

Pla estratègic  
dels **espais litorals** de la ciutat

**Habitatge**

Juliol de 2018

**Gerència Municipal**  
*Direcció de l'Oficina estratègica de l'àmbit litoral*

B  
BC  
BN



## Índex

---

- 01.** El parc d'habitatges
- 02.** Construcció i mercat d'habitatges
- 03.** Problemes d'accés i permanència a l'habitatge



# 01

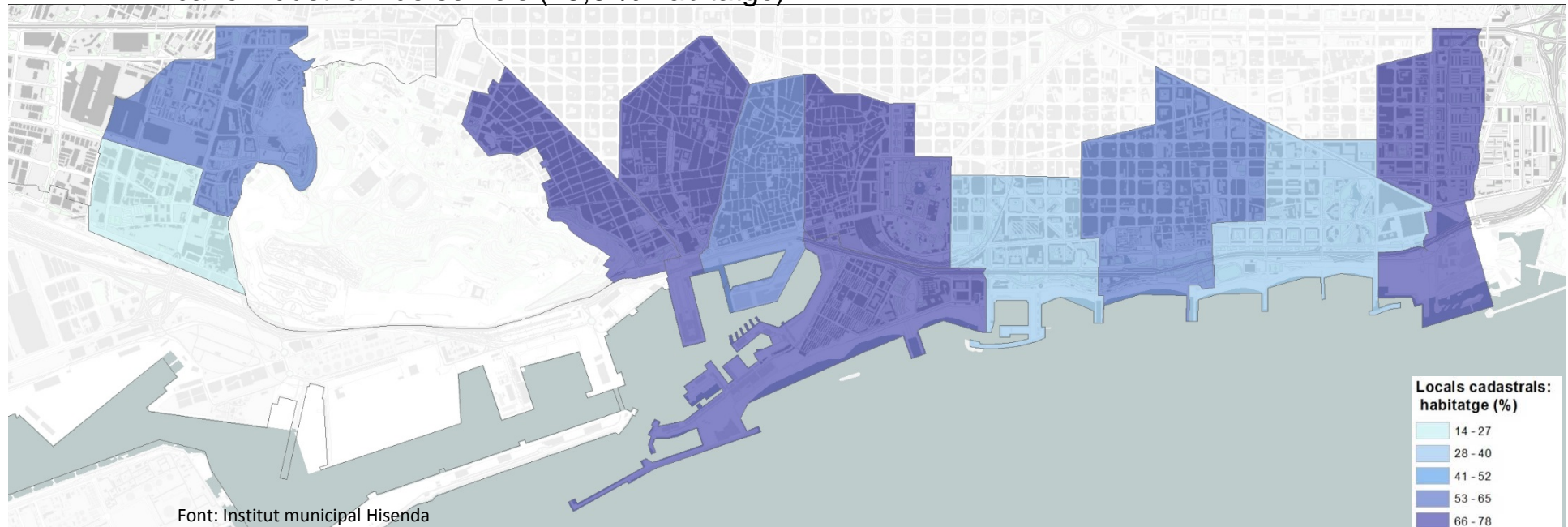
## El parc d'habitatges

# B



## Ús residencial

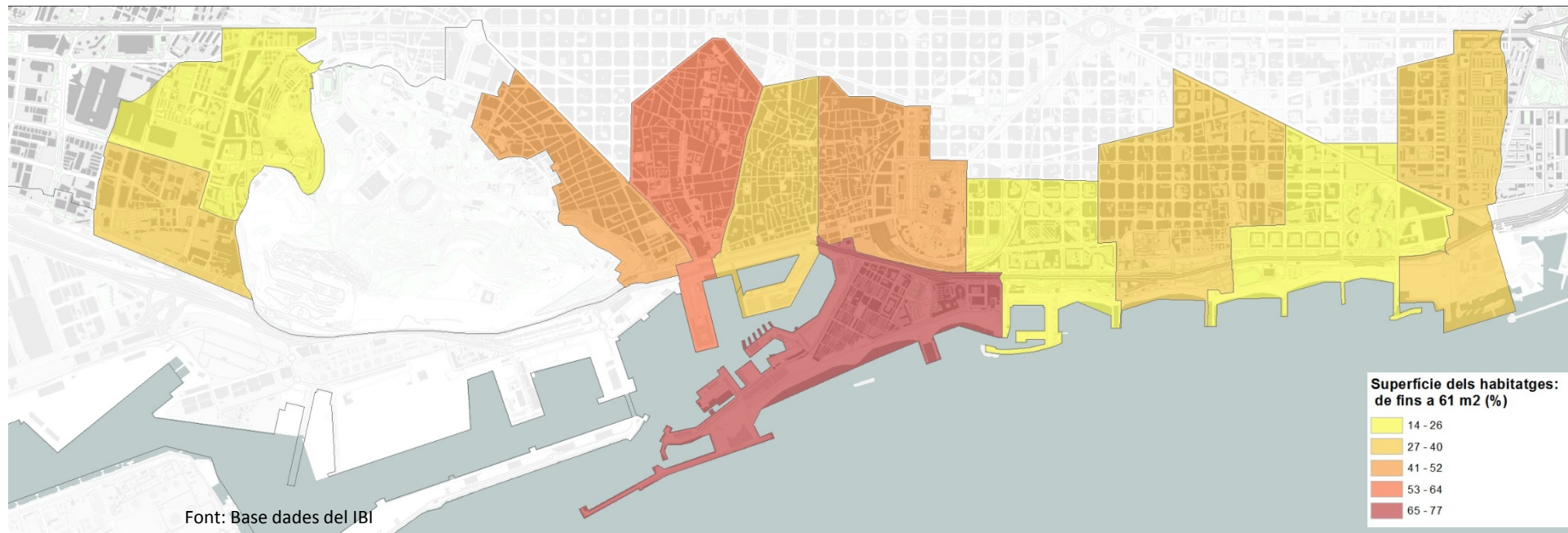
El percentatge d'habitatges, si comparem amb locals dedicats a altres usos com oficines, comerç o industrial, es majoritari als barris del litoral. Els barris de Vila Olímpica (37,3%) i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou(40,2%) es situen per sota de la mitja de Barcelona (58,5%) i els barris del litoral (57%). La Marina del Prat Vermell té clarament una dinàmica diferent, més de caire industrial i de serveis (13,6 % habitatge).





## Superfície dels habitatges

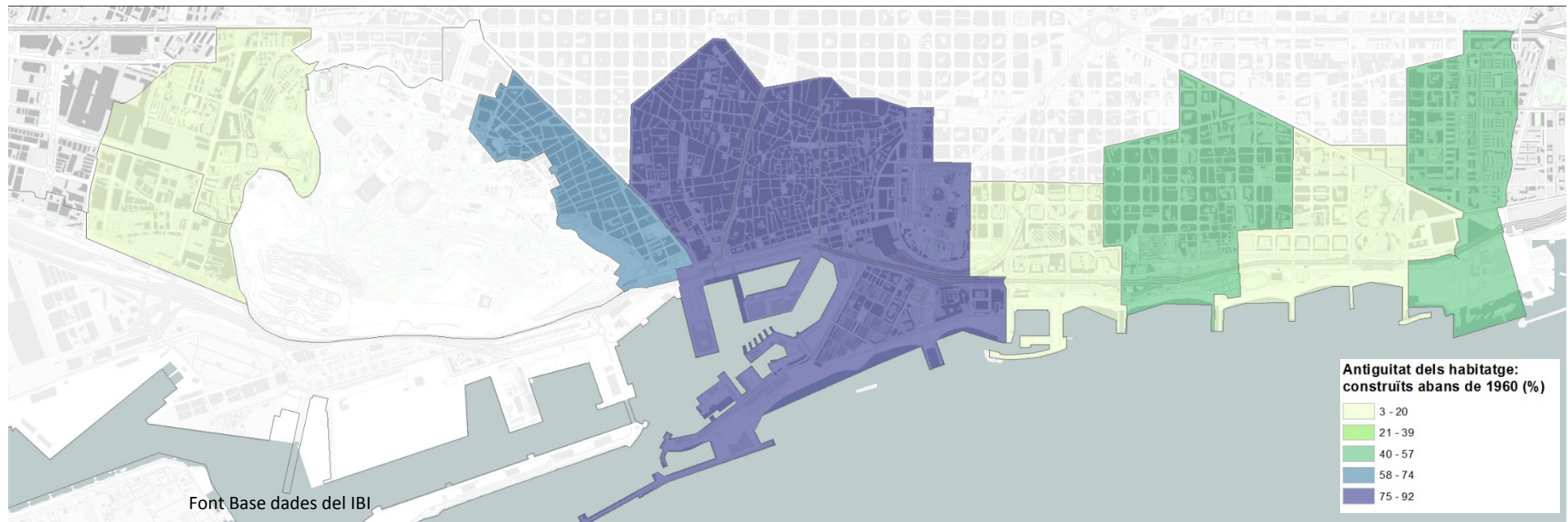
Als barris del litoral gairebé un 39% dels pisos tenen menys de 62 m<sup>2</sup>, a Barcelona la mitja és de 30,7%. Però les dinàmiques de cada barri són força diferents: a un extrem es troba Barceloneta amb més del 77% d'habitatges amb menys de 62 m<sup>2</sup>, i a l'altre Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, on només representen el 14,3%.





## Antiguitat dels habitatges

L'edat mitjana dels edificis també descriu realitats molt contrastades al litoral. Per una banda el barri Gòtic, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera i el Raval tenen un parc força envellit, entre el 82 i el 92% del habitatges van ser construïts abans del 1960. D'altra banda, Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, la Marina de Port o la Vila Olímpica del Poblenou no arriben al 10%.







## Síntesi

---

- El litoral és un espai de contrastos marcats en el tema de l'habitatge, amb dinàmiques urbanes força diferenciades.
- En relació als usos, s'identifiquen barris més de caire industrial i comercial, i d'altres marcadament residencials. La Marina del Prat Vermell és potser el barri més diferenciat, amb una població resident minsa, una superfície gran i usos industrials i de serveis.
- Com s'ha destacat, l'antiguitat dels edificis i la seva superfície també és força heterogènia depenent dels barris. Es pot observar com els barris on l'edat mitjana dels habitatges és menor, la superfície d'aquests tendeix a ser major (és el cas de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, la Marina del Port i la Vila Olímpica del Poblenou).



# 02

## Construcció i mercat d'habitatges

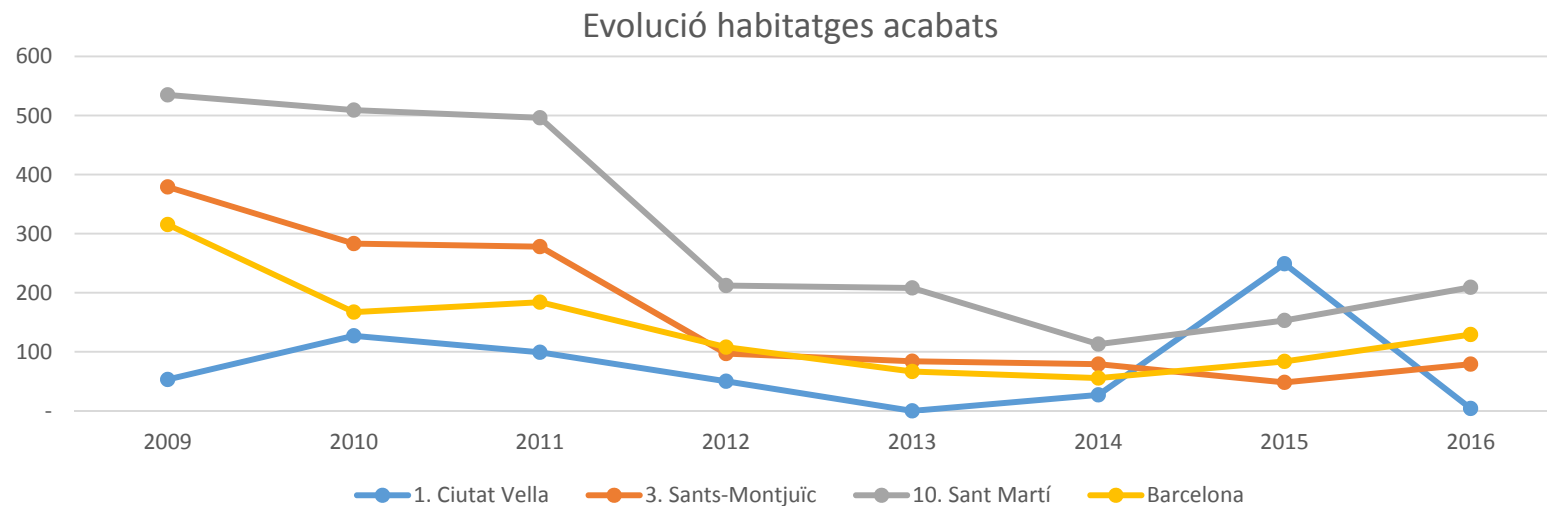
# B





## Construcció

S'observa una reactivació del sector de la construcció des de 2014, després de la forta davallada que va patir a partir del 2007 a tota Barcelona. El districte que més actiu s'ha mantingut ha estat Sant Martí. Ciutat Vella, tot i el repunt de 2015, és el que menys activitat registra. En aquest cas s'analitzen els habitatges acabats per districte ja que es disposa de la informació per barris.



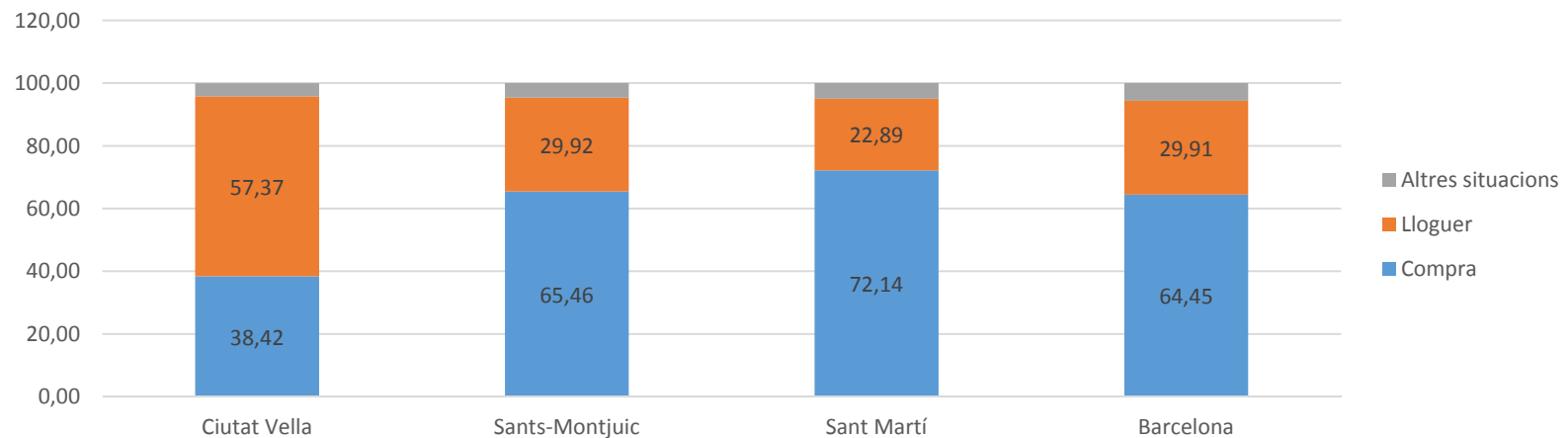
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir dels certificats finals d'obra dels col·legis d'aparelladors.



## Règim de tinença

Les persones residents a Barcelona viuen prop del 30% en habitatges de lloguer i el 64% en habitatges de propietat (tant habitatges ja pagats, en pagament o heretats). Els districtes de Sants-Montjuïc i Sant Martí segueixen dinàmiques molt similars a la resta de la ciutat, en el cas de Sant Martí la tendència és encara més acusada i el 72% de les persones resideixen en habitatges de propietat. En canvi a Ciutat Vella els percentatges són a l'inrevés, el lloguer té més pes (57%) i la compra menys (38%).

Residents en habitatges principals, 2011



Font: Cens de Població i Habitatges 2011



## Lloguer registrat

---

### Nombre de contractes de lloguer registrats (fig A):

A nivell de Barcelona i més clarament a nivell del litoral s'observa un canvi de tendència a l'alça el darrer any en el volum de contractes (cal tenir presents que s'analitzen les fiances registrades per l'Incasol). Per barris, a l'any 2016, la Barceloneta, St. Pere, Sta. Caterina i la Ribera i el Gòtic presenten més activitat (al voltant de 50 contractes per 1.000 hab), per contra les Marines i el Besòs i el Maresme en presenten menys (entre 8 i 12 contractes per 1.000 hab).

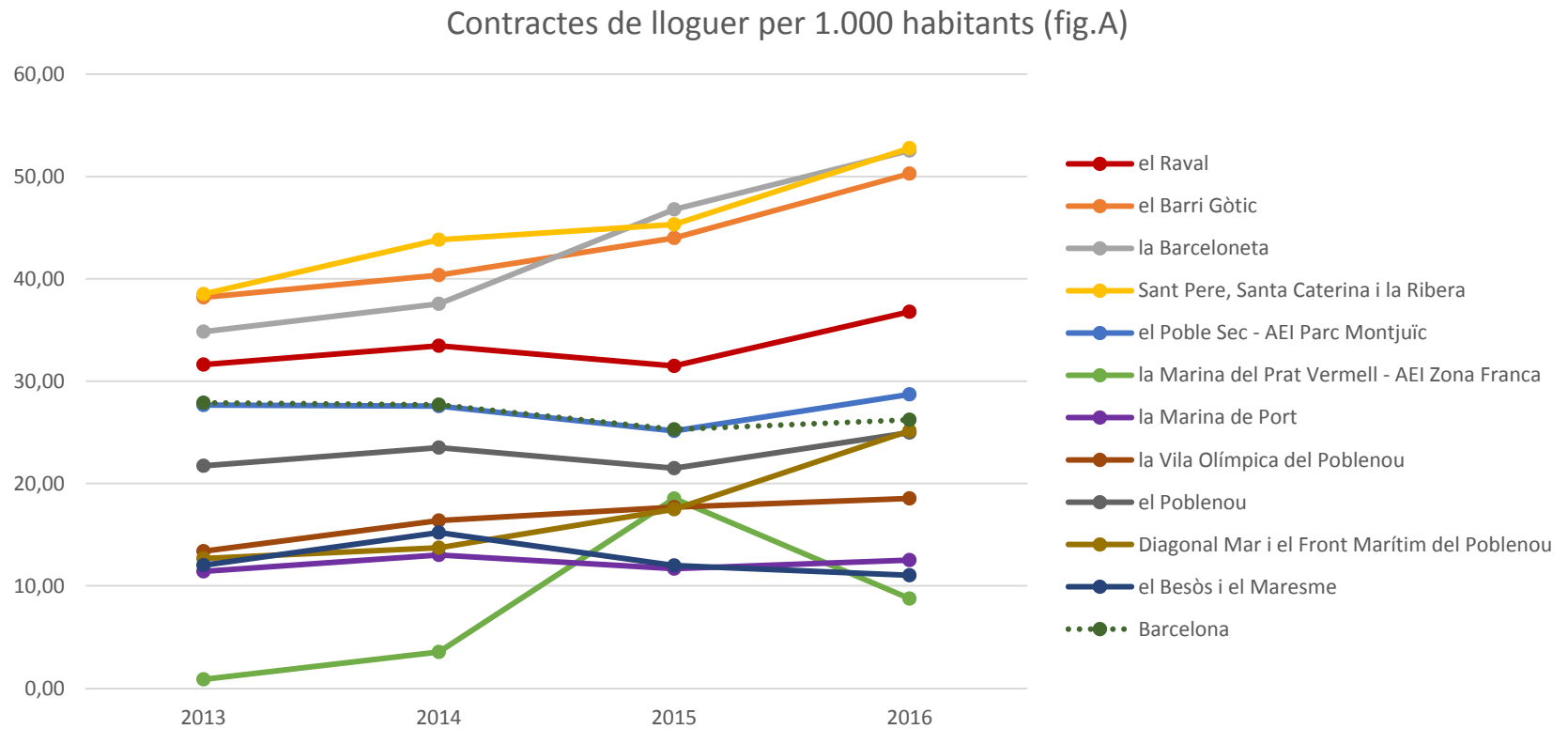
### Preu mitjà de l'habitatge de lloguer (fig B):

Els preus del lloguer, l'any 2016, els barris del litoral a excepció de les dues Marines i el Besòs i el Maresme, es situen a la mitja o clarament per sobre de Barcelona (12,22 €/m<sup>2</sup>/mes). Destaca la Barceloneta (18,18 €/m<sup>2</sup>/mes) on els preus són força més alts, degut segurament a que la majoria de pisos tenen 30 m<sup>2</sup>. Pel que fa a l'evolució dels preus s'han produït increments d'entre el 10% i el 15% al darrer any.

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



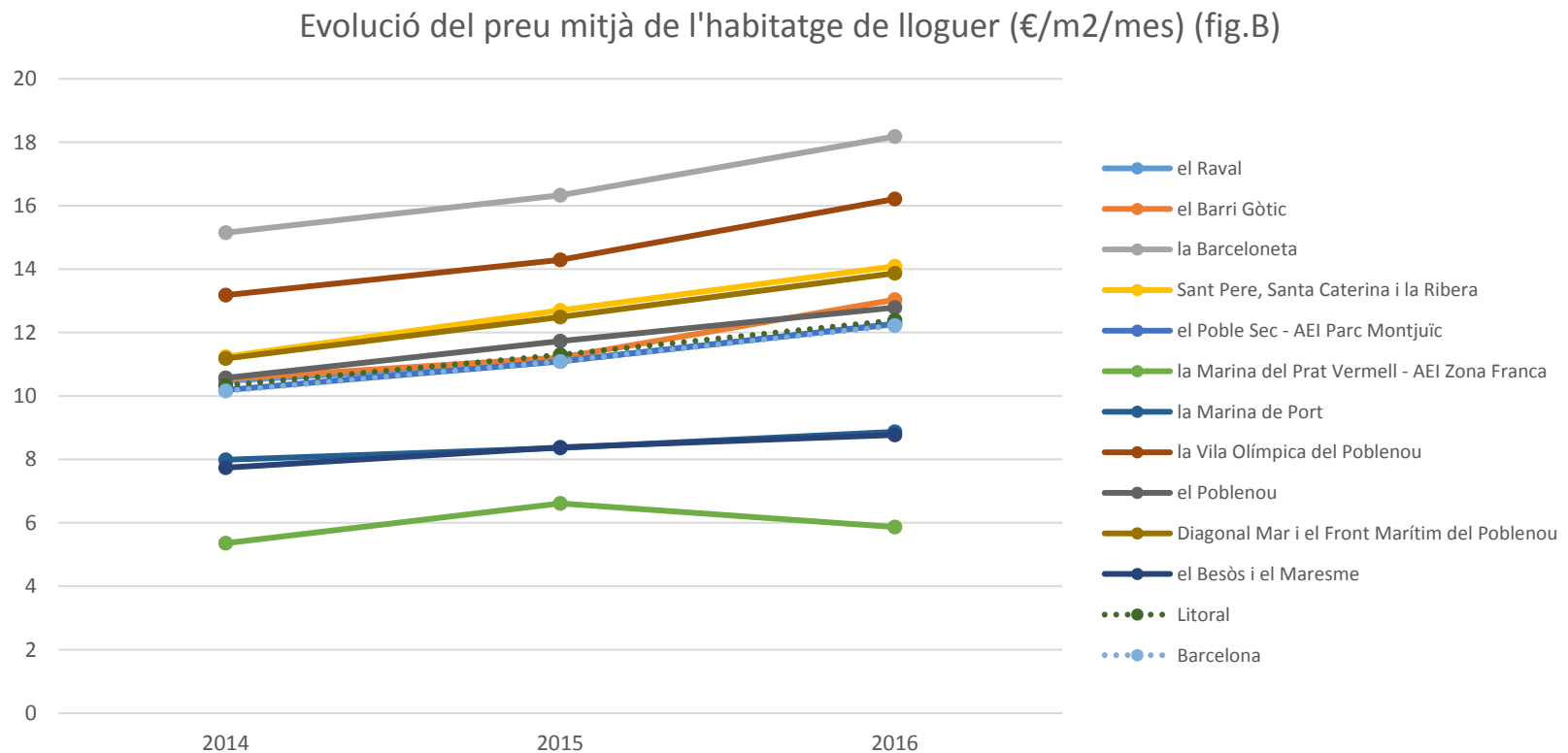
## Nombre de contractes de lloguer registrats



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



## Preu mitjà de l'habitatge de lloguer



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



## Compravendes registrades

---

### Nombre de compravendes d'habitatge registrades (fig.A):

El nombre de compravendes, després de la davallada del 2007, té una tendència a l'alça tot i que no de forma homogènia. S'observa l'any 2016 que el litoral té una mitja més alta de compravendes (11,80 compravendes per 1.000 habitants) que la resta de Barcelona (8,3 compravendes per 1.000 habitants ). Per barris, el Barri Gòtic, la Barceloneta i Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera tenen major activitat i la crecudada és més accentuada als darrers anys. En canvi la Vila Olímpica del Poblenou o Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou tenen una activitat minsa.

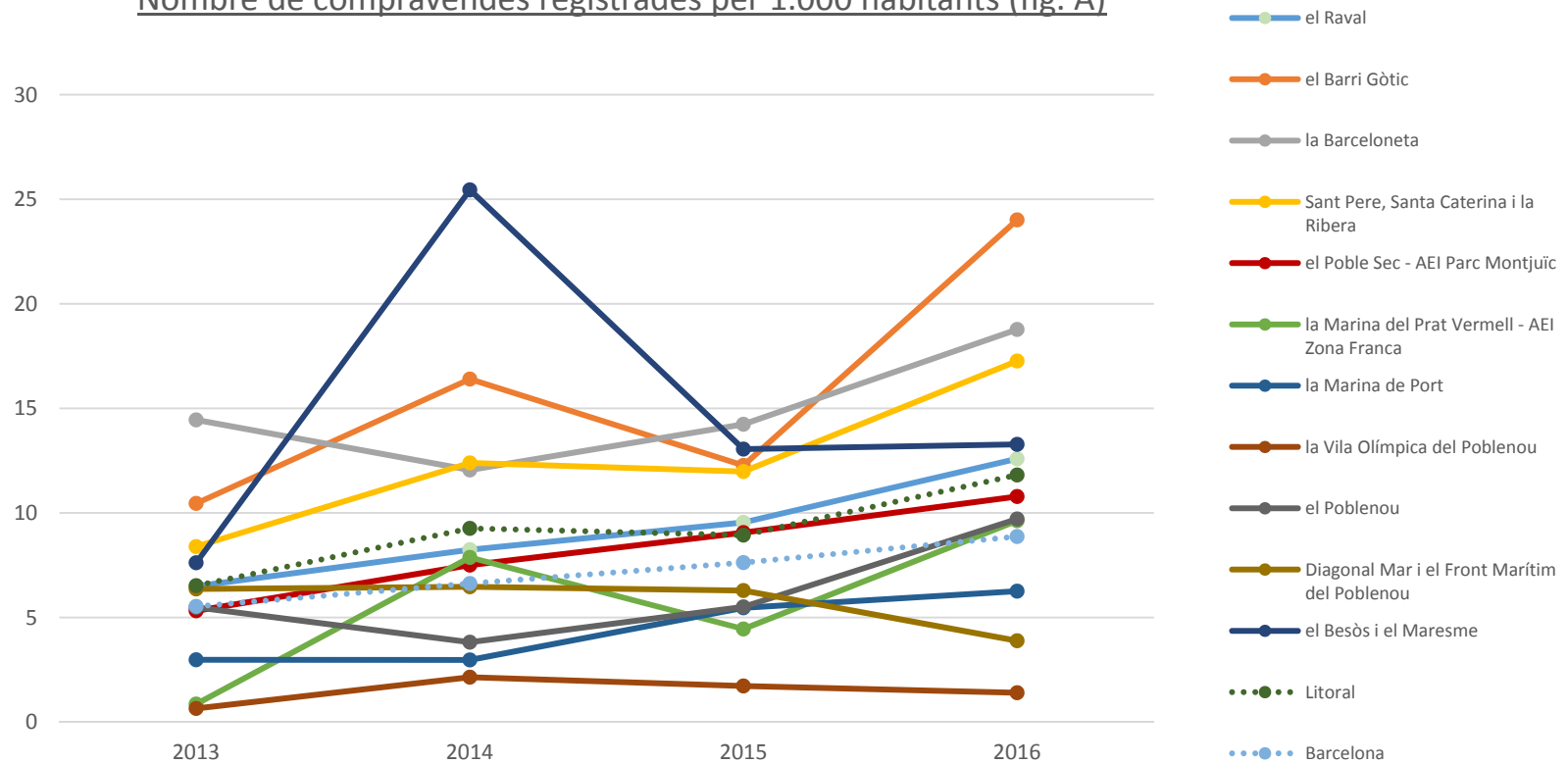
### Import mitjà de les compravendes (fig.B):

A Barcelona i al litoral els imports de les compravendes l'any 2016 es comporten de forma similar (entorn el 3.200 €/m<sup>2</sup> pel 2016). En general s'ha donat un augment del preu a partir de 2014 però hi ha força diferències segons barris, a Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou la mitja és de 5.544 €/m<sup>2</sup> (al 2014 era 6.367 €/m<sup>2</sup>) i la Vila Olímpica del Poblenou amb 4.551 €/m<sup>2</sup> són els més alts. Per la banda de baix es situen la Marina del Port (2.098 €/m<sup>2</sup> ) i el Besòs i el Maresme (2.264 €/m<sup>2</sup> ).



## Compravendes registrades

Nombre de compravendes registrades per 1.000 habitants (fig. A)

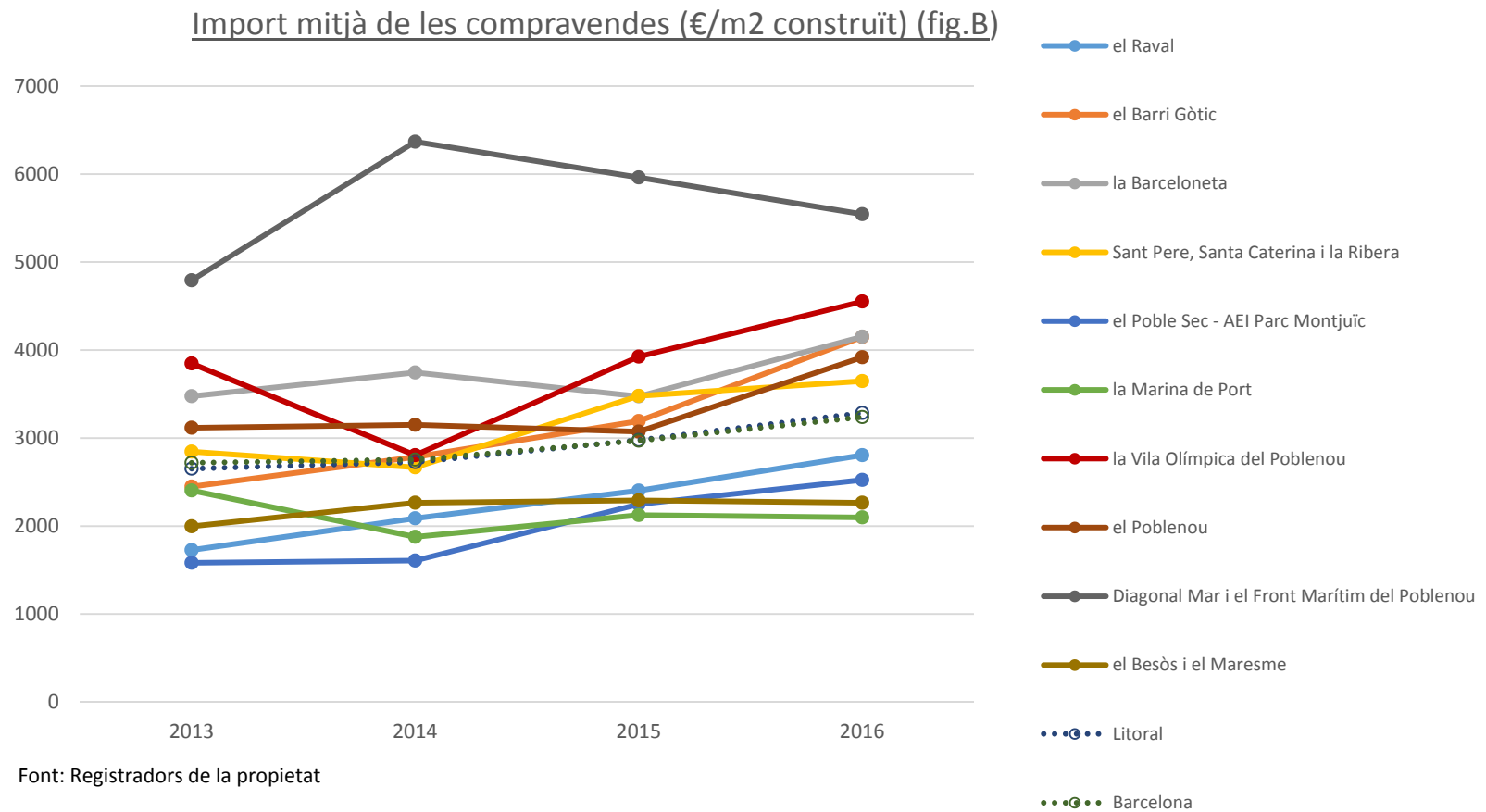


Font: Registradors de la propietat





## Import mitjà de les compravendes





## Síntesi

---

La principal conclusió és la reactivació del mercat de l'habitatge en els darrers dos anys i la pujada generalitzada de preus, tant de lloguer com compravenda als barris del litoral, fet que està dificultant l'accés a l'habitatge. Una dinàmica que és generalitzada a tota la ciutat de Barcelona.

A aquesta dinàmica de creixement de preus i demanda cal sumar l'impacte del lloguer estacional i vocacional que dona resposta a una població flotant, sigui turística o estacional, i que suposa un ús que entra en competència al d'habitatge habitual.

Al fer l'anàlisi del mercat de lloguer només s'han tingut present les fiances registrades a l'Incasol, però si es tenen en compte també les places d'allotjament estacional i turístic, resulta (amb excepcions d'alguns barris) un escenari força tensat al litoral de la ciutat.



# 03

## Problemes d'accés i permanència a l'habitatge

# B



## Cost d'accés a l'habitatge\*

---

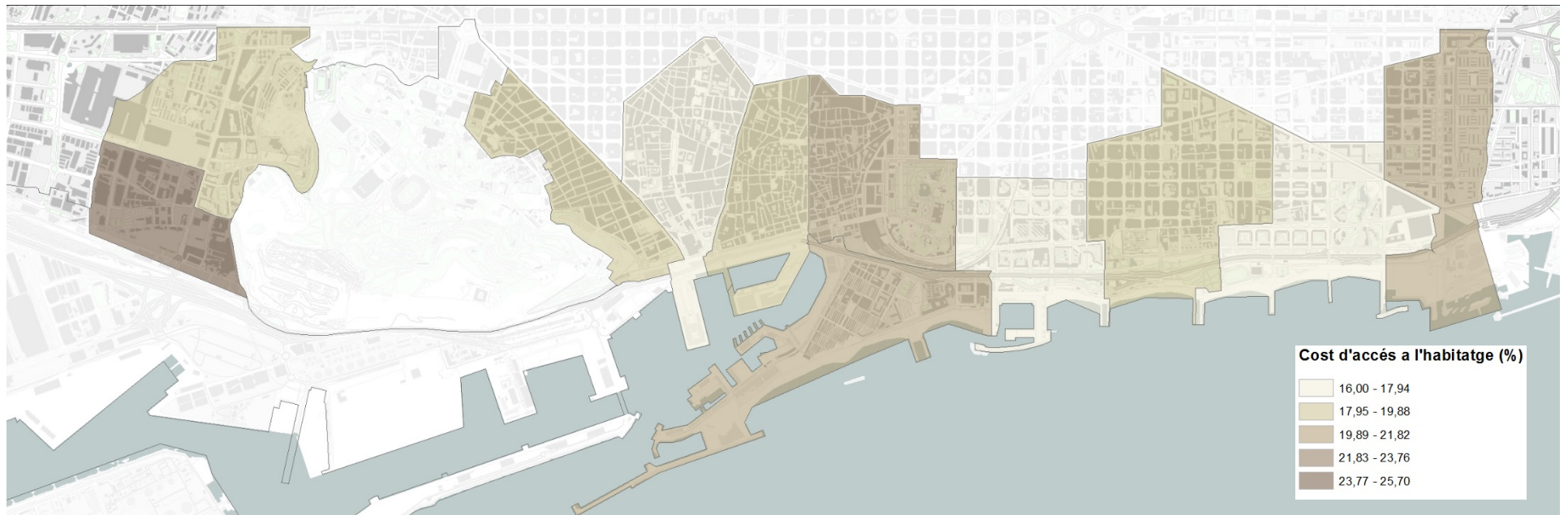
Malgrat la consolidació del creixement econòmic i de l'ocupació laboral, en termes generals, l'any 2016, les famílies que viuen als barris de menys renda del litoral són les que han de fer un esforç econòmic brut més gran per accedir a un habitatge de lloguer, fet que es repeteix a la resta de Barcelona.

De nou apareixen diferències entre barris del litoral, dinàmica que es repeteix a la resta de Barcelona. A Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou i la Vila Olímpica del Poblenou el cost d'accés es situa entorn el 16% (tot i tenir els preus de lloguer més alts), en canvi la Marina del Prat Vermell, la Barceloneta, el Besòs i el Maresme l'esforç oscil·la entre el 20 i el 25%.

\* El cost d'accés a l'habitatge és el càlcul del ràtio entre el cost brut de lloguer mitjà de cada barri en relació amb la mitjana de la renda familiar bruta anual per unitat familiar de cada barri. És un ràtio calculat pel Gabinet tècnic de programació de l'Ajuntament de Barcelona



## Cost d'accés a l'habitatge



Font: Gabinet tècnic de programació. Ajuntament de Bracelona



## Problemes de permanència

---

Es disposa d'escassa informació detallada i continuada sobre les situacions que acaben en pèrdua d'habitatge. El nombre de llançaments a la ciutat de Barcelona ha passat de 3.581 al 2008 als 11.719 del 2015, cal assenyalar que al 2014 es va donar el nombre més gran de llançaments amb una xifra de 14.209.

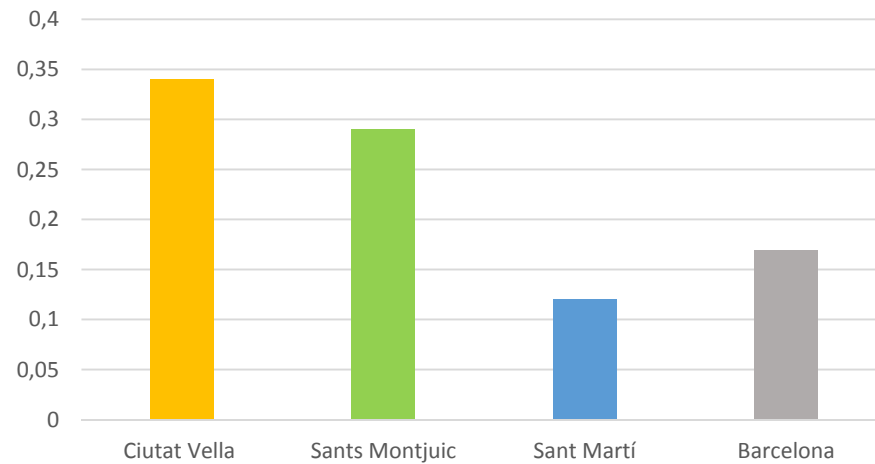
Per trobar dades a nivell de districte cal consultar les dades recollides per les OHB. El districtes amb un percentatge més alt de llars afectades del litoral per aquesta problemàtica són Ciutat Vella, 0,34% (135 llançaments) i Sants Montjuïc, 0,29% (116 llançaments). A Barcelona la mitja és del 0,17% de llars afectades (1.093 casos)

Els desnonaments a Barcelona l'any 2016 es concentren sobretot en famílies que viuen de lloguer (71,2%). És important també destacar que el 22,6% de les ordres de llançament s'ha produït sobre habitatges ocupats.

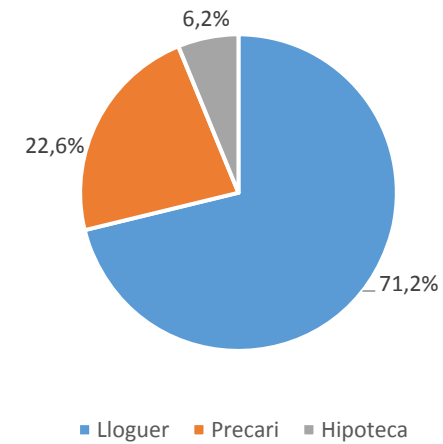


## Problemes de permanència

Llars afectades per ordres de llançament (%), 2015



Desnonaments per tipus de tinença (%), 2015



Font: Ajuntament de Barcelona





## Exclusió residencial

---

De nou la informació de la que es disposa és poca i fragmentada. Segons el recompte de persones de la Fundació arrels unes 1.000 persones dormen al carrer a la ciutat de Barcelona (2017). El districte de Ciutat Vella és on es troben una major concentració, 27 ‰ hab., mentre que a Barcelona la freqüència és de 6,4 ‰ hab.

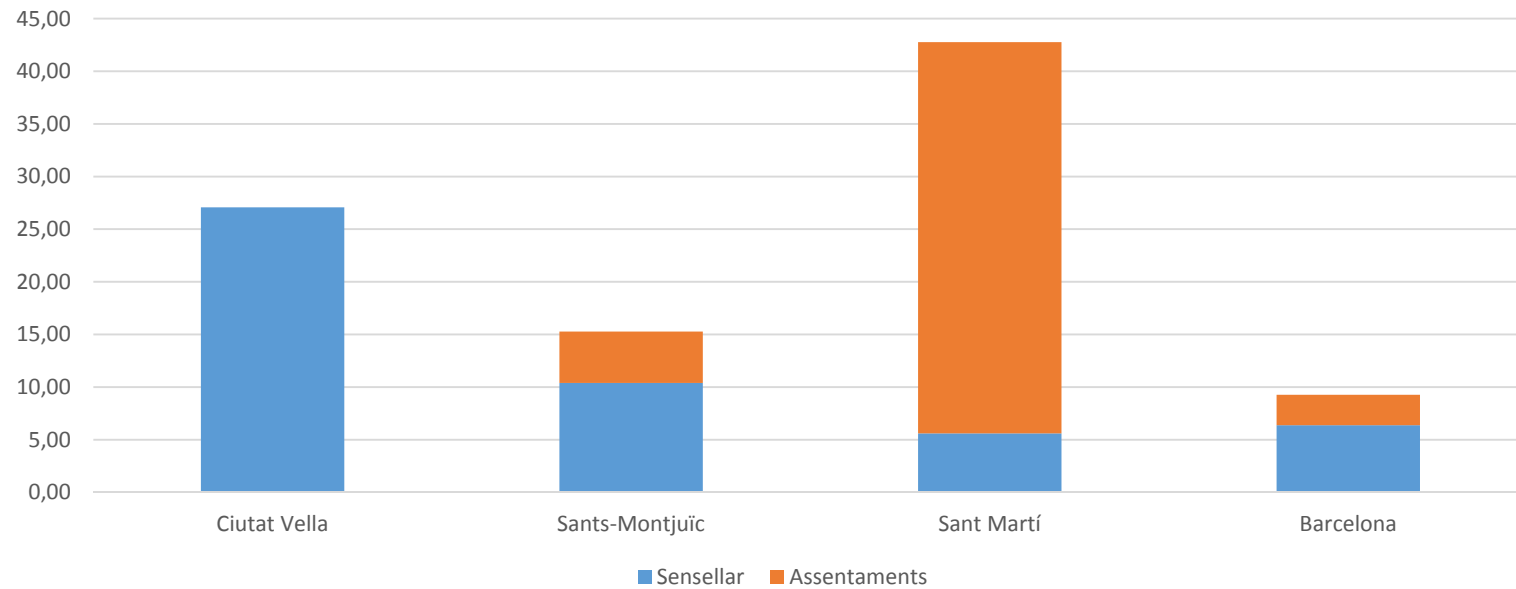
Prop de 500 persones viuen en assentaments a la ciutat de Barcelona (dades del 2015), més de la meitat al districte de Sant Martí (266 persones viuen en 27 assentaments).

Al sumar les dues problemàtiques es pot observar que es donen amb major intensitat als barris del litoral que a la resta de la ciutat.



## Exclusió residencial

Nombre de persones que dormen al carrer (2017) i nombre de persones que viuen en assentaments (2015) per cada 10.000 habitants.



Font: Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar, Fundació Arrels / Informe SIS 31/12/2015, OPAI.



## Síntesi

---

La ciutat de Barcelona disposa d'un parc de lloguer social i assequible de 11.177 habitatges, el qual representa tan sols 1,63% sobre el total del parc d'habitatge principals (dades 2016). Es tracta d'un parc d'habitatges massa minso per desenvolupar pràctiques socials de molt impacte.

Tot i l'escassa informació de la qual es disposa, es pot afirmar que el volum de la població més vulnerable amb problemes per accedir o fer front al pagament de l'habitatge i despeses associades no està minvant.