

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

Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

amb el suport de:  
Associació  
de Gestors  
de Polítiques  
Socials d'Habitatge  
de Catalunya

**Laboratori** continuïtat

# Caracterís- tiques de la demanda d'habitatge a Catalunya.

Enquesta 2021.  
Informe de resultats.

**HB  
LAB**  
**O**

02/2022

Barcelona, febrer de 2022

**Investigació, redacció i edició**

Max Gigling

**En col·laboració amb el grup Adevinta**



**Ens trobaràs a**

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

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

**Segueix-nos a [www.ohb.cat](http://www.ohb.cat) i a @OMHBcn**



Amb el suport de:



# Índex

<b>1.</b>	<b>Introducció</b>	<b>6</b>
1.1.	<i>La rellevància del coneixement generat en el procés de cerca d'habitatge</i>	7
1.2.	<i>Aspectes metodològics</i>	8
1.3.	<i>Presentació de l'enquesta</i>	9
1.3.1.	<i>Fitxa tècnica de l'enquesta</i>	9
1.3.2.	<i>Representativitat</i>	9
1.3.3.	<i>Indicadors de qualitat</i>	10
1.4.	<i>Contingut de l'informe</i>	12
<b>2.</b>	<b>Perfil sociodemogràfic de les persones enquestades</b>	<b>13</b>
2.1.	<i>Distribució de les enquestes per lloc de residència actual</i>	14
2.2.	<i>Idioma del qüestionari</i>	16
2.3.	<i>Sexe i edat de la persona enquestada</i>	16
2.4.	<i>Nivell d'estudis de la persona enquestada</i>	17
2.5.	<i>Situació laboral de la persona enquestada</i>	18
2.6.	<i>Lloc de naixement de la persona enquestada</i>	19
2.7.	<i>Tipus de llar origen de la persona enquestada</i>	19
2.8.	<i>Anys en l'habitatge actual</i>	20
2.9.	<i>Tipus de demanda</i>	21
2.10.	<i>Característiques de l'habitatge actual (demanda de canvi)</i>	22
<b>3.</b>	<b>Configuració prevista de la llar destí</b>	<b>25</b>
3.1.	<i>Grandària i composició de la futura llar</i>	26
3.2.	<i>Edat de referència de la futura llar</i>	27
3.3.	<i>Nivell d'educació de la futura llar</i>	27
3.4.	<i>Ingressos</i>	28
3.5.	<i>Situació laboral</i>	29
3.6.	<i>Teletreball</i>	29
<b>4.</b>	<b>Règim de tinença buscat</b>	<b>31</b>
4.1.	<i>Règims de tinença buscats i opció més probable</i>	32
4.1.1.	<i>Règims de tinença buscats</i>	32
4.1.2.	<i>Règim de tinença més probable</i>	33
4.2.	<i>Règim de tinença buscat i règim actual</i>	34
4.3.	<i>Factors socioeconòmics relacionats amb l'elecció del règim de tinença</i>	35
4.4.	<i>Capacitat econòmica d'accedir a un habitatge en propietat</i>	37
4.5.	<i>Preferències de tinença de les llars que busquen habitatge en lloguer</i>	38

<b>5.</b>	<b>Ubicació buscada i tendències migratòries .....</b>	<b>40</b>
5.1.	<i>Ubicació buscada i moviments migratoris previstos.....</i>	41
5.2.	<i>Variació de la ubicació buscada des de l'inici de la cerca.....</i>	43
<b>6.</b>	<b>Característiques de l'habitatge buscat .....</b>	<b>45</b>
6.1.	<i>Preu estimat del nou habitatge .....</i>	46
6.1.1.	<i>Lloguer estimat.....</i>	46
6.1.2.	<i>Preu de compra estimat .....</i>	47
6.1.3.	<i>Modificació del preu inicialment estimat.....</i>	47
6.1.4.	<i>Preu estimat i preu màxim buscat.....</i>	49
6.2.	<i>Superfície i nombre d'habitacions .....</i>	50
6.2.1.	<i>Superfície.....</i>	50
6.2.2.	<i>Modificació de la superfície inicialment estimada .....</i>	50
6.2.3.	<i>Superfície estimada i superfície mínima buscada.....</i>	51
6.2.4.	<i>Nombre d'habitacions .....</i>	52
6.3.	<i>Tipus d'edifici .....</i>	52
6.4.	<i>Nombre de banys.....</i>	53
6.5.	<i>Altres característiques de l'habitatge buscat.....</i>	53
6.5.1.	<i>Característiques del nou habitatge segons el règim de tinença buscat .....</i>	55
<b>7.</b>	<b>Causes del canvi d'habitatge .....</b>	<b>59</b>
<b>8.</b>	<b>Impacte de la situació sanitària .....</b>	<b>63</b>
<b>9.</b>	<b>Últim habitatge visitat .....</b>	<b>65</b>
9.1.	<i>Temps des de l'última visita d'un habitatge.....</i>	66
9.2.	<i>Resultat de la visita.....</i>	66
9.3.	<i>Raó per la qual va descartar l'habitatge.....</i>	66
<b>10.</b>	<b>Característiques de la cerca .....</b>	<b>68</b>
10.1.	<i>Temps que porta buscant .....</i>	69
10.2.	<i>Freqüència de la cerca.....</i>	70
10.3.	<i>Temps estimat fins a trobar un habitatge.....</i>	70
10.4.	<i>Estrès percebut en relació amb la cerca d'un habitatge.....</i>	71
10.5.	<i>Canals de cerca .....</i>	73
<b>11.</b>	<b>Percepció del mercat .....</b>	<b>75</b>
11.1.	<i>Nivell d'oferta .....</i>	76
11.1.1.	<i>Percepció del nivell d'oferta .....</i>	76
11.1.2.	<i>La percepció del nivell d'oferta en diferents segments de població .....</i>	77
11.1.3.	<i>Percepció de la tendència de l'oferta .....</i>	79
11.2.	<i>Nivell de preus .....</i>	80
11.2.1.	<i>Percepció del nivell de preus.....</i>	80
11.2.2.	<i>La percepció del nivell de preus en diferents segments de població .....</i>	80
11.2.3.	<i>Percepció de la tendència dels preus .....</i>	82

12.	Conclusió .....	84
-----	-----------------	----

# ○— 1. Introducció

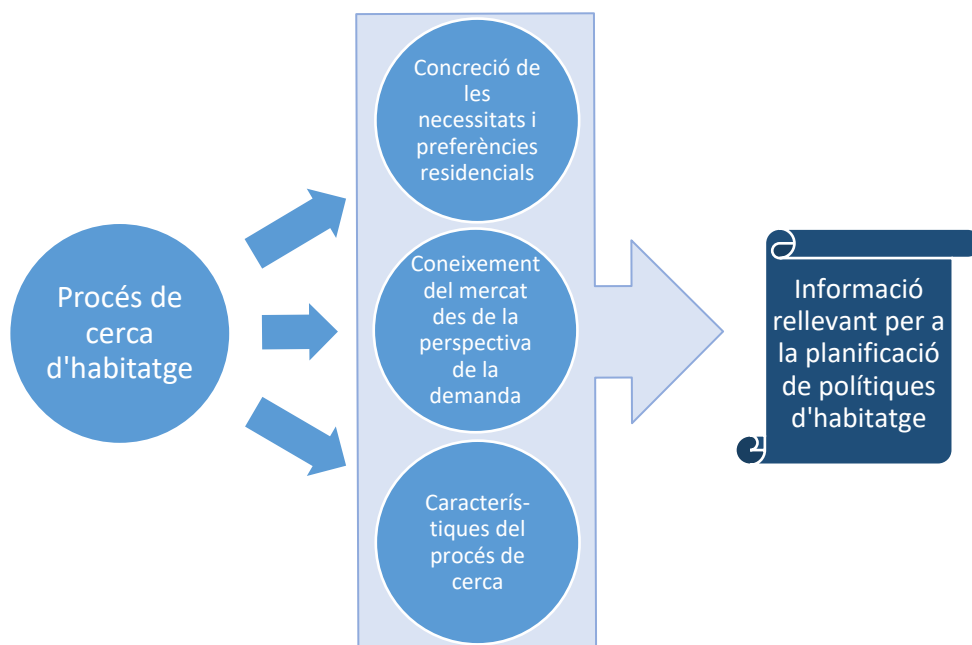
## 1.1. La rellevància del coneixement generat en el procés de cerca d'habitatge

Tenir accés a un habitatge digne i adequat és una de les necessitats bàsiques de les persones. La **finalitat de les polítiques d'habitatge és donar resposta a aquestes necessitats individuals, però també a necessitats col·lectives** en relació amb l'habitatge.

Les **necessitats a escala individual** es poden resumir com el desfasament que pot existir entre la situació residencial efectiva de la ciutadania i el seu dret a un habitatge digne i adequat. No obstant això, per a poder actuar sobre aquesta diferència, cal concretar el que s'entén per habitatge digne i adequat. Part d'aquesta qüestió pot sens dubte respondre's a partir de criteris objectius, en temes com l'accessibilitat, estabilitat estructural o salubritat. En altres aspectes, tanmateix, la resposta pot dependre, almenys en part, de criteris subjectius, per la qual cosa el **coneixement de les necessitats i preferències expressades per la ciutadania té una rellevància evident per al disseny de la resposta política**.

Les **necessitats col·lectives** relacionades amb l'habitatge deriven de qüestions diverses com la segregació espacial de la societat o l'habitatge com a font d'emissió de CO<sub>2</sub>. La resolució d'aquestes necessitats col·lectives exigeix la col·laboració dels actors individuals, però pot col·lidir amb els seus interessos particulars, per la qual cosa el **coneixement de les actituds individuals pot ser de gran utilitat per al disseny de polítiques públiques**.

**Figura 1. Informació rellevant generada durant el procés de cerca d'un habitatge**



Font: elaboració pròpia

Per al coneixement d'aquestes necessitats, preferències i actituds, el **procés de cerca d'un habitatge presenta un interès especial**. Durant aquest procés, les persones necessàriament hauran de

**concretar les seves necessitats i preferències** en relació amb l'habitatge. A més, adquiriran un **coneixement sobre l'estat del mercat** i les diferents opcions a les quals podrien tenir accés. Finalment, les característiques del procés de cerca i les condicions que el determinen poden tenir un efecte sobre la qualitat de la solució residencial trobada.

Aquesta **informació, generada durant el procés de cerca, pot considerar-se un coneixement expert sobre les necessitats residencials concretes en una situació de mercat específica**, i la manera de trobar una solució residencial en aquest context.

## 1.2. Aspectes metodològics

Una vegada admès l'interès específic de la informació generada en el procés de cerca i la rellevància que pot tenir aquesta informació en el disseny de polítiques d'habitatge centrades en les necessitats de les persones, es planteja la qüestió de **l'accés a aquesta informació**.

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) ha iniciat diversos laboratoris amb l'objectiu de millorar el coneixement de la demanda d'habitatge, i en particular la demanda d'habitatge en lloguer. Així, fruit de la col·laboració amb Adevinta, s'elabora una estadística sobre l'evolució del volum i els preus de demanda i oferta de lloguer. En paral·lel s'ha iniciat des de 2019 un Laboratori sobre la demanda d'habitatge, en el marc del qual s'ha realitzat en 2020 un primer estudi de la demanda d'habitatge en l'àrea metropolitana de Barcelona, com a part de l'enquesta 'Habitant en confinament'.

Els estudis de demanda d'habitatge contemplen dos aspectes complementaris: la quantificació de la demanda (nombre de persones i llars que busquen habitatge) i la caracterització de la demanda (característiques dels demandants i els habitatges buscats, motius de la cerca, etc.). Una enquesta representativa de la població aborda sobretot la quantificació de la demanda, però dona accés solament a una reduïda submostra de persones amb demanda, i menys encara de persones en procés de cerca activa, la qual cosa limita les possibilitats d'estudiar el coneixement generat durant el procés de cerca d'un habitatge.

La present enquesta està centrada en **l'estudi de les característiques de la demanda i del coneixement generat durant el procés de cerca activa**. La població objectiu està conformada per les persones que busquen activament un habitatge en lloguer o en propietat. En l'actualitat, una part important d'aquesta cerca es realitza a través de portals immobiliaris. Per això, la col·laboració de l'O-HB amb Adevinta permet tenir accés a una mostra àmplia de persones que estan buscant activament un habitatge, a través de la base de contactes de persones inscrites en els portals immobiliaris Fotocasa i habitacía.

La innovació de l'estudi no es limita a la mena d'informació estudiada. Igualment, s'ha desenvolupat un format de **qüestionari adaptat específicament a la modalitat d'enquesta autoadministrada**. Per a millorar el nivell i la qualitat de les respostes en una situació d'enquesta en línia anònima i autoadministrada, l'organització de les preguntes busca generar un ràpid compromís inicial i mantenir a continuació l'interès de la persona enquestada oferint-li una experiència que s'assembla més a un relat o una conversa que a una llista anònima de preguntes. Amb el mateix objectiu, s'ha realitzat una organització amb múltiples itineraris per a aconseguir la màxima informació amb un mínim nombre de preguntes, evitant demanar qualsevol informació que es pot deduir d'altres respostes, així com qualsevol pregunta que seria irrellevant en la situació particular de l'enquestat, per a oferir a cada persona enquestada la impressió d'un qüestionari adaptat a la seva situació particular. Per tot això, ha estat necessari un nivell elevat de complexitat en la programació del qüestionari, que havia de tenir



en compte, en la mesura del possible, la gran varietat de situacions particulars que es poden donar en la cerca activa d'un habitatge. Finalment, s'han desenvolupat diversos indicadors de qualitat que permeten una anàlisi del funcionament del qüestionari i la qualitat de les respostes.

## 1.3. Presentació de l'enquesta

A continuació, es resumeixen les principals característiques de l'enquesta, i es comenta la representativitat de les dades i els indicadors de qualitat.

### 1.3.1. Fitxa tècnica de l'enquesta

**Enquesta a persones que busquen activament un habitatge principal a Catalunya** i consulten les ofertes dels portals immobiliaris.

#### **1.406 respostes vàlides.**

Data de referència de l'enquesta: 8 de juny de 2021.<sup>1</sup>

Recollida de dades mitjançant enquesta en línia autoadministrada. Enviament de l'enllaç de l'enquesta a persones donades d'alta en qualsevol dels portals immobiliaris d'Adevinta (habitaclia o Fotocasa).

Duració mediana del qüestionari en les respostes vàlides: 15 min. El nombre de preguntes depèn de la situació particular de cada persona i varia entre 57 i 108 preguntes, amb una mitjana de 87,5 preguntes.

Els resultats de l'anàlisi per subgrups només es presenten si les diferències són estadísticament significatives.

### 1.3.2. Representativitat

El reduït nivell de no respostes i una moderada taxa d'abandó, així com els altres indicadors de qualitat considerats (veure més a baix), permeten treballar amb la hipòtesi que els resultats ofereixen un reflex de la situació de la població estudiada. L'absència de dades de referència sobre la població enquestada o la mostra a la qual s'ha enviat el qüestionari, fa impossible disposar d'una validació externa d'aquesta hipòtesi, que descansa sobre indicadors de qualitat interns.

D'altra banda, cal tenir en compte que la població aconseguida no reflecteix la totalitat de les persones que busquen habitatge, sinó només les persones accessibles a través la base de contactes dels portals immobiliaris d'Adevinta. Tot i que, en raó de l'alt nivell de penetració dels portals d'internet en la cerca d'un habitatge, es pot esperar que les dades aconseguides reflecteixin les tendències generals. Així i tot, s'ha de considerar la possibilitat que existeixin subsectors de demanda que presenten unes característiques específiques i queden exclosos de l'estudi, per utilitzar altres canals de cerca.

---

<sup>1</sup> El 89,0% de les enquestes vàlides es van realitzar el 8 o 9 de juny 2021, una majoria el 8 de juny. En total, un 97,7% de les enquestes es van realitzar al juny de 2021, i un 2,3% a principis de juliol.

Per aquestes raons, serà necessari interpretar amb la deguda cautela les dades aconseguides, en particular en relació amb les freqüències de respostes. Les diferències que s'observin entre subgrups estan, generalment, menys afectades per uns desequilibris moderats en la mostra. En concret, això significa que s'ha de tenir major cautela a l'hora d'interpretar, per exemple, el percentatge de persones que busca un habitatge en lloguer o en compra (distribució de la mostra segons el règim de tinença buscat), en comparació amb el fet que s'observin diferències entre grups d'edat respecte al règim de tinença buscat.

### 1.3.3. Indicadors de qualitat

S'estima una **taxa d'abandó del 36%**, és a dir, el 64% de les persones que han iniciat l'enquesta i corresponen al perfil han acabat el qüestionari. Per a aquesta estimació, només s'han tingut en compte les enquestes iniciades per persones que responen al perfil de l'enquesta (resident a Catalunya que busca activament un habitatge principal a Catalunya).<sup>2</sup> Si s'examina quan es produeixen els abandons, es nota que aquests se situen sobretot en els primers minuts, i decreixen progressivament.

**La taxa mitjana de no respostes en les preguntes no obligatòries és de l'1,1%.** Per a disposar d'aquest indicador de qualitat, s'han deixat com a no obligatòries totes les preguntes no estructurals, és a dir, no necessàries per a determinar el flux del qüestionari. De mitjana, hi havia 71,6 preguntes voluntàries per qüestionari i menys d'una pregunta que quedava sense resposta. Cal assenyalar que, a més de les respostes buides, igualment s'han comptabilitzat com a no respostes aquelles clarament errònies que s'han detectat durant la depuració del qüestionari. Aquesta reduïda taxa de no respostes s'interpreta com un indicador de qualitat del qüestionari i de les respostes.<sup>3</sup>

**Valoració subjectiva del qüestionari pels enquestats.** Com a mesura de control de qualitat addicional, al final del qüestionari es va sol·licitar als enquestats la seva opinió sobre el qüestionari. Es demanava la valoració de 3 aspectes: la durada del qüestionari, l'interès del contingut i la dificultat de les preguntes. A més, se'ls oferia la possibilitat de deixar un comentari final.

La majoria de les persones enquestades van considerar que el qüestionari havia estat d'una durada adequada, amb un contingut interessant i fàcil de contestar.

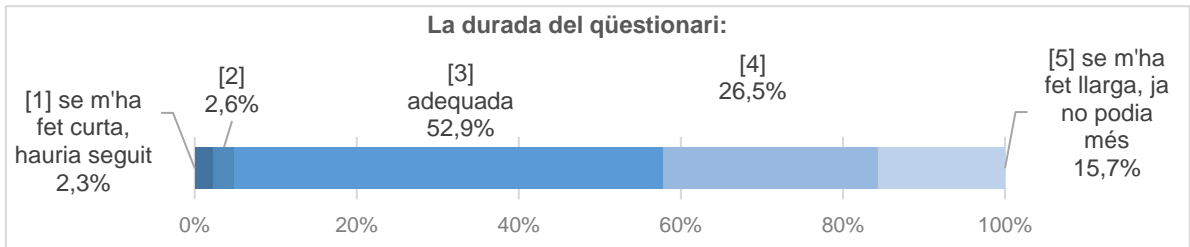
Si s'analitzen les valoracions detalladament, es veu que un 57,8% dels enquestats considerava que el qüestionari havia tingut una durada adequada (52,9%) o fins i tot curta (4,9%). Un altre 26,5% el valoraven com llarg, però sense arribar a crític, i només un 15,7% puntuava la durada amb la nota més crítica.

---

<sup>2</sup> Es tracta d'una estimació perquè en el cas de les persones que abandonen abans d'acabar els filtres, no es pot saber si es tracta d'un abandó o una persona que no respon al perfil de l'enquesta.

<sup>3</sup> Cal assenyalar que, en el procés de depuració i validació de les dades, s'han exclòs com no vàlids els qüestionaris amb una molt alta taxa de no respostes, considerant com a tal un 10% o més. En total, 20 qüestionaris s'han exclòs per aquesta causa (un 1,4%). Si s'inclouessin aquests qüestionaris en el càlcul de la taxa mitjana de no respostes, aquesta es quedaria en un 1,3% en comptes de l'1,1%.

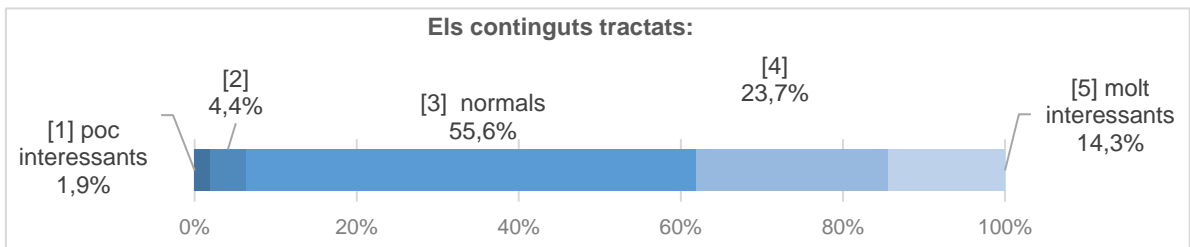
**Figura 2. Valoració de la durada del qüestionari per les persones enquestades**



Q123. [Per a acabar, si us plau, doni la seva opinió sobre aquest qüestionari:] La durada del qüestionari?; n=1327.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Només un 6,3% valoraven els continguts del qüestionari com a poc interessants, la resta (93,7%) els considerava entre normals i molt interessants.

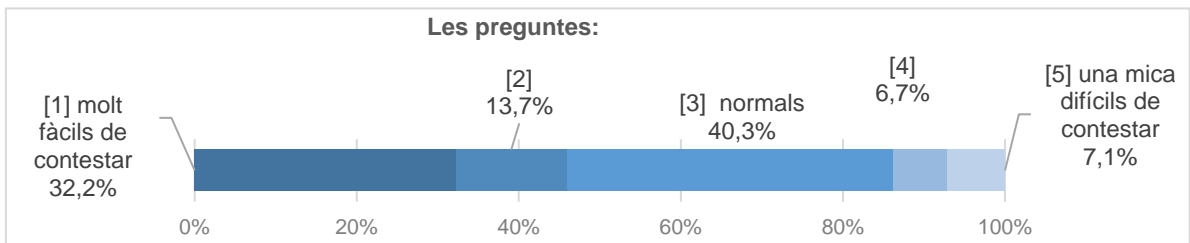
**Figura 3. Valoració de l'interès dels continguts tractats en el qüestionari per les persones enquestades**



Q124. [Per a acabar, si us plau, doni la seva opinió sobre aquest qüestionari:] Els continguts tractats...?; n=1319.

Per a un 86,2%, respondre a les preguntes havia estat molt fàcil (32,2%), fàcil (13,7%) o normal (40,3%). Només un 13,8% considerava que les preguntes havien estat una mica difícils de contestar.

**Figura 4. Valoració de la facilitat o dificultat de contestar a les preguntes segons les persones enquestades**



Q125. [Per a acabar, si us plau, doni la seva opinió sobre aquest qüestionari:] Les preguntes...?; n=1322.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Finalment, es pot esmentar que un 21,3% ha deixat algun tipus de comentari diferent a "no" en el camp de text lliure de l'última pregunta: Q127. "Vol deixar algun comentari adicional?".

Aquestes valoracions positives dels aspectes de durada, interès i dificultat del qüestionari s'interpreten com a indicadors addicionals de la qualitat del qüestionari, i, de manera indirecta, de les respostes.

## 1.4. Contingut de l'informe

L'estudi aporta dades sobre les dinàmiques i característiques de la demanda d'habitatge, en relació amb la situació del mercat i les característiques de les persones demandants. En la segona part, es detalla el perfil de les persones que componen la mostra i han aportat la informació presentada, i en la tercera part, es presenta la configuració que tindran les futures llars d'aquestes persones.

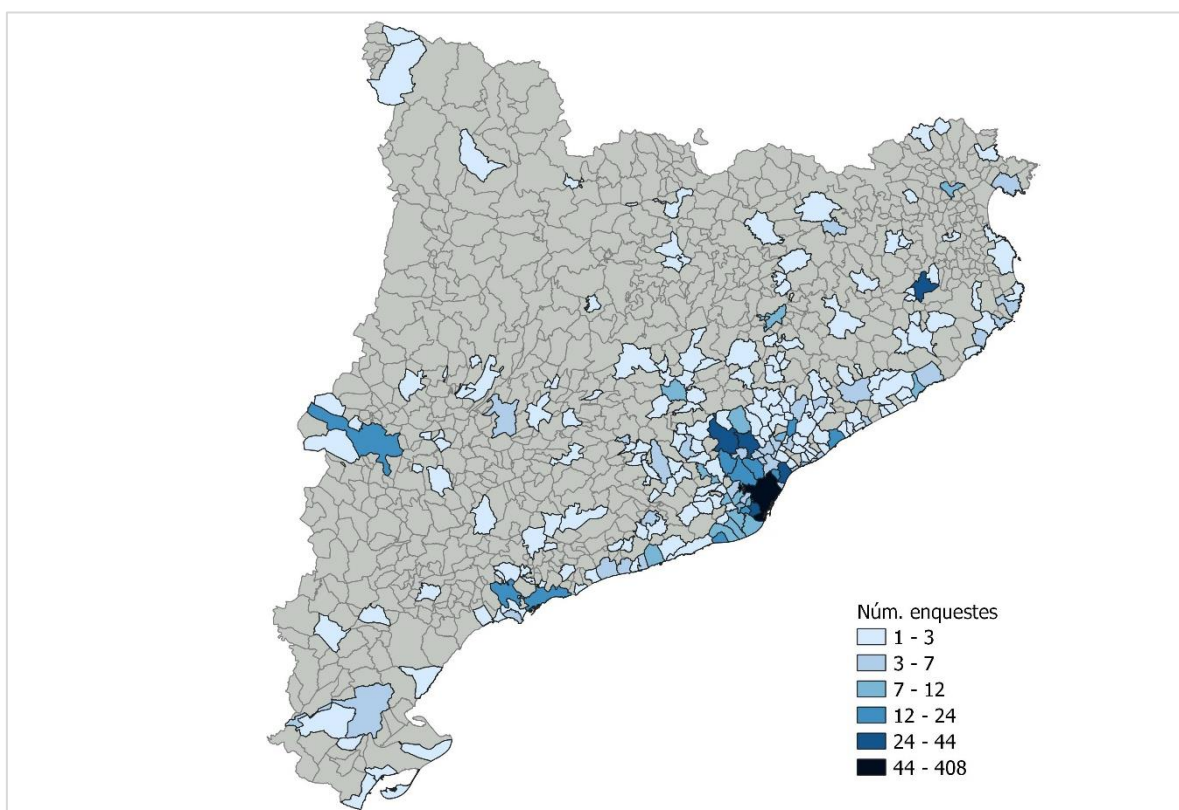
La quarta part del document aborda la qüestió del règim de tinença buscat en funció de diferents variables. La cinquena part presenta els resultats en relació amb la ubicació buscada per al nou habitatge, i la sisena part recull la informació sobre el preu i les característiques buscades per al nou habitatge. La setena part examina les causes de la cerca d'habitatge, i la vuitena part, el possible impacte de la crisi sanitària sobre els criteris buscats. El resultat de l'última visita d'un habitatge es presenta en la novena part, i les característiques del procés de cerca, en la desena part. El document es tanca amb l'anàlisi de la percepció del mercat, seguit per les conclusions.

## ○— 2. Perfil socio-demogràfic de les persones enquestades

## 2.1. Distribució de les enquestes per lloc de residència actual

L'àmbit de l'enquesta inclou a totes les persones residents a Catalunya i que busquen habitatge a Catalunya. La distribució de les enquestes per municipi de residència actual es pot visualitzar en el Mapa 1.

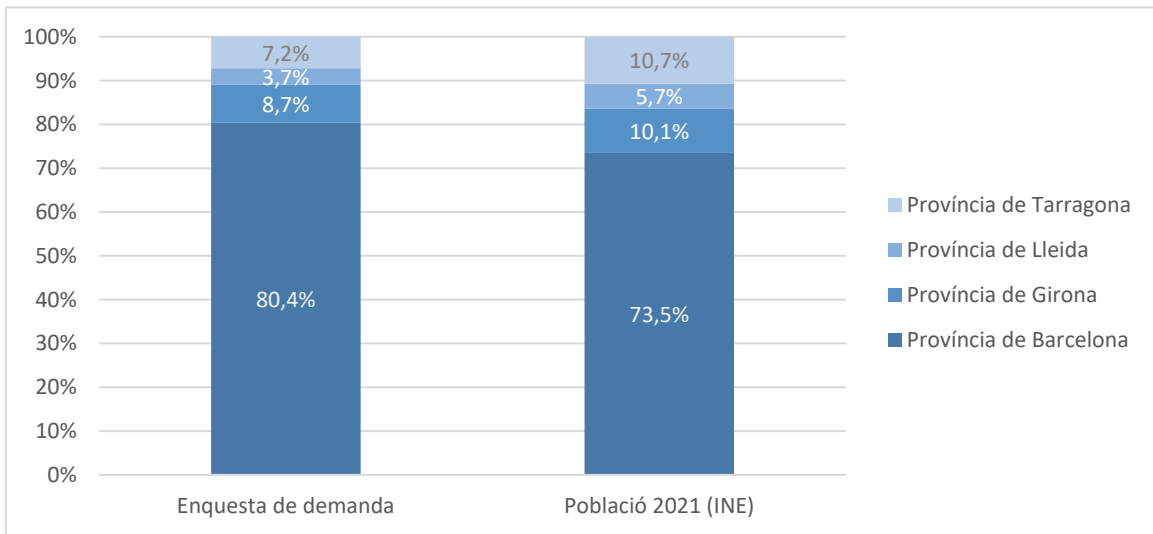
**Mapa 1. Localització de les persones enquestades segons el municipi de residència actual.**



Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021; n=1396.

La comparació de la distribució del número d'enquestes i els habitants totals per província, permet notar un pes major de les enquestes a la província de Barcelona, i menor en les altres 3 províncies, respecte a la població (Figura 5). És possible que el nivell de resposta fos major a Barcelona, però un major nivell de demanda en aquesta província podria igualment causar aquest desfasament.

**Figura 5. Distribució de les enquestes segons la província de residència actual i comparació amb la població.**

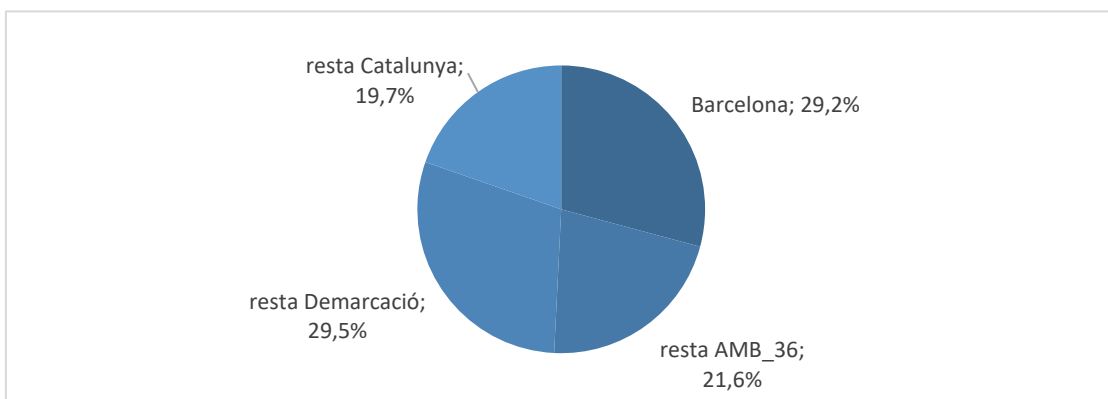


Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021; n=1405.

Font dades població: INE, Xifres de població a 1 de gener de 2021.

En relació amb els àmbits territorials contemplats en diferents estudis de l'O-HB –municipi de Barcelona, resta de l'àrea metropolitana, resta de la demarcació de Barcelona, resta de Catalunya– en cada àmbit hi ha un mínim del 20% i un màxim del 30% de les enquestes. Aquesta distribució relativament equilibrada ofereix unes bones condicions per a una anàlisi de les respostes segons aquesta variable territorial.

**Figura 6. Distribució de les enquestes segons l'àmbit de residència actual**

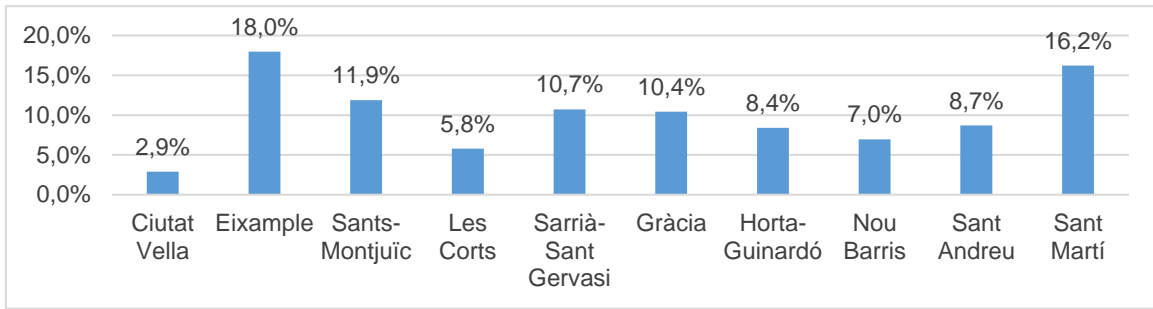


Variable auxiliar elaborada a partir de diverses preguntes; n=1398.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

A la ciutat de Barcelona, es recollia també el barri i districte de residència de les persones enquestades. La distribució per districtes s'indica en el següent gràfic.

**Figura 7. Distribució de les persones enquestades residents a Barcelona per districtes.**

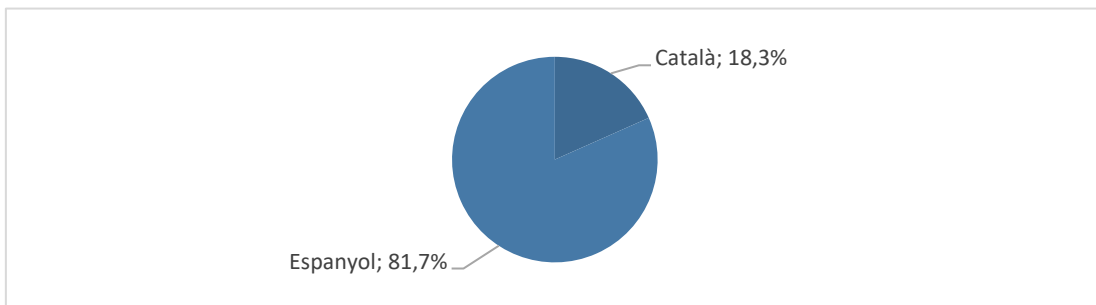


Base: Persones residents al municipi de Barcelona que han informat sobre el seu barri o districte de residència; n=345.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 2.2. Idioma del qüestionari

El qüestionari estava disponible en català i castellà, i es presentava automàticament en l'idioma del navegador de la persona enquestada. El 81,7% de les persones enquestades van realitzar l'enquesta en castellà.

**Figura 8. Idioma del qüestionari**



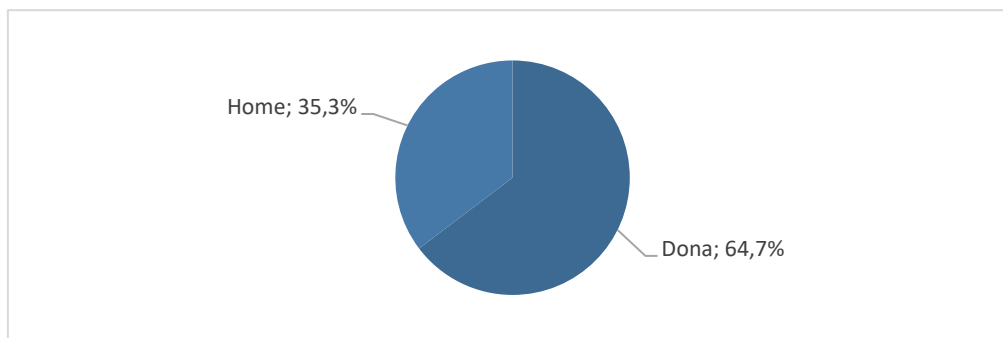
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021; n=1406.

## 2.3. Sexe i edat de la persona enquestada

Un 63,6% de les persones que han contestat al qüestionari són de sexe femení.



**Figura 9. Sexe de la persona enquestada**

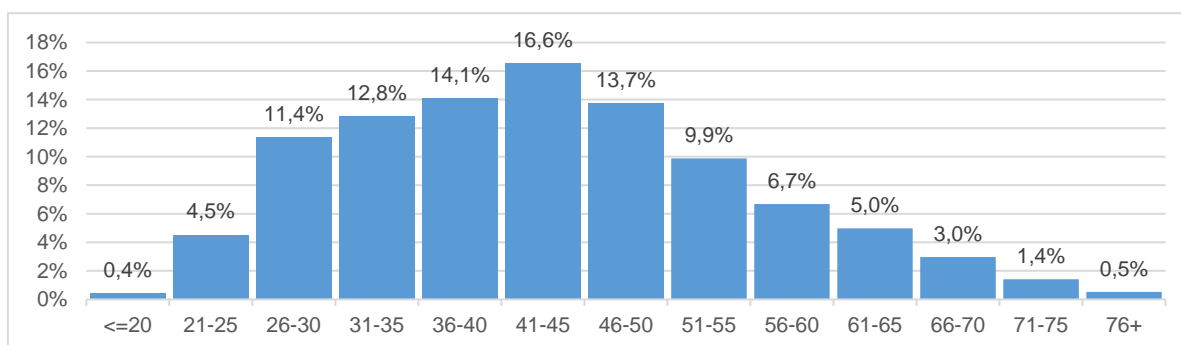


Q17P1S. Sexe; n=1382.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

L'edat mitjana de les persones enquestades és de 43 anys. La mediana d'edat coincideix amb la mitjana, i és igualment de 43 anys.

**Figura 10. Edat de la persona enquestada.**



Q17P1E. Edat; n=1347.

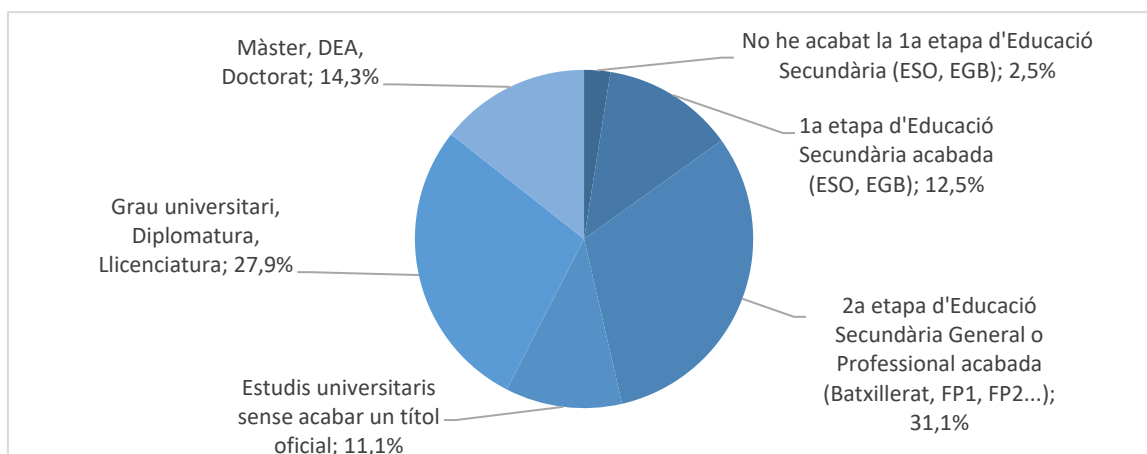
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 2.4. Nivell d'estudis de la persona enquestada

La distribució per nivell d'estudi permet observar una presència majoritària de persones sense un títol universitari (un 57,3%).<sup>4</sup>

<sup>4</sup> La sobre representació de la població universitària és un biaix habitual en els estudis en línia autoadministrats. En la present enquesta, s'observa un percentatge relativament elevat de població no universitària, possiblement no tan allunyat de la distribució en la població, la qual cosa limita el possible impacte que podria tenir aquest biaix sobre els resultats.

**Figura 11. Nivell d'estudis de la persona enquestada**



Q28. Quin és el seu major nivell d'estudis completat?; n=1403.

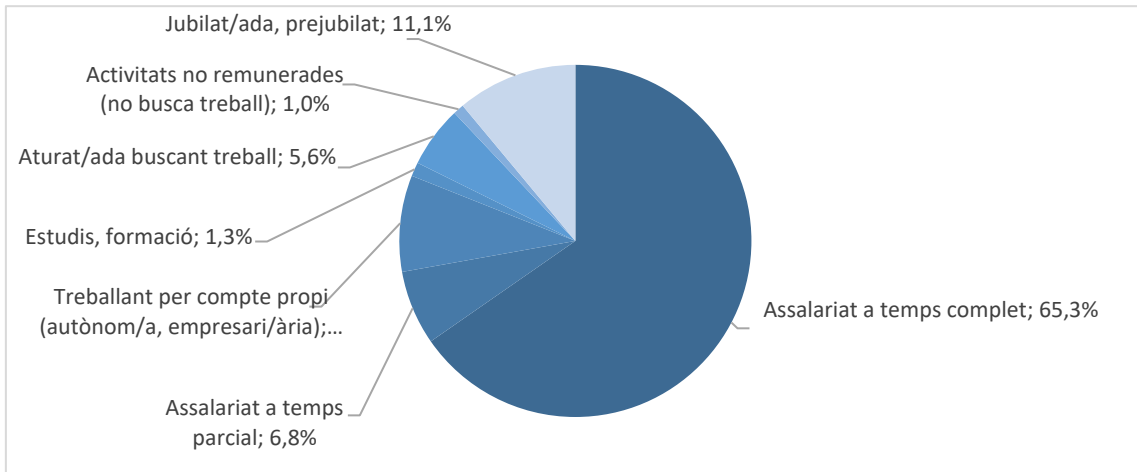
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Convé assenyalar que s'ha inclòs una categoria específica per a les persones que han cursat estudis universitaris o una formació que consideren assimilable, però sense obtenir un títol oficial. Amb aquesta categoria, s'evita que aquestes persones es presentin com a titulars universitaris per desitjabilitat social, en considerar que el seu nivell de formació és superior al d'una persona que mai va cursar estudis universitaris. Aquest biaix de resposta s'ha observat en estudis previs i suposa un problema a l'hora de comparar els resultats d'una enquesta amb estadístiques oficials sobre el nivell de formació. Un 11,1% de les persones enquestades s'han inclòs en la categoria que permet reduir aquest biaix.

## 2.5. Situació laboral de la persona enquestada

Un 81,0% de les persones enquestades treballa per compte d'altri a temps complet o parcial, o per compte propi. Destaca que un 65,3% de les persones enquestades treballa a temps complet.

**Figura 12. Situació laboral de la persona enquestada**

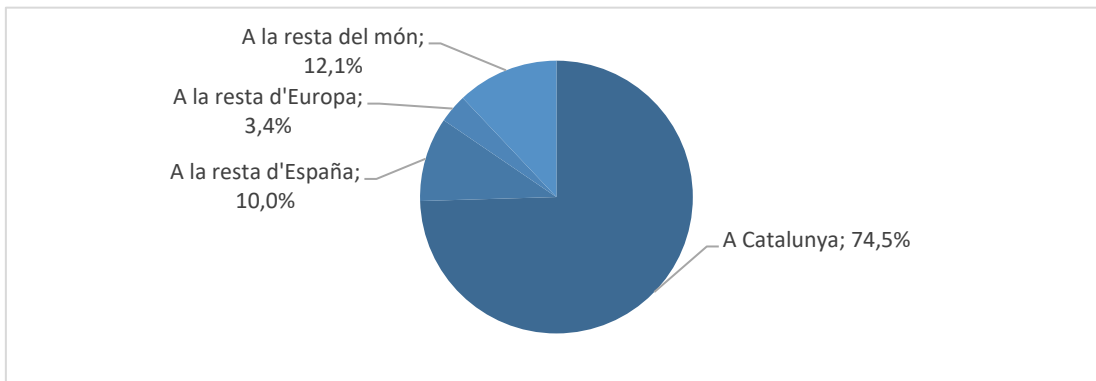


Q20. Quina és la seva situació laboral?; n=1402.  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 2.6. Lloc de naixement de la persona enquestada

El 74,5% de les persones enquestades va néixer a Catalunya, un 10,0% a la resta d'Espanya, i un 15,5%, a l'estranger. Entre les persones nascudes a l'estranger, les persones nascudes a Europa representen una minoria.

**Figura 13. Lloc de naixement de la persona enquestada**



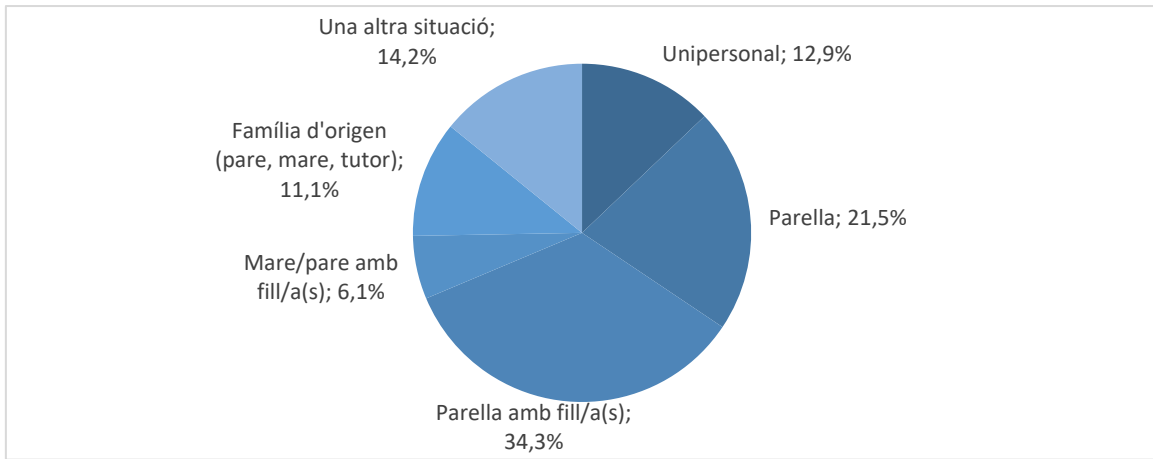
Q18. On va néixer vostè?; n=1402.  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 2.7. Tipus de llar origen de la persona enquestada

El 61,8% de les enquestes correspon a una família nuclear, entenent com a tal les llars formades per una parella amb fills o filles (34,3%), per una parella sola (21,5%) o per una mare monomarental o

pare monoparental (6,1%). Un altre 12,9% de les persones enquestades viu sola, i un 11,1% resideixen amb la seva família d'origen. El 14,2% restant correspon a estructures familiars més complexes o a persones sense vincle familiar que comparteixen habitatge.

**Figura 14. Tipus de llar actual de la persona enquestada**

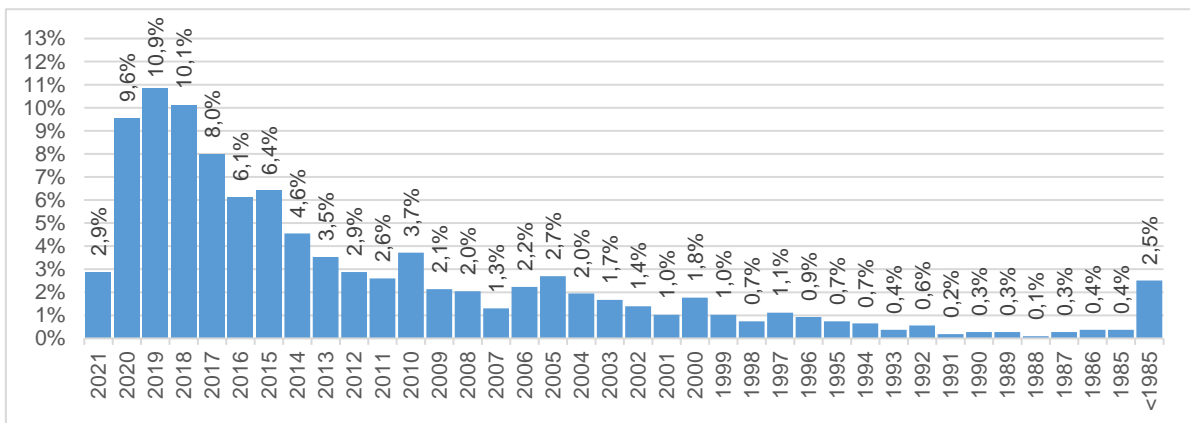


Variable auxiliar elaborada a partir de diverses preguntes; n=1404.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 2.8. Anys en l'habitatge actual

Un 33,5% dels enquestats porta entre 0 i 3 anys en el seu habitatge, un 34,1%, entre 4 i 10 anys, i un 32,4%, més de 10 anys.

**Figura 15. Des de quin any resideix en l'habitatge actual**



Q91. Des de quin any resideix en l'habitatge actual? [data de referència: juny de 2021]; n=1076.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

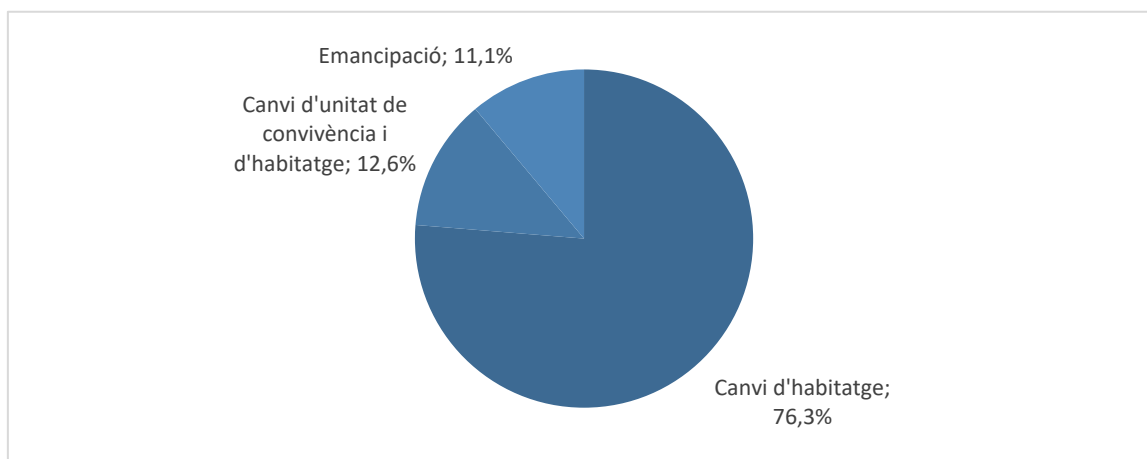
## 2.9. Tipus de demanda

La diversitat de les situacions de demanda observades s'ha categoritzat en tres grups principals:

- **Demanda de canvi:** quan una llar té previst canviar d'un habitatge a un altre, sense que hi hagi canvi en la composició d'aquesta llar (cal tenir en compte que una persona que viu sola s'entén com a llar unipersonal). El 76,3% de les enquestes reflecteix aquesta situació.
- **Demanda d'emancipació:** quan una persona que viu a casa dels seus pares (o de la seva mare, pare o tutor) busca habitatge propi per a emancipar-se, sola o amb altres persones. Es considera que l'11,1% de les persones enquestades que resideixen amb la seva família d'origen, es troben en aquesta situació. Per a la correcta interpretació d'aquest percentatge, s'ha de tenir en compte que aquest estudi només permet detectar com a demanda d'emancipació el cas de les persones joves que passen directament de la seva família d'origen a un habitatge propi. L'emancipació de les persones que inicien la seva vida autònoma no amb un habitatge propi sinó, per exemple, en una residència d'estudiants o entrant per rotació en un pis compartit, no apareixeran com a demanda d'emancipació.

**Demanda de canvi d'unitat de convivència i d'habitatge:** quan la llar destino (el que entrarà a viure en el nou habitatge) no és idèntica a la llar origen (la llar de la persona enquestada en el moment de l'enquesta), però excloent la demanda d'emancipació. Aquesta categoria agrupa una gran diversitat de casos (per exemple, una persona que viu sola i busca habitatge amb la seva parella, una persona que comparteix habitatge i vol passar a compartir amb altres persones, una parella que se separa, etc.). La gran varietat de casuístiques fa especialment difícil l'anàlisi d'aquesta mena de demanda. Un 12,6% de les persones enquestades es troben en aquesta categoria, un percentatge prou alt per a tenir-lo en compte.<sup>5</sup>

**Figura 16. Tipus de situació de demanda**



Variable auxiliar elaborada a partir de diverses preguntes; n=1404.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

<sup>5</sup> Amb freqüència, l'estudi de la demanda d'habitatge només considera la demanda de canvi i la demanda d'emancipació.

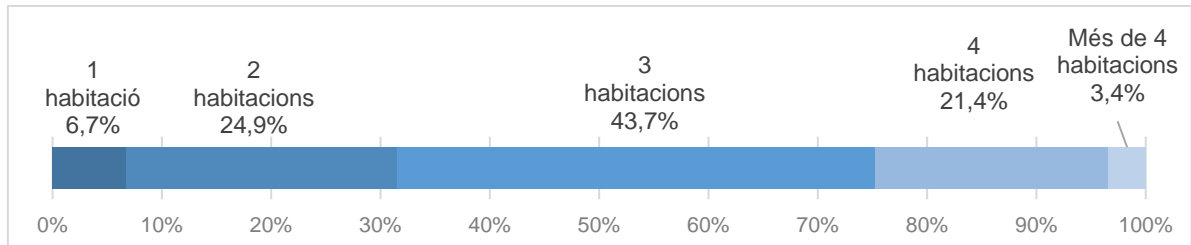
## 2.10. Característiques de l'habitatge actual (demanda de canvi)

Només en el cas de la demanda de canvi, és a dir, quan tota la llar té previst canviar a un nou habitatge, es pot establir una relació entre l'habitatge actual i el nou habitatge, que permet analitzar el canvi de la situació residencial.

Per aquesta raó, s'analitza en aquest apartat únicament l'habitatge actual de les llars en situació de demanda de canvi, i no s'inclou ni la demanda d'emancipació, ni la demanda de canvi d'habitatge acompanyat per un canvi de la unitat de convivència.

Un 43,7% dels habitatges té 3 habitacions, i un 89,9%, entre 2 i 4 habitacions. Un 6,7% té menys de 2 habitacions, i un 3,4%, més de 4 habitacions.

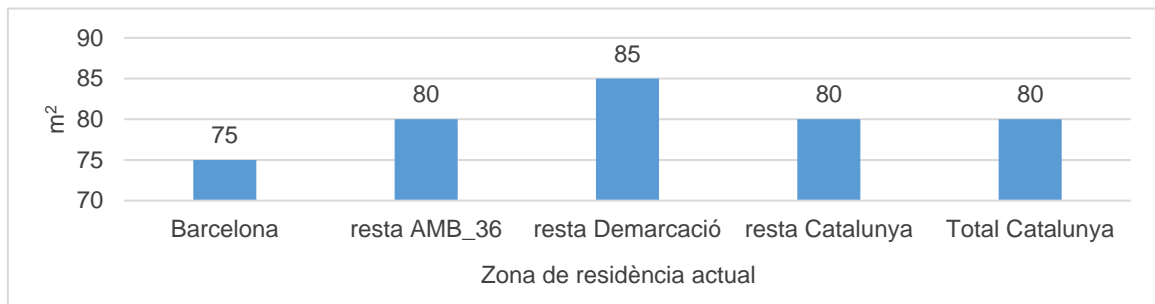
**Figura 17. Demanda de canvi: nombre d'habitacions de l'habitatge actual**



Q92. Quantes habitacions hi ha en el seu habitatge actual?; Base: canvi d'habitatge (es manté la mateixa llar); n=969.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

La superfície útil mediana dels habitatges és de 80 metres quadrats. A Barcelona, la superfície mediana és una mica menor (75 m<sup>2</sup>), i en la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana, és una mica més gran (85 m<sup>2</sup>).

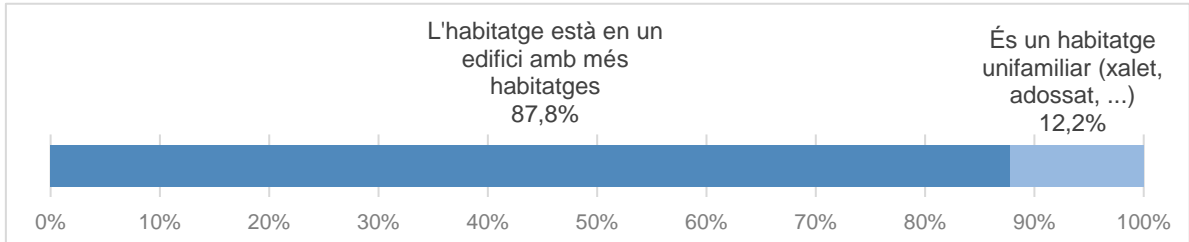
**Figura 18. Demanda de canvi: superfície mediana per àmbit territorial (m<sup>2</sup>) de l'habitatge actual**



Q93. Quina és aproximadament la superfície útil del seu habitatge actual?; Base: canvi d'habitatge (es manté la mateixa llar); n=967 (Barcelona: n=283, resta AMB\_36: n=204, resta Demarcació: n=281, resta Catalunya: n=199).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

El 87,8% de les persones demandants d'habitatge que han participat en l'enquesta, viu en un edifici d'habitatges, i un 12,2% resideix en un edifici unifamiliar.

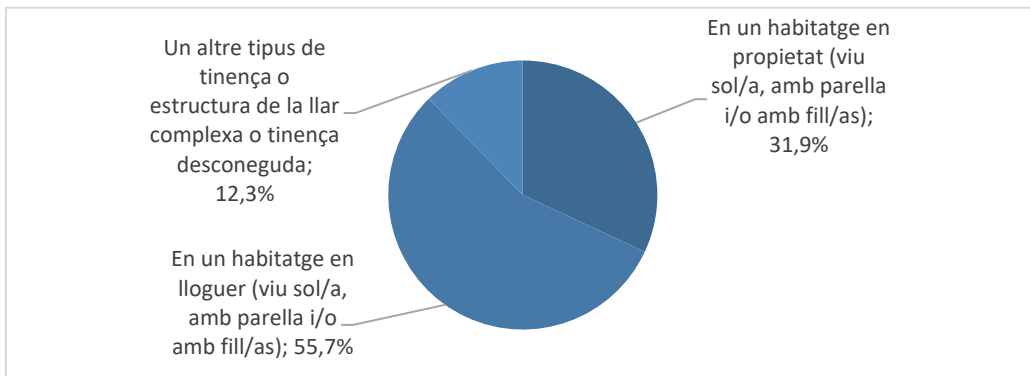
**Figura 19. Demanda de canvi: tipus d'habitatge actual (unifamiliar o edifici d'habitatges)**



Q94. Com és l'edifici on està situat l'habitatge?; Base: canvi d'habitatge (es manté la mateixa llar); n=978.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

El 55,7% de les llars enquestades viuen en règim de lloguer i un 31,9% en règim de propietat. En un 12,3% dels casos, el règim de tinença és desconegut o difícil d'interpretar.

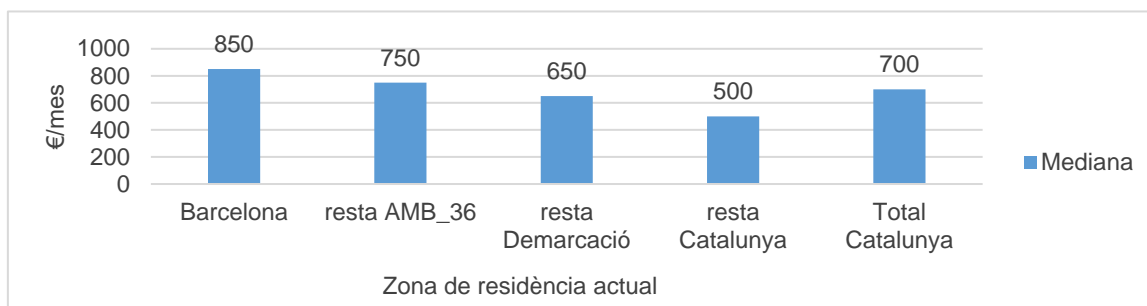
**Figura 20. Demanda de canvi: règim de tinença actual**



Variable auxiliar elaborada a partir de diverses preguntes; Base: demanda de canvi d'habitatge; n=1071.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

La renda mediana de les llars en règim de lloguer oscil·la entre els 850 euros per mes a la ciutat de Barcelona i els 500 euros en l'àmbit geogràfic format per les províncies de Girona, Lleida i Tarragona. La renda mediana per al conjunt de Catalunya és de 700 euros al mes.

**Figura 21. Demanda de canvi, habitatge actual en lloguer: mediana del lloguer mensual (€/mes)**



Q95. Si us plau, indiqui el lloguer mensual de l'habitatge; Base: canvi d'habitatge (es manté la mateixa llar), règim de tinença actual: lloguer, n=583 (Barcelona: n=185, resta AMB\_36: n=109, resta Demarcació: n=162, resta Catalunya: n=127).  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.



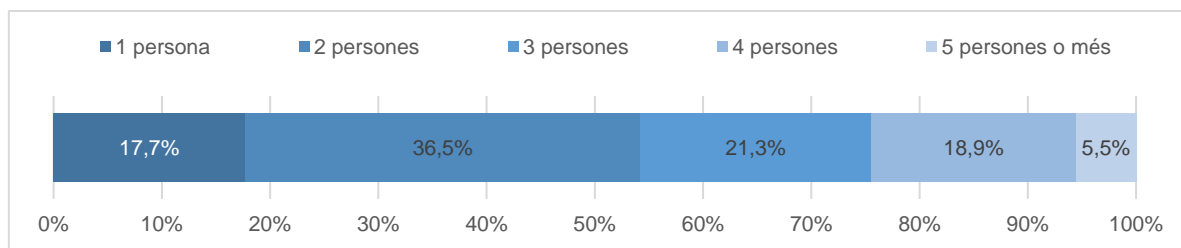
# ○— 3. Configuració prevista de la llar destí

La configuració de la llar destí determina les necessitats residencials que haurà de satisfer el nou habitatge. En el cas de la demanda de canvi, per definició, la llar de destí és idèntica a la llar d'origen. La demanda d'emancipació genera noves llars, mentre que la demanda que inclou canvi d'habitatge i canvi de la unitat de convivència reconfigura les llars existents, però pot també participar en la creació de noves llars (per exemple, en el cas de la separació d'un grup de persones que compartien habitatge), o en la desaparició de llars existents (com quan dues persones que viuen soles passen a viure en parella). Amb això, aquest tercer tipus de demanda pot tenir un efecte rellevant sobre el nivell de demanda i d'oferta d'habitatge, que s'afegeix a aquest efecte de l'emancipació sobre la demanda o la mortalitat sobre l'oferta.

### 3.1. Grandària i composició de la futura llar

Segons les dades de l'enquesta, les noves llars estaran formades, de mitjana, per 2,6 persones. En el 36,5% dels casos la llar estarà composta per 2 persones (un 29,2% de parelles i un 7,3% d'altres tipus de llars, en la majoria dels casos, una mare soltera i fill/a).

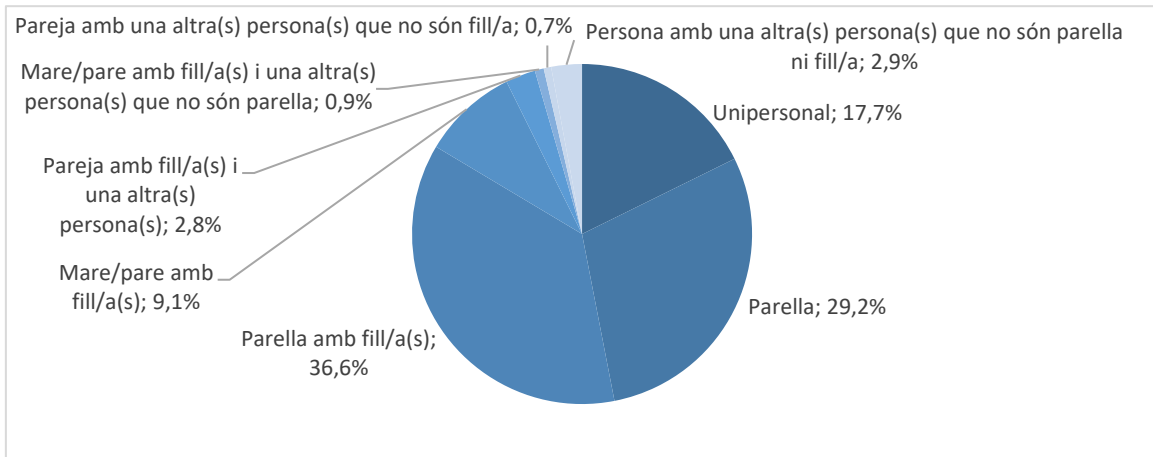
**Figura 22. Nombre de membres de la nova llar**



Q13. Quantes persones entraran a viure en el nou habitatge? ('1' si només entrarà vostè); n=1406  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

El 75,0% de les futures llars estaran formades per una família nuclear, entenent com a tal les parelles amb fills o filles (36,6%), les parelles (29,2%) i les mares monomarentals i pares monoparentals (9,1%). Un 17,7% de les noves llars serà unipersonal. El 7,3% restant de les llars tindrà un altre tipus d'estructura familiar o estaran formades per persones sense vincle familiar que comparteixen habitatge.

**Figura 23. Tipus de llar destí**

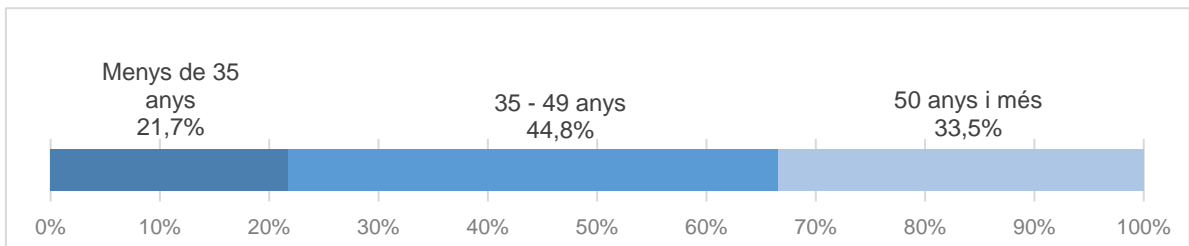


Variable auxiliar elaborada a partir de diverses preguntes; n=1406.  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

### 3.2. Edat de referència de la futura llar

L'edat de referència de la futura llar és, d'una banda, l'edat de la persona enquestada, si viu sense parella o si aquesta és més jove; o, d'altra banda, l'edat de la parella si aquesta és de major edat. Aquesta edat de referència se situa entre 35 i 49 anys per a un 44,8% de les futures llars, per sobre dels 49 anys per a un 33,5%, i per sota dels 35 anys per a un 21,7%.

**Figura 24. Grups per edat de referència de la llar (edat de la persona enquestada, o de la parella si és major)**

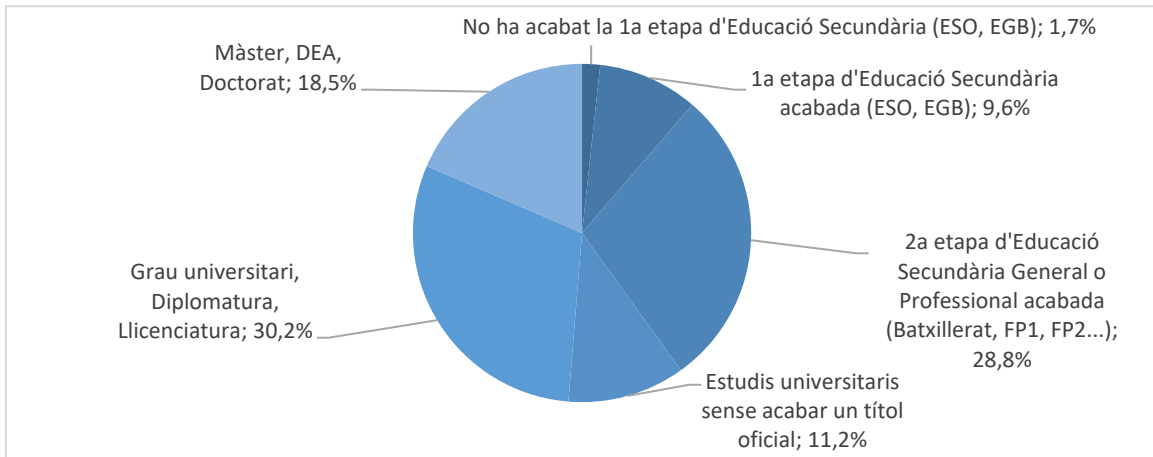


Variable auxiliar elaborada a partir de diverses preguntes; n=1357  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

### 3.3. Nivell d'educació de la futura llar

Es considera el nivell d'estudis màxims de la persona, o de la seva parella, en el seu cas. Conforme a aquesta definició, el 48,7% de les futures llars posseeix algun títol universitari.

**Figura 25. Nivell d'estudis de la llar (el major nivell en el cas de parelles)**



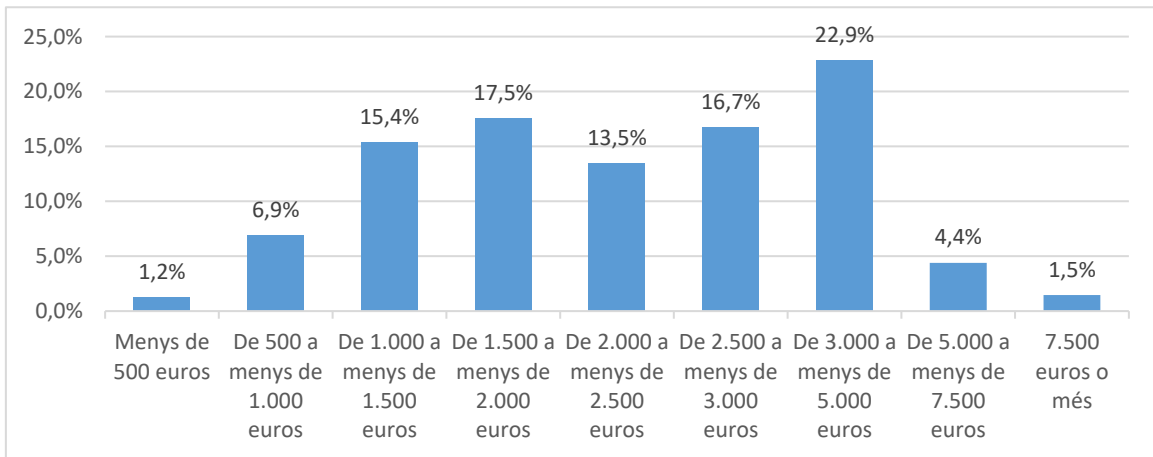
Variable auxiliar elaborada a partir de diverses preguntes; n=1398.  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

### 3.4. Ingressos

Un 97,0% de les persones enquestades ha informat sobre el nivell d'ingressos de la futura llar, la qual cosa representa una taxa de resposta molt alta per aquest tipus de pregunta.

Segons les dades de l'enquesta, un 23,5% de les llars tindrà ingressos per sota de 1.500 € per mes, un 47,7%, entre 1.500 i 3.000 €; i un 28,7%, 5.000 € o més. La següent figura presenta la distribució detallada per nivells d'ingressos.

**Figura 26. Ingressos nets per mes de la futura llar**

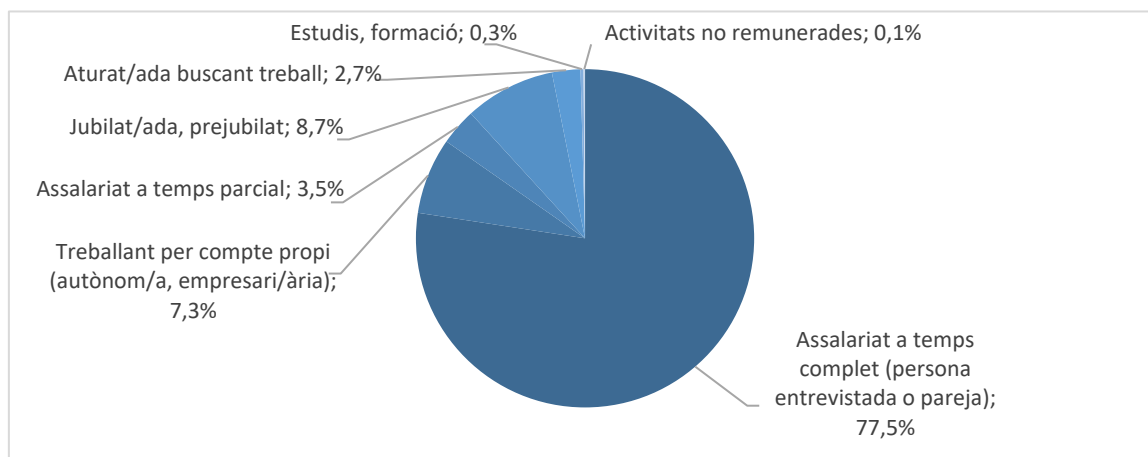


Q30. Ingressos mitjans nets per mes de la futura llar; n=1364.  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

### 3.5. Situació laboral

El 77,5% de les futures llars comptaran amb almenys un membre que tingui un salari a temps complet. En un 32,4% dels casos, la futura llar estarà formada per una parella en la qual tots dos treballen a temps complet.

**Figura 27. Situació laboral de la futura llar**



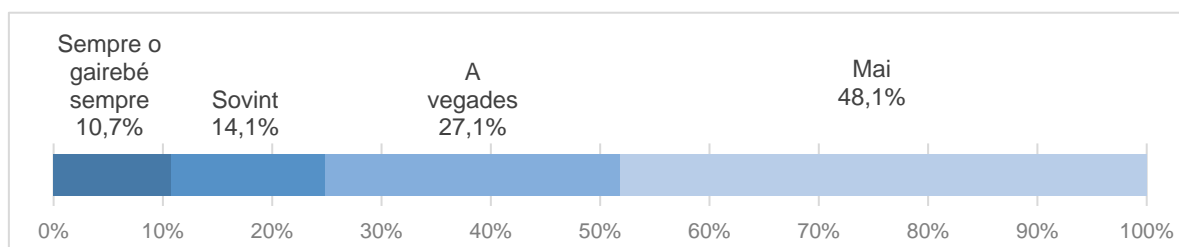
Q20. Quina és la seva situació laboral?, Q22. Quina és la situació laboral de la seva parella? [el major nivell en el cas de parelles, partint d'assalariat a temps complet i seguint el sentit del rellotge]; n=1399.  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Pot sorprendre la gairebé absència d'estudiants entre les persones que busquen habitatge. Això podria indicar que existeixen altres circuits de cerca d'habitatge no captats per la present enquesta, però també cal tenir en compte la situació excepcional conseqüència de la crisi sanitària, que pot haver reduït aquest tipus de demanda.

### 3.6. Teletreball

Gairebé la meitat de les futures llars (48,1%) no teletreballen mai, i només en un 10,7% l'enquestat o, en cas que en tingui, la seva parella, teletreballen sempre o gairebé sempre.

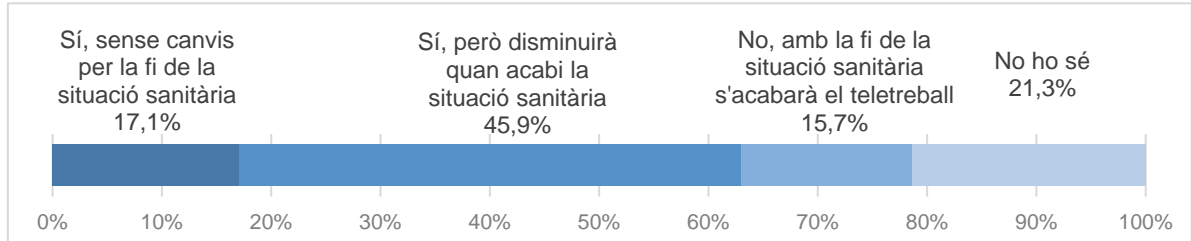
**Figura 28. Teletreball**



Q24. Vostè (o la seva parella) teletreballarà des de l'habitatge?; Base: la persona enquestada o la parella treballa com a assalariat o autònom; n=1230.  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

En les llars que teletreballen almenys a vegades, un 15,7% deixarà de teletreballar quan finalitzi la situació d'excepcionalitat conseqüència de l'emergència sanitària de la Covid-19. En un 45,9% dels casos, la freqüència del teletreball disminuirà, però sense desaparèixer per complet. En un 15,7%, la freqüència del teletreball no canviarà amb la finalització de la situació sanitària i un 21,3% no ho sap.

**Figura 29. Teletreballa: Manteniment del teletreball en acabar la situació sanitària**



Q27. Una vegada acabi la situació sanitària, mantindrà el teletreball?; Base: la persona enquestada o la parella teletreballarà; n=768.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

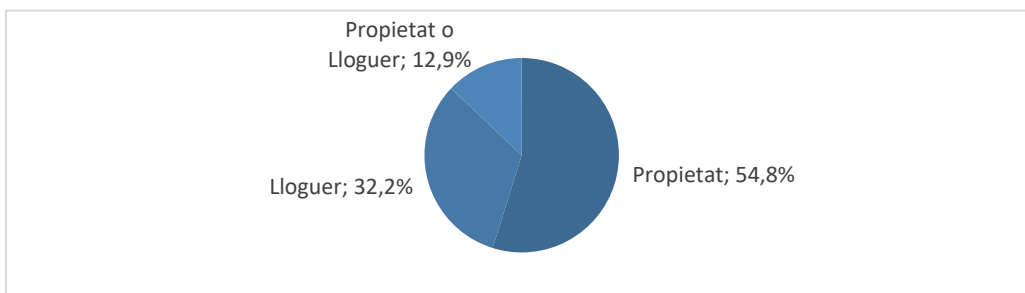
# ○— 4. Règim de tinença buscat

## 4.1. Règims de tinença buscats i opció més probable

### 4.1.1. Règims de tinença buscats

Un 54,8% de les persones enquestades cerca exclusivament un habitatge en propietat, i un 32,2%, solament habitatge en lloguer<sup>6</sup>. Un 12,9% cerca alhora habitatge en propietat i en lloguer.

**Figura 30. Règims de tinença buscats**

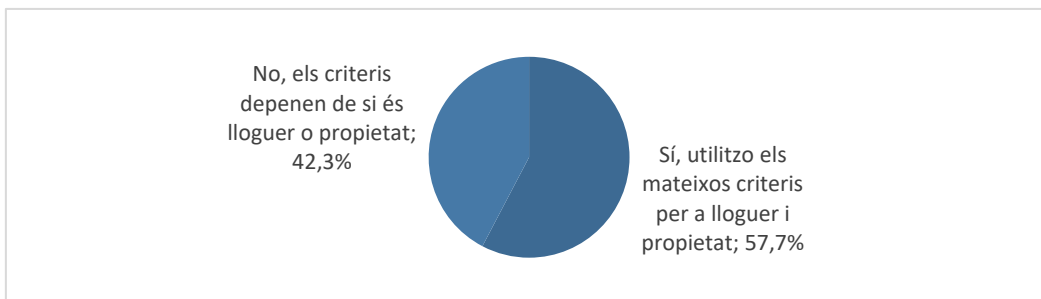


Q5. Està buscant...?; n=1406.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

De les persones que busquen alhora propietat i lloguer, un 42,3% afirma que utilitza criteris diferents segons si es tracta d'un habitatge en propietat o en lloguer.

**Figura 31. Busca propietat o lloguer: Utilitza els mateixos criteris?**



Q6. Utilitza els mateixos criteris de cerca per a un habitatge en lloguer i un habitatge en propietat? (ubicació, superfície, tipus d'habitatge...). Base: busca habitatge en propietat i en lloguer; n=182.

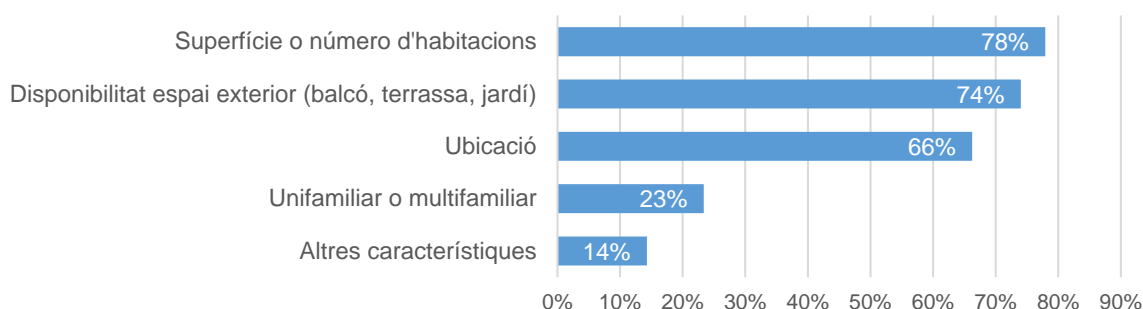
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Per a les persones que estan buscant habitatge en propietat i en lloguer amb criteris diferents, els criteris que varien amb major freqüència segons el règim de tinença són la grandària de l'habitatge (78%), la disponibilitat d'un espai exterior (74%) i la ubicació (66%).

<sup>6</sup> No es prenen en consideració aquí altres possibilitats, com la cerca d'un terreny per a construir habitatge.



**Figura 32. Busca propietat o lloguer amb criteris diferents: criteris que canvien**



Q6. Quins criteris de cerca canvien depenent de si és lloguer o propietat?; resposta múltiple, ordre aleatoritzat. Base: busca habitatge en propietat i en lloguer i canvia de criteris; n=77.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

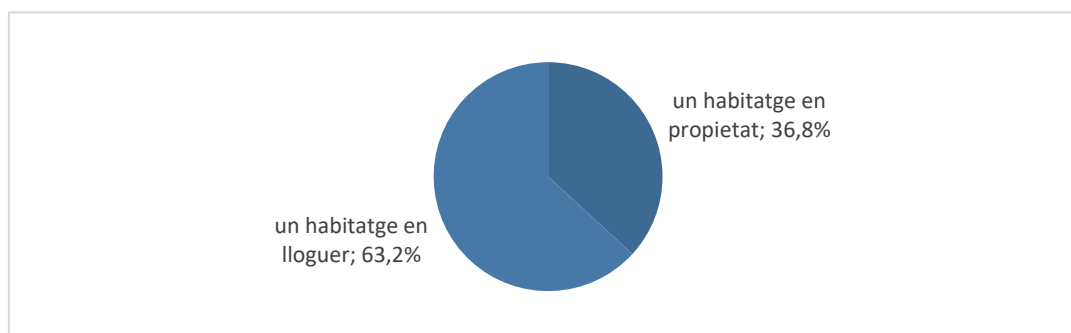
Aquests resultats – encara que calgui considerar-los amb la deguda cautela per la reduïda mostra –, podrien indicar un vincle entre la configuració de l'habitatge buscat i el règim de tinença, amb independència de les característiques de la llar (per què es tracta, en aquest cas, per definició de la mateixa llar).

#### 4.1.2. Règim de tinença més probable

Quan troben habitatge, les persones que busquen alhora propietat i lloguer, es decidiran per un dels dos règims de tinença. Per a anticipar aquest resultat, es pregunta a aquestes persones el que creuen més probable que trobaran. Aquesta elecció del règim més probable permet limitar cada qüestionari a un sol règim de tinença.

De les persones enquestades que busquen tant propietat com lloguer, el 63,2% considera més probable que el futur habitatge sigui en lloguer, i un 36,8% creu que acabarà per aconseguir un habitatge en propietat.

**Figura 33. Busca propietat o lloguer: Què creu més probable que trobarà?**

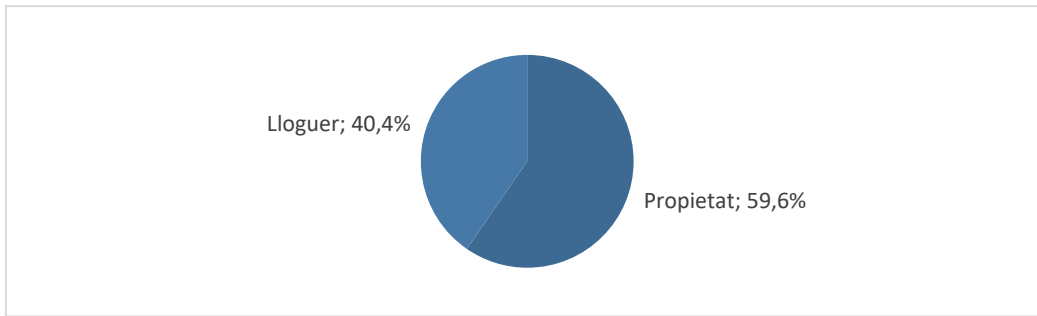


Q8. Què creu més probable que trobarà?. Base: busca propietat o lloguer; n=309

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Amb aquest repartiment, la tinença buscada, considerant la més probable en cas que n'hi hagi més d'una, s'estableix en un 40,4% els que busquen lloguer, i un 59,6% els que busquen propietat.

**Figura 34. Règim de tinença buscat**



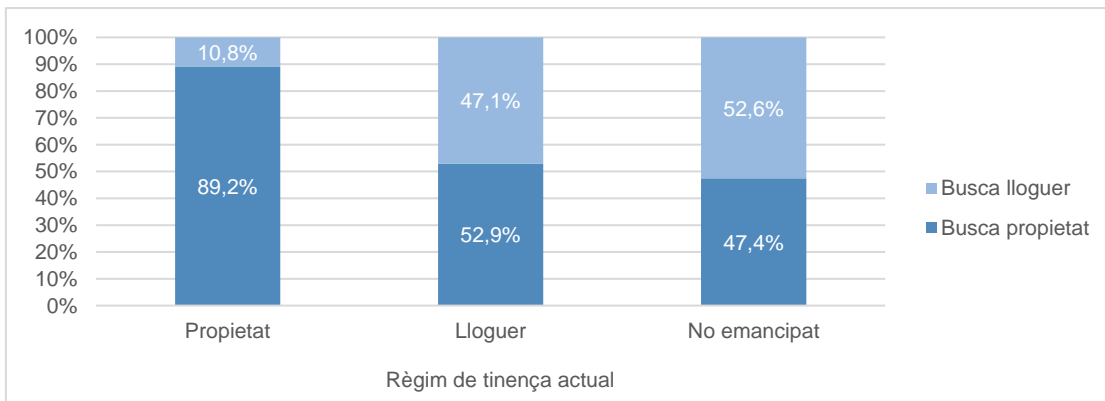
Variable auxiliar 'Règim de tinença buscat' (si n'hi ha més d'un, es considera el règim mes probable).; n=1406  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 4.2. Règim de tinença buscat i règim actual

El règim de tinença buscat depèn del règim de tinença actual. La immensa majoria (89,2%) de les persones propietàries del seu habitatge té previst mantenir el mateix règim de tinença i busquen habitatge en propietat, mentre que prop de la meitat (47,4%) de les persones que viuen en lloguer té previst canviar de règim i passar a un habitatge en propietat.

El règim de tinença buscat per les persones que volen accedir al seu primer habitatge (demanda d'emancipació) i les persones que viuen en lloguer són molt similars, les diferències entre els dos grups no són significatives.

**Figura 35. Règim de tinença buscat segons el règim actual**



Variabls auxiliars elaborades a partir de diverses preguntes; n=1095 (Propietat: n=342, Lloguer: n=597; No emancipat: n=156).

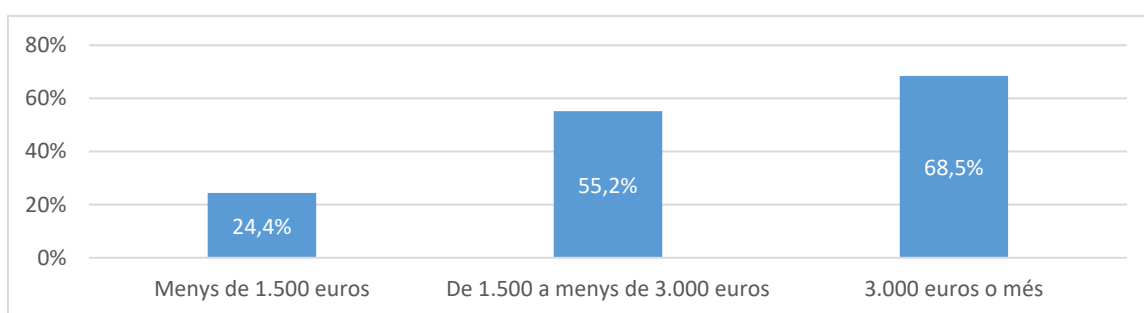
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

### 4.3. Factors socioeconòmics relacionats amb l'elecció del règim de tinença

La tendència al canvi del règim de tinença s'ha analitzat segons els ingressos, tipus de la llar i la zona en la qual es busca habitatge.

L'existència d'una relació entre el nivell d'ingressos de les **llars en règim de lloguer** i la tendència de passar a la propietat no deixa lloc a dubte: només un 24,4% de les llars amb ingressos per sota de 1.500 euros tenen previst passar del lloguer a la compra, aquesta proporció puja al 55,2% en les llars amb ingressos d'entre 1.500 i 3.000 euros i al 68,5% en les llars amb ingressos per sobre dels 3.000 euros. Aquestes dades deixen en evidència que no tindria sentit estudiar l'elecció de tinença sense tenir en compte l'impacte del nivell d'ingressos.

**Figura 36. Llars en lloguer: proporció que té previst passar a propietat, segons el nivell d'ingressos**

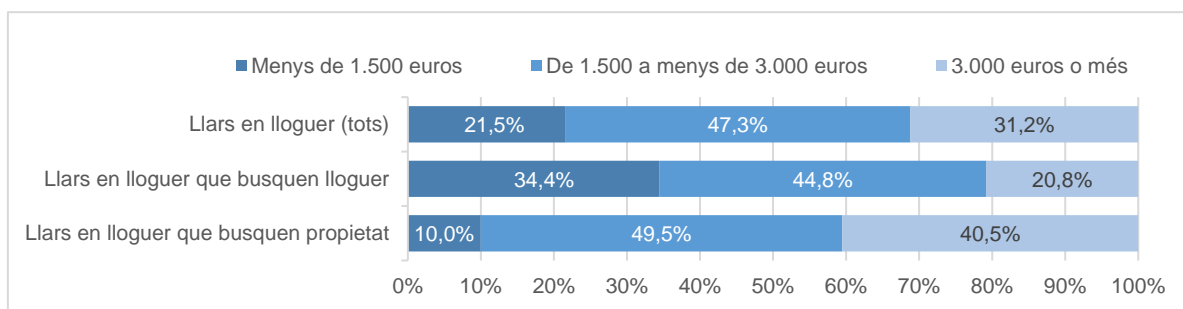


Variabls auxiliars elaborades a partir de diverses preguntes; Base: règim de tinença actual: lloguer, n=590 (Menys de 1.500 euros: n=127; De 1.500 a menys de 3.000 euros: n=279; 3.000 euros o més: n=184).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Vist el conjunt de totes les llars llogateres que cerquen habitatges de propietat encara es veu més clara la dependència del nivell d'ingressos per plantejar-se el canvi: el 90,0% dels casos corresponen a llars amb ingressos per sobre dels 1.500 euros mensuals i el 40,5% a llars amb ingressos per sobre dels 3.000 euros mensuals.

**Figura 37. Llars en lloguer: perfil d'ingressos segons el règim de tinença buscat**

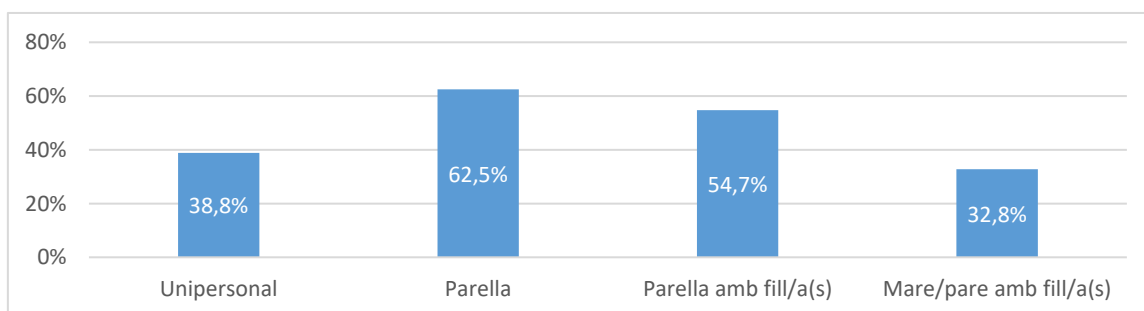


Variables auxiliars elaborades a partir de diverses preguntes; Base: règim de tinença actual: lloguer, n=590 (busquen lloguer: n=279; busquen propietat: n=311).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

La tendència de passar del lloguer a un habitatge en propietat és major en les llars formades per una parella – sense fills (62,5%) o amb fills (54,7%), i menor en les llars unipersonals (38,8%) i monoparentals (32,8%).

**Figura 38. Llars en lloguer: proporció que té previst passar a la propietat, segons el tipus de llar**

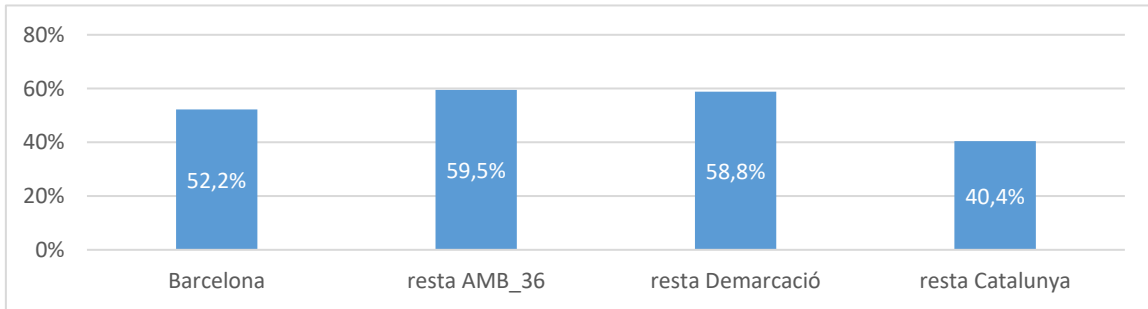


Variables auxiliars elaborades a partir de diverses preguntes; Base: règim de tinença actual: lloguer, n=597 (Unipersonal: n=85; Parella: n=200; Parella amb fill/a(s): n=254; Mare/pare amb fill/a(s): n=58).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Finalment, el percentatge de les llars en lloguer que volen passar a un habitatge en propietat és major a la província de Barcelona (amb l'excepció de la ciutat de Barcelona), i menor a la resta de Catalunya. La ciutat de Barcelona ocupa una posició intermèdia entre tots dos extrems. Per a determinar els factors que podrien explicar aquest resultat, serà necessari aprofundir en l'anàlisi.

**Figura 39. Llars en lloguer: proporció que té previst passar a la propietat, segons la ubicació del nou habitatge**

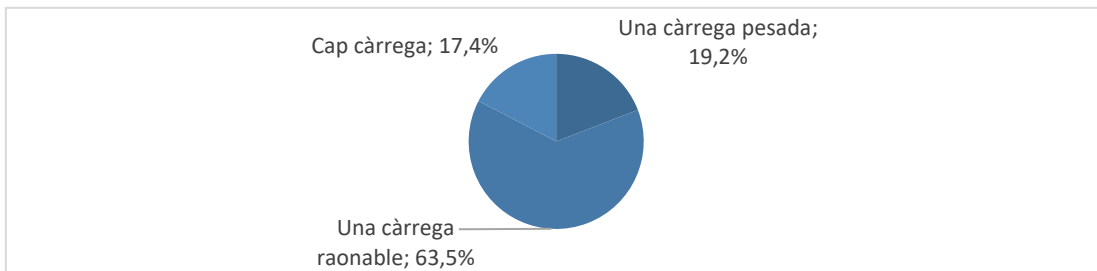


Variables auxiliars elaborades a partir de diverses preguntes; Base: règim de tinença actual: lloguer, n=580 (Barcelona: n=136; resta AMB\_36: n=116; resta Demarcació: n=187; resta Catalunya: n=141).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

#### 4.4. Capacitat econòmica d'accedir a un habitatge en propietat

Un 19,2% de les persones que busquen exclusivament un habitatge en propietat – en aquest cas no s'inclouen les persones que busquen alhora compra i lloguer – consideren que el finançament de la compra els suposarà una càrrega pesada. Un 63,5% estima que la càrrega serà dins del raonable, mentre que per a un 17,4% la compra no suposarà cap càrrega.

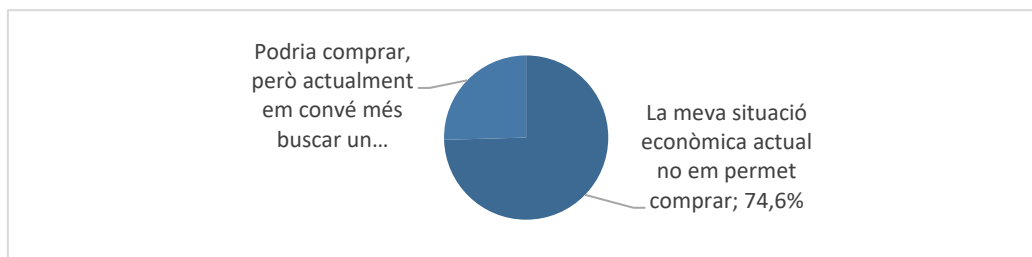
**Figura 40. Busca solament propietat: El finançament de la compra de l'habitatge suposarà...?**



Q106A. El finançament de la compra de l'habitatge suposarà...?; Base: Règim de tinença buscat: només propietat, n=835.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Només un 25,4%, de les persones que busquen exclusivament un habitatge en lloguer, estarien en condicions de triar un altre règim de tinença. Un 74,6% afirmen que la seva situació econòmica actual no els permet comprar.

**Figura 41. Busca solament lloguer: Tindria la possibilitat de comprar en comptes de llogar?**

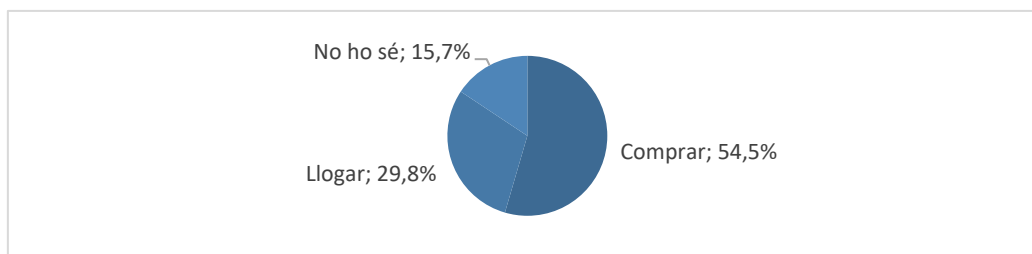


Q108. Tindria la possibilitat de comprar en comptes de llogar?; Base: Règim de tinença buscat: només lloguer, n=452.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 4.5. Preferències de tinença de les llars que busquen habitatge en lloguer

Si les persones que busquen exclusivament un habitatge en lloguer estiguessin en una situació econòmica que els permetés triar lliurement entre compra i lloguer, el 54,5% optaria per la compra, i només un 29,8% es decantaria per al lloguer.

**Figura 42. Busca solament lloguer: Actualment, si la seva situació econòmica li permetés triar lliurement entre compra i lloguer, optaria per...?**

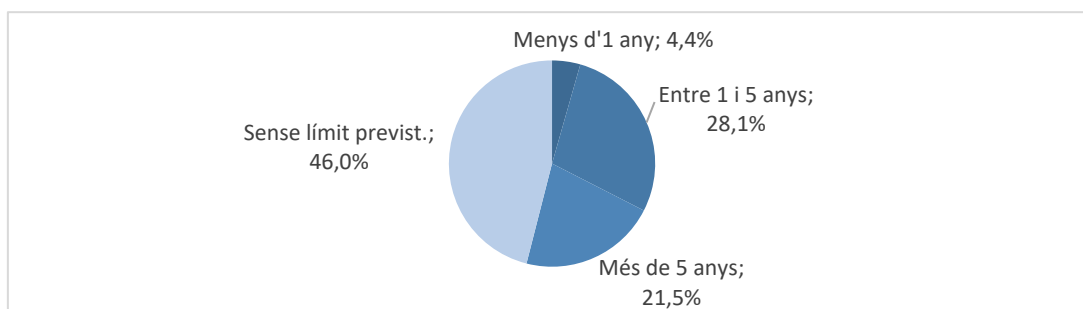


Q110. Actualment, si la seva situació econòmica li permetés triar lliurement entre compra i lloguer, optaria per...?; Base: Règim de tinença buscat: només lloguer; n=453.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

De les persones enquestades que busquen alhora compra i lloguer, s'observa que un 83,0% optaria per comprar, si la seva situació econòmica li permetés triar lliurement.

D'altra banda, una gran majoria de les persones que busquen solament lloguer tenen previst quedar-se en l'habitatge més de 5 anys (21,5%) o sense límit de temps previst (46,0%).

**Figura 43. Busca solament lloguer: Quant temps té previst viure en el nou habitatge**



Q87. Quant temps té previst viure en el nou habitatge?; Base: Règim de tinença buscat: només lloguer; n=452.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

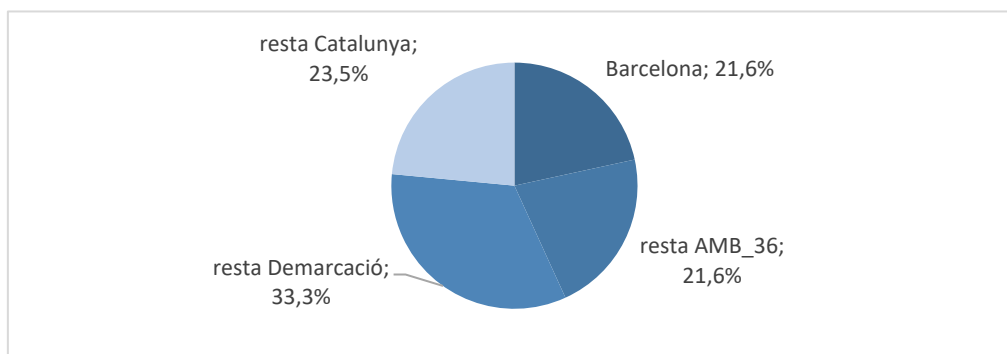
# ○— 5. Ubicació buscada i tendències migratòries



## 5.1. Ubicació buscada i moviments migratoris previstos

Un 21,6% de les persones enquestades busca habitatge a la ciutat de Barcelona, i un 21,6%, en un altre municipi de l'àmbit metropolità. Un 33,3% busca habitatge en un municipi de la província de Barcelona fora de l'àmbit metropolità de Barcelona, i un 23,5% en una altra província de Catalunya.

**Figura 44. Zona on es busca el nou habitatge**



Variable auxiliar elaborada a partir de diverses preguntes; n=1366  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

La comparació entre el municipi de residència i el municipi on es busca habitatge permet analitzar els moviments migratoris previstos.

Si s'examinen els moviments migratoris previstos entre les 4 àrees geogràfiques considerades (municipi de Barcelona, resta de l'àrea metropolitana, resta de la demarcació i resta de Catalunya), tot i mantenir-se molt elevada la voluntat de trobar habitatge en la mateixa zona de residència prèvia, s'observa una tendència centrífuga respecte a la ciutat de Barcelona: en tots els casos, els moviments migratoris que s'allunyen de Barcelona superen als moviments en sentit invers.

Així, hi ha un major nombre de demandants que tenen previst mudar-se de Barcelona a un altre municipi de l'àrea metropolitana (13,0%), que en sentit invers (7,4%); de Barcelona a la resta de la demarcació (17,8%) que en sentit invers (3,1%); i de Barcelona a una altra província (5,5%) que en sentit invers (1,8%). De la mateixa manera, hi ha més demandants que tenen intenció de mudar-se d'un municipi de l'àrea metropolitana de Barcelona a la resta de la demarcació (11,5%) que en sentit invers (2,8%); o de l'àrea metropolitana a una altra província (4,1%) que en sentit invers (0,7%). Finalment, hi ha més demandants que resideixen a la resta de la demarcació de Barcelona i volen mudar-se a una altra província de Catalunya (5,6%) que demanda en sentit invers (1,1%).

Un corollari d'aquest moviment centrífug és que el nombre de demandants que tenen previst mantenir-se en la mateixa zona el més baix és en el municipi de Barcelona (només un 63,8% de les persones que resideixen a Barcelona busquen en el municipi). Aquest percentatge augmenta progressivament: un 77,0% dels que resideixen a l'àrea metropolitana busquen en la mateixa zona, un 88,5% que resideixen a la resta de la demarcació busquen en aquesta zona, i 96,4% de les persones residents a la resta de Catalunya busquen en la mateixa zona.

Cal destacar que aquestes dades corresponen a la demanda expressada per les persones que busquen un nou habitatge, i no tenen per què coincidir amb els moviments migratoris realment duts a terme. No obstant això, indiquen una tendència a un moviment centrífug existent entre les persones que van participar en l'enquesta.

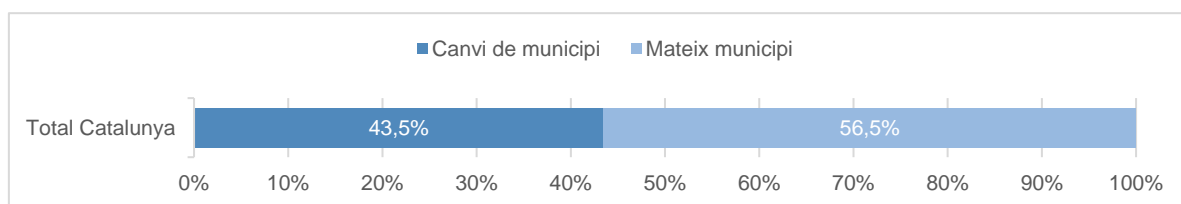
**Taula 1. Àmbit territorial on es busca el nou habitatge, en funció de l'àmbit territorial de residència actual**

		Zona on es busca el nou habitatge				Total
		Barcelona	resta AMB_36	resta Demarcació	resta Catalunya	
Zona de residència actual	Barcelona	<b>63,8%</b>	13,0%	17,8%	5,5%	100,0%
	resta AMB_36	7,4%	<b>77,0%</b>	11,5%	4,1%	100,0%
	resta Demarcació	3,1%	2,8%	<b>88,5%</b>	5,6%	100,0%
	resta Catalunya	1,8%	0,7%	1,1%	<b>96,4%</b>	100,0%
Total		21,6%	21,6%	33,3%	23,5%	100,0%

Variable auxiliar elaborada a partir de diverses preguntes; n=1361 (Zona de residència actual Barcelona: n=400, resta AMB\_36: n=296, resta Demarcació: n=390, resta Catalunya: n=275).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Si es miren els moviments en l'àmbit municipal, s'observa que un 43,5% de les persones enquestades té previst canviar de municipi. Aquesta tendència és similar en els diferents àmbits territorials considerats, amb l'excepció de Barcelona, on és significativament menor, conseqüència sens dubte de la important grandària del municipi, en comparació amb la resta de municipis.

**Figura 45. Cerca en el mateix o un altre municipi**


Variable auxiliar elaborada a partir de diverses preguntes; n=1398 (Zona de residència actual Barcelona: n=408, resta AMB\_36: n=302, resta Demarcació: n=413, resta Catalunya: n=275).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

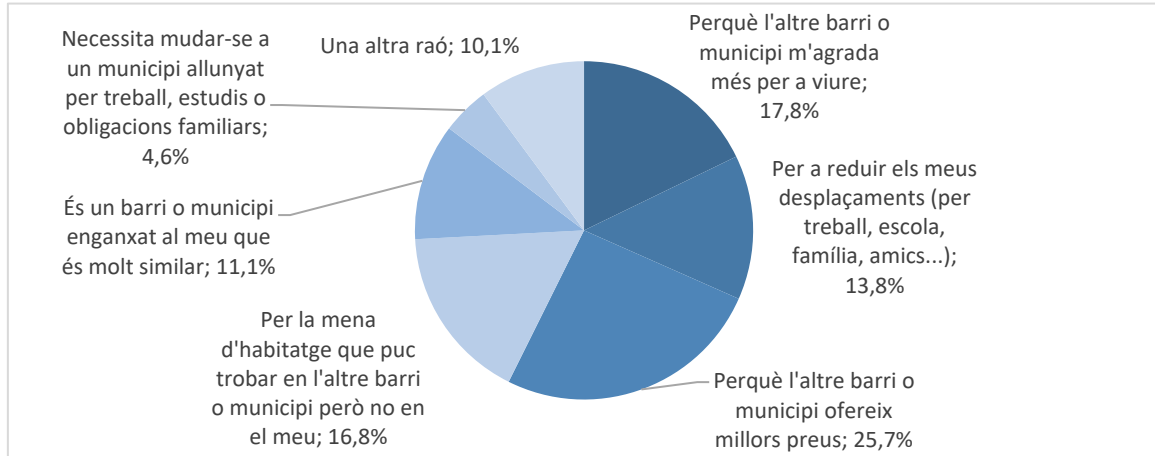
A les persones que busquen habitatge en un altre municipi, se'ls va preguntar per la principal raó que motivava aquest canvi. En el cas dels residents a Barcelona, es va preguntar igualment per la raó que motivava el canvi, en cas de buscar en un altre barri.

L'examen de les motivacions per a un canvi de municipi (canvi de barri o de municipi en el cas dels residents a Barcelona) aporta les següents conclusions:

- En un 25,7% dels casos el motiu del canvi és econòmic: l'altre barri o municipi ofereix millors preus.
- En un 17,8% existeix una preferència per l'entorn de vida que ofereix l'altre barri o municipi.
- En un 16,8% el tipus d'habitatge buscat no es pot trobar en el barri o municipi actual i fa necessari el canvi.
- En un 18,4% el canvi ve motivat pel lloc on es desenvolupen altres activitats: en un 13,8% de casos l'objectiu del canvi és reduir els desplaçaments per treball, escola, família o amics; i en un altre 4,6%, un treball, uns estudis o unes obligacions familiars obliguen a mudar-se a un municipi allunyat de l'actual.
- En un 11,1% l'altre barri o municipi es percep com una continuïtat de l'actual; en aquests casos, no es pot realment parlar d'un canvi.

- Finalment, en un 10,1% la raó no és cap de les anteriors.

**Figura 46. Principal raó per buscar en un altre municipi (Barcelona: en un altre barri o municipi)**



Q57. Quina és la seva principal raó per buscar en un altre barri o municipi?, Q55. Necessita mudar-se a un municipi allunyat per treball, estudis o obligacions familiars?; Ordre de respostes aleatoritzat; Base: cerca en un altre municipi (Barcelona: en un altre barri o municipi); n=898.

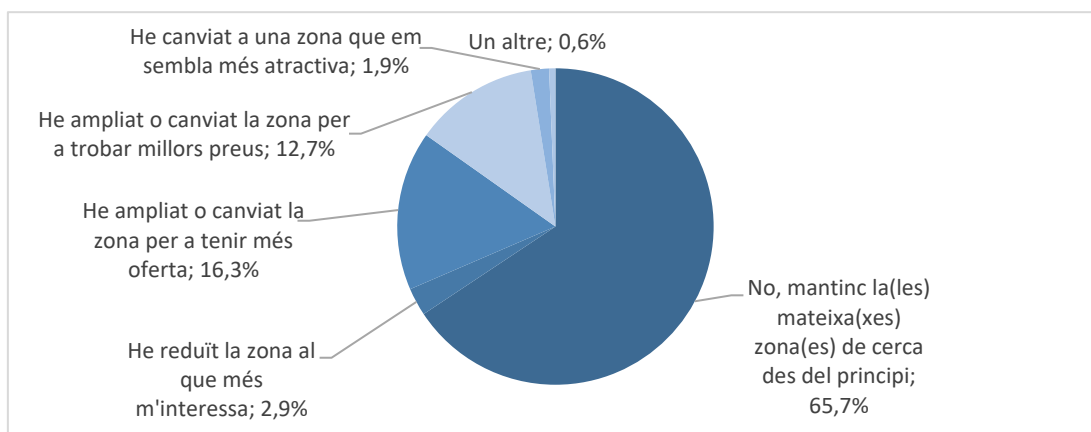
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 5.2. Variació de la ubicació buscada des de l'inici de la cerca

Per una diversitat de raons, una persona que busca habitatge pot decidir modificar la zona on cerca. Així, un 34,3% de les persones enquestades diuen que han canviat la zona en la qual busquen des que van iniciar la cerca. Un 16,3% va fer el canvi per a tenir accés a una major oferta, i un 12,7% per a trobar millors preus, i la resta, per altres raons.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> En l'enquesta, es recullen igualment dades sobre un possible ajust del preu o de la grandària de l'habitatge buscat des de l'inici de la cerca. Aquestes dades es presenten més endavant (veure Figura 53 a la p.49 i Figura 59 a la p. 52).

**Figura 47. Variació de la zona en la qual està buscant des de l'inici de la cerca**



Q60 Des que va començar a buscar, ha canviat, ampliat o reduït la zona en la qual està buscant?, Q61 Per què ha canviat?; n=1401.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

# ○— 6. Característiques de l'habitatge buscat

## 6.1. Preu estimat del nou habitatge

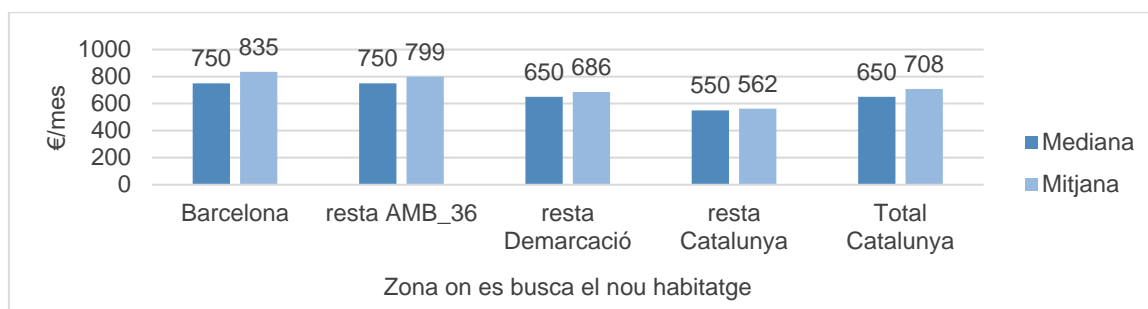
Per a disposar d'una estimació del cost de l'habitatge buscat, es va sol·licitar a les persones enquestades d'estimar el preu més probable que pagarien per al seu futur habitatge.

### 6.1.1. Lloguer estimat

La mediana dels lloguers estimats en el conjunt de Catalunya és de 650 euros. Considerant solament el municipi de Barcelona, la mediana està en 750 euros, igual que a la resta de l'àrea metropolitana. A la resta de la demarcació, la mediana és de 650 euros i a la resta de Catalunya, de 550 euros.

En la majoria dels casos, l'estimació inclou, a més del lloguer, les despeses (comunitat, IBI...): el 72,2% de les persones enquestades declara que el lloguer que ha indicat és l'import total i que no preveu pagar, a més, altres despeses amb el rebut del lloguer.<sup>8</sup>

**Figura 48. Lloguer: lloguer més probable que pagarà pel nou habitatge (€/mes), segons la seva ubicació.**



Q70. Quin creu que serà el lloguer més probable que pagarà per a el nou habitatge?; n=545 (Barcelona: n=137, resta AMB\_36: n=93, resta Demarcació: n=161, resta Catalunya: n=154).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

A més de la mitjana, la figura indica també la mitjana del lloguer, que és de 708 euros mensuals per a Catalunya segons les dades de l'enquesta. Aquest import coincideix molt amb el lloguer contractual real del segon trimestre de 2021, calculades a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL, de 713 euros.

**Taula 2. Lloguer mitjà contractual abril-juny 2021 segons l'estadística de fiances (euros/mes).**

Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
784,11	542,54	405,51	483,18	713,15

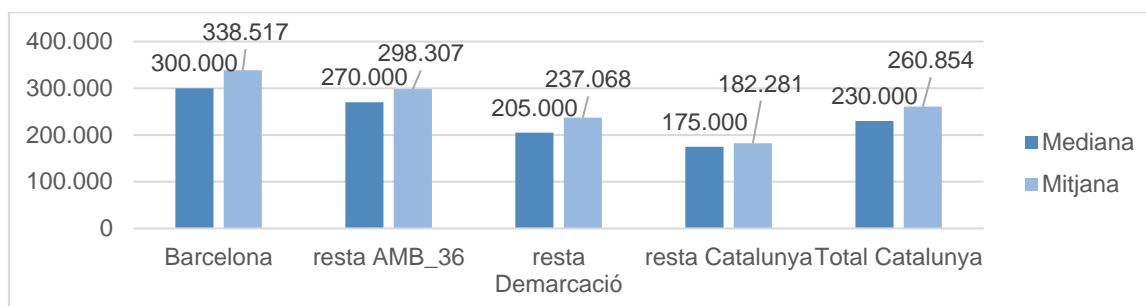
Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

<sup>8</sup> Pregunta Q75. El lloguer que ha indicat és l'import total, o preveu que haurà de pagar, a més, altres despeses amb el rebut del lloguer (com despeses de comunitat, IBI...)?; n=561.

### 6.1.2. Preu de compra estimat

La mediana dels preus de compra estimats és de 230.000 euros, amb notables diferències per zones. Així, en el municipi de Barcelona, la mediana és de 300.000 euros i a la resta de l'àrea metropolitana, de 270.000 euros. A la resta de la demarcació, la mediana dels preus és de 205.000 euros, i en les altres províncies de Catalunya, de 175.000 euros.

**Figura 49. Propietat: preu més probable que pagarà pel seu futur habitatge en propietat (€), segons la seva ubicació.**



Q69. Quin creu que serà el preu més probable que pagarà pel seu futur habitatge en propietat?; n=629 (Barcelona: n=122, resta AMB\_36: n=150, resta Demarcació: n=236, resta Catalunya: n=121)  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

En la figura, s'indica igualment el preu estimat mitjà, que és un 10-15% per sobre de la mediana, a causa d'una distribució asimètrica dels preus, amb una cua més llarga del costat dels preus alts. Generalment es prefereix en aquest informe la mediana que presenta l'important avantatge d'oferir una estimació més robusta de la tendència central, perquè no es veu afectada per una major o menor presència de valors atípics o extrems. No obstant això, per a facilitar la comparació amb dades externes, s'indica també la mitjana.

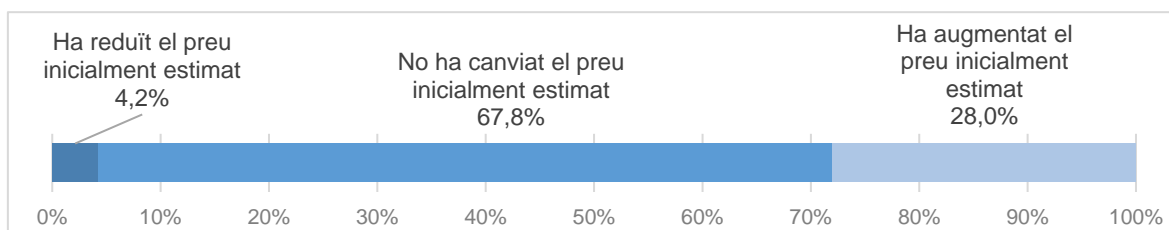
### 6.1.3. Modificació del preu inicialment estimat

A conseqüència del procés de cerca, les persones van millorant el seu coneixement de l'oferta existent, la qual cosa pot tenir com a conseqüència la necessitat d'ajustar les expectatives inicials en relació amb el futur habitatge. En el qüestionari, es recullen dades sobre un possible procés d'ajust en tres variables fonamentals: el preu, la grandària i la ubicació.<sup>9</sup>

En relació amb el preu, un 32,2% de les persones enquestades han modificat el preu inicialment estimat: un 28,0% l'han augmentat i un 4,2% l'han reduït.

<sup>9</sup> Per a l'ajust de la ubicació, veure Figura 47 a la pàgina 45, i per a la grandària, Figura 56 a la pàgina 52.

**Figura 50. Variació del preu inicialment estimat**

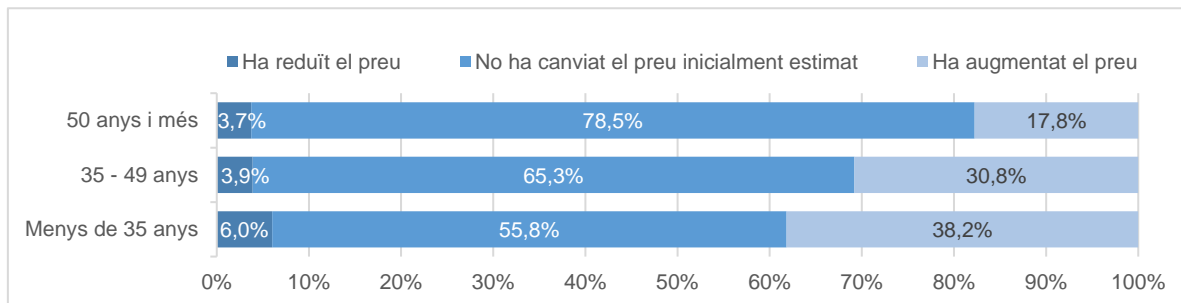


Persones que busquen lloguer i propietat. La diferència entre aquests subgrups no és estadísticament significativa. Q71. En el moment de començar a buscar, la seva estimació era...?, i Q71T. Estimació del preu del nou habitatge en el moment de començar a buscar; n=1.348.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Aquestes proporcions s'observen amb independència del **règim de tinença buscat**: les persones que busquen lloguer i les que busquen habitatge en propietat modifiquen les seves previsions inicials del preu de lloguer o de compra en proporcions molt similars, les diferències entre tots dos grups no són significatives.

Per grups d'edat s'observen variacions significatives. Un ajust del preu inicial es dona amb major freqüència entre les persones més joves: un 38,2% diu haver augmentat el preu inicialment estimat, i un 6,0% l'ha reduït. En comparació, en la població de més de 50 anys, la proporció de les persones que han modificat el preu inicial cau a la meitat, només un 17,8% diu haver augmentat el preu inicial, i un 3,7%, haver-lo disminuït.

**Figura 51. Variació del preu inicialment estimat segons el grup d'edat.**



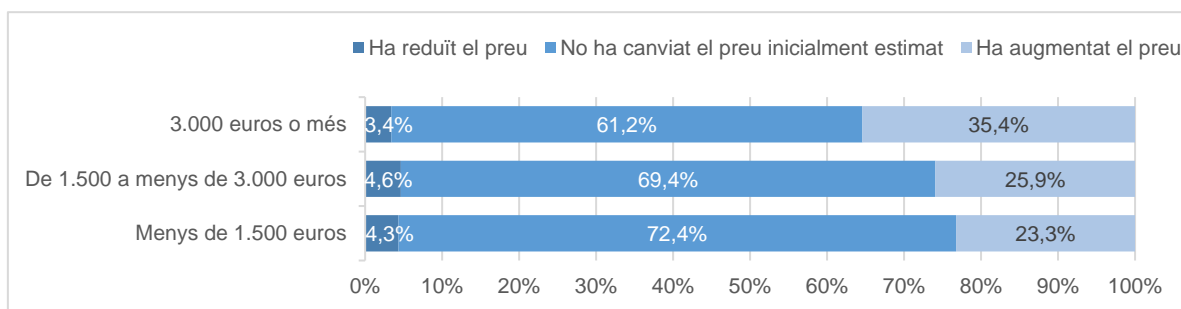
Q71. En el moment de començar a buscar, la seva estimació era...?, i Q71T. Estimació del preu del nou habitatge en el moment de començar a buscar; n=1302 (<35 anys: n=283; 35-49 anys: n=591; >=50 anys: n=428).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

S'observa així mateix una diferència significativa segons el nivell d'ingressos de la futura llar: un ajust cap amunt del preu inicialment estimat es dona amb major freqüència en les llars amb més mitjans, i amb menor freqüència, en les llars amb rendes mitjanes i baixes: un 35,4% de les llars amb ingressos mensuals per sobre de 3.000 euros han augmentat el preu inicialment estimat, en comparació amb un 23,3% de les llars amb ingressos de fins a 1.500 euros.

Una explicació plausible d'aquesta observació és que les llars amb menys recursos fixen amb major freqüència un preu inicial al límit de les seves capacitats de pagament, la qual cosa limita a continuació la seva capacitat d'ajustar el preu a l'alça.



**Figura 52. Variació del preu inicialment estimat segons el nivell d'ingressos**



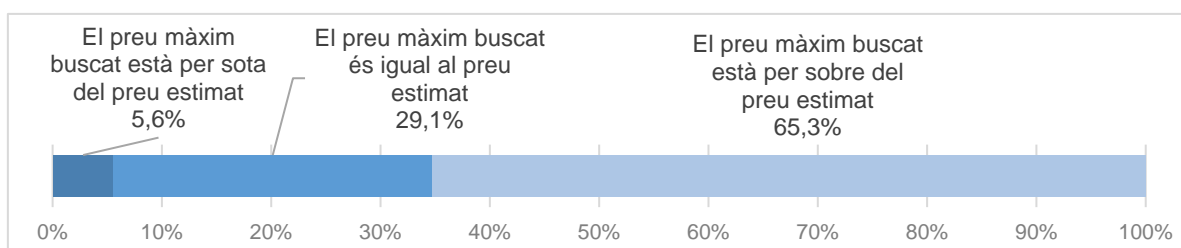
Q71. En el moment de començar a buscar, la seva estimació era...?, Q71T. Estimació del preu del nou habitatge en el moment de començar a buscar; n=1310 (Menys de 1.500 euros: n=301; De 1.500 a menys de 3.000 euros: n=625; 3.000 euros o més: n=384).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

#### 6.1.4. Preu estimat i preu màxim buscat

A més del preu que probablement pagaran pel seu nou habitatge, s'ha preguntat pel preu màxim dels habitatges que es tenen en compte en la cerca. Aproximadament dos terços de les persones (el 65,3%), inclouen en la seva cerca habitatges amb preus per sobre del preu estimat. L'altre terç (34,7%) solament busca habitatges fins al preu estimat (29,1%) o fins i tot, per sota d'aquest (5,6%).

**Figura 53. Ajust del preu màxim buscat al preu estimat**

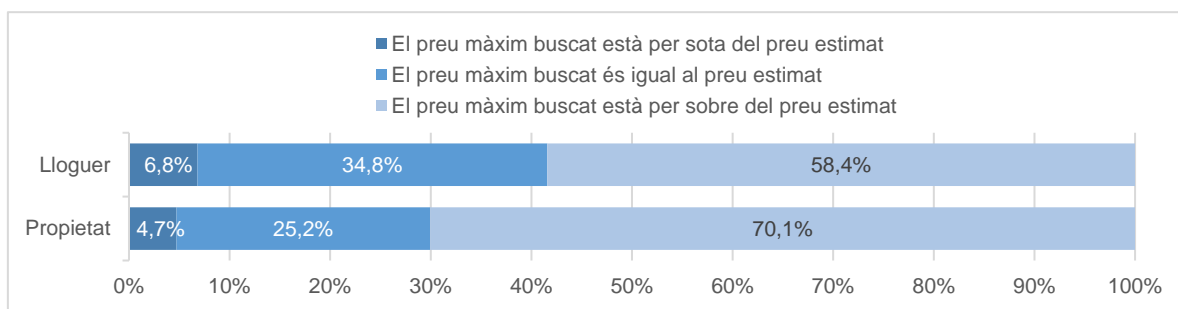


Q72/Q73. Quin és el preu/lloguer màxim dels habitatges que té en compte en la seva cerca?; n=1.363

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

En aquest aspecte, s'observen diferències segons el règim de tinença buscat. Les persones que busquen un habitatge en lloguer inclouen amb menor freqüència habitatges per sobre del preu estimat (un 58,4%), que les persones que busquen un habitatge en propietat (un 70,1%). Diverses hipòtesis podrien explicar aquesta diferència, com, per exemple, unes menors expectatives de poder negociar el preu anunciat a la baixa en el cas del lloguer.

**Figura 54. Ajust del preu màxim buscat al preu estimat, segons el règim de tinença buscat**



Q72/Q73. Quin és el preu/lloguer màxim dels habitatges que té en compte en la seva cerca?; n=1363 (Lloguer: n=558, Propietat: n=805).

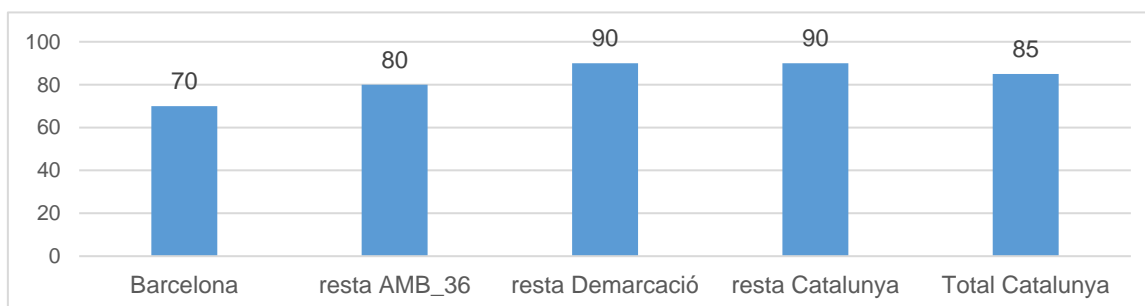
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 6.2. Superfície i nombre d'habitacions

### 6.2.1. Superfície

La superfície estimada del nou habitatge és de 85 metres quadrats de mediana. En el municipi de Barcelona, la superfície estimada es redueix a 70 metres quadrats. A la resta de l'àmbit metropolità, és de 80 metres quadrats, i de 90 metres quadrats a la resta de la província de Barcelona i les altres províncies.

**Figura 55. Quina creu que serà la superfície útil del nou habitatge? (mediana en m<sup>2</sup>), segons la ubicació del nou habitatge**



Q76. Quina creu que serà la superfície útil del nou habitatge?; n=1318 (Barcelona: n=283, resta AMB\_36: n=285, resta Demarcació: n=440, resta Catalunya: n=310).

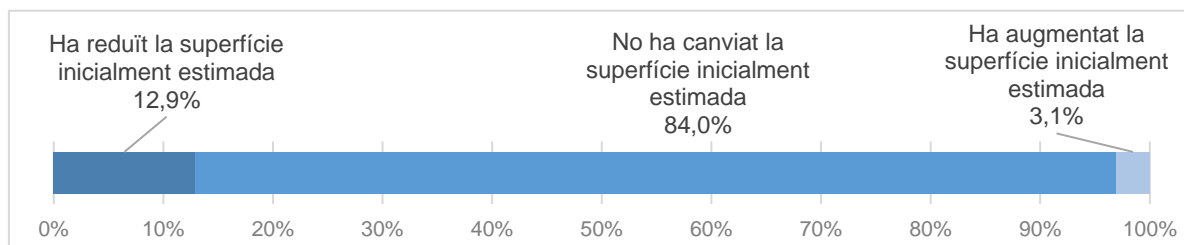
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

### 6.2.2. Modificació de la superfície inicialment estimada

Per a la superfície, igual que per al preu i la ubicació, s'han examinat els possibles ajustos que s'han produït des de l'inici de la cerca. Segons els resultats, un 12,9% de les persones ha reduït la seva estimació inicial de la superfície del nou habitatge i un altre 3,1% ha augmentat la superfície inicialment estimada, però la gran majoria, el 84,0%, manté la mateixa superfície des de l'inici. Els ajustos de la superfície estimada durant el procés de cerca semblen, per tant, menys freqüents que els ajustos en

el preu o la ubicació: un 16,0% ha modificat la superfície, en comparació amb el 32,2% que ha ajustat el preu o el 34,3% que ha canviat la zona en la qual cerca.<sup>10</sup>

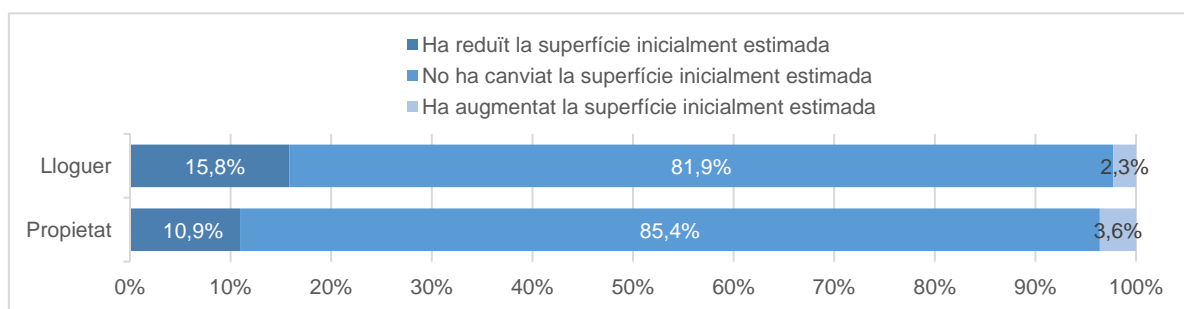
**Figura 56. Variació de la superfície inicialment estimada**



Elaborat a partir de Q77. En el moment de començar a buscar, la seva estimació era...?, Q77T. Estimació de la superfície del nou habitatge en el moment de començar a buscar; n=1.348  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Un ajust a la baixa de la superfície inicialment estimada s'observa amb major freqüència entre les persones que busquen habitatge en lloguer (15,8%) que en propietat (10,9%).

**Figura 57. Variació de la superfície inicialment estimada segons el règim de tinença buscat**



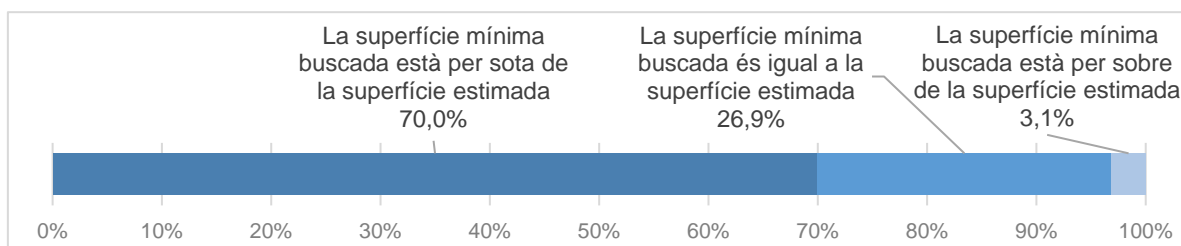
Elaborat a partir de Q77. En el moment de començar a buscar, la seva estimació era...?, Q77T. Estimació de la superfície del nou habitatge en el moment de començar a buscar; ?; n=1334 (Lloguer: n=530, Propietat: n=804).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

### 6.2.3. Superfície estimada i superfície mínima buscada

Si es compara la diferència entre la superfície estimada del nou habitatge, i la superfície mínima dels habitatges que es tenen en compte en la cerca, s'observa que el 70,0% de les persones inclouen en la seva cerca habitatges amb una superfície per sota de l'estimada, mentre que un 30,0% només consideren habitatges que s'anuncien, com a mínim, amb la superfície estimada (26,9%) o fins i tot amb una superfície major (3,1%).

<sup>10</sup> Per a l'ajust de la ubicació, veure Figura 47 a la pàgina 45, i per al preu, Figura 50 a la pàgina 49.

**Figura 58. Ajust de la superfície mínima buscada a la superfície estimada**

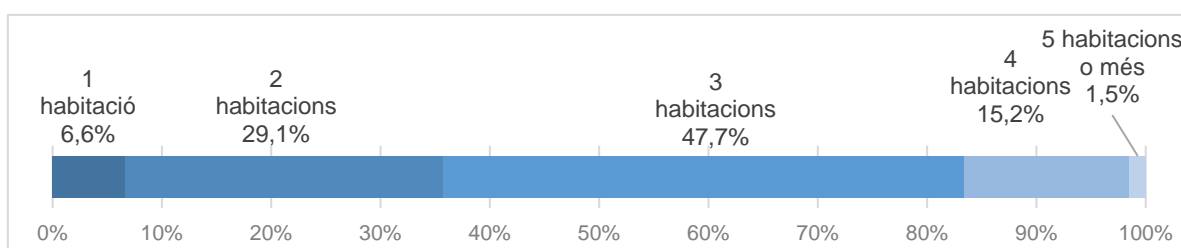


Elaborat a partir de Q78. Quina és la superfície útil mínima dels habitatges que té en compte en la seva cerca?; n=1082  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

#### 6.2.4. Nombre d'habitacions

Un 47,7% de les persones enquestades cerca un habitatge amb un mínim de 3 habitacions i un altre 29,1%, vol, com a mínim, 2 habitacions.

**Figura 59. Nombre mínim d'habitacions buscat**

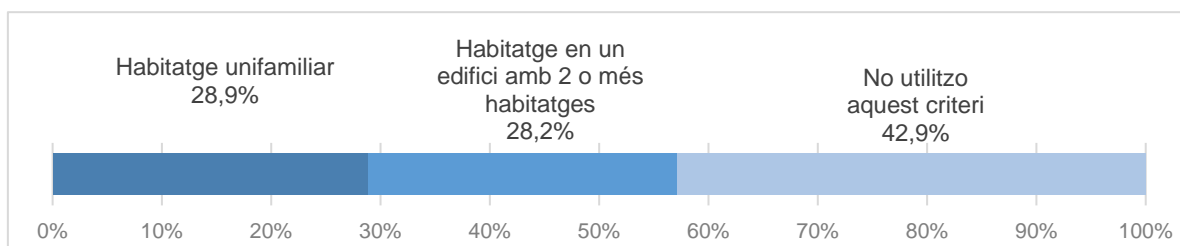


Q80. Quin nombre mínim d'habitacions cerca?; n=1372. (amb resposta 'no utilitzo aquest criteri' 2,1%: n=1402).  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

### 6.3. Tipus d'edifici

Un 28,9% de les persones busquen específicament un habitatge unifamiliar, i un 28,2% un habitatge en un edifici plurifamiliar. Un 42,9% indiquen que no utilitzen aquest criteri en la seva cerca, possiblement perquè, en molts casos, el tipus d'edifici ja ve predeterminat per la zona en la qual es busca.

**Figura 60. Habitatge unifamiliar o edifici d'habitatges**

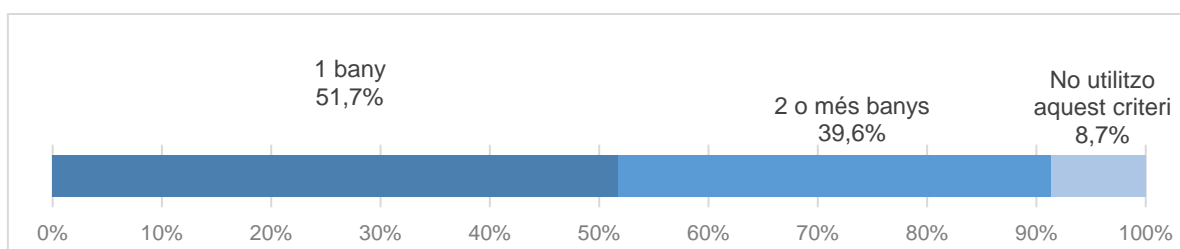


Q82. Està buscant habitatge unifamiliar (xalet, adossat...) o un habitatge en un edifici d'habitatges?; n=1402.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 6.4. Nombre de banys

Un 39,6% de les persones busquen un habitatge amb un mínim de 2 banys. Per a un 51,7% un bany és suficient i un altre 8,7% no utilitza aquest criteri en la seva cerca.

**Figura 61. Nombre mínim de banys**



Q81. Quin nombre mínim de banys cerca?; n=1394.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 6.5. Altres característiques de l'habitatge buscat

Per a un llistat de possibles característiques d'un habitatge, els enquestats han indicat si es tracta de característiques que consideren imprescindibles, desitjades però depenent del preu (facultatives), o característiques a les quals no donen importància. En la figura, les característiques s'han ordenat de la més imprescindible a la menys.<sup>11</sup>

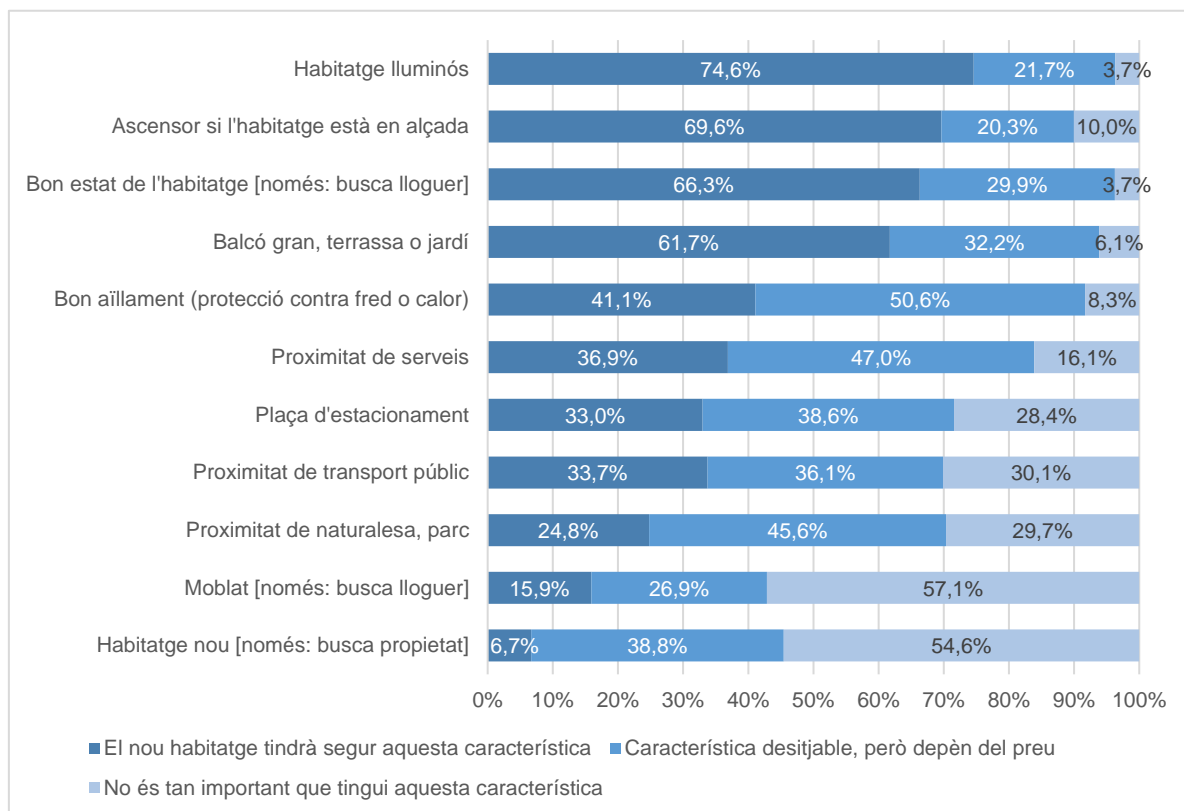
En un primer terme, es presenten les preferències del conjunt de les persones enquestades, i a continuació, s'analitzaran les diferències segons el règim de tinença buscat. La majoria de les característiques s'han preguntat al conjunt de la mostra sense importar el règim de tinença buscat, no obstant això, algunes característiques són exclusives a un determinat règim de tinença, aquestes excepcions s'indiquen en la figura.

La lluminositat de l'habitatge destaca com la característica que un major número d'enquestats – un 74,6% – consideren imprescindible. Disposar d'un ascensor, si l'habitatge està en altura, és

<sup>11</sup> En el qüestionari, l'ordre de presentació de les característiques era aleatori, la qual cosa permet neutralitzar els possibles efectes de l'ordre de presentació sobre les respostes.

imprescindible per al 69,6% dels enquestats que busquen habitatge en edifici plurifamiliar (aquesta pregunta no s'ha presentat als enquestats que busquen un habitatge unifamiliar).

**Figura 62. Característiques del nou habitatge.**



Q84. Per a cadascuna de les següents característiques, si us plau indiqui si el seu nou habitatge la tindrà segur, o si depèn del preu, o si no és tan important que la tingui; Habitatge lluminós: n=1390; Ascensor: n= 988; Bon estat: n=561; Balcó: n= 1387; Aïllament: n=1385; Serveis: n=1378; Estacionament: n= 1379; Transport públic: n=1381; Naturalesa: n=1376; Moblat: n=553; Habitatge nou: n= 823; Ordre de presentació aleatoritzat de les característiques en el qüestionari.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Per a les persones que busquen habitatge en lloguer, el **bon estat de l'habitatge** és una altra característica essencial, un 66,3% ho consideren imprescindible i un altre 29,9%, desitjable. En la mesura en què aquesta pregunta busca mesurar la importància acordada a l'estat de l'habitatge en què es residirà efectivament, només es pregunta a les persones que busquen habitatge en lloguer. En efecte, l'estat de l'habitatge no té les mateixes connotacions per a un habitatge llogat que comprat. Un habitatge llogat se sol ocupar tal com està, sense més modificacions que, potser, una mà de pintura. Un habitatge comprat, per contra, es reforma en molts casos abans d'habitar-lo, raó per la qual un mal estat en el moment de la compra no condiciona l'estat de l'habitatge en què es residirà, si no influeix en el cost total que suposa l'adquisició.

La quarta de les característiques més importants és l'existència d'un **espai exterior** (balcó gran, terrassa o jardí), considerat imprescindible pel 61,7% de les persones enquestades. D'aquesta manera, entre les característiques més importants, es troben dues que defineixen la relació de l'habitatge amb l'exterior: la lluminositat i un espai exterior. L'alt nivell d'importància atribuïda a aquestes característiques podria tenir una relació amb l'ús més intensiu que s'ha donat als habitatges arran de la crisi sanitària de la Covid-19.

La qualitat de l'**aïllament tèrmic** de l'habitatge és igualment una característica que tenen en compte la gran majoria dels enquestats – només un 8,3% indica que es tracta d'una característica sense importància-. No obstant això, en comparació amb les característiques precedents, un menor percentatge la considera imprescindible, i un major percentatge la veu com una característica desitjable però no necessària (50,6%). Aquesta percepció de l'aïllament com a prescindible és sense dubte una qüestió a tenir en compte en relació amb l'esforç d'aconseguir una millora del comportament tèrmic del parc d'habitatges.

Aproximadament un terç dels enquestats considera imprescindible la **proximitat de serveis** (36,9%), la **disponibilitat d'una plaça d'aparcament** (33,0%), i la **proximitat del transport públic** (33,7%). La **proximitat de naturalesa o d'un parc** és imprescindible per a un 24,8% de les persones enquestades.

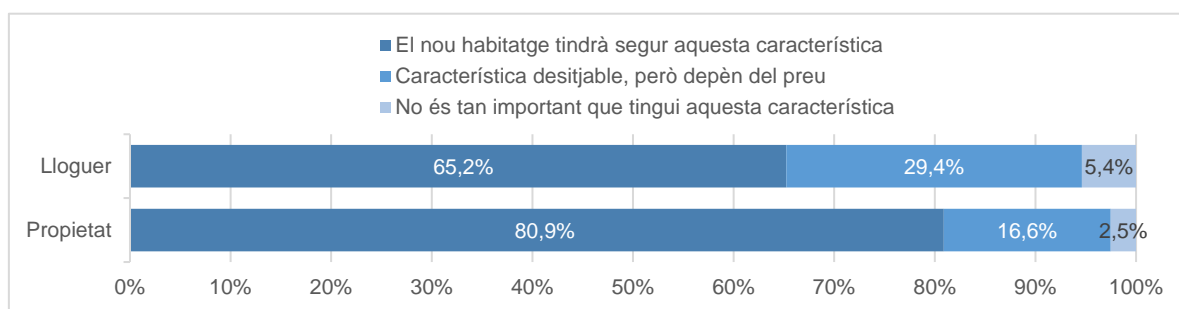
Només un 15,9% de les persones que busquen un habitatge en lloguer considera imprescindible que estigui **moblat**, i un altre 26,9% ho considera desitjable. El 57,1% no busca un habitatge moblat.

En últim lloc, ve la preferència per un habitatge nou. Aquesta característica sol associar-se amb la compravenda, i es pregunta solament a les persones que busquen habitatge en propietat. Només un 6,7% consideren imprescindible que l'habitatge sigui nou i per a un 38,8% seria una característica desitjable, però que depèn del preu.

### 6.5.1. Característiques del nou habitatge segons el règim de tinença buscat

De totes les característiques que es pregunten al conjunt de les persones enquestades, únicament la proximitat del transport públic no permet observar diferències significatives segons el règim de tinença buscat. En tots els altres casos, s'observa sobretot un nivell d'exigència significativament major de les persones que busquen habitatge en propietat. L'ordre de prioritats varia poc. A continuació, s'exposen aquestes diferències.

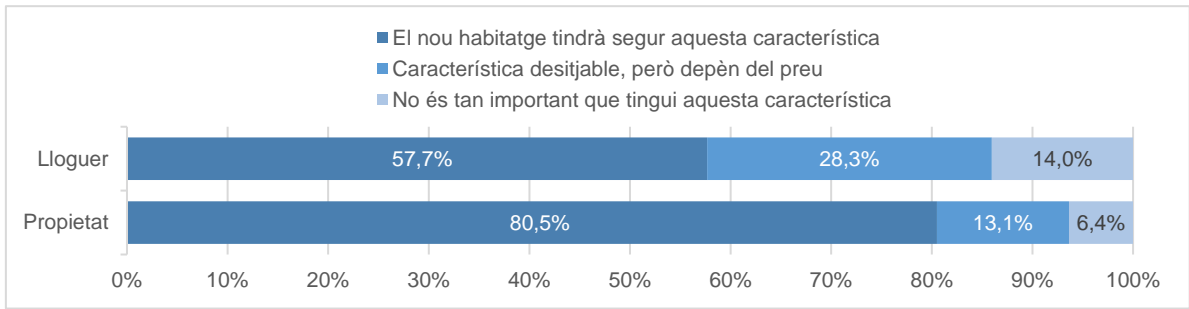
**Figura 63. Importància de tenir un habitatge lluminós, segons el règim de tinença buscat**



Q84G. Habitatge lluminós; n=1390 (Lloguer: n=558, Propietat: n=832).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Per a les persones que busquen propietat, l'ascensor és amb major freqüència una característica imprescindible (80,5%) que per a les que busquen habitatge en lloguer (57,7%).

**Figura 64. Importància de tenir ascensor segons el règim de tinença buscat**

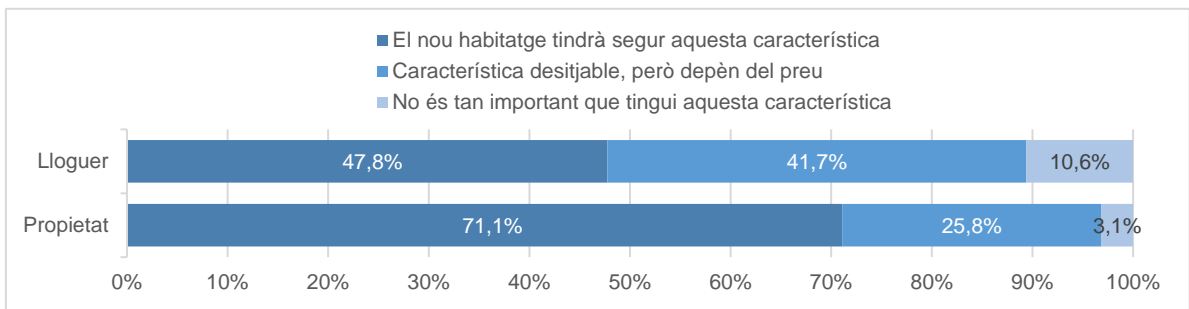


Q84A. Ascensor si l'habitatge està en alçada; n=988 (Lloguer: n=470, Propietat: n=518).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Un 71,1% de les persones que busquen propietat consideren imprescindible que l'habitatge tingui un espai exterior, com un balcó gran, una terrassa o un jardí, en comparació amb un 47,8% de les que busquen lloguer.

**Figura 65. Importància de tenir balcó gran, terrassa o jardí, segons el règim de tinença buscat**



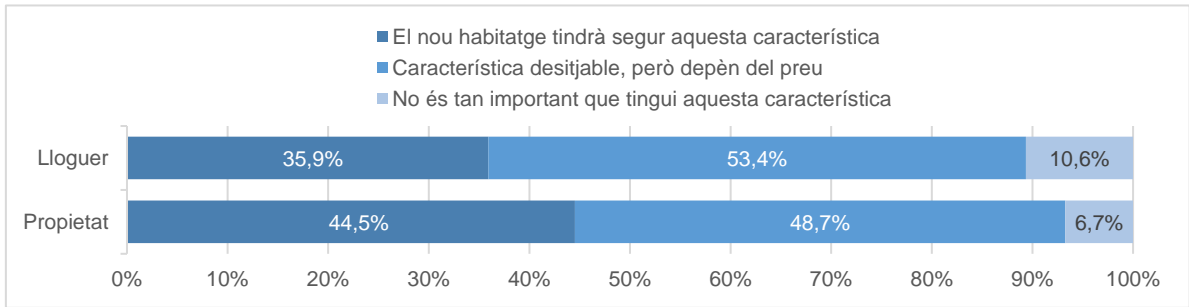
Q84B. Balcó gran, terrassa o jardí; n=1387 (Lloguer: n=557, Propietat: n=830).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Un bon aïllament es considera una característica imprescindible per un percentatge major de persones que busquen habitatge en propietat (44,5%), respecte als que cerquen en lloguer (35,9%). No obstant això, fins i tot entre les persones que busquen propietat, més de la meitat – un 55,5% – no percep l'aïllament tèrmic com una necessitat. Seria interessant indagar en futures enquestes en quina proporció aquestes persones tenen previst, si és el cas, millorar l'aïllament de l'habitatge mitjançant una reforma.



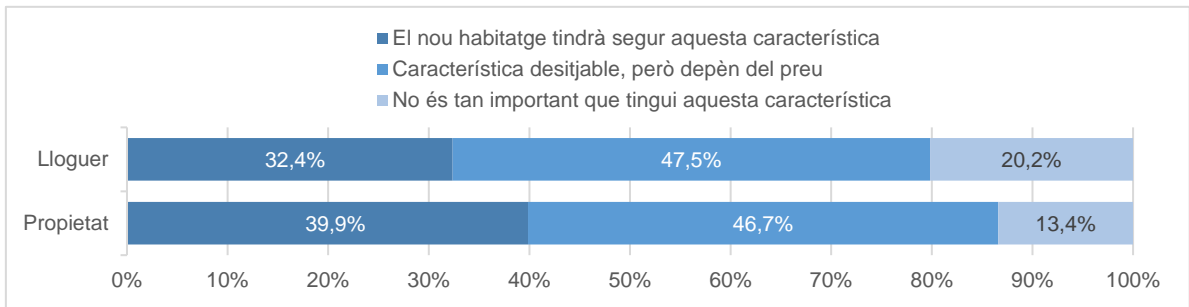
**Figura 66. Importància de tenir bon aïllament (protecció contra fred o calor), segons el règim de tinença buscat**



Q84F. Bon aïllament (protecció contra fred o calor); n=1385 (Lloguer: n=554, Propietat: n=831).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Un 39,9% de les persones que busquen propietat consideren imprescindible que l'habitatge estigui pròxim a serveis, davant el 32,4% de les que busquen lloguer.

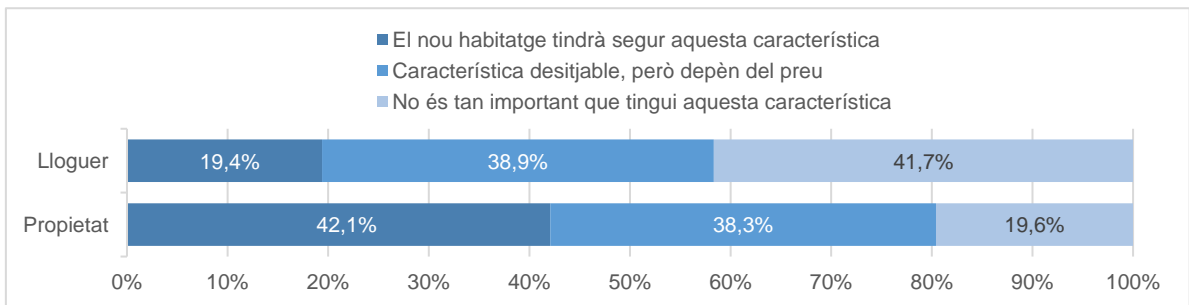
**Figura 67. Importància d'estar en proximitat de serveis, segons el règim de tinença buscat**



Q84K. Proximitat de serveis; n=1378 (Lloguer: n=550, Propietat: n=828).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

La disponibilitat d'una plaça d'aparcament és una característica imprescindible per al 42,1% de les persones que busquen propietat, i pel 19,4% de les que busquen lloguer.

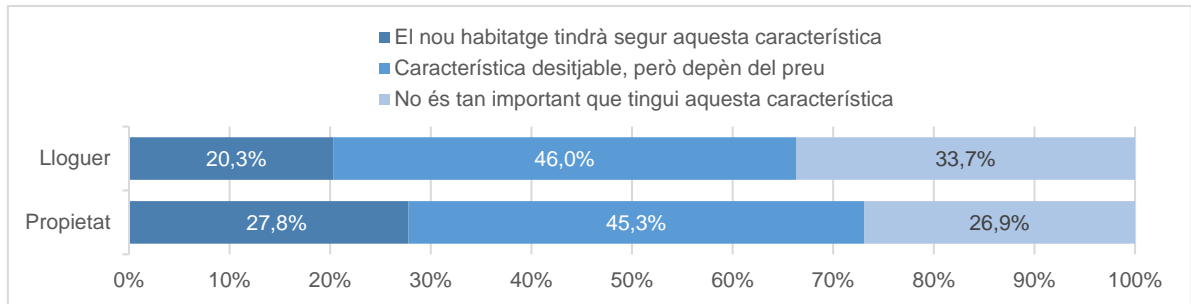
**Figura 68. Importància de tenir plaça d'estacionament, segons el règim de tinença buscat**



Q84C. Plaça d'estacionament; n=1379 (Lloguer: n=552, Propietat: n=827).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Finalment, un 27,8% de les persones que busquen propietat consideren imprescindible que l'habitatge estigui pròxim a la naturalesa o a un parc, en comparació amb un 20,3% de les que busquen lloguer.

**Figura 69. Importància d'estar en proximitat de naturalesa, parc, segons el règim de tinença buscat**



Q84J. Proximitat de naturalesa, parc; n=1376 (Lloguer: n=552, Propietat: n=824).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

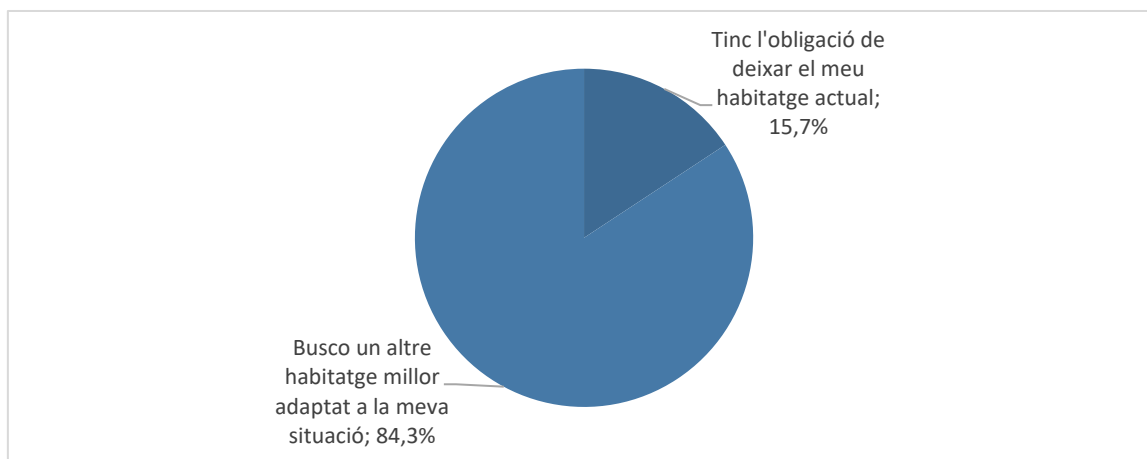
# 7. Causes del canvi d'habitatge

Dues situacions molt diferents poden portar a una persona o una llar a iniciar la cerca d'un nou habitatge: l'expectativa de poder aconseguir una millor satisfacció de les necessitats residencials amb un altre habitatge o l'obligació de deixar el seu habitatge actual. En el primer cas, anomenat aquí “**canvi de millora**”, és la situació de cerca típicament contemplada en la literatura sobre el canvi residencial. No obstant això, la cerca pot iniciar-se igualment perquè, per diverses circumstàncies, s'ha de deixar l'habitatge actual. Aquest cas, anomenat aquí “**canvi per obligació**”, pot donar-se, per exemple, quan, en un habitatge llogat, el contracte acaba i no es renova, o es renova amb un augment inassolible del lloguer. Però pot donar-se igualment en altres circumstàncies, com, per exemple, quan una parella que comparteix habitatge se separa.

El fet que es tracti d'un “canvi de millora” o un “canvi per obligació” té, sense dubte, un impacte sobre la dinàmica de la cerca, que hauria de tenir-se en compte en l'estudi de la demanda d'habitatge. Per exemple, en un canvi de millora, les característiques buscades per al nou habitatge han de suposar, en el seu conjunt, una millora respecte a l'habitatge actual; però en un canvi per obligació, poden correspondre a un empitjorament (com, per exemple, en un context de pujada dels lloguers).

No obstant això, a escala tècnica, determinar en un qüestionari autoadministrat si s'està davant una demanda de millora o una demanda per obligació, presenta tota una sèrie de reptes. En aquest qüestionari, s'ha optat per una pregunta genèrica que actua com a filtre per a diferenciar entre tots dos tipus de demanda. Segons les respostes a aquesta pregunta, en la majoria dels casos (84,3%), les persones enquestades diuen que busquen un habitatge que s'adapti millor a la seva situació (canvi de millora). Només un 15,7% diu que té l'obligació de deixar el seu habitatge actual (canvi per obligació).

**Figura 70. Canvi per obligació o canvi de millora: Quina de les següents afirmacions descriu millor la seva situació?**

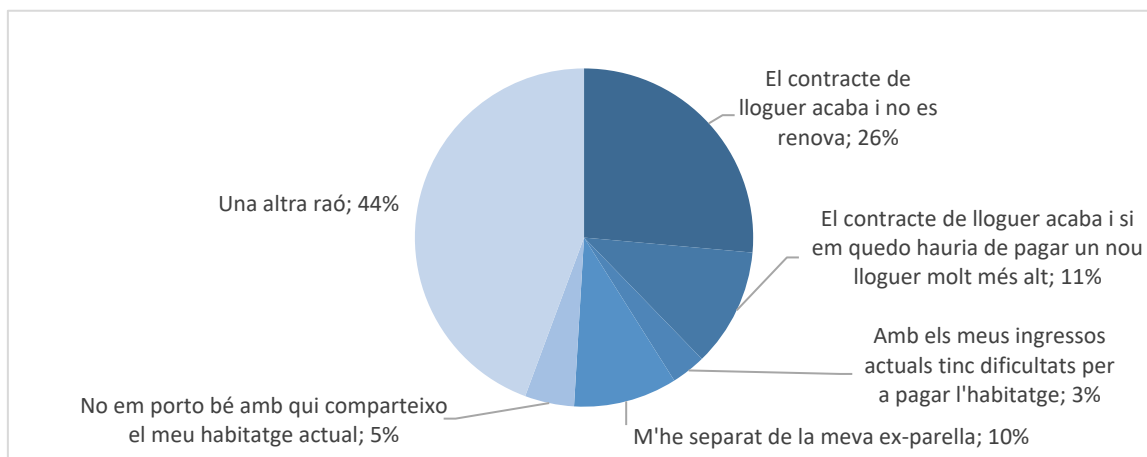


Q99. Quina de les següents afirmacions descriu millor la seva situació? n=1360.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Les causes indicades amb major freqüència per les persones que diuen canviar per obligació són la no renovació del contracte de lloguer (26%) i l'augment del lloguer (11%). Un altre 10% busca habitatge per haver-se separat de la seva parella. Les opcions de resposta que apareixen amb menor freqüència són: no portar-se bé amb qui es comparteix l'habitatge actual (5%), i tenir uns ingressos insuficients per a pagar l'habitatge actual (3%). No obstant això, per a un 44% de les persones enquestades, la causa no és cap d'aquestes, sinó una altra. Aquest important percentatge de respostes “una altra raó”, indica que les opcions de resposta, en aquest cas, no abasten de manera suficient el ventall de possibles situacions. Una anàlisi de les respostes textuais amb les quals

aquestes persones expliquen la seva situació podria aportar més informació, i permetria ajustar les opcions de resposta en futures enquestes.

**Figura 71. Canvi per obligació: causes**



Q102. Per què té obligació de deixar el seu habitatge actual? (si hi ha diverses raons, seleccioni la més important); Ordre de respostes aleatoritzat; Base: canvi per obligació; n=212.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

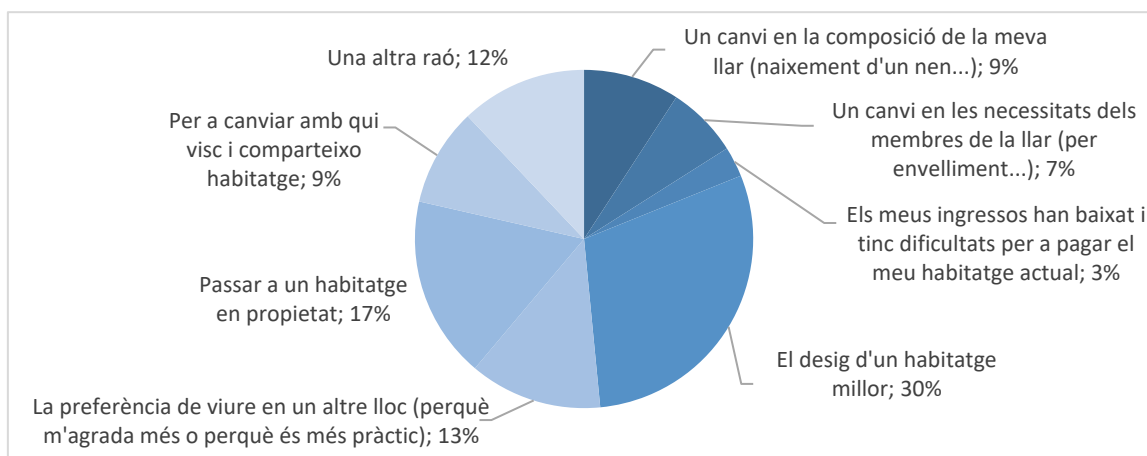
La majoria de les persones enquestades diuen buscar un nou habitatge no per obligació, sinó per a trobar un habitatge millor adaptat a la seva situació. El motiu més freqüent per a aquest “canvi de millora” està relacionat amb les característiques del mateix habitatge: un 30% indiquen el desig d'un habitatge millor com a principal motiu. En segon lloc, ve el desig de passar d'un habitatge de lloguer a un habitatge en propietat, que és el principal motiu per a un 17% dels canvis de millora, i cal tenir en compte que aquesta opció només la podien seleccionar les persones que viuen el lloguer.

Un 15% dels canvis de millora es vincula a una modificació de les necessitats de la llar, conseqüència d'un canvi en la seva composició (9%) o un canvi en les necessitats dels seus membres per causes com l'envelliment (7%).

En un altre 13%, la principal raó no té a veure amb les característiques de l'habitatge sinó amb la seva ubicació, i un 9% desitja canviar d'habitatge per a canviar amb qui viu i comparteix habitatge. Les dificultats financeres sobrevingudes venen, en últim lloc, un 3% ho indiquen com a causa principal.

En el cas del canvi per millora, les opcions de resposta proposades permeten abastar la gran majoria de les situacions, només un 12% ha seleccionat la resposta “una altra raó”.

**Figura 72. Canvi de millora: causes**



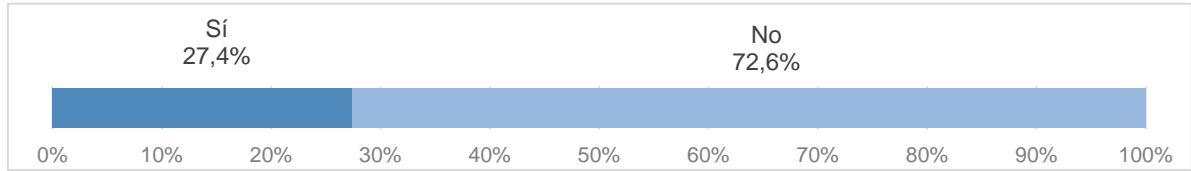
Q104. Quina va ser la principal causa que li va portar a buscar activament un habitatge? (triï la que més s'acosta); Ordre de respostes aleatoritzat; Base: canvi de millora; n=1143.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## ○— 8. Impacte de la situació sanitària

Un 27,4% de les persones que van participar en la present enquesta diu haver canviat els seus criteris de cerca a causa de la crisi sanitària provocada per la Covid-19.

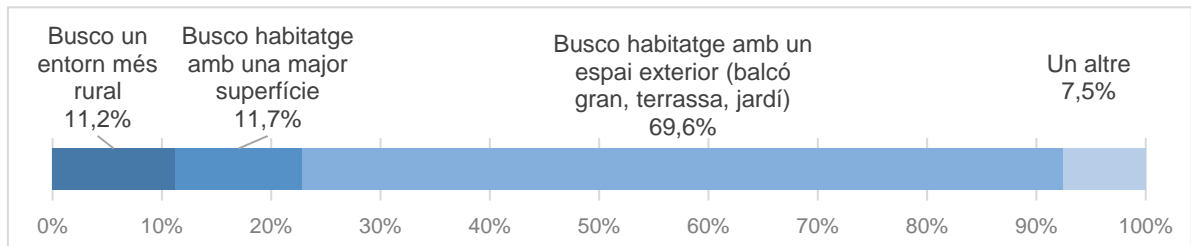
**Figura 73. Han canviat els criteris de cerca arran de la crisi sanitària?**



Q85. Creu que, a causa de la crisi sanitària, els seus criteris de cerca han canviat?; n=1406.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Preguntat pels criteris que han canviat, un 69,5% destaca 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.

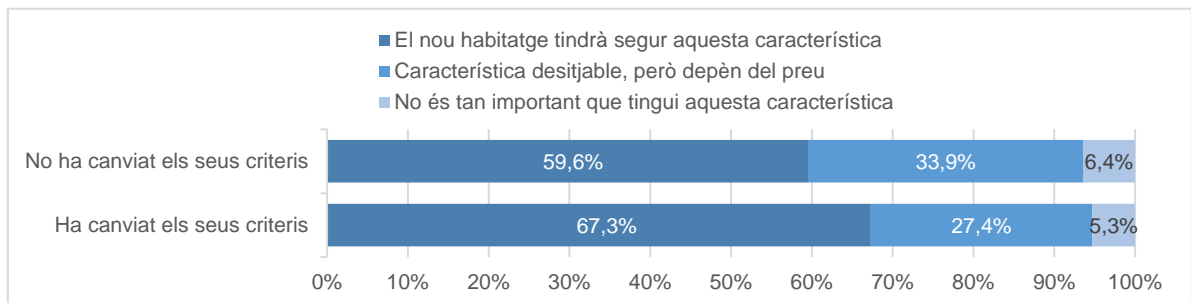
**Figura 74. En quins aspectes han canviat els criteris de cerca arran de la crisi sanitària**



Q86. En quins aspectes han canviat els seus criteris de cerca arran de la crisi sanitària?; Ordre de respostes aleatoritzat;  
Base: a causa de la crisi sanitària, els criteris de cerca han canviat; n=385.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

En coherència amb aquest resultat, en les respostes a la pregunta sobre la importància de diferents característiques del futur habitatge (Figura 62), 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.

**Figura 75. Importància que l'habitatge tingui un espai exterior, segons si han canviat els criteris de cerca o no.**



Q84B. Balcó gran, terrassa o jardí; n=1387 (no ha canviat criteris: n=1008; ha canviat criteris: n=379).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.



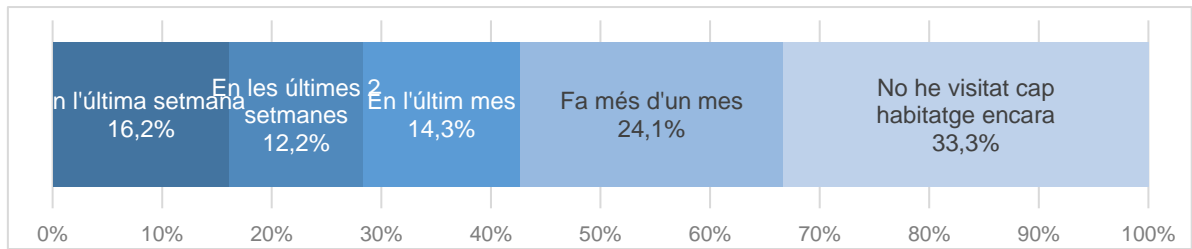
# 9. Últim habitatge visitat

Les dades amb relació a l'últim habitatge visitat aporten una informació complementària útil sobre la dinàmica de cerca, la situació del mercat i les característiques buscades.

## 9.1. Temps des de l'última visita d'un habitatge

Un 66,7% de les persones enquestades ja han visitat almenys un habitatge en el seu procés de cerca. Per a un 42,6%, l'última visita a un habitatge va tenir lloc en l'últim mes, i per a un 16,2%, en l'última setmana. No obstant això, una tercera part (33,3%) no ha visitat cap habitatge encara.

**Figura 76. Quan ha visitat per última vegada un habitatge?**

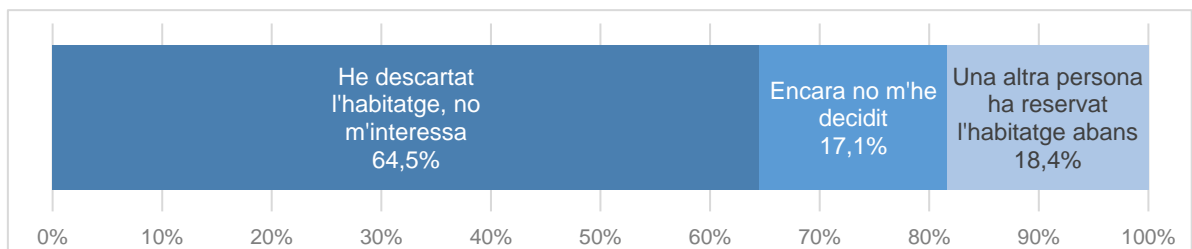


Q88. Quan ha visitat per última vegada un habitatge?; n=1405.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 9.2. Resultat de la visita

L'últim habitatge visitat es va descartar en un 64,5% dels casos perquè no era interessant. En un 17,1%, la persona enquestada encara no havia pres una decisió, i en un 18,4% dels casos, una altra persona es va avançar i va reservar l'habitatge.

**Figura 77. Últim habitatge visitat: Resultat de la visita**



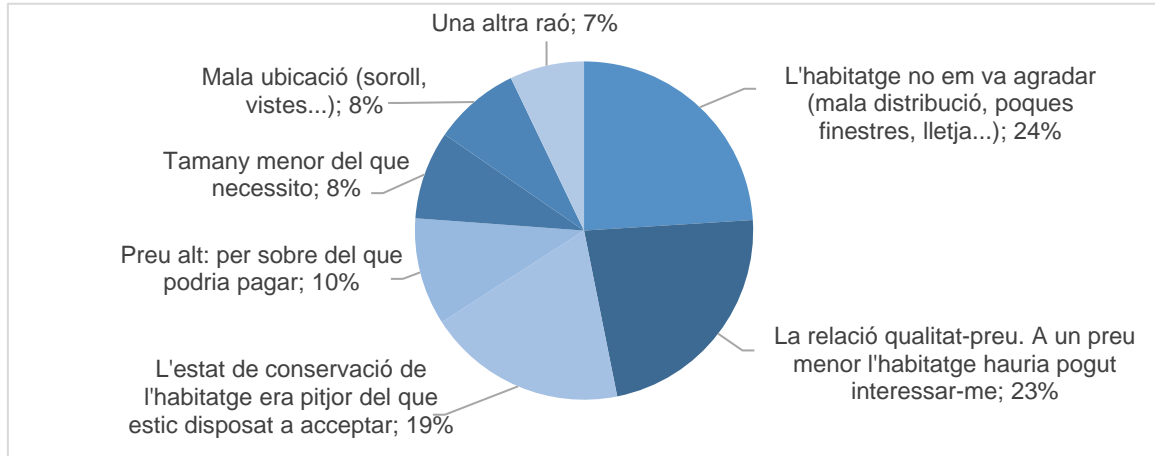
Q89. Quin va ser el resultat de la visita?; Base: ha visitat un habitatge, n=936.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 9.3. Raó per la qual va descartar l'habitatge

Quan es va descartar l'habitatge per no resultar interessant, en un 24% de casos la raó era que l'habitatge no li agradava a la persona enquestada (per causes com una mala distribució, poques finestres, lletja...). En un 23% de casos, la raó era una mala relació qualitat-preu (l'habitatge hauria pogut interessar a l'enquestat a un preu menor), i en un 19%, un estat de conservació per sota del considerat com a acceptable.

Les raons indicades per les persones que busquen habitatge en propietat o en lloguer són similars, no s'observen diferències significatives.

**Figura 78. Habitatge descartat: principal raó**



Q90. Quina va ser la principal raó per la qual va descartar aquest habitatge?; Ordre de respostes aleatoritzat; Base: Ha descartat l'últim habitatge visitat, n=604.

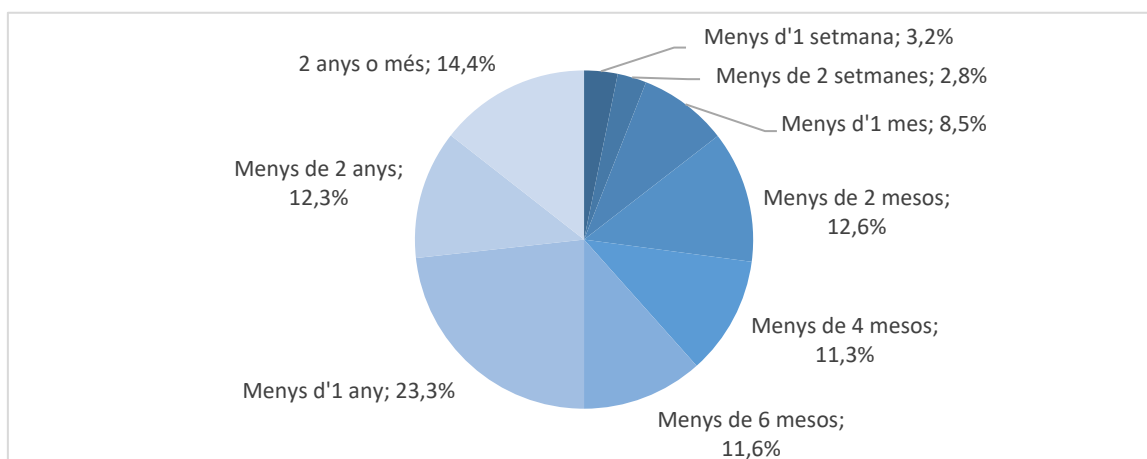
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

# ○— 10. Característiques de la cerca

## 10.1. Temps que porta buscant

La meitat (50,0%) de les persones enquestades porta més de 6 mesos buscant activament un habitatge; un 26,7% porta més d'un any; i un 14,4% més de dos anys. Un 38,4% cerca des de fa menys de quatre mesos; un 27,1%, des de fa menys de dos mesos; i un 14,5%, des de fa menys d'un mes.

**Figura 79. Temps buscant activament**



Q3. Quant temps porta buscant activament? n=1.406.

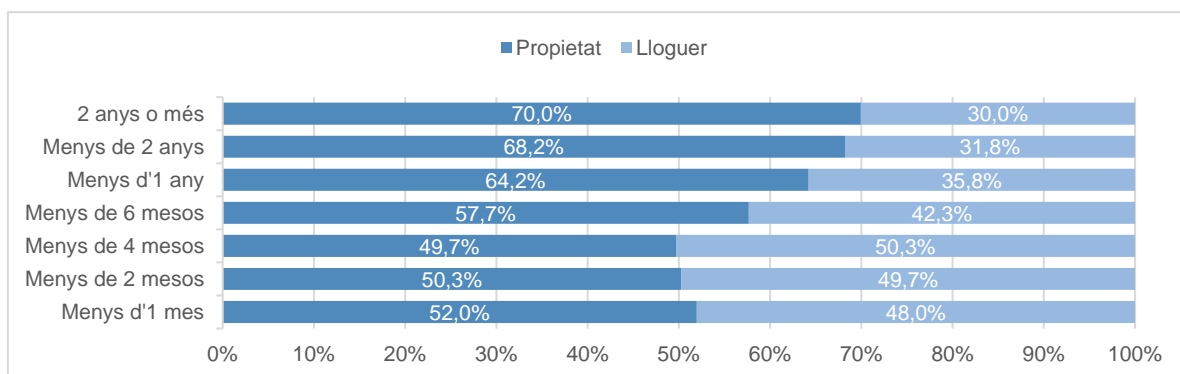
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

No s'observen diferències significatives respecte del temps que porten buscant habitatge entre els següents subgrups:

- El règim de tinença actual (lloguer o propietat)
- El grup d'edat (Fins a 34 anys, 34 – 49 anys, més de 50 anys)
- El nivell d'ingressos (Fins a 1.500 €, de 1.500 a 3.000 €, Més de 3.000 €)
- La zona de residència actual (Barcelona, resta àrea metropolitana, resta demarcació, resta de Catalunya)
- La zona en la qual es busca habitatge (Barcelona, resta àrea metropolitana, resta demarcació, resta de Catalunya).

La comparació segons el règim de tinença buscat permet observar diferències significatives. De manera general, s'observa que la cerca d'un habitatge en lloguer tendeix a allargar-se menys. Les persones que busquen habitatge en lloguer representen aproximadament la meitat de les persones que porten buscant menys de 4 mesos. Entre les persones que fa més de 4 mesos que busquen, la proporció de les persones que busquen lloguer disminueix progressivament, fins a representar menys d'un terç dels que porten més d'un any buscant.

**Figura 80. El règim de tinença buscat, segons el temps que es porta buscant**

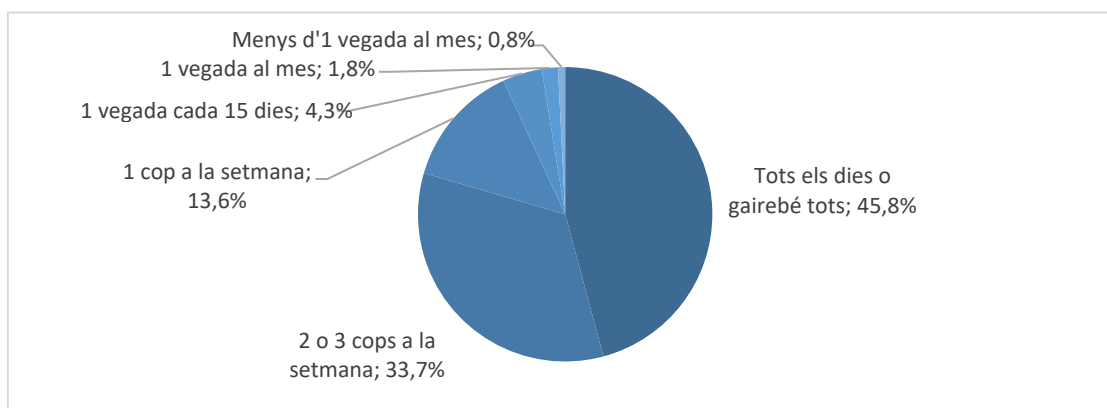


Q3. Quant temps porta buscant activament? n=1.406 (Menys d'1 mes: n=106; Menys de 2 mesos: n=89; Menys de 4 mesos: n=79; Menys de 6 mesos: n=94; Menys d'1 any: n=210; Menys de 2 anys: n=118; 2 anys o més: n=142).  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 10.2. Freqüència de la cerca

Un 45,8% de les persones enquestades cerca gairebé tots els dies, i un 93,1% es dedica almenys una vegada a la setmana a la cerca. Només una molt reduïda minoria diu buscar menys d'una vegada per mes (el 0,8%).

**Figura 81. Freqüència de la cerca**

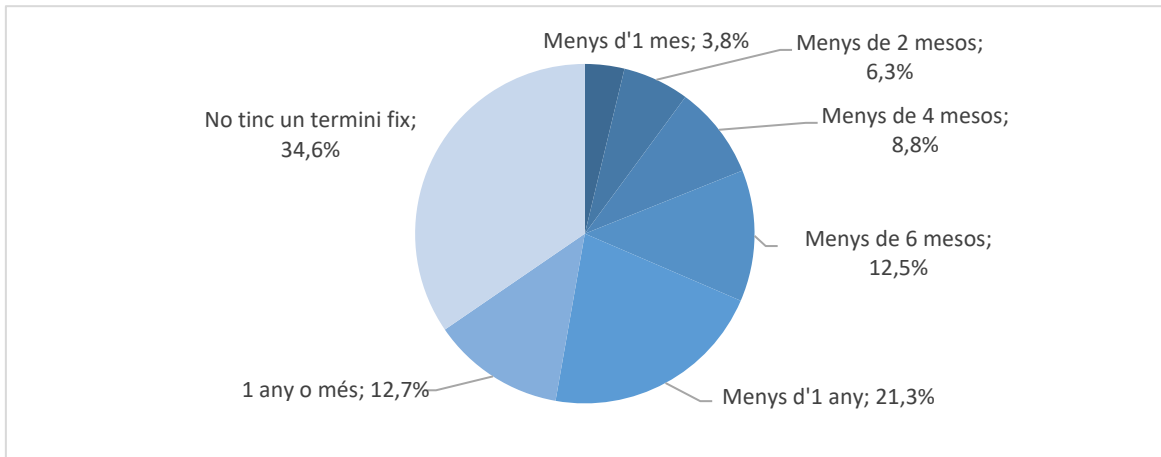


Q4. Amb quina freqüència es dedica a la cerca d'habitatge?; n=1406.  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 10.3. Temps estimat fins a trobar un habitatge

Només un 10,1% de les persones enquestades tenen previst trobar habitatge en un termini inferior a 2 mesos - és a dir el termini que li atorga la Llei d'Arrendaments Urbans a una persona inquilina per a trobar un nou habitatge si la persona propietària li comunica que té necessitat de l'habitatge arrendat-. Per a un 12,7% el termini màxim fins a trobar habitatge supera l'any, i un altre 34,6% no té un termini determinat.

**Figura 82. Temps estimat fins a trobar**

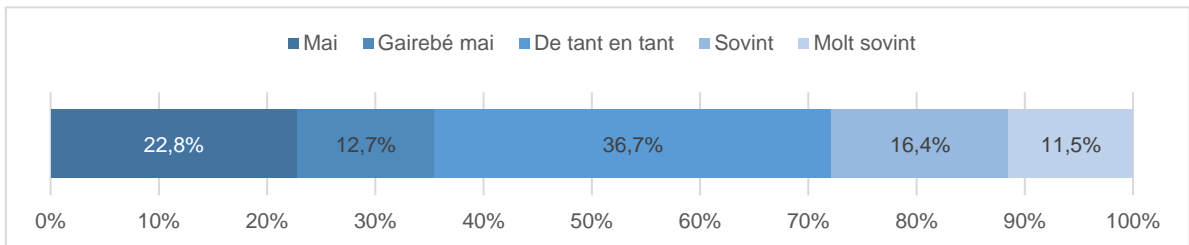


Termini màxim per a trobar un nou habitatge (Q100 i Q101); n=1357.  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 10.4. Estrès percebut en relació amb la cerca d'un habitatge

Un 35,5% de les persones enquestades considera que el fet d'estar buscant habitatge no les fa sentir-se nervioses o estressades mai o gairebé mai, mentre que un 27,8%, per contra, se sent sovint o molt sovint estressat per la cerca.

**Figura 83. Estrès percebut en relació amb la cerca d'un habitatge**

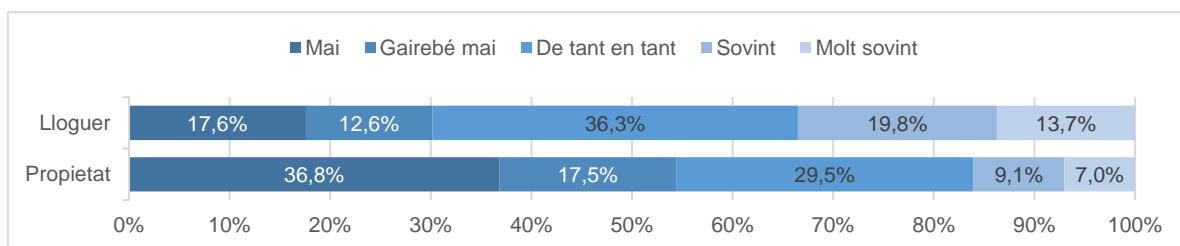


Q105. El fet d'estar buscant un habitatge li fa sentir-se nerviós/a o estressat/da?; n=1404.  
 Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

El nivell d'estrès percebut presenta diferències significatives entre diversos segments poblacionals.

Així, el nivell d'estrès associat a la cerca d'habitatge és més present entre les persones que viuen en lloguer en el seu actual habitatge: un 33,5% d'aquests diuen que el fet de buscar habitatge els fa sentir estressat sovint o molt sovint, en comparació amb un 16,1% de les que viuen en propietat.

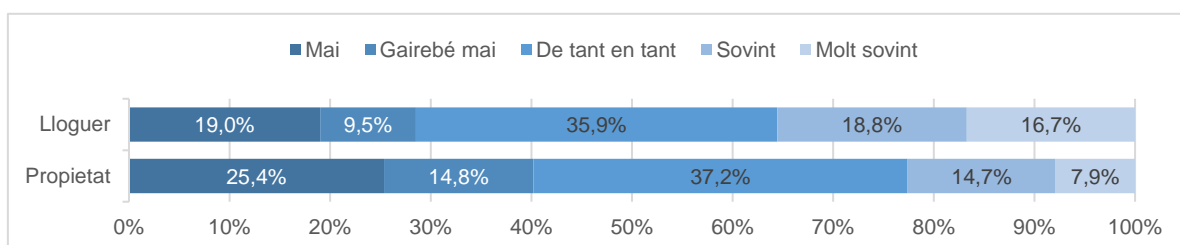
**Figura 84. Estrès percebut segons el règim de tinença actual**



Q105. El fet d'estar buscant un habitatge li fa sentir-se nerviós/a o estressat/da?; n=939 (Lloguer: n=597; propietat: n=342).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Així mateix, l'estrès per la cerca és més present entre les persones que busquen un habitatge en règim de lloguer.

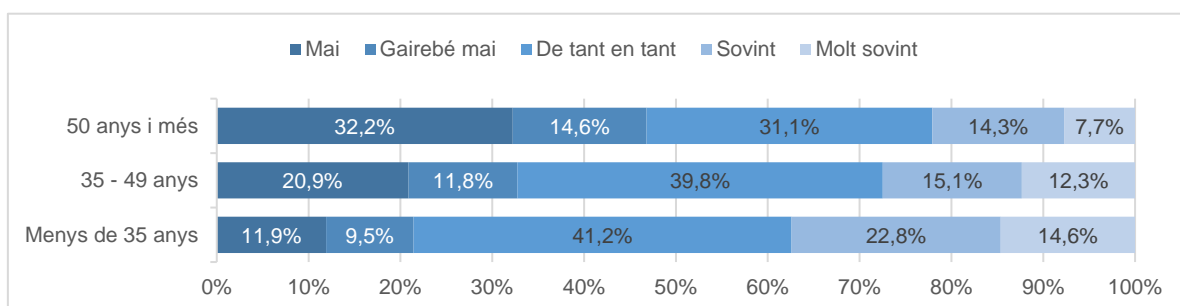
**Figura 85. Estrès percebut segons el règim de tinença buscat (el més probable, si n'hi ha diversos)**



Q105. El fet d'estar buscant un habitatge li fa sentir-se nerviós/a o estressat/da?; n=1404 (Lloguer: n=568; propietat: n=836).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Les persones més joves perceben un major nivell d'estrès en relació amb la cerca d'habitatge: un 37,4% de les persones de menys de 35 anys se sent estressat sovint o molt sovint per la cerca, en comparació amb un 27,5% de les persones d'entre 35 i 49 anys i un 22,1% de les persones majors de 50 anys.

**Figura 86. Estrès percebut segons el grup d'edat**

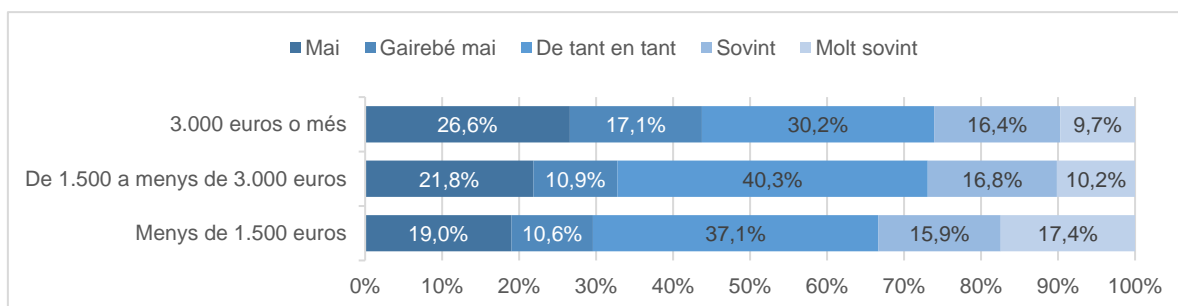


Q105. El fet d'estar buscant un habitatge li fa sentir-se nerviós/a o estressat/da?; n=1355 (<35 anys: n=294; 35-49 anys: n=608; >=50 anys: n=453).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.



Finalment, el nivell d'estrès es pot relacionar amb el nivell d'ingressos de la futura llar. No obstant això, les diferències, encara que en el seu conjunt són estadísticament significatives, són possiblement menys importants del que, intuïtivament, s'hagués esperat. Les principals diferències són el percentatge de llars que es noten molt sovint estressades per la cerca d'un habitatge, major entre les llars amb ingressos fins a 1.500 euros (17%) en comparació amb les altres llars (10%), així com el percentatge de llars que mai i gairebé mai es noten estressades, major entre les llars amb ingressos de 3.000 euros o més.

**Figura 87. Estrès percebut segons el nivell d'ingressos**



Q105. El fet d'estar buscant un habitatge li fa sentir-se nerviós/a o estressat/da?; n=1362 (Menys de 1.500 euros: n=321; De 1.500 a menys de 3.000 euros: n=650; 3.000 euros o més: n=391).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

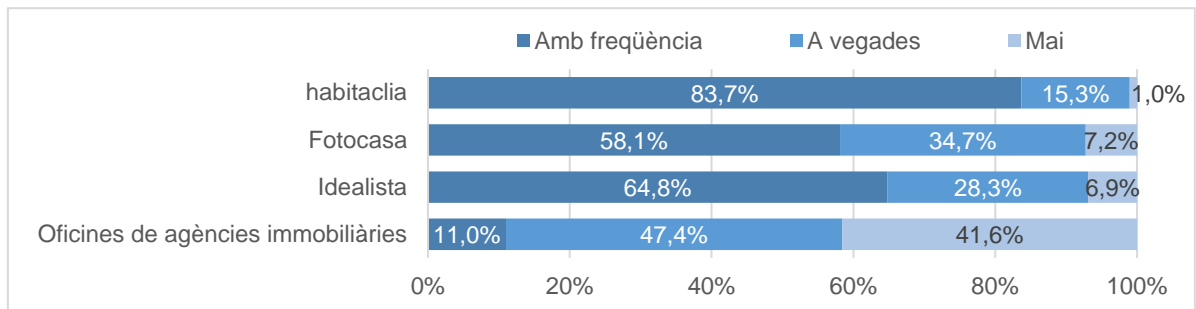
El nivell d'estrès percebut no varia significativament segons l'àmbit territorial, ni segons si l'àrea ha estat declarada àrea de mercat tens o no.

## 10.5. Canals de cerca

En coherència amb el fet que la immensa majoria de les enquestes han estat captades entre persones inscrites en el portal immobiliari habitaclia, aquest portal és el que es consulta amb major freqüència. No obstant això, es pot notar que moltes de les persones enquestades consulten més d'un portal immobiliari de manera habitual.

El nivell de consulta de les ofertes en les oficines de les agències és considerablement menor. L'enquesta no permet saber en quina mesura aquesta observació és específica de la població enquestada, o si podria generalitzar-se, almenys fins a un cert punt, al conjunt de les persones que busquen habitatge.

**Figura 88. Freqüència d'utilització de diferents canals de cerca d'habitatge**



Q113. Amb quina freqüència utilitza els següents mitjans per a buscar habitatge?; Ordre dels canals de cerca aleatoritzat; habitacía: n=1368; Fotocasa: n= 1356; Idealista: n=1356; Agències: n=1290.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

# ○— 11. Percepció del mercat

Les dades macro sobre el mercat d'habitatge provinents de les fonts estadístiques, presenten una visió de conjunt, per exemple en relació amb l'evolució del preu o l'oferta. No obstant això, el mercat d'habitatge està compost per un gran nombre de submercats, definits per factors com la ubicació, el preu, el règim de tinença o el tipus d'habitatge, i que poden presentar les seves pròpies dinàmiques. Les persones que busquen habitatge no s'interessen per la dinàmica del mercat en general, sinó per la dinàmica específica del submercat del seu interès. Per aquesta raó, els indicadors derivats de les dades macro poden quedar allunyats de la realitat que viuen les persones que estan buscant un habitatge.

Per a acostar-se a la dinàmica del mercat de l'habitatge des de la perspectiva de les persones demandants, s'han inclòs en el qüestionari preguntes sobre el nivell i la tendència de l'oferta i els preus, sempre referides al submercat específic d'interès per a la persona.

En comparació amb les dades estadístiques sobre ofertes, transaccions i contractes, la informació aconseguida reflecteix una percepció o opinió subjectiva de les persones enquestades. Però, d'altra banda, es tracta de la percepció o opinió en relació amb el submercat específic que les persones coneixen de primera mà. Per tant, malgrat la subjectivitat de qualsevol percepció, aquestes dades poden oferir una informació complementària útil que permet millorar el coneixement sobre el mercat immobiliari des del punt de vista de la demanda.

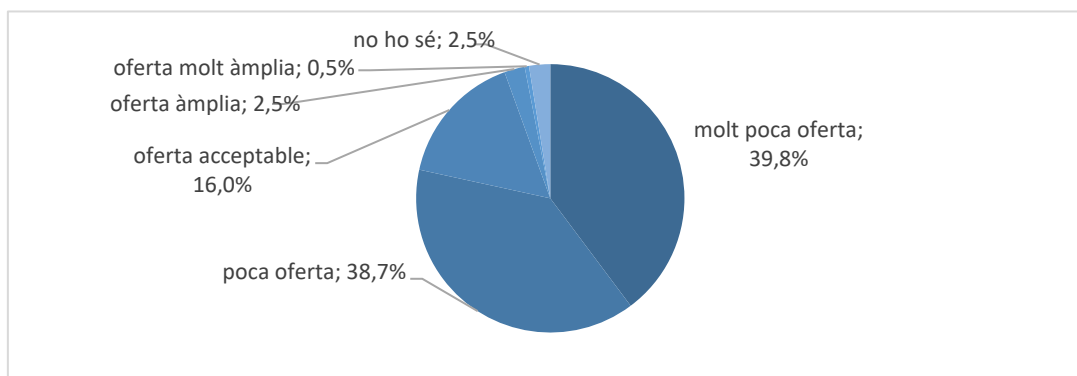
## 11.1. Nivell d'oferta

### 11.1.1. Percepció del nivell d'oferta

El nivell d'oferta és considerat majoritàriament insuficient per les persones enquestades: un 78,4% considera que hi ha poca (38,7%) o molt poca oferta (39,8%) per a la mena d'habitatge que estan buscant. Un 19,0% considera l'oferta com a acceptable o fins i tot àmplia.

Aquesta opció de resposta serveix com a indicador per a valorar de manera indirecta el nivell de confiança de les persones en la seva opinió: es presumeix que un major nombre de respostes 'no ho sé' tradueix un major nivell d'incertesa en general. En relació amb el nivell d'oferta, la proporció de 'no ho sé' és només del 2,5%, la qual cosa permet de suposar que es tracta d'una resposta amb un grau de certesa relativament alt, en comparació, per exemple amb la pregunta sobre la tendència del mercat en relació amb l'oferta (15,4% de respostes 'no ho sé', veure més a baix Figura 94).

**Figura 89. Percepció del nivell d'oferta per a la mena d'habitatge buscat (% incloent 'no ho sé')**



Q119. Com és actualment el nivell d'oferta per a la mena d'habitatge que està buscant?; n=1335.  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

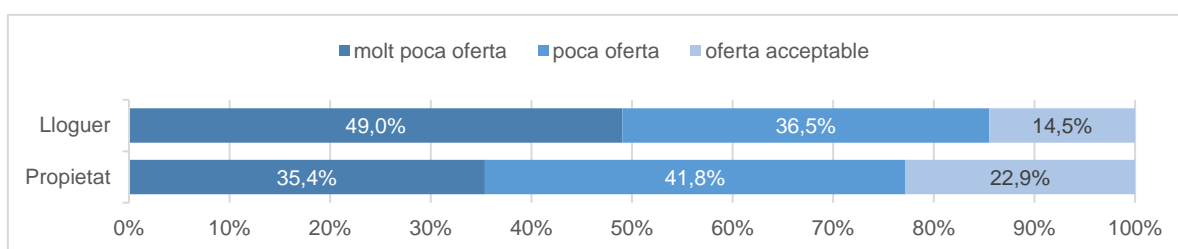
### 11.1.2. La percepció del nivell d'oferta en diferents segments de població

Per a comparar la percepció del nivell d'oferta entre diferents segments de població, s'han considerat només tres nivells: molt poca oferta, poca oferta i oferta acceptable (que inclou les opcions molt minoritàries d'oferta àmplia o molt àmplia). Les respostes 'no ho sé' s'han exclòs de l'anàlisi per subgrups.

Els diferents grups d'edats coincideixen en la seva percepció del nivell d'oferta, no s'observen diferències significatives.

Un 49,0% de les persones que busquen habitatge en lloguer consideren que hi ha molt poca oferta per a la mena d'habitatge que estan buscant, davant el 35,4% de les persones que busquen habitatge en propietat.

**Figura 90. Percepció del nivell d'oferta segons el règim de tinença buscat**

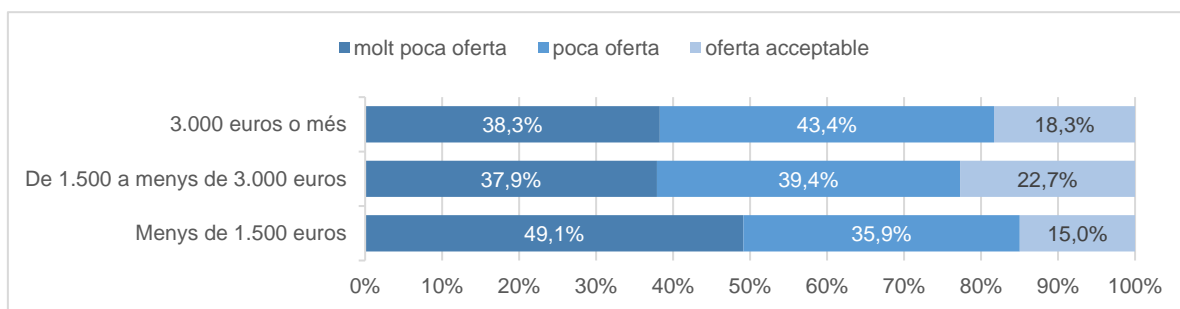


Q119. Com és actualment el nivell d'oferta per a la mena d'habitatge que està buscant?; n=1301 (Lloguer: n=518, Propietat: n=783).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Un 49% de les llars amb ingressos inferiors a 1.500 euros consideren que hi ha molt poca oferta per a la mena d'habitatge que estan buscant, en comparació amb un 38% de les llars amb ingressos per sobre de 1.500 euros.

La percepció del nivell d'oferta per les llars amb ingressos mitjans (1.500 a 3.000 euros) i majors (més de 3.000 euros) és molt similar.

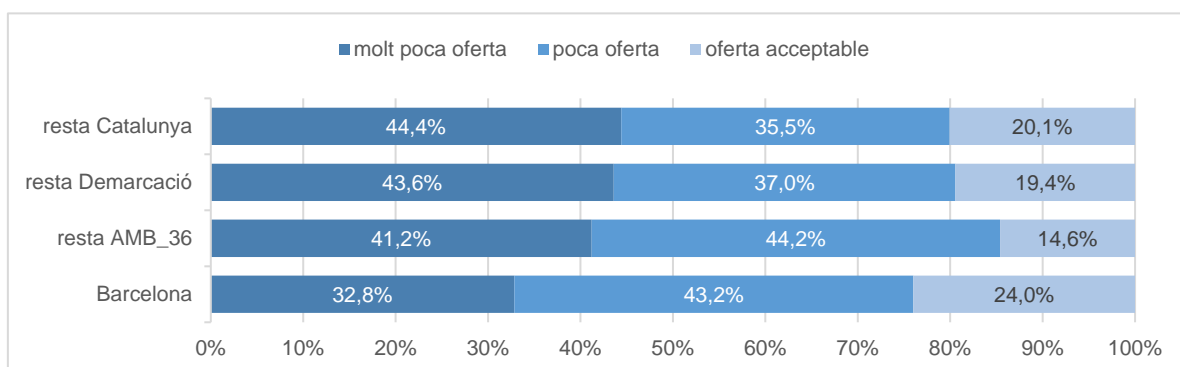
**Figura 91. Percepció del nivell d'oferta segons el nivell d'ingressos**



Q119. Com és actualment el nivell d'oferta per a la mena d'habitatge que està buscant?; n=1265 (Menys de 1.500 euros: n=287; De 1.500 a menys de 3.000 euros: n=607; 3.000 euros o més: n=371).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

La percepció que hi ha molt poca oferta per a la mena d'habitatge buscat, és significativament menys freqüent en el municipi de Barcelona que en les altres zones territorials considerades.

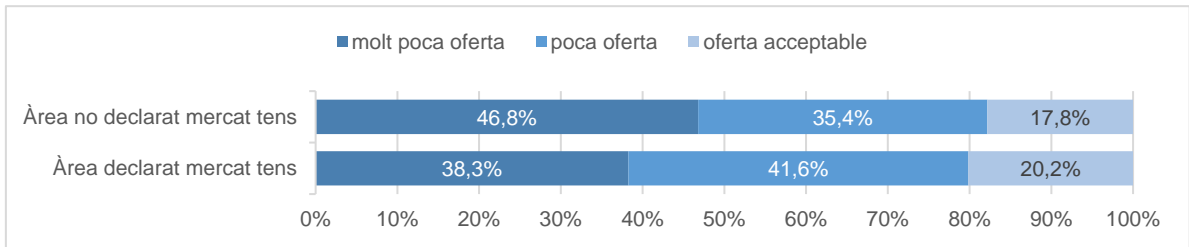
**Figura 92. Percepció del nivell d'oferta segons l'àmbit territorial del nou habitatge**



Q119. Com és actualment el nivell d'oferta per a la mena d'habitatge que està buscant?; n=1264 (Barcelona: n=271, resta AMB\_36: n=267, resta Demarcació: n=422, resta Catalunya: n=304).  
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

La percepció que hi ha molt poca oferta per a la mena d'habitatge buscat és significativament *menys* freqüent en els municipis inclosos en la declaració transitòria d'àrea de mercat tens (38,3%) que en els altres municipis (46,8%).

**Figura 93. Percepció del nivell d'oferta segons declaració com a àrea de mercat tens**



Q119. Com és actualment el nivell d'oferta per a la mena d'habitatge que està buscant?; n=1237 (Àrea declarat mercat tens: n=878; Àrea no declarat mercat tens: n=359).

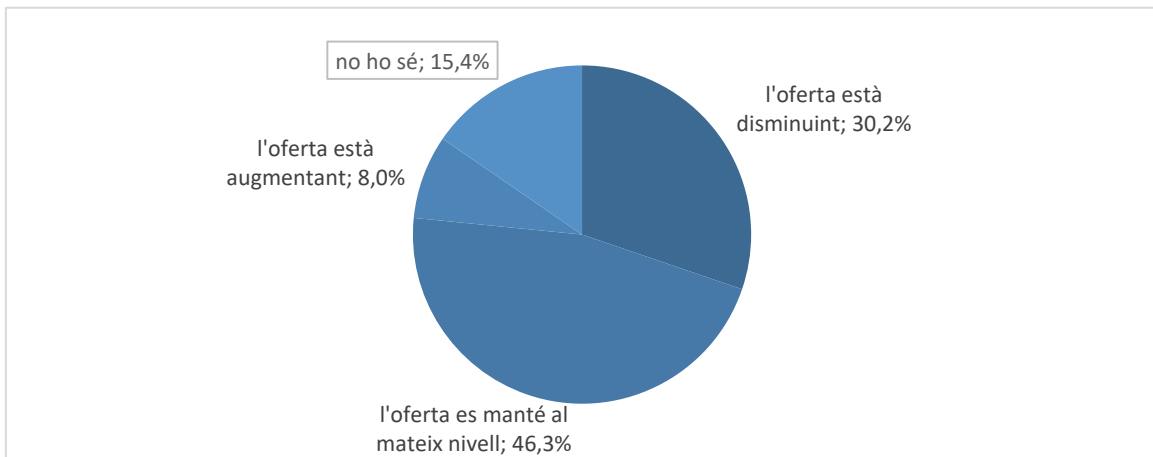
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

### 11.1.3. Percepció de la tendència de l'oferta

La impressió majoritària en relació amb l'oferta és l'estabilitat (46,3%). La percepció d'una disminució de l'oferta és més freqüent (30,2%), que la percepció d'un augment (8,0%).

El percentatge de respostes “no ho sé” arriba al 15,4%, la qual cosa indica una major dificultat que tenen les persones enquestades per a pronunciar-se sobre la tendència futura de l'oferta. Aquesta dificultat pot tenir una varietat de causes. Per exemple, pot tractar-se d'una dificultat general de donar resposta a aquesta mena de preguntes prospectives, o pot traduir la incertesa general que caracteritzava el mercat en el moment de l'enquesta, i que va tenir el seu reflex igualment en els mitjans de comunicació.

**Figura 94. Percepció la tendència de l'oferta (% incloent 'no ho sé')**



Q120. I quina és la tendència de l'oferta?; n=1336.

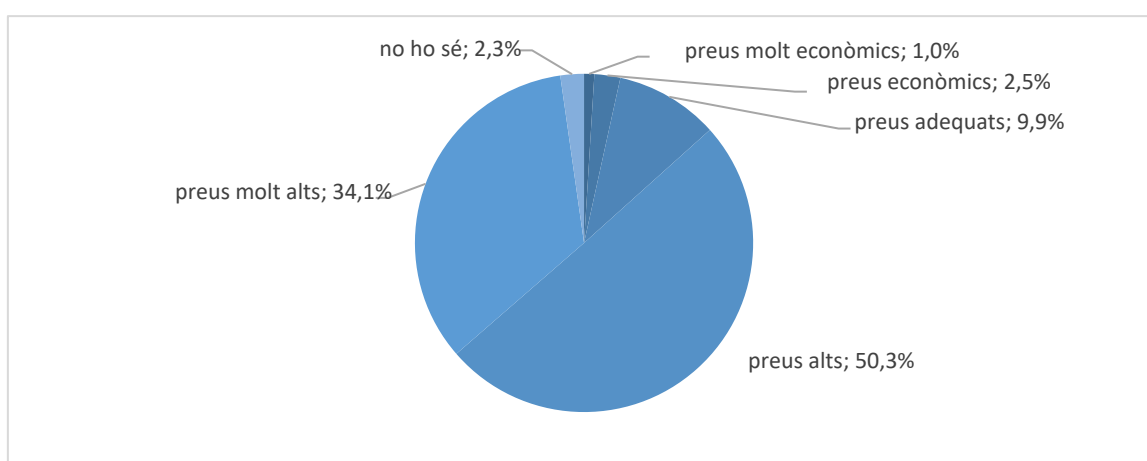
Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

## 11.2. Nivell de preus

### 11.2.1. Percepció del nivell de preus

Un 84,4% de les persones enquestades consideren que els preus de la mena d'habitatge que estan buscant són actualment alts (50,3%) o molt alts (34,1%). Un 13,4% percep els preus com a adequats o fins i tot econòmics.

**Figura 95. Percepció del nivell de preus per a la mena d'habitatge buscat (% incloent 'no ho sé')**



Q121. Com és actualment el nivell de preus per a la mena d'habitatge que està buscant?; n=1333.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

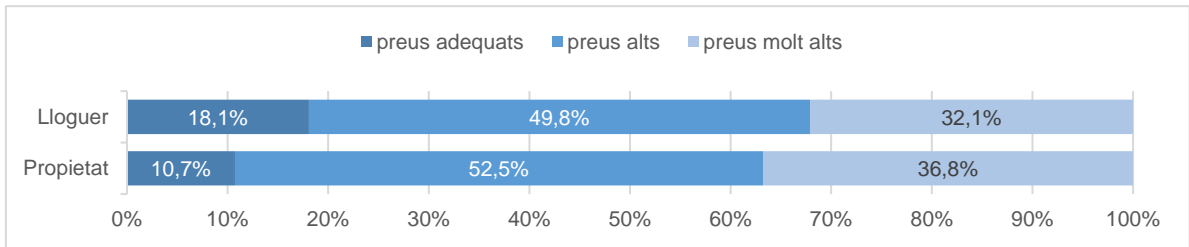
### 11.2.2. La percepció del nivell de preus en diferents segments de població

Per a comparar la percepció del nivell de preus entre diferents segments de població, s'han considerat només tres nivells: preus molt alts, preus alts i preus adequats (que inclou les opcions molt minoritàries de preus econòmics i molt econòmics). Les respostes 'no ho sé' s'han exclòs de l'anàlisi per subgrups.

La percepció que els preus són alts o molt alts és més estesa en el segment de demandants d'habitatge en propietat (89,3%) que en lloguer (81,9%).



**Figura 96. Percepció del nivell de preus segons el règim de tinença buscat**

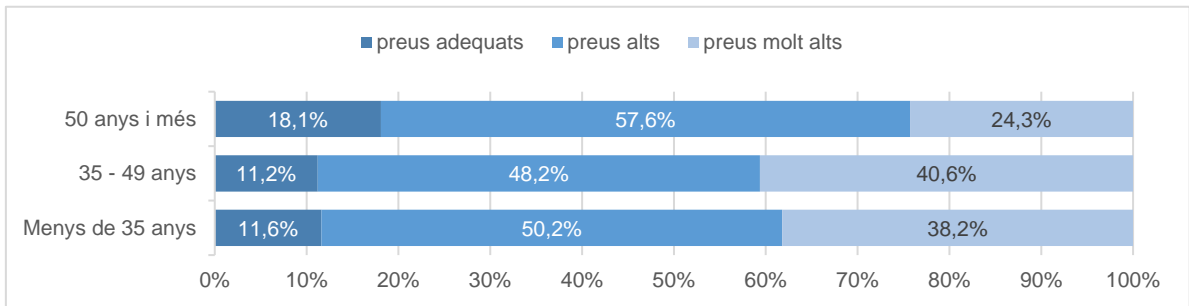


Q121. Com és actualment el nivell de preus per a la mena d'habitatge que està buscant?; n=1303 (Lloguer: n=520, Propietat: n=783).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

Una proporció menor de persones de 50 anys i més consideren que els preus són molt alts (24,3%), en comparació amb les persones de 35-49 anys (40,6%) i les menors de 35 anys (38,2%).

**Figura 97. Percepció del nivell de preus segons l'edat**

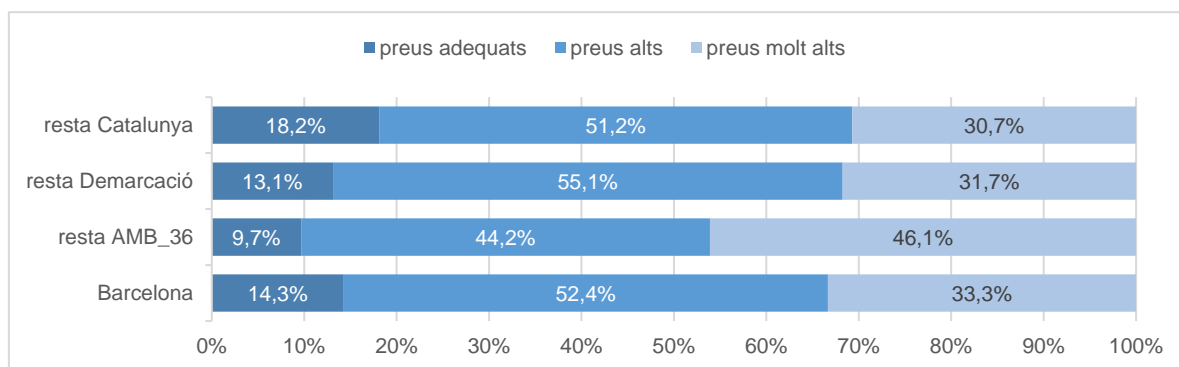


Q121. Com és actualment el nivell de preus per a la mena d'habitatge que està buscant?; n=1258 (<35 anys: n=267; 35-49 anys: n=571; >=50 anys: n=420).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

La impressió que els preus són molt alts, és més freqüent en l'àmbit metropolità sense Barcelona (46%), que en les altres àrees considerades (al voltant d'un 32%).

**Figura 98. Percepció del nivell de preus segons l'àmbit territorial del nou habitatge**

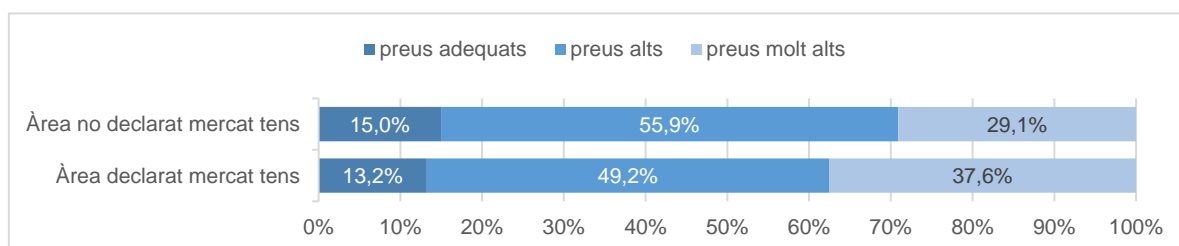


Q121. Com és actualment el nivell de preus per a la mena d'habitatge que està buscant?; n=1264 (Barcelona: n=273, resta AMB\_36: n=269, resta Demarcació: n=419, resta Catalunya: n=303).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

La percepció que els preus actuals són molt alts s'observa amb major freqüència en els municipis declarats àrees de mercat tens (37,6%) que en els altres municipis (29,1%).

**Figura 99. Percepció del nivell de preus segons declaració com a àrea de mercat tens**



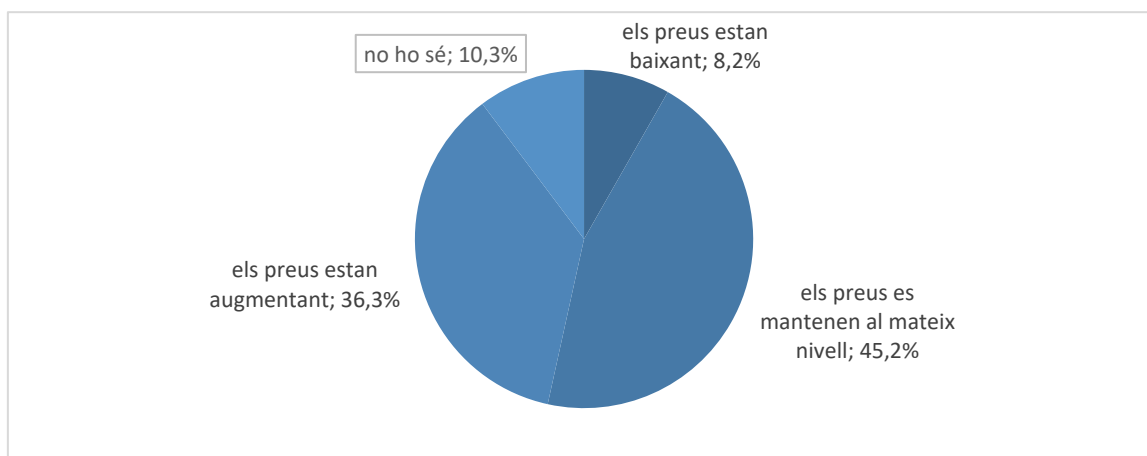
Q121. Com és actualment el nivell de preus per a la mena d'habitatge que està buscant?; n=1238 (Àrea declarat mercat tens: n=884; Àrea no declarat mercat tens: n=354).

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

### 11.2.3. Percepció de la tendència dels preus

En relació amb la tendència dels preus, un 36,3% considera que estan augmentant; un 45,2% que es mantenen al mateix nivell, i un 8%, que estan baixant.

**Figura 100. Percepció la tendència dels preus (% incloent 'no ho sé')**



Q122. I quina és la tendència dels preus?; n=1334.

Font: Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2021.

# ○— 12. Conclusió

El procés de cerca d'un habitatge presenta un interès especial per a la recerca sobre la situació residencial de la ciutadania: durant aquest procés, les persones necessàriament han de concretar les seves necessitats i preferències en relació amb l'habitatge, i, a més, adquireixen un coneixement sobre l'estat del mercat i les diferents opcions a les quals podrien tenir accés.

La informació generada durant el procés de cerca pot considerar-se d'aquesta manera un coneixement expert sobre les necessitats residencials concretes en una situació de mercat específica, i sobre la manera de conciliar-los. Per a tenir accés a aquest coneixement, l'O-HB ha dut a terme una enquesta que examina una varietat d'aspectes de la cerca d'un habitatge, dirigida a persones que busquen activament un habitatge a Catalunya, en règim de lloguer o de propietat. S'ha desenvolupat un qüestionari específic adaptat als objectius d'aquesta recerca. La col·laboració amb Adevinta ha permès tenir accés a una àmplia base de persones que estan buscant activament un habitatge.

L'aposta per a un qüestionari adaptat específicament a les condicions de l'enquesta en línia autoadministrada ha permès d'aconseguir un alt nivell de compromís dels enquestats, com ho exemplifica la reduïda taxa de no respostes. Fins i tot en preguntes que presenten habitualment una alta taxa de no respostes com el nivell d'ingressos, on s'observa només un 3,0% de no respostes. Així i tot, l'absència de dades que permet una validació externa de la representativitat de la mostra obliga a considerar els resultats amb la deguda cautela.

La gran quantitat de dades recollides fa possible una multitud de possibles anàlisis. En el present informe, l'anàlisi s'ha limitat a una presentació de les freqüències, així com creuaments amb variables de segmentació com l'edat, els ingressos, la zona geogràfica o el règim de tinença. A continuació, es resumeixen alguns dels resultats que es poden destacar d'aquesta anàlisi.

### **Tres tipus de demanda**

A més dels dos tipus de demanda considerades de manera habitual en els estudis sobre demanda d'habitatge – canvi d'habitatge i emancipació –, s'observa un tercer tipus de demanda, corresponent al cas d'una persona ja emancipada que té previst canviar alhora d'habitatge i d'unitat de convivència (com, per exemple, una persona que viu sola i busca habitatge amb la seva parella, una persona que comparteix habitatge i vol passar a compartir amb altres persones, una parella que se separa, etc.). El percentatge d'enquestes que entren en aquesta categoria, un 12,6% del total, és prou elevat per a justificar l'interès de considerar per separat aquest tipus de demanda.

### **Canvis en el règim de tinença**

Les persones en règim de propietat busquen en la seva immensa majoria un altre habitatge en propietat (89,2%), mentre que la meitat de les persones en règim de lloguer tenen previst canviar a un habitatge en propietat (52,9%). El 90% de les que volen fer aquest canvi disposen d'ingressos per sobre dels 1.500 euros mensuals i el 40,5% disposen d'ingressos per sobre dels 3.000 euros mensuals.

En relació amb la tinença buscada, la demanda de les persones encara no emancipades s'assembla a la de les persones en règim de lloguer, les diferències no són significatives.

Només un 25,4% de les persones que busquen exclusivament un habitatge en lloguer, podrien triar un altre règim de tinença. Un 74,6% afirmen que la seva situació econòmica no els permet comprar.

Una gran majoria de les persones que busquen lloguer tenen previst quedar-se en l'habitatge més de 5 anys (21,5%) o sense límit de temps previst (46,0%). Aquestes expectatives xoquen amb la limitació temporal dels contractes de lloguer.

D'aquesta manera, la interpretació de la tendència cap a la tinença en propietat ha de tenir en compte la qüestió de la seguretat de tinença. El major nivell d'estrès associat a la tinença en lloguer (veure secció següent) apunta igualment en aquesta direcció.

### **L'estrès associat a la cerca d'habitatge**

Un 35,5% de les persones enquestades considera que el fet d'estar buscant habitatge no les fa sentir-se nervioses o estressades mai o gairebé mai, mentre que un 27,8%, per contra, se sent sovint o molt sovint estressat per això.

El nivell d'estrès associat a la cerca d'habitatge és més present entre les persones que viuen en lloguer: un 33,5% d'aquests diuen que el fet de buscar habitatge els fa sentir estressat sovint o molt sovint, en comparació amb un 16,1% dels que viuen en propietat.

Les persones més joves perceben un major nivell d'estrès en relació amb la cerca d'habitatge: un 37,4% de les persones de menys de 35 anys se sent estressat sovint o molt sovint per la cerca, en comparació amb un 27,5% de les persones d'entre 35 i 49 anys i un 22,1% de les persones majors de 50 anys.

### **Tendència centrífuga dels moviments migratoris conseqüència de la demanda**

Si s'examinen els moviments migratoris previstos entre les 4 àrees geogràfiques considerades (municipi de Barcelona, resta de l'àrea metropolitana, resta de la demarcació i resta de Catalunya), s'observa una sistemàtica tendència centrífuga respecte a la ciutat de Barcelona: en tots els casos, els moviments migratoris que s'allunyen de Barcelona superen els moviments en sentit invers.

### **Preu estimat**

El lloguer mig estimat per l'enquesta per a Catalunya – 708 euros mensuals –, coincideix amb el lloguer contractual real del segon trimestre de 2021, calculat a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL, de 713 euros.

### **Estratègies d'ajust a la realitat del mercat**

Les dades permeten comparar diferents estratègies d'ajust de la demanda al mercat. Amb major freqüència, s'observa un canvi de la zona on es busca el nou habitatge o l'augment del preu estimat. Un ajust de la superfície s'observa amb menor freqüència.

Concretament, un 32,2% de les persones enquestades ha ajustat el preu que té previst pagar per al nou habitatge. En un 28,0% de casos, l'import s'ha ajustat cap amunt.

Un ajust cap amunt del preu inicialment estimat es dona amb major freqüència en les llars amb ingressos més alts: un 35,4% de les llars amb ingressos mensuals per sobre de 3.000 euros han augmentat el preu inicialment estimat, en comparació amb un 23,3% de les llars amb ingressos de fins a 1.500 euros. Es pot pensar que les llars amb menys recursos fixen més sovint un preu inicial al límit de les seves capacitats de pagament, la qual cosa limita a continuació la seva capacitat d'ajustar el preu a l'alça.

Un 34,3% de les persones enquestades ha modificat la zona en la qual busca habitatge. En un 29% dels casos, s'ha ampliat la zona per a trobar millors preus (12,7%) o una major oferta (16,3%).

Finalment, un 16,0% ha ajustat la superfície inicialment estimada per al nou habitatge, en el 12,9%, es tracta d'un ajust a la baixa.

Un ajust a la baixa de la superfície inicialment estimada s'observa amb major freqüència entre les persones que busquen habitatge en lloguer (15,8%) que propietat (10,9%).

### **Característiques buscades i efecte de la crisi sanitària**

Les característiques més buscades -considerades imprescindible per una majoria dels enquestats-, són: un habitatge lluminós (imprescindible segons el 74,6%), un ascensor si l'habitatge està en alçada (69,6%), un balcó gran, terrassa o jardí (61,7%) i, en el cas de les persones que busquen tinença en lloguer, el bon estat de l'habitatge (66,3%).

Dues d'aquestes quatre característiques es poden relacionar amb un possible efecte la crisi sanitària de la Covid-19: lluminositat i espai exterior. Aproximadament una quarta part de les persones enquestades diu haver canviat els seus criteris de cerca a causa d'aquesta crisi. Preguntat sobre els criteris canviats, una gran majoria (el 69,5% dels que han canviat) diuen que ara donen més importància a un espai exterior. Els altres aspectes (un entorn més rural, un habitatge amb major superfície) tenen una importància considerablement menor.

### **L'aïllament tèrmic: desitjat, però no considerat com a necessari**

La qualitat de l'aïllament tèrmic de l'habitatge és igualment una característica que tenen en compte la gran majoria dels enquestats –només un 8,3% indica que es tracta d'una característica sense importància-. No obstant això, en comparació amb la resta de característiques més buscades, un menor percentatge la considera imprescindible (un 41,1%), i un major percentatge la veu com una característica desitjable però no necessària (50,6%). Aquesta percepció de l'aïllament com a prescindible és, sense dubte, una qüestió a tenir en compte en relació amb l'esforç d'aconseguir una millora del comportament tèrmic del parc d'habitatges.

### **Percepció del mercat i àrees de mercat tens**

El nivell d'oferta és considerada majoritàriament insuficient per les persones enquestades: un 78,4% considera que hi ha poca (38,7%) o molt poca oferta (39,8%) per a la mena d'habitatge que estan buscant; un 19,0% considera l'oferta com a acceptable o fins i tot àmplia. La percepció que hi ha molt poca oferta per a la mena d'habitatge buscat és significativament *menys* freqüent en els municipis inclosos en la declaració transitòria d'àrea de mercat tens (38,3%) que en els altres municipis (46,8%).

Un 84,4% de les persones enquestades consideren que els preus de la mena d'habitatge que estan buscant són actualment alts (50,3%) o molt alts (34,1%). Un 13,4% percep els preus com a adequats o, fins i tot, econòmics. La percepció que els preus actuals són molt alts s'observa amb major freqüència en els municipis declarats àrees de mercat tens (37,6%) que en els altres municipis (29,1%).

Segons aquests resultats, el problema de l'accés a un habitatge en les àrees de mercat tens, en comparació amb les altres zones, seria un problema de preus i no d'oferta.

**O-HB**

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