

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

# L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2022

---

 **Institut  
Metropolità**

**B  
H  
O**

---

Barcelona, setembre de 2022  
INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:  
Equip 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:  
www.ohb.cat  
@OMHBcn

# Índex

<b>Introducció .....</b>	<b>3</b>
<b>1. El mercat de l'habitatge .....</b>	<b>4</b>
1.1 les compravendes i els preus mitjans, en un context d'elevada inflació .....	4
1.2 el descens dels nous contractes de lloguer i l'augment notable dels preus mitjans .....	11
<b>2. L'accessibilitat a l'habitatge .....</b>	<b>15</b>
2.1 la creixent separació entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge .....	15
2.2 les dificultats d'accés a l'habitatge .....	17
<b>3. L'exclusió residencial.....</b>	<b>21</b>
3.1 l'exclusió residencial: els llançaments practicats pels jutjats .....	21
3.2 l'exclusió residencial: les meses d'emergència .....	25
<b>4. Conclusions .....</b>	<b>27</b>
<b>Referències .....</b>	<b>30</b>
<b>Annex: àmbits territorials .....</b>	<b>31</b>

# Introducció

L'evolució dels sistemes residencials són el resultat de la interacció de diferents factors de caràcter estructural i conjuntural. Com ja s'ha vist en altres treballs, el punt de partida a la metròpoli de Barcelona, és, malgrat l'esforç dels darrers anys, el dèficit estructural de parc d'habitatge assequible (Donat, Sender, Bosch, & Arcarons, 2021). Així mateix, altra de les característiques estructurals es troba en el fet que durant les dues darreres dècades, en les quals s'han alternat períodes de creixement econòmic i de recessió, el preu mitjà de l'habitatge ha augmentat de manera més intensa que els ingressos mitjans de la població. Es tracta d'una tendència que es dona a molts altres països (Gabriel & Painter, 2020; Housing Europe Observatory, 2022), que té com una de les principals conseqüències que el problema d'accés i manteniment a l'habitatge, no només afecta la població amb menys recursos, sinó que es fa extensiva cada vegada a una part més gran de la població.

Dins d'aquest marc estructural, l'any 2022 ha estat l'any en el qual les restriccions provocades per la Covid-19 han arribat a la seva fi, però al mateix temps s'ha configurat un escenari macroeconòmic amb una inflació molt elevada<sup>1</sup> i, des de la segona meitat de l'any, amb un increment molt accelerat dels tipus d'interès<sup>2</sup>.

Aquests són alguns dels principals condicionants que han incidit en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona durant el 2022. En aquest treball es presenten i s'analitzen indicadors sobre aquesta qüestió, tot donant continuïtat a treballs previs de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB).

Així, després d'aquesta introducció, en el primer capítol s'analitza l'evolució del mercat de l'habitatge tant de compravenda com de lloguer, tot prenent com a referència els indicadors referits al nombre d'operacions i als preus mitjans. En el segon capítol, es posa el focus en la crisi d'accessibilitat a la metròpoli de Barcelona, a partir de la comparativa entre l'evolució dels preus mitjans de l'habitatge i els ingressos mitjans de les llars. Així mateix, es presenten indicadors de l'esforç d'accés a l'habitatge per llars situades en diferents trams d'ingressos. En el tercer capítol, s'analitzen algunes dimensions de l'exclusió residencial a partir dels indicadors sobre llançaments practicats pels jutjats, i del nombre de casos que arriben a les meses d'emergència. Finalment, en el darrer capítol es presenten unes conclusions on es resumeixen les principals dinàmiques analitzades al llarg del treball.

Pels lectors menys habituats, cal fer notar que en referir-nos a la metròpoli de Barcelona s'analitza el territori del conjunt de la demarcació de Barcelona. Així mateix, es realitza un desglossament de les dades en tres territoris: Barcelona, la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i la resta de la Demarcació (annex).

---

<sup>1</sup> L'Índex General de Preus de Consum ha augmenta un 5,2% a Catalunya. Font: Idescat.

<sup>2</sup> El tipus d'interès mitjà per adquisició d'habitatge del conjunt d'entitats creditícies d'Espanya a més de tres anys ha passat de l'1,42% el desembre de 2021 al 3,2% el desembre de 2022. Font: Banc d'Espanya.

# 1. El mercat de l'habitatge

En aquest primer capítol es presenten els principals indicadors referits al mercat de compravenda i de lloguer, tant pel que fa a les operacions realitzades com al preu mitjà. Com es veurà, a més d'analitzar l'evolució d'aquests indicadors durant el darrer any, en alguns apartats també es fa èmfasi en comparar la situació actual amb la del 2019, és a dir, abans de l'arribada de la Covid-19.

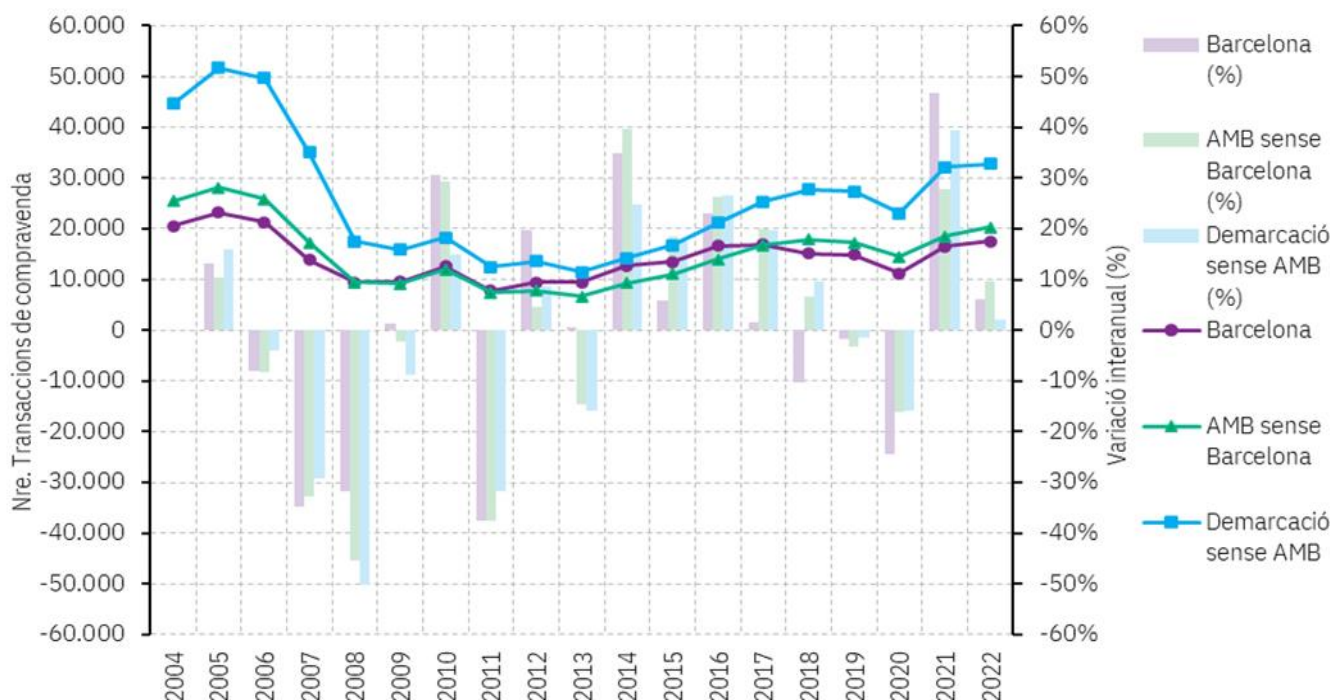
## 1.1 Les compravendes i els preus mitjans, en un context d'elevada inflació

### LES TRANSACCIONS DE COMPRAVENDA

Durant el 2022 s'ha produït un increment de les transaccions de compravenda a tots els àmbits territorials i s'ha arribat al nombre més alt des del darrer boom immobiliari (1996-2007). Val a dir, però, que des del darrer trimestre del 2022 s'ha iniciat un descens significatiu, coincidint amb l'accelerat creixement dels tipus d'interès.

**Figura 1.1. Transaccions de compravenda d'habitatges. 2004-2022. Per àmbits territorials**

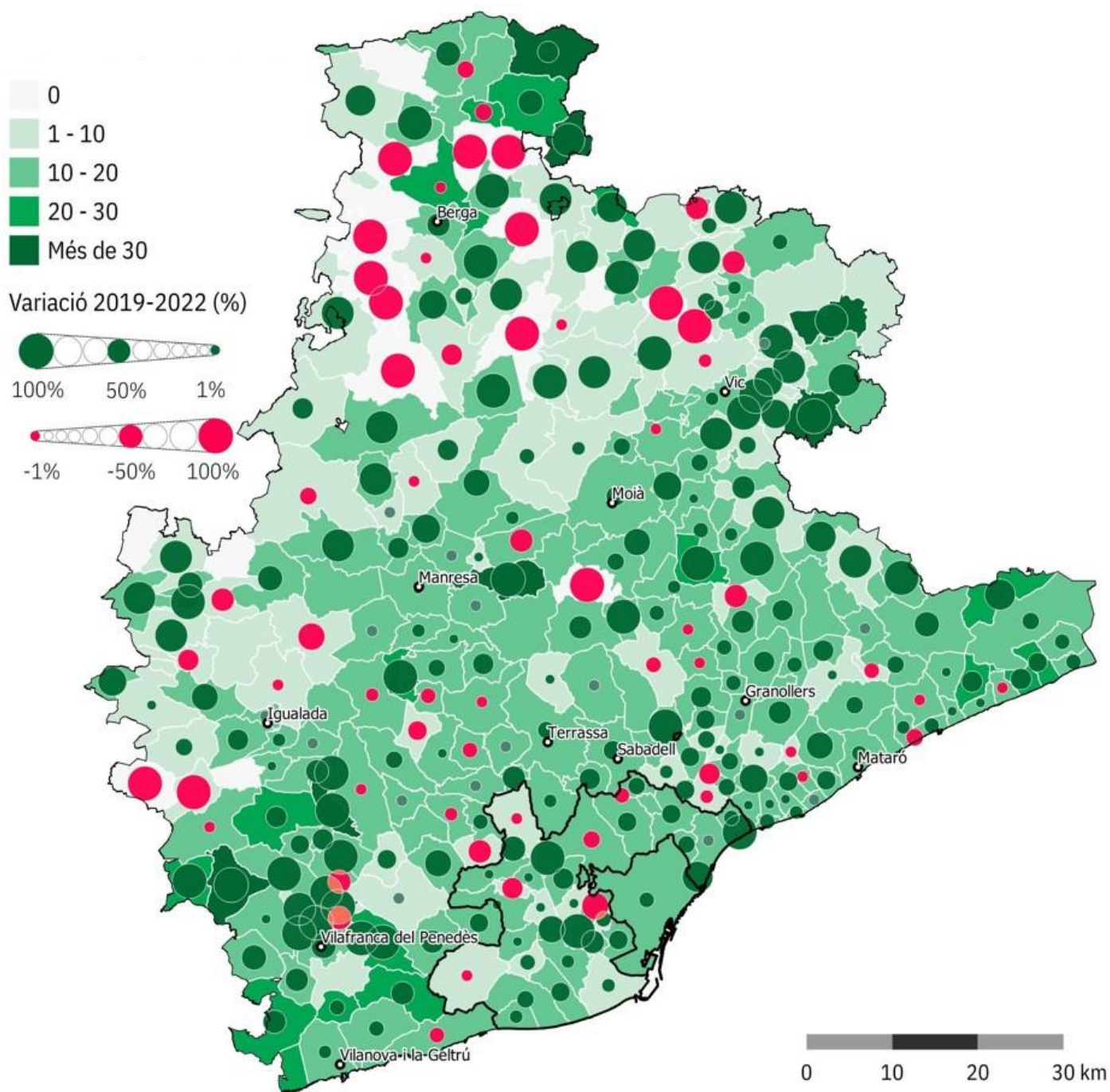
**Font:** Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado.



A la ciutat de Barcelona s'han registrat 17.545 operacions en el 2022 (el 6,2% més que un any abans), a la resta de l'àrea metropolitana se n'han registrat 20.344 (el 9,6% més) i, finalment, a la resta de la demarcació 32.832 (el que representa un creixement del 2,1%) (figura 1.1). En conjunt, doncs, s'han comptabilitzat 70.721 transaccions de compravenda d'habitatges al conjunt de la demarcació de Barcelona, el 5,2% més que un any abans.

**Figura 1.2. Transaccions de compravenda per mil habitants. Municipis de la demarcació de Barcelona. 2022 i variació 2019-2022**

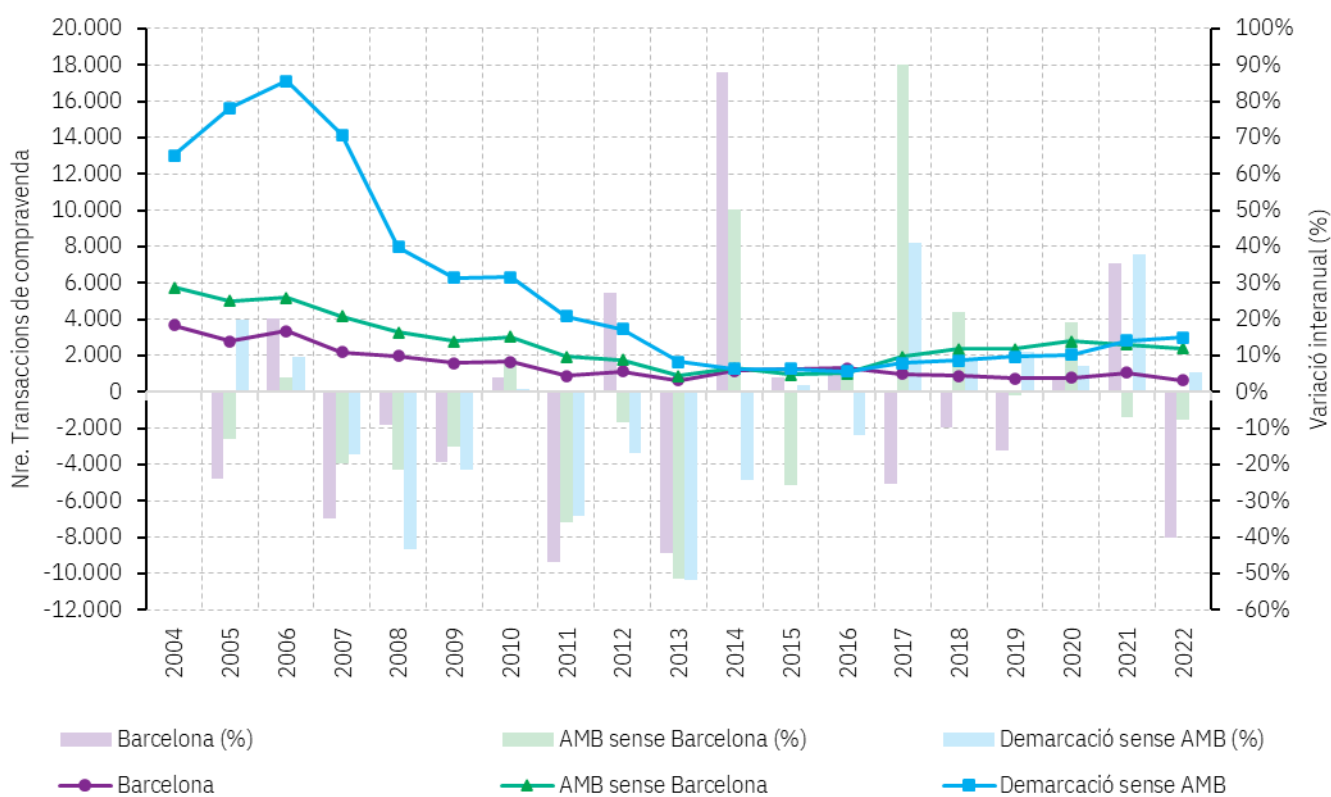
Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir del Consejo General del Notariado; INE, Padró continu de població 2021.



Si s'aprofundeix en el detall territorial, els tres municipis de l'àrea metropolitana amb més transaccions durant el 2022 han estat Barcelona (17.545), l'Hospitalet de Llobregat (3.748) i Badalona (2.742) i a la resta de la demarcació Terrassa (3.540), Sabadell (3.108) i Mataró (1.659) (figura 1.2). En canvi, si s'analitza tenint en compte la població, Montgat, Sant Adrià de Besòs i Sant Joan Despí són els municipis amb més transaccions per mil habitants a l'àrea metropolitana (17,3, 16,1 i 14,4), mentre que a la resta de la demarcació destaquen Tavertet, Sant Sadurní d'Osormort i Cabrera d'Anoia (86,2, 44,4 i 44,2).

**Figura 1.3. Transaccions de compravenda d'habitatges d'obra nova a la metròpoli de Barcelona. 2004-2022. Per àmbits territorials**

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

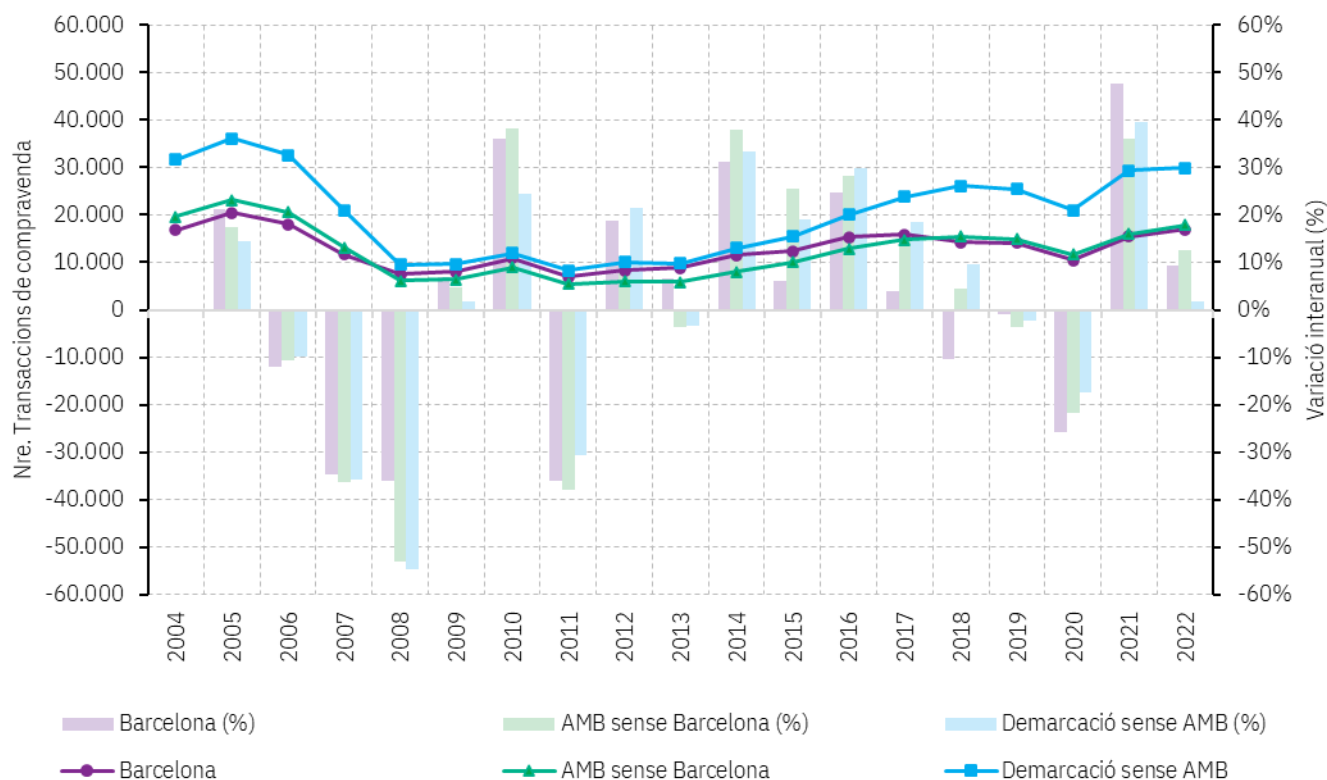


L'increment en el nombre de transaccions durant el 2022 s'ha produït en habitatges de segona mà, el segment majoritari (91,5% de totes les transaccions a la demarcació de Barcelona) (figura 1.4). En concret, se n'han formalitzat 16.925 a Barcelona (el 9,3% més que l'any anterior), 17.941 a la resta de l'àrea metropolitana (un creixement del 12,5%) i 29.844 a la resta de la demarcació (l'1,8% més). En canvi, en l'obra nova s'ha produït un descens del nombre de transaccions de compravenda a la ciutat de Barcelona (620 transaccions, el 40,3% menys que un any abans), i a la resta de l'àrea metropolitana (2.403, el 7,8% menys), mentre que a la resta de la demarcació han continuat augmentant (2.988, un creixement del 5,4%) (figura 1.3).



**Figura 1.4. Transaccions de compravenda d'habitatges de segona mà a la metròpoli de Barcelona. 2004-2022. Per àmbits territorials**

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



## EL PREU MITJÀ DE COMPRAVENDA

Durant el 2022 els preus d'obra nova i de segona mà han augmentat a tots els àmbits territorials, i han arribat al punt més elevat des del 2013, quan s'inicia la sèrie estadística. Pel que fa a l'obra nova, el preu mitjà a la ciutat de Barcelona ha augmentat un 18,4% en el 2022 i s'ha situat en 5.170,9 €/m<sup>2</sup> (figura 1.5). Cal notar que l'any anterior havia experimentat un descens notable. A la resta de l'àrea metropolitana s'ha produït un creixement de l'1% en el preu mitjà d'obra nova, per situar-se en 3.231,9 €/m<sup>2</sup>, i a la resta de la demarcació, s'ha produït un augment del 3,9%, deixant el preu en 2.263,2 €/m<sup>2</sup>.

En el cas dels preus de segona mà, durant el 2022 s'ha mantingut la tendència creixent dels darrers anys, tot i que en alguns àmbits territorials aquest augment ha estat més significatiu. (figura 1.6). Per exemple, a Barcelona, el preu mitjà de segona mà ha augmentat un 4,5%, i s'ha situat en 4.267,7 €/m<sup>2</sup>. Per la seva banda, a la resta de l'àrea metropolitana el preu mitjà ha augmentat l'1,7%, per situar-se en 2.722,6 €/m<sup>2</sup>. Finalment, a la resta de la demarcació l'increment ha estat més intens, del 4,2%, i el preu mitjà s'ha situat en 2.062,2 €/m<sup>2</sup>.



**Figura 1.5. i 1.6. Preu mitjà de compravenda d'habitatge d'obra nova i de segona mà a la metròpoli de Barcelona. 2014-2022. Per àmbits territorials**

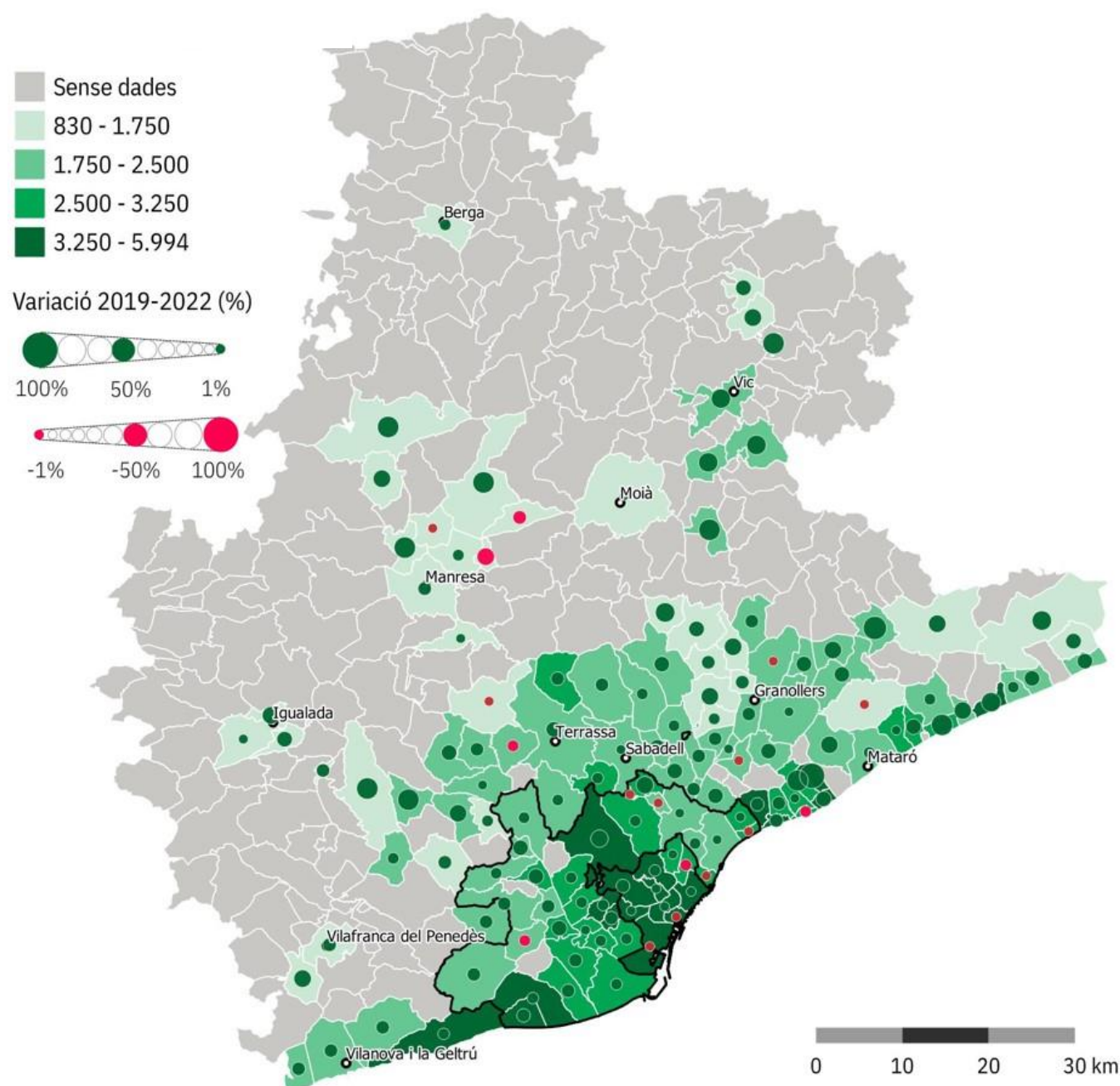
Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya.



En un nivell territorial més detallat, en el 2022 els districtes barcelonins de Sarrià-Sant Gervasi (5.994 €/m<sup>2</sup>), l'Eixample (4.830 €/m<sup>2</sup>) i Les Corts (4.811 €/m<sup>2</sup>) han estat els àmbits amb preus de compravenda de segona mà més elevats a l'àrea metropolitana (figura 1.7). Per la seva banda, els municipis de Sitges (4.828 €/m<sup>2</sup>), Vilassar de Mar (3.408 €/m<sup>2</sup>) i el Masnou (3.280 €/m<sup>2</sup>) són els municipis amb els preus més elevats a la resta de la demarcació.

**Figura 1.7. Preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà (€/m<sup>2</sup> construït). Municipis de la demarcació i districtes de Barcelona. 2022 i variació 2019-2022**

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



En l'altre extrem, els territoris amb preus menys elevats durant el 2022 han estat Badia del Vallès (1.358 €/m<sup>2</sup>), Corbera de Llobregat (1.788 €/m<sup>2</sup>) i Cervelló (1.882 €/m<sup>2</sup>) a l'àrea metropolitana i Santa Margarida de Montbui (837 €/m<sup>2</sup>), Manlleu (1.044 €/m<sup>2</sup>) i Sallent (1.058 €/m<sup>2</sup>) a la resta de la demarcació.

Si es compara l'evolució dels preus mitjans de segona mà entre els anys 2019, pre-Covid-19, i el 2022, els increments més importants dins de l'àrea metropolitana han estat a Barberà del Vallès (24,8%), Sant Cugat del Vallès (21,4%) i Pallejà (18,3%), mentre que a la resta de la demarcació s'han produït a Cabriels (50,1%), Santa Maria de Palautordera (46%) i Centelles (38,4%).

En l'altre sentit, els descensos de preus més significatius a l'àrea metropolitana han estat al districte de Sant Andreu de Barcelona (-8,3%), Torrelles de Llobregat (-5,3%), el districte de Ciutat Vella (-4,1%). Per la seva banda, els descensos més significatius a la resta de la demarcació han estat a Navarcles (-22,7%), Artés (-12,2%) i Viladecavalls (-8,4%).

En definitiva, durant el 2022 s'ha produït un increment de les transaccions de compravenda, que s'ha moderat en el darrer trimestre, coincidint amb els increments en els tipus d'interès. Per la seva banda, els preus mitjans de compravenda, tant d'obra nova com de segona mà, han augmentat a ritmes moderats, en un context d'elevada inflació. Aquest increment ha estat especialment significatiu a la ciutat de Barcelona.

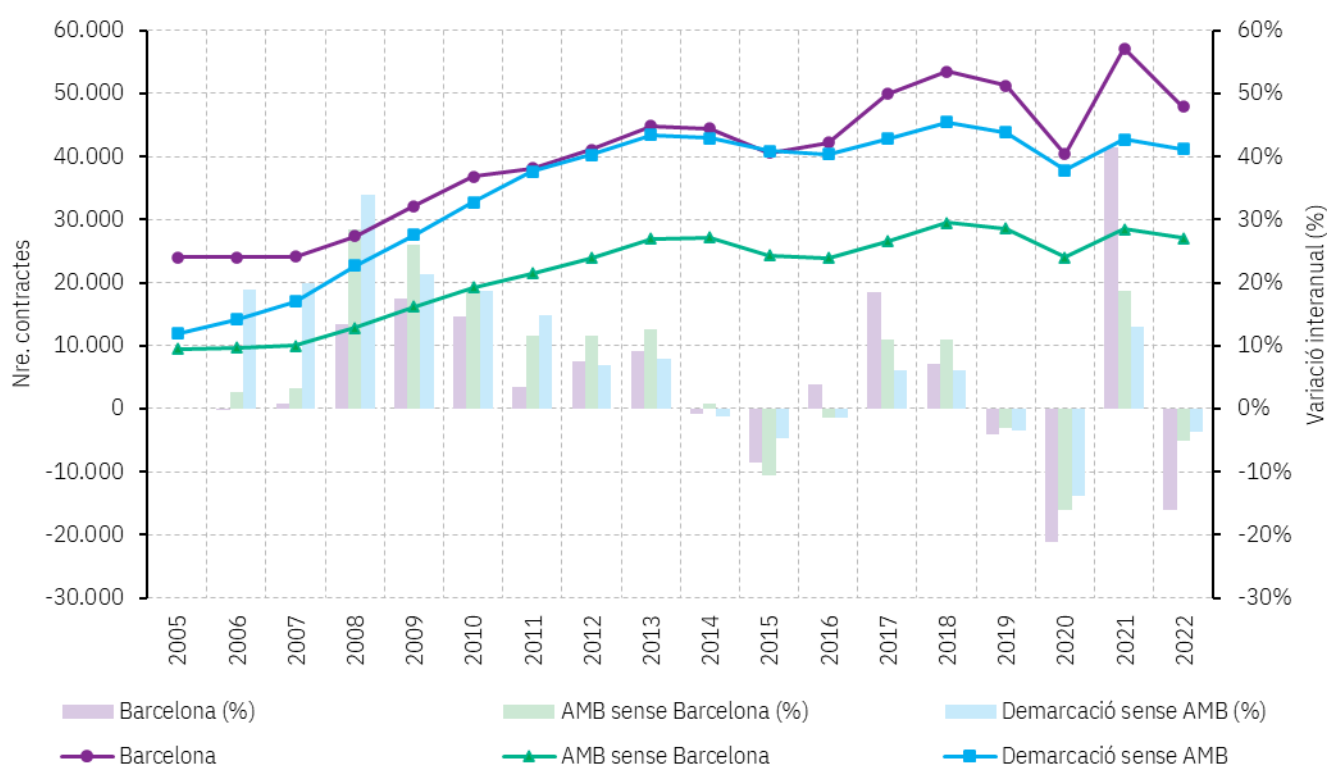
## 1.2 El descens dels nous contractes de lloguer i l'augment notable dels preus mitjans

### EL DESCENS DELS NOUS CONTRACTES DE LLOGUER

Després d'un 2021 en el qual els nous contractes de lloguer van augmentar de manera molt notable, durant el 2022 han disminuït a tots els àmbits territorials (figura 1.8). Així, durant el 2022 s'han formalitzat 47.927 nous contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona, un 16,1% menys que l'any 2021. A la resta de l'àrea metropolitana s'han registrat 27.072 nous contractes, un 5,0 menys que un any abans. Finalment, a la resta de la demarcació se n'han comptabilitzat 41.159, un 3,7% menys.

**Figura 1.8. Nous contractes de lloguer a la metròpoli de Barcelona. Per àmbits territorials. 2005-2022**

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

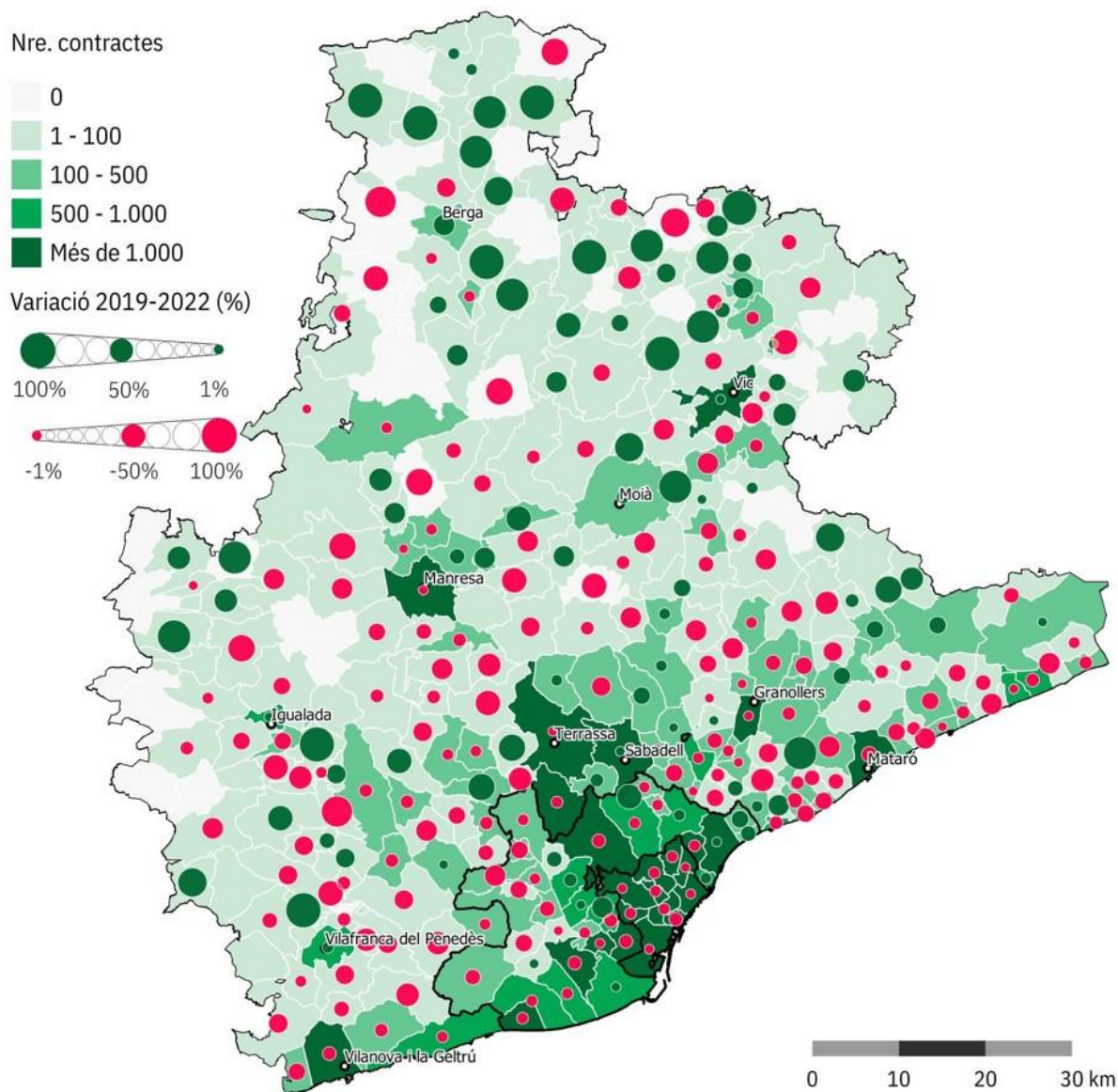


Malgrat les oscil·lacions produïdes el 2020 i el 2021, relacionades principalment amb els efectes socials, econòmics i polítics de la pandèmia de la Covid-19 (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2020; Sender et al., 2021), es pot apreciar que durant el 2022 el nombre de nous contractes se situa proper als màxims dels anys 2018 i 2019. A més, aquest nombre tan elevat de contractes s'han mantingut en un context on, cal recordar, ha estat vigent la pròrroga

obligatòria, que a priori hauria minorat els nous contractes<sup>3</sup>. Factors com la fi d'aquesta mesura excepcional, la durada dels nous contractes de lloguer<sup>4</sup>, la taxa de rotació, les possibilitats de la joventut per accedir a un habitatge, la creació de noves llars, l'arribada de població a la metròpoli de Barcelona, les condicions d'accés a la compra d'habitatge o l'evolució del parc d'habitatge de lloguer, condicionaran en els propers anys el nombre de nous contractes.

**Figura 1.9. Nous contractes de lloguer. Municipis de la demarcació i districtes de Barcelona. 2022 i variació 2019-2022**

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL; INE, a partir del Padró continu de població.



<sup>3</sup> Mesura implantada pel Govern d'Espanya per fer front als impactes socials de la crisi de la Covid-19 i les tensions inflacionistes derivades de la invasió d'Ucraïna, vigent entre el 31 de març de 2020 i durant el 2022, i que al tancament d'aquest treball s'ha prorrogat fins al 31 de desembre de 2023 (Reial Decret Llei 6/2020, de 10 de març i renovacions posteriors).

<sup>4</sup> A partir de l'any 2019 (RDL 7/2019, d'1 de març) la durada mínima dels nous contractes va augmentar des dels 3 anys fins als 5 anys, i 7 anys en el cas de persones jurídiques.



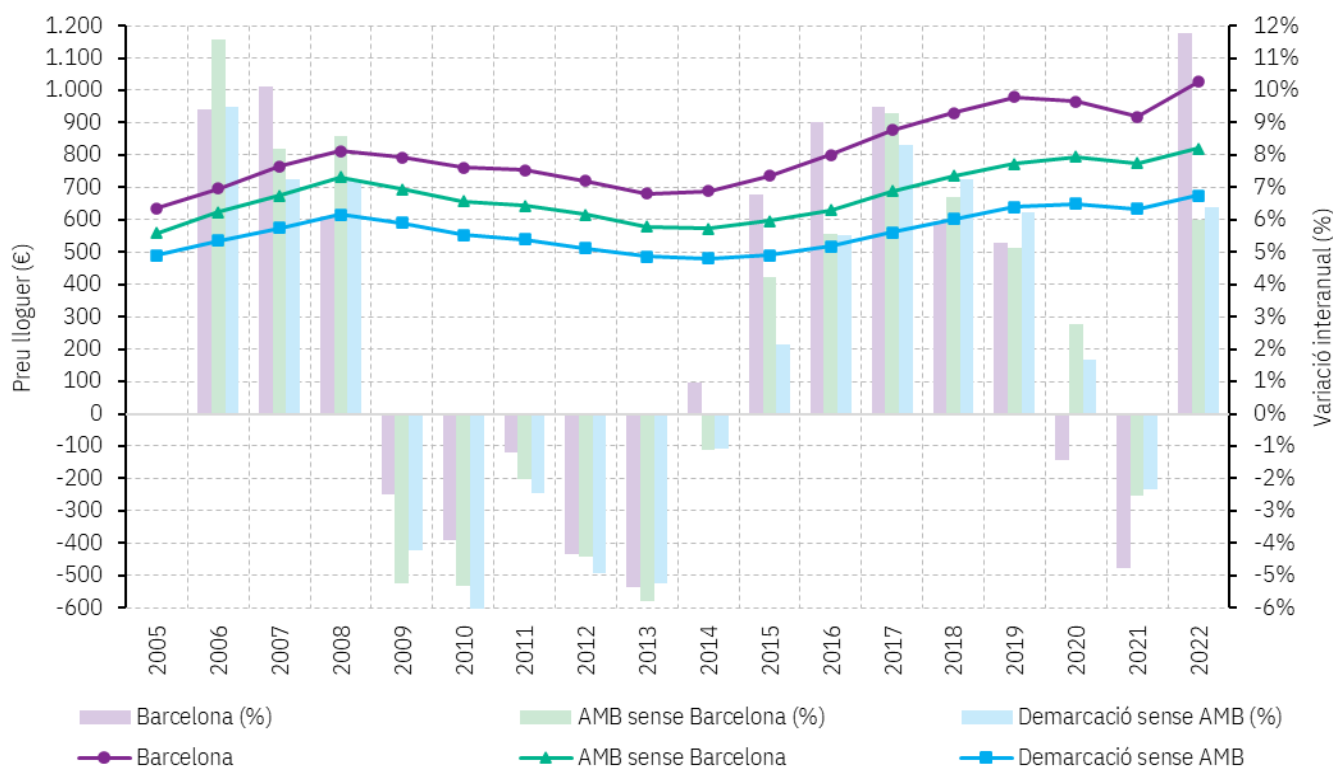
Si s'augmenta el detall, els territoris que tenen un major nombre de nous contractes de lloguer durant el 2022 han estat els districtes de l'Eixample (9.974) i Sant Martí (5.603) a Barcelona i el municipi de l'Hospitalet de Llobregat (5.451) (figura 1.9). En l'extrem oposat, hi ha 18 municipis, tots localitzats fora de l'àrea metropolitana, on no hi ha cap contracte de lloguer enregistrat durant el 2022. No obstant això, entre els anys 2019 i 2022, 47 dels 50 municipis on més ha crescut percentualment el nombre de nous contractes de lloguer es localitzen fora de l'àrea metropolitana.

## L'AUGMENT DELS PREUS MITJANS DE LLOGUER

Després del retrocés del l'any 2021, durant el 2022 s'ha produït un increment molt significatiu del preu mitjà de lloguer a tots els territoris analitzats, que el situen en màxims històrics. A Barcelona el preu mitjà ha augmentat un 11,8% per situar-se en 1.026,9 €/mensuals, a la resta de l'àrea metropolitana ha crescut un 6%, fins als 820,4 €/mensuals i, finalment, a la resta de la demarcació s'ha incrementat un 6,4%, per arribar als 675 €/mensuals de mitjana (figura 1.10).

**Figura 1.10. Preu mitjà habitatges de lloguer a la metròpoli de Barcelona. Per àmbits territorials. 2005-2022**

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

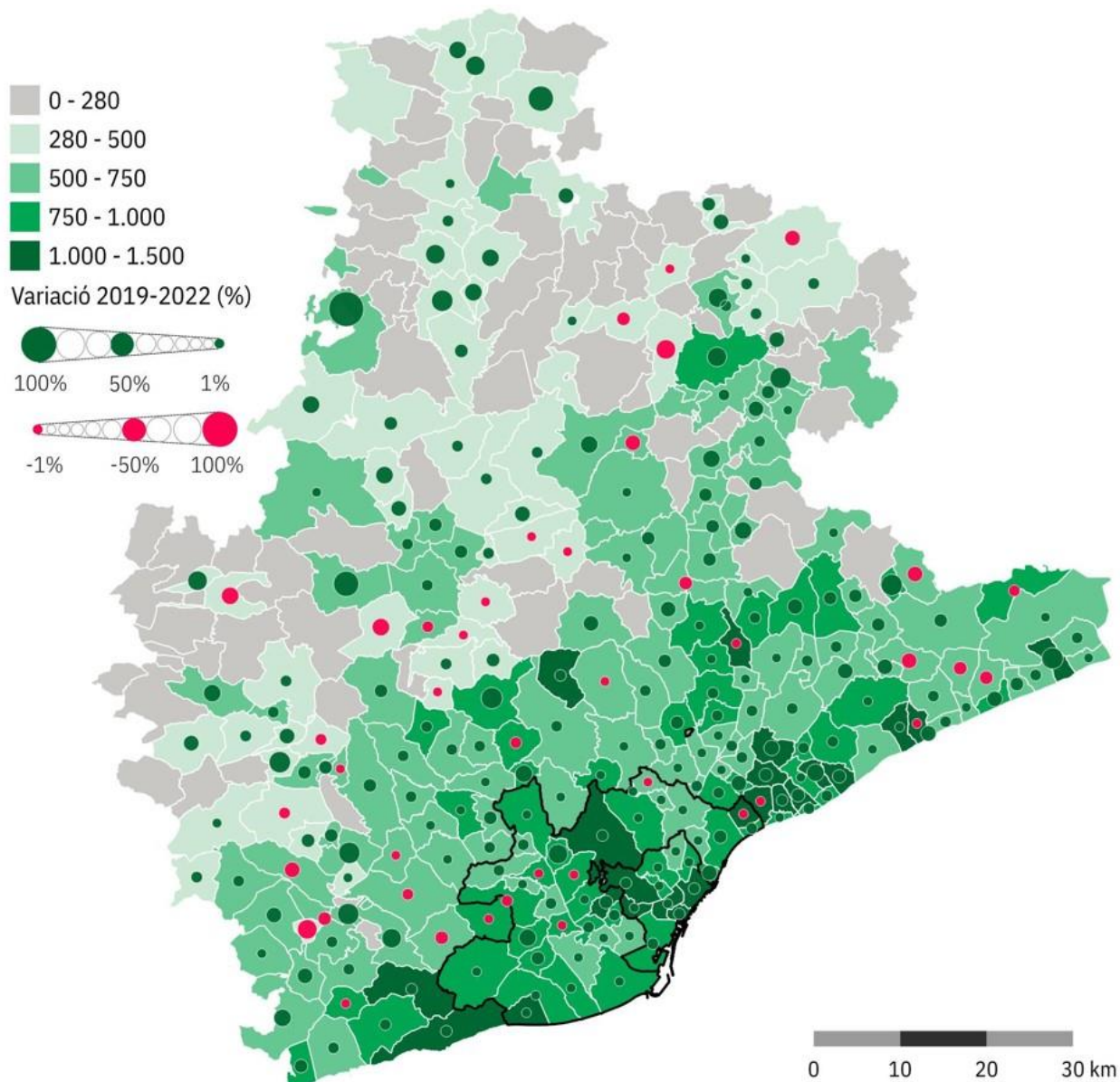


A una escala territorial més detallada, durant el 2022, els lloguers mitjans més elevats s'han formalitzat a Sant Vicenç de Montalt (1.490,0 €/mes) i Cabrils (1.444,3 €/mes), al Maresme, i al districte de Sarrià-Sant Gervasi (1.348,1 €/mes) (figura 1.11). En l'altre extrem, el municipi

amb el lloguer mitjà més baix ha estat Badia del Vallès (282,6 €/mes). A continuació, hi ha 118 municipis, tots ells de fora de l'àrea metropolitana de Barcelona. A l'àrea metropolitana, després de Badia del Vallès, el municipi amb el lloguer mitjà més baix ha estat Santa Coloma de Gramenet (637 €/mes).

**Figura 1.11. Preu mitjà del lloguer (€/mes). Municipis de la demarcació i districtes de Barcelona. 2022 i variació 2019-2022**

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.



Pel que fa a l'evolució dels preus mitjans, entre els anys 2019 i 2022 es pot constatar que, una vegada passada la pandèmia, a la major part del territori el preu mitjà de lloguer dels nous contractes ha augmentat (figura 1.11). En concret, s'ha incrementat als 10 districtes de la ciutat de Barcelona, a 29 municipis de la resta de l'àrea metropolitana i a 170 municipis de la demarcació. En total el preu mitjà de lloguer ha augmentat a 199 dels 239 municipis amb dades, així com als deu districtes de la ciutat de Barcelona.



## 2. L'accessibilitat a l'habitatge

Com s'ha recollit en altres treballs de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, durant les dues darreres dècades es constata una tendència a la separació entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge, tant de compravenda d'obra nova i de segona mà, com de lloguer (Sender et al., 2021). Certament, l'any 2021 va suposar un canvi en la tendència, propiciada en bona mesura pels efectes de la Covid-19 en el mercat immobiliari, que es van combinar amb les mesures adreçades a la contenció de preus en el mercat de lloguer (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2022). Tanmateix, com es veurà tot seguit, durant el 2022 s'ha recuperat la dinàmica de separació entre els ingressos de les llars i els preus mitjans, el que ha agreujat la crisi d'accessibilitat a l'habitatge.

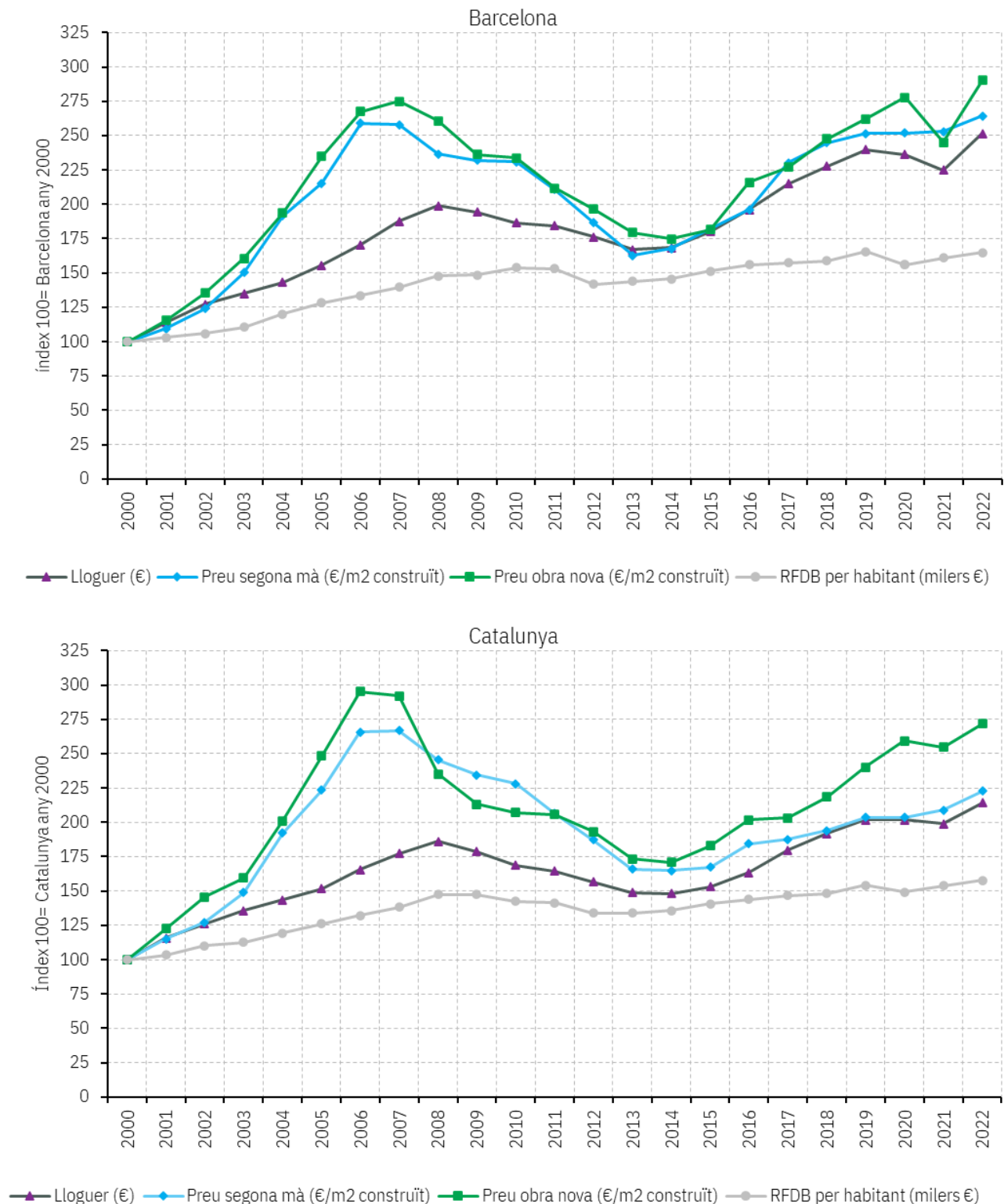
### 2.1 La creixent separació entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge

Durant el 2022, a la ciutat de Barcelona, mentre els ingressos mitjans de les llars han augmentat un 2,6%, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho ha fet un 18,4%, el de segona mà un 4,5% i el de lloguer un 11,8% (figura 2.1). D'aquesta manera, la crisi estructural d'accessibilitat a l'habitatge s'ha vist amplificada. De fet, si es considera l'evolució des de l'any 2000, mentre que els ingressos de les llars han augmentat un 64,9%, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho ha fet un 190,1% (2,9 vegades més), el de segona mà un 164,5% (2,5 vegades) i el de lloguer un 151,5% (2,3 vegades).

Com ja s'ha vist en treballs anteriors (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018, 2019, 2020, 2022; Sender et al., 2021), aquestes tendències, lluny de produir-se només en la capital, també es donen en el conjunt de Catalunya. En efecte, a Catalunya durant el 2022 mentre que els ingressos de les llars han augmentat un 2,6%, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho ha fet un 6,7%, el de segona mà un 6,8% i el de lloguer un 7,7% (figura 2.2). Per la seva banda, si es mira el període 2000-2022, mentre que els ingressos de les llars han augmentat un 57,7%, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho ha fet un 171,9% (3 vegades més), el de segona mà un 122,9% (2,1 vegades) i el de lloguer un 114,2% (2 vegades).

## Figura 2.1. i Figura 2.2. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Barcelona i Catalunya(2000=100). 2000-2022

Font: Elaboració pròpia. RFDB: Idescat, 2000-2020 i estimació RFDB 2021-22, a partir de INE i Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances dipositades a l'INCASÒL; Preu mitjà de compravenda: Secretaria d'Habitatge 2000-2013 i Secretaria d'Habitatge, 2013-2022, a partir del Col·legi de Registradors.

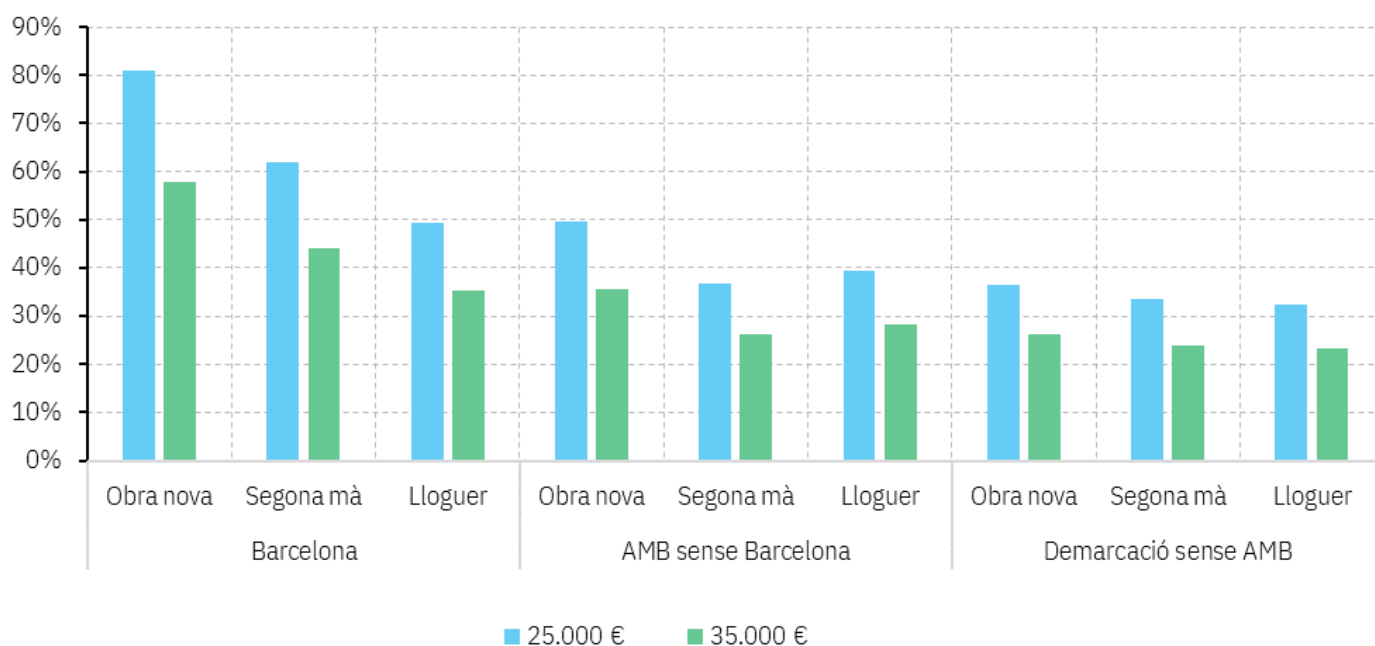


## 2.2 Les dificultats d'accés a l'habitatge

La tendència a la separació entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge de compravenda i de lloguer, té una translació directa cap a les dificultats d'accés a l'habitatge de la població. Durant el boom immobiliari 1996-2007, on la principal forma d'accés a l'habitatge era en propietat, aquesta separació entre ingressos i preus s'havia compensat parcialment amb uns tipus d'interès de referència en descens i/o en nivells baixos, i amb unes condicions de finançament aparentment favorables (relació préstec-valor i durada mitjana de les hipoteques) (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018). Tanmateix, després del boom, l'accés a la propietat va deixar de ser una opció per a moltes llars, i la demanda d'habitatge de lloguer va augmentar de manera molt notable. Doncs bé, per accedir a un habitatge de lloguer, les condicions de finançament no intervenen, de tal manera que la separació entre ingressos i preu mitjà de l'habitatge, que s'acaba de veure, es trasllada directament a l'esforç d'accés a l'habitatge de les llars. Per altra banda, l'increment significatiu de l'euríbor des del primer trimestre de 2022 (principal tipus d'interès de referència per a les hipoteques), ha tingut un impacte molt notable en l'esforç d'accés a l'habitatge en propietat.

**Figura 2.3. Esforç teòric d'accés a l'habitatge a la metròpoli de Barcelona segons els ingressos de la llar. Per àmbits territorials. 2022**

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



**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 2022, 2,06%) i termini mitjà d'hipoteca (any 2022, 24,4 anys).

L'esforç teòric d'accés indica el percentatge d'ingressos que haurien de destinar les llars per accedir a un habitatge de preu mitjà. En el cas dels habitatges de compravenda es pren com a referència la primera quota de la hipoteca, mentre que en el cas del lloguer es considera la primera mensualitat. De manera generalitzada es considera el llindar del 30% dels ingressos per indicar si l'habitatge és accessible o no ho és. Cal tenir en compte, però, que en les llars amb menys ingressos comprometre aquest percentatge en el pagament de l'habitatge pot incidir directament en la satisfacció d'altres necessitats bàsiques.

Si es pren com a referència una llar amb uns ingressos anuals de 25.000€ es pot constatar com en el 2022 no podria accedir a un habitatge ni de compravenda ni de lloguer en cap dels tres àmbits territorials analitzats (Barcelona, resta de l'àrea metropolitana i resta de la demarcació) (figura 2.3). A Barcelona hauria de destinar el 81,0% dels seus ingressos per accedir a un habitatge de compravenda d'obra nova i el 61,9% si l'habitatge fos de segona. Tot plegat suposant que es disposés dels estalvis necessaris per fer front a l'entrada i a les despeses associades d'una operació de compravenda, que es situen al voltant del 30% del preu de l'habitatge. Finalment, en cas que aquesta llar amb uns ingressos de 25.000€ anuals optes pel lloguer a Barcelona, hauria de destinar el 49,3% dels seus emoluments per fer front a les despeses de la renda del lloguer.

Si aquesta llar volgués accedir a un habitatge de preu mitjà a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, hauria de destinar el 49,7% dels seus ingressos en cas de voler comprar un habitatge d'obra nova, el 36,7% si fos de segona mà i el 39,4% en el cas d'anar a viure de lloguer. Cal notar com l'esforç en el lloguer encara és molt notable i, fins i tot, supera al de compravenda d'un habitatge de segona mà. Finalment, en el cas que una llar amb ingressos de 25.000€ anuals estigues buscant un habitatge de preu mitjà a la resta de la demarcació hauria de destinar el 36,5% dels seus estipendis per accedir a un habitatge en propietat d'obra nova, un 33,5% si fos de segona mà, i un 32,4% si fos de lloguer.

Per tenir unes dades de referència, pràcticament la meitat (el 45,3%) de les llars encapçalades per població jove situada en la franja de 18 a 39 anys de la demarcació de Barcelona tenia ingressos inferiors a 25.000 € (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2022). O dit d'una altra manera, si es fixa aquest 30% com un indicador d'accés, la meitat dels joves de la metròpoli de Barcelona estan exclosos de l'accés a l'habitatge prenent com a referència el preu mitjà de mercat.

Si s'augmenta el llindar d'ingressos fins els 35.000 €, l'habitatge de preu mitjà encara és inaccessible a la ciutat de Barcelona per una llar d'aquestes característiques: a l'obra nova s'ha de destinar el 57,8% dels ingressos, a la segona mà el 44,2% i al lloguer el 35,2%. Així mateix, a la resta de l'àrea metropolitana, l'obra nova continua en el llindar del 30% (35,5%), i la segona mà (26,6%) i el lloguer (28,2%), malgrat que se situen per sota del 30%, ja superen el 25%. Finalment, a la resta de la demarcació les condicions d'accés són menys desfavorables i l'esforç teòric se situa per sota del 30% en l'obra nova (26,1%), en la segona mà (23,9%) i en el lloguer (23,1%).

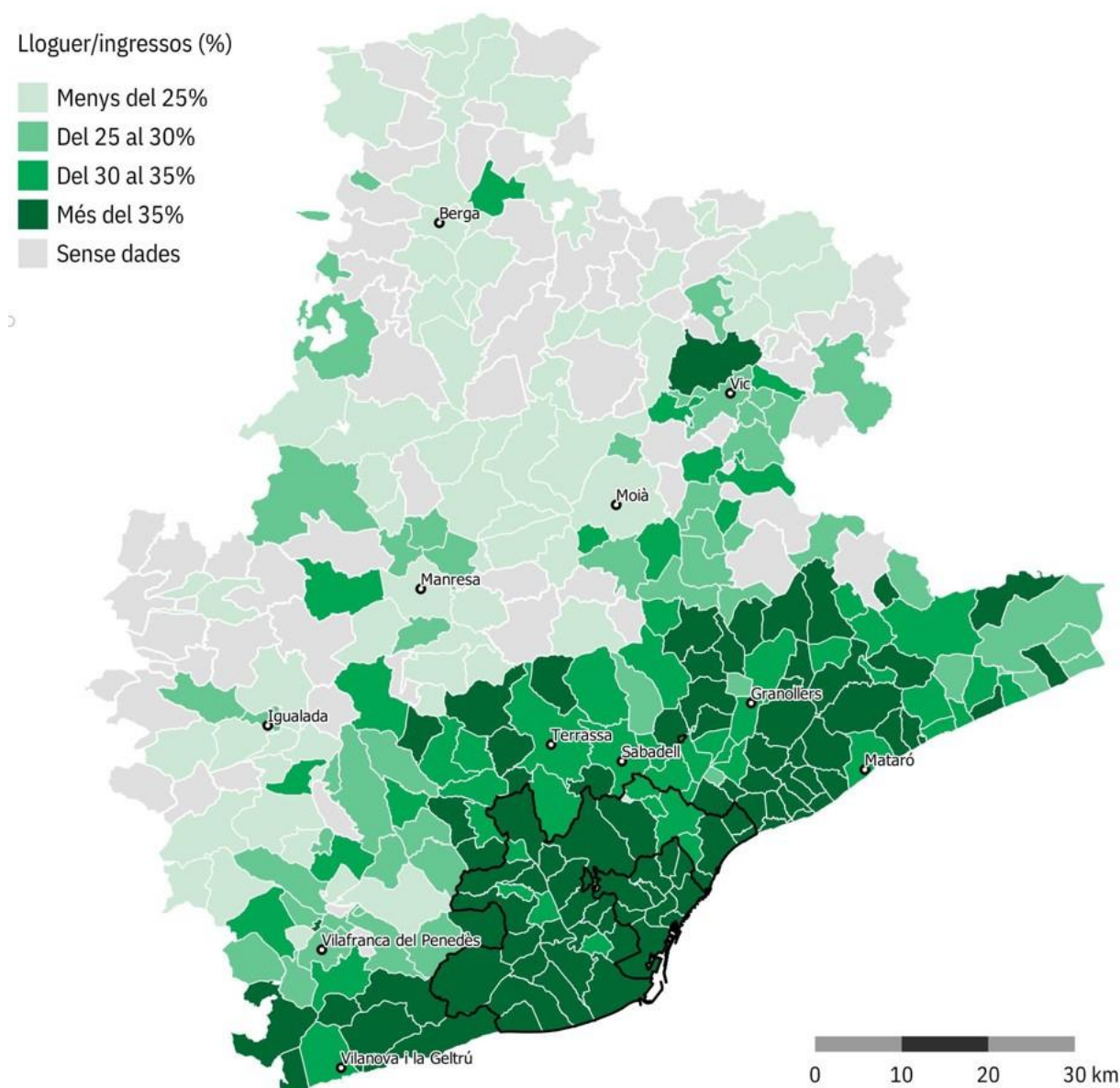
Les situacions que s'acaben de descriure prenen com a referència preus mitjans de cadascun dels territoris analitzats en el seu conjunt (Barcelona, resta AMB i resta de la demarcació). Si s'aprofundeix en el

detall territorial, malgrat les diferències que es donen, es pot apreciar com el problema de l'accessibilitat, lluny de focalitzar-se en espais més centrals, es troba cada vegada més estès al conjunt de la metròpoli.

Així, en 132 dels 244 municipis on es disposa d'informació sobre el preu mitjà de lloguer, i en els deu districtes de la ciutat de Barcelona, una llar de 25.000 € d'ingressos anuals està exclosa del mercat, ja que hauria de destinar més d'un 30% dels seus emoluments per accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà (figura 2.4). Si es tornen a posar aquestes dades en relació amb el poder adquisitiu dels joves, es pot concloure que la meitat dels joves de la metròpoli no poden accedir a un habitatge de preu mitjà en 132 dels 244 municipis amb dades, ni en cap districte de la ciutat de Barcelona.

**Figura 2.4. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de lloguer per a una llar amb 25.000 € d'ingressos anuals. Municipis de la demarcació de Barcelona i districtes de Barcelona. 2022**

Font: elaboració pròpia. Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances dipositades a l'INCASÒL.

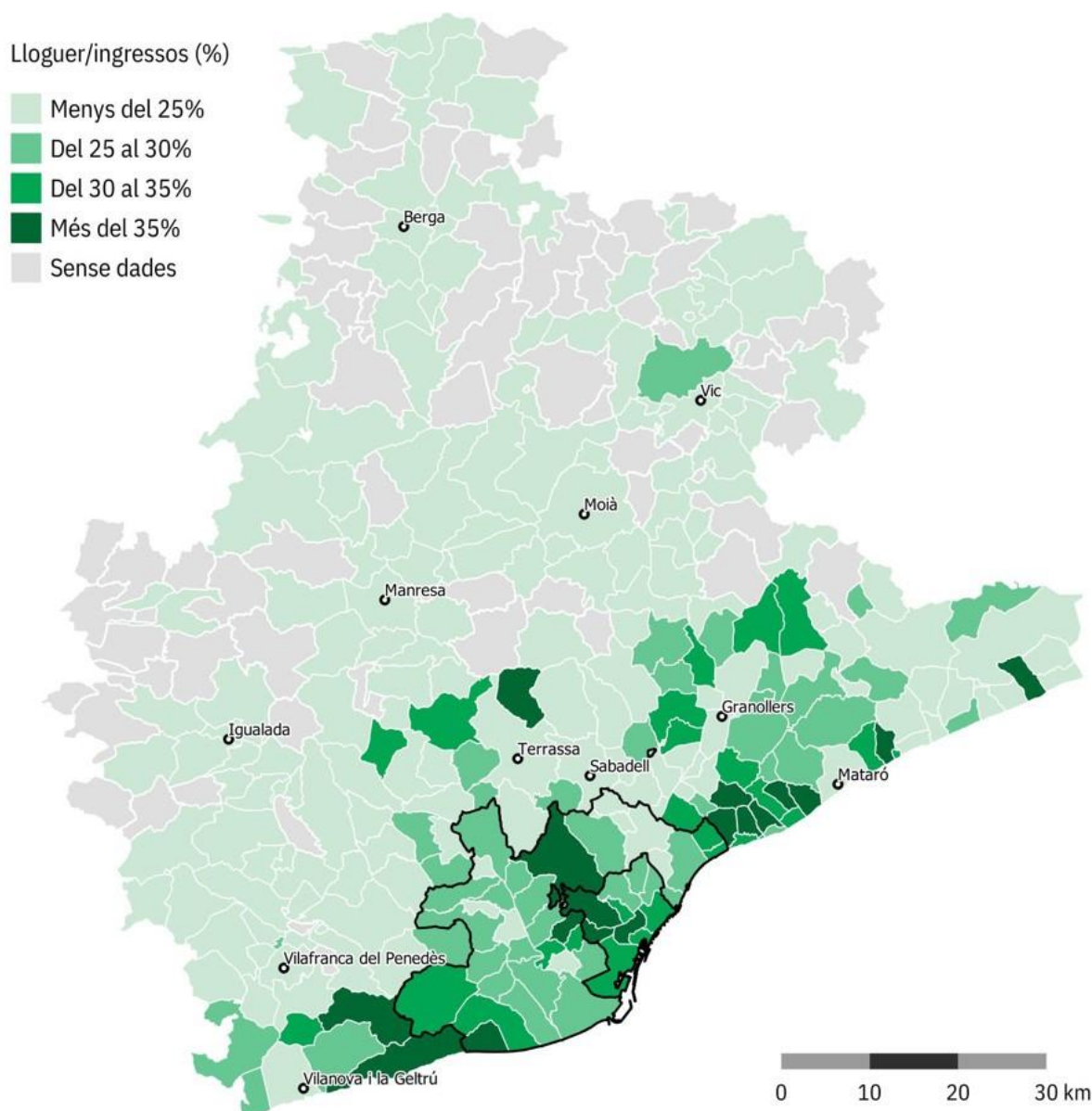


Els municipis amb un esforç d'accés al lloguer més elevat són els que ja s'han vist més amunt, on el preu mitjà és més alt: Sant Vicenç de Montalt (71,5%), Cabrils (69,3%), el districte de Sarrià Sant Gervasi (66,4%), Cabrera de Mar (61,9%) i Sant Cugat del Vallès (59,6%). Cal notar que, en general, es tracta de municipis amb una presència important d'habitatges unifamiliars amb superfícies mitjanes elevades, el que incideix en que el preu mitjà sigui més elevat.

Si es pren com a referència una llar amb uns ingressos mitjans de 35.000 € anuals, els indicadors d'esforç d'accés milloren. Tanmateix, en 35 dels 244 municipis, i en 7 dels 10 districtes de Barcelona, aquestes llars estarien excloses del mercat (figura 2.5). Per la seva banda, en els 209 municipis i els 3 districtes restants podrien accedir a un habitatge de lloguer mitjà destinant menys d'un 30% dels seus ingressos.

**Figura 2.5. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de lloguer per a una llar amb 35.000 € d'ingressos anuals. Municipis de la demarcació de Barcelona i districtes de Barcelona. 2022**

Font: elaboració pròpia. Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances dipositades a l'INCASÒL.





## 3. L'exclusió residencial

La crisi d'accessibilitat que s'acaba de veure té un impacte molt notable en les situacions d'exclusió residencial. Val a dir que l'exclusió residencial és un fenomen complex i divers i, malgrat els avenços (Fundación Foessa, 2022; Observatori de la Realitat Social. Càritas, 2022; Porcel et al., 2022), és difícil de quantificar en totes les seves dimensions i territoris.

En aquest capítol l'anàlisi es focalitza en dues dimensions de l'exclusió residencial, la relacionada amb els desnonaments, a partir dels llançaments practicats pels jutjats, i la que té a veure amb les situacions de necessitat més peremptòries, que es recullen a les meses d'emergència d'habitatge que hi ha al territori català. Es dona d'aquesta manera continuïtat als indicadors que es publiquen per part de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

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

Com ja s'ha fet notar en altres treballs (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2020, 2022; Sender et al., 2021), l'aproximació estadística al procés de desnonament a la metròpoli de Barcelona es troba limitada per les dades disponibles. Actualment, la principal informació prové del Consejo General del Poder Judicial, que recull els processos judicials que s'han iniciat (llançaments practicats) per part d'un propietari per recuperar l'usdefruit del seu bé.

És important fer unes apreciacions metodològiques per interpretar correctament les dades. En efecte, aquestes estadístiques judicials, no comptabilitzen aquelles situacions en les quals durant el judici s'ha suspès el llançament per acreditar-se situació de vulnerabilitat de la llar ocupant de l'immoble, o bé s'ha arribat a un acord entre les parts, sovint amb la mediació i amb ajuts al pagament de les administracions i entitats del tercer sector. Cal notar, que aquests casos, malgrat que no es comptabilitzen a l'estadística de llançaments practicats, si que generen situacions d'inseguretat residencial, tipificades com una categoria d'exclusió residencial per l'impacte psicològic i social en les llars<sup>5</sup>.

Si es miren les dades disponibles es pot apreciar que, amb l'excepció de l'any 2021, post-Covid-19, hi ha una tendència al descens dels llançaments practicats, la qual cosa podria fer pensar que les situacions de dificultat de pagament de l'habitatge han retrocedit (Figura 3.1). Així, l'any 2022 s'han comptabilitzat 5.777 llançaments practicats a la demarcació de Barcelona, un 48% menys que l'any 2013 i un 8,7% menys que l'any 2021. Certament, la sèrie estadística comença el 2013,

---

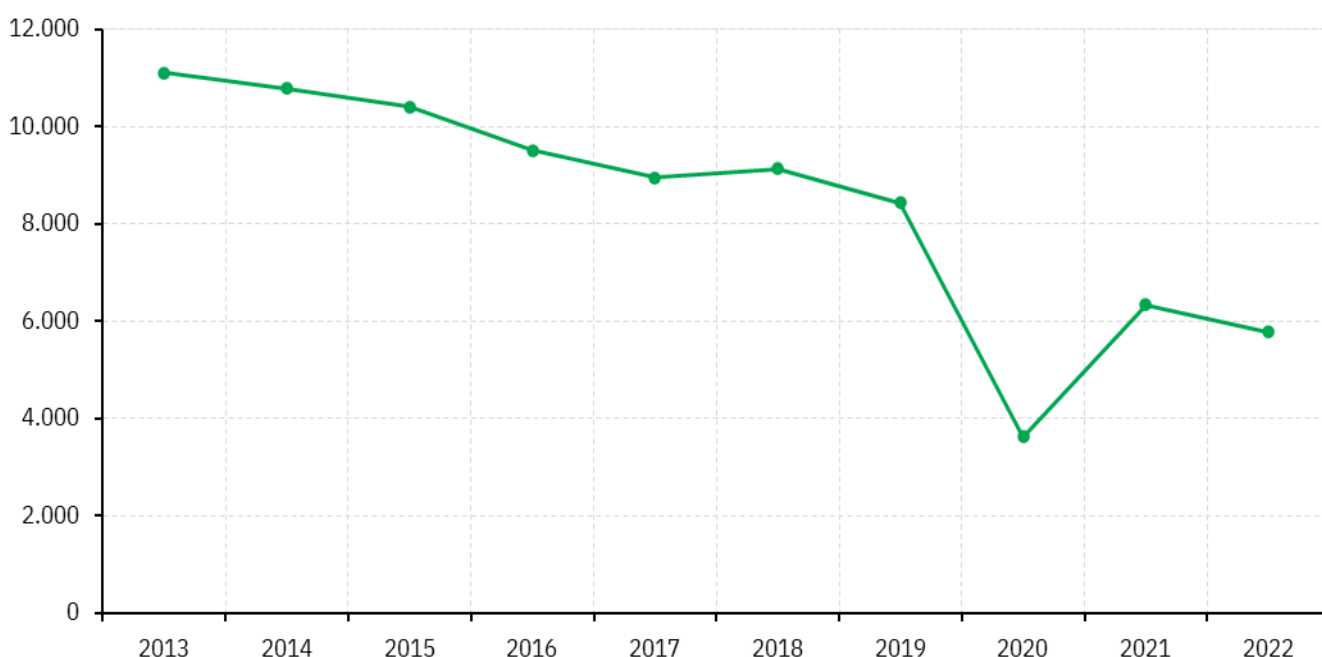
<sup>5</sup> Vegeu la Tipologia Europea de sensellarisme i exclusió residencial (ETHOS), elaborada per FEANTSA. <https://www.feantsa.org/download/ethos2484215748748239888.pdf>



quan els principals impactes de la crisi del 2008 ja s'han produït en el camp dels desnonaments i també de la destrucció d'ocupació, i quan l'economia catalana i espanyola inicia una fase de creixement. Tanmateix, això contrasta amb l'evolució dels principals indicadors d'accés que s'han vist més amunt, i que mostren que durant aquest mateix període s'ha produït una separació entre les possibilitats reals de les llars i els preus mitjans de l'habitatge.

**Figura 3.1. Llançaments practicats pels Jutjats de primera instància. Demarcació de Barcelona, 2013-2022**

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



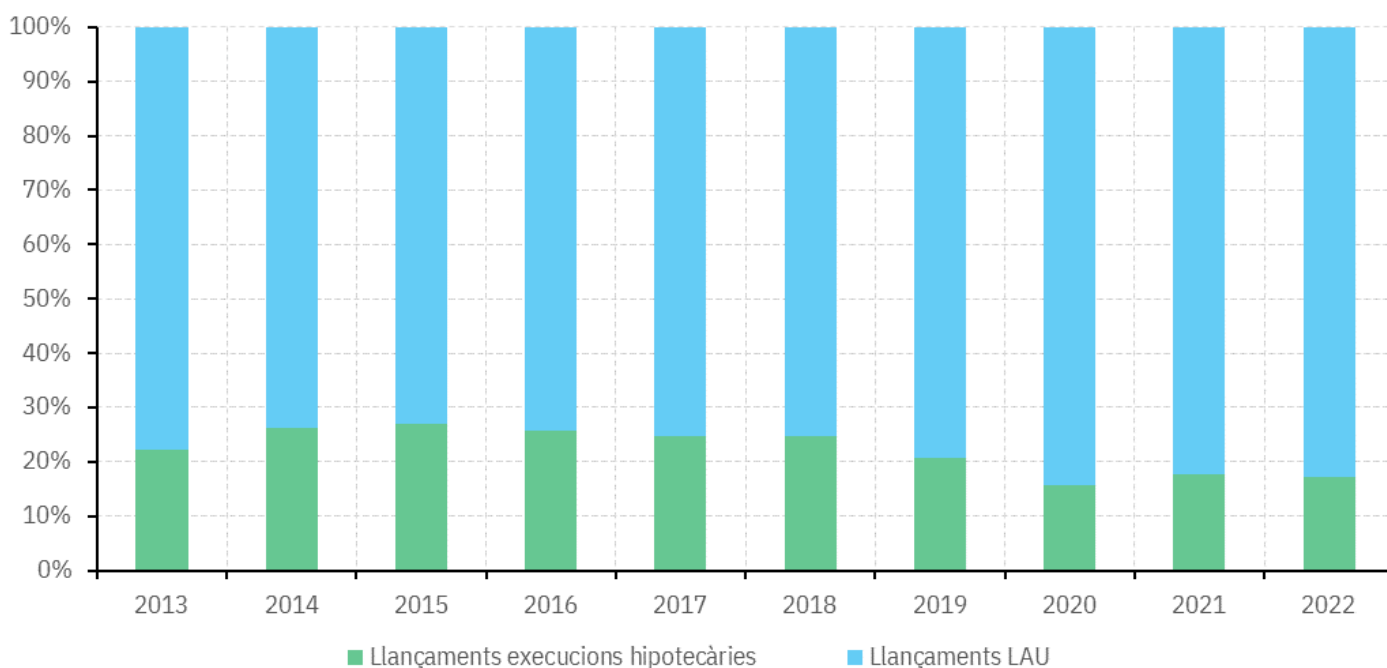
Tot i que no es disposa de dades que permetin quantificar de manera precisa l'impacte, el retrocés del nombre de llançaments practicats, s'hauria d'atribuir en bona part també a les polítiques socials desplegades en els darrers anys, reforçades des de la crisi de la Covid-19 (Sender et al., 2021). En el context actual d'elevada inflació i tipus d'interès, s'haurà de seguir l'evolució i vigència d'aquestes normatives, i dels ajuts al pagament de l'habitatge, per l'efecte que acaben tenint en els llançaments practicats pels jutjats.

Les dades del Consejo General del Poder Judicial permeten distingir si el llançament practicat és a causa de l'incompliment de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), o bé ha estat propiciat per una execució hipotecària. Així, es pot constatar que des de l'any 2013, en la majoria de llançaments practicats, les persones que vivien a l'habitatge eren llogateres (figura 3.2). També es pot apreciar com en els darrers anys els llançaments practicats per incompliment de la LAU han augmentat el seu pes, de tal manera que l'any 2022 se n'han comptabilitzat 4.281, el 74,1% dels casos, mentre que els derivats d'execucions hipotecàries

han estat 891, el 15,4%<sup>6</sup>. S'haurà de veure en els propers anys l'impacte de l'accelerat increment dels tipus d'interès en les dificultats de pagament de les llars que tenen hipoteques.

**Figura 3.2. Llançaments practicats pels Jutjats de primera instància segons tipus. Demarcació de Barcelona, 2013- 2022**

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



El desglossament territorial de les dades mostra que els partits judicials amb major incidència dels llançaments practicats durant el 2022 han estat els de Badalona (1,43 llançaments per mil habitants), Gavà (1,28), Santa Coloma de Gramenet (1,03) i Cornellà (1,03). En l'altre extrem, els partits judicials que han tingut menor incidència han estat els del Prat de Llobregat (0,34 llançaments per mil habitants), Cerdanyola del Vallès (0,57) i Esplugues de Llobregat (0,65).

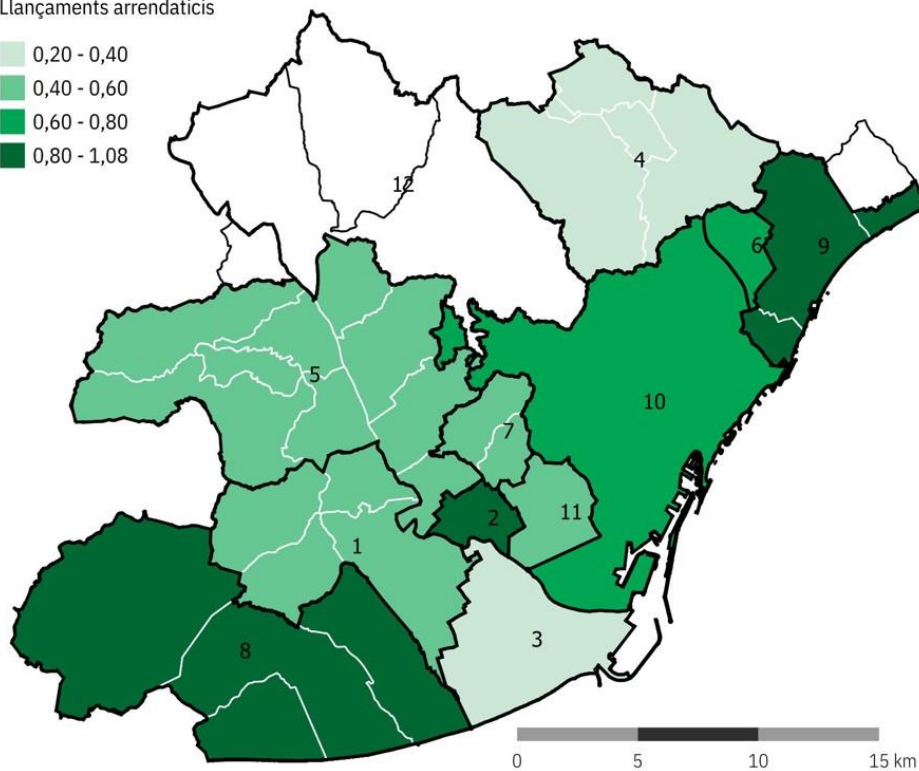
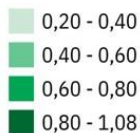
Ara bé, si s'atén al tipus, els partits judicials amb més proporció de llançaments derivats de l'incompliment de la LAU han estat els de Gavà (1,08 per mil habitants), Badalona (0,88), Cornellà (0,83) i Barcelona (0,80) (figura 3.3). En el cas dels llançaments relacionats amb execucions hipotecàries, els partits judicials amb més incidència durant el 2022 han estat els de Santa Coloma de Gramenet (0,28), Cerdanyola del Vallès (0,20), Cornellà (0,19) i Badalona (0,16) (figura 3.4).

<sup>6</sup> Encara hi ha 605 llançaments practicats, el 10,5%, inclosos en la categoria "altres causes" a les estadístiques judicials.

**Figura 3.3 i 3.4. Llançaments practicats pels Jutjats de primera instància relacionats amb l'incompliment de la LAU i amb execucions hipotecàries. Partits judicials de l'àrea metropolitana de Barcelona. 2022**

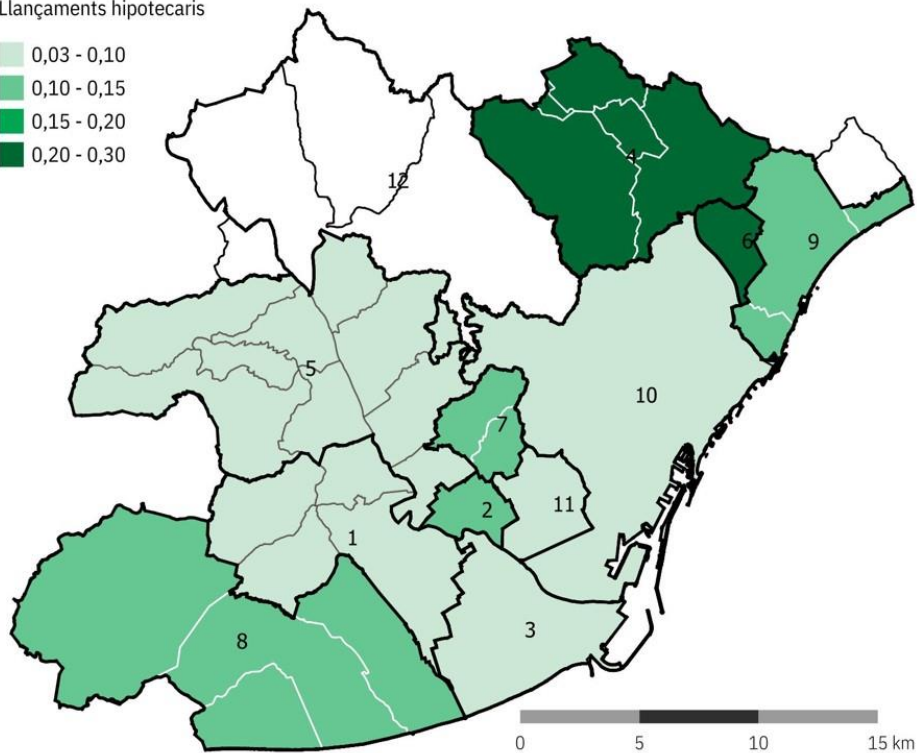
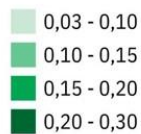
Font: Consejo General del Poder Judicial, Efectos de la crisis en los órganos judiciales.

Llançaments arrendaticis



- 1 PJ Sant Boi de Llobregat
- 2 PJ Cornellà de Llobregat
- 3 PJ Prat de Llobregat
- 4 PJ Cerdanyola del Vallès
- 5 PJ Sant Feliu de Llobregat
- 6 PJ Santa Coloma de Gramanet
- 7 PJ Esplugues de Llobregat
- 8 PJ Gavà
- 9 PJ Badalona
- 10 PJ Barcelona
- 11 PJ Hospitalet de Llobregat

Llançaments hipotecaris



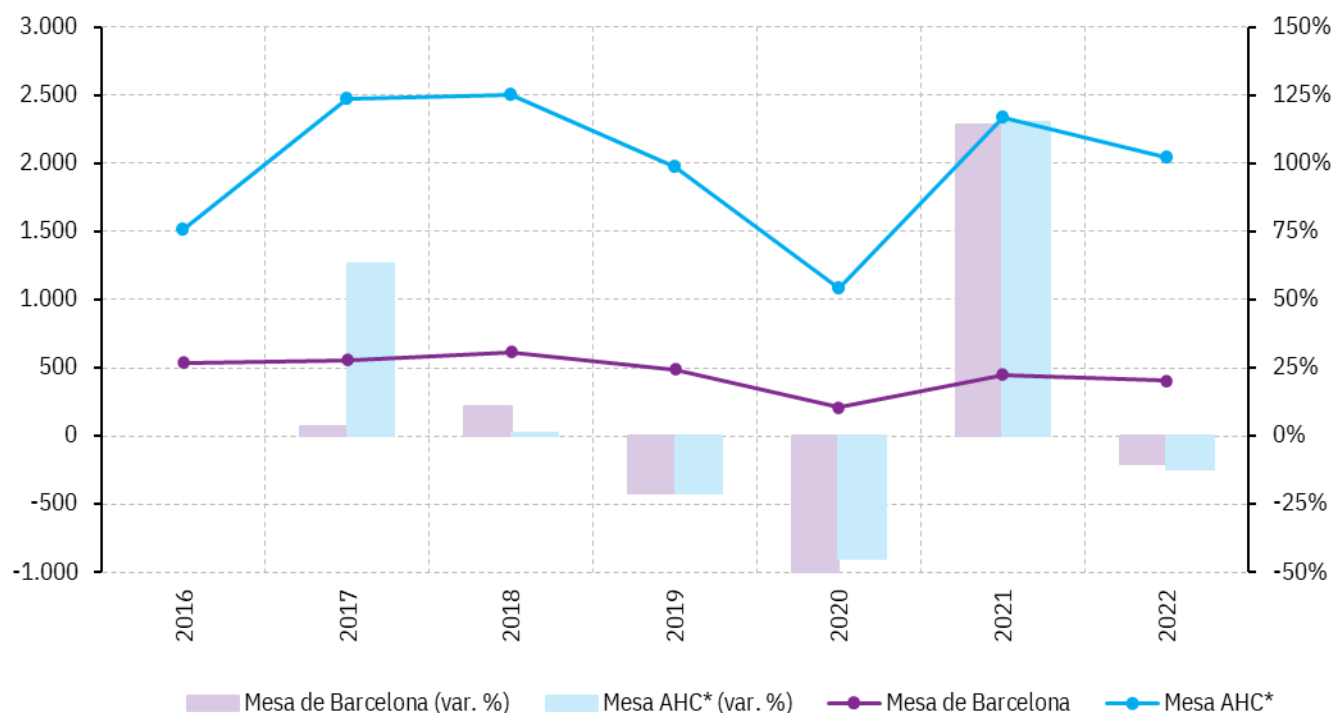
## 3.2 L'exclusió residencial: les meses d'emergència

Una altra informació estadística que permet aproximar-se a l'exclusió residencial és la provinent de les meses d'emergència. A les meses d'emergència es recullen els expedients de les unitats de convivència (persones o famílies) en situació de vulnerabilitat i d'emergència econòmica i social que necessiten un habitatge on viure, però que no disposen dels recursos. Algunes d'aquestes unitats de convivència poden derivar dels processos de desnonament que s'han vist més amunt, però també poden trobar-se en altres situacions d'exclusió.

A Catalunya hi ha actualment 12 meses d'emergències. D'una banda hi ha 11 municipis que tenen mesa d'emergències pròpia. Per la resta de municipis hi ha una mesa d'emergències comuna que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Les dades que es presenten a continuació són de la Mesa de Barcelona i de la Mesa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

**Figura 3.5. Expedients iniciats a les meses d'emergències. Barcelona i Catalunya\*. 2016-2022**

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



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

Del conjunt de dades que es recullen en les meses d'emergència, l'entrada de nous expedients (és a dir, de persones i o llars amb necessitat d'un habitatge) és un indicador de com les dificultats d'accés

i pagament de l'habitatge, combinades amb altres factors econòmics i socials, arriben a una situació extrema d'exclusió residencial: no disposar d'un habitatge. Així, si s'atén a les dades, es pot apreciar que durant el 2022 s'han iniciat 403 nous expedients a la Mesa d'emergències de Barcelona i 2.046 a la Mesa de l'Agència d'Habitatge de Catalunya (figura 3.5). Es tracta d'uns valors força elevats, que contrasten, malgrat els esforços dels darrers anys, amb un dèficit estructural de parc d'habitatge assequible a la metròpoli de Barcelona (Donat et al., 2021), que pugui donar solució de manera ràpida a les principals emergències habitacionals.

Dins del context que s'acaba de descriure, cal apuntar, però, que durant el 2022 s'ha produït un lleuger alentiment de l'entrada d'expedients. En concret, a la Mesa de Barcelona s'ha passat de 450 a 403 nous expedients, un 10,4% menys, mentre que a la de Catalunya s'ha passat de 2.334 a 2.046, una reducció del 12,3%. En un context de crisi d'accessibilitat a l'habitatge, agreujada per la inflació general, aquest descens segurament s'ha d'interpretar com el resultat de les polítiques socials, que ja s'han apuntat més amunt. No obstant això, cal tenir en compte, que el nombre d'expedients que arriben a les meses d'emergència mostra una part de l'exclusió residencial, la que segueix els canals més institucionalitzats, i que hi ha altres situacions d'exclusió, que per diverses circumstàncies, no arriben a les meses.

## 4. Conclusions

El mercat de l'habitatge i el seu impacte en les condicions d'accés a l'habitatge i en l'exclusió residencial a la metròpoli de Barcelona en el 2022 ha estat l'objecte d'aquest treball. Lògicament, es tracta de temes estretament interrelacionats, que es contextualitzen en un moment en el qual la gran majoria de restriccions provocades per la Covid-19 han estat eliminades, però en el que s'ha configurat un escenari d'elevada inflació i, des de mitjans de 2022, de notable augment dels tipus d'interès. Tot plegat, en un marc, malgrat els esforços dels darrers anys, de dèficit estructural de parc d'habitatge assequible, però en el que els ajuts al pagament de l'habitatge i el marc normatiu de lluita contra l'exclusió residencial s'ha vist consolidat i reforçat.

**Amb aquests condicionants, el mercat de l'habitatge a la metròpoli de Barcelona durant el 2022 s'ha caracteritzat, en termes generals, per l'intens creixement del nombre d'operacions de compravenda i pel lleuger descens dels nous contractes de lloguer.**

En el cas de les compravendes s'han superat, fins i tot, els nivells pre-Covid-19 i s'ha arribat al nombre més alt d'operacions des de la fi del darrer boom immobiliari (1996-2007). A la ciutat de Barcelona s'han registrat 17.545 operacions en el 2022 (el 6,2% més que un any abans), a la resta de l'àrea metropolitana se n'han registrat 20.344 (el 9,6% més) i, finalment, a la resta de la demarcació 32.832 (el que representa un creixement del 2,1%). Val a dir, però, que des del darrer trimestre del 2022 s'ha iniciat un descens significatiu, coincidint amb l'accelerat creixement dels tipus d'interès, que s'haurà de seguir durant el 2023 per l'impacte assenyalat que pot tenir en les compravendes.

Per la seva banda, el nombre de nous contractes de lloguer han disminuït durant el 2022 a tots els àmbits territorials. Així, s'han formalitzat 47.927 nous contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona, un 16,1% menys que l'any 2021. A la resta de l'àrea metropolitana s'han registrat 27.072 nous contractes, un 5,4% menys que un any abans. Finalment, a la resta de la demarcació se n'han comptabilitzat 41.159, un 3,7% menys.

**Malgrat aquest retrocés, que s'ha produït després de l'intens increment de nous contractes produït durant el 2021, el nombre de nous contractes se situa proper als màxims dels anys 2018 i 2019.** A més, aquest nombre tan elevat de contractes s'han mantingut en un context on, cal recordar, ha estat vigent, com a mesura excepcional, la pròrroga obligatòria en aquells contractes que finalitzaven, el que segurament haurà tingut una incidència negativa en la signatura de nous.

**Pel que fa als preus, en el 2022 s'ha produït un increment en els preus mitjans de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer a tots els àmbits territorials.** Pel que fa a l'obra nova, el preu mitjà a la ciutat de Barcelona ha augmentat un 18,4% en el 2022 i s'ha situat en 5.170,9 €/m<sup>2</sup>. A la resta de l'àrea metropolitana s'ha produït un creixement de l'1% en el preu mitjà d'obra nova, per situar-se en

3.231,9 €/m<sup>2</sup>, i a la resta de la demarcació, s'ha produït un augment del 3,9%, deixant el preu en 2.263,2 €/m<sup>2</sup>. En el cas dels preus de segona mà, l'increment generalitzat ha estat més elevat en alguns àmbits territorials. Per exemple, a Barcelona, el preu mitjà de segona mà ha augmentat un 4,5%, i s'ha situat en 4.267,7 €/m<sup>2</sup>. Per la seva banda, a la resta de l'àrea metropolitana el preu mitjà ha augmentat l'1,7%, per situar-se 2.722,6 €/m<sup>2</sup>. Finalment, a la resta de la demarcació l'increment ha estat més intens, del 4,2%, i el preu mitjà s'ha situat en 2.062,2 €/m<sup>2</sup>.

En el cas del lloguer, durant el 2022 s'ha produït un increment molt significatiu del preu mitjà a tots els territoris analitzats, que el situen en màxims històrics. A Barcelona el preu mitjà ha augmentat un 11,8% per situar-se en 1.026,9 €/mensuals, a la resta de l'àrea metropolitana ha crescut un 6%, fins als 820,4 €/mensuals i, finalment, a la resta de la demarcació s'ha incrementat un 6,4%, per arribar als 675 €/mensuals de mitjana. A més, aquest increment ha estat generalitzat a la major part del territori, de tal manera que si es compara amb l'any 2019 (pre-Covid-19) es pot constatar que el preu mitjà ha augmentat a 199 dels 239 municipis amb dades de la demarcació, així com als deu districtes de la ciutat de Barcelona.

**Aquests assenyalats increments dels preus mitjans de l'habitatge contrasten amb l'evolució dels ingressos mitjans de les llars, que durant el 2022 han crescut un 2,6% a la ciutat de Barcelona i al conjunt de Catalunya.** D'aquesta manera, la crisi estructural d'accessibilitat a l'habitatge s'ha vist amplificada. Així, **a la ciutat de Barcelona, si es considera l'evolució des de l'any 2000, mentre que els ingressos de les llars han augmentat un 64,9%, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho ha fet un 190,1% (2,9 vegades més), el de segona mà un 164,5% (2,5 vegades) i el de lloguer un 151,5% (2,3 vegades).**

**Per la seva banda, al conjunt de Catalunya, sempre en el període 2000-2022, mentre que els ingressos de les llars han augmentat un 57,7%, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho ha fet un 171,9% (3 vegades més), el de segona mà un 122,9% (2,1 vegades) i el de lloguer un 114,2% (2 vegades).**

Aquesta evolució desigual d'ingressos i preus mitjans de l'habitatge, es tradueix en un increment de l'esforç que han de fer les llars per accedir a l'habitatge. Així, si es pren com a referència una llar amb 25.000€ d'ingressos nets anuals (on estan inclosos la meitat dels joves ocupats de la metròpoli de Barcelona), hauria de destinar més del 30% dels seus ingressos per accedir a un habitatge de compravenda i també de lloguer a la major part del territori metropolità. En concret, **focalitzant-se en el lloguer, l'any 2022 la meitat dels joves de la metròpoli no poden accedir a un habitatge de preu mitjà en 132 dels 244 municipis amb dades, ni en cap districte de la ciutat de Barcelona.**

Lògicament, aquest escenari d'accelerat increment dels preus dels habitatges que s'acaba de descriure, és una de les causes, juntament amb altres factors, de l'exclusió residencial a la metròpoli de Barcelona. A més, aquestes dinàmiques es combinen, malgrat els esforços dels darrers anys, amb un dèficit estructural de parc d'habitatge assequible. Doncs bé, malgrat aquestes dinàmiques, els indicadors que s'utilitzen per mesurar dues dimensions de l'exclusió residencial mostren una evolució positiva en el 2022, és a dir, han disminuït.



En efecte, **l'any 2022 s'han comptabilitzat 5.222 llançaments practicats, un 8,7% menys que l'any 2021.** La gran majoria, el 74,1% dels casos es deriven d'un incompliment de la Llei d'Arrendaments Urbans, mentre que els derivats d'execucions hipotecàries han estat el 15,4%. **Per la seva banda, durant el 2022 s'ha produït un lleuger alentiment de l'entrada d'expedients a les meses d'emergència habitacional.** En concret, a la mesa de Barcelona s'ha passat de 450 a 403 nous expedients, un 10,4% menys, mentre que a la de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya s'ha passat de 2.334 a 2.046, una reducció del 12,3%.

**Certament, aquest descens en el nombre llançaments practicats i en el nombre de casos que arriben a les meses d'emergència, es pot explicar per diverses causes, però segurament, una de les més significatives és el manteniment i el reforçament de polítiques de prevenció de l'exclusió, tant en el marc normatiu com en el camp de la despesa pressupostària.**

Sigui com sigui, malgrat el retrocés d'aquests dos indicadors, cal tenir present que el nombre de llançaments practicats i d'expedients iniciats a les meses d'emergència és molt elevat. A més, aquests dos indicadors quantifiquen, com s'ha vist en el treball, una part dels processos de desnonament i deixen fora aquelles situacions d'exclusió que no estan institucionalitzades.

# Referències

Donat, C., Sender, M., Bosch, J., & Arcarons, A. (2021). *State of housing 2021. Catalunya i Barcelona*. Barcelona: Observatori DESC i Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Fundación Foessa. (2022). *Informe sobre exclusió i desenvolupament social a Catalunya. Resultats de l'enquesta sobre integració i necessitats socials 2021* (D. Rodríguez de Blas, Ed.). Fundación FOESSA.

Gabriel, S., & Painter, G. (2020). *Why affordability matters. Regional Science and Urban Economics*, 80, 103378.

<https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.07.001>

Housing Europe Observatory. (2022). *The State of Housing in Europe. 2022 mid-term update*.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2018). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017*. Barcelona: O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2019). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2018*. Barcelona: O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2020). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2019*. Barcelona: O-HB.

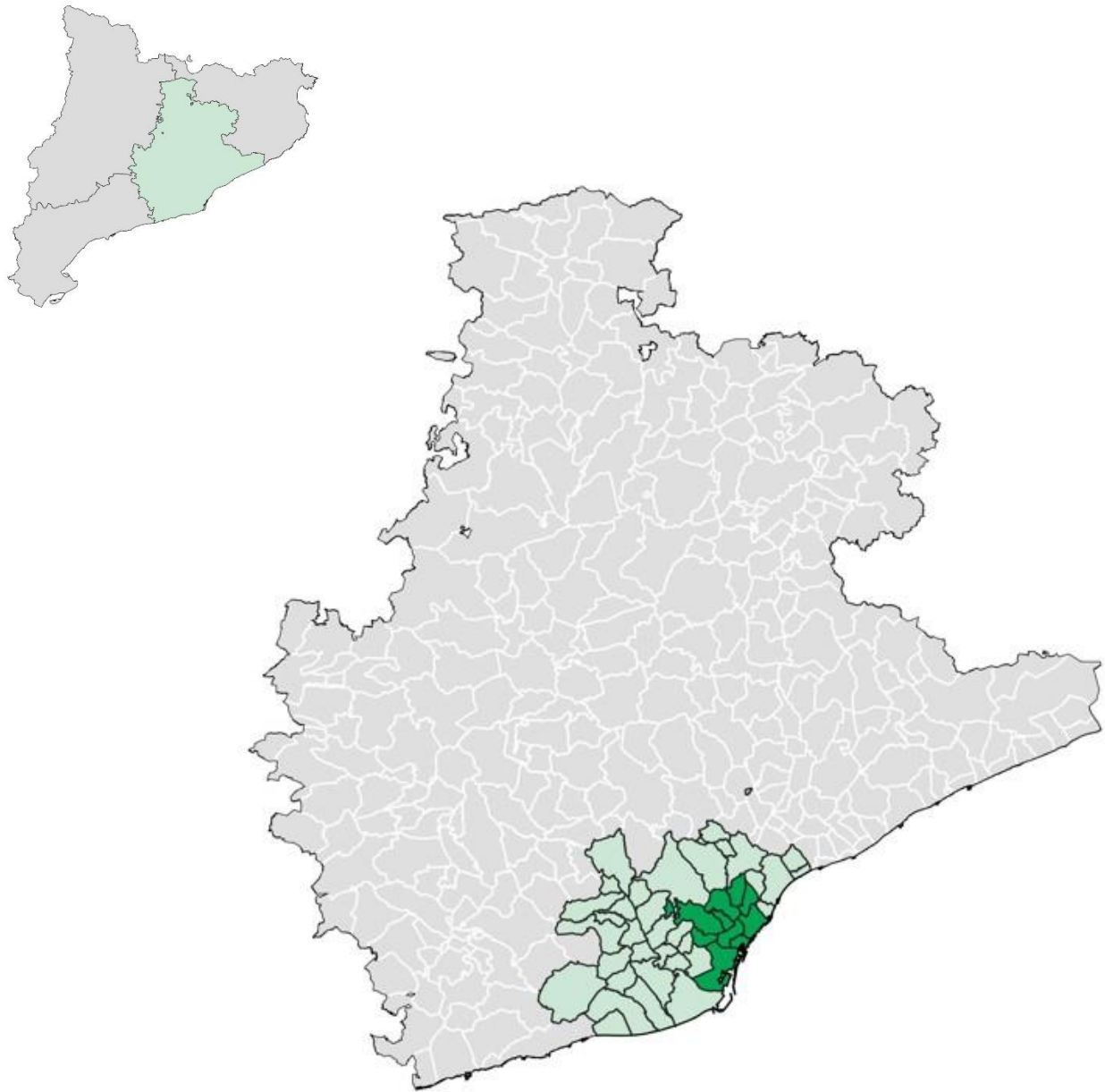
Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2022). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2021. Entre la Covid-19 i la crisi inflacionista*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., ... 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.

Observatori de la Realitat Social. Càritas. (2022). *Habitatge i exclusió residencial. Informe Insocat per a la millora de l'acció social. Núm. 14*. ECAS. Entitats Catalanes d'Acció Social.

Porcel, S., Anton-Alonso, F., & Donat, C. (2022). *Exclusió residencial a l'àrea metropolitana de Barcelona: un fenomen complex, un problema creixent. A Anuari Metropolità de Barcelona 2021. Cap a la metròpoli 2030. Reptes emergents, coneixements innovadors* (pp. 49–62). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

# Annex: àmbits territorials



Demarcació de Barcelona

Àrea Metropolitana de Barcelona



Demarcació sense àrea metropolitana de Barcelona

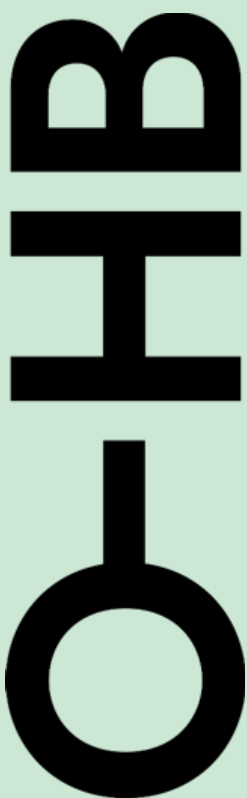


Àrea metropolitana sense Barcelona



Barcelona

# 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



ENS TROBARÀS A:  
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos  
08012 Barcelona  
[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn