

**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

Jornada CUIMPB: Demanda i necessitats
residencials

Volum i perfil de la demanda d'habitatge a Catalunya

Miquel Correa

Observatori Metropolità de l'Habitatge
20 de febrer de 2023



Contingut

CONCEPTE, MÈTODE I CONTEXT

Demanda efectiva

Doble enquesta

Context macroeconòmic i legislatiu

RESULTATS PRINCIPALS

Volum per règim de tinença, territori i segments de població

Motivació i localització de la demanda

Preus i estratègies de finançament

Problemes percebuts

CONCLUSIONS

Reptes polítics de la demanda d'habitatge

**CONCEPTE, MÈTODE I
CONTEXT**

O-H-B

Demanda efectiva

- Població en **cerca activa** d'habitatge: no només previsió a curt, mig o llarg termini (Leal y Cortés, 1995; Jansen et al., 2011)
- Amb suposada **capacitat econòmica** per fer efectiva la cerca: pagar per accedir a un habitatge (de los Llanos, 2015; Llaneza et al., 2022)

Doble enquesta

- **Enquesta a mostra aleatòria, representativa i estratificada (per sexe, edat i àmbit territorial) de la població catalana (GESOP)**
 - Individus >16 anys
 - Residents a Catalunya des de fa més d'un any
 - N= 1.616
 - Camp: Octubre 2023
- **Enquesta a panell de demandants d'habitatge (Netquest)**
 - Individus >18 anys
 - En cerca activa d'habitatge a Catalunya el darrer any (principalment treballadors en la franja 30-60 anys)
 - N= 1.004
 - Camp: Novembre 2023

Context macroeconòmic i legislatiu

- **Tipus d'interès** en màxims des de 2009
- **Preus de lloguers** en màxims històrics
- **Canvis legislatius** recents (Llei estatal d'habitatge, maig 2023)

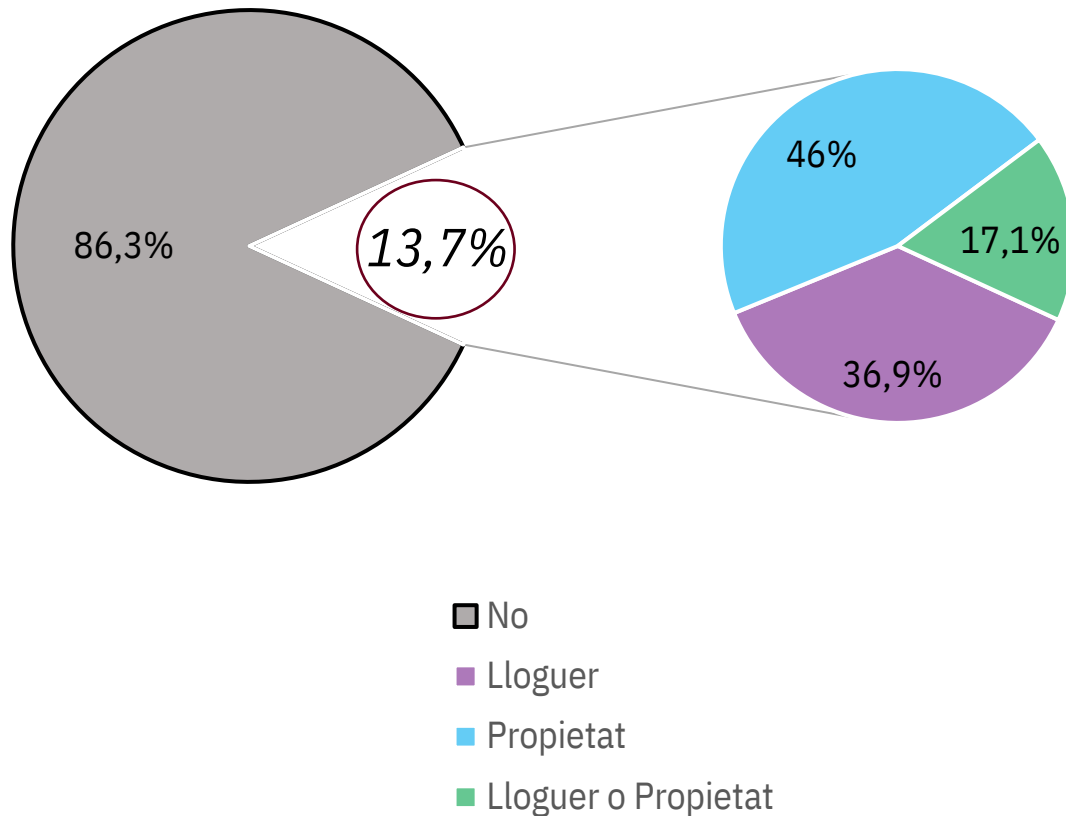
RESULTATS PRINCIPALS

Volum per règim de tinença, territori i segments de població

Font: **Enquesta aleatòria a mostra representativa i estratificada de la població (GESOP), per sexe, edat i àmbit territorial.**

OHIB

En l'actualitat, està cercant activament habitatge a Catalunya?



RESULTATS PRINCIPALS. VOLUM.

- ✓ Prop d'un **14%** de la població catalana està cercant habitatge **activament** en el segon semestre de 2023
- ✓ La demanda de **propietat** (46% sobre el total de demandants) és **superior a la demanda de lloguer (37%)**, mentre que un **17%** dels demandants cerca indiferentment un habitatge **de propietat o de lloguer**

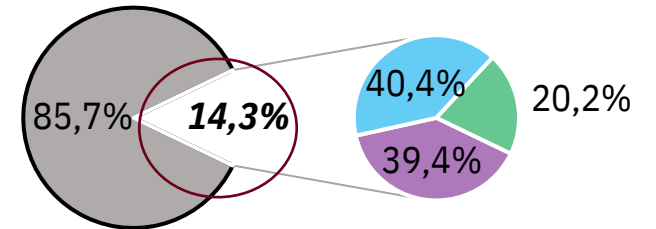
Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-Total: 1616; n-No: 1394; n-Lloguer: 82; n-Propietat: 102; n-Lloguer o Propietat: 38)

- ✓ La demanda és relativament superior en l'àmbit de l'àrea metropolitana de Barcelona (14,3%) en comparació amb la demanda a la resta de Catalunya (13,3%)...

... i singularment la demanda de lloguer (39,4%), d'una magnitud similar a la demanda de propietat (40,4%), mentre que a la resta de Catalunya la propietat és clarament més important (52,1%)

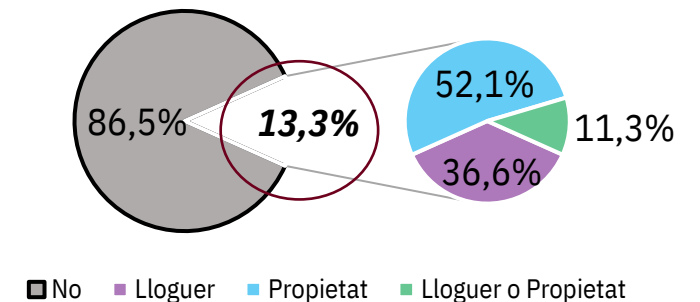
Demanda d'habitatge per règim de tinença, AMB.

Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-Total: 694; n-No: 595; n-Lloguer: 39; n-Propietat: 40; n-Lloguer o Propietat: 20)



Demanda d'habitatge per règim de tinença, resta CAT.

Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-Total: 922; n-No: 799; n-Lloguer: 42; n-Propietat: 68; n-Propietat: 18)



RESULTATS PRINCIPALS. VOLUM

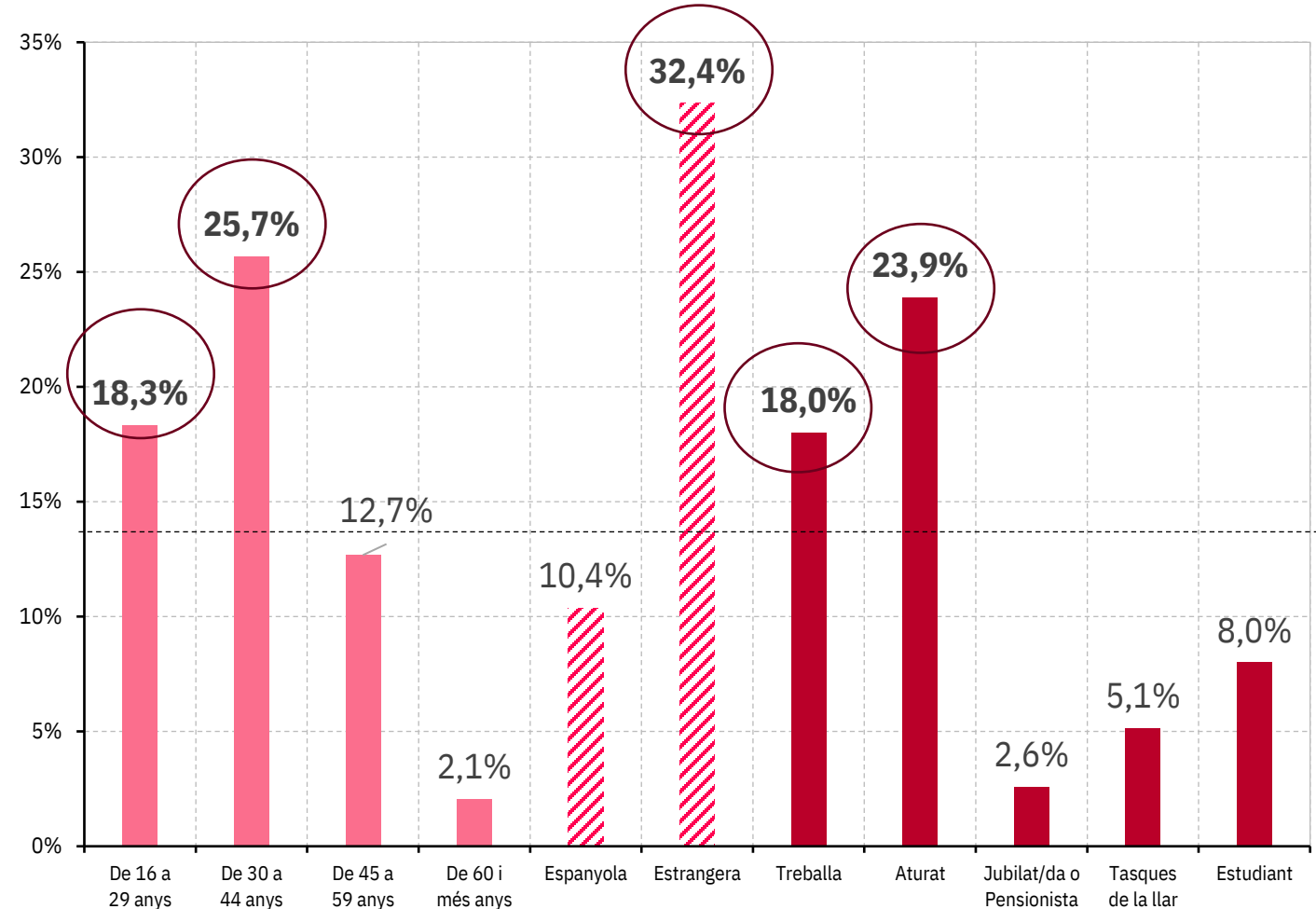
✓ Certs segments de població presenten una **demanda més elevada** que la mitjana...

... **joves de 16 a 29 anys** (18,3%), **adults de 30 a 44 anys** (25,7%), **estrangers** (32,4%) i la població activa, ja sigui **treballadora** (18%) o **aturada** (23,9%)

Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-16 a 29: 289; n-30 a 44: 401; n-45 a 59: 442 ; n->60: 484; n-Espanyola: 1378; n-Estrangera: 238; n-Treballa: 939; n-Aturat: 134; n-Jubilat: 428; n-Tasques de la llar: 39; n-Estudiant: 25).

Nota: la línia discontinúua indica la mitjana per Catalunya (13,7%).

Demanda d'habitatge per grups d'edat, nacionalitat i activitat. Catalunya

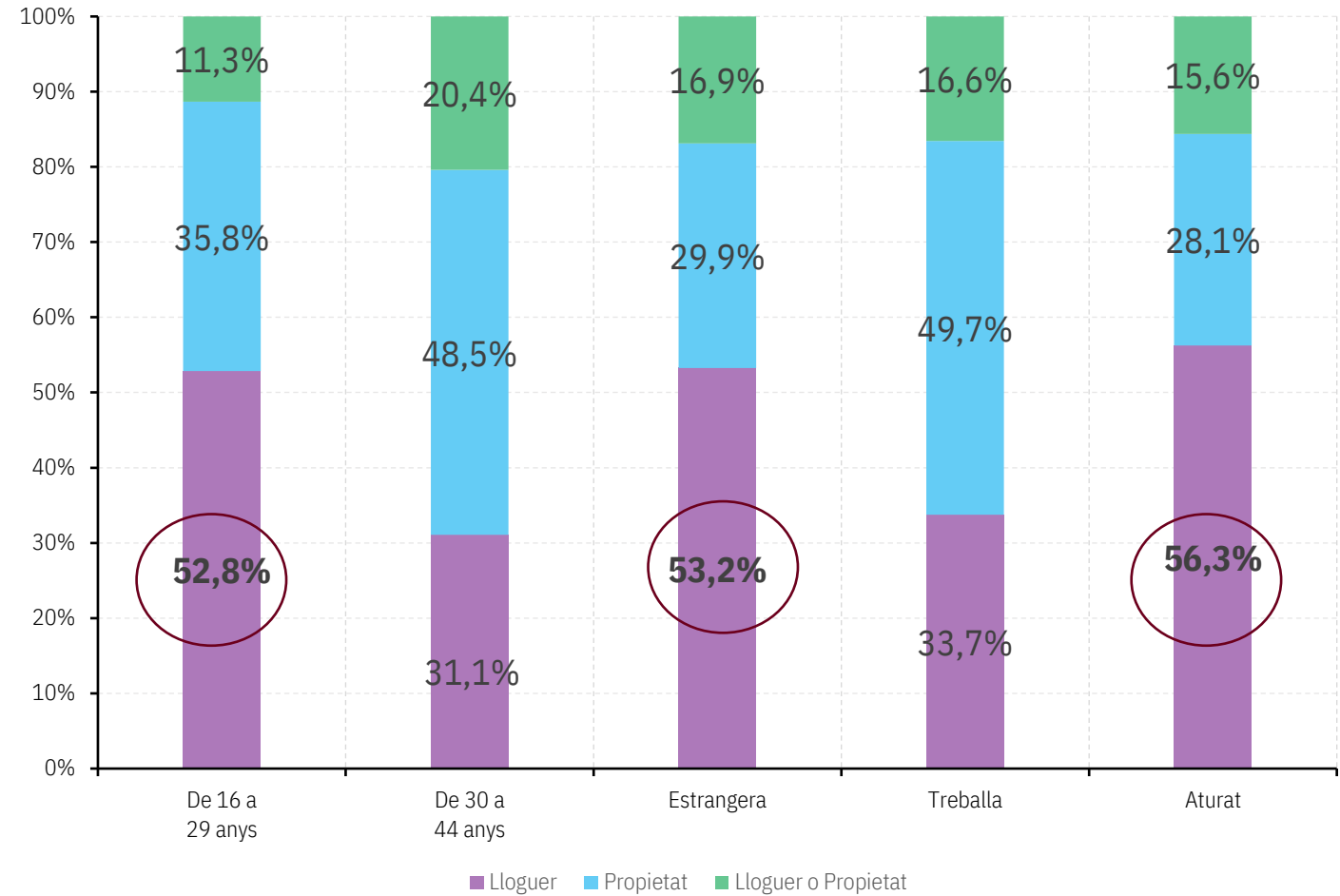


RESULTATS PRINCIPALS. VOLUM

✓ I certs segments presenten una **demanda de lloguer relativament superior** a la de propietat...

... **joves menors de 30 anys** (52,8%), la **població estrangera** (53,2%), els **aturats** (56,3%)...

Demanda d'habitatge per règim de tinença. Principals grups demandants d'habitatge en termes relatius. Catalunya

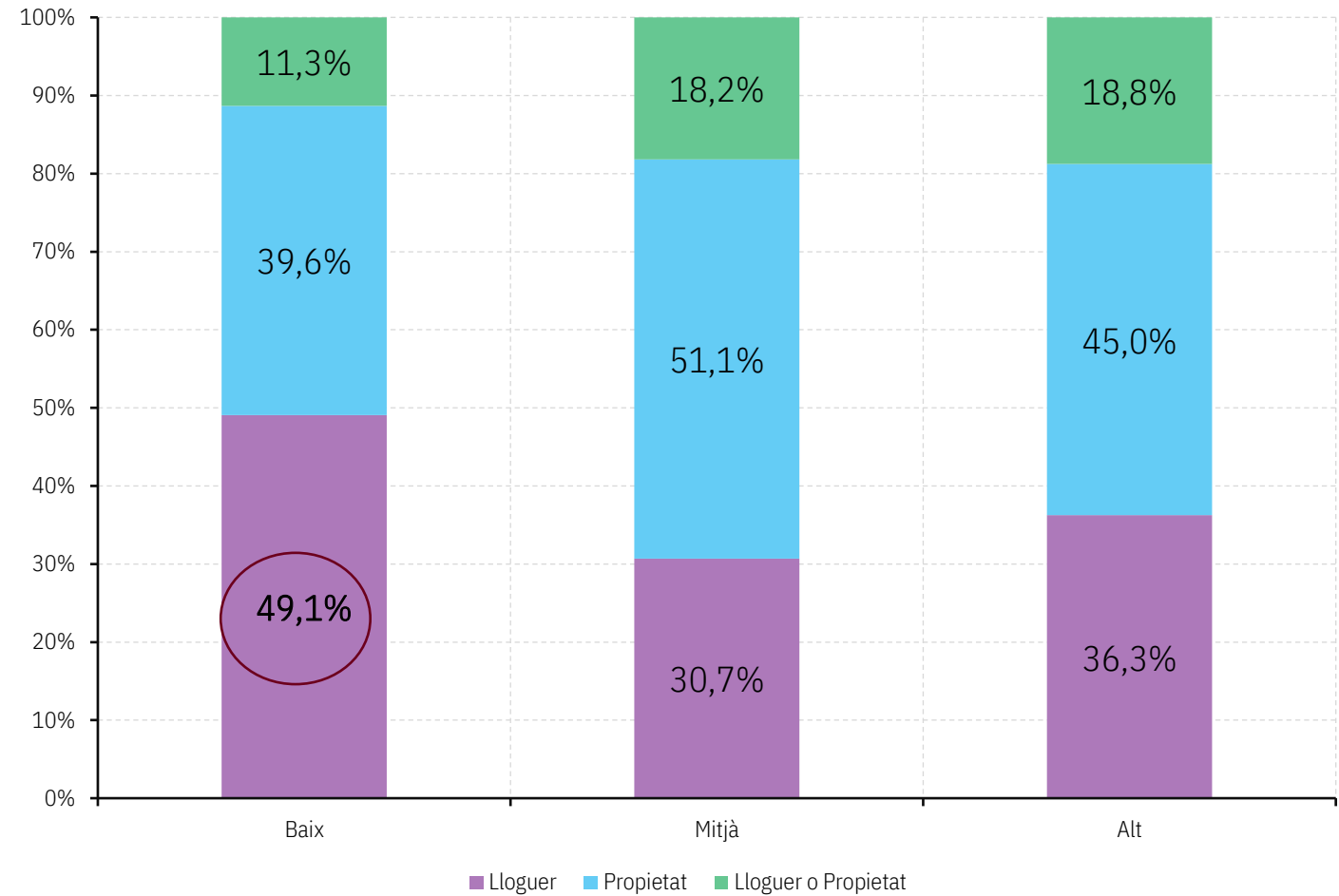


Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-16 a 29: 53; n-30 a 44: 103; n-Estrangera: 77; n-Treballa: 169; n-Aturat: 32)

RESULTATS PRINCIPALS. VOLUM

... i la població amb un nivell baix d'estudis (49,1%)

Demanda d'habitatge per règim de tinença i nivell d'estudis. Catalunya



Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-Baix: 402; n-Mitjà: 616; n-Alt: 594)

RESULTATS PRINCIPALS

Temps de cerca, motivació i localització de la demanda.
Preus i estratègies de finançament
Problemes percebuts en l'oferta d'habitatge

Font: **Enquesta a panell de demandants d'habitatge (Netquest).**

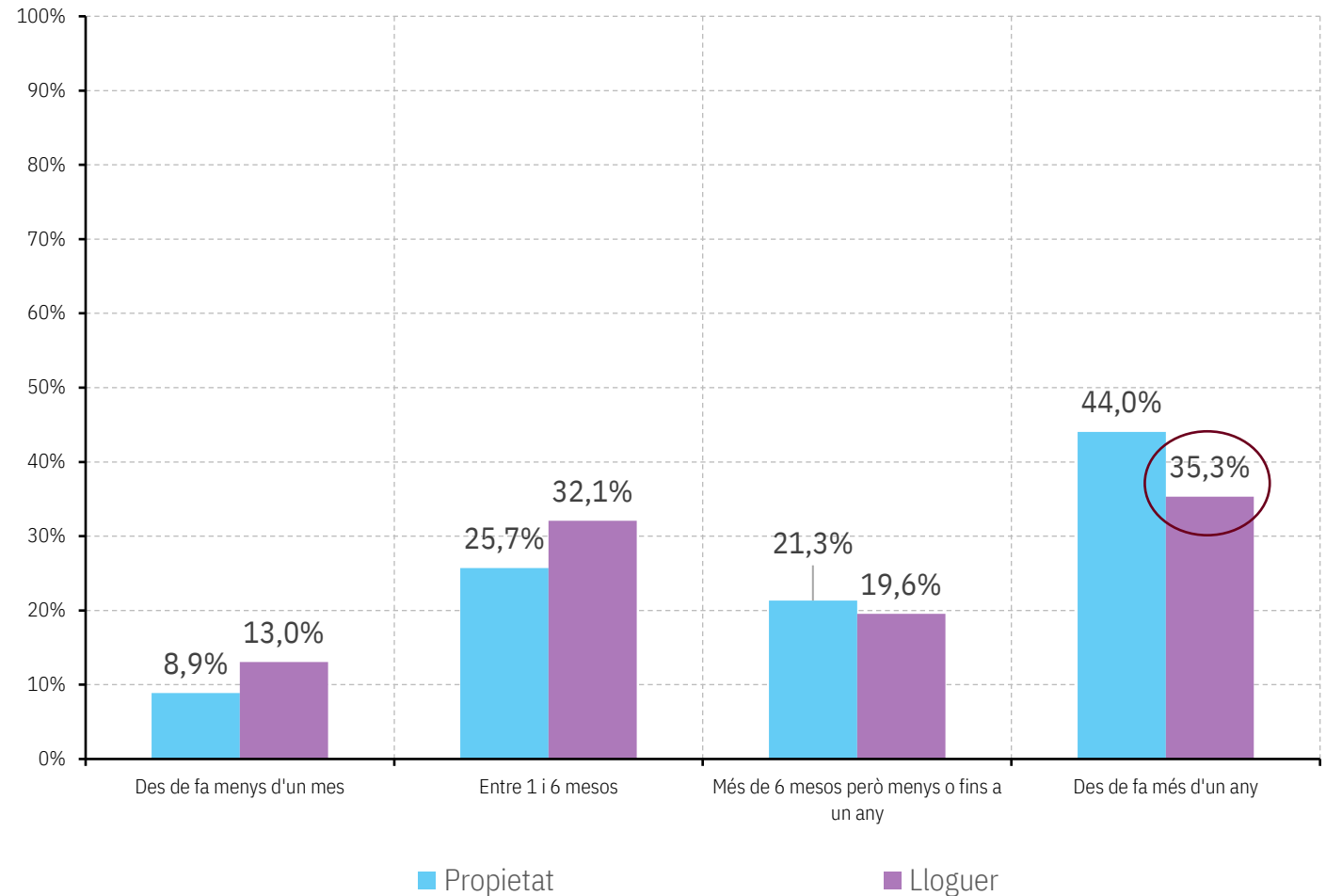
OHIB

RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

✓ El temps de cerca d’habitatge és superior a un any per una majoria relativa de demandants d’habitatge...

...amb especial rellevància en el cas dels demandants de propietat (44%), però amb un percentatge important també en el cas dels demandants de lloguer (35,3%)

Demanda d’habitatge segons temps de cerca, per règim de tinença demandat. Catalunya



Font: O-HB, Panell de demanda d’habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n- Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

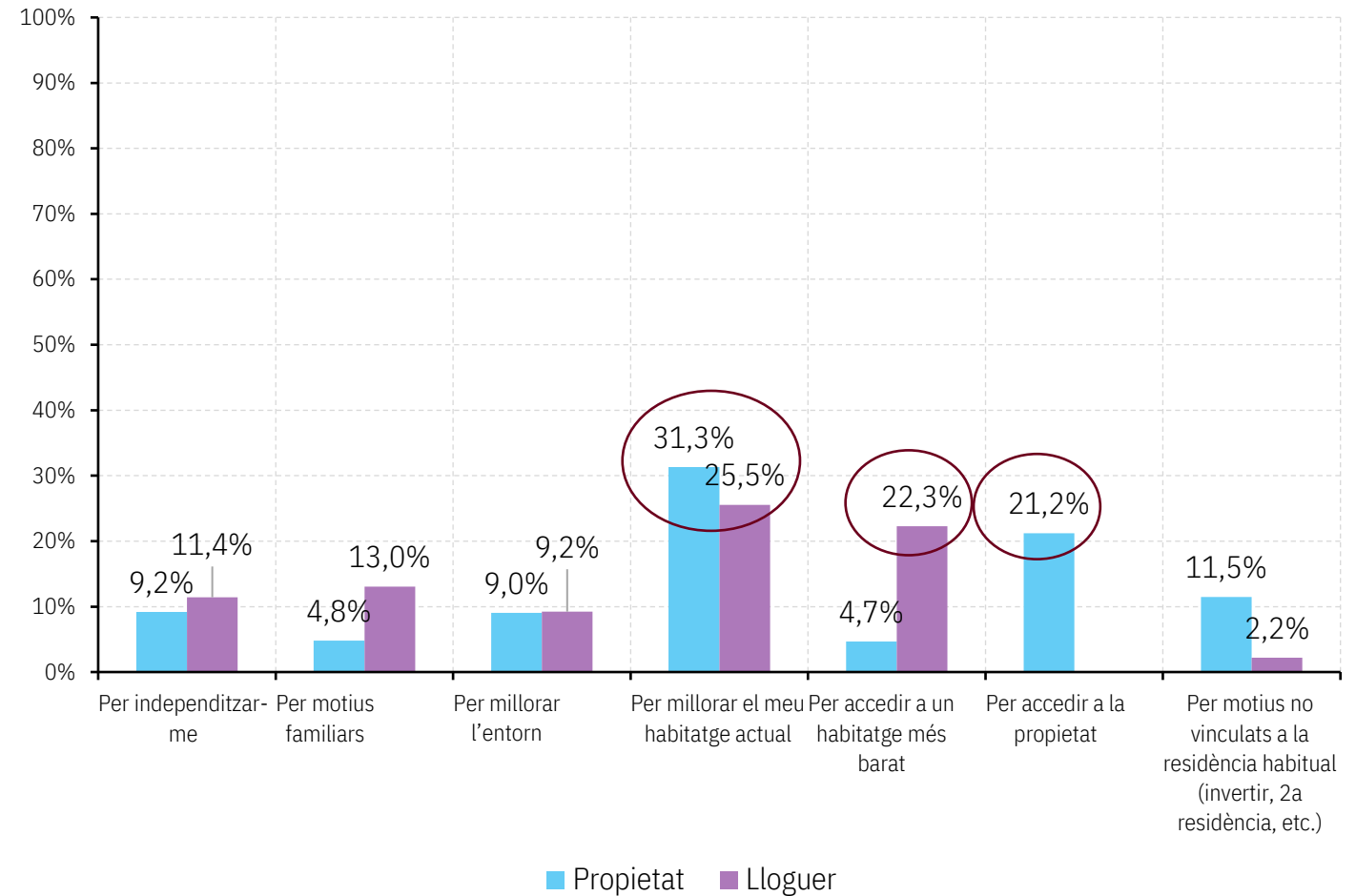
RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

✓ El principal motiu de la demanda d'habitatge és la millora de l'habitatge actual...

... però també destaquen la voluntat d'accedir a la propietat (21,2%) i d'accedir a un habitatge més barat (22,3% de la demanda de lloguer)...

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n- Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

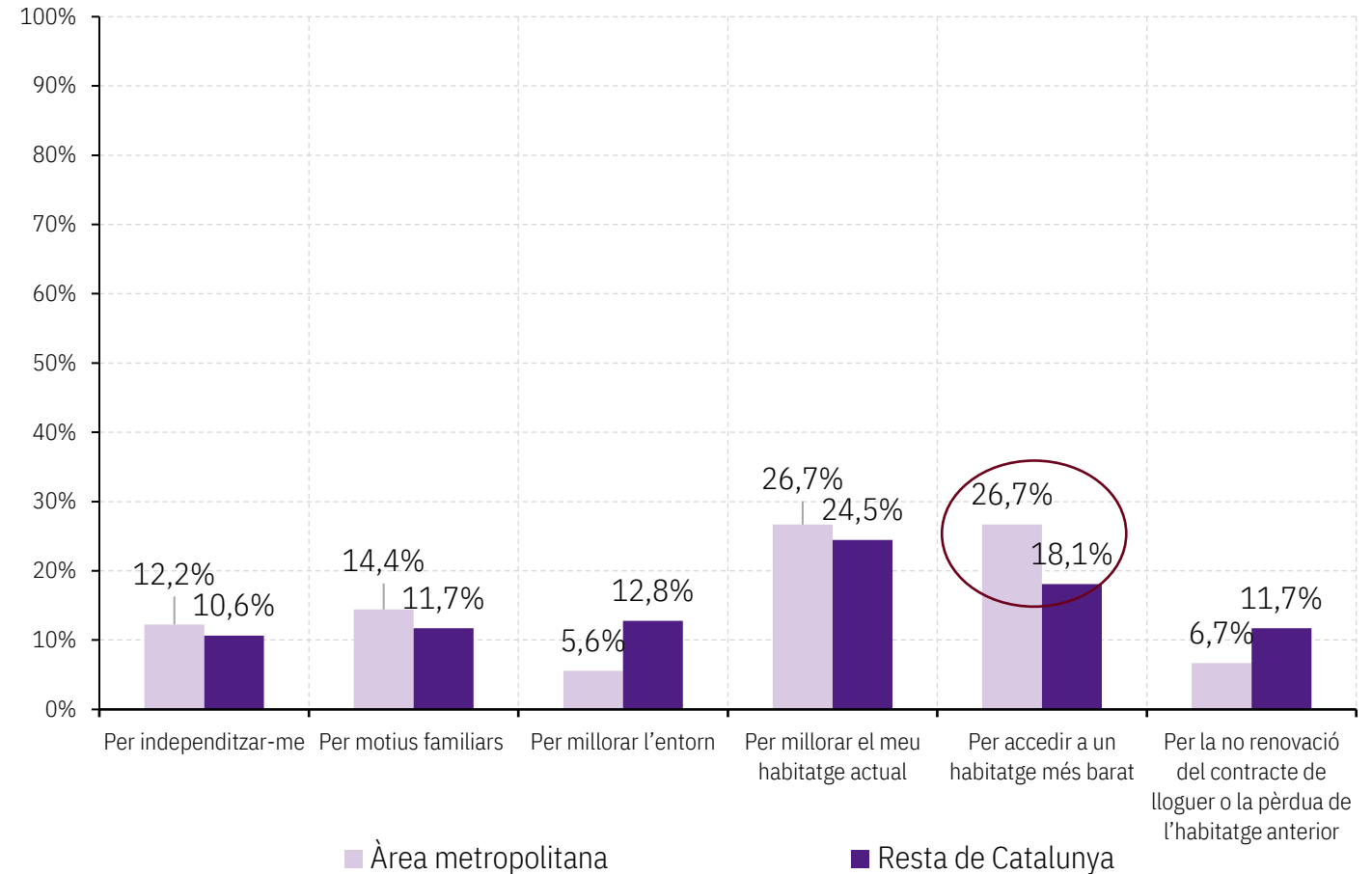
Principal motiu de la demanda d'habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya



RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

... i singularment en la demanda de lloguer a l'àrea metropolitana (més de 8 punts percentuals per sobre de la resta de Catalunya)

Principal motiu de la demanda d'habitatge de lloguer, per àmbit territorial de residència



Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)

RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

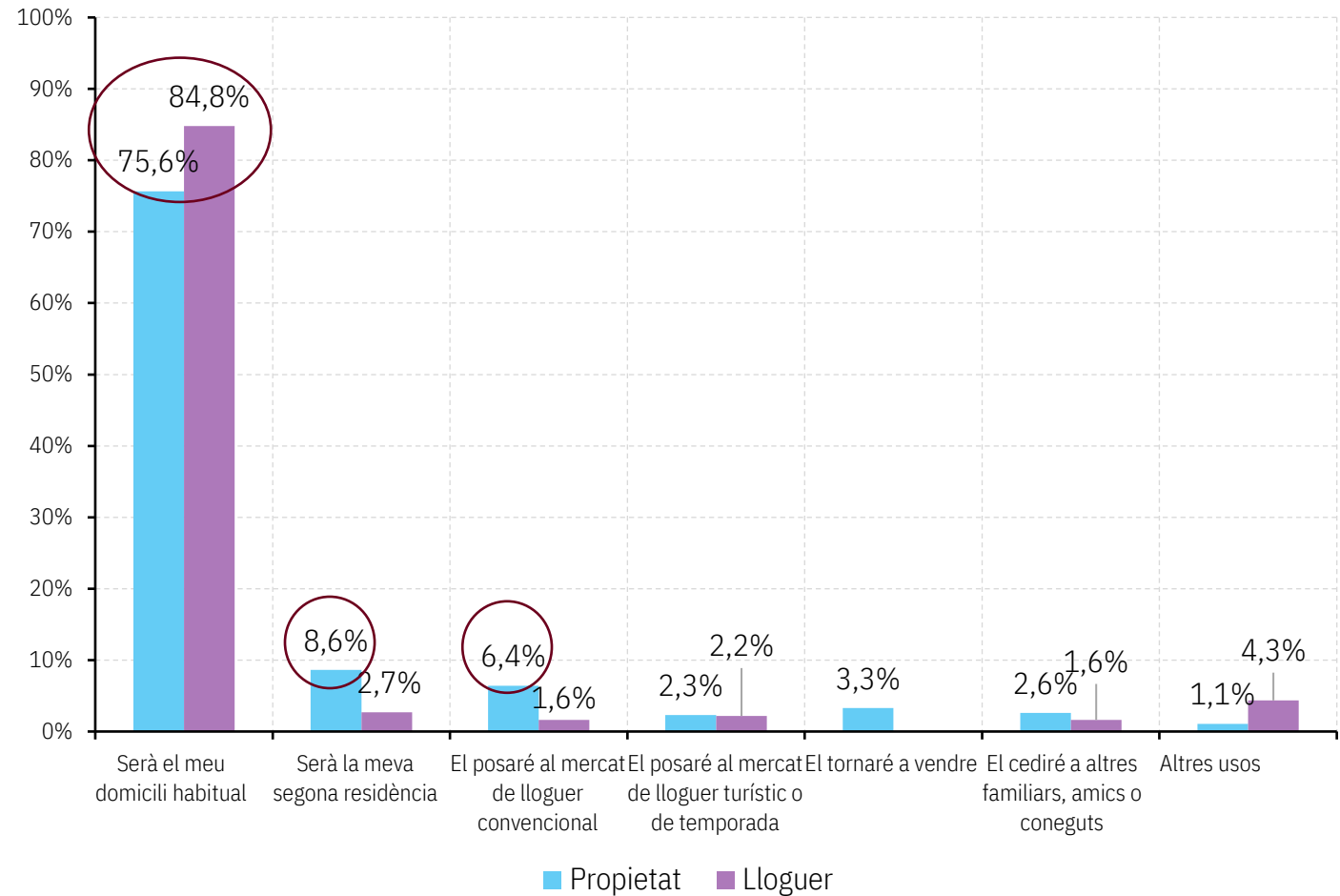
✓ L'ús principal a destinar el futur habitatge és el de **domicili habitual**...

...ús que és **més comú entre els demandants de lloguer** (gairebé 85%) que entre els demandants de propietat (gairebé el 76%)...

...doncs la compra es pot destinar també a **segona residència** o a **inversió** (per a lloguer permanent o d'ús turístic)

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

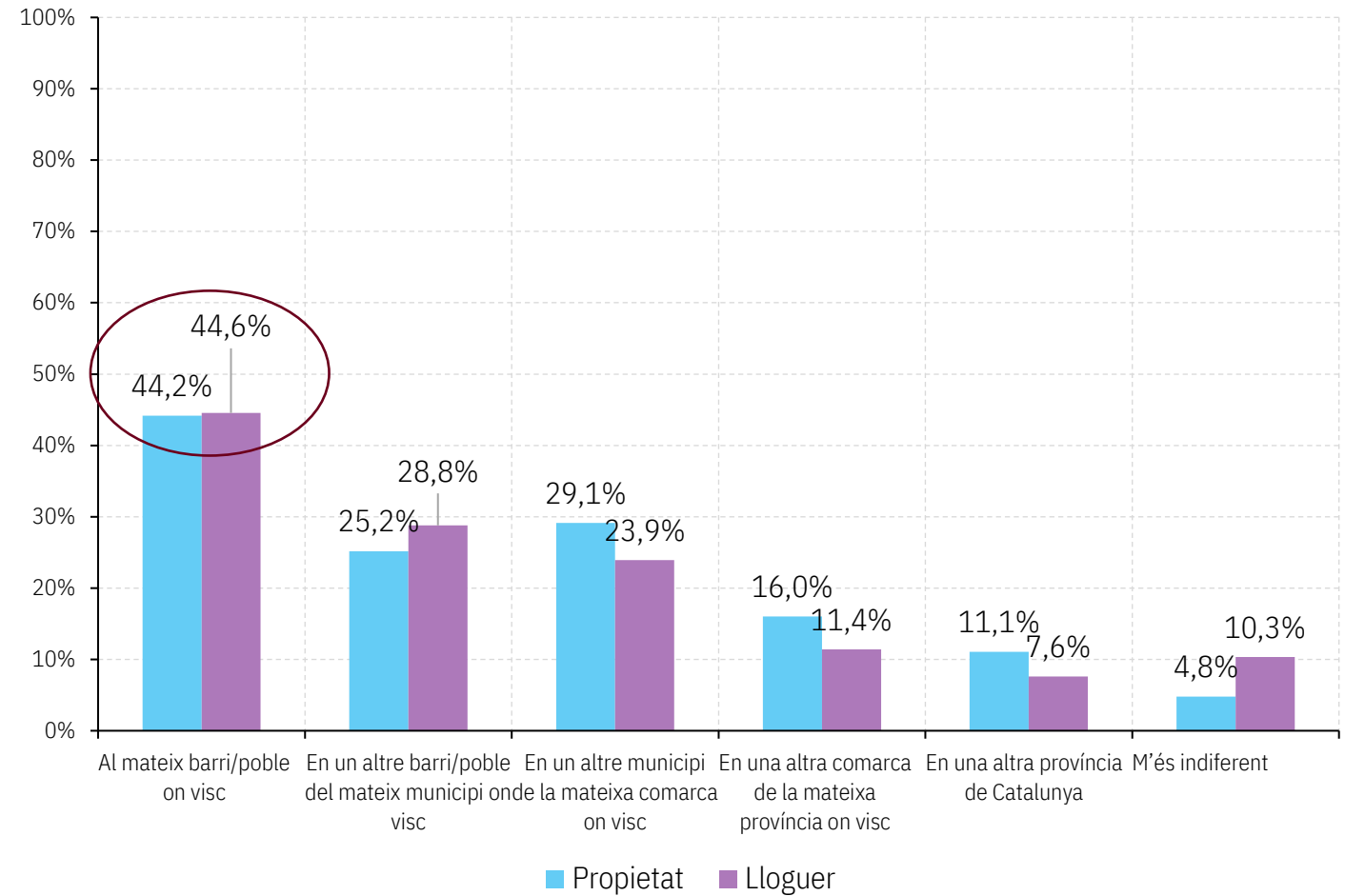
Ús principal de l'habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya



RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

- ✓ Un percentatge molt alt dels enquestats cerca habitatge **en el mateix barri** o nucli poblacional del municipi on viu (45%)

Localització de l'habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya



Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

Nota: opcions de resposta múltiple.

RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

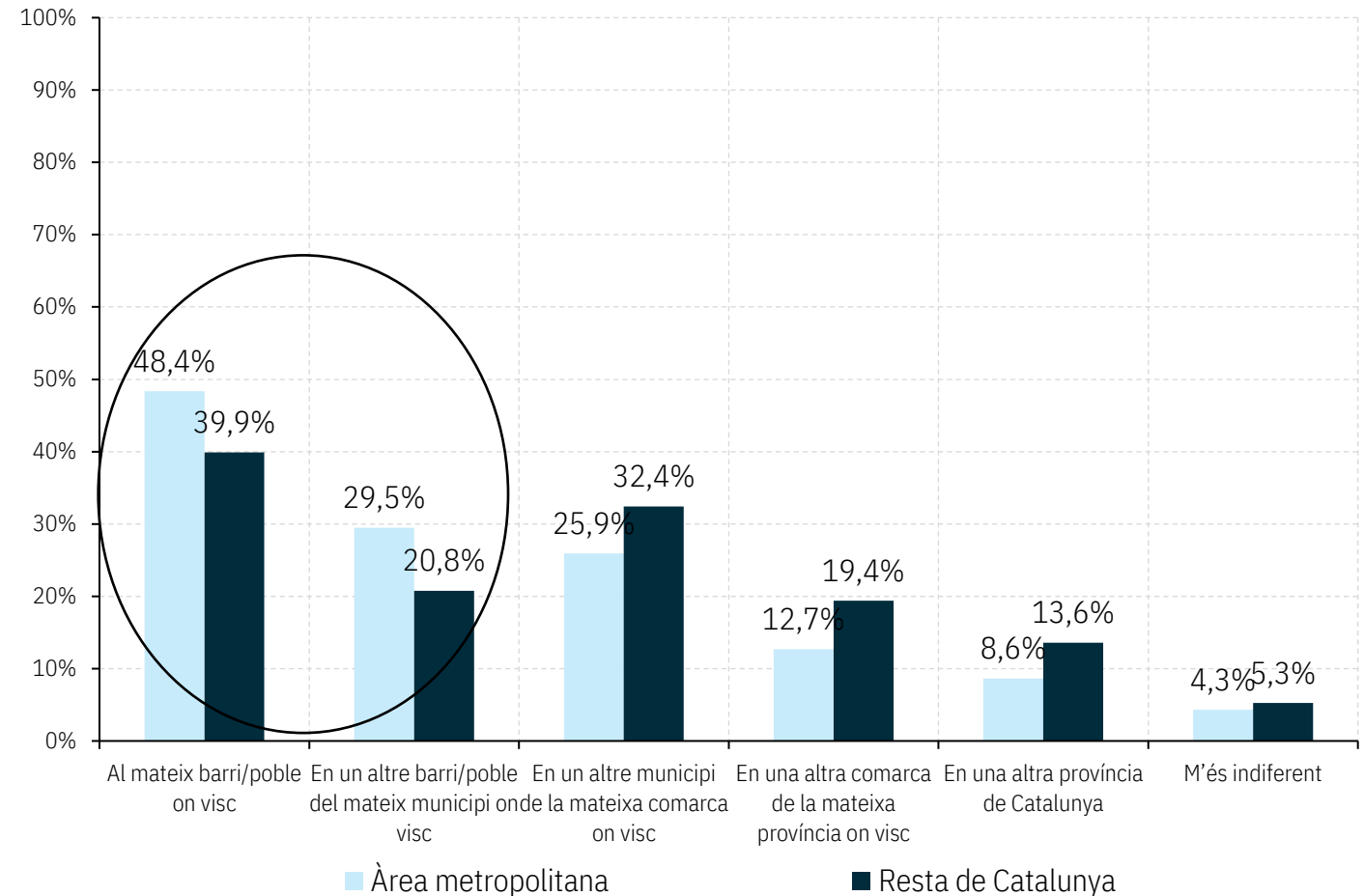
✓ La demanda local és molt més elevada a l'àrea metropolitana que a la resta de Catalunya...

...ja sigui pel cas de propietat (gairebé 9 punts percentuals, tant al mateix barri com en un altre barri del mateix municipi)...

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 370; n-Propietat, Resta de Catalunya: 361)

Nota: opcions de resposta múltiple.

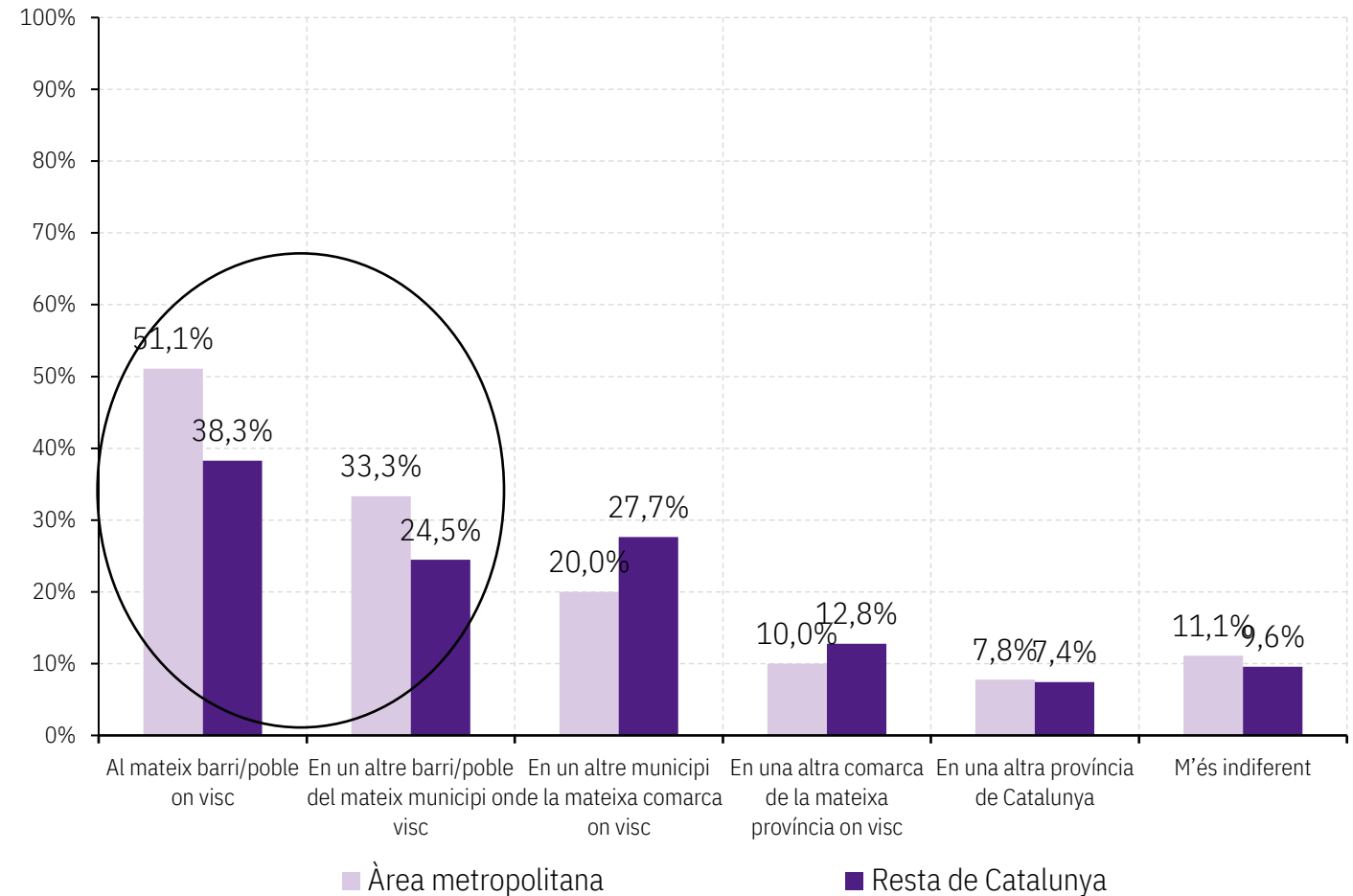
Localització de l'habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència



RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

... com pel de lloguer (més de 10 punts percentuals al mateix barri, gairebé 9 en un altre barri del mateix municipi)

Localització de l'habitatge de lloguer, per àmbit territorial de residència



Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)

Nota: opcions de resposta múltiple.

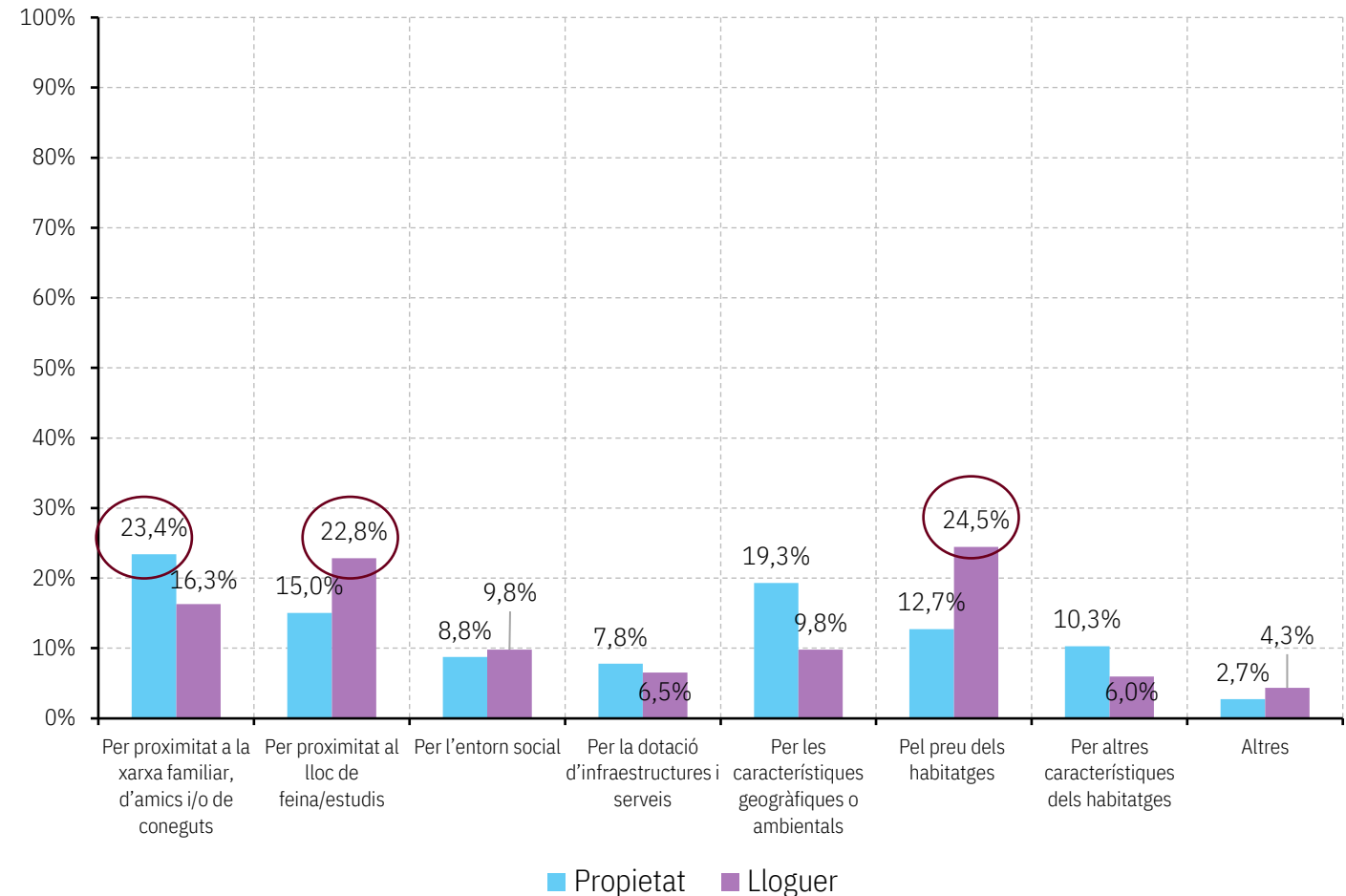
RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

✓ El principal motiu que explica la localització de la demanda de propietat és la proximitat a la xarxa de familiars, amics i/o coneguts (23,4%)...

... mentre que gairebé un 25% dels demandants de lloguer destaca com a principal motiu de localització de la demanda el preu dels habitatges, seguit d'aprop per la proximitat al lloc de feina o estudis (22,8%)

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

Principal motiu de la localització de l'habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya



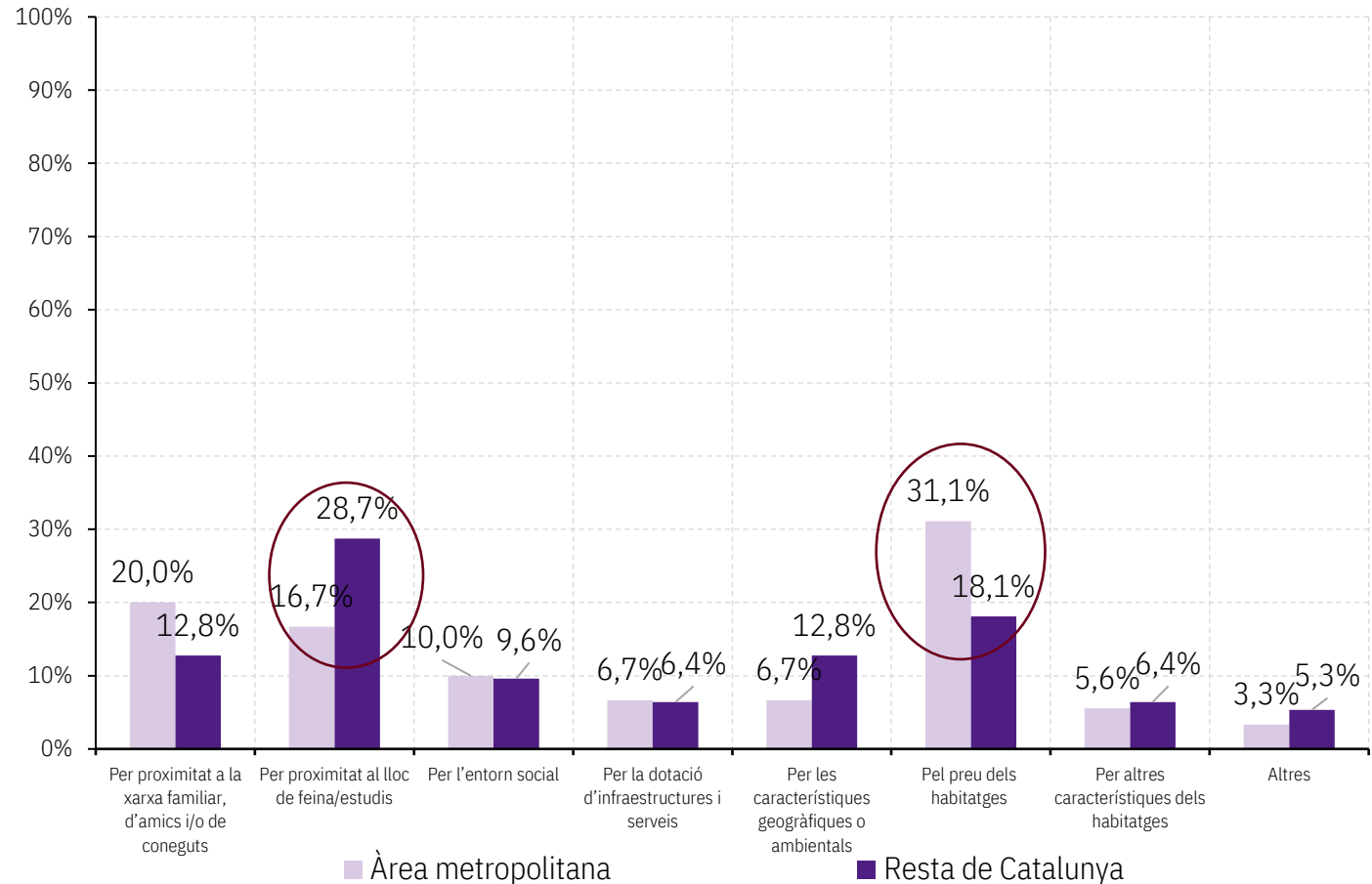
RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

✓ Amb el focus territorial en el mercat del lloguer, la proximitat al lloc de feina o estudis és relativament més valorada a la resta de Catalunya (+12 pp)...

... mentre que a l'àrea metropolitana és més destacat relativament el preu dels habitatges (+13 pp)

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Rest de Catalunya: 94)

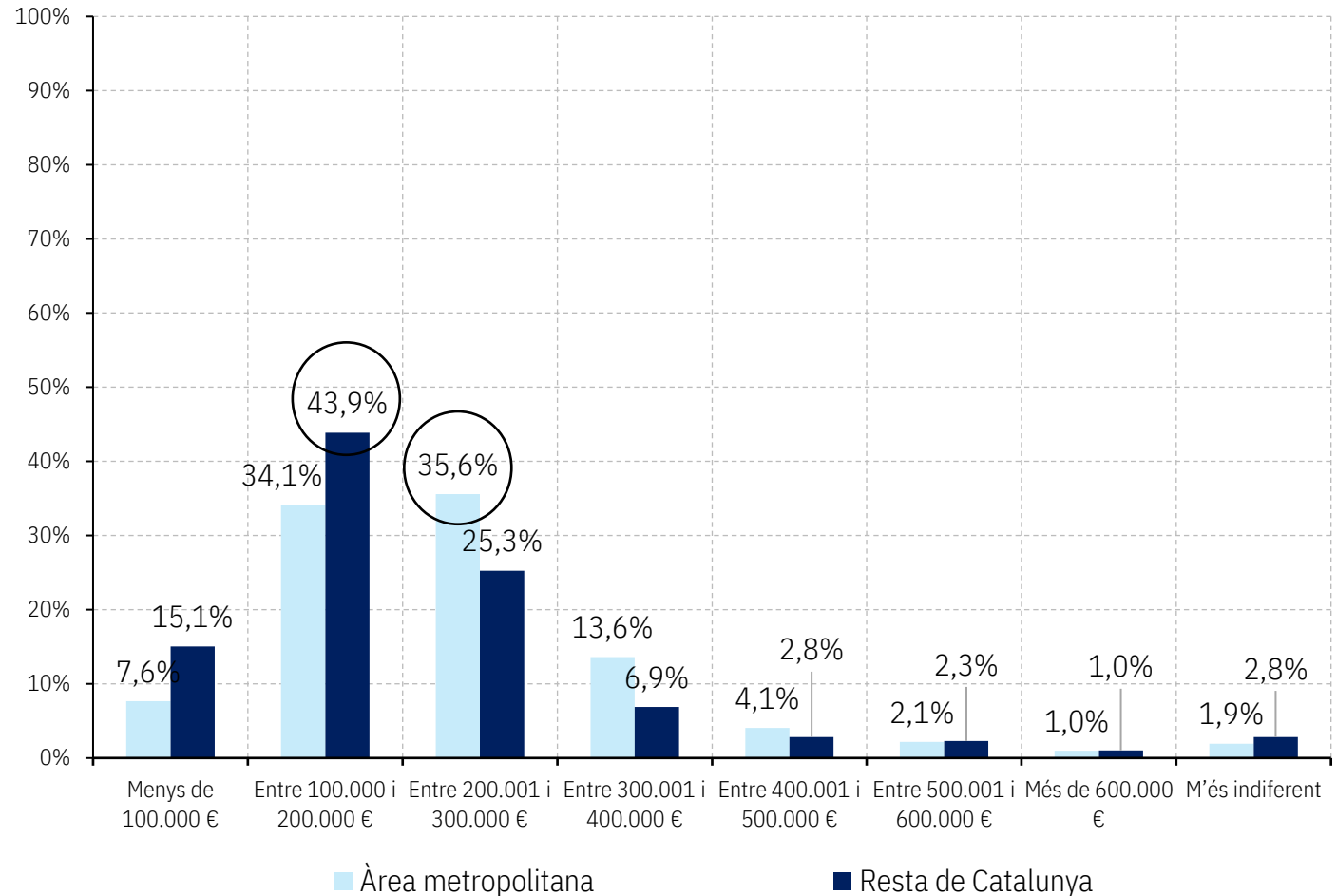
Principal motiu de la localització de l'habitatge de lloguer, per àmbit territorial de residència



RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

- ✓ A l'àrea metropolitana el rang de preus més demandat és entre 200.000€ i 300.000€ (35,6%)
- ✓ A la resta de Catalunya, la demanda es concentra en el tram 100.000€–200.000€ (43,9%)

Rang de preus cercat en els habitatges de propietat, per àmbit territorial de residència



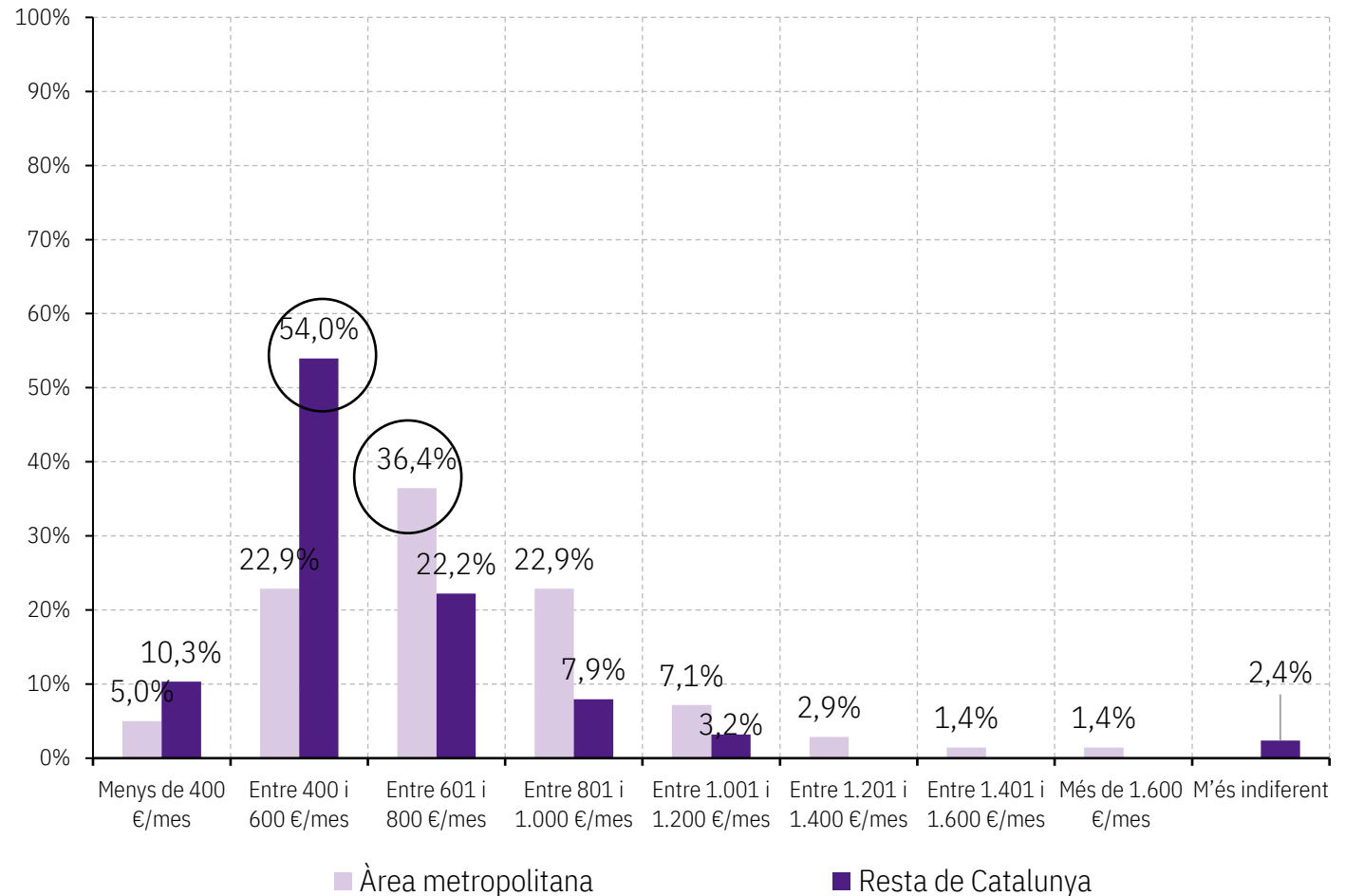
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 419; n-Propietat, Resta de Catalunya: 392)

Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

- ✓ A l'àrea metropolitana, una majoria està disposada a pagar entre 600€ i 800€ mensuals
- ✓ A la resta de Catalunya, el tram de preus de lloguer més demandat és entre 400€ i 600€

Rang de preus cercat en els habitatges de lloguer, per àmbit territorial de residència



Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 140; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 126)

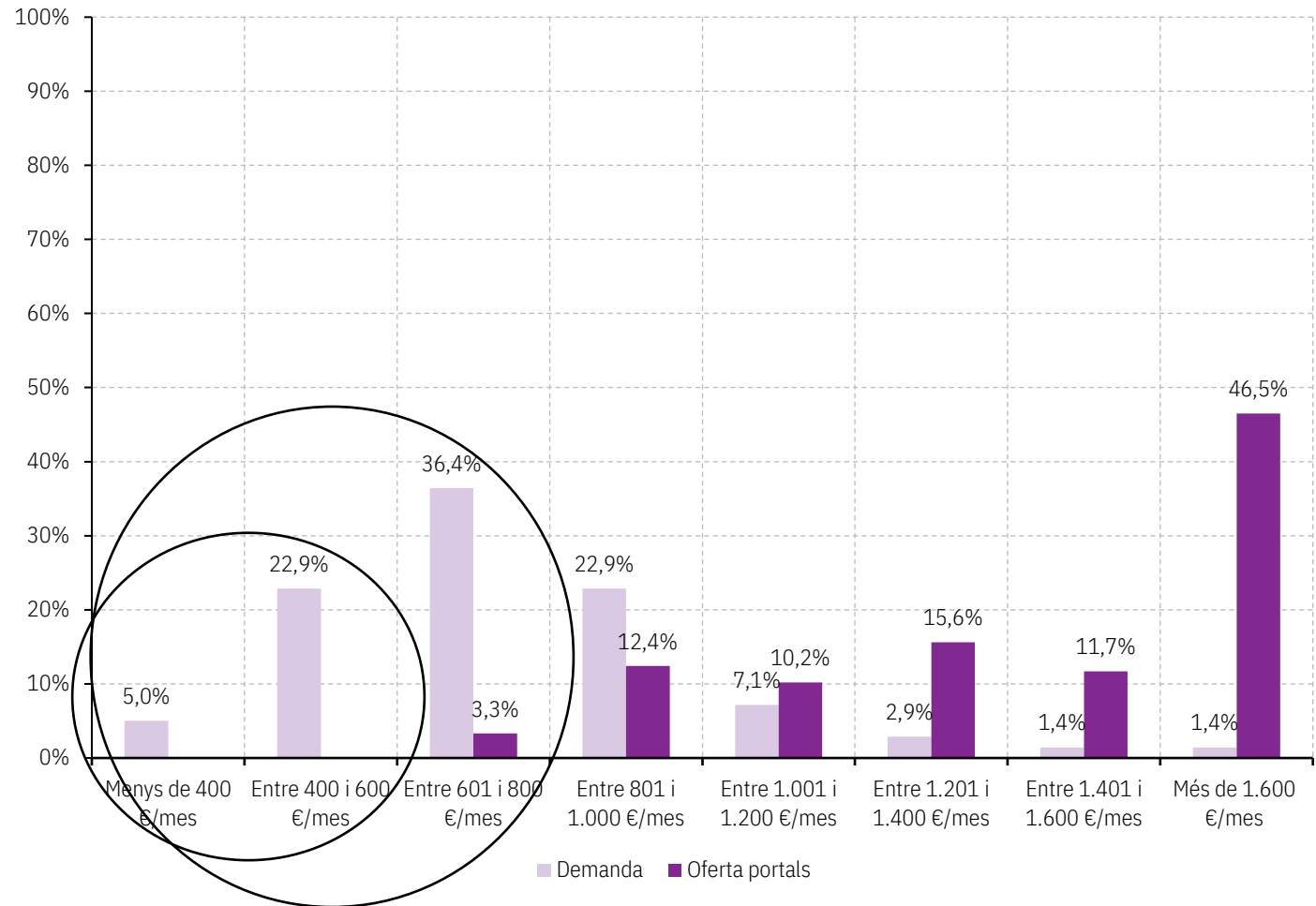
Nota: n-Lloguer inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

✓ A l'àrea metropolitana, un 28% de la demanda se situa per sota de 600€, tram on no existeix oferta als portals immobiliaris...

... i un 54% de la demanda se situa per sota de 800€, tram on només es troba poc més d'un 3% de l'oferta als portals immobiliaris

Rang de preus cercat en els habitatges de lloguer i contrast amb oferta als portals immobiliaris (3T 2023). Àrea metropolitana



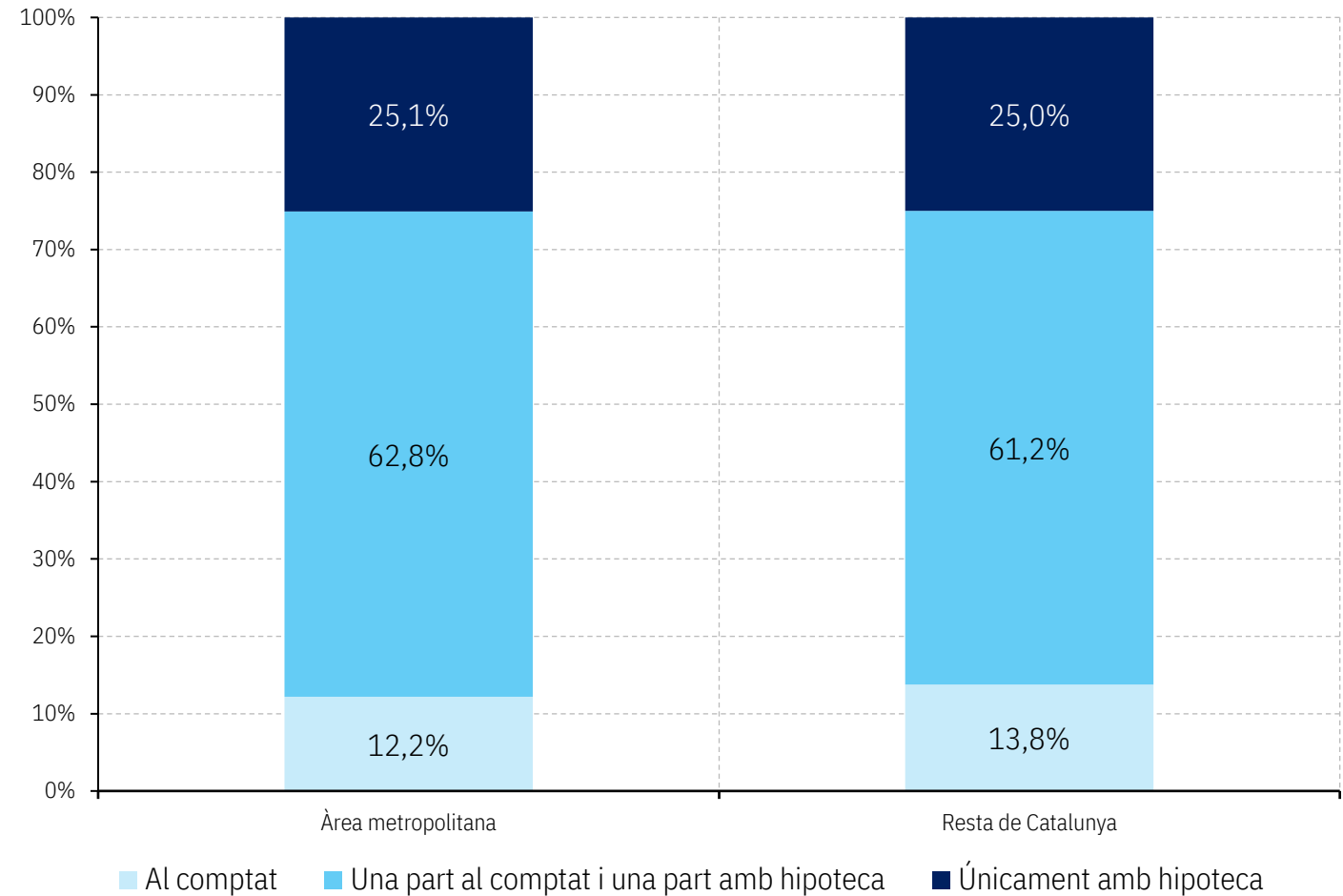
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 140; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 126)

Nota: n-Lloguer inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

- ✓ Una àmplia majoria preveu comprar l’habitatge pagant una part al comptat i una altra amb hipoteca
 - ✓ Fins a un 25% dels demandants de propietat preveuen comprar l’habitatge únicament amb hipoteca...
- ... i una minoria ho pot fer **al comptat**

Forma de finançament prevista per la compra d'un habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència



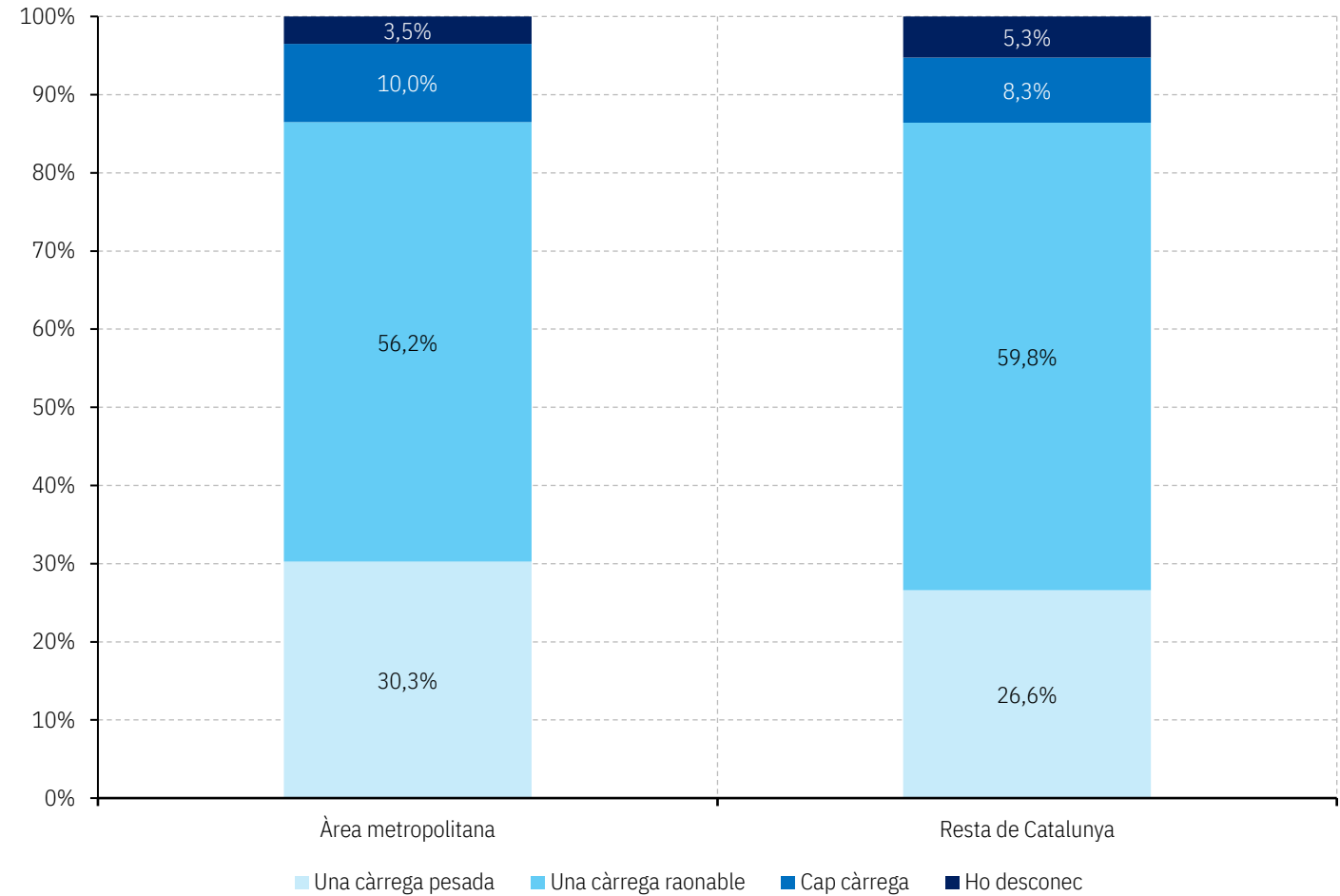
Font: O-HB, Panell de demanda d’habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 419; n-Propietat, Resta de Catalunya: 392)

Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

- ✓ Més d'un 30% dels demandants de propietat a l'àrea metropolitana (i un 26,6% a la resta de Catalunya) afirmen que el pagament del futur habitatge serà una càrrega pesada...

Càrrega subjectiva estimada del pagament del futur habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència



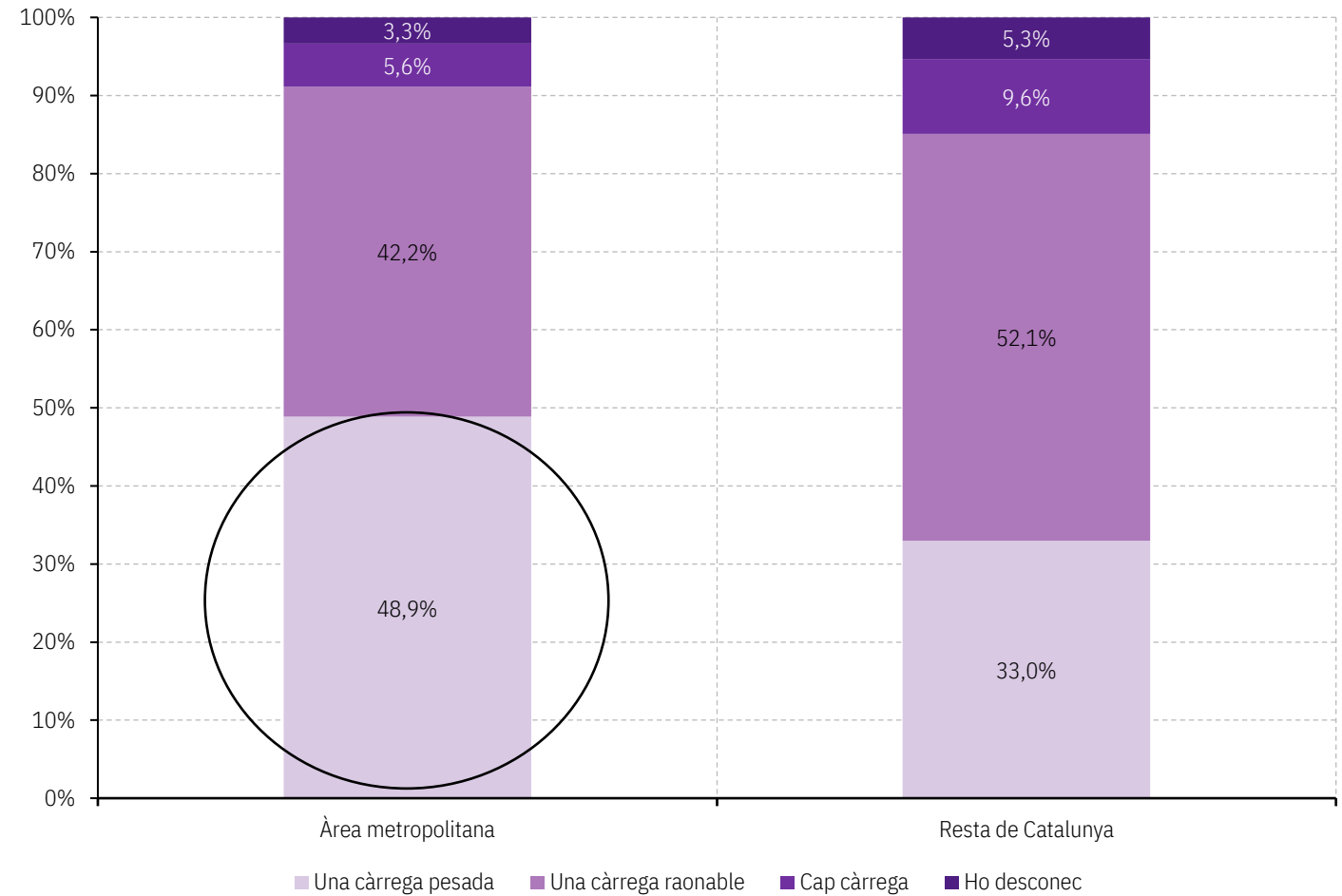
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 419; n-Propietat, Resta de Catalunya: 392)

Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

... percentatge que s'incrementa fins a gairebé el 50% en el cas dels demandants de lloguer a l'àrea metropolitana (però no en la resta de Catalunya)

Càrrega subjectiva estimada del pagament del futur habitatge de lloguer, per àmbit territorial



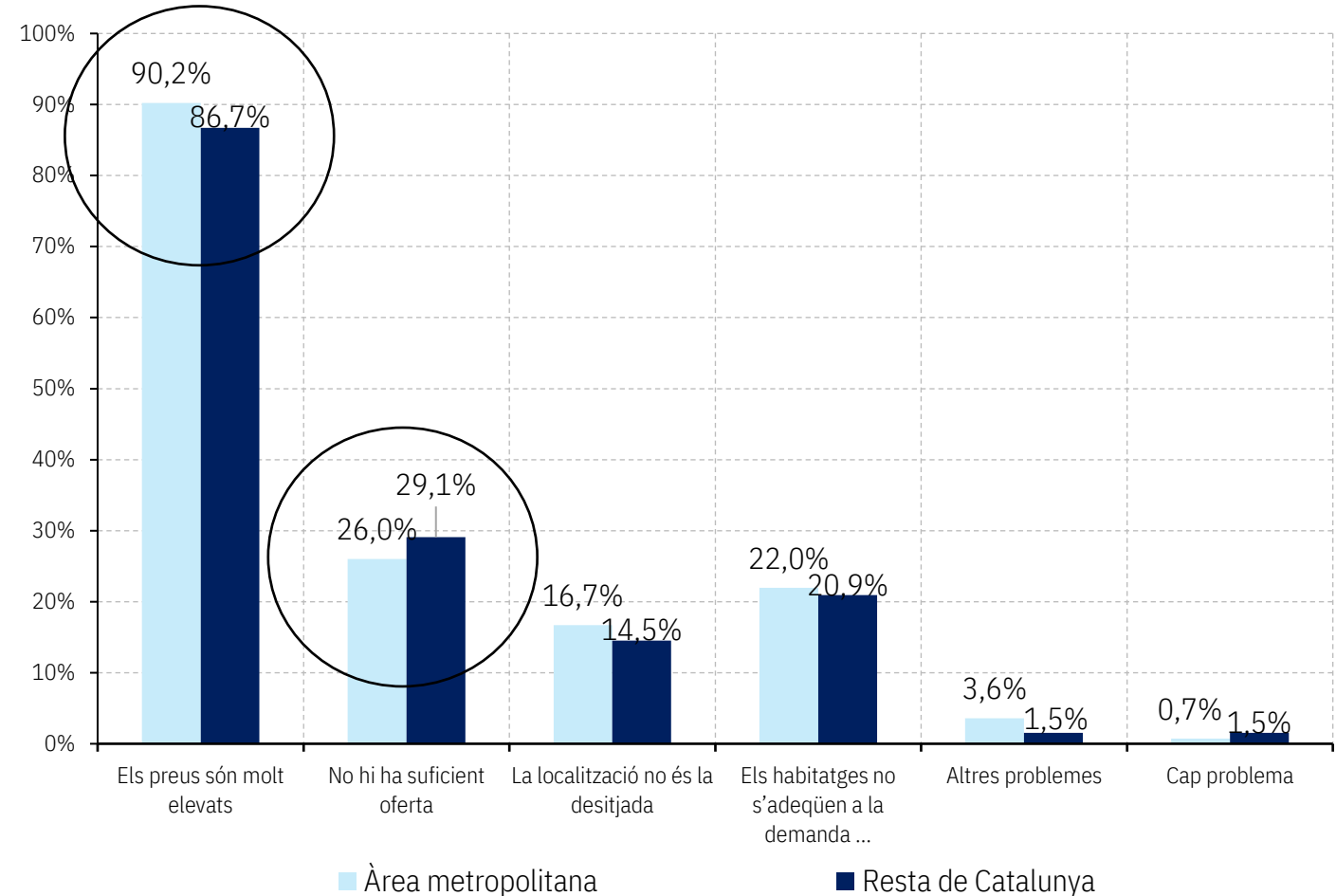
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 140; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 126)

Nota: n-Lloguer inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

RESULTATS PRINCIPALS.
PROBLEMES PERCEBUTS

- ✓ El principal problema percebut pels demandants de propietat d'obra nova és **l'elevat preu de l'oferta**, relativament més a l'àrea metropolitana
- ✓ A molta distància, el següent problema destacat és la **manca d'oferta**, relativament més a la resta de Catalunya

Principals problemes detectats en l'oferta d'habitatges de compravenda d'obra nova, per àmbit territorial



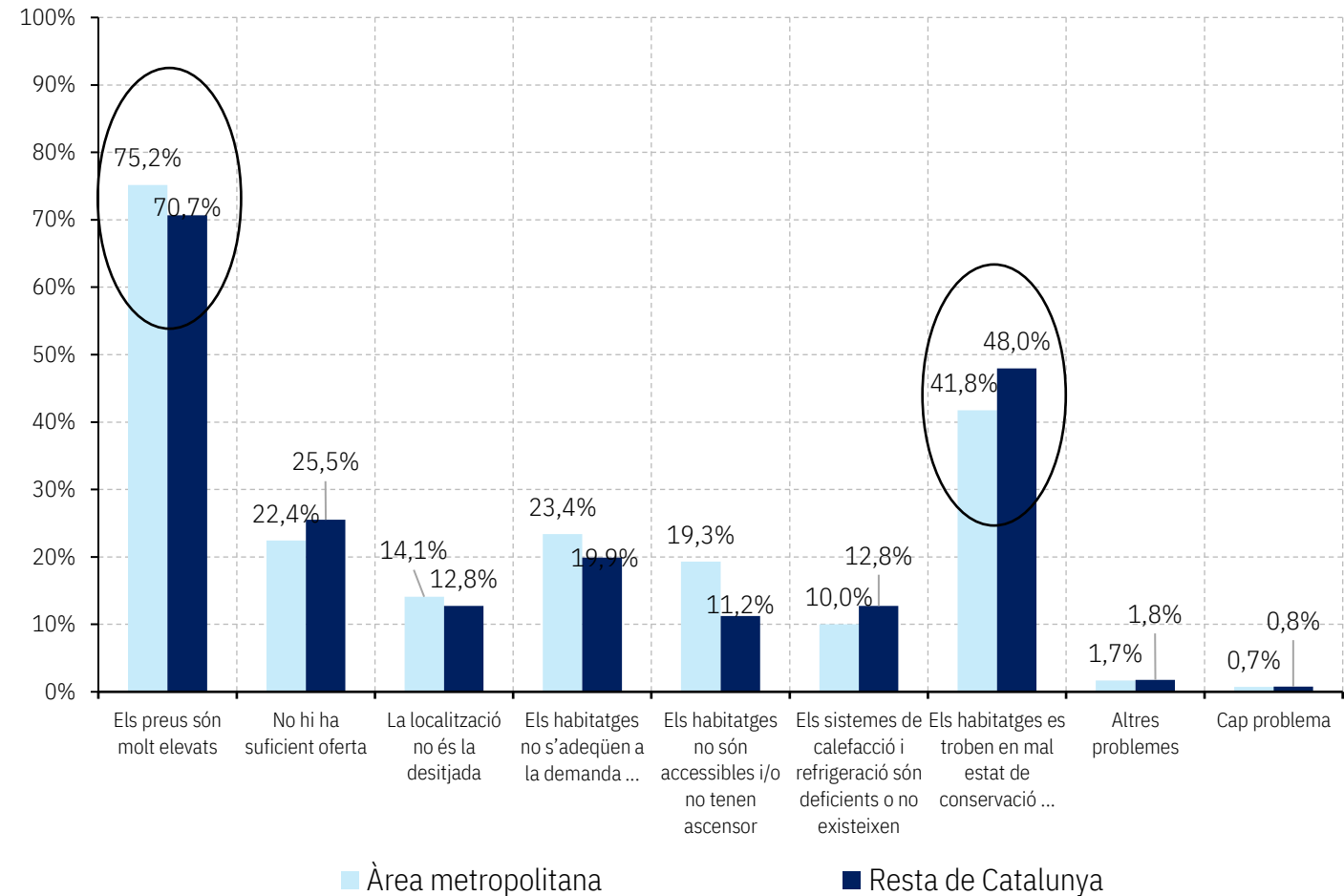
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 419; n-Propietat, Resta de Catalunya: 392)

Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat. Opcions de resposta múltiple

RESULTATS PRINCIPALS.
PROBLEMES PERCEBUTS

- ✓ El principal problema percebut pels demandants de segona mà **també és l'elevat preu de l'oferta**, relativament més a l'àrea metropolitana
- ✓ A no tanta distància, el següent problema és **l'estat de conservació dels habitatges**, relativament més a la resta de Catalunya

Principals problemes detectats en l'oferta d'habitatges de compravenda de segona mà, per àmbit territorial



Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 419; n-Propietat, Resta de Catalunya: 392)

Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat. Opcions de resposta múltiple

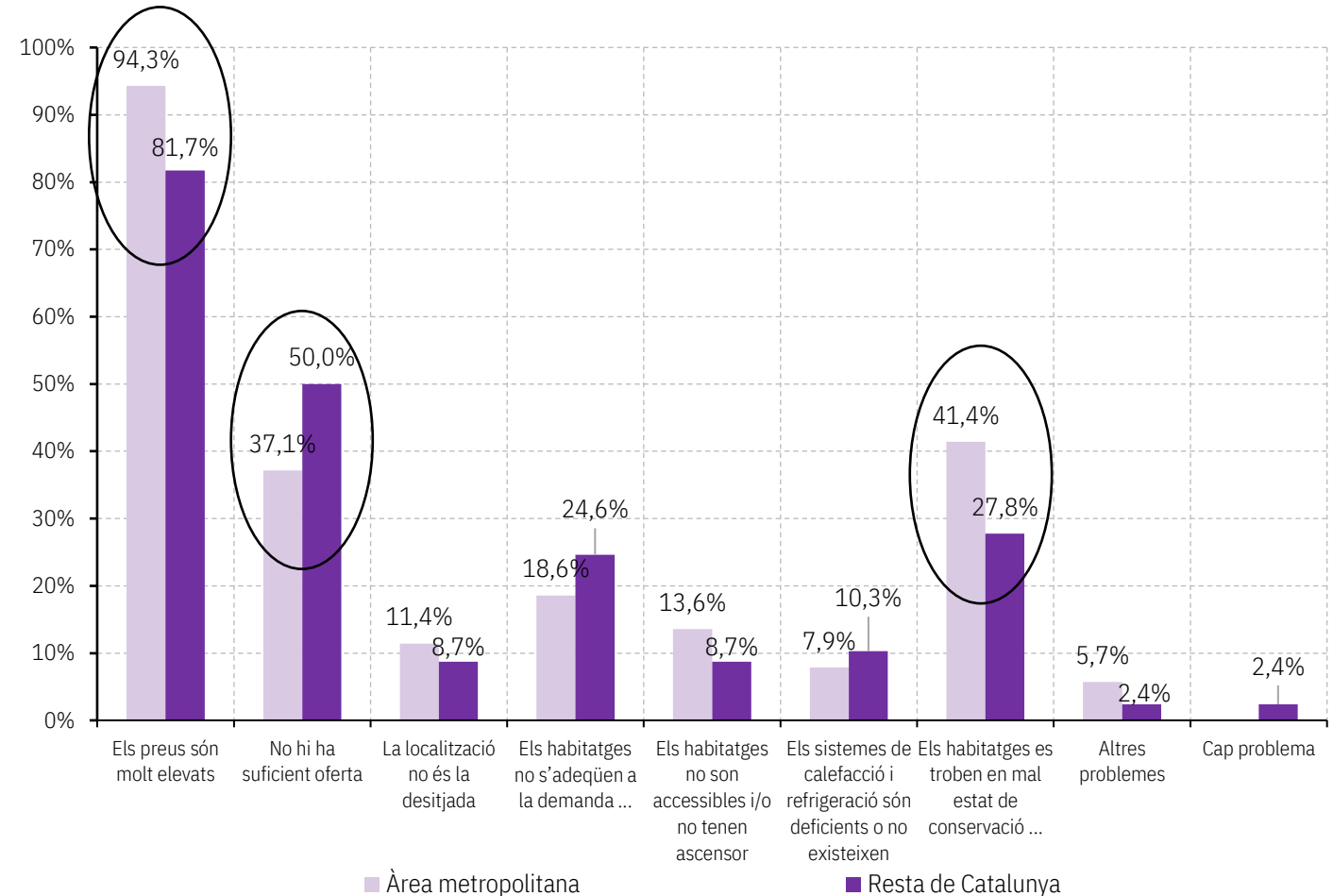
RESULTATS PRINCIPALS.
PROBLEMES PERCEBUTS

- ✓ El principal problema percebut pels demandants de lloguer també és **l'elevat preu de l'oferta**, relativament més a l'àrea metropolitana, i **més que per la demanda de propietat**
- ✓ El següent problema en importància a la resta de Catalunya és la **manca d'oferta**, mentre que el **mal estat de conservació dels habitatges** ho és a l'àrea metropolitana

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 140; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 126)

Nota: n-Lloguer inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat. Opcions de resposta múltiple

Principals problemes detectats en l'oferta d'habitatges de lloguer, per àmbit territorial



EN CONCLUSIÓ

O-H-B

Reptes polítics de la demanda d'habitatge

- **El preu, un element recurrent en la demanda d'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona**
 - Principal problema explícit, condiona la motivació i la localització de la demanda d'habitatge
 - Especialment en la demanda de lloguer, que és important entre la població jove, estrangera, aturada i de baixos estudis
- **A la resta de Catalunya, el problema no és només de preu, relativament, sinó de disponibilitat i adequació d'oferta**
 - Pot explicar la major predisposició a la mobilitat residencial fora del municipi...
 - ... que ahora també s'explica per la cerca d'oportunitats formatives i professionals no disponibles localment

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn

OHB