

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

**SI
HBSI
O**

07/2021

Barcelona, juliol de 2021

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

Com citar aquest treball:

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



Amb el suport de:



NOTA D'EDICIÓ

El 3 d'agost de 2021 s'ha aprovat el Reial Decret Llei 16/2021 que, entre altres qüestions, prorroga fins al 31 d'octubre de 2021 el període de vigència d'algunes mesures recollides al segon capítol d'aquest treball. Cal destacar les dilatòries en: la suspensió de procediments judicials de desnonament i dels llançaments per a llars en situació de vulnerabilitat, la pròrroga extraordinària del contracte de lloguer i la moratòria o condonació parcial de les rendes de lloguer per a persones en situació de vulnerabilitat causada per la crisi de la COVID-19.

Índex

Introducció	1
1. L'arribada de la COVID-19 enmig d'una crisi d'accessibilitat a l'habitatge	3
1.1. <i>La creixent separació entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge</i>	4
1.2. <i>L'evolució dels règims de tinença</i>	6
1.3. <i>Les dificultats d'accés i permanència en l'habitatge</i>	9
2. Polítiques extraordinàries en matèria d'habitatge en un context de dèficit del parc assequible	17
2.1. <i>La contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge</i>	18
2.2. <i>Les mesures extraordinàries en matèria d'habitatge per contenir l'impacte de la COVID-19 sobre l'exclusió residencial</i>	22
2.3. <i>Un primer balanç de les mesures extraordinàries en matèria d'habitatge</i>	27
3. L'impacte de la COVID-19 en el mercat de l'habitatge i l'edificació residencial	35
3.1. <i>La caiguda de les operacions de compravenda i la moderació del preu mitjà</i>	36
3.2. <i>El descens dels contractes de lloguer, l'acumulació d'oferta i la reducció dels preus mitjans</i>	43
3.3. <i>La reducció dels habitatges iniciats i l'impacte en els programes de qualitat de l'edificació i rehabilitació d'habitatges</i>	51
4. L'impacte de la COVID-19 en la població i en les necessitats residencials	55
4.1. <i>L'assenyalat descens de la població: mortalitat i migracions</i>	56
4.2. <i>L'efecte del confinament domiciliari en la percepció de l'espai residencial</i>	58
4.3. <i>L'exclusió residencial: els llançaments practicats pels jutjats</i>	62
4.4. <i>L'exclusió residencial: les meses d'emergències</i>	65
Conclusions	68
Referències	72
Annexos	75
<i>Annex 1. Àmbits territorials</i>	76
<i>Annex 2. Marc normatiu excepcional del govern central i del govern de Catalunya amb afectacions a l'habitatge entre el 10 de març de 2020 i el 29 de maig de 2021</i>	77

Introducció

L'esclat de la pandèmia ha tingut un impacte sense precedents en tantes dimensions de la nostra societat, moltes d'elles interrelacionades amb el sistema residencial, com l'activitat econòmica, l'ocupació, els ingressos de la població, la pobresa, per destacar-ne algunes de les principals. Ara bé, segurament el principal canvi de la pandèmia s'ha de buscar en el camp de les polítiques públiques, ja que l'orientació d'aquestes, a diferència de la crisi de 2008, ha permès contenir parcialment les greus conseqüències socials.

En efecte, la resposta, tant a escala de la Unió Europea, dels estats i de la resta de nivells administratius en el marc de les seves competències i possibilitats, ha estat decisiva per contrarestar que la intensa contracció de la producció –caiguda de l'11,4% del PIB a Catalunya– es tradueix en una espiral de destrucció d'ocupació. Així, a Catalunya el nombre de llocs de treball s'ha reduït només en un 2,2% des de desembre de 2019 a desembre de 2020, el que representa la pèrdua de 73.450 llocs de treball. A l'àrea metropolitana s'ha experimentat una baixada del 2,6%, que equival a 45.220 llocs de treball, i a Barcelona el descens ha estat del 3,1%, que implica la pèrdua de 39.995 llocs de treball (Trullén, Aguilera, Figuls & Galletto, 2021).

Malgrat les polítiques de contenció, l'anomenat “escut social”, l'impacte de la crisi està sent inevitable, en un context en el qual els indicadors de pobresa no s'havien recuperat de l'anterior crisi. Per exemple, a l'àrea metropolitana de Barcelona durant el 2018-2019 el 23% de la població encara es trobava en risc d'exclusió social i un de cada quatre infants vivia per sota del llindar de pobresa. Així mateix, s'ha estimat que durant el 2020 el nombre de població metropolitana en risc de pobresa moderada s'ha incrementat entre 4 i 5 punts percentuals (entre 129.000 i 152.000 persones) i en 50.000 persones la població amb risc de pobresa extrema (Navarro-Varas, Porcel & Cruz, 2021). Tot plegat s'ha traduït en un augment de persones ateses pels Serveis Socials i per les entitats socials (Taula d'entitats del Tercer Sector Social Català, 2021).

Com es pot deduir, les dinàmiques que s'acaben d'exposar, han tingut un impacte notable sobre el mercat de l'habitatge i sobre la satisfacció de les necessitats residencials de les llars, com s'anirà desglossant al llarg del treball. Ara bé, aquests canvis conjunturals derivats de la crisi de la COVID-19, no es poden analitzar sense tenir en compte, almenys, dues qüestions. D'una banda, el rerefons d'una crisi d'accessibilitat a l'habitatge de naturalesa estructural, que s'ha anat configurant durant les dues darreres dècades, en les quals, com es veurà, els preus mitjans de l'habitatge han crescut aproximadament més del doble que els ingressos de les llars. D'altra banda, un conjunt de mesures polítiques excepcionals, algunes prèvies a la COVID-19, com la Llei catalana de contenció de lloguers, d'altres desplegades durant la pandèmica dins l'anomenat “escut social”. Això si, totes emmarcades en la crisi d'accessibilitat i en un context de dèficit estructural de parc d'habitatge assequible.

Aquests són, doncs, els principals condicionants que s'han tingut en compte a l'hora d'analitzar l'impacte de la pandèmia en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. I aquest és, precisament, el recorregut analític que es proposa en aquest document. Així, el treball s'ha estructurat en quatre capítols, a més d'una introducció, unes conclusions, un recull de referències bibliogràfiques i, finalment, els annexos. Després d'aquesta introducció, en el primer capítol, es contextualitza la crisi contemporània d'accés a l'habitatge a la que s'ha fet referència, un fenomen estructural que, com s'ha anat veient en altres treballs de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), ha anat acompanyat, més recentment, d'un augment de les llars que viuen de lloguer.

En el segon capítol, l'anàlisi es focalitza en les polítiques extraordinàries que s'han desplegat recentment en matèria d'habitatge. D'una banda, la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i, de l'altra, el conjunt de mesures extraordinàries desplegades,

principalment pel govern de l'Estat, des de la declaració de l'estat d'alarma per contenir la pandèmia. Finalment, es realitza un balanç de les repercussions d'aquestes polítiques a la metròpoli de Barcelona. Cal avançar que, malgrat l'esforç i l'impacte de les mesures desplegades per moltes administracions locals, en aquests moments no es disposa d'un recull exhaustiu de totes elles. Així doncs, tan sols s'han apuntat algunes de les més destacades a les que s'ha tingut accés, principalment a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament de Barcelona.

Una vegada contextualitzada la crisi estructural d'accés a l'habitatge i exposades les mesures extraordinàries en matèria d'habitatge, en el tercer i quart capítol s'ha passat a analitzar, ara sí, l'impacte de la COVID-19 sobre el mercat de l'habitatge i sobre la població.

En el tercer, es tracten les dinàmiques recents en el mercat de l'habitatge, tant en la modalitat de compravenda com de lloguer. Així mateix, es presenta l'evolució del sector de l'edificació residencial, en el segment d'obra nova i en el camp de la rehabilitació.

En el quart capítol s'analitza l'impacte de la COVID-19 sobre alguns dels principals aspectes referents a l'evolució de la població i la satisfacció de les necessitats residencials. Així, s'entra a estudiar els components del creixement demogràfic i els canvis en la percepció de l'espai residencial. Finalment, però no menys important, es dediquen dos epígrafs a analitzar l'evolució de l'exclusió residencial a partir de la informació dels llançaments i de les mesos d'emergència.

Abans de començar amb el primer capítol és convenient fer dos apunts referents als àmbits territorials i al període temporal considerat en aquest treball. En primer lloc, recordar que les divisions territorials que s'utilitzen en aquest treball són les habituals: el municipi de Barcelona, la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona (els 35 municipis entorn de la ciutat central) i la resta de la demarcació de Barcelona (275 municipis). A l'annex es pot trobar un mapa amb aquestes delimitacions. Així mateix, cal fer notar que, degut a la disponibilitat de les dades, alguns indicadors es presentaran a través d'altres unitats territorials, que s'especificaran al llarg del document. En segon lloc, pel que fa al període temporal, l'anàlisi s'ha focalitzat en l'any 2020, per mantenir coherència amb la resta d'informes anuals que s'han publicat. Tanmateix, en el segon capítol, i de manera puntual en el quart, s'ha recopilat informació del primer trimestre de 2021.

○— 1. L'arribada de la COVID-19 enmig d'una crisi d'accessibilitat a l'habitatge

Com s'ha recollit en els anteriors treballs publicats per l'O-HB, almenys durant les dues darreres dècades s'està assistint a una separació entre els ingressos mitjans de la població i els preus mitjans de l'habitatge. Aquesta separació, de caràcter estructural, s'ha anat eixamplant durant els darrers anys, la qual cosa incrementa les dificultats d'accés i permanència a l'habitatge de la població. Així mateix, aquesta tendència s'ha reproduït en un context de creixement de les llars que viuen en règim de lloguer, en detriment de les propietàries, que havien estat molt majoritàries a tots els territoris de la metròpoli (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018a, 2019, 2020c).

En aquest capítol s'analitzen aquestes dinàmiques, tan essencials per entendre, d'una banda, la crisi d'accessibilitat prèvia a la COVID-19, i de l'altra, la seva evolució més recent en un context tan excepcional com el de la pandèmia que s'està vivint. Per realitzar aquesta contextualització, el capítol s'ha estructurat en tres apartats.

En el primer apartat es mostra l'evolució de la renda familiar disponible bruta per habitant (RFDB) i dels preus mitjans dels habitatges, tant de lloguer, com de compravenda. En el segon epígraf, es presenta l'evolució del règim de tinença de les llars a la metròpoli de Barcelona. Finalment, en el darrer apartat s'analitzen alguns dels principals indicadors que posen de manifest les dificultats d'accés i permanència de l'habitatge: l'esforç teòric d'accés i la taxa de sobrecàrrega.

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

Com s'acaba d'avançar, l'origen principal de la crisi d'accessibilitat a l'habitatge contemporània es troba en la creixent separació entre els ingressos de la població i els preus mitjans dels habitatges. Doncs bé, durant l'any 2020, aquesta separació s'ha eixamplat, tant a la ciutat de Barcelona com al territori de Catalunya.

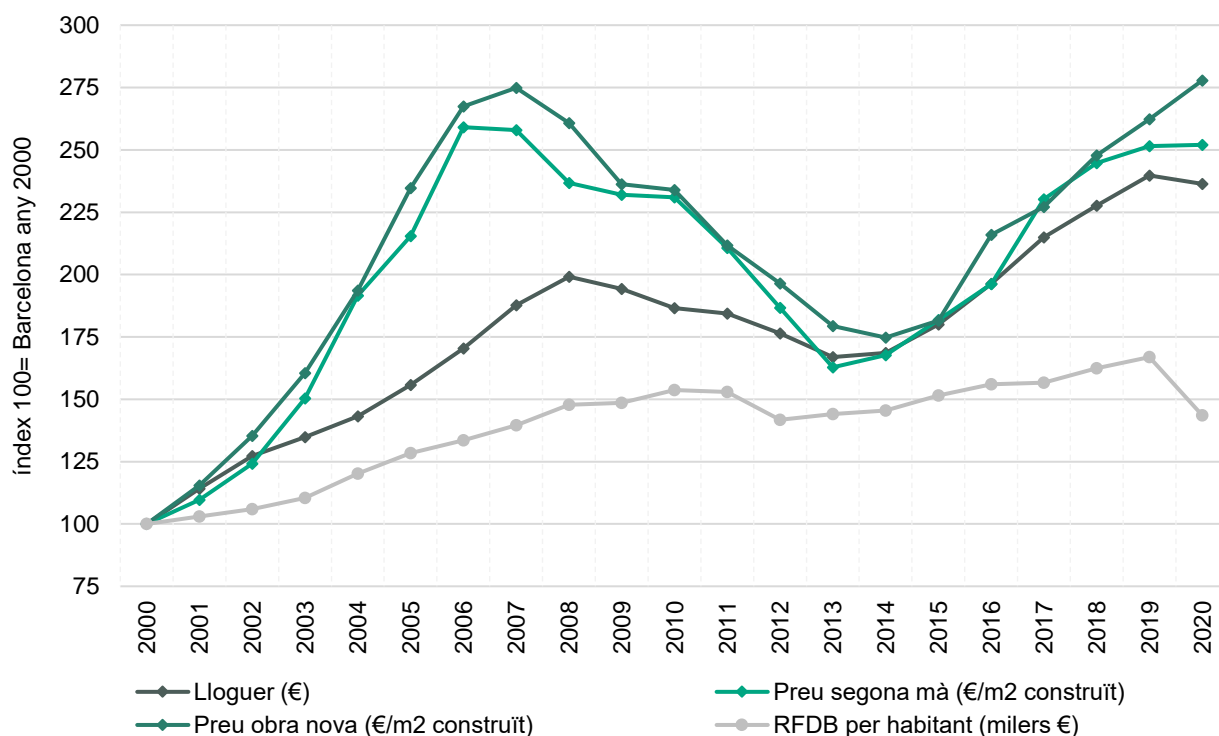
Ara bé, **durant l'any 2020**, mentre que **la renda de la població experimenta un descens molt notable** i se situa en valors dels anys 2007 i 2012, en els preus mitjans s'han produït tendències dispars, segons es tracti dels preus mitjans de compravenda d'obra nova, de segona mà o de lloguer (Figura 1.1 i 1.2). En concret, **el preu mitjà dels habitatges de compravenda d'obra nova presenta un augment semblant al produït l'any 2019, el preu de segona mà s'estabilitza i el de lloguer disminueix o s'estabilitza, segons es tracti de la ciutat de Barcelona o del conjunt de Catalunya.**

A la ciutat de Barcelona els ingressos de la població han experimentat, després de vuit anys de creixement sostingut, una forta caiguda del 14,0% respecte a l'any anterior. Els preus mitjans, en canvi, segueixen augmentant en els habitatges d'obra nova (5,9%), romanen pràcticament iguals en el cas dels de segona mà (increment del 0,2%) i disminueixen de manera lleu en els immobles de lloguer (1,4%). Així doncs, durant el 2020 el descens de la RFDB de la població ha estat 10 vegades més intensa que la baixada dels preus dels habitatges arrendats.

Pel que fa al comportament a tot el territori de Catalunya (Figura 1.2) les dades mostren variacions molt similars als de la capital barcelonina, excepte en el cas dels preus mitjans de lloguer. La RFDB pateix una davallada del 13,8%, els preus mitjans dels immobles de compravenda d'obra nova s'incrementen un 7,9% i els dels habitatges de segona mà i lloguer presenten un estancament (variacions positives d'entre el 0,0% i el 0,1%).

A manera de síntesi, es pot veure que **en aquest darrer any 2020 el descens dels ingressos provocat per la crisi sanitària, tant a Barcelona com a Catalunya, no s'ha traduït en una evolució similar en els preus mitjans dels habitatges i, per tant, la diferència entre la RFDB i els preus mitjans dels habitatges segueix creixent.** No obstant això, per entendre l'afectació real d'aquest escenari cal realitzar un repàs cronològic de les dues variables.

Figura 1.1. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Barcelona (2000=100). 2000-2020



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

L'evolució dels preus de l'habitatge des de l'any 2000 fins al 2020 es pot dividir en tres fases diferenciades: el primer període alcista entre 2000-2007, la fase de recessió dels anys 2008-2013 i el segon període alcista iniciat el 2014 (Figures 1.1 i 1.2).

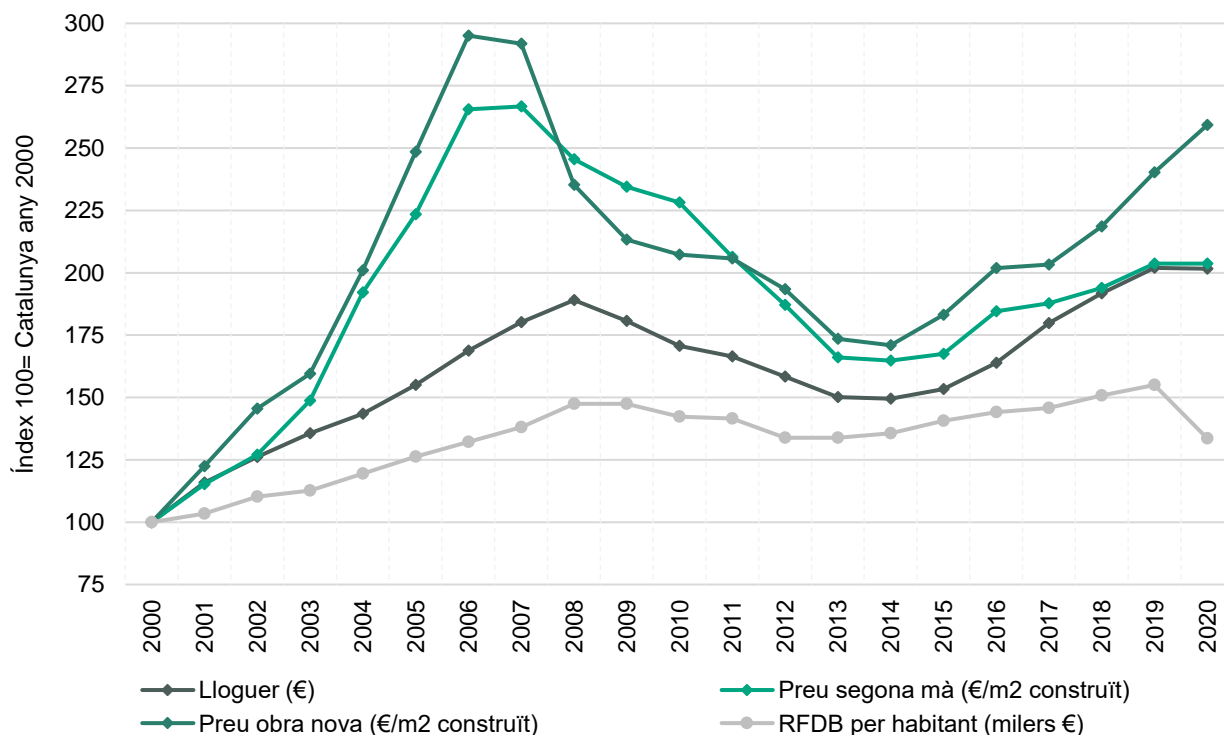
El període alcista va començar en la segona meitat dels anys noranta i va estar marcat per un fort increment dels preus residencials, amb més intensitat en el segment de compravenda que en el de lloguer, i per un elevat ritme de construcció de nous habitatges i d'operacions de compravenda. Durant aquests anys, la renda familiar va créixer a un ritme molt inferior al preu de l'habitatge. Ara bé, aquest distanciament entre ingressos i preus va quedar esmorteït per l'enorme liquiditat dels mercats financers i per les laxes condicions de finançament, la qual cosa va generar un augment significatiu del deute hipotecari de les llars.

La bombolla que va formar-se en aquesta primera fase va esclatar cap a finals de 2007, inicis de 2008. Aleshores, el cicle econòmic es va invertir, l'economia catalana va entrar en recessió i l'atur va començar a créixer amb força. Davant de l'acumulació d'habitatges en oferta per la retracció de la demanda i la restricció creditícia del sector financer (*crédit crunch*), el sector residencial va frenar bruscament l'inici de noves promocions. En aquest nou escenari, el preu de l'habitatge, en particular el de compravenda, va experimentar una forta caiguda, així com els ingressos de la població, i els problemes de solvència de les llars per satisfer els costos del seu habitatge van créixer exponencialment.

A partir de l'any 2013 l'economia catalana va començar a mostrar signes sòlids de recuperació. La reducció de l'atur va afavorir l'augment de la renda familiar i, tot plegat, va comportar de nou el creixement del preu de l'habitatge fins al punt de superar en alguns submercats els valors màxims de la bombolla immobiliària com,

per exemple, a Barcelona en el segment d'obra nova, o en el de lloguer tant al conjunt de Catalunya com a la ciutat de Barcelona. Però, aquest encariment de l'habitatge no va tenir lloc amb un increment proporcional de la renda de les llars i la diferència no es va poder moderar amb factors financers.

Figura 1.2. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Catalunya (2000=100). 2000-2020

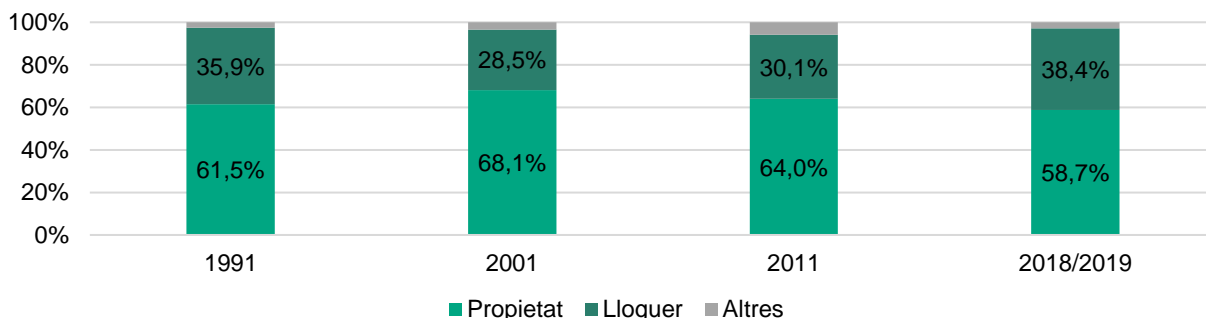


Font: elaboració pròpia. RFDB (2000-2017), Idescat; RFDB (2018, 2019 i 2020), Servei d'Informació Econòmica Municipal (SIEM) de la Diputació de Barcelona; Preu mitjà habitatge de compravenda, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya; Preu mitjà habitatge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

Així doncs, **des de l'any 2000 s'ha pogut veure com en períodes que s'han registrat increments en els preus mitjans dels habitatges, aquests sempre ho fan amb major intensitat que quan es produeixen descensos en èpoques de recessió, de tal manera que, a llarg termini els preus es van incrementant. Ara bé, aquest creixement, lluny d'ajustar-se als augments de la renda (que també s'incrementen a llarg termini), sempre es produeix en unes proporcions molt majors.**

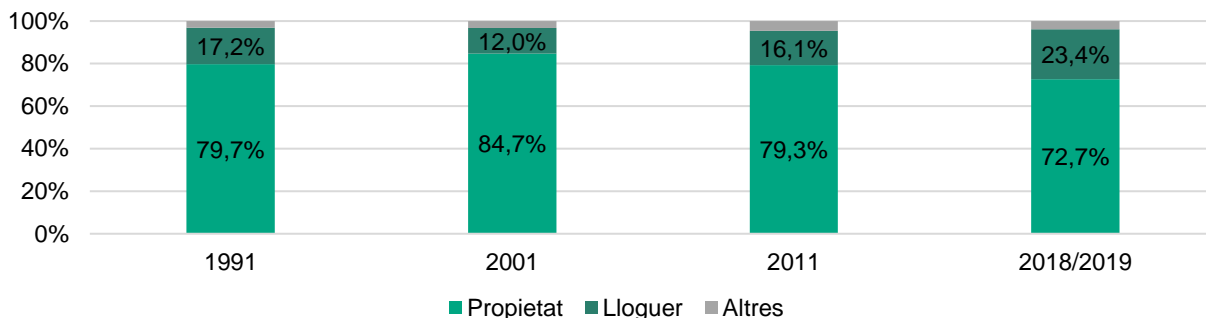
1.2. L'evolució dels règims de tinença

Durant les darreres dues dècades s'ha produït un increment del nombre de llars que viuen en règim de lloguer en tots els àmbits territorials de la metròpoli de Barcelona (Figures 1.3, 1.4 i 1.5), el que mostra que el lloguer ja no es concep com una forma d'accés temporal associada a determinats grups de població, sinó que s'està consolidant com un règim de tinença de l'habitatge principal molt més transversal (Bosch & Donat, 2021).

Figura 1.3. Llars segons el règim de tinença. (en %). Barcelona. 1991-2019

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

A la ciutat de Barcelona s'observa un augment significatiu del percentatge de llars que viuen de lloguer entre l'any 2001 i 2011 (increment del 5,8%) i un creixement més intens en els últims vuit anys (increment del 27,6%) (Figura 1.3). Així doncs, **durant el període 2018/2019 un 38,4% de les llars viuen en règim de lloguer** (un 32,0% a preu de mercat i un 6,4% per sota del preu de mercat), un 42,1% ho feien en propietat lliure de pagaments hipotecaris i un 16,7% en propietat amb pagaments hipotecaris pendents¹.

Figura 1.4. Llars segons el règim de tinença. (en %). Àrea metropolitana sense Barcelona. 1991-2019

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

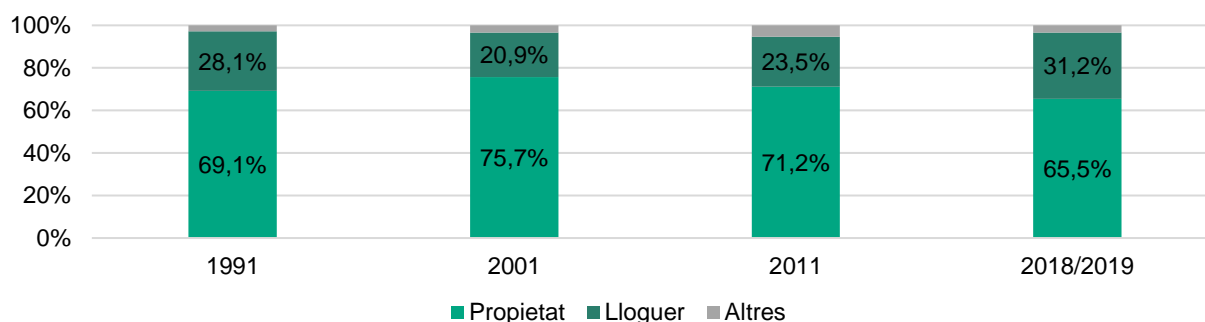
A la resta de l'àrea metropolitana, el ritme de creixement de les llars que viuen de lloguer s'accelera (Figura 1.4). Entre els anys 2001 i 2011 el percentatge de llars que viuen de lloguer s'incrementa amb força (33,7%) i, des d'aleshores, segueix creixent de manera molt notable (augment del 45,1% en els darrers vuit anys). Per altra banda, les dades més recents (Taula 1.1) mostren que **en el període 2018/2019, el 23,4% de les llars vivien arrendant un habitatge** (19,6% a preu de mercat i 3,8% per sota del preu de mercat), un 47,2% ho feien en un habitatge en propietat sense hipoteca i un 25,5% amb hipoteca.

Per a tota l'àrea metropolitana de Barcelona (vegeu Figura 1.5 i Taula 1.1) el còmput global de llars que viuen de lloguer en el període 2018/2019 se situava en un 31,2% i les que ho feien en propietat en un 44,5% en el

¹ Tot i que encara són molt minoritaris, durant els darrers anys s'han promogut des de l'Ajuntament de Barcelona altres règims de tinença alternatius en les promocions d'habitatge públic –dret de superfície, cohabitatsges i cooperatives–. Segons les dades de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) el nombre d'habitatges en règims de tinença alternatiu va passar de 1.167 a 1.403 entre els anys 2018 i 2019.

cas d'habitatges lliures de pagaments hipotecaris i en un 20,9% en el cas d'immobles amb hipoteca. És rellevant que, durant tres anys consecutius, des de 2016 fins a 2019, les llars llogateres han augmentat (acumulació d'entre 3 i 4 punts percentuals) i les propietàries amb pagaments pendents han disminuït (2 punts percentuals).

Figura 1.5. Llars segons el règim de tinença. (en %) Total de l'àrea metropolitana de Barcelona. 1991-2019



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

Taula 1.1. Evolució percentual del règim de tinença. Barcelona, resta àrea metropolitana i total àrea metropolitana. 2016-2019

	Barcelona			AMB sense Barcelona			Total AMB		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
En propietat sense hipoteca	43,6%	40,9%	42,1%	48,3%	48,1%	47,2%	45,8%	44,4%	44,5%
En propietat amb hipoteca	17,7%	17,6%	16,7%	28,4%	26,6%	25,5%	22,9%	21,9%	20,9%
En lloguer o relloguer a preu de mercat	29,1%	31,2%	32,0%	17,1%	19,3%	19,6%	23,3%	25,4%	26,0%
En lloguer o relloguer a preu inferior al de mercat	5,9%	7,1%	6,4%	2,9%	2,7%	3,8%	4,5%	4,9%	5,2%
Subtotal lloguer	35,0%	38,2%	38,4%	20,0%	22,0%	23,4%	27,8%	30,4%	31,2%
En cessió gratuïta	3,7%	3,2%	2,8%	3,2%	3,4%	3,9%	3,5%	3,3%	3,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Font: elaboració pròpia. Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida

En definitiva, **el creixement de les llars que viuen arrendant un habitatge, tant a Barcelona com a la resta de l'àrea metropolitana, confirma el canvi de tendència pel que fa als règims de tinença que es va produir fa més d'una dècada.** Així mateix, cal fer notar que es tracta d'una tendència que es reproduïx a tot el territori de la metròpoli i que per tant no és exclusiva només de la ciutat de Barcelona.

1.3. Les dificultats d'accés i permanència en l'habitatge

Esforç teòric d'accés a un habitatge

La creixent separació entre els ingressos de la població i el preu de l'habitatge que s'ha pogut veure en el primer punt d'aquest capítol té la seva translació directa a l'esforç que han de fer les llars per accedir a un habitatge de preu mitjà. Així doncs, en aquest apartat es realitza l'exercici de calcular l'esforç teòric que hauria de realitzar una llar (es prenen com a referència els llindars de 25.000€ i de 35.000€ anuals) per comprar un immoble d'obra nova, de segona mà i per viure de lloguer.

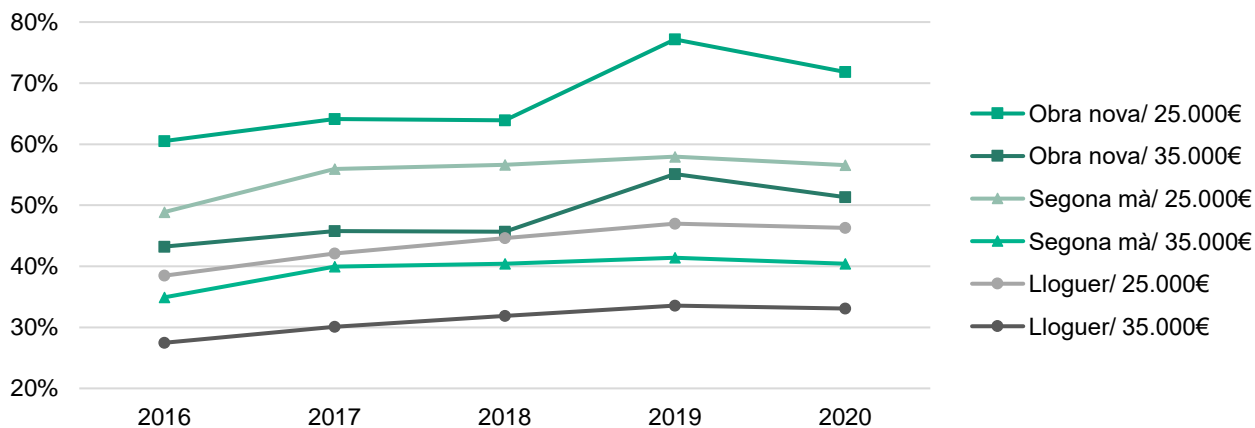
La situació creada arran de la impossibilitat de reduir la diferència entre la renda familiar i els preus del mercat ha provocat que l'accés a l'habitatge impliqui, per a moltes llars metropolitanas, la destinació d'un percentatge d'ingressos superior al recomanat (l'article 8 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica estableix el llindar de despeses destinades a l'habitatge habitual en un 30%).

Les dades del 2019 ja mostraven que una llar amb ingressos anuals de 25.000€ que volgués accedir a un habitatge de preu mitjà de l'àrea metropolitana havia de destinar més del 40% de la seva renda al pagament de les quotes hipotecàries o a les mensualitats del lloguer (a més de disposar en el primer cas d'uns estalvis previs d'aproximadament el 30%). Per altra banda, una llar que disposés de 35.000€ anuals havia de destinar més del 30% dels seus ingressos en les mateixes casuístiques (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2020c). Doncs bé, les dades de 2020 remarquen que la inaccessibilitat de l'habitatge segueix latent i s'accentua a Barcelona respecte a la resta d'àmbits territorials (Figura 1.6, 1.7 i 1.8).

A la ciutat de Barcelona (Figura 1.6), si es pren com a referència una llar amb ingressos anuals de 35.000€, es pot veure que la compra d'un habitatge d'obra nova suposaria un esforç del 51,3% de la renda disponible, l'adquisició d'un de segona mà representaria el 40,4%, i el segment del lloguer implicaria el 33,1%. **Si es pren com a referència una llar amb una renda de 25.000€ es pot observar que la compra d'un immoble d'obra nova suposaria una càrrega equivalent al 71,8% dels ingressos anuals, la compra d'un habitatge de segona mà el 56,6% i la mensualitat del lloguer un 46,3%.** Així doncs, malgrat que totes les variables d'esforç teòric han disminuït respecte a les dades de 2019 (5 punts percentuals en habitatges d'obra nova i 1 punt en els de segona mà i lloguer), cap opció compleix el llindar recomanat per la llei.

A la resta de l'àrea metropolitana (Figura 1.7), si es pren com a referència una llar amb uns ingressos anuals de 35.000€, es pot apreciar que, l'any 2020, la compra d'un habitatge d'obra nova suposaria el 35,0% dels ingressos; mentre que l'adquisició d'un de segona mà i el lloguer, en canvi, es situarien per sota del llindar recomanat: 25,7% i 27,2%, respectivament. Per altra banda, **per a una llar amb una renda de 25.000€ tots els habitatges quedarien fora de l'esforç admissible: 49,0% en la compravenda d'obra nova, 35,9% en la compravenda de segona mà i 38,1% en el lloguer.** De manera que, la inaccessibilitat mostrada el 2019 segueix vigent i s'intensifica: increment de gairebé 4 punts percentuals en els habitatges d'obra nova i 1 punt en els de segona mà i lloguer.

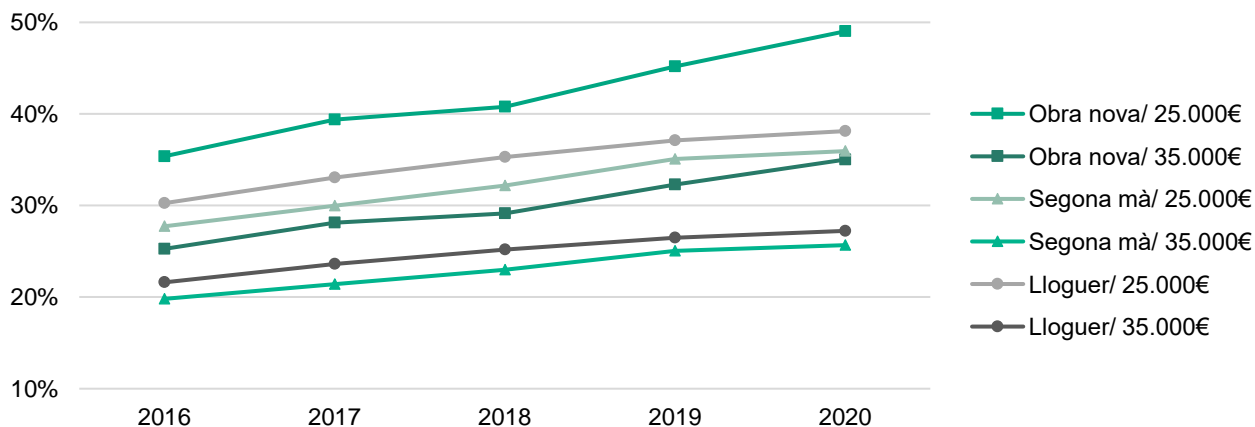
Figura 1.6. Evolució de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge segons els ingressos de la llar. Barcelona. 2016-2020



Nota: s'han considerat els següents supòsits per a calcular la quota anual del primer any: relació préstec/valor del 80%, tipus d'interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per l'habitatge lliure (any 2020, 1,73%) i termini mitjà d'hipoteca (any 2020, 23,9 anys).

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

Figura 1.7. Evolució de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge segons els ingressos de la llar. Àrea metropolitana sense Barcelona. 2016-2020



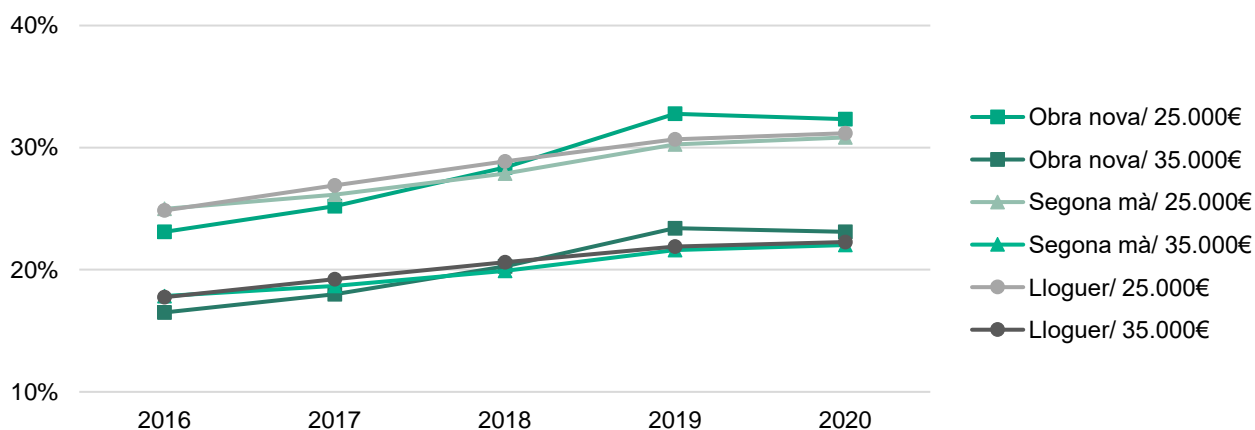
Nota: s'han considerat els següents supòsits per a calcular la quota anual del primer any: relació préstec/valor del 80%, tipus d'interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per l'habitatge lliure (any 2020, 1,73%) i termini mitjà d'hipoteca (any 2020, 23,9 anys).

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

Finalment, a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (Figura 1.8), una llar amb ingressos anuals de 35.000€ podria accedir a totes les opcions: hauria de destinar el 23,1% en la compravenda d'un immoble d'obra nova, del 22,0% en un de segona mà i del 22,3% en un de lloguer. Per la seva banda, una llar que disposi de 25.000€ anuals hauria d'invertir el 32,3% en l'adquisició d'un habitatge d'obra nova, el

30,8% en un de segona mà i el 31,2% en el lloguer. A diferència de l'àmbit territorial anterior, l'esforç teòric d'accés a un habitatge de compravenda d'obra nova disminueix lleugerament respecte a l'any 2019 (quasi 1 punt percentual), mentre que la compravenda de segona mà i el lloguer presenten un petit augment (gairebé 1 punt percentual).

Figura 1.8. Evolució de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge segons els ingressos de la llar. Demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana. 2016-2020



Nota: s'han considerat els següents supòsits per a calcular la quota anual del primer any: relació préstec/valor del 80%, tipus d'interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per l'habitatge lliure (any 2020, 1,73%) i termini mitjà d'hipoteca (any 2020, 23,9 anys).

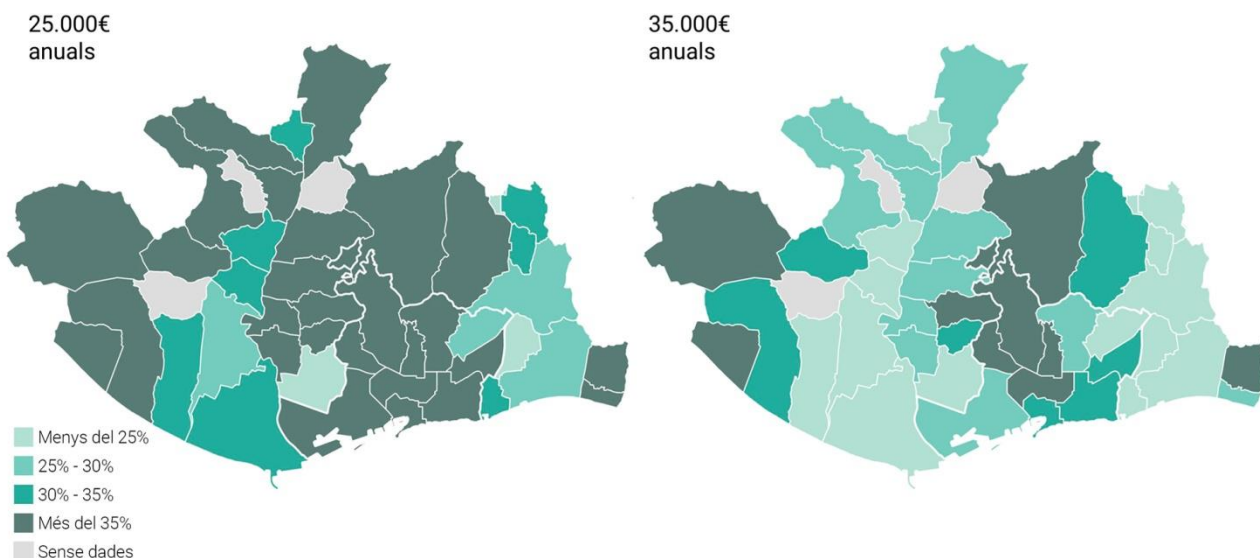
Font: elaboració pròpia. Preu mitjà habitatge de compravenda, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya, Banc d'Espanya, a partir del tipus d'interès i *Asociación Hipotecaria Española*, a partir de *los Indicadores de accesibilidad*; Preu mitjà habitatge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

A la llum de les dades, doncs, es poden apreciar les difícils condicions d'accés a un habitatge per a una bona part de les llars metropolitanes. Tanmateix, a escala municipal, es donen situacions dispars per les dues franges d'ingressos de referència. Per aprofundir en aquest nivell territorial s'han considerat els habitatges de compravenda de segona mà i de lloguer.

En l'escenari d'accés a un habitatge de compravenda de segona mà (Figura 1.9), una llar amb ingressos anuals de 25.000€ només podria accedir, destinant com a màxim el 30%, a 5 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona: Santa Coloma de Gramenet (21,5%), l'Hospitalet del Llobregat (24,2%), Badia del Vallès (24,9%), Montcada i Reixac (27,3%) i Badalona (29,1%). **I a 1 dels 10 districtes de la ciutat de Barcelona, Nou Barris (26,9%).** Els territoris on caldria fer majors esforços són: als districtes de Sarrià-Sant Gervasi (107,4%), les Corts (82,8%) i l'Eixample (69,7%) i el municipi de Sant Just Desvern (83,1%).

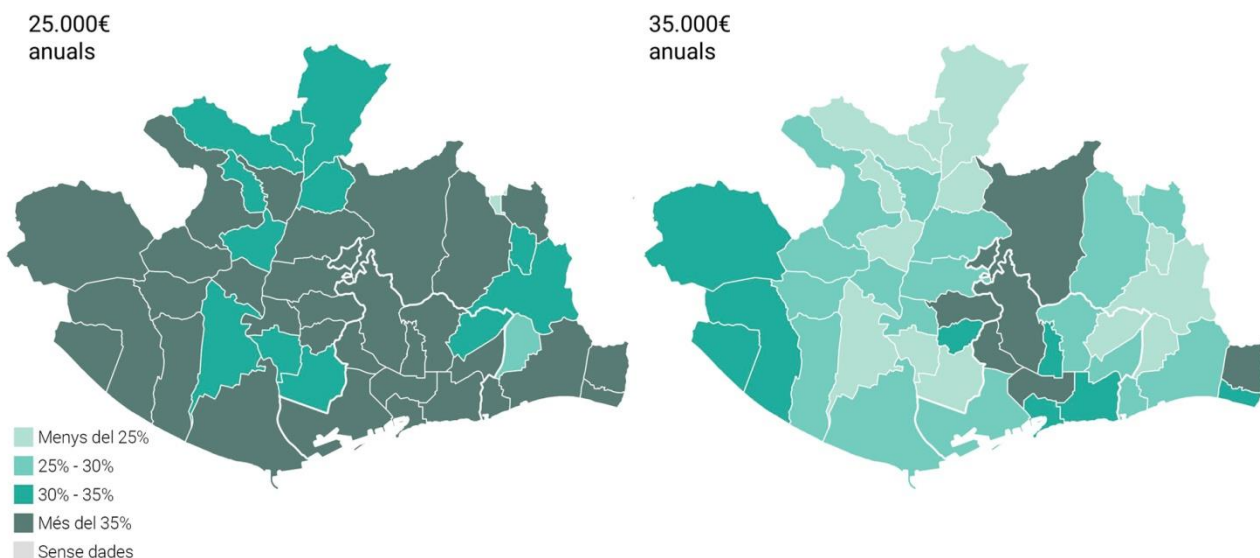
Per altra banda, **una llar que disposi de 35.000€ a l'any podria accedir a l'habitatge en 23 municipis metropolitans i 3 districtes de Barcelona.** Els municipis que implicarien menys esforços econòmics són: Santa Coloma de Gramenet (15,4%), l'Hospitalet del Llobregat (17,3%) i Badia del Vallès (17,8%). I, on es destinaria un percentatge d'ingressos major seria a: els districtes de Sarrià-Sant Gervasi (76,7%), les Corts (59,1%) i l'Eixample (49,8%) i als municipis de Sant Just Desvern (59,4%) i Sant Cugat del Vallès (48,7%).

Figura 1.9. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de compravenda de segona mà segons els ingressos de la llar. Municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona i districtes de Barcelona. 2020



Font: elaboració pròpia. Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya; Banc d'Espanya, a partir del tipus d'interès; *Asociación Hipotecaria Española*, a partir de *los Indicadores de accesibilidad*

Figura 1.10. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de lloguer segons els ingressos de la llar. Municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona i districtes de Barcelona. 2020



Font: elaboració pròpia. Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

En l'escenari d'accés a un habitatge de lloguer (Figura 1.10), una llar amb 25.000€ anuals quedaria exclosa del mercat en 34 dels 36 municipis metropolitans –només sent accessibles Badia del Vallès (13,5%) i Santa Coloma de Gramenet (29,5%)– i en tots els districtes de la ciutat de Barcelona. Els

municipis de Sant Just Desvern (60,1%), Sant Cugat del Vallès (56,5%) i Tiana (51,4%) juntament amb els àmbits de Sarrià-Sant Gervasi (62,7%), les Corts (53,4%) i l'Eixample (51,6%), quedarien molt lluny de les seves possibilitats.

Per la seva banda, **una llar amb ingressos de 35.000€ ja podria optar a 27 dels municipis de l'àrea metropolitana i a 4 dels 10 districtes de la capital**. Els menors esforços es localitzarien a Badia del Vallès (9,7%), Santa Coloma de Gramenet (21,1%), Ripollet (21,8%) i Sant Andreu de la Barca (22,1%), i els majors al districte de Sarrià-Sant Gervasi (44,8%), el municipi de Sant Just Desvern (42,9%), el de Sant Cugat del Vallès (40,4%), el districte de les Corts (38,1%), el districte de l'Eixample (36,9%) i el municipi de Tiana (36,7%).

Per tant, a un nivell territorial més detallat, les possibilitats d'accés a un habitatge usat de compravenda i un de lloguer per part de les llars amb menys ingressos (25.000 € l'any) es veuen extremadament reduïdes i la diferència amb l'altre col·lectiu analitzat (35.000 € l'any) és força notable.

La sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge

En l'apartat anterior s'han pogut veure les conseqüències que té la separació entre els ingressos de la població i els preus mitjans dels habitatges en l'esforç d'accés a l'habitatge. En aquest epígraf, l'anàlisi es focalitza en aquelles llars que ja han accedit a l'habitatge. Per tractar aquesta qüestió, es pren com a indicador de referència la taxa de sobrecàrrega que comptabilitza el percentatge de població que viu en llars que destinen més del 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses d'habitatge, incloent-hi les rendes del lloguer, les quotes hipotecàries i també els subministraments.

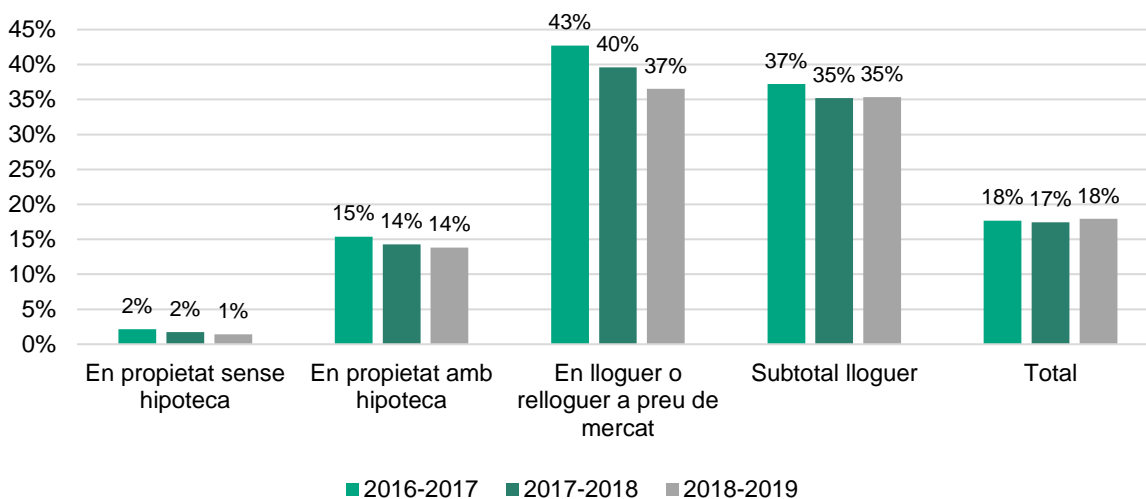
Es tracta d'un llindar establert en el marc de la EU-SILC (*The European Union Statistics on Income and Living Conditions*) que recull l'Eurostat per comparar la situació entre països. A Espanya, la font que recull aquesta informació és la *Encuesta de Condiciones de Vida* (ECV), que també permet arribar, en alguns casos, a resultats per Comunitats Autònomes. Afortunadament, a través de les Estadístiques Metropolitanas de Condicions de Vida (EMCV) es disposa d'una ampliació de la mostra per baixar el nivell territorial a Barcelona i l'àrea metropolitana.

Cal tenir present que, per a calcular la taxa de sobrecàrrega a la metròpoli de Barcelona, s'ha introduït un canvi metodològic en relació amb el sistema emprat per l'EU-SILC. En efecte, en el cas de la població que viu en llars que estan pagant una hipoteca, la taxa de sobrecàrrega de l'EU-SILC no comptabilitza com a despesa la part de l'amortització del préstec (és a dir, només es tenen en compte els interessos), ja que es considera una inversió. Tanmateix, si es vol posar l'èmfasi en les dificultats reals de pagament que té la població, resulta més aproximat considerar tota la despesa inclosa a la quota de la hipoteca. Així doncs, s'ha redefinit la taxa de sobrecàrrega i es comptabilitzen tant els interessos com l'amortització del capital prestat.

Si ens focalitzem en les darreres dades que corresponen a l'any **2018-2019, es pot observar que la taxa de sobrecàrrega és molt més intensa entre les llars que viuen en habitatges de lloguer** (Figures 1.11, 1.12 i 1.13). Així mateix, pel que fa a l'evolució es pot constatar un lleuger descens de la taxa de sobrecàrrega.

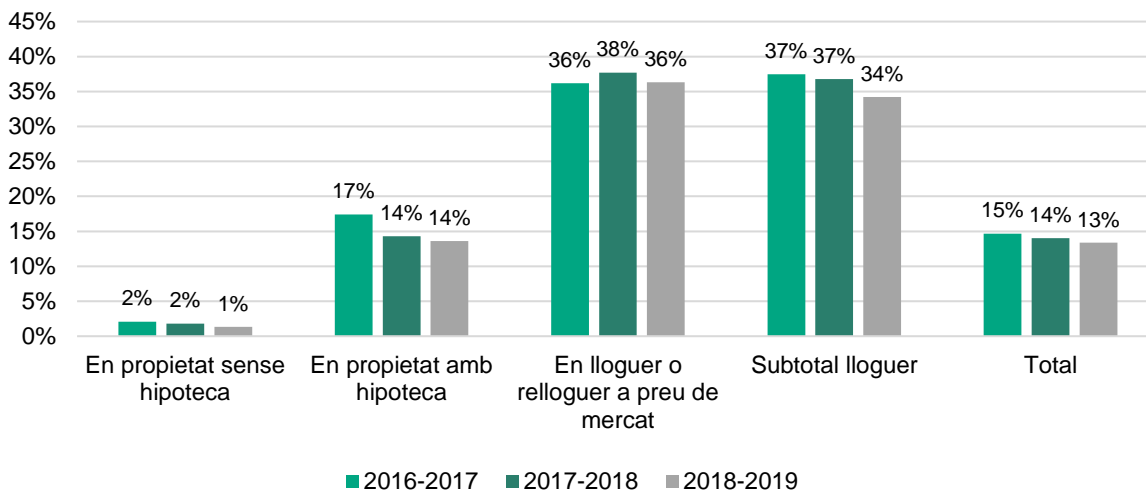
A la ciutat de Barcelona (Figura 1.11), el període 2018-2019, la taxa de sobrecàrrega pel conjunt de la població era del 18% (1 punt percentual per sobre el període anterior), però pel segment del lloguer el valor gairebé es duplicava fins a arribar a una taxa del 35% (37% en el cas de les llars que viuen de lloguer a preu de mercat). Per altra banda, entre les llars que vivien en règim de propietat amb pagaments pendents, el valor es reduïa al 14%, i si l'habitatge es trobava totalment pagat (és a dir, que tan sols tenien les despeses de subministrament) la sobrecàrrega era mínima, concretament de l'1%. Pel que fa a l'evolució, les taxes experimenten un lleuger descens, sobretot entre la població que viu de lloguer, on la taxa de sobrecàrrega encadena dos anys amb descensos de 3 punts percentuals.

Figura 1.11. Evolució de la taxa de sobrecàrrega de l'habitatge segons el règim de tinença. Barcelona. 2016-2019



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

Figura 1.12. Evolució de la taxa de sobrecàrrega de l'habitatge segons el règim de tinença. Àrea metropolitana sense Barcelona. 2016-2019



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

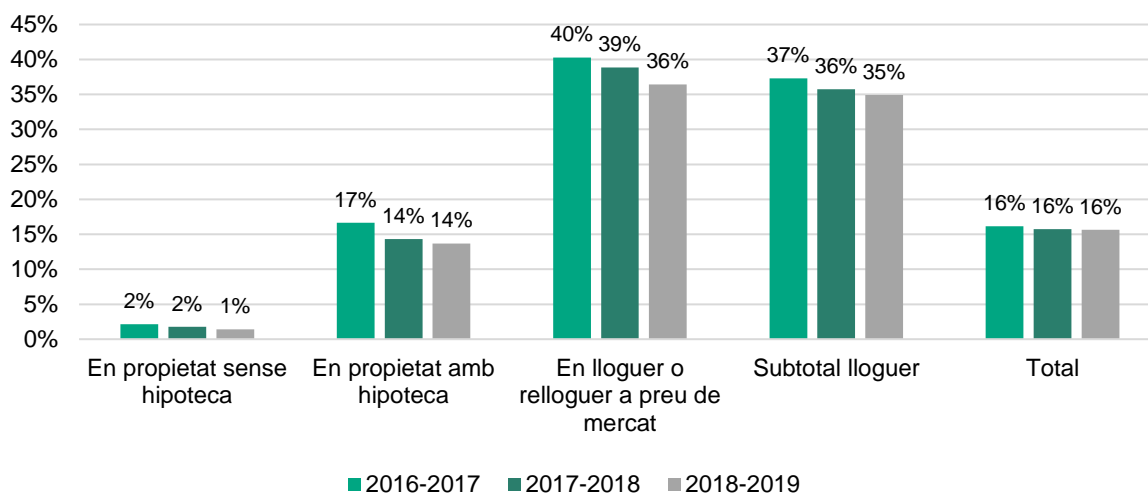
A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona (Figura 1.12), en el període 2018-2019, la taxa de sobrecàrrega es trobava en un 13% (1 punt percentual menys que l'any anterior). I, repetint les dinàmiques de Barcelona, la població que vivia de lloguer encapçalava la llista amb una taxa del 35% (37% en el cas d'habitatges de lloguer a preu de mercat). Entre els que havien comprat un pis, però encara pagaven hipoteca, la sobrecàrrega es va situar en el 14%, i va disminuir fins a l'1% pels habitatges en propietat sense hipoteca. Respecte a l'evolució temporal, la taxa de la població que vivia en llars en propietat lliure de pagaments es va reduir 1 punt percentual, mentre que entre els propietaris amb hipoteques pendents i els llogaters es va quedar igual

(disminució de 2 punts percentuals en el cas dels habitatges arrendats a preu de mercat respecte al període 2017-2018).

Si es comparen els resultats de les diferents taxes de sobrecàrrega entre Barcelona i la resta de l'àrea metropolitana, es pot observar que els valors tendeixen a equiparar-se entre la població que viu de lloguer, el que indica que la crisi d'accessibilitat en aquesta modalitat no només es dona al municipi central sinó que té una dimensió d'abast clarament metropolità. D'altra banda, cal fer notar que les taxes totals tan diferents entre ambdós territoris (18% en el cas de Barcelona i 13% a la resta de l'àrea metropolitana), es deu al fet que, com s'ha vist més amunt, el percentatge de llars vivint de lloguer a Barcelona és més elevat que a la resta de l'àrea metropolitana, on hi ha un pes significativament superior de llars vivint en propietat.

Respecte a la lectura de les dades tenint en compte la totalitat de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona (Figura 1.13), la taxa de sobrecàrrega pel conjunt de la població se situava en el 16% durant el període 2018-2019. Per a la població vivint en llars en lloguer la taxa era del 35%, per a les propietàries amb hipoteca, del 14% i, finalment, per a les lliures de pagaments, de l'1%.

Figura 1.13. Evolució de la taxa de sobrecàrrega de l'habitatge segons règim de tinença. Total de l'àrea metropolitana. 2016-2019

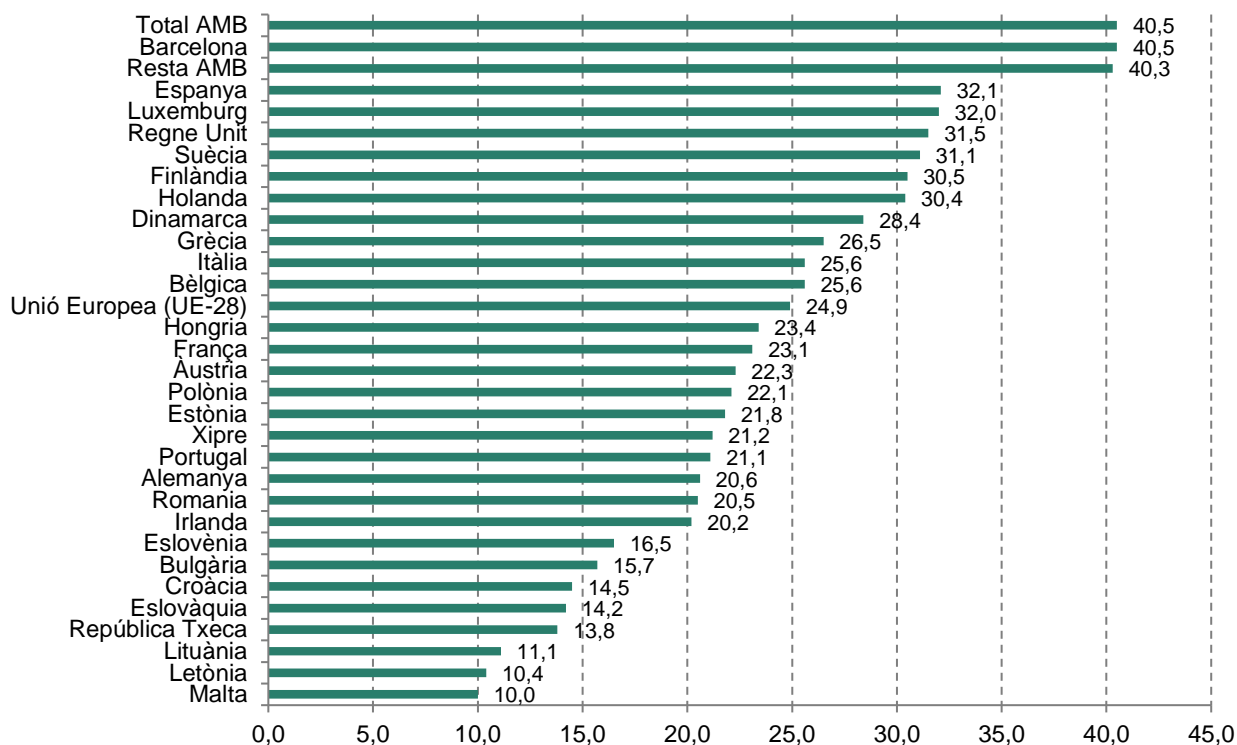


Font: Idescat i IERMB, Estadístiques Metropolitananes de Condicions de Vida

En síntesi, **durant el període 2018-2019, s'aprecia una lleu reducció o manteniment de la taxa de sobrecàrrega en tots els règims de tinença i a gairebé tots els àmbits territorials**, només la taxa global de Barcelona presenta un petit augment. Per altra banda, les dades analitzades dels darrers tres anys mostren com els valors de l'entorn metropolità són molt semblants als de Barcelona i que el segment del lloguer en ambdós casos resulta ser el més perjudicat.

Una altra manera d'analitzar l'esforç econòmic que han de realitzar les llars llogateres és a través de la comparativa europea del percentatge del cost del lloguer sobre el total d'ingressos de la població (Figura 1.14). Segons aquest indicador, l'any 2019 Espanya era el país comunitari amb el percentatge més gran del cost del lloguer sobre el total d'ingressos disponibles de la llar i aquest valor encara era força més elevat a l'àrea metropolitana i a la ciutat de Barcelona (8 punts per sobre de la mitjana nacional i més de 15 per sobre del valor mitjà de la Unió Europea).

Figura 1.14. Percentatge del cost del lloguer sobre el total d'ingressos disponibles de la llar. Barcelona, resta àrea metropolitana, total àrea metropolitana i països europeus. 2018-2019



Font: Percentatge del cost del lloguer Barcelona, resta AMB i total AMB (2018/2019), IERMB i Idescat, Estadístiques Metropolitanas de Condicions de Vida; Percentatge del cost del lloguer Regne Unit (2018) i resta de països (2019), EUROSTAT, a partir de *European Survey on Income and Living Conditions*

En definitiva, si es tenen en compte els resultats exposats i els esforços d'accés presentats més amunt, es pot deduir que el règim de lloguer presenta unes característiques dicotòmiques, que es volen emfatitzar. Per una banda, és la forma que requereix menys esforç d'accés (en un context, cal recordar, d'esforços molt elevats) i, per l'altra, és el règim de tinença més costós en relació amb les despeses de manteniment i permanència, degut principalment a que qui accedeix disposa en termes mitjans de menys capacitat econòmica (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018b). Aquestes dues cares de la mateixa moneda indiquen que, **malgrat que el lloguer és en molts casos l'única opció d'accés a l'habitatge per un grup de població cada vegada més nombrós, i en més parts del territori metropolità, les despeses que han d'assumir les llars erosionen de manera notable les seves economies domèstiques.**

○— 2. Polítiques extraordinàries en matèria d'habitatge en un context de dèficit del parc assequible

El sistema residencial de la metròpoli de Barcelona, i de Catalunya i Espanya en general, es caracteritzen per disposar d'un parc social i d'una despesa en habitatge molt reduïda en comparació a altres països del nostre entorn (Trilla & Bosch, 2018), la qual cosa, a més de traslladar cap a les economies domèstiques les tensions inflacionistes, afegeix dificultats per fer front a les situacions de vulnerabilitat i exclusió residencial (Donat, 2017).

En efecte, a l'àrea metropolitana de Barcelona tan sols l'1,8% del parc és habitatge de lloguer social (l'1,7% a Catalunya i l'1,4% a Espanya), mentre que la mitjana de la Unió Europea dels 28 és del 9% (Bosch & Donat, 2021). Així mateix, durant el període 2000-2019, la despesa en protecció social en habitatge del conjunt de les administracions a Espanya ha representat només el 0,06% del PIB i la inversió en promoció de l'habitatge i foment de l'edificació ha estat del 0,21%, mentre que la mitjana dels països de la UE-28 ha estat del 0,5% i del 0,26%².

Certament, els Pressupostos Generals de l'Estat 2021 preveuen un increment del 25% de la inversió destinada a ampliar l'habitatge assequible en el marc del *Plan de Vivienda*³. Així mateix, en el marc del *Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, es destinaran 1.000 milions d'euros del fons extraordinari *NextGenerationUE*, per a la promoció de 20.000 habitatges de lloguer social en edificis energèticament eficients⁴. Finalment, però no menys important cal tenir present quedes de la resta de nivells administratius s'està fent també un esforç per reduir aquesta diferència amb els països del nostre entorn.

No és l'objectiu d'aquest treball entrar a analitzar les causes dels *dèficits estructurals* de la política d'habitatge, ni tampoc fer un seguiment del marc normatiu ni de les inversions que es destinen a polítiques d'habitatge des de cadascun dels nivells administratius. En canvi, sí que es vol dedicar aquest capítol a les *polítiques extraordinàries* que s'han desplegat recentment. Així, tot i que és una mesura prèvia a l'inici de la pandèmia, però donat el seu caràcter extraordinari, el capítol comença amb un apartat dedicat a la *Llei 11/2020, del 18 de setembre, 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*. A continuació, el segon apartat es focalitza en les mesures que s'han desplegat per fer front al previsible increment de les situacions d'exclusió residencial provocades per la crisi de la COVID-19, amb una atenció especial a les que s'han desplegat per part del Govern de l'Estat. Finalment, s'ha dedicat un tercer epígraf a analitzar el balanç i l'impacte d'aquestes polítiques a la metròpoli de Barcelona, tot recopilant informació de diverses fonts.

2.1. La contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

En el marc de la crisi d'accessibilitat i de dèficit de parc d'habitatge per destinar a polítiques socials, durant els darrers anys s'han desplegat diferents instruments i polítiques d'urgència per fer front a les situacions de vulnerabilitat residencial i, en darrer terme, per lluitar contra la seva materialització en situacions d'exclusió.

No obstant això, com s'ha exposat en el primer capítol d'aquest treball i es ve recollint en altres treballs, la crisi d'accessibilitat, no només afecta la població més vulnerable, sinó que cada vegada té més incidència sobre grups socials més amplis, que principalment accedeixen a l'habitatge en règim de lloguer (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018a, 2019, 2020c). Precisament, **amb l'objectiu d'atenuar la**

² Elaboració pròpia a partir de Eurostat, *General government expenditure by function* (COFOG). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/GOV_10A_EXP?lang=en

³ Font: *Presidencia del Gobierno de España*. <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/hacienda/Paginas/2020/031220-pge2021.aspx>

⁴ Font: *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*. <https://www.mitma.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/vivienda-y-agenda-urbana/componentes>

creixent separació entre els ingressos de les llars i els preus de l'habitatge de lloguer, el Parlament de Catalunya va aprovar la *Llei 11/2020 del 18 de setembre, 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*, que és d'aplicació des del 21 de setembre de 2020, quan es va publicar al DOGC.

Es tracta, com es recull en el preàmbul de la llei, d'una mesura excepcional i limitada en el temps, complementària de les actuacions a mitjà i llarg termini que hauran de desplegar els diferents nivells administratius per tal d'incrementar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials.

Per tal d'assolir l'objectiu de contenir i moderar el preu del lloguer, els territoris han de ser declarats *àrees amb mercat d'habitatge tens*. Un cop es disposa d'aquesta declaració, s'estableix un preu de referència màxim per als nous contractes i renovacions de lloguer d'habitatges destinats a residència permanent. S'exclouen, però, els contractes vigents abans de l'entrada en vigor de la llei, sempre que no es produeixi una renovació que impliqui una modificació de la renda o ampliació de la durada.

A continuació es detallen alguns dels principals elements recollits a la llei, principalment els referents al preu de referència màxim i al procediment i als requisits que s'han de complir per a la declaració d'un municipi, o part d'un municipi, com a àrea amb mercat d'habitatge tens⁵. Així mateix, es presenta un llistat de municipis on té vigència.

El preu de referència màxim

El preu de referència màxim és el que recull l'*índex de referència de preus de lloguer*, que es pot obtenir al portal web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya⁶. A més, si l'habitatge ha estat arrendat dins dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de la llei, s'estableix un altre topall màxim que és la renda del darrer lloguer, actualitzada amb l'índex de garantia de la competitivitat. En aquest cas el lloguer no pot ultrapassar cap d'aquests dos límits (amb algunes excepcions recollides a la guia elaborada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya).

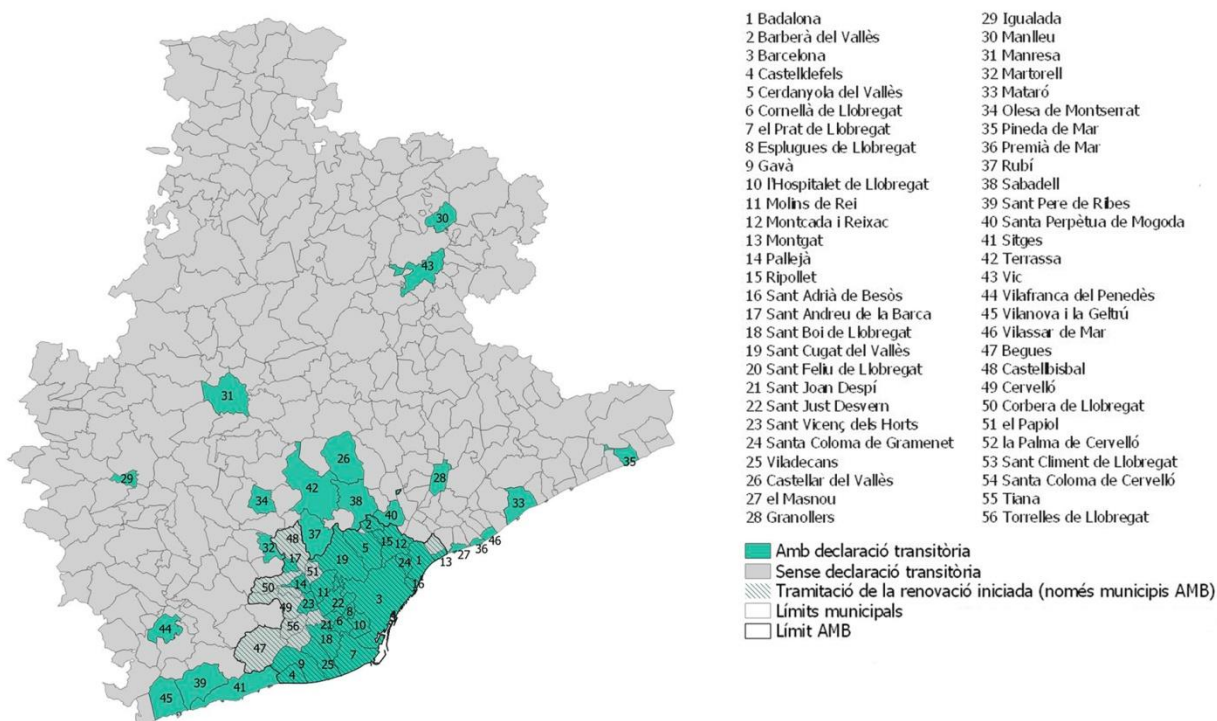
Àmbit territorial d'aplicació i declaració transitòria

L'àmbit territorial d'aplicació és el municipi o la part del municipi que sigui declarat àrea amb mercat d'habitatge tens, sempre que es compleixin els requisits que es detallen més endavant. Tanmateix, de manera transitòria durant un any, es declaren àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis que disposen de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges i on les rendes del lloguer han sofert un increment de més d'un vint per cent en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, pertanyents a l'àrea metropolitana de Barcelona o amb una població de més de vint mil habitants. Es tracta de la ciutat de Barcelona, 24 municipis de la resta de l'àrea metropolitana i 20 municipis de la resta de la demarcació (Figura 2.1), als que cal afegir 15 municipis de la resta de Catalunya.

⁵ Per aprofundir amb altres aspectes relatius al preu de referència, als increments de preu i a les incidències que es puguin produir, podeu consultar, a més de la pròpia llei, la guia elaborada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: <http://justicia.gencat.cat/web/.content/home/ambits/guia-llei-contencio-preu-lloguers.pdf>.

⁶ També es pot consultar la metodologia més detallada per calcular aquest índex. <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>.

Figura 2.1. Municipis de la Demarcació de Barcelona amb declaració transitòria d'àrea amb mercat d'habitatge tens i municipis de l'àrea metropolitana que han iniciat els tràmits per renovar la declaració. 26 de juny de 2021



Font: elaboració pròpia a partir de Llei 11/2020 del 18 de setembre, de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

El procediment per a la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens

La competència per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i per efectuar la revisió és de la Generalitat de Catalunya, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i de l'Ajuntament de Barcelona, en els seus respectius àmbits territorials. Aquestes entitats, així com els mateixos municipis, els consells comarcals i les diputacions, poden prendre la iniciativa per a efectuar la declaració per mitjà d'un acord del ple o de la corporació corresponent. La declaració transitòria a la qual s'ha fet referència més amunt finalitza el 21 de setembre de 2021, un any després que la llei es publicués al DOGC. **A finals del mes de juny de 2021, es té constància que els plens de 35 dels 36 municipis a l'àmbit territorial de l'àrea metropolitana han pres la iniciativa per iniciar la declaració, dels quals 22 ja estaven inclosos a la declaració transitòria (Figura 2.1).**

Els requisits per poder declarar una àrea amb mercat d'habitatge tens

Per poder declarar un municipi o part d'un municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens cal, en primer lloc, que el municipi compti amb l'índex de referència de preus de lloguer. Actualment hi ha 137 municipis de Catalunya que en disposen. En segon lloc, s'han de complir almenys un dels tres requisits següents:

a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.

b) Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

Les particularitats de la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens

En la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens s'han d'indicar tres aspectes que poden ser específics de cada àmbit. En primer lloc, la durada, que no pot excedir de cinc anys. En segon lloc, es pot incloure una minoració o increment, fins a un màxim d'un cinc per cent, dels límits màxims i mínims establerts per la llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament. Finalment, hi ha la possibilitat d'excloure habitatges de gran superfície (més de 150 m²) del règim de contenció de rendes d'una àrea amb mercat d'habitatge tens.

Les actuacions en matèria d'habitatge que han d'acompanyar a la declaració

Com s'ha avançat, **la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens es concep com un instrument extraordinari en un context de crisi d'accessibilitat i de dèficit de parc assequible. Per tal de revertir aquesta situació a mitjà i llarg termini, s'estableix que la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que les administracions implicades**, tant l'administració que la formula com, si és diferent d'aquesta, la que l'ha instada, duran a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent, a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, en exercici de les competències respectives i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

L'avaluació dels efectes de la regulació de lloguers a Catalunya: primeres consideracions

Com és ben sabut, en la formació dels preus de l'habitatge intervenen una multiplicitat de factors demogràfics, econòmics, financers, polítics i psicològics amb incidència sobre l'oferta i la demanda residencial. No és objecte d'aquest treball entrar en el detall de cadascun d'ells, però sí que és important tenir en compte aquesta diversitat a l'hora d'avaluar qualsevol política d'habitatge.

En el cas concret de l'avaluació de l'impacte de la regulació de lloguers, resulta essencial complementar els treballs fonamentats en models teòrics amb estudis recolzats en l'anàlisi de dades empíriques. En aquest sentit, és necessari poder determinar, fins a quin punt, la regulació ha tingut un efecte sobre l'evolució observada en el mercat de lloguer, és a dir, l'establiment d'una relació causal (Coglianese, 2012). Aquest principi és la base del mètode experimental, en el qual s'avalua l'efecte d'un canvi mitjançant la comparació de dos grups, equivalents en tots els aspectes, amb l'excepció que en un grup s'ha introduït el canvi (grup "regulat"), i a l'altre no (grup control).

Un primer repàs dels estudis realitzats a Alemanya i França –on s'han implantat en els darrers anys mesures de regulació– mostra, però, la dificultat d'arribar a aquest objectiu. Així, un informe del DIW Berlin (Michelsen & Mense, 2018), realitzat per encàrrec del Ministeri de Justícia i Protecció del Consumidor d'Alemanya, arriba a la conclusió que la gran majoria dels estudis sobre l'efecte de la introducció del mecanisme del "fre dels lloguers" en 2015 no tenen un grup de control i no permeten l'establiment d'una relació causal.

Només cinc dels estudis identificats incorporen un grup control. En quatre d'aquests cinc estudis, la selecció de les observacions que formen el grup control són els habitatges de construcció recent, ja que la regulació alemanya els exclou del “fre de lloguers”. Aquest mètode, però, no és aplicable a Catalunya, ja que els habitatges nous o procedents de rehabilitacions integrals també estan regulats (no poden superar el marge superior de l'índex de preu de referència). En un cinquè estudi (Kholodilin & Mense, 2016) es pren com a grup control els municipis on no s'aplica el “fre de lloguers”.

En tots els casos, però, es tracta de mètodes “quasi-experimentals” (Coglianese, 2012), que no permeten arribar a conclusions inequívokes, ja que les dues observacions (la del grup “regulat” i la del grup control) no compleixen el criteri de ser equivalents en tots els aspectes. Per exemple, en el cas del mètode de comparar municipis amb regulació i sense regulació, que es podria utilitzar a Catalunya, atribuir les diferències observades a la regulació pressuposa que, en absència d'una regulació, aquests dos grups de municipis haguessin tingut la mateixa evolució.

D'altra banda, un estudi recentment encarregat pel Govern de França (Malard & Poulhes, 2020), ha optat per realitzar una projecció de l'evolució del preu anterior a la introducció de la regulació el 2015 a París. D'aquesta manera es disposa d'un punt de comparació per a l'evolució observada. Es tracta d'una aproximació metodològica complementària a la del mètode experimental que s'acaba de veure.

Des de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona s'està treballant en la recopilació, contrast i escalabilitat d'aquestes metodologies a la metròpoli de Barcelona. Es poden destacar **dues conclusions** de la recerca realitzada fins al moment. **En primer lloc, l'avaluació de mesures d'aquesta naturalesa són més acurades a mitjà i llarg termini, fonamentades amb sèries de dades històriques. En segon lloc, malgrat que pugui haver-hi indicis, no és sòlid establir actualment una relació causal inequívoca (en cap sentit) de l'impacte de la regulació dels lloguers a Catalunya en l'evolució del preu mitjà de l'habitatge,** més encara en un context marcat per l'impacte de la crisi de la COVID-19.

No obstant això,, i per tal de focalitzar el debat amb informació provinent de dades de fonts contrastades, **cal posar en relleu dues dinàmiques** que s'han produït durant el 2020 en el mercat de l'habitatge de lloguer, i que s'analitzaran amb més detall en el següent capítol. **D'una banda, els preus mitjans dels nous contractes de lloguer han disminuït i, de l'altra, l'oferta d'habitatge de lloguer s'ha incrementat, especialment a la ciutat de Barcelona.** Encara que aquestes dades no permeten establir per elles mateixes una relació causal, per les raons metodològiques que s'han exposat més amunt, es vol fer notar que l'evolució observada és compatible amb els objectius perseguits per la normativa catalana.

2.2. Les mesures extraordinàries en matèria d'habitatge per contenir l'impacte de la COVID-19 sobre l'exclusió residencial

En el context de dèficit de parc assequible que s'ha vist, l'arribada de la COVID-19 ha provocat l'adopció d'altres mesures de caràcter urgent i excepcional en matèria d'habitatge per part dels diferents nivells de govern.

El marc normatiu de les disposicions amb incidència en el sector de l'habitatge ha estat ampli, on destaca, de manera molt notable, el desplegament per part del Govern de l'Estat, amb major capacitat d'actuació normativa i pressupostària, especialment en el context d'estat d'alarma (vegeu Annex 2). En concret, entre el Reial Decret Llei 6/2020, de 10 de març, fins al Real Decret Llei 8/2021, de 4 de maig, es van aprovar fins a vuit RDL més, en molts casos per eixamplar, matisar o aprofundir en els continguts dels decrets precedents. Així mateix, s'han dictat tres ordres del Ministeri i dues resolucions amb incidència en matèria d'habitatge. A tot aquest marc normatiu cal afegir el Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç

de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19, i les resolucions per executar els ajuts COVID-19 del Govern de la Generalitat de Catalunya.

Les mesures contingudes en tot aquest marc legal es poden compendiar en sis: la suspensió dels llançaments, la moratòria de les hipoteques, la pròrroga dels contractes de lloguer, la moratòria dels contractes de lloguer, la línia de crèdit i els ajuts al pagament del lloguer. A continuació s'exposa cadascuna d'aquestes sis mesures amb major detall i es presenta una taula de síntesi (Taula 2.1).

Suspensió dels procediments judicials de desnonament i dels llançaments per a les llars en situació de vulnerabilitat sense alternativa residencial

Aquesta suspensió es va iniciar amb el RDL 11/2020, de 31 de març i ha estat modificada pel RDL 37/2020, de 23 de desembre, amb la introducció de canvis significatius. Així, en aquest darrer RDL s'han inclòs **situacions de vulnerabilitat** prèvies a l'inici de la pandèmia i hi ha més perfils vulnerables que poden acollir-se a la suspensió. En concret, s'incorporen, no només les llars que no poden fer front al pagament del lloguer o que tenen deutes pendents, sinó també les llars que finalitzin el contracte.

Així mateix, **l'aplicació de la normativa s'estén a llars en situació d'ocupació sense títol habilitant que es troben en circumstàncies d'extrema necessitat** (tipificades a l'article 1 del RDL 37/2020: persones dependents, víctimes de violència masclista i persones que tenen a càrrec seu o convivint al mateix domicili persones dependents o menors d'edat), **sempre que els habitatges siguin propietat de persones jurídiques o físiques amb més de deu habitatges**, amb algunes excepcions⁷. És a dir, aquestes mesures no són generalitzades a totes les llars en situació d'ocupació sense títol habilitant. En aquest sentit, **cal remarcar que, de manera implícita la normativa exclou qualsevol mena d'ocupació que pugui donar cobertura a activitats il·lícites o delictives. Així mateix, resten fora de l'àmbit d'aplicació l'ocupació de domicilis habituals de primera o segona residència de persones físiques, encara que tinguin més de deu habitatges en propietat.**

Finalment, amb el RDL 6/2020, de 10 de març es van allargar fins el 2024 la **suspensió dels llançaments per a les llars vulnerables que han perdut l'habitatge per un procés d'execució hipotecaria i que no disposin d'alternativa residencial**. Aquesta mesura, es va implantar amb la Llei 1/2013, de 14 de maig, però finalitzava el 14 de maig de 2020. Així mateix, mitjançant el Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, el Govern de la Generalitat de Catalunya va reforçar la suspensió d'aquests llançaments en tots els casos que el propietari fos un gran tenidor (concepte regulat en el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre).

En definitiva, en data de publicació d'aquest treball, **la suspensió afecta les llars en situació de vulnerabilitat que no han pogut fer front al pagament del lloguer o que arribin a la finalització del contracte i que no disposin d'alternativa residencial. Així mateix, s'inclouen algunes situacions d'ocupació sense títol habilitant. En tots els casos, la condició de vulnerabilitat pot haver estat produïda des de l'inici o abans de la COVID-19.** Aquest marc legal excepcional provocat per la pandèmia té vigència fins el 9 d'agost de 2021, tal com recull el RDL 8/2021, excepte les suspensions en situacions

⁷ Vegeu article 1 del RDL 37/2020: En cap cas és procedent la suspensió a què es refereix aquest article si l'entrada o la permanència a l'habitatge ha tingut lloc en els supòsits següents: a) Quan s'hagi produït en un immoble de propietat d'una persona física, si en aquest immoble hi té el domicili habitual o la segona residència degudament acreditada, sense perjudici del nombre d'habitatges dels quals sigui propietària. b) Quan s'hagi produït en un immoble de propietat d'una persona jurídica que el tingui cedit per qualsevol títol vàlid en dret a una persona física que hi tingui el domicili habitual o la segona residència degudament acreditada. c) Quan l'entrada o la permanència a l'immoble sigui conseqüència d'un delictes. d) Quan hi hagi indicis racionals que l'habitatge s'estigui utilitzant per dur a terme activitats il·lícites. e) Quan l'entrada o la permanència s'hagi produït en immobles de titularitat pública o privada destinats a habitatge social i l'habitatge ja s'hagi assignat a un sol·licitant per part de l'administració o entitat que gestioni aquest habitatge. f) Quan l'entrada a l'habitatge s'hagi produït amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Reial Decret Llei.

d'ocupació sense títol habilitant de llars que han passat per una execució hipotecària, que, d'acord amb el RDL 6/2020, tenen vigència fins a l'any 2024.

Moratòria de la quota mensual de la hipoteca pels deutors que aconsegueixen els supòsits de vulnerabilitat econòmica causada per la crisi de la COVID-19

Aquesta mesura **consisteix en l'ajornament de la quota mensual de la hipoteca, inclosa l'amortització del capital i els interessos. Ho poden sol·licitar aquelles persones deutores que aconsegueixen els criteris de vulnerabilitat econòmica motivada per la crisi de la COVID-19** recollits en el marc legal que s'ha vist més amunt. Les mensualitats ajornades s'abonaran després de la darrera quota del préstec, incrementant el nombre de quotes en el mateix nombre que varen ser ajornades. Aquesta mesura es troba regulada al RDL 8/2020, de 17 de març i modificada pel RDL 3/2021, de 3 de febrer, pel qual la sol·licitud de la moratòria es podia realitzar fins al 30 de març de 2021 i ampliava el termini de la moratòria a nou mesos.

Pròrroga extraordinària del contracte de lloguer

La pròrroga extraordinària, per un període màxim de sis mesos, la poden sol·licitar totes les persones llogateres i és d'obligatori compliment per a totes les persones arrendadores, excepte si es necessita fer un ús de l'habitatge com a residència principal de l'arrendador o d'un familiar de primer grau de consanguinitat o per adopció o per al cònjuge en cas de separació o divorci. Aquesta mesura està regulada pel RDL 11/2020, de 31 de març, i ha estat modificada pel RDL 8/2021, de 4 de maig, de tal manera que és d'aplicació fins al 9 d'agost de 2021.

Moratòria o condonació parcial de les rendes del lloguer per a persones en situació de vulnerabilitat causada per la crisi de la COVID-19

La moratòria (amb un màxim de quatre mensualitats) o la condonació parcial del pagament de la renda de lloguer (reducció a la meitat durant quatre mesos), **la poden sol·licitar persones que acreditin vulnerabilitat econòmica causada per la crisi de la COVID-19**. L'arrendador pot elegir entre una de les dues opcions.

És d'obligada acceptació per la propietat quan sigui una entitat pública o un gran tenidor (persona física o jurídica amb més de deu immobles urbans, sense comptar trasters i garatges, o una superfície construïda de més de 1.500 metres quadrats).

Així mateix, **s'inclouen també tots els arrendaments corresponents al Fons Social d'Habitatge**, és a dir, d'aquelles llars en situació de vulnerabilitat i sense alternativa habitacional que venen d'un procés d'execució hipotecària (Reial Decret Llei 27/2012 de 15 de novembre, de mesures urgents per a reforçar la protecció de deutors hipotecaris).

En el cas de la moratòria, les quotes ajornades s'han de fer efectives a partir del primer mes que expiri l'ajornament, mitjançant fraccionament de les quotes durant almenys tres anys, a comptar des de la finalització de l'estat d'alarma. Aquesta mesura està regulada pel RDL 11/2020, de 31 de març, i ha estat modificada pel RDL 8/2021, de 4 de maig, de tal manera que és d'aplicació fins al 9 d'agost de 2021.

Taula 2.1. Síntesi de les mesures excepcionals del Govern de l'Estat i de Catalunya durant l'estat d'alarma per fer front a les conseqüències de la crisi de la COVID-19 sobre l'exclusió residencial. 10 de març de 2020-29 de maig de 2021

Mesures	Situacions	Requisits	Tipus de propietaris/arrendadors	Finalització vigència	Marc legal durant la COVID-19 (fins maig de 2021)	Període màxim
Suspensió llançaments	. Impagament lloguer . Finalització contracte de lloguer	Situació de vulnerabilitat sense alternativa habitacional	Tots, excepte si acrediten situació de vulnerabilitat	9 d'agost de 2021	. RDL 11/2020 . RDL 30/2020 . RDL 37/2020 . RDL 8/2021	Aixecament pel tribunal o fi de vigència (9 agost 2021)
	Ocupació sense títol habilitant	Circumstàncies d'extrema necessitat	Grans tenidors i persones jurídiques	9 d'agost de 2021	. RDL 37/2020 . RDL 8/2021	Aixecament pel tribunal o fi de vigència (9 agost 2021)
	Llars procedents d'execució hipotecària	Situació de vulnerabilitat sense alternativa habitacional	Grans tenidors i persones jurídiques	31 de maig de 2024	. RDL 6/2020 . Decret Llei 37/2020	-
Moratòria hipoteques	Llars vivint en habitatge en propietat amb hipoteca	Situació de vulnerabilitat econòmica a causa de la COVID-19	-	30 de març de 2021	. RDL 8/2020 . RDL 15/2020 . Resolució de 27 de maig de 2020 . RDL 3/2021 . RDL 8/2021	-
Pròrroga contractes lloguer	Llars vivint en habitatge en lloguer	Sense requisits	Tots, excepte si l'arrendador té necessitat per destinar-lo a habitatge principal	9 d'agost de 2021	. RDL 11/2020 . RDL 30/2020 . RDL 8/2021	. 6 mesos
Moratòria rendes lloguer	Llars vivint en habitatge en lloguer	Situació de vulnerabilitat econòmica a causa de la COVID-19	. Grans tenidors i empreses o entitats públiques . Habitatges del Fons Social d'Habitatge (RDL 27/2012)	9 d'agost de 2021	. RDL 11/2020 . RDL 30/2020 . RDL 8/2021	. 4 mesos
Préstecs sense interessos pel pagament de les rendes de lloguer	Llars vivint en habitatge en lloguer	Situació de vulnerabilitat econòmica a causa de la COVID-19	Tots	9 d'agost de 2021	. RDL 11/2020 . Ordre TMA/378/2020 . Ordre TMA/1134/2020 . Resolució d'1 de maig de 2020 . RDL 8/2021	. 6 mesos
Ajuts COVID al pagament de l'habitatge	Llars vivint en habitatge en lloguer	Situació de vulnerabilitat econòmica a causa de la COVID-19	Tots	Suspensa cautelarment la tramitació de nous ajuts des del 4 de juny de 2020	. RDL 11/2020 . Ordre TMA/336/2020 . Resolució TES/1047/2020 . Resolució TES/1199/2020 . RDL 26/2020	. 6 mesos

Font: elaboració pròpia a partir del marc legal exposat, del portal web del *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana* i del portal web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Préstecs sense interessos pel pagament de les rendes de lloguer per a persones en situació de vulnerabilitat causada per la crisi de la COVID-19

Es tracta d'una línia d'aval de l'*Instituto de Crédito Oficial* (ICO) perquè les persones en situació de vulnerabilitat sobrevinguda per la COVID-19 puguin sol·licitar un préstec sense despeses ni interessos en les entitats bancàries adherides al programa. Ho poden sol·licitar totes les persones que acreditin aquesta situació, independentment del tipus de propietari/arrendador de l'habitatge on viuen. Aquests ajuts són compatibles amb qualsevol altre dels ajuts al lloguer regulats al *Plan Nacional de Vivienda 2018-2021* i, específicament, amb les del programa d'ajuts COVID-19 al pagament de l'habitatge, que es veuran tot seguit.

Es pot sol·licitar per un període màxim de sis mesos i s'ha de retornar durant un termini màxim de sis anys, ampliable en quatre. Cal destacar que aquesta línia de crèdits és finalista i els imports s'han de destinar íntegrament al pagament de les rendes de lloguer. Aquesta mesura està regulada pel RDL 11/2020, de 31 de març, i ha estat modificada pel RDL 8/2021, de 4 de maig, de tal manera que és d'aplicació fins al 9 d'agost de 2021.

Ajuts al pagament de l'habitatge per a persones en situació de vulnerabilitat causada per la crisi de la COVID-19

Es tracta d'un nou programa d'ajust al pagament del lloguer de concessió directa. D'acord amb la Resolució TES/1047/2020, de 12 de maig, la quantia màxima de l'ajut a la demarcació de Barcelona és de 750 euros. En qualsevol cas, l'import de l'ajut no pot superar la renda de lloguer pactada al contracte d'arrendament.

Va adreçada a persones en situació de vulnerabilitat causada per la crisi de la COVID-19 i es pot destinar tant al pagament total o parcial de les rendes del lloguer com a la cancel·lació del préstec que s'ha vist més amunt, si la persona ha estat beneficiària. Està regulada pel RDL 11/2020, de 31 de març i mitjançant l'Ordre TMA/336/2020, de 9 d'abril, s'incorpora com un nou programa en el *Plan Nacional de Vivienda 2018-2021*, amb una dotació pressupostària per tota Catalunya de 14,5 milions d'euros. La presentació d'aquests ajuts ha estat suspesa de forma cautelar des del 4 de juny de 2020, fins que la tramitació i valoració de les sol·licituds ja presentades permetin analitzar la suficiència del crèdit que faci viable la continuació o no de la presentació de noves sol·licituds (Resolució TES/1199/2020, de 29 de maig).

Totes aquestes mesures excepcionals desenvolupades durant la COVID-19 des del Govern de l'Estat i desplegades pel Govern de Catalunya, en el marc de les seves competències en matèria d'habitatge, han estat complementades amb altres mesures per part, precisament, del Govern de la Generalitat i també de les administracions locals.

Pel que fa a la Generalitat es pot fer esment a la suspensió de la facturació de tots els habitatges que administra l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i l'avançament del pagament dels ajuts al lloguer a les persones majors de 65 anys i a les dones víctimes de violència de gènere.

Pel que fa als Governos locals, malauradament, no s'ha pogut recopilar de manera detallada l'ampli ventall d'instruments desplegat pels ajuntaments i ens locals de la metròpoli de Barcelona. Només de manera orientativa es pot fer esment a les principals mesures de l'Ajuntament de Barcelona, com la suspensió del cobrament de les quotes de lloguer dels habitatges del seu parc públic i de les hipoteques dels habitatges de promoció pública.

Així mateix, **pel que fa a les actuacions adreçades a incrementar el parc d'habitatge assequible, l'Ajuntament de Barcelona ha posat en marxa la captació d'Habitatges d'ús turístic (HUTS) i la**

contractació de Residències d'estudiants en desús, entre d'altres, per donar una resposta d'emergència al problema d'accés a l'habitatge de persones i famílies en situació de vulnerabilitat social⁸. Per altra banda, a través de l'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB), ha impulsat la construcció de 212 habitatges industrialitzats, que aconsegueixen reduir a 37 els 53 mesos d'obra, amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge social el més ràpid possible⁹. I, complementàriament, ha signat un conveni amb el sector de l'habitatge social i cooperatiu pel qual se cedeix sòl i edificis municipals a rehabilitar a promotors socials i entitats sense ànim de lucre per ampliar el parc públic protegit amb 1.000 nous habitatges en règim de lloguer i de cohabitatge¹⁰.

Des d'una perspectiva europea, cal apuntar que les mesures estatals que s'acaben de veure han estat similars a les aprovades en altres països del sud d'Europa com Portugal i Itàlia¹¹, precisament on la inversió pública en habitatge i el parc social són també molt reduïts (Rede-H, 2020). En canvi, altres països del centre i nord d'Europa com, per exemple, Alemanya o França, que gaudeixen d'una política d'habitatge més integrada amb l'estat del benestar i desenvolupada per atendre les situacions d'exclusió residencial, no han considerat necessari aprovar disposicions excepcionals en aquest sentit (Gigling, 2020), i les mesures s'han focalitzat, principalment, en reforçar i ampliar alguns dels instruments existents.

En definitiva, les mesures excepcionals en matèria d'habitatge desenvolupades des de l'inici de l'estat d'alarma, s'han focalitzat en la suspensió dels llançaments, en la moratòria de les quotes hipotecàries, en la pròrroga dels contractes de lloguer i en la moratòria del pagament de les rendes de lloguer. Tot plegat, ha estat recolzat amb línies de préstecs i d'ajuts específics al pagament de l'habitatge i de la suspensió dels pagaments en els parcs de titularitat pública, entre les principals mesures.

En general, les mesures desplegadas no han estat mesures universals, sinó que s'han focalitzat en situacions de vulnerabilitat acreditada o d'extrema necessitat per part de les llars, amb l'excepció de la pròrroga dels contractes de lloguer, que si s'aplica de manera generalitzada, amb les excepcions que s'han vist. Per la seva banda, des del punt de vista dels propietaris afectats, la major part de les mesures tenen incidència només pels grans tenidors i entitats i empreses públiques, amb l'excepció dels llançaments i de les pròrrogues del contracte de lloguer, que són generalitzades també als propietaris que són persones físiques amb menys de deu habitatges. Sigui com sigui, en cap cas suposen una pèrdua econòmica nominal pels arrendadors, ja que els imports ajornats són retornats mitjançant els ajuts extraordinaris al pagament de les rendes de lloguer.

2.3. Un primer balanç de les mesures extraordinàries en matèria d'habitatge

Una vegada exposades les mesures excepcionals desplegadas per fer front a l'exclusió residencial durant la crisi de la COVID-19, en aquest apartat s'han recopilat dades que permeten quantificar l'abast i l'impacte d'algunes d'aquestes intervencions. Com es veurà, es tracta, en la majoria dels casos, d'una primera aproximació que combina diferents fonts i diferents nivells de detall territorial. Tanmateix, malgrat les limitacions per disposar d'informació més homogènia, des de l'equip de l'Observatori Metropolità de

⁸ Font: Ajuntament de Barcelona. <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2021/03/PXB-Informe-de-Seguitment-050321.pdf>

⁹ Font: Ajuntament de Barcelona. <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2020/10/19/lajuntament-impulsa-212-habitatges-industrialitzats-per-reduir-el-temps-de-construccio-i-rebaixar-el-consum-energetic-i-les-emissions-de-co2/>

¹⁰ Font: Ajuntament de Barcelona. <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2020/11/27/lajuntament-i-el-sector-de-lhabitatge-social-i-cooperatiu-signen-el-conveni-per-ampliar-el-parc-public-protegit-amb-1-000-nous-pisos/>

¹¹ Amb l'excepció de les moratòries en el cas italià, tot i que si que s'han reforçat els subsidis pel pagament de l'habitatge per a persones en situació de vulnerabilitat.

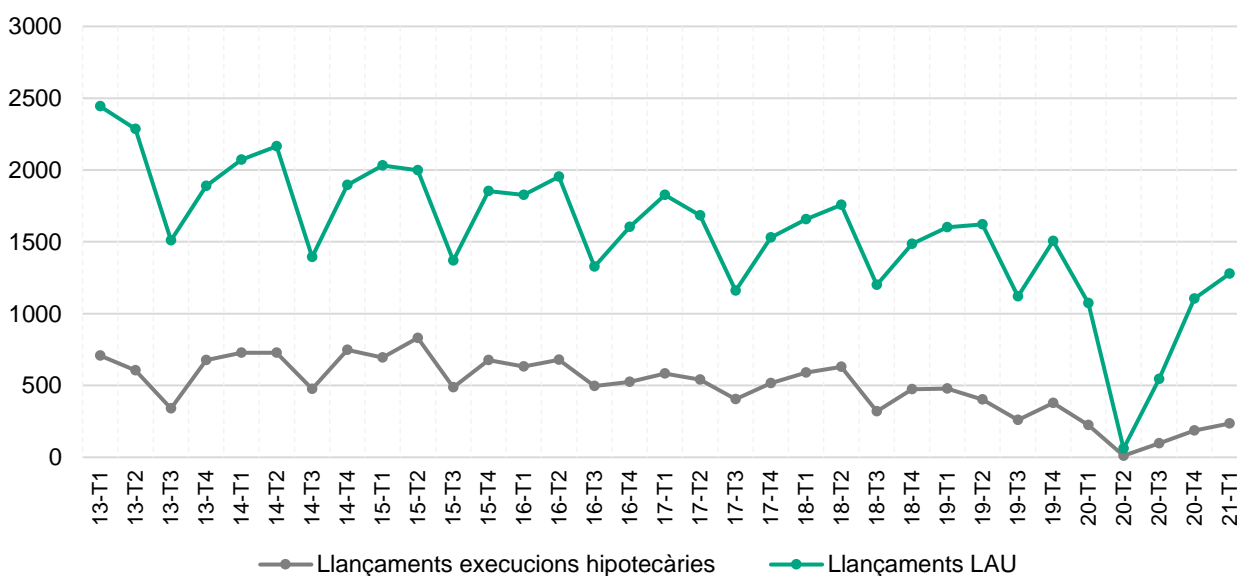
L'Habitatge de Barcelona s'ha cregut oportú fer aquesta recopilació i posar-la a disposició dels agents i de la ciutadania.

Els llançaments practicats i la negociació per aturar els processos de desnonament

Com s'ha vist en l'apartat anterior, una de les mesures excepcionals en matèria d'habitatge des de l'inici de l'estat d'alarma i fins al 9 d'agost de 2021 ha estat la suspensió dels procediments judicials de desnonament i dels llançaments per a les llars en situació de vulnerabilitat sense alternativa residencial. En aquest epígraf s'han recopilat dades de dues fonts per poder fer un balanç de l'impacte d'aquestes mesures en la metròpoli de Barcelona. En primer lloc, es presenta la informació publicada pel *Consejo General del Poder Judicial* dels llançaments practicats a la demarcació de Barcelona. En segon lloc, es recopilen algunes dades presentades per la Unitat Antidesnonaments de l'Ajuntament de Barcelona, en aquest cas només per la ciutat. Amb la informació analitzada, sembla que les dades dels llançaments no són suficients per valorar l'impacte de les mesures excepcionals. En efecte, aquestes dades informen de l'ordre dictada en els jutjats però, almenys a la ciutat de Barcelona, i en bona part degut a les mesures excepcionals, la major part dels llançaments no s'han portat a terme, ja que s'ha arribat abans a acords temporals.

En primer lloc, doncs, es presenten les dades del *Consejo General del Poder Judicial*. A la figura 2.2 es pot veure la pràctica paralització dels llançaments en el segon trimestre de 2020. A partir d'aquest moment, a causa de la represa de l'activitat judicial, s'han incrementat el nombre de llançaments hipotecaris, però s'han mantingut en valors històricament baixos. No obstant això, els 236 llançaments del primer trimestre de 2021 suposen un increment respecte als 225 del primer trimestre de 2020. S'haurà de seguir en els propers trimestres quina és l'evolució d'aquest indicador en un context post-COVID-19.

Figura 2.2. Llançaments practicats. Demarcació de Barcelona. Primer trimestre de 2013-primer trimestre de 2021



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

Pel que fa als llançaments practicats a conseqüència de procediments per incompliment de la llei d'arrendaments urbans (L.A.U.), a la figura 2.3 es pot veure la caiguda en picat que es va produir durant el segon trimestre de 2020, quan se'n varen practicar 61 a la demarcació de Barcelona. Des d'aleshores, els

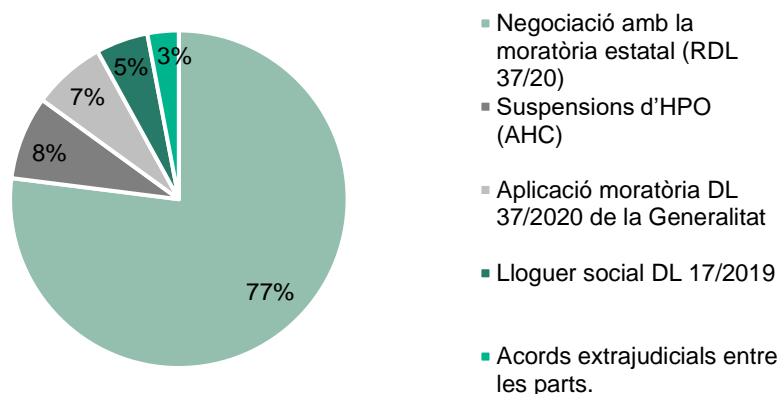
llançaments practicats per la LAU han augmentat i han recuperat els nivells previs a la pandèmia. Així, en el primer trimestre de 2021 se'n comptabilitzen 1.278, un valor que es situa per sobre dels 1.074 del primer trimestre de 2020.

A la llum de les dades es pot deduir que, **malgrat la normativa extraordinària desplegada durant l'estat d'alarma per contenir els desnonaments, els llançaments s'han continuat practicant en els jutjats i, durant el primer trimestre de 2021, ja s'ha recuperat la situació prèvia al COVID-19.** Tanmateix, com ja s'ha avançat, aquesta primera impressió necessita matisos importants que permeten apreciar l'impacte de les mesures extraordinàries sobre els desnonaments que finalment s'han fet efectius.

En efecte, **com es recull a l'Informe sobre els desnonaments de famílies vulnerables a la ciutat de Barcelona** (Unitat Antidesnonaments de Barcelona, 2021), a partir de 2021, els serveis de mediació han aconseguit aturar més desnonaments i arribar a més acords amb la propietat. Així, **entre el 18 de gener i el 28 de febrer, s'ha evitat arribar al desnonament a porta en el 80% dels llançaments de famílies en situació de vulnerabilitat**, mentre que en l'altre 20% la Unitat Antidesnonaments ha hagut de treballar per arribar a un acord fins a l'últim moment, mitjançant a la mateixa porta.

Els acords aconseguits es deuen en bona part a l'aplicació del marc legal extraordinari que s'ha vist més amunt, que ha reforçat de manera molt notable les mesures que ja s'havien aprovat en els darrers anys. En concret, **en el 77% dels casos en els quals s'ha arribat a acords de mediació, suspensions o pròrrogues han estat propiciats per l'aplicació del RDL 37/2020, de 22 de desembre**; en el 8% dels casos han estat suspensions en el parc d'habitatge protegit de titularitat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya; en el 7% dels casos s'ha aplicat la moratòria del Decret-llei 37/2020, de 3 de novembre de la Generalitat de Catalunya; en el 5% les llars han aconseguit un lloguer social en aplicació del DL 17/2019; i, finalment, en el 3% s'ha arribat a un acord extrajudicial entre les parts (Figura 2.3).

Figura 2.3. Motius principals que han permès aturar els desnonaments. Barcelona. 18 de gener-28 de febrer de 2021



Font: Unitat Antidesnonaments de Barcelona, Informe sobre els desnonaments de famílies vulnerables a la ciutat de Barcelona del 18 de gener al 28 de febrer de 2021

Una altra informació de rellevància facilitada per la Unitat Antidesnonaments de Barcelona fa referència al tipus d'acord que s'ha arribat en els casos on s'ha aplicat el RDL 37/2020. Aquest pot anar des del pagament de quotes de lloguer, a la pròrroga del llançament per gestionar entrada a la Borsa de Lloguer Assequible, l'ajornament temporal del llançament per facilitar l'accés a altres recursos habitacionals o les suspensions de la propietat o els jutjats, entre d'altres.

En definitiva, les dades mostrades en aquest epígraf indiquen que l'activitat de llançaments practicats, malgrat que se situa en els nivells més baixos des del 2013, ha recuperat en el primer trimestre de 2021 el nivell pre-COVID-19. Tanmateix, una anàlisi més acurada a partir de la informació publicada per la Unitat Antidesnonaments de Barcelona permet apreciar que, després de practicat el llançament per part del jutge, i en bona part degut a la normativa extraordinària aprovada durant l'estat d'alarma, el desnonament s'ha aturat abans de la data de venciment en la majoria dels casos, la qual cosa ha permès trobar acords i buscar alternatives temporals.

Sigui com sigui, el repte se situa, tal com es destaca des dels serveis de mediació, en portar la negociació i l'acord entre la propietat i les persones desnonades el més enrere possible, per tal d'evitar la violència del procés de desnonament en les llars, d'una banda, i per estalviar recursos a les administracions públiques, de l'altra (Unitat Antidesnonaments de Barcelona, 2021). Finalment, cal recordar que les situacions resultants del procés de negociació són solucions parcials, i que l'objectiu se situa en aconseguir l'estabilitat i la seguretat en la tinença de l'habitatge com a garantia del dret fonamental a l'habitatge digne i adequat.

L'ajornament de la hipoteca durant els primers mesos de l'estat d'alarma

Juntament amb la suspensió dels procediments judicials de desnonament i dels llançaments per a les llars en situació de vulnerabilitat sense alternativa residencial, una altra mesura excepcional desplegada durant la pandèmia ha estat, com s'ha vist, la moratòria de les hipoteques per a les llars en situació de vulnerabilitat, introduïda pel RDL 6/2020, de 10 de març.

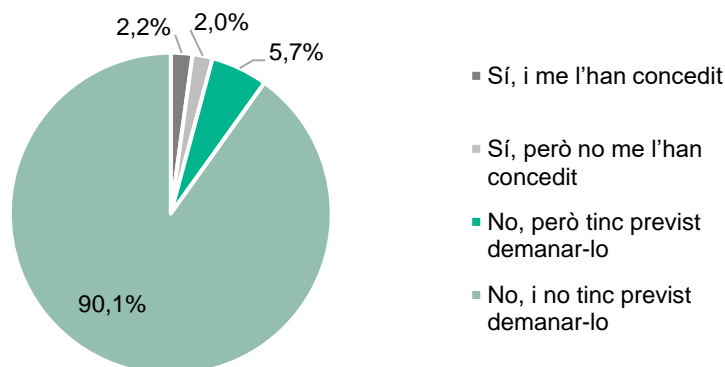
A fi de conèixer l'abast d'aquesta mesura durant els primers mesos d'aplicació, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona va incloure algunes preguntes sobre el procés de negociació de la població que estava pagant una hipoteca a l'enquesta "Habitant en confinament", que es va realitzar entre 6 de maig i el 7 de juliol de 2020. A continuació es presenten els resultats obtinguts¹².

Abans d'entrar amb les dades específiques de l'enquesta, cal recordar algunes dades de context sobre el règim de tinença de les llars. Segons les Estadístiques Metropolitanas de Condicions de Vida (EMCV), a l'àrea metropolitana de Barcelona es comptabilitzaven l'any 2017-2018, 1.325.037 llars. D'aquestes, 402.658 (el 30,4%) vivien de lloguer, 588.083 (el 44,4%) vivien en un habitatge en propietat sense hipoteca i 290.667 (el 21,9%) en un habitatge en propietat amb hipoteca.

Doncs bé, durant els primers mesos del confinament, el 4,2% de les llars que vivien en un habitatge en propietat i que encara estaven pagant la hipoteca a l'àrea metropolitana de Barcelona van sol·licitar un ajornament per al pagament de la quota. Per tenir una xifra de referència, aquest percentatge equival aproximadament a 12.000 llars. D'altra banda, el 5,7% d'aquestes llars amb hipoteca (equivalent a unes 17.000 llars), tot i que encara no havien demanat un ajornament, tenien previst fer-ho (Figura 2.4).

En conjunt, doncs, **el 9,9% de les llars que estaven pagant hipoteca de l'àrea metropolitana de Barcelona, aproximadament 29.000 llars, van sol·licitar o tenien previst sol·licitar un ajornament en el pagament de la hipoteca.**

¹² Les dades que es presenten en aquest informe fan referència a l'àrea metropolitana de Barcelona. Després del procés de depuració i validació, es disposava de 4.537 enquestes vàlides per aquest àmbit territorial. Per aprofundir en les qüestions metodològiques, així com també en els resultats, consulteu el laboratori "Enquesta habitant en confinament. La negociació de les hipoteques i els contractes de lloguer" (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2020b).

Figura 2.4. Llars amb hipoteca segons sol·licitud d'ajornament. Àrea metropolitana de Barcelona. 6 de maig-7 de juliol de 2020

Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament", 2020; n=1.129

Pel que fa a l'èxit de les sol·licituds de moratòria, si ens focalitzem en les 12.000 llars que van sol·licitar un ajornament del pagament, aproximadament en la meitat dels casos es va concedir (el que equival al 2,2% del total de llars hipotecades) i en l'altra meitat no (2,0%). Malauradament, no es disposa d'informació sobre si aquestes llars estaven o no en les situacions de vulnerabilitat establertes en el marc legal vigent.

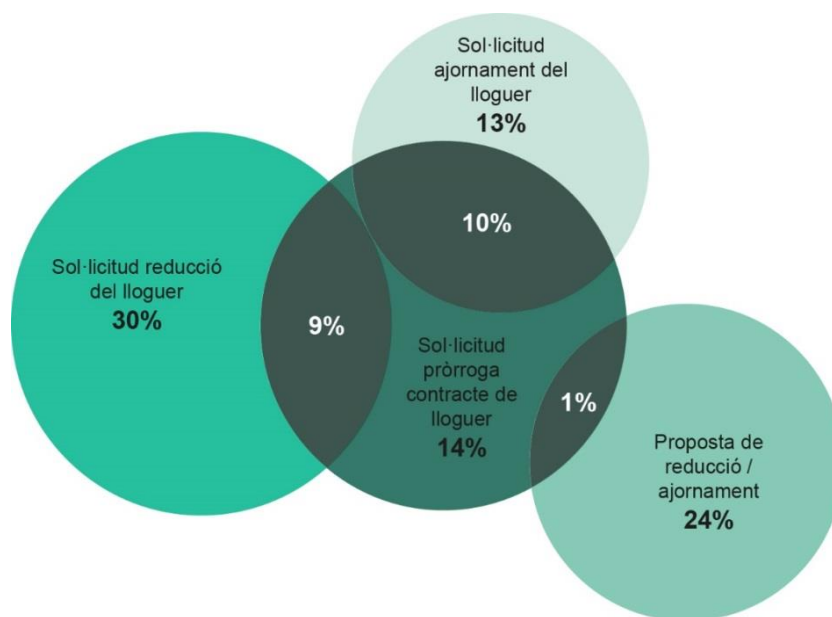
En definitiva, es tracta d'unes primeres dades obtingudes durant els primers mesos de l'estat d'alarma, que permeten tenir una visió sobre l'impacte de la moratòria al pagament de la hipoteca en les llars a l'àrea metropolitana de Barcelona.

La negociació de les condicions dels lloguers durant els primers mesos de l'estat d'alarma

La informació que s'ha publicat per poder fer un seguiment sobre el procés de negociació en el camp del lloguer durant la crisi de la COVID-19 és més escassa, almenys fins a l'actualitat. Les dades que es presenten tot seguit provenen de l'Enquesta "Habitant en confinament", que l'O-HB va realitzar **entre el 6 de maig i el 7 de juliol de 2020**, com ja s'ha explicat més amunt. Es tracta, doncs, d'una informació que permet tenir una primera aproximació a les situacions de negociació que s'han portat a terme en el marc de la crisi de la COVID-19 i valorar la incidència que van tenir en els primers mesos les mesures excepcionals adoptades.

Una primera dada a tenir en compte és que, durant els primers mesos de la pandèmia, **una quarta part (26%) de les llars van iniciar una negociació de les condicions del seu contracte d'arrendament**. Certament, no es disposa d'aquest tipus d'informació d'altres períodes, però es tracta d'una xifra significativa, tenint en compte que l'enquesta es va tancar el 7 de juliol i que, molt probablement, les sol·licituds s'hauran incrementat des d'aleshores.

A l'enquesta s'han recollit quatre tipus de sol·licituds de negociació. Així, **el 24% de les llars que van negociar van demanar una pròrroga, el 23% un ajornament del pagament, el 39% una reducció del lloguer, i la resta, el 25% de les llars, van rebre per part del propietari una oferta d'ajornament o de reducció del lloguer** (Figura 2.5). Com pot deduir-se dels percentatges anteriors i de la figura 2.5, hi ha llars que van iniciar més d'un tipus de negociació, però estadísticament tenen un marge d'error massa elevat per ser analitzades per separat.

Figura 2.5. Tipus de negociació de les condicions del lloguer. Àrea metropolitana de Barcelona. 6 de maig-7 de juliol de 2020

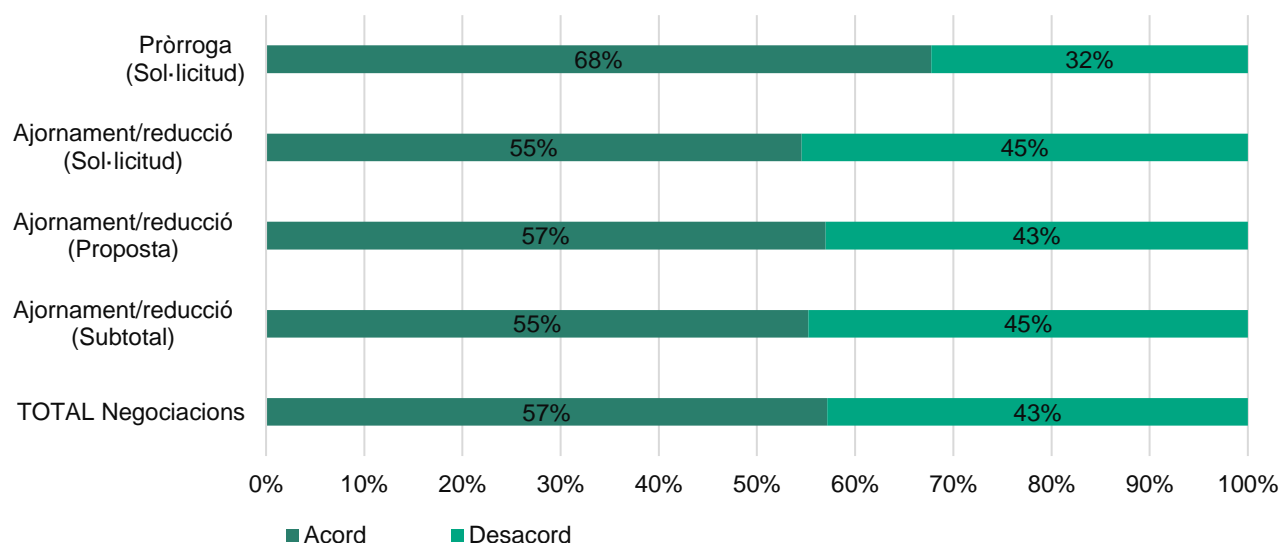
Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament", 2020; n=331

Pel que fa a les peticions de pròrroga, el 68% van ser acceptades mentre que el 32% restant van ser denegades (Figura 2.6). Aquest resultat contrasta amb l'obligatorietat d'acordar la pròrroga per a totes les llars, independentment que es trobessin o no en situació de vulnerabilitat, que es podria deure a un desconeixement dels deures per part dels propietaris i dels drets per part de les llars afectades. En aquest sentit, cal tenir en compte que l'enquesta es va realitzar durant els mesos immediatament posteriors a l'aprovació del RDL 11/2020, de 31 de març. Sigui com sigui, l'elevat percentatge de les pròrrogues no acceptades també podria indicar un baix nivell de corresponsabilitat per part dels propietaris.

Quant a les negociacions relacionades amb l'ajornament o la reducció del lloguer, el 55% de les llars van arribar a un acord, mentre que el 45% no ho va fer. Cal destacar que l'èxit de la negociació no va dependre de qui va prendre la iniciativa, ja que tant si ho van fer les llars com si fou el propietari els resultats són molt semblants: un 55% i un 57% d'acceptació respectivament. En aquest sentit, cal recordar que aquestes mesures només eren d'obligatori compliment pels grans tenidors i per les empreses o entitats públiques, i que els inquilins havien de trobar-se en situació de vulnerabilitat acreditada. En la resta de situacions, que són la majoria, l'esperit de la legislació va més orientada cap a la corresponsabilitat dels propietaris, però fonamentada en la lliure negociació entre les parts.

Així, doncs, el nivell moderat d'èxit en les negociacions es pot relacionar amb un baix nivell de corresponsabilitat per part dels propietaris en un context d'emergència sanitària i social com el que es va produir. Tanmateix, no és una conclusió que es pugui generalitzar, donat que no es coneixen els termes de les negociacions, ni tampoc es va preguntar a l'enquesta per les raons del desacord.

Figura 2.6. Resultats de les negociacions de les condicions del lloguer. Àrea metropolitana de Barcelona. 6 de maig-7 de juliol de 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament", 2020; Pròrroga (sol·licitud): n=120; Ajornament/ reducció (sol·licitud): n=244; Ajornament/ reducció (proposta): n=78; Ajornament/ reducció (subtotal): n=322; Total negociacions: n=764

En definitiva, els resultats de l'enquesta "Habitant en confinament" mostren com **durant els primers mesos de la pandèmia, després de l'aprovació de les primeres mesures excepcionals en matèria d'habitatge, una part molt significativa (el 26%) de les llars que vivien de lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona van iniciar un procés de negociació de les condicions de l'arrendament. En conjunt, un 57% va arribar a un acord, però el 43% restant va haver de continuar negociant, canviar d'habitatge o assumir el sobreesforç econòmic en un context d'emergència sanitària i social.**

Els ajuts al pagament del lloguer COVID-19

Altra de les mesures excepcionals que s'ha desplegat per fer front a les conseqüències sobre l'exclusió residencial de la crisi de la COVID-19 ha estat la creació d'un nou programa d'ajuts per al pagament del lloguer. Cal recordar, que aquests ajuts van adreçats a persones amb vulnerabilitat sobrevinguda per la crisi de la COVID-19. Per tal de canalitzar aquests ajuts el Govern de l'Estat va destinar una partida extraordinària de 14,5 milions per Catalunya que s'ha vehiculat mitjançant un nou programa del *Plan Nacional de Vivienda 2018-2021*.

Des de l'entrada en funcionament d'aquesta mesura, el nombre de sol·licituds a Catalunya ha estat molt notable, fins al punt que el 4 de juny de 2020 es van suspendre, de manera cautelar, la presentació de noves sol·licituds. A data 31 de març de 2021, s'han atorgat 3.890 ajuts a Catalunya per un import d'11,5 milions d'euros (Serveis d'Estudis i Documentació d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, 2021), distribuïts pels àmbits territorials de la metròpoli de Barcelona com es pot veure en la taula 2.2.

Taula 2.2. Ajuts extraordinaris COVID-19 pel pagament de les rendes de lloguer per àmbits territorials. Acumulat a 31 de març de 2021

	Nre. Ajuts	Import
Barcelona	583	2.096.702,6 €
AMB sense Barcelona	819	2.833.515,1 €
Total AMB	1.402	4.930.217,7 €
Demarcació sense AMB	1.396	4.123.691,4 €
Total demarcació	2.798	9.053.909,2 €

Font: Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge. Generalitat de Catalunya (2021a)

A la llum de les dades, doncs, es pot veure el nivell d'execució d'aquests ajuts. Sigui com sigui, **cal recordar que es tracta d'una mesura excepcional i que, en comparació amb els ajuts ja existents, els ajuts COVID-19 tenen un pes reduït.** Per exemple, pel conjunt de Catalunya l'any 2020 aquests ajuts van representar només el 3,9% de tots els ajuts (Serveis d'Estudis i Documentació d'Habitatge, 2021a).

○— 3. L'impacte de la COVID-19 en el mercat de l'habitatge i l'edificació residencial

En el primer capítol d'aquest document, s'han analitzat les principals tendències estructurals que caracteritzen la crisi contemporània d'accés a l'habitatge a la metròpoli de Barcelona, on s'ha prestat especial atenció a l'evolució dels preus mitjans durant les darreres dues dècades. En aquest apartat, el focus es centra en l'impacte més conjuntural de la COVID-19, tot afegint informació ampliada de les dinàmiques del mercat. Per portar-ho a terme, el capítol s'ha estructurat en tres epígrafs.

En el primer s'analitzen les dinàmiques del mercat de compravenda a partir de les transaccions realitzades i dels preus mitjans, tant en el segment d'obra nova com de segona mà. En el segon epígraf, l'atenció se centra en el mercat de lloguer, amb un compendi de diverses fonts estadístiques que durant els darrers anys s'han compilat i elaborat des de l'Observatori. Finalment, el tercer epígraf està dedicat a les qüestions relatives a l'edificació residencial, tant des del vessant de l'obra nova com de la rehabilitació.

3.1. La caiguda de les operacions de compravenda i la moderació del preu mitjà

Després de cinc anys d'augment en el nombre d'operacions de compravenda, les dades de 2019 reafirmaven les tendències a la baixa que van començar el 2018 a la ciutat de Barcelona, i indicaven una extensió d'aquestes dinàmiques a la resta d'àmbits territorials. Per altra banda, tot i que les intensitats es reduïen, els preus mitjans dels habitatges d'obra nova i segona mà seguien augmentant a tota la metròpoli, i donaven continuïtat a un creixement sostingut d'aproximadament cinc anys (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018a, 2019, 2020c). Amb aquestes tendències de fons, a continuació s'analitza l'evolució del mercat de compravenda d'habitatge, tot focalitzant-se en la incidència de la pandèmia.

Les transaccions de compravenda

Durant el 2020 s'ha produït un descens notable en les operacions de compravenda a la metròpoli de Barcelona. A la ciutat central, amb la davallada més intensa, es registren un total d'11.236 habitatges venuts, que representen un 24,5% menys que l'any anterior. A l'àrea metropolitana, sense tenir en compte Barcelona, i a la resta de la demarcació, amb disminucions menors, però també importants, es realitzen 14.528 i 23.017 transaccions, respectivament, que suposen un descens del 16,0% i del 15,9% en comparació amb el 2019 (Taula 3.1).

El segment de compravenda dels habitatges de segona mà segueix sent clarament majoritari en els tres àmbits territorials: 93,2% a Barcelona, 80,7% a la resta de l'àrea metropolitana i 91,1% a la resta de la demarcació.

Taula 3.1. Operacions de compravenda. Per àmbits territorials. Trimestres 2019 i 2020

	Barcelona			AMB sense Barcelona			Demarcació sense AMB			
	2019	2020	Var 20/19	2019	2020	Var 20/19	2019	2020	Var 20/19	
Obra nova	1T	260	186	-28,5%	387	518	33,9%	468	336	-28,2%
	2T	176	156	-11,4%	406	641	57,9%	505	391	-22,6%
	3T	122	285	133,6%	587	837	42,6%	437	583	33,4%
	4T	183	141	-23,0%	973	808	-17,0%	513	747	45,6%
	Anual	741	768	3,6%	2353	2804	19,2%	1.923	2057	7,0%
	1T	3.592	2.967	-17,4%	3.693	3.000	-18,8%	6.249	4.981	-20,3%

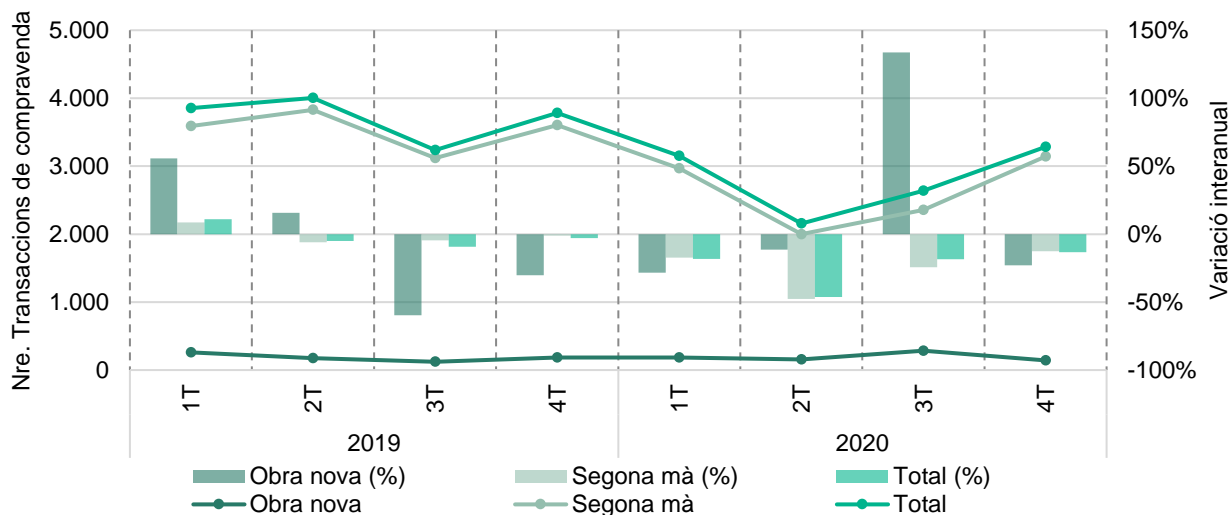
Segona mà	2T	3.828	2.000	-47,8%	3.872	2.191	-43,4%	6.624	3.712	-44,0%
	3T	3.117	2.356	-24,4%	3.402	2.700	-20,6%	5.713	5.029	-12,0%
	4T	3.602	3.145	-12,7%	3.980	3.833	-3,7%	6.865	7.238	5,4%
	Anual	14.139	10.468	-26,0%	14.947	11.724	-21,6%	25.451	20.960	-17,6%
Total	1T	3.852	3.153	-18,1%	4.080	3.518	-13,8%	6.717	5.317	-20,8%
	2T	4.004	2.156	-46,2%	4.278	2.832	-33,8%	7.129	4.103	-42,4%
	3T	3.239	2.641	-18,5%	3.989	3.537	-11,3%	6.150	5.612	-8,7%
	4T	3.785	3.286	-13,2%	4.953	4.641	-6,3%	7.378	7.985	8,2%
Anual	14.880	11.236	-24,5%	17.300	14.528	-16,0%	27.374	23.017	-15,9%	

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

A la ciutat de Barcelona (Figura 3.1) tots els trimestres de 2020 presenten una pèrdua notable del nombre de transaccions respecte a les formalitzades el 2019, però ressalten clarament els mesos corresponents a abril, maig i juny –coincidint parcialment amb el període de confinament domiciliari– amb un descens del 46,2% (2.156 transaccions totals) respecte a les dades del mateix trimestre de l'any anterior.

La comparativa trimestral de 2020 entre les evolucions del segment d'obra nova i el de segona mà mostra diferències rellevants. Mentre que les operacions de la primera tipologia manifesten els majors descensos en el primer (28,5%) i darrer trimestre de l'any (23,0%), les transaccions d'habitatges usats pateixen pèrdues rellevants en cada trimestre i, en concret, una clara davallada en el segon (47,8%).

Figura 3.1. Transaccions de compravenda. Barcelona. Primer trimestre de 2019-quart trimestre de 2020

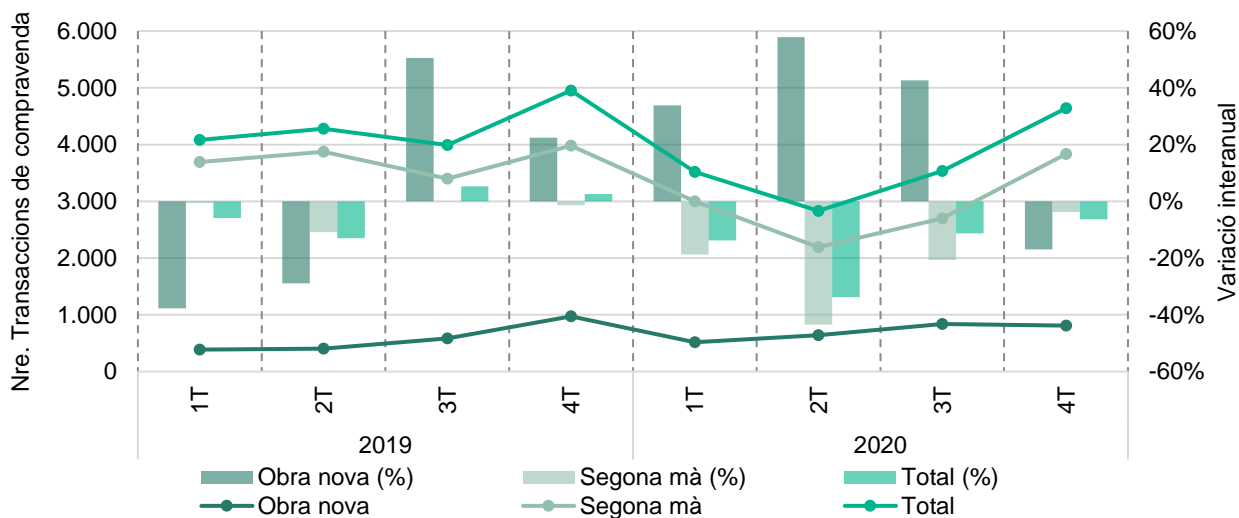


Font: elaboració pròpia. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado

A la resta de l'àrea metropolitana (Figura 3.2) la major disminució d'operacions, amb menor intensitat, però, també es situa en el segon trimestre de 2020 (3.537 transaccions que representen un 33,3% menys que l'any anterior). El primer i tercer trimestre mostren baixades lleugerament menors (del 13,8% i de l'11,3%, respectivament), i el darrer presenta una variació negativa molt diferent de la resta de trimestres de l'any reflectint una recuperació del sector: només un 6,3% menys que el mateix període de 2019.

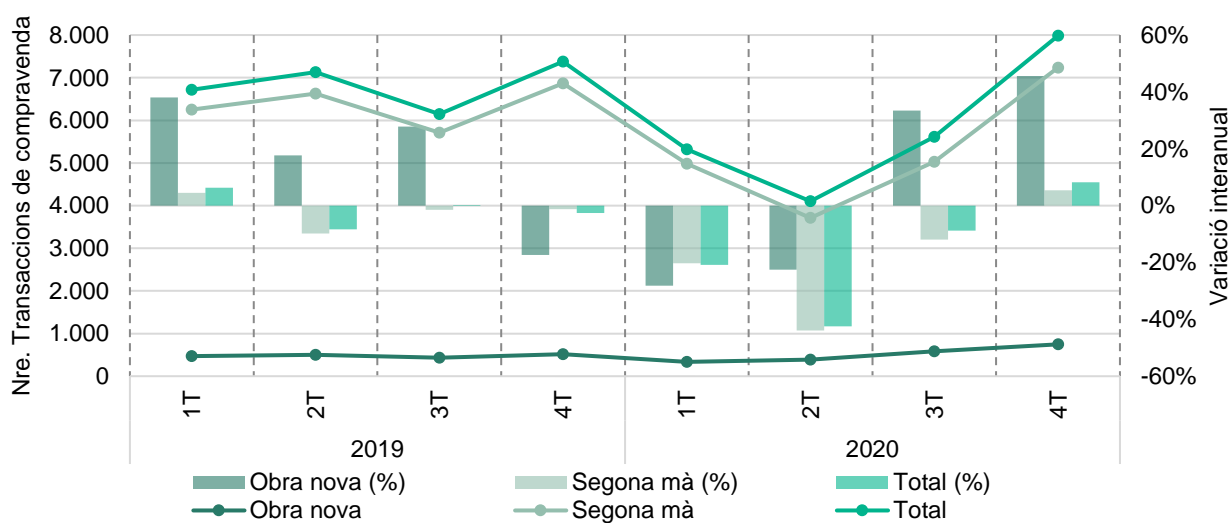
Respecte al comportament dels habitatges d'obra nova, a diferència de Barcelona, només el quart trimestre de 2020 minva en el nombre de transaccions vers l'any anterior (descens del 17,0%). La resta de l'any experimenta variacions positives i força elevades en el segon (57,9%) i tercer trimestre (42,6%). En canvi, les operacions dels habitatges usats decauen al llarg de tot l'any i mostren comportaments trimestrals molts semblants als de la ciutat de Barcelona: grans pèrdues al segon trimestre de l'any (43,4%) i pèrdues de menor intensitat en el primer (18,8%) i tercer (20,6%).

Figura 3.2. Transaccions de compravenda. Àrea metropolitana sense Barcelona. Primer trimestre 2019-quart trimestre de 2020



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

Figura 3.3. Transaccions de compravenda. Demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana. Primer trimestre de 2019-quart trimestre de 2020

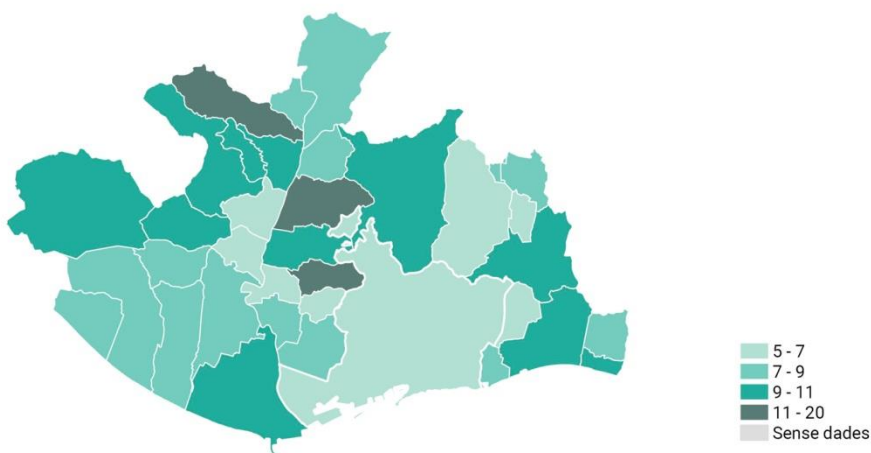


Font: elaboració pròpia. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado

A la resta de la demarcació de Barcelona (Figura 3.3) la major caiguda d'operacions també es situa en el segon trimestre de l'any (42,4%) i, al contrari de la resta d'àmbits, les transaccions de l'últim trimestre de 2020 augmenten un 8,2% respecte a les dades de 2019. El segment de l'obra nova només manifesta pèrdues en els dos primers trimestres (descens del 28,2% en el primer i del 22,57% en el segon) i, en el cas de les operacions d'habitatges de segona mà, és l'únic àmbit on es tanca l'any 2020 amb valors positius (increment del 5,4% vers les dades del mateix trimestre de l'any anterior).

A una escala territorial més detallada (Figura 3.4), durant l'any 2020, el comportament no ha estat homogeni. Destaca amb força el nombre d'operacions de compravenda per mil habitants del municipi de Sant Just Desvern (20,0) que duplica els valors d'altres municipis i segueix primer a la llista després de tres anys consecutius. El segueixen els municipis de Molins de Rei (12,3 operacions per mil habitants), Corbera de Llobregat (11,3), Badalona, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu del Llobregat i Torrelles de Llobregat (10,5 operacions per mil habitants cadascun), amb valors significativament més baixos. En l'extrem contrari, els municipis amb menys operacions de compravenda són: Santa Coloma de Cervelló (5,9 transaccions per mil habitants), Esplugues de Llobregat (6,0), Santa Coloma de Gramenet (6,8) i Sant Joan Despí (6,5).

Figura 3.4. Transaccions de compravenda per mil habitants. Municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona. 2020



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

En síntesi es pot afirmar que, mentre que el mercat de compravenda de segona mà presenta, amb intensitats variables, comportaments semblants en els tres àmbits d'estudi, el segment de l'obra nova mostra variacions dispars al llarg de l'any. Així doncs, **les operacions d'habitatges usats manifesten clares davallades en el segon trimestre de 2020 i pèrdues menys lleus en el darrer trimestre de l'any, llevat de la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana. En canvi, les transaccions dels immobles d'obra nova presenten pèrdues en el primer trimestre a Barcelona i a la resta de la demarcació i guanys durant el mateix període a la resta de l'àrea metropolitana.** A més a més, mentre que la capital i la resta de l'àrea metropolitana finalitzen l'any amb descensos respecte a les dades de 2019, a la resta de la demarcació de Barcelona s'aprecien guanys molt significatius.

Tot i això, com que les transaccions d'habitatges de segona mà són molt majors que les d'edificacions de nova planta, el còmput global presenta una evolució fortament negativa per a tots els trimestres de l'any 2020

i en gairebé tots els àmbits territorials (s'exclou la resta de la demarcació de Barcelona, que manifesta guanys en el quart trimestre). Per tant, l'impacte de la COVID-19 ha sigut molt notable les operacions de compravenda durant el 2020, de tal manera que ni a Barcelona ni a la resta de l'àrea metropolitana s'han pogut recuperar els valors previs a la pandèmia.

Els preus mitjans de compravenda

Al llarg del 2020, els preus mitjans dels habitatges de compravenda augmenten, però a un ritme de creixement molt menor, de manera que se segueixen les tendències del 2019. A Barcelona l'augment ha sigut gairebé nul en els habitatges de segona mà (0,2%), i lleu en els d'obra nova (6,0%); a la resta de l'àrea metropolitana –on els increments han sigut majors i més semblants als de l'any anterior– el preu mitjà s'ha incrementat lleugerament en els habitatges usats (3,5%), i més intensament en els d'obra nova (10,4%); i, finalment, a la resta de la demarcació la pujada de preus ha sigut poc significativa en les dues tipologies: 3,0% en segona mà i 2,0% en edificis de nova planta (Taula 3.2).

Per a tots els àmbits territorials, llevat de la demarcació sense l'àrea metropolitana, on les dues tipologies analitzades presenten variacions molt semblants, el preu mitjà dels immobles d'obra nova s'incrementa amb major intensitat que el de segona mà.

Taula 3.2. Preus mitjans de compravenda (€/m² construït). Per àmbits territorials. Trimestres 2019 i 2020

		Barcelona			AMB sense Barcelona			Demarcació sense AMB		
		2019	2020	Var 20/19	2019	2020	Var 20/19	2019	2020	Var 20/19
Obra nova	1T	4.657,8	4.681,6	0,5%	2.923,6	3.155,3	7,9%	2.097,9	1.986,7	-5,3%
	2T	4.632,9	4.853,7	4,8%	2.758,6	3.085,4	11,8%	1.820,5	1.994,1	9,5%
	3T	4.524,8	4.524,8	0,0%	2.710,2	3.042,3	12,3%	2.004,2	1.998,8	-0,3%
	4T	4.947,2	4.989,8	0,9%	2.776,2	3.103,5	11,8%	2.107,7	2.064,7	-2,0%
	Anual	4.674,6	4.952,8	6,0%	2.812,4	3.103,9	10,4%	1.988,9	2.027,8	2,0%
Segona mà	1T	4.041,6	4.063,5	0,5%	2.444,2	2.606,5	6,6%	1.808,1	1.914,8	5,9%
	2T	4.100,2	3.934,9	-4,0%	2.496,1	2.657,8	6,5%	1.820,0	2.006,2	10,2%
	3T	4.103,9	4.103,9	0,0%	2.583,4	2.616,5	1,3%	1.912,7	1.915,0	0,1%
	4T	3.976,6	4.091,8	2,9%	2.606,7	2.610,0	0,1%	1.958,2	1.901,1	-2,9%
	Anual	4.058,0	4.067,4	0,2%	2.530,6	2.620,0	3,5%	1.870,2	1.926,8	3,0%

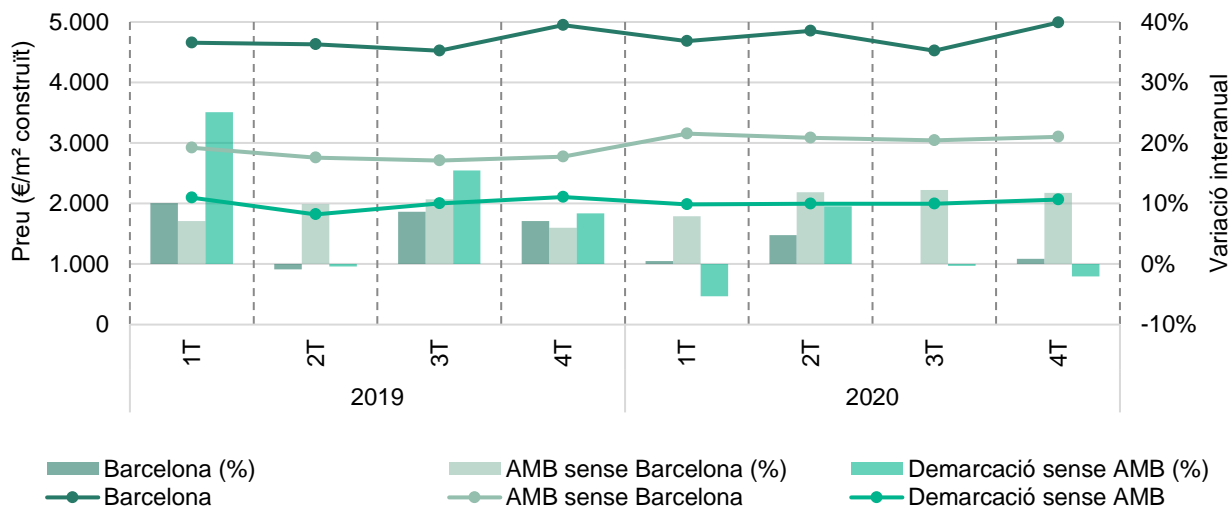
Font: elaboració pròpia. Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya

Els preus mitjans dels habitatges d'obra nova (Figura 3.5) se situen el 2020 en 4.952,8€/m² construït a Barcelona (que representen un increment lleu i gairebé idèntic al succeït l'any 2019), en 3.103,9€/m² construït a la resta de l'àrea metropolitana i en 2.027,8€/m² construït a la resta de la demarcació (que manifesten en ambdós casos un augment força menor que l'experimentat l'any anterior).

A la ciutat central i a la resta de la demarcació, els majors augments es troben en el segon trimestre de 2020 (4,8% i 9,5%, respectivament, coincidint amb el període en què les mesures extraordinàries preses davant la crisi sanitària eren més restrictives), mentre que en la resta de l'any es mostra una variació interanual mínima o, fins i tot, negativa vers les dades del 2019. A la resta de l'àrea metropolitana, en canvi, es presenten guanys

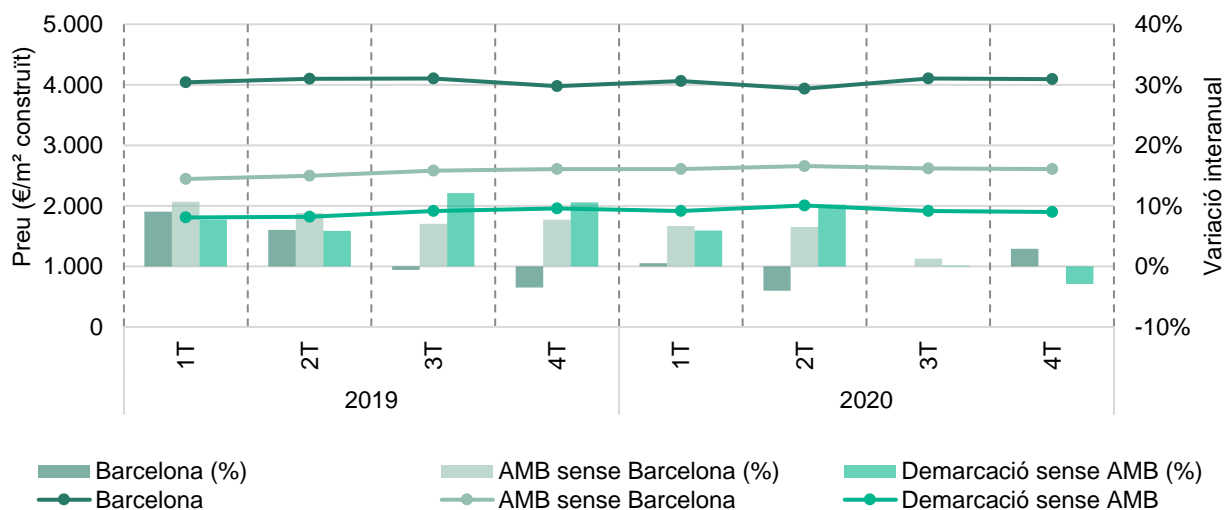
significatius en tots els trimestres i, sobretot, destaquen els increments del segon, tercer i quart trimestre de l'any: abans (11,8%), durant (12,3%) i després (11,8%) del confinament domiciliari.

Figura 3.5. Preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova. Per àmbits territorials. Primer trimestre de 2019-quart trimestre de 2020



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

Figura 3.6. Preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà. Per àmbits territorials. Primer trimestre de 2019-quart trimestre de 2020



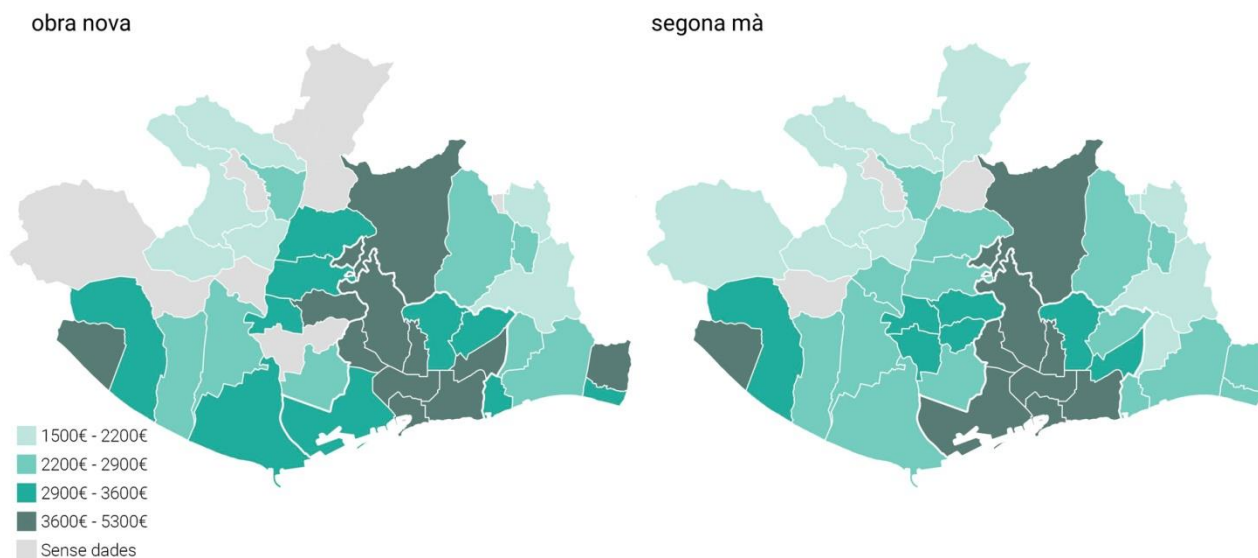
Font: elaboració pròpia. Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya

Pel que fa als habitatges usats, el preu mitjà es situa en 4.067,4€/m² construït a Barcelona, 2.620,0 €/m² construït a la resta de l'àrea metropolitana i 1.926,8€/m² construït a la resta de la demarcació. Però el comportament trimestral és dispar en el territori.

En primer lloc, mentre que a la ciutat de Barcelona es pot copsar un lleuger descens del preu en el segon trimestre de l'any (4,0%), a la resta de la demarcació es mostra un creixement significatiu en el mateix període (10,2%). A més a més, i remarcant la contrarietat, durant el quart trimestre de 2020 la ciutat central experimenta un petit augment vers les dades de 2019 (2,9%) i la demarcació varia amb la mateixa intensitat, però en sentit contrari (reducció del 2,9%).

En segon lloc, a l'àrea metropolitana sense Barcelona es pot apreciar com les intensitats de creixement comencen notòries a principis d'any (increment del 6,6% i del 6,5% en el primer i segon trimestre) i van reduint-se progressivament fins a estancar-se en el darrer trimestre de 2020.

Figura 3.7. Preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova i segona mà (€/m² construït). Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona. 2020



Font: elaboració pròpia. Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya; INE, a partir del Padró continu de població

A una escala territorial més detallada (Figura 3.7), el preu mitjà més elevat dels habitatges d'obra nova es troba al municipi d'Esplugues del Llobregat (6.542,3 €/m² construït), seguit de quatre districtes de la ciutat de Barcelona: Sarrià-Sant Gervasi (6.234,1 €/m² construït), l'Eixample (6.119,2 €/m² construït), Sant Andreu (5.737,6 €/m² construït) i les Corts (5.620,3 €/m² construït). En l'altre extrem, els preus mitjans més baixos es situen en els municipis de Corbera de Llobregat (1.521,0 €/m² construït), Torrelles de Llobregat (1.547,2 €/m² construït), Cervelló (1.803,9 €/m² construït), Montcada i Reixac (1.937,0 €/m² construït) i Sant Vicenç dels Horts (1.943,4 €/m² construït).

Respecte als habitatges de segona mà, els majors preus es situen tots a la ciutat de Barcelona: districte de Sarrià-Sant Gervasi (5.251,2 €/m² construït), districte de les Corts (4.963,9 €/m² construït), districte de l'Eixample (4.666,7 €/m² construït) i districte de Ciutat Vella (4.110,7 €/m² construït). I, els menors es troben als municipis de Corbera del Llobregat (1.603,3 €/m² construït), Cervelló (1.778,4 €/m² construït), Badia del

Vallès (1.781,3 €/m² construït), Castellbisbal (1.815,10 €/m² construït), Torrelles de Llobregat (1.975,7 €/m² construït) i Montcada i Reixac (1.978,4 €/m² construït).

En síntesi, **durant el 2020 s'ha produït una moderació en l'augment dels preus mitjans dels habitatges de compravenda d'obra nova i de segona mà. Aquesta moderació ja s'havia iniciat en el 2019, però durant el 2020 s'ha fet més intensa, especialment en el segment de segona mà que, com és sabut, és molt majoritari. Així doncs, la crisi sanitària s'hauria sumat a unes tendències que ja venien del 2019, donant com a resultat un mercat de compravenda que deixa, a finals de 2020, uns preus mitjans que en general creixen molt poc i que en alguns àmbits presenten ja descensos. Sigui com sigui, aquestes tendències s'hauran de contrastar a la llum de les dades dels pròxims trimestres.**

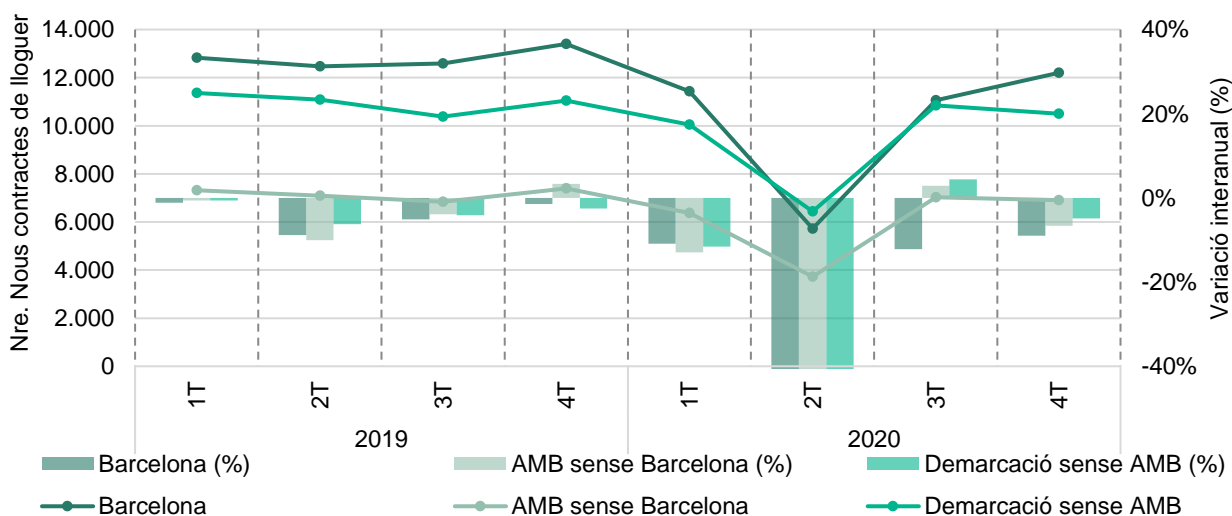
3.2. El descens dels contractes de lloguer, l'acumulació d'oferta i la reducció dels preus mitjans

A mode d'antecedents previs abans d'analitzar l'impacte de la pandèmia en el mercat de lloguer, cal recordar que el nombre de contractes tant a Barcelona, on les variacions foren més punyents, com a la resta d'àmbits, van disminuir en el 2019, després d'una dècada i mitja d'increments. Per la seva banda, el preu mitjà continuava augmentant, després de sis anys, a tot el territori metropolità, però a un ritme més baix (moderació del preu mitjà del lloguer detectada des del 2018).

Els nous contractes de lloguer

Durant el 2020 s'ha produït un descens molt notable dels contractes de lloguer en tots els àmbits territorials. A la ciutat de Barcelona, amb un total de 40.416 contractes signats, s'experimenta una caiguda del 21,2% en relació amb l'any anterior, i a la resta de l'àrea metropolitana (24.027 contractes) i de la demarcació (37.828 contractes), es manifesten pèrdues del 16,1% i 13,8%.

Figura 3.8. Nous contractes de lloguer. Per àmbits territorials. Primer trimestre de 2019-quart trimestre de 2020



Font: elaboració pròpia. Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

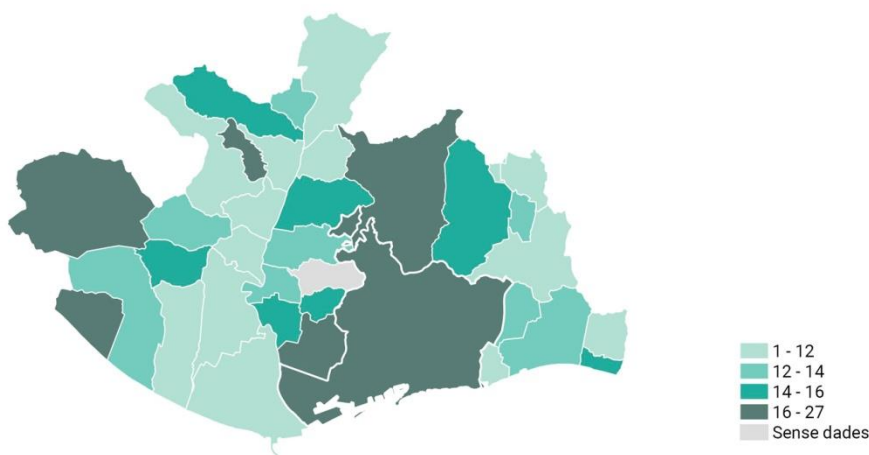
L'evolució trimestral dels tres àmbits es caracteritza per una forta punxada en el segon trimestre de 2020, període emmarcat pel confinament domiciliari, i una clara distinció en el tancament de l'any entre la ciutat central i la resta del territori. Mentre que el quart trimestre Barcelona presenta signes de recuperació, la resta de l'àrea metropolitana i la resta de la demarcació mostren pèrdues vers el trimestre anterior (Figura 3.8).

La ciutat de Barcelona, l'àmbit amb més nombre de contractes de lloguer en termes absoluts, presenta una variació trimestral més diferenciada que la resta de territoris. La davallada del segon trimestre comporta una caiguda del 54,1% respecte a les dades de 2019 (5.727 nous contractes) i a partir de llavors es visualitza una tendència de recuperació fins a finalitzar l'any. De manera que, en l'últim trimestre de 2020 es formalitzen 12.199 contractes mostrant, tot i així, un descens del 9,0% vers les dades del mateix període de l'any anterior.

A la resta de l'àrea metropolitana, les variacions trimestrals s'assimilen a les de Barcelona, amb l'excepció de l'últim trimestre, que disminueix de manera lleu el nombre de nous contractes de lloguer respecte al trimestre anterior. En el segon trimestre, on la davallada és major, es comptabilitzen 3.725 contractes, que indiquen unes pèrdues del 47,5% vers el 2019, i en el quart trimestre es signen un total de 6.903, que mostren una disminució d'un 1,8% respecte al tancament de l'any anterior.

En la resta de la demarcació de Barcelona es presenta un comportament molt semblant al de la resta de l'àrea metropolitana, però amb unes variacions més moderades. El segon trimestre de 2020 (6.437 contractes) presenta una caiguda del 42,0% i el darrer trimestre de l'any (10.506 contractes) mostra un descens del 4,9% vers el mateix període de 2019).

Figura 3.9. Contractes de lloguer per mil habitants. Municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: elaboració pròpia. Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL; INE, a partir del Padró continu de població

La lectura municipal (Figura 3.9) mostra que Sant Just Desvern (27,3 contractes per mil habitants), Barcelona (24,3) i Sant Cugat del Vallès (20,6) són els territoris amb el nombre més elevat de contractes de lloguer per mil habitants, seguit de l'Hospitalet del Llobregat (17,9) i Castelldefels (17). A l'extrem oposat, i repetint les dinàmiques del 2019, els municipis on s'han realitzat menys contractes són: Badia del Vallès (1,8 contractes per mil habitants), Sant Vicenç dels Horts (8,8), Santa Coloma de Cervelló (8,7), Pallejà (9) i el Papiol (9,3).

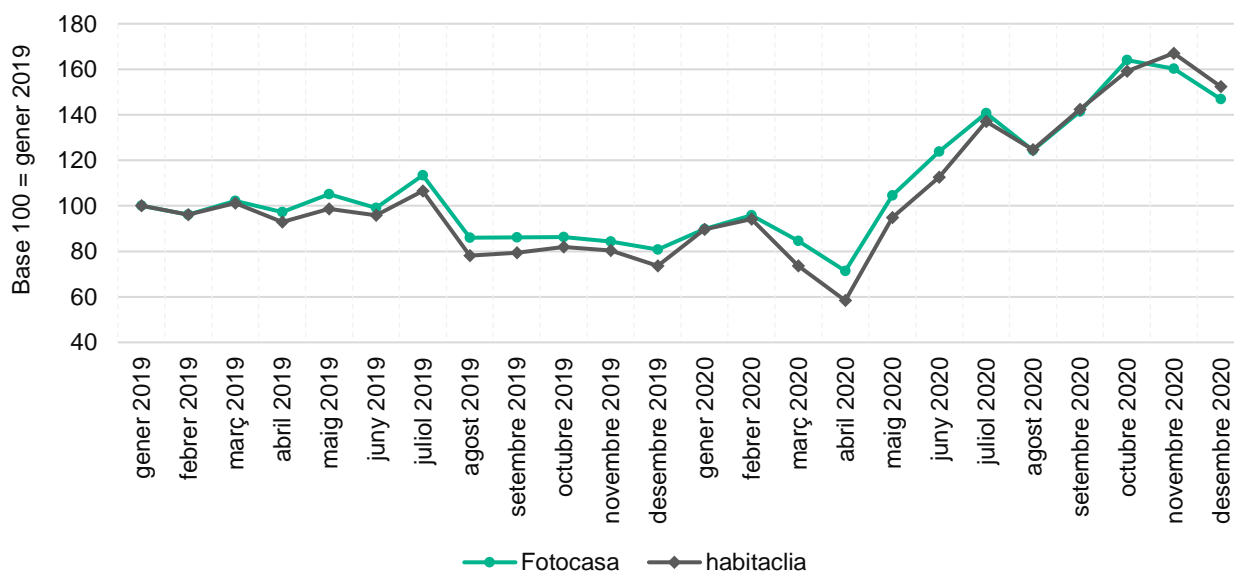
L'evolució de l'oferta d'habitatges de lloguer

En bona part degut al descens del nombre de nous contractes de lloguer, que s'acaba de veure, durant el 2020 s'han acumulat habitatges en oferta, tal com recullen les dades dels portals immobiliaris del grup Adevinta (Figures 3.10, 3.11 i 3.12).

A Barcelona les dades d'oferta d'habitatges de lloguer als portals immobiliaris arriben als valors màxims el mes d'octubre de 2020, segons Fotocasa (164 punts), i al mes de novembre de 2020, segons habitacía (167 punts). A la resta de l'àrea metropolitana el punt àlgid es situa en el mes de juliol de 2020 pels dos portals (124 i 166 punts) i a l'àmbit metropolità¹³ en els de juny (116 punts) i juliol (103 punts), segons Fotocasa i habitacía.

És a dir, **a tots els àmbits territorials augmenta l'oferta d'habitatges de lloguer al 2020, i a tots s'assoleix els seus valors màxims. A Barcelona, el màxim d'oferta es dona en el quart trimestre, a la resta de l'àrea metropolitana el màxim d'oferta es va donar en el tercer i a la resta de l'àmbit metropolità entre finals del segon i inicis del tercer.**

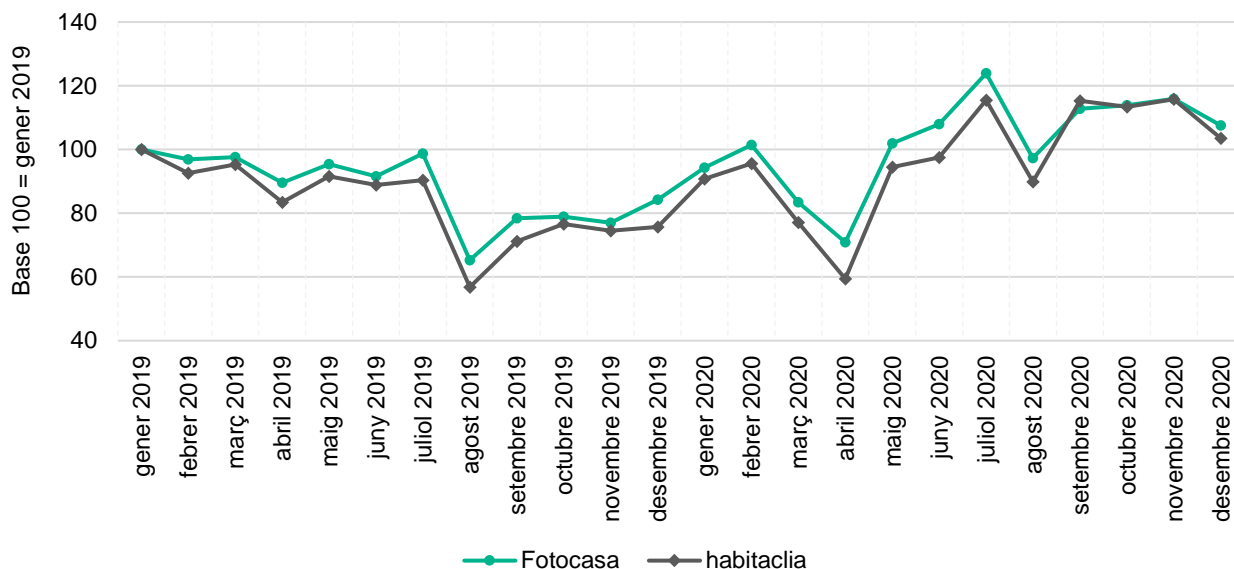
Figura 3.10. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatge plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener de 2019-desembre de 2020



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta

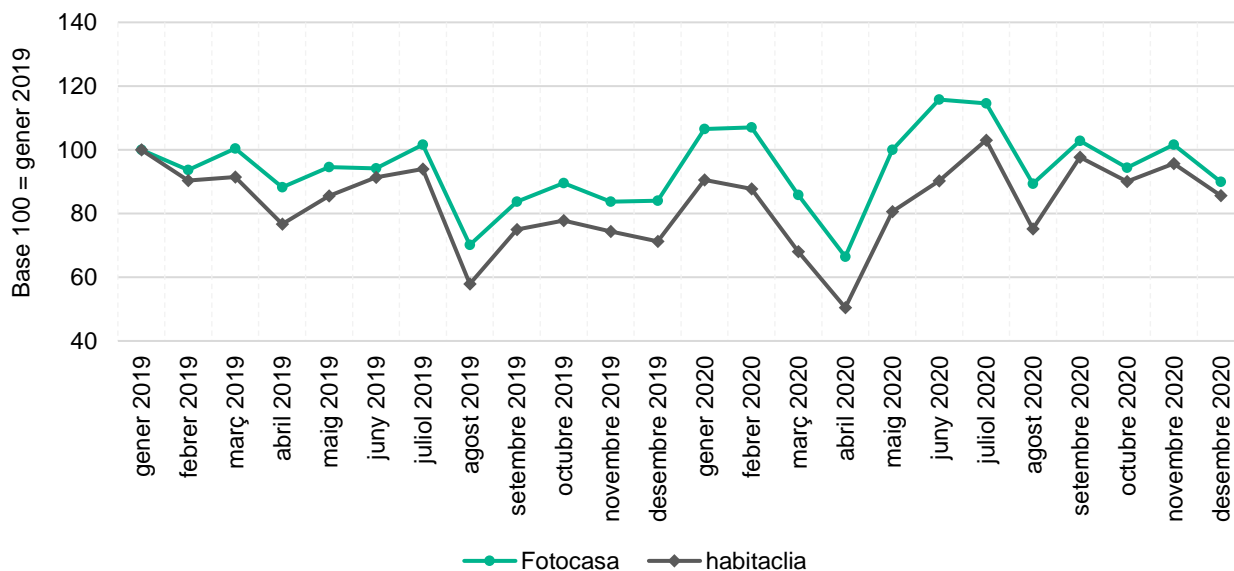
¹³ Per disponibilitat de dades, en les properes planes es pren com a referència l'àmbit metropolità en compte de la demarcació de Barcelona, que s'ha vingut utilitzant al llarg de tot l'informe. L'àmbit metropolità és un dels vuit àmbits de planificació del Pla Territorial General de Catalunya. Des de l'any 2010 està format per cinc comarques (Barcelonès, Baix Llobregat, Maresme, Vallès Oriental, Vallès Occidental) i 131 municipis. Cal notar que és un àmbit més petit que la demarcació de Barcelona, que té 311 municipis.

Figura 3.11. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatge plurifamiliars de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona. Gener de 2019-desembre de 2020



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel grup Adevinat

Figura 3.12. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatge plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àmbit metropolità de Barcelona. Gener de 2019-desembre de 2020

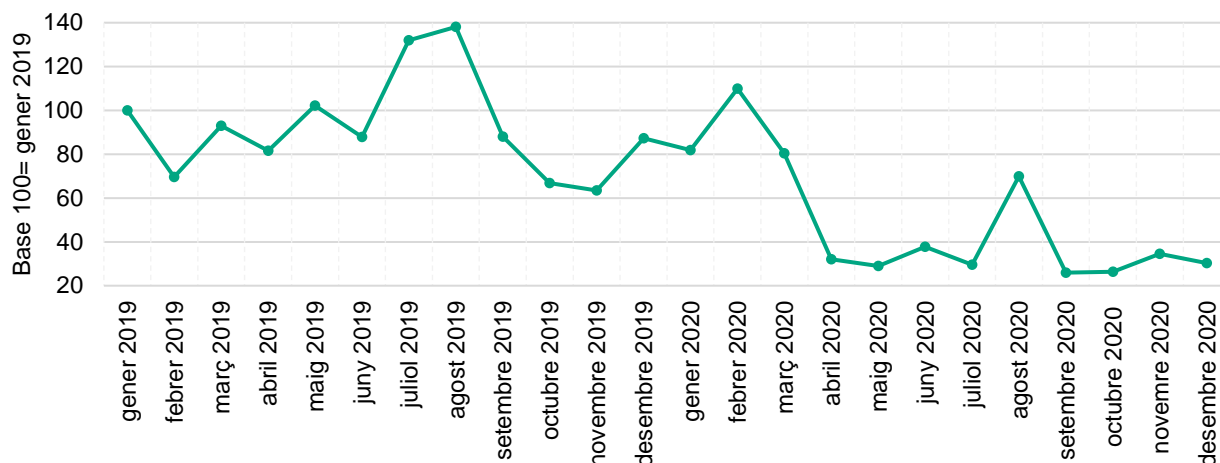


Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel grup Adevinat

Cal notar que a Barcelona l'incrementa d'oferta ha estat molt més significatiu que a la resta de territoris, el que indica que, altres factors, com el traspàs d'oferta turística cap al lloguer permanent, haurien incidit en

l'increment de l'oferta. En aquest sentit, les dades recopilades al portal inside Airbnb (Figura 3.13) permeten constatar l'assenyalat descens d'ofertes d'aquesta modalitat.

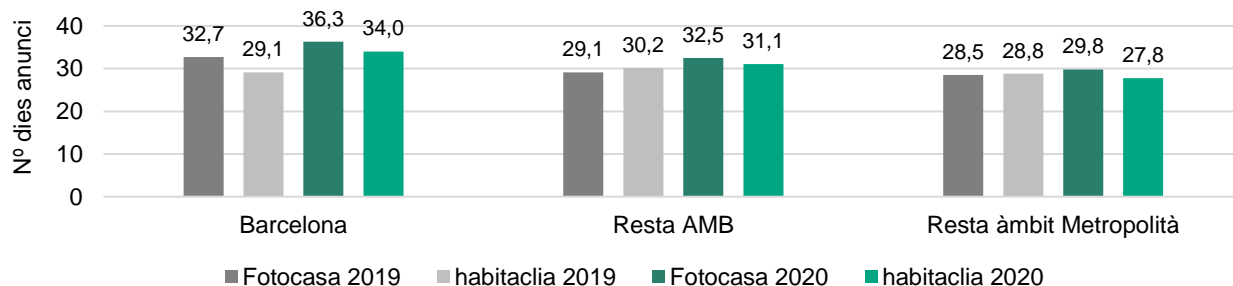
Figura 3.13. Evolució de l'oferta de lloguer turístic. Barcelona. Gener 2019-desembre 2020



Font: elaboració pròpia a partir de les altes úniques d'anuncis d'habitatges turístics del portal "Inside Airbnb"

Una altra manera de comprovar l'augment del volum d'ofertes d'habitatges de lloguer és mirant l'evolució recent de la durada mitjana dels anuncis en els portals immobiliaris (Figura 3.14). Així, segons les dades de Fotocasa i habitaclia, a Barcelona la durada dels anuncis el 2020 ha augmentat entre gairebé 4 i 5 dies respecte a la mitjana establerta l'any anterior; i a la resta de l'àrea metropolitana entre 1 i 4 dies.

Figura 3.14. Durada mitjana dels anuncis d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars en oferta. Per àmbits territorials. 2019 i 2020



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta

El comportament dels preus mitjans del lloguer

L'evolució del preu mitjà dels contractes del lloguer durant el 2020 presenta algunes diferències significatives entre els àmbits territorials. **Segons les fiances dipositades a l'INCASÒL (Taula 3.4), a la ciutat de Barcelona el preu mitjà mostra una lleu tendència a la baixa, que es va incrementant des del segon fins al quart trimestre de l'any (descens del 5,7% en el darrer trimestre respecte a les dades del 2019). En canvi, a l'àrea metropolitana i a la resta de l'àmbit metropolità, aquesta baixada de preus no**

s'observa fins al darrer trimestre de 2020 (reducció del preu mitjà en un 0,4% i un 2,1%, respectivament, en l'últim trimestre vers el mateix període l'any anterior).

El preu mitjà anual dels contractes de lloguer es situa a Barcelona en 964,8€/mes (mostrant una reducció de l'1,4% pel que fa al valor anual de 2019), a la resta de l'àrea metropolitana el preu s'estipula en 794,3€/mes (presentant un augment del 2,8%) i a la resta de l'àmbit metropolità es col·loca en 688,31 €/mes (mostrant un increment de l'1,1%).

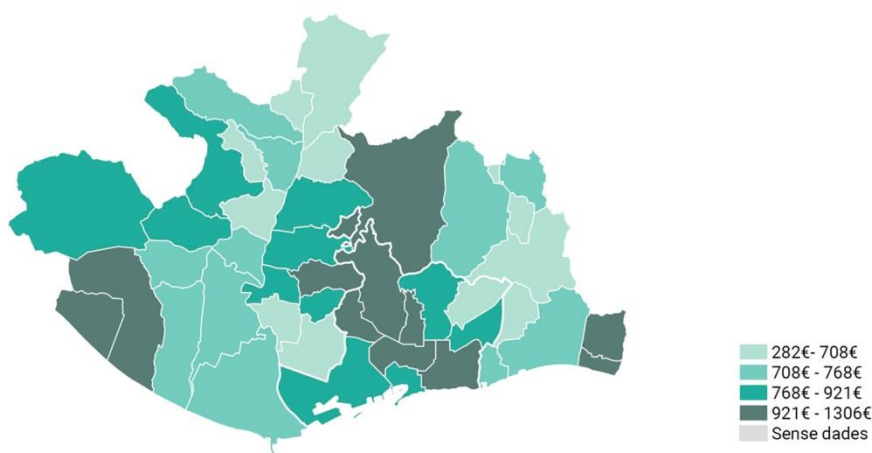
Taula 3.4. Preus mitjans de lloguer per àmbits territorials (€/mes). Trimestres de 2019 i 2020

	Barcelona			AMB sense Barcelona			Resta àmbit metropolità		
	2019	2020	Var 20/19	2019	2020	Var 20/19	2019	2020	Var 20/19
1r Trimestre	944,4	980,5	3,8%	755,1	783,3	3,7%	661,2	679,9	2,8%
2n Trimestre	968,9	960,1	-0,9%	763,5	799,5	4,7%	671,8	696,7	3,7%
3r Trimestre	1005,8	979,4	-2,6%	788,6	816,5	3,5%	695,7	713,4	2,5%
4rt Trimestre	995,6	939,1	-5,7%	783,1	779,8	-0,4%	690,2	675,7	-2,1%
Anual	978,8	964,8	-1,4%	772,9	794,3	2,8%	681,0	688,3	1,1%

Font: elaboració pròpia. Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

A una escala territorial més detallada (Figura 3.15), els majors preus mitjans de lloguer es localitzen al districte de Sarrià-Sant Gervasi de Barcelona (1.305,7€/mes), al municipi de Sant Just Desvern (1.251,5€/mes), al municipi de Sant Cugat del Vallès (1.177,9€/mes) i als districtes de les Corts (1.112,50€/mes) i l'Eixample (1.075,4€/mes). Per altra banda, els preus mes baixos es manifesten en els municipis de Badia del Vallès (281,6€/mes), seguit a molta distància de: Santa Coloma de Gramenet (614,5€/mes), Ripollet (635,8€/mes), Sant Andreu de la Barca (643,8€/mes) i Montcada i Reixac (649,0€/mes).

Figura 3.15. Preu mitjà del lloguer (€/mes). Municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona i districtes de Barcelona. 2019-2020



Font: elaboració pròpia. Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL; INE, a partir del Padró continu de població

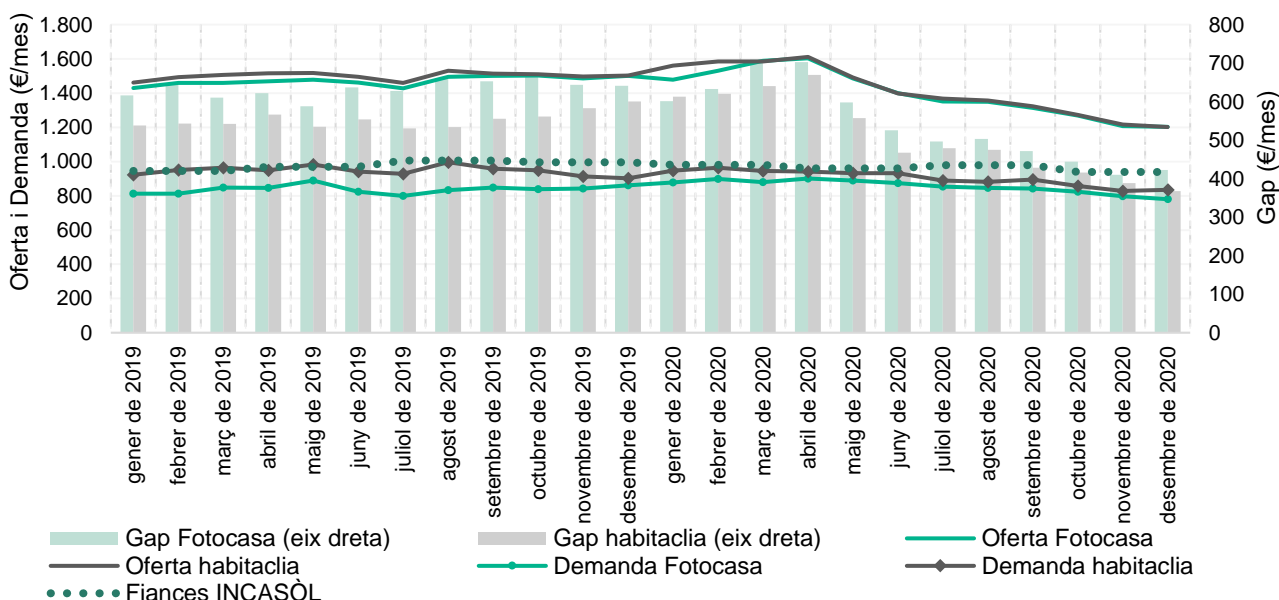
Així, els resultats del darrer trimestre de 2020 suggereixen la possibilitat que l'ajustament de preus a la baixa es produeixi de manera més clara al llarg de 2021 en tots els àmbits territorials. Cal tenir present que, després de cinc anys d'increments pronunciats, durant l'any 2019 ja va començar a produir-se un alentiment en el ritme de creixement dels preus, el qual va tenir continuïtat durant els primers mesos del 2020.

La informació estadística dels portals immobiliaris Fotocasa i habitaclia sobre el preu mitjà de l'oferta i de les consultes que les persones usuàries realitzen a aquests anuncis sol·licitant més informació (el que anomenem contactes) donaria suport a aquesta hipòtesi. Al respecte, és important subratllar que aquesta estadística reflecteix l'activitat prèvia (volum) i posició inicial (preu) tant de l'oferta com de la demanda de lloguer abans de cap negociació o acord, és a dir, es tracta d'una estadística d'intencionalitat que ens permet anticipar la tendència que previsiblement seguirà el mercat.

Durant el 2020, els preus mitjans de l'oferta i la demanda d'habitatge de lloguer presenten els valors més baixos de la sèrie, iniciada el gener de 2019, en els darrers mesos de l'any per a gairebé tots els àmbits territorials (amb l'excepció dels preus de demanda de la resta de l'àrea metropolitana segons el portal Fotocasa).

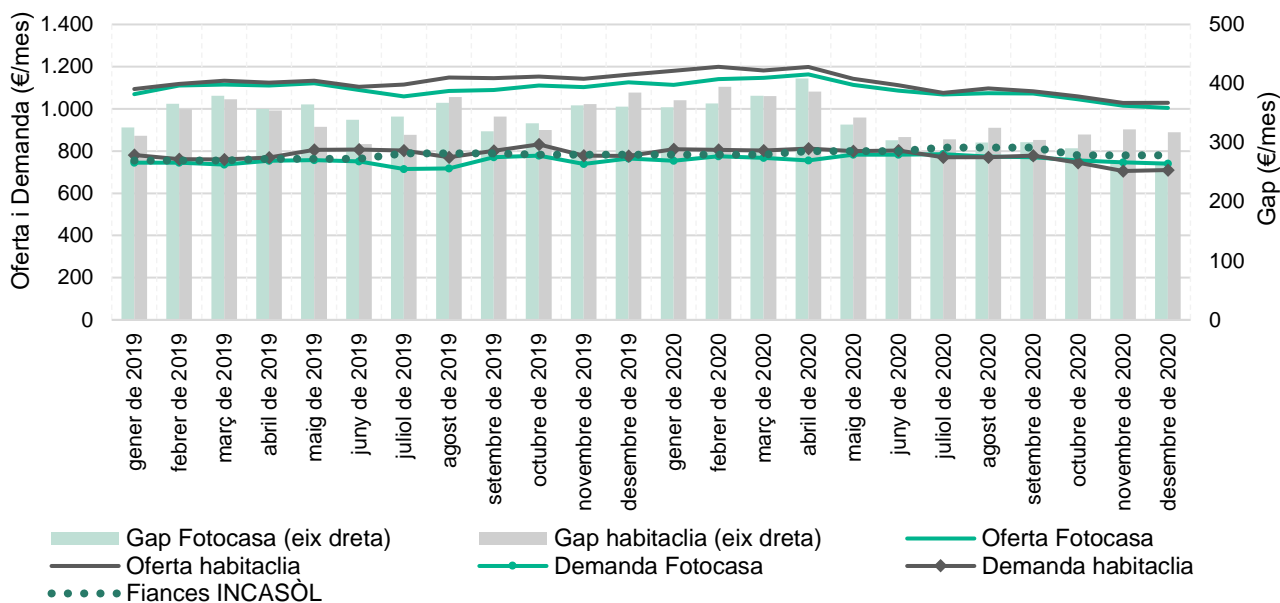
A Barcelona (Figura 3.16), el preu mitjà d'oferta va registrar un descens interanual del 20% al mes de desembre (1.202€/mes), mentre que el preu mitjà de demanda ho va fer només en un 9,3% segons Fotocasa (780€/mes) i en un 7,4% segons habitaclia (834€/mes). Aquestes variacions van permetre reduir el desajust (o *gap*) entre el preu d'oferta i de demanda tot i que, a finals de 2020, aquesta discordança encara era considerable, de 423€/mes a Fotocasa i de 367 €/mes a habitaclia. Per tant, el preu mitjà d'oferta hauria de realitzar una correcció a la baixa del 35% segons dades de Fotocasa i del 31% segons habitaclia per arribar a l'actual preu mitjà de demanda.

Figura 3.16. Evolució del preu mitjà dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener 2019-desembre 2020



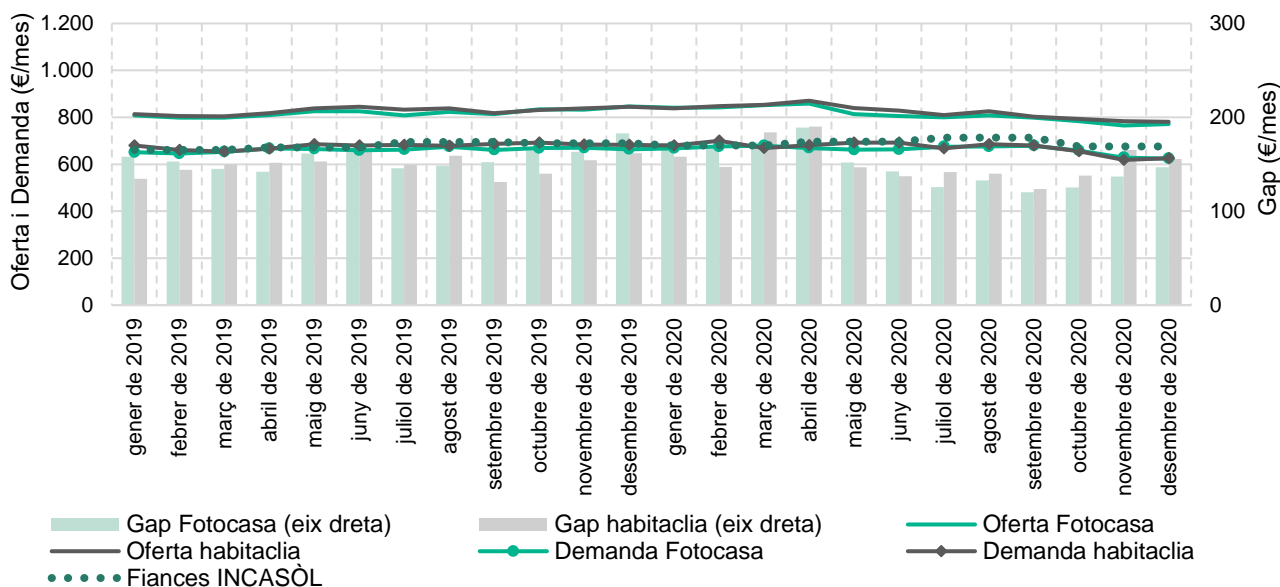
Font: elaboració pròpia. Preu contractes lloguer, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL; Preu oferta i demanda lloguer (portals Fotocasa i habitaclia), a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta

Figura 3.17. Evolució del preu mitjà dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àrea metropolitana. Gener 2019-desembre 2020



Font: elaboració pròpia. Preu contractes lloguer, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL; Preu oferta i demanda lloguer (portals Fotocasa i habitaclia), a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta

Figura 3.18. Evolució del preu mitjà dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àmbit metropolità de Barcelona. Gener 2019-desembre 2020



Font: elaboració pròpia. Preu contractes lloguer, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL; Preu oferta i demanda lloguer (portals Fotocasa i habitaclia), a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona (Figura 3.17), el preu mitjà d'oferta va disminuir un 11% a Fotocasa (1.005€/mes) i un 12% a habitaclia (1.028€/mes) durant el mes de desembre de 2020, i, en canvi, el descens del preu mitjà de la demanda va ser més suau, només del 3% segons Fotocasa (740€/mes) i del 9% segons habitaclia (711€/mes). Per la qual cosa, el desajust entre el preu d'oferta i de demanda també va reduir-se en aquest àmbit i va situar-se en 264€/mes a Fotocasa i 316€/mes a habitaclia. De manera que, en termes relatius, el desequilibri és inferior que a la ciutat de Barcelona, ja que l'ajust del preu mitjà d'oferta necessari per igualar el preu de la demanda hauria de ser del 26% i del 31% segons el portal.

Finalment, a la resta de l'àmbit metropolità (Figura 3.18), el descens interanual dels preus mitjans d'oferta i de demanda durant el darrer trimestre de l'any van ser força similars: el d'oferta va baixar un 9% a Fotocasa (771€/mes) i un 8% a habitaclia (781€/mes), i el de demanda ho va fer un 6% i un 9%, respectivament segons els portals (625€/mes). Tanmateix, però, donat que es tractava del territori on la diferència entre els preus mitjans d'oferta i demanda era menor, de només 147€/mes i 156€/mes segons els portals, era també l'àmbit on l'ajust necessari entre preus, en termes relatius, era més baix, concretament del 19-20%.

En definitiva, amb les dades recopilades a partir de les fiances de l'INCASÒL i dels portals immobiliaris **es pot constatar una tendència al descens dels preus de lloguer durant els darrers trimestres del 2020, sobretot en la ciutat de Barcelona. A l'hora d'interpretar aquesta evolució, s'han de tenir en compte diferents factors, a més del mateix impacte de la crisi sanitària. Així, en primer lloc, cal tenir present que, abans de la pandèmia, ja es registraven moderacions en el ritme de creixement del preu del lloguer (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2020c), el que indicava que s'havia arribat a la fi d'un cicle alcista. En segon lloc, cal tenir en compte que el setembre de 2020 va entrar en vigor la Llei 11/2020 de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, que s'ha vist més amunt.**

3.3. La reducció dels habitatges iniciats i l'impacte en els programes de qualitat de l'edificació i rehabilitació d'habitatges

L'edificació residencial és el darrer dels temes que es tracten en aquest capítol, dedicat a l'impacte de la COVID-19. Cal recordar, a mode d'antecedents, que el sector de l'edificació residencial va experimentar un descens molt intens amb la crisi posterior al boom immobiliari 1996-2007. Des de l'any 2013, aproximadament, el nombre d'habitatges iniciats havia anat incrementant-se fins l'any 2018. L'any 2019, però, es va apreciar un retrocés moderat a la ciutat de Barcelona i més intens a la resta de l'àrea metropolitana. Per la seva banda, en informes anteriors de l'Observatori es feia constar les poques estadístiques disponibles per valorar el sector de la rehabilitació a la metròpoli de Barcelona.

Habitatges iniciats i acabats

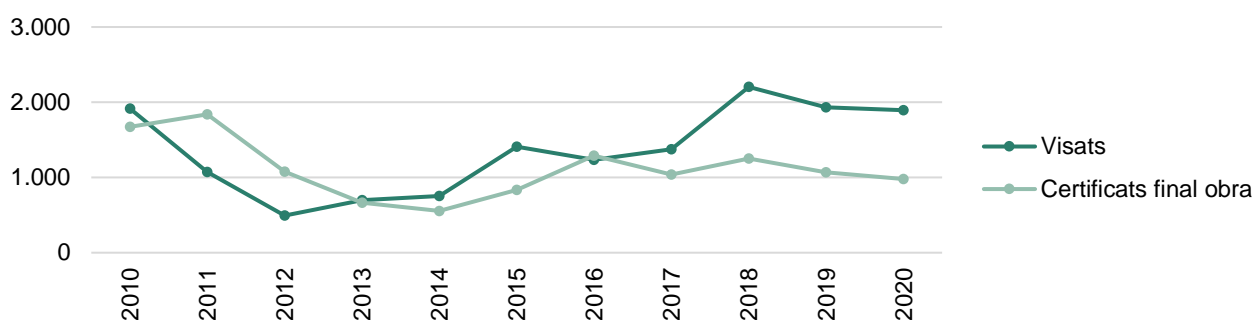
Segons les dades del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya, **durant el 2020 s'ha reduït de manera significativa el nombre d'habitatges visats a tots els àmbits territorials, amb excepció de la ciutat de Barcelona, on s'han mantingut.** Cal recordar que les dades dels visats són una aproximació a la realitat del sector, ja que existeix un marge temporal des de que es visa un projecte fins que s'inicien les obres. No obstant, s'aprecia una evolució ben diferent entre Barcelona i la resta de territoris metropolitans.

D'altra banda, els habitatges acabats han crescut notablement per cinquè any consecutiu, llevat de la ciutat de Barcelona (Figures 3.21, 3.22 i 3.23). Pel que fa a l'ocupació del sector, cal tenir present que les mesures extraordinàries preses davant la COVID-19 (declaració de l'estat d'alarma, confinament domiciliari, etc.) van

provocar una aturada gairebé total del sector de la construcció durant el segon trimestre de l'any i que, per tot el territori de Catalunya, es van enregistrar 38.495 llocs de treball menys (Serveis d'Estudis i Documentació d'Habitatge, 2021b).

A la ciutat de Barcelona (Figura 3.21), s'han iniciat un total de 1.892 habitatges que representen un lleu descens del 2,0% respecte a les dades de 2019, i un increment del 283,8% en relació a l'any 2012 (quan es va marcar el mínim de la darrera dècada). Per altra banda, i a diferència de la resta d'àmbits estudiats, es comptabilitzen 981 habitatges acabats que mostren, per segon any consecutiu, una pèrdua del 8,2% vers l'any anterior i un augment del 76,8% respecte al 2014, moment més baix de la sèrie.

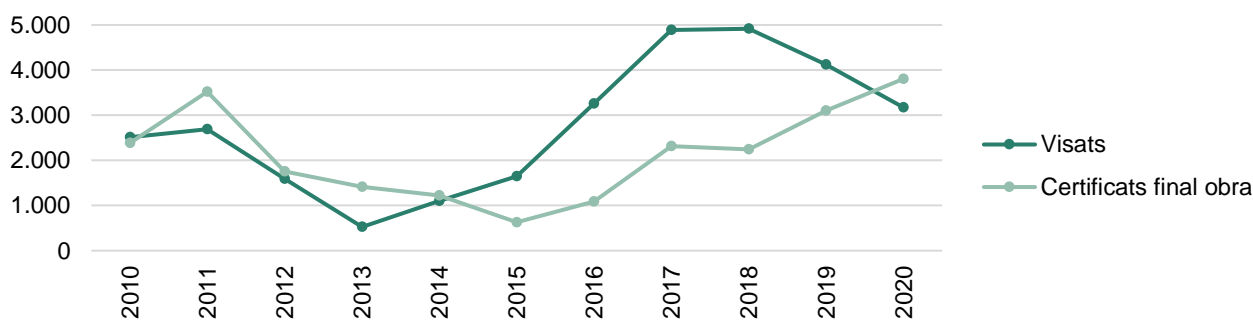
Figura 3.21. Edificació residencial. Visats d'habitatges i certificats de final d'obra. Barcelona. 2010-2020



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

A la resta de l'àrea metropolitana (Figura 3.22), s'han visat un total de 3.170 habitatges, que manifesten una pèrdua notable del 23,2%, i s'han finalitzat 3.806 immobles, que representen un augment també rellevant del 22,8%. Així doncs, en ambdós casos, es dona continuïtat a les dinàmiques de l'any anterior, tant en tendència com en intensitat. A més a més, s'acumulen increments del 502,7% en habitatges iniciats i del 504,1% en habitatges acabats des dels anys 2013 i 2015, respectivament.

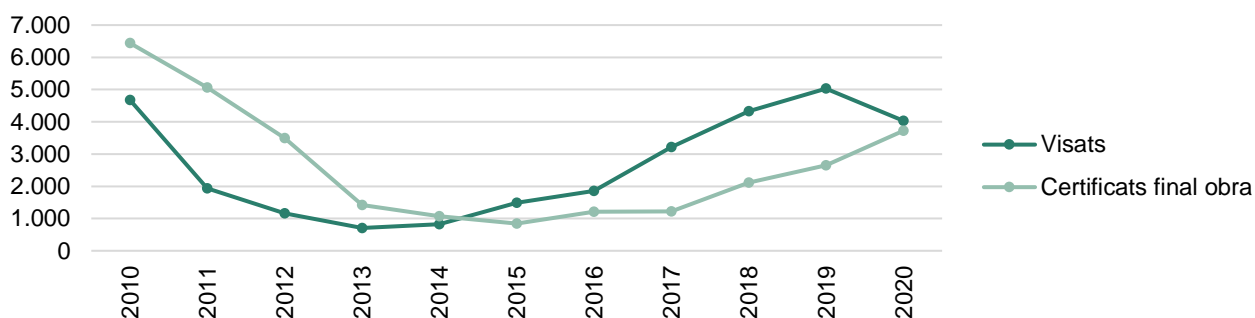
Figura 3.22. Edificació residencial. Visats d'habitatges i certificats de final d'obra. Àrea metropolitana sense Barcelona. 2010-2020



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

A la resta de la demarcació (Figura 3.23), s'experimenta per primer cop des de 2013 un descens en el nombre d'habitatges iniciats, concretament 4.030 habitatges que impliquen una pèrdua del 19,9%. Pel contrari, es comptabilitza un augment molt notable dels habitatges finalitzats respecte a les dades de l'any anterior: 3.721 habitatges acabats que representen un increment del 40,5%. Tot i això, des de 2013 i 2015, quan es van marcar els valors mínims del sector en aquest territori, s'acumulen increments del 470,0% en habitatges iniciats i del 340,9% en habitatges acabats, respectivament.

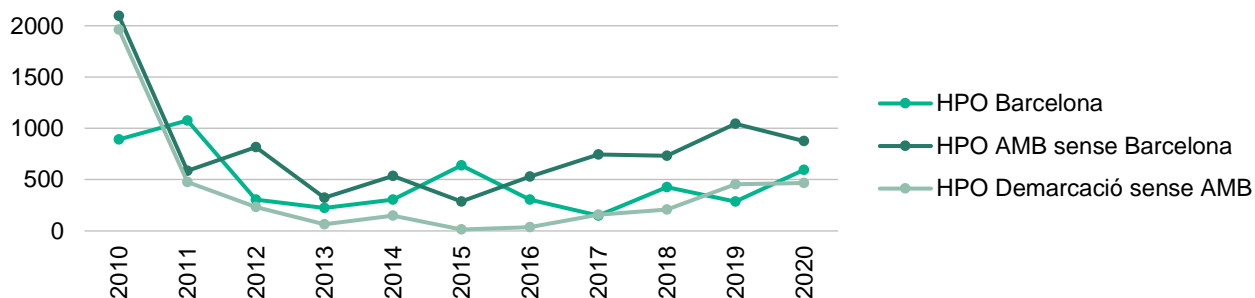
Figura 3.23. Edificació residencial. Visats d'habitatges i certificats de final d'obra. Demarcació sense àrea metropolitana. 2010-2020



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

Pel que fa al segment de la construcció d'Habitatges amb Protecció Oficial (HPO), **durant el 2020 s'han iniciat a tota la demarcació de Barcelona un total de 1.939 habitatges, un 8,6% més que l'any anterior.**

Figura 3.24. Qualificacions provisionals d'Habitatges amb Protecció Oficial. Per àmbits territorials. 2010-2020



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

A la ciutat de Barcelona s'han iniciat 595 Habitatges amb Protecció Oficial, que representen un increment del 108,0% respecte al 2019 i una recuperació dels valors de l'any 2015. A l'àrea metropolitana sense tenir en compte la capital s'han enregistrat un total de 877 habitatges iniciats, un 15,9% menys que l'any anterior. Finalment, a la resta de la demarcació s'han iniciat 467 Habitatges de Protecció Oficial, que signifiquen un lleuger augment del 2,4% respecte el 2019.

Un aspecte que cal destacar en la construcció d'habitatges públics i de protecció oficial és el règim de tinença. En aquest sentit cal destacar el canvi de rumb que ha experimentat el sector en els darrers anys, de manera molt intensa al municipi de Barcelona. Així, si s'exclouen les afectacions urbanístiques, de les promocions residencials desenvolupades per l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) en el marc de Pla pel dret a l'Habitatge 2016-2025, el 69% han estat en règim de lloguer i el 31% en dret de superfície.

Programes de qualitat de l'edificació i rehabilitació d'habitatges

Com ja s'ha avançat, la informació relativa a la rehabilitació d'habitatges presenta mancances significatives. A continuació es presenten dades relatives als ajuts a la rehabilitació, que són només una part del sector en el seu conjunt. Una idea general del 2020, encara que no generalitzable a tots els nivells administratius, és que ha estat un any on els ajuts a la rehabilitació han anat en retrocés (Taula 3.5.).

En efecte, segons l'"Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya. Any 2020", elaborat pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge (2021b), durant el 2020 a Catalunya s'han atorgat ajuts per a rehabilitar un total de 9.293 habitatges, que representen un 48,5% menys que l'any anterior, per un import global de 23,2 milions d'euros (Taula 3.5).

Taula 3.5. Ajuts a la rehabilitació d'habitatges. Catalunya. 2019 i 2020

	2019		2020		va 19/20
	habitatges (nº)	import (m€/any)	habitatges (nº)	import (m€/any)	habitatges (%)
Agència de l'Habitatge de Catalunya	6.147	11.038,70	4.126	6.029,99	-32,9%
Consorci de l'Habitatge de Barcelona	8.262	21.047,05	4.779	16.448,68	-42,2%
Consorci Metropolità de l'Habitatge	3.650	4.725,68	388	695,68	-89,4%
Total	18.059	36.811,43	9.293	23.174,35	-48,5%

Font: Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge, Generalitat de Catalunya. Dades Habitatge, butlletí 2021. Gener-març 2021

Els ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona de l'Ajuntament, el Ministeri i la Generalitat de Catalunya es gestionen des del Consorci de l'Habitatge. En aquest cas també s'aprecia un descens del 42,2% durant l'any 2020. Cal recordar, però, que l'esforç inversor dins d'aquest Consorci, ha estat desigual durant els darrers anys, ja que el pes de la despesa en ajuts de l'Ajuntament s'ha anat incrementant en detriment de la resta de nivells administratius. Finalment, els ajuts dels 35 municipis de l'àrea metropolitana (exclosa la ciutat de Barcelona) també presenten un descens notable, del 84,9%, durant el 2020.

Certament, **el 2020 ha estat**, com s'acaba de veure, **un any on de manera general s'ha produït un descens en els ajuts a la rehabilitació. No obstant, les primeres dades de pressupostos previstos pel 2021 indiquen un increment molt notable. Per exemple, segons informació facilitada per l'Ajuntament de Barcelona per a l'any 2021 hi ha previst un increment del 129%. Per la seva banda, el pla metropolità de rehabilitació també preveu increments significatius. Finalment, caldrà afegir els programes destinats a la rehabilitació dins dels Fons EU Generation Next.**

○— 4. L'impacte de la COVID-19 en la població i en les necessitats residencials

Després de veure la incidència de la COVID-19 en el mercat de l'habitatge, en el quart capítol d'aquest informe l'anàlisi es focalitza en l'impacte sobre la població i les llars, tot atenent algunes de les principals qüestions més relacionades amb les necessitats residencials. De fet, algunes primeres dades visualitzen retrocessos molt significatius en aquest camp. Així, per exemple, la taxa d'emancipació dels joves de 25 a 29 anys s'ha situat a la demarcació de Barcelona en nivells encara més baixos del que ja estava, per passar del 48,3% al 39,4% entre el quart trimestre de 2019 i de 2020¹⁴.

Lògicament, aquest retrocés en les taxes d'emancipació, així com altres impactes que es veuran a continuació, no es poden deixar de contextualitzar en relació amb, almenys, tres dinàmiques que s'han exposat fins aquí. En primer lloc, la intensa recessió econòmica, que segons indiquen les primeres estadístiques ha fet augmentar les carències materials i les dificultats econòmiques de la població (Instituto Nacional de Estadística, 2021). En segon lloc, la crisi d'accessibilitat a l'habitatge, de caràcter estructural, produïda per la tendència a la separació dels ingressos mitjans de les llars i els preus mitjans de l'habitatge. Finalment, cal tenir present les polítiques excepcionals implementades en els darrers anys i, de manera específica les desplegades per afrontar la crisi de la COVID-19, per contrarestar parcialment la vulnerabilitat social creixent i les dificultats d'accés i permanència en l'habitatge.

Tenint doncs en compte aquests factors condicionants, en aquest capítol es presenten quatre temes d'especial rellevància a l'hora de valorar l'impacte de la COVID-19 en les persones des de la perspectiva de l'habitatge. Així, en el primer apartat, es presenta l'evolució de la població metropolitana, tot desglossant els components del creixement, que ajuden a quantificar els efectes de la pandèmia, no només en la mortalitat, sinó també en les migracions i en els canvis residencials de la metròpoli cap a la resta de Catalunya. En el segon epígraf s'analitzen els canvis en la percepció de l'espai residencial motivats per la COVID-19, així com les perspectives de realització de reformes en l'habitatge per part de la població.

En els dos darrers apartats, l'anàlisi es focalitza en l'exclusió residencial. En el tercer, es reprèn la qüestió dels llançaments, que ja s'ha vist en el segon capítol, però s'aprofundeix en el detall territorial. Així, es presenta l'evolució dels llançaments practicats als partits judicials de la metròpoli de Barcelona. Finalment, en el quart epígraf s'exposa la informació provinent de les meses d'emergències, un dels darrers instruments mitjançant el qual les administracions poden dotar d'allotjament a les persones que pateixen les situacions d'exclusió residencial més severes.

4.1. L'assenyalat descens de la població: mortalitat i migracions

Durant l'any 2020 s'ha produït un descens notable de població a la metròpoli de Barcelona. En concret, a la demarcació de Barcelona s'ha passat de 5.743.402 residents l'1 de gener de 2020 a 5.711.405 l'1 de gener de 2021. És a dir, durant el 2020 la població ha disminuït en 31.997 efectius, el 0,6%, el que representa el major descens de població de les últimes dues dècades.

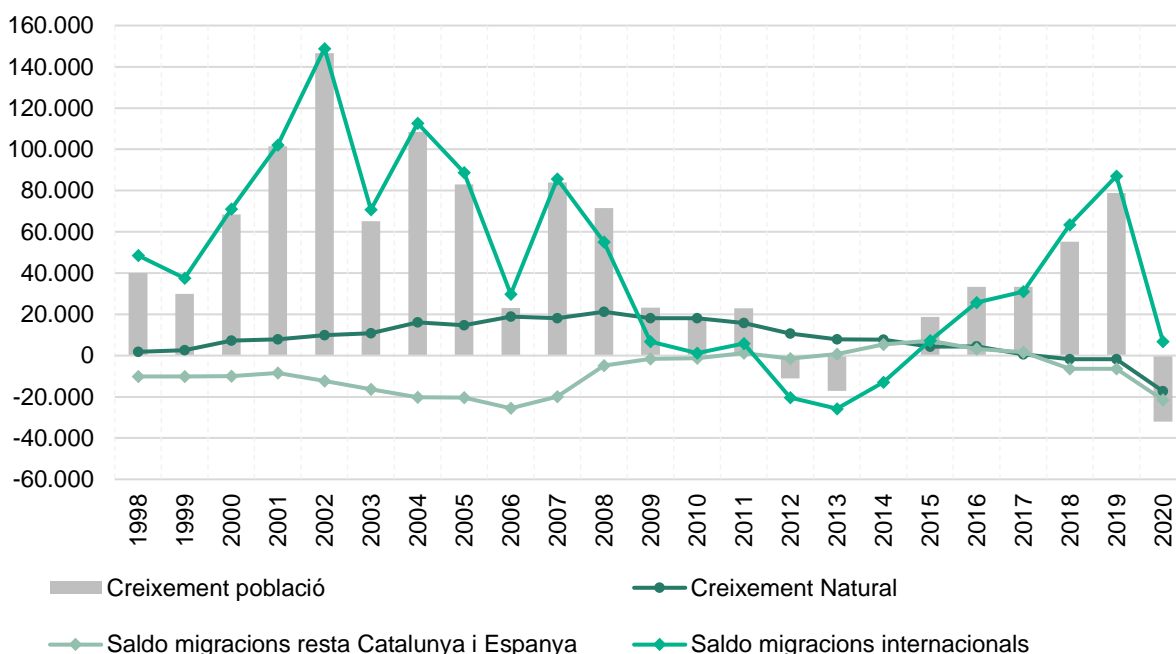
Com es pot deduir, **aquest descens de la població ha estat molt influenciat per l'increment de la mortalitat a causa de la COVID-19. Tanmateix, l'impacte de la pandèmia encara ha estat major en les migracions, que es configuren com les principals causants del descens de població que s'acaba de veure.**

Així, pel que fa a la mortalitat, durant el 2020 han mort 59.663 persones a la demarcació de Barcelona, 12.827 (el 27,4%) més que l'any anterior. Per la seva banda, sols han nascut 42.386 nadons, el que dona un creixement natural negatiu, en concret de -17.277 persones. Es tracta, del creixement natural més baix de les

¹⁴ Elaboració pròpia a partir d'INE, *Encuesta de Población Activa*.

dues darreres dècades, i se situa a molta distància de les lleugeres pèrdues de població que, per motius naturals, s'havien començat a detectar en els darrers anys (Figura 4.1).

Figura 4.1. Components del creixement demogràfic. Demarcació de Barcelona. 1998-2020

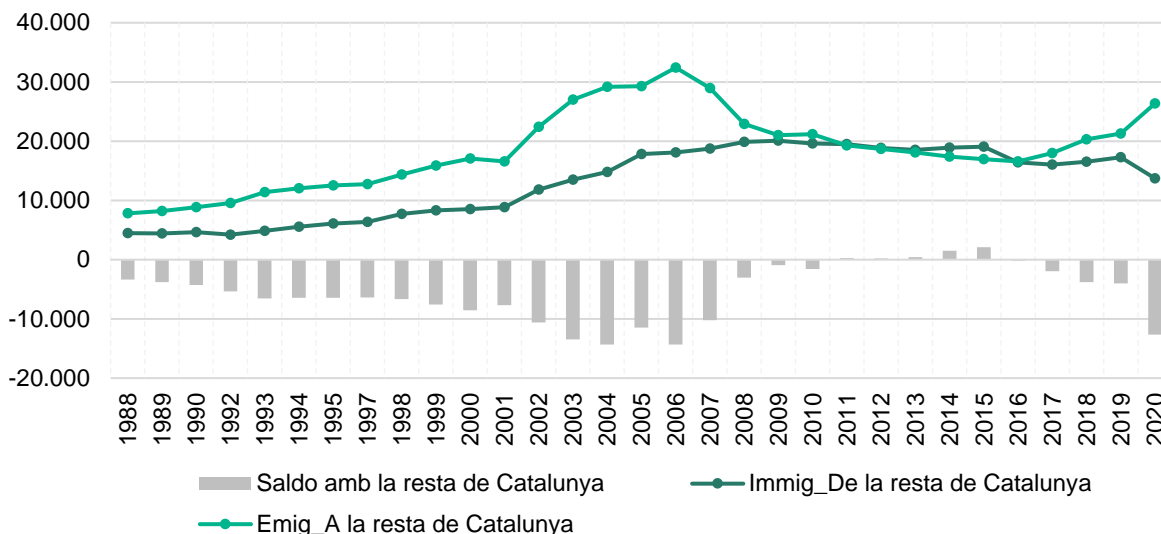


Font: elaboració pròpia. INE, a partir del Padró continu de població; INE, Estadística de variacions residencials; Idescat, a partir de l'Estadística de naixements i de defuncions

Ara bé, com s'acaba d'avançar, juntament amb l'efecte de la mortalitat, cal destacar la forta incidència de les migracions en el descens de la població a la metròpoli de Barcelona durant el 2020. En efecte, el saldo per migracions de la resta de Catalunya i Espanya ha caigut de manera molt significativa, i dona unes pèrdues de 21.510 empadronats (Figura 4.1). Cal notar que durant els darrers dos anys (2018 i 2019) ja s'havien enregistrat saldos migratoris negatius respecte a aquests territoris (amb pèrdues de 6.436 i 6.464 residents), tot i que l'impacte de la pandèmia els ha fet augmentar de manera extraordinària. D'altra banda, **el saldo per migracions internacionals, malgrat que encara es manté en valors positius (6.790 nous residents), ha experimentat un descens molt notable en comparació al 2019 (87.083 nous residents).**

En relació amb les migracions, una de les qüestions a les quals s'ha prestat més atenció durant el darrer any ha estat l'impacte de la COVID-19 en els canvis de residència des d'entorns més urbanitzats cap a d'altres que ho estan menys. Per aproximar-se a aquesta qüestió s'han analitzat els fluxos migratoris entre la demarcació de Barcelona i la resta de Catalunya.

Doncs bé, durant el 2020, **a la demarcació de Barcelona s'ha produït un augment molt notable de l'emigració cap a la resta de Catalunya** (Figura 4.2). En concret, 26.351 persones que vivien a la demarcació han canviat de domicili per empadronar-se en altres municipis de Catalunya, el que representa un 23,8% més que l'any anterior. **Cal notar que des de l'any 2017 ja s'havia detectat un increment d'aquest tipus d'emigracions, tot i que l'augment produït durant el 2020 ha estat molt assenyalat. D'altra banda, els fluxos migratoris que han seguit el sentit contrari han disminuït de manera molt significativa durant el 2020.** Així, durant aquest any, als padrons dels municipis de la demarcació s'han enregistrat 13.722 altes provinents de la resta de Catalunya, un 20,6% menys que l'any anterior.


Figura 4.2. Migracions entre la demarcació de Barcelona i la resta de Catalunya. 1998-2020


Font: elaboració pròpia. INE, a partir del Padró continu de població; INE, Estadística de variacions residencials

El resultat d'aquesta combinació –augment de l'emigració i descens de la immigració– es tradueix, com es pot deduir, en un saldo per migracions amb la resta de Catalunya negatiu. En concret, durant el 2020 s'han perdut 12.629 residents a la demarcació de Barcelona a causa d'aquests canvis de residència, més del triple que un any abans (3.988 pèrdues). **Aquestes dades vindrien a confirmar les dinàmiques de sortida de població des d'àmbits més urbanitzats cap a d'altres que ho estan menys**, sobre les que tant s'ha escrit als mitjans durant la pandèmia. **Tanmateix, si bé les dades mostren clarament aquesta tendència, s'ha de tenir present que es tracta d'uns moviments residencials que, de moment, tenen un caràcter conjuntural, i que afecten un grup de població relativament reduït.** Durant els pròxims anys s'hauran de seguir aquestes dades per veure si és una dinàmica en creixement o, si pel contrari, es torna a la situació anterior a la pandèmia.

4.2. L'efecte del confinament domiciliari en la percepció de l'espai residencial

Com és ben sabut, les restriccions a la mobilitat personal i a l'ús de l'espai públic adoptades durant la pandèmia han donat lloc a un ús més intensiu i divers dels habitatges per part de la població, especialment durant el període en el qual es va decretar el confinament domiciliari. Per exemple, gairebé el 80% de les llars va realitzar noves activitats dins de casa com treballar, fer esport o activitats d'escolarització¹⁵. Certament, les activitats d'esport i d'escolarització han tornat de manera progressiva als seus espais previs –amb alguns parèntesis a causa de quarantenes i altres excepcions–, mentre que l'anomenat teletreball encara ha tingut un recorregut més ampli en els domicilis particulars.

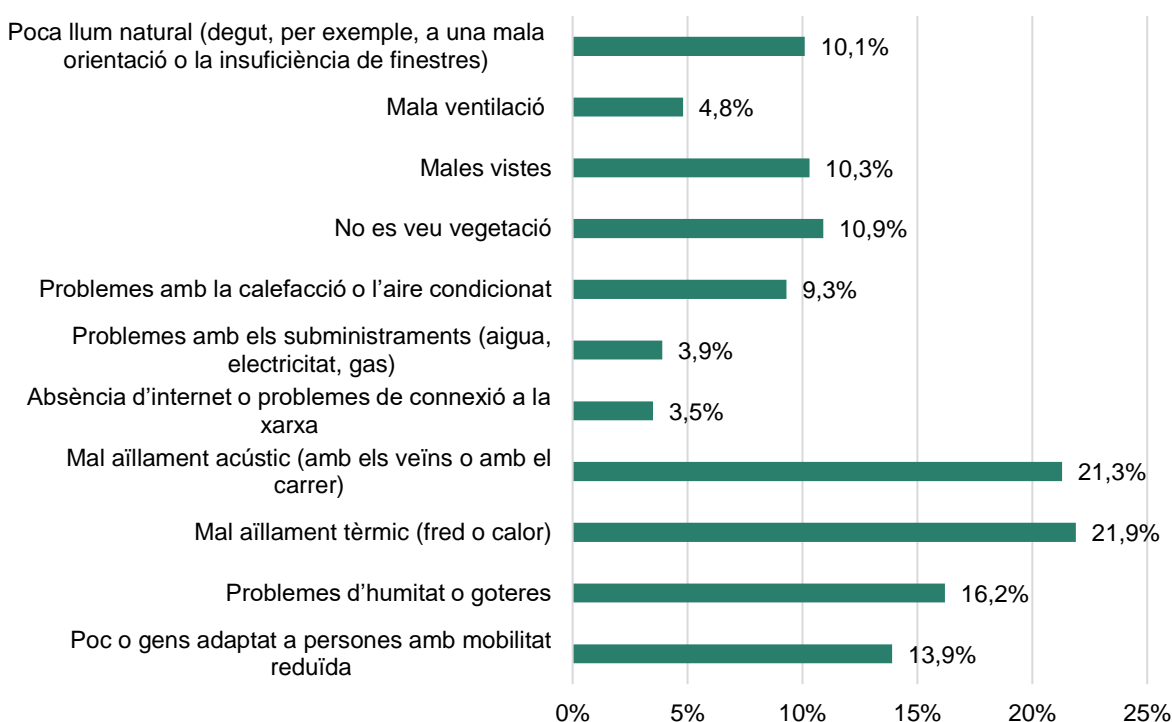
Sigui com sigui, la intensificació en l'ús de l'espai residencial durant el període de confinament domiciliari, segurament es va traduir en una major sensibilització respecte a la percepció i les carències dels habitatges i

¹⁵ Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament", 2020

es podria pensar, d'entrada, que també va donar lloc a una major propensió a realitzar canvis i reformes. Doncs bé, les percepcions de la ciutadania respecte al seu habitatge durant aquest moment van estar recollides per l'enquesta "Habitant en confinament", realitzada entre 6 de maig i el 7 de juliol de 2020¹⁶ a l'àrea metropolitana de Barcelona. A continuació s'analitzen els principals resultats.

Una primera informació rellevant és conèixer la percepció que tenen els residents de l'àrea metropolitana de Barcelona de les carències o dèficits dels seus habitatges. Així, **el 58,4% de les llars consideraven que el seu habitatge no tenia carències, mentre que tan sols el 41,6% sí que n'identificava, i això en un context d'ús intensiu com el que es va produir durant els primers mesos de la pandèmia.**

Figura 4.3. Població segons tipus de carències percebudes en els habitatges (en %). Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament", 2020; n=4.531

D'entre les llars que sí que n'identificaven, **destacaven les carències vinculades amb deficiències constructives de l'edifici o dèficits en els aïllaments**: un 21,9% amb un mal aïllament tèrmic (fred o calor), un 21,3% amb un mal aïllament acústic i un 16,2% amb problemes d'humitat (Figura 4.3). Així mateix, un 13,9% de les llars considerava que l'habitatge estava poc o gens adaptat a les persones amb mobilitat reduïda.

Un altre grup important de dèficits percebuts es donen en la relació de l'habitatge amb l'exterior. Es tracta de problemes derivats d'un mal disseny de les obertures, de la mateixa localització de l'habitatge o de la relació amb l'entorn. En concret, per a un 10,1% de les llars de l'àrea metropolitana l'habitatge tenia poca llum natural

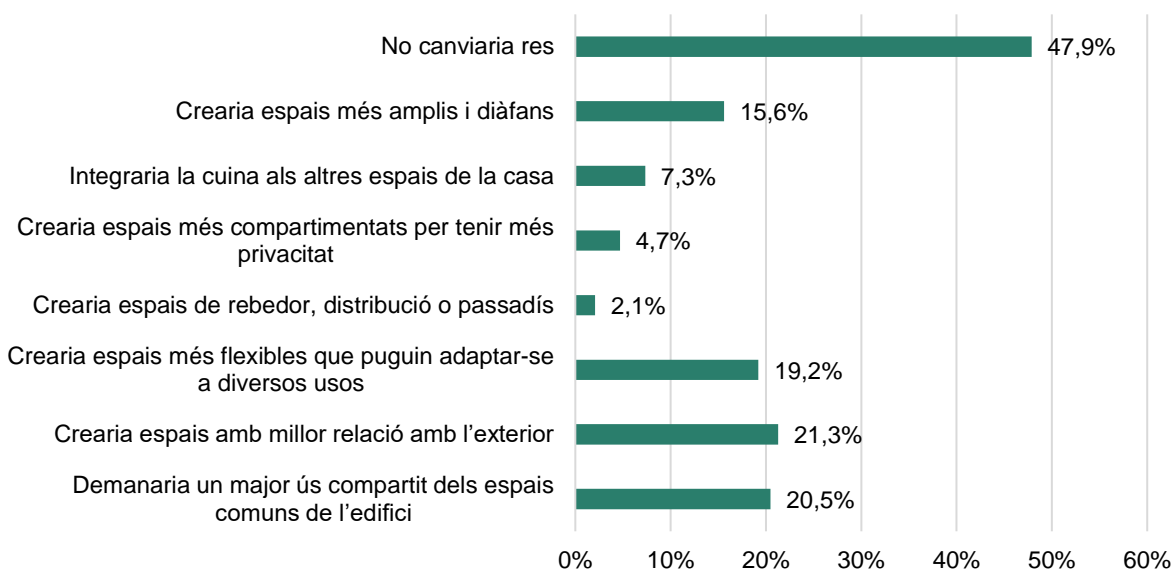
¹⁶ Les dades que es presenten en aquest informe fan referència a l'àrea metropolitana de Barcelona. Després del procés de depuració i validació, es disposava de 4.537 enquestes vàlides per aquest àmbit territorial. Per aprofundir en les qüestions metodològiques, així com també en els resultats, consulteu el laboratori "Enquesta habitant en confinament. Condicions d'habitabilitat en els habitatges" (2020a).

(degut, per exemple, a una mala orientació o a la insuficiència de finestres), per a un 10,3% l'habitatge tenia males vistes, per a un 10,9% la carència era que no es veia vegetació, i per a un 4,8% que l'habitatge tenia una mala ventilació. Cal no oblidar que l'enquesta es va realitzar durant el confinament domiciliari i les setmanes següents, per la qual cosa algunes d'aquestes mancances, com les relacionades amb les vistes o l'absència de vegetació, segurament estaven molt presents.

Finalment, un darrer grup de carències menys percebudes per les llars eren les relacionades amb les instal·lacions de l'habitatge o amb els subministraments: un 9,3% tenia problemes amb la calefacció o l'aire condicionat, un 3,9% amb els subministraments d'aigua, electricitat o gas i un 3,5% tenia problemes o absència de connexió a internet.

Juntament amb els dèficits percebuts en els habitatges, es disposa d'informació sobre els canvis que realitzarien les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona en els immobles. En primer lloc, cal destacar que **un 47,9% no canviaria res del seu habitatge després del confinament, mentre que l'altre 52,1% sí que faria canvis.**

Figura 4.4. Població segons canvis que realitzaria a l'habitatge després del confinament (en %). Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



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

Si ens focalitzem en el tipus de canvis (Figura 4.4), destaquen les llars que voldrien millorar la relació amb l'exterior (21,3%) i tenir un major ús compartit dels espais comuns de l'edifici (20,5%). Es tracta, com es pot deduir, de canvis que van més enllà de la voluntat o possibilitats materials dels usuaris de l'habitatge, ja que entronquen amb la normativa urbanística (balcons, terrasses...) o amb les normes d'usos de les comunitats de propietaris.

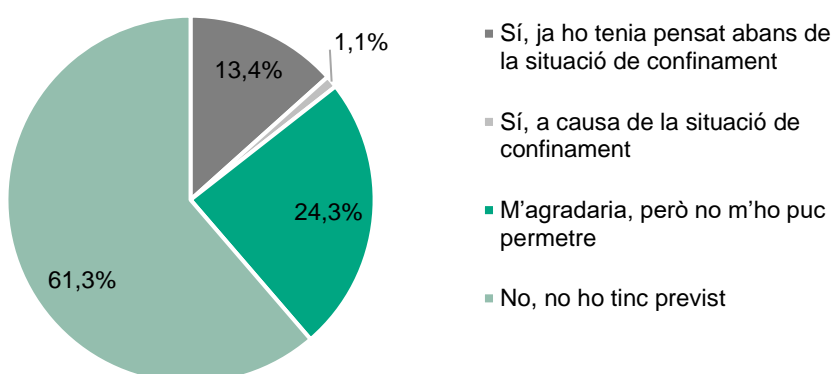
Pel que fa als canvis vinculats amb la distribució de l'habitatge, els tres més destacats són una millor flexibilitat dels espais perquè s'adaptin a diversos usos (el 19,2%), la creació d'espais més diàfans o amplis (15,6%) i integrar la cuina als altres espais de la casa (7,3%). És a dir, l'ús més intensiu de l'habitatge, va portar a una percepció en què els espais més amplis, diàfans i multifuncionals donarien millor satisfacció a les necessitats dels residents. En canvi, només el 4,7% de les llars de l'àrea metropolitana crearia espais més compartimentats per tenir més privacitat i només el 2,1% crearia espais de rebedor, distribuïdor o passadís. I

això malgrat que la introducció d'activitats que no es realitzaven de manera freqüent (com teletreballar, fer esport o fer el seguiment escolar dels infants) podria portar a pensar en la necessitat d'espais més aïllats.

Segurament, en aquest plantejament, la població preveia un escenari de finalització de confinament on algunes de les funcions no tan domèstiques deixarien de realitzar-se a l'habitatge. Així mateix, sembla que l'ús intensiu de l'habitatge hauria donat com a resultat la cerca d'espais més oberts, tant respecte a l'exterior com també a dins de la casa.

Les carències percebudes i els canvis que realitzarien els residents de l'àrea metropolitana de Barcelona després del confinament, vistes fins aquí, han permès refermar i aprofundir en les principals necessitats arquitectòniques de la població en relació amb la seva llar. Amb aquest diagnòstic la previsió de realitzar reformes es configura com el darrer pas en la correcció de les disfuncions detectades i en la satisfacció de les necessitats. En aquest punt els resultats obtinguts en l'enquesta venen a reforçar algunes de les conclusions i hipòtesis que s'apuntaven més amunt. En efecte, en primer lloc, cal destacar que **el 61,3% de les llars no tenia previst fer reformes després del confinament** (Figura 4.5), una dada que s'aproxima al 58,4% de llars que considerava no tenir carències arquitectòniques a l'habitatge.

Figura 4.5. Població segons la previsió de realitzar reformes en l'habitatge després del confinament. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



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

Per la seva banda, **el 13,4% de les llars tenia pensat realitzar reformes ja abans del confinament, mentre que el 24,3% voldria fer-ne, però no s'ho podia permetre per motius econòmics**. Cal recordar que la major part de les reformes a les que s'ha fet referència en aquest treball estan relacionades amb dèficits de l'edifici o problemes d'aïllaments, el que permet arribar a la conclusió de la necessitat d'aprofundir en els mecanismes d'ajuts per tal que la població amb més dificultats pugui revertir les carències actuals.

Finalment, una dada que crida molt l'atenció és que tan sols l'1,1% de les llars realitzaria reformes a causa de la situació de confinament. Aquest percentatge, tan baix, no es pot deixar de relacionar amb una de les hipòtesis que s'apuntaven més amunt: que la població percebia l'estat d'alarma i el confinament com un procés limitat en el temps (en aquelles dates potser més limitat del que finalment ha estat). En canvi, les reformes arquitectòniques tenen, pel seu cost i per la seva permanència, un enfocament a més llarg termini.

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

Com s'ha vist en el segon capítol, durant els darrers anys s'està produint una disminució continuada del nombre de llançaments practicats pels jutjats. En aquest context, però, el nombre de llançaments en el primer trimestre de 2021 s'ha situat en valors pre-COVID-19 a la demarcació de Barcelona, el que podria indicar un canvi de tendència, possiblement avançant l'impacte social de la crisi sanitària.

Certament, aquest increment contrasta amb els esforços legislatius desplegats en el RDL 11/2020, de 31 de març i en el RDL 37/2020, de 23 de desembre que tenien per objectiu, precisament, incidir en una reducció dels processos de desnonament durant l'estat d'alarma. Els efectes d'aquest marc legislatiu s'haurien fet notar una vegada els llançaments han estat practicats pels jutjats. Així, s'ha vist que una bona part d'aquests llançaments finalment no s'han portat a terme, gràcies a les possibilitats de negociació introduïdes en el marc legal esmentat, especialment en el RDL 37/2020, de 23 de desembre, la qual cosa ha permès arribar a acords amb els propietaris abans que s'arribés a la porta dels habitatges.

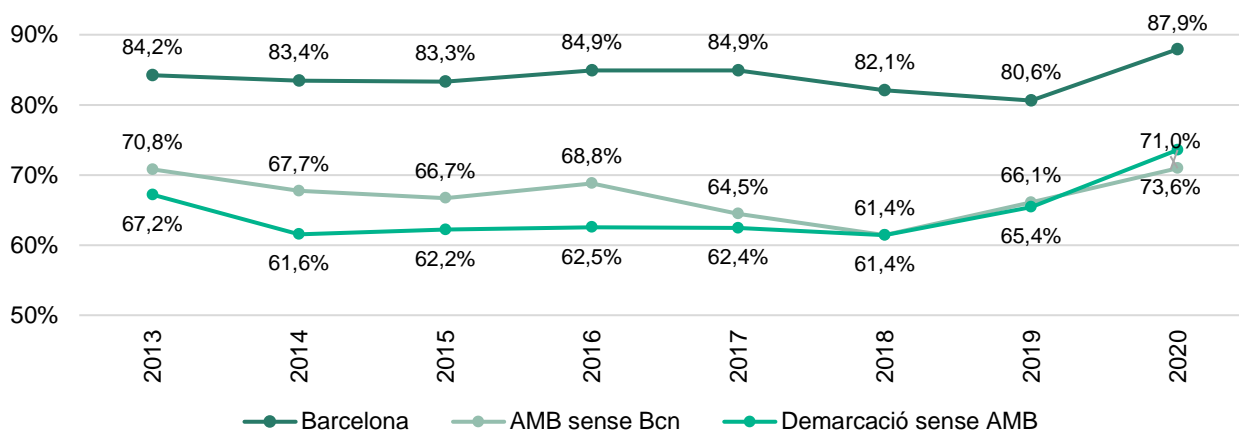
Tanmateix, malgrat que en alguns casos finalment no s'han portat a terme els desnonaments, el procés judicial comporta, com és ben sabut, un impacte sobre la salut de les persones que ho pateixen (Delgado et al., 2021), que es troben en un procés continu d'inseguretat residencial. Així mateix, cal no oblidar que els acords als quals s'arriba amb els propietaris són, sovint, solucions temporals, la qual cosa perllonga la situació d'inseguretat en la tinença.

En aquest apartat, dedicat a l'impacte de la COVID-19 en les llars, es torna a tractar la temàtica dels desnonaments, tot aprofundint en el motiu (si es deu a impagament de la hipoteca o incompliment de la Llei d'Arrendaments Urbans) i en el detall territorial (per partits judicials). Com es veurà, es tracta d'informació anual, ja que actualment les estadístiques públiques del *Consejo General del Poder Judicial* no faciliten aquesta informació per trimestres.

Pel que fa als motius, es pot observar que **hi ha un clar predomini dels llançaments practicats que se'n deriven de l'aplicació de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), especialment al municipi de Barcelona, mentre que els que són motivats per processos d'execució hipotecària són minoritaris**. A més, aquesta distribució s'ha vist reforçada durant el darrer any. Així, a Barcelona, durant el 2020, el 87,9% dels llançaments van estar relacionats amb la LAU i el 12,1% restant van ser conseqüència d'execucions hipotecàries. Per la seva banda, a la resta de l'àrea metropolitana el 71% van ser deguts a l'incompliment de la LAU i fins al 29% causats per execucions hipotecàries. Finalment, a la resta de la demarcació aquesta relació va ser del 73,6% LAU, 26,4% execucions hipotecàries (Figura 4.6).

La preeminència dels llançaments relacionats amb la LAU i les diferències territorials són, en part, un reflex del tipus de règim de tinença amb el que la població ha accedit a l'habitatge en les darreres dècades. Així, com s'ha vist en el primer capítol, actualment el lloguer s'ha configurat com una de les principals formes d'accés a l'habitatge a la metròpoli de Barcelona, el que es tradueix en una preponderància dels llançaments derivats de la LAU. Ara bé, mentre que a Barcelona el lloguer té un pes major, a la resta del territori metropolità l'accés a l'habitatge en propietat encara va ser una opció majoritària en el passat —especialment durant els darrers anys del boom immobiliari produït entre el 1996 i el 2007—, de tal manera que els llançaments derivats d'execucions hipotecàries tenen un pes relativament més elevat en aquests territoris.

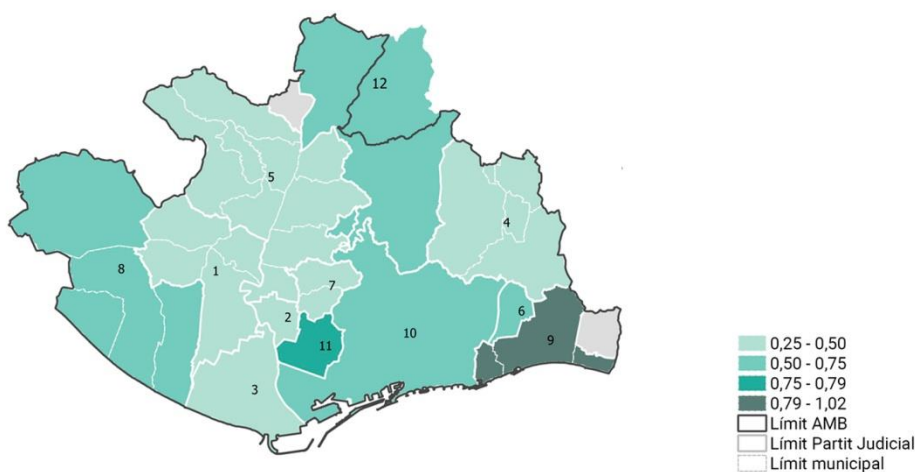
Figura 4.6. Percentatge de llançaments practicats a la demarcació de Barcelona per incompliment de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU). Per àmbits territorials. 2013-2020



Font: elaboració pròpia. Consejo General del Poder Judicial, Efecto de la crisis en los órganos judiciales

Si s'entra en el detall territorial dels partits judicials, es poden observar diferències significatives (Figures 4.7, 4.8 i 4.9), que mostren com hi ha partits judicials on l'impacte dels llançaments és molt major. Així, el partit judicial de Badalona¹⁷ és on s'enregistren més llançaments per cada mil habitants: 1,02. El segueix el partit judicial de l'Hospitalet de Llobregat (0,79) i el de Barcelona (0,62). En canvi, els partits judicials del Prat de Llobregat (0,28), Cornellà de Llobregat (0,31) i Sant Boi de Llobregat¹⁸ (0,34) són els àmbits amb menor incidència.

Figura 4.7. Llançaments practicats per mil habitants. Partits judicials de l'àrea metropolitana de Barcelona. 2020

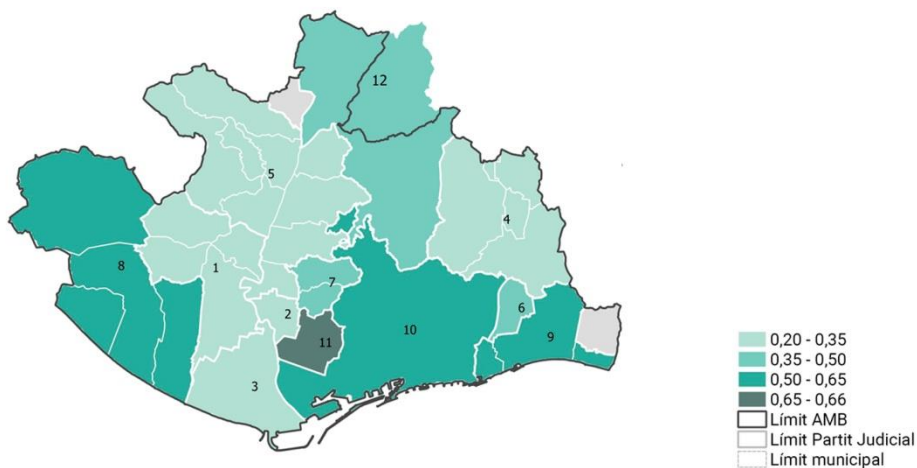


¹⁷ Inclou els municipis de Badalona, Sant Adrià de Besòs i Montgat.

¹⁸ Inclou els municipis de Sant Boi de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Santa Coloma de Cervelló i Torrelles de Llobregat.

Font: elaboració pròpia. Consejo General del Poder Judicial, Efecto de la crisis en los órganos judiciales; INE, a partir del Padró continu de població

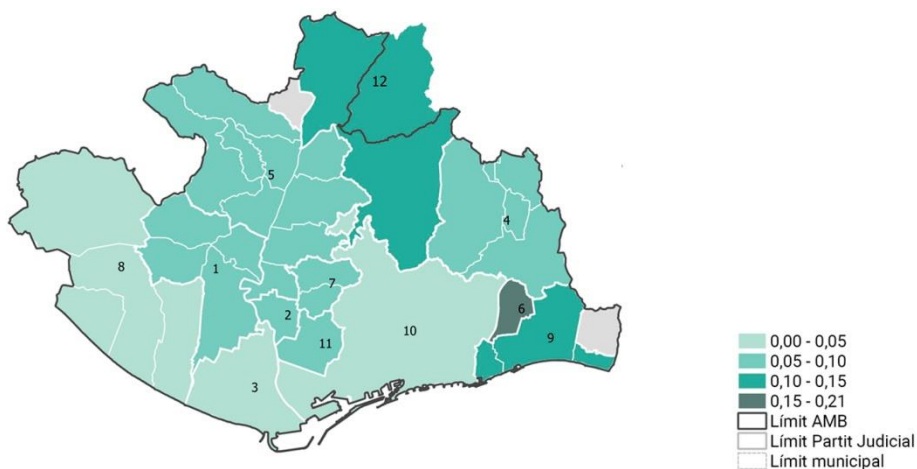
Figura 4.8. Llançaments practicats derivats de procediments de la LAU per mil habitants. Partits judicials de l'àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: elaboració pròpia. Consejo General del Poder Judicial, Efecto de la crisis en los órganos judiciales; INE, a partir del Padró continu de població

Si s'atén només als llançaments relacionats amb la LAU, l'any 2020 l'Hospitalet és el partit judicial amb més casos (0,66), seguit de Barcelona (0,54) i Badalona (0,53). En l'altre extrem se situen els partits judicials de Sant Boi de Llobregat (0,21), Cornellà de Llobregat (0,26) i el Prat de Llobregat (0,26).

Figura 4.9. Llançaments practicats derivats d'execució hipotecària per mil habitants. Partits judicials de l'àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: elaboració pròpia. *Consejo General del Poder Judicial, Efecto de la crisis en los órganos judiciales*; INE, a partir del Padró continu de població

Per la seva banda, els llançaments derivats d'execucions hipotecàries són especialment nombrosos al partit judicial de Santa Coloma de Gramenet (0,21), seguit a distància per Badalona (0,14) i Rubí¹⁹ (0,13). En l'altre extrem, el Prat de Llobregat (0), Barcelona (0,04) i Gavà (0,05) són els partits judicials amb menor incidència dels llançaments hipotecaris.

En definitiva, **els territoris on la problemàtica dels llançaments té una major incidència se situen en el continu urbà, propers a la ciutat de Barcelona**: el partit judicial de l'Hospitalet i el de Badalona, on també hi ha els municipis de Sant Adrià i Montgat. Dins d'aquests territoris, s'aprecia que els llançaments conseqüència de la LAU tenen més pes al partit judicial de l'Hospitalet de Llobregat, mentre que els relacionats amb execucions hipotecàries són més representatius en els municipis del Besòs, tant al partit judicial de Badalona com, especialment, al de Santa Coloma de Gramenet.

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

La Mesa d'emergències és un dels darrers instruments del que disposen les administracions per tal de garantir el dret a l'habitatge digne a les persones que, malgrat els intents de negociació amb la propietat, han hagut de deixar l'habitatge, així com de les persones derivades d'altres situacions de vulnerabilitat social. La quantitat d'expedients que entren en cada sessió de les meses, doncs, són un indicador de com evoluciona la problemàtica de l'exclusió residencial.

Actualment a Catalunya hi ha 11 municipis que disposen de Mesa d'emergències local (Badalona, Barcelona, Cornellà de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Sabadell, Sant Adrià de Besòs, Sant Cugat del Vallès, Terrassa i Vic), 10 dels quals són de la demarcació de Barcelona. La resta de municipis formen part d'una Mesa d'emergències comuna per tot Catalunya. En aquest treball es presenten les dades de la Mesa d'emergències de Barcelona i de la Mesa d'emergències comuna, publicades en obert. L'equip de l'O-HB està en procés de sol·licitud d'aquesta informació a la resta de les meses d'emergències locals per tal de poder fer seguiment d'aquesta problemàtica.

Si ens centrem en les dades, a la figura 4.10 es pot veure com **els moments de major entrada d'expedients a les meses d'emergències es produeix durant els anys 2017 i 2018, mentre que en els anys 2019 i, sobretot, 2020, es produeix un descens molt notable**. Així en el cas de la Mesa de Barcelona es passa de 614 expedients l'any 2018 a 486 en el 2019 i només 210 en el 2020. Per la seva banda, a la Mesa de la resta de Catalunya des dels 2.499 expedients de l'any 2018, es passa als 1.975 del 2019 i als 1.086 del 2020.

Segurament, **aquesta evolució descendent és deguda, en bona part, a factors de naturalesa política i en menor mesura a aspectes econòmics o de dinàmica del mercat de l'habitatge**. En efecte, les diferents normatives desenvolupades durant aquests anys²⁰, més garantistes amb la població vulnerable que es troba immersa en un procés de llançament, així com l'increment de despesa en ajuts al pagament²¹, haurien incidit en un descens dels desnonaments practicats pels jutjats, i en darrer terme en l'arribada de menys expedients a les meses d'emergències. En canvi, la reducció observada no es pot atribuir a una millora de les condicions

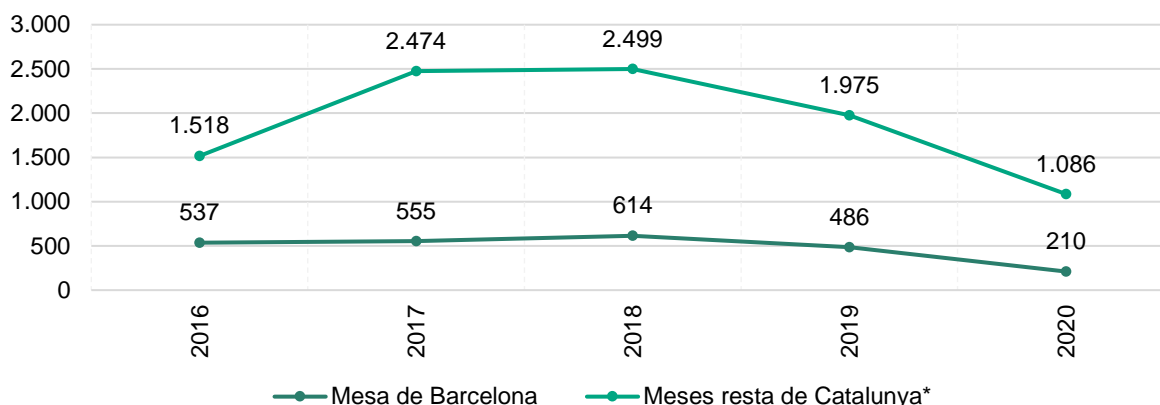
¹⁹ Inclou els municipis de Rubí, Castellbisbal i Sant Cugat del Vallès.

²⁰ Per exemple, la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica; i, sobretot, el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. I més recentment, el marc normatiu desenvolupat durant l'estat d'alarma que s'ha vist al capítol 2.

²¹ Per exemple, segons les dades publicades pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya (2021b), l'any 2014 poc menys de 30.000 llars van rebre ajuts al pagament, prestacions d'especial urgència o altres ajuts a Catalunya, mentre que l'any 2020 en van ser 66.087, per un import total de 120,4 milions d'euros.

d'accés a l'habitatge que, com s'ha vist en el primer capítol, no han deixat d'empitjorar durant aquests anys, ja que els preus mitjans han crescut a un ritme molt més elevat que les rendes mitjanes de les llars.

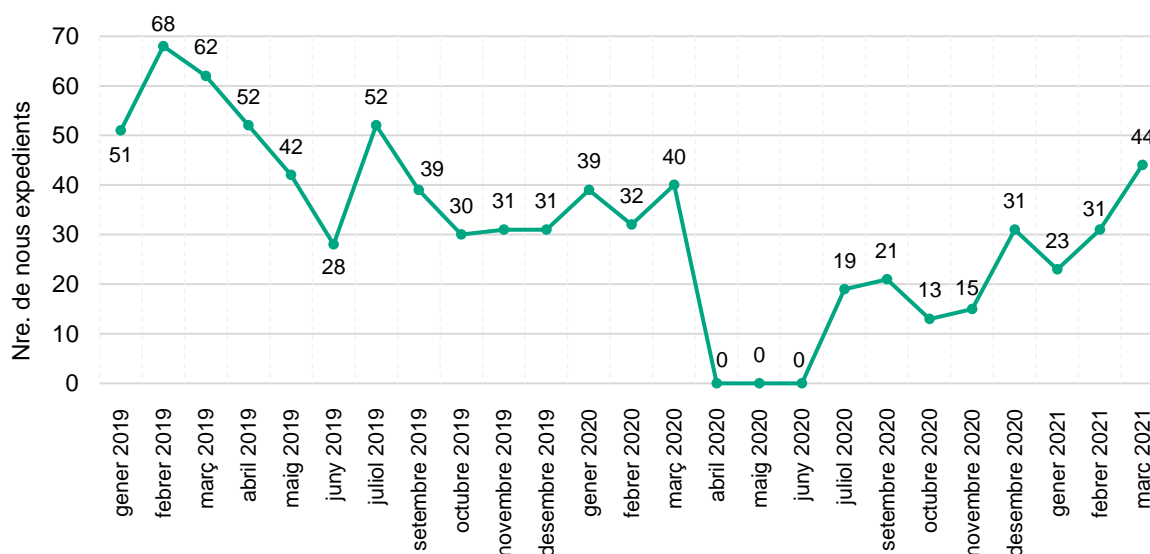
Figura 4.10. Expedients iniciats a les meses d'emergències. Barcelona i Catalunya. 2016-2020



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

Aquest descens anual dels expedients en les meses d'emergències, que s'acaba de veure, amaga, però, **una tendència més recent que apunta en sentit contrari** (Figura 4.11). En efecte, si ens focalitzem **en la Mesa d'emergències de Barcelona**, de la qual es disposa de dades per mesos, es pot constatar que, **després del període d'inactivitat propiciat per la COVID-19, s'ha produït un repunt molt notable en el nombre d'expedients, fins al punt que el mes de març de 2021 (44 expedients) s'han superat els valors d'un any abans (40 expedients).**

Figura 4.11. Nous expedients presentats a la Mesa d'emergències de Barcelona. Gener de 2019- març de 2021



Font: elaboració pròpia. Consorci de l'Habitatge de Barcelona, *Estadístiques de la Mesa de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergències socials*

Com s'haurà deduït, aquesta evolució segueix un cert paral·lelisme amb les dades de llançaments practicats als jutjats, que s'han vist més amunt i en el segon capítol. És a dir, **en termes anuals s'observa una tendència decreixent, però en desglossar les dades per mesos o trimestres es constata, en canvi, un increment des de la segona meitat del 2020, de tal manera que en el primer trimestre de 2021 s'han superat els valors pre-COVID-19.** En els propers mesos s'haurà de seguir l'evolució d'aquests indicadors, sobretot tenint en compte que a partir del 9 d'agost ha finalitzat la moratòria pels desnonaments, la qual cosa pot fer augmentar de manera molt notable la població en situació d'exclusió residencial severa.

○— Conclusions

Malgrat l'anomenat "escut social" desplegat per les institucions, durant la pandèmia s'ha produït una destrucció significativa d'ocupació, una disminució dels ingressos de les llars i un augment de la població que es troba en situació de pobresa, per citar els principals impactes socials amb incidència en l'accés i permanència en l'habitatge. A més, alguns d'aquests indicadors, com per exemple el de pobresa, ja es trobaven en un punt crític, en no haver-se recuperat de manera substancial des de la crisi del 2008.

D'altra banda, durant les darreres dècades s'ha anat configurant una crisi estructural d'accés a l'habitatge a la metròpoli de Barcelona, que afecta cada vegada a més població. Així, si es pren com a referència el període 2000-2020, els preus mitjans de lloguer i de compravenda han crescut a Barcelona i al conjunt de Catalunya aproximadament el doble que les rendes mitjanes dels seus residents, tot plegat en un context de dèficit de parc assequible.

Aquest és, de manera sintètica, el rerefons sobre el qual s'ha analitzat l'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona, que s'ha focalitzat en tres grans qüestions. En primer lloc, algunes de les mesures extraordinàries desplegadas per les institucions. En segon lloc, els efectes sobre el mercat de l'habitatge i l'edificació residencial i, finalment, l'impacte sobre la població i les necessitats residencials.

Pel que fa a les **mesures extraordinàries**, segurament, un dels principals impactes de la COVID-19 es pot trobar en la pròpia resposta de les institucions, sobretot de la Comissió Europea i dels estats, que a diferència de la crisi del 2008, ha permès desplegar, com s'ha avançat, l'anomenat "escut social" per contenir l'impacte sobre la població. Per la seva banda, la Generalitat i les administracions locals també han realitzat esforços excepcionals, tot i que no es disposa encara d'una recopilació d'informació exhaustiva. No obstant això, en el cas **de l'Ajuntament de Barcelona**, s'ha pogut veure una ràpida reacció per a la captació d'Habitatges d'ús turístic (HUTS) i la contractació de Residències d'estudiants en desús, així com l'ampliació i el reforçament d'instruments per incrementar el parc assequible.

En el cas del **Govern de l'Estat** aquestes mesures es poden compendiar en sis: suspensió dels llançaments, moratòria en les hipoteques, pròrroga obligatòria dels contractes de lloguer, moratòria en el pagament de les rendes del lloguer, una línia de préstecs pel pagament de l'habitatge i un programa nou d'ajuts pel pagament del lloguer.

No es tracta de mesures universals, sinó que són, a excepció de les pròrroques dels contractes de lloguer, instruments selectius, adreçats a persones en situació de vulnerabilitat i que afecten, principalment, a grans tenidors i a empreses i entitats públiques.

Si s'entra a avaluar els efectes d'aquest marc normatiu a la metròpoli de Barcelona, es pot constatar que, malgrat les mesures excepcionals, els **llançaments practicats** des dels jutjats de la demarcació de Barcelona s'han recuperat ràpidament després del segon trimestre de 2020 (11 llançaments hipotecaris i 61 de lloguer). En conseqüència, durant el primer trimestre de 2021 (236 i 1.278) ja s'han superat els que es van donar en el mateix període de l'any anterior (225 i 1.074). No obstant, la informació presentada per la Unitat Antidesnonaments de l'Ajuntament de Barcelona, indica que entre el 18 de gener i el 28 de febrer de 2021, aproximadament el 80% dels llançaments es van poder aturar abans d'arribar a la porta, i que es va arribar a acords degut, en bona part, al marc legal introduït en les mesures excepcionals, especialment a partir del RDL 37/2020, de 23 de desembre.

Per la seva banda, l'èxit de les **negociacions de les pròrroques** (68% d'èxit), **dels ajornaments o de les reduccions** (55% d'èxit) **dels lloguers** durant els primers mesos del confinament ha estat moderat. Tot plegat indica, d'una banda, un cert desconeixement en el moment inicial de la normativa, sobretot en el cas de l'obligatorietat de les pròrroques. D'altra banda, es pot relacionar amb un baix nivell de corresponsabilitat en un context normatiu on les mesures promovien abans que res la lliure negociació entre les parts, davant d'una situació tan excepcional com la provocada per la pandèmia.

Pel que fa a l'**evolució de l'edificació residencial**, durant el 2020 s'ha produït un alentiment en els visats d'obra a la metròpoli de Barcelona, excepte a la ciutat de Barcelona, on l'activitat edificatòria, si s'atén a aquesta font pràcticament s'ha mantingut estable.

En el **mercat de l'habitatge**, durant l'any 2020 s'ha produït un descens molt notable de les operacions. A Barcelona les transaccions de compravenda han disminuït un 25% i els nous contractes de lloguer dipositats a l'INCASÒL un 21%, a la resta de l'àrea metropolitana un 16% en les dues modalitats, i a la resta de la demarcació un 16% la compravenda i un 14% els nous contractes de lloguer.

En el **mercat de lloguer**, com a conseqüència d'aquest descens en el nombre de nous contractes i d'una reducció de la demanda, s'està produint un increment en l'**estoc d'oferta**, i de manera molt notable a la ciutat de Barcelona, on també hauria tingut incidència el transvasament d'habitatges turístics cap al lloguer permanent. Així, segons les dades dels portals immobiliaris de Fotocasa i habitacía, a la ciutat central, el mes de desembre de 2020 hi havia aproximadament el doble d'oferta d'habitatges plurifamiliars que un any abans (en concret, el 81,9% i el 107%, segons el portal). A la resta de l'àrea metropolitana l'oferta estava entre un 27,6% i un 36,7% per sobre, mentre que a la resta de la metròpoli era entre un 7% i un 20% superior.

Pel que fa als **preus, en el segment de compravenda de segona mà** l'impacte de la crisi s'ha traduït, durant el 2020, en una moderació del creixement, que en el cas de la ciutat de Barcelona ja es reflecteix en un preu mitjà congelat (0,2% a Barcelona), però que en la resta d'àmbits encara dona augments significatius (3,5% a la resta de l'àrea metropolitana i 3% a la resta de la demarcació).

Pel que fa al **preu mitjà dels contractes de lloguer**, en el quart trimestre de 2020 s'enregistren descensos interanuals en tots els àmbits territorials, més intensos a la ciutat de Barcelona (-5,7%), que a la resta de l'àrea metropolitana (-0,4%) i de la metròpoli (-2,1%). Els resultats exposats suggereixen la possibilitat que l'ajustament de preus continuï durant els primers trimestres de 2021 en tots els àmbits territorials, tal com es pot deduir de la informació dels portals immobiliaris Fotocasa i habitacía, on es constata que els preus mitjans de l'oferta i de la demanda d'habitatge de lloguer presenten en els darrers mesos de l'any 2020 els valors més baixos de la sèrie.

Per altra banda, es fa difícil determinar en quina mesura aquesta tendència a la baixa dels preus és conseqüència de l'impacte socioeconòmic de la COVID-19, ja que cal recordar que abans de la pandèmia ja es registraven moderacions en el ritme de creixement del preu del lloguer i que el setembre de 2020 va entrar en vigor la **Llei 11/2020 de contenció de rendes** en els contractes d'arrendament d'habitatge. En aquest sentit, després d'analitzar les principals metodologies que han avaluat l'impacte d'aquesta mesura sobre l'evolució dels preus a Alemanya i França, s'han pogut veure les dificultats d'arribar a conclusions unívocues a partir de les dades disponibles. Sigui com sigui, cal remarcar que les dades amb les que s'ha treballat en aquest informe indiquen que durant el 2020 els preus de lloguer s'han reduït i que l'oferta d'habitatge de lloguer s'ha incrementat, especialment a la ciutat de Barcelona. Encara que aquestes dades no permeten establir per elles mateixes una relació causal es vol fer notar que l'evolució observada és compatible amb els objectius perseguits per la normativa catalana.

Pel que fa a l'**evolució de la població**, durant l'any 2020 s'ha produït un descens moderat del 0,6% a la demarcació de Barcelona, però que és el més important de les dues darreres dècades. Aquest descens s'ha degut, d'una banda, a l'increment de la mortalitat, però el principal factor que l'explica són l'alentiment del saldo per migracions internacionals (s'ha passat de guanyar 87.083 habitants en el 2019 a, tan sols, 6.790 en el 2020) i, de manera més moderada, els saldos migratoris entre la demarcació de Barcelona i la resta de Catalunya.

En relació a la **percepció que les llars tenen del seu habitatge**, s'ha vist com menys de la meitat de les llars (el 41,6%) identificava carències en el seu habitatge, i això en un context d'ús intensiu com el que es va produir durant els primers mesos de la pandèmia. D'altra banda, un 52,1% constata que faria canvis al seu habitatge després del confinament.

Malgrat aquesta aspiració per fer canvis, el 61,3% de les llars no tenia **previsió de fer reformes** en el seu habitatge després del confinament. D'altra banda, el 13,4% de les llars ja tenia pensat realitzar reformes abans del confinament. És rellevant destacar que un 24,3% de les llars metropolitanes volien fer reformes, però que no s'ho podien permetre per motius econòmics, el que porta a la conclusió que hi ha una demanda latent molt notable en el camp de la rehabilitació.

Pel que fa a l'**exclusió residencial**, cal recordar que, malgrat l'escut social i les mesures excepcionals, el nombre de llançaments practicats durant el primer trimestre de 2021 ja es troba en nivells pre-covid, la qual cosa s'ha traduït també en un increment de casos en les mesos d'emergència, almenys a la ciutat de Barcelona, on es disposa de dades desagregades.

Aquesta seqüència de fets porta a la **reflexió final**, que segurament ja haurà realitzat qui llegeix aquest text, sobre la caducitat de les mesures excepcionals que han permès contenir el previsible impacte de la crisi de la COVID-19 sobre les llars, però també sobre l'enfortiment d'altres mesures de caràcter excepcional i estructural. Aquest plantejament, que es pot estendre a tot el sistema de protecció social, té especial rellevància en el cas de l'habitatge.

En efecte, com és sabut, la garantia del dret fonamental a l'habitatge digne no es troba actualment sustentat en unes dotacions mínimes d'habitatge assequible, ni amb unes condicions de mercat que garanteixin l'accés i la permanència en l'habitatge de manera generalitzada a la ciutadania. D'altra banda, des de la crisi del 2008, les situacions de vulnerabilitat, pobresa i dificultats econòmica de les llars s'han convertit en un fenomen estructural, i les primeres dades indiquen que s'han agreujat durant el 2020. Amb aquest escenari, doncs, una transició abrupta, sense donar temps a la consolidació de mesures de caràcter estructural en matèria d'habitatge, podria portar a un increment molt notable de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial.

○— Referències

- Bosch, J., & Donat, C. (2021). Impacte de la pandèmia en el mercat d'habitatge de lloguer a la metròpoli de Barcelona. A *La metròpoli (post) covid. Impactes, escenaris i reptes. Anuari Metropolità de Barcelona 2020* (pp. 79–101). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Coglianesse, C. (2012). *Measuring Regulatory Performance. Evaluating the impact of regulation and regulatory policy*.
- Delgado, L., López, D., Sala, E., D'Adda, G., Domingo, G., Babot, J., Campuzano, M., Yoon, H., González, I., Guiteras, M., Novoa, A. M., Reyes, A., Carrere, J., & Pérez, A. (2021). *Emergència habitacional, pobresa energètica i salut. Informe sobre la inseguretat residencial a Barcelona 2017-2020*. Observatori DESC, Agència de Salut Pública de Barcelona, Enginyeria sense fronteres, Aliança contra la pobresa energètica, PAH Barcelona.
- Donat, C. (2017). Els set reptes dels nous plans i polítiques locals d'habitatge. In *Anuari Metropolità de Barcelona 2016. Repensar la metròpoli: noves claus per a un projecte col·lectiu* (pp. 61–78). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Gigling, M. (2020). *Mesures dirigides al lloguer per pal·liar els efectes de l'expansió del Covid-19 a Espanya, Alemanya y França*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Instituto Nacional de Estadística. (2021). *Encuesta de Condiciones de Vida 2020. Nota de prensa*. Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Kholodilin, von K., & Mense, A. (2016). *Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht*.
- Malard, L., & Poulhes, M. (2020). Encadrement des loyers à Paris : les logements à petites pièces plus contraints que les autres. *Économie Prévision*, 1(2017), 1–41.
- Michelsen, C., & Mense, A. (2018). *Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)*.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2018a). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017*. O-HB.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2018b). *Sobrecàrrega en habitatge*. O-HB.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2019). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2018*. O-HB.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2020a). *Enquesta 'Habitant en confinament'. Condicions d'habitabilitat en els habitatges*. O-HB.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2020b). *Enquesta 'Habitant en confinament'. La negociació de les hipoteques i els contractes de lloguer*. O-HB.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2020c). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2019*. O-HB.
- Rede-H. (2020). *A Habitação nas Políticas. Síntese das medidas adoptadas como resposta à crise da COVID-19*. Rede-H.
- Serveis d'Estudis i Documentació d'Habitatge. Generalitat de Catalunya. (2021). *Dades d'habitatge. Butlletí 2021. Gener-març 2021*. Generalitat de Catalunya. Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori.
- Serveis d'Estudis i Documentació d'Habitatge. (2021a). *Dades Habitatge. Butlletí 2021. Gener-març 2021*. Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori. Generalita de Catalunya.
- Serveis d'Estudis i Documentació d'Habitatge. (2021b). *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya. Any 2020*. Generalitat de Catalunya. Departament de Territori i Sostenibilitat.
- Taula d'entitats del Tercer Sector Social Català. (2021). *L'impacte de la COVID-19 en el tercer sector social*

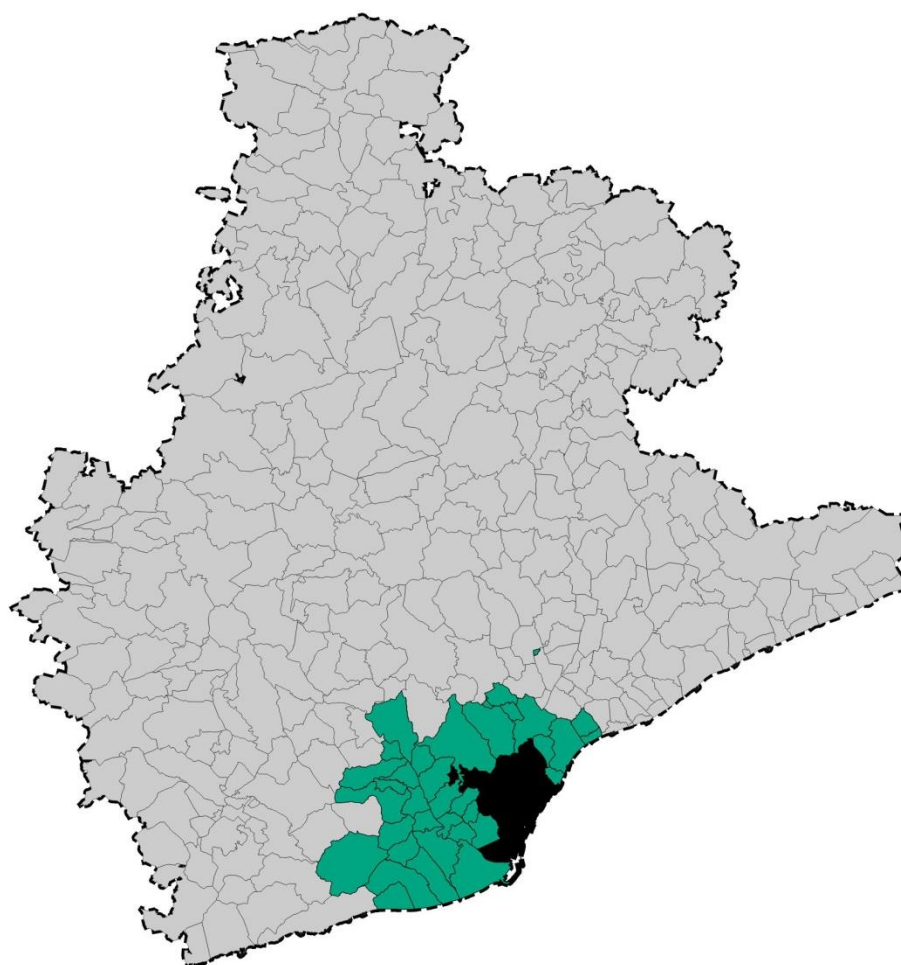
català: les entitats socials hi vam ser i seguim al peu del canó. Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya.

Trilla, C., & Bosch, J. (2018). *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo.* Fundación alternativas.

Unitat Antidesnonaments de Barcelona. (2021). *Informe sobre els desnonaments de famílies vulnerables a la ciutat de Barcelona, del 18 de gener al 28 de febrer de 2021.*


Annexos


Annex 1. Àmbits territorials



demarcació de
Barcelona

àrea metropolitana de
Barcelona

 demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana de Barcelona

 àrea metropolitana de Barcelona sense Barcelona



Annex 2. Marc normatiu excepcional del govern central i del govern de Catalunya amb afectacions a l'habitatge entre el 10 de març de 2020 i el 29 de maig de 2021

Govern central

- *Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública.*
- *Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.*
- *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*
- *Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programados de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de o dispuesto en los artículos 10, 11, y 12 del Real Decreto-ley 11/2020.*
- *Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020.*
- *Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el desempleo.*
- *Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.*
- *Resolución de 1 de mayo de 2020, de la Secretaria de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se publica el Convenio con el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E., para la gestión de los avales y de subvención de gastos e intereses por parte del Estado a arrendatarios en la "Línea de avales de arrendamiento COVID-19".*
- *Resolución de 27 de mayo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba los modelos de solicitud para hacer constar en el Registro de Bienes Muebles la suspensión de las obligaciones contractuales derivadas de préstamo o garantía hipotecaria contratado por persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma definida por el Real Decreto-ley 11/2020.*
- *Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto de la COVID-19 en los ámbitos de transporte y vivienda.*
- *Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo.*
- *Orden TMA/1134/2020, de 30 de noviembre, por la que se modifican los plazos para solicitar y formalizar los préstamos avalados y subvencionados por el Estado establecidos en la Orden TMA/378/2020.*
- *Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.*
- *Real Decreto-ley 3/2021, de 2 de febrero, por el que se adoptan medidas para la reducción de la brecha de género y otras materias en los ámbitos de la Seguridad Social y económico.*

- Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

Govern Generalitat de Catalunya

- Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19.

- Resolució TES/1047/2020, de 12 de maig, per la qual s'estableixen les condicions d'accés als ajuts per contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social de la COVID-19 en els lloguers de l'habitatge habitual

- Resolució TES/1199/2020, de 29 de maig, de suspensió de la presentació de sol·licituds dels ajuts per contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social de la COVID-19 en els lloguers de l'habitatge habitual

O—HB

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