

**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

Presentacions

Jornada 'Demanda i necessitats residencials: els reptes d'avui per accedir a un habitatge digne'

Taula rodona: La demanda
d'habitatge en l'actualitat



L'evolució demogràfica en la formació de la demanda d'habitatge.

Juan Antonio Mòdenes

El perfil de la demanda d'habitatge: una anàlisi a partir de les enquestes. Miquel Correa

Nous tipus de demanda d'habitatge: el lloguer de temporada.

Helena Cruz

Nous tipus de demanda d'habitatge: el lloguer d'habitacions.

María Matos

HB
O

**L'EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA
EN LA FORMACIÓ DE LA
DEMANDA D'HABITATGE.
JUAN ANTONIO MÓDENES**

**B
H
O**

La demanda d'habitatge a l'actualitat (...constatacions demogràfiques i futur)

Juan A. Módenes

<https://orcid.org/0000-0003-3049-7495>

Centre d'Estudis Demogràfics - Dept. Geografia UAB

Jornada CUIMPB - Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Demanda i necessitats residencials: els reptes d'avui per accedir a un
habitatge digne

20 febrer 2024



Constatacions per explorar...

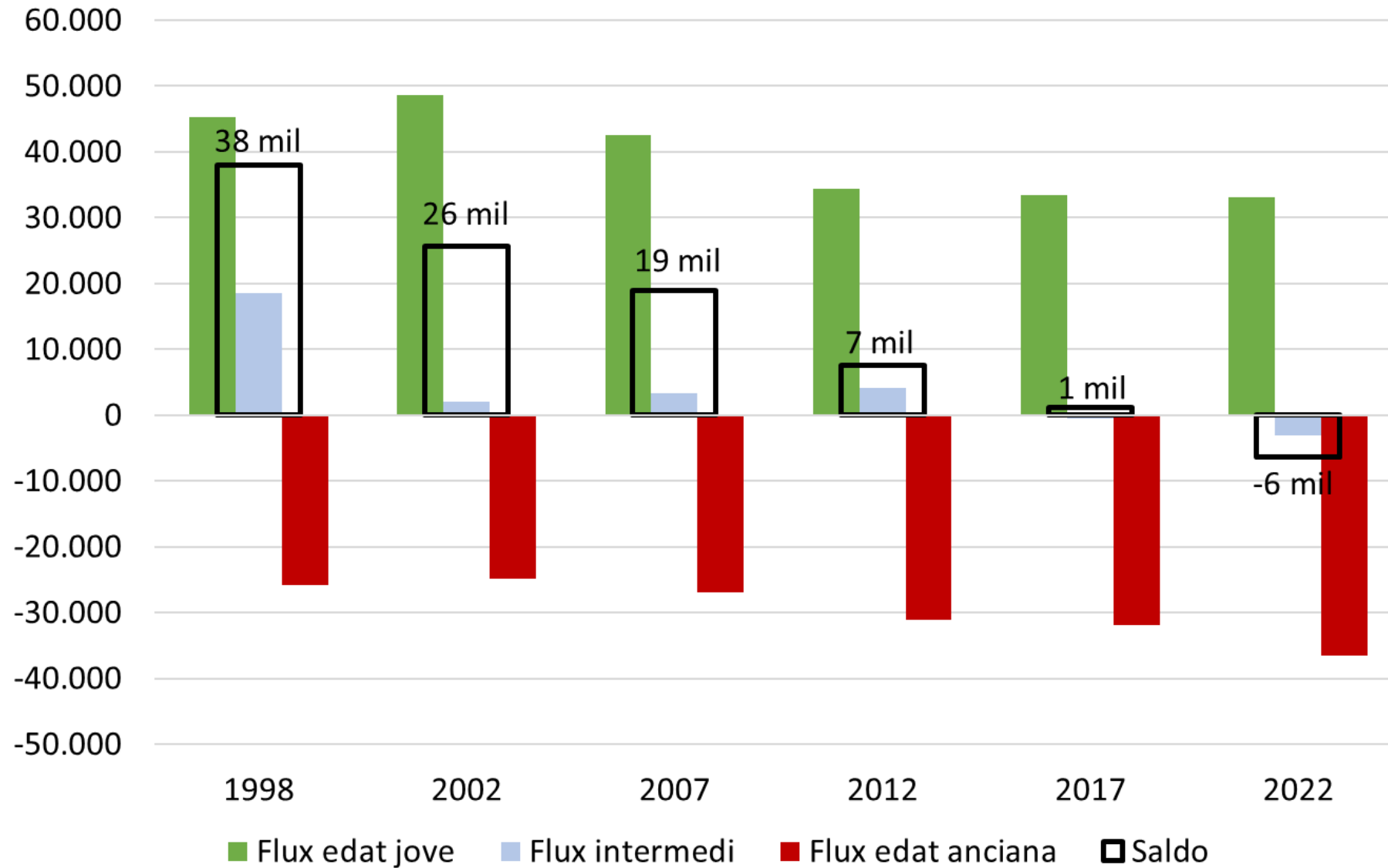
- “Slow Demography”, piràmides madures i nova relació entre oferta i demanda
- “Fast Demography”, immigració, incertesa i demanda neta cíclica
- Demanda prevista versus demanda real
- Com ajusta la nova construcció amb la demanda neta demogràfica

Constatació 1

“Slow Demography”, piràmides madures i nova relació entre oferta i demanda

“En poblacions post-transicionals madures tan important com planificar nova construcció és gestionar el parc existent que queda vacant”

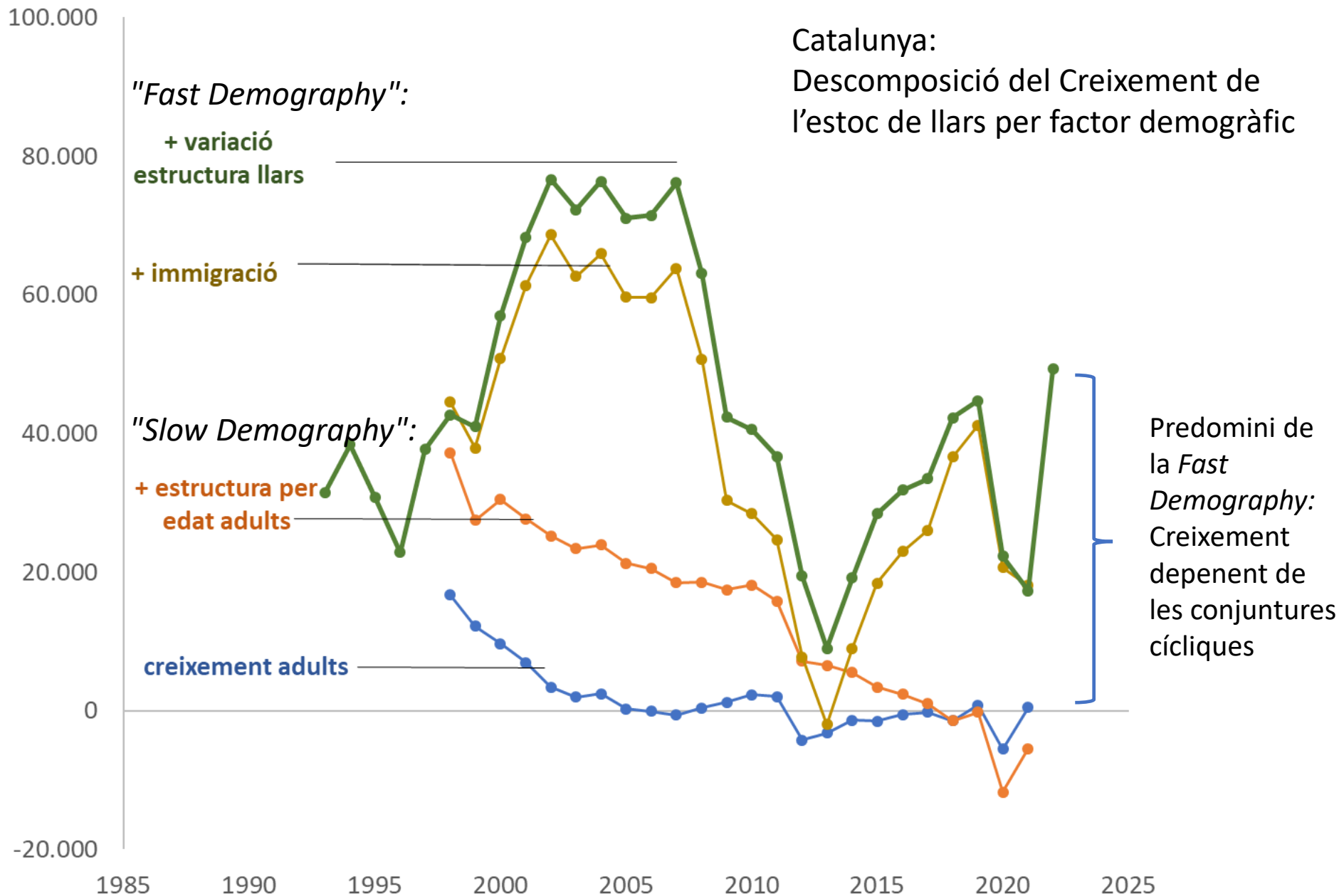
Catalunya. Demanda estructural població nascuda a Espanya

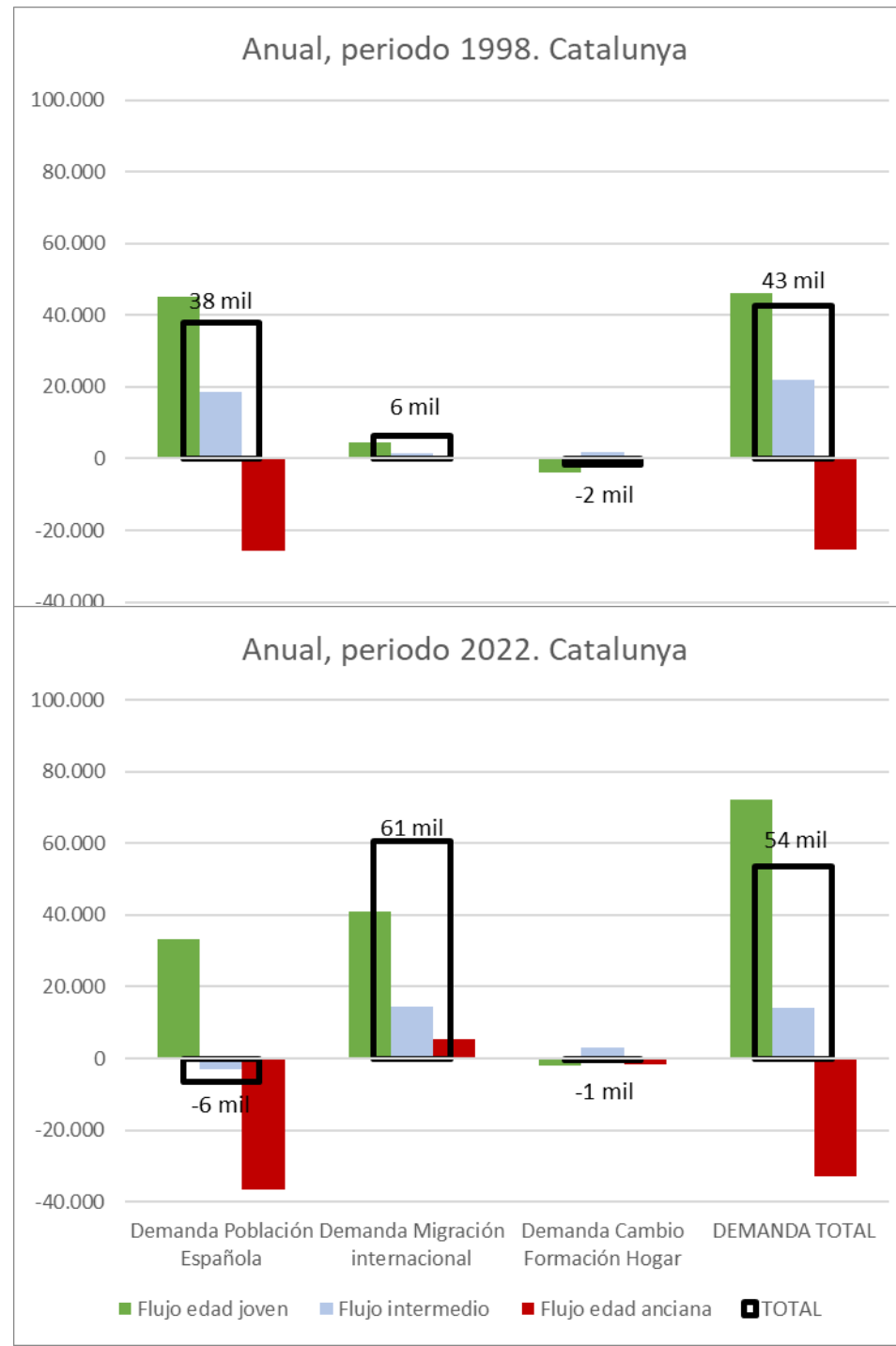


Constatació 2

“Fast Demography”, immigració, incertesa i demanda neta cíclica

“En el proper futur la principal font demogràfica de demanda serà la immigració, que és cíclica, incerta i poc previsible”

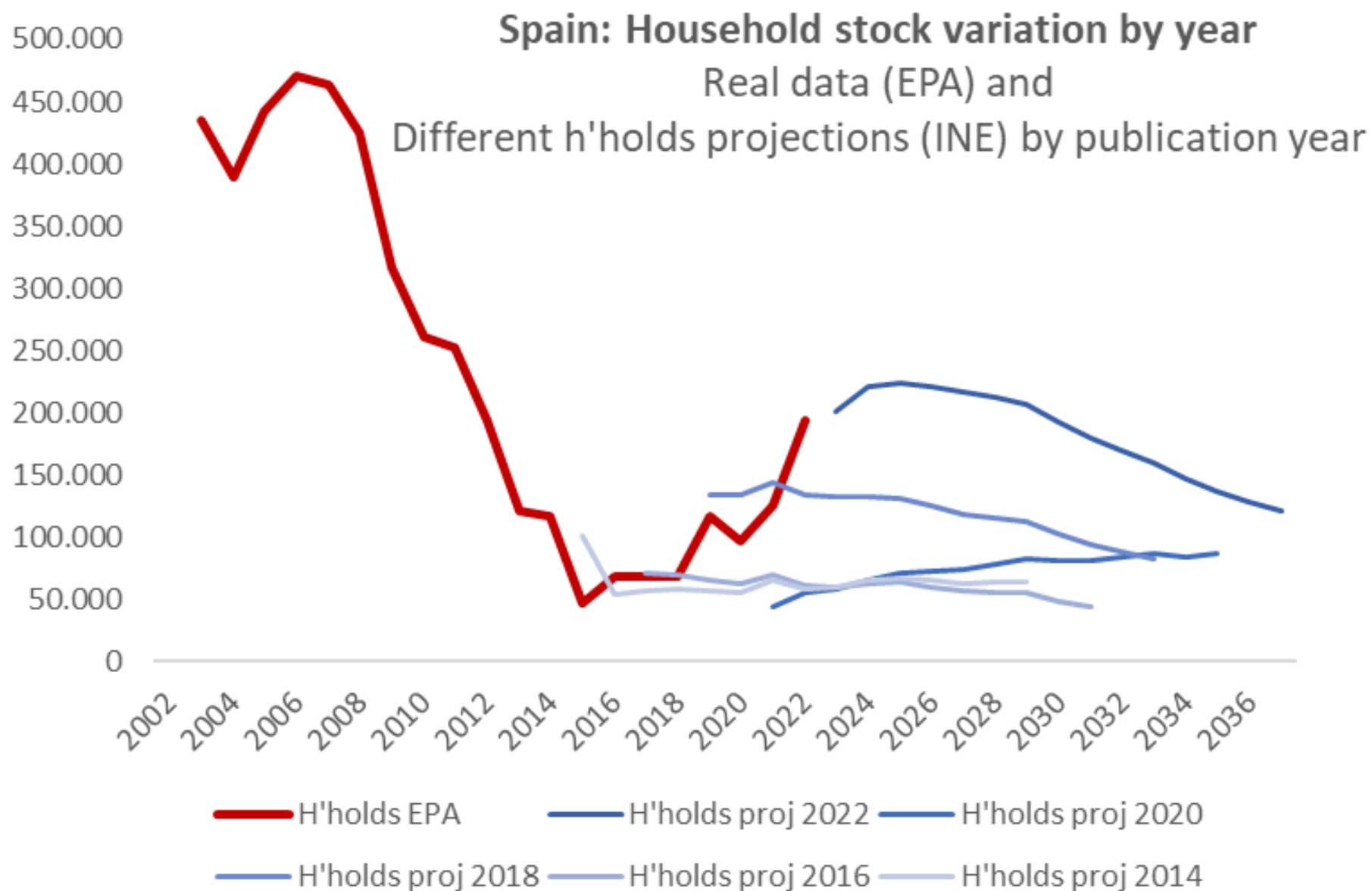




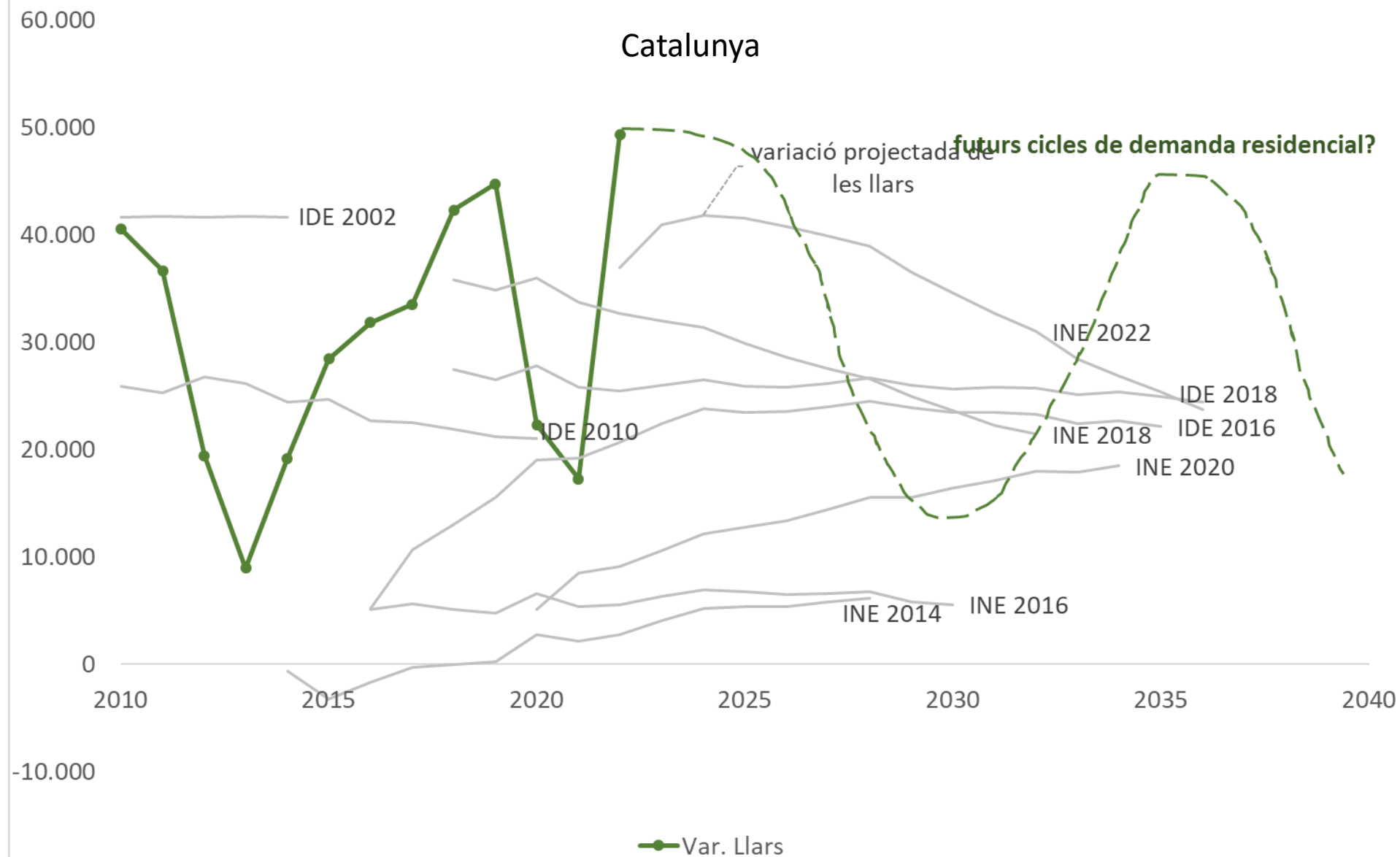
Constatació 3

Demanda prevista versus demanda real

“Els nostres enfocaments i mètodes de projecció es basen en tendències lineals mentre que la realitat és cíclica i cada vegada més incerta”



Catalunya

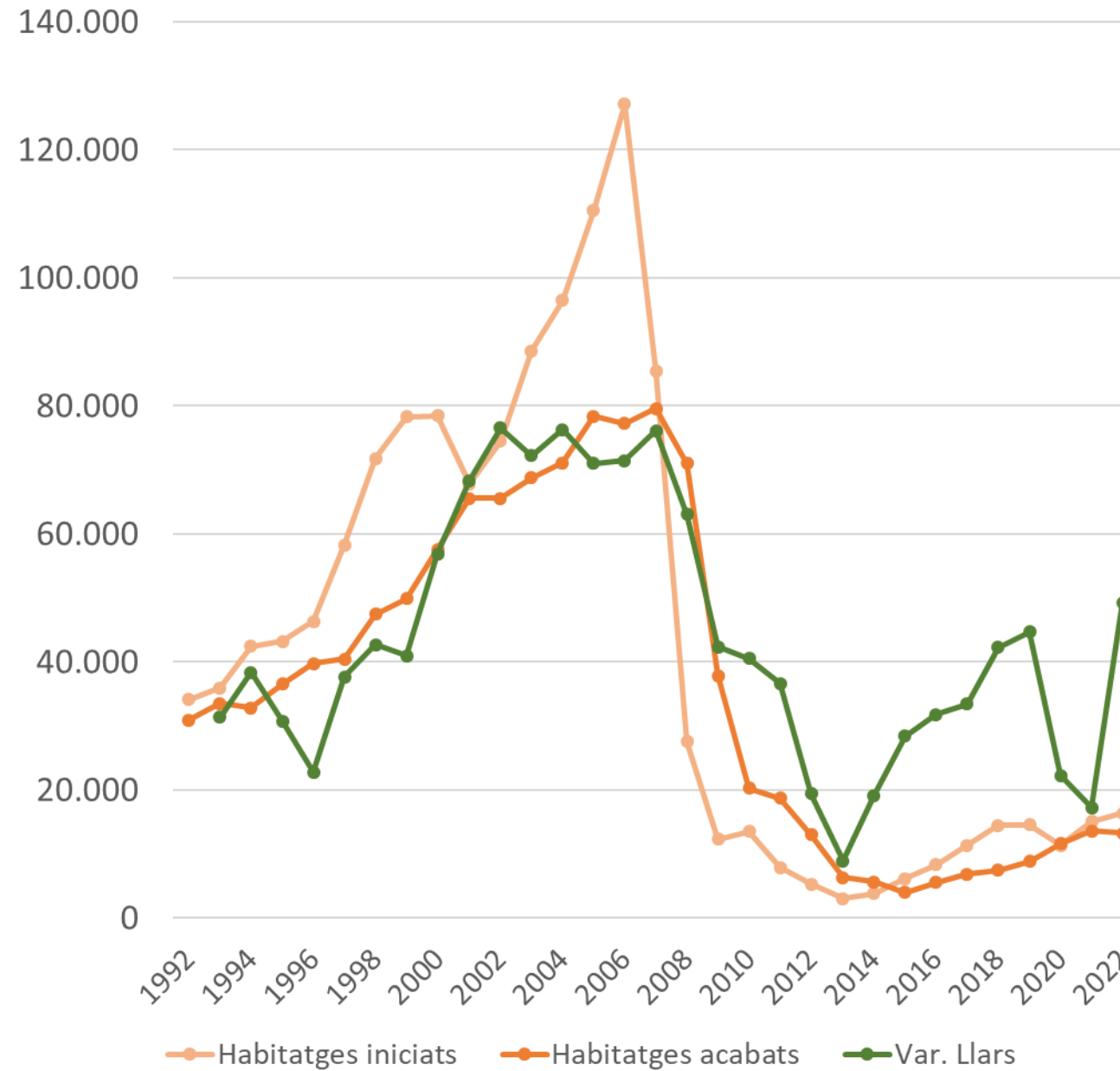


Constatació 4

Com ajusta la nova construcció amb la demanda neta demogràfica

“La nova construcció no iguala la demanda neta i respon als punts baixos dels cicles. Aparició d’un nou dèficit de construcció i de necessitats insatisfetes?”

Catalunya



Per acabar...

- “En poblacions post-transicionals **madures** tan important com planificar nova construcció és **gestionar el parc existent** que queda vacant”
- “En el proper futur la principal font demogràfica de demanda serà la **immigració**, que és cíclica, incerta i poc previsible”
- “Els nostres enfocaments i mètodes de projecció es basen en tendències lineals mentre que **la realitat és cíclica** i cada vegada més **incerta**”
- “La nova construcció no iguala la demanda neta i respon als punts baixos dels cicles. Aparició d’un **nou dèficit de construcció** i de necessitats insatisfetes”

Gràcies!

Juan A. Módenes

<https://orcid.org/0000-0003-3049-7495>

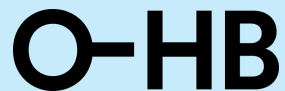
Centre d'Estudis Demogràfics - Dept. Geografia UAB

jamodenes@ced.uab.cat

JuanAntonio.Modenes@uab.cat

**EL PERFIL DE LA DEMANDA
D'HABITATGE: UNA ANÀLISI
A PARTIR DE LES ENQUESTES.
MIQUEL CORREA**

**HB
O**



**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

OBH

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)

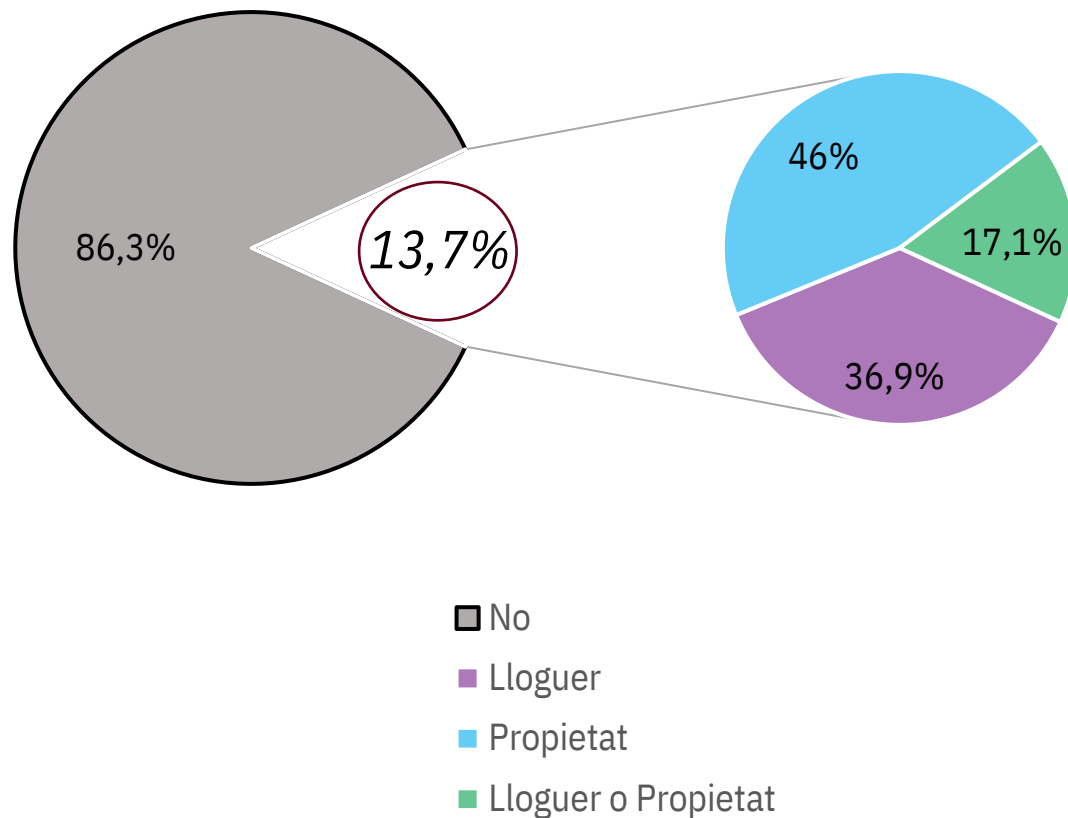
RESULTATS PRINCIPALS

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.**

HB
O

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**

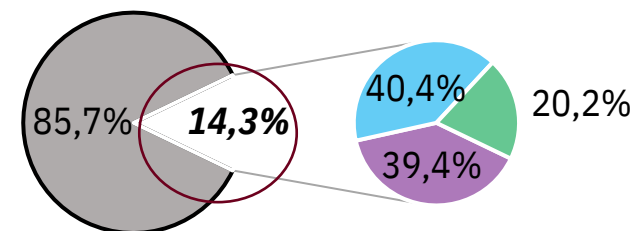
Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-Total: 1616; n-No: 1394; n-Lloguer: 82; n-Propietat: 102; n-Lloguer o Propietat: 38)

- ✓ 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%)

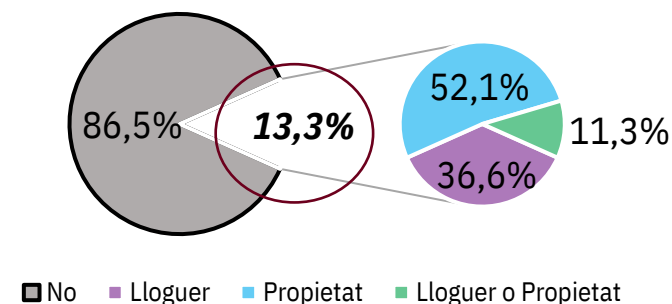
Demanda d'habitatge per règim de tinença, AMB.

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)



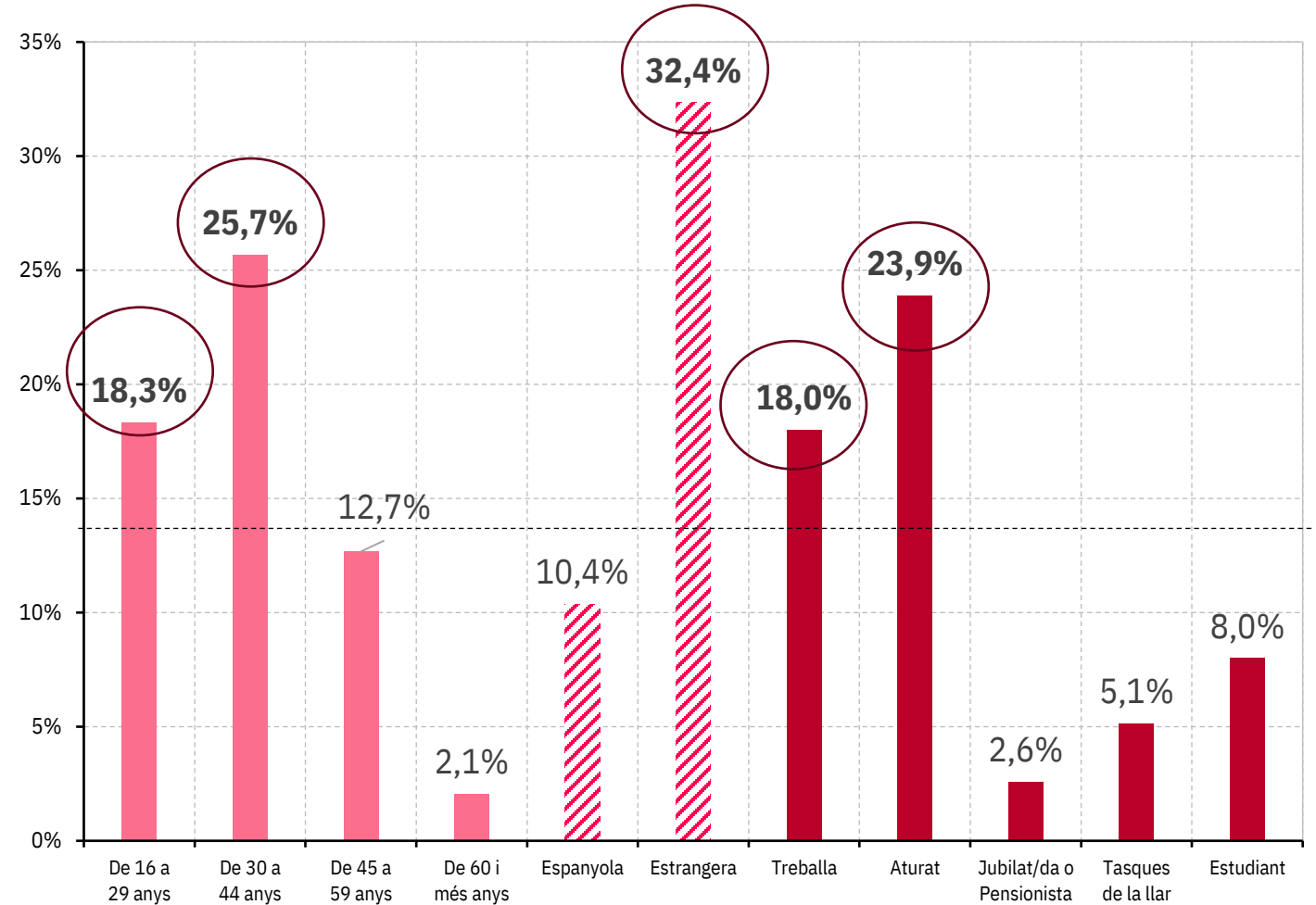
✓ Certs segments de població presenten una **demanda més elevada** que la mitjana...

... 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 discontinua indica la mitjana per Catalunya (13,7%).

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

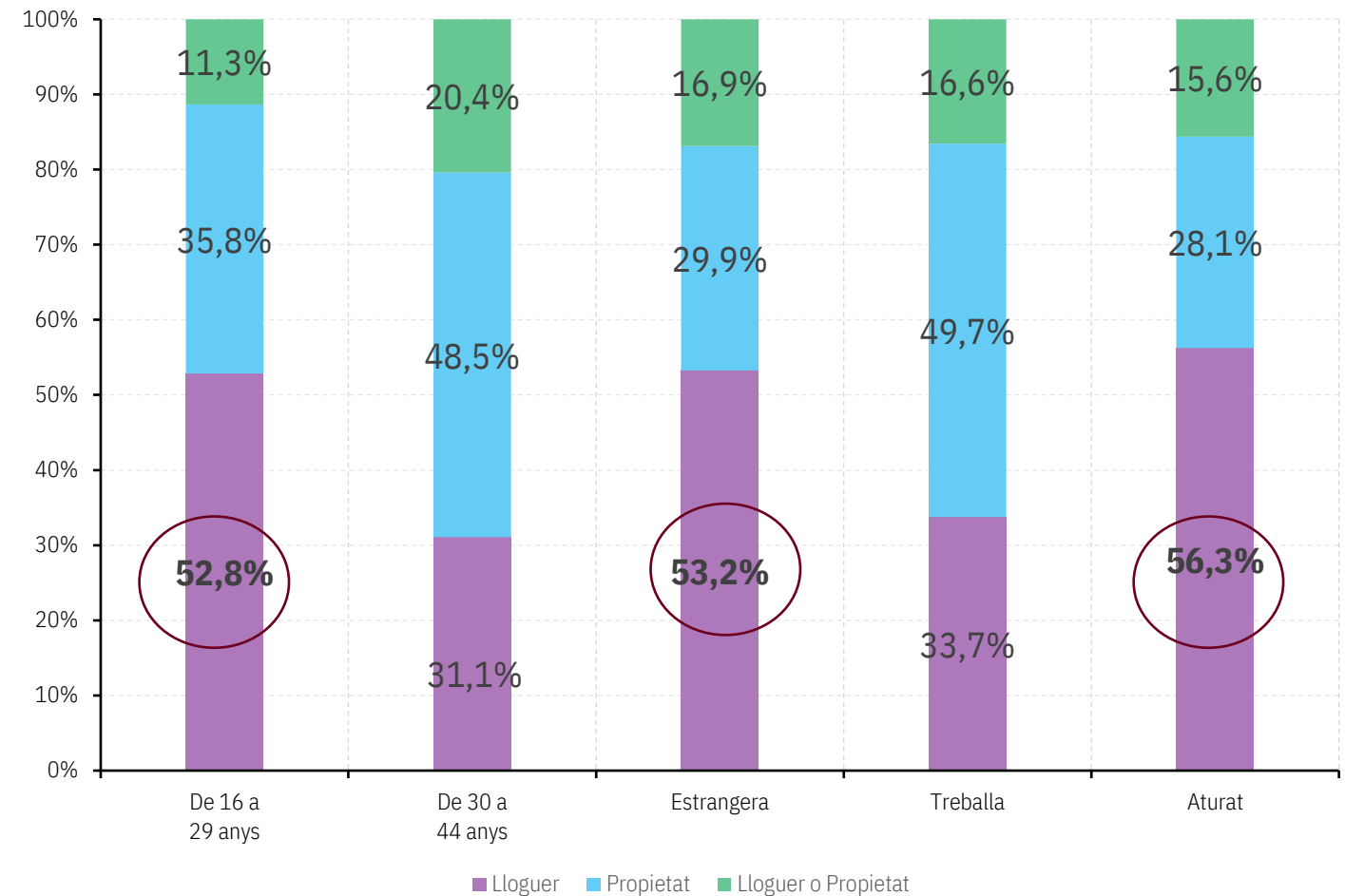


RESULTATS PRINCIPALS. VOLUM

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

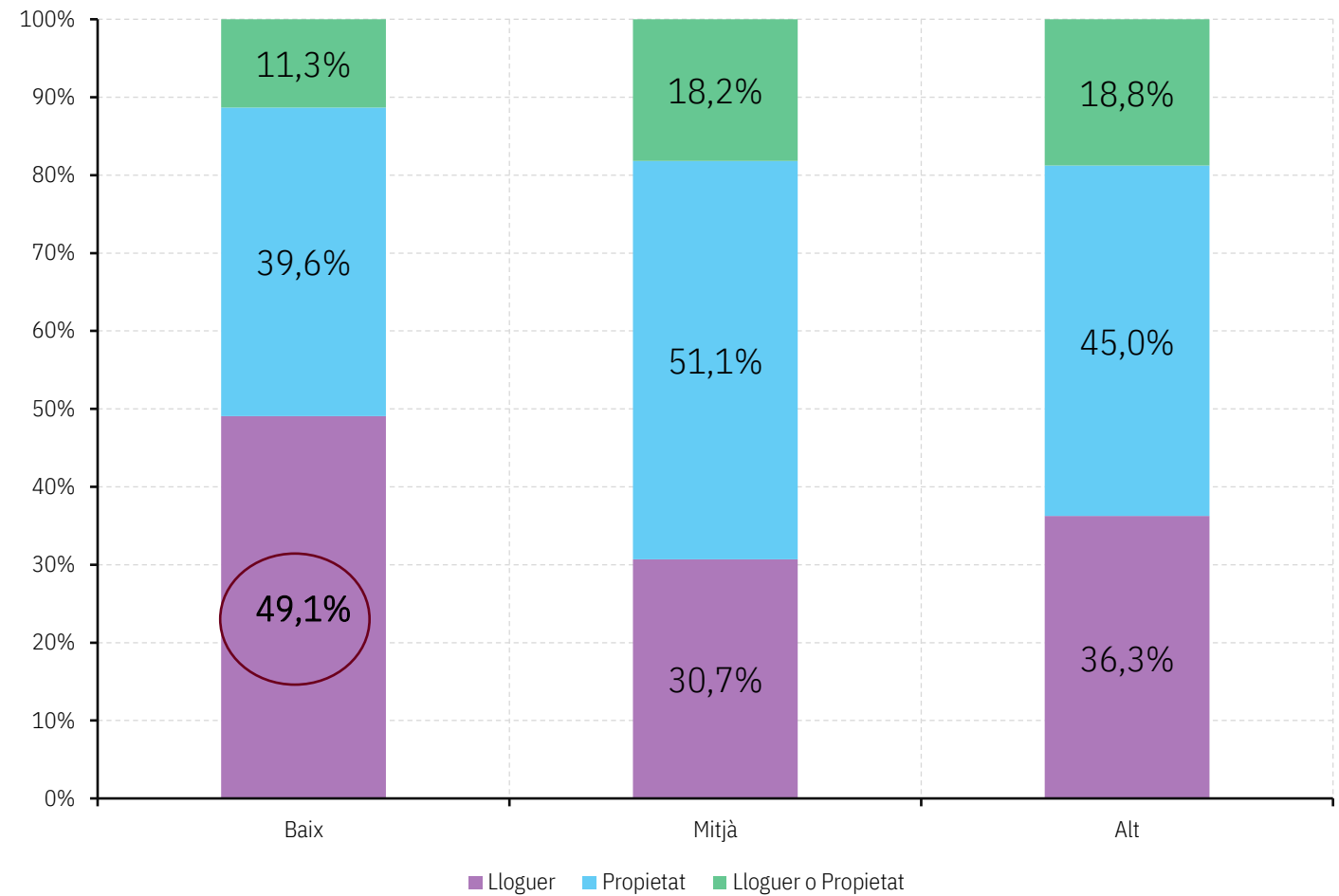
... **joves menors de 30 anys** (52,8%), la **població estrangera** (53,2%), els **aturats** (56,3%)...

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)

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

... 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).**

HB
O

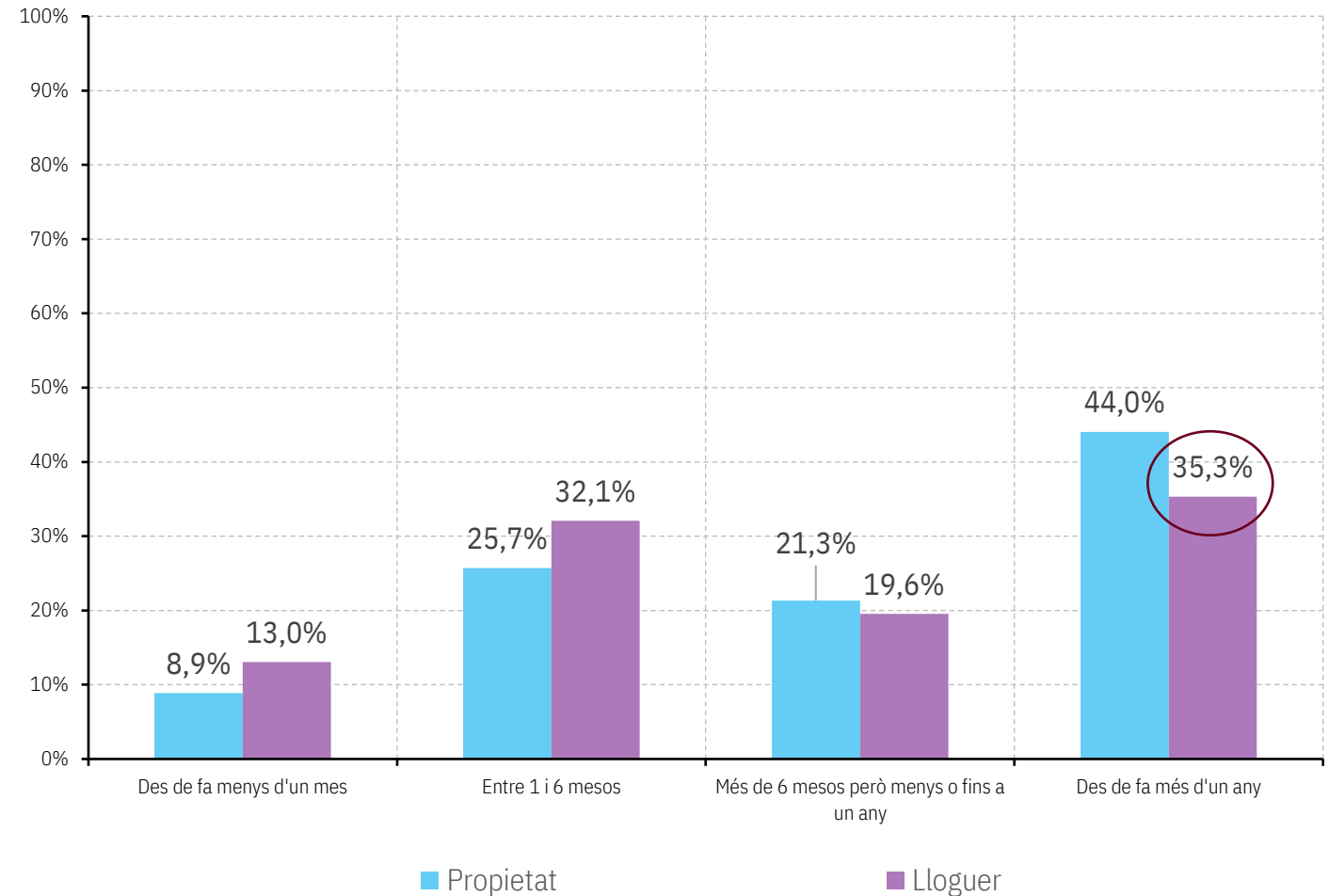
RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS
DE CERCA, MOTIVACIÓ I
LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

✓ 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%)

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

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



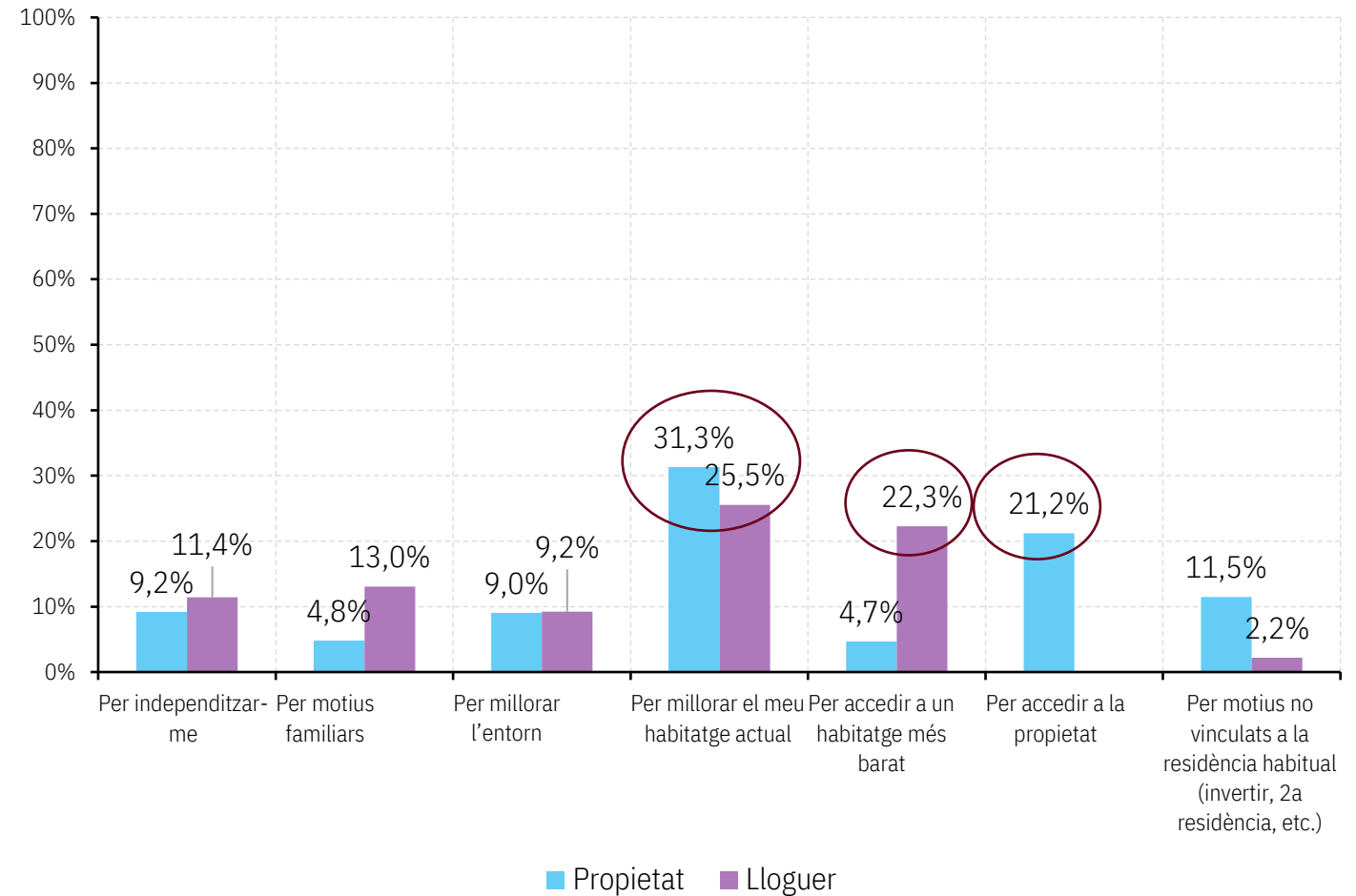
RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

✓ 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

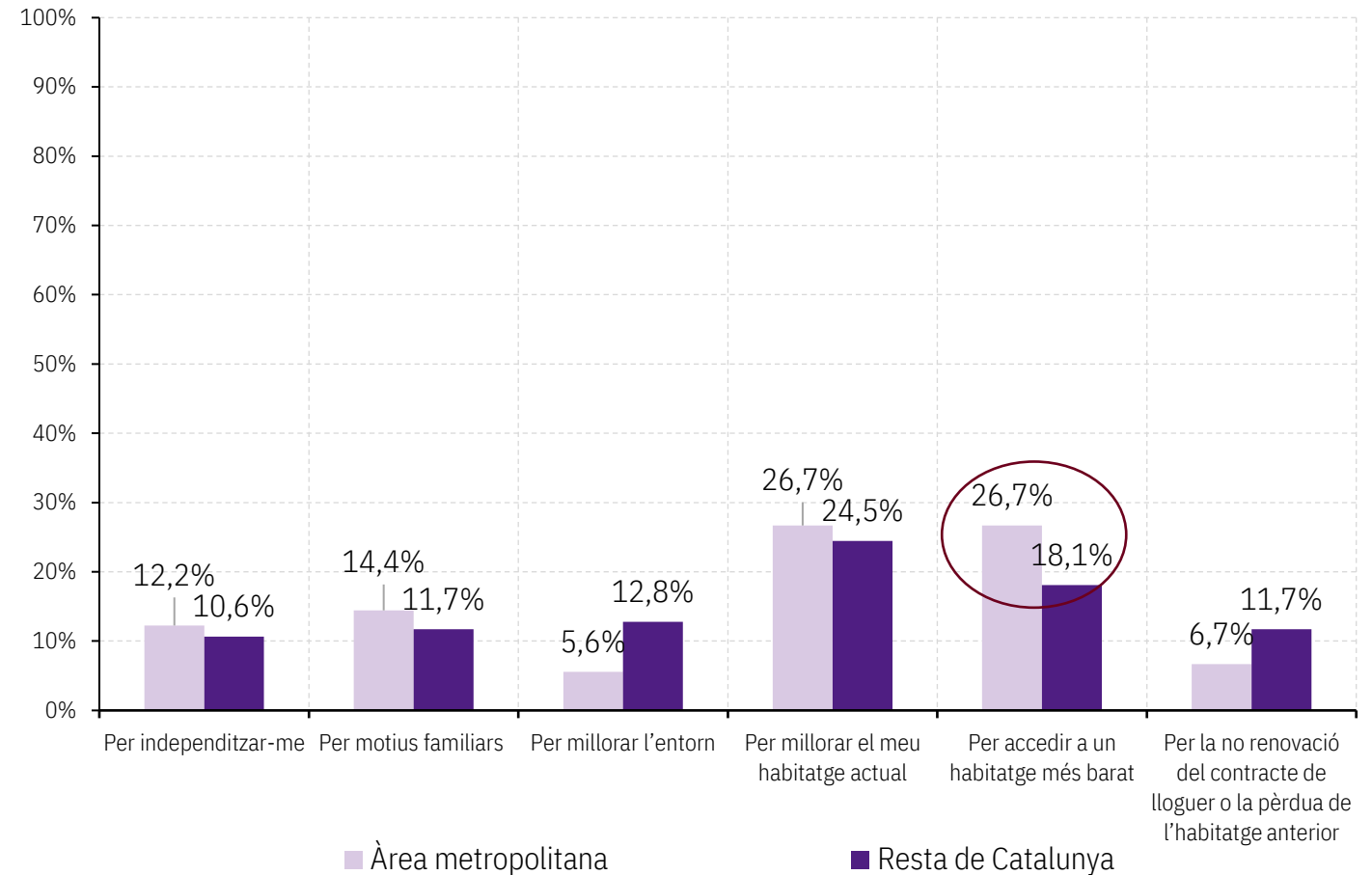


RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS
DE CERCA, MOTIVACIÓ I
LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

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

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

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



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

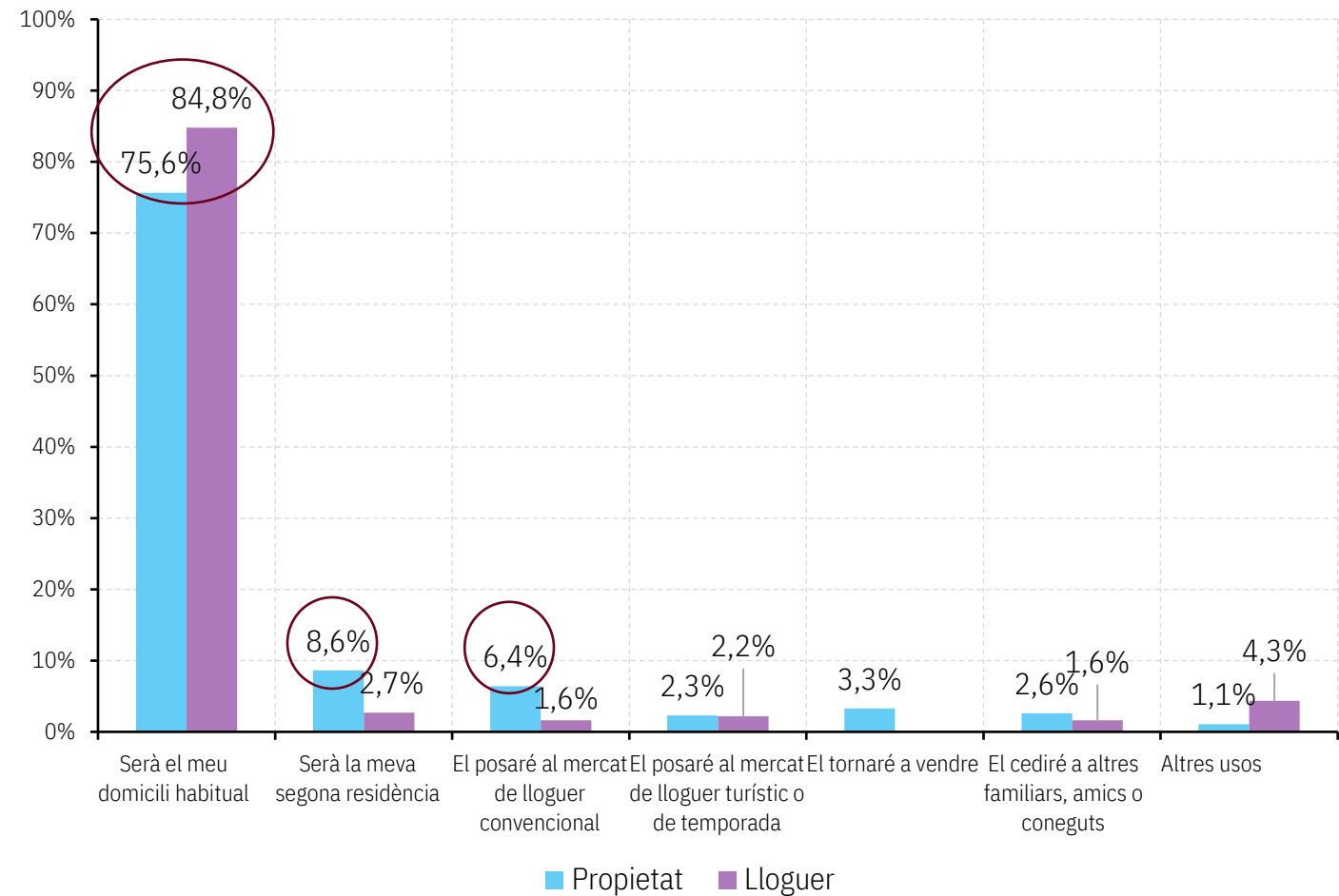
- ✓ L'ús principal a destinar el futur habitatge és el de **domicili habitual**...

...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



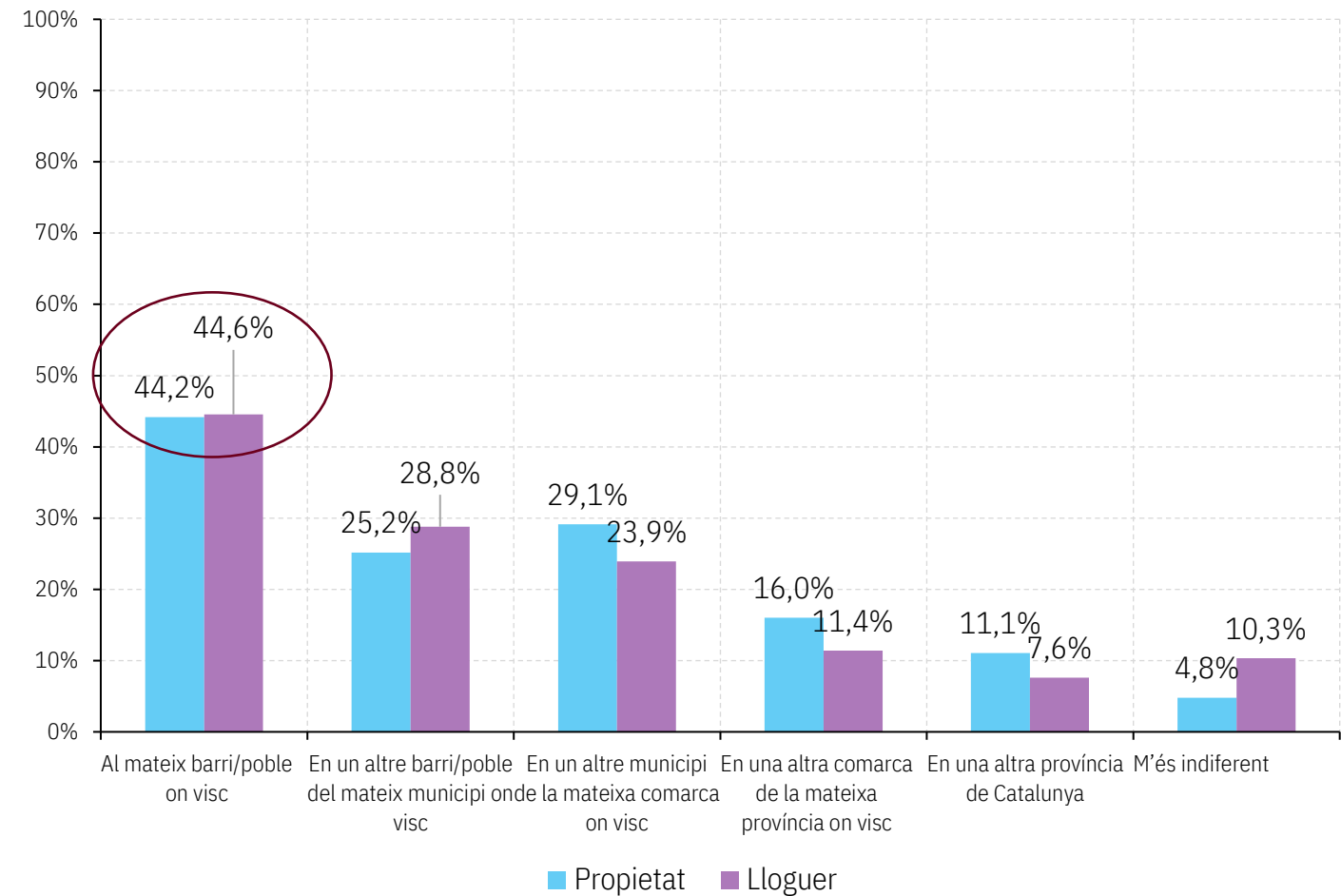
RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS
DE CERCA, MOTIVACIÓ I
LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

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

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.

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



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

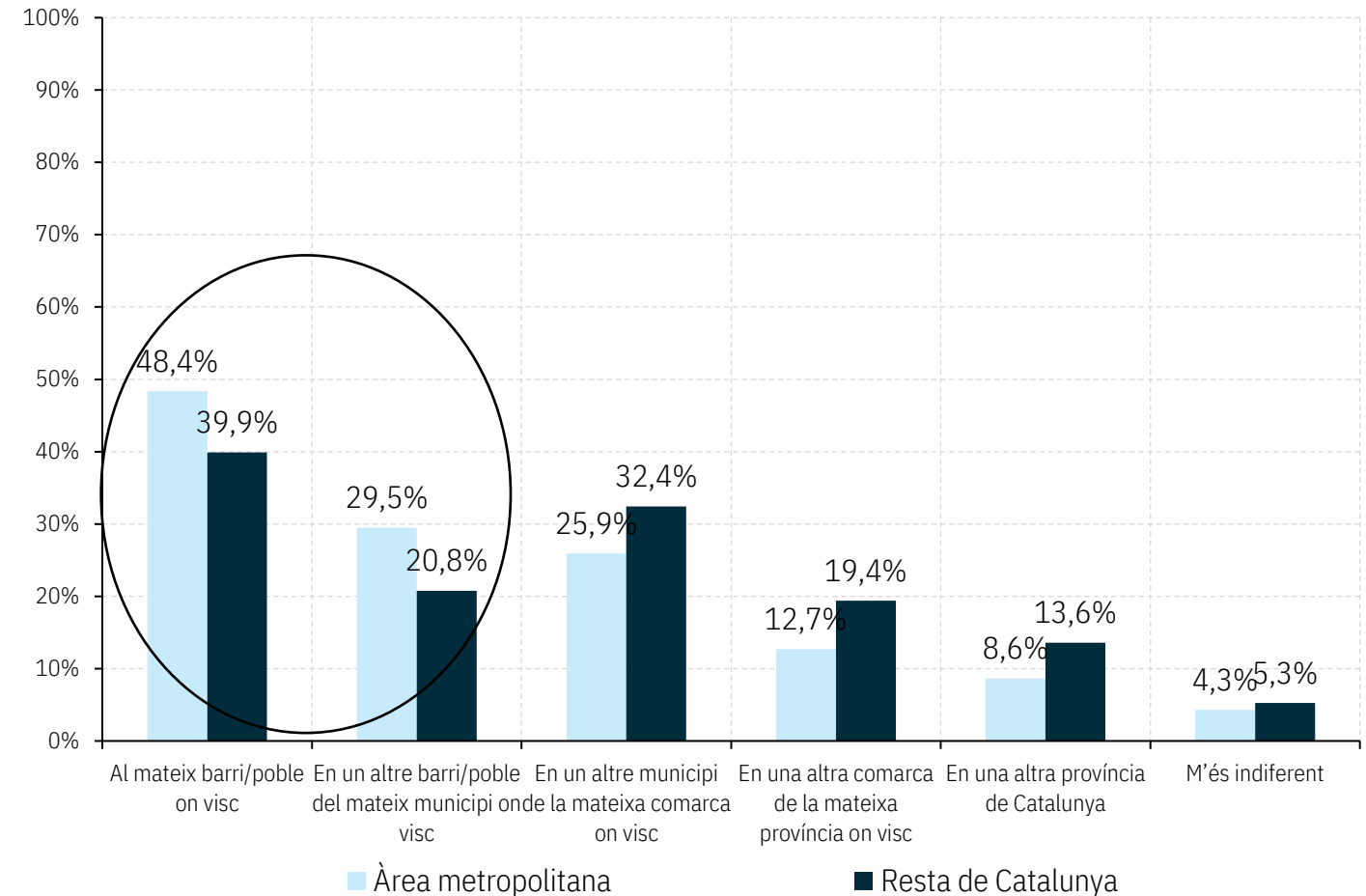
- ✓ La demanda local és molt més elevada a l'àrea metropolitana que a la resta de Catalunya...

...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



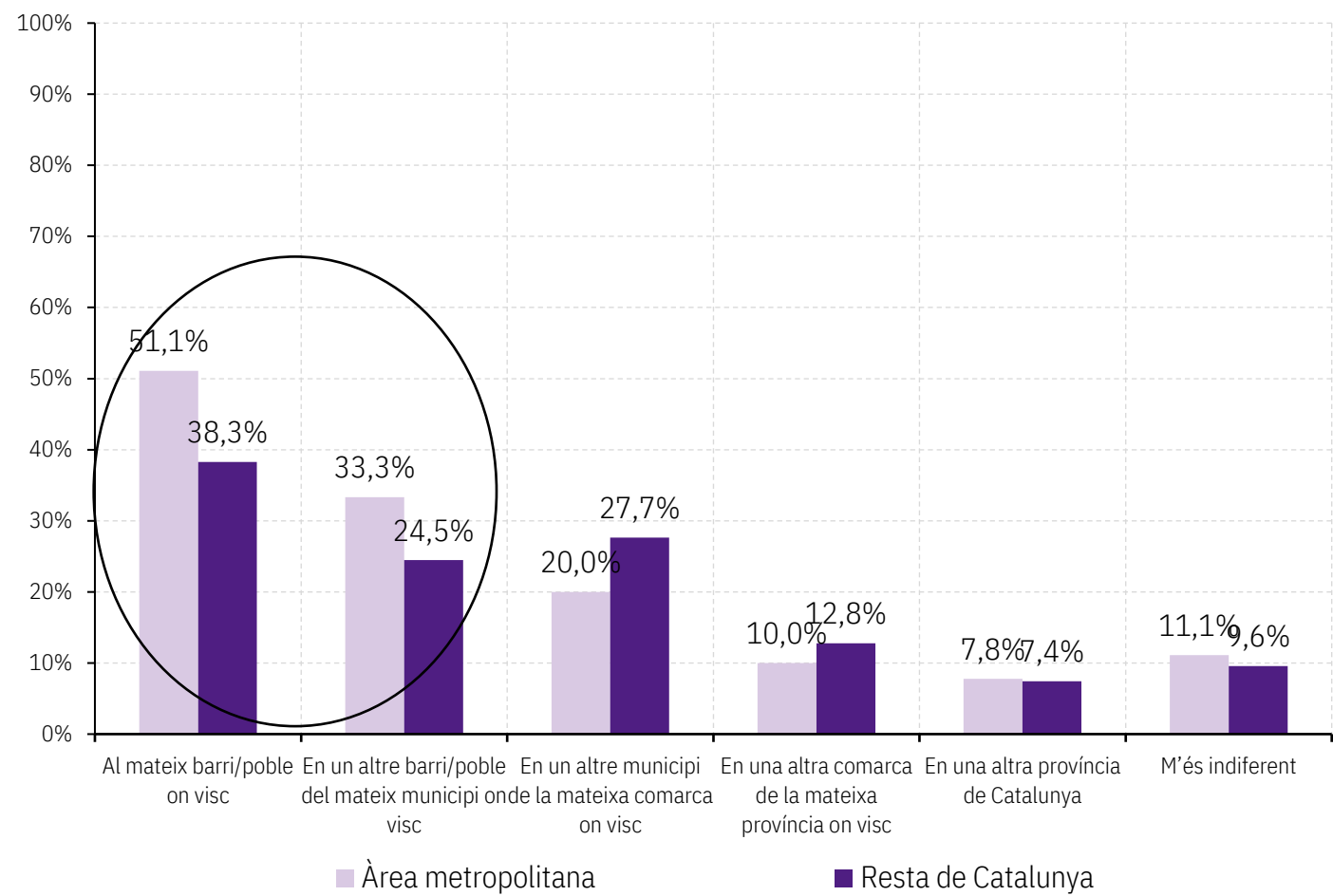
RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS
DE CERCA, MOTIVACIÓ I
LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

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

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.

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



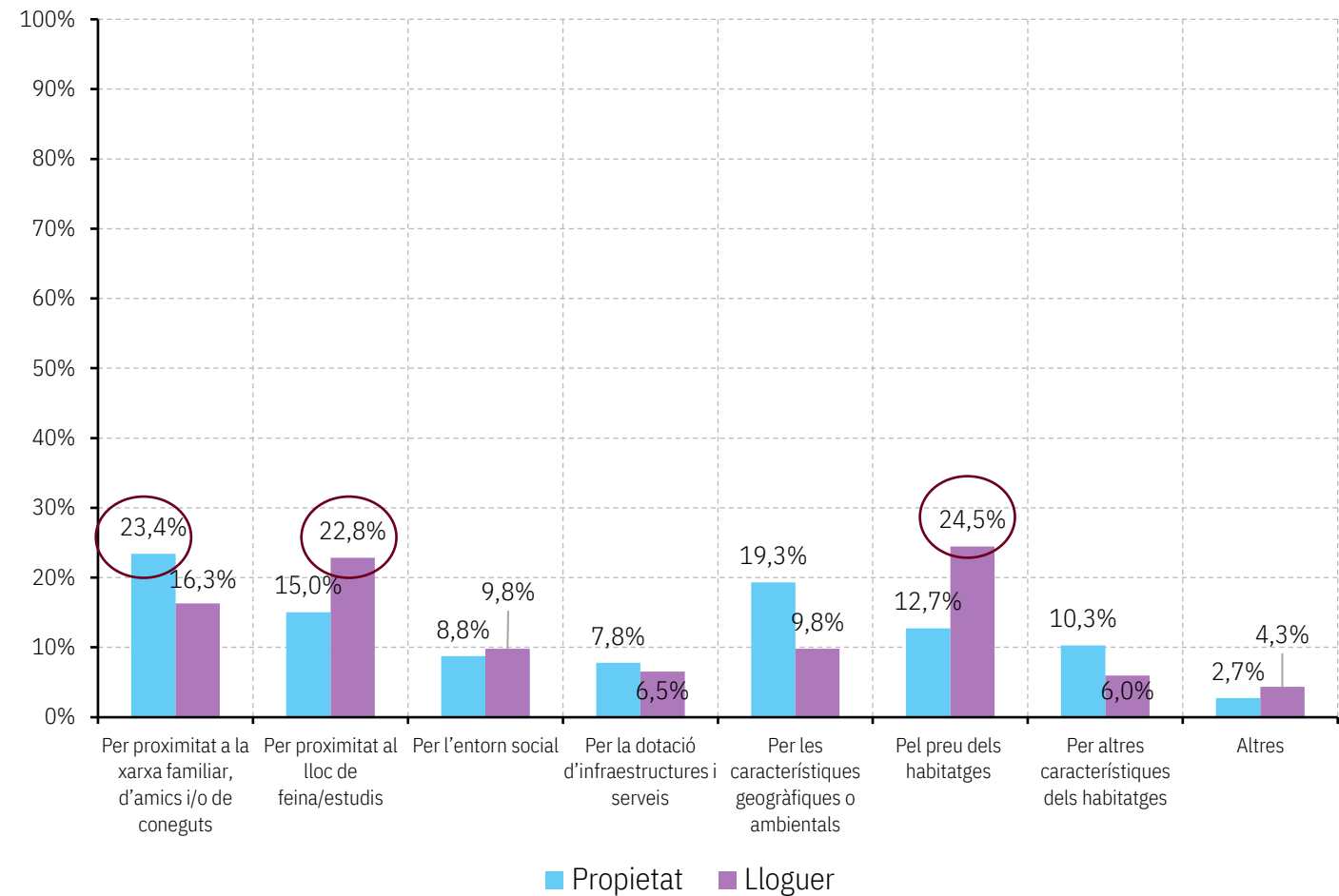
RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS DE CERCA, MOTIVACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

- ✓ 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



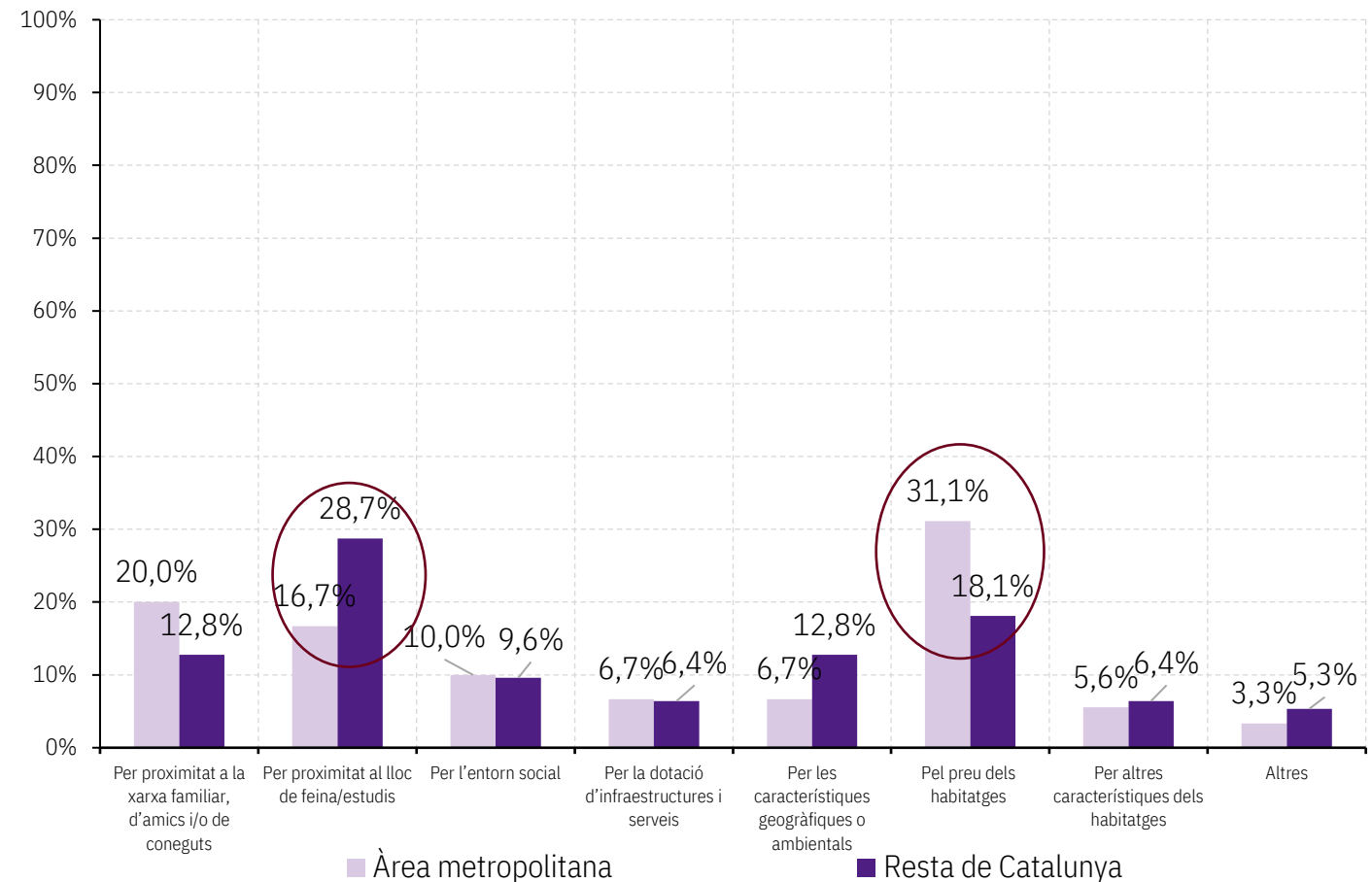
RESULTATS PRINCIPALS. TEMPS
DE CERCA, MOTIVACIÓ I
LOCALITZACIÓ DE LA DEMANDA

✓ Amb el focus territorial en el **mercant 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, Resta de Catalunya: 94)

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



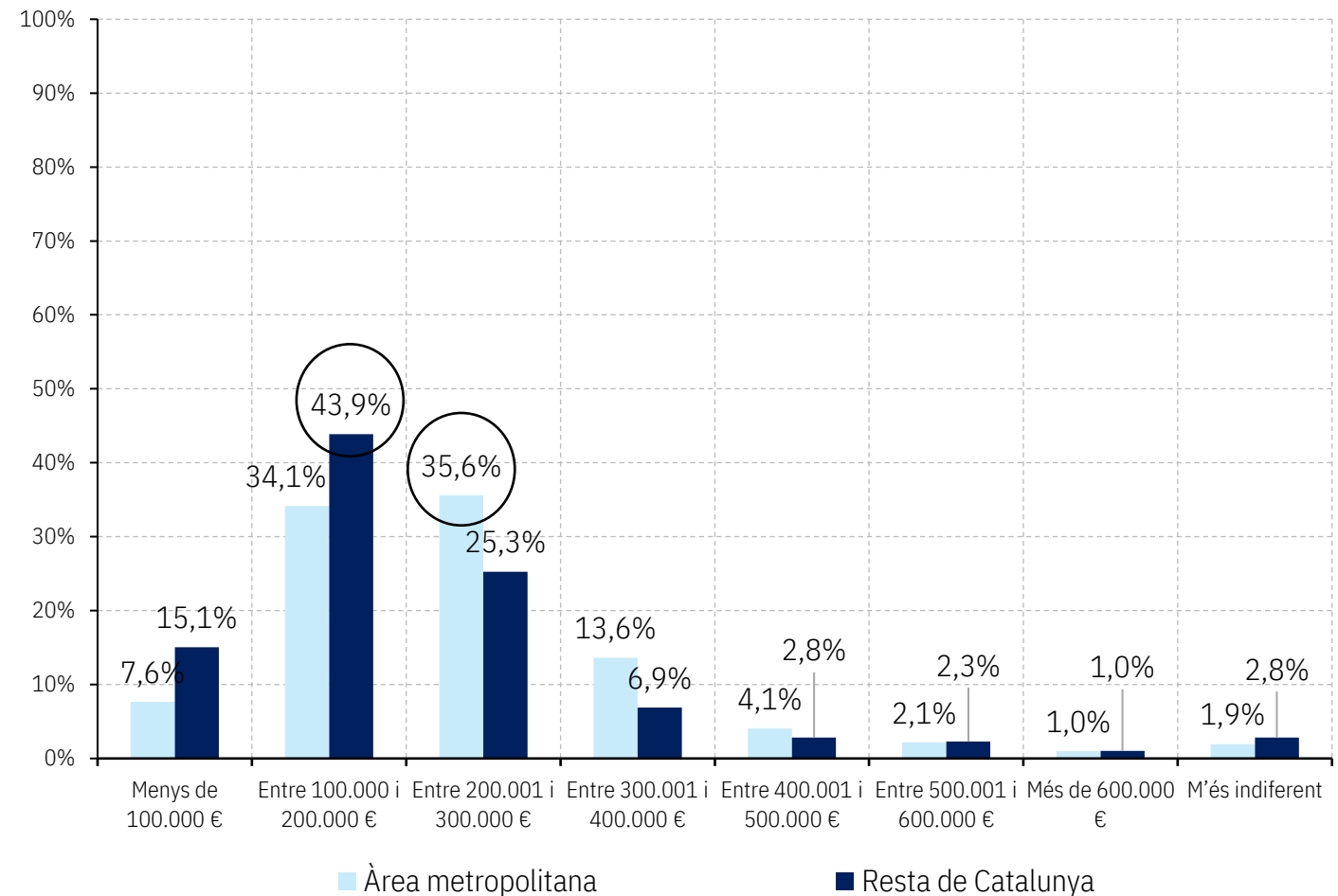
RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

- ✓ 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%)

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

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



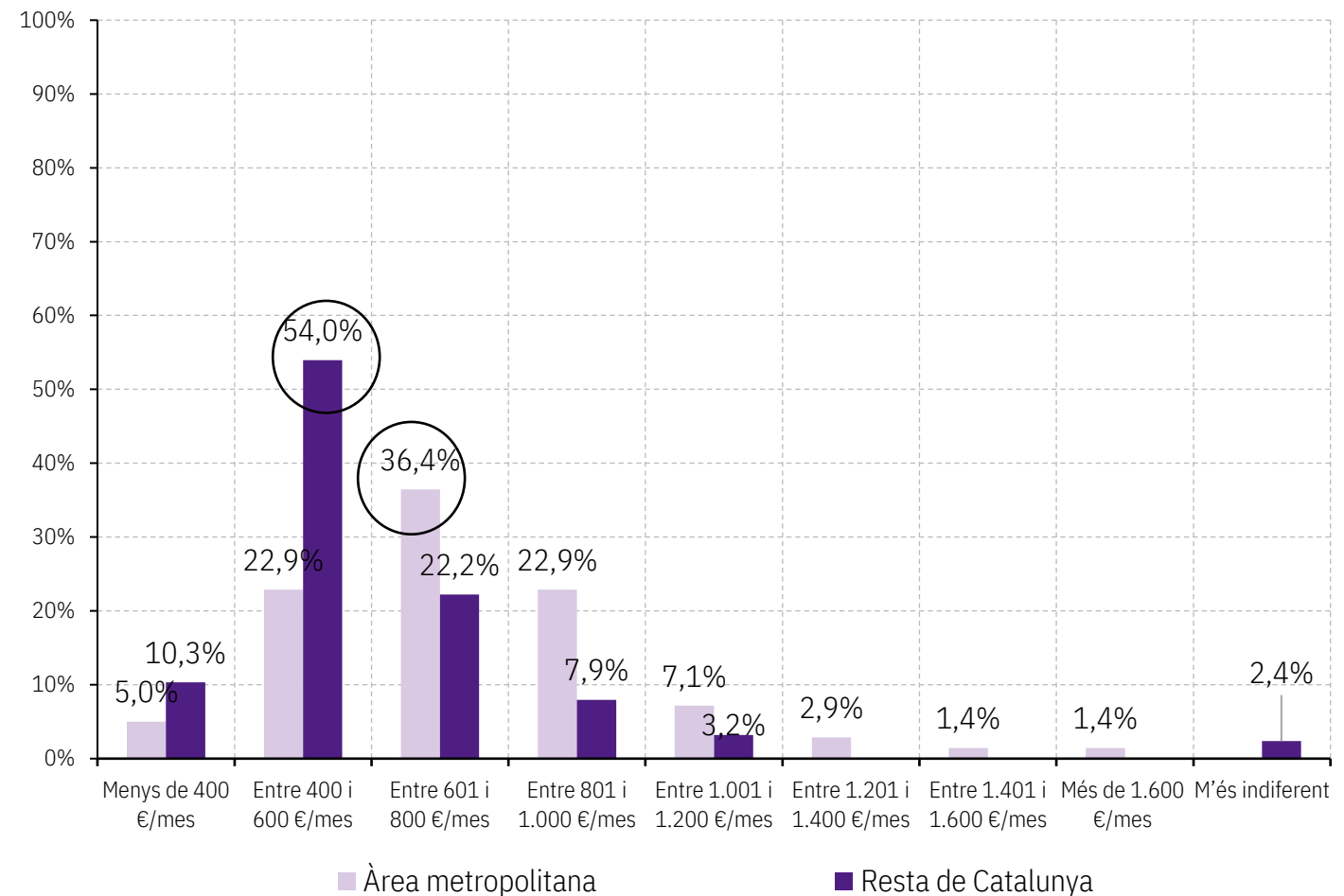
RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

- ✓ 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€**

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

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



RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

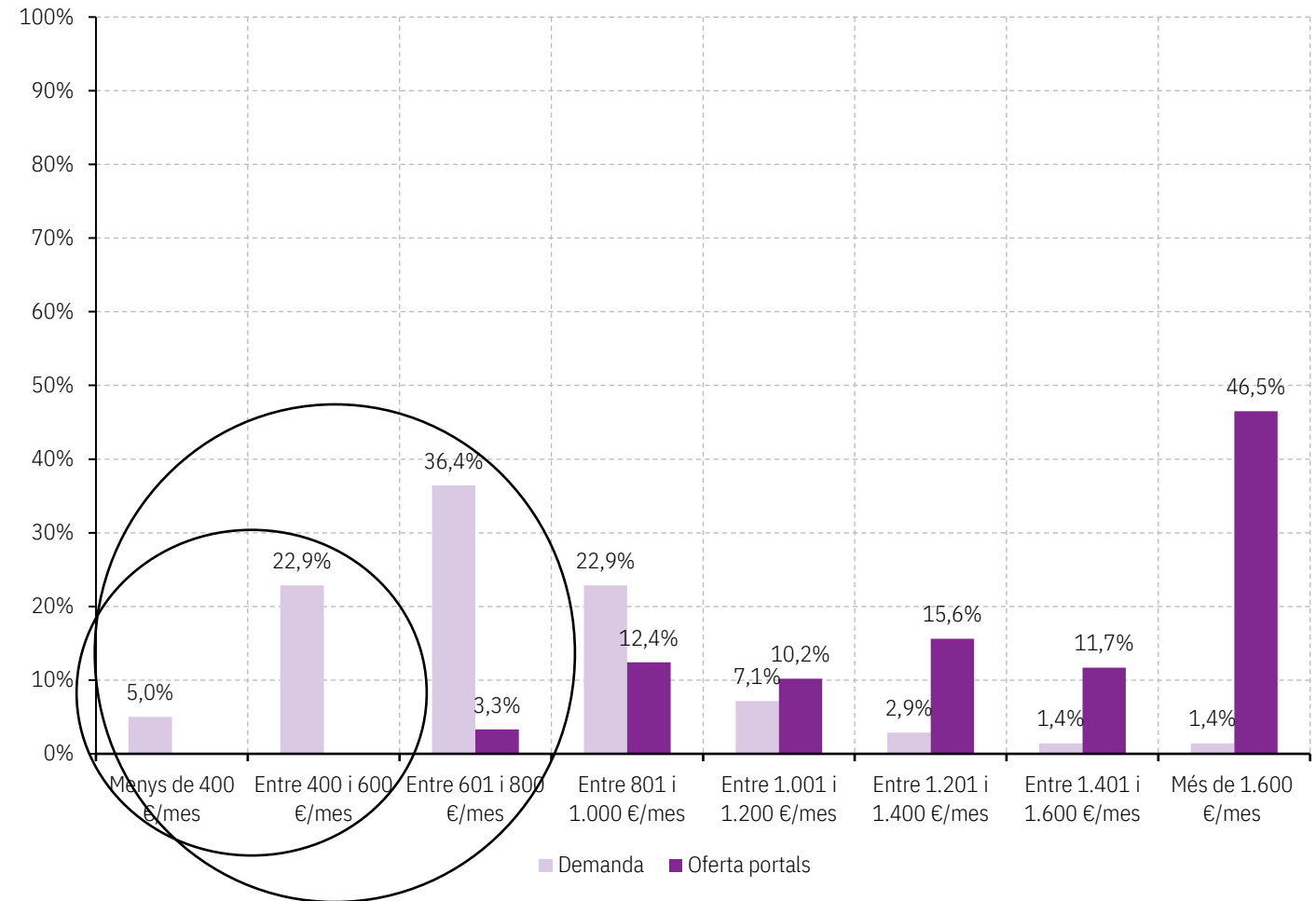
✓ A l'àrea metropolitana, un **28%** de la demanda se situa per sota de 600€, tram on no existeix oferta als portals immobiliaris...

... 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

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

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



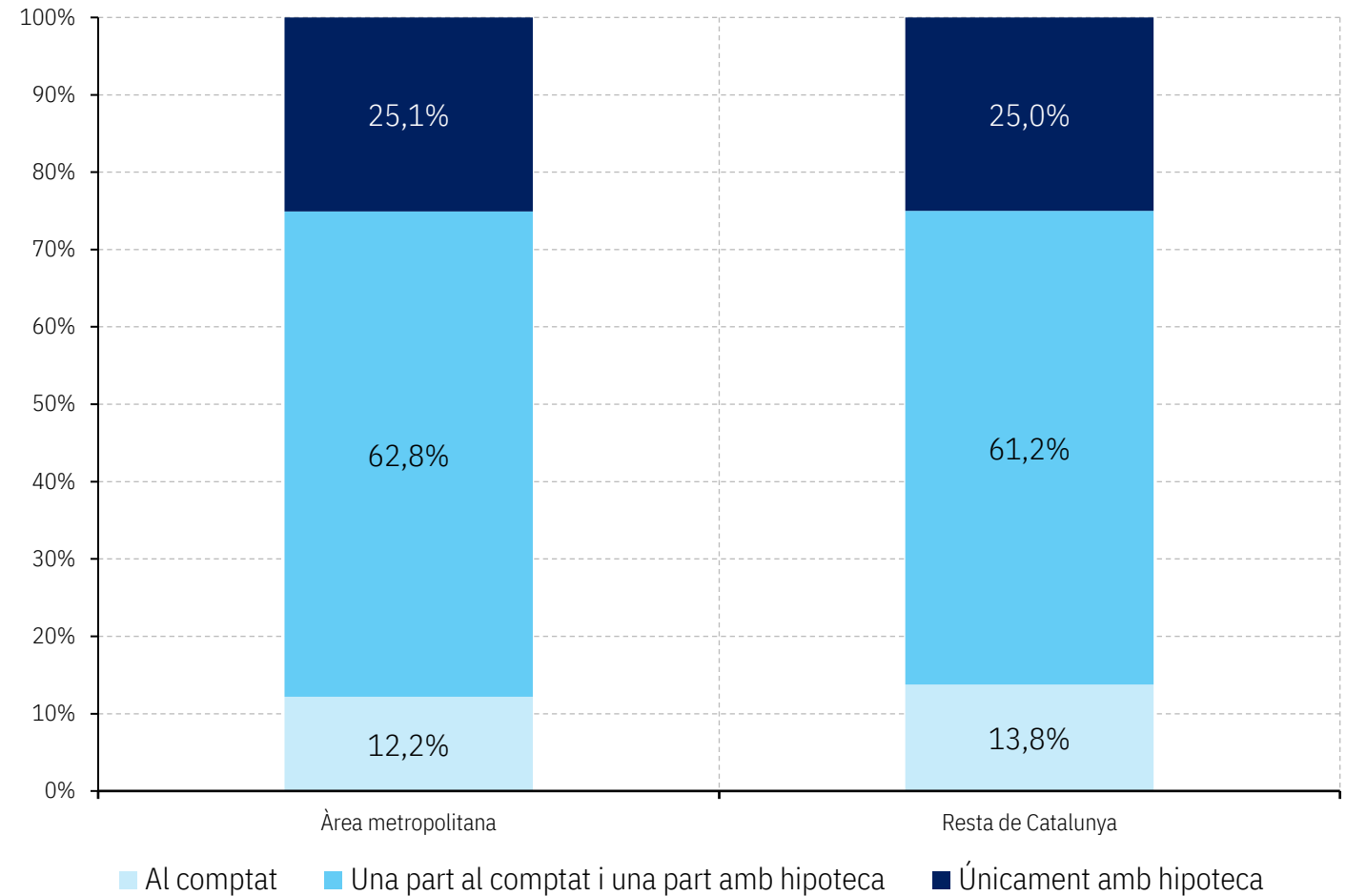
RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

- ✓ 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**

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

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



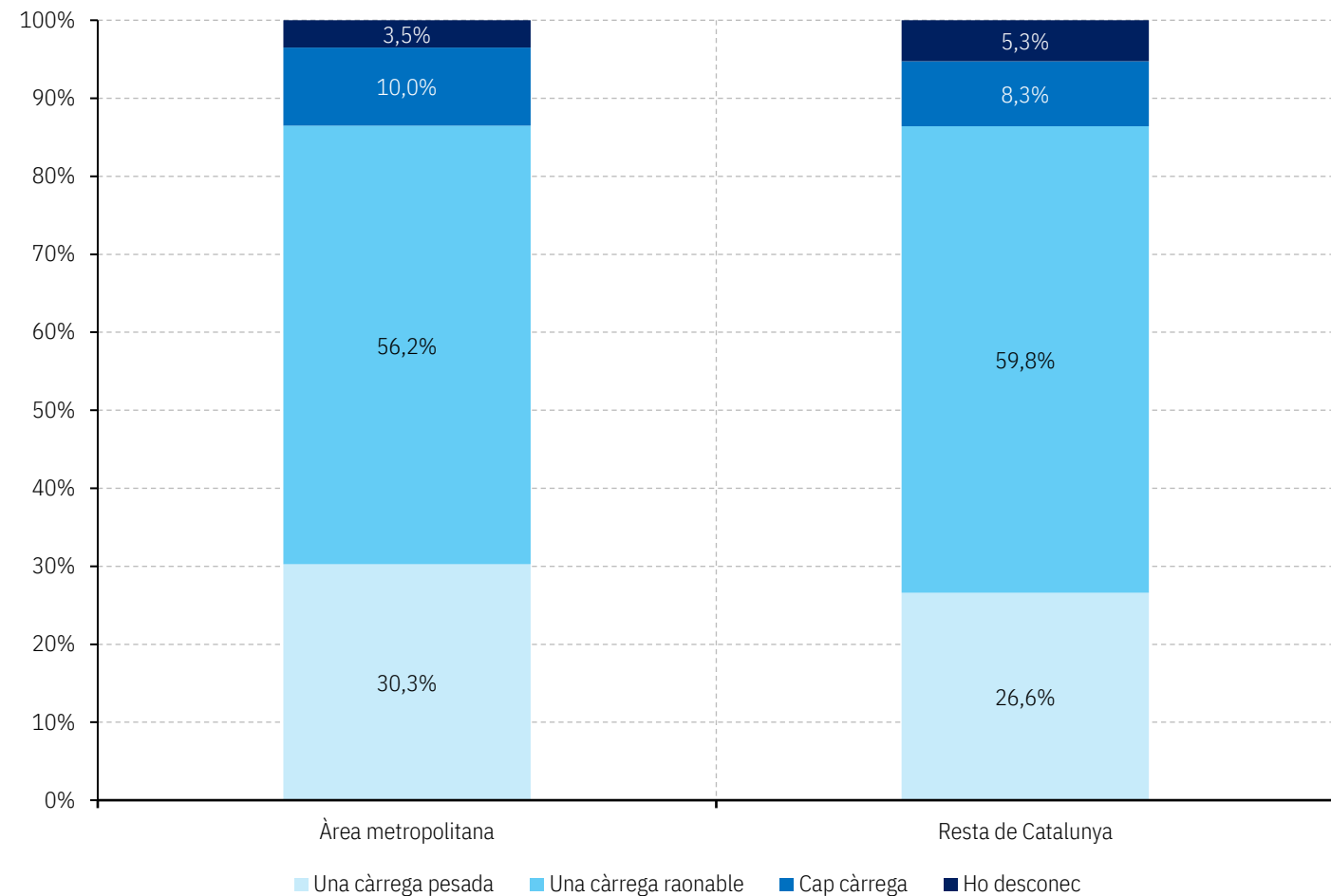
RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

- ✓ 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**...

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

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



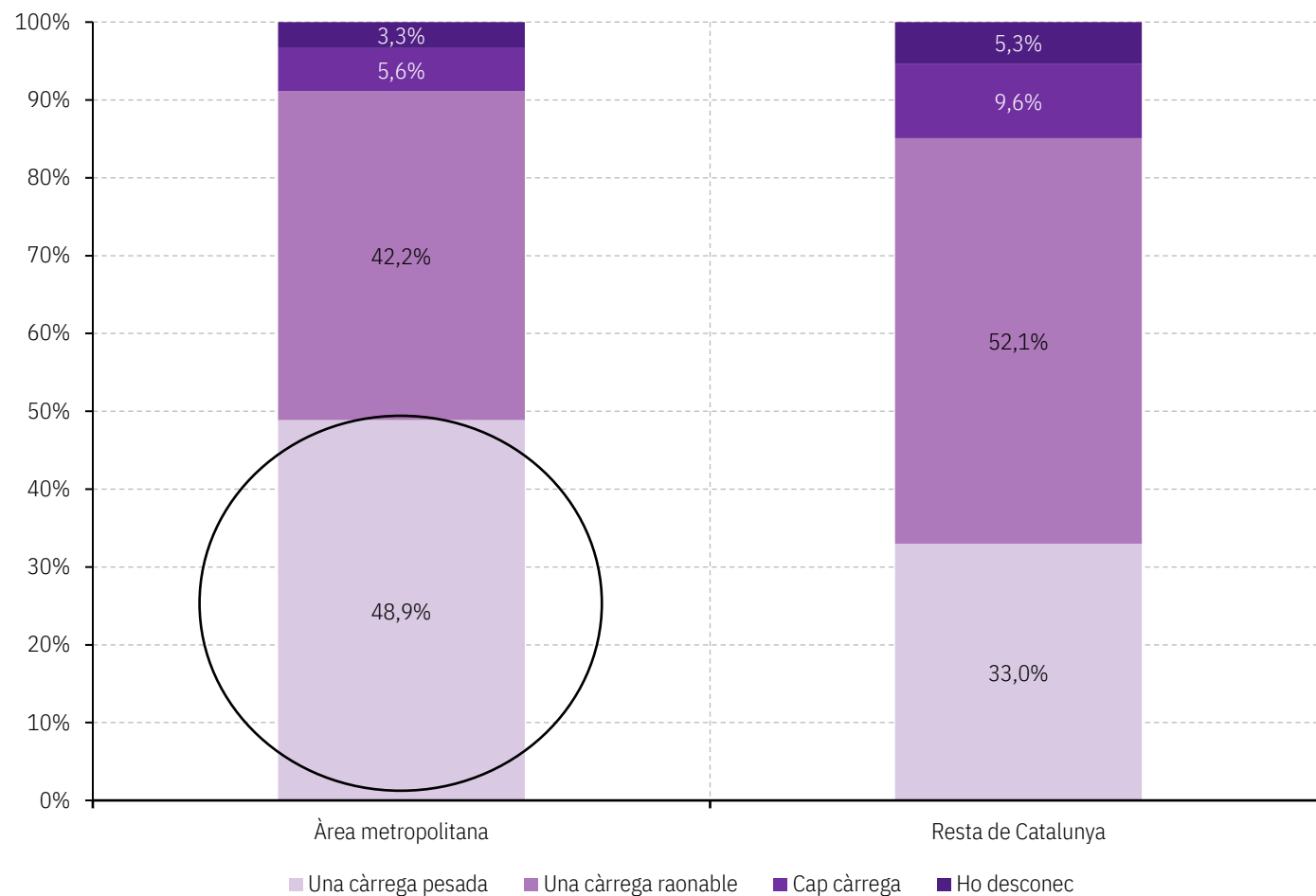
RESULTATS PRINCIPALS. PREUS I ESTRATÈGIES DE FINANÇAMENT

... 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)

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

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



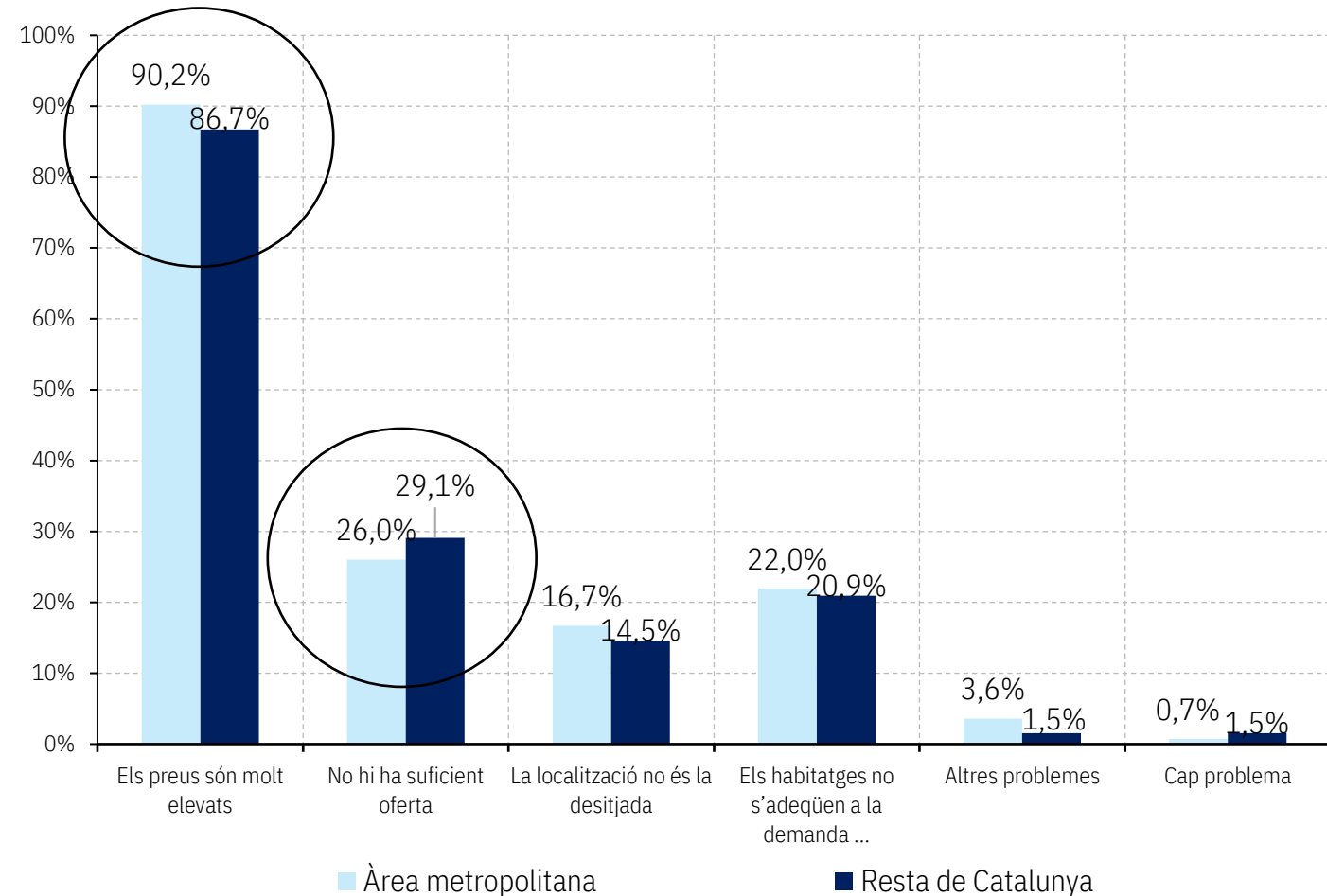
RESULTATS PRINCIPALS. PROBLEMES PERCEBUTS

- ✓ 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

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

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



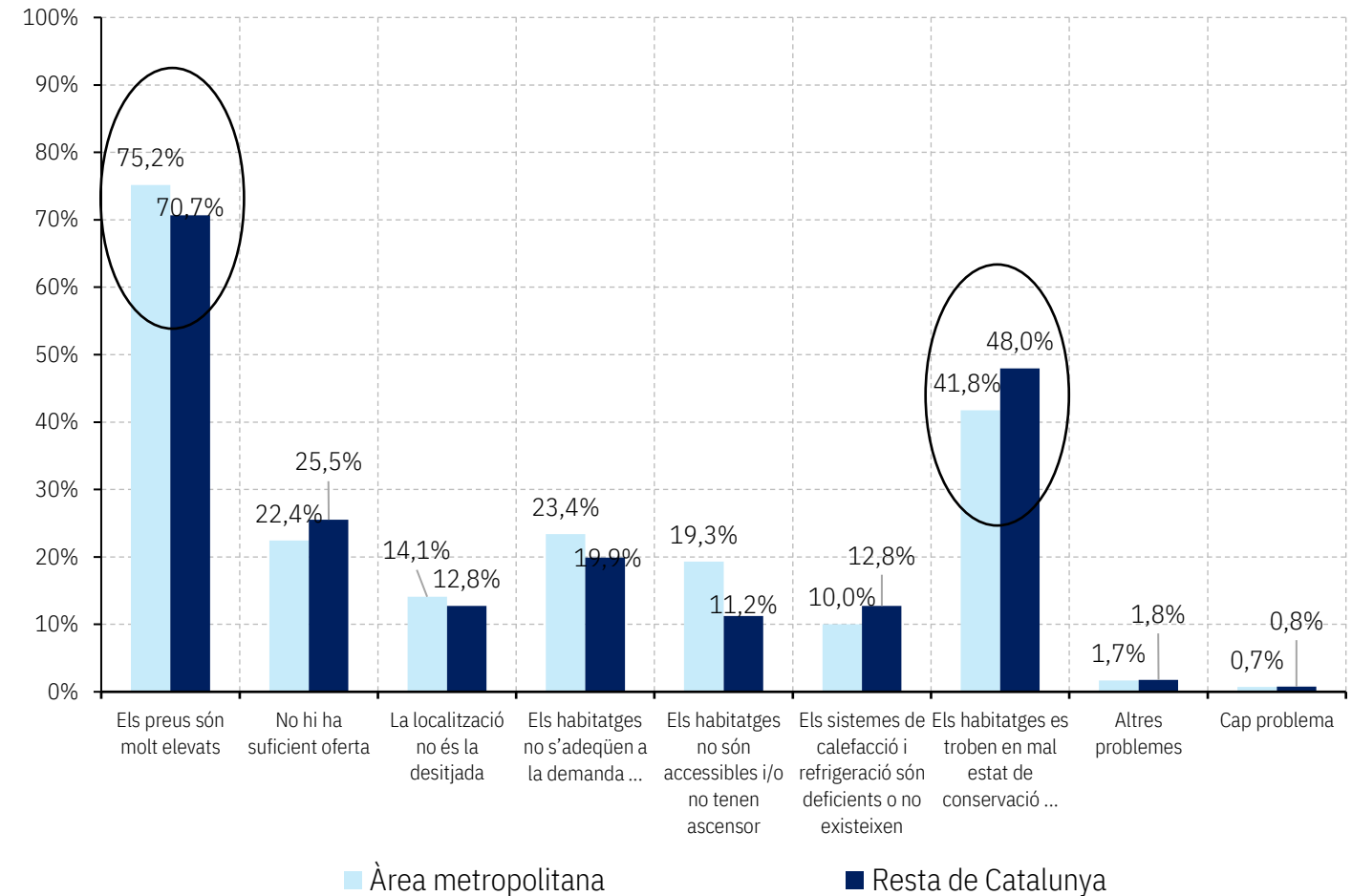
RESULTATS PRINCIPALS. PROBLEMES PERCEBUTS

- ✓ 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

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

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



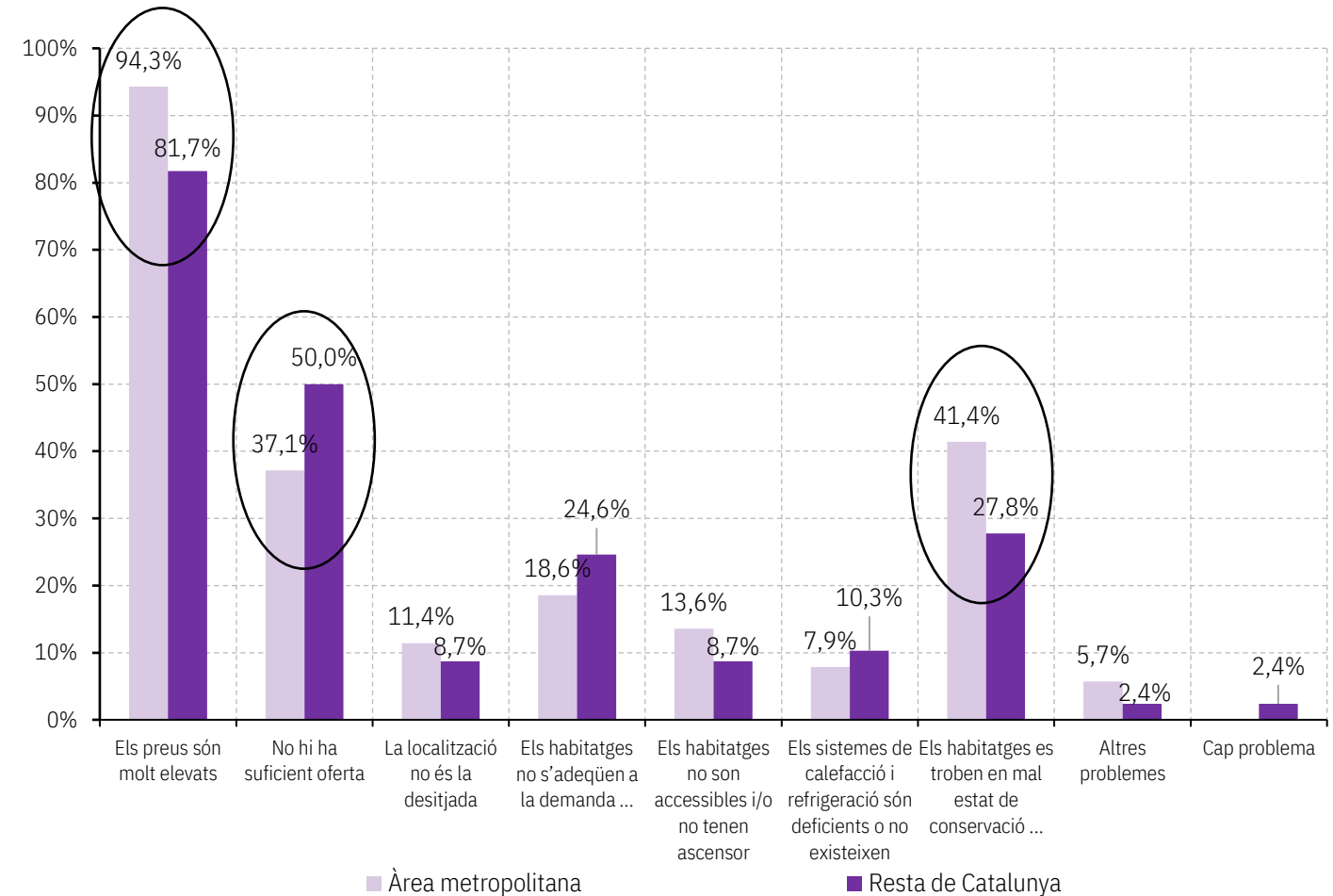
RESULTATS PRINCIPALS. PROBLEMES PERCEBUTS

- ✓ 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

HB
O

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

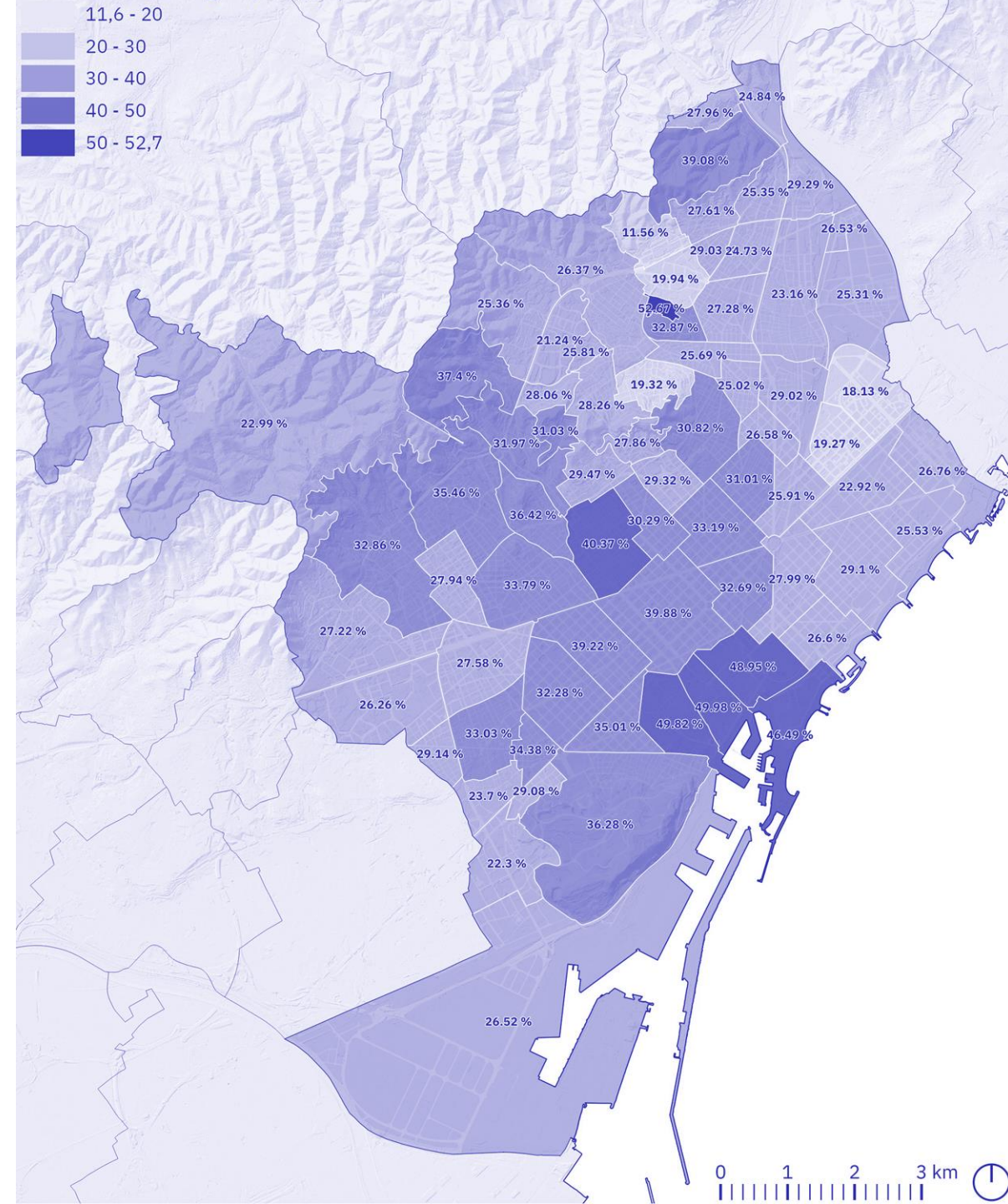
OHB

**NOUS TIPUS DE DEMANDA
D'HABITATGE: EL LLOGUER
DE TEMPORADA.
HELENA CRUZ**

HB
O

Febrer 2024

territorisxlm



Propòsits

- Conèixer les característiques, evolució i distribució territorial del lloguer de temporada
- Anàlisi de l'oferta
- Identificar el perfil de la demanda

Propòsits

- Conèixer les característiques, evolució i distribució territorial del lloguer de temporada
- Anàlisi de l'oferta
- Identificar el perfil de la demanda

Metodologia

Anàlisi de
documentació

+

Mapa d'actors i
Entrevistes

+

Buidatge dades
portals
immobiliaris

+

Sistema
d'Informació
Geogràfica

El context: el lloguer de temporada

Ús diferent
d'habitatge
permanent

Caràcter
ocasional

Justificació de la
temporalitat

Existència d'un
altre domicili
permanent

No regeix per Llei
d'arrendaments
urbans

El context: els habitatges principals

Els barris on els habitatges principals suposen <70% del total es troben al centre de la ciutat

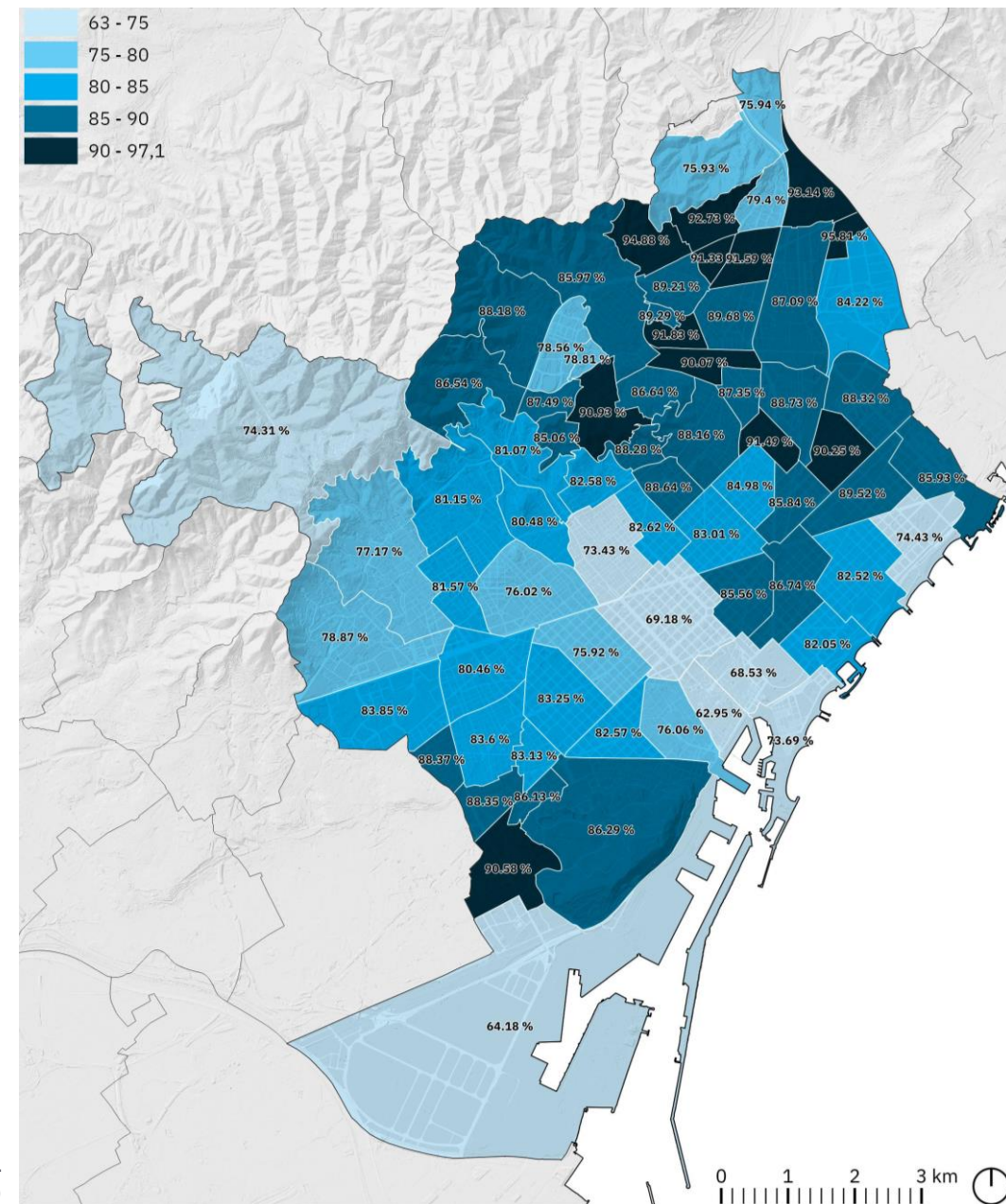
el Barri Gòtic

la Dreta de l'Eixample

Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

la Marina del Prat Vermell

Pes dels habitatges principals sobre el total
Font: INE (2021)



El context: els habitatges principals

Els barris on els habitatges principals suposen <70% del total es troben al centre de la ciutat

el Barri Gòtic

la Dreta de l'Eixample

Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

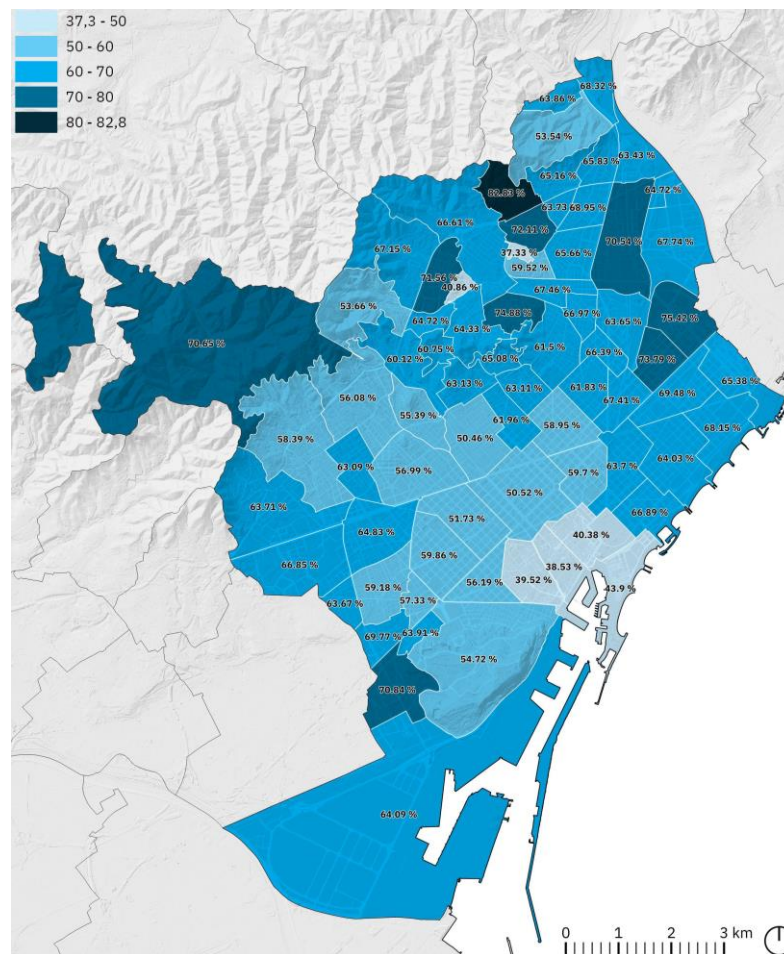
la Marina del Prat Vermell

Els barris amb <45% dels habitatges en propietat són tots els del districte de Ciutat Vella

Al districte de Ciutat Vella i a Vila de Gràcia i Can Peguera >40% dels habitatges són de lloguer

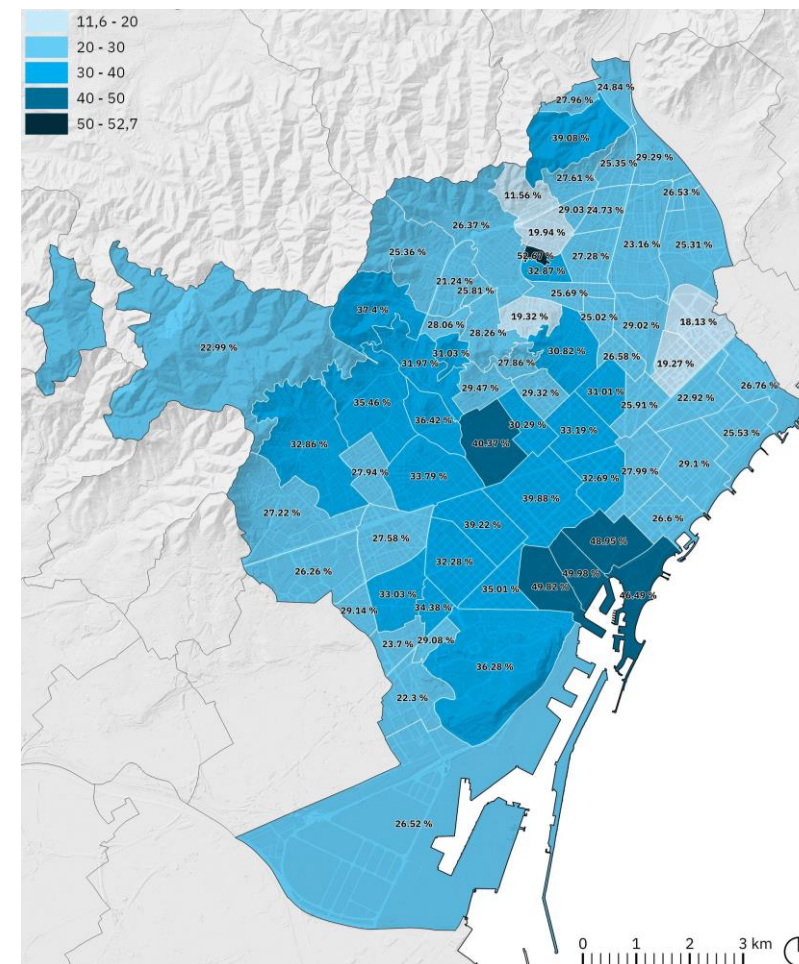
Pes dels habitatges en propietat

Font: INE (2021)



Pes dels habitatges en lloguer

Font: INE (2021)



L'oferta d'habitatges de lloguer

Evolució ofertes de lloguer 2T 2022 - 2023

L'oferta d'habitatges de lloguer

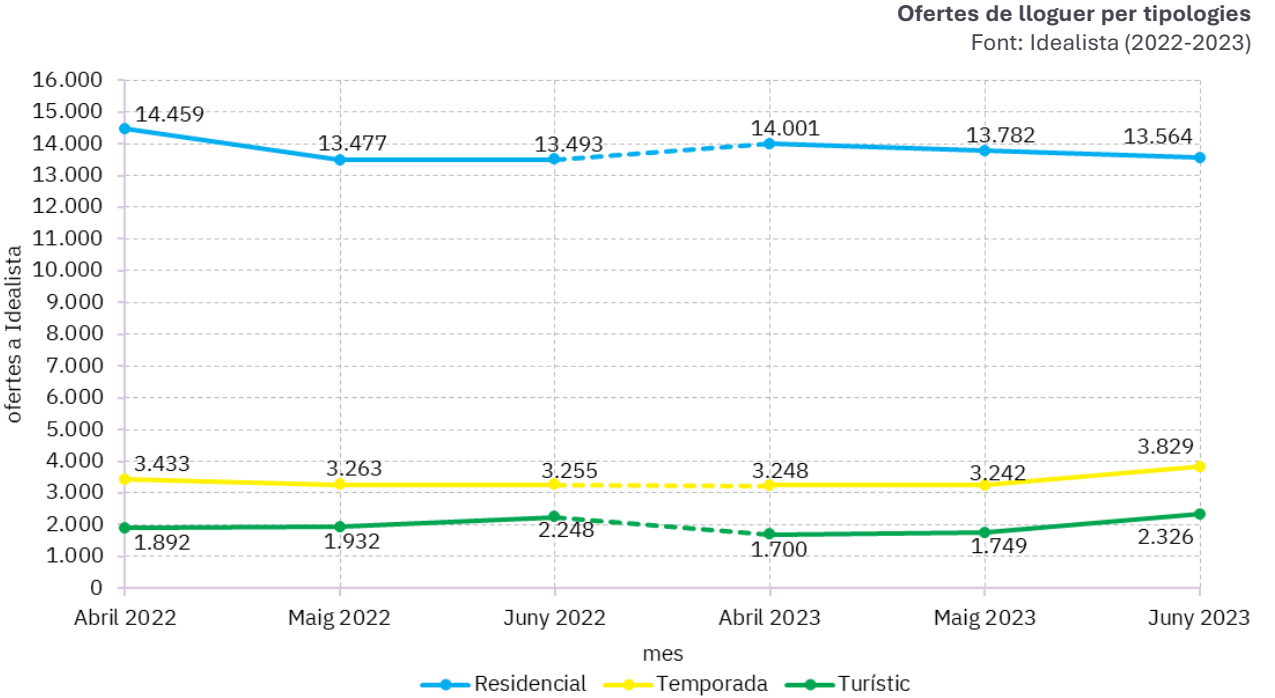
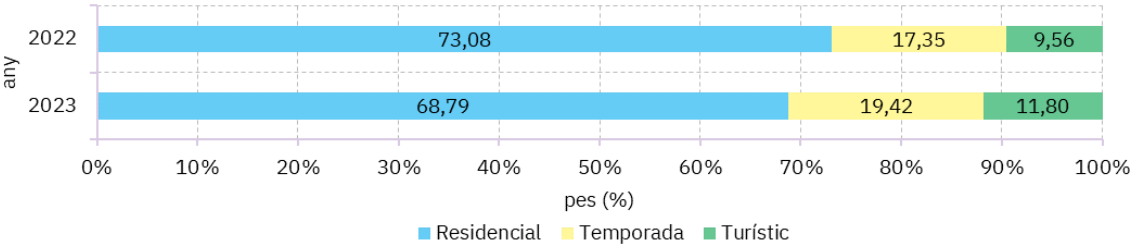
Evolució ofertes de lloguer 2T 2022 - 2023

Disminució de les ofertes de lloguer residencial

Augment de les ofertes de lloguer de temporada i turístic

Ofertes de lloguer per tipologies
Font: Idealista (2022-2023)

Ofertes de lloguer	Abril de 2022	Juny de 2023	Diferència
Residencial	14.459	13.564	-895
Temporada	3.433	3.829	396
Turístic	1.892	2.326	434
TOTAL	19.784	19.719	-65



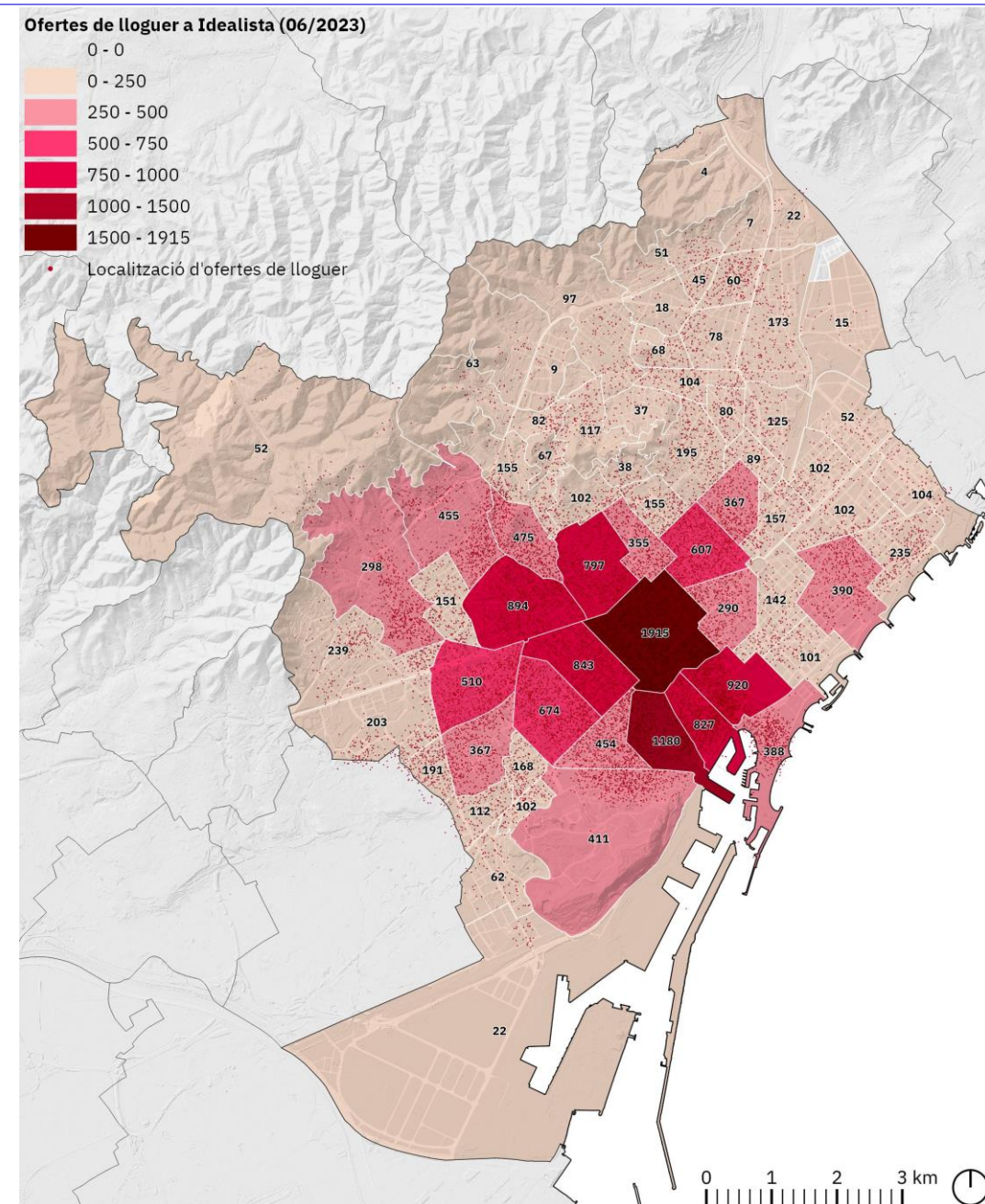
L'oferta d'habitatges de lloguer

Evolució ofertes de lloguer 2T 2022 - 2023

Disminució de les ofertes de lloguer residencial

Augment de les ofertes de lloguer de temporada i turístic

Ofertes de lloguer
Font: Idealista (2023)



L'oferta d'habitatges de lloguer de temporada

Els barris amb més ofertes de lloguer de temporada són

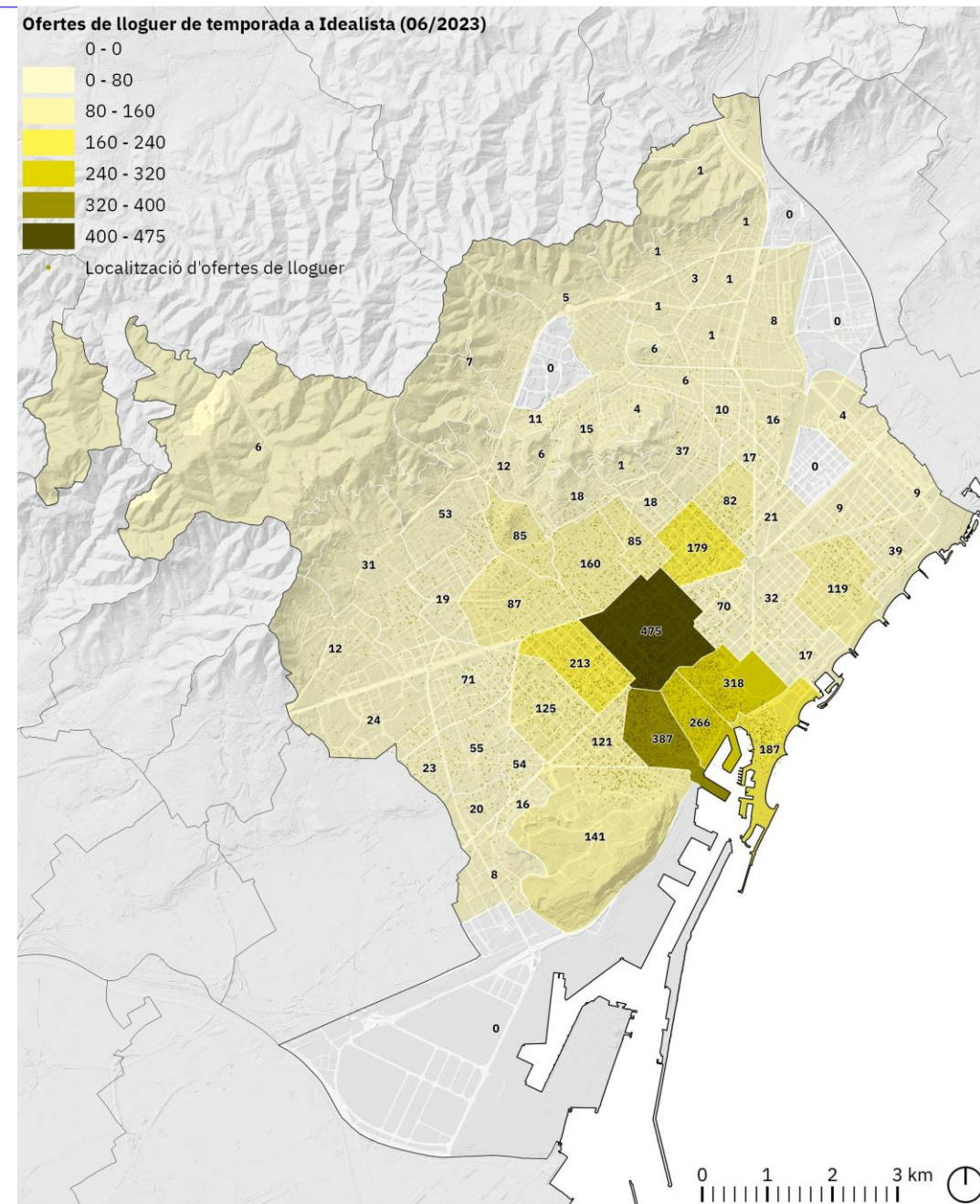
Dreta de l'Eixample

El Raval

Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

el Barri Gòtic

l'Antiga Esquerra de l'Eixample



L'oferta d'habitatges de lloguer de temporada

Els barris amb més ofertes de lloguer de temporada són

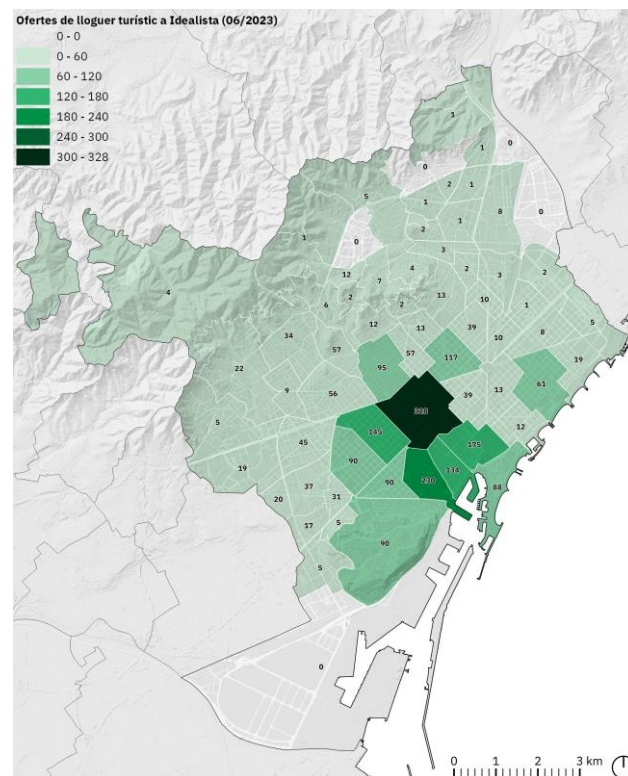
Dreta de l'Eixample

El Raval

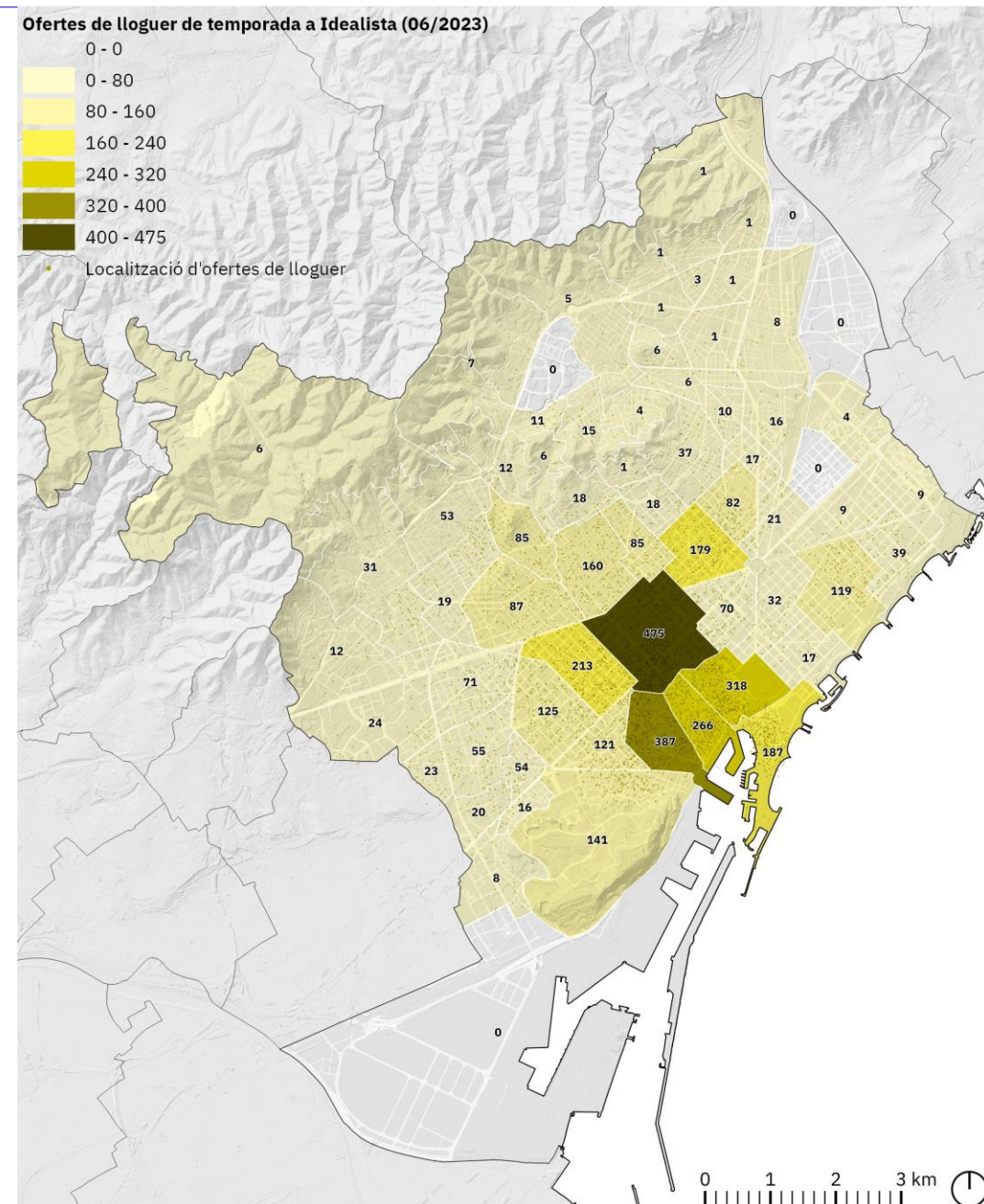
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

el Barri Gòtic

l'Antiga Esquerra de l'Eixample



Ofertes de lloguer turístic
Font: Idealista (2023)



Ofertes de lloguer de temporada
Font: Idealista (2023)

L'habitatge de lloguer de temporada a Barcelona

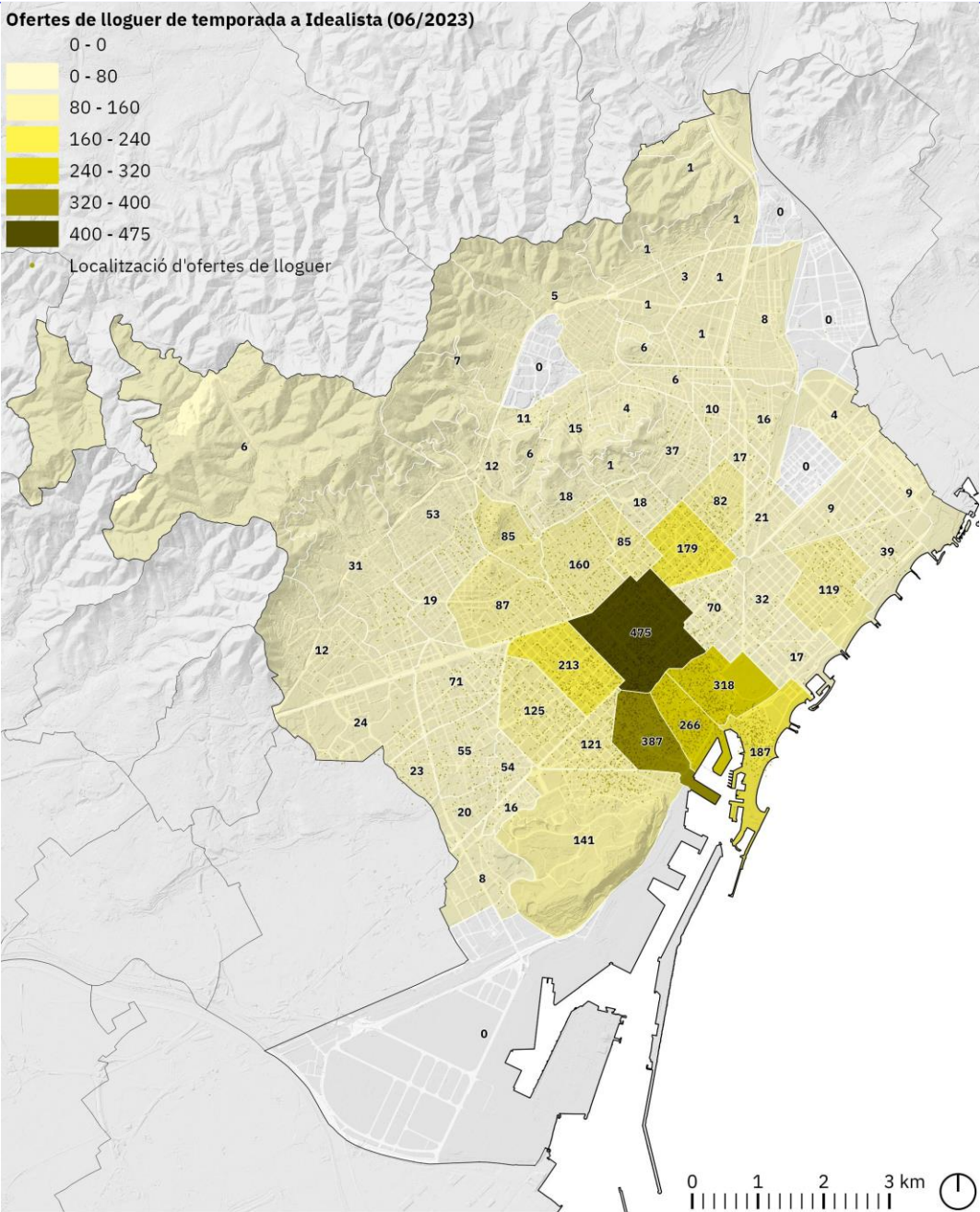
L'oferta d'habitatges de lloguer de temporada

El darrer any la Dreta de l'Eixample, la Barceloneta, la Nova Esquerra de l'Eixample han incrementat més d'un 30% les ofertes de lloguer de temporada

Raval, Gràcia i Poble-Sec han reduït l'oferta de lloguer de temporada

		Ofertes de lloguer de temporada			
	Barri	Abril de 2022	Juny de 2023	Diferència	Evolució
07	la Dreta de l'Eixample	341	475	+134	+39,30%
01	el Raval	417	387	-30	-7,19%
04	Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	315	318	+3	+0,95%
02	el Barri Gòtic	236	266	+30	+12,71%
08	l'Antiga Esquerra de l'Eixample	181	213	+32	+17,68%
03	la Barceloneta	137	187	+50	+36,50%
06	la Sagrada Família	138	179	+41	+29,71%
31	la Vila de Gràcia	172	160	-12	-6,98%
11	el Poble-sec	151	141	-10	-6,62%
09	la Nova Esquerra de l'Eixample	96	125	+29	+30,21%

Ofertes de lloguer de temporada
Font: Idealista (2023)



L'habitatge de lloguer de temporada a Barcelona

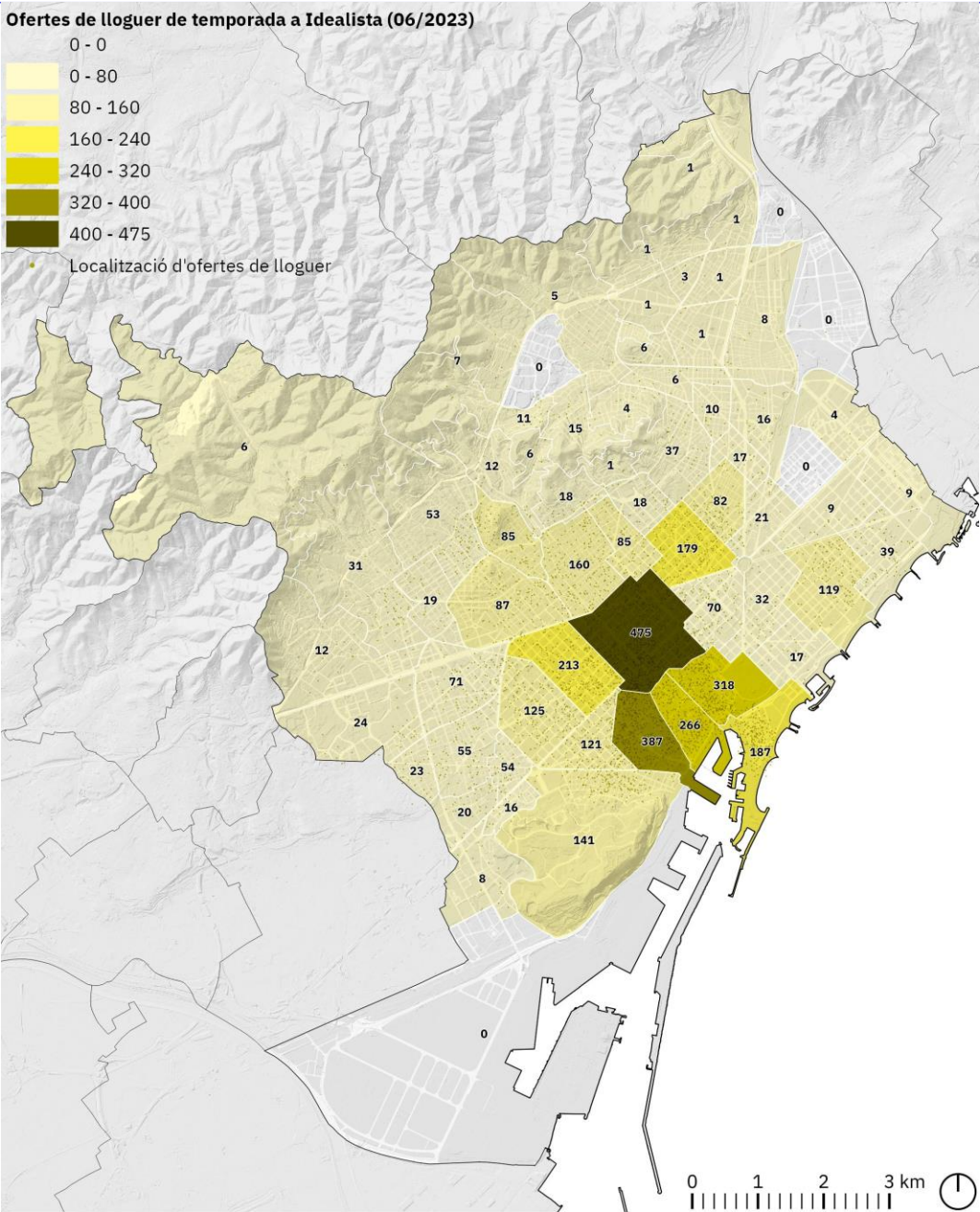
L'oferta d'habitatges de lloguer de temporada

El darrer any la Dreta de l'Eixample, la Barceloneta, la Nova Esquerra de l'Eixample han incrementat més d'un 30% les ofertes de lloguer de temporada

Raval, Gràcia i Poble-Sec han reduït l'oferta de lloguer de temporada

		Ofertes de lloguer de temporada			
	Barri	Abril de 2022	Juny de 2023	Diferència	Evolució
07	la Dreta de l'Eixample	341	475	+134	+39,30%
01	el Raval	417	387	-30	-7,19%
04	Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	315	318	+3	+0,95%
02	el Barri Gòtic	236	266	+30	+12,71%
08	l'Antiga Esquerra de l'Eixample	181	213	+32	+17,68%
03	la Barceloneta	137	187	+50	+36,50%
06	la Sagrada Família	138	179	+41	+29,71%
31	la Vila de Gràcia	172	160	-12	-6,98%
11	el Poble-sec	151	141	-10	-6,62%
09	la Nova Esquerra de l'Eixample	96	125	+29	+30,21%

Ofertes de lloguer de temporada
Font: Idealista (2023)



L'habitatge de lloguer de temporada a Barcelona

L'oferta d'habitatges de lloguer de temporada

De mitjana a Barcelona el 19,42% d'ofertes són de lloguer de temporada

La majoria de barris amb un major pes de les ofertes de lloguer de temporada es localitzen a la vora litoral de Barcelona

la Barceloneta

Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

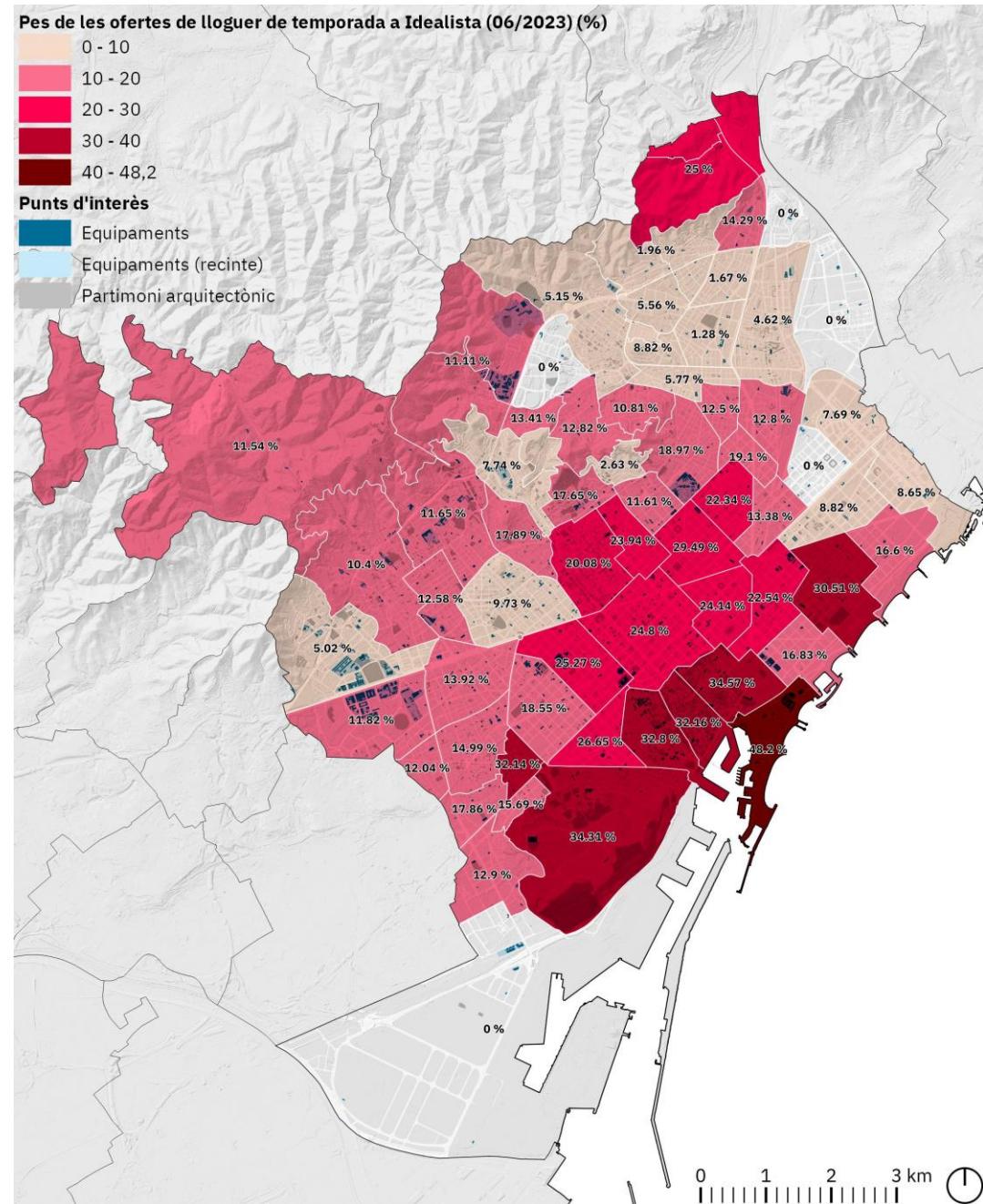
el Poble-sec

el Raval

el Barri Gòtic Hostafrancs

el Poblenou

Ofertes de lloguer de temporada
Font: Idealista (2023)



L'oferta d'habitatges de lloguer de temporada

De mitjana a Barcelona el 19,42% d'ofertes són de lloguer de temporada

La majoria de barris amb un major pes de les ofertes de lloguer de temporada es localitzen a la vora litoral de Barcelona

la Barceloneta

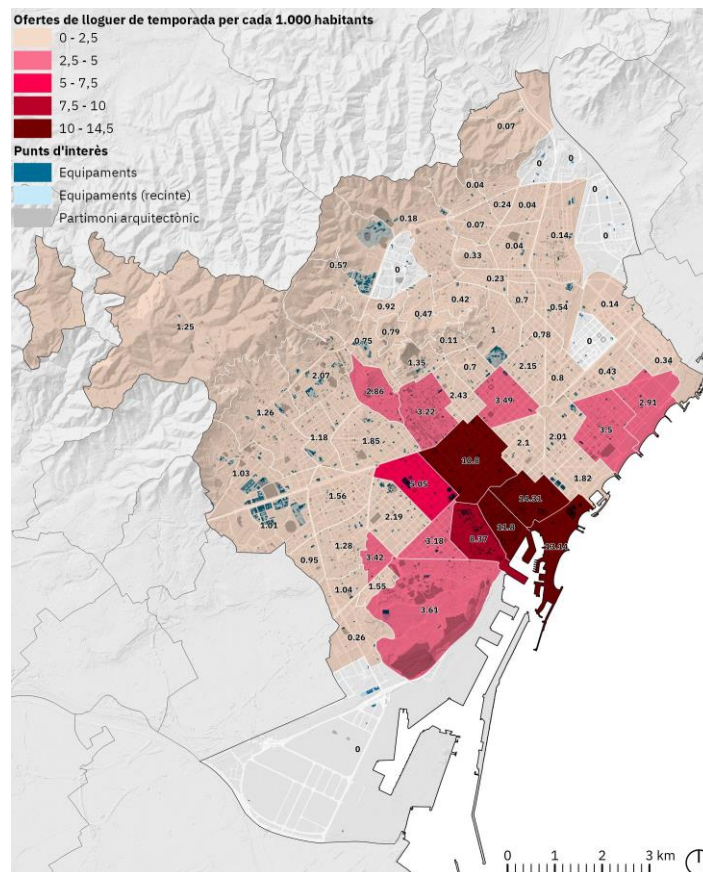
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

el Poble-sec

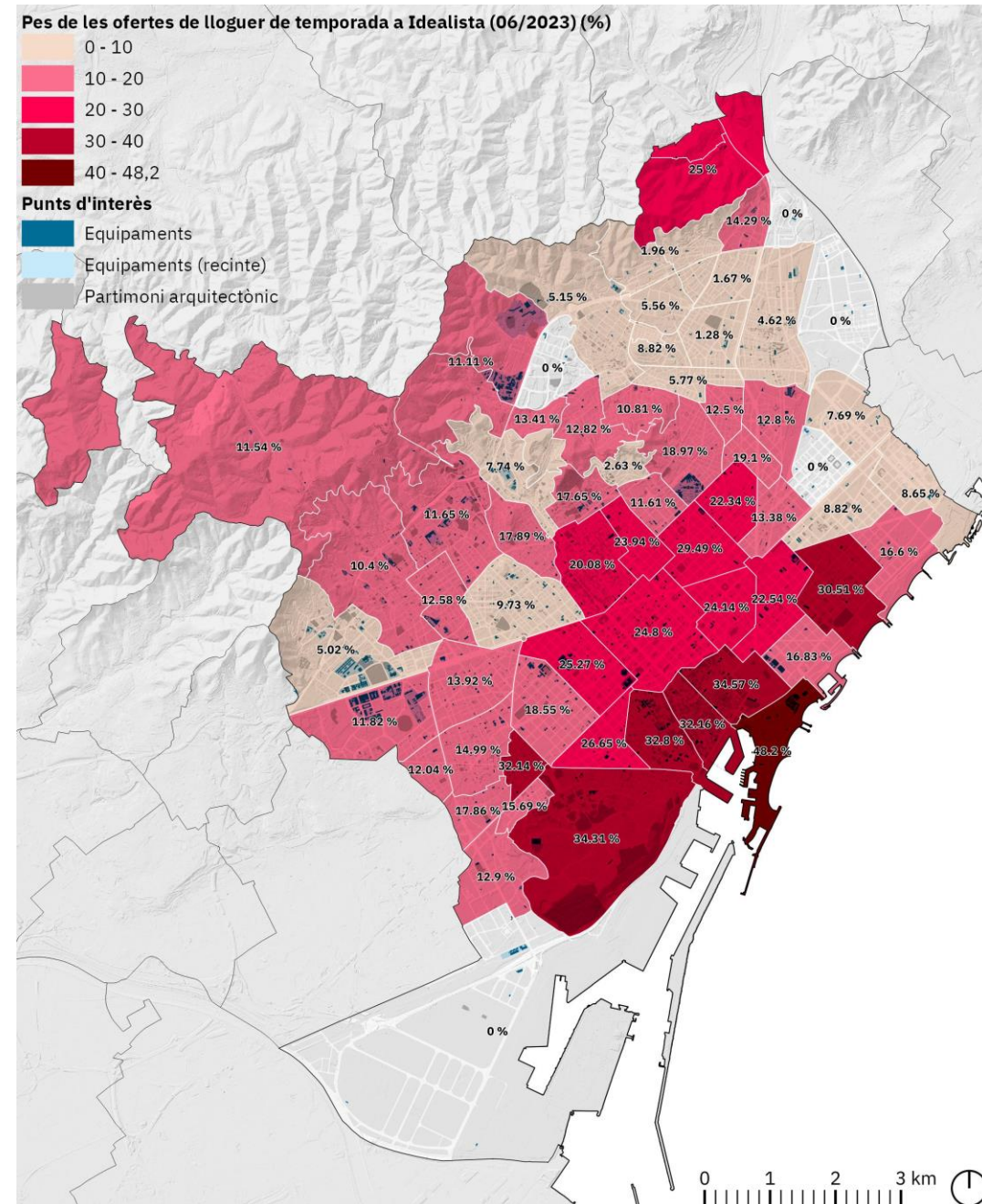
el Raval

el Barri Gòtic Hostafrancs

el Poblenou



Ofertes de lloguer de temporada
Font: Idealista (2023)

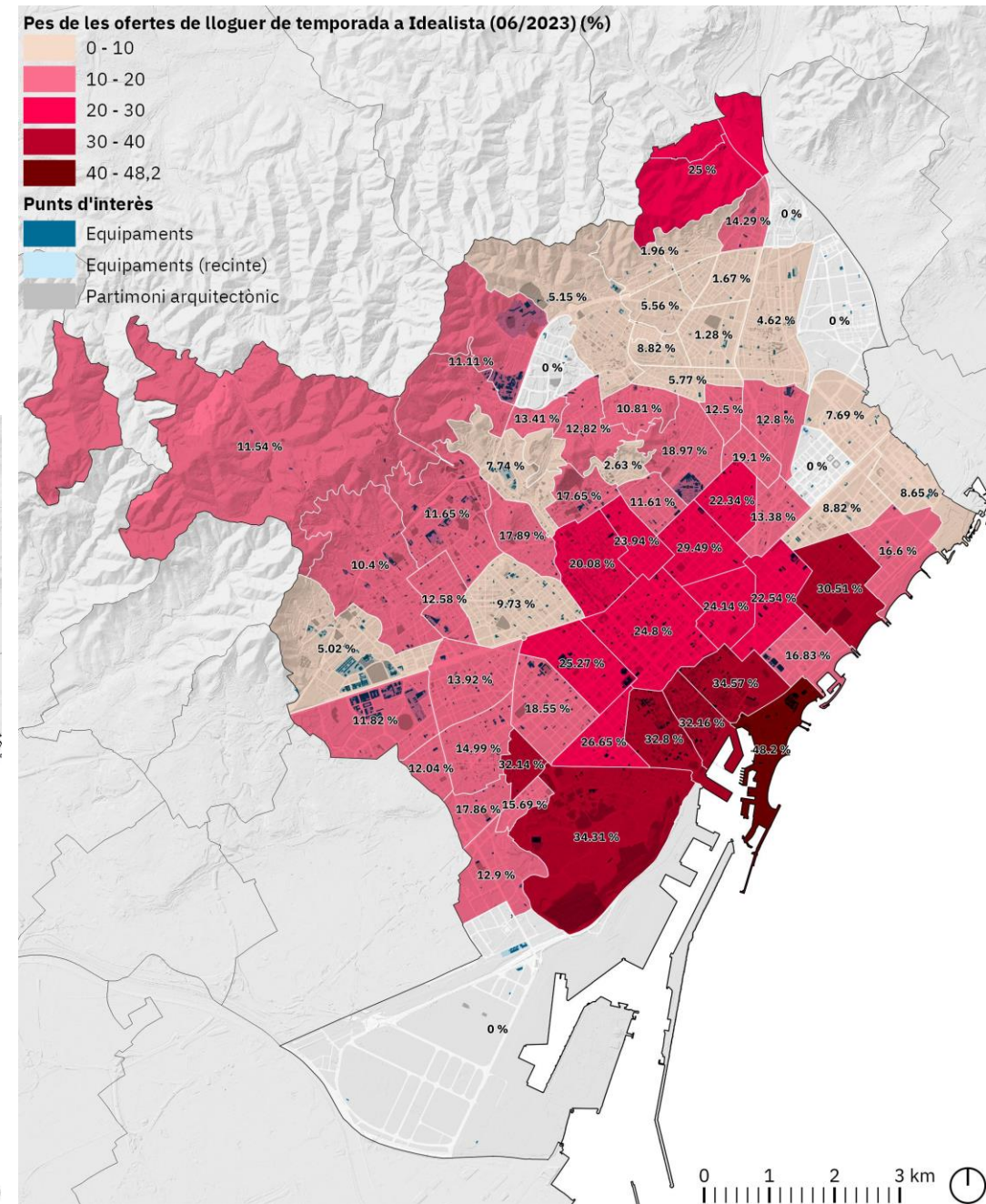
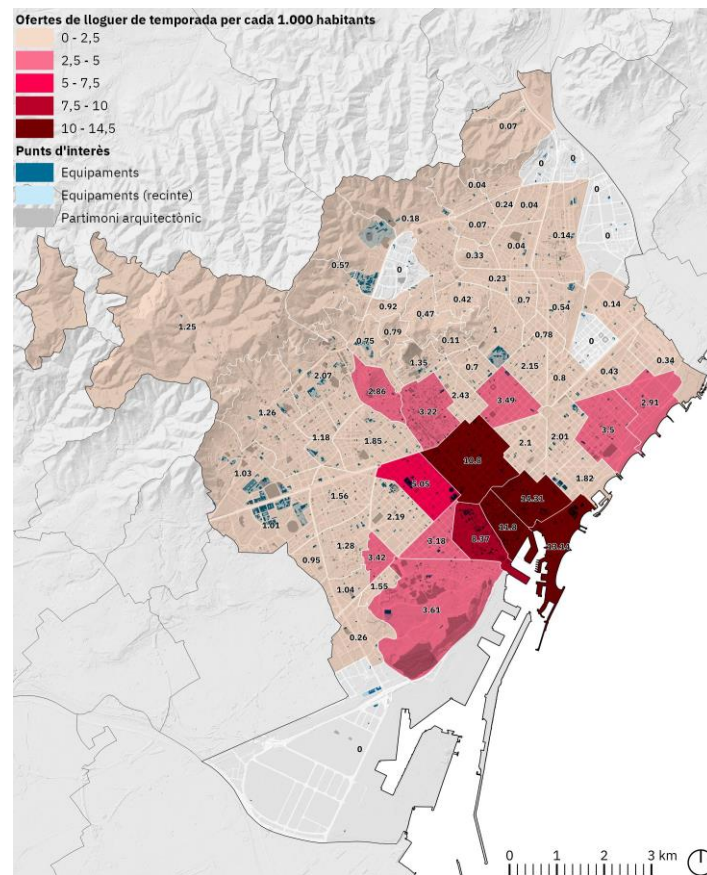
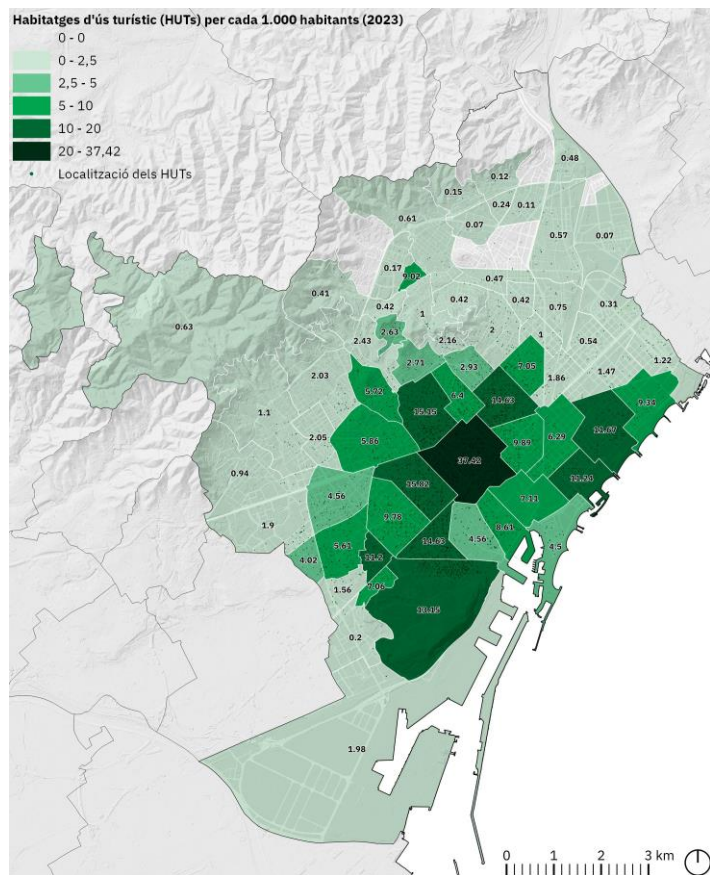


L'habitatge de lloguer de temporada a Barcelona

L'oferta d'habitatges de lloguer de temporada

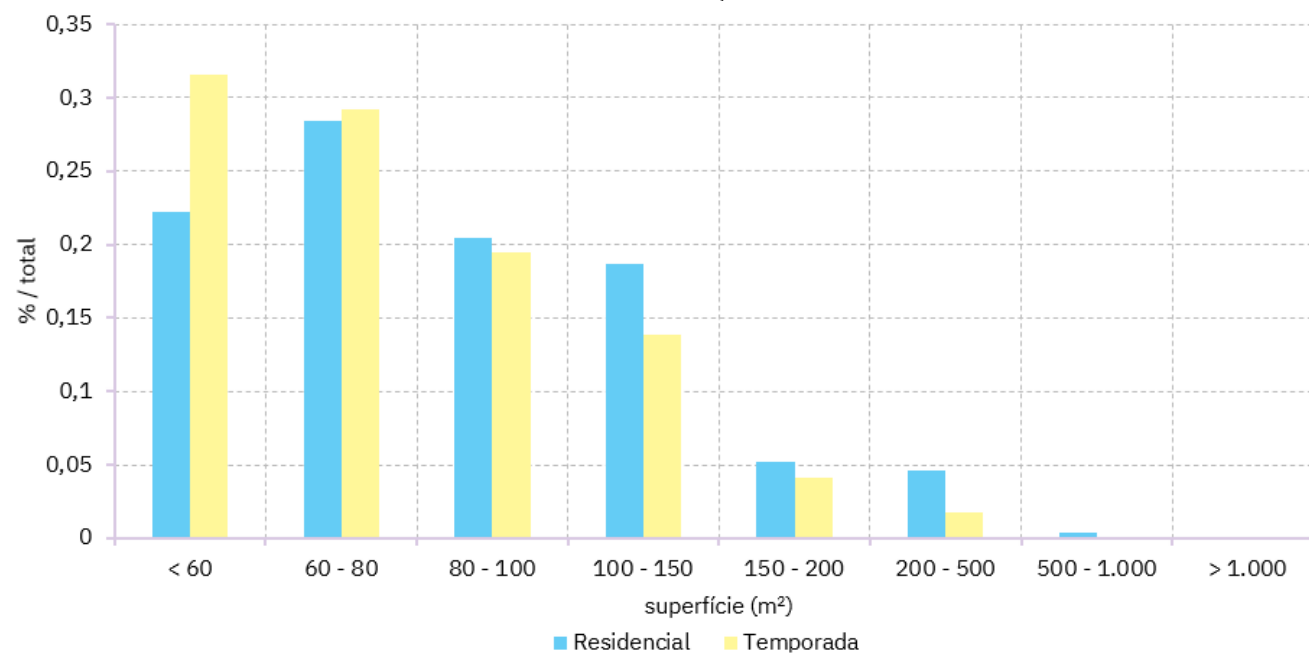
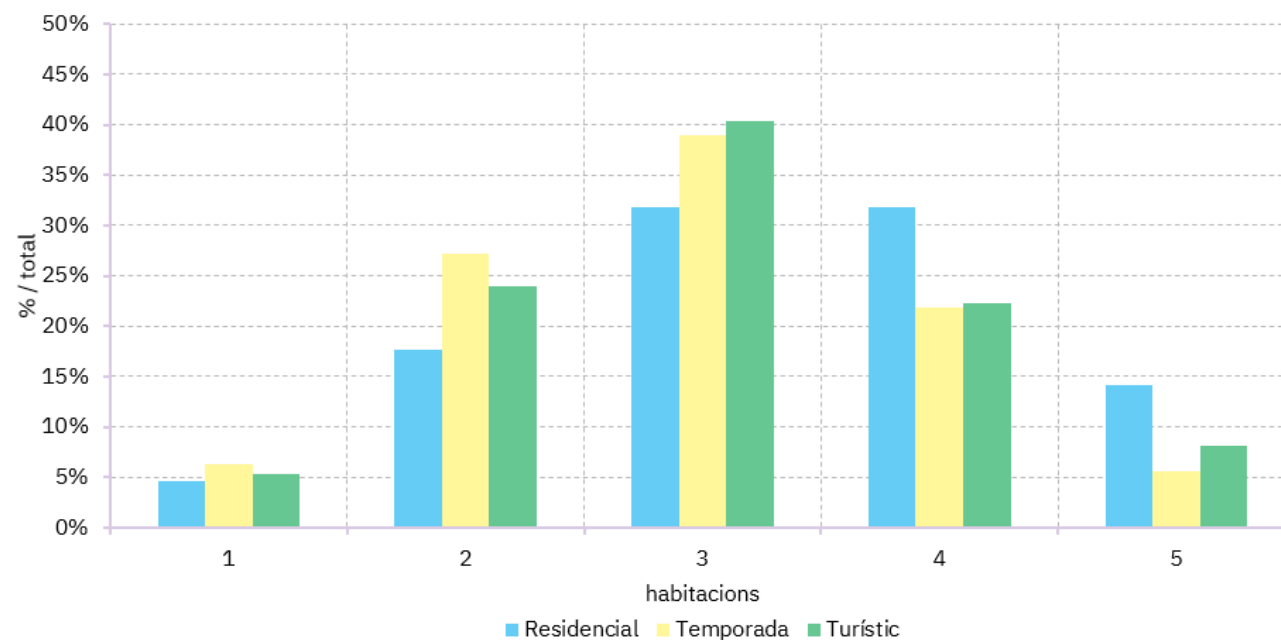
De mitjana a Barcelona el 19,42% d'ofertes són de lloguer de temporada

La majoria de barris amb un major pes de les ofertes de lloguer de temporada es localitzen a la vora litoral de Barcelona



L'oferta d'habitatges de lloguer de temporada

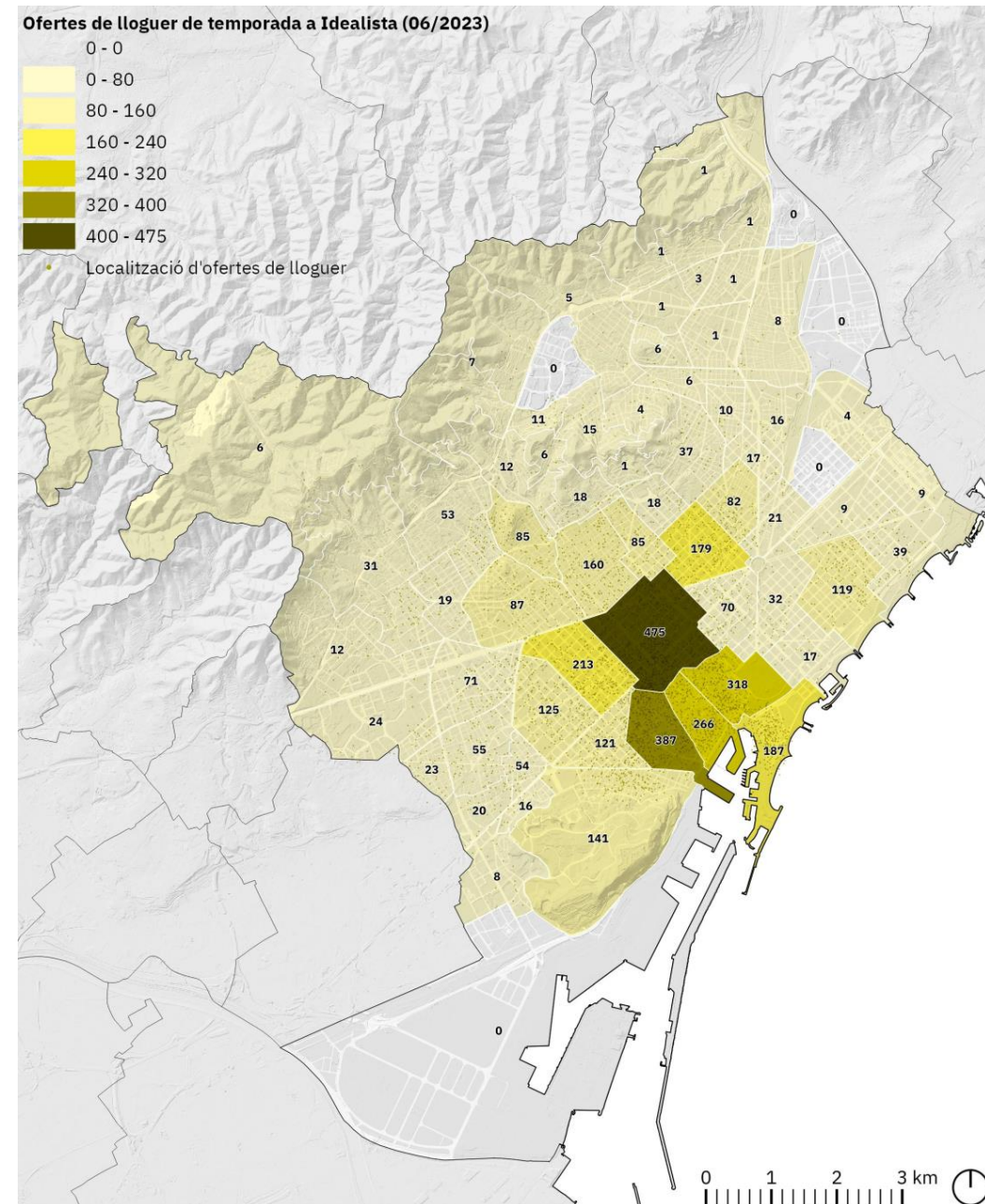
En les ofertes d'habitatges de lloguer de temporada predominen els de dimensions més reduïdes, en nombre d'habitacions i superfície



Ofertes de lloguer de temporada
Font: Idealista (2023)

La demanda de lloguer de temporada

Resultats preliminars



La demanda de lloguer de temporada

Resultats preliminars

Perfil sociodemogràfic

Estudiants de postgrau estrangers

Nòmades digitals

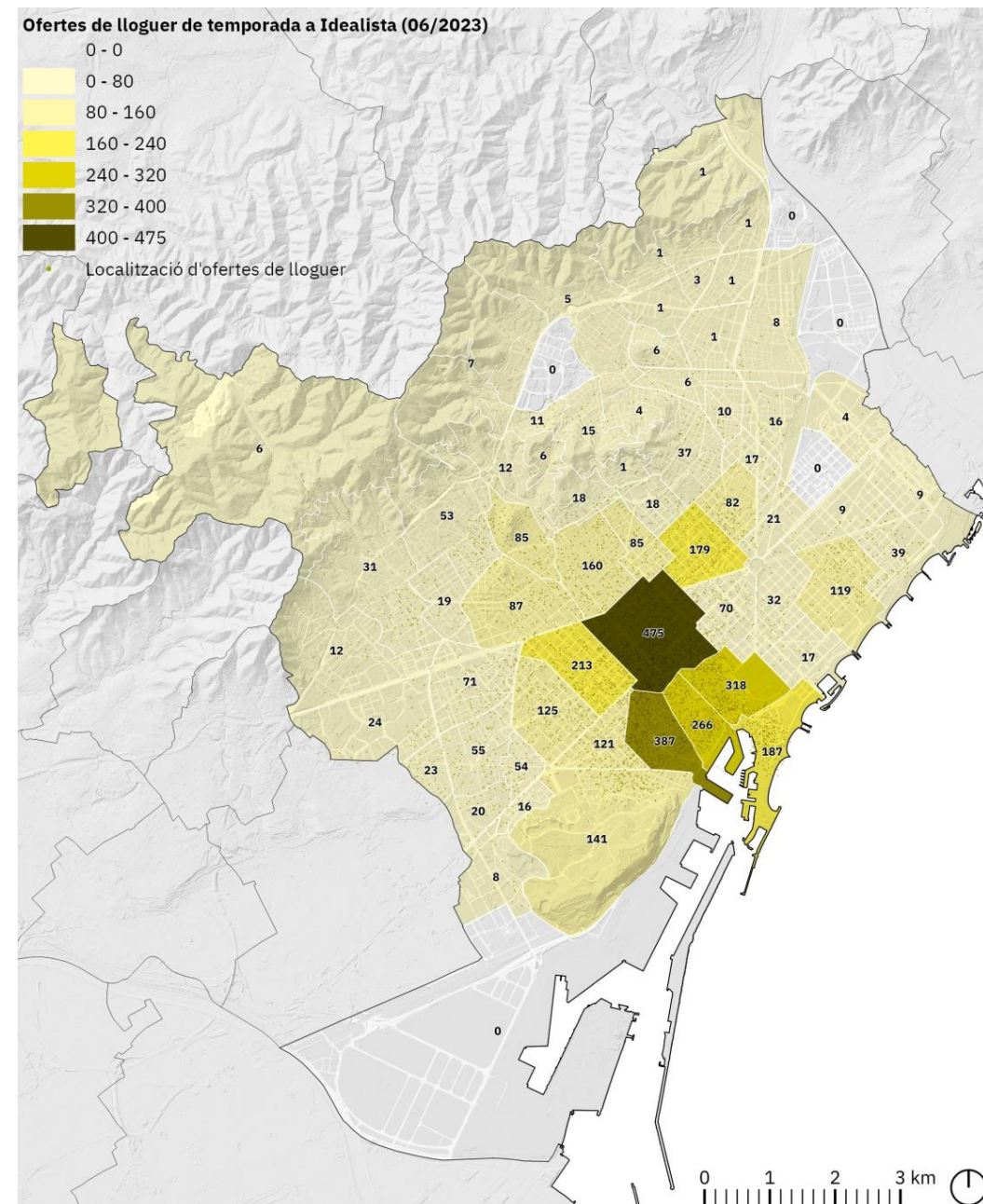
Treballadors estrangers

25-35 anys

Perfil socioeconòmic

Rendes superiors a 80.000€

Treballadors en el camp de
biomedicina, start-ups
tecnològiques



Equip de treball

Mònica Beguer, arquitecta

Helena Cruz, doctora en geografia

Oriol Riera, arquitecte

Teodora Králeva, graduada en arquitectura

Arthur Bovy, arquitecte

Claudia Ginesio, grau en disseny i màster en arquitectura

Barcelona, febrer 2024

territorisxlm



c. Vallirana 30 3er 1a 08006 Barcelona

territorisxlm@territorisxlm.com

www.territorisxlm.com

**NOUS TIPUS DE DEMANDA
D'HABITATGE: EL LLOGUER
D'HABITACIONS.
MARÍA MATOS**

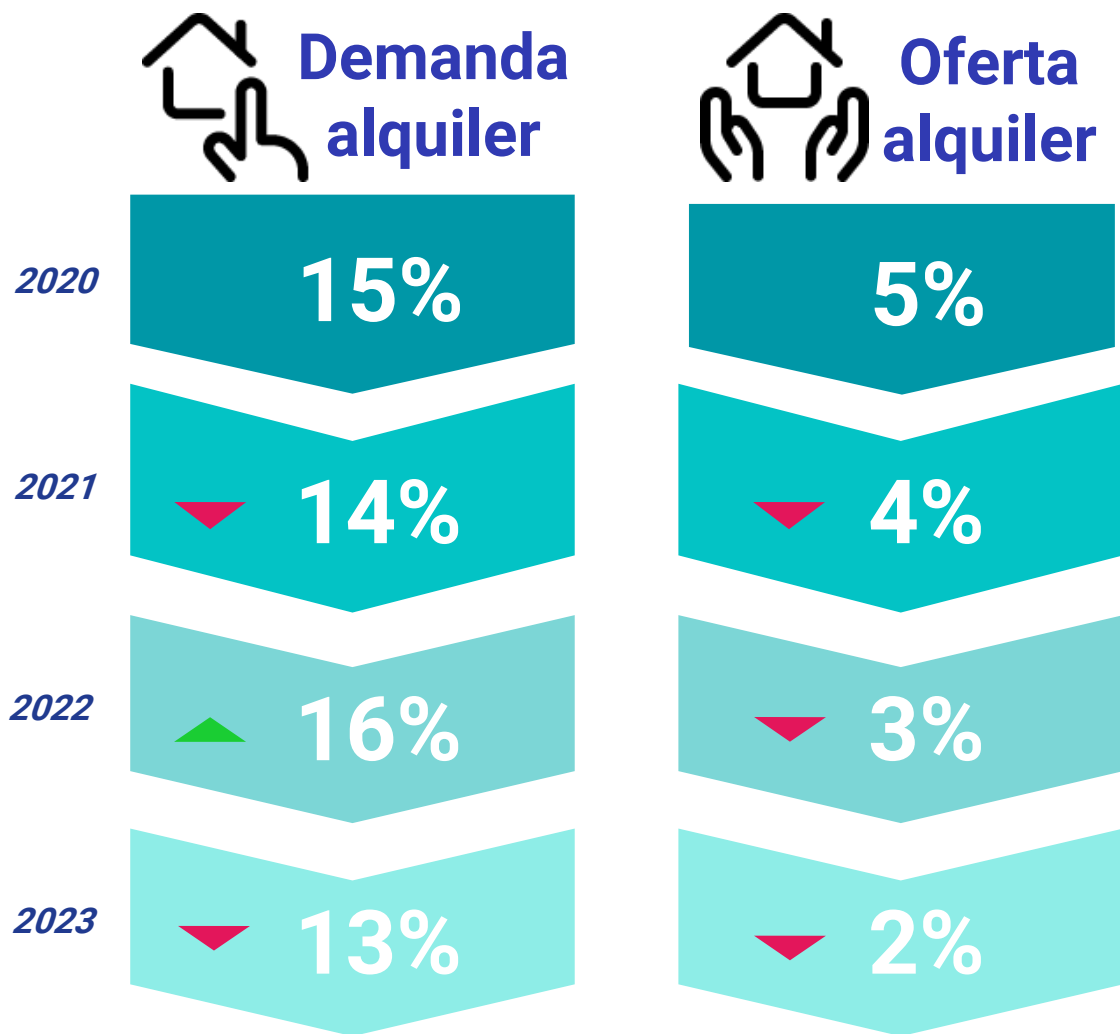
HB
O

Nuevos tipos de demanda de vivienda: el alquiler de habitaciones



fotocasa

Desequilibrio del alquiler: **menos demanda y escasa oferta**



Altos precios

Inseguridad jurídica

Demanda alquiler: **se refuerza el piso compartido**

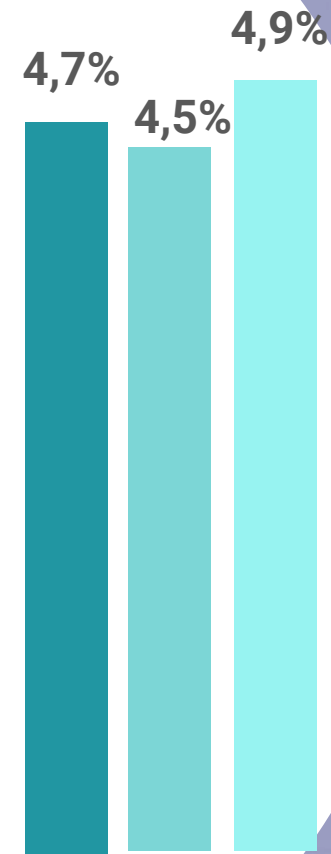
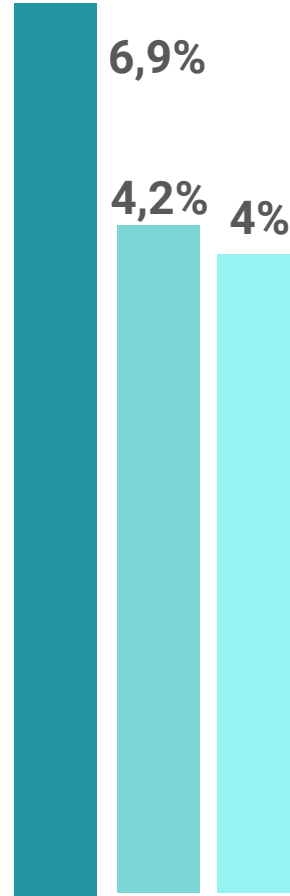
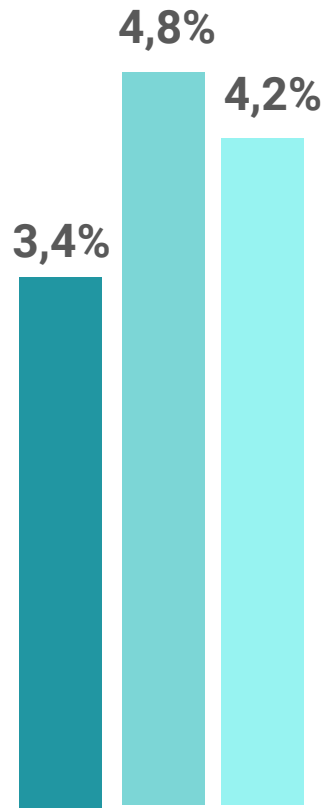
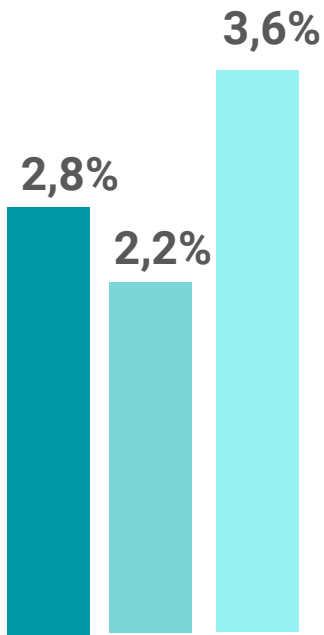
2022

2023

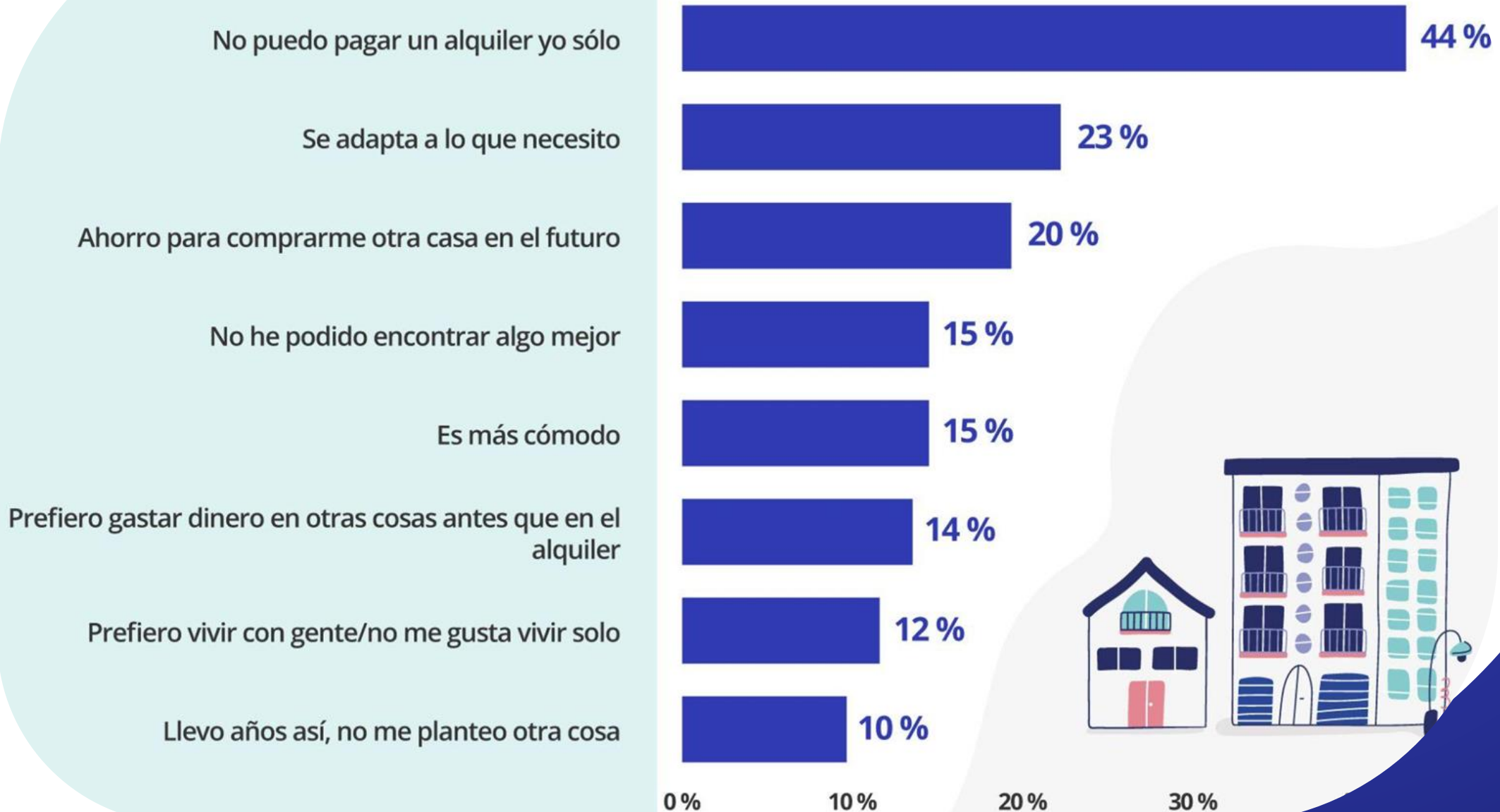
2024

Evolución pisos compartidos: comparativa por CCAA

● sep-22 ● feb-23 ● sep-



¿Por qué compartir vivienda? motivos del inquilino

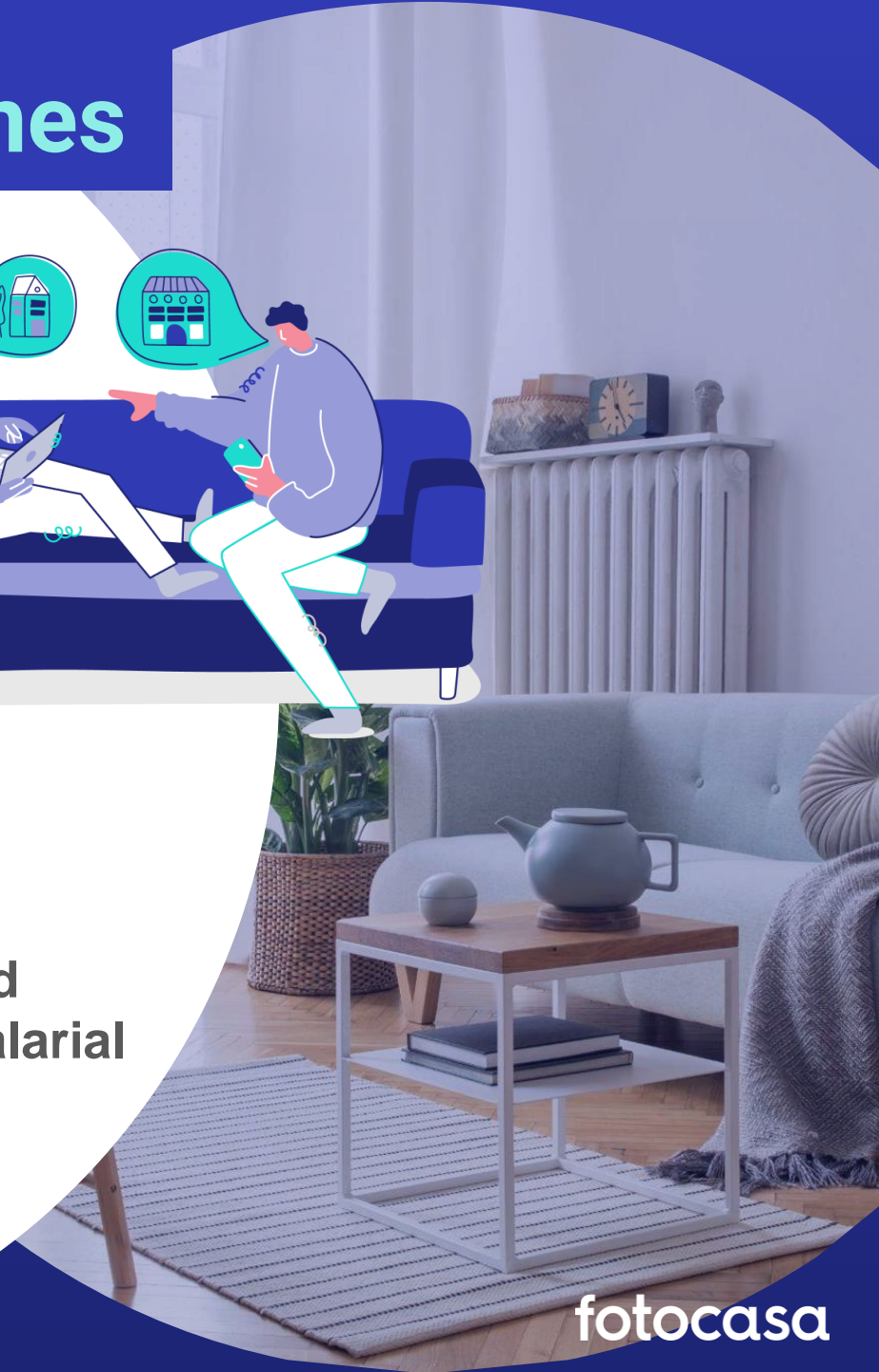


Los jóvenes lideran la demanda: **razones**

Ciclo vital:
emancipación

Sociabilizar en una
nueva ciudad

Precariedad
laboral y salarial



Alquilar y compartir: jóvenes en riesgo financiero

Sexo



Mujer

62%



Hombre

38%

EDAD MEDIA

34 años

Nivel Socioeconómico

Alto / medio alto

32%

Medio

43%

Bajo / medio bajo

25%



Ingresos mensuales

De 1001 € a 1500 €: 21%

De 1501 € a 2000 €: 15%

De 2001 € a 2500 €: 8%

Estado civil



Soltero

67%



Casado/a o con pareja

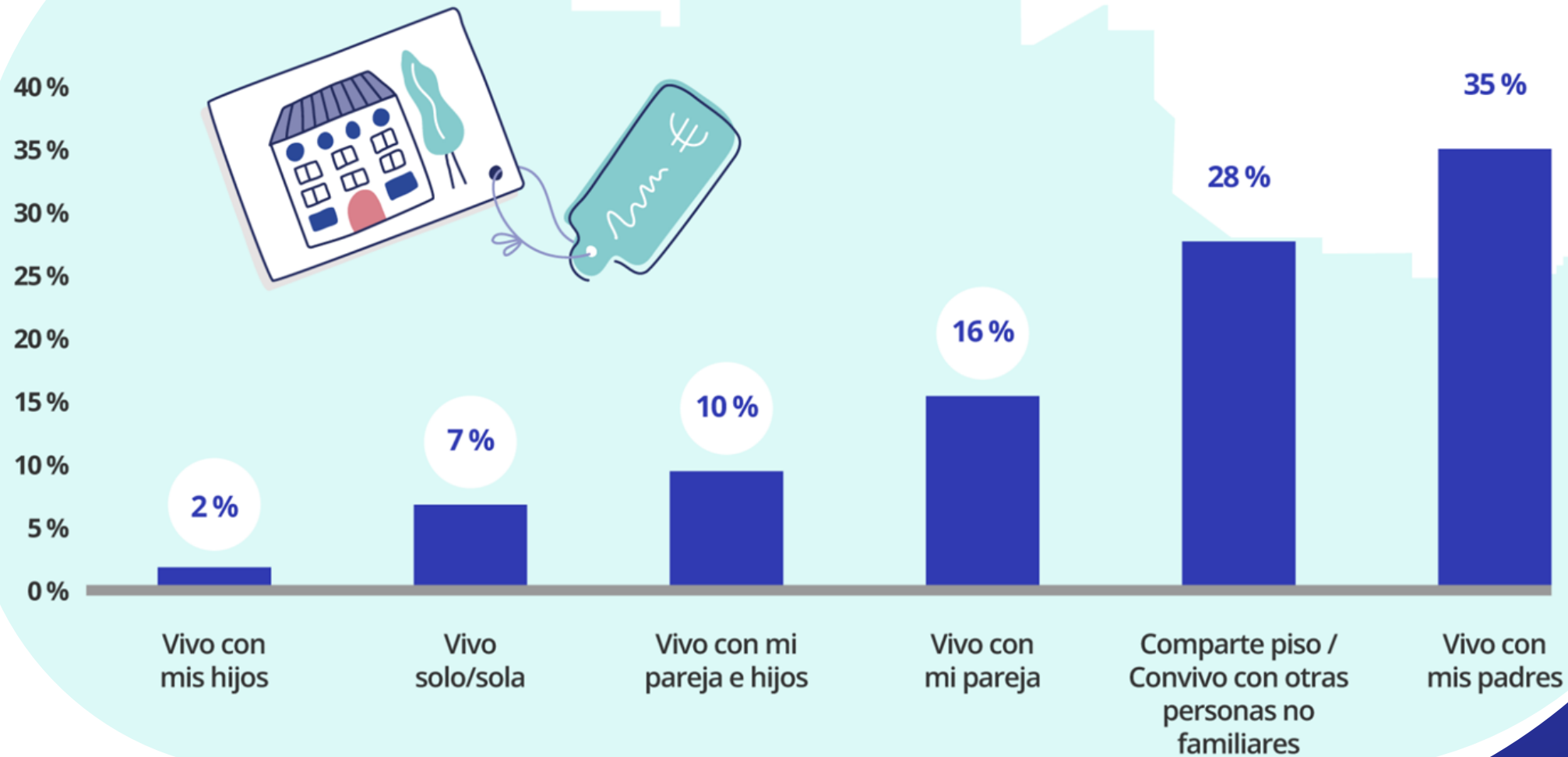
31%



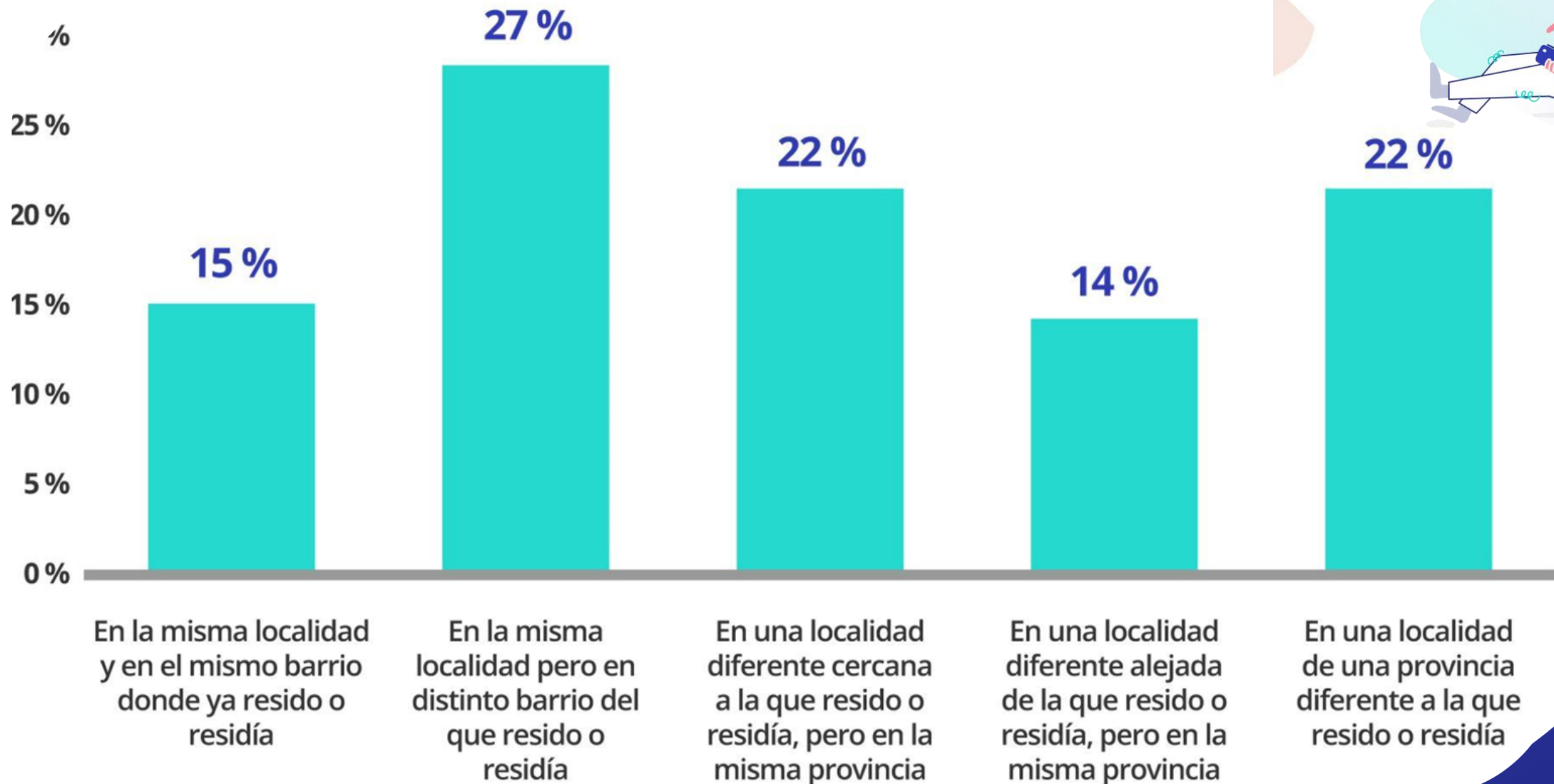
Separado

2%

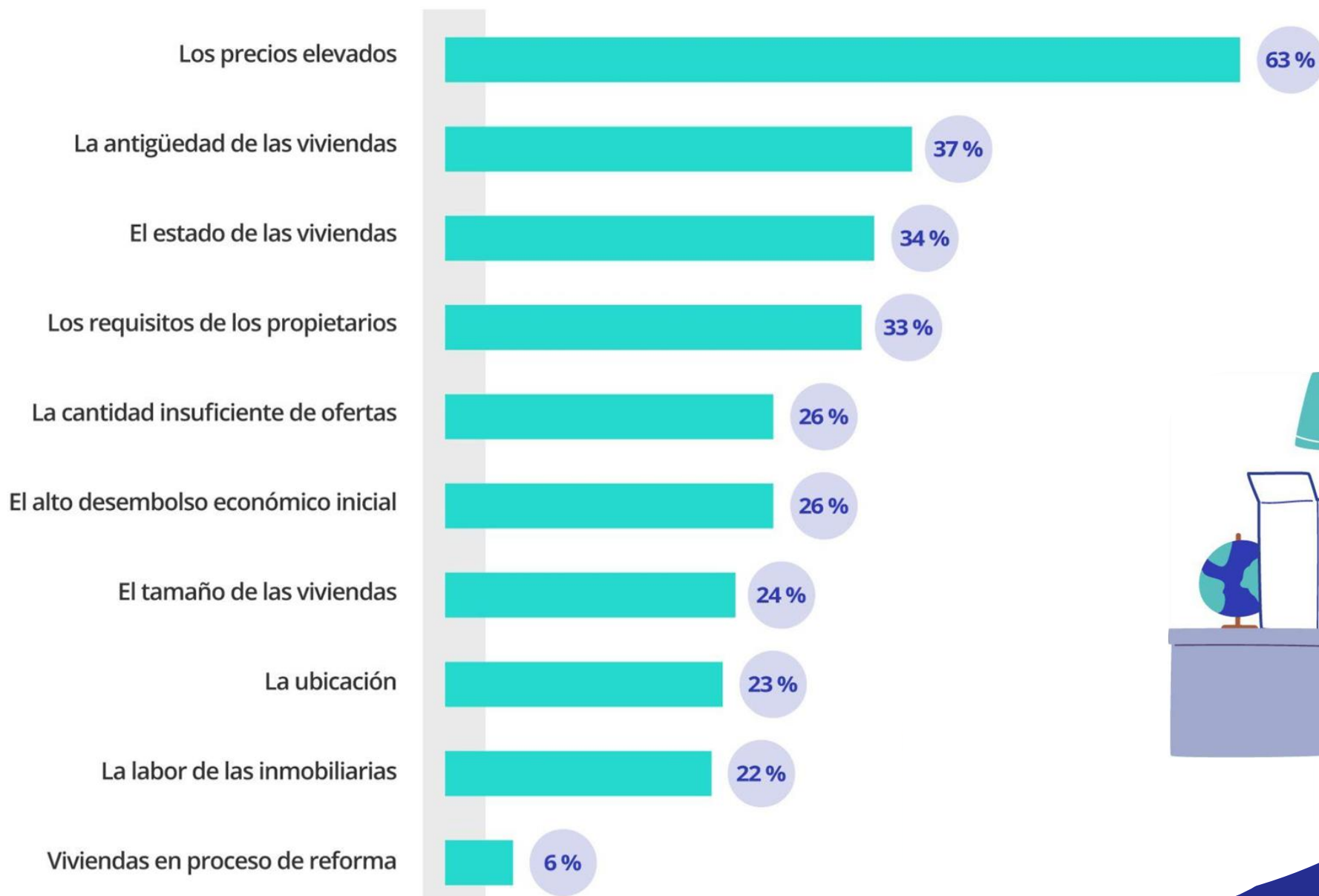
Situación del demandante: ¿con quién vive?



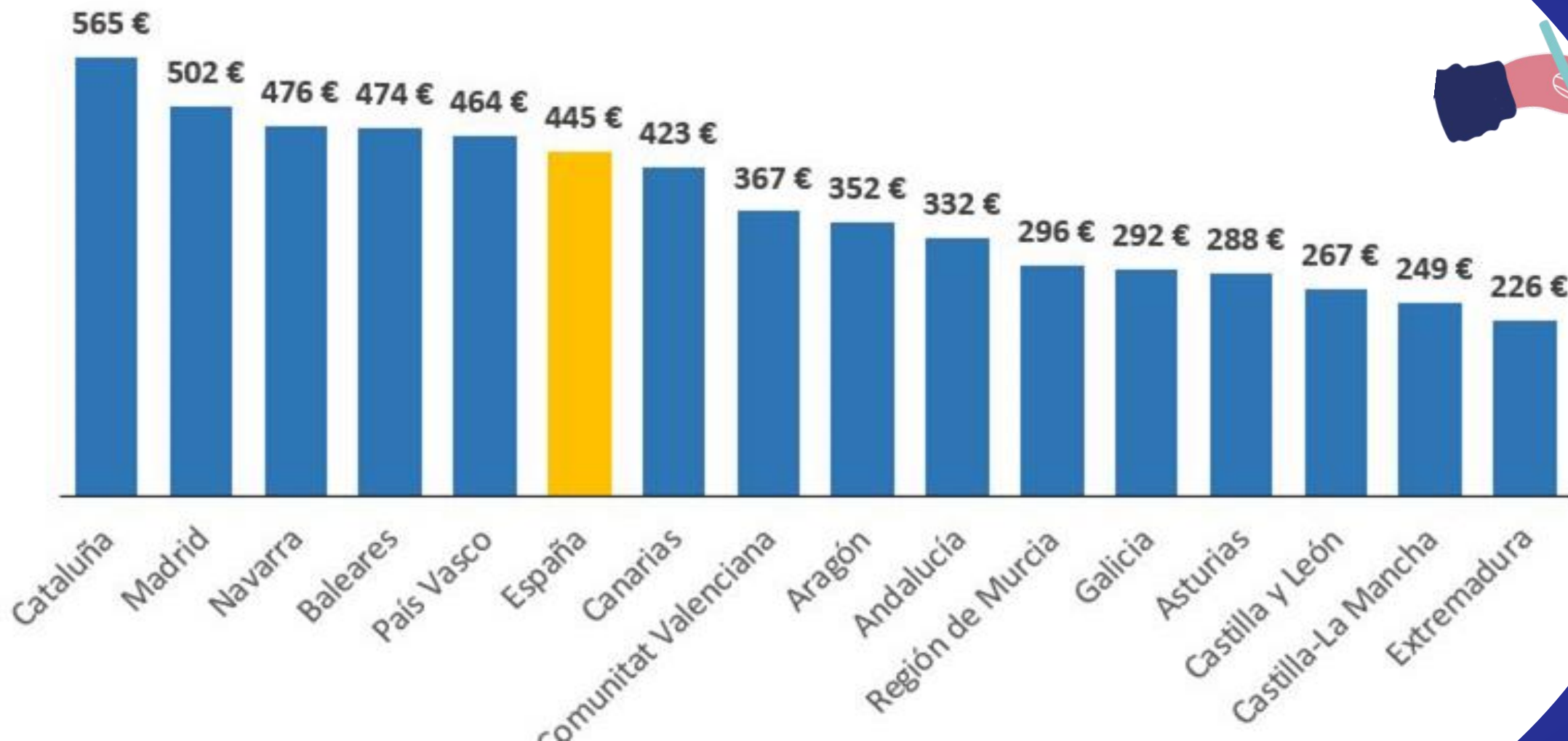
Perfil demandante de vivienda: ¿dónde busca?



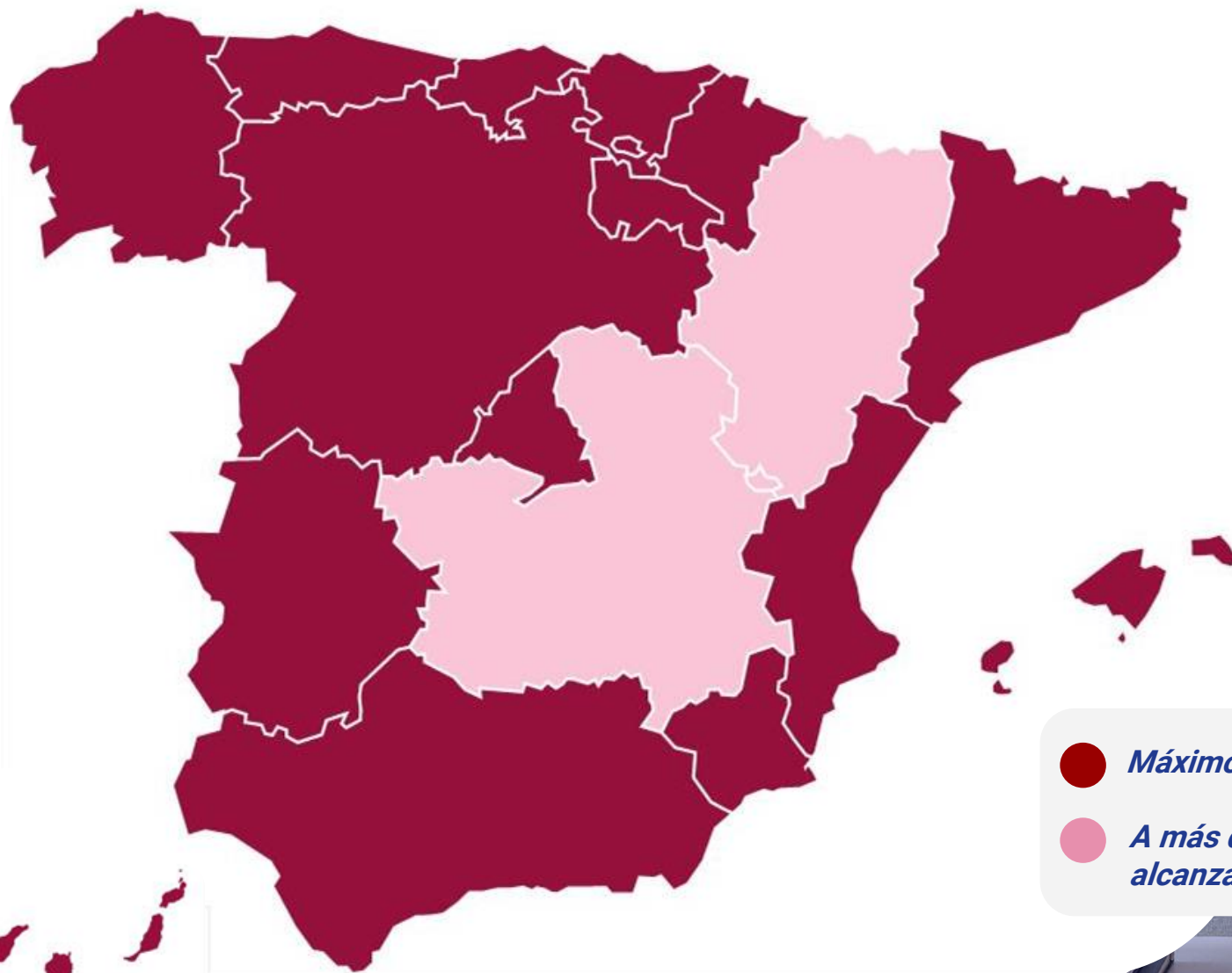
Dificultades en la búsqueda: el precio, principal obstáculo



Precio medio habitación: coste en niveles máximos



Variación del alquiler: 15 CCAA en récord de precio



- Máximos 2022-2023
- A más de un 18% de alcanzar máximos

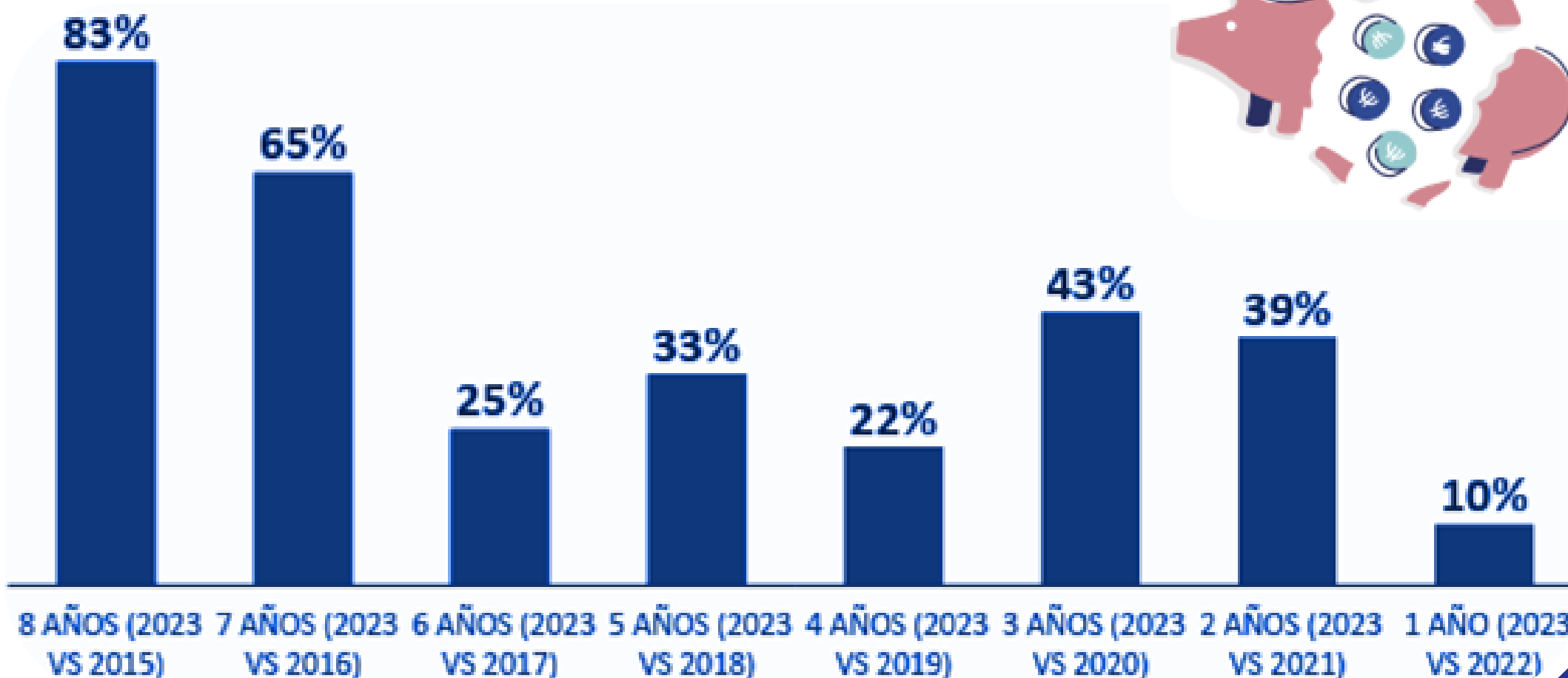


Precio del alquiler en Barcelona: también en máximos

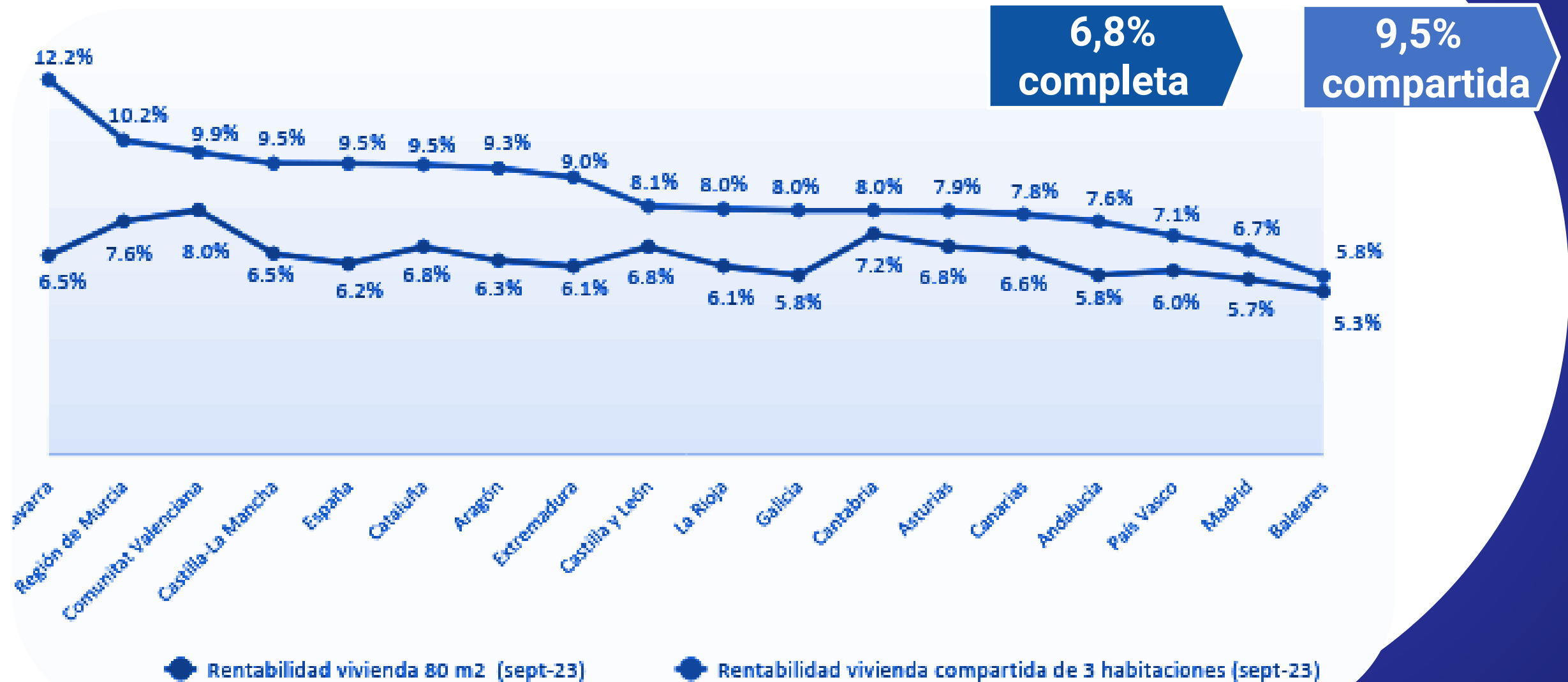
Distritos Barcelona	Enero 2024 (euros/m²)	Variación interanual	
Sarrià - Sant Gervasi	20,29 €	19,1 %	★
Sant Andreu	16,99 €	16,8 %	★
Sant Martí	20,55 €	15,9 %	★
Eixample	20,81 €	13,2 %	★
Ciutat Vella	21,46 €	12,8 %	★
Horta - Guinardó	16,81 €	11,5 %	★
Nou Barris	15,32 €	10,9 %	★
Les Corts	19,72 €	10,2 %	★
Gràcia	20,90 €	8,6 %	★
Sants - Montjuïc	19,20 €	7,8 %	★



Precio acumulativo en Cataluña: **aumenta un 10%**



Rentabilidad habitaciones: un 40% más en Cataluña



Rentabilidad habitaciones: **distritos BCN** en máximos

	Distrito			
	Ciutat Vella	5,7%	6,1%	0,3
	Eixample	4,4%	4,9%	0,4
	Gràcia	5,2%	5,8%	0,6
	Horta - Guinardó	5,8%	7,4%	1,5
	Les Corts	4,6%	5,0%	0,4
	Nou Barris	7,9%	8,5%	0,7
	Sant Andreu	6,8%	7,3%	0,4
	Sant Martí	6,4%	6,3%	- 0,1
	Sants - Montjuïc	6,3%	6,7%	0,5
	Sarrià - Sant Gervasi	4,1%	5,0%	0,9



Oferta de viviendas: **menos enteras y más compartidas**



**Viviendas disponibles
completas en Barcelona**

**Viviendas disponibles
compartidas en Barcelona**



Alquiler de habitaciones: **situación actual**



Se contrae la demanda y la oferta de arrendamiento

Crece la demanda de habitaciones en detrimento de enteros

Perfil: mujer de 34 años con bajos ingresos y sin emancipar

El precio, principal razón por la que se comparte vivienda

Cataluña, autonomía con precio habitaciones más alto

Oferta bajo mínimos de stock disponible en BCN

Análisis sobre pisos compartidos



Cataluña

fotocasa

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](https://twitter.com/OMHBcn)

