

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

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

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

Sistema d'Indicadors

L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2021. Entre la COVID-19 i la crisi inflacionista

**SI
HB
O**

07/2022

Barcelona, juliol de 2022

Investigació, redacció i edició

Equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

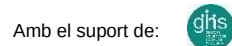
Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

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



Resum executiu

L'increment de les compravendes durant el 2021 i l'alentiment durant el primer trimestre de 2022.

Durant l'any 2021 s'ha produït un increment molt notable de les compravendes d'habitatges a la metròpoli de Barcelona. A la ciutat de Barcelona s'han registrat 16.526 operacions en el 2021 (el 46,9 % més que un any abans), a la resta de l'àrea metropolitana se n'han registrat 18.554 (el 27,8 % més) i, finalment, a la resta de la demarcació 32.150 (el que representa un creixement del 39,4 %). D'aquesta manera, el nombre d'operacions realitzades al conjunt de la demarcació, no només ha superat els nivells preCOVID, sinó que s'ha situat en els màxims dels darrers quinze anys (66.355 en el 2007).

Durant el primer trimestre de 2022, s'ha produït un descens del nombre de transaccions a la ciutat de Barcelona, mentre que a la resta de l'àrea metropolitana s'han mantingut relativament constants. Per la seva banda, a la resta de la demarcació també s'aprecien descensos significatius. No obstant això, en termes interanuals la tendència encara és al creixement, i si es compara amb el primer trimestre de 2019, és a dir, eliminant l'efecte COVID-19, el nombre de transaccions durant el primer trimestre de 2022 encara està per sobre.

Des del punt de vista de la demanda, és important destacar que durant el 2021 el tipus d'adquirent d'habitatge a la metròpoli de Barcelona ha estat majoritàriament persones físiques de nacionalitat espanyola (71,6% a Barcelona, 82,7 % a l'AMB sense Barcelona i 83,7 % a la resta de la demarcació), mentre que les persones jurídiques (14,2 % a Barcelona, 8,2 % a la resta de l'AMB, 9,2 % a la resta de la demarcació) i les persones físiques de nacionalitat estrangera (14,2 % a Barcelona, 8,2 % a la resta de l'AMB, 9,2 % a la resta de la demarcació) han tingut un pes més reduït.

Uns preus mitjans de compravenda de segona mà relativament estables durant el 2021 i un increment durant el primer trimestre de 2022.

El preu mitjà de compravenda de segona mà, que és el segment majoritari, a la ciutat de Barcelona ha augmentat molt lleugerament, el 0,4 %, situant-se en 4.084,1 €/m². Per la seva banda, a la resta de l'àrea metropolitana i de la demarcació s'ha produït un increment moderat del 2,1 % i del 2,7 %, el que ha situat els preus mitjans en 2.662,3 €/m² i 1.978,6 €/m².

El preu mitjà de compravenda d'obra nova a la ciutat de Barcelona ha disminuït un 11,8 % en el 2021 i s'ha situat en 4.365,8 €/m². En canvi, a la resta de l'àrea metropolitana s'ha produït un creixement del 3,1 %, per situar el preu mitjà en 3.187 €/m², i a la resta de la demarcació, s'ha produït un augment del 7,4 %, deixant el preu en 2.177,8 €/m².

Les dades més recents, del primer trimestre del 2022, mostren que el preu mitjà de compravenda de segona mà ha iniciat un augment més pronunciat, especialment a la ciutat de Barcelona. Sigui com sigui, s'haurà de seguir l'evolució d'aquestes dades durant els pròxims trimestres, per veure si continuen en línia ascendent o si, en canvi, van a la baixa, en un context, cal recordar, d'incertesa geopolítica a Europa, d'elevades taxes d'inflació i amb un horitzó d'increment dels tipus d'interès.

El creixement de la demanda de lloguer i el descens de l'oferta durant el 2021 i l'estabilització de l'oferta durant el primer trimestre de 2022.

Durant el 2021, la demanda de lloguer s'ha incrementat, mentre que l'oferta ha anat ajustant-se a la baixa fins a situar-se en valors pre-pandèmics. L'increment de la demanda s'ha traduït en un increment dels nous contractes de lloguer formalitzats, tal com recullen les dades de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl. Així, durant el 2021, s'han formalitzat 57.158 nous contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona, un 41,4 % més que l'any 2020, marcat per la pandèmia i les restriccions a la mobilitat. A la resta de l'àrea metropolitana s'han dipositat 28.503 fiances, el 18,6 % més que un any abans. Finalment, a la resta de la demarcació se n'han comptabilitzat 42.720, un 12,9 % més.

Les dades més recents del primer trimestre de 2022 mostren una estabilització de l'oferta, que podria indicar que l'ajust relacionat amb els canvis produïts per la pandèmia i la post-pandèmia haurien arribat a la seva fi.

Cal fer notar que durant el període de vigència de la coneguda com a Llei de control de lloguers a Catalunya, entre setembre de 2020 i abril de 2022, no es va produir una reducció dels lloguers vigents.

La reducció dels preus mitjans de lloguer durant el 2021 i l'increment durant el primer trimestre de 2022.

Pel que fa als preus, durant el 2021 s'ha produït un increment dels preus mitjans d'oferta a la ciutat de Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana, mentre que a la resta de la demarcació s'han mantingut relativament estables. En canvi, el preu mitjà dels demandants no ha augmentat durant el 2021, ni a la ciutat de Barcelona ni a la resta del territori metropolità.

Finalment, els preus mitjans dels contractes de lloguer de les operacions que s'han formalitzat mostren un descens molt notable durant el 2021, especialment a la ciutat de Barcelona. Així, el preu mitjà s'ha situat en 918,8 €, el 4,8 % per sota d'un any abans. Per a la seva banda, a la resta de l'àrea metropolitana ha estat de 774,1 €, un 2,6 % per sota i, finalment, a la resta de la demarcació el preu mitjà de lloguer durant el 2021 ha estat de 634,4 €, el 2,3 % menys.

Durant el primer trimestre de 2022, s'ha produït, però, un increment en el preu mitjà del lloguer a tots els territoris. Així el preu mitjà a la ciutat de Barcelona s'ha situat en 965,4 €, el que representa un creixement del 6,6 % respecte al mateix trimestre de l'any anterior. A la resta de l'àrea metropolitana ha estat de 778 €, el 2,4 % més i, finalment, a la resta de la demarcació s'ha situat en 648,1 €, amb un creixement del 2,7 % en termes interanuals.

La creixent separació entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge es modera durant el 2021.

Durant l'any 2021, la separació entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge s'ha escurçat lleugerament. Així, mentre que els ingressos mitjans de la població s'han recuperat un 2,3 % (seguint la tendència de l'activitat econòmica), els preus mitjans de l'habitatge de lloguer i de compravenda d'obra nova han disminuït, tant a Catalunya com a la ciutat de Barcelona, com s'ha vist més amunt. Per la seva banda, els preus de compravenda de segona mà, han enregistrat increments semblants als ingressos de la població.

Malgrat aquesta millora conjuntural, la tendència a llarg termini durant les dues darreres dècades és ben diferent, ja que el preu de l'habitatge cada vegada s'allunya més de les possibilitats reals de les llars. Així, des de l'any 2000 fins a l'any 2021 els ingressos mitjans de la població de la ciutat de Barcelona han crescut el 60,7 %, mentre que el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho ha fet un 145,1 % (2,4 vegades més), el de segona mà un 153,1 % (2,5 vegades) i el de

lloguer un 125,1 % (2,1 vegades). Aquesta tendència no només té lloc a la capital, sinó que també es reproduïx al conjunt de Catalunya. En efecte, mentre que els ingressos mitjans de la població catalana s'han incrementat un 49,6 %, el preu mitjà d'obra nova ho ha fet un 154,8 % (3,1 vegades més), el de segona mà un 108,8 % (2,2 vegades més) i, finalment, el de lloguer un 98,9 % (2 vegades més).

Les dificultats d'accés a l'habitatge: una problemàtica metropolitana.

En les condicions actuals, sense cap ajut, pràcticament la meitat de llars encapçalades per joves de 18 a 34 anys de la metròpoli de Barcelona (el 45,3 %) només poden accedir a un habitatge de preu mitjà en la meitat dels municipis, ja que en l'altra meitat estarien exclosos. En efecte, en 115 dels 243 municipis de la demarcació de Barcelona on es disposa d'informació sobre el preu mitjà de lloguer, i en els deu districtes de la ciutat de Barcelona, una llar de 25.000 € d'ingressos anuals estaria exclosa del mercat, ja que hauria de destinar més d'un 30 % dels seus emoluments per accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà.

L'exclusió residencial: continua el descens dels llançaments practicats pels jutjats, però repunten les situacions d'emergència residencial.

Els llançaments deguts a l'incompliment de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), són majoritaris i des de de l'any 2018 representen més del 80 % del total a la demarcació de Barcelona.

Entre el primer trimestre de 2013 i el primer trimestre de 2022 s'aprecia una tendència decreixent en el nombre de llançaments practicats pels jutjats, que han passat de 3.322 en el primer trimestre de 2013 a 1.684 en el primer trimestre de 2021.

Durant el 2021, el nombre d'expedients que han entrat a les meses d'emergències reflecteixen un repunt de les situacions més greus d'exclusió residencial. Encara no s'ha arribat als nivells de l'any 2018, però en el context d'una crisi inflacionista de les magnituds de l'actual, l'afectació a les llars amb menys suport i menys ingressos possiblement serà molt notable.

Índex

Introducció	6
1. El mercat de l'habitatge	8
1.1. <i>L'increment de les compravendes amb uns preus mitjans relativament estables</i>	<i>9</i>
1.2. <i>El creixement de la demanda de lloguer, el descens de l'oferta i la reducció dels preus mitjans</i>	<i>18</i>
2. La crisi d'accessibilitat a l'habitatge	27
2.1. <i>La creixent separació entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge.....</i>	<i>28</i>
2.2. <i>Les dificultats d'accés a l'habitatge</i>	<i>30</i>
3. Els riscos d'augment de l'exclusió residencial	35
3.1. <i>L'exclusió residencial: els llançaments practicats pels jutjats</i>	<i>36</i>
3.2. <i>L'exclusió residencial: les meses d'emergències.....</i>	<i>40</i>
Conclusions	42
Referències	46
Annexos	48
Annex 1. <i>Àmbits territorials</i>	<i>49</i>

Introducció

Els sistemes residencials es troben molt condicionats per factors externs als estrictament relacionats amb el camp de l'habitatge. Així, l'any 2020 va ser, com ja es va recollir en el darrer informe anual, l'any de la COVID-19, amb el seu impacte sanitari, econòmic i social. Ara bé, també va ser l'any que, per fer front a l'impacte social d'aquesta crisi, es van desplegar mesures extraordinàries en diversos camps, entre ells l'habitatge, i programes de despesa pública des dels diferents nivells administratius per esmorteir les conseqüències socials de la crisi (Sender et al., 2021).

Continuant amb les tendències de naturalesa macro, l'any 2021 ha estat l'any de la sortida de la crisi econòmica de la COVID-19, d'una banda, però també el de la configuració d'una crisi inflacionista de gran rellevància (European Commission, 2022).

En efecte, durant el 2021 el PIB de Catalunya va créixer el 5,8%, tot i que encara no es va situar en els nivells pre-COVID de l'any 2019. Ara bé, com s'ha recollit en tants treballs, l'impacte de la COVID-19 ha estat molt notable en les cadenes de subministraments de l'economia globalitzada, que encara en pateixen les conseqüències. Aquest aspecte, juntament amb la naturalesa especulativa dels mercats internacionals, ha generat un increment molt notable en els preus en general i, de manera específica, en alguns materials de construcció. Així, per exemple, malgrat que el formigó no ha experimentat canvis substantius durant el 2021, l'acer i el coure han augmentat entre un 40 % i un 50%, i la fusta entre un 20% i un 30% (Fontana, 2022).

A aquesta crisi inflacionista, principalment d'oferta, s'ha afegit, més recentment, la invasió d'Ucraïna per part de Rússia el 24 de febrer de 2022, i el seu impacte sobre el preu de l'energia i altres béns. En conjunt, en finalitzar l'any 2021, l'índex de preus al consum va presentar una variació del 6,1% a Catalunya.

Lògicament, aquests nivells de preus han vingut a modificar la política monetària del Banc Central Europeu, amb les perspectives d'increment dels tipus d'interès, que s'ha traslladat ràpidament als tipus de referència que s'apliquen a les hipoteques. Com es veurà en el treball, durant el 2021 aquest incipient canvi de rumb en la política monetària, que s'ha corroborat durant el 2022, no es va traduir en canvis substantius en l'alentiment del mercat, que encara es trobava, en termes generals, en una dinàmica de recuperació econòmica.

Totes aquestes dinàmiques conjunturals, es combinen amb una problemàtica més focalitzada en el camp de l'habitatge, però que té una característica de llarg termini, més estructural. Es tracta del que s'ha vingut a anomenar la crisi global d'accessibilitat a l'habitatge (Gabriel & Painter, 2020; Housing Europe Observatory, 2022) amb conseqüències molt notables sobre els recursos que han de destinar les llars per viure en un habitatge digne i adequat, i que en darrer terme, combinat amb altres factors, s'està traduint en un increment i diversificació de les situacions d'exclusió residencial.

Aquests són, doncs, els principals condicionants externs a l'hora d'analitzar l'evolució del sistema residencial de la metròpoli de Barcelona durant el 2021, objecte del present treball. Després d'aquesta introducció, el document s'estructura en tres capítols més i unes conclusions. Així, en el primer capítol es presenten els principals indicadors disponibles per analitzar el mercat de l'habitatge, tant de compravenda com de lloguer. Cal recordar que, a més dels indicadors provinents d'altres fonts, aquest capítol recull els indicadors sobre oferta i demanda de lloguer, elaborats per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. En el segon capítol s'entra a analitzar l'evolució de la crisi global d'accessibilitat a l'habitatge a la metròpoli de Barcelona, tot contrastant els indicadors d'ingressos de les llars i de l'evolució del preu mitjà de l'habitatge, en

una sèrie històrica que abasta ja vint-i-dos anys, i que permet dimensionar la problemàtica. En el tercer capítol, es presenten algunes de les principals conseqüències socials, precisament, de la crisi d'accessibilitat. S'analitza l'exclusió residencial, tot remarcant, la seva incidència cada cop més notable en l'exclusió social, i s'aprofundeix en la qüestió dels desnonaments i de les meses d'emergències. Finalment, en el darrer capítol es presenten unes conclusions on es resumeixen les principals dinàmiques analitzades al llarg del treball.

Abans d'entrar en el cos del treball es presenta una breu descripció dels tres àmbits territorials de referència utilitzats en aquesta publicació, per situar a les persones menys familiaritzades (annex 1): el municipi de Barcelona, l'Àrea metropolitana de Barcelona, de la qual formen part 36 municipis (Barcelona més 35 municipis de l'entorn); i, finalment, la demarcació de Barcelona, integrada per 311 municipis (l'Àrea metropolitana de Barcelona més 275 municipis de l'entorn). A efectes d'aquest treball, aquests tres àmbits configuren, doncs, la metròpoli de Barcelona. Així mateix, en algun apartat es presenten dades detallades dels 10 districtes de la ciutat de Barcelona.

○ 1. El mercat de l'habitatge

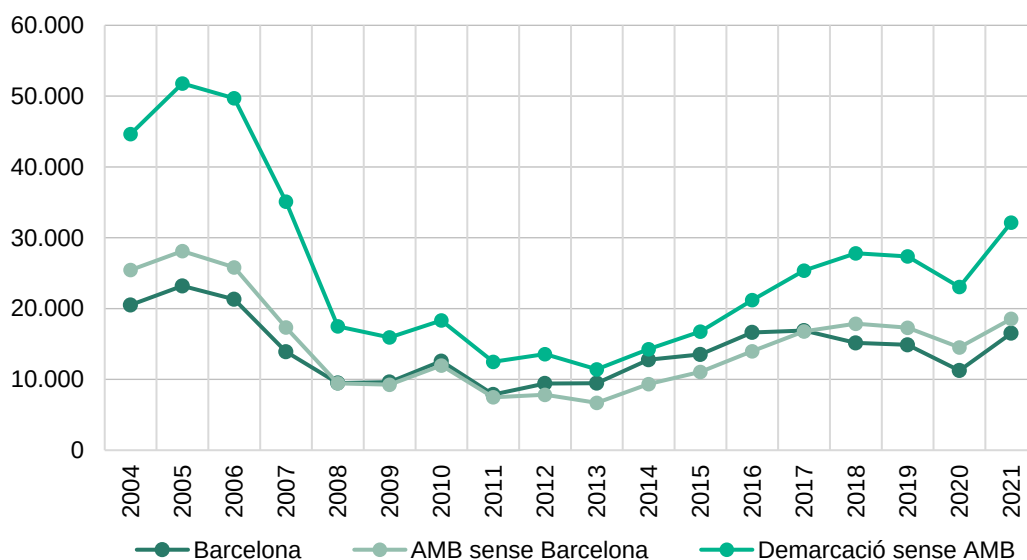
En el context de transició pandèmica i d'arribada d'una crisi inflacionista de l'any 2021, l'evolució del mercat de l'habitatge s'ha trobat sotmès, de nou, a factors amb un impacte notable en la seva evolució, tot plegat, combinat amb un cicle llarg d'increment de preus (European Commission, 2022). Així mateix, en el cas de la metròpoli de Barcelona, i de Catalunya en general, entre el setembre de 2020 i l'abril de 2022, ha estat vigent un sistema de regulació de preus de lloguer, com es veurà més endavant. Amb aquests condicionants, en aquest primer capítol es presenten, precisament, els principals indicadors que permeten analitzar l'evolució del mercat, tant de compravenda com de lloguer a la metròpoli de Barcelona. Així mateix, de manera excepcional, s'avancen alguns indicadors referits al primer trimestre de 2022.

1.1. L'increment de les compravendes amb uns preus mitjans relativament estables.

Les transaccions de compravenda

Després de l'assenyalat descens que es va experimentar durant el 2020, desencadenat per la crisi de la COVID-19, **durant l'any 2021 s'ha produït un increment molt notable de les compravendes d'habitatges a la metròpoli de Barcelona.** Certament, **la pandèmia va aturar decisions de compravenda i va donar lloc a canvis en les preferències residencials, que s'haurien traslladat cap al 2021, en un context de recuperació de l'ocupació i de creixement de l'economia.** Aquesta evolució de la demanda d'habitatge, juntament amb unes condicions de finançament molt favorables durant els primers trimestres de 2021, haurien estat els principals factors que expliquen el creixement de les compravendes d'habitatges, com ha succeït en altres territoris del nostre entorn (Rodríguez-López, 2022).

Figura 1.1. Transaccions de compravenda d'habitatges a la metròpoli de Barcelona. 2004-2021. Per àmbits territorials



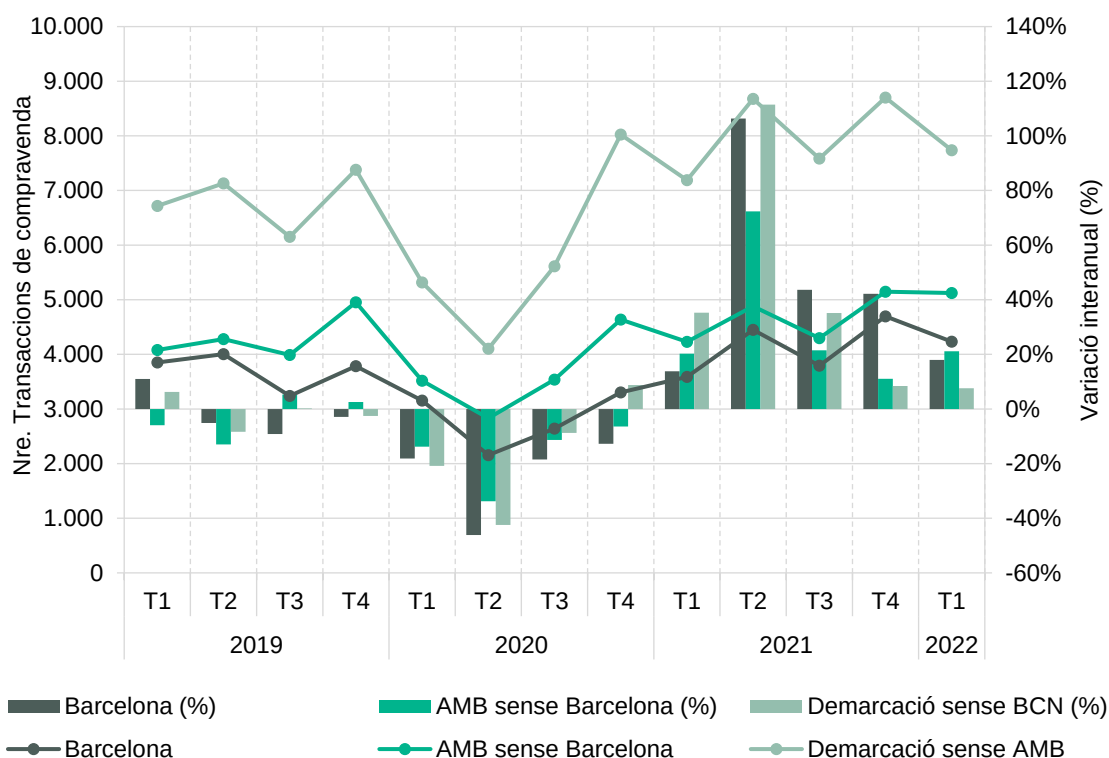
Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Així, a la ciutat de Barcelona s'han registrat 16.526 operacions en el 2021 (el 46,9% més que un any abans), a la resta de l'àrea metropolitana se n'han registrat 18.554 (el 27,8% més) i, finalment, a la resta de la demarcació 32.150 (el que representa un creixement del 39,4%) (figura 1.1). En conjunt, doncs, s'han comptabilitzat 67.230 transaccions de compravenda d'habitatges al conjunt de la demarcació de Barcelona, el 37,7% més que un any abans. D'aquesta manera, el nombre d'operacions realitzades al conjunt de la demarcació, no només ha superat els nivells pre-COVID, sinó que s'ha situat en els màxims dels darrers quinze anys (66.355 en el 2007).

Durant el primer trimestre de 2022, s'ha produït un descens del nombre de transaccions a la ciutat de Barcelona, mentre que a la resta de l'àrea metropolitana s'han mantingut relativament constants (figura 1.2). Per la seva banda, a la resta de la demarcació també s'aprecien descensos significatius. No obstant això, en termes interanuals la tendència encara és al creixement, i si es compara amb el primer trimestre de 2019, és a dir, eliminant l'efecte COVID-19, el nombre de transaccions durant el primer trimestre de 2022 encara està per sobre. Sigui com sigui, aquestes dades més conjunturals del primer trimestre de 2022 encara no avancen un alentiment del mercat, en consonància amb el context d'elevades taxes d'inflació i de perspectives d'augment dels tipus d'interès.

Figura 1.2. Transaccions de compravenda d'habitatges a la metròpoli de Barcelona. 1T 2019-1T 2022. Per àmbits territorials



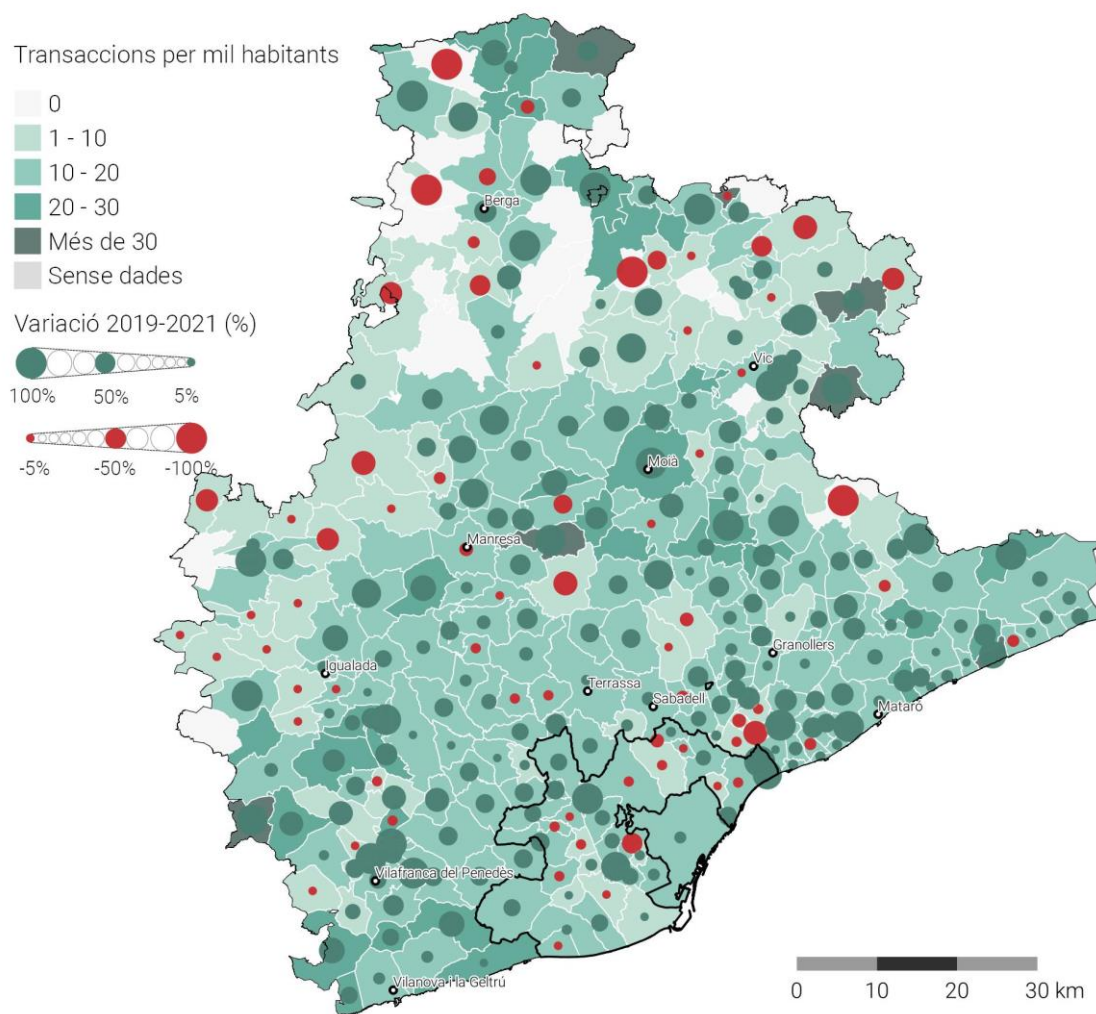
Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Si s'aprofundeix en el detall territorial, els tres municipis de l'àrea metropolitana amb més transaccions durant el 2021 han estat Barcelona (16.526), l'Hospitalet de Llobregat (3.335) i Badalona (2.292); i a la resta de la demarcació Terrassa (3.134), Sabadell (2.800) i Mataró (1.559) (figura 1.3). En canvi, si s'analitza tenint en compte la població, Tiana, el Papiol i Montgat

són els municipis amb més transaccions per mil habitants a l'àrea metropolitana (24,9, 19,1 i 16,5), mentre que a la resta de la demarcació destaquen Tavertet, Sant Sadurní d'Osormort i Talamanca (70,8; 52,6 i 45).

Figura 1.3. Transaccions de compravenda per mil habitants. Municipis de la demarcació de Barcelona. 2021 i variació 2019-2021



Font: elaboració pròpia. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado; INE, a partir del Padró continu de població 2021.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

L'increment en el nombre de transaccions que s'acaba de veure durant el 2021 a la demarcació de Barcelona s'ha produït tant en habitatges d'obra nova (6.480 transaccions, el 15,2% més), com de segona mà (60.750 transaccions, el 40,6% més) (taula 1.1). Tanmateix, ha estat aquest darrer segment el que ha impulsat el conjunt del mercat, ja que l'any 2021 ha tingut una quota del 93,7% a Barcelona, del 86% a la resta de l'àrea metropolitana i del 91,2% a la resta de la demarcació.

Des del punt de vista de la demanda, és important destacar que durant el 2021 el tipus d'adquirent d'habitatge a la metròpoli de Barcelona ha estat majoritàriament persones

físiques de nacionalitat espanyola (Figura 1.4), mentre que les persones jurídiques i les persones físiques de nacionalitat estrangera han tingut un pes més reduït. Això és una constant durant els darrers anys, d'ençà que es disposa de dades. Tanmateix, en el 2021 aquesta distribució s'ha vist reforçada.

Taula 1.1. Transaccions de compravenda d'obra nova i de segona mà. 2019-2021. Per àmbits territorials

Barcelona						
	2019		2020		2021	
Obra nova	741	5%	767	6,8%	1.039	6,3%
Segona mà	14.139	95%	10.486	93,2%	15.487	93,7%
Total	14.880	100%	11.253	100%	16.526	100%

AMB sense Barcelona						
	2019		2020		2021	
Obra nova	2.353	13,6%	2.803	19,3%	2.606	14%
Segona mà	14.947	86,4%	11.720	80,7%	15.948	86%
Total	17.300	100%	14.523	100%	18.554	100%

Total AMB						
	2019		2020		2021	
Obra nova	3.094	9,6%	3.570	13,9%	3.645	10,4%
Segona mà	29.086	90,4%	22.206	86,1%	31.435	89,6%
Total	32.180	100%	25.776	100%	35.080	100%

Demarcació sense AMB						
	2019		2020		2021	
Obra nova	1.923	7,0%	2.057	8,9%	2.835	8,8%
Segona mà	25.451	93%	20.999	91,1%	29.315	91,2%
Total	27.374	100%	23.056	100%	32.150	100%

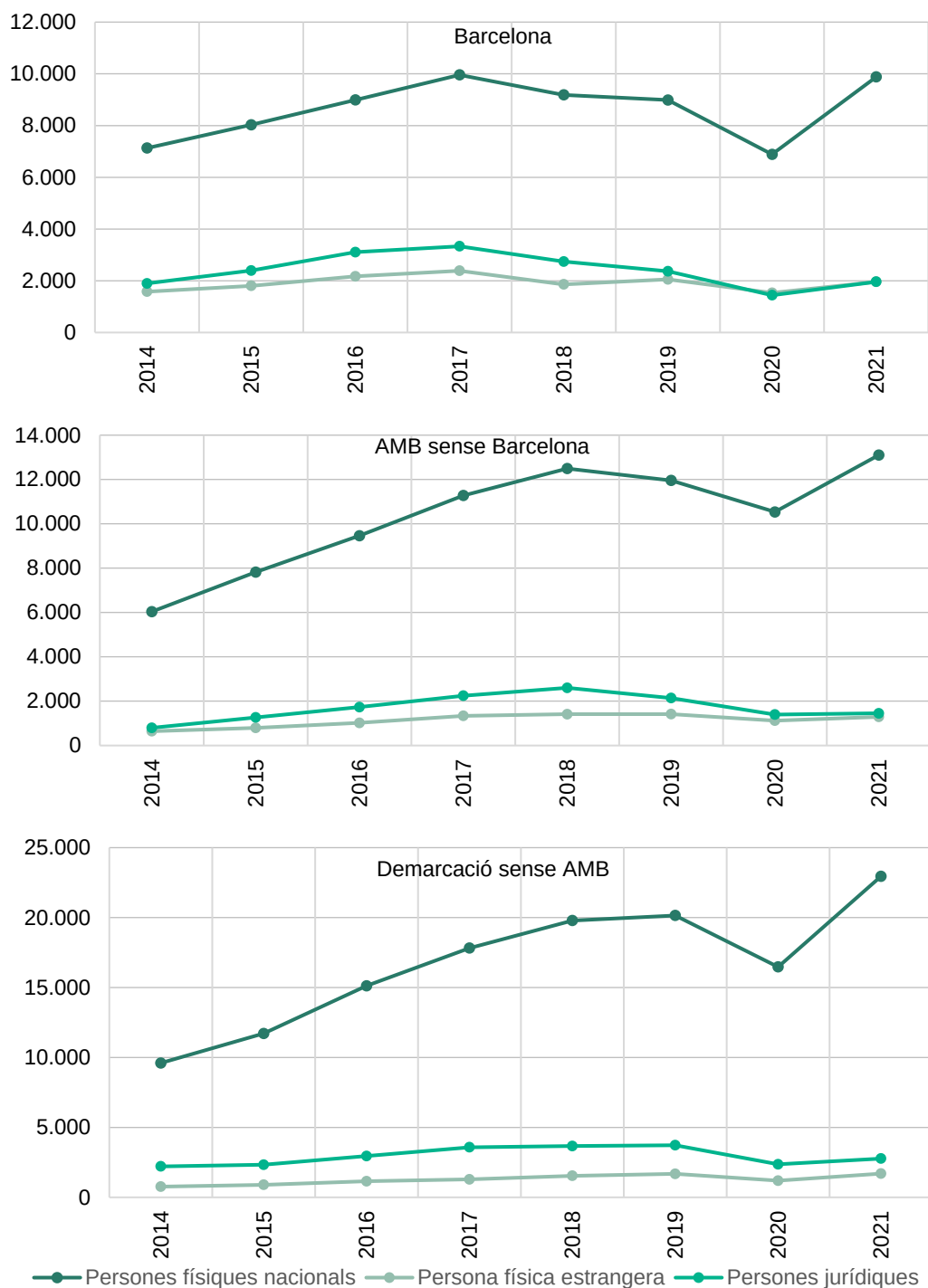
Total demarcació de Barcelona						
	2019		2020		2021	
Obra nova	5.017	8,4%	5.627	11,5%	6.480	9,6%
Segona mà	54.537	91,6%	43.205	88,5%	60.750	90,4%
Total	59.554	100%	48.832	100%	67.230	100%

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

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

En efecte, a la demarcació de Barcelona, 45.928 habitatges han estat adquirits per persones físiques espanyoles, superant les 41.098 de l'any 2019, abans de la pandèmia de la COVID-19. Per la seva banda, 4.950 adquisicions han estat realitzades per persones físiques estrangeres, una xifra encara per sota del nivell de 2019, quan en van adquirir 5.147. Finalment, en el cas de les persones jurídiques el retrocés ha estat molt significatiu, ja que les 6.183 adquisicions del 2021 estan força allunyades de les 8.234 de dos anys abans.

Figura 1.4. Transaccions de compravenda d'habitatges a la metròpoli de Barcelona segons tipus d'adquirent. 2014-2021. Per àmbits territorials



Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Com a resultat d'aquestes dinàmiques, el pes del tipus d'adquirent ha variat entre el 2019 i el 2021. Així, les persones físiques espanyoles han passat de representar el 75,4% de les adquisicions d'habitatges al 80,5%. Per la seva banda, el pes de les estrangeres s'ha mogut del 9,4% al 8,7% i, finalment, les persones jurídiques han disminuït del 15,1% al 10,1% del total d'adquisicions.

Si es mira per àmbits territorials (Figura 1.4), la preponderància de les persones físiques espanyoles és una constant, però la distribució és diferent, ja que a la ciutat de Barcelona les persones físiques espanyoles tenen un pes menor (71,6% en el 2021) que a la resta d'àmbits territorials (82,7% a l'AMB sense Barcelona i 83,7% a la resta de la demarcació). No obstant això, continuen com el tipus d'adquirent majoritari. En contrapartida, el pes de les persones estrangeres (14,2% a Barcelona, 8,2% a la resta de l'AMB, 9,2% a la resta de la demarcació) i de les persones jurídiques (14,2%; -6,2%; -10,1%) és major a la ciutat de Barcelona que a la resta d'àmbits territorials.

Malgrat aquestes diferències, l'evolució entre el 2019 i el 2021 segueix el mateix signe a tots els territoris, ja que tant a la ciutat de Barcelona, com a la resta de l'àrea metropolitana i a la resta de la demarcació, s'incrementen els habitatges adquirits per persones físiques espanyoles, a l'hora que es redueixen lleugerament les adquisicions d'estrangers i baixen de manera significativa els habitatges que compren les persones jurídiques.

L'estalvi acumulat per les llars, combinat amb la incertesa del moment i unes condicions de finançament favorables, com s'ha comentat ja més amunt, se situen com alguns dels principals factors explicatius de l'increment de la demanda entre les persones físiques durant el 2021. No obstant això, alguns d'aquests factors no haurien tingut la mateixa incidència sobre la demanda per part dels altres tipus d'adquirents analitzats. Són aquestes unes dades que s'hauran d'anar seguint en propers informes, sobretot a la llum de les noves incerteses derivades de l'assenyalat increment de les taxes d'inflació i de l'augment dels tipus d'interès.

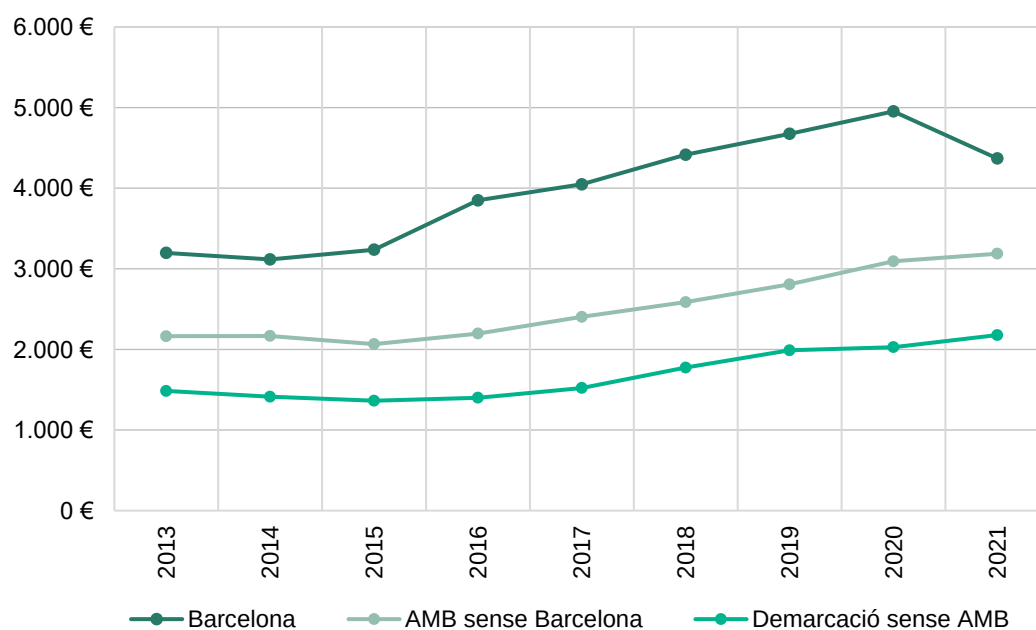
Els preus mitjans de compravenda

Pel que fa als preus, cal diferenciar entre el segment d'obra nova i el de segona mà. En el primer cas, sempre s'han d'interpretar les dades tenint en compte que la quota de mercat és, com s'acaba de veure, reduïda, de tal manera que poden produir-se oscil·lacions relacionades, no tant amb una tendència generalitzada, sinó amb les característiques específiques dels habitatges o de les promocions que s'han comprat. Fet aquest apunt, **el preu mitjà d'obra nova a la ciutat de Barcelona ha disminuït un 11,8% en el 2021 i s'ha situat en 4.365,8 €/m² (figura 1.5). En canvi, a la resta de l'àrea metropolitana s'ha produït un creixement del 3,1%, per situar el preu mitjà en 3.187 €/m², i a la resta de la demarcació, s'ha produït un augment del 7,4%, deixant el preu en 2.177,8 €/m².**

En el cas dels **preus de segona mà**, l'evolució ha estat molt semblant a la que va tenir lloc durant el 2020 (figura 1.6). Així, **a la ciutat de Barcelona s'ha produït un creixement molt lleuger del 0,4% en el preu mitjà, situant-se en 4.084,1 €/m². Per la seva banda, a la resta de l'àrea metropolitana i de la demarcació s'ha produït un increment moderat del 2,1% i del 2,7%, el que ha situat els preus mitjans en 2.662,3 €/m² i 1.978,6 €/m².**

Tanmateix, cal tenir en compte que la inflació durant el 2021 ha estat més elevada (l'índex de preus de consum va créixer el 6,1% a Catalunya), de tal manera que en termes reals es pot parlar d'estabilització i, fins i tot, descens en els preus mitjans de compravenda de segona mà.

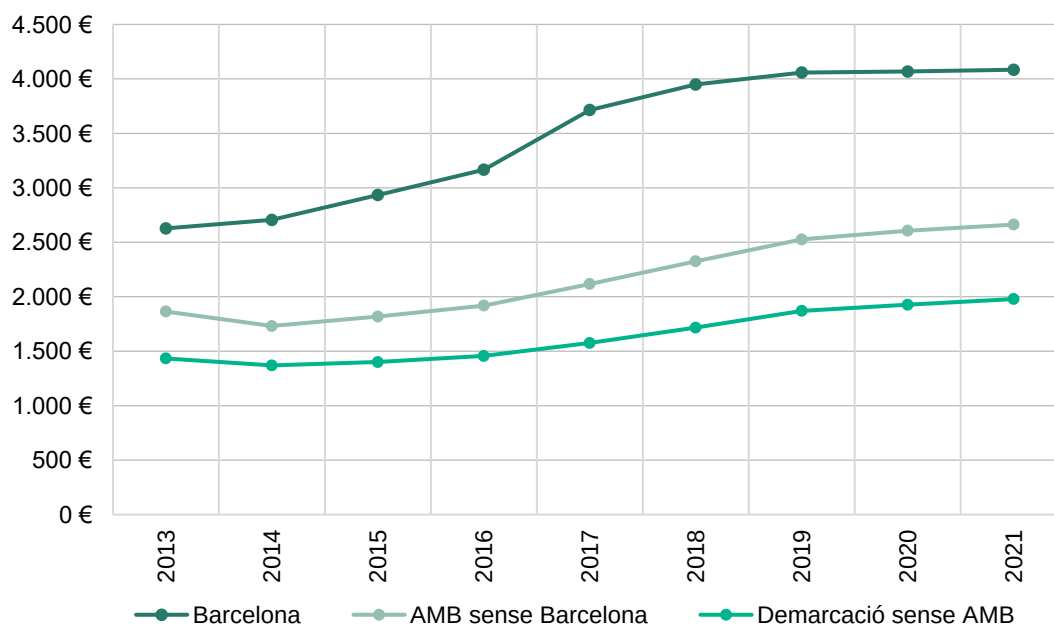
Figura 1.5. Preu mitjà de compravenda d'habitatge d'obra nova a la metròpoli de Barcelona (€/m² construït). 2014-2021. Per àmbits territorials.



Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Figura 1.6. Preu mitjà de compravenda d'habitatge de segona mà a la metròpoli de Barcelona (€/m² construït). 2014-2021. Per àmbits territorials.

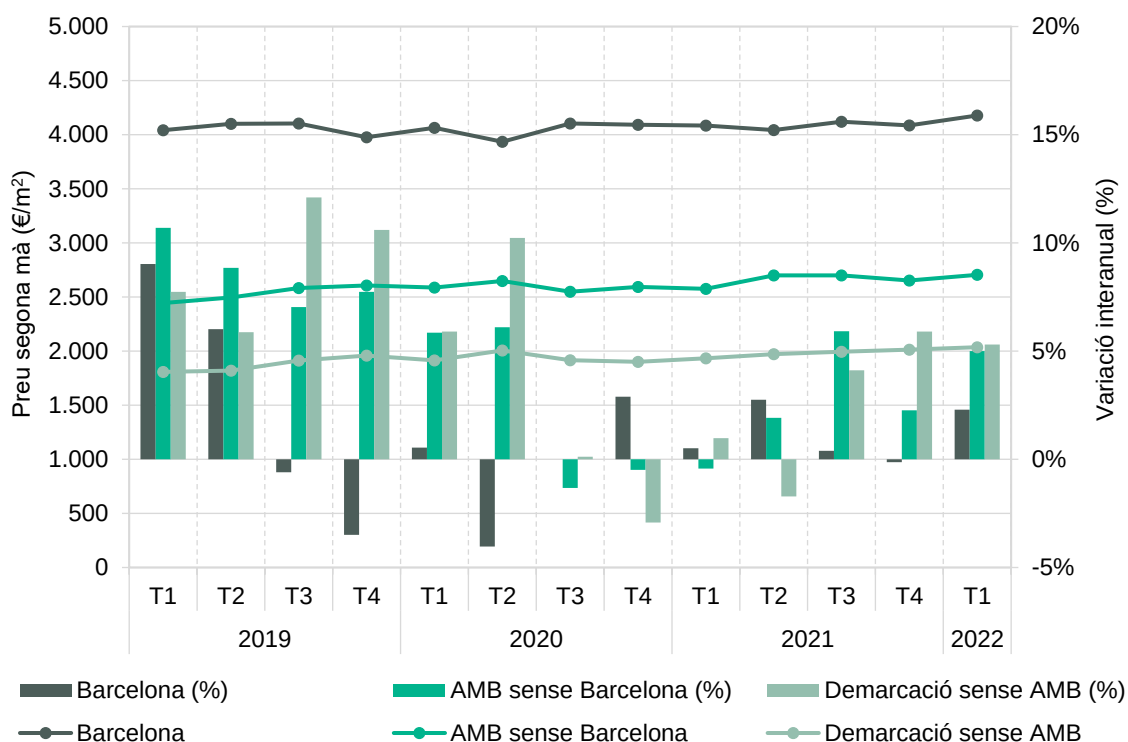


Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Les dades més recents, del primer trimestre del 2022, mostren que el preu mitjà de compravenda de segona mà ha iniciat un augment més pronunciat, especialment a la ciutat de Barcelona (figura 1.7). Segui com sigui, s'haurà de seguir l'evolució d'aquestes dades durant els pròxims trimestres, per veure si continuen en línia ascendent o si, en canvi, van a la baixa, en un context, cal recordar, d'incertesa geopolítica a Europa, d'elevades taxes d'inflació i amb un horitzó d'increment dels tipus d'interès (Housing Europe Observatory, 2022).

Figura 1.7. Preu mitjà de compravenda d'habitatge de segona mà a la metròpoli de Barcelona (€/m² construït). 1T 2019- 1T 2022. Per àmbits territorials.



Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

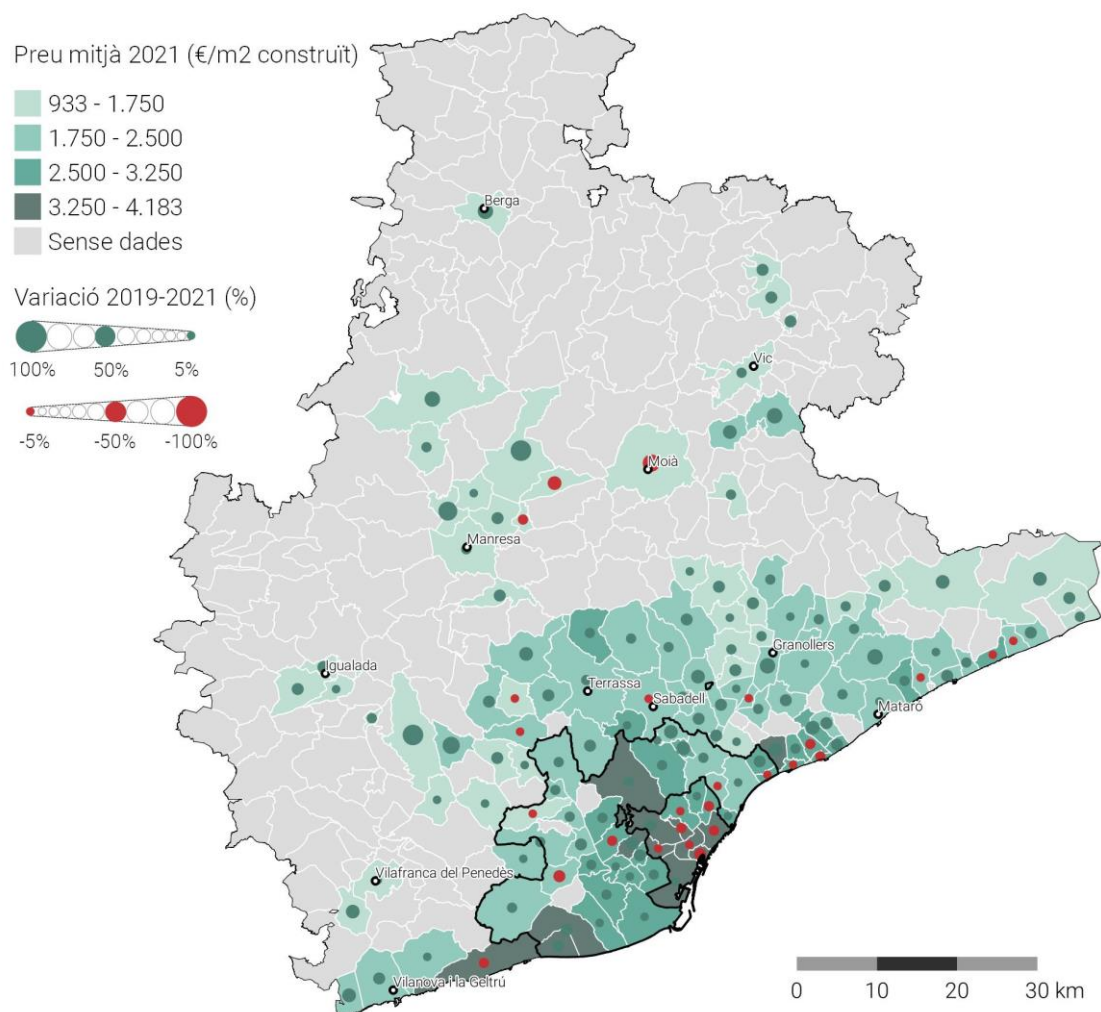
Si es fa un zoom, es pot apreciar que en el 2021 els districtes barcelonins de Sarrià-Sant Gervasi (5.989 €/m²), Les Corts (4.698 €/m²) i l'Eixample (4.611 €/m²) han estat els territoris amb preus de compravenda de segona mà més elevats a l'àrea metropolitana (figura 1.8), mentre que els municipis de Sitges (4.244 €/m²), Alella (3.419 €/m²) i Vilassar de Mar (3.231 €/m²) ho són a la resta de la demarcació.

Per l'altre extrem els territoris amb preus menys elevats durant el 2021 han estat Badia del Vallès (1.437 €/m²), Corbera de Llobregat (1.675 €/m²) i Torrelles de Llobregat (1.847 €/m²) a l'àrea metropolitana i Santa Margarida de Montbui (933 €/m²), Manlleu (940 €/m²) i Vilanova del Camí (996 €/m²) a la resta de la demarcació.

Si es compara l'evolució dels preus mitjans de segona mà entre els anys 2019, pre-COVID, i el 2021, els increments més importants dins de l'àrea metropolitana han estat a Ripollet (19%), Barberà del Vallès (15,2%) i Sant Just Desvern (15,1%), mentre que a la resta de la demarcació s'han produït a Sallent (46%), Piera (41,8%) i Sant Joan de Vilatorrada (32,6%).

En l'altre sentit, els descensos de preus més significatius a l'àrea metropolitana s'han donat a Torrelles de Llobregat (-12,2%), el districte de Ciutat Vella (-10,7%) i a Sant Feliu de Llobregat (-7,5%), mentre que a la resta de la demarcació s'han localitzat a Moià (-28,8%), Artés (-15,4%) i Navarres (-10%).

Figura 1.8. Preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà (€/m² construït). Municipis de la demarcació i districtes de Barcelona. 2021 i variació 2019-2021.



Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

En definitiva, durant el 2021 i encara durant el primer trimestre de 2022 les transaccions de compravenda han augmentat de manera molt notable, arribant als nivells més alts des de l'esclat de la darrera bombolla immobiliària (1996-2007). Aquest increment de les transaccions ha tingut com a principal motor el mercat de segona mà, així com els adquirents que són persones físiques de nacionalitat espanyola, que guanyen pes respecte als estrangers i les persones jurídiques. Per la seva banda, els preus mantenen la tendència del 2020, amb un estancament a la ciutat de Barcelona i un increment moderat a la resta de la metròpoli.

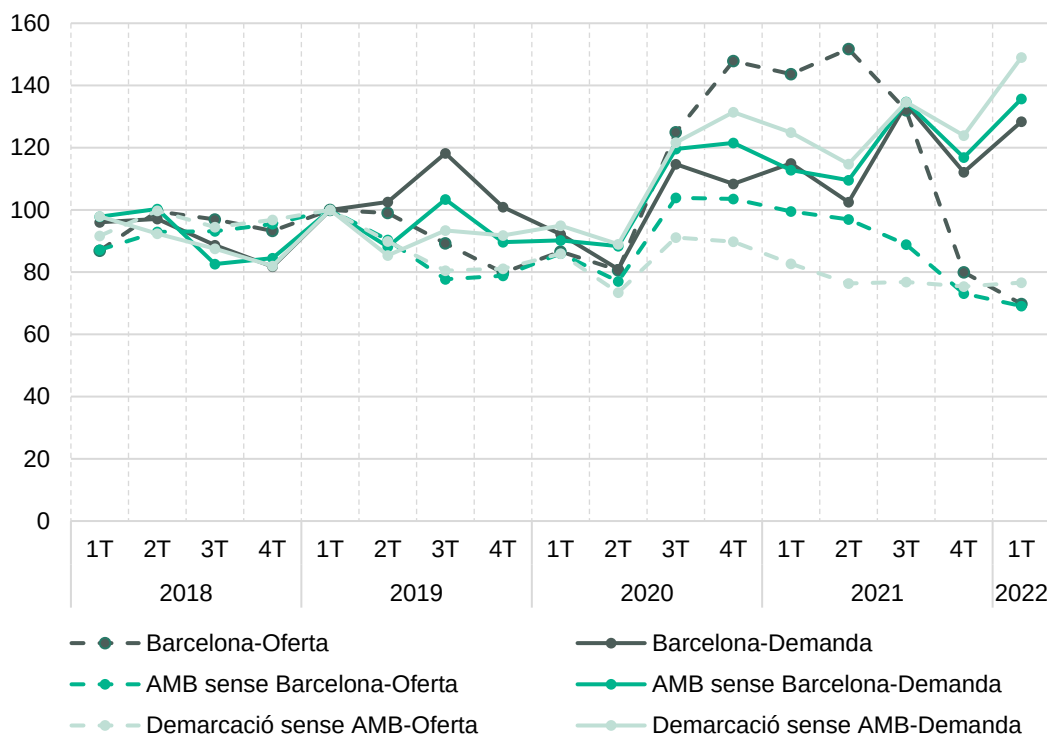
1.2. El creixement de la demanda de lloguer, el descens de l'oferta i la reducció dels preus mitjans

L'increment notable de la demanda de lloguer i l'ajust de l'oferta als nivells pre-COVID.

Durant l'any 2020, l'arribada de la COVID-19 i les restriccions sanitàries a la mobilitat van donar lloc a una contracció de la demanda d'habitatge durant els primers trimestres i a un fort increment de l'oferta d'habitatge principal de lloguer, especialment a la ciutat de Barcelona (figura 1.9). Com ja s'ha recollit en altres treballs, aquesta evolució durant l'any més intens de la pandèmia, s'ha de relacionar, principalment, amb el traspàs d'oferta turística cap al lloguer convencional, d'una banda, i amb la contracció de la demanda internacional i local, de l'altra (Sender et al., 2021). Doncs bé, **durant el 2021, la demanda de lloguer s'ha incrementat, mentre que l'oferta ha anat ajustant-se a la baixa fins a situar-se en valors pre-pandèmics** (figura 1.9).

Pel que fa a la demanda, les dades trimestrals mostren alguns alts i baixos, però en conjunt, el 2021 presenta uns valors molt més alts que l'any anterior en tots els àmbits territorials. Les dades més recents del primer trimestre de 2022 recullen un increment molt notable de la demanda, situant-la en el punt més alt des que es disposa d'aquesta sèrie de dades (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2022).

Figura 1.9. Evolució de l'oferta i la demanda d'habitatge de lloguer a la metròpoli de Barcelona. 1T 2018-1T 2022. Per àmbits territorials.



Font: O-HB, a partir de dades del portal immobiliari Habitatia.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Aquest creixement de la demanda de lloguer té components internacionals i locals, que es van contraure a causa de les restriccions i incerteses provocades per la pandèmia durant l'any anterior (Rodríguez-López, 2022; Sender et al., 2021). En el cas de la demanda local, cal tenir present, com es veurà més endavant, que les condicions d'accés al mercat de compravenda, malgrat les situacions de finançament favorables, encara estan allunyades de les possibilitats de les llars amb menys ingressos i de la majoria de les llars joves. En aquest context l'opció del lloguer és la majoritària.

Pel que fa a l'oferta d'habitatge principal de lloguer, durant els tres primers trimestres de 2021 s'ha mantingut en nivells molt alts, per situar-se en valors pre-pandèmics a partir del quart trimestre, de manera paral·lela a la moderació de l'emergència sanitària (figura 1.9).

Cal fer notar que **durant el període de vigència de la coneguda com a Llei de control de lloguers a Catalunya¹, entre setembre de 2020 i abril de 2022, l'oferta d'habitatge de lloguer va augmentar**, degut principalment als factors que s'acaben de veure. Així mateix, aïllats aquests factors, diferents estudis han conclòs que durant la regulació de lloguers no es va produir una reducció dels lloguers vigents (Bosch & López, 2022; Jofre-Monseny et al., 2022), tot i que també s'han publicat recentment treballs que arriben a conclusions en alguns punts contradictòries (Monràs & García-Montalvo, 2022). Es tracta de treballs que estudien un període relativament curt de temps d'aplicació de la mesura, però en tot cas mostren que els sistemes de regulació de lloguers contemporanis, més flexibles i complexes que els que s'han aplicat durant el segle xx, s'han d'avaluar en el seu context amb el suport de dades objectives.

Continuant amb l'evolució de l'oferta d'habitatge es pot apreciar com l'ajust produït en el quart trimestre de 2021 ha estat molt més pronunciat a la ciutat de Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana, que no pas a la resta del territori de la demarcació. I es pot relacionar en bona part al fort repunt del lloguer vacacional relacionat amb l'activitat turística, amb major incidència als àmbits centrals de la metròpoli. No obstant això, el retorn de l'oferta a nivells pre-COVID també troba la seva explicació en l'increment notable de la demanda d'habitatge de lloguer principal i en la seva formalització mitjançant nous contractes de lloguer.

Les dades més recents del primer trimestre de 2022 mostren una estabilització de l'oferta, que podria indicar que l'ajust relacionat amb els canvis produïts per la pandèmia que s'acaben de veure, hauria arribat a la seva fi. Tanmateix, aquesta possible estabilització de l'oferta s'haurà de confirmar a la llum de les dades que publica trimestralment l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona a partir de les dades dels portals immobiliaris del grup Adevinta².

L'increment dels nous contractes de lloguer

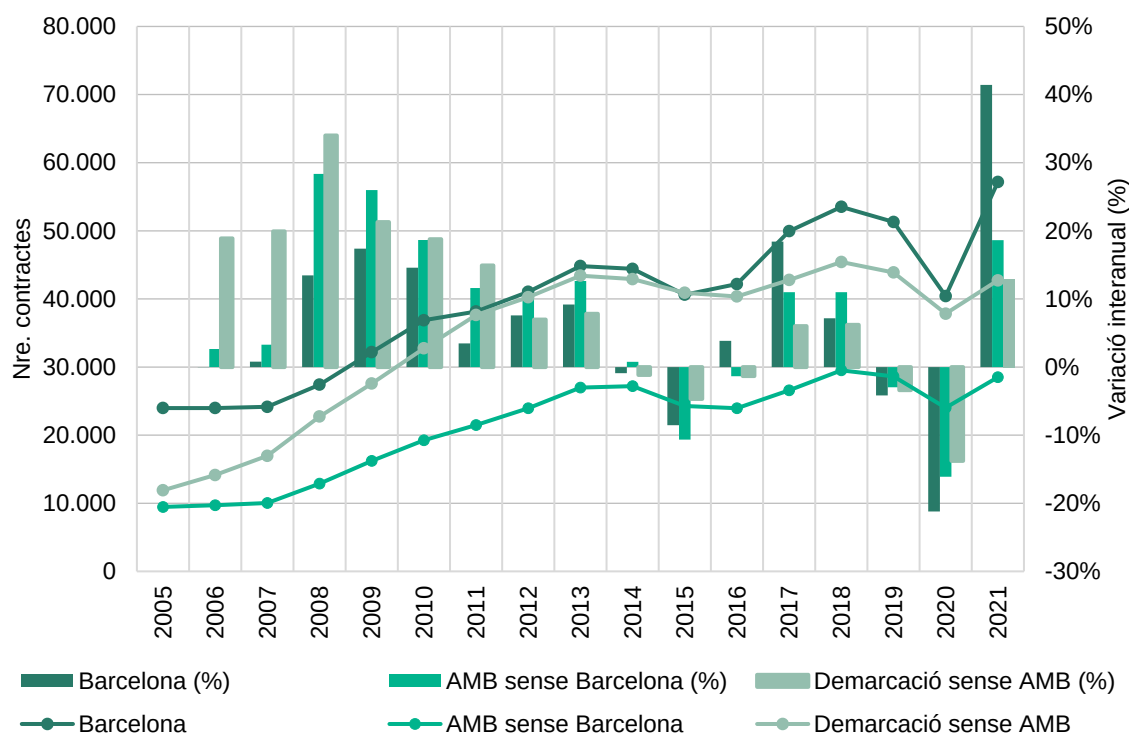
Com s'acaba d'avançar, una de les principals dinàmiques relacionades amb el mercat de lloguer durant el 2021 ha estat l'increment de la demanda d'habitatge. Doncs bé, **aquest increment de la demanda s'ha traduït també en un increment dels nous contractes de lloguer formalitzats, tal i com recullen les dades de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl** (figura 1.10). Així, durant el 2021, s'han formalitzat 57.158 nous contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona, un 41,4% més que l'any 2020, marcat per la pandèmia i les restriccions a la mobilitat. A la resta de l'àrea metropolitana s'han dipositat 28.503 fiances, el 18,6% més que un any abans. Finalment, a la resta de la demarcació se n'han comptabilitzat 42.720, un 12,9% més. Es pot apreciar, doncs, un increment generalitzat de contractes de lloguer a la metròpoli, però

¹ Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

² www.ohb.cat

més intens a la ciutat de Barcelona, on l'any 2021 ha marcat un nou màxim històric. En conjunt, a la demarcació de Barcelona, s'han formalitzat 128.381 contractes de lloguer, el 25,5% més que un any abans.

Figura 1.10. Contractes de lloguer a la metròpoli de Barcelona. Per àmbits territorials. 2005-2021

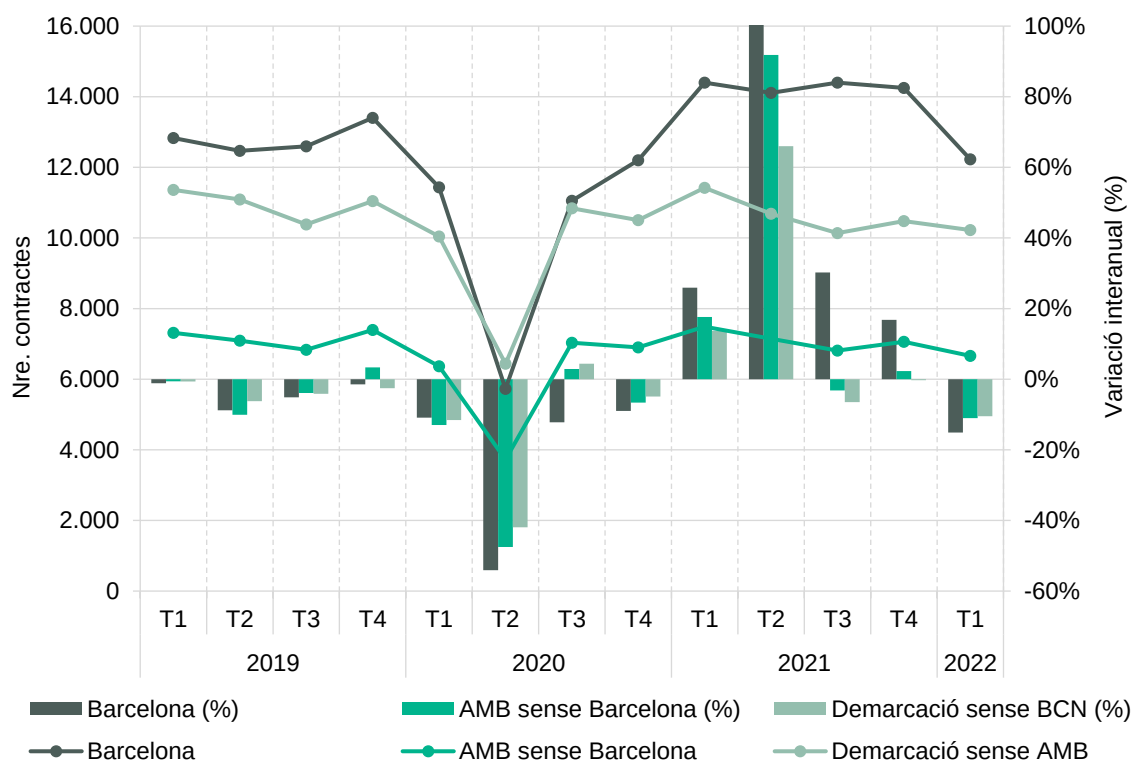


Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Les dades del primer trimestre de 2022, però, indiquen un descens molt notable del nombre de nous contractes de lloguer a tot el territori de la metròpoli (figura 1.11). Així, a Barcelona se n'han formalitzat 12.227, el 15,1% menys que en el mateix trimestre de l'any anterior, a la resta de l'àrea metropolitana 6.663, l'11% menys i, finalment, a la resta de la demarcació 10.226, el 10,5% menys. Es tracta d'un canvi de tendència, que retorna el nombre de nous contractes a valors per sota dels d'abans de l'arribada de la pandèmia. Sigui com sigui, s'haurà de seguir l'evolució d'aquest indicador, ja que les dades sobre volum de demanda de lloguer, que s'han vist més amunt, mostren un repunt que es podria traslladar als nous contractes de lloguer en els pròxims trimestres.

Figura 1.11. Contractes de lloguer a la metròpoli de Barcelona. Per àmbits territorials. 1T 2019-1T 2022

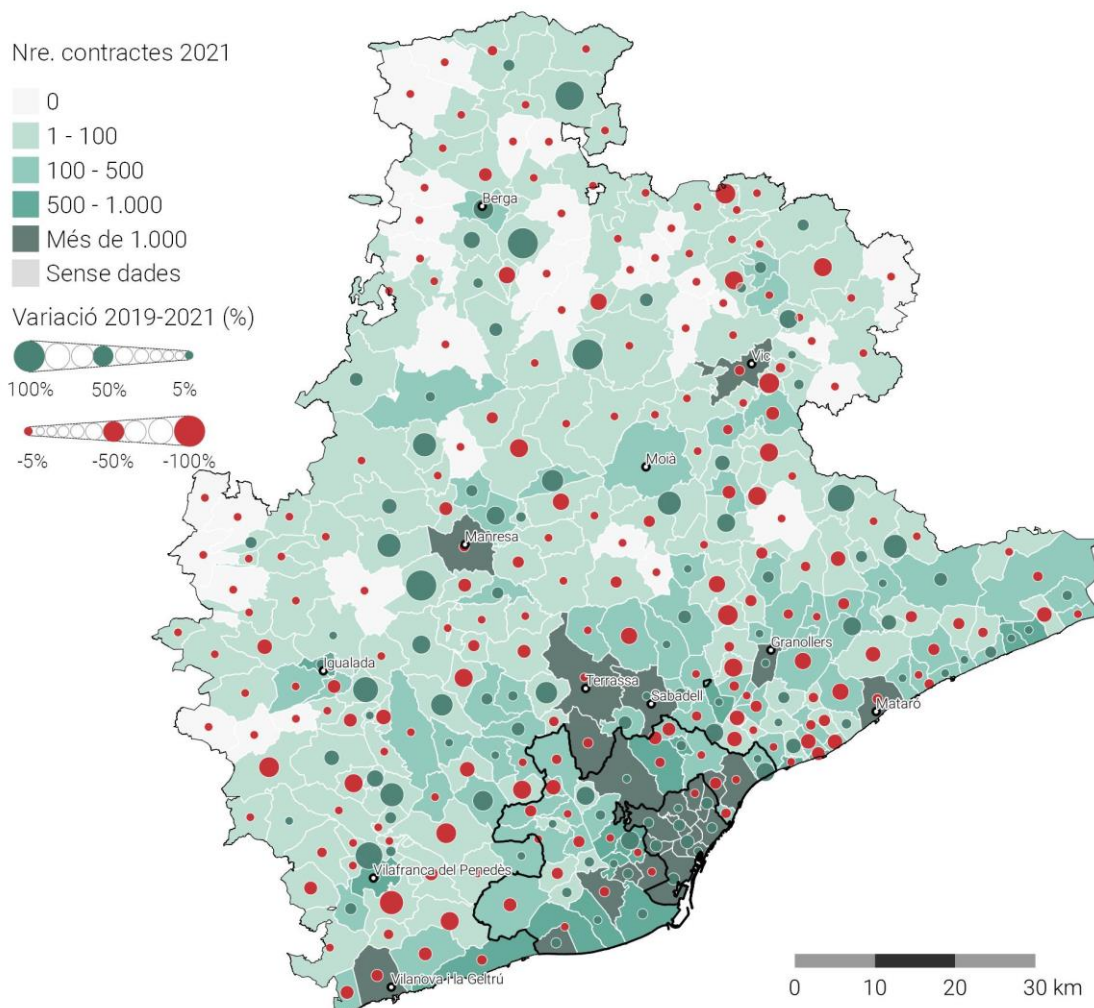


Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Si s'augmenta el detall, els territoris amb major contractació durant el 2021 han estat els districtes de l'Eixample (12.688) i Sant Martí (6.204) a Barcelona i el municipi de l'Hospitalet de Llobregat (6.118) (figura 1.12). En l'extrem oposat, hi ha 15 municipis, tots localitzats fora de l'àrea metropolitana, on no hi ha cap contracte de lloguer enregistrat durant el 2021. Tot i això, **entre els anys 2019 i 2021, els 34 municipis on més ha crescut percentualment el volum de lloguers han estat, precisament, els de fora de l'àrea metropolitana, el que indica un dinamisme important durant aquest període, coincidint amb la pandèmia.**

Figura 1.12. Contractes de lloguer. Municipis de la demarcació i districtes de Barcelona. 2021 i variació 2019-2021



Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL; INE, a partir del Padró continu de població.

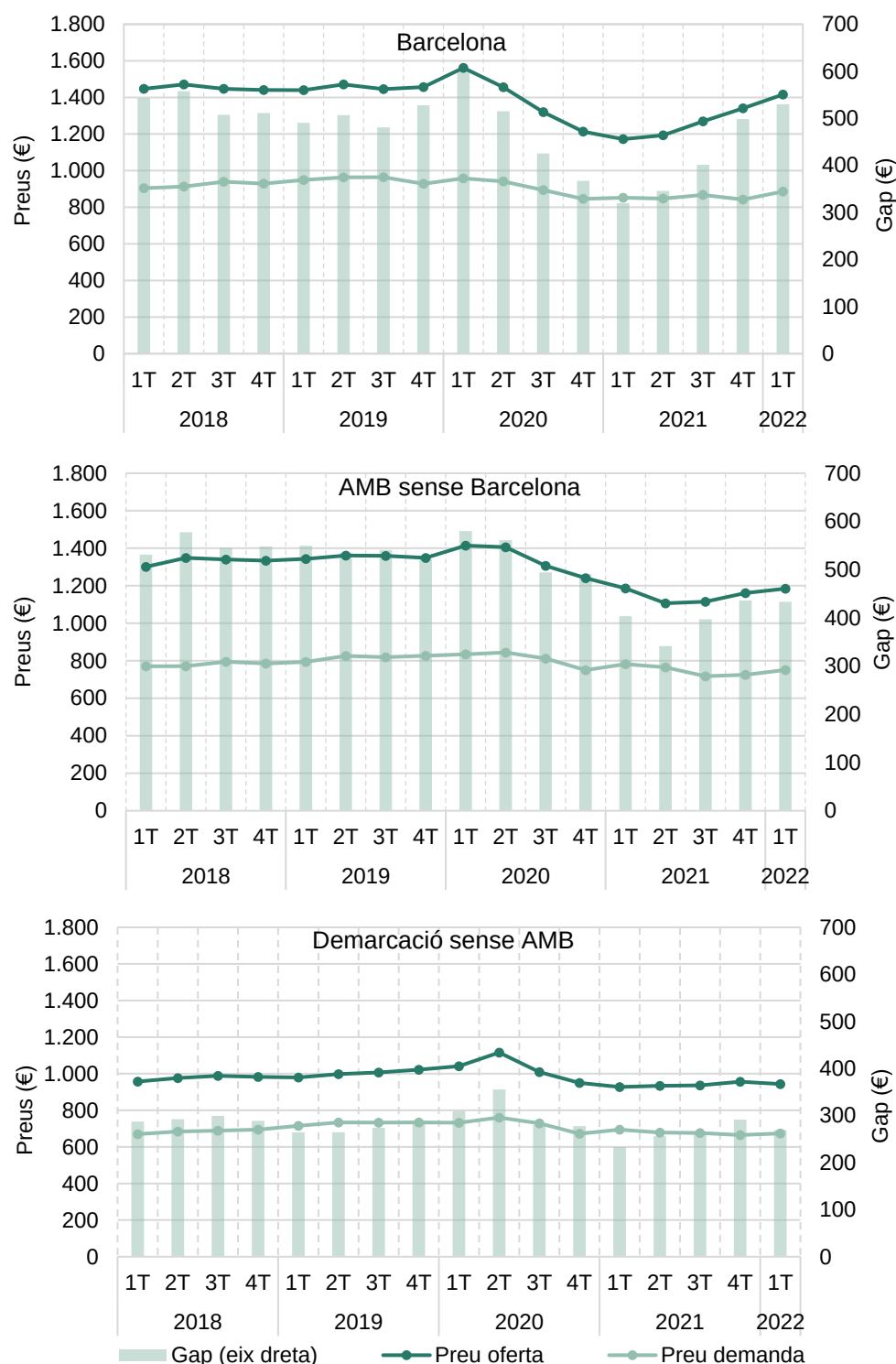
Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

El descens dels preus mitjans de lloguer

L'evolució dels preus mitjans de lloguer s'analitza a partir de la informació sobre l'oferta, sobre la demanda i, finalment, dels preus mitjans dels contractes que s'han formalitzat. Es tracta, com es pot deduir de preus referits a moments i agents diferents: el preu que posa qui vol llogar el pis, el preu que consulta qui està buscant i, finalment, el preu del contracte que s'acaba formalitzant.

Durant el 2021 s'ha produït un increment dels preus mitjans d'oferta recollits als portals immobiliaris de Fotocasa i Habitacalia a la ciutat de Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana, mentre que a la resta de la demarcació els preus d'oferta s'han mantingut relativament estables (figura 1.13). Aquesta evolució recull, segurament, unes expectatives d'increment de preus per part dels ofertants, relacionats amb les dinàmiques post-pandèmiques d'increment de la demanda, que ja s'han vist més amunt.

Figura 1.13. Preus mitjans d'oferta i demanda de lloguer a la metròpoli de Barcelona (€).1T 2018-1T 2022

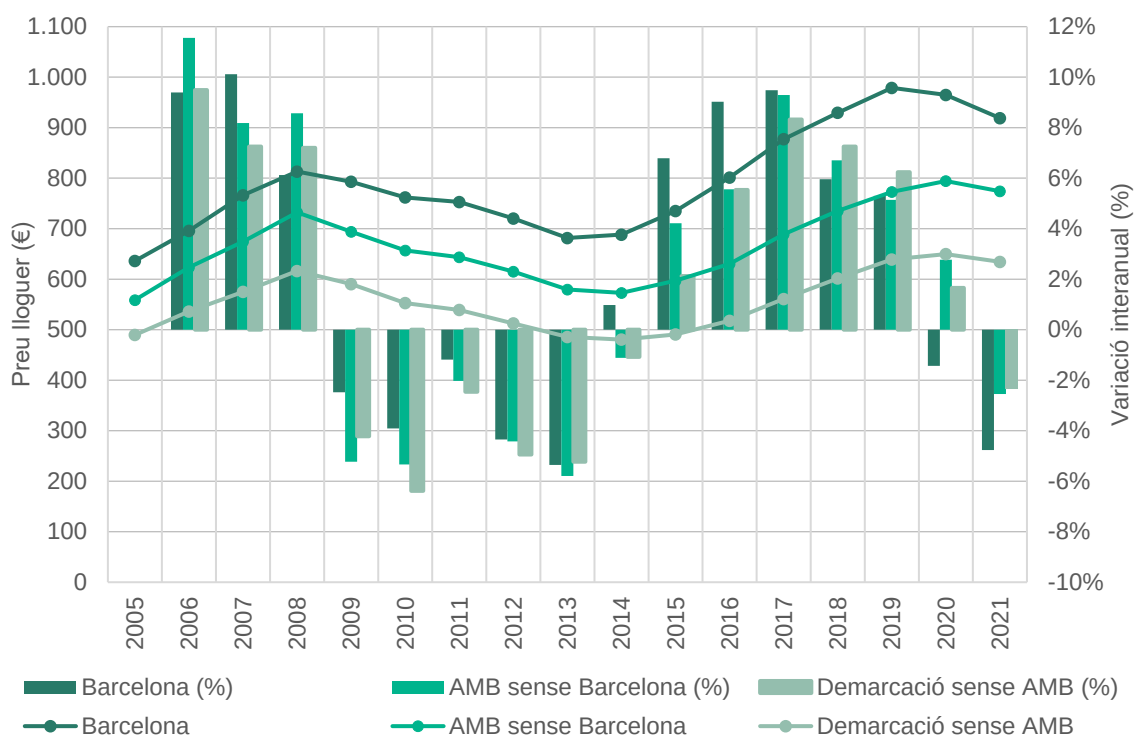


Font: O-HB, a partir de dades del portal immobiliari Habitaclic.
 Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

En canvi, el preu mitjà dels demandants no ha augmentat durant el 2021, ni a la ciutat de Barcelona ni a la resta del territori metropolità (figura 1.13). Aquesta contenció en els preus de la demanda estaria indicant que les expectatives de l'oferta no troben el seu contrapunt en la part demandant, degut, probablement, al fet que una part important d'aquesta demanda ja realitza un esforç significatiu per accedir a l'habitatge de lloguer.

Finalment, els preus mitjans dels contractes de lloguer de les operacions que s'han formalitzat mostren un descens molt notable durant el 2021, especialment a la ciutat de Barcelona (figura 1.14). Així, el preu mitjà s'ha situat en 918,8 €, el 4,8% per sota d'un any abans. Per la seva banda, a la resta de l'àrea metropolitana ha estat de 774,1 €, un 2,6% per sota i, finalment, a la resta de la demarcació el preu mitjà de lloguer durant el 2021 ha estat de 634,4 €, el 2,3% menys.

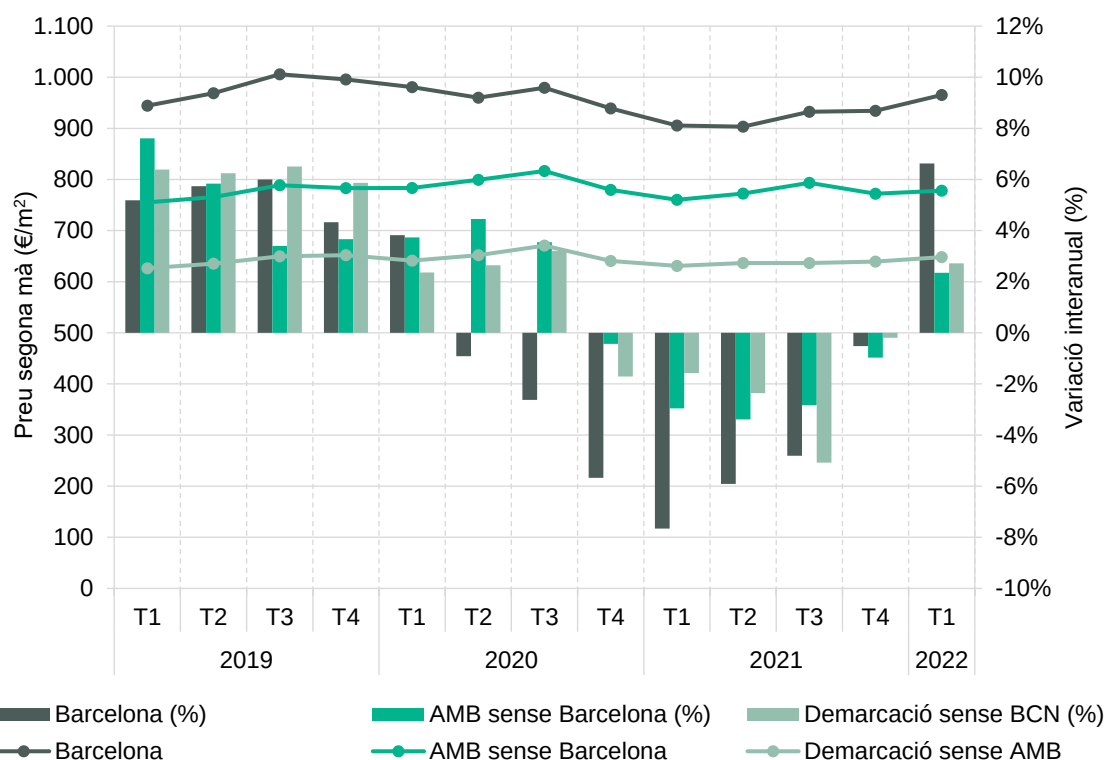
Figura 1.14. Preu mitjà habitatges de lloguer a la metròpoli de Barcelona. Per àmbits territorials. 2005-2021



Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir de les dades dipositades a l'INCASÒL.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Durant el primer trimestre de 2022, s'ha produït, però, un increment en el preu mitjà del lloguer a tots els territoris (figura 1.15). Així el preu mitjà a la ciutat de Barcelona s'ha situat en 965,4 €, el que representa un creixement del 6,6% respecte al mateix trimestre de l'any anterior. A la resta de l'àrea metropolitana ha estat de 778 €, el 2,4% més i, finalment, a la resta de la demarcació s'ha situat en 648,1 €, amb un creixement del 2,7% en termes interanuals.

Figura 1.15. Preu mitjà habitatges de lloguer a la metròpoli de Barcelona. Per àmbits territorials. 1T 2019- 1T 2022

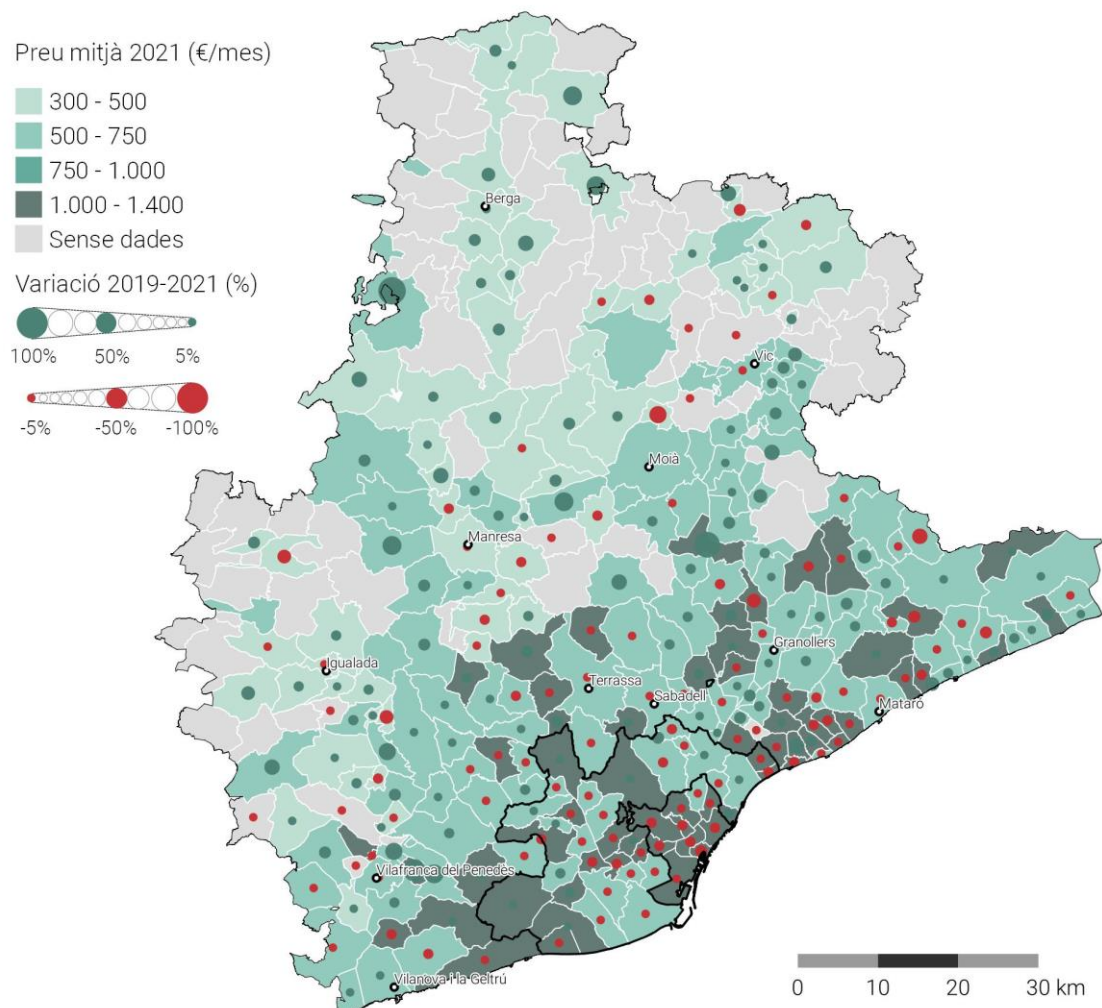
Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

A una escala territorial més detallada, durant el 2021, els lloguers mitjans més elevats s'han formalitzat a Sant Vicenç de Montalt (1.401,9 €/mes), al Maresme, el districte de Sarrià-Sant Gervasi (1.246,4 €/mes) i al municipi de Teià (1.232,1 €/mes), també al Maresme. En l'altre extrem, els 118 municipis amb preus mitjans menys alts es troben fora de l'àrea metropolitana, amb l'única excepció de Badia del Vallès (figura 1.16). Pel que fa a l'evolució dels preus mitjans entre els anys 2019 i 2021, coincidint amb la pandèmia, en 142 dels 245 municipis de la demarcació amb dades, va disminuir el preu, així com als deu districtes de la ciutat de Barcelona. Per la seva banda, en els 113 municipis restants el preu mitjà de lloguer es va incrementar.

En definitiva, durant el 2021, la fi de les restriccions més importants per la COVID-19, juntament amb les dificultats d'accés a l'habitatge de compravenda a la metròpoli de Barcelona, ha donat lloc a un increment molt significatiu de la demanda d'habitatge de lloguer. Principalment, a conseqüència d'aquestes dinàmiques, el volum de contractes de lloguer s'ha incrementat, de tal manera que l'oferta d'habitatge disponible ha disminuït, especialment a la ciutat de Barcelona, on ja s'ha situat en nivells pre-COVID. Pel que fa als preus, durant el 2021 s'ha produït un descens generalitzat dels preus mitjans dels contractes de lloguer a la metròpoli, però més intens a la ciutat de Barcelona.

Figura 1.16. Preu mitjà del lloguer (€/mes). Municipis de la demarcació i districtes de Barcelona. 2021 i variació 2019-2021.



Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

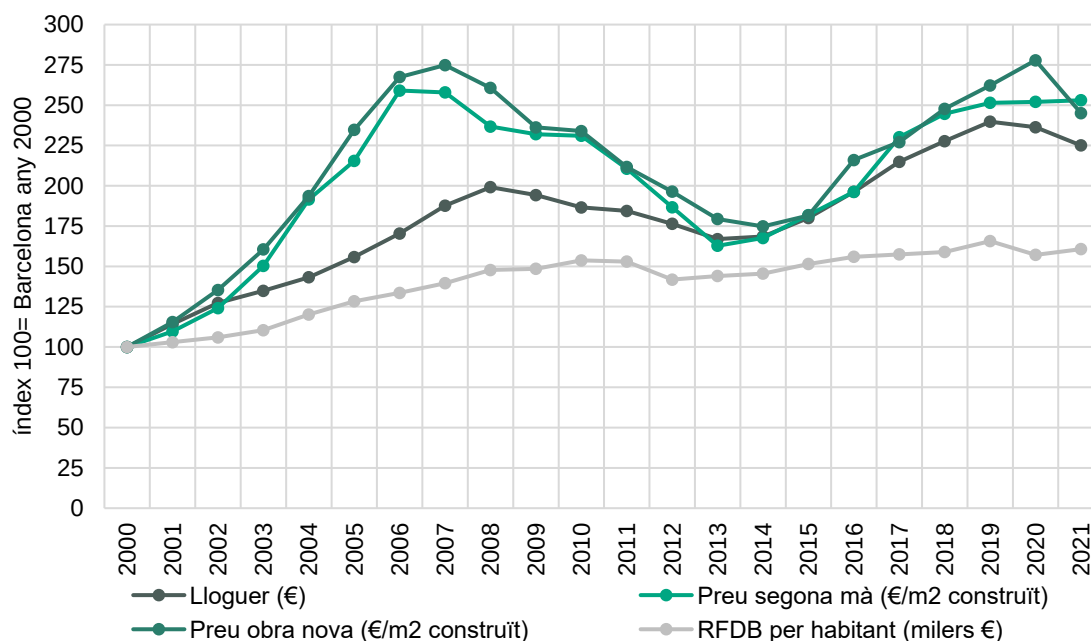
○— 2. La crisi d'accessibilitat a l'habitatge

Com s'ha recollit al llarg dels informes anuals publicats per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, durant les darreres dues dècades s'ha constatat una tendència a la separació entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge, tant de compravenda d'obra nova i de segona mà com de lloguer (Sender et al., 2021). Es tracta d'una dinàmica que es dona en altres ciutats europees i de la resta del món, el que ha donat lloc a una crisi global d'accessibilitat a l'habitatge (Galster & Lee, 2021; Wetzstein, 2017), amb repercussions molt rellevants sobre les condicions de vida de la població (European Commission, 2022; Housing Europe Observatory, 2022). Aquesta crisi té el seu trasllat a diferents indicadors, com l'esforç teòric d'accés a l'habitatge, que es tractarà en aquest apartat.

2.1. La creixent separació entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge

Durant l'any 2020, la separació entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge es va accentuar, a causa de la combinació d'un descens dels ingressos mitjans de la població, provocat per la crisi de la COVID-19, d'una banda, i d'uns preus que es van mantenir relativament estables (amb l'excepció del preu de lloguer a la ciutat de Barcelona que va disminuir), de l'altra (figura 2.1 i 2.2).

Figura 2.1. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Barcelona (2000=100). 2000-2021



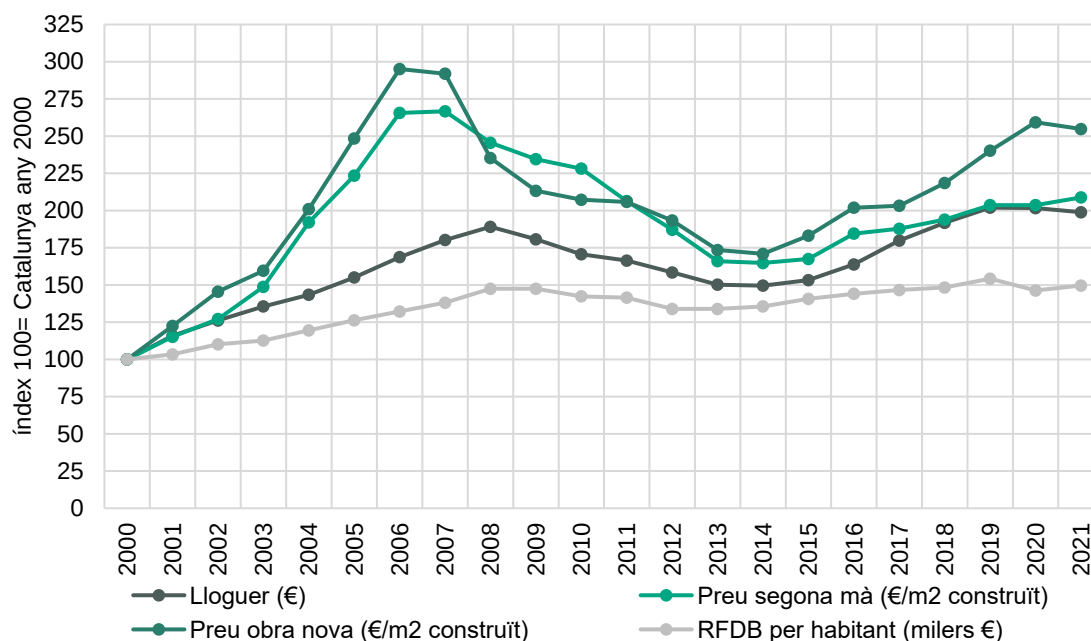
Font: Elaboració pròpia. RFDB: Idescat, 2000-2019 i estimació RFDB 2020-21, a partir de INE i Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir de fiances dipositades a l'Incasòl; Preu mitjà de compravenda: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social 2000-2013 i Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, 2013-2021, a partir del Col·legi de Registradors.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Doncs bé, durant l'any 2021, aquesta separació s'ha escurçat lleugerament. Així, mentre que els ingressos mitjans de la població s'han recuperat un 2,3% (seguint la tendència de l'activitat

econòmica), els preus mitjans de l'habitatge de lloguer i de compravenda d'obra nova han disminuït, tant a Catalunya com a la ciutat de Barcelona, com s'ha vist més amunt. Per la seva banda, els preus de compravenda de segona mà, han enregistrat increments semblants als ingressos de la població.

Figura 2.2. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Catalunya (2000=100). 2000-2021



Font: Elaboració pròpia. RFDB: Idescat, 2000-2019 i estimació RFDB 2020-21, a partir de INE i Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir de fiances dipositades a l'Incasòl; Preu mitjà de compravenda: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social 2000-2013 i Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, 2013-2021, a partir del Col·legi de Registradors.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Malgrat aquesta millora conjuntural en la relació *ingressos de les llars/preu de l'habitatge* que s'ha produït durant el 2021, la tendència a llarg termini **durant les dues darreres dècades** és ben diferent, ja que **el preu de l'habitatge cada vegada s'allunya més de les possibilitats reals de les llars**. Així, a les sèries històriques recopilades des de l'O-HB, es pot constatar que **des de l'any 2000 fins a l'any 2021 els ingressos mitjans de la població de la ciutat de Barcelona han crescut el 60,7%, mentre que el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho ha fet un 145,1% (2,4 vegades més), el de segona mà un 153,1% (2,5 vegades) i el de lloguer un 125,1% (2,1 vegades)**. Aquesta tendència no només té lloc a la capital, sinó que també es reproduïx al conjunt de Catalunya. Així, mentre que **els ingressos mitjans de la població catalana s'han incrementat un 49,6%, el preu mitjà d'obra nova ho ha fet un 154,8% (3,1 vegades més), el de segona mà un 108,8% (2,2 vegades més) i, finalment, el de lloguer un 98,9% (2 vegades més)**³.

³ Respecte a les dades publicades en l'informe anual del 2020, la diferència entre els ingressos i els preus mitjans s'han reduït de manera significativa. Això es degut, d'una banda, als canvis en l'evolució dels ingressos i dels preus durant el 2021, que s'acaben de descriure. No obstant, la principal causa està relacionada amb un canvi metodològic. En concret,

2.2. Les dificultats d'accés a l'habitatge

La creixent separació dels ingressos de les llars i dels preus mitjans de l'habitatge, que s'acaba de veure, té la seva translació a l'esforç necessari en el moment en què es vol accedir a un habitatge. La situació és diferent si s'accedeix a un habitatge de compravenda o de lloguer, ja que, en el cas de la compravenda, els factors financers (condicions dels préstecs), condicionen els indicadors d'accés que es veurà a continuació. A més, cal tenir present que per accedir a un habitatge de compravenda cal disposar d'uns estalvis que superen en la majoria dels casos les capacitats de les economies domèstiques amb menys recursos, la qual cosa fa que aquesta demanda es traslladi, sense opció d'elegir, cap al mercat de lloguer.

Per aproximar-se al coneixement de les dificultats d'accés i de permanència en l'habitatge es poden utilitzar diversos indicadors. En altres treballs publicats per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona s'ha utilitzat el *percentatge dels ingressos de les llars destinats al pagament de l'habitatge* i la *taxa de sobrecàrrega*, ambdós provinents de les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida⁴.

Malauradament, les darreres dades disponibles fan referència a l'any 2020, abans de l'arribada de la crisi de la inflació que s'està tractant en aquest informe. No obstant això, algunes xifres ajuden a contextualitzar la situació. En efecte, l'any 2020 les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona que vivien de lloguer havien de destinar un 38,6% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge, inclosos els subministraments. Aquest percentatge, que és molt semblant a la ciutat de Barcelona (39,3%) i a la resta de l'àrea metropolitana (37,6%), supera de manera considerable la mitjana dels països de la Unió Europea (Sender, et. al, 2021).

Per la seva banda, la taxa de sobrecàrrega de l'habitatge indica el percentatge de població que destina més d'un 40% dels seus ingressos a les despeses de l'habitatge, inclosos també els subministraments. Així, l'any 2020 a l'àrea metropolitana la taxa de sobrecàrrega se situava en el 35,2% per a les persones que vivien en llars de lloguer, i en el 14,3% en aquelles que ho feien en llars que pagaven una hipoteca⁵. Es pot veure, com ja s'havia apuntat en altres treballs, la càrrega més gran a què han de fer front els llogaters. No obstant això, donada l'evolució alcista dels tipus d'interès, s'espera que en les pròximes edicions de l'Enquesta Metropolitana de Condicions de Vida la taxa de sobrecàrrega augmenti de manera molt notable entre els qui paguen una hipoteca.

Vistos aquests indicadors de manera breu, a continuació es presenten de manera més detallada les dades relatives, no a les persones que ja estan vivint en un habitatge, sinó a l'esforç que han de fer aquelles que voldrien accedir-ne a un. En efecte, l'esforç teòric d'accés indica el percentatge d'ingressos que haurien de destinar les llars per accedir a un habitatge de preu mitjà. En el cas dels habitatges de compravenda es pren com a referència la primera quota de la hipoteca, mentre que en el cas del lloguer es considera la primera mensualitat. De manera generalitzada es considera el llindar del 30% dels ingressos per indicar si l'habitatge és

s'ha produït un canvi per estimar la Renda Familiar Bruta Disponible (RFBD) per habitant pels dos darrers anys de la sèrie (les dades de RFBD de l'Idescat van dos anys per darrere de la data de l'informe). A partir d'aquesta edició de l'informe anual, l'estimació ja no es fa a partir del sistema d'indicadors de la Diputació de Barcelona (Hermes), sinó a partir de les dades de la *Contabilidad Nacional de España*, elaborades per l'INE i recollides pel Banc d'Espanya. Malgrat que són dades pel conjunt d'Espanya, en la sèrie històrica s'ajusten molt més a les evolucions de les dades consolidades de RFBD l'Idescat. Per tenir unes xifres de referència, segons l'Hermes, l'evolució de la RFBD per habitant de la ciutat de Barcelona entre el 2019 i el 2020 va ser de -15,4%, mentre que, segons la *Contabilidad Nacional de España*, pel conjunt de l'Estat va ser del -5,1%. Per la seva banda, entre el 2020 i el 2021 la variació de la RFBD per habitant va ser del 10,1% i del 2,3%, respectivament. Es pot apreciar, doncs, que les dades de la *Contabilidad Nacional de España* no presenten oscil·lacions tant acusades com les estimacions de l'Hermes.

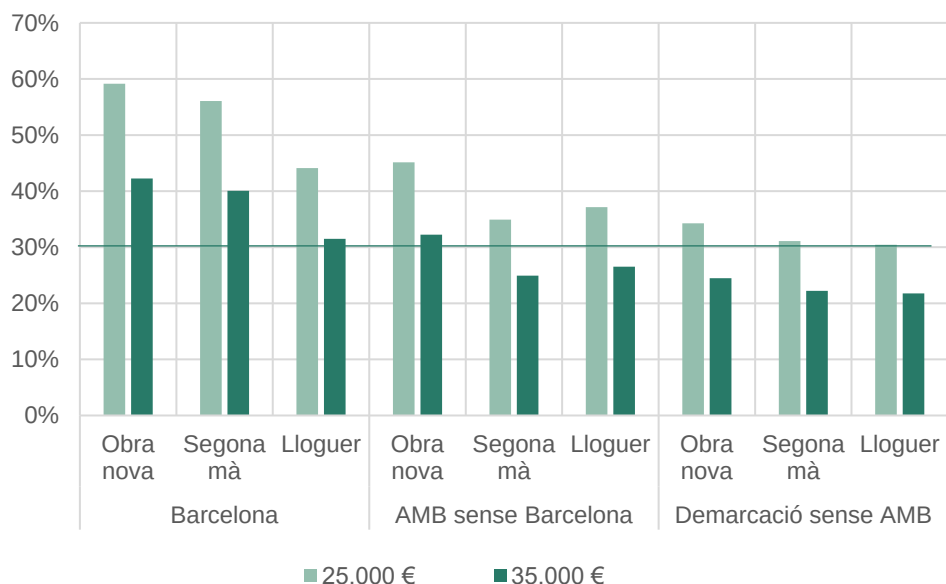
⁴ Es poden trobar aquests indicadors al portal estadístic de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB): https://iermbdb.uab.cat/index.php?ap=0&id_cat=247

⁵ Cal notar que per calcular la taxa de sobrecàrrega de les persones que viuen en llars que paguen una hipoteca, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona comptabilitza com a despesa l'amortització i els interessos. En canvi, en l'estadística europea no es comptabilitza l'amortització, ja que es considera una inversió.

accessible o no ho és. Cal tenir en compte, però, que en les llars amb menys ingressos comprometre aquest percentatge en el pagament de l'habitatge pot incidir directament en la satisfacció d'altres necessitats bàsiques.

Fets aquests apunts, les dades de la figura 2.3. mostren com una llar amb 25.000 € d'ingressos anuals no podria accedir a l'habitatge ni de compravenda d'obra nova, ni de segona mà, ni de lloguer, en cap dels tres àmbits territorials analitzats (Barcelona, resta de l'àrea metropolitana i la resta de la demarcació). En totes les situacions, aquestes llars haurien de destinar més d'un 30% dels seus ingressos, tot i que a la ciutat de Barcelona, on els preus mitjans són més elevats, l'esforç teòric d'accés arriba fins al 59,1% en el cas de la compravenda d'obra nova, al 56,1% en el de segona mà i al 44,1% en el cas de voler accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà.

Figura 2.3. Esforç teòric d'accés a l'habitatge a la metròpoli de Barcelona segons els ingressos de la llar. Per àmbits territorials. 2021



Font: elaboració pròpia. Preu mitjà habitatge de compravenda, Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya, Banc d'Espanya, a partir del tipus d'interès i *Asociación Hipotecaria Española*, a partir de *los Indicadores de accesibilidad*; Preu mitjà habitatge de lloguer, Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Nota: s'han considerat els següents supòsits per a calcular la quota anual del primer any: relació préstec/valor del 80%, tipus d'interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per l'habitatge lliure (any 2021, 1,50%) i termini mitjà d'hipoteca (any 2021, 24,6 anys).

Per tenir unes dades de referència, pràcticament la meitat (el 45,3%) de les llars encapçalades per població jove situada en la franja de 18 a 39 anys de la demarcació de Barcelona tenia ingressos inferiors a 25.000 € (figura 2.4). O dit d'altra manera, **en les condicions actuals, sense cap ajut, la meitat de les llars joves estan excloses de l'accés a l'habitatge a preu de mercat a la demarcació de Barcelona**. Certament, el suport familiar, en alguns casos, i els ajuts més recents al pagament del lloguer, possibiliten l'accés d'una part d'aquests joves als habitatges a preu de mercat. Malauradament, no es disposa d'un parc de lloguer social en quantitats suficients, que seria altre dels grans mecanismes per aconseguir millorar les condicions d'accés dels joves (Donat et al., 2021).

Si s'augmenta el llindar d'ingressos fins als 35.000 €, les condicions d'accés, lògicament, milloren, de tal manera que amb menys d'un 30% dels seus ingressos una llar d'aquestes característiques podria accedir a un habitatge d'obra nova, de segona mà i de lloguer de preu mitjà a gairebé tota la metròpoli, amb excepció de la ciutat de Barcelona, on encara es trobaria en situació d'exclusió (figura 2.3).

Figura 2.4. Llars segons ingressos i edat de la persona responsable (en %). 2020. Àmbit Metropolità.

	De 18 a 39 anys	De 40 a 64 anys	De 65 i més anys	Total
Menys de 9.000 €	11%	6,1%	4,4%	6,5%
Entre 9.000 i 13.999 €	6,8%	6,5%	15,4%	9,2%
Entre 14.000 i 18.999 €	14,1%	7,6%	16,1%	11,4%
Entre 19.000 i 24.999 €	13,4%	10,7%	12%	11,6%
Entre 25.000 i 34.999 €	21%	18%	22,4%	19,9%
35.000 € i més	33,7%	51,1%	29,6%	41,4%
Total	100%	100%	100%	100%

Font: IERMB i Idescat, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida (EMCV), 2019/2020

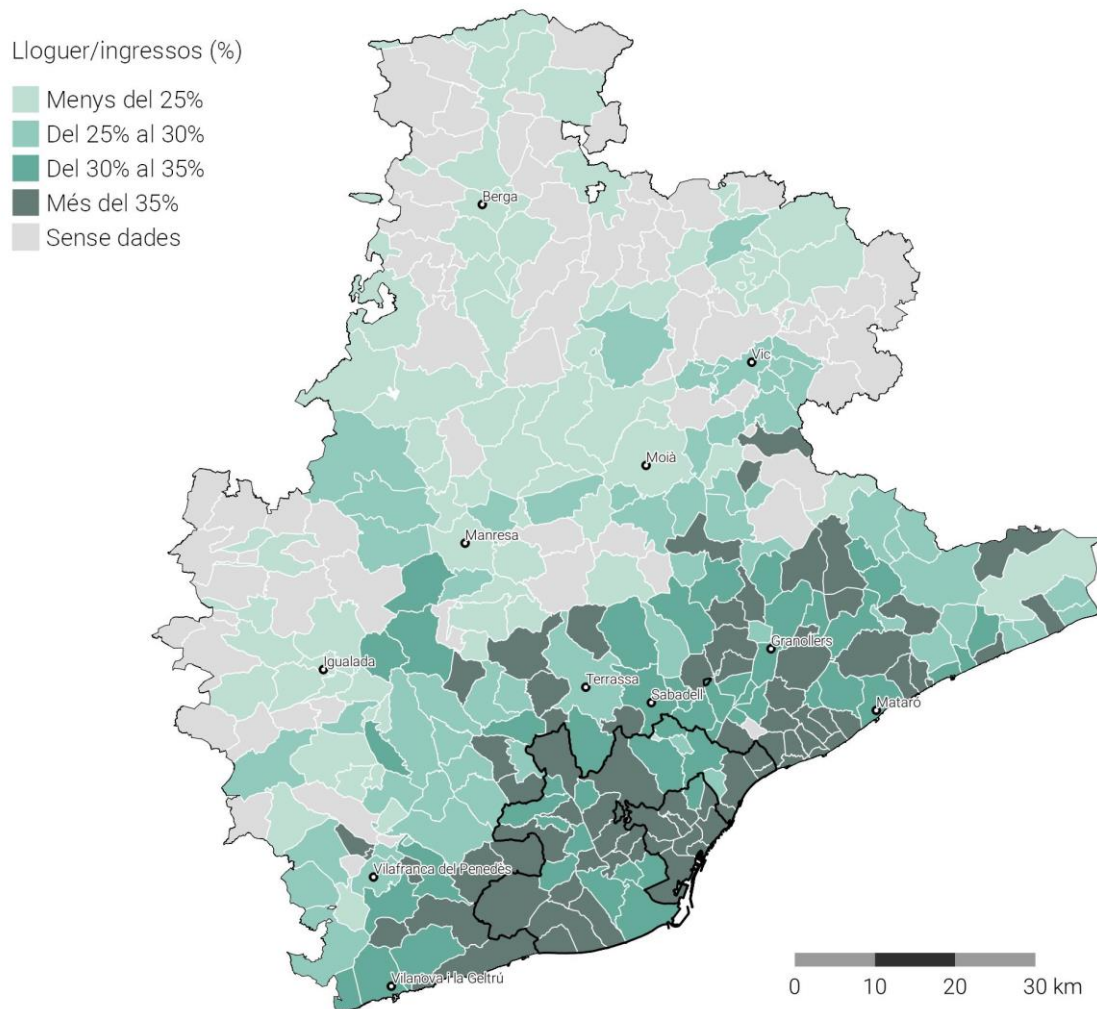
Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Nota: Cal notar que l'àmbit territorial de referència de les dades és l'Àmbit Metropolità i no pas la demarcació de Barcelona. L'Àmbit Metropolità és un dels vuit àmbits de Planificació Territorial de Catalunya i està compostat per les comarques del Barcelonès, Baix Llobregat, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental.

Les situacions que s'acaben de descriure prenen com a referència preus mitjans de cadascun dels territoris analitzats en el seu conjunt (Barcelona, resta AMB i resta de la demarcació). Si s'aprofundeix en el detall territorial s'aprecien diferències notables en les condicions d'accés a l'habitatge en el territori metropolità. Així, en 115 dels 243 municipis on es disposa d'informació sobre el preu mitjà de lloguer, i en els deu districtes de la ciutat de Barcelona, una llar de 25.000 € d'ingressos anuals estaria exclosa del mercat, ja que hauria de destinar més d'un 30% dels seus emoluments per accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà (figura 2.5). Com que el 45,3% de les llars joves de 18 a 39 anys estan per sota d'aquest llindar d'ingressos, es pot resumir que, **la meitat de llars joves de la metròpoli de Barcelona només poden accedir a un habitatge de preu mitjà en la meitat dels municipis, ja que en l'altra meitat estarien exclosos.**

Els municipis amb un esforç d'accés més elevat són Sant Vicenç de Montalt (66,6%), Teià (58,5%), Alella (57,2%), Sant Cugat del Vallès (56%) i Sant Quirze Safaja (55,7%). Cal notar que, en general, es tracta de municipis amb una presència important d'habitatges unifamiliars amb superfícies mitjanes elevades, el que incideix en el fet que el preu mitjà sigui més elevat.

Figura 2.5. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de lloguer per a una llar amb 25.000 € d'ingressos anuals. Municipis de la demarcació de Barcelona i districtes de Barcelona. 2021

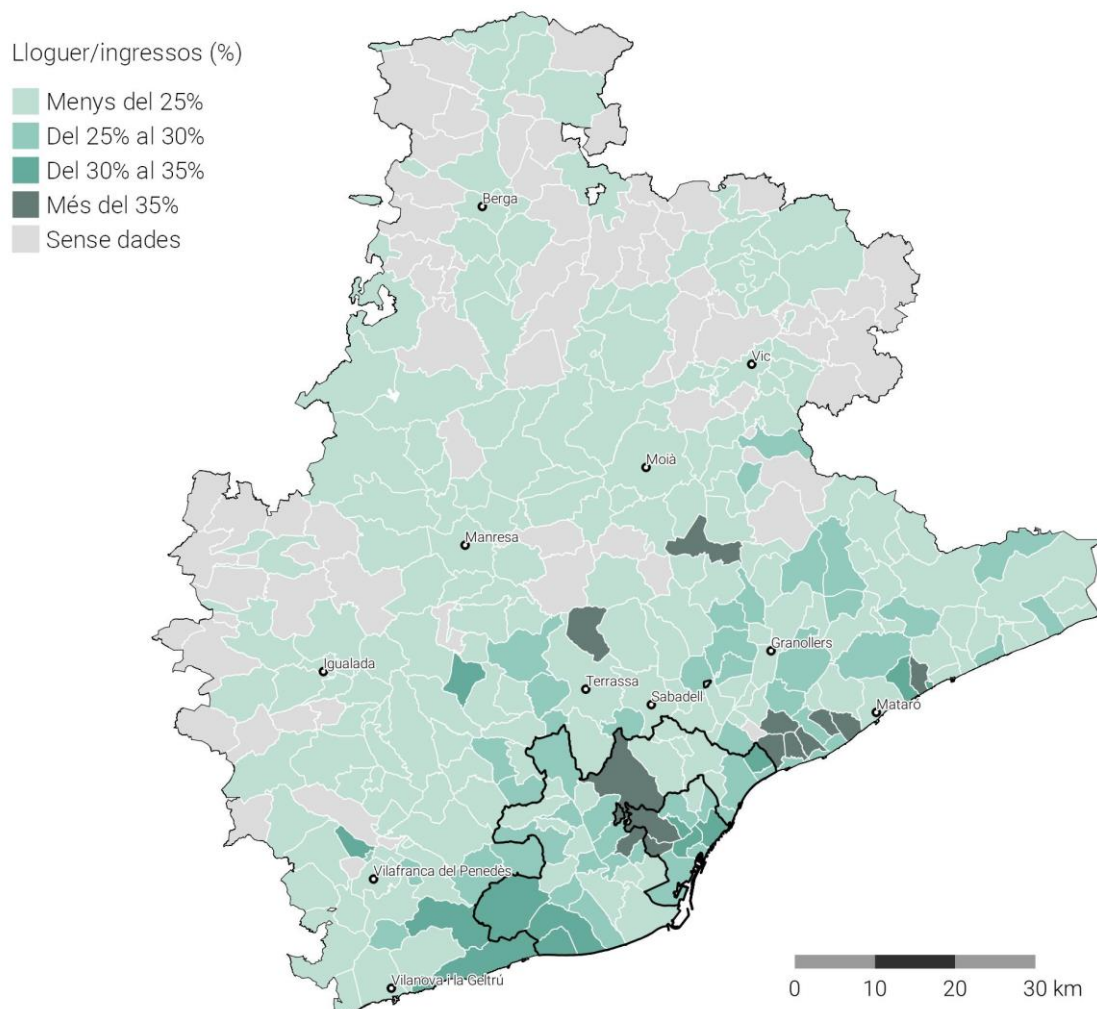


Font: elaboració pròpia. Secretaria d'Habitatge i Inclusió social, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

En el cas de prendre com a referència una llar amb uns ingressos mitjans de 35.000 € anuals, lògicament els indicadors d'esforç d'accés milloren. A la figura 2.6 es pot apreciar que només en 21 dels 243 municipis, i en 5 dels 10 districtes de Barcelona, aquestes llars estarien excloses del mercat, mentre que en els 222 municipis i els 5 districtes restants podrien accedir a un habitatge de lloguer mitjà destinant menys d'un 30% dels seus ingressos. Malgrat aquest increment en el nombre de municipis accessibles, cal tenir present que només una tercera part (33,7%) de les llars encapçalades per joves de 18 a 39 anys tenen uns ingressos de 35.000 € o superiors (figura 2.4).

Figura 2.6. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de lloguer per a una llar amb 35.000 € d'ingressos anuals. Municipis de la demarcació de Barcelona i districtes de Barcelona. 2021



Font: elaboració pròpia. Secretaria d'Habitatge i Inclusió social, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

En definitiva, en les condicions actuals, les dificultats d'accés a l'habitatge de la població jove, que són els qui es troben en el moment més dinàmic del curs de vida en la cerca d'un habitatge on emancipar-se, es veuen limitades de manera molt notable. Aquesta situació té la seva màxima expressió entre les llars encapçalades per joves amb uns ingressos iguals o inferiors a 25.000 €, que representen la meitat de les llars en aquesta franja d'edat. Així, s'ha pogut constatar que es troben excloses del mercat lliure en la meitat dels municipis de la metròpoli i en els deu districtes de la ciutat de Barcelona.

Són dades, com s'ha avançat, que prenen com a referència preus mitjans. No obstant això, es pot apreciar com el mercat de l'habitatge actua com un filtre a l'hora de seleccionar el municipi (i també el barri) de residència de la població en funció dels seus ingressos, el que acaba tenint conseqüències sobre la segregació residencial de la població.

○ 3. Els riscos d'augment de l'exclusió residencial

La crisi d'accessibilitat té un impacte molt notable en les condicions d'accés i en la localització de la població en la metròpoli de Barcelona, com s'acaba de veure. Una altra de les conseqüències de la crisi d'accessibilitat es troba en el camp de l'exclusió residencial. Així, el sobreesforç que han de fer les llars, sobretot aquelles amb menys recursos, juntament amb altres circumstàncies, pot acabar derivant en situacions de pèrdua d'habitatge. Aquest és el tema, precisament, que es tracta en aquest capítol.

Abans d'entrar a analitzar algunes dades, és convenient recordar la transcendència de la qüestió, massa sovint oblidada, si s'atén als recursos que s'han destinat a les polítiques d'habitatge durant les darreres dècades (Donat et al., 2021). En efecte, **a la metròpoli de Barcelona, i a Catalunya en general, l'habitatge, juntament amb l'ocupació, són les dues principals dimensions generadores d'exclusió social** (Fundación Foessa, 2022), **i les problemàtiques relacionades amb l'habitatge estan al darrere de gairebé totes les situacions ateses per les entitats socials a Catalunya** (Observatori de la Realitat Social. Càritas, 2022).

Les situacions d'exclusió residencial són diverses i complexes i, malgrat les dificultats metodològiques, darrerament s'ha avançat en la seva quantificació (Fundación Foessa, 2022; Observatori de la Realitat Social. Càritas, 2022; Porcel et al., 2022), pas previ pel dimensionament de la problemàtica. Així, seguint les categories ETHOS, actualment es comptabilitzen a Catalunya 18.000 persones en situació sense sostre o vivint en albergs o allotjaments específics temporals, 915.000 persones en situació d'habitatge insegur i 1,3 milions en habitatge inadequat (Observatori de la Realitat Social. Càritas, 2022). En total, **aproximadament 2,25 milions de persones, el 29% de la població de Catalunya, es troba en situació d'exclusió residencial, la major part, per volum poblacional i pel cost de l'habitatge, localitzades a la metròpoli de Barcelona.**

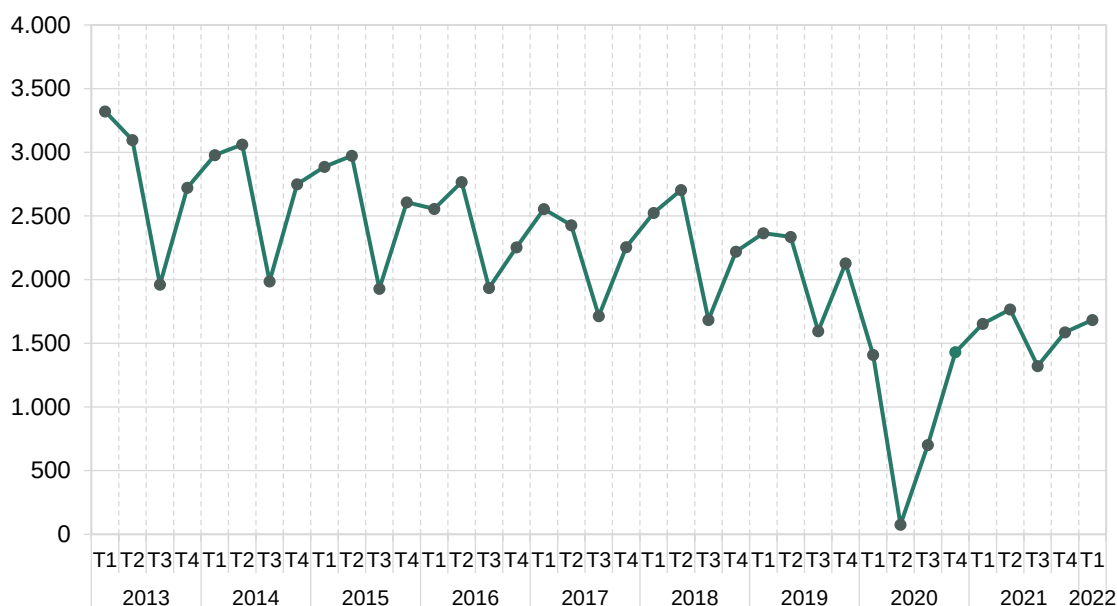
No és l'objecte d'aquest treball entrar en el detall de totes les situacions d'exclusió residencial que, d'altra banda, ja s'han estudiat en els treballs citats. En canvi, es posarà l'èmfasi en els desnonaments i en la informació provinent d'algunes mesos d'emergències, donant així continuïtat a la informació publicada en altres informes anuals de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

3.1. L'exclusió residencial: els llançaments practicats pels jutjats

Abans d'analitzar els processos de desnonament s'han de tenir en consideració les limitacions de les dades disponibles, que principalment provenen del Consejo General del Poder Judicial, i que recullen aquells processos judicials que s'han iniciat (llançaments practicats) per part d'un propietari per recuperar l'usdefruit del seu bé. Com es pot deduir, doncs, les estadístiques disponibles no recullen altres situacions no judicialitzades en les quals la població canvia de casa, l'abandona o és expulsada sense mediació judicial. És el que es coneix en la literatura com desnonaments invisibles (Porcel et al., 2022). Així mateix, tampoc es recullen aquelles situacions en què, gràcies als ajuts al pagament de l'habitatge i/o a la mediació dels serveis socials, s'ha trobat una alternativa habitacional prèvia a la seva judicialització.

Tenint en compte aquests condicionants metodològics, a la figura 3.2 es recullen els llançaments practicats pels jutjats de primera instància a la demarcació de Barcelona durant el període comprés entre el primer trimestre de 2013 i el primer trimestre de 2022. Així, a més del fort descens produït durant el segon trimestre de 2020, quan es van aturar els processos judicials a causa de la COVID-19, **es pot apreciar una tendència decreixent en el nombre de llançaments practicats pels jutjats, que han passat de 3.322 en el primer trimestre de 2013 a 1.684 en el primer trimestre de 2022.**

Figura 3.2. Llançaments practicats pels Jutjats de primera instància. Demarcació de Barcelona, 1T 2013- 1T 2022



Font: Consejo General del Poder Judicial, *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*.

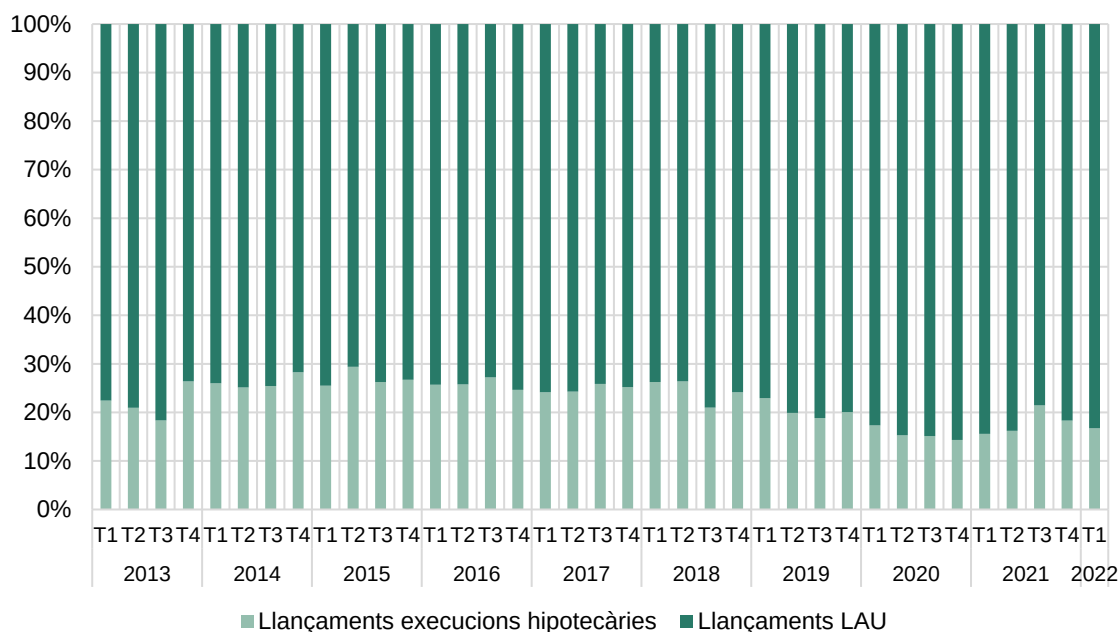
Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Per explicar aquesta dinàmica descendent s'han de tenir en compte diversos factors, a més de les qüestions metodològiques que s'han explicat més amunt (desnonaments invisibles i processos no judicialitzats). Així, d'una banda, cal considerar que la sèrie estadística comença l'any 2013, quan ja havien passat els anys més intensos de la crisi econòmica i social iniciada l'any 2008, quan els desnonaments van assolir la seva major intensitat. D'altra banda, el marc normatiu i les polítiques d'ajuts al pagament del lloguer desplegades en els darrers anys que, malgrat que no han arribat a aconseguir al conjunt de les llars amb dificultats de permanència en l'habitatge, sí que haurien esmorteït parcialment els efectes de la creixent crisi d'accessibilitat que s'ha vist més amunt (Porcel et al., 2022; Sender et al., 2021).

Són aquestes les principals raons que expliquen la tendència a la disminució dels llançaments practicats pels jutjats des de l'any 2013. **No obstant això, caldrà estar atent a la seva evolució en el context actual de sortida de la crisi de la COVID-19 i d'entrada en una crisi inflacionista. En aquest sentit, les dades dels darrers trimestres, malgrat que són difícils de comparar per l'efecte de la COVID-19, semblen indicar que els llançaments haurien deixat de disminuir, almenys amb la mateixa intensitat en què anaven produint-se.**

Una altra informació rellevant que cal tenir present de la informació facilitada pel Consejo General del Poder Judicial és el tipus de procés que ha causat l'inici del procés judicial de llançament. Així, com es pot apreciar a la figura 3.3, durant tot el període considerat **els llançaments deguts a l'incompliment de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), són majoritaris**, i sempre superen el 70%. En canvi, els llançaments propiciats per execucions hipotecàries no han arribat durant aquest període al 30% en cap dels trimestres considerats. Dins d'aquesta imatge general, es pot apreciar, però, que a partir de l'any 2018 els llançaments per la LAU han anat guanyant pes en detriment dels hipotecaris, de tal manera que, en pràcticament tots els trimestres, els primers han estat més del 80% del total.

Figura 3.3. Llançaments practicats pels Jutjats de primera instància segons tipus. Demarcació de Barcelona, 1T 2013- 1T 2022



Font: Consejo General del Poder Judicial, *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

Una darrera qüestió que permeten analitzar les dades és la seva distribució territorial, prenent com a unitat de referència els partits judicials. Així, a la figura 3.4 es pot apreciar com **els llançaments relacionats amb l'impagament del lloguer de l'àrea metropolitana tenen una major incidència a la ciutat de Barcelona** (0,87 llançaments per mil habitants) i **als partits judicials del seu continu urbà**, tant al nord, als municipis del Besòs (0,62 al partit de Santa Coloma i 1,02 al de Badalona), com al sud (0,83 a l'Hospitalet de Llobregat, 0,82 a Esplugues). **Així mateix, més enllà del continu urbà, cal destacar la propensió en els partits judicials de Gavà (0,92) i Sant Boi de Llobregat (0,86)** en el Delta del Llobregat.

Per la seva banda, si s'atén als **llançaments relacionats amb execucions hipotecàries**, que es mostren a la figura 3.5, **es dona una major propensió al partit judicial de Santa Coloma de Gramenet (0,31) i al de Cornellà de Llobregat (0,20)** i menys a la resta dels municipis del continu urbà. **Al Baix Llobregat, destaquen els partits judicials de Gavà (0,20) i Sant Feliu de Llobregat (0,17)**.

Figura 3.4. Llançaments practicats pels Jutjats de primera instància relacionats amb l'incompliment de la LAU. Partits judicials de l'àrea metropolitana de Barcelona. 2021

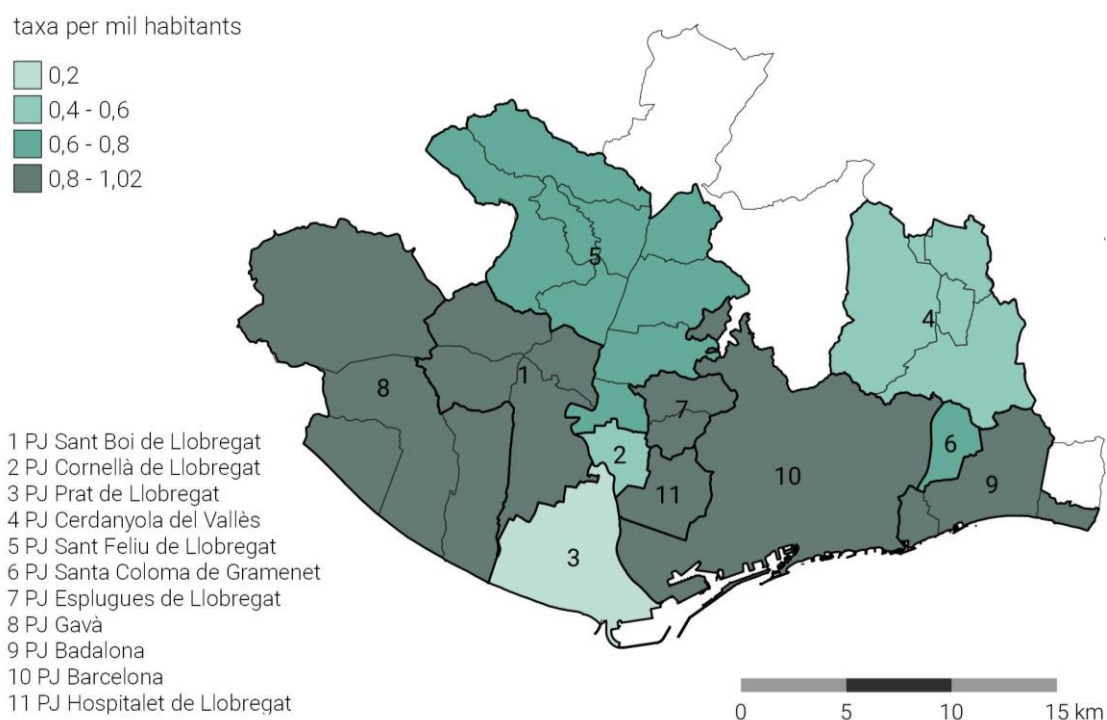
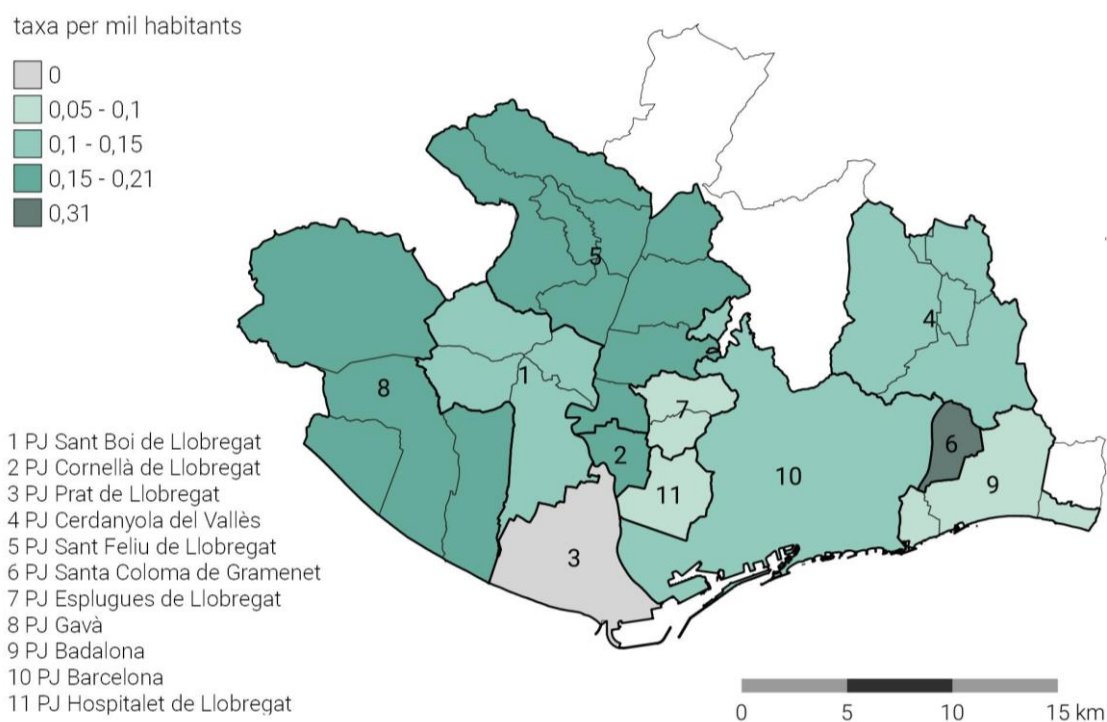


Figura 3.5. Llançaments practicats pels Jutjats de primera instància relacionats amb execucions hipotecàries. Partits judicials de l'àrea metropolitana de Barcelona. 2021.



Font: Consejo General del Poder Judicial, *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

En síntesi, malgrat els avenços produïts en els darrers anys, encara hi ha limitacions notables per quantificar els processos de desnonament. En aquest apartat s'han pres com a referència els llançaments practicats pels jutjats de primera instància, que recullen, com ja s'ha dit, només aquelles situacions que han estat judicialitzades, deixant fora, entre altres, als anomenats desnonaments invisibles. Deixant de banda aquestes consideracions, s'ha vist com durant la darrera dècada s'ha produït una tendència a la disminució dels llançaments practicats, tot i que durant els darrers trimestres s'aprecia una estabilització, que s'haurà d'anar seguint en propers treballs. Així mateix, s'ha pogut apreciar el clar predomini dels llançaments relacionats amb l'impagament del lloguer, que durant els darrers anys s'han situat per sobre del 80% a la demarcació de Barcelona. Finalment, l'aproximació territorial ha permès copsar una major incidència a la ciutat de Barcelona i al continu urbà, així com als partits judicials del Delta del Llobregat.

3.2. L'exclusió residencial: les meses d'emergències

Una altra manera d'aproximar-se a l'evolució de l'exclusió residencial és a partir de la informació disponible de les meses d'emergència. A Catalunya hi ha actualment 12 meses d'emergència. D'una banda, hi ha 11 municipis que tenen mesa d'emergències pròpia⁶. Per la resta de municipis hi ha una mesa d'emergències comuna que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

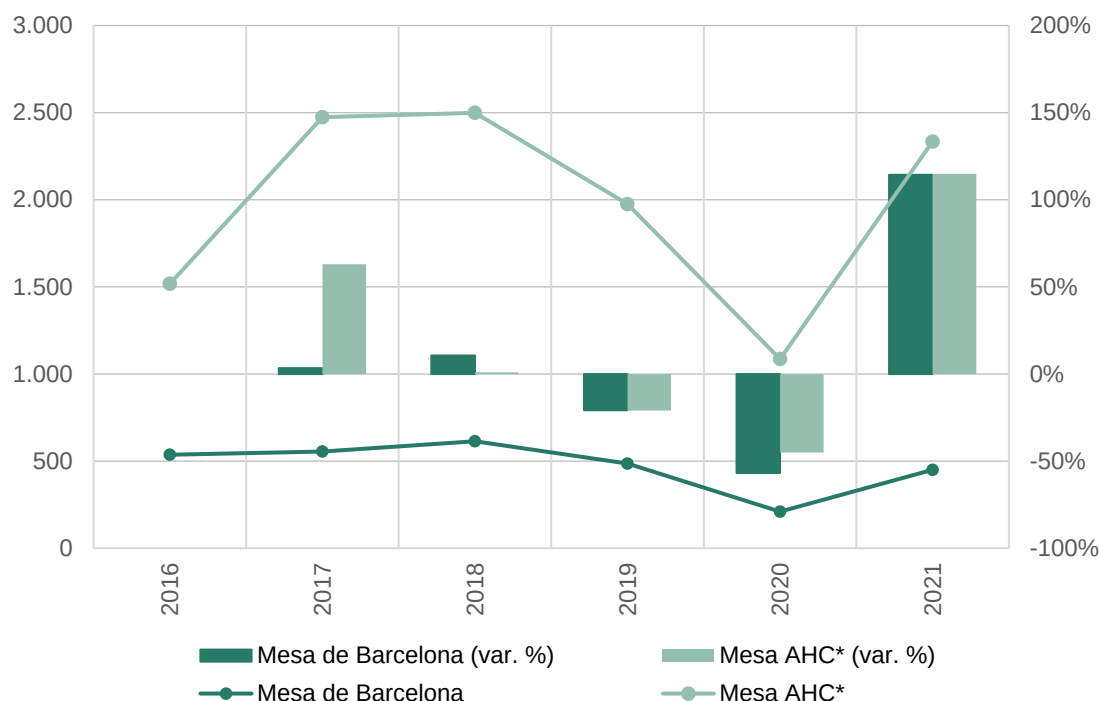
Les dades que es presenten a continuació provenen de la mesa d'emergències de la ciutat de Barcelona i de les que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per tant, no es recullen les dades dels altres 10 municipis, 9 dels quals a la demarcació de Barcelona. En aquest sentit, uns dels reptes de futur se situa en la coordinació de totes les meses per tal de sistematitzar les dades que es recullen.

Fet aquest apunt, les dades recopilades en la figura 3.6 permeten apreciar que durant els darrers anys s'han produït tendències semblants a Barcelona i a la mesa que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Així, l'any 2018 va ser un any de relativa estabilitat en totes dues meses i l'any 2019 es va produir un lleuger descens en el nombre d'expedients nous que van entrar a les meses. En el 2020 es va produir un descens molt notable, que s'hauria de relacionar, d'una banda, a l'aturada institucional de tres mesos que va tenir lloc durant els mesos de confinament més intens i, de l'altra, amb algunes de les mesures de suport incloses en el que es va anomenar "escut social" per fer front a les conseqüències socials de la crisi de la COVID-19 (Sender et al., 2021).

No obstant, **durant el 2021, el nombre d'expedients que han entrat a les meses d'emergències reflecteixen un repunt de les situacions més greus d'exclusió residencial**, tal com es pot apreciar a la figura 3.6. **Encara no s'ha arribat als nivells de l'any 2018, però en el context d'una crisi inflacionista de les magnituds de l'actual, l'afectació a les llars amb menys suport i menys ingressos segur que serà molt notable.** En aquest sentit, en un context amb un dèficit d'habitatge per destinar a polítiques socials (Donat et al., 2021), en general, i a les meses d'emergències, en particular, caldrà reforçar aquests recursos i incrementar, d'altra banda, les mesures preventives de l'exclusió residencial.

⁶ Badalona, Barcelona, Cornellà de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Sabadell, Sant Adrià de Besòs, Sant Cugat del Vallès, Terrassa i Vic

Figura 3.6. Expedients iniciats a les meses d'emergències. Barcelona i Catalunya*. 2016-2021



Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

* Mesa gestionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. No s'inclouen els municipis amb mesa pròpia, de les que de moment no es disposa de dades: Badalona, Cornellà de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Sabadell, Sant Adrià de Besòs, Sant Cugat del Vallès, Terrassa i Vic.

Nota: Dades descarregables a l'apartat de projectes. www.ohb.cat

A tall de síntesi, s'ha analitzat en aquest capítol l'evolució d'alguns indicadors que permeten aproximar-se a l'impacte social de la crisi d'accessibilitat a l'habitatge. Així, en primer lloc s'ha vist l'evolució dels llançaments practicats pels jutjats, i s'ha pogut constatar que, malgrat el descens que ve produint-se des del 2013 dels processos judicialitzats, durant els darrers trimestres s'aprecia una estabilització. S'haurà de seguir la seva evolució, en un context de sortida de la crisi de la COVID-19 i d'arribada d'una crisi inflacionista, que està tenint un major impacte en la població amb menys recursos. Per complementar la informació provinent dels jutjats, s'han analitzat les dades de les meses d'emergència. En aquest cas, s'ha pogut veure un assenyalat repunt en el nombre d'expedients iniciats durant el 2021, el que vindria a reflectir, l'impacte real de la crisi estructural d'accessibilitat a l'habitatge i de les dues crisis conjunturals a les quals s'acaba de fer referència (COVID-19 i inflacionista).

○ Conclusions

Els sistemes residencials en general, i el de la metròpoli de Barcelona en particular, es troben condicionats per factors externs de naturalesa mundial. El 2021 s'ha caracteritzat per la contenció de la pandèmia en la majoria dels països del nord global i per la recuperació econòmica i de l'ocupació. No obstant això, **la sortida de la crisi de la COVID-19 durant el 2021 s'ha vist acompanyada de la formació d'una crisi inflacionista**, produïda, principalment, per la interrupció de les cadenes de subministrament. Aquest aspecte, juntament amb la naturalesa especulativa dels mercats internacionals, ha generat **un increment molt notable en els preus en general i, de manera específica, en alguns materials de construcció**. Així, per exemple, malgrat que el formigó no ha experimentat canvis substantius durant el 2021, l'acer i el coure han augmentat entre un 40% i un 50%, i la fusta entre un 20% i un 30%.

D'altra banda, l'espiral inflacionista s'ha vist agreujada per la invasió d'Ucraïna i la seva afectació als preus de l'energia i d'altres béns. Tot plegat s'ha traduït en un **canvi d'orientació en la política monetària del Banc Central Europeu, que s'ha acabat traslladant, ja durant el 2022, a increments en els tipus d'interès de referència**.

Si ens focalitzem en la dinàmica del mercat de l'habitatge a la metròpoli de Barcelona, **durant l'any 2021 s'ha produït un increment molt notable de les transaccions de compravenda d'habitatges** (67.230, el 37,7% més que un any abans). La pandèmia va aturar decisions de compravenda i va donar lloc a canvis en les preferències residencials, que s'haurien traslladat cap al 2021, en un context de recuperació de l'ocupació i de creixement de l'economia.

Les dades del primer trimestre de 2022 mostren encara un creixement en termes interanuals de les transaccions de compravenda i, si es compara amb el primer trimestre de 2019, és a dir, eliminant l'efecte COVID-19, el nombre de transaccions encara està per sobre. Sigui com sigui, aquestes dades més conjunturals del primer trimestre de 2022 encara no avancen un alentiment del mercat, que estaria en consonància amb el context d'elevades taxes d'inflació i de perspectives d'augment dels tipus d'interès que es preveuen.

Aquest increment de les transaccions ha tingut com a **principal motor el mercat de segona mà, i els adquirents que són persones físiques de nacionalitat espanyola, que guanyen pes respecte als estrangers i les persones jurídiques**. Així, d'una banda, durant el 2021 el 90,4% de les transaccions van ser d'habitatges de segona mà. D'altra banda, els tipus d'adquirent d'habitatge a la metròpoli de Barcelona han estat majoritàriament persones físiques de nacionalitat espanyola (el 80,5%), mentre que les persones jurídiques (el 10,8%) i les persones físiques de nacionalitat estrangera (el 8,7%) han tingut un pes més reduït.

Pel que fa als preus de compravenda de segona mà, que és el segment majoritari, durant el 2021 s'ha produït un estancament a la ciutat de Barcelona (0,4%) i un increment moderat a la resta de la metròpoli (2,1% a l'AMB sense Barcelona i 2,7% a la demarcació sense l'AMB). D'aquesta manera el preu en el 2021 s'ha situat en 4.084,1 €/m² a Barcelona, i en 2.662,3 €/m² i 1.978,6 €/m² a la resta d'àmbits.

Pel que fa al mercat de lloguer, durant el 2021, la fi de les restriccions més importants per la COVID-19, juntament amb les dificultats d'accés a l'habitatge de compravenda a la metròpoli de Barcelona, han donat lloc a un increment molt significatiu de la demanda d'habitatge de lloguer.

Principalment a conseqüència d'aquestes dinàmiques, **s'han formalitzat 128.381 nous contractes de lloguer a la metròpoli de Barcelona, el 25,5% més que un any abans**. Més demanda i més contractes han estat les principals causes que expliquen el **descens en paral·lel de l'oferta d'habitatges de lloguer, que ja s'ha situat en nivells pre-COVID**. Aquesta dinàmica ha estat especialment intensa a la ciutat de Barcelona on, a més de les dinàmiques que s'han vist, molts dels habitatges de lloguer turístic que s'havien traslladat cap al lloguer convencional durant l'any 2020, haurien fet el pas invers durant el 2021.

Pel que fa als preus, **durant el 2021 s'ha produït un descens generalitzat dels preus mitjans dels contractes de lloguer a la metròpoli, però més intens a la ciutat de Barcelona.** Així, el preu mitjà s'ha situat en 918,8 €, el 4,8% per sota que un any abans. A la resta de l'àrea metropolitana ha estat de 774,1 €, un 2,6% per sota i, finalment, a la resta de la demarcació el preu mitjà de lloguer durant el 2021 ha estat de 634,4 €, un 2,3% més baix.

En conjunt, doncs, es pot resumir que el 2021 s'han incrementat el nombre d'operacions en el mercat, especialment en el segment de lloguer. En canvi, els preus mitjans s'han mantingut relativament estables, amb algun descens significatiu en el mercat de lloguer. Aquesta contenció, i en alguns casos reducció de preus, s'ha traduït en una millora de les condicions teòriques d'accés a l'habitatge. En conseqüència, **durant el 2021 la distància entre els ingressos de les llars, que en termes mitjans han augmentat el 2,3%, i els preus mitjans de l'habitatge s'han reduït.**

Malgrat aquesta millora conjuntural, la tendència a llarg termini durant les dues darreres dècades és ben diferent, ja que el preu de l'habitatge cada vegada s'allunya més de les possibilitats reals de les llars. Així, en les dues darreres dècades, els preus mitjans de compravenda d'obra nova han crescut 2,4 vegades més que els ingressos mitjans de la població de la ciutat de Barcelona, els preus mitjans de segona mà 2,5 vegades i els de lloguer 2,1. Aquesta separació no és una problemàtica circumscrita a la capital, sinó que es reproduïx al conjunt de Catalunya, on els preus d'obra nova han crescut 3,1 vegades més que els ingressos de la població, els de segona mà 2,2 vegades i els de lloguer 2.

Aquesta separació entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge es troba reflectida en diferents indicadors que exemplifiquen com de lluny es troben les possibilitats reals d'una part significativa de la població d'accedir a un habitatge a la metròpoli de Barcelona. Així, **una llar amb uns ingressos màxims de 25.000 € anuals, on trobaríem pràcticament la meitat de les llars encapçalades per joves de 18 a 39 anys de la metròpoli de Barcelona (el 45,3%), quedaria exclosa del mercat de l'habitatge en les condicions actuals,** ja que hauria de destinar més d'un 30% d'aquests ingressos al pagament del lloguer o de les quotes hipotecàries.

Així mateix, lluny de ser una problemàtica focalitzada en els districtes de Barcelona, s'ha pogut veure que es troba ben estesa en el territori. En efecte, **en 115 dels 243 municipis on es disposa d'informació sobre el preu mitjà de lloguer de la metròpoli de Barcelona, i en els deu districtes de la ciutat de Barcelona, una llar de 25.000 € d'ingressos anuals estaria exclosa del mercat.**

Els problemes d'accessibilitat a l'habitatge per a una part molt significativa de la població tenen conseqüències sobre els recursos que les llars han de destinar al seu pagament, el que reverteix en un empitjorament de les condicions de vida i, en darrer terme, deriva en situacions d'exclusió residencial. De fet, **l'habitatge se situa al mateix nivell que l'ocupació, com la principal causa de l'exclusió social a Catalunya.**

Dins de les situacions d'exclusió residencial, la pèrdua de l'habitatge és una de les temàtiques a les quals s'ha fet seguiment. Així, a partir de l'estadística judicial, que com és sabut no recull els anomenats "desnonaments invisibles" i altres processos no judicialitzats, es pot apreciar una **tendència a la disminució dels llançaments practicats pels jutjats durant la darrera dècada.** Així mateix, s'ha pogut apreciar el clar **predomini dels llançaments relacionats amb l'impagament del lloguer, que durant els darrers anys s'han situat per sobre del 80% a la metròpoli de Barcelona.**

No obstant això, **les dades dels darrers trimestres, malgrat que són difícils de comparar per l'efecte de la COVID-19, semblen indicar que els llançaments haurien deixat de disminuir, almenys amb la mateixa intensitat en què venia produint-se.**

Per complementar la informació provinent dels jutjats s'ha pogut constatar que **durant el 2021 s'ha produït un repunt en el nombre de nous expedients que han arribat a les meses d'emergències. Encara no s'ha arribat als nivells de l'any 2018, però en el context d'una crisi inflacionista de les magnituds de l'actual, l'afectació a les llars amb menys suport i menys ingressos segur que serà molt notable.**

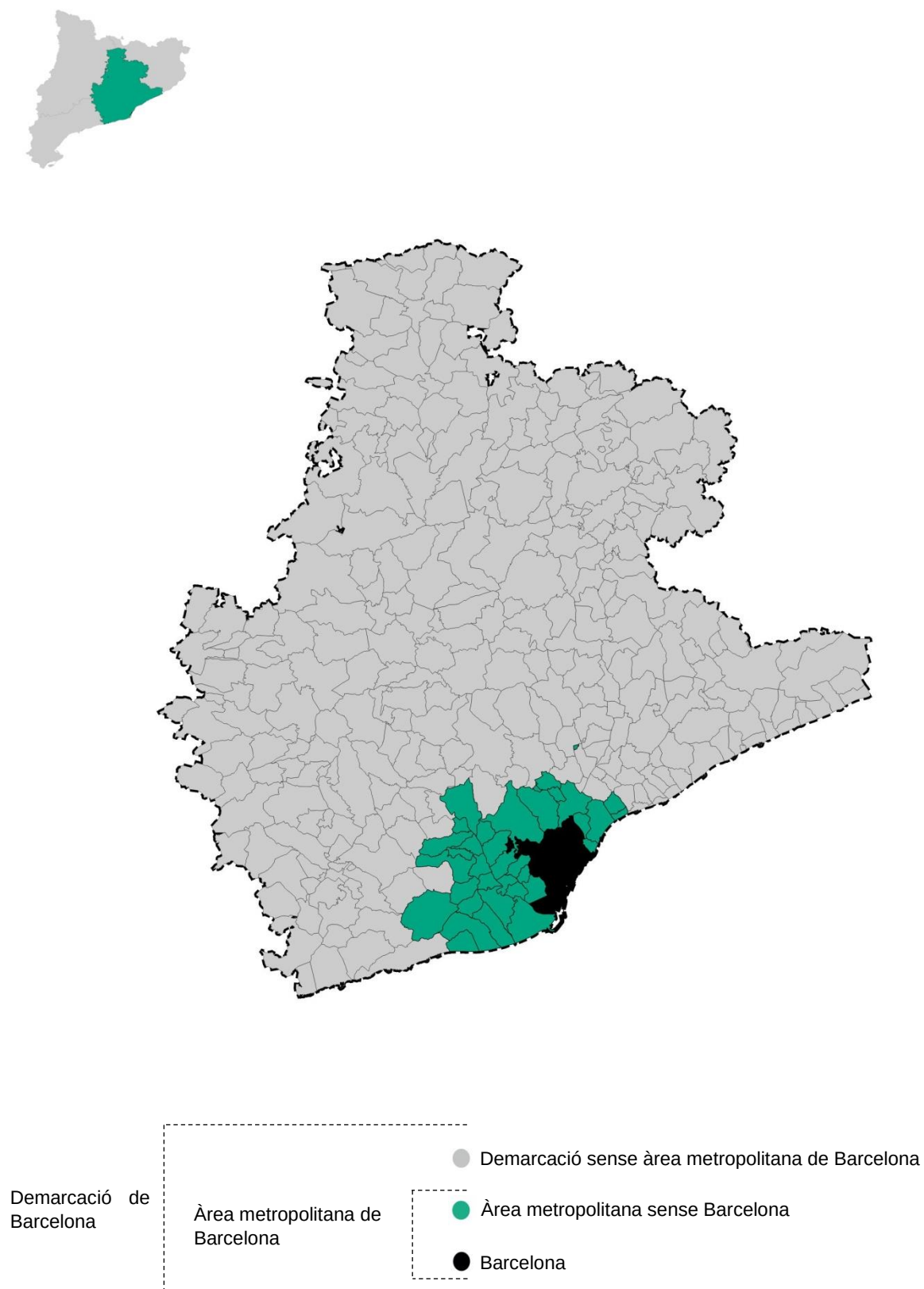
Aquestes són les principals conclusions que, a tall de resum, es poden extreure de les temàtiques tractades en aquest treball, on s'ha analitzat l'evolució del sistema residencial a la metròpoli de Barcelona durant el 2021. Un any condicionat per la sortida de la crisi de la COVID-19 i l'arribada d'una crisi inflacionista, les conseqüències de la qual s'hauran d'anar seguint en propers treballs.

○ Referències

- Bosch, J., & López, J. (2022). *Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona. Avenç de resultats (versió ampliada)*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Donat, C., Sender, M., Bosch, J., & Arcarons, A. (2021). *State of housing 2021. Catalunya i Barcelona*. Observatori DESC i Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- European Commission. (2022). *Housing market developments in the euro area: focus on housing affordability. Technical note for the Eurogroup*.
- Fontana, J. R. (2022, March 14). *El problema dels costos de construir: El BEDEC com a monitor de l'impacte de la inflació en el projecte*. <https://itec.cat/infoitec/bases-dades/el-problema-dels-costos-de-construir-el-bedec-com-a-monitor-de-limpacte-de-la-inflacio-en-el-projecte/>
- Fundación Foessa. (2022). *Informe sobre exclusió i desenvolupament social a Catalunya. Resultats de l'enquesta sobre integració i necessitats socials 2021* (D. Rodríguez de Blas, Ed.). Fundación FOESSA.
- Gabriel, S., & Painter, G. (2020). Why affordability matters. *Regional Science and Urban Economics*, 80, 103378. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.07.001>
- Galster, G., & Lee, K. (2021). Introduction to the special issue of the Global crisis in housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 1–6. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1847433>
- Housing Europe Observatory. (2022). *The State of Housing in Europe. 2022 mid-term update*.
- Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2022). *Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies (2022/02)*.
- Monràs, J., & García-Montalvo, J. (2022). *The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia* (No. 1345; BSE Working Paper).
- Observatori de la Realitat Social. Càritas. (2022). *Habitatge i exclusió residencial. Informe Insocat per a la millora de l'acció social. Núm. 14*. ECAS. Entitats Catalanes d'Acció Social.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2022). *L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades trimestrals de portals immobiliaris. Primer trimestre de 2022*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Porcel, S., Anton-Alonso, F., & Donat, C. (2022). Exclusió residencial a l'àrea metropolitana de Barcelona: un fenomen complex, un problema creixent. In *Anuari Metropolità de Barcelona 2021. Cap a la metròpoli 2030. Reptes emergents, coneixements innovadors* (pp. 49–62). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Rodríguez-López, J. (2022). Observatorio Inmobiliario. Demanda de vivienda potente, recuperación en marcha. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, LIV(211), 207–220.
- Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., & Trilla, C. (2021). *L'impacte de la Covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis Introduction: A new global crisis in the making. *Urban Studies*, 54(14), 3159–3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>

○ Annexos

Annex 1. Àmbits territorials



O-HB

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