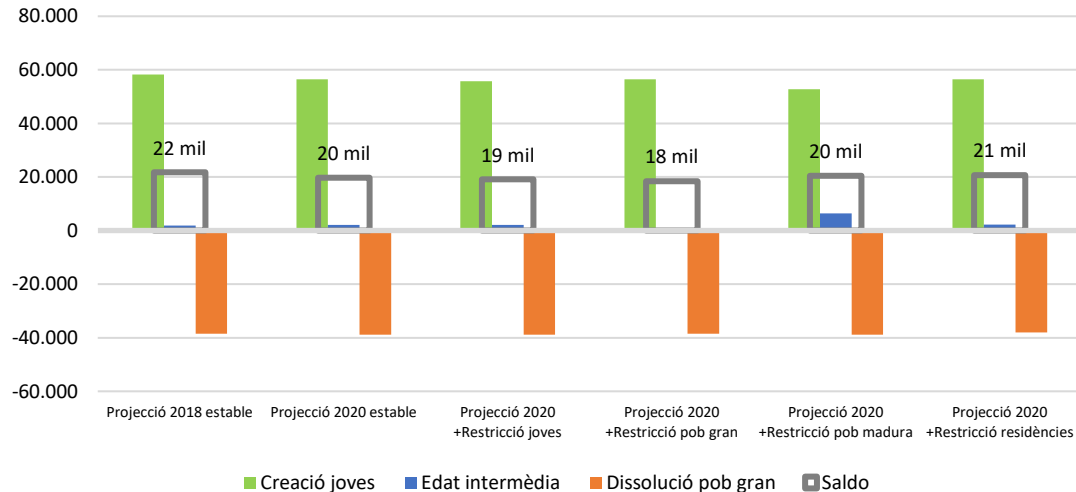
(II: Components combinats)

Catalunya, anual, 2021-2026

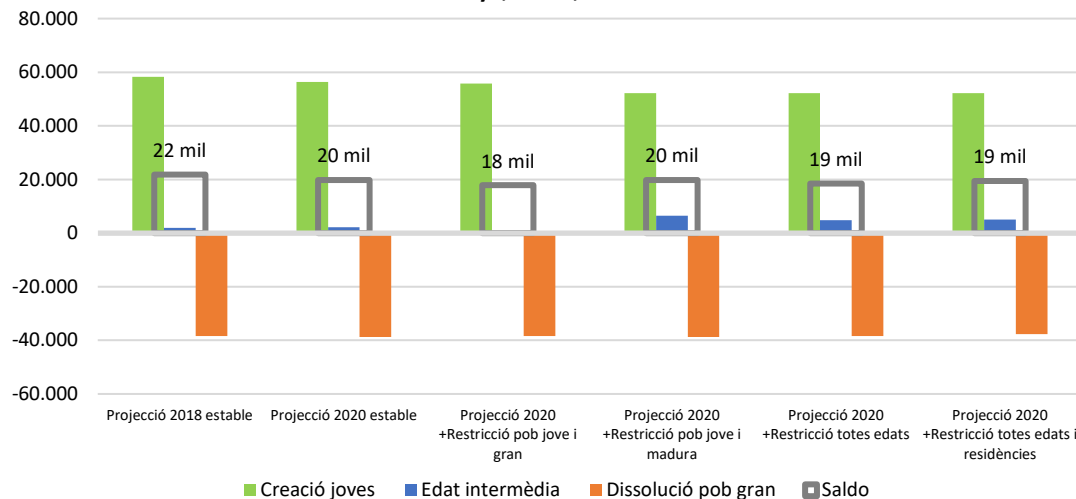


Mig termini: manteniment nou model

Models de comportament de la demanda residencial (I)
Catalunya, anual, 2026-2031



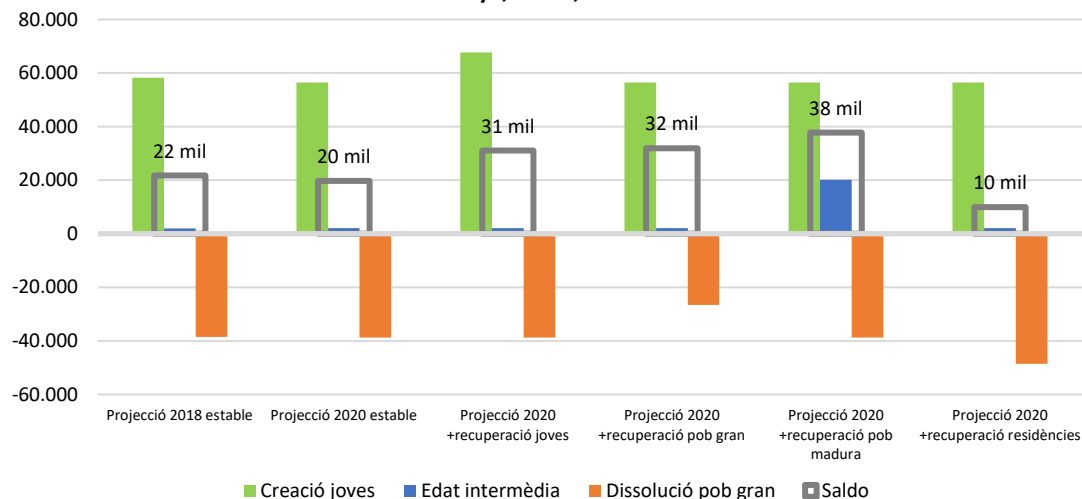
Models de comportament de la demanda residencial (II)
Catalunya, anual, 2026-2031



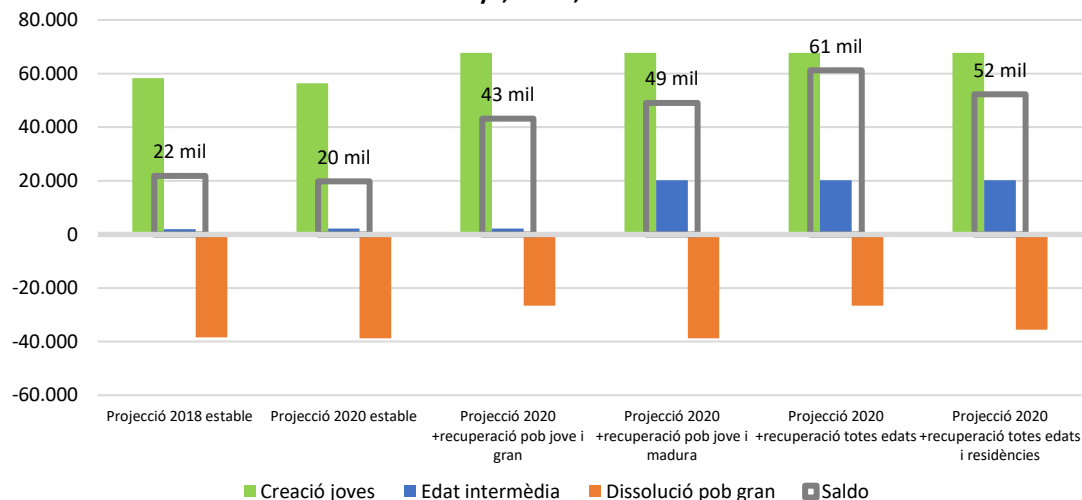
- Aparent retorn a la “normalitat”, però els comportaments romanen alterats.
- Mana de nou la determinació bàsica de l'estructura per edat

Mig termini: retorn a 2019

Models de comportament de la demanda residencial (I)
Catalunya, anual, 2026-2031



Models de comportament de la demanda residencial (II)
Catalunya, anual, 2026-2031



- Retorn a la situació de partida “anima” la demanda agregada
- Lliçó1: Millores positives en el comportament de formació familiar (joves, p.ex.) té efectes positius en la demanda agregada (activitat construcció i demanda econòmica agregada)
- Lliçó2: Canvis favorables en les polítiques socials han de contemplar efectes en la demanda agregada i ajustaments de l’oferta

Conclusió: més enllà dels impactes de la Covid

- Covid: més sobre reincidència estructural?
- Atenció als efectes dels cicles (fins i tot microcicles) demogràfics del passat sobre el sistema demogràfic de demanda.
- Canvis aparentment menors (negatius i positius) en els comportaments tenen un impacte important en la demanda agregada.
 - Canvis en l'autonomia i el model de cura de la gent gran tenen influència en la demanda residencial agregada.
 - Un estímul a la independència dels joves, implica més demanda residencial agregada durant el període de canvi del model.
- Punts d'interès recerca futura:
 - Interacció oferta – demanda demogràfica
 - Cal coneixement més profund dels components demogràfics del mercat residencial (oferta nova + mortalitat domiciliar > cadenes vacants > filtració a demanda menys solvent).

Gràcies!

jamodenes@ced.uab.cat
@ModenesJA

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

El context socioeconòmic: impacte de la pandèmia en els factors determinants del mercat residencial a l'àrea metropolitana

Impacte en els ingressos de les llars i en els nivells de pobresa. Lara Navarro, Dra. en Sociologia i investigadora a l'IERMB

L'IMPACTE DE LA PANDÈMIA EN ELS INGRESSOS DE LES LLARS I EN LA POBRESA A L'ÀREA METROPOLITANA

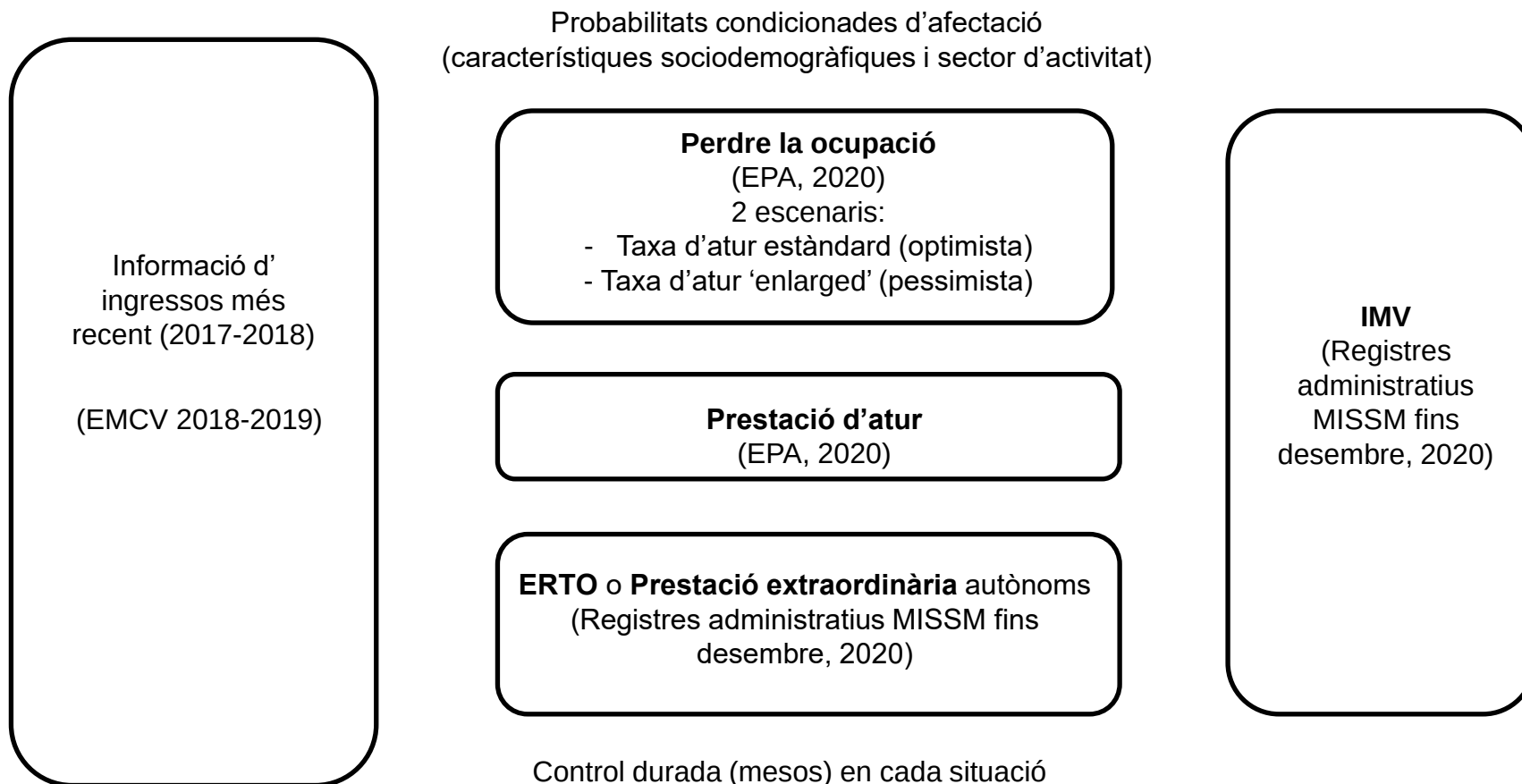
Lara Navarro-Varas, Irene Cruz, Sergio Porcel (IERMB)

HABITATGE EN TEMPS DE PANDÈMIA

Barcelona, 27 i 28 de setembre de 2021

- **Estimació** de la renda de llars metropolitanes en el context de la Covid-19: **resposta d'urgència** a la **manca d'informació** (dos anys de retard de les dades oficials, EU-SILC)
- **Estratègies de recerca similars a Europa** (Aspachs et al., 2020; OXFAM-Intermón, 2020; Eurostat, 2020; Cantó et al., 2021)
- Especificitats del nostre mètode:
 - a) Simulació basada en el **mètode de Montecarlo**.
 - b) Estimacions dels **ingressos anuals de les llars / indicadors estàndard**.
 - c) Permet analitzar l'**efecte protector** de les **mesures extraordinàries** aprovades pel Govern espanyol en el context de la pandèmia (**'Escut Social'**).
 - d) **Dades oficials que sustenten les estimacions**: EU-SILC (ECV, EMCV), EPA i dades administratives publicades pel *Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones* (MISSM)
 - e) 3 territoris: Àrea metropolitana de Barcelona, Catalunya y Espanya

Mètode de simulació d'ingressos de la llar: descripció general



Mètode Montecarlo: successives seleccions aleatòries de la població afectada per les diverses casuístiques (100.000 iteracions), es genera l'escenari més plausible.

3. L'Evolució de la Renda de les Llars en el Context de Pandèmia

Reducció del 6% (aprox.) de la renda anual de les llars metropolitanes respecte al context pre-pandèmia

Renda anual neta mitjana per llar, persona i unitat de consum (euros).
Àrea metropolitana de Barcelona, 2018-2019 — 2020

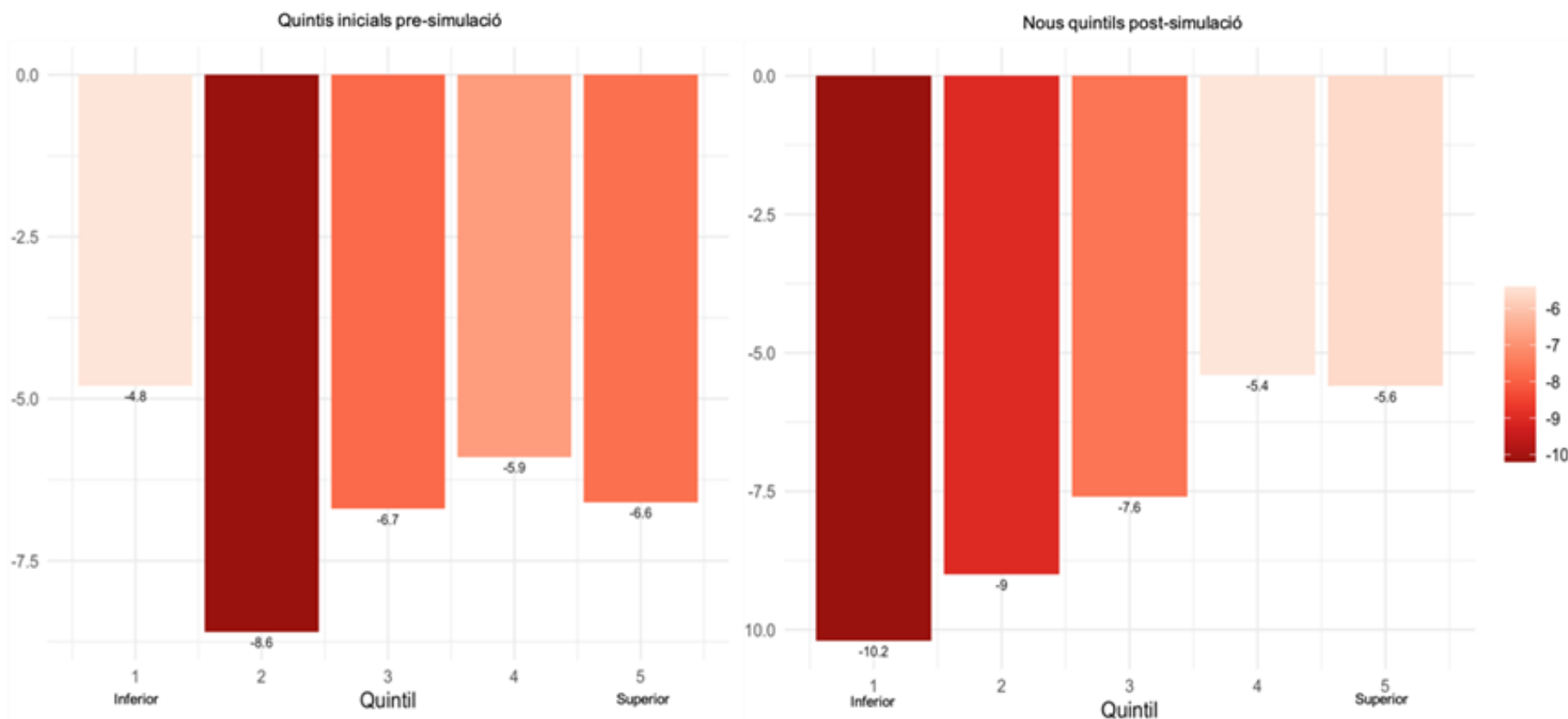
	2018-2019	2020 (Escenari I)	2020 (Escenari II)	Variació % (Escenari I)	Variació % (Escenari II)
Renda anual neta mitjana per llar	34.757	32.877	32.564	-5,4	-6,3
Renda anual neta mitjana per persona	14.303	13.529	13.401	-5,4	-6,3
Renda anual neta mitjana per unitat de consum	21.071	19.892	19.684	-5,6	-6,6

Font: IERMB i Idescat, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2018-2019; IERMB, Estimacions de renda escenari covid-19, 2020.

3. L'Evolució de la Renda de les Llars en el Context de Pandèmia

Impacte socioeconòmic desigual. Caiguda més intensa entre les llars d'ingressos baixos

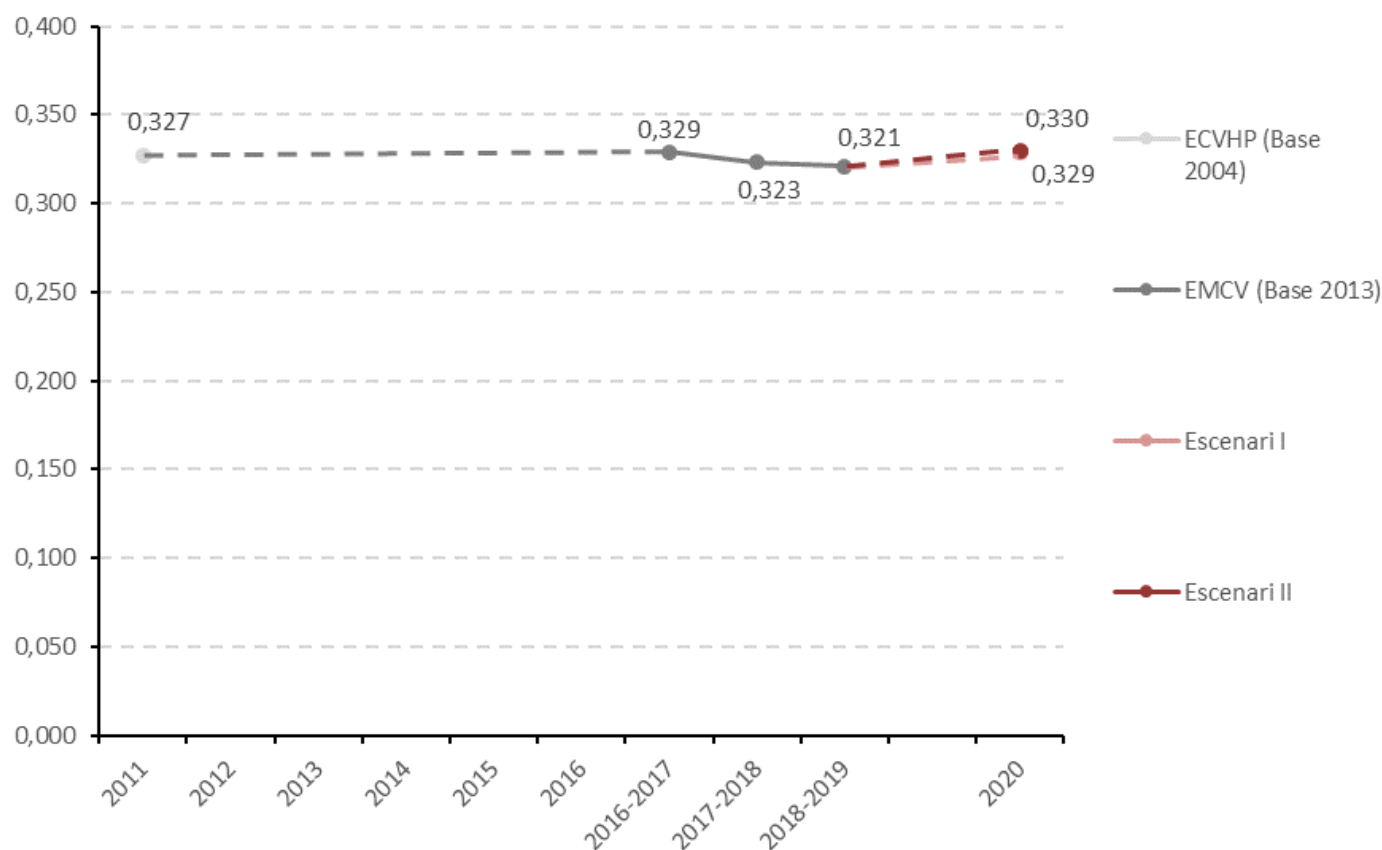
Variació de la renda anual mitjana equivalent per quintils (pre i post simulació). Àrea metropolitana de Barcelona, 2018-2019 — 2020



Font: IERMB i Idescat, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2018-2019; IERMB, Estimacions de renda escenari covid-19, 2020.

Creixement moderat de la desigualtat, desfent les petites millores registrades ençà la Gran Crisi

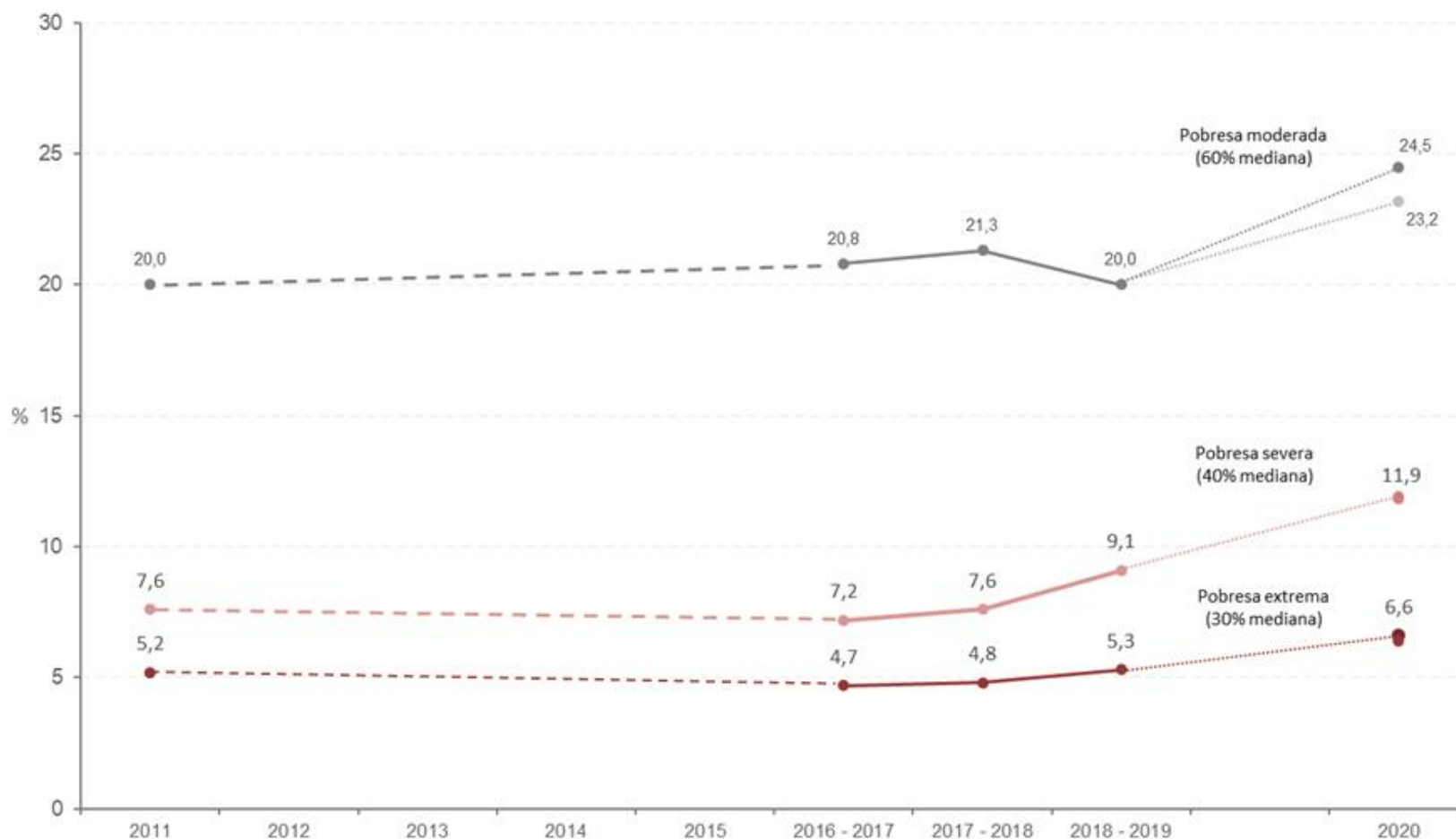
Coeficient de Gini. Àrea metropolitana de Barcelona, 2011 — 2020



Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011; IERMB i Idescat, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 — 2018-2019; IERMB, Estimacions de renda escenari covid-19, 2020.

Empobriment de la població (+ 150.000 'nous pobres' a l'àrea metropolitana)

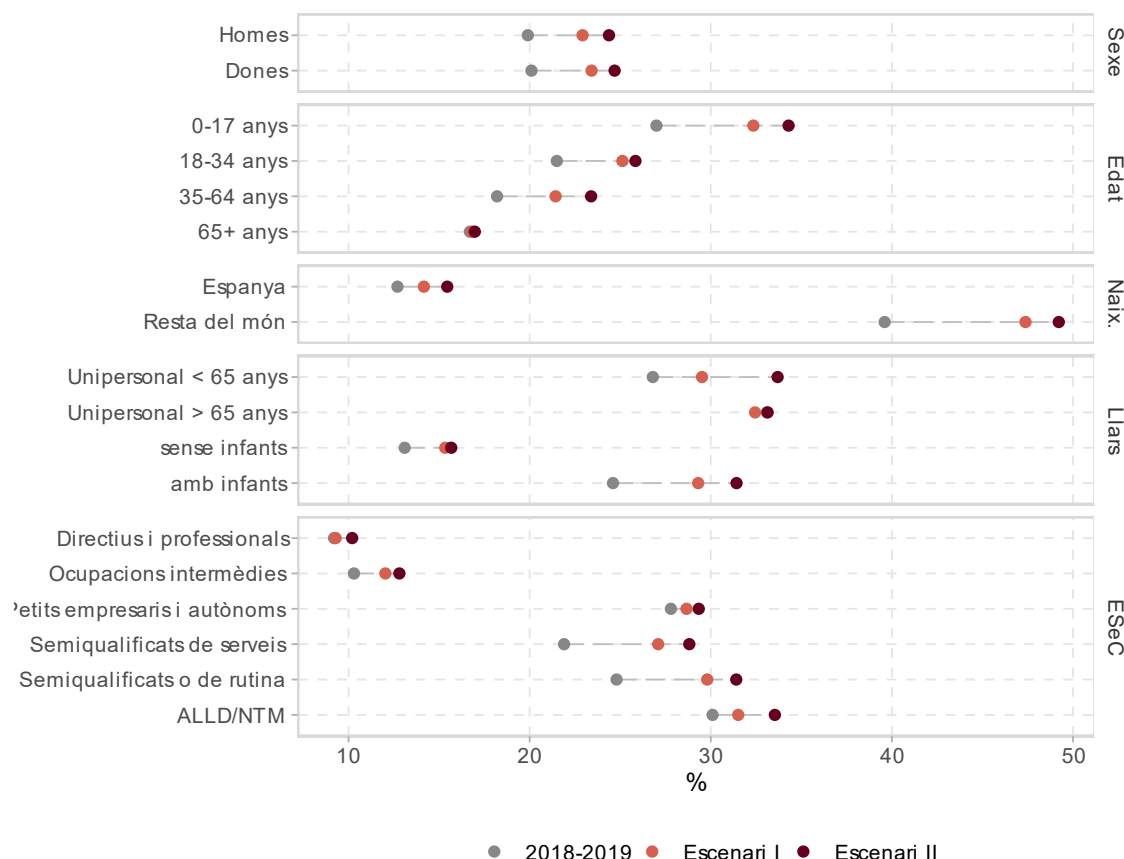
Taxa de risc de pobresa ancorda (2018-2019) segons intensitat. Àrea metropolitana de Barcelona, 2011 — 2020



Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011; IERMB i Idescat, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 — 2018-2019; IERMB, Estimacions de renda escenari covid-19, 2020.

Es manté l'estructura de risc de pobresa, però s'intensifica entre els grups socials més vulnerables

Taxa de risc de pobresa moderada ancorada (2018-2019) segons característiques sociodemogràfiques. Àrea metropolitana de Barcelona, 2018-19 — 2020



L'Escut Social ha esmorteït l'impacte de la crisi, especialment els ERTO

Coeficient de Gini i taxes de risc de pobresa moderada i extrema ancorades (2018-2019) abans i després de mesures de manteniment d'ingressos. Àrea metropolitana de Barcelona, 2020 (escenari II)

	Abans ERTO i Ajuts Autònoms i IMV	Després ERTO i Ajuts Autònoms sense IMV	Després ERTO i Ajuts Autònoms i IMV	% reducció ERTO i Ajuts Autònoms	% reducció IMV
Coeficient de Gini	34,5	33,0	33,0	-4,1	-0,3
Taxa de risc de pobresa moderada ancorada (60% mediana)	28,0	24,5	24,5	-12,4	0,0
Taxa de risc de pobresa extrema ancorada (30% mediana)	8,1	6,4	6,4	-20,7	0,0

Font: IERMB, Estimacions de renda escenari covid-19, 2020.

Augment del pes de les despeses de l'habitatge en la renda de les llars

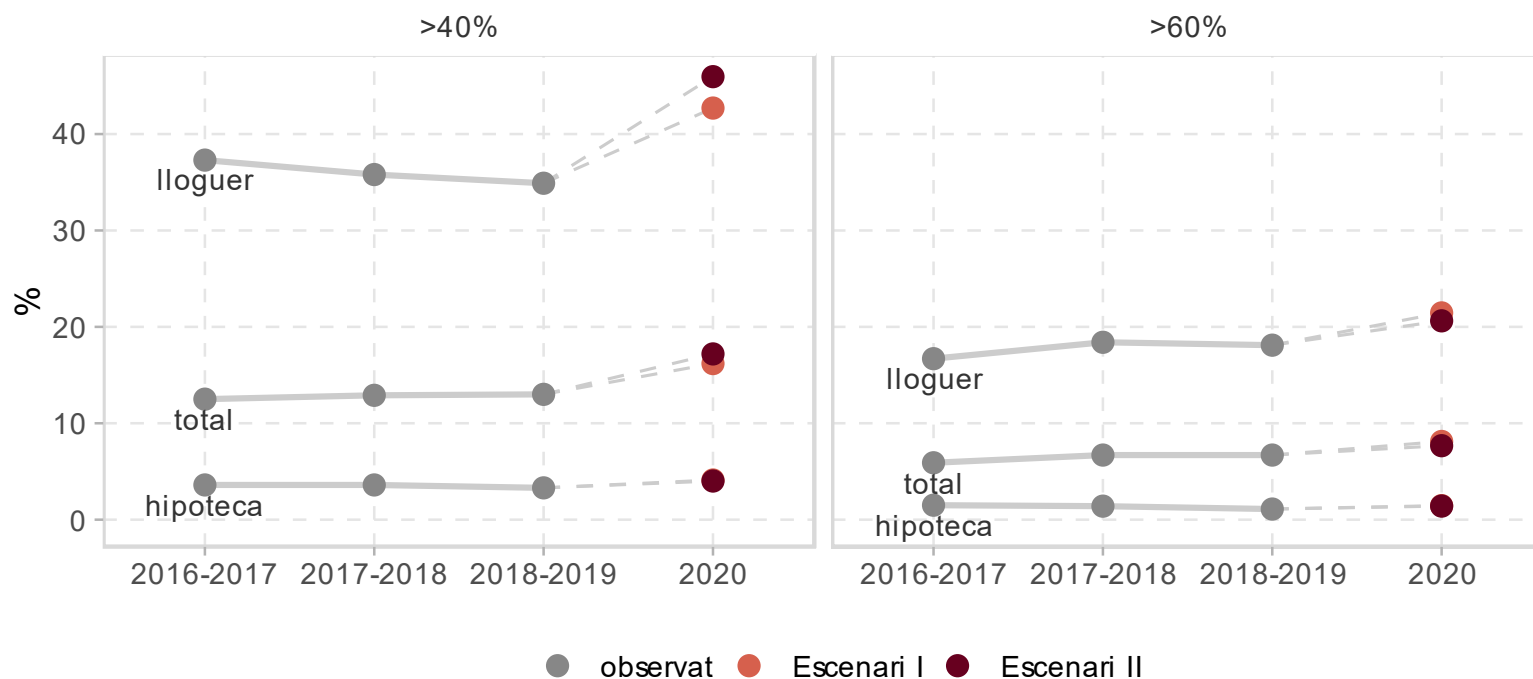
Proporció mitjana de renda destinada a cobrir les despeses de l'habitatge (%). Àrea metropolitana de Barcelona, 2018-2019 — 2020

	2018-2019	2020 (Escenari I)	2020 (Escenari II)
Propietat totalment pagada	9,8	10,3	10,3
Propietat amb pagaments ajornats	13,5	14,6	14,7
En lloguer o relloguer	40,5	43,9	44,2
Total	20,9	22,6	22,7

Font: IERMB i Idescat, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2018-2019; IERMB, Estimacions de renda escenari covid-19, 2020.

I augment del (sobre)pes....

Taxes de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge segons règim de tinença (%). Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017 — 2020



Font: IERMB i Idescat, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 — 2018-2019; IERMB, Estimacions de renda escenari covid-19, 2020.

- Es poden identificar **diferències** en relació a la crisi anterior (Gran Recessió):
 - **Impacte** més focalitzat en la població més vulnerable.
 - **Gestió** de la crisi: l'*Escut Social* ha esmorteït part dels efectes socioeconòmics de la Covid-19, sobretot els ERTOS.
- **Problemes de naturalesa estructural** (mercat de treball, sistema de protecció social, dret a l'habitatge, etc.)
- I quan es desactivi l'*Escut social* què?

Gràcies per la vostra atenció!

HABITATGE EN TEMPS DE PANDÈMIA

Barcelona, 27 i 28 de setembre de 2021

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

El context socioeconòmic: impacte de la pandèmia en els factors determinants del mercat residencial a l'àrea metropolitana

Impacte en el mercat de treball. Vittorio Galetto, Dr. en Economia i cap de l'Àrea d'Economia Regional i Urbana de l'IERMB

Habitatge en temps de pandèmia

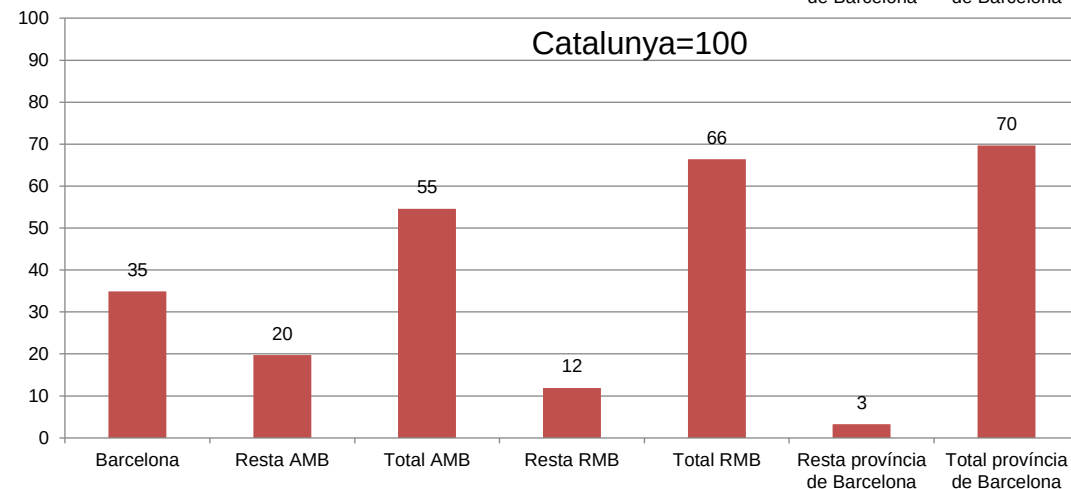
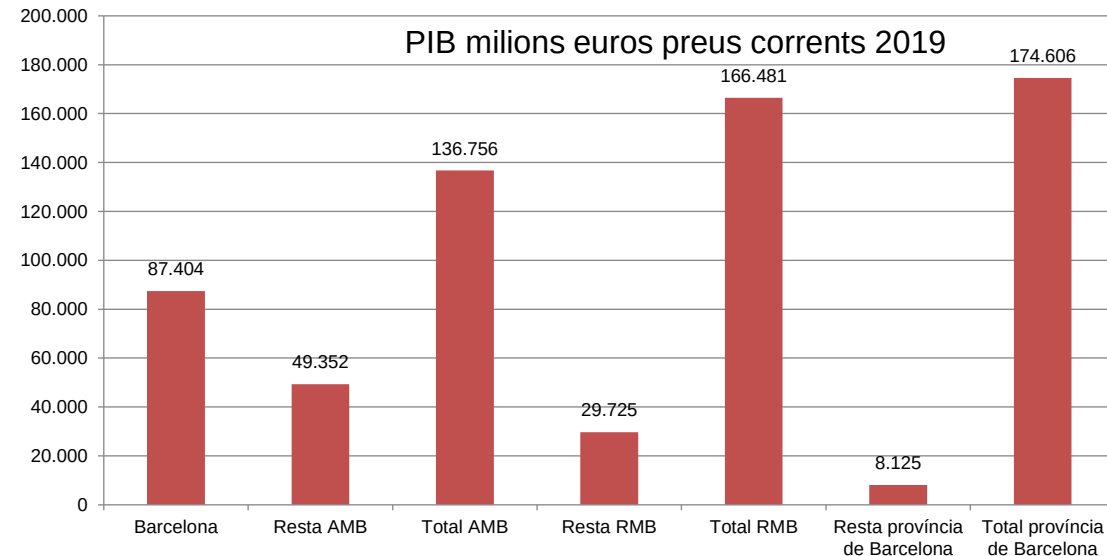
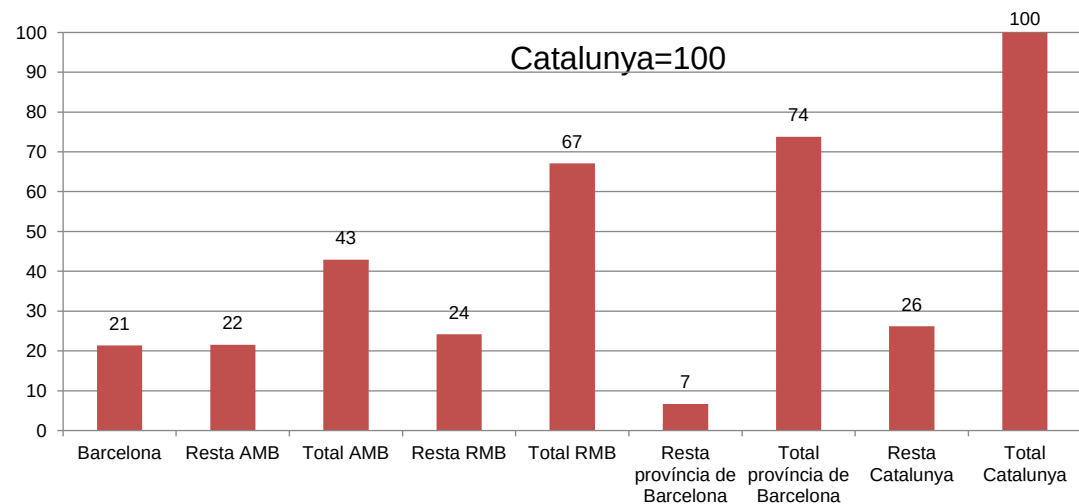
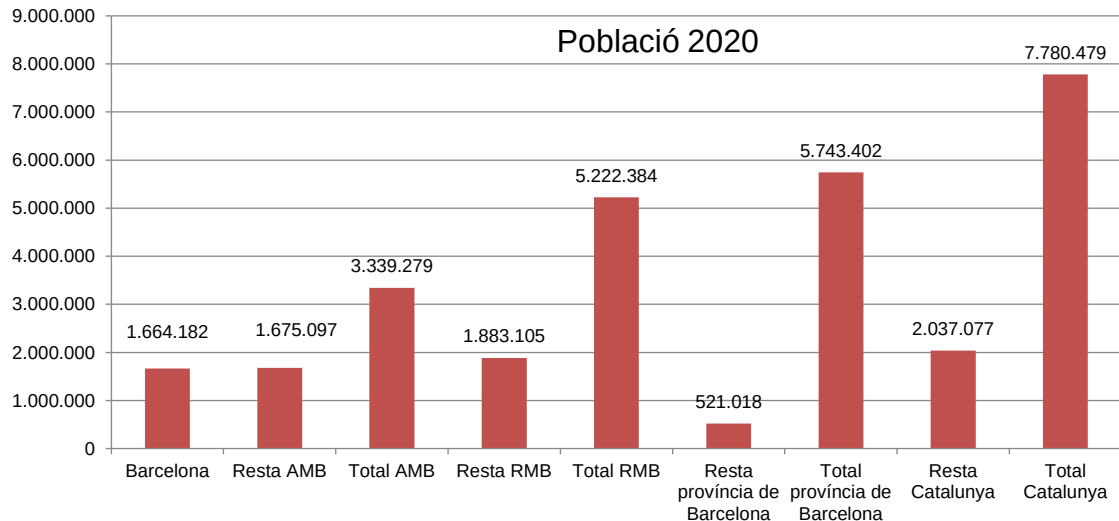
Impacte en el mercat de treball metropolità

27 de setembre de 2021

Vittorio Galletto
Cap de l'àrea d'economia
IERMB

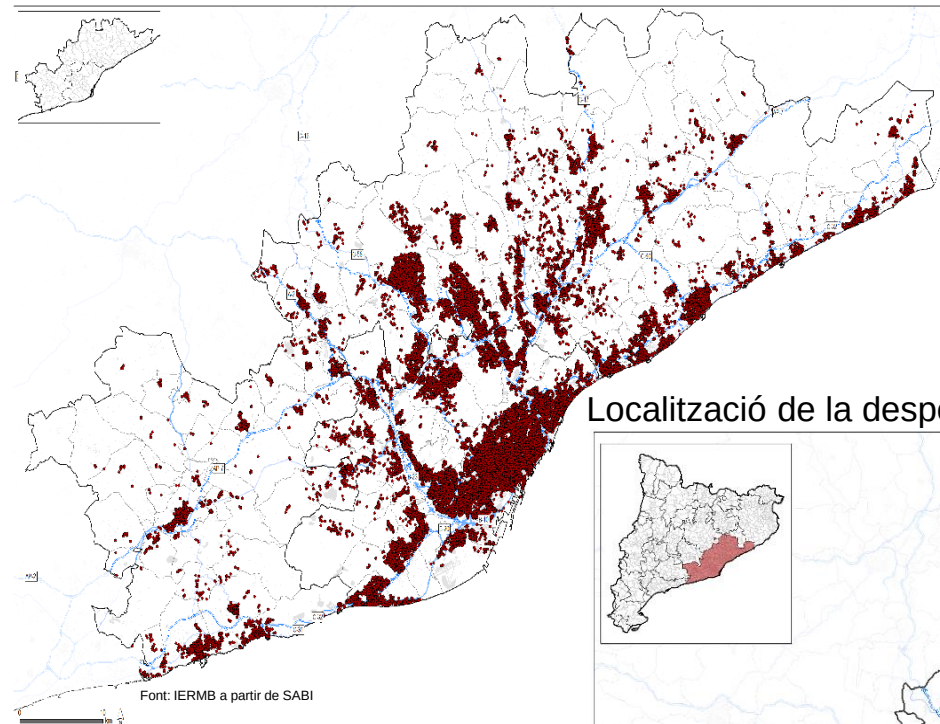
1. Grans trets de l'economia a l'AMB

El territori format pels **36 municipis de l'AMB** és la principal aglomeració i motor econòmic de Catalunya, representa el 43% de la població (2020) i el 55% del PIB de Catalunya (2019).

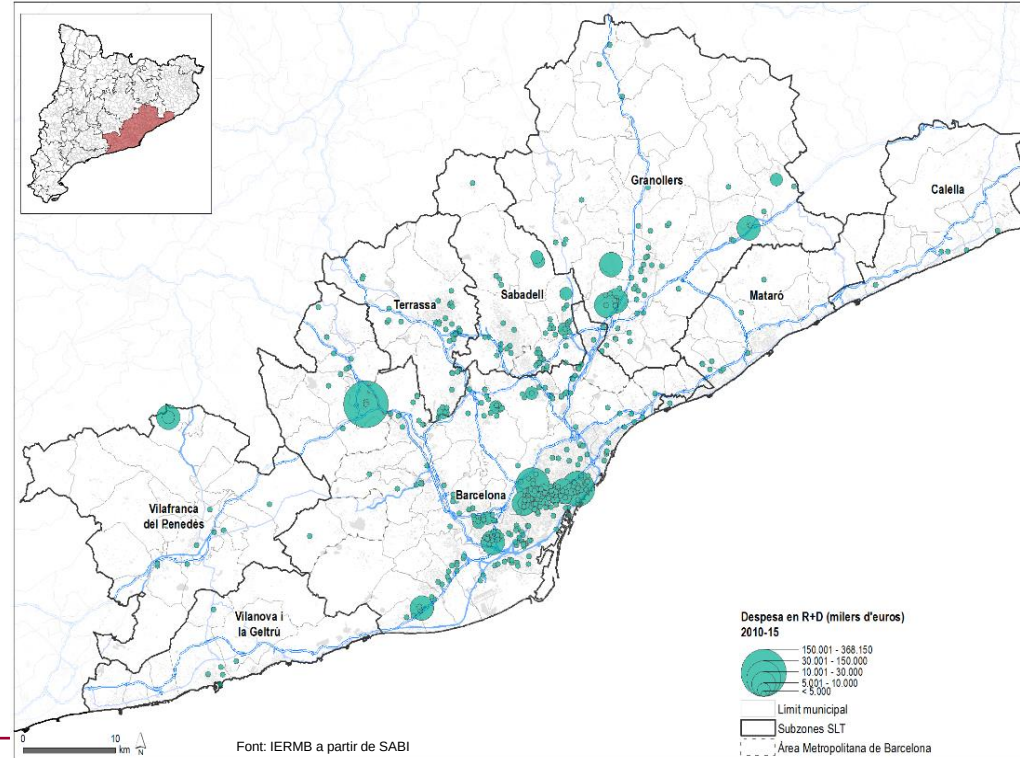


1. Grans trets de l'economia a l'AMB

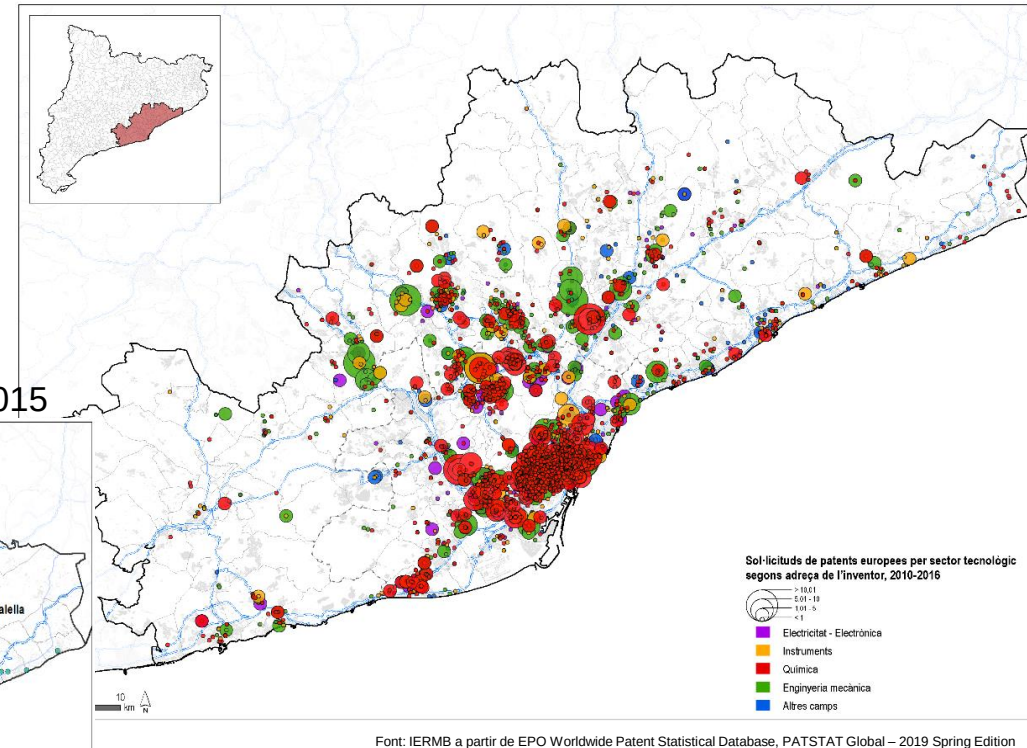
Localització de les seus d'empreses a la RMB, 2017



Localització de la despesa empresarial en R+D, SLT 2010-2015



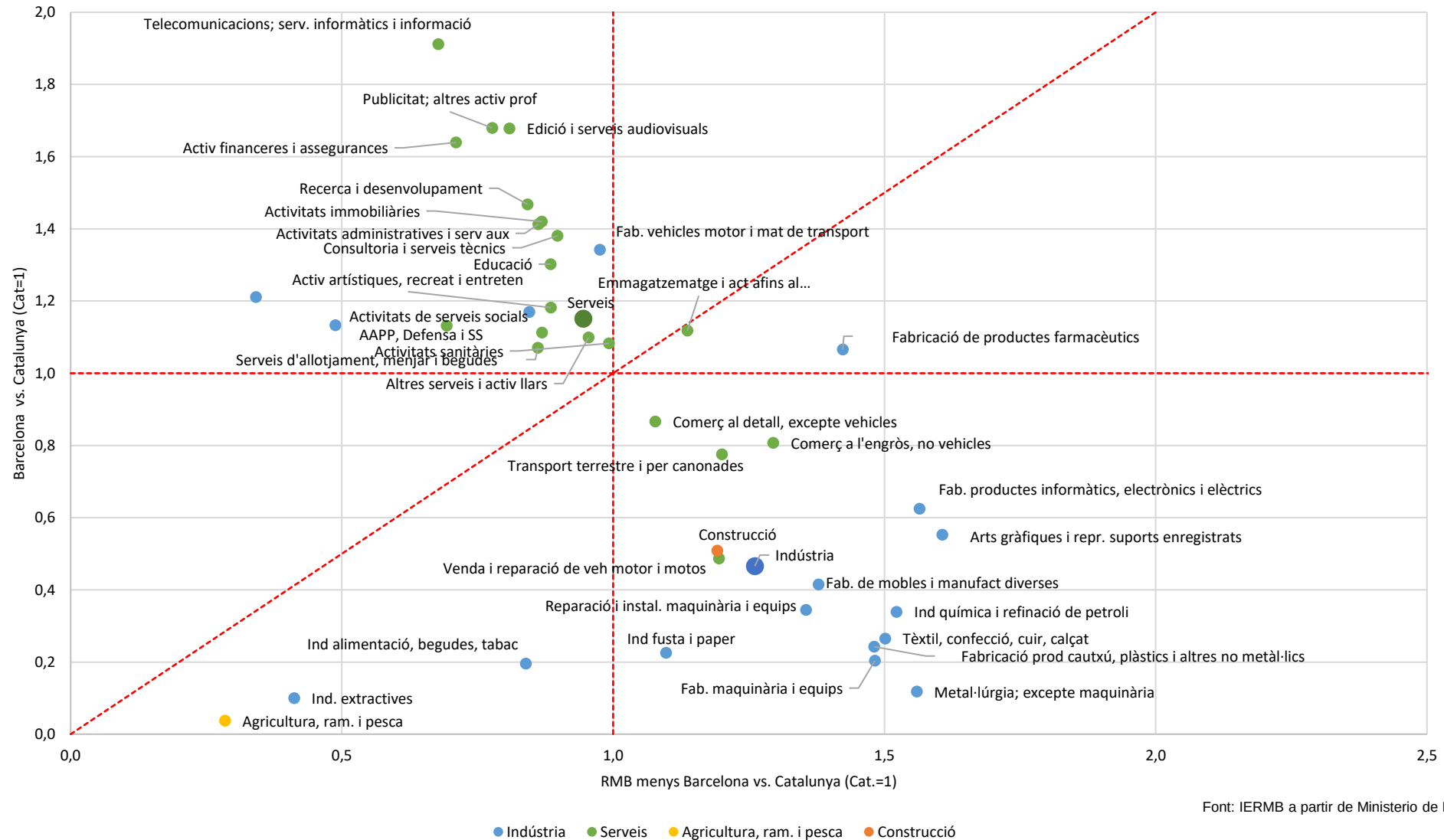
Sol·licituds de patents europees a la RMB, per sector tecnològic, segons adreça de l'inventor, 2010-2016



1. Grans trets de l'economia a l'AMB

- **Localització de l'activitat econòmica a la RMB:** Les activitats es localitzen en el territori metropolità de manera diferenciada

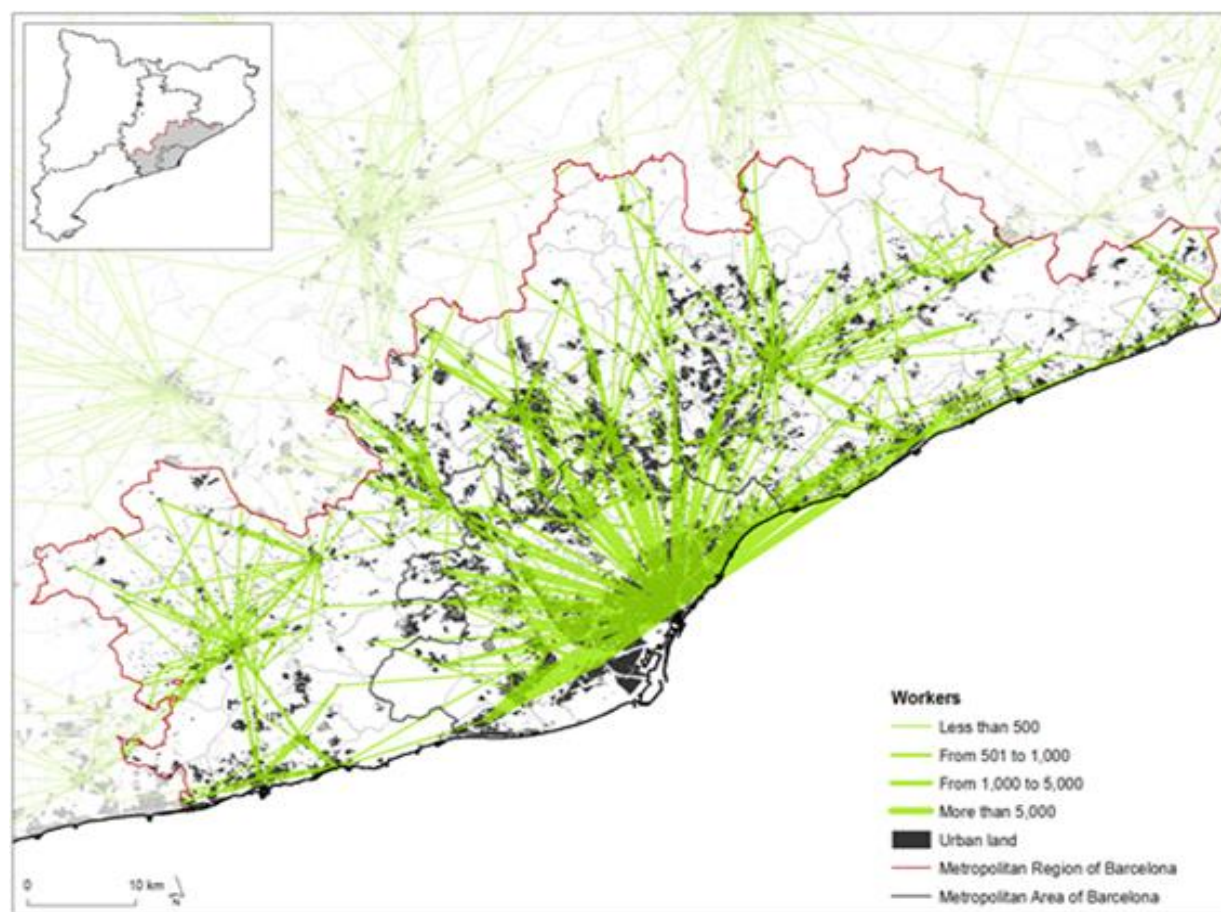
Especialització productiva de Barcelona respecte la RMB menys Barcelona, treballadors/ores RGSS; 2018



Font: IERMB a partir de Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

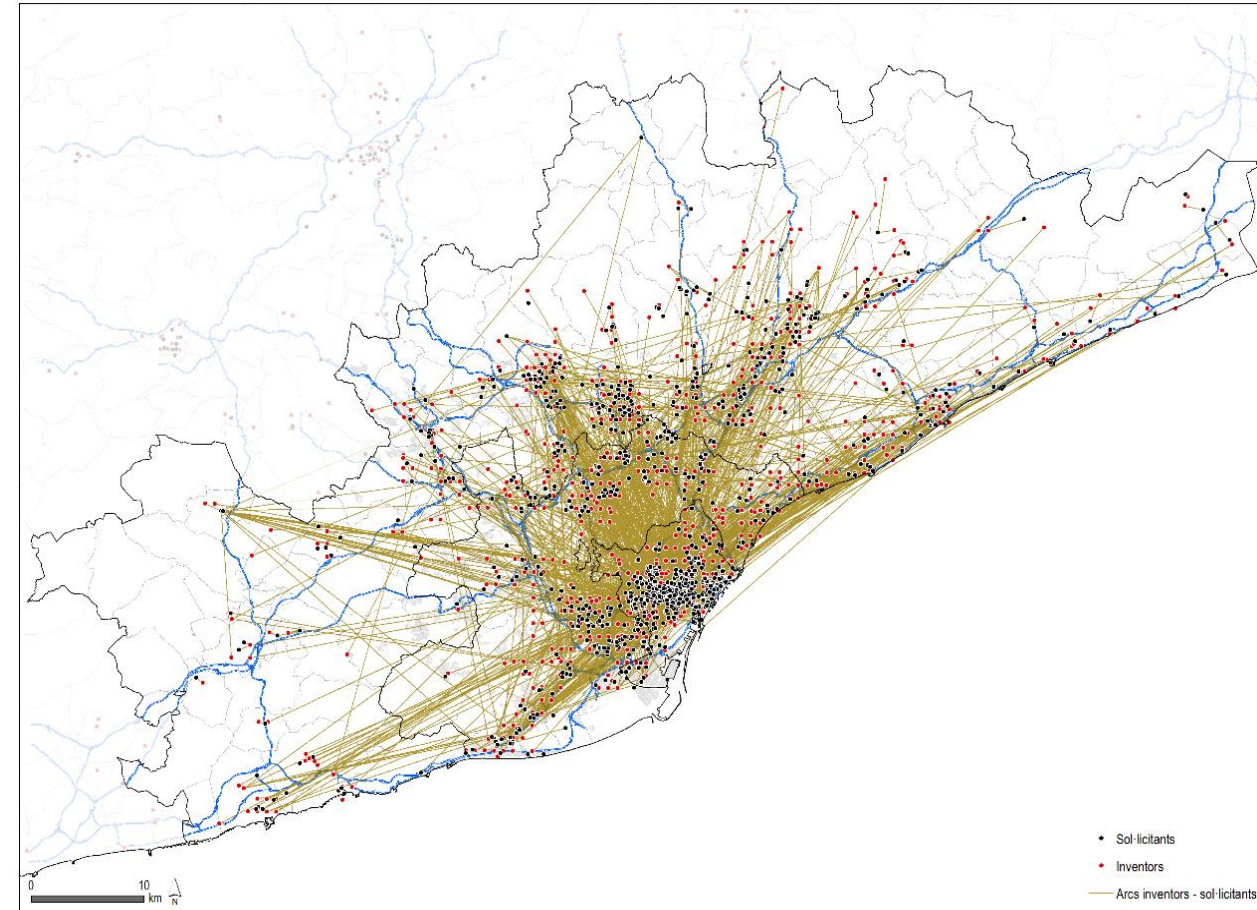
1. Grans trets de l'economia a l'AMB

Mobilitat personal per motiu de feina, 2011



Font: IERMB a partir de Boix i Galletto (2006), Cens de població 2011, INE, Padró de la població i ICC (Institut d'Estudis Cartogràfics de Catalunya)

Xarxes inventors/ores – sol·licitants de patents europees als municipis de la RMB, 2010-2016

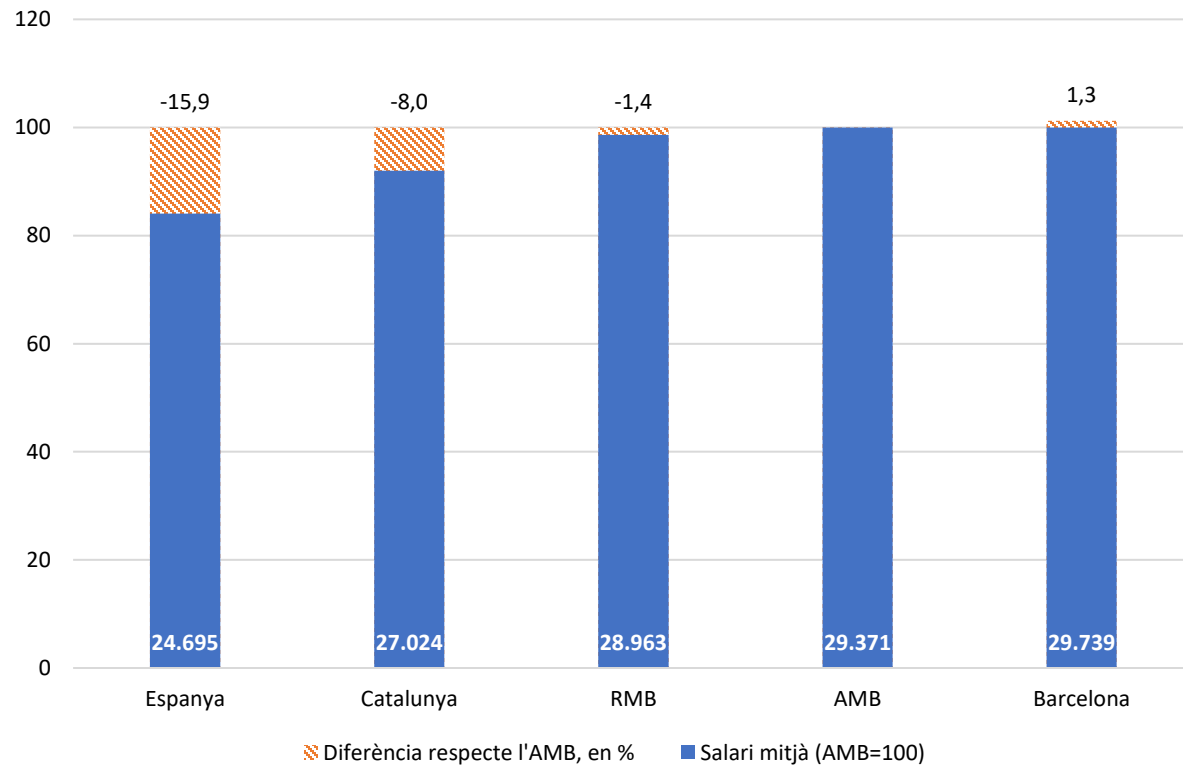


Font: IERMB a partir de EPO Worldwide Patent Statistical Database, PATSTAT Global - 2019 Spring Edition

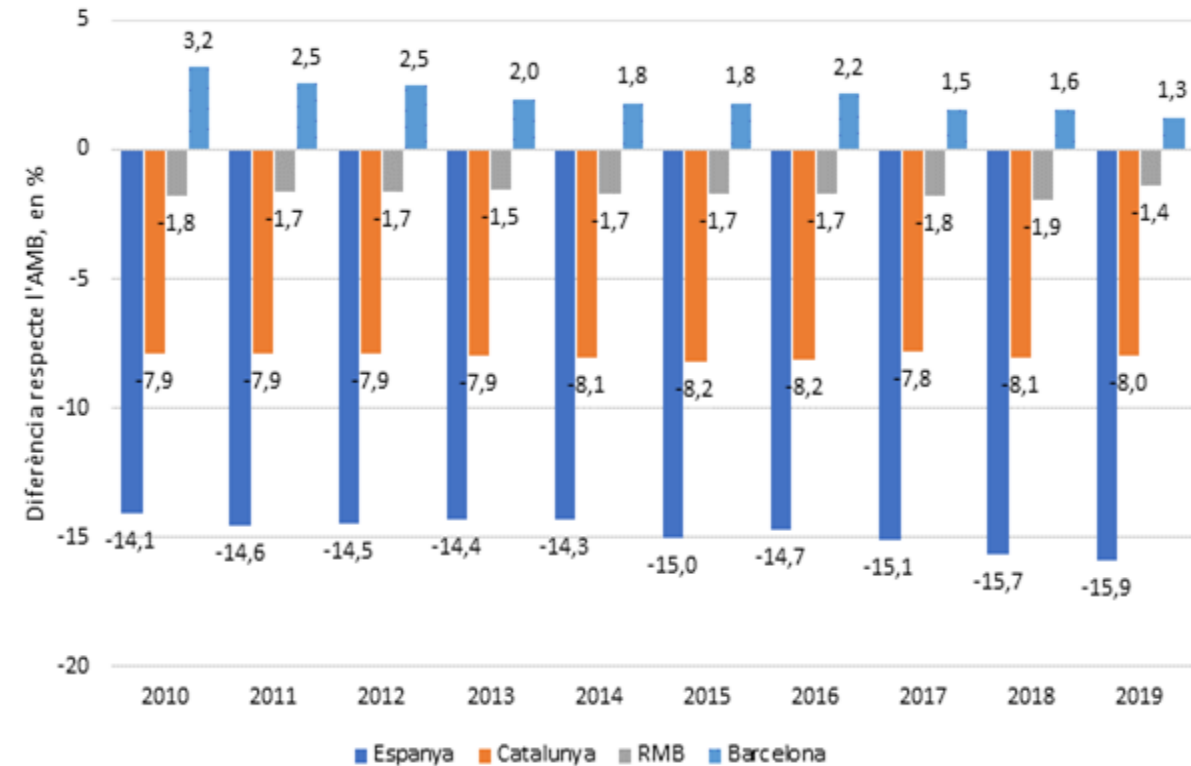
1. Grans trets de l'economia a l'AMB

- **Diferències salarials per àmbit territorial:** els salaris al centre de la metròpoli són superiors, i convergeixen amb els entorns metropolitans (2010-2019)

Salari mitjà per àmbit territorial, euros/any; 2019



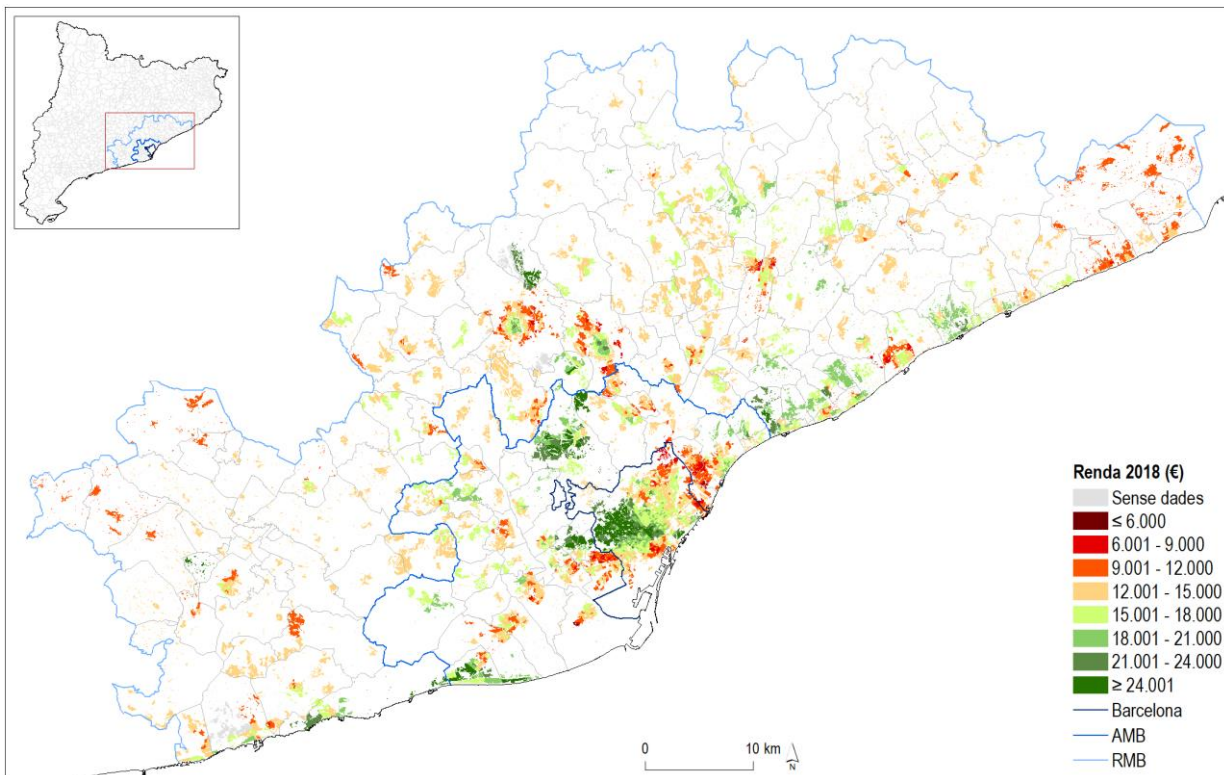
Evolució de les diferències salarials per àmbit territorial, en % respecte l'AMB; 2010-2019



Nivells salarials segons el lloc de treball
Font: IERMB a partir de Oficina Municipal de Dades, Ajuntament de Barcelona, i MCVL

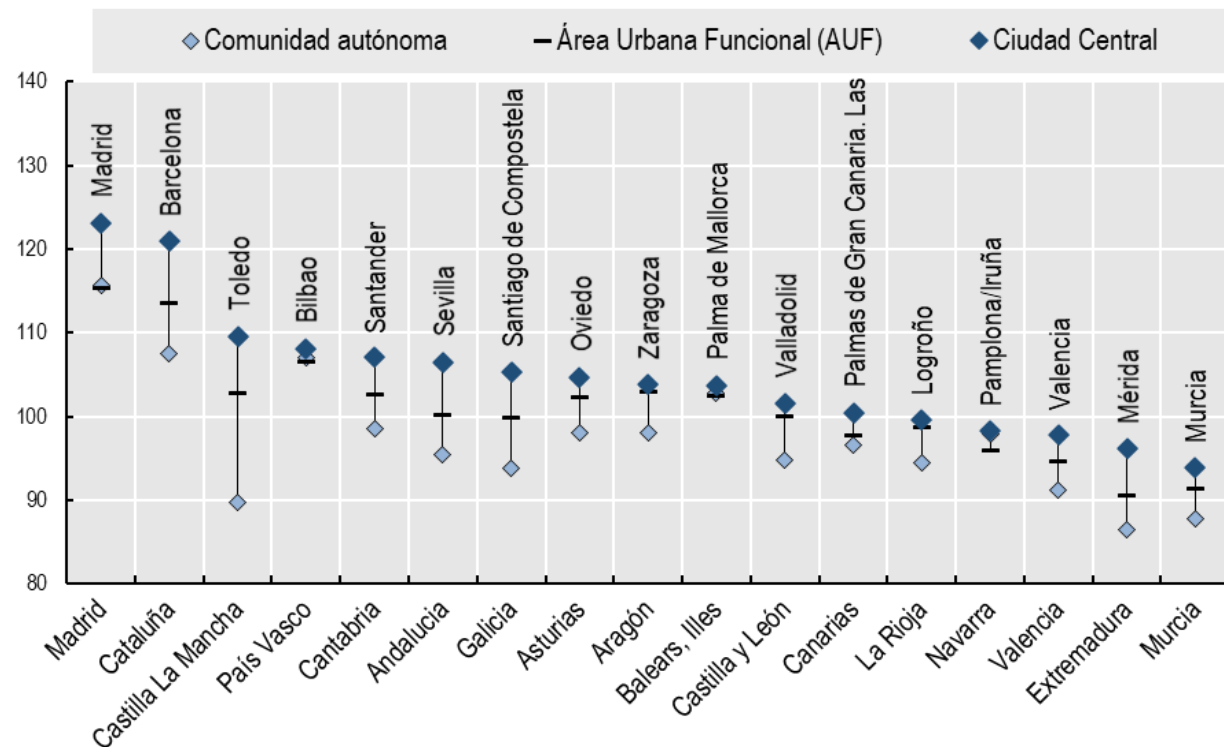
1. Grans trets de l'economia a l'AMB

Renda mitjana per persona a la RMB per seccions censals, 2018



Font: IERMB a partir de Atlas de la distribución de renta de los hogares (ADRH), INE.

PPA de les CCAA, les AUF i les ciutats centrals, 2017



* CCAA ordenadas por orden decreciente de PPA de la Ciudad Central. Para cada CA se muestra la AUF con mayor población. Los índices están referenciados a España = 100.

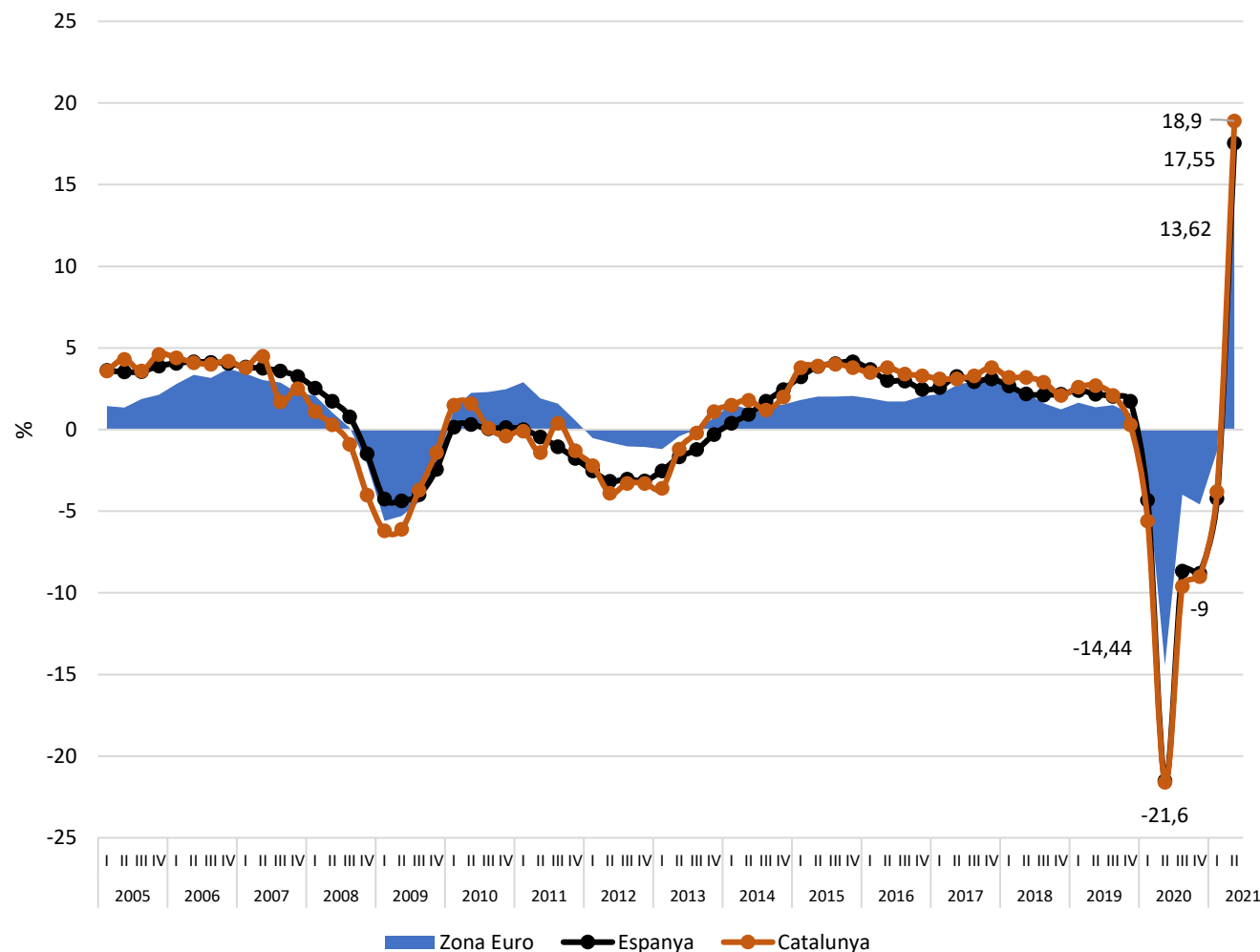
Font: Costa A, Galletto V, García J, Raymond J LI, Sánchez-Serra D (2021), El Coste de la Vida en las Comunidades Autónomas, Áreas Urbanas y Ciudades de España, IERMB Working Paper in Economics, nº 20.01.

Índex

1. Grans trets de l'economia a l'AMB
- 2. Impacte en el mercat de treball**
3. Tendències de llarg termini

2. Impacte en el mercat de treball

Creixement del PIB en termes reals a la zona euro, Espanya i Catalunya, variació interanual en %, 2005-2021(2t)

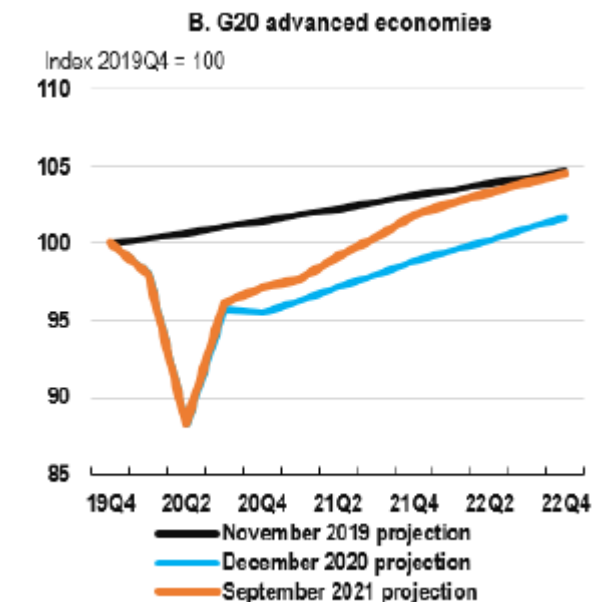


Variació en el PIB real 4rt tr 2019 - 2n tr 2021, %

Zona Euro	-2,98
Catalunya	-5,44
Espanya	-8,43

Font: IERMB a partir d'Eurostat, INE i Idescat

Projeccions de creixement del PIB

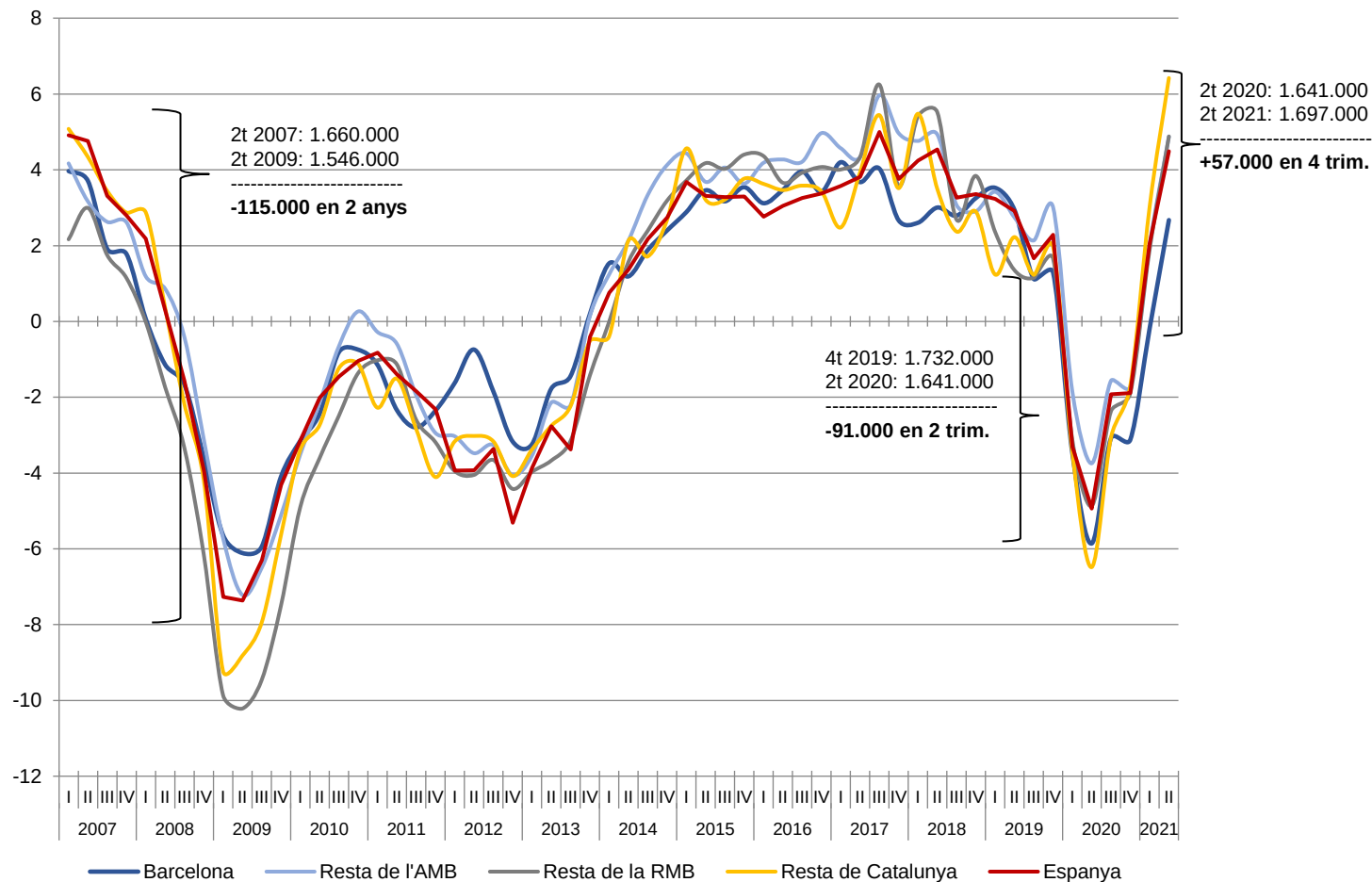


Font: OECD (2021), OECD Economic Outlook, Interim Report September 2021, OECD Publishing, Paris

- Previsió Recuperació PIB pc:
Euro: 2022
Espanya: 2023

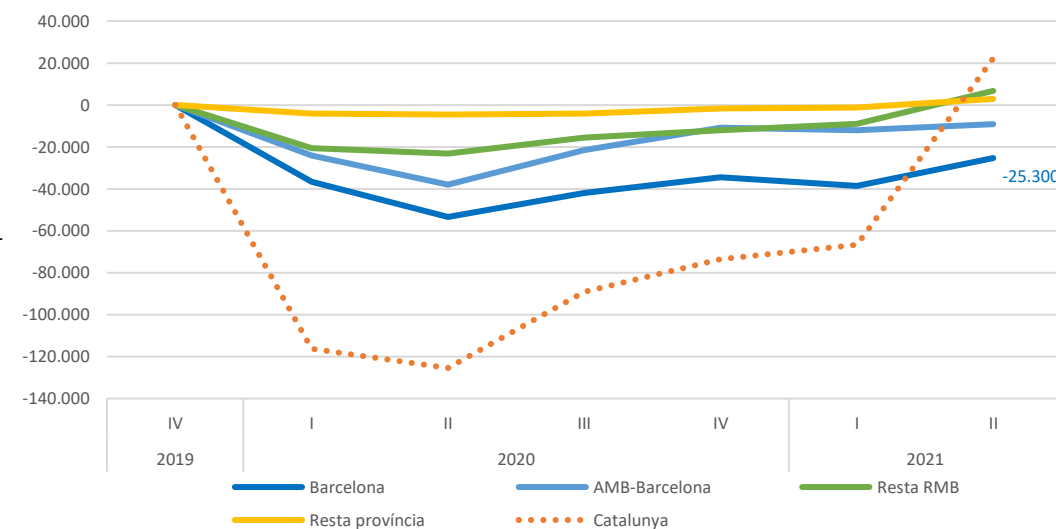
2. Impacte en el mercat de treball

Treballadors/ores totals (RGSS+autònoms) per diferents àmbits, taxes de creixement interanuals (%), 1T 2007 - 2T 2021

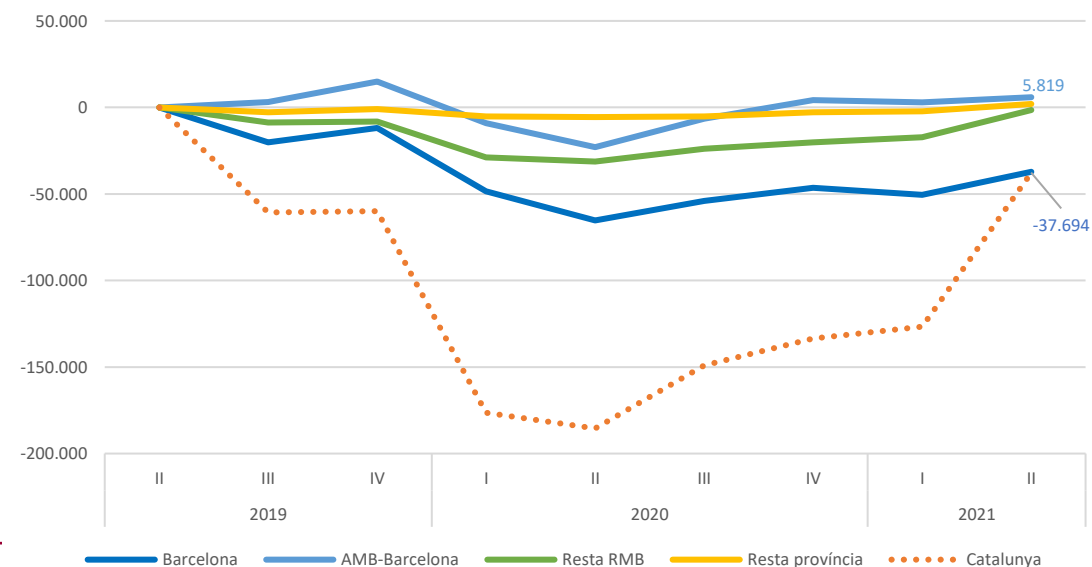


Font: Font: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

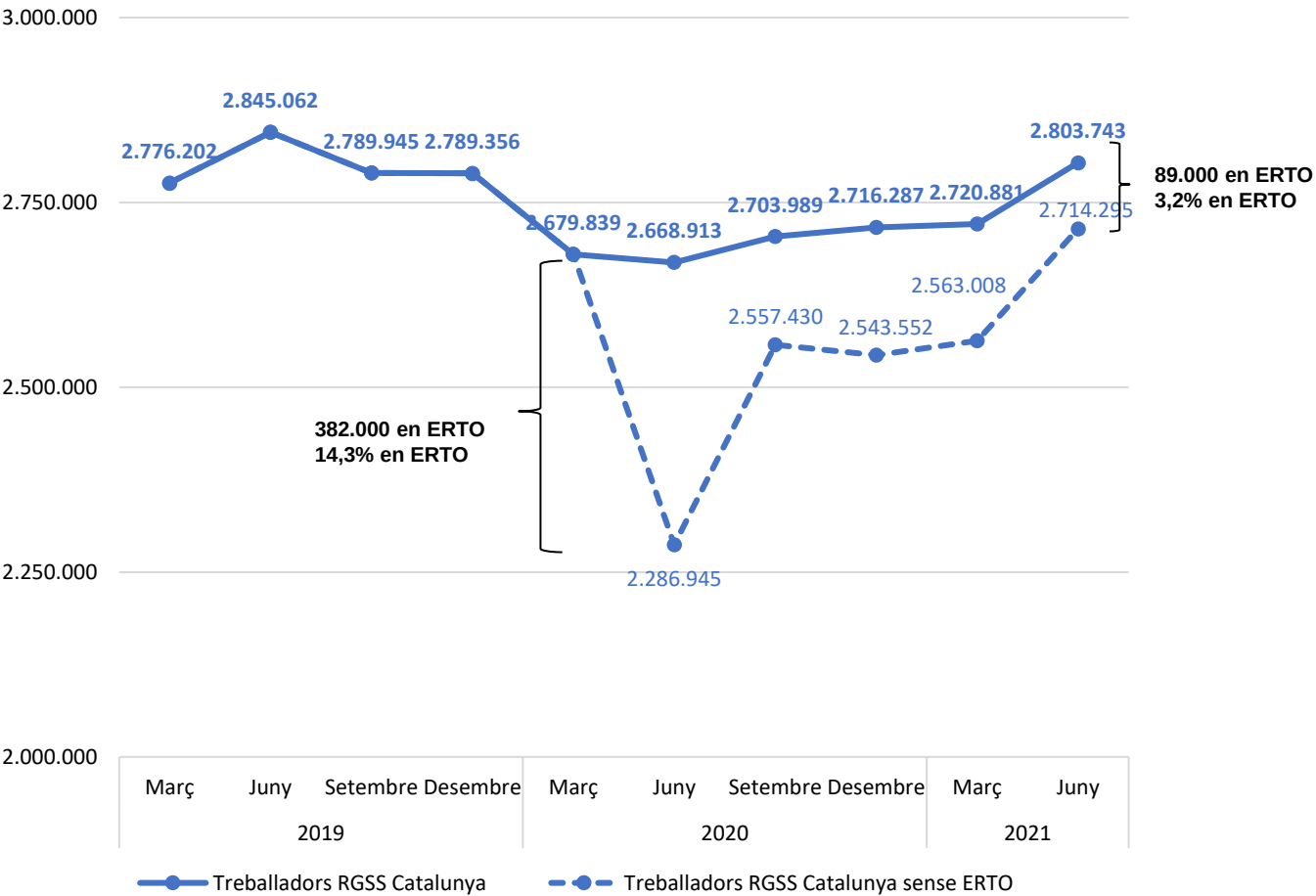
Variació en els afiliats a la SS de 2019 4tr al 2021 2tr



Variació en els afiliats a la SS de 2019 2tr al 2021 2tr

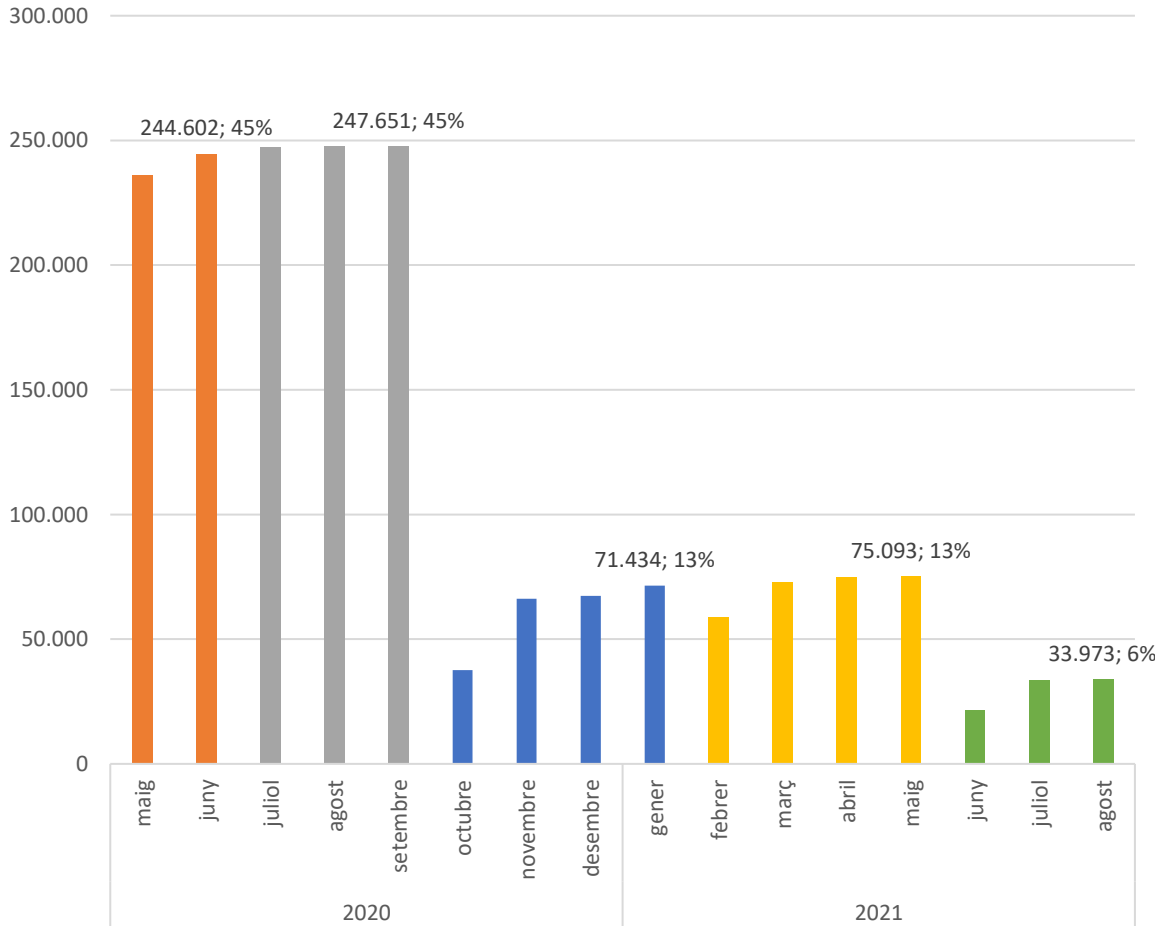


Afiliats al règim general de la Seguretat Social (RGSS) amb ERTO i sense ERTO, Catalunya, 2019-2021



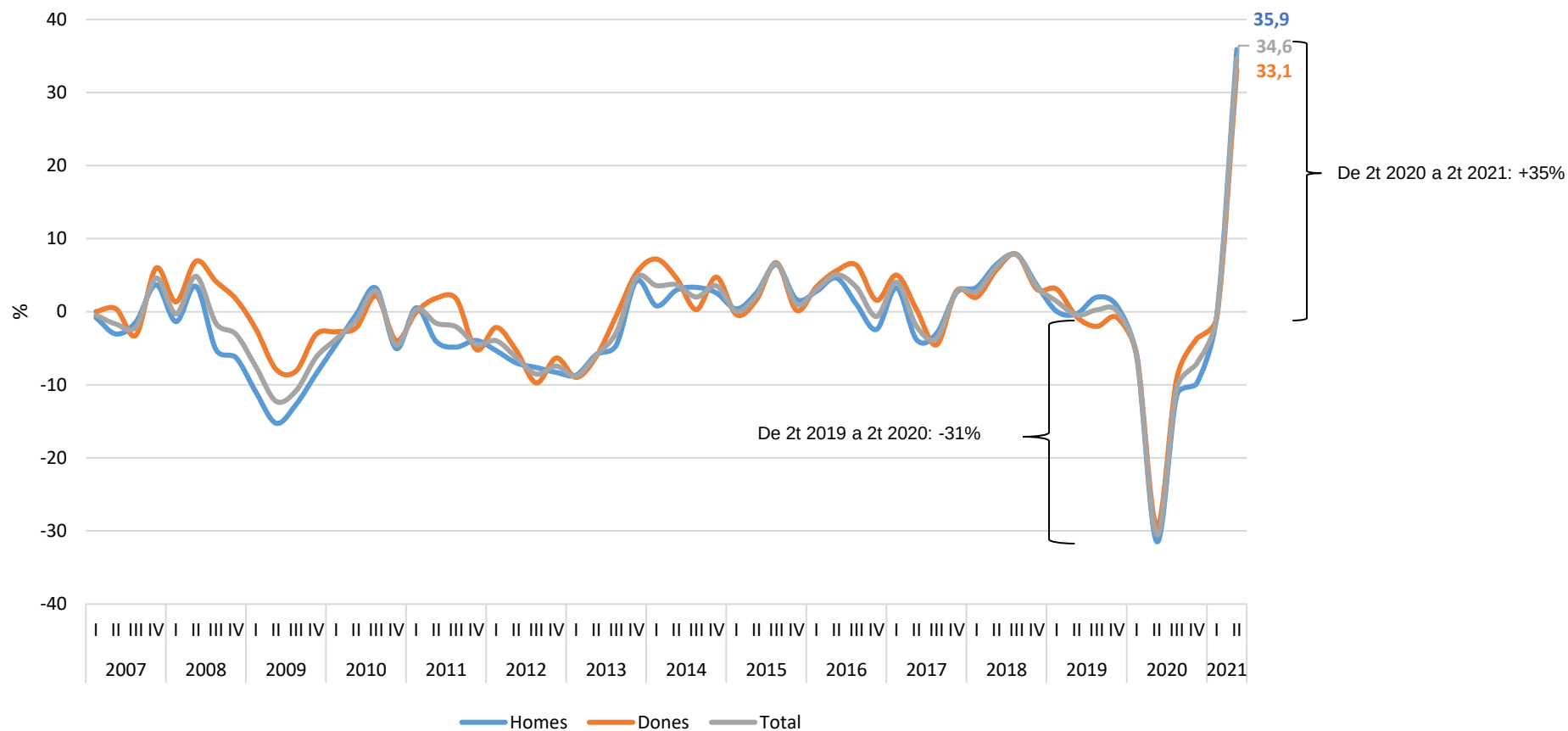
Font: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

Prestació extraordinària de cessament d'activitat, Catalunya, maig 2020-agost 2021



Font: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

Hores efectives dedicades al treball principal durant la setmana de referència, taxes de creixement interanuals (%), província de Barcelona, 2007-2021

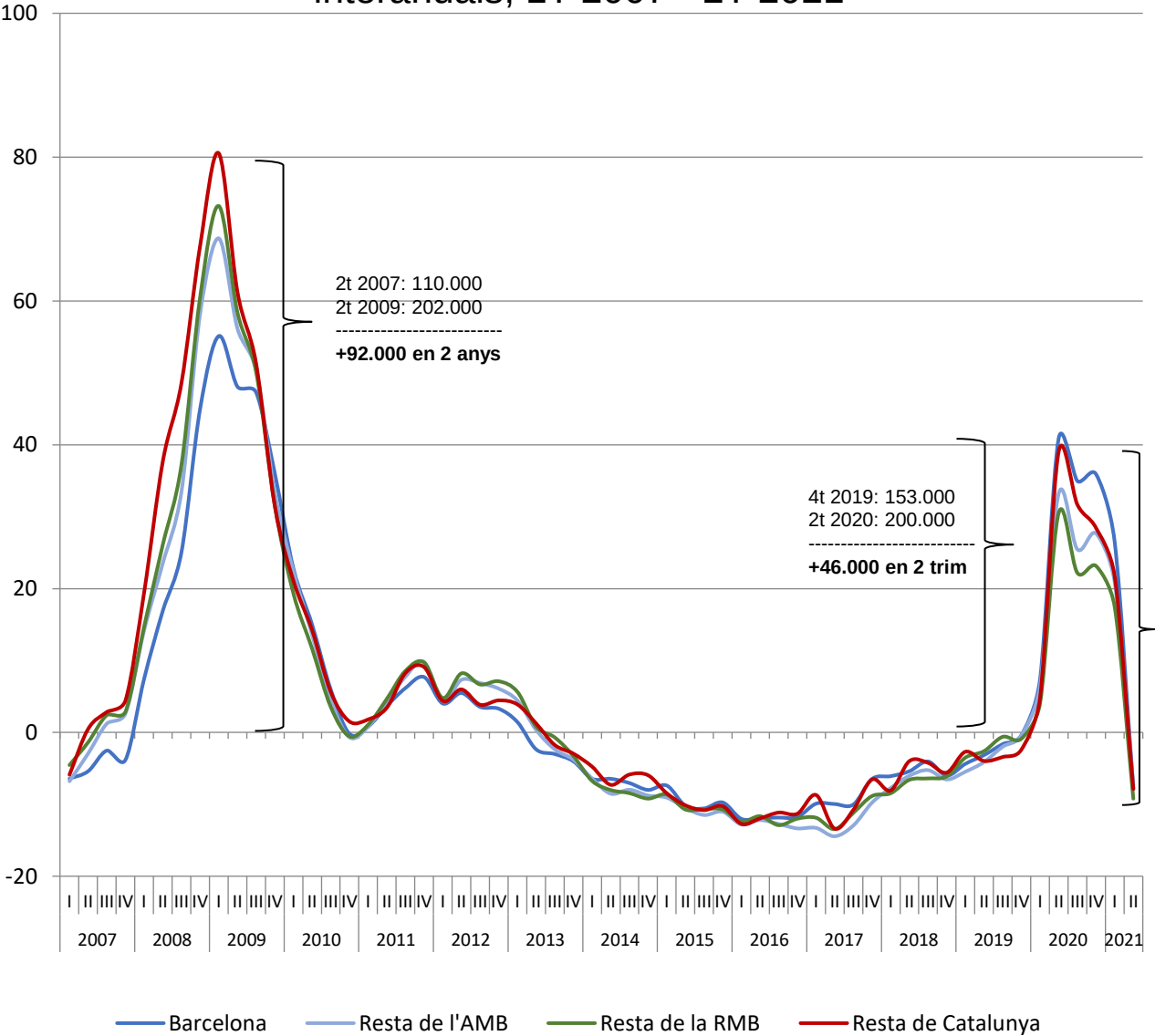


Font: IERMB a partir de les microdades de l'EPA, INE.

- Les hores efectives dedicades al treball principal encara són el 2tr 2021 un 4,5% inferiors a les del darrer trimestre pre-pandèmia (4rt tr 20219) i un 6,5% inferiors al 2tr 2019

2. Impacte en el mercat de treball

Aturats registrats per diferents àmbits, taxes de creixement interanuals, 1T 2007 - 2T 2021



Variació interanual en el nombre de llocs de treball a diferents àmbits de Catalunya, 2020-2021

	2T 2019	2T 2020	Diferència	% variació	2T 2021	Diferència	% variació
Barcelona	1.114.107	1.048.842	-65.265	-5,86	1.076.874	28.032	2,67
Resta de l'AMB	614.736	591.715	-23.021	-3,74	620.555	28.840	4,87
AMB	1.728.843	1.640.557	-88.286	-5,11	1.697.429	56.872	3,47
Resta de la RMB	643.035	611.725	-31.310	-4,87	641.615	29.890	4,89
RMB menys Barcelona	1.257.771	1.203.440	-54.331	-4,32	1.262.170	58.730	4,88
RMB	2.371.878	2.252.282	-119.596	-5,04	2.339.044	86.762	3,85
Resta de Catalunya	1.014.375	948.609	-65.766	-6,48	1.009.515	60.906	6,42
Catalunya	3.386.253	3.200.891	-185.362	-5,47	3.348.559	147.668	4,61

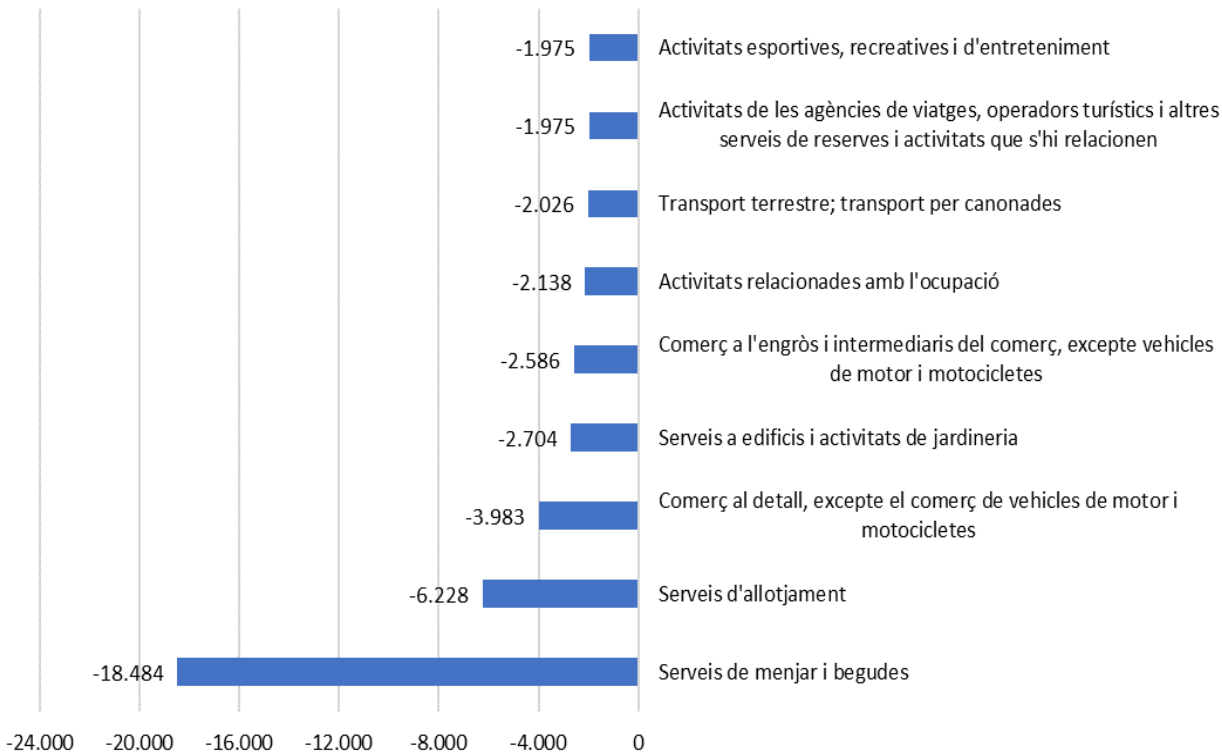
Font: IERMB a partir del Font: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

Variació interanual en el nombre d'aturats a diferents àmbits de Catalunya, 2020-2021

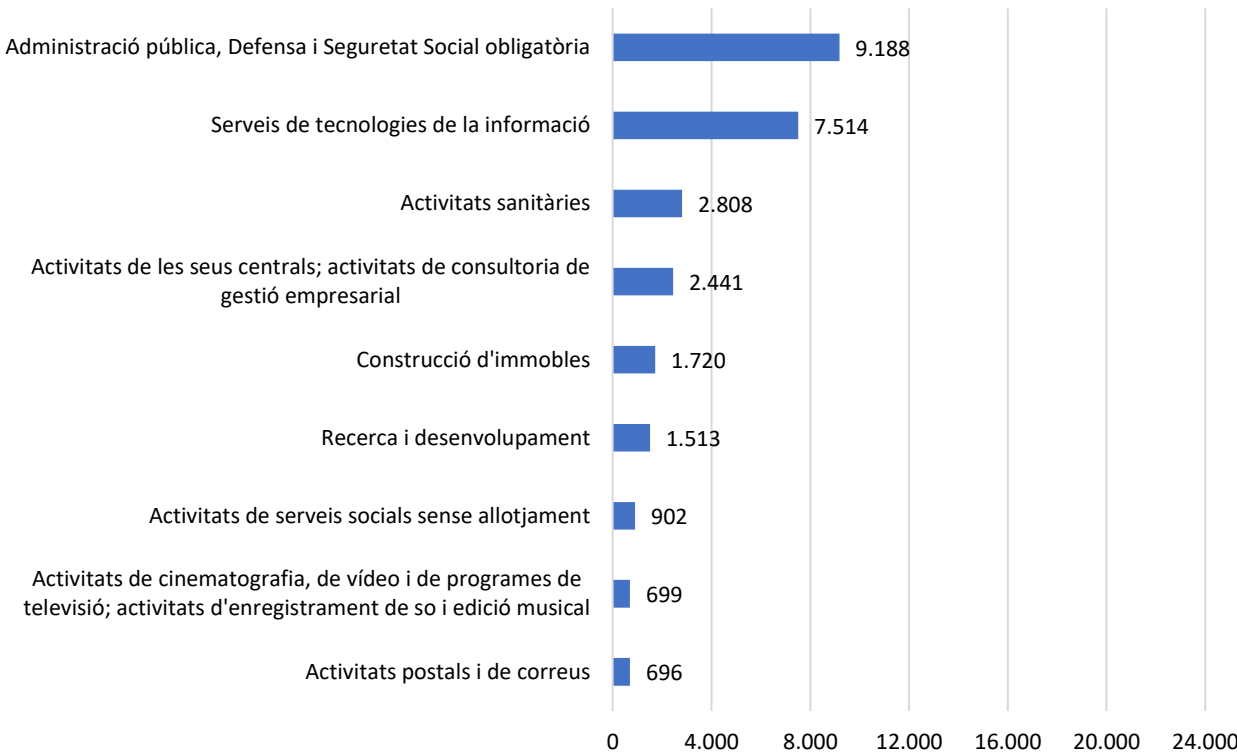
	2T 2019	2T2020	Diferència	% variació	2T2021	Diferència	% variació
Barcelona	65.832	92.735	26.903	29,0	85.486	-7.249	-7,28
Resta de l'AMB	80.766	107.585	26.819	24,9	99.750	-7.835	-7,28
AMB	146.598	200.320	53.722	26,8	185.236	-15.084	-7,53
Resta de la RMB	95.904	125.151	29.247	23,4	113.637	-11.514	-9,20
RMB menys Barcelona	176.670	232.736	56.066	24,1	213.387	-19.349	-8,31
RMB	242.502	325.471	82.969	25,5	298.873	-26.598	-8,17
Resta de Catalunya	114.770	159.548	44.778	28,1	146.989	-12.559	-7,87
Catalunya	357.272	485.019	127.747	26,3	445.862	-39.157	-8,07

Font: IERMB a partir de Servicio Público de Empleo Estatal

Les 10 activitats amb una evolució més desfavorable, variació 2019 2tr – 2021 2tr, municipis AMB, %



Les 10 activitats amb una evolució més favorable, variació 2019 2tr – 2021 2tr, municipis AMB, %



Font: IERMB a partir del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

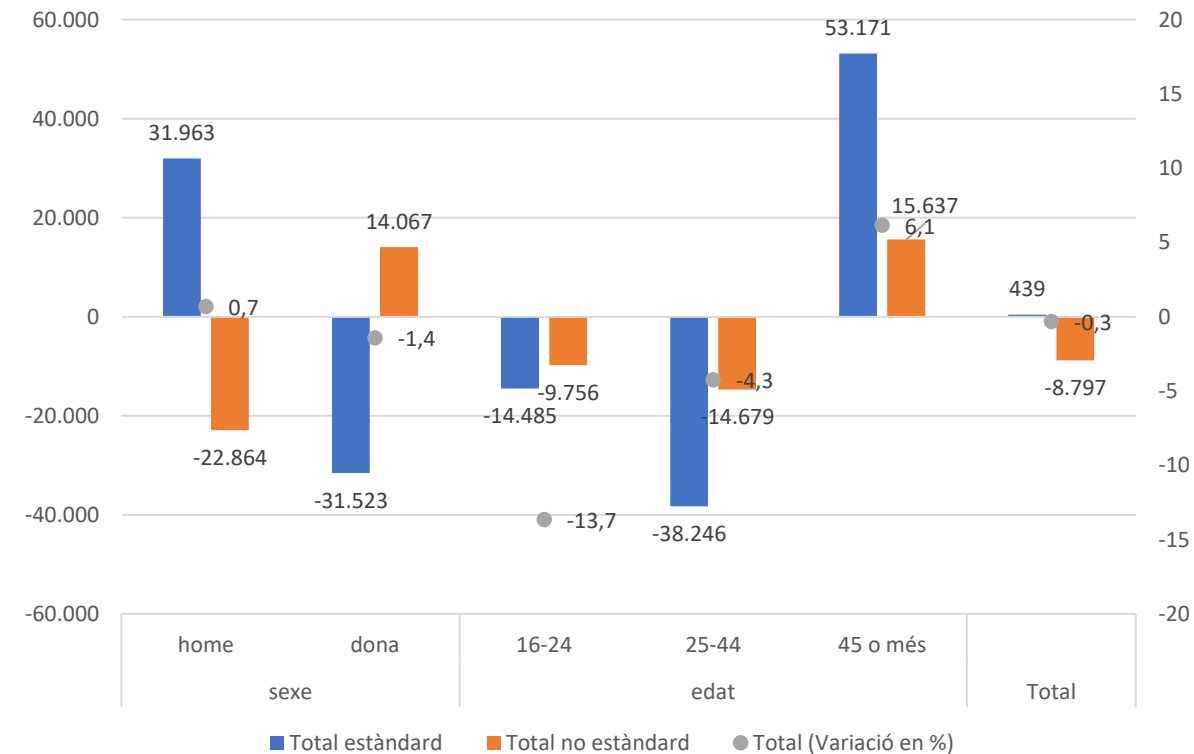
2. Impacte en el mercat de treball

Importància de la **ocupació “no estàndard”** (ocupats a temps parcial, autònoms, amb contractes temporals) a la província de Barcelona:

- el 40% dels ocupats ho esta de forma “no estàndard”
- l'ocupació no estàndard és més important en els sectors més afectats per la crisi: serveis (activitats artístiques, recreatives i d'entreteniment, allotjament...), construcció, comerç
- el 58% de la caiguda de l'ocupació entre el 4t 2019 i el 4t 2020 ha estat en ocupació no estàndard (75% el 2t 2020)

La crisi afecta sobretot els joves, dones, treballadors/res amb salaris més baixos.

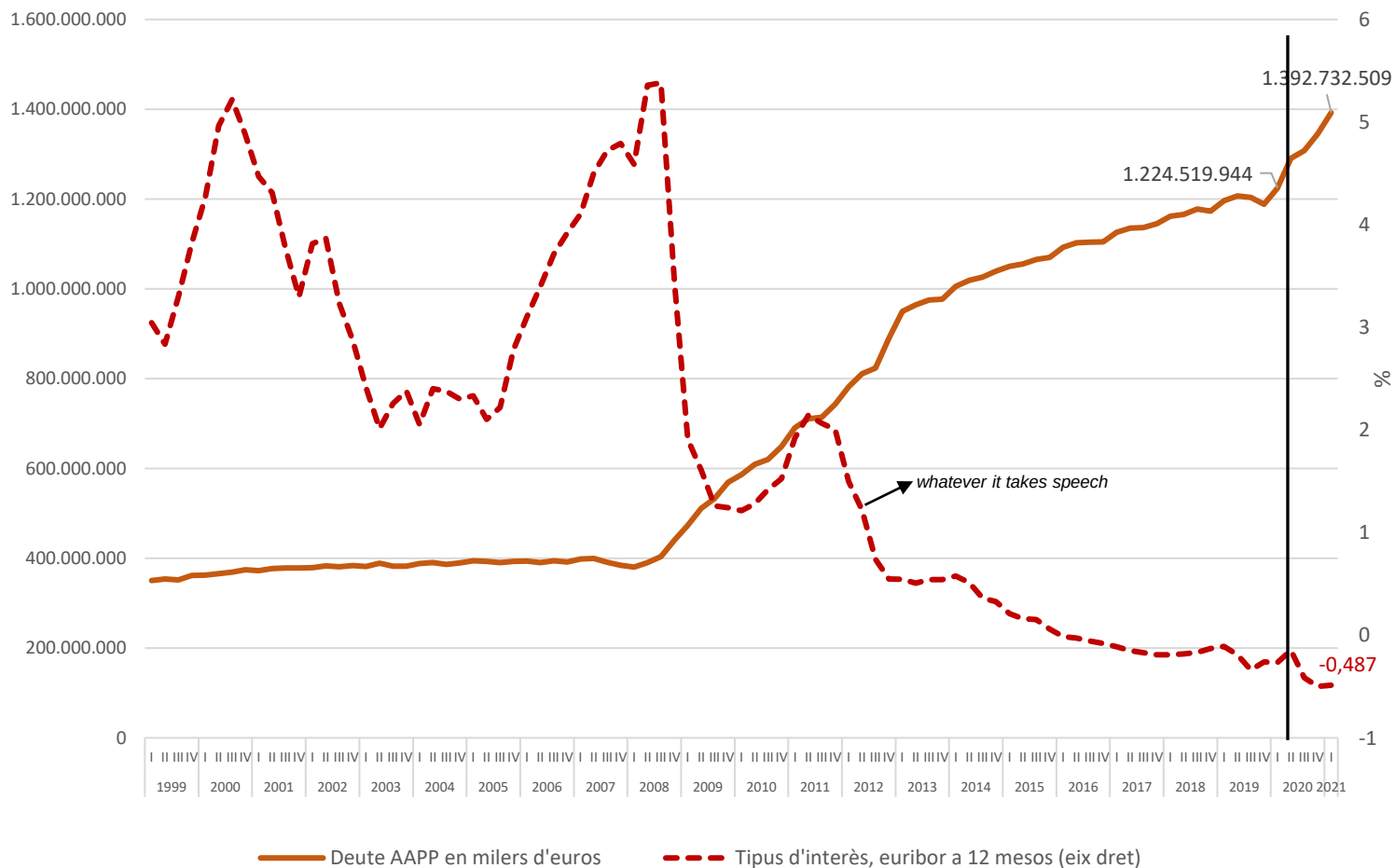
Variació en l'ocupació per sexe i edat de la població ocupada estàndard i no estàndard, província de Barcelona, 2019 2n tr – 2021 2n tr



Font: IERMB a partir de les microdades de l'EPA, INE

2. Impacte en el mercat de treball

Deute públic de les AAPP (en milers d'euros) i tipus d'interès EURIBOR (12 mesos) (eix dret), Espanya, 1999 – 2021 (1r tr)



Font: Banc d'Espanya

1r tr 2020 – 1r tr 2021: **+ 168.000 milions d'euros**

Deute/PIB: del 99% al 125%

Tipus d'interès mitjà: 1,66%

Vida mitjana del deute: 8 anys

Fons Next Gen EU 2021-2026 per Espanya:

140.000 milions d'euros (11% del PIB 2019)

70.000 milions d'euros en transferències

70.000 milions d'euros en crèdits

Impacte en l'estalvi de les famílies, 2019 4rt tr – 2021 1r tr:

- 98.000 milions d'euros
+ 144.000 milions per "estalvi forçat"
+ 23.000 milions per "precaució"
+ 68.000 milions d'augment estalvi net

Font: BBVA

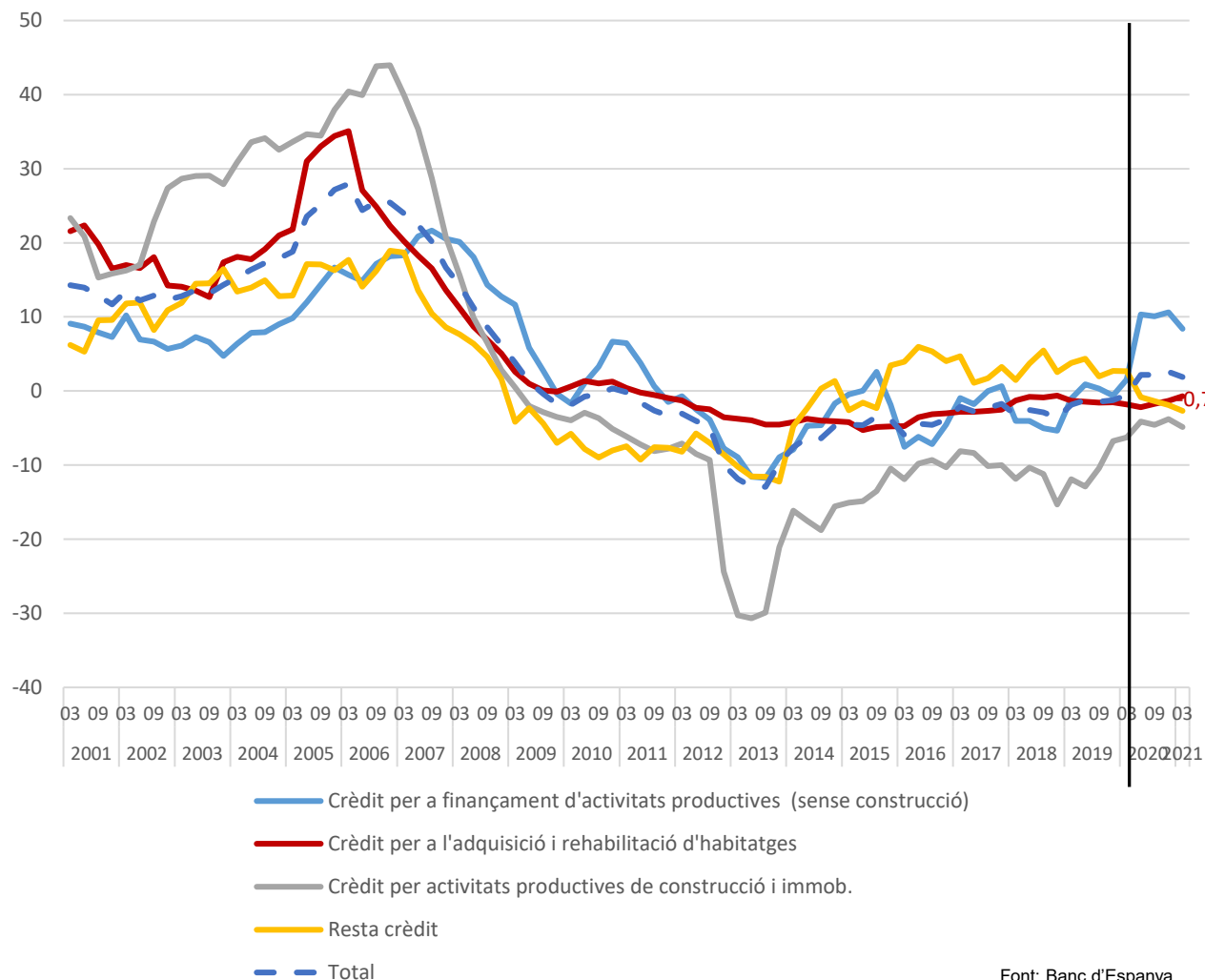
Augment de preus energètics afecta a la renda disponible

- 8.000 milions d'euros a les famílies
- 12.000 milions d'euros a les empreses

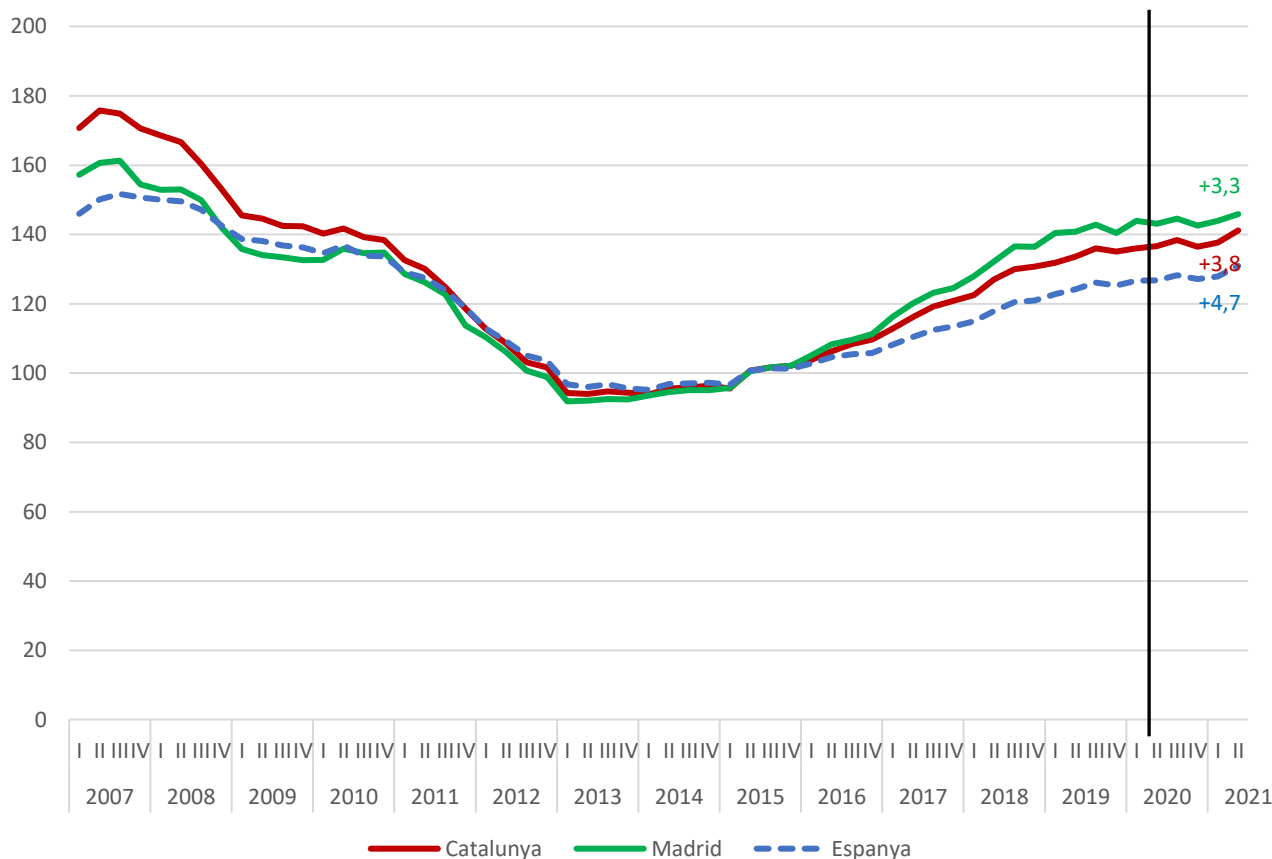
Font: FUNCAS

2. Impacte en el mercat de treball

Crèdit entitats financeres per sectors, taxes de creixement interanual, Espanya, 2001-2021 (1r tr)



Índex del preu de l'habitatge INE (IPV), habitatge nou i de segona ma, base 2015, Catalunya, Madrid i Espanya, 2007-2021 (2tr)



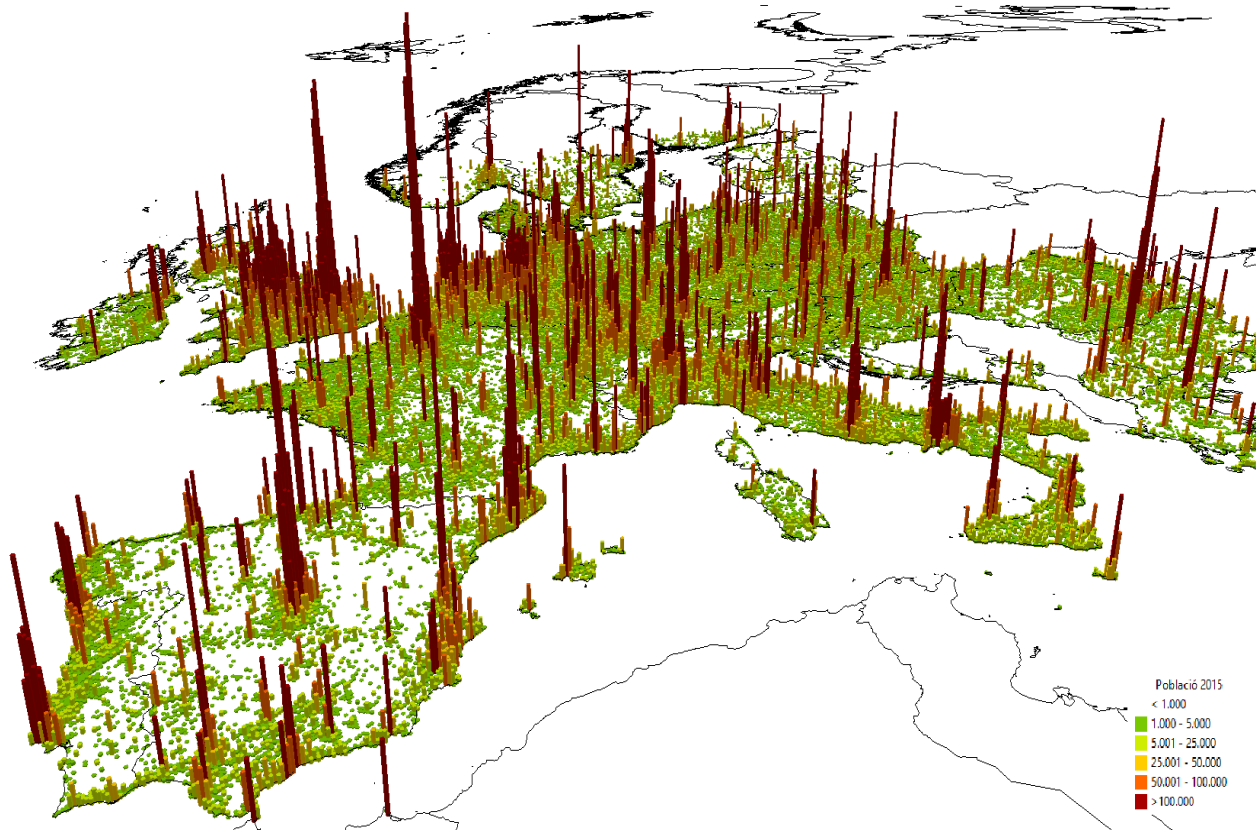
Índex

1. Grans trets de l'economia a l'AMB
2. Impacte en el mercat de treball
- 3. Tendències de llarg termini**

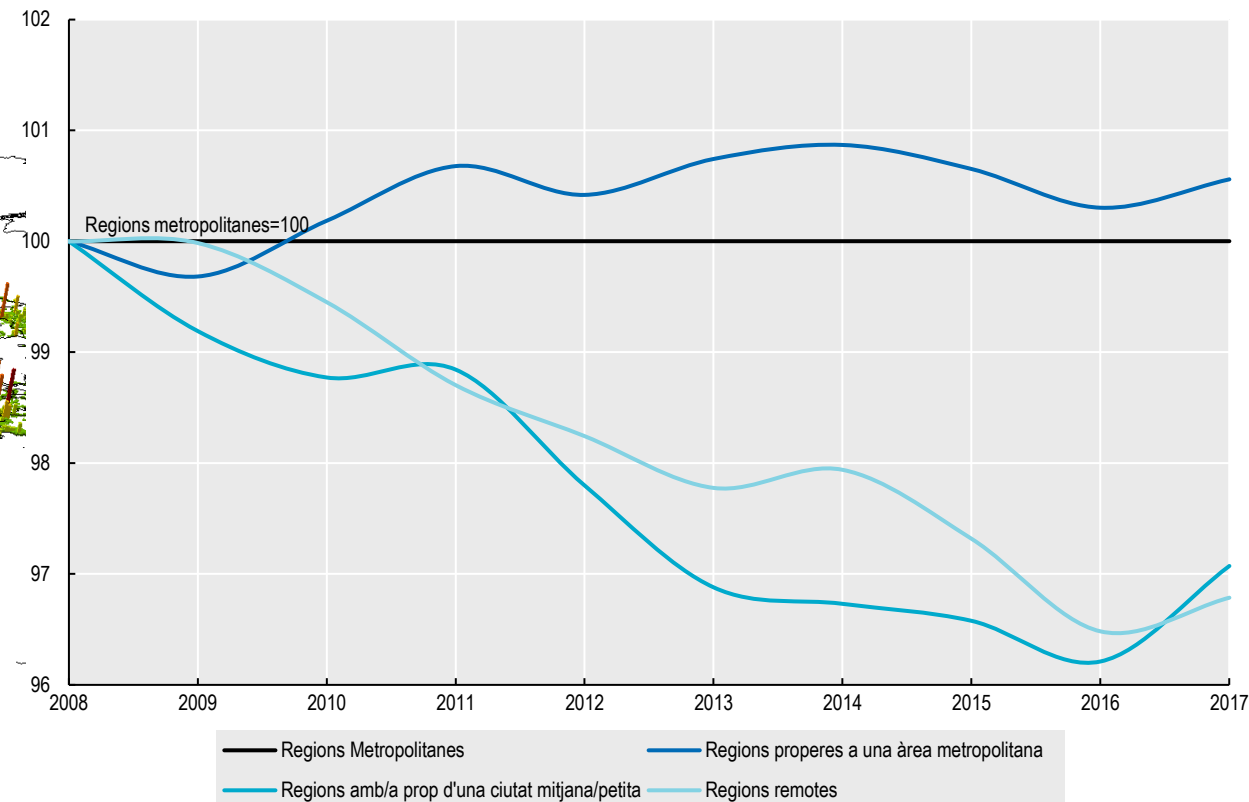
3. Tendències de llarg termini

- Les gran metròpolis europees (i mundials) **absorbeixen cada cop més població i recursos** del seu voltant (McKinsey: del 20% de l'ocupació al 35% el 2030)
- Desigualtat regional creixent entre regions metropolitanes i la resta del territori

Localització de la població a Europa, cel·les de 5 km²; 2015



Índex de creixement del PIB per càpita en regions no metropolitanes respecte a les regions metropolitanes (TL3), OCDE 2008-2017



Shearer, C., J.S. Vey, J. Kim (2019). *Where jobs are concentrating and why it matters to cities and regions*, Bass Center on Transformative Placemaking, Metropolitan Policy Program at Brookings.

- *Winner takes all*: l'economia digital premia els **grans centres mundials** que atreuen empreses innovadores i treballadors més formats
- La **densitat** pren protagonisme com a factor de desenvolupament econòmic ja que ajuda a impulsar el creixement econòmic, permetent interaccions més freqüents i productives entre empreses i treballadors
- **Creixement concentrat**: els llocs de treball tendeixen a concentrar-se en les principals metròpolis dels EEUU

Eurofound and European Commission Joint Research Centre (2019). *European Jobs Monitor 2019: Shifts in the employment structure at regional level*, *European Jobs Monitor series*, Publications Office of the European Union, Luxembourg.

- 1) El creixement de la **població i de l'ocupació** han estat molt més elevats en les **regions capitals** que a la resta de regions dels mateixos països.
- 2) Els canvis en les **estructures ocupacionals**, especialment en les regions de les grans ciutats, han portat a una **polarització** en el mercat de treball (ha augmentat el pes dels ocupats més qualificats i ben pagats, al temps que ha augmentat també el pes dels ocupats menys qualificats i pitjor pagats).

Com pot ser la recuperació econòmica a les grans àrees urbanes?

- Tendències *macrogeogràfiques*: (Florida et al 2020: *Cities in a Post-Covid World*, PEEG #20.41)

-> difícil assumir que es trenca la “*preferència per l’aglomeració*”

-> hi ha alternatives?

P. MacCann (U. Sheffield): la tendència a la divergència regional continuarà

R. Florida A. Rodríguez-Pose & M Storper: el *winner takes all* de les ciutats persistirà

A. Rodríguez-Pose (LSE): la covid19 no és la solució a la *España vacia*

A. Faggian (GSSI): hi ha oportunitats per regions perifèriques, *si* compten amb les infraestructures adequades (OECD 2020: *Regions and cities at a glance*)

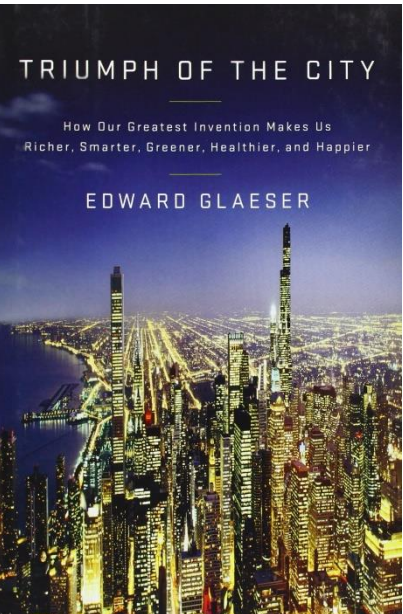
Com pot ser la recuperació econòmica a les grans àrees urbanes?

- Tendències *macrogeogràfiques*: (Florida et al 2020: *Cities in a Post-Covid World*, PEEG #20.41)

-> Però:

-> Edward Glaeser (2011): *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. Penguin Press

-> Edward Glaeser & David Cutler (2021): *Survival of the City: Living and Thriving in an Age of Isolation*. Penguin Press

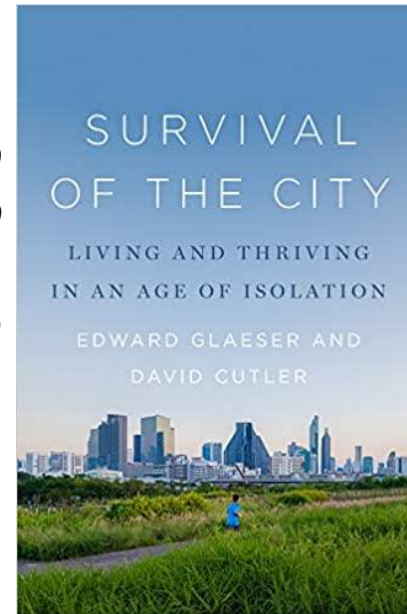


Les “ciutats” porten segles sobrevivint a les pandèmies, per tant, continuaran existint i continuaran sent font de riquesa i innovació; el que no vol dir que hi haurà ciutats que patiran si no s’adapten (per ex. Detroit o Liverpool post fabricació en massa, vs New York 1970s).

Els reptes principals seran la desigualtat, especialment en educació i en sanitat (preCovid). Ciutats vs. enclavaments

2011

2021



Com pot ser la recuperació econòmica a les grans àrees urbanes?

- Tendències *microgeogràfiques*:

-> els canvis poden **modificar** l'organització de l'activitat a les ciutats:

els entorns centrals s'estan recuperant més lentament que la resta de territoris

Canvis en la mobilitat del 17/9/2021 respecte període de referència
(del 3/1 al 6/2 de 2020)

	Madrid (CA)	Barcelona (província)	Catalunya	Espanya
Comerços i oci	-18	-13	-9	-9
Llocs de treball	-37	-32	-27	-24

Font: Google LLC "Google COVID-19 Community Mobility Reports".
<https://www.google.com/covid19/mobility/> Accessed: 20/09/2021



Com pot ser la recuperació econòmica a les grans àrees urbanes?

- Tendències *microgeogràfiques*:

-> els canvis poden **modificar** l'organització de l'activitat a les ciutats:

-> menys espai dedicat a oficines (menys llocs de treball)? (*revolutionary vs marginal*) aprox -5-7%
-> menys espais dedicats al comerç i restauració (menys ocupats)? *The Geography of Remote Work* (L.Althoff, F.Eckertz, S.Ganapatil & C.Walsh, August 2021): la reducció de treballadors i turistes als centres urbans, redueix l'ocupació de treballadors poc qualificats

-> **més flexibilitat per canviar de ciutat** (teletreball)

-> **més atracció millorant la qualitat de vida:**

Mantenir/augmentar l'atracció de residents als centres urbans

-> **més atracció per les zones metropolitanes no centrals:**

la *Regió metropolitana de Barcelona*

Xarxa de ciutats, *mixicitat* de funcions, descentralització centres de treball

Moltes gràcies per la vostra atenció

Sandra Aguilera

Marc Fíguls

Vittorio Galletto

Francesc Coll (suport cartogràfic)



@IERMBcn



iermb@uab.cat



+34 93 586 88 80

Més informació:

Web IERMB: www.iermb.uab.cat

- Publicacions (Anuaris, AMB en xifres, Revista Papers, documents de treball,...)
- Sistema d'Indicadors Metropolitans de Barcelona (<https://iermbdb.uab.cat/>)

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Accés i permanència a l’habitatge en pandèmia

Activitat del sector residencial durant la pandèmia. Xavier Vilajoana, president de l’Associació de Promotors i Constructors d’Edificis de Catalunya (APCE)

Habitant en confinament: demanda, adequació i habitabilitat. Max Gigling, Dr. en Psicologia social i col·laborador de l’O-HB

Impacte de la pandèmia en el lloguer a l’àrea metropolitana. Carme Trilla, economista i presidenta de l’O-HB

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Accés i permanència a l’habitatge en pandèmia

Activitat del sector residencial durant la pandèmia. Xavier Vilajoana, president de l’Associació de Promotors i Constructors d’Edificis de Catalunya (APCE)

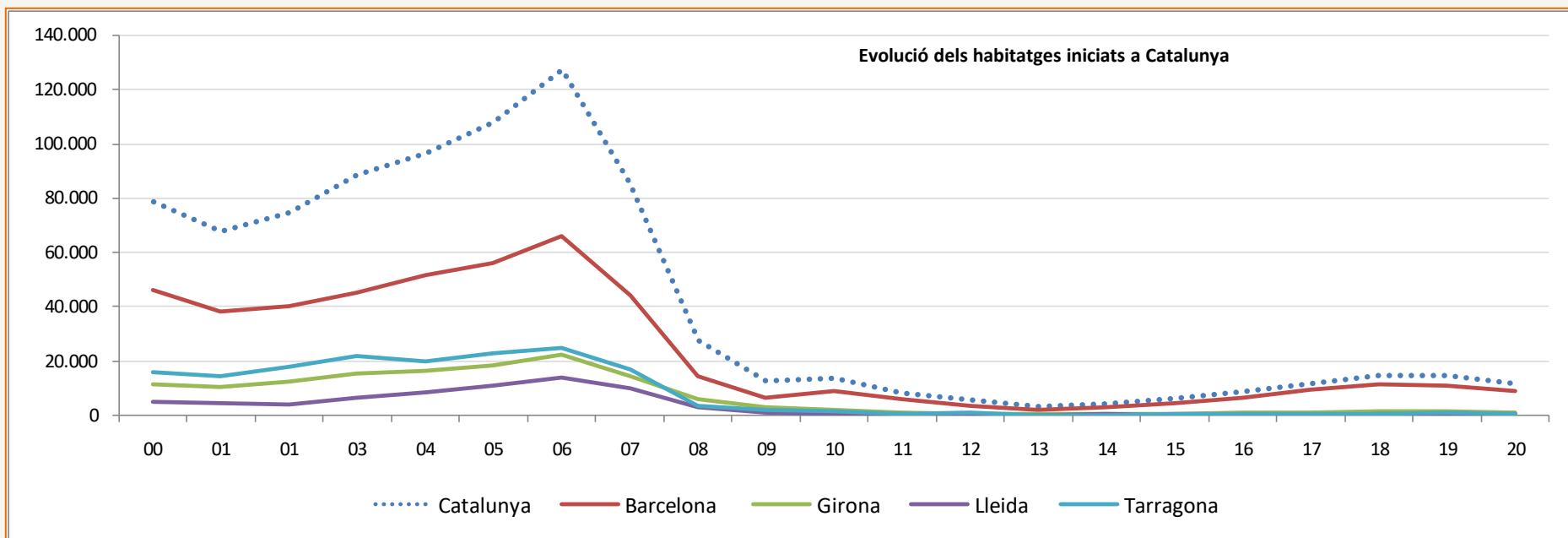


ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

Conjuntura Immobiliària Residencial: Oferta i Demanda

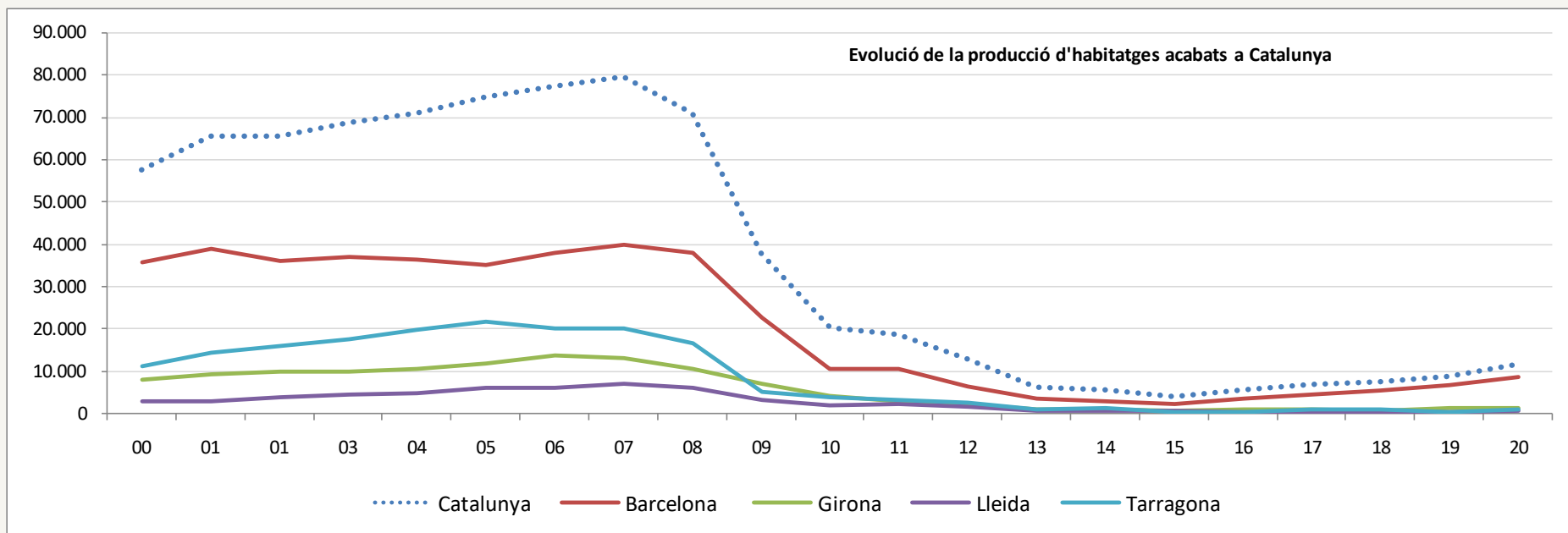
27 de setembre de 2021

Evolució anual dels habitatges iniciats



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge

Evolució anual dels habitatges acabats



Producció trimestral d'habitatges iniciats i acabats

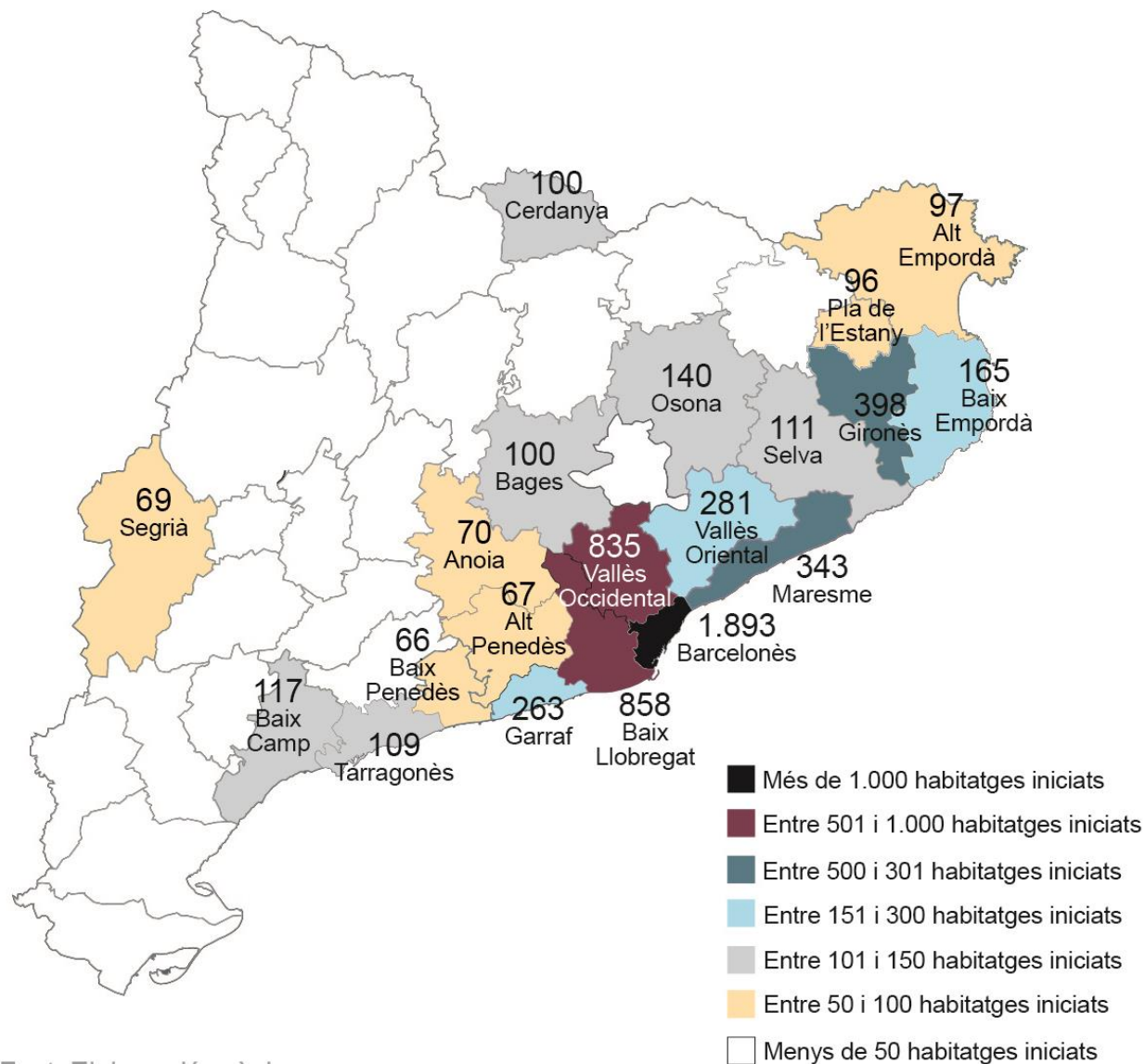
	2019								2020							
	IT		IIT		IIIT		IVT		IT		IIT		IIIT		IVT	
	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats
Barcelona	2.767	1.461	2.409	1.467	2.693	1.792	3.217	2.099	2.867	2.281	1.510	1.750	2.432	2.330	2.283	2.147
Girona	324	268	339	298	503	297	364	226	430	240	214	306	219	386	322	411
Lleida	181	154	226	115	95	56	156	95	93	116	97	200	63	167	245	259
Tarragona	190	100	209	150	455	98	421	157	208	207	125	298	173	181	114	322
Catalunya	3.462	1.983	3.183	2.030	3.746	2.242	4.158	2.577	3.598	2.844	1.946	2.554	2.887	3.064	2.964	3.139
Barcelona ciutat	271	255	158	156	358	227	1.144	431	289	268	222	232	1065	270	316	211

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge

Variació de la producció d'habitatges

	1er sem 2020		1er sem 2021		%Var. 21/20	
	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats
Barcelona	4.377	4.031	4.871	5.299	11,3	31,5
Girona	644	546	996	777	54,7	42,3
Lleida	190	316	265	300	39,5	-5,1
Tarragona	333	505	358	536	7,5	6,1
Catalunya	5.544	5.398	6.490	6.912	17,1	28,0
Barcelona ciutat	511	500	920	1.104	80,0	120,8

Producció d'habitatges (1er semestre 2021)



Font: Elaboració pròpia

COMPRAVENDES anuals d' habitatges. Províncies

Nombre de transaccions immobiliàries d'habitatge nou

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Barcelona	7.892	6.700	5.348	5.535	6.719	8.083	8.374	7.985
Girona	2.740	2.109	1.186	1.238	1.577	1.789	1.670	1.447
Lleida	1.184	803	602	590	572	899	758	637
Tarragona	3.235	2.300	1.185	1.063	1.654	1.446	1.124	1.015
Catalunya	15.051	11.912	8.321	8.426	10.522	12.217	11.926	11.081

Nombre de transaccions immobiliàries d'habitatge usat

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Barcelona	20.143	23.962	31.706	40.208	46.506	47.212	46.105	34.961
Girona	4.285	5.212	6.361	7.704	8.776	8.962	9.152	7.742
Lleida	1.357	1.468	2.043	2.485	2.835	3.079	3.019	2.722
Tarragona	4.058	4.555	6.100	7.463	8.597	9.350	9.748	8.167
Catalunya	29.843	35.197	46.210	57.860	66.704	68.603	68.024	53.592

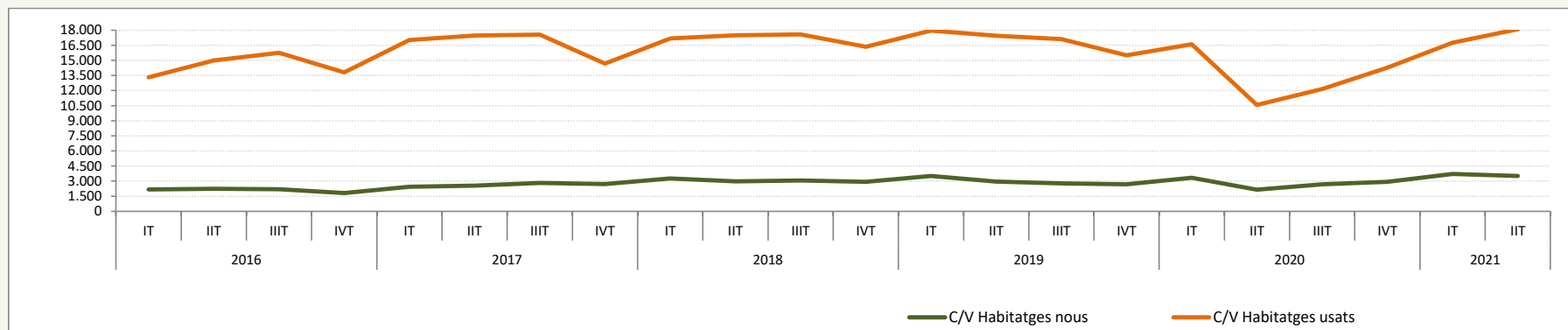
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge

Zon. Trimestre 2021	Nombre Compravendes	Superfície mitjana (m ² construïts)	Preu total (milers d'euros)	Preu / m ² construït
Habitatges nous lliures	3.357	104,1	238,3	2.473,31
Habitatges nous protegits	155	78,9	-	-
Habitatges usats	18.092	96,1	206,5	2.227,79
Total	21.604	97,2	211,7	2.268,13
Dades acumulades 2021	Nombre Compravendes	Superfície mitjana (m ² construïts)	Preu total (milers d'euros)	Preu / m ² construït
Habitatges nous lliures	6.909	104,2	233,8	2.444,52
Habitatges nous protegits	309	79,8	-	-
Habitatges usats	34.856	96,4	204,3	2.203,72
Total	42.074	97,5	209,4	2.245,84

Compravendes habitatges. CATALUNYA

CATALUNYA	2016				2017				2018				2019				2020				2021	
	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT
C/V Habitatges nous	2.180	2.236	2.186	1.824	2.432	2.552	2.824	2.714	3.268	2.969	3.055	2.925	3.517	2.957	2.768	2.684	3.324	2.154	2.678	2.925	3.706	3.512
C/V Habitatges usats	13.320	14.996	15.746	13.798	17.018	17.467	17.552	14.667	17.186	17.495	17.570	16.352	17.961	17.446	17.104	15.513	16.591	10.577	12.152	14.272	16.764	18.092

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge





ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

Gràcies

27 de setembre 2021

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Accés i permanència a l’habitatge en pandèmia

Habitant en confinament: demanda, adequació i habitabilitat. Max Gigling, Dr. en Psicologia social i col·laborador de l’O-HB

O-HB

Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona



Habitant en confinament: demanda, adequació i habitabilitat

Max Gigling

27 de setembre de 2021

amb el suport de:



amb el suport de:



Habitabilitat i pandèmia

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Característiques buscades

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Règim de tinença buscat

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendències percebudes del mercat

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Habitabilitat i pandèmia

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Característiques buscades

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Règim de tinença buscat

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendències percebudes del mercat

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Carències percebudes en els habitatges i satisfacció amb l'habitatge

Les percepcions de la ciutadania respecte al seu habitatge durant la pandèmia van ser recollides per l'enquesta "Habitant en confinament" realitzada durant el confinament estricte, el maig de 2020.

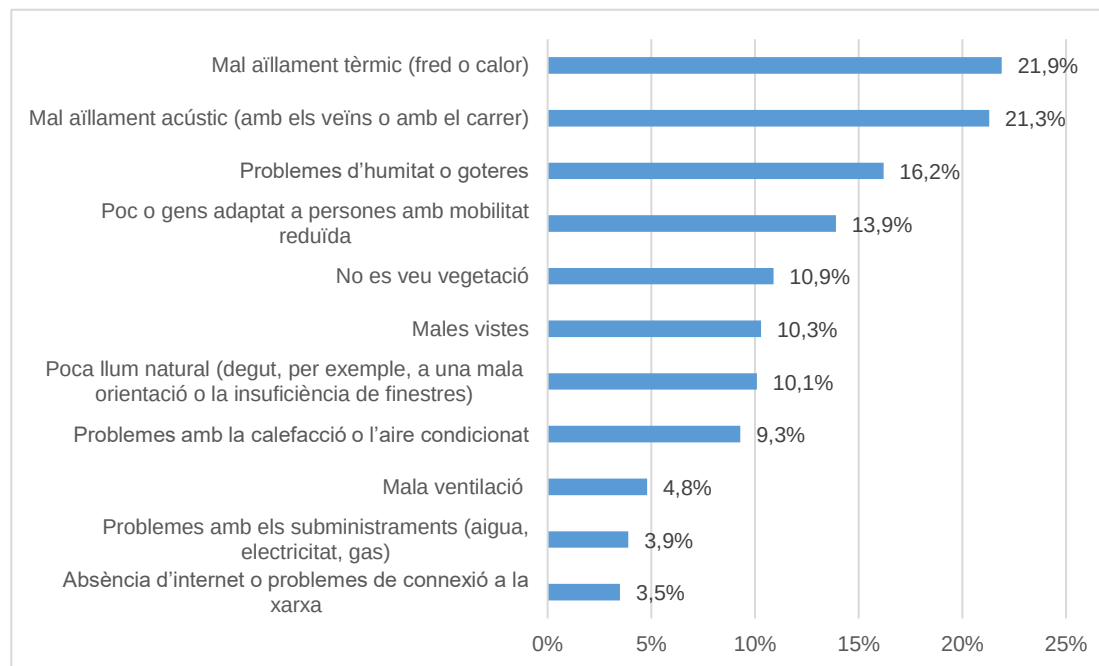
Un 42,8% de les llars interrogades considera que el seu habitatge té carències.

- Amb major freqüència mancances relacionades amb la **qualitat constructiva** (aïllament tèrmic o acústic deficient, problemes d'humitats o goteres, adaptació a persones amb mobilitat reduïda).
- En segon lloc, carències vinculades amb la **relació de l'habitatge amb l'exterior** (no es veu vegetació, males vistes, poca llum natural i, amb menor freqüència, mala ventilació).
- Amb menor freqüència, mancances en relació amb **les instal·lacions** (calefacció i aire condicionat, subministraments, Internet).

Un 80% de les llars interrogades valora positivament el seu habitatge. I un major percentatge de persones diu que la seva satisfacció ha millorat que empitjorat.

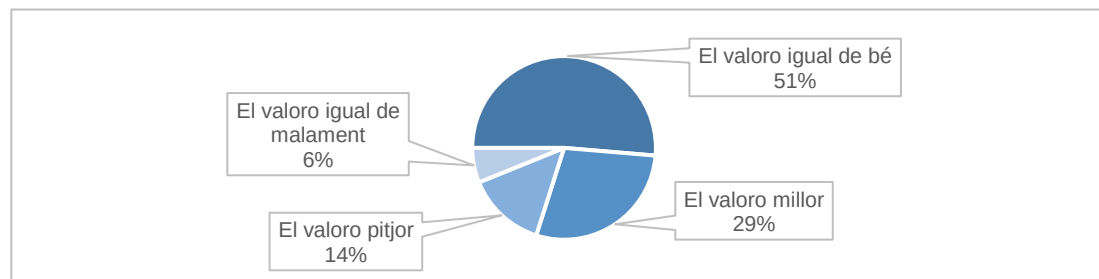
Habitabilitat i pandèmia

Tipus de carències percebudes en els habitatges. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament"; n=4.531.

Grau de satisfacció amb l'habitatge arran del confinament. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament"; n=4.522.



Relació entre carències i satisfacció amb l'habitatge

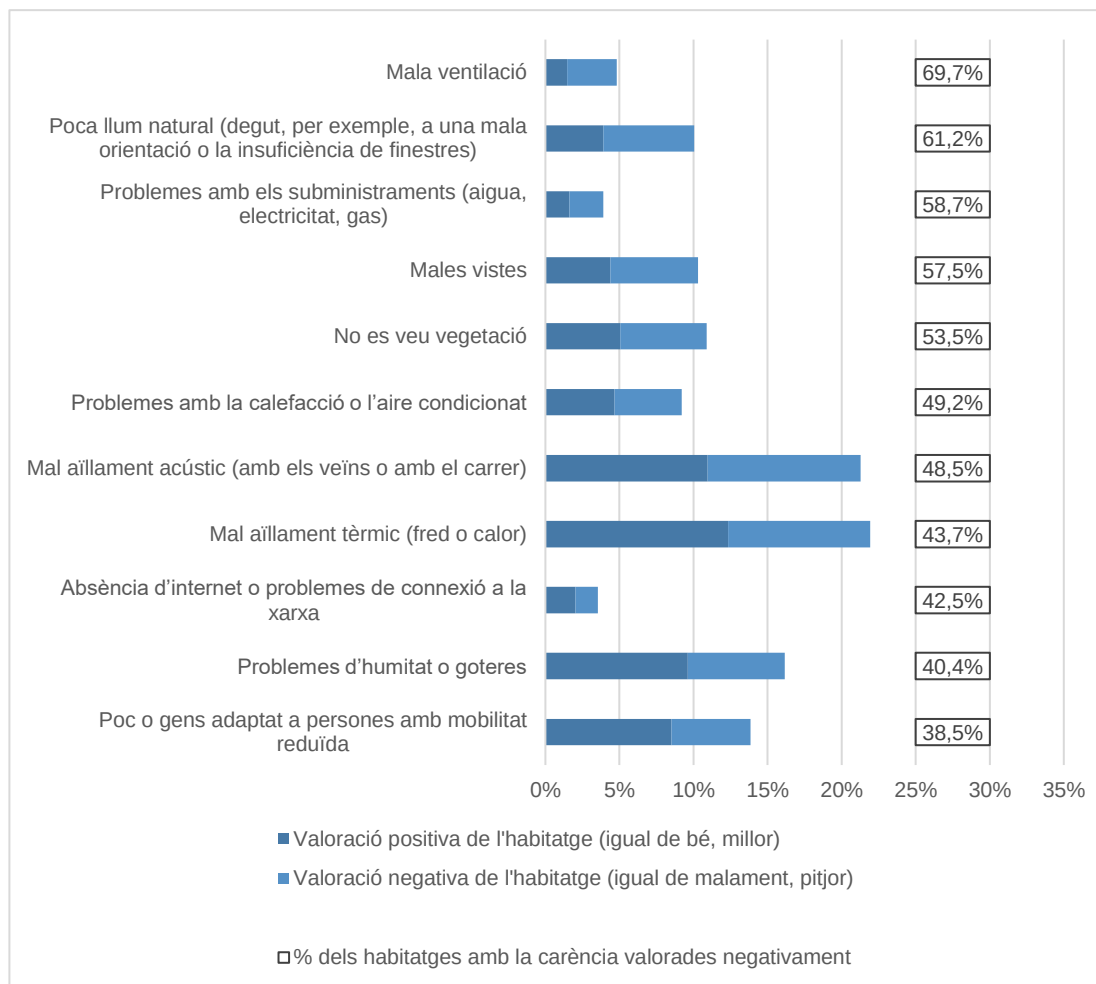
L'existència d'una carència no té necessàriament per conseqüència una valoració negativa de l'habitatge: un 60% dels habitatges que tenen problemes d'humitat o goteres són valorats positivament pels seus habitants.

Les carències associades en major mesura amb una valoració negativa afecten la relació de l'habitatge amb l'exterior, i en primer lloc, la falta de ventilació i de llum natural.

Aquestes carències presenten una evident relació amb la situació de confinament. Es tracta de carències que, en molts casos, difícilment es podran corregir mitjançant una reforma de l'habitatge.

Habitabilitat i pandèmia

Carències percebudes i valoració negativa dels habitatges. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament"; n=4.517.

Adequació o canvi

Davant la insatisfacció amb l'habitatge caben dues possibles solucions: modificar l'habitatge o canviar a un altre habitatge.

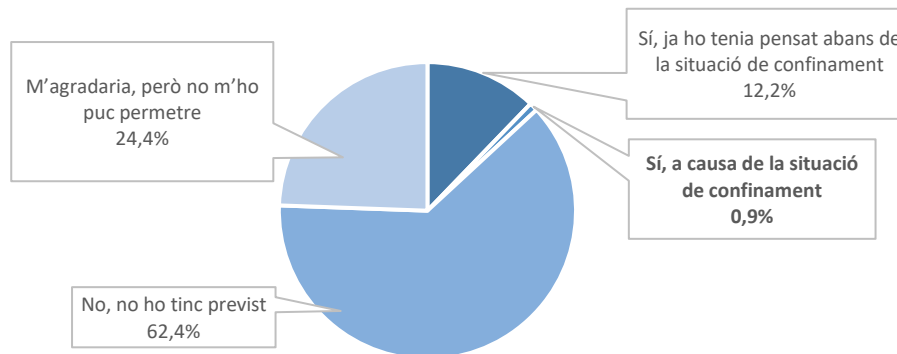
- Un 14,5% de les llars tenia **intenció de rehabilitar l'habitatge**. Un 12,2% ja ho tenia previst abans del confinament i només un 0,9%, a causa de la situació del confinament.
- Un 16,9% de les llars estava **buscant activament un habitatge**. Un 12,9% ja buscava abans del confinament, i un 4,0%, arran de la crisi sanitària, el que representa el 24% del total de la demanda de canvi.

L'impacte de la pandèmia en la demanda, es nota principalment en la demanda de canvi d'habitatge: un 24% de la demanda de canvi es relaciona amb la situació sanitària, contra només un 7% de la demanda de rehabilitació.

Aquest resultat és coherent amb la mena de carències que s'han relacionat amb el confinament – falta de ventilació, llum... - que, en molts casos, no tindran solució constructiva, però es poden resoldre amb un canvi d'habitatge.

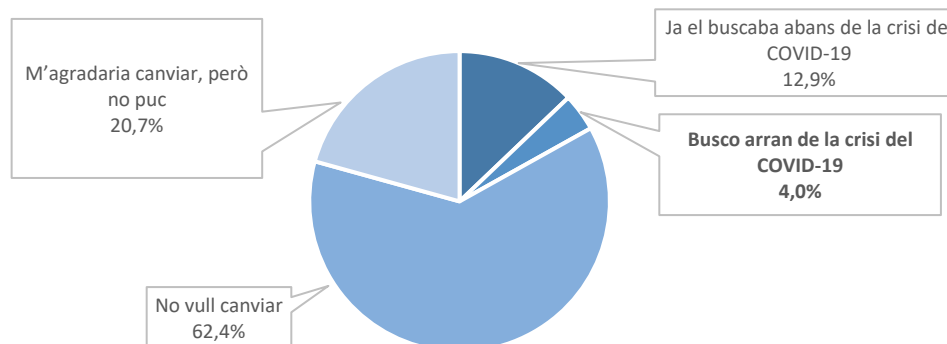
Habitabilitat i pandèmia

Adequació: Població segons la previsió de realitzar reformes en l'habitatge després del confinament. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament" 2020; n=4.511.

Canvi: Població que està buscant activament un habitatge o el buscarà quan finalitzi el confinament. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament" 2020; n=4.512.

Habitabilitat i pandèmia

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Característiques buscades

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Règim de tinença buscat

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendències percebudes del mercat

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Característiques buscades

En 2021, un any després del confinament estricte, quines són les característiques més buscades per les persones demandants d'habitatge?

Les dades provisionals de l'enquesta de 'La demanda residencial' 2021, realitzada per l'O-HB en col·laboració amb Adevinata (Fotocasa i habitacalia) permeten aportar algunes primeres respostes.

Les característiques examinades s'han ordenat segons el nombre de persones que les consideren imprescindibles.

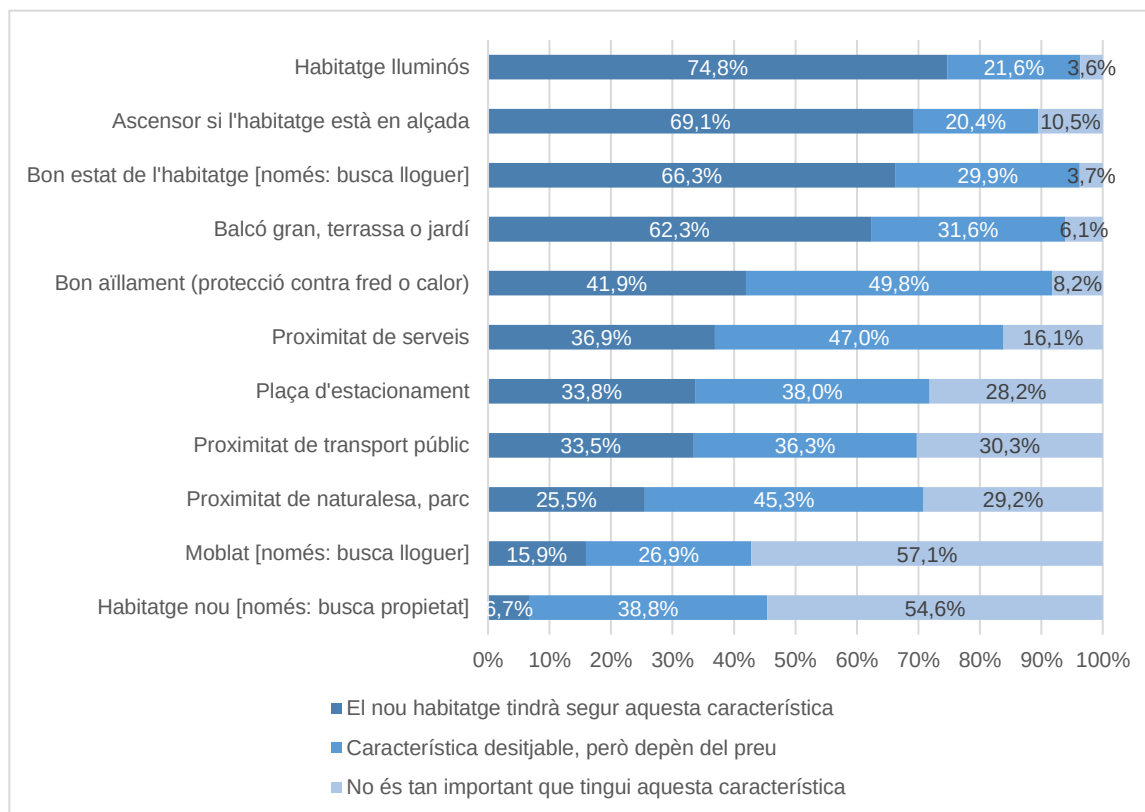
Entre les quatre característiques més buscades, es troben dues característiques que es poden relacionar amb l'efecte del confinament: lluminositat i espai exterior.

**Avanç de les dades
de l'enquesta 'La
demanda residencial'
O-HB – Adevinata 2021**

Característiques buscades



Característiques del nou habitatge. Catalunya. 2021. Dades provisionals.



Base: total: n=1.442, busca lloguer: n=568, busca propietat: 838.

Font: Enquesta de demanda residencial O-HB - Adevinata 2021. Dades provisionals.

Criteris de cerca i crisi sanitària

Aproximadament una quarta part de les persones enquestades en 2021 diu haver canviat els seus criteris de cerca a causa de la crisi sanitària. Aquest resultat coincideix amb les dades de l'enquesta de 2020 (aproximadament un 25% de la demanda de canvi relacionada amb la pandèmia).

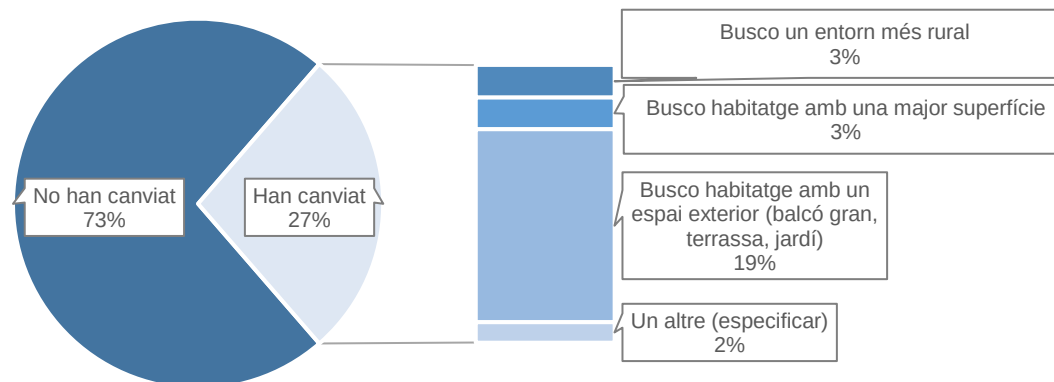
Preguntat pels criteris canviats, entre les persones interrogades un 69,5% destaquen la cerca d'un habitatge amb espai exterior. Els altres aspectes (un entorn més rural, un habitatge amb major superfície) tenen una importància considerablement menor.

En coherència amb aquest resultat, en les respostes a la pregunta presentada anteriorment, sobre les característiques buscades, l'espai exterior té major importància per a les persones que diuen haver canviat de criteris per la pandèmia: concretament, es nota un desplaçament des d'un aspecte desitjable cap a una característica imprescindible.

Avanç de les dades de l'enquesta 'La demanda residencial' O-HB – Adevinta 2021

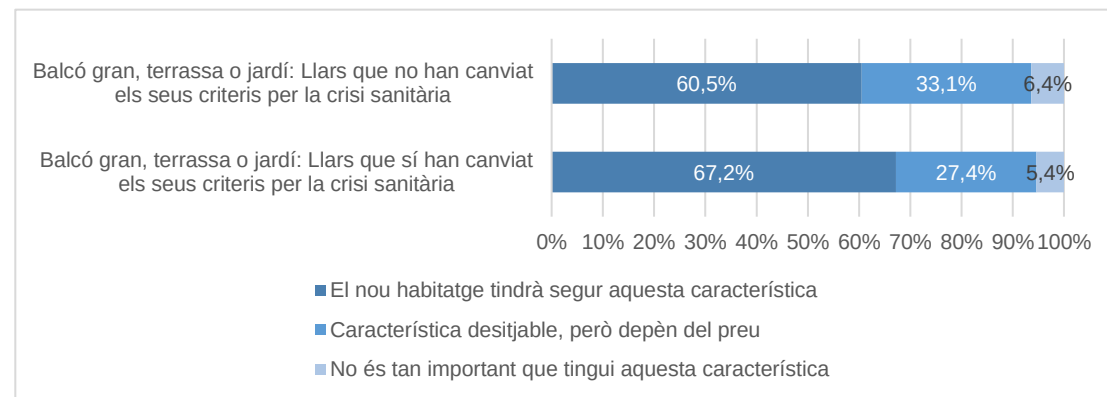
Característiques buscades

'Creu que, a causa de la crisi sanitària, els seus criteris de cerca han canviat?' Catalunya. 2021. Dades provisionals.



Font: Enquesta de demanda residencial O-HB - Adevinta 2021. Dades provisionals; n=1.442.

Importància que l'habitatge tingui un espai exterior, segons si han canviat els criteris de cerca o no. Catalunya. 2021. Dades provisionals.



Font: Enquesta de demanda residencial O-HB - Adevinta 2021. Dades provisionals; n=1.442.

Habitabilitat i pandèmia

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Característiques buscades

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Règim de tinença buscat

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendències percebudes del mercat

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Manteniment o canvi del règim de tinença

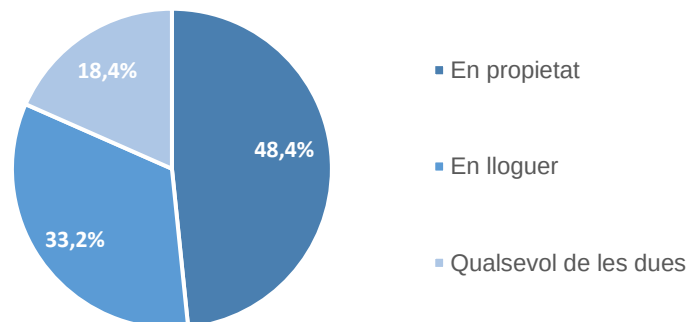
Un aspecte important de la demanda residencial és el règim de tinença buscat i la transició entre lloguer i compra.

En l'enquesta 'Habitant en confinament' de 2020, aproximadament la meitat (48,4%) de les llars amb demanda de canvi estan buscant un habitatge en propietat, i un terç (33,2%) busca habitatge en lloguer. Un 18,4% està buscant en els dos règims de tinença.

Si es considera el règim de tinença actual de la llar, es nota que més de la meitat dels inquilins vol passar a un habitatge en propietat o almenys està disposat a fer-ho. Entre els propietaris que busquen habitatge, més de la quarta part està disposat a passar al lloguer.

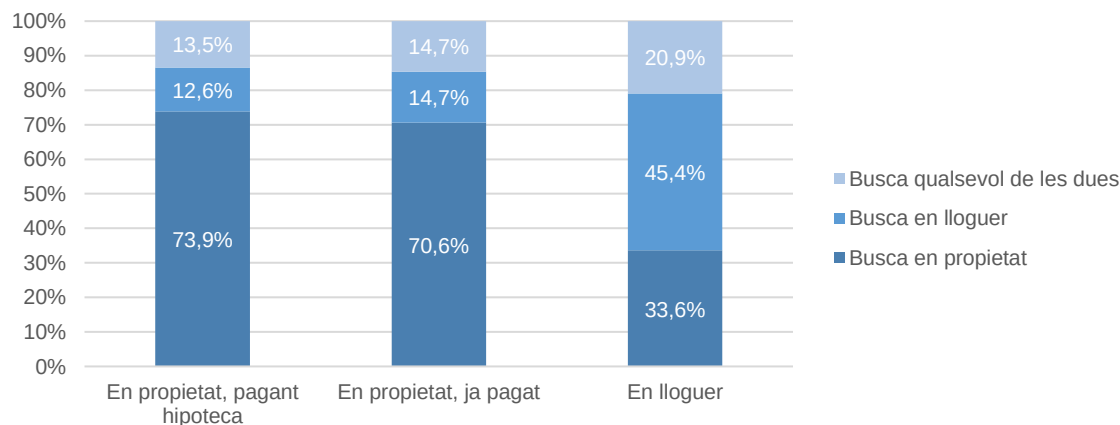
Règim de tinença buscat

Règim de tinença buscat. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: Enquesta "Habitant en confinament". n=871.

Règim de tinença buscat segons el règim de tinença actual. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Bases: 'En propietat, pagant hipoteca' n=129, 'En propietat, ja pagat' n=131, 'En lloguer' n=580.
Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament".

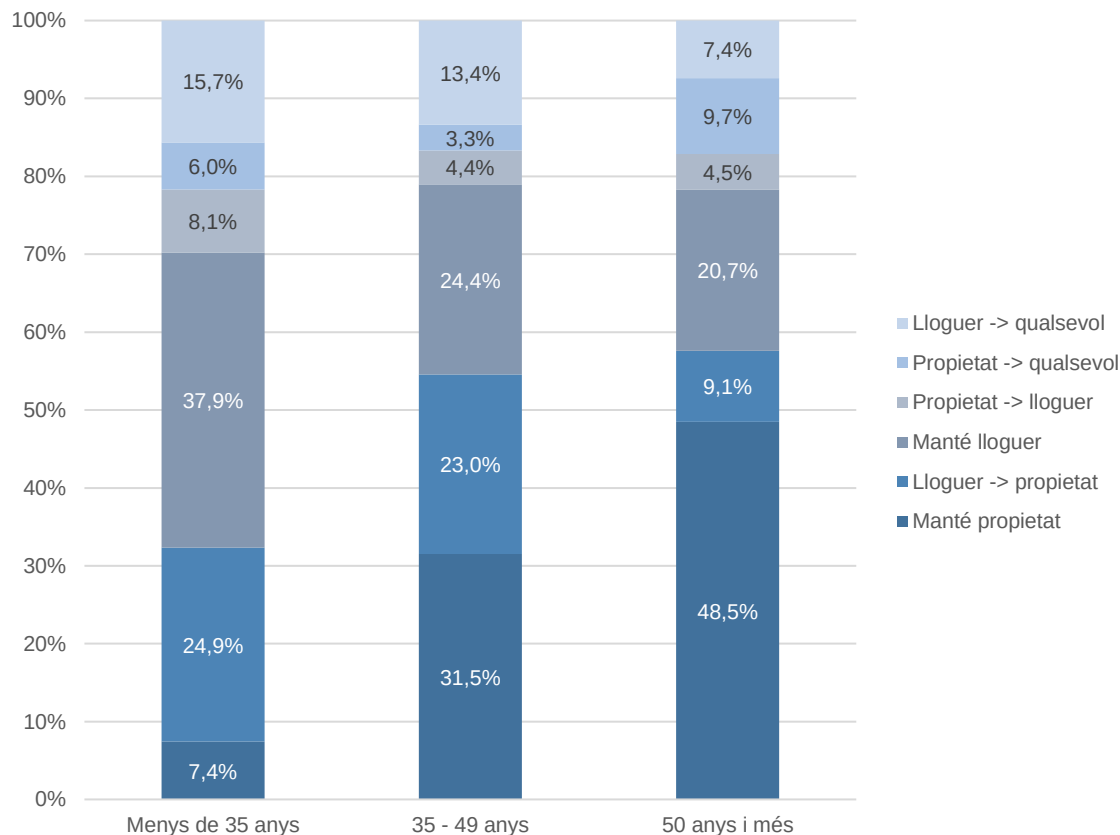
Variació de règim de tinença buscat segons l'edat

L'alta proporció d'inquilins entre les llars més joves (un 60,2% de les llars enquestades en el grup d'edat fins a 34 anys viuen en un habitatge llogat) indica que **l'emancipació i conseqüent creació de noves llars, es realitza en major part en règim de lloguer.**

Però quan les llars **canvien d'habitatge, en tots els grups d'edat, el percentatge de llars que té previst passar del lloguer a la propietat és major** que els que tenen previst passar de la propietat al lloguer.

Règim de tinença buscat

Règim de tinença buscat segons l'edat i el règim de tinença actual. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament". Bases: 'Menys de 35 anys' n=298, '35 - 49 anys' n=391, '50 anys i més' n=151.

La tendència dels inquilins a canviar a un habitatge en propietat

Segons les dades de l'enquesta 'Habitant en confinament' de 2020, la tendència de passar del lloguer a la propietat depèn dels ingressos i del tipus de llar

No s'observa cap relació significativa entre l'edat d'un inquilí i la seva tendència de passar del lloguer a la compra.

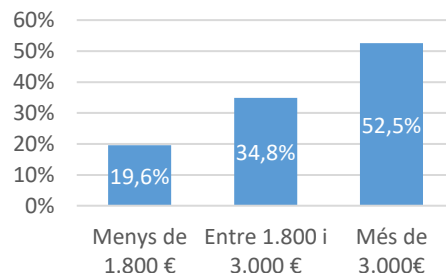
Per tant, **la tinença en lloguer sembla mantenir una notable associació amb la falta de mitjans econòmics** per a accedir a la compra.

Les dades provisionals de l'enquesta 'La demanda residencial' O-HB – Adevinta (2021) van en el mateix sentit: **el 59% de les persones demandants de lloguer buscaria un habitatge en compra si la seva situació econòmica li permetés de triar lliurement.**

Avanç de les dades de l'enquesta 'La demanda residencial' O-HB – Adevinta 2021

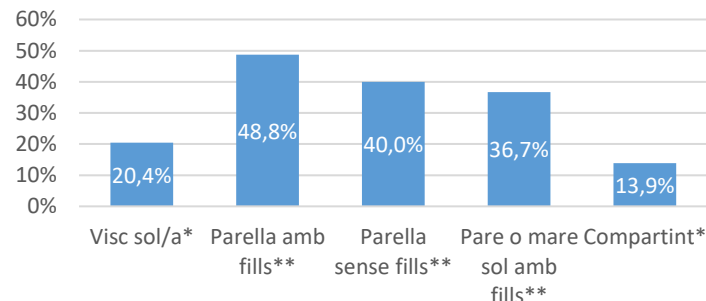
Règim de tinença buscat

Percentatge de llars en lloguer que tenen previst passar a la propietat, segons els ingressos. Àrea metro. Barcelona. 2020



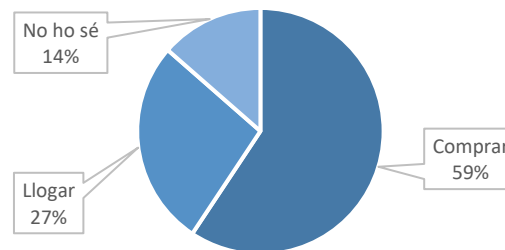
Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament". Bases: 'Menys de 1.800 €' n=160, 'Entre 1.800 i 3.000 €' n=213, 'Més de 3.000€' n=207.

Percentatge de llars en lloguer que tenen previst passar a la propietat, segons el tipus de llar. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament". Bases: 'Visc sol/a' n=85, 'Parella amb fills' n=163, 'Parella sense fills' n=175, 'Pare o mare sol amb fills' n=39, 'Compartint' n=118.

Persones demandants de lloguer: preferència de tinença si la seva situació econòmica els permetés de triar lliurement. Catalunya. 2021 . Dades provisionals.



Font: Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021. n=568. Dades provisionals

Habitabilitat i pandèmia

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Característiques buscades

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Règim de tinença buscat

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendències percebudes del mercat

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendència del mercat per a la mena d'habitatge que s'està buscant

La percepció general de les persones demandants sobre l'evolució de l'oferta i dels preus de la mena d'habitatge que estan buscant és que hi ha:

- poca oferta, amb tendència a mantenir-se o reduir-se
- preus alts, amb tendència a mantenir-se o créixer

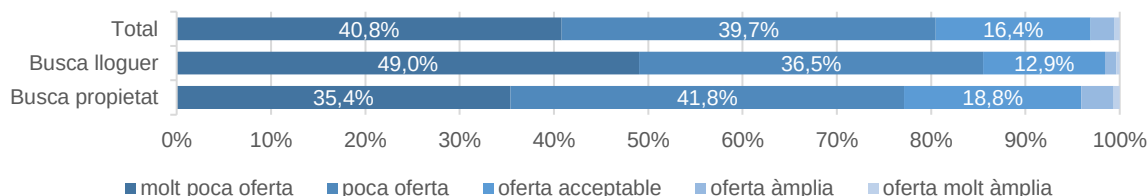
La percepció d'una falta d'oferta és una mica major entre les persones que busquen habitatge en lloguer.

La percepció d'un alt nivell de preus és una mica major entre les persones que busquen habitatge en propietat.

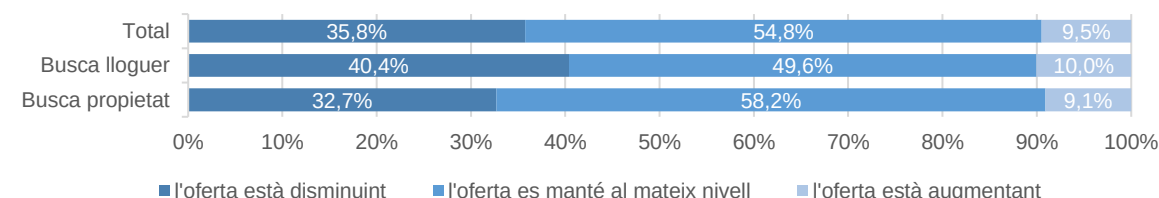
Avanç de les dades de l'enquesta 'La demanda residencial' O-HB – Adevinta 2021

Tendències del mercat

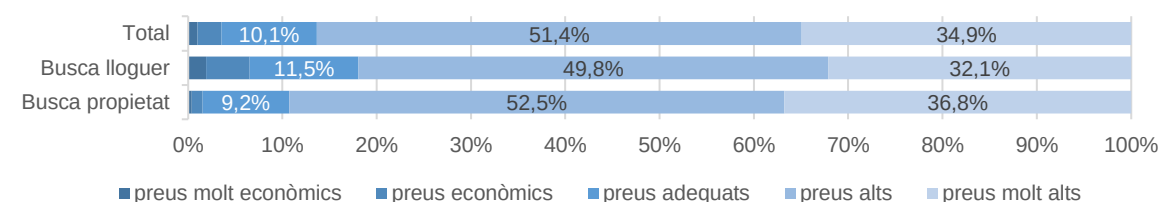
Percepció del nivell d'oferta. Catalunya. 2021. Dades provisionals.



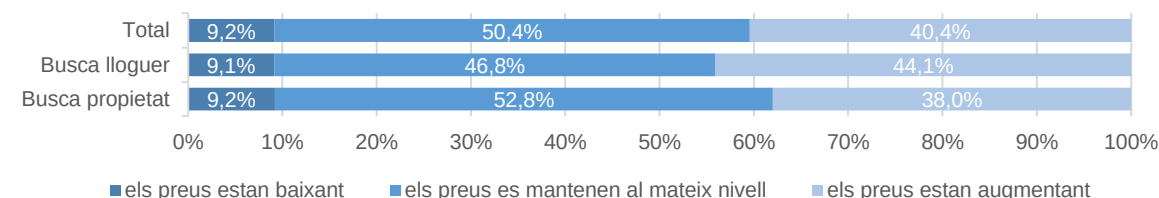
Percepció de la tendència de l'oferta. Catalunya. 2021. Dades provisionals.



Percepció del nivell de preus. Catalunya. 2021. Dades provisionals.

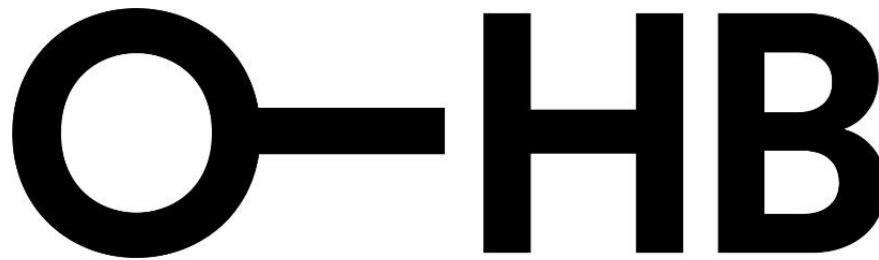


Percepció de la tendència dels preus. Catalunya. 2021. Dades provisionals.



Bases: total: n=1.442, busca lloguer: n=568, busca propietat: 838.

Font: Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021. Dades provisionals.



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

Gràcies!



@OMHBcn



info@ohb.cat

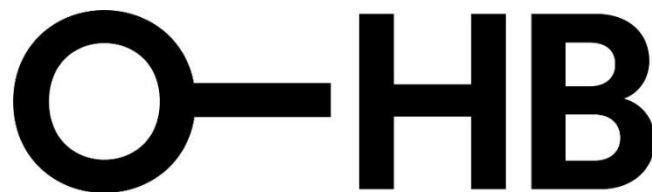


www.ohb.cat

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Accés i permanència a l’habitatge en pandèmia

Impacte de la pandèmia en el lloguer a l’àrea metropolitana. Carme Trilla, economista i presidenta de l’O-HB



Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona



Impacte de la pandèmia en el lloguer d'habitatges a l'àrea metropolitana de Barcelona

Carme Trilla

27 de setembre de 2021

amb el suport de:



Ajuntament
de Barcelona



Àrea Metropolitana
de Barcelona



Diputació
de Barcelona



Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:



L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer.

Dades trimestrals de portals
immobiliaris. Segon trimestre de 2021

Laboratori realitzat en
col.laboració amb

habitaclia


fotocasa

Oferta de lloguer

Demanda de lloguer

**Diferència entre els preus
d'oferta i els de demanda**

**De les ofertes als contractes
amb fiança dipositada**

Oferta de lloguer

Demanda de lloguer

**Diferència entre els preus
d'oferta i els de demanda**

**De les ofertes als contractes
amb fiança dipositada**

El volum d'oferta de lloguer de Barcelona segueix molt per sobre de la de fa un any, mentre que la de fora de Barcelona es manté estable

- 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.

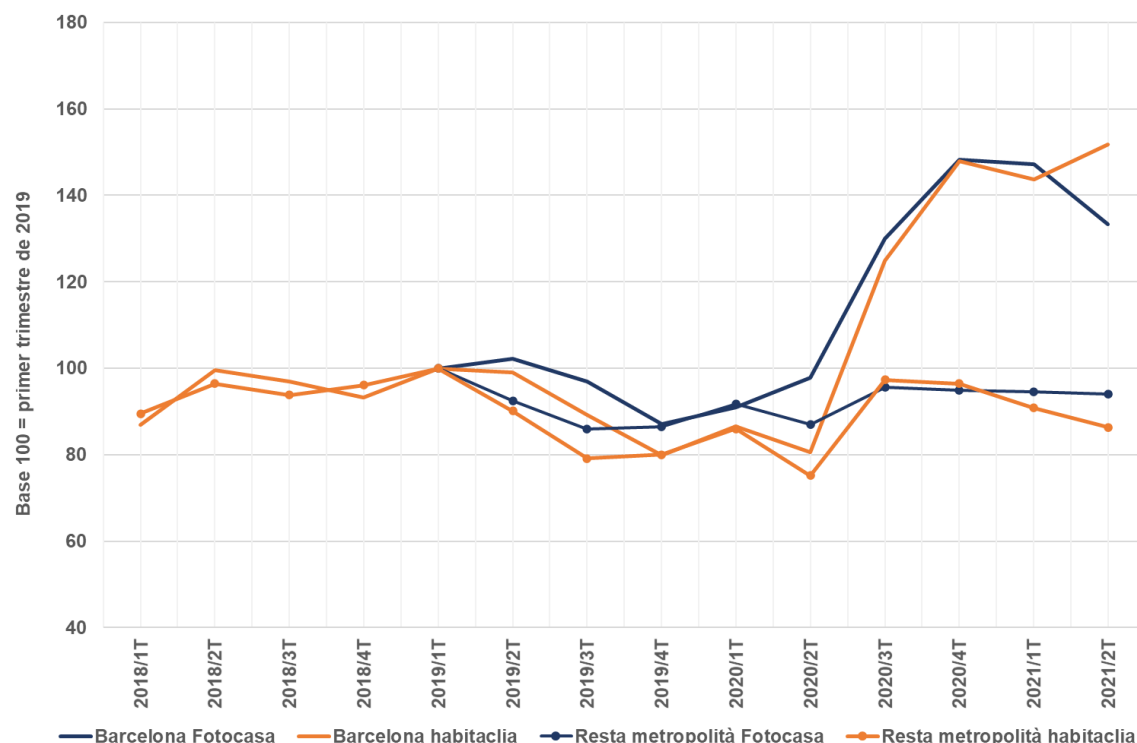
Cal atribuir el fort augment d'oferta de Barcelona a dues causes:

1. la caiguda de nous contractes de lloguer, que assenyalà l'Incasòl, del 21,1%
2. al descens d'oferta turística que a finals del 2020 havia baixat fins al 30% del nivell que tenia al gener del 2019.

Oferta de lloguer – Volum d'oferta

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.

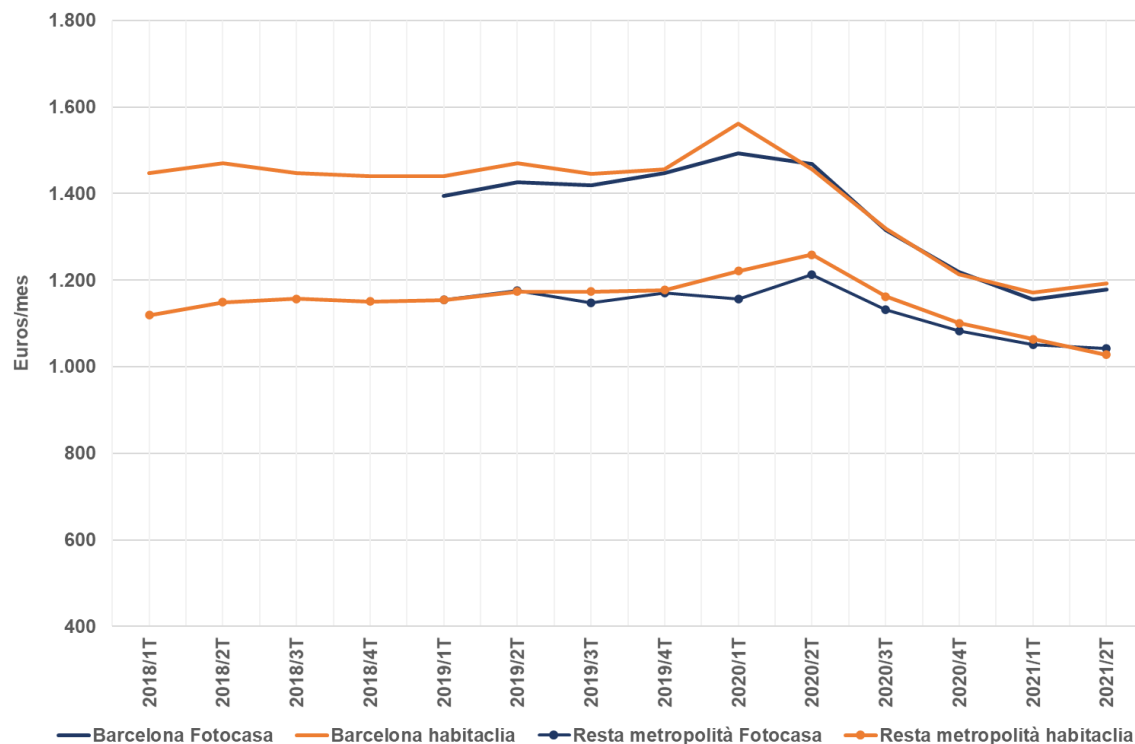
Els preus de l'oferta de lloguer de la ciutat de Barcelona cauen fortament durant el 2020, i inicien un tímid canvi de tendència en el segon trimestre del 2021

- Els preus de l'oferta de la ciutat de Barcelona cauen durant el 2020 un 20%, des d'una mitjana de 1.500 euros mensuals fins a 1.200 euros mensuals a final d'any. Valors clarament inferiors als dels darrers anys.
- En el segon trimestre de 2021 han enregistrat un lleuger increment proper al 2%, que pot indicar un canvi de tendència.
- També a la resta de l'àmbit Metropolità els preus de lloguer baixen durant el 2020, de 1.200 euros mensuals fins a prop de 1.100 euros, i segueixen baixant fins a 1.000 euros mensuals de mitjana, en el segon trimestre del 2021. Aquests actuals preus mitjans de lloguer també es troben per sota dels registrats anys enrere.

Oferta de lloguer – Els preus d'oferta

Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta 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 Adevinata.

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.

Oferta de lloguer

Demanda de lloguer

Diferència entre els preus
d'oferta i els de demanda

De les ofertes als contractes
amb fiança dipositada

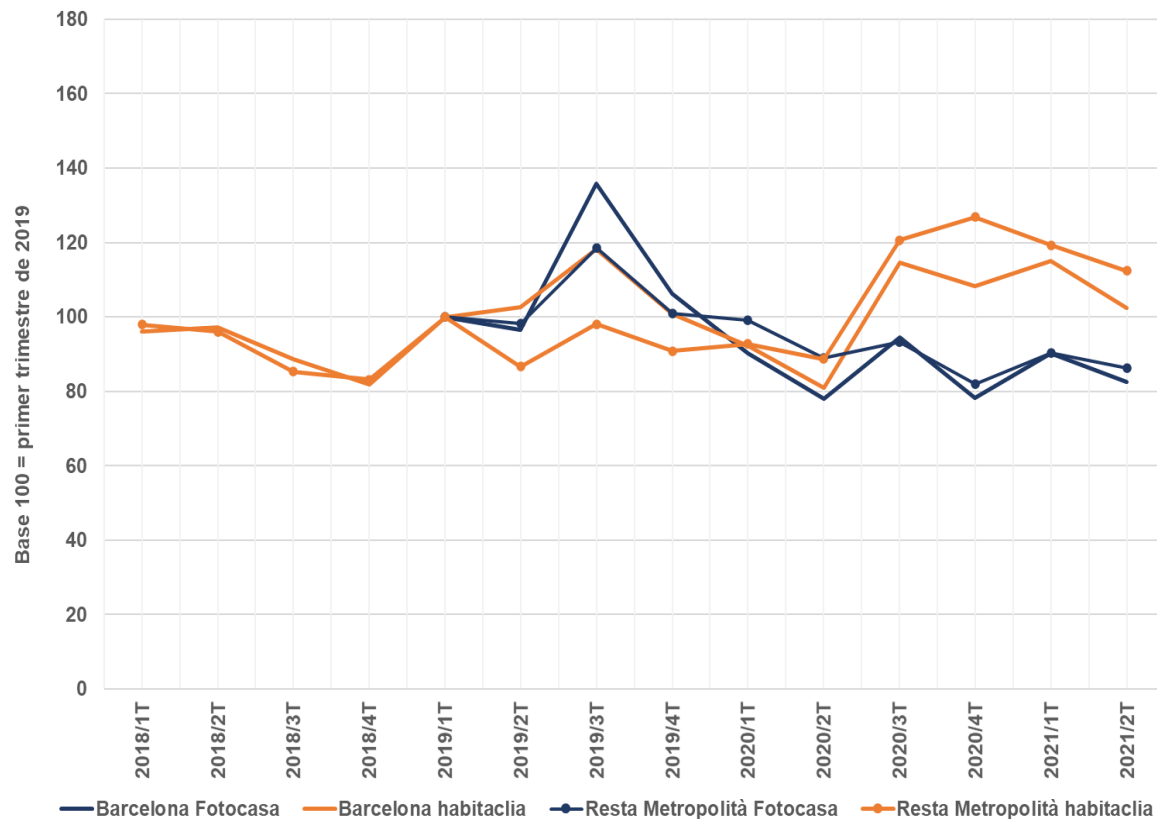
La demanda de lloguer ha reduït lleugerament la seva intensitat en tot el territori

Entre el primer i el segon trimestre de 2021 s'ha reduït la intensitat de demanda:

- més a Barcelona (8,7% a Fotocasa i 10,9% a habitacía),
- que no pas a la resta de municipis de l'àmbit Metropolità (4,4% a Fotocasa i 5,8% a habitacía).
- La intensitat de demanda fa referència al nombre total de sol·licituds de contacte que reben les ofertes de lloguer disponibles en els portals. Això fa que hi puguin haver diferències entre portals, deguda a una major presència d'un d'ells en algun moment en algun territori. Així per exemple habitacía va enregistrar un fort increment d'intensitat de demanda a partir del tercer trimestre del 2020 en tots els territoris que no va adquirir la mateixa proporció a Fotocasa

Demanda de lloguer – Intensitat

Evolució de la intensitat de demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*.
Base 100=primer trimestre de 2019



* L'àmbit Metropolità 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,

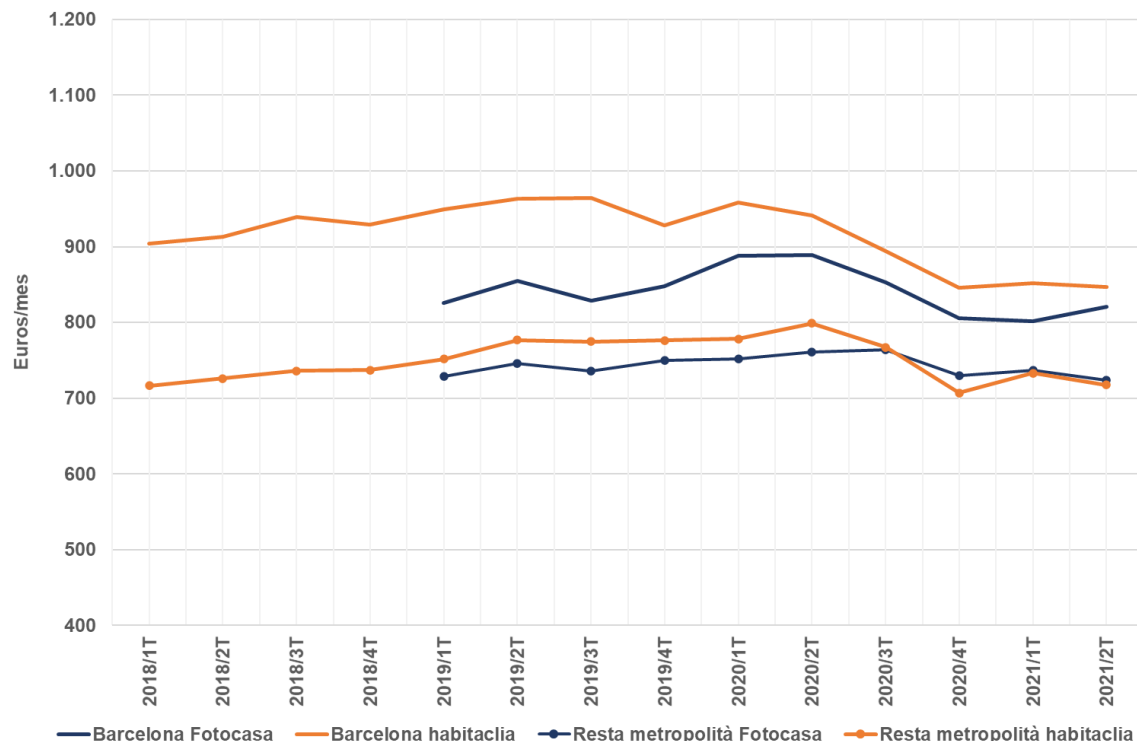
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinata.

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

- Comparativament amb l'oferta, els preus mitjans de demanda solen mantenir una evolució molt més estable i regular.
- Des de començament del 2020, han anat baixant a tot el territori, per bé que amb menor proporció que la baixada dels preus d'oferta.
- La caiguda de la ciutat de Barcelona es va moure entre un 5% i un 9%, per arribar a valors de 800 euros mensuals, i ha iniciat un lleuger repunt del 2,4% trimestral (tan sols a Fotocasa), en el segon trimestre del 2021, situant-se en els 820 euros mensuals a Fotocasa i 847 euros a habitacalia.
- A la resta de l'àmbit Metropolità els preus demandats van caure durant el 2020 entre un 3% i un 9% i han seguit baixant encara un 3% més durant el 2021, fins arribar als 720 euros mensuals.

Demanda de lloguer – Els preus de la demanda

Evolució dels preus mitjans de demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta 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 Adevinata.

Oferta de lloguer

Demanda de lloguer

**Diferència entre els preus
d'oferta i els de demanda**

De les ofertes als contractes
amb fiança dipositada

El gruix de la demanda de lloguer es situa en el tram d'entre 600 i 800€ mensuals

- En el 2n trimestre del 2021, més del 40% de la demanda se situa entre els 600 i els 800 € mensuals en el conjunt de l'àmbit Metropolità, mentre que en aquest tram de preus només hi ha un 24% de l'oferta.
- El volum més alt d'oferta (un 30%) es mou entre els 800 i els 1.000 € mensuals.

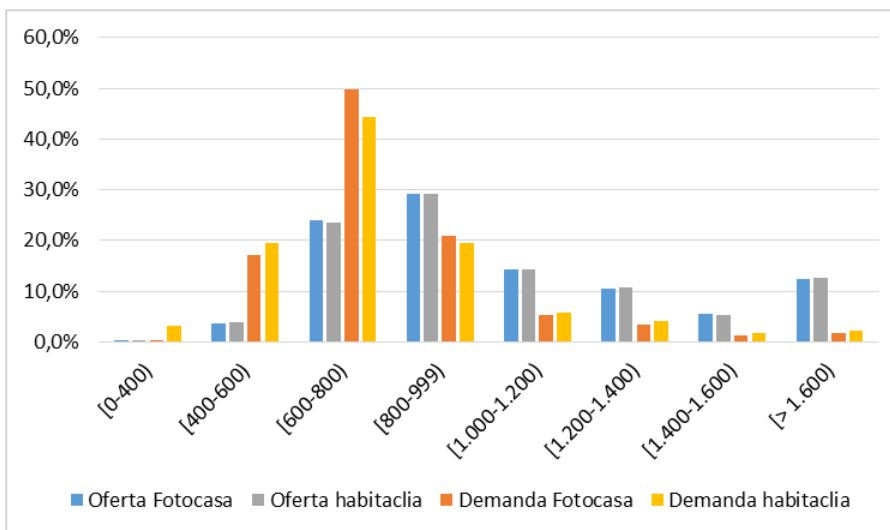
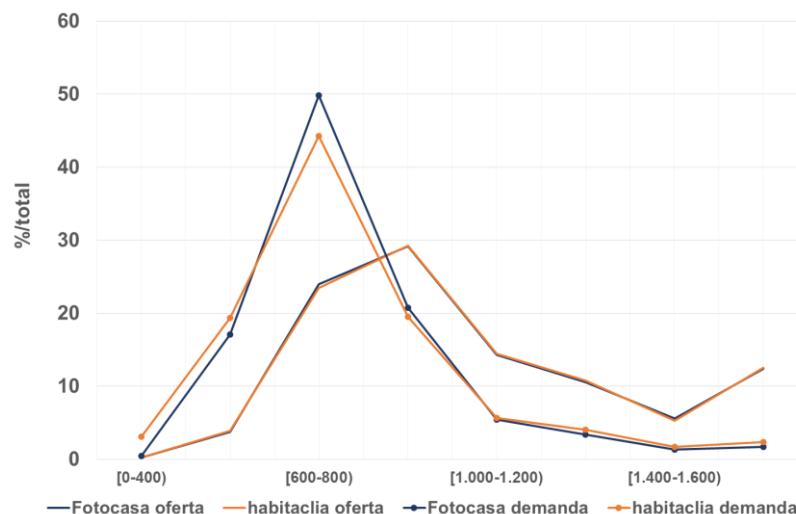
Nota: distribucions estandarditzades prenent com a referència el pes relatiu dels tres àmbits considerats (Barcelona ciutat, resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*) del primer trimestre de 2019.

* 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.

Diferència entre els preus d'oferta i els de demanda

Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Total àmbit Metropolità*. Segon trimestre de 2021



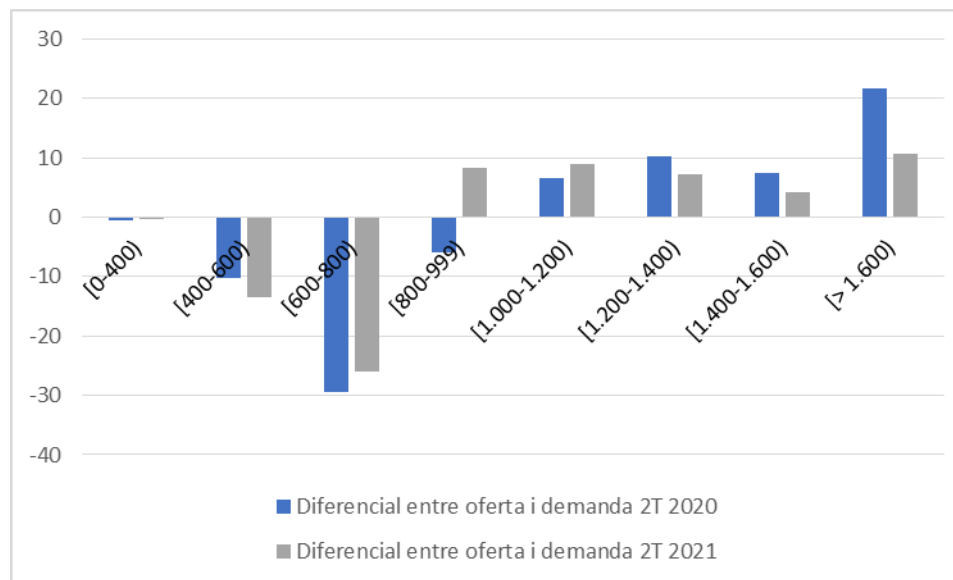
Es redueix la diferència entre oferta i demanda en el tram de 600 i 800€ mensuals

Si es contraposen les dades del 2n trimestre de 2021 amb el del 2n de 2020 en el conjunt de l'àmbit Metropolità, s'aprecia:

- Per damunt dels 1.200 € s'ha reduït el diferencial entre oferta i demanda, en bona mesura per la reducció del nombre d'anuncis (oferta) d'aquests preus
- Entre els 600 i els 800 € també ha minvat la diferència entre oferta i demanda. S'ha produït una major concentració en aquest llindar de preus, més accentuada en l'oferta que en la demanda.
- S'observa un gran canvi en el rang de preus entre 800 i 1.000 €: ara fa un any hi havia més demandes que ofertes; en el 2n trimestre de 2021, en canvi, és més gran la proporció d'anuncis de lloguer que no pas la de les demandes.

Diferència entre els preus d'oferta i els de demanda

Evolució dels diferencials entre oferta i demanda, segons trams de preus de lloguer. Total àmbit Metropolità*. Segon trimestre de 2021/segon trimestre 2020



Nota: distribucions estandarditzades prenent com a referència el pes relatiu dels tres àmbits considerats (Barcelona ciutat, resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*) del 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.

Oferta de lloguer

Demanda de lloguer

Diferència entre els preus
d'oferta i els de demanda

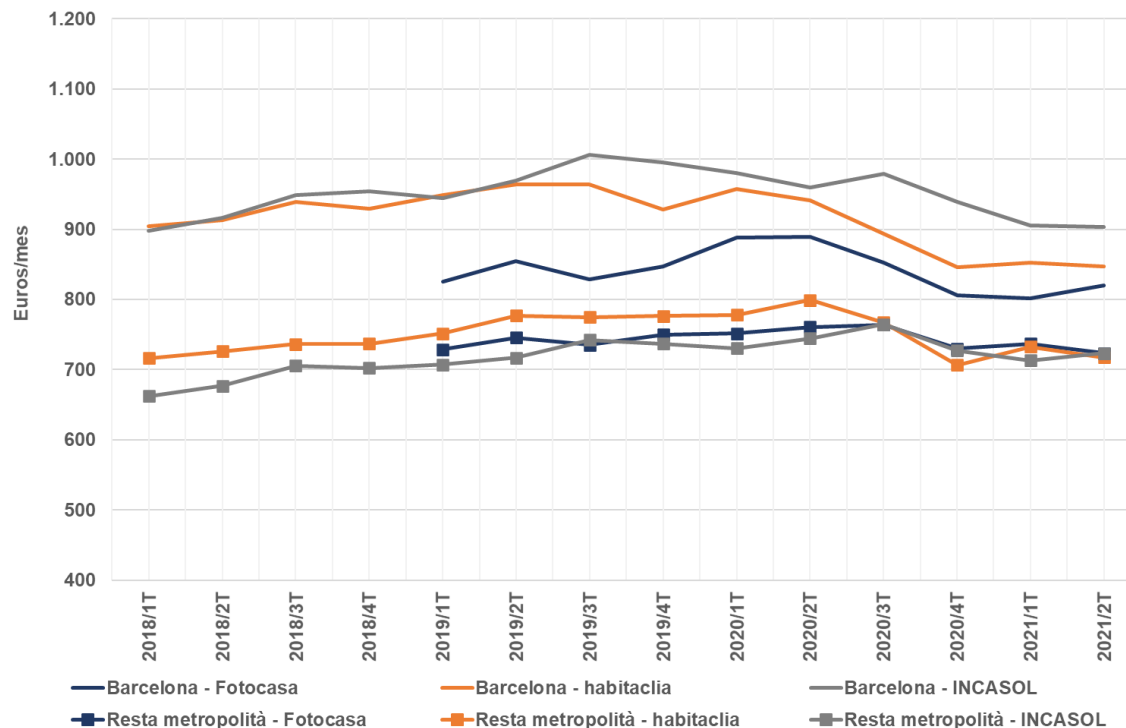
**De les ofertes als contractes
amb fiança dipositada**

Els preus mitjans dels contractes de lloguer que es formalitzen mantenen un molt bon ajust amb els preus mitjans de la demanda

- Fins al segon trimestre de 2021, es ratifica el que ja s'havia corroborat en edicions anteriors; **entre els preus mitjans de la demanda i el preu mitjà dels nous contractes de lloguer que es formalitzen i registren a l'Incasòl es produeix un ajust força considerable,**
- A Barcelona les rendes mitjanes de les fiances durant l'any 2020 s'han mogut lleugerament per damunt de la renda mitjana de la demanda als portals, però amb una convergència que sembla anar accentuant-se durant els primers trimestres de 2021, fins arribar als 903,28 euros mensuals.
- Fora de Barcelona, la coincidència entre preus dels contractes registrats a l'Incasòl i els de la demanda als portals és gairebé absoluta: 723 euros/mes, en el segon trimestre del 2021.

De les ofertes als contractes amb fiança dipositada

Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus de demanda dels portals immobiliaris. Barcelona i resta 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 del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i les facilitades pel grup Adevinata.

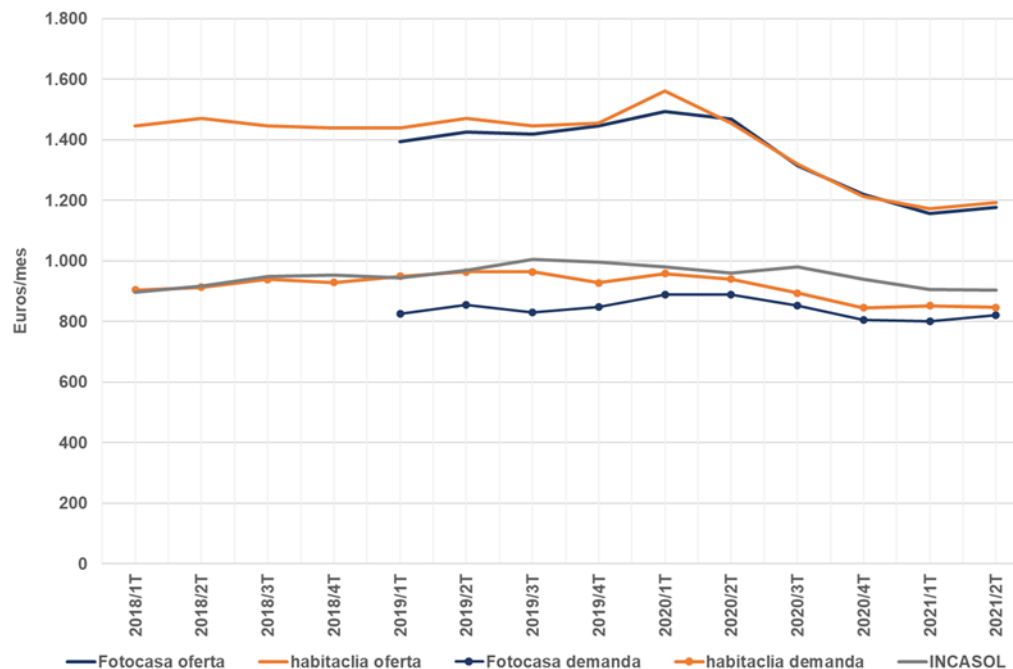
Les tendències de preus de l'oferta i la demanda anticipen el que reflecteixen els contractes de lloguer

Es confirma la tesi que venim apuntant des de l'edició de 2018 d'aquest Laboratori segons la qual els preus mitjans dels contractes de lloguer dipositats a l'Institut Català del Sòl, l'INCASÒL, s'acaben ajustant molt als preus de demanda dels portals.

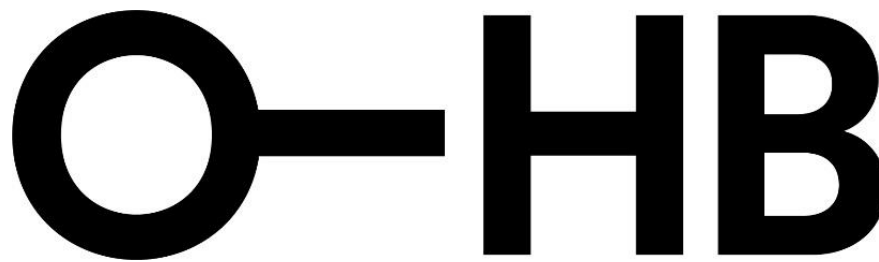
Si es comparen les línies d'evolució, es pot observar que, amb un retard d'aproximadament un trimestre, els preus dels contractes de lloguer s'ajusten als preus en què es movia anteriorment la demanda.

De les ofertes als contractes amb fiança dipositada

Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus de demanda i oferta dels portals immobiliaris. Barcelona. Primer trimestre 2018 – segon trimestre 2021



Font: O-HB, a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i les facilitades pel grup Adevinata.



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

Gràcies!



@OMHBcn



info@ohb.cat



www.ohb.cat