

Xifres d'Habitatge

2009
2n semestre

25

INDICADORS DEL PLA D'HABITATGE DE BARCELONA

Patronat Municipal de l'Habitatge



Ajuntament de Barcelona

L'Ajuntament de Barcelona presenta el nou "Xifres d'Habitatge"

- La informació del mercat residencial s'amplia amb dades del Pla d'Habitatge de Barcelona
- Cada semestre, l'estudi analitzarà un tema. Aquest número s'ha destinat als ajuts a la rehabilitació

Barcelona, 12 de març de 2010

Ajuntament  de Barcelona

Nova imatge i nous continguts al “Xifres d’Habitatge”

La publicació ‘**Xifres d’Habitatge**’ que edita el Patronat Municipal de l’Habitatge des de l’any 1998 i que recull els indicadors de construcció i mercat immobiliari a la ciutat de Barcelona, s’ha reestructurat per incloure els resultats de les diferents línies d’actuació del Pla d’Habitatge de Barcelona 2008-2016. Aquesta reestructuració ha comportat els següents canvis:

- **Títol.** La publicació passa a dir-se ‘Xifres d’Habitatge. Indicadors del Pla d’Habitatge de Barcelona’.
- **Nous continguts.** La publicació s’estructura en quatre grans blocs:
 1. Construcció i mercat immobiliari (informació que ja es donava en l’anterior model del Xifres).
 2. Seguiment del Pla d’Habitatge de Barcelona 2008-2016. En aquest apartat s’inclouen les dades relatives a:
 - Planejament i gestió.
 - Oferta d’habitatge protegit (llicències, adjudicacions i activitat del Patronat Municipal de l’Habitatge).
 - Rehabilitació (llicències, ajuts, Pla d’ascensors).
 - Foment al lloguer (Borsa, Ajuts pagament lloguer).
 - Disfuncions del mercat immobiliari (assetjament, sobreocupació i infrahabitatge).
 - Innovació i sostenibilitat.
 - Proximitat i atenció al ciutadà (oficines d’habitatge, Registre de Sol.licitants).
 3. Tema del semestre.
 4. Taules i gràfics.

A més, s’introdueixen i es comparen noves fonts d’informació, com ara les facilitades pels portals Idealista.com i per Fotocasa.es, sobre el preu/m2 dels habitatges, i les transaccions de compravenda d’habitatges facilitades pel Consejo General del Notariado.

Construcció i mercat immobiliari

▪ La quota de mercat d'habitatge protegit es manté estable al 2009

Els resultats que es desprenen del número 25 de la publicació Xifres d'Habitatge, corresponent al segon semestre del 2009, són:

- En l'àmbit de la **construcció**, s'aguditzava la caiguda de la construcció d'obra nova amb un descens de les llicències concedides del 29,4%. Igualment, els habitatges acabats en el 2009 comencen a disminuir. En concret, s'han finalitzat un 28,4% menys que l'any 2008, tot i que en xifres absolutes és molt semblant a la d'anys anteriors a la crisi.
- Tot i aquesta disminució, la quota de mercat de **l'habitatge protegit** s'ha mantingut estable en el 33,6%, atès que dels 2.273 nous habitatges iniciats l'any 2009, 763 han estat protegits.
- Després de dos anys de forta caiguda en les **operacions de compravenda** d'habitatges, l'any 2009 tanca amb un lleuger augment de les transaccions. S'han venut 9.631 habitatges l'1,5% més que l'any anterior.
- El preu mitjà de venda dels **habitatges d'obra nova** al conjunt de la ciutat ha caigut, el 8%. En el **mercat de segona mà**, el descens de preus ha afectat també al conjunt de la ciutat (entre el -6,6% i el -8,7%, segons les fonts).
- El **mercat de lloguer** continua mostrant un fort dinamisme, amb 32.177 contractes enregistrats, el 17,4% més que l'any anterior. D'altra banda, els preus es moderen amb un lleuger descens del 3,8%.

3

Per districtes, cal destacar:

1. Tot i que **Ciutat Vella** és el tercer districte més car de Barcelona en obra nova (6.854 €/m²), en el darrer any els preus s'han mantingut pràcticament estables (+0,8%). En el mercat de segona mà els preus han caigut el 9,4%, lleugerament per sobre de la mitjana de la ciutat.
2. **L'Eixample** concentra el mercat de lloguer més important de la ciutat: gairebé una quarta part dels contractes (23%). Aquest segment del mercat puja a tots els districtes de la ciutat.
3. Des de l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007, **Sants-Montjuïc** era el districte on més havien baixat els preus de compravenda d'habitatges. En el 2009, amb un descens del 7,4% en l'obra nova i del 8% en la segona mà, el districte se situa més proper a la mitjana de la ciutat.
4. **Les Corts** és el districte on el preu per metre quadrat construït d'un habitatge d'obra nova és el més car de la ciutat (10.358 €/m²). A més, en el 2009 el preu només ha caigut l'1,5%.



5. Durant l'any 2009, el descens dels preus de compravenda d'obra nova a **Sarrià-Sant Gervasi** ha estat major que al conjunt de la ciutat, (9%). Tot i així, és el segon districte més car de la ciutat en obra nova (7.817 €/m²). En el mercat de segona mà la caiguda dels preus s'ha situat en la mitjana (6,1%) i continua ocupant la primera posició en el rànquing de preus (5.270 €/m²).
6. **Gràcia** és un dels districtes on el descens de preus de compravenda d'obra nova l'any 2009 ha estat més acusat (ha caigut el 14,7%). L'evolució del darrer any situa a Gràcia en una posició mitjana en el rànquing de preus d'obra nova. En el mercat de segona mà, el descens s'ha situat més proper a la mitjana (7,9%) i es manté en la quarta posició del rànquing.
7. **Horta-Guinardó** és un dels districtes més econòmics de la ciutat. L'any 2009 era el tercer més barat per la compravenda d'obra nova (4.310 €/m² construït), tercer en la de segona mà (3.347 €/m² construït) i primer en el lloguer (14,58 €/m²).
8. El districte que té els preus de compravenda més baixos de la ciutat és **Nou Barris**, tant en obra nova (3.660 €/m² construït) com de segona mà (2.997 €/m²). A més, l'any 2009 s'ha enregistrat la caiguda més important en obra nova (15,1%), i de les més destacables en segona mà (9,4%).
9. Al districte de **Sant Andreu** és on més han crescut els contractes de lloguer (+26,4%). Els preus s'han mantingut estables, amb un lleuger descens del 0,8% en contrast amb el descens generalitzat del 3,8% a tota la ciutat.
10. **Sant Martí** és el segon districte, després de l'Eixample, on el mercat de lloguer té més pes: l'any passat es van signar l'11% del total de contractes signats a la ciutat. D'altra banda, els preus de compravenda dels habitatges van caure per sobre de la mitjana de la ciutat: el 13,4% l'obra nova i el 10,8% la segona mà.

▪ Seguiment Pla Habitatge 2008-2016

En la publicació del 'Xifres' s'inclouen, per primera vegada, els indicadors de seguiment dels dos primers anys de funcionament del Pla de l'Habitatge 2008-2016 per cadascun **dels set eixos d'actuació establerts pel Pla**.

Com a més rellevant, i d'acord amb el context actual, **la rehabilitació i el foment del lloguer guanyen pes** en el conjunt del sector de l'habitatge.

- S'ha potenciat la millora del parc d'habitatge protegit, amb la repercussió favorable que aquesta activitat suposa per al ciutadà que millora les condicions del seu habitatge i per al propi sector de la construcció que li facilita la creació de llocs de treball.

Durant els anys 2008 i 2009, un total de **57.161 habitatges han rebut** algun tipus d'ajut o **subvenció pública** mitjançant els diferents programes existents (ARIs, AERI's, ajuts de la Generalitat, 'Posa't guapa', Programa de Barris i Pla d'ascensors) **per un import total de 74,5 milions d'euros, i s'ha generat una inversió total de 279 milions d'euros**.

- Pel que fa al **Pla d'ascensors** iniciat fa any i mig, s'han aprovat ajuts per a instal·lacions que donaran servei a 3.923 habitatges.



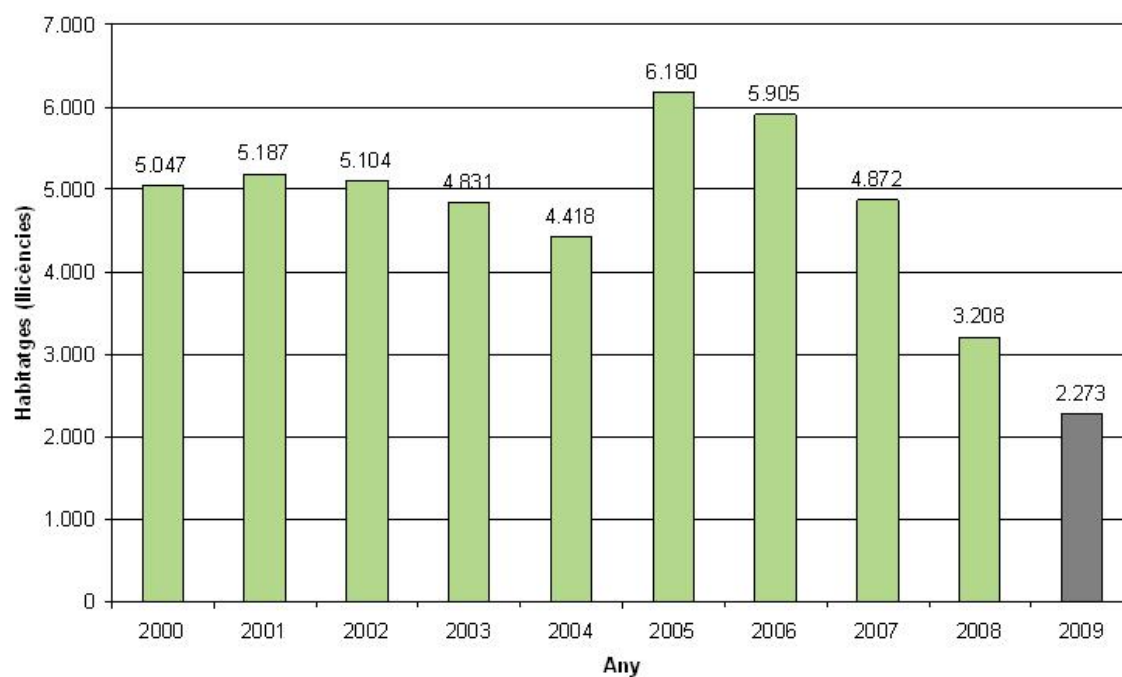
- Per últim, en quant a la rehabilitació s'ha donat un pas molt important unificant la diversitat de normatives, "finestretes" i tràmits existents mitjançant l'aprovació, per part del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, el passat mes de desembre, de les **Bases Reguladores d'ajuts a la Rehabilitació** específiques per la ciutat de Barcelona.
- En relació al lloguer, l'any 2009, **un total de 19.156 residents han rebut ajuts al pagament del lloguer**, reforçant, així, aquesta línia d'actuació recollida al Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016. Així mateix, la Borsa de Lloguer ha captat 737 habitatges, i ha signat 642 contractes.

Un altra dels eixos importants d'actuació del Pla és el que fa referència a la proximitat i atenció al ciutadà, amb el **desplegament de la Xarxa d'Oficines d'Habitatge a tots els districtes** de la ciutat, i el funcionament del sistema multicanal (a través d'atencions presencials, via web, i telefònica).

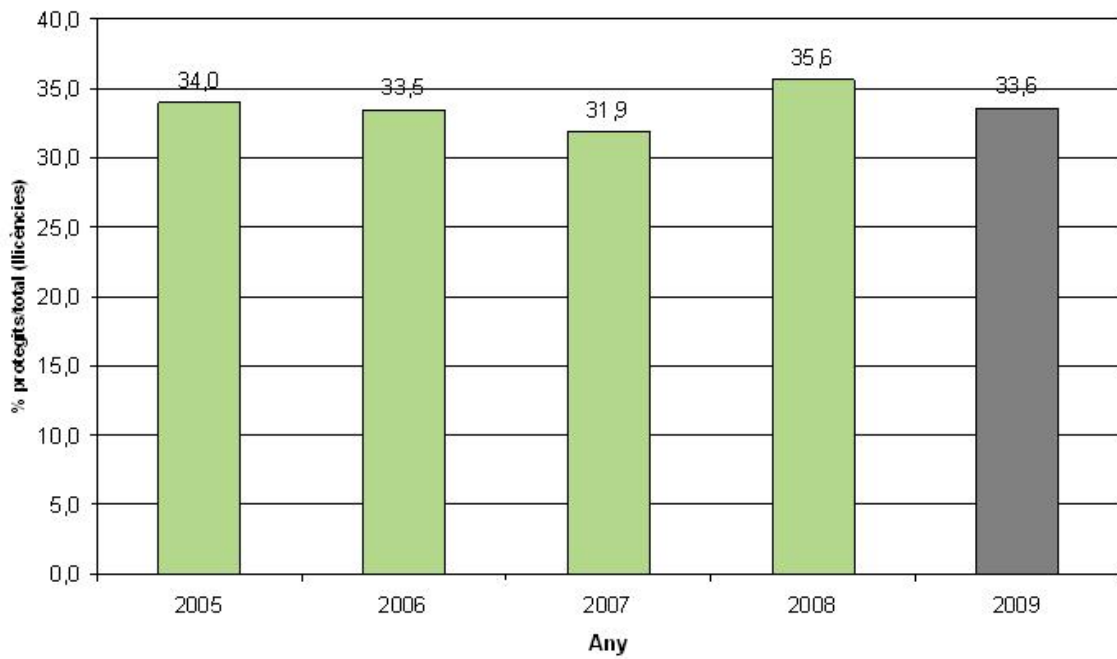
Al llarg d'aquests dos anys , s'ha produït un volum de 332.081 consultes presencials a les Oficines, 1.065.816 visites a les webs i 87.006 atencions telefòniques. Que donen un total de **1.484.903 atencions mitjançant el sistema multicanal**.

Per últim, destacar que ara tot just fa un any es va posar en marxa el **Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona**. Aquest sistema d'adjudicació permet accedir a un habitatge protegit alhora que constitueix un instrument eficaç per a conèixer la demanda real d'habitatge amb protecció oficial de la nostra ciutat i ajustar l'oferta d'una manera més adequada a les necessitats de la nostra població.

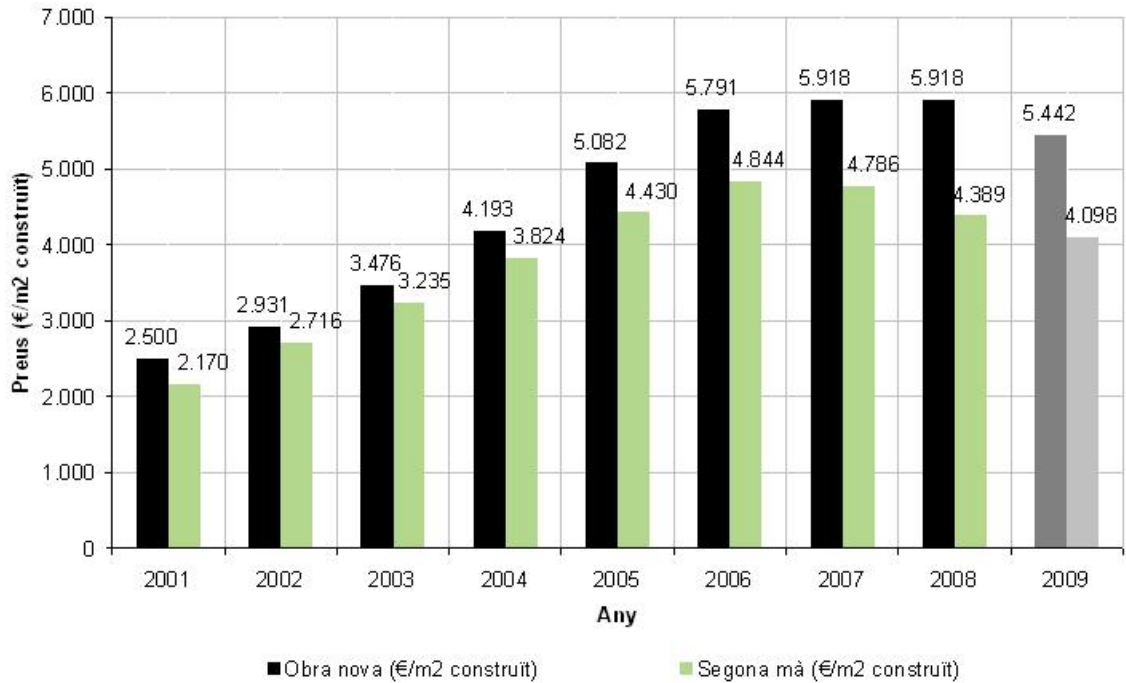
Habitatges iniciats a la ciutat de Barcelona



Quota de mercat de l'habitatge amb protecció oficial Habitatges iniciats



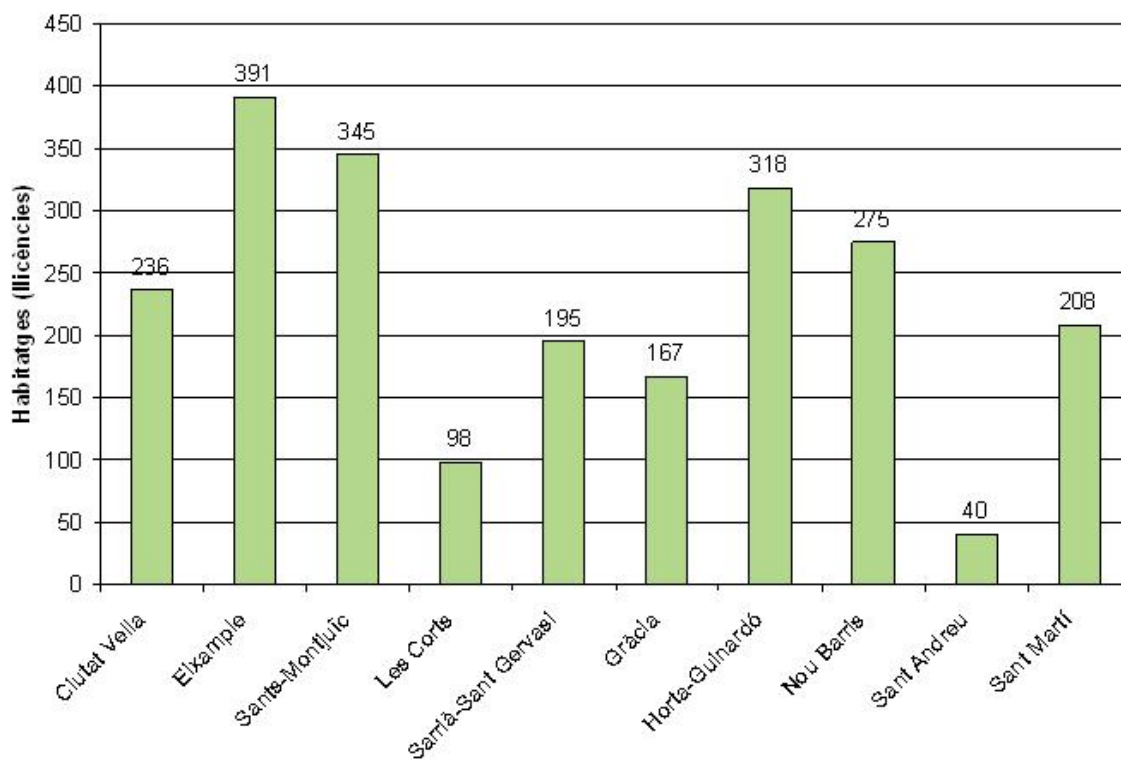
Evolució dels preus dels habitatges d'obra nova i de segona mà



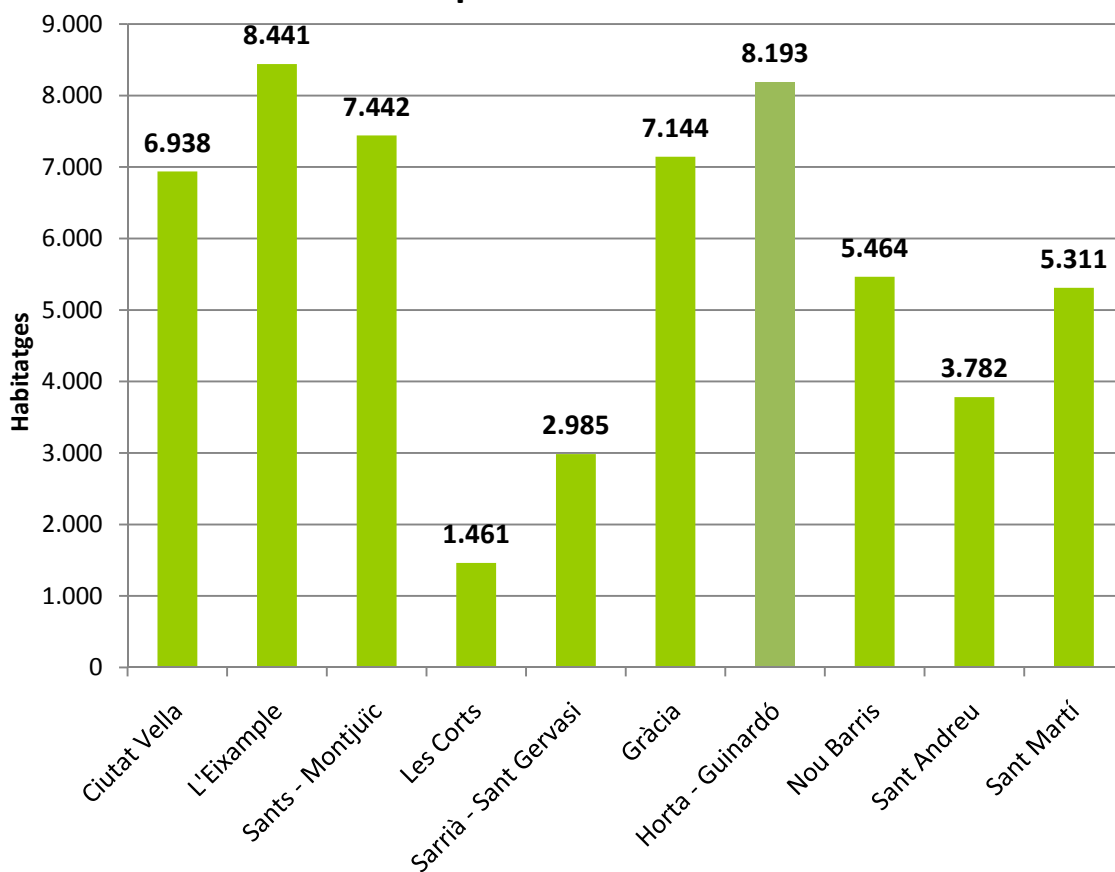
El mercat de lloguer a Barcelona Total de contractes registrats i rendes mitjanes



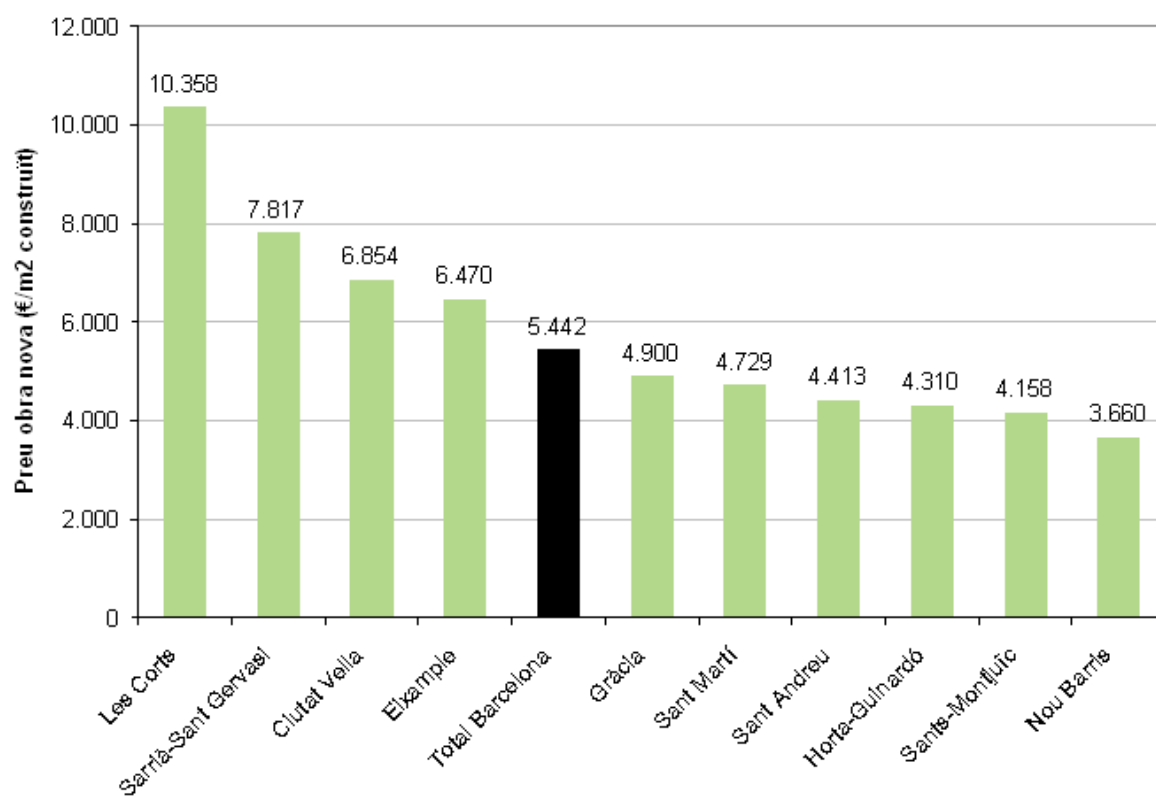
Habitatges iniciats per districtes



Habitatges amb ajuts a la rehabilitació anys 2008 - 2009, per districtes



Preu mitjà dels habitatges d'obra nova en oferta



Renda mitjana contractual dels habitatges de lloguer

