

PREU DE LLOGUER DELS HABITATGES A BARCELONA

Índex

1. Visió general: Barcelona.....	2
2. Els habitatges de lloguer en relació amb el parc residencial: Barcelona i grans ciutats espanyoles.....	3
3. Dinàmica recent del mercat de lloguer a Barcelona.....	5
3.1. Nombre de contractes	5
3.2. Evolució dels contractes i preus per districtes.....	5
3.3. Evolució dels contractes i preus per barris	8
4. El cost del lloguer en relació amb la renda per barris.....	11
5. Els lloguers a Barcelona en el context de les grans ciutats espanyoles	12
5.1. Nivell de preus de lloguer i evolució recent.....	12
5.2. El lloguer en relació amb els ingressos: Barcelona vs grans ciutats espanyoles.....	13

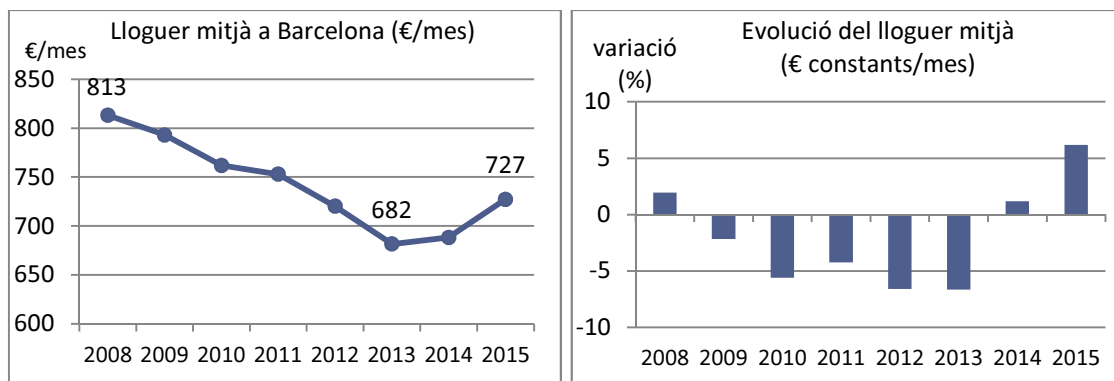
1. Visió general: Barcelona¹

Les darreres dades disponibles² palesen que els preus de lloguer residencial a Barcelona segueixen una **intensa tendència ascendent**. Si durant el 2014 els preus de lloguer van trencar la trajectòria baixista del quinquenni anterior, al llarg del 2015 han repuntat amb força: el lloguer mitjà per contracte s'ha situat en els primers nou mesos en 727€/mes, un 6,6% més que durant el mateix període del 2014. En el cas del lloguer mitjà per unitat de superfície, s'han assolit els 10,9€/m²/mes, un 7,4% més que un any enrere³.

Aquestes dades confirmen el **revifament del sector immobiliari** que s'ha detectat en diferents àmbits, principalment en el mercat de compravendes, amb augments de **preus**, del nombre de **compravendes** registrades i **d'hipoteques** constituïdes, tant en el segment d'obra nova com de segona mà. L'alça dels preus i de les compravendes ve determinat per la **major empenta de l'activitat econòmica i, en particular, de la recuperació de l'ocupació, de la inversió i de la confiança de la demanda, recolzada en una major accessibilitat al crèdit**. Tot això en un context de creixement de la demanda turística i de la inversió internacional.

DESPRÉS DE LA FORTA DEVALUACIÓ DELS PREUS ENTRE 2007 I 2013, EL REPUNT A L'ALÇA DELS PREUS QUE ES VA REGISTRAR EL 2014 S'HA INTENSIFICAT EL 2015.

No obstant aquesta abundància de signes a l'alça, s'ha de tenir molt present que el punt de partida és molt baix, atès el procés de correcció de preus i producció a la baixa que ha tingut lloc des de l'esclat de la crisi, amb una forta devaluació dels preus entre 2007 i 2013, any en què s'assoliren els mínims. El canvi de signe del 2014 i el repunt del 2015 marquen el final de la trajectòria descendent, però tot i aquestes alces, els preus dels lloguers mensuals se situen en termes constants un 15,6% per sota dels vigents el 2007.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

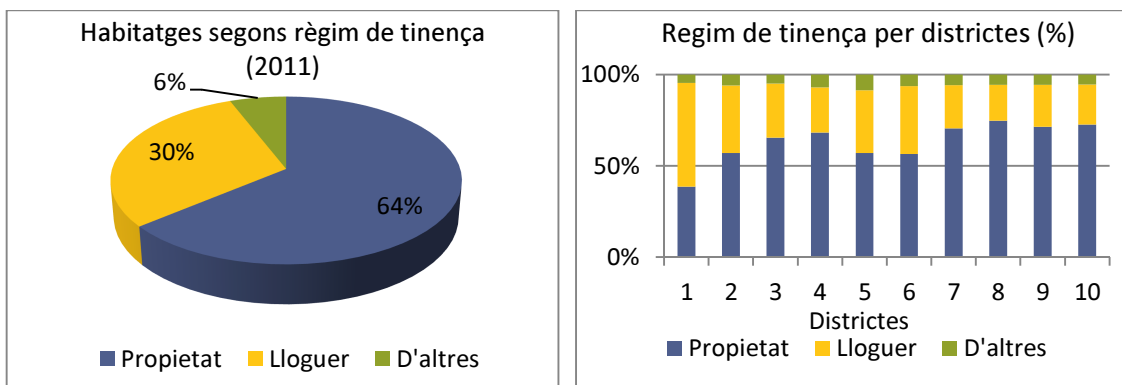
¹ Tots els gràfics, les taules i els mapes han estat elaborats al Gabinet Tècnic de Programació a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge, Idealista, Fotocasa, l'INE i fonts pròpies.

² Si no s'indica el contrari, les dades de preus de lloguers procedeixen de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya. La darrera dada disponible correspon al tercer trimestre del 2015.

³ Altres fonts amplifiquen aquests increments: per Idealista, el lloguer mitjà/m² ha augmentat en termes interanuals el 2015 a Barcelona un 23,0%, mentre que per Fotocasa l'augment ha estat del 19,5%.

2. Els habitatges de lloguer en relació amb el parc residencial: Barcelona i grans ciutats espanyoles i europees

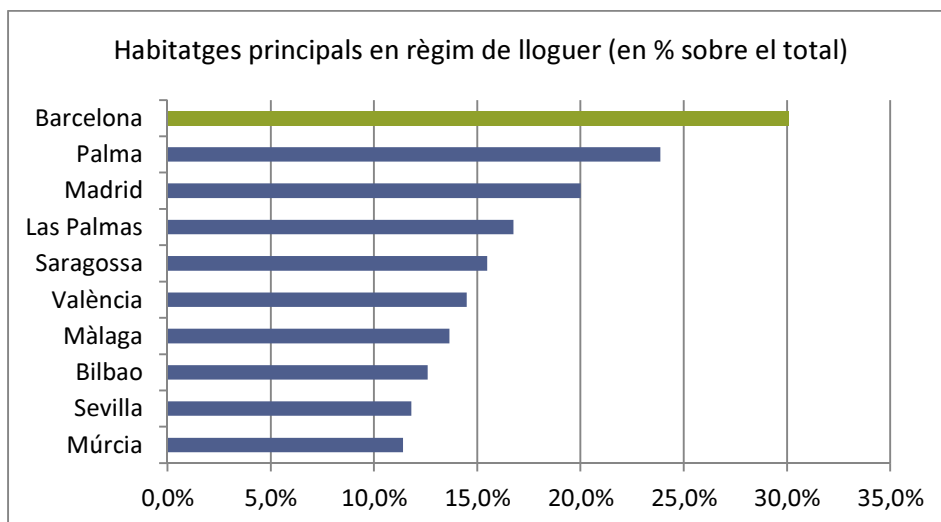
Dins d'un país en el que la propietat és el règim de tinença majoritari, Barcelona és una de les ciutats espanyoles amb una major proporció d'habitatges de lloguer lliure; al mateix temps la ciutat compta amb només 1,5% d'habitatges de lloguer social. Segons les dades censals, el 30,1% dels habitatges principals està ocupat en règim de lloguer, 1,6 punts més que en l'anterior cens de 2001. Per districtes s'observen diferències importants, amb un màxim a Ciutat Vella (amb el 56,6% dels habitatges principals en règim de lloguer) i un mínim a Nou Barris (amb el 19,6%)



Font: INE, Cens de Població i Habitatges 2011. Elaboració pròpia.

La situació de Barcelona és força excepcional en el conjunt de grans ciutats espanyoles. De les deu ciutats més grans, és on el lloguer té un major protagonisme, més de sis punts per sobre de Palma i deu per sobre de Madrid. Atesa aquesta estructura de la propietat, les oscil·lacions dels preus de lloguer tenen més impacte a Barcelona que a la resta de grans ciutats.

LA DINÀMICA DELS PREUS DE LLOGUER AFECTA MOLT MÉS INTENSAMENT BARCELONA QUE QUALSEVOL ALTRE GRAN CIUTAT ESPANYOLA.



Font: INE, Cens de Població i Habitatges 2011. Elaboració pròpia.

En l'àmbit europeu, la proporció d'habitatges de lloguer a Barcelona (31%) es troba molt per sota del percentatge d'altres ciutats, on el lloguer destaca per ser el principal règim de tinença d'un habitatge. Entre les ciutats europees amb més proporció de lloguer s'hi troben Berlín (85,93%), Amsterdam (72%), París (61,5%) i Londres (42%)⁴.

Respecte a la proporció d'habitatges de lloguer assequible, els percentatges d'altres ciutats europees també es troben molt per sobre si els comparem amb Barcelona. Així, segons el mateix estudi, Amsterdam és una de les ciutats amb més parc d'habitatge de lloguer social, amb un 48%. Val a dir que en aquesta ciutat és possible construir habitatge perquè el 80% del sòl és propietat del municipi. Per la seva banda, Berlín disposa d'un 30,23% d'habitatges de lloguer social, Londres un 23% i París un 17,2%.

Parc d'habitatges

Ciutat	Parc d'habitatges total	Habitatge per c/1.000 habitants	Parc d'habitatges en propietat (%)	Parc d'habitatges en lloguer de mercat lliure (%)	Parc d'habitatges de lloguer social (%)
Holanda	7.107.000	423	58%	10%	32%
Amsterdam	398.565	491,33	28%	24%	48%
Alemanya	41.183.333	508	43%	51%	6%
Berlín	1.883.161	550,34	14%	55,7%	30,23%
Regne Unit	23.400.000	443	66,40%	15,60%	18%
Londres	3.383.030	410	57%	19%	23%
França	33.672.308	519	57,7%	25,2%	14,6%
París	1.356.074	602,72	33,1%	44,3%	17,2%
Espanya	25.129.000	544	85%	11%	2%
Barcelona	811.106	506	66,6%	31,3%	2%
EUA	132.802.859	416,50	64,90%		
Nova York	3.088.881	367,46	31,86%	26,29%	41,85% / 12,86%
Colòmbia				40%	No existeix
Bogotà	2.312.875	297,4	2.312.875		No existeix

⁴ Dades extretes de l'estudi "Models de Política d'Habitatge Municipal. Estudi de referent d'altres ciutats d'àmbit europeu i americà" elaborat per la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) per a l'Ajuntament de Barcelona sota la direcció de la Dra. Pilar García-Almirall, catedràtica del Departament de Tecnologia d'Arquitectura.

3. Dinàmica recent del mercat de lloguer a Barcelona

3.1. Nombre de contractes

Juntament amb l'augment de preus, el **nombre de contractes** també reflecteix el major dinamisme del mercat. En els darrers anys, el nombre de contractes de lloguer registrats ha augmentat de forma intensa i per sobre del 15% anual durant el trienni 2008-2010 i de forma més moderada en el trienni 2011-2013, fins a establitzar-se el 2014 i retrocedir lleument el 2015 (segons les previsions de tancament).



Nota: 2015 (projecció anual)

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

L'augment del nombre de contractes de lloguer signats té tant **causes econòmiques** com **demogràfiques**. En primer lloc, durant els anys més intensos de la crisi, el lloguer es va convertir en la única alternativa econòmica viable per a les economies familiars que, en termes agregats, havien vist deteriorar-se la seva renda i frenar-se les seves expectatives d'accés al crèdit.

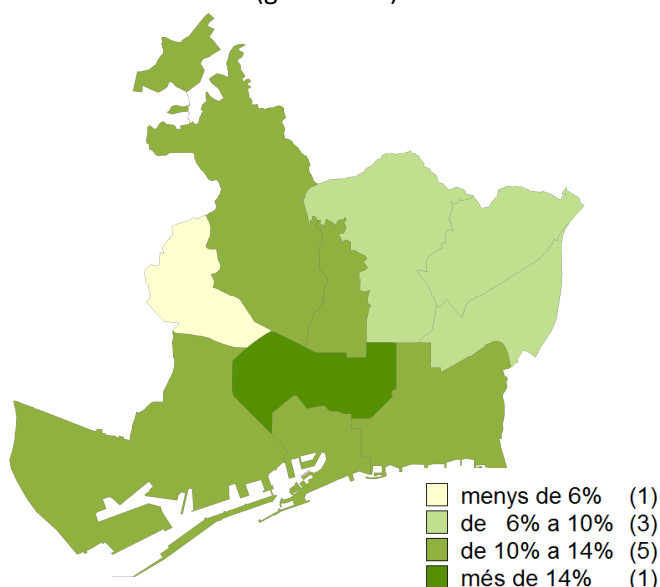
A més, des del punt de vista sociodemogràfic, l'estabilitat en què es mouen els indicadors de població amaga fortes tendències de fons, com la proliferació d'unitats de convivència molt diverses que no tenen necessàriament vocació de permanència (població flotant per motius d'estudis o professionals, etc.) ni cap vincle més que el de compartir espais comuns per reduir despeses. Moltes d'aquestes noves unitats de convivència s'orienten exclusivament al mercat de lloguer.

LA TENDÈNCIA CREIXENT DEL NOMBRE DE CONTRACTES DE LLOGUER S'ASSENTA TANT EN CAUSES DEMOGRÀFIQUES COM ECONÒMIQUES.

3.2. Evolució dels contractes i preus per districtes

El **nombre de contractes** de lloguer registrat no és homogeni territorialment. Les dades per districtes mostren grans diferències: l'Eixample concentra el 20,8% del total de contractes registrats mentre que Les Corts només té un 4,5% del total. Tot i que aquestes diferències semblen molt acusades, encaixen força amb els pesos de població i parc residencial de cadascun dels dos districtes en relació amb el conjunt de la ciutat.

Distribució del nombre de contractes per districtes (en %)
(gn-st 2015)



El **preu de lloguer** contractual presenta àmplies diferències per districtes. La mitjana contractual a Sarrià-Sant Gervasi s'ha situat durant el tercer trimestre del 2015 en gairebé 1.050€/mes, exactament el doble del lloguer mitjà de Nou Barris, el districte amb un lloguer mitjà més baix de la ciutat.

PER DISTRICTES, LES DIFERÈNCIES DE PREUS SÓN IMPORTANTS, ALHORA QUE ELS CREIXEMENTS SÓN GENERALITZATS.

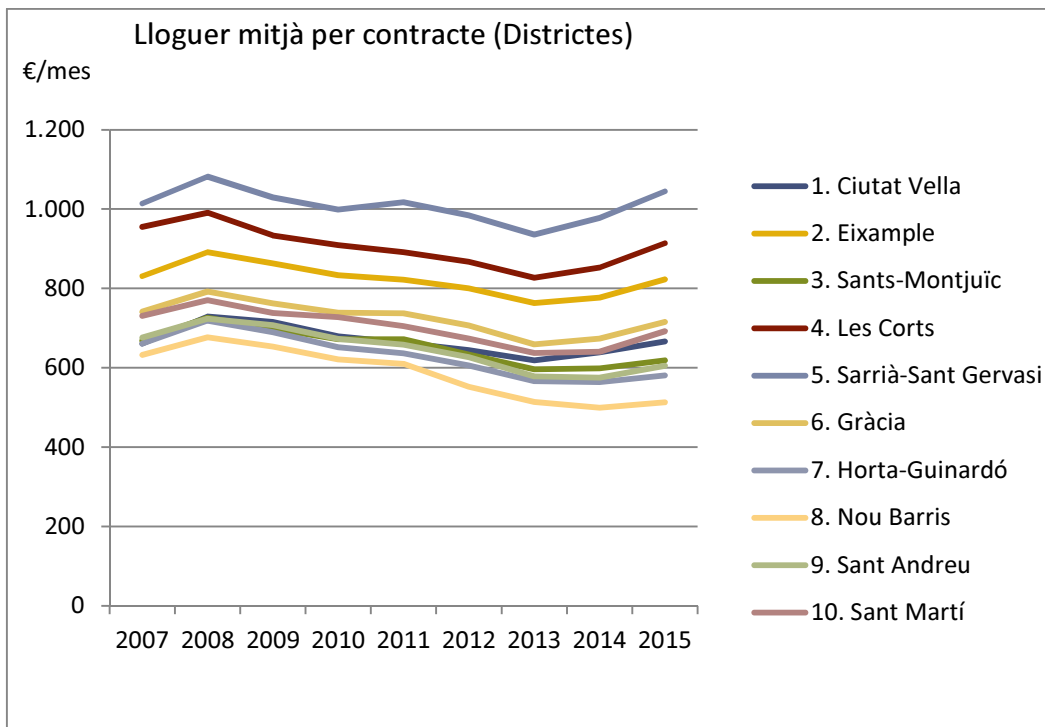
La represa de la tendència ascendent dels preus de lloguer que s'ha vist anteriorment per al conjunt de la ciutat ha estat força generalitzada: tots els districtes sense excepció registren durant el tercer trimestre del 2015 valors superiors als corresponents al mateix període de l'any anterior. I això passa tant en termes de mitjana contractual com per unitat de superfície, el que suposa que les alces són consolidades.

Lloguer residencial a Barcelona per districtes

	Lloguer mitjà per contracte (€/mes)				Lloguer mitjà per m2 (€/m ² /mes)			
	2013	2014	2015(1)	Evol.14-15 (%)	2013	2014	2015(1)	Evol.14-15 (%)
1. Ciutat Vella	618,7	639,1	666,3	5,8	11,4	11,4	12,3	8,8
2. Eixample	763,5	776,9	822,9	6,7	10,2	10,3	11,0	6,8
3. Sants-Montjuïc	596,4	598,4	618,9	4,7	10,1	9,9	10,5	6,7
4. Les Corts	826,7	853,0	914,2	8,7	11,2	11,0	11,8	7,3
5. Sarrià-Sant Gervasi	935,5	978,0	1.045,1	6,9	11,7	11,9	12,7	7,1
6. Gràcia	659,2	673,9	715,3	6,3	11,0	10,8	11,6	7,4
7. Horta-Guinardó	566,5	563,8	580,5	3,6	9,3	9,0	9,7	7,9
8. Nou Barris	513,8	499,3	512,9	4,2	8,7	8,4	8,7	4,1
9. Sant Andreu	578,5	575,2	605,1	5,8	9,2	8,9	9,5	7,2
10. Sant Martí	637,4	640,8	692,1	8,6	9,9	9,7	10,5	6,7
Barcelona	681,6	688,2	727,1	6,6	10,3	10,2	10,9	7,4

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya

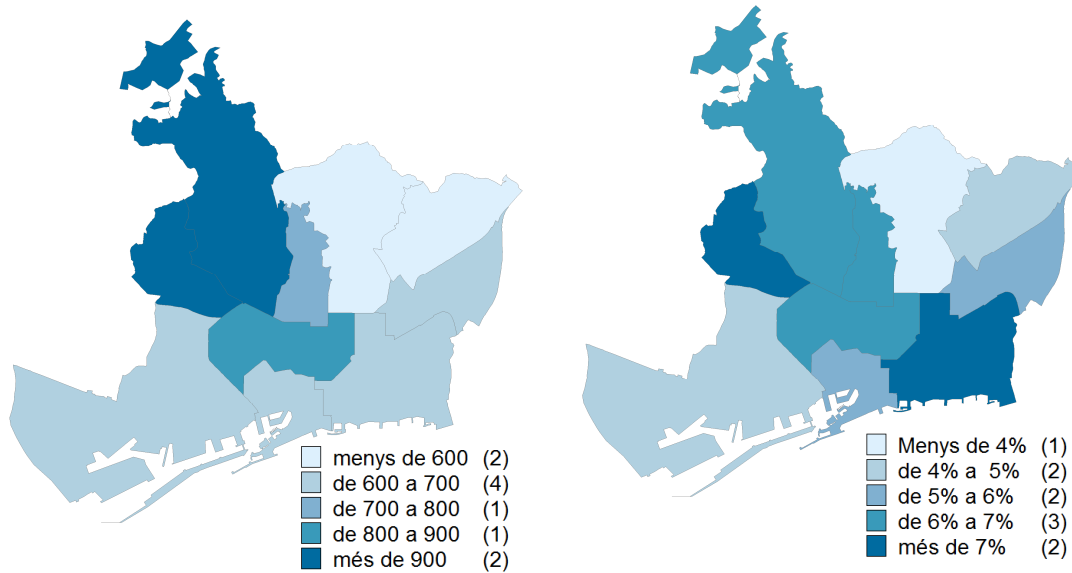
(1) Acumulat a setembre de 2015. Nota: variacions gn-st 2014/gn-st 2015



Lloguer mitjà dels contractes per districtes (gn-st 2015)

€/mes

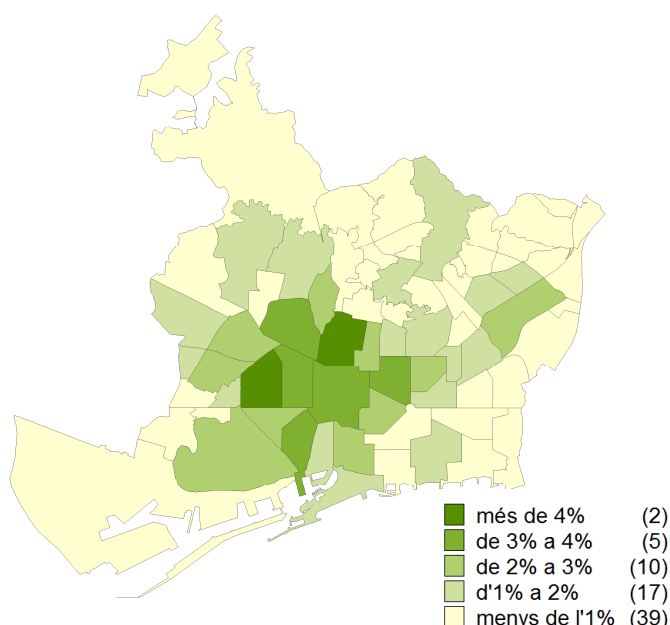
Variació interanual (%)



3.3. Evolució dels contractes i preus per barris

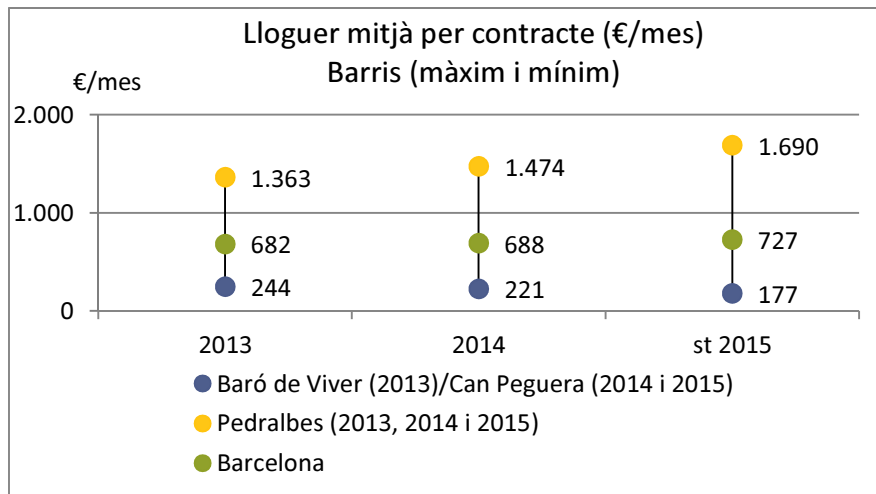
La **distribució territorial dels contractes de lloguer d'habitatges per barris** amplia les diferències de districtes vistes anteriorment. El barri que concentra més contractes en els primers nou mesos del 2015 és la Vila de Gràcia (amb un 5% del total), seguit per la Nova Esquerra de l'Eixample (4,2%), l'Antiga Esquerra de l'Eixample (3,7%), la Sagrada Família (3,6%) i el Raval (3,6%). A l'extrem oposat se situa La Marina del Prat Vermell, la Clota, Can Peguera i Vallbona amb pràcticament una mostra simbòlica de contractes registrats.

Distribució del nombre de contractes per barris (en %)
(gn-st 2015)

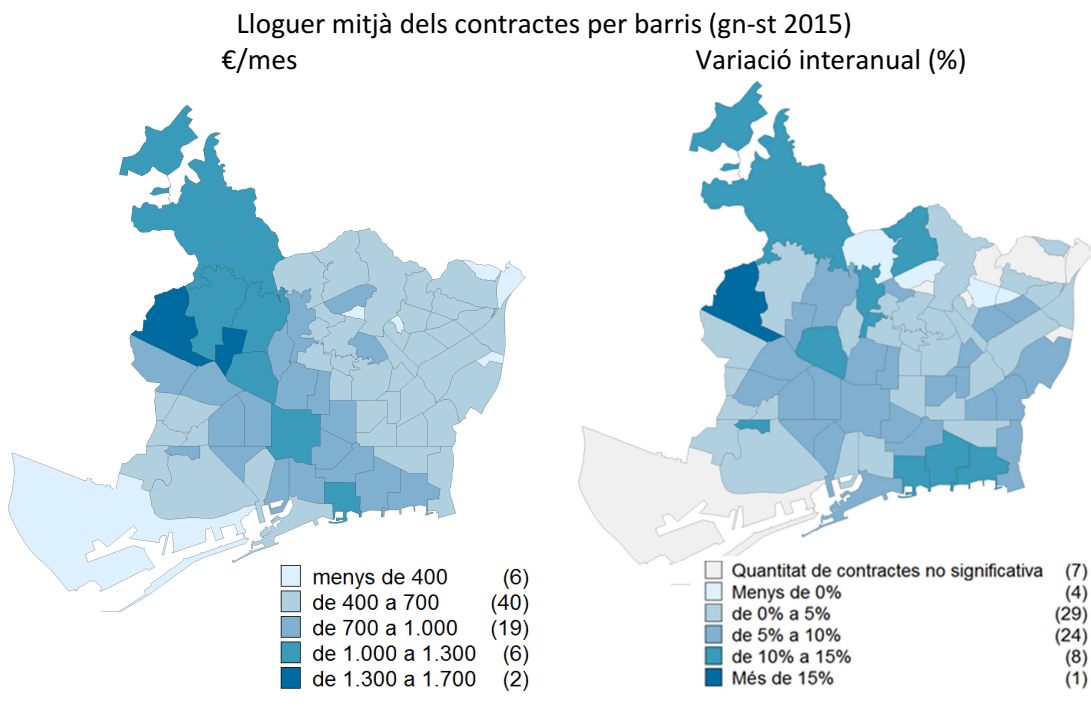


Els **preus** declarats als contractes de lloguer per barris reproduïen algunes de les diferències habituals de la ciutat (per exemple a nivell de renda), amb Pedralbes i les Tres Torres marcant màxims (al voltant o per sobre dels 1.400€/mes), i amb mínims força concentrats a Sant Andreu (Baró de Viver) i Nou Barris (Can Peguera), per sota dels 300€/mes. En aquesta dos darrers casos es tracta de barris molt petits amb una estructura sociodemogràfica, urbanística i residencial molt singular, amb un mercat residencial molt estàtic, alta presència d'habitatge públic i molt pocs contractes. El mateix passa a La Clota, d'Horta-Guinardó, també un barri petit i singular. En els trams següents apareixen dos dels barris de menys renda de la Ciutat Meridiana i Vallbona, encara per sota dels 400€/mes. El tram de preus de lloguer més abundant és el que conté els barris amb preus mitjans d'entre 400 i 700€/mes (40 barris), seguit pel dels barris amb preus situats entre 700 i 1.000€/mes (19 barris).

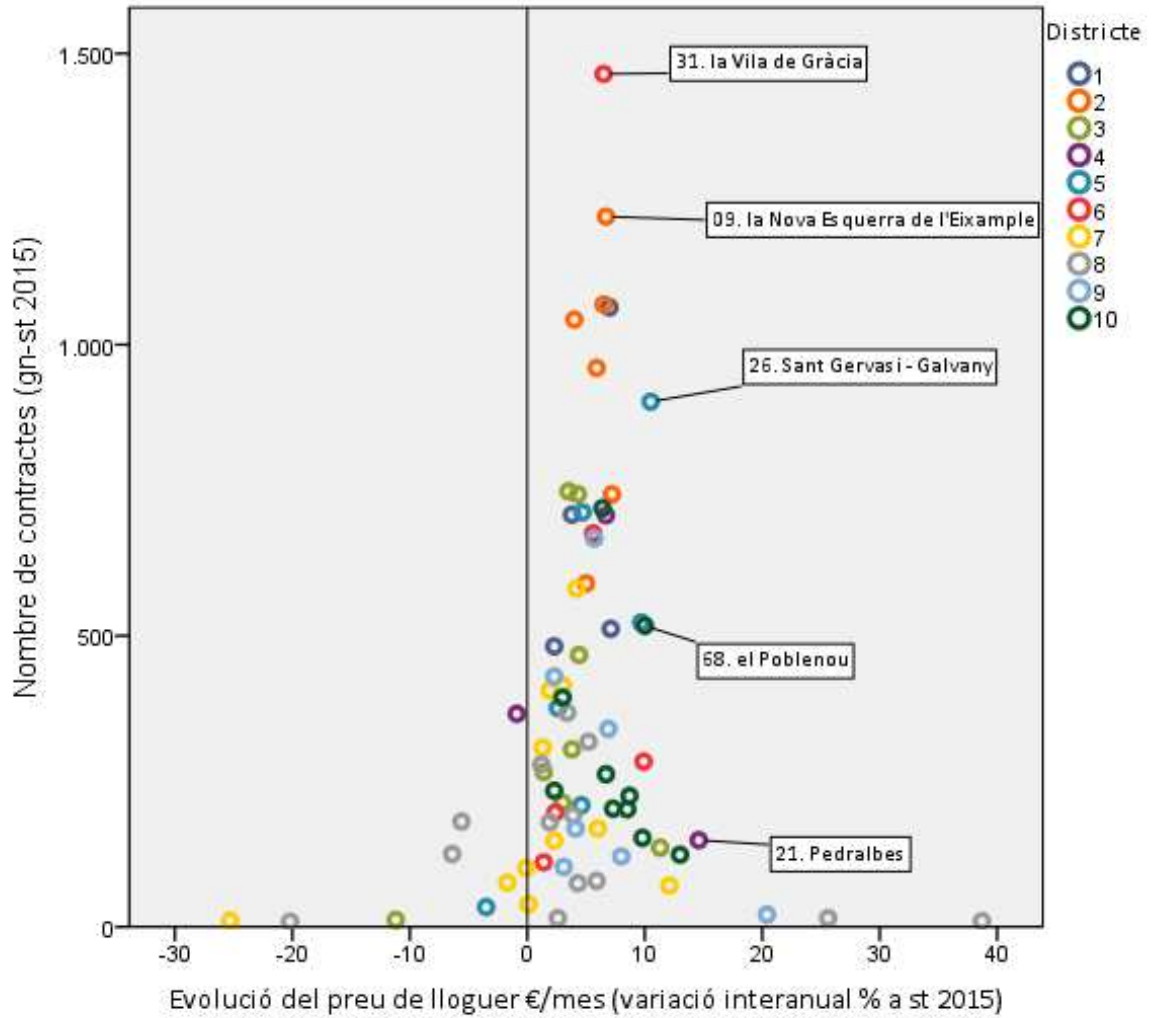
EN UN CONTEXT ALCISTA DELS PREUS ENTRE 2013 I 2015 S'HA AMPLIAT LA DISTÀNCIA ENTRE ELS BARRIS AMB PREUS MÀXIM I MÍNIM.



Pel que fa a l'evolució dels preus, les dades per barris ofereixen molts més matisos que les de districte vistes anteriorment. Amb l'excepció dels sis barris en els que l'evolució interanual de preus és negativa, la resta de barris s'emmarquen en la tendència ascendent esmentada abans i que es veu amb claredat al mapa adjunt. Si bé és cert que les evolucions de Torre Baró, Vallbona i Baró de Viver, per un costat, i Pedralbes, per l'altra, marquen un to alcista molt acusat, cal tenir present que són barris amb un baix nombre de contractes i una elevada volatilitat. En canvi, 55 dels 73 barris de la ciutat registren variacions a l'alça inferiors al 10%. Els barris amb més contractes –la Vila de Gràcia i la Nova Esquerra de l'Eixample– registren alces properes al 6,5%.



Contractes de lloguer: Evolució dels preus i nombre de contractes (barris)



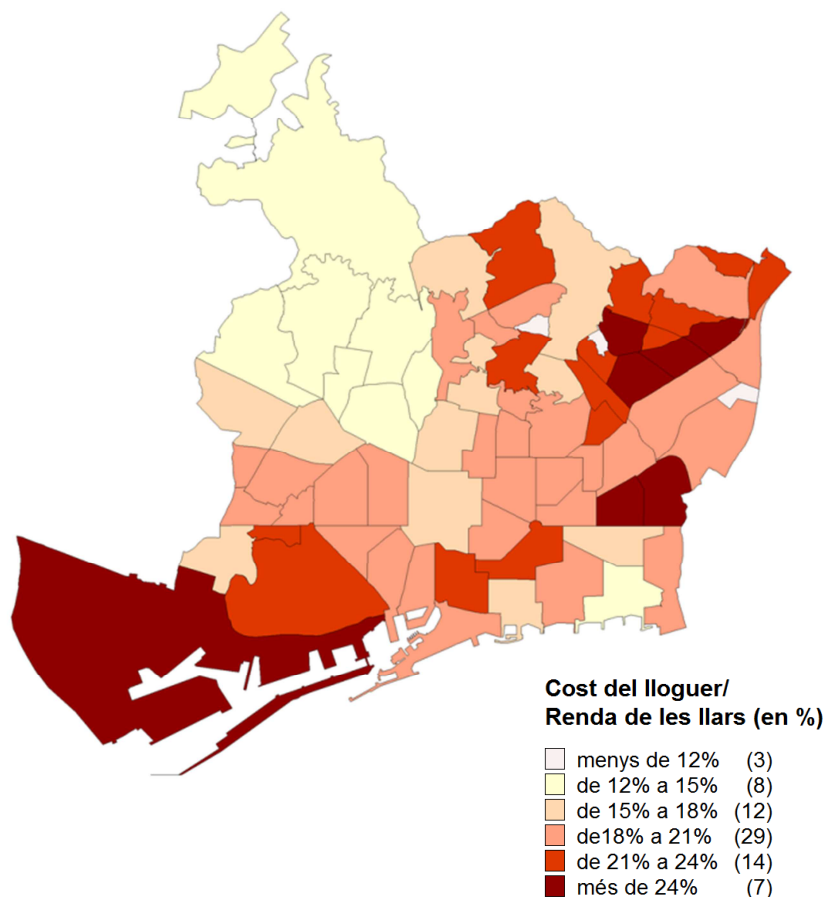
4. El cost del lloguer en relació amb la renda per barris

El mapa següent il·lustra les diferències de cost per accedir a un habitatge de lloguer per barris. La relació entre el cost del lloguer i els ingressos familiars revela forts contrastos, amb mínims a Can Peguera, La Clota i Baró de Viver marcats per l'escassetat d'oferta i l'important paper de l'habitatge públic.

ELS BARCELONINS QUE REALITZEN UN MAJOR ESFORÇ ECONÒMIC PER LLOGAR UN HABITATGE RESIDEIXEN A BARRIS DE RENDES MOLT BAIXES.

El més rellevant és que els barris amb rendes més altes –i on també els preus de lloguer són més alts– suporten el menor esforç econòmic per accedir a un habitatge de lloguer, mentre que als barris amb rendes més baixes els seus residents han de realitzar un major esforç econòmic per pagar el lloguer. Per ordre, els cinc primers barris on la proporció de lloguer/ingressos és més alta són (de més a menys): La Trinitat Nova, la Verneda i la Pau, la Guineueta, Sant Martí de Provençals i la Prosperitat. Els residents d'aquests cinc barris tenen un nivell mitjà de renda familiar molt baixa i han de destinar més d'un 25% dels seus ingressos a pagar un lloguer a preus de mercat.

Cost del lloguer/renda familiar de les llars per barris (en %) (mitjana 2014- 2015)



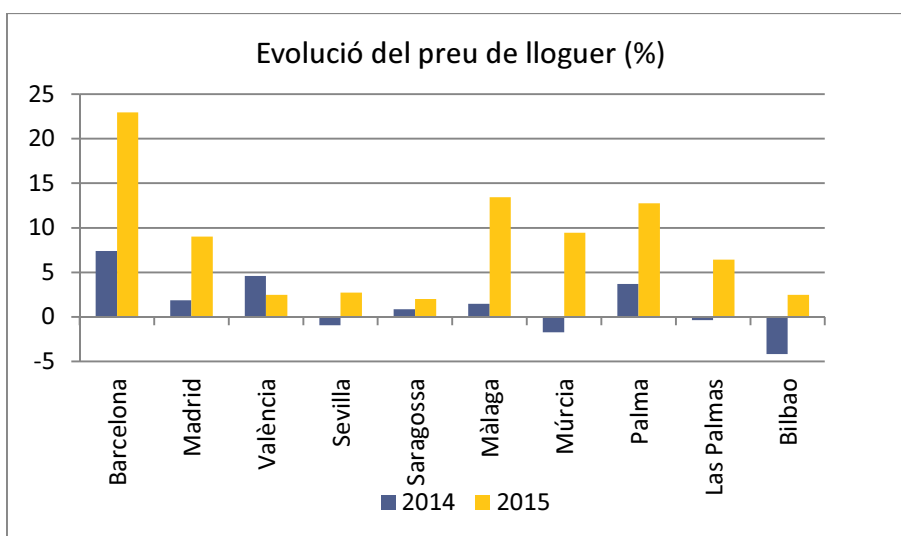
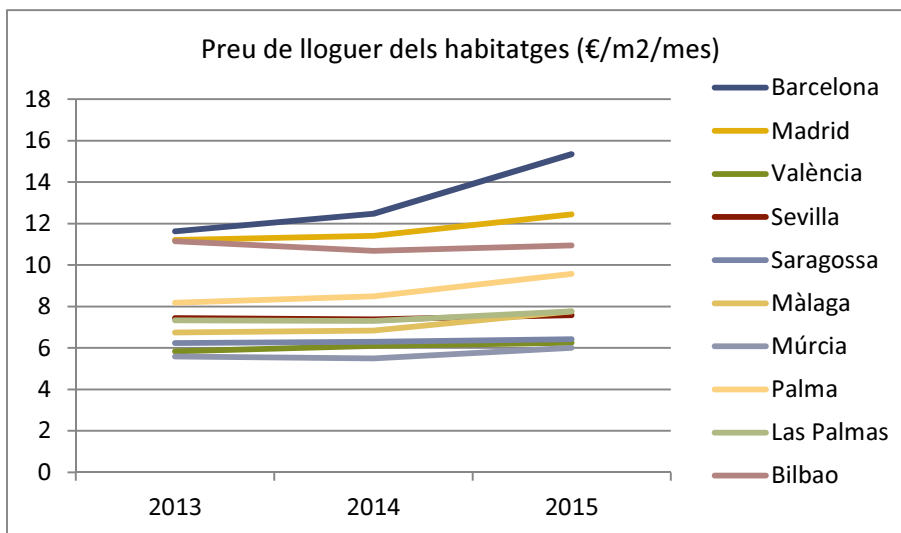
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació (Ajuntament de Barcelona)

5. Els lloguers a Barcelona en el context de les grans ciutats espanyoles

5.1. Nivell de preus de lloguer i evolució recent

Les darreres dades disponibles⁵ de les deu ciutats espanyoles més grans en termes de població contextualitzen els increments de preus de lloguer de Barcelona. Als gràfics adjunts es veu com Barcelona s'ha situat en el darrer trienni per sobre de qualsevol de les grans ciutats espanyoles. A més a més, en ser majors els increments, s'ha eixamplat la distància de nivell entre Barcelona i la resta de ciutats. Entre d'altres factors diferencials, l'enorme atractiu turístic de la ciutat ha actuat d'impulsor dels preus.

D'ENTRE LES DEU CIUTATS MÉS GRANS D'ESPANYA, BARCELONA ÉS ON ELS PREUS DE LLOGUER SÓN MÉS ALTS I ON MÉS HAN AUGMENTAT EN EL DARRER ANY.



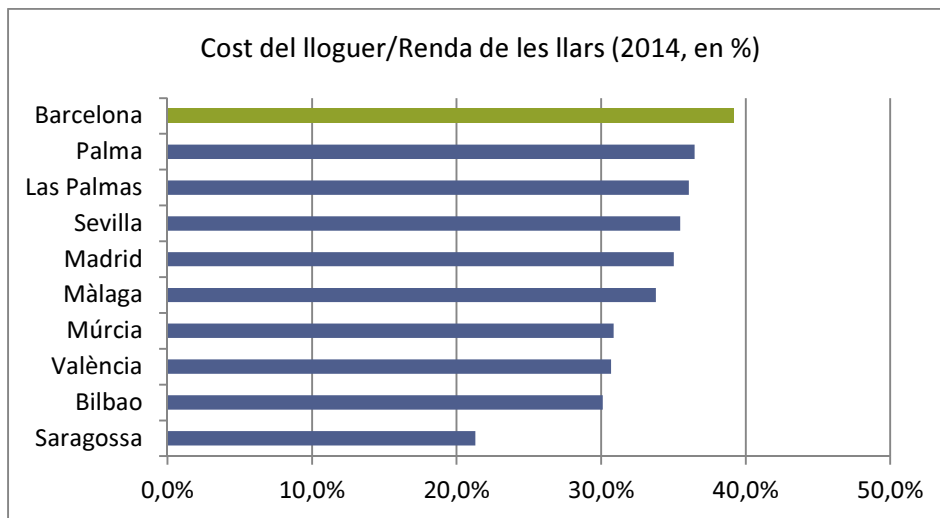
Font: Elaboració pròpia a partir d'Idealista.com

⁵ Dades d'Idealista

5.2. El lloguer en relació amb els ingressos: Barcelona vs grans ciutats espanyoles

Com s'ha vist anteriorment a l'apartat 4, realitzar el creuament de les dades de lloguer amb les d'ingressos per diferents àmbits permet una aproximació comparativa al cost del lloguer. Amb dades homogènies⁶ per a les grans ciutats espanyoles, Barcelona encapçala la llista de ciutats on els ciutadans han de destinar la proporció més alta dels seus ingressos al lloguer.

BARCELONA ÉS –ENTRE LES GRANS CIUTATS ESPANYOLES– ON ELS RESIDENTS HAN DE DESTINAR UNA PROPORCIÓ MÉS ALTA DELS SEUS INGRESSOS PER PAGAR EL LLOGUER.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE i d'Idealista.

⁶ Les dades de preus provenen d'Idealista i les de renda, de l'ECV de l'INE.