

L'O-HB PRESENTA EL SEGON INFORME ANUAL DE L'HABITATGE A BARCELONA I L'ÀREA METROPOLITANA

- **Confirmació de la tendència a l'augment de les llars que viuen de lloguer: 35% a Barcelona, 20% a la resta de l'àrea metropolitana.**
- **Forta atomització de la propietat d'habitatges a Barcelona: 1,5 habitatges per contribuent.**
- **Recuperació de l'edificació residencial: 104% a Barcelona i 834% a la resta de l'àrea metropolitana, respecte dels nivells del 2013.**
- **En el 2018 el preu mitjà dels habitatges de compravenda d'obra nova i de segona mà ha augmentat en un 4,6% i el dels de lloguer en un 6%, com a mitjanes de l'àrea metropolitana de Barcelona.**
- **Contenció del creixement dels preus dels lloguers en el 2018: 6% a Barcelona, enfront del 9,5% del 2017 i 6,7% a la resta de l'àmbit metropolità, enfront al 9,3% del 2017.**

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) ha elaborat el **segon Informe anual "L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2018"**, amb dades dels anys 2017 o 2018, segons els casos. L'informe s'estructura en cinc capítols que fan referència a les necessitats de les persones i llars, el parc d'habitatge, la construcció i rehabilitació, el mercat i els problemes d'accés i permanència en l'habitatge.

Alguns dels temes clau que posa en evidència l'Informe són:

- **L'estimació del parc i de l'ús de l'habitatge: menys habitatges i menys buits del que indicava el cens.**

Les diferents estimacions del parc d'habitatge realitzades en els darrers anys indiquen que les xifres obtingudes pel cens de Població i Habitatge del 2011 eren superiors a la realitat. En concret, a l'àrea metropolitana de Barcelona, mentre el cens comptabilitzava 1.501.756 habitatges, les estimacions realitzades per l'equip de l'O-HB n'assenyalen només 1.432.530 per l'any 2018. I, en el cas de Barcelona ciutat, la diferència detectada és de 811.106 el 2011 a 774.190 el 2018.

L'excés d'habitatges comptabilitzats en el cens del 2011 ha induït a errors sistemàtics en la determinació del percentatge d'habitatges buits. En concret, a Barcelona, el cens parlava de 88.259 habitatges (el 10,88% del parc), mentre que els estudis realitzats pel mateix Ajuntament als 73 barris de la ciutat durant els anys 2017 i 2018, a partir d'un extens i minuciós treball de camp, detecten que el percentatge és d'un escàs 1,22% del parc (10.052 habitatges). Cal tenir present, d'altra banda, que en els darrers anys s'han anat absorbint habitatges que havien quedat buits en esclatar la bombolla immobiliària l'any 2007.

- **El règim de tinença: l'increment del lloguer.**

El nombre de llars que viuen de lloguer s'ha incrementat. A la ciutat de Barcelona s'ha passat del 30,1% en el 2011, al 35% l'any 2017. A la resta de l'àrea metropolitana, tot i que el pes del règim de lloguer és menor, també ha augmentat del 16,1% al 20%.

A Barcelona, de les llars encapçalades per joves de menys de 30 anys, la gran majoria, els 86,1%, viuen de lloguer.

- **Una estructura de la propietat del parc d'habitatge a Barcelona atomitzada amb predomini de particulars.**

Els 774.190 habitatges comptabilitzats a la ciutat pertanyen a 512.178 contribuents amb una mitjana de 1,5 habitatges per contribuent.

El 97,1% de propietaris de la ciutat de Barcelona són persones físiques i comunitats de béns, que tenen el 84,6% del parc d'habitatges, amb una mitjana de 1,3 habitatges per contribuent.

Pel que fa a les persones jurídiques, representen el 2,6% del total de contribuents i són titulars del 10,7% dels habitatges, amb una mitjana de 6,1 habitatges per contribuent.

Les administracions públiques, que representen un escassíssim percentatge dels contribuents, són propietàries de l'1,6% del parc, amb una mitjana de 138 habitatges per persona jurídica.

Pel que fa als habitatges en lloguer, el grup predominant de contribuents també és el de les persones físiques i les comunitats de béns, amb un percentatge del 68,9%. El segueixen les persones jurídiques amb un 24,3% i les administracions públiques amb un 5,2%.

- **La recuperació de l'edificació residencial, sobretot a l'àrea metropolitana**

L'edificació residencial s'està recuperant. A Barcelona, les llicències d'obra major han passat del mínim de 1.474 habitatges al que havien arribat l'any 2013, a 3.020 l'any 2018, amb un augment del 104%. Això ha estat degut, fonamentalment, a la construcció de nova planta que ha passat de 756 habitatges el 2013 a 2.371 el 2018, mentre que les obres de rehabilitació s'han mantingut estables. A la resta de l'àrea metropolitana, el 2018 s'han visat 4.916 habitatges, que han representat un augment del 834% respecte també del punt més baix, l'any 2013.

- **El continu increment del preu mitjà dels habitatges de compravenda.**

Durant el 2018 el preu mitjà de compravenda, tant d'obra nova com de segona mà, ha seguit augmentant a la metròpoli de Barcelona de tal manera que s'encadenen quatre anys consecutius d'increments molt significatius, malgrat un cert descens del 2,2%, en el nombre de transaccions del 2018, respecte de l'any anterior.

En el cas de l'obra nova, per al conjunt de l'àmbit metropolità, l'augment del 2018 ha estat del 4,6% i l'acumulat des del punt més baix (al 2014), suposa un 21,5%, passant dels 2.526 €/m² construït, als 3.068 €/m² construït. Per a alguns municipis les pujades acumulades han estat més exagerades, com serien el 41,7% de Barcelona (de 3.116 €/m², a 4.416 €/m²), el 35,4% d'Esplugues de Llobregat (de 2.775 €/m², a 3.586 €/m²), el 38,2% de Sant Cugat del Vallès (de 2.471 €/m², a 3.410 €/m²) o el 42,6% de Sant Joan Despí (de 2.132 €/m², a 3.041 €/m²).

En el cas del mercat de segona mà, l'augment mitjà del darrer any de la zona ha estat també del 4,6%, però l'acumulat des del punt més baix (al 2013) ha estat més accentuat, amb un 34,2%, en passar dels 2.330 €/m² als 3.126 €/m². Els municipis que es situen per sobre del preu mitjà de la zona són Barcelona ciutat, on s'ha arribat als 3.948 €/m² de mitjana de la ciutat, Sant Cugat del Vallès, als 3.704 €/m², Sant Just Desvern, als 3.623,5 €/m² i Castelldefels, als 3.273 €/m².

- **L'augment continuat del preu mitjà dels habitatges de lloguer, tot i la moderació en l'increment.**

També en el mercat del lloguer són importants les pujades de preus, d'un 6% mitjà de la zona el darrer any i un acumulat des del punt més baix (al 2013) del 33,8%, que han situat la renda mitjana en el seu màxim des que es disposa de dades a pràcticament tots els territoris. D'acord amb les dades de contractes registrats per l'Institut Català del Sòl, INCASÒL, el preu mitjà de lloguer ha arribat als 1.149,6 €/mes a Sant Cugat del Vallès, 1.058,9 €/mes a Sant Just Desvern i 929,6 €/mes a la ciutat de Barcelona. Al conjunt de l'àrea metropolitana el preu mitjà s'ha situat en els 860,5 €/mes.

L'evolució dels preus ha experimentat, però, una certa moderació en el creixement en el darrer any, amb una variació interanual a la ciutat de Barcelona del 6%, inferior a la del 9,5% que s'havia enregistrat l'any 2017, i una variació del 6,7% a la resta de l'àmbit metropolità, inferior al 9,3% de l'any 2017.

- **Desajust entre l'oferta i les capacitats de la demanda de lloguer.**

A Barcelona es manté el desajust entre els preus d'oferta dels habitatges de lloguer i els que busca la demanda. Segons dades del portal Habitaclia -amb el que l'Observatori Metropolità de l'Habitatge ha signat un conveni de col·laboració-, gairebé el 74% de la demanda es situa per sota dels 1.000 €/mes, mentre que només un 32% de l'oferta es mou en aquests preus.

La dificultat d'accés de la demanda als preus d'oferta fa pensar en un sostre de lloguer de preus en aquest mercat.

La durada dels anuncis d'oferta és un indicador de les facilitats o dificultats de lloguer per trams de preus: a Barcelona ciutat, les ofertes amb un preu mitjà de 771,5 €/mes estan actives només entre 2 i 7 dies; a partir dels 950 €/mes les ofertes duren més d'un mes; i les ofertes de més de 1.110 €/mes estan més de 5 mesos anunciades. A la resta de l'àrea metropolitana els preus mitjans se situen en 648 €/mes per les ofertes de 2 a 7 dies; 717 €/mes per aquelles entre 15 dies i un mes; i 741 €/mes fins a 2 mesos.

Es constata una forta coincidència entre els preus de lloguer dels contractes signats amb els que apunten les cerques de la demanda: els preus mitjans de demanda se situen en els 896 €/mes, a la ciutat de Barcelona i en 715 €/mes a la resta de municipis metropolitans.

- **Les dificultats per accedir a l'habitatge: un problema metropolità**

Accedir a un habitatge en propietat o en lloguer està lluny de les possibilitats de cada vegada més llars, fins i tot desplaçant-se en el territori metropolità. Per accedir a un habitatge de lloguer una llar amb uns ingressos de 2,5 SMI, és a dir, 2.146 € nets al mes, només podria accedir a un habitatge de lloguer, destinant menys d'un 30% d'aquestes remuneracions, en 5 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona: Badia del Vallès, Montcada i Reixac, Santa Coloma de Gramenet, Ripollet i Castellbisbal.

- **Una metròpoli on la gran majoria de la població canvia d'habitatge a dins del seu municipi.**

S'està produint un descens de la capacitat dels municipis de contenir els seus residents. La taxa d'autocontenció residencial dels municipis de la metròpoli de Barcelona es va situar l'any 2017 en el 62,5%, mentre que l'any 2011 era del 67,5%. En el cas del municipi de Barcelona, on la taxa d'autocontenció és sensiblement més alta que la mitjana metropolitana, també s'enregistra un lleuger descens, del 74,1% del 2011 al 72,8% el 2017.

Accedeix a l'informe complet a l'apartat Projectes de: <http://www.ohb.cat/>

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) va ser creat l'any 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, és una unitat integrada en l'estructura de l'Institut d'Estudis Regionals Metropolitans de Barcelona (IERMB). La seva finalitat és ser un instrument d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i la consulta de les dades relacionades amb l'habitatge i per a donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques en l'àmbit metropolità de Barcelona.

L'O-HB realitza una radiografia de l'habitatge a partir de la informació estadística disponible, i elabora estudis específics per a la obtenció de nous indicadors. De fet, l'Observatori té com a objectiu convertir-se en una autèntica base de dades agregada sobre l'habitatge que eviti duplicitats innecessàries d'informacions, tot posant en valor la tasca estadística i d'estudi que han vingut realitzant i realitzen les diverses administracions que l'integren i actuant en xarxa amb totes elles.

Per a més informació:

Comunicació O-HB

comunicacio@ohb.cat

93 002 32 55