

L'habitatge a la demarcació de Barcelona

Carme Trilla.

Presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Barcelona, 4 de desembre de 2018



Diputació
Barcelona

#DibaOberta



Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona



Ajuntament
de Barcelona



Àrea Metropolitana
de Barcelona



Diputació
Barcelona

#DibaOberta



Generalitat
de Catalunya

Amb el suport de



INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS I METROPOLITANS DE BARCELONA

INTRODUCCIÓ

La missió de l'Observatori



Aportar la informació i les eines necessàries per a avaluar i dissenyar les polítiques d'habitatge



Apropar la informació a la ciutadania

Objectius operatius



Aplegar les dades disponibles del territori d'estudi

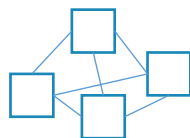


Millorar les dades existents donada l'assimetria de dades entre els diferents municipis metropolitans



Omplir els buits de dades existents mitjançant els laboratoris

Objectius instrumentals



Treball en xarxa amb els tècnics de totes les administracions involucrades

PRESENTACIÓ

Consell Assessor

El Consell Assessor està format per persones de reconegut prestigi en el camp de l'habitatge, des de les diverses perspectives de coneixement: econòmica, arquitectònica, demogràfica, sociològica, jurídica. Aquestes persones són representatives del món acadèmic i també del món privat. Entenent que la representació del sector públic resta garantida per la presència de totes les administracions públiques en les Taules Institucional i de Seguiment, amb les que el Consell Assessor estarà també en contacte.

Carme Trilla. (Presidència consell assessor) Economista especialista en habitatge i polítiques públiques d'habitatge. Presidenta de l'O-HB. Presidenta de la Fundació Habitat3.

Joana Amat. Advocadessa. Directora de Finques Amat

Anton Costas. Catedràtic de Política Econòmica de la Universitat de Barcelona.

Irene Escorihuela. Politòloga i jurista. Directora de l'Observatori DESC

Pablo Feu. Advocat especialista en habitatge

Pilar Garcia Almirall. Catedràtica del departament de Tecnologia de l'Arquitectura Universitat Politècnica de Catalunya. Subdirectora del Centre de Política de Sòl i valoracions, de la Universitat Politècnica de Catalunya

Juan Carlos Módenes. Demògraf del Centre d'Estudis Demogràfics, especialitzat en habitatge

Donato Muñoz. Director de CEVASA i vocal de l'Associació de Promotors Constructors de Barcelona

Zaida Muxí. Doctora arquitecte. Directora del Màster "Laboratorio de vivienda del siglo XXI", de la Universitat Politècnica de Catalunya

Sergio Nasarre. Catedràtic de Dret Civil a la Universitat Rovira i Virgili. Director de la Càtedra UNESCO d'Habitatge d'aquesta universitat.

Oriol Nel.lo. Geògraf. Professor de la universitat Autònoma de Barcelona. Ex-director de l' Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans (IERMB).

Jaime Palomera. Doctor en Antropologia Social. Investigador del Programa HIDRA de la Universitat de Barcelona

Julio Ponce. Acr. Catedràtic de Dret Administratiu, professor titular, Director de TransJus, institut de recerca de la Universitat de Barcelona

INFORMACIÓ SOBRE LES LLARS

La demografia pressiona
menys les necessitats
d'habitatge, però es
constaten paradoxes...

Menys joves, però amb més dificultats per emancipar-se

Es manté la tendència a l'aprimament de la piràmide d'edats en les cohorts joves:

A l'Àrea metropolitana de Barcelona els joves entre 16 i 29 anys han baixat un 30%: de 666.611, l'any 2006, a 467.665, el 2017, és a dir, del 22,8%, al 14,4% del total de la població.

I persisteix la tendència a la baixa de la taxa d'emancipació:

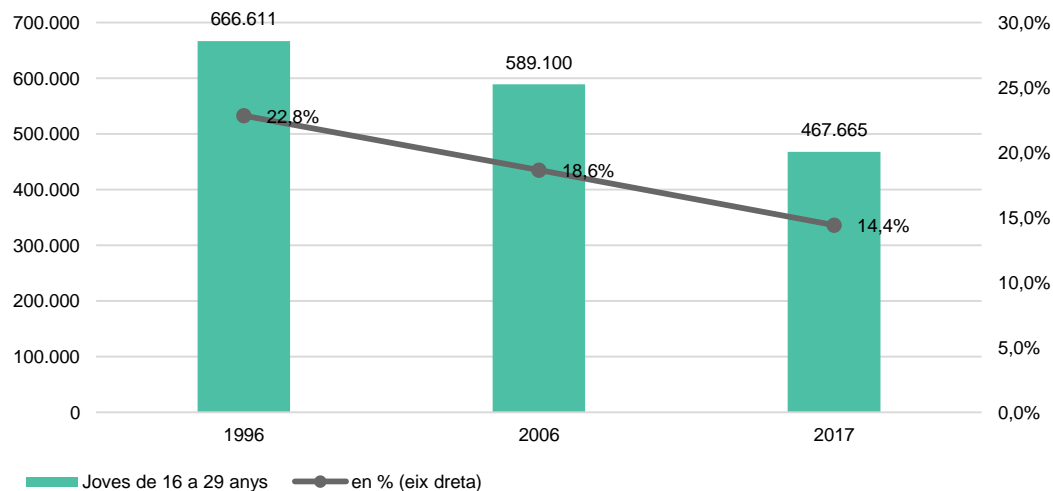
A Catalunya, les taxes d'emancipació dels joves entre 16 i 29 anys han disminuït un 27%: del 32,6% l'any 2007, al 23,8% l'any 2017.

Valor aquest que contrasta manifestament amb la mitjana europea del 31,8%.

Entre altres raons cal tenir present l'elevat cost d'accés a un habitatge com a explicació d'aquest retard.

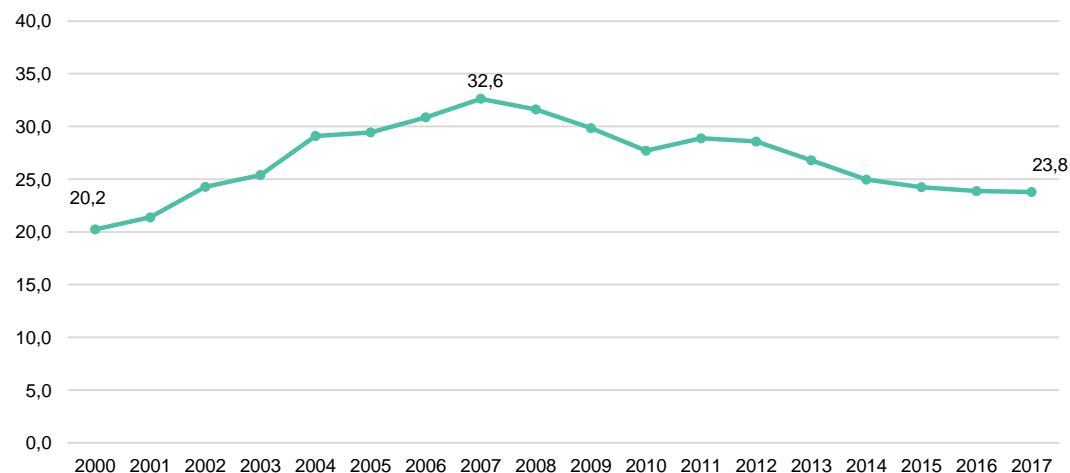
Joves

Població de 16 a 29 anys. Àrea metropolitana de Barcelona. 1996, 2006 i 2017.



Font: Idescat, Estadística de població, 1996; Padró continu de població 2006 i 2017

Taxa d'emancipació joves 16-29 anys Catalunya. 2000-2017



Font: Observatori de la Joventut de Catalunya. Idescat i INE, Enquesta de Població Activa.

Tendència a l'augment constant de les persones grans, moltes d'elles soles

Consolidació de la tendència al creixement de la gent gran.

A l'Àrea metropolitana de Barcelona la gent gran (65 anys i més) segueix creixent:

al 1996 hi havia 479.696 persones (el 16,4% de la població), l'any 2006 ja n'hi havia 552.033 (el 17,5%)

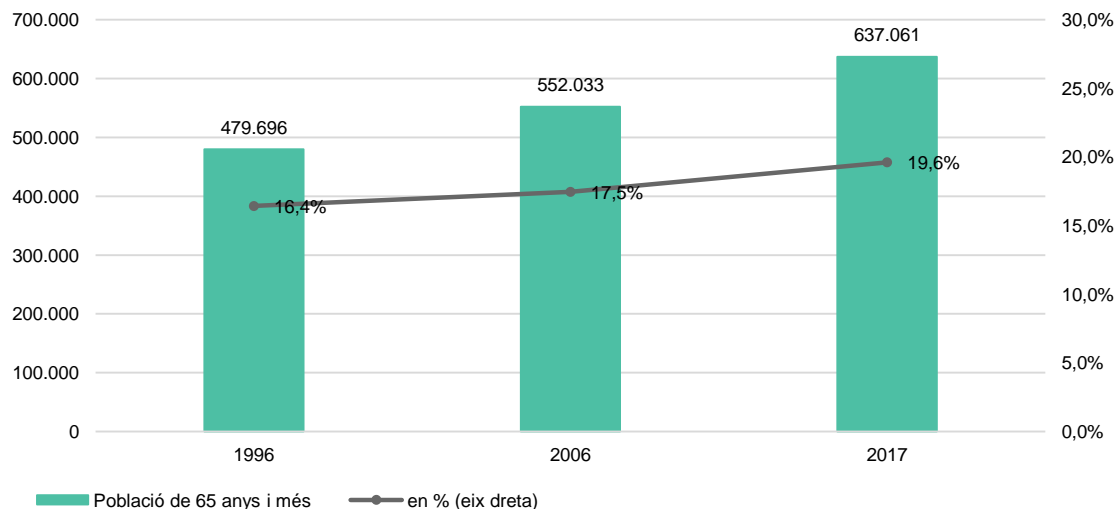
i l'any 2017 s'havia arribat a 630.792 persones (el 19,5%) i a 637.061, l'any 2017 (el 19,6%).

Importància de la gent gran que viu sola, amb un perfil majoritàriament femení.

A Barcelona, l'any 2017, ja són més de 90.000 les persones grans (de 65 anys i més) que viuen soles.

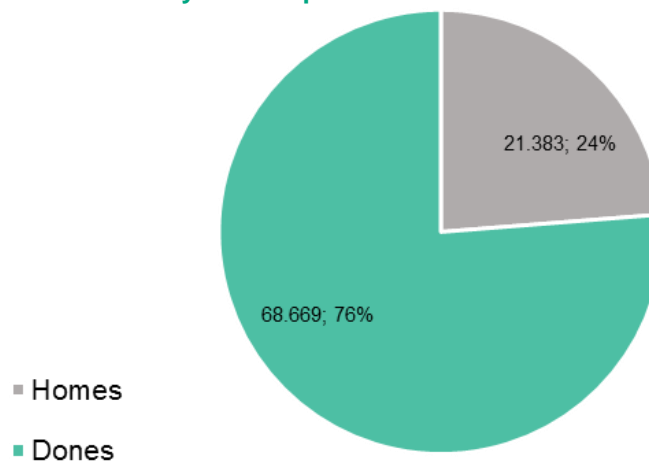
Gent gran

Població de 65 anys i més. Àrea metropolitana de Barcelona. 1996, 2006 i 2017.



Font: Idescat, Estadística de població, 1996; Padró continu de població 2006 i 2017

Població de 65 anys i més que viu sola a Barcelona. 2018



Font: Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística i Difusió de Dades. Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 1 gener 2018.

Un clar predomini del parc d'habitatge en propietat, amb un increment de les llars que tenen l'habitatge pendent de pagament

La propietat és el règim de tinença majoritari

L'any 2011, el pes del parc d'habitatges principals en propietat era :

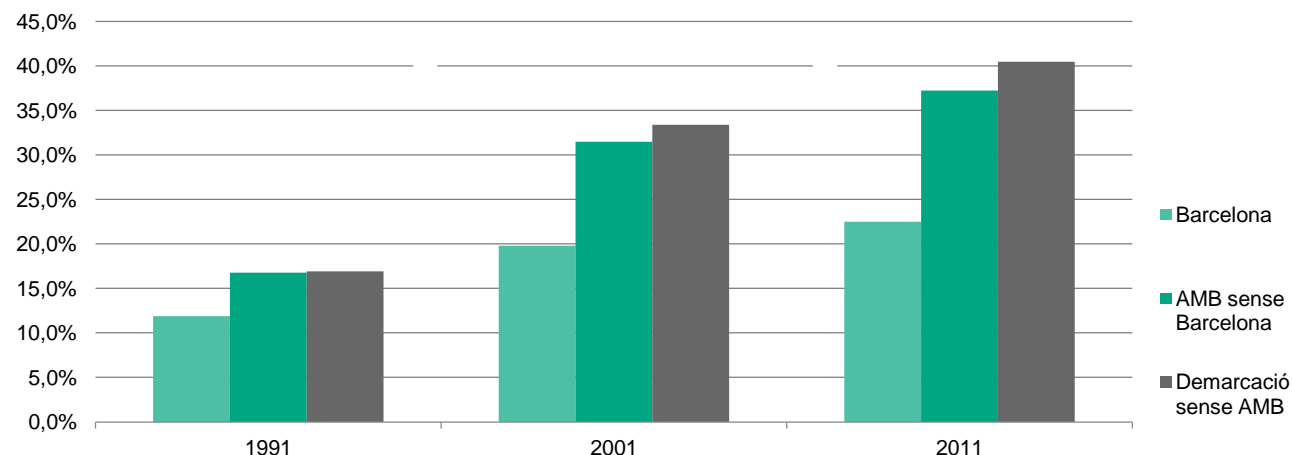
a Barcelona, del 64%;
a la resta de l'Àrea metropolitana, del 80%;
i a la resta de la demarcació, del 79%.

Increment de la propietat pendent de pagament (hipoteca).

a Barcelona s'ha passat de l'11,9% al 22,5%;
a la resta de l'Àrea metropolitana del 15,5% al 37%;
i a la resta de la demarcació del 16% al 40%.

Règim de tinença

Percentatge de llars que viuen en habitatges en propietat amb pagaments pendents. Per àmbits territorials. 1991-2011.



Font: Idescat, Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011

Un parc d'habitatge per destinar a polítiques socials molt reduït, entre els més baixos de la Unió Europea

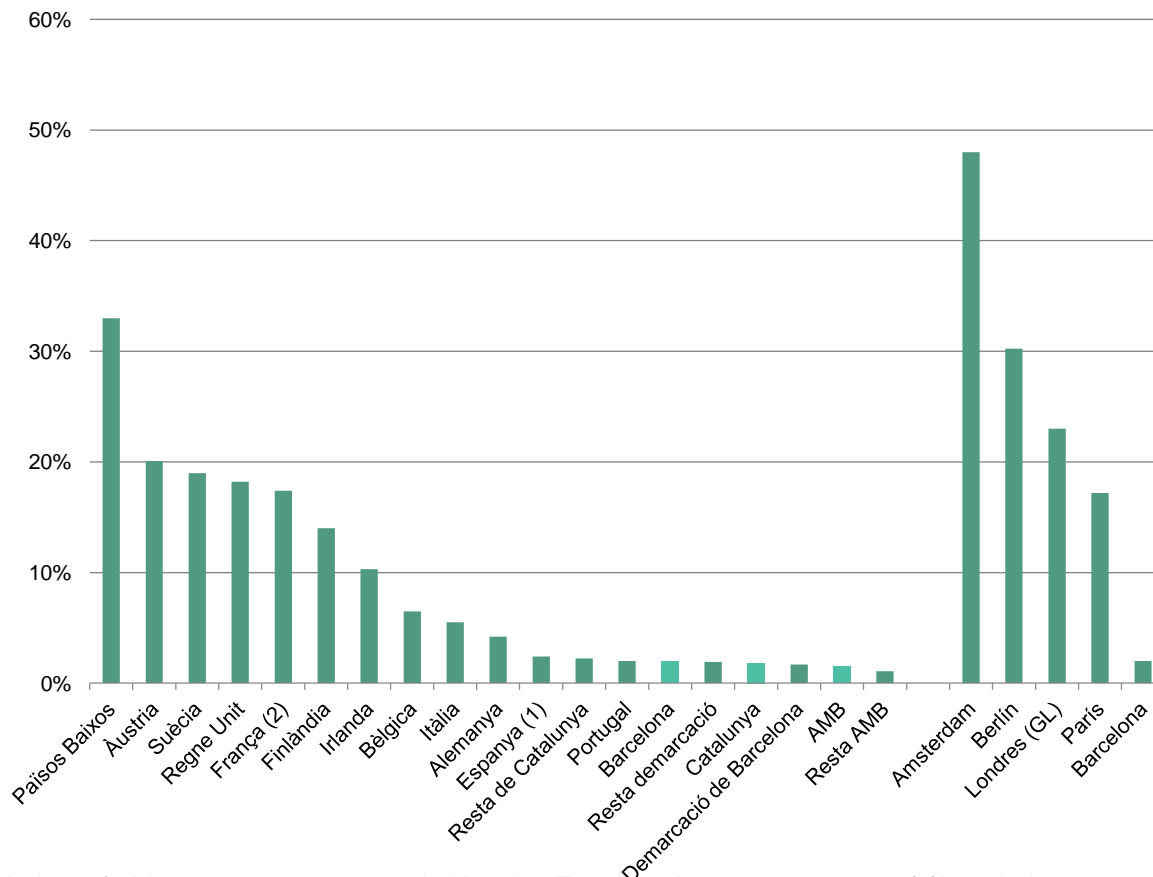
La millora d'aquesta situació està essent molt lenta a causa, entre d'altres raons, de la frenada de la construcció d'habitatges protegits en els darrers vuit anys. I a les dificultats d'aconseguir que habitatges buits d'entitats financeres es destinin a aquesta finalitat.

A tots els àmbits territorials en estudi el parc destinat a polítiques socials no supera el 2%:

A Barcelona, segons dades del Cens de 2011, tan sols 13.327 habitatges, l'1,95% del parc, era cedit o a baix preu. A la resta de municipis de l'Àrea metropolitana hi havia 6.630 habitatges d'aquest tipus, l'1,09% del parc, i a la resta de la Demarcació, 16.883, l'1,93% del parc.

Un total, en conjunt, de 36.840.

Percentatge d'habitatge social. 2011-2013



Les dades referides a països provenen de Housing Europe per els anys 2011-2013. (1) Les dades per Espanya i l'AMB provenen del Cens de 2011 de l'INE, "Habitatge cedit gratis o a baix preu". (2) A França és "Habitatge públic de lloguer." Les dades referents a les ciutats europees provenen de l'estudi de models de política de vivenda municipal de Pilar García Almirall, UPC.

Persisteixen les dificultats per mantenir-se en l'habitatge per a les llars llogateres

La taxa de sobrecàrrega* de la població en lloguer es situa en:

el 42,3%, a Barcelona,
el 42,2%, a la resta de l'Àrea metropolitana
el 33,9%, a la resta de la demarcació.

Si tenim en compte les llars en lloguer de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i la dimensió mitjana de les llars, més de 300.000 persones hi estarien en situació de sobrecarrega a causa del lloguer.

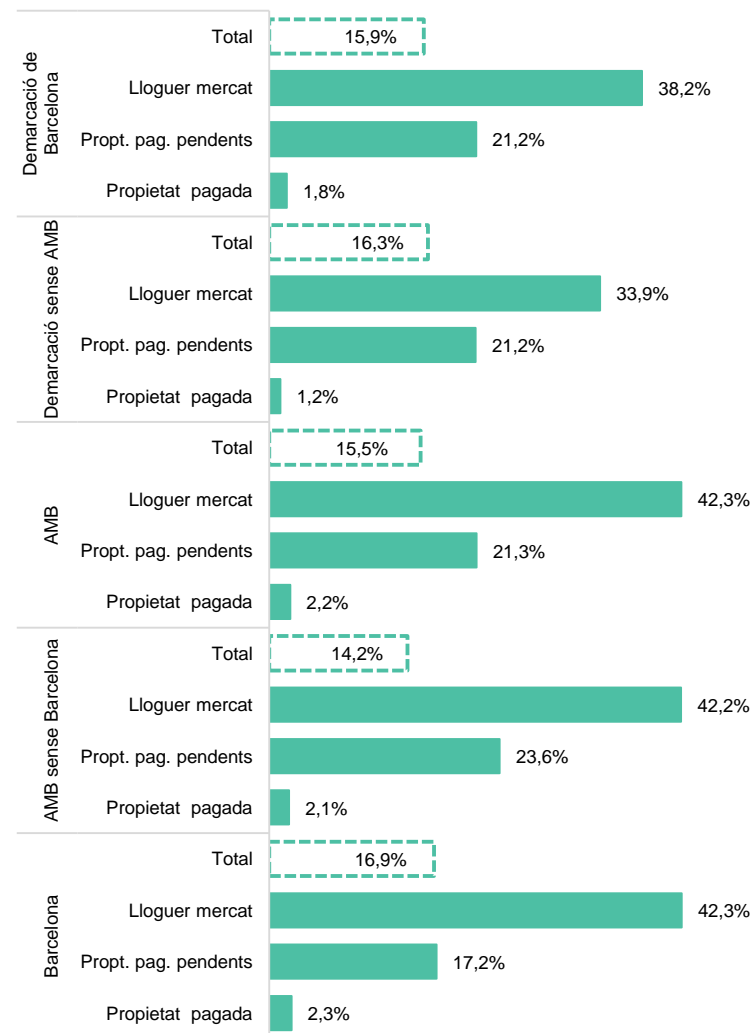
*La taxa de sobrecàrrega indica el percentatge de població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge –que comprenen el pagament de l'habitatge i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas.

En el cas de la sobrecàrrega en habitatges de propietat amb pagaments pendents, s'han tingut en compte el cost del retorn del capital del préstec i els interessos.

**Dades resultat del Laboratori
 2018 de l'O-HB sobre el
 Sobreesforç en habitatge**

Permanència en l'habitatge. Taxa de sobrecàrrega

Taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge segons règim de tinença, 2016. (% població)



Font: INE i Idescat: Enquesta de condicions de vida, 2016.

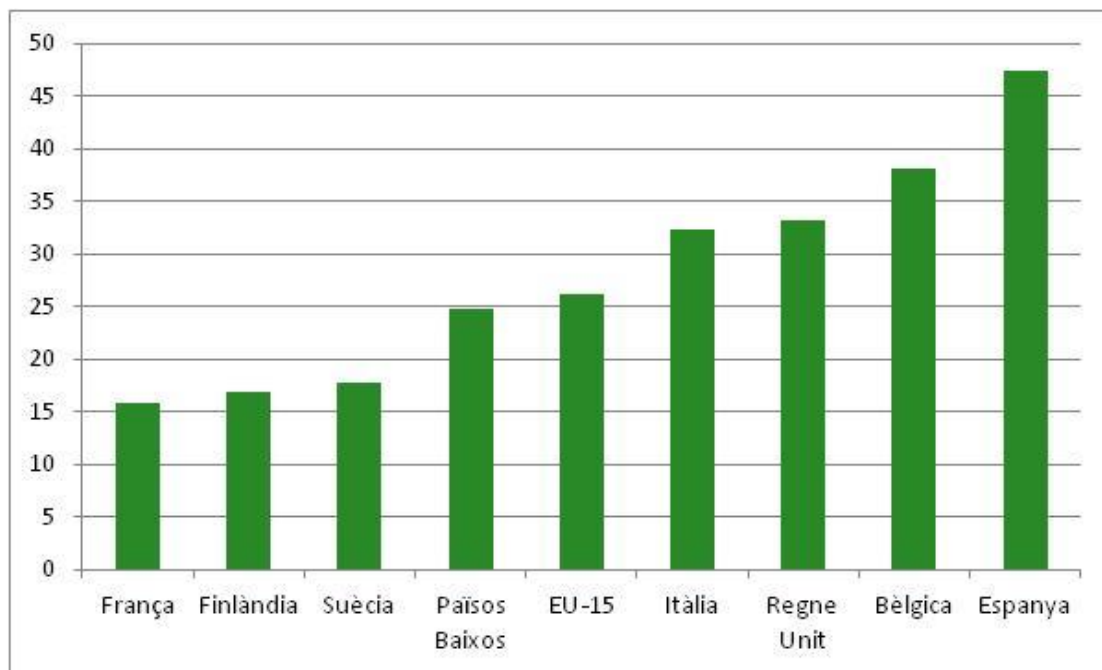
Les dificultats per mantenir-se en l'habitatge per a les llars llogateres, entre les més dures d'Europa

Permanència en l'habitatge. Taxa de sobrecàrrega

Comparada amb les d'altres països europeus, la taxa de sobrecàrrega* de les persones que viuen en llars de lloguer a preu de mercat a Espanya és de les més elevades.

La taxa d'Espanya era, l'any 2014, del 47,5% mentre que la mitjana dels 15 països UE era del 26,2%, i a Finlàndia, Àustria, França o Suècia no arribava al 18%.

Taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge per persones llogateres a preu de mercat, comparada amb Europa. 2014



•La taxa de sobrecàrrega indica el percentatge de població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge –que comprenen el pagament de l'habitatge i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas.

Font: Pel països europeus, EU-SILC. 2016

Radical diferència en les dificultats per mantenir-se en l'habitatge segons els ingressos de les llars

La taxa de sobrecàrrega* mitjana de la població passa:

A Barcelona, del 16,9%, al 56% per a la població del primer quintil d'ingressos

I a la resta de l'Àrea metropolitana, del 14,2%, al 41% per a la població del primer quintil d'ingressos

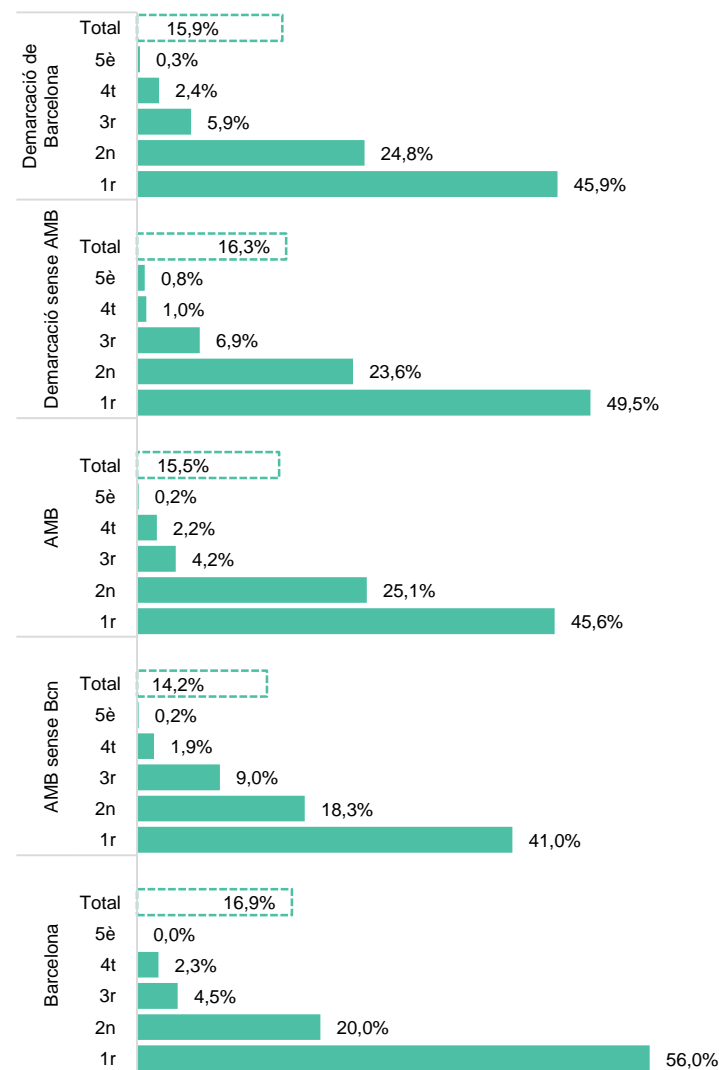
A totes les zones, baixa per sota del 25% per a les persones en llars del segon quintil d'ingressos i es fa gairebé irrellevant per a persones en llars dels decils superiors.

Veiem, per tant, una molt alta vulnerabilitat concentrada en les llars per sota dels 11.000 euros d'ingressos anuals

**La taxa de sobrecàrrega indica el percentatge de població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge –que comprenen el pagament de l'habitatge i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas.*

**Dades resultat del
Laboratori 2018 de l'O-HB
sobre el Sobre esforç en
habitatge**

Taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge segons quintils d'ingressos. 2016. (% població)



Font: INE i Idescat: Enquesta de condicions de vida, 2016.

Persistentes dificultats d'accés a l'habitatge de compra i de lloguer malgrat la millora des dels anys de la bombolla

L'esforç teòric d'accés a l'habitatge de compra a la demarcació de Barcelona va baixar radicalment de l'any 2008 al 2013, però malgrat això segueix situat fora de les possibilitats reals de moltes llars.

Pel que fa al mercat de lloguer, l'esforç d'accés ja està superant els dels anys d'inici de la crisi.

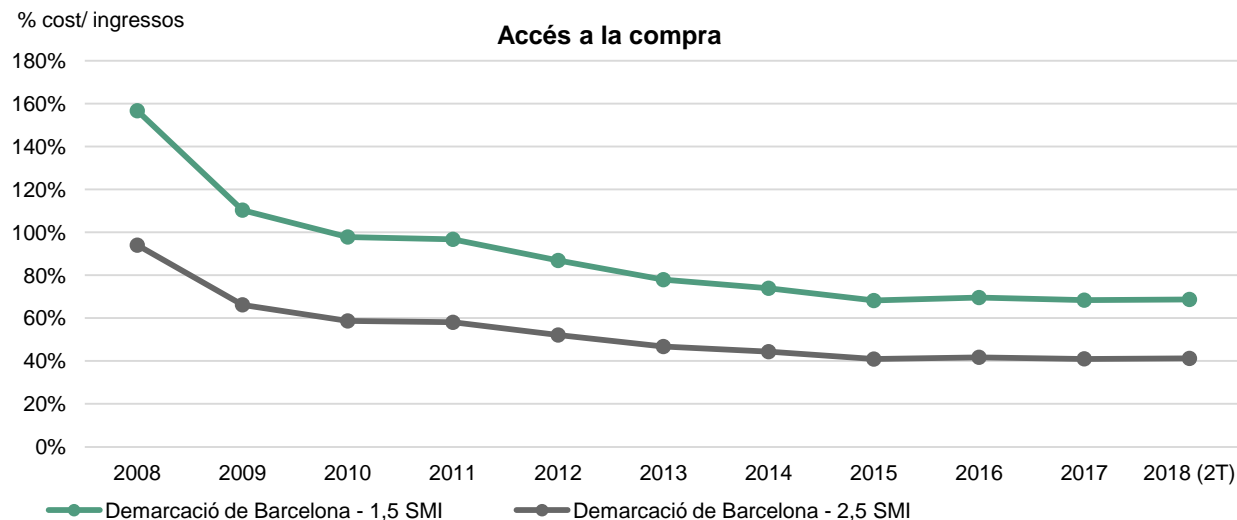
L'any 2018:

Una llar amb 2,5 SMI (uns 1.840 € mensuals) hauria de destinar el 41,2% dels seus ingressos per accedir a un habitatge de compra i un 40,7% al lloguer d'un habitatge.

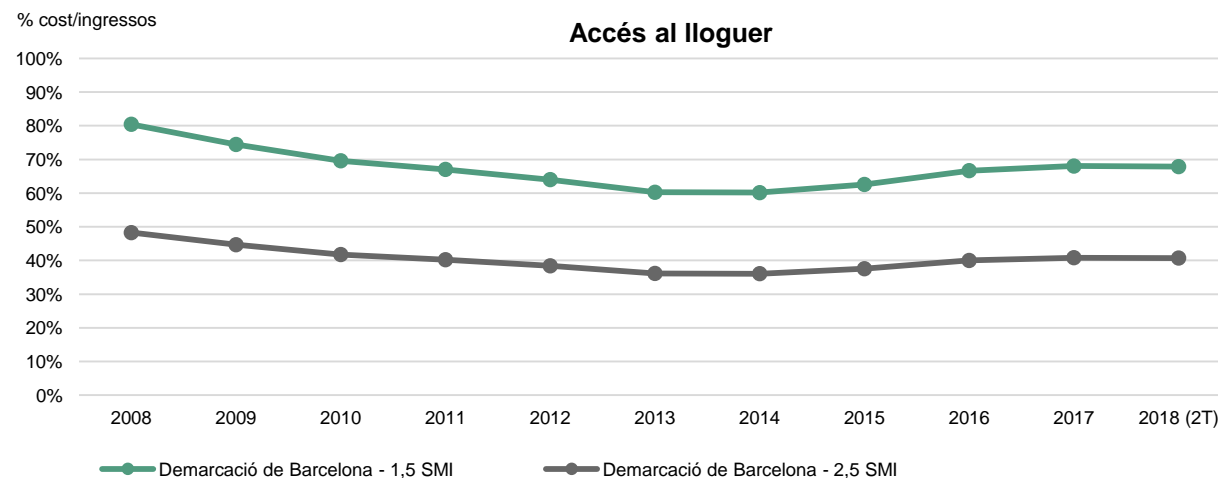
Una llar amb 1,5 SMI (uns 1.288 € mensuals) hauria de destinar el 68,7% dels seus ingressos per accedir a un habitatge de compra i un 67,9% al lloguer d'un habitatge.

Accés a l'habitatge. Esforç teòric

Esforç teòric d'accés a l'habitatge de compra a preu de mercat a l'Àrea metropolitana de Barcelona.



Esforç teòric d'accés a l'habitatge de lloguer a preu de mercat a l'Àrea metropolitana de Barcelona.



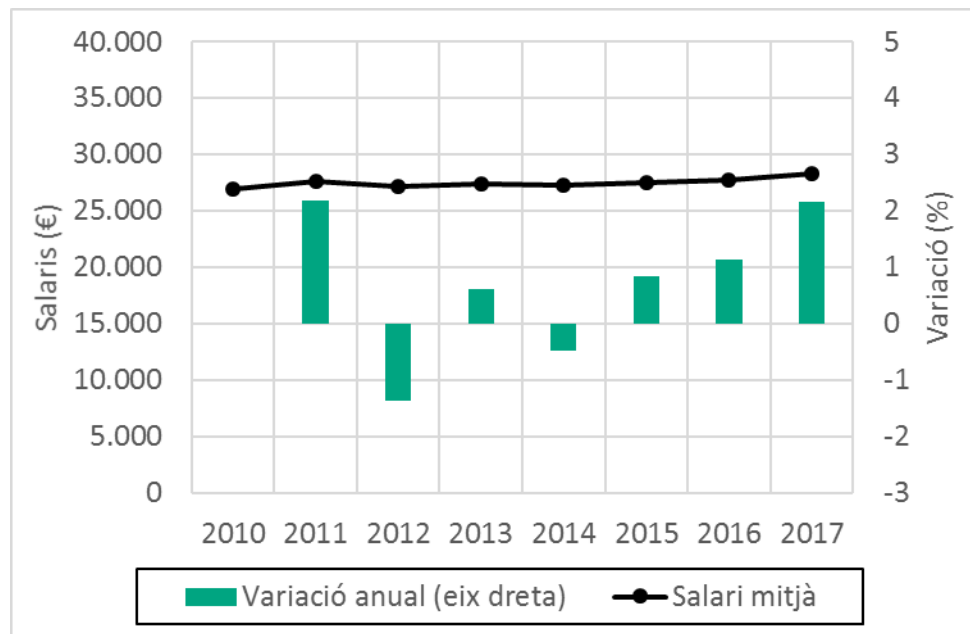
Font: Preus mitjans: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana; Condicions dels préstecs hipotecaris: 80% del preu, mitjana anual interès mitjà entitats a més de tres anys publicada pel Banc d'Espanya, termini mitjà Asociación Hipotecaria Española

Els salaris mitjans s'han incrementat de manera molt moderada des de la fi del període de recessió econòmica

A l'àrea metropolitana de Barcelona el salari mitjà s'ha mantingut pràcticament estable entre els anys 2014 i 2017

L'any 2014 el salari mitjà a l'àrea metropolitana de Barcelona era de 27.714 € i l'any 2017 ha estat de 28.350 €, el que suposa un increment del 4,2%

Salari mitjà a l'àrea metropolitana de Barcelona. 2010-2017.



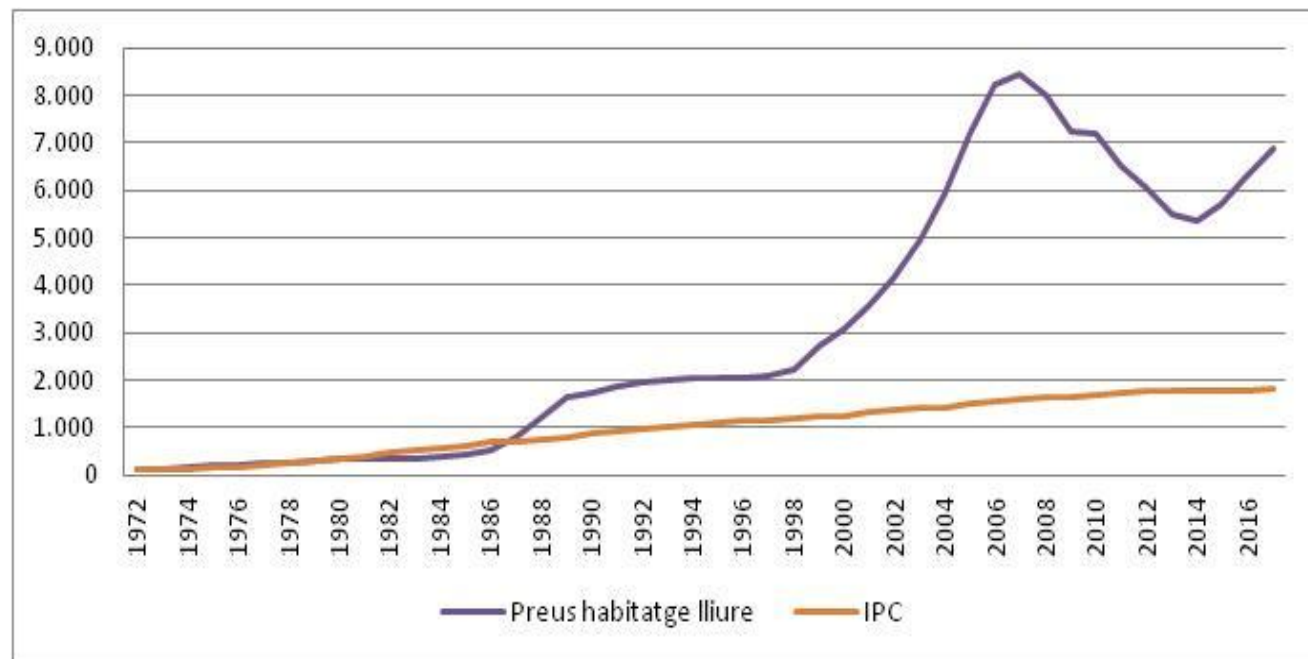
Font: Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona.

El preu de l'habitatge versus els ingressos de les llars, repte de futur de la política d'habitatge

A partir de l'any 1987, però més accentuadament, a partir del 1997, s'obre una bretxa entre l'evolució dels preus de l'habitatge de compra lliure i els salaris que es modera en el període 2008-2013, però que s'ha tornat a obrir a partir del 2014.

Entre el 1997 i el 2017, els salaris han pujat un 54%, mentre que els preus dels habitatges a la ciutat de Barcelona han crescut un 240%.

Evolució dels preus de l'habitatge lliure i de l'IPC a Barcelona.
Base 100= 1972



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i d'IDESCAT.

INFORMACIÓ SOBRE EL MERCAT

Els anys 2017 i 2018 es recupera la dinàmica del mercat del lloguer després d'un cert descens dels darrers anys

L'any 2017 el nombre de contractes de lloguer va augmentar a totes les zones d'estudi:

49.953, a Barcelona
 26.529 a la resta de l'Àrea metropolitana
 42.777 a la resta de la demarcació

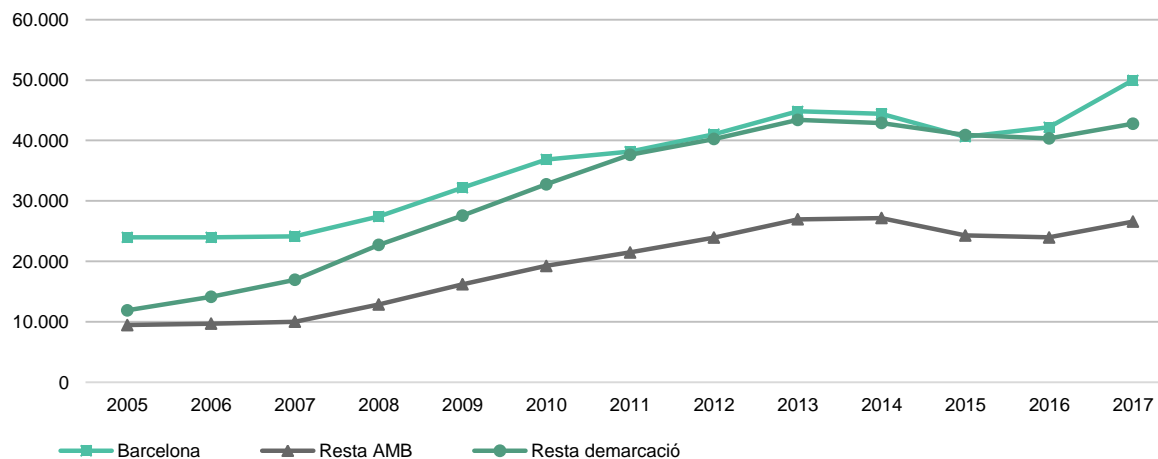
És a dir, un total de 119.259, un 13% més que l'any 2016.

A Barcelona es va assolir una xifra rècord de 30,8 contractes per cada 1.000 habitants.

Caldrà seguir treballant per distingir, dins d'aquest volum de contractes, els que són de renovació per a un inquilí actual, dels que són per a un nou inquilí.

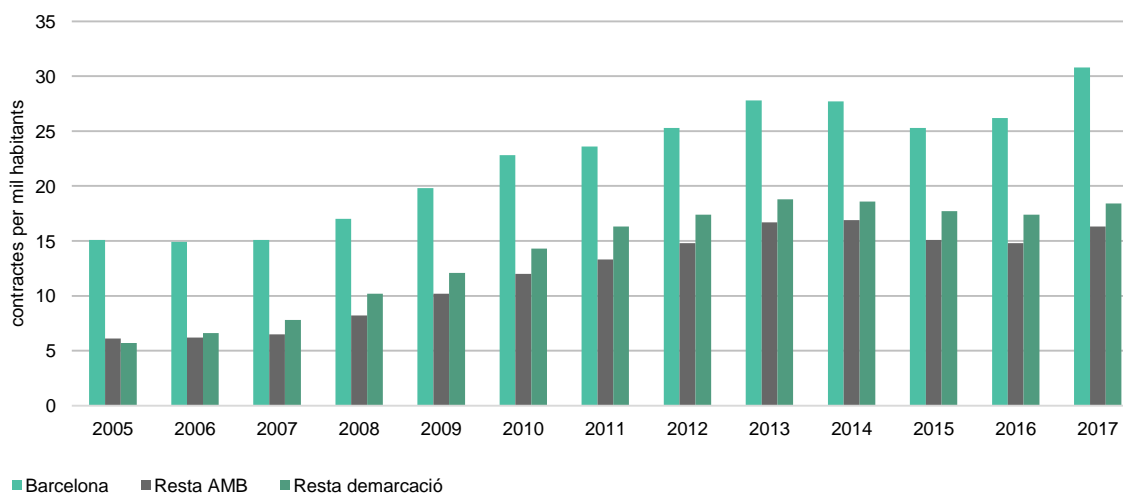
Contractes de lloguer

Evolució dels contractes de lloguer. Per àmbits territorials. 2005-2017



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

Evolució dels contractes de lloguer. Per àmbits territorials. 2005-2017



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL

L'any 2018 es manté el nivell de contractes de lloguer de l'any anterior

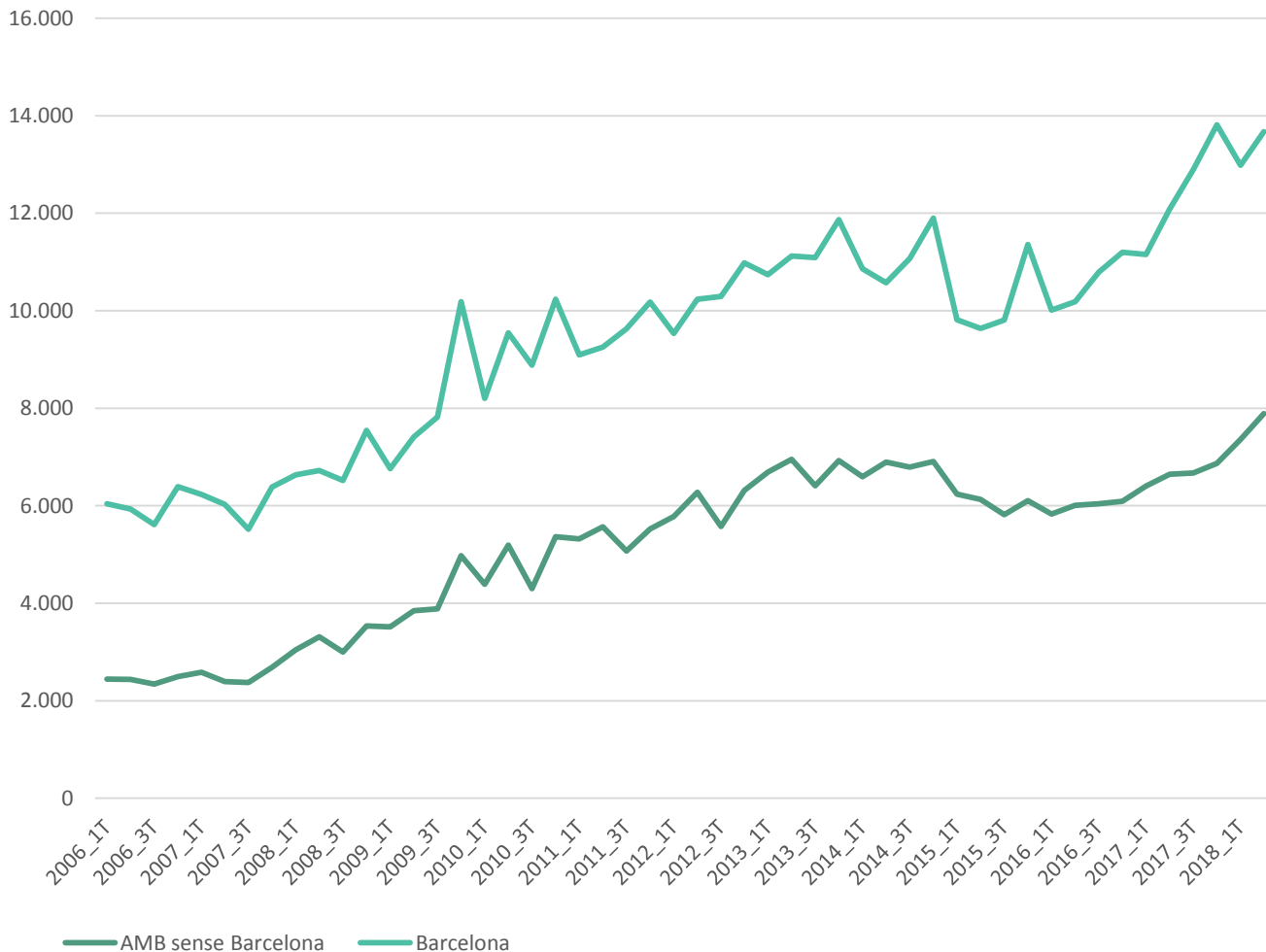
Increment dels contractes de lloguer després d'una certa estabilització entre 2015 i 2016

Després d'una lleu davallada del primer trimestre de 2018, el nombre de contractes a Barcelona pràcticament iguala el del quart trimestre del 2017.

I, a la resta de l'AMB el creixement iniciat el primer trimestre de 2016 s'intensifica en aquests darrers dos trimestres.

Contractes de lloguer

Evolució trimestral dels contractes de lloguer, 2006-2018



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

El lloguer mitjà dels habitatges a la ciutat de Barcelona s'ha situat, en el segon trimestre de 2018, en 916,33 euros/mes

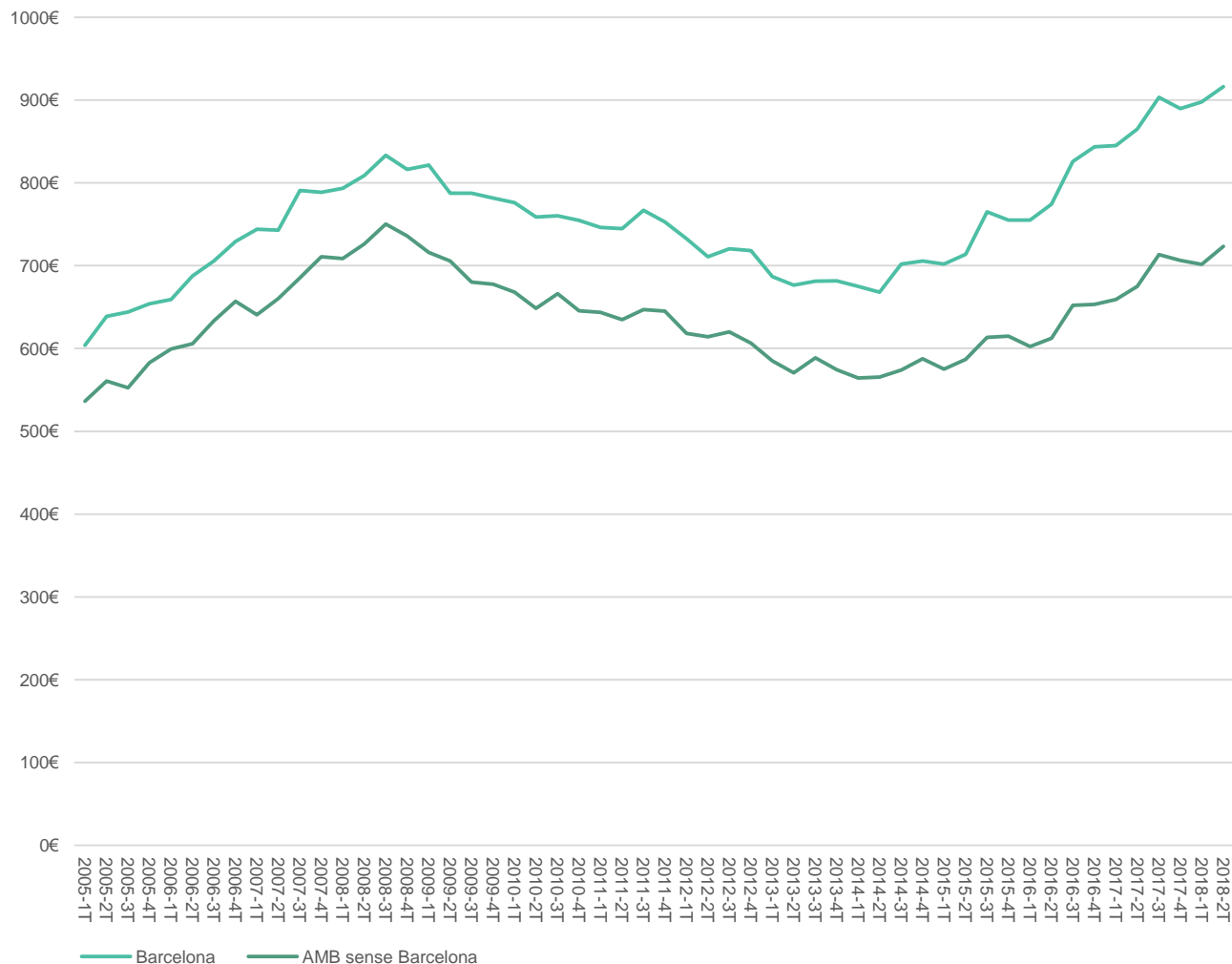
Els 916,33 €/mes dels lloguers mitjans a la ciutat de Barcelona del segon trimestre de 2018 suposen el valor més elevat des de que existeixen sèries històriques, tot just gairebé tretze euros per sobre del punt màxim que es registrà en el tercer trimestre de 2017.

A l'AMB (sense Barcelona), en canvi, encara no s'han igualat els valors que s'assoliren l'any 2008.

La diferencia entre el lloguer mitjà de la ciutat de Barcelona i el de la resta de municipis de l'AMB és actualment de 193 euros.

Contractes de lloguer

Evolució trimestral del preu mitjà del lloguer, 2005-2018.



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

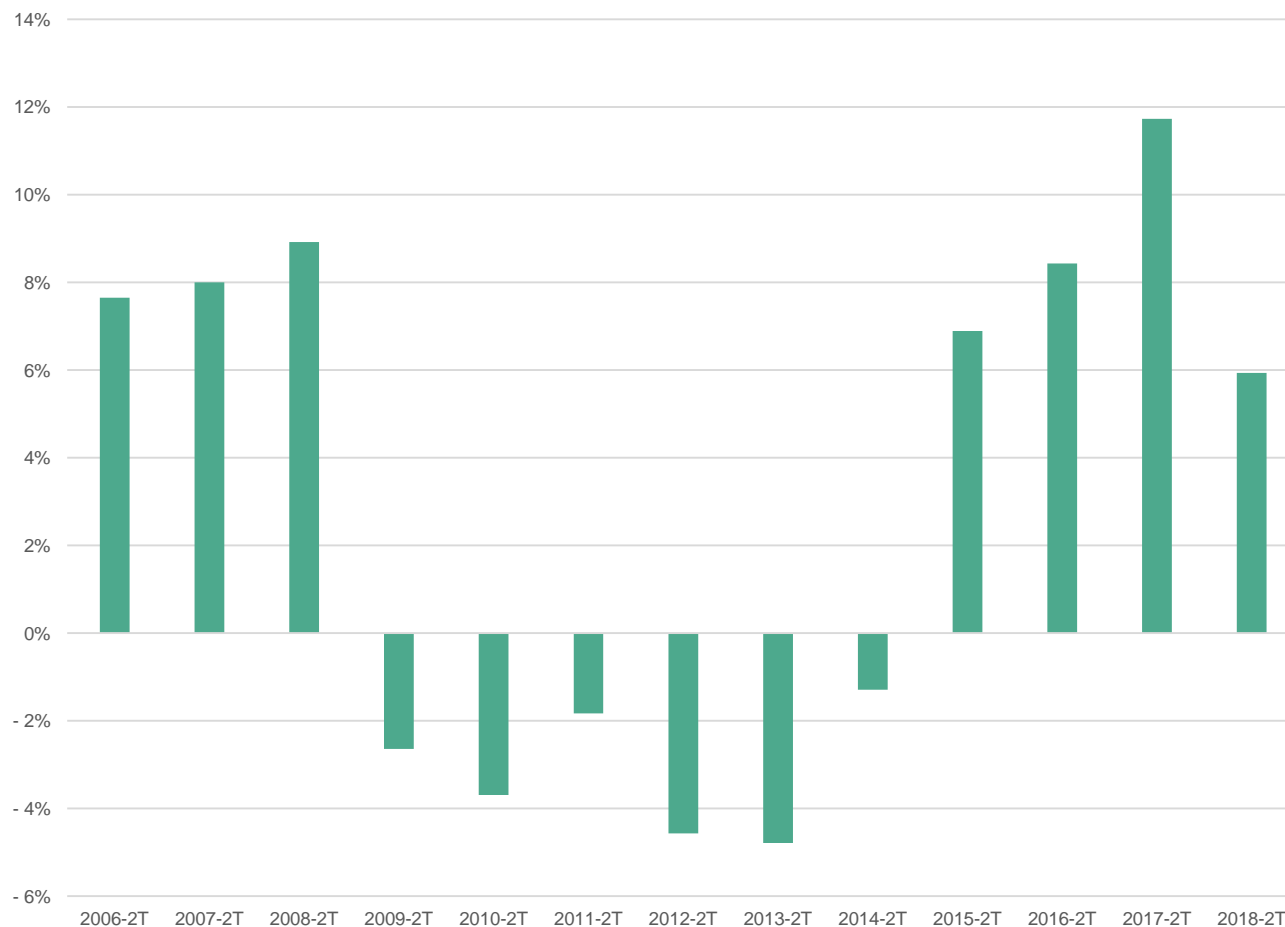
Inici de moderació en la taxa de creixement interanual dels lloguers

Si en el segon trimestre de 2018 el lloguer mitjà a la ciutat de Barcelona ha crescut un 5,9% en termes anuals, en el segon trimestre de 2017 l'increment interanual fou gairebé del 12%.

La variació interanual del 2018 és la més baixa dels dos darrers anys.

Contractes de lloguer

Variació interanual de la renda mitjana de lloguer a Barcelona (%), 2005-2018



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Poca correspondència entre els preus de l'oferta de lloguer i els que demanden

A la ciutat de Barcelona, l'any 2018 confirma els trets apuntats l'any 2017:

La demanda més abundant es situa entre els 600€ mensuals i els 800 € mensuals. Mentre que l'oferta majoritària es troba per sobre dels 1.000 € mensuals: el 68% del total.

Això indica que aquesta oferta troba grans dificultats per ser col·locada, mentre que els demandants tenen grans dificultats per trobar el producte que necessiten. **Apunta a un sostre de mercat....**

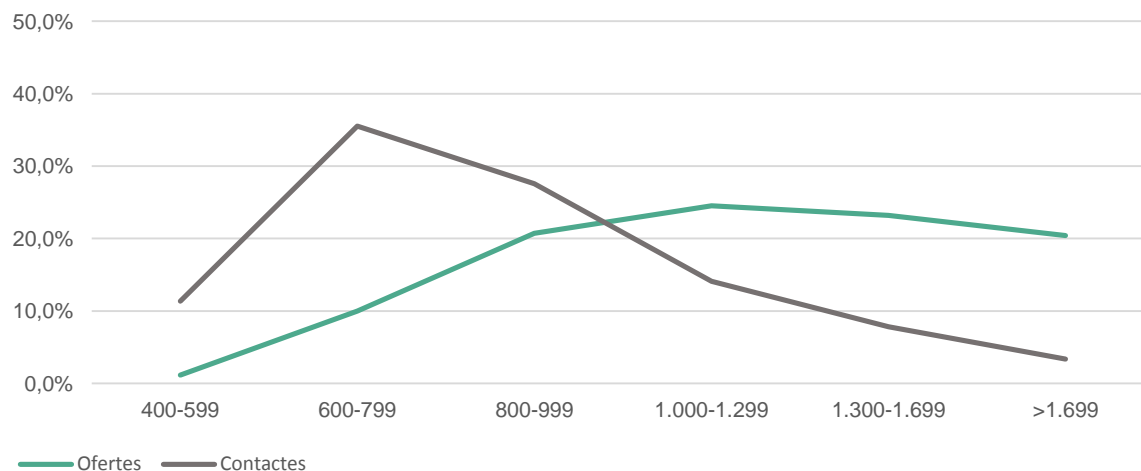
A la resta de l'Àrea metropolitana el desajust és menor perquè el 70% de l'oferta es situa per sota dels 1.000€ mensuals.

Dades elaborades a partir de la base de dades d'HABITACLIA mitjançant conveni amb l'O-HB

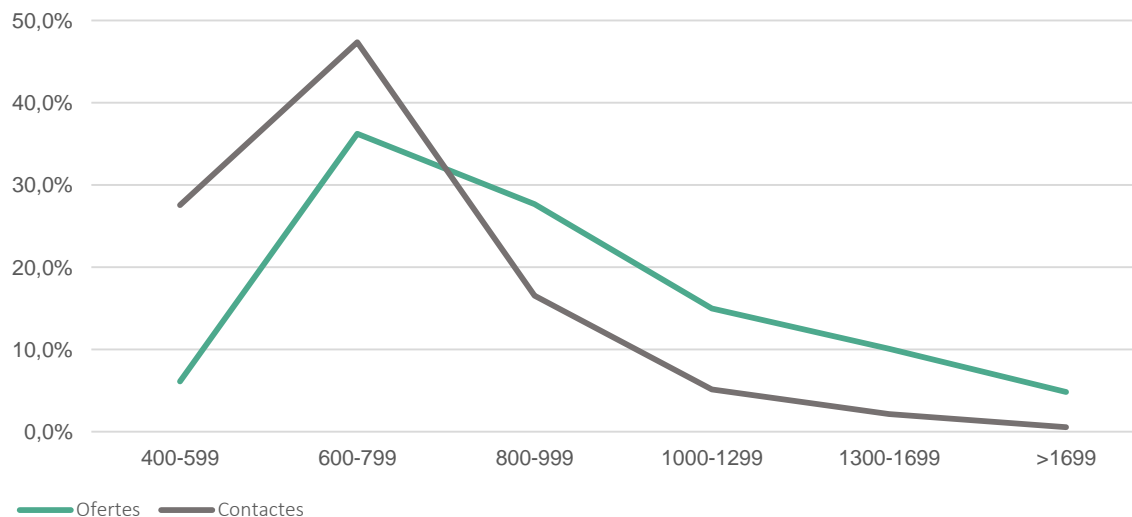
Mercat de lloguer

Percentatge d'oferta i demanda sobre el total segons el preu d'oferta. Març 2017 – març 2018.

Barcelona



AMB sense Barcelona



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del portal Habitaclia

L'Índex de referència de preus de lloguer de Catalunya

És un indicador que permet realitzar consultes sobre mitjanes de preus de lloguer comparables, accessible a tots els ciutadans mitjançant un visualitzador en línia, que obre la informació al ciutadà.

L'indicador neix a partir d'un procés de depuració de dades realitzat per la Secretaria d'Habitatge de Catalunya, i que s'anirà millorant amb el temps.

Laboratori 2018 de l'O-HB en curs en col·laboració amb la Secretaria d'Habitatge i l'Incasòl: "Millora de l'Índex de referència de preus de lloguer"

Objectius de la construcció de l'Índex de preus:

- **Aportar transparència al mercat de lloguer de Catalunya:** Donada la gran quantitat de dades consultables sobre el mercat de lloguer amb preus d'oferta moltes vegades per sobre de la realitat, es fa necessària la visualització de dades reals a partir de l'anàlisi dels contractes existents.
- **Millorar la informació per a les relacions contractuals de lloguers:** es pretén facilitar una informació fidedigne als particulars i propietaris, a l'hora de realitzar contractes de lloguer, com a base de referència.
- **Aplicacions diverses de l'indicador en les polítiques d'habitatge:**
 - Gestió de l'habitatge assequible
 - Bonificacions: els ajuts a la rehabilitació, etc.
 - Regulacions temporals

Conseqüències de les dificultats d'accés i de manteniment en l'habitatge

- A) Augment de la desigualtat residencial i de la vulnerabilitat als barris
- B) Descens de l'emancipació dels joves i menor formació de llars
- C) Desnonaments, especialment en l'àmbit del lloguer
- D) Augment de persones mal allotjades
- E) Augment de les sol·licituds d'atenció als serveis socials municipals
- F) Augment de les llistes d'espera de les meses d'emergències
- G) Augment del fenomen multillar, que havia estat eradicat (en estudi)
- H) Augment de sol·licitants d'habitatge protegit
- I) Gentrificació en alguns barris (en estudi)
- J) Increment de les sol·licituds d'ajuts al pagament del lloguer

L'increment i cronificació de persones mal allotjades

Problemes de permanència, accés i manteniment

Tipologies	Situacions
Sensellarisme	Sensesostre
	Sensellarisme
	Desnonaments
	Assentaments
Inseguretat	Jurídica
	Econòmica
	Relacional
	Processos de desnonaments
Inadequació	Infrahabitatge
	Sobreocupació servera

Si ens atenem a la classificació ETHOS de sense sostre, a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, l'any 2016 hi havia:

- 4.294 persones, **sense sostre estricte**; el 73% de les quals, entre 35 i 64 anys
- 4.672 persones, **sense habitatge propi**; el 60% de les quals, entre 35 i 64 anys
- 18.279 persones, **en habitatge insegur** (amb problemes imminents de pagament de lloguer o hipoteca); el 50% de les quals, entre 35 i 64 anys
- 4.684 persones, **en habitatge inadequat** (en situació de sobreocupació i amuntegament); el 62% de les quals, entre 35 i 64 anys

Font: "Quantificació i distribució territorial de la població mal allotjada a Catalunya". Institut DEP. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Abril 2016

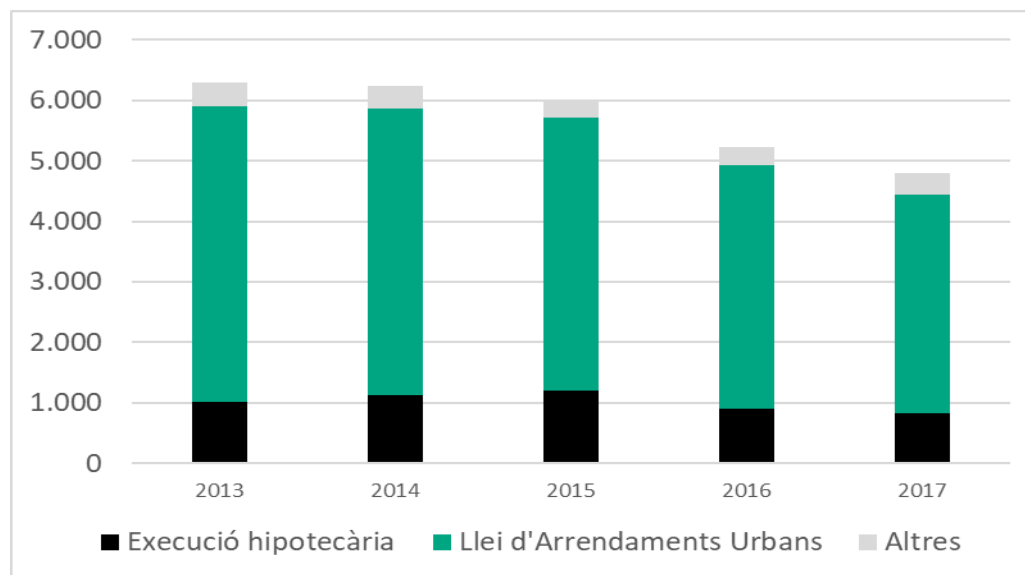
L'increment i la diversificació de les situacions d'exclusió residencial

L'elevat nombre de desnonaments, malgrat l'increment dels recursos per fer-hi front.

Entre els anys 2013 i 2017 s'han executat 28.567 llançaments a l'àrea metropolitana de Barcelona, el 76,3% dels quals relacionats amb l'impagament del lloguer.

O dit d'una altra manera, en només cinc anys, una de cada 50 llars de l'àrea metropolitana de Barcelona ha perdut l'habitatge on vivien per no poder fer front al pagament de les despeses.

Desnonaments executats. Àrea metropolitana de Barcelona. 2003-2017.



Font: Consejo General del Poder Judicial

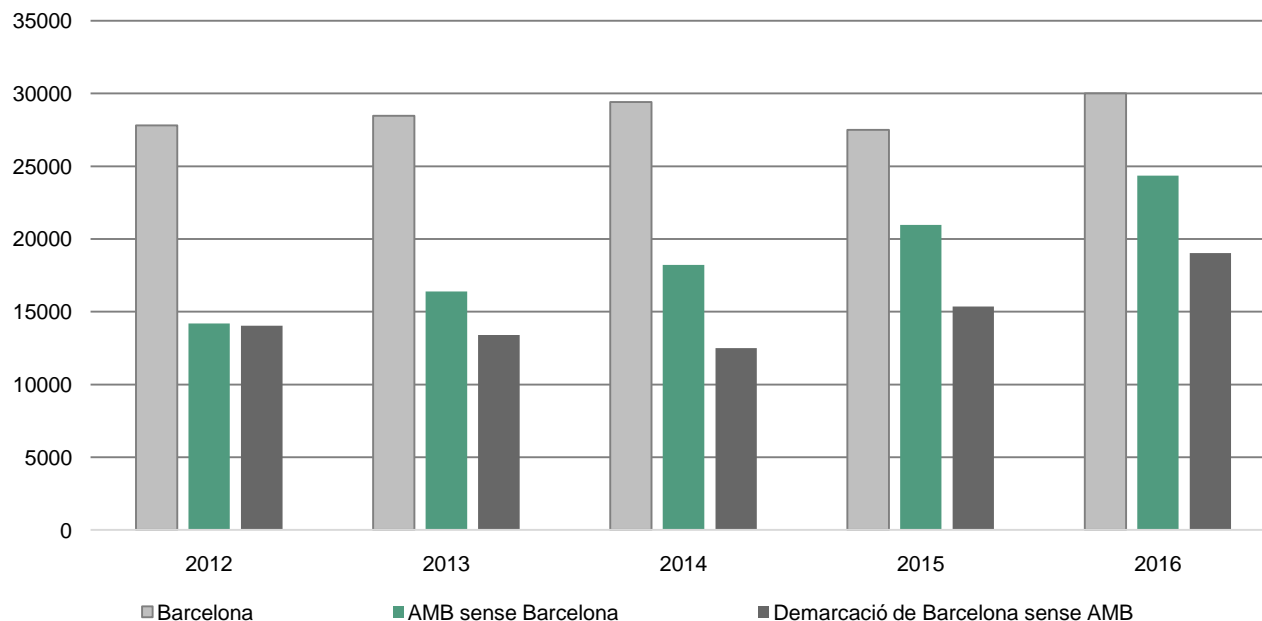
L'increment de demandants d'habitatge protegit

En quatre anys, han crescut considerablement el nombre de persones inscrites en els Registres de sol·licitants d'habitatge protegit.

Entre el 2012 i el 2016:
 a la ciutat de Barcelona s'ha passat de 27.816 inscrits a 29.998;
 a la resta de l'Àrea metropolitana, de 14.187 a 24.353;
 i a la resta de la demarcació, de 14.044 inscrits a 19.030.

A final del 2016, hi havia 73.381 persones inscrites en el conjunt del territori

Persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges Protegits. Per àmbits territorials. 2012-2016



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Els reptes de la política d'habitatge

- **1. Polítiques de sòl vinculades a la provisió d'habitatge assequible.**
- **2. Polítiques de parcs públics/socials de lloguer.**
- **3. Polítiques de suport a les llars, especialment les llogateres.**
- **4. Polítiques de lluita contra l'exclusió social.**
- **5. Polítiques de contenció de preus i de defensa del consumidor**



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Moltes gràcies

O-HB Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona



#DibaOberta



Amb el suport de: 