

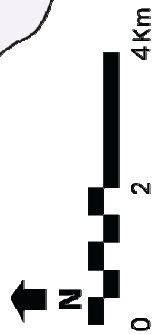
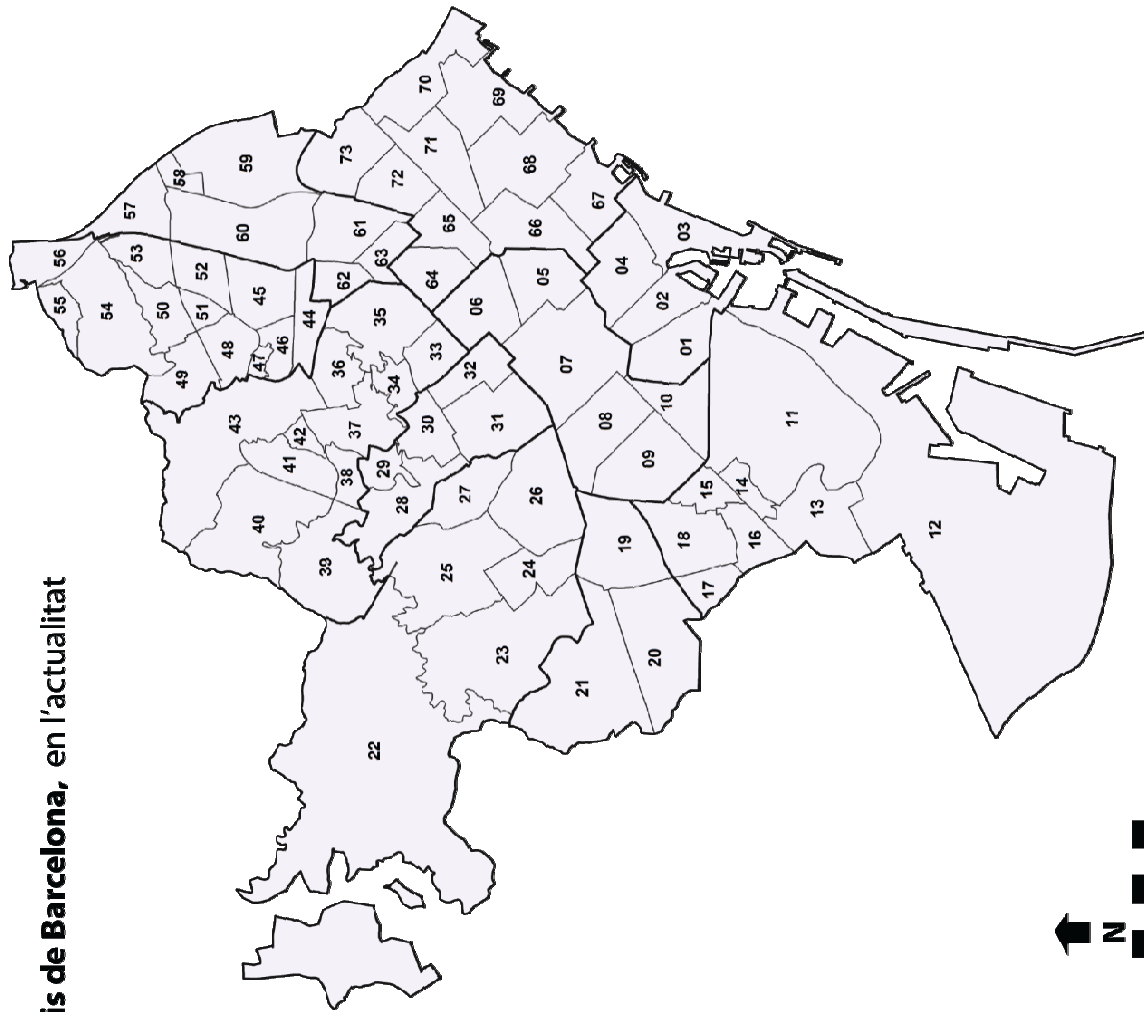
INFORME SOBRE EL PREU DEL LLOGUER RESIDENCIAL A BARCELONA



2017



Barris de Barcelona, en l'actualitat



DISTRICTE I: CIUTAT VELLA

- 01 el Raval
- 02 el Barri Gòtic
- 03 la Barceloneta
- 04 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

DISTRICTE II: L'EIXAMPLE

- 05 el Fort Pienc
- 06 la Sagrada Família
- 07 la Dreta de l'Eixample
- 08 l'Antiga Esquerra de l'Eixample
- 09 la Nova Esquerra de l'Eixample
- 10 Sant Antoni

DISTRICTE III: SANTS-MONTJIC

- 11 el Poble Sec - AEI Parc Montjuïc
- 12 la Marina del Prat Vermell - AEI Zona Franca
- 13 la Marina de Port
- 14 la Font de la Guatlla
- 15 Hostafrancs
- 16 la Bordeta
- 17 Sants - Badal
- 18 Sants

DISTRICTE IV: LES CORTS

- 19 les Corts
- 20 la Maternitat i Sant Ramon
- 21 Pedralbes

DISTRICTE V: SARRIÀ-SANT GERVAI

- 22 Vallvidrera, El Tibidabo i les Planes
- 23 Sarrià
- 24 les Tres Torres
- 25 Sant Gervasi - la Bonanova
- 26 Sant Gervasi - Galvany
- 27 el Putxet i el Farnó

DISTRICTE VI: GRÀCIA

- 28 Valldaura i els Penitents
- 29 el Coll
- 30 la Salut
- 31 la Vila de Gràcia
- 32 el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova

DISTRICTE VII: HORTA-GUINARDÓ

- 33 el Baix Guinardó
- 34 Can Baró
- 35 el Guinardó
- 36 la font d'en Fargues
- 37 el Carmel
- 38 la Teixonera
- 39 Sant Gomis dels Agudells
- 40 Montbau
- 41 la Vall d'Hebron
- 42 la Cloia
- 43 Horta

DISTRICTE VIII: NOU BARRIS

- 44 Vilapitx i la Torre Llobeta
- 45 Porta
- 46 el Lluç i la Pera
- 47 Can Peguera
- 48 la Guineueta
- 49 Canyelles
- 50 les Roquetes
- 51 Verduri
- 52 la Prosperitat
- 53 la Trinitat Nova
- 54 Torre Baró
- 55 Ciutat Veridiana
- 56 Vallbona

DISTRICTE IX: SANT ANDREU

- 57 la Trinitat Vella
- 58 Barò de Viver
- 59 el Bon Pastor
- 60 Sant Andreu
- 61 la Sagrera
- 62 el Congrés i els Indians
- 63 Navas

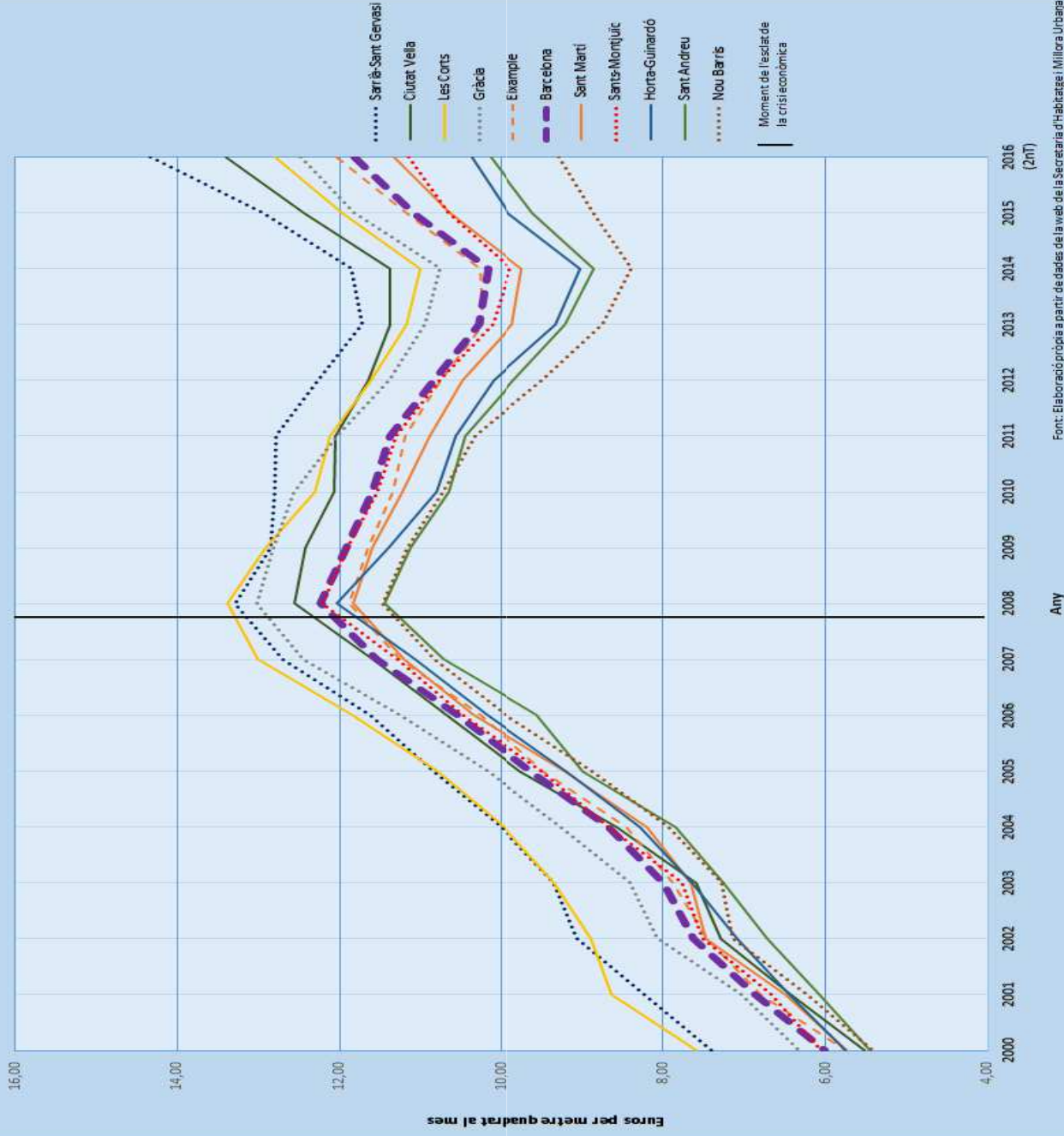
DISTRICTE X: SANT MARTÍ

- 64 el Camp de l'Arpa del Clot
- 65 el Clot
- 66 el Parc i la Llacuna del Poblenou
- 67 la Vila Olímpica del Poblenou
- 68 el Poblenou
- 69 Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou
- 70 Besòs i el Maresme
- 71 Provençals del Poblenou
- 72 Sant Martí de Provençals
- 73 la Yermola i la Paç

Informe sobre el preu del lloguer residencial a Barcelona

- ❑ Aquest informe s'estructura en tres blocs: lloguer residencial, renda i lloguer vacacional. Tots els mapes i gràfics són d'elaboració pròpia per part de la FAVB.
- ❑ Les figures s'han elaborat a partir de dades extretes de les bases de dades i informes d'**organismes oficials**, com són l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Barcelona.
- ❑ Per a totes les variables tractades en aquest informe, s'han agafat les **últimes dades disponibles** a data de l'elaboració de l'informe. Això implica que les dades relatives al preu del lloguer per al 2016 corresponen en tots els casos al 2n trimestre d'aquest any.

Evolució anual del preu del lloguer a Barcelona en el període 2000-2016



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

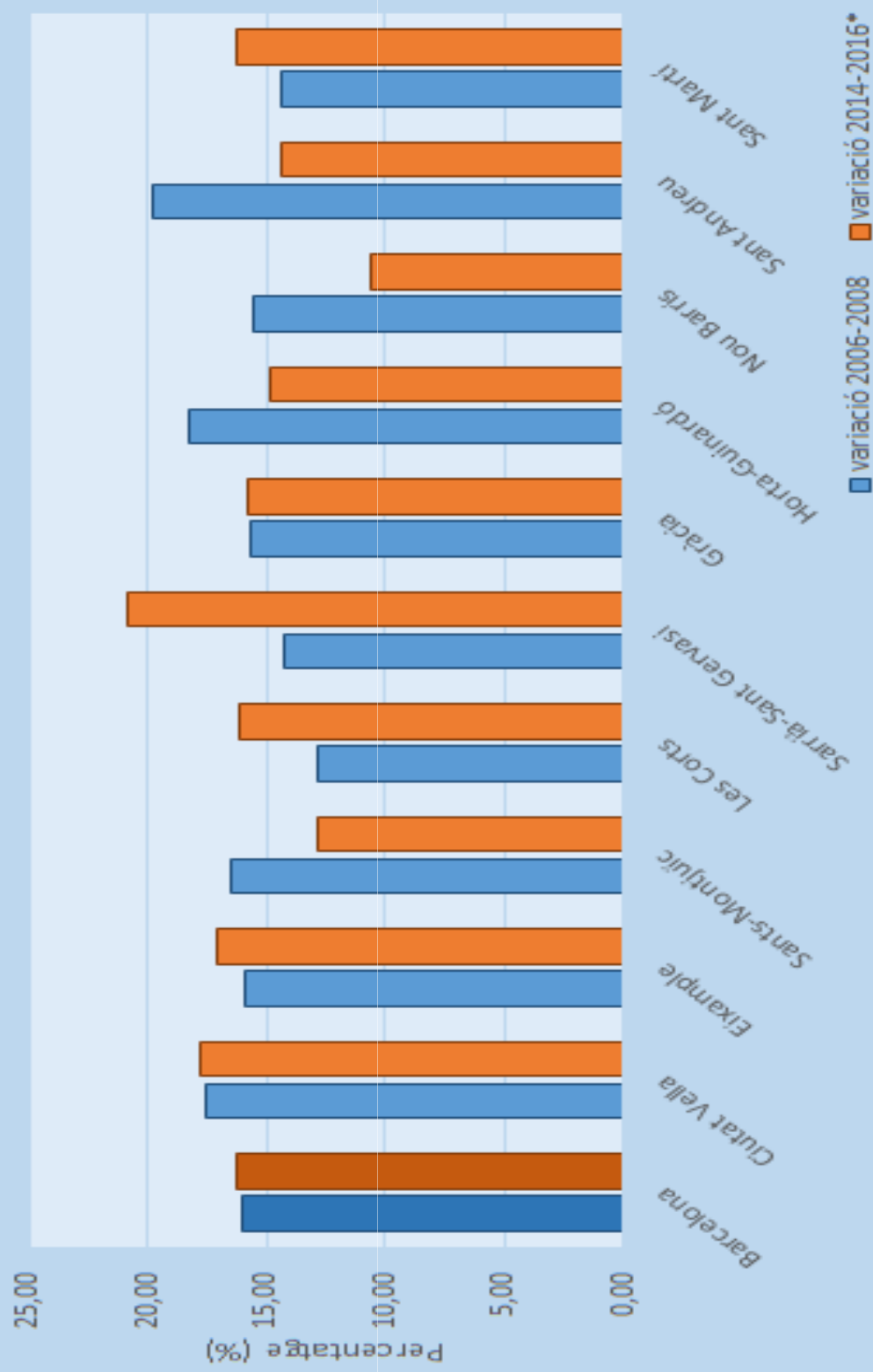


Variació històrica del preu del lloguer per districtes



- ❑ Aquest gràfic mostra l'evolució anual del preu per metre quadrat al mes del lloguer per districtes des de l'any 2000 (el primer en què es tenen dades oficials) fins al segon trimestre de 2016 (última dada disponible).
- ❑ A primera vista, s'observa que la tendència del preu va en augment durant els **primers vuit anys**, coincidents amb l'època de la **bombolla immobiliària**. En esclatar la crisi econòmica, a finals del 2007, el preu del lloguer se'n veu afectat i disminueix de forma continuada fins al 2014 a tots els districtes. A partir d'aleshores, el preu del lloguer, sense haver-se recuperat la ciutat de la crisi, comença a pujar en uns **percentatges superiors** a l'època pre-crisi.
- ❑ Es pot veure com en tres districtes, Sarrià-St.Gervasi, Ciutat Vella i l'Eixample, el preu del lloguer es troba a **nivells més elevats** que en el punt més àlgid de la bombolla immobiliària. Per altra banda, la resta de barris tenen uns nivells inferiors.
- ❑ Destaca el cas de **Ciutat Vella**, que es pot comprovar com passa de situar-se en 4a posició al 2008, a ser el **2n districte** amb el preu més elevat de Barcelona, superant Les Corts i Gràcia. També s'ha de destacar que a diferència dels altres districtes, la baixada en època de crisi no és tan exagerada.

Comparativa de la variació del preu del lloguer (€/m²) a Barcelona en els períodes 2006-2008 i 2014-2016*



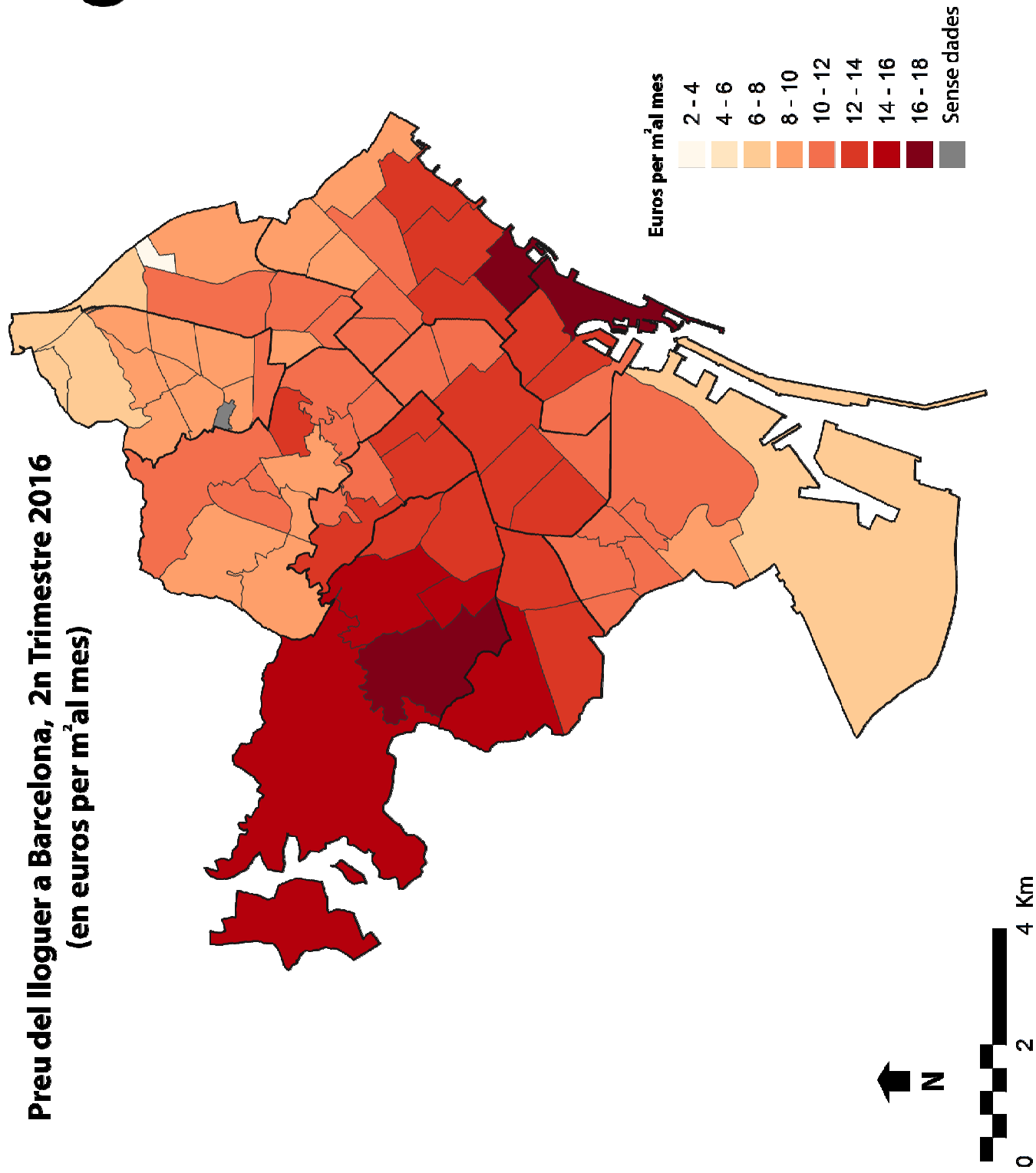
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fianças de lloguer dipositades a l'INCASOL

* Valors de 2016 corresponen al segon trimestre

Comparativa del creixement del preu amb època pre-crisi

- ❑ Aquest gràfic mostra el creixement dels preus del lloguer en €/m² en dos períodes: 2006-2008 (just abans de la crisi) i 2014-2n tri. 2016.
- ❑ Primer de tot, si veiem les columnes de l'esquerra de tot, corresponent al conjunt de Barcelona, comprovem com **els preus tornen a créixer fins i tot més que abans de la crisi.**
- ❑ Es poden veure dues tendències clares pel que fa als districtes: uns en què els preus s'han elevat més en 1 any i mig ara que els últims 2 anys de bonança. Per altra banda, hi ha els districtes on el creixement és encara inferior respecte abans de la crisi.
- ❑ Trobem els districtes de **Les Corts, Sarrià-St.Gervasi i Sant Martí** on els preus s'han **incrementat** a un ritme **molt superior al d'abans de la crisi.** Per contra, els districtes de Sants-Montjuïc, Horta-Guinardó, Nou Barris i Sant Andreu els seus increments no són tant elevats com abans de 2008.

Preu del lloguer a Barcelona, 2n Trimestre 2016 (en euros per m² al mes)

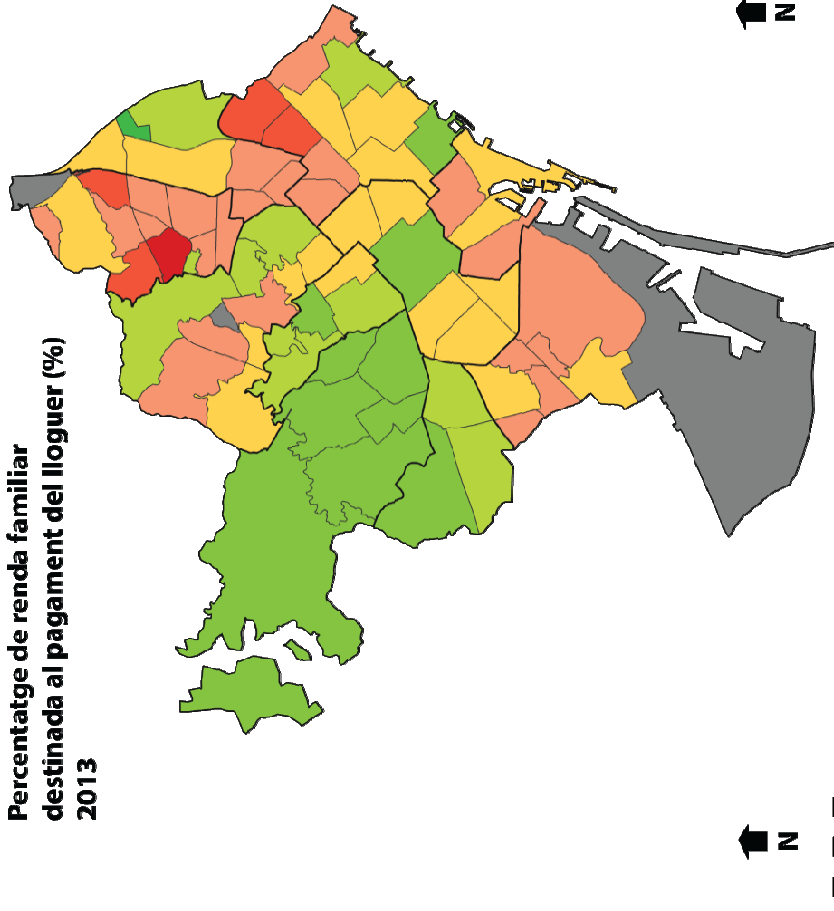


Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

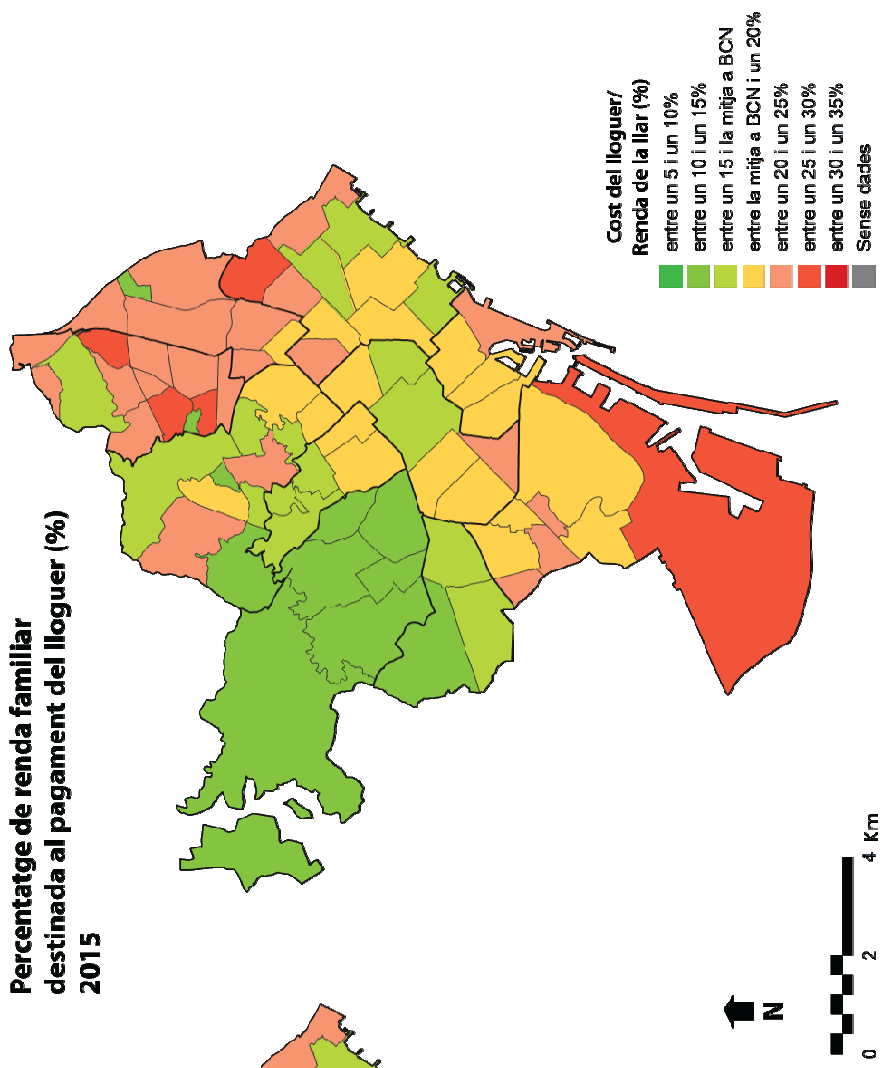
Preu per metre quadrat del lloguer per barris

- ❑ Aquest mapa mostra el preu per metre quadrat al mes del lloguer per barris al segon trimestre de 2016 (última dada oficial disponible).
- ❑ Al mapa s'observa com els tres barris amb un preu per metre quadrat més elevat al 2n trimestre de 2016 són **la Barceloneta (17,51€)**, **la Vila Olímpica (16,53€)** i **Sarrià (16,50€)**. En els dos primers hi ha l'impacte del fenomen **dels apartaments turístics i l'atractiu històric** de ser els **barris litorals** per excel·lència de Barcelona que ha ajudat a mantenir un alt preu del lloguer.
- ❑ També s'observa que al barri de **Baró de Viver**, a Sant Andreu, hi ha un preu molt més baix que a la resta de barris de la ciutat, concretament **2,82€**. Això es pot deure al fet que hi hagi un alt nombre de pisos de **protecció oficial** i també al fet que es tracti d'un barri petit i la mostra de pisos en lloguer sigui més reduït que altres barris.
- ❑ Destaca l'elevat preu que mostren tots els barris del districte de **Sarrià-Sant Gervasi**, això va en relació a que es tracta d'un districte caracteritzat per un **nivell adquisitiu** més elevat que la resta de la ciutat.

Percentatge de renda familiar destinada al pagament del lloguer (%) 2013



Percentatge de renda familiar destinada al pagament del lloguer (%) 2015

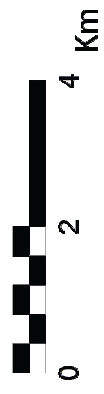
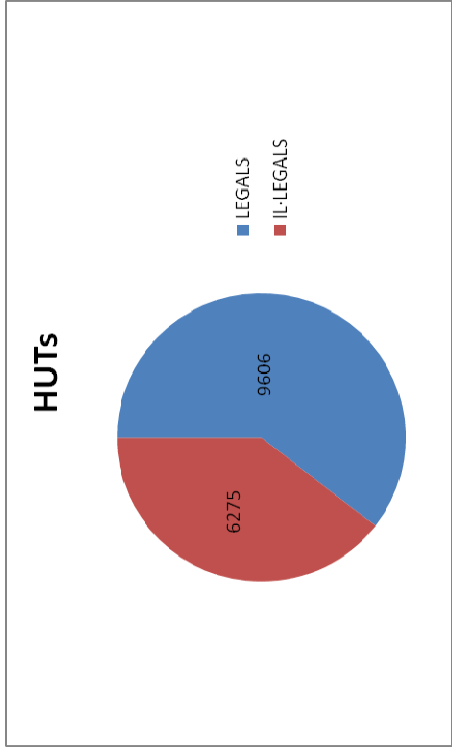
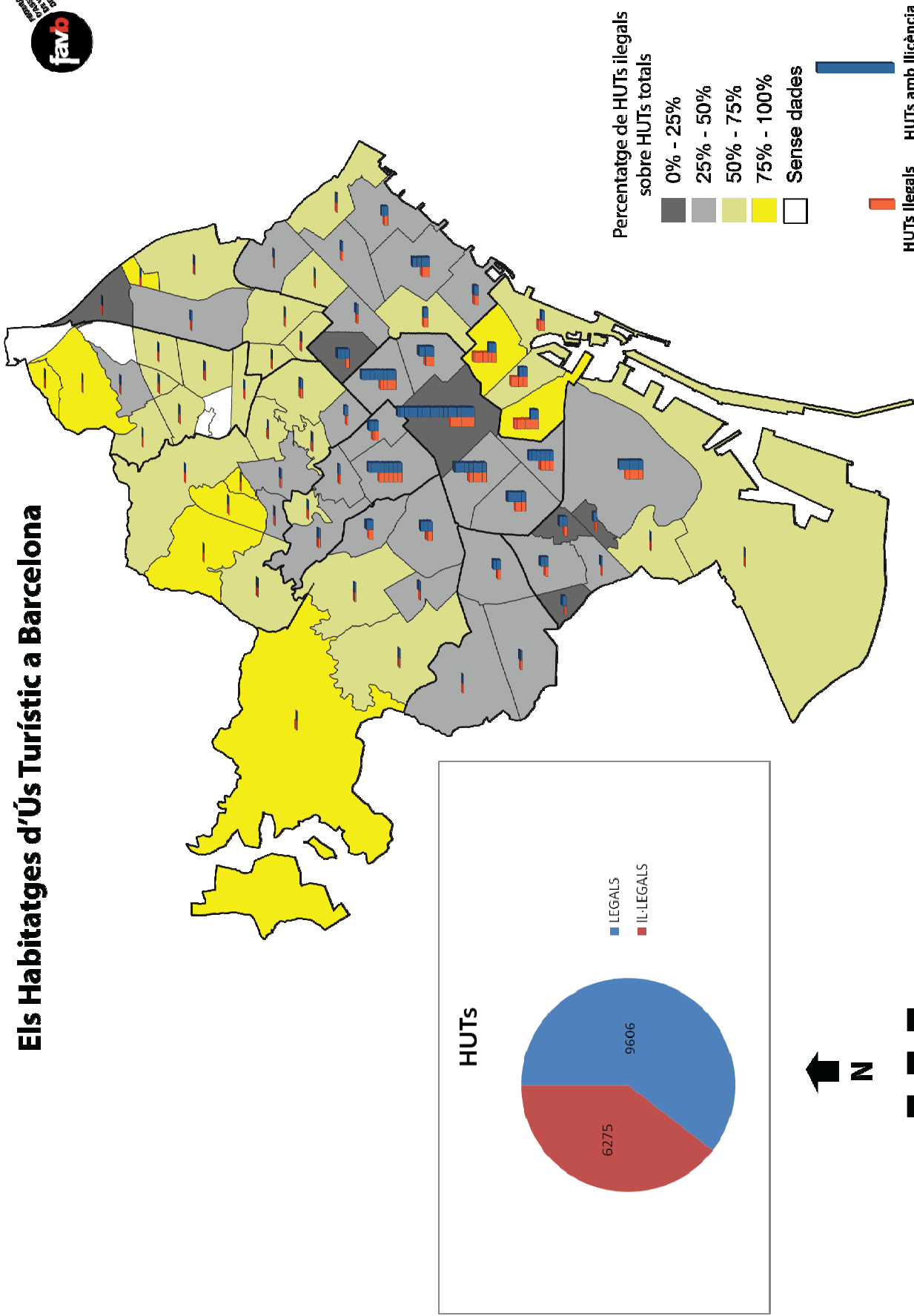


Percentatge de renda destinada al pagament del lloguer



- ❑ Aquest mapa mostra el percentatge de renda disponible que cada família destina de mitjana al pagament del lloguer al cap de l'any. Les últimes dades de renda familiar de què es disposa són de 2015.
- ❑ Els barris amb un color verd corresponen a aquells que destinen menys percentatge de renda que la **mitjana de Barcelona (17,84%)** i els barris amb colors ataronjats estan per damunt de la mitjana.
- ❑ Al mapa es veu com al districte de Sarrià-St.Gervasi, caracteritzat per un nivell adquisitiu superior a la resta de districtes, tots els seus barris **no destinen més d'un 10%** de la renda a pagar el lloguer, tot i ser alhora el districte amb el preu de lloguer més elevat de la ciutat.
- ❑ En canvi, els barris que destinen més renda a pagar el lloguer es troben en bona part concentrats al districte de Nou Barris, Sant Andreu (exceptuant Baró de Viver) i la part nord nord-est de Sant Martí i també en alguns barris d'Horta-Guinardó. Aquestes àrees són curiosament els barris on la **renda és més reduïda**.

Els Habitatges d'Ús Turístic a Barcelona



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Informe Impacte del lloguer vacacional en el mercat del lloguer residencial, 2016

Percentatge de HUTs ilegals sobre HUTs totals

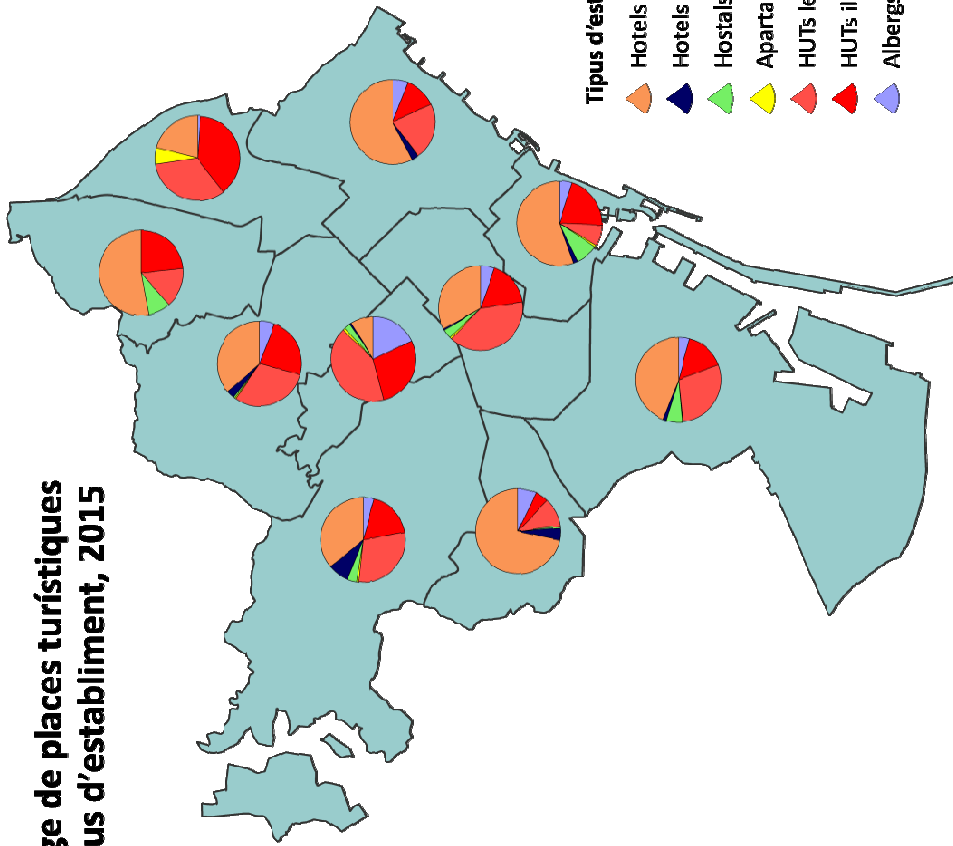
- 0% - 25%
- 25% - 50%
- 50% - 75%
- 75% - 100%
- Sense dades

HUTs legals HUTs amb il·licència
 Hi ha una marca cada 100 habitatges
 Màx: 547 Màx: 1747

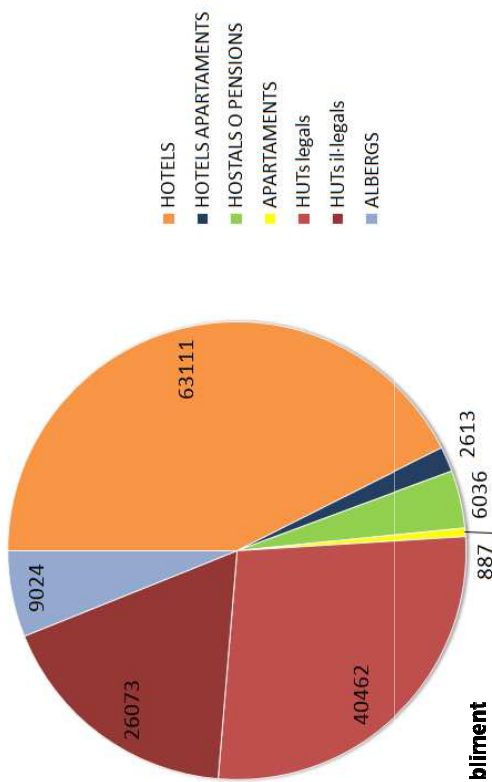
El fenomen dels HUTs il·legals

- ❑ En aquest mapa es mostra la presència de HUTs il·legals als barris de Barcelona. En el gràfic apareix el nombre de HUTs legals i il·legals. Les dades s'extreuen de l'Informe encarregat per l'Ajuntament de Barcelona l'any 2016.
- ❑ Representat en el mapa de coropletes hi ha el percentatge de HUTs il·legals respecte al total de HUTs. En color groc apareixen els barris on aquest percentatge és més elevat i en gris on el percentatge és menor. El gràfic de barres que apareix a cada barri indica, en nombres absoluts, els HUTs il·legals, en vermell; i els HUTs legals, en blau.
- ❑ Centrant-nos en els barris on els HUTs són més presents, destaca que la zona de l'**Eixample**, on hi ha més HUTs totals, el nombre d'il·legals és curiosament on n'hi ha menys (percentualment). La zona on els HUTs il·legals tenen una presència major és al districte de **Ciutat Vella i al Parc i Llacuna del Poblenou**, arribant a suposar en alguns casos més d'un 75% dels HUTs.

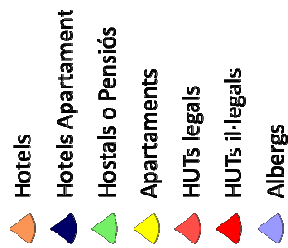
Percentatge de places turístiques segons tipus d'establiment, 2015



Places als establiments d'allotjament turístic 2015



Tipus d'establiment



Número de places turístiques (HUT+Hotels+Albergs+resta)	
2008	2015
65-70.000	148.000



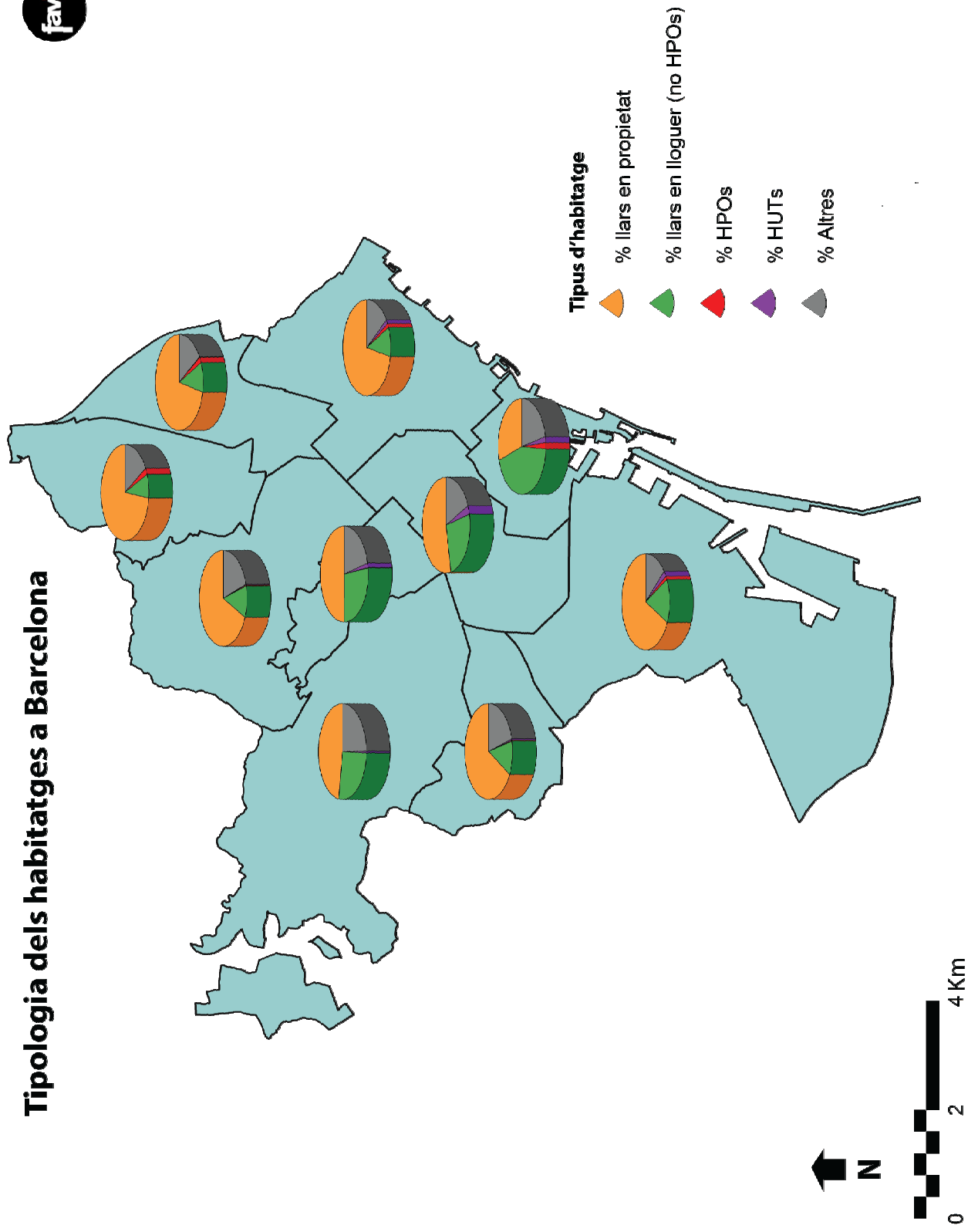
Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels Informes previs a aprovació del PEUAT, elaborats per Barcelona Regional a encàrrec de l'Ajuntament de Barcelona i de l'Informe Impacte del loguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona.

Els establiments d'allotjament turístic a Barcelona



- En el mapa es pot veure el percentatge de places ofertades per tipus d'establiment turístic a cada districte. En el gràfic de formatgets apareix el nombre de places totals ofertades per cada tipus d'establiment. Les dades corresponen a finals de 2015 i s'han obtingut de l'Informe sobre l'impacte dels HUTs de 2016 i dels informes previs a l'aprovació del PEUAT.
- Es pot observar com la presència de HUTs és molt destacada en relació a la resta d'establiments, a l'Eixample, a Gràcia, a Horta-Guinardó i a Sant Andreu. Mentre que a Ciutat Vella i Sant Martí, els hotels són els que ofertes més places.
- A nivell de Barcelona s'observa com el nombre de places ofertades per HUTs, legals i il·legals, **superen** les places ofertades per hotels.

Tipologia dels habitatges a Barcelona



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Informe Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona, dades del Cadastre, dades del Cens de 2011 i els informes sobre Actuacions d'Habitatge al diversos districtes.

Tipologia dels habitatges a Barcelona



- ❑ En aquest mapa es mostra la tipologia d'habitatges dels districtes de Barcelona en percentatges. Els tipus d'habitatge són: llar en propietat, llar en lloguer, habitatges de protecció oficial (HPO), habitatges d'ús turístic (HUT) i altres.
- ❑ Es pot veure com la tònica general a la ciutat és la de molta presència de llar en propietat, menys a **Ciutat Vella**, on el **lloguer supera la compra**.
- ❑ Els **HPO** es situen als **districtes populars** (Ciutat Vella, Sants-Monjuïc, Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí) tot i que suposen un percentatge molt reduït sobre el total d'habitatges.
- ❑ Es pot veure com la presència de **HUTs** és més elevada als **districtes cèntrics** de l'Eixample, Ciutat Vella, Gràcia i també a **Sant Martí**

Fonts:

- ❑ **Divisió territorial de Barcelona per barris:** Ajuntament de Barcelona
<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/terri/index.htm>
- ❑ **Preu lloguer mensual i per metre quadrat al mes per barris:** Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya.
http://territori.gencat.cat/ca/01_departament/06_estadistica/05_indicadors_i_estadistiques_dhabitatge/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers_barcelona_per_districtes
- ❑ **RFD per barris en base 100:**
<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/economia/renda/rdfamiliar/a2014/rfbarris.htm>
- ❑ **RFD per càpita (pc) a Barcelona:** Informe de DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LA RENDA FAMILIAR DISPONIBLE PER CÀPITA A BARCELONA. Any 2015.
http://barcelonaeconomia.bcn.cat/sites/default/files/RFD_2014_informe.pdf
- ❑ **Habitants en cada llar per barris:** Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona. Lectura del Padró Municipal d'Habitants a juny 2015.
<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/barris/tpob/llars/a2014/cil02.htm>
- ❑ **Mitjana del preu de venda per metre quadrat per barris:** Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona a partir del portal idealista.com.
<http://opendata.bcn.cat/opendata/es/catalog/HABITATGE/habitatges2nama/>
- ❑ **Habitatges d'ús turístic:** Informe Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona a setembre de 2016:
http://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/160921_informe_impacte_lloguer_vacacional.pdf
- ❑ **Places en allotjaments turístics:** Informe previ a l'aprovació del PEUAT a novembre de 2015: http://www.scot.cat/downloads2/peuat_1a_sessio_agents.pdf

Programari utilitzat:

- Per al tractament de les dades i l'elaboració de gràfics: EXCEL
- Per a l'elaboració dels mapes: MAPVIEWER
- Per a l'acabat dels mapes i els gràfics: ADOBE ILLUSTRATOR



INFORME SOBRE EL LLOGUER A BARCELONA

2017