

# Informe Econòmic sobre la Modificació del PGM relativa a la inclusió, al municipi de Barcelona, del deure de destinar un determinat % del sostre residencial del sòl urbà consolidat a Habitatge Social de Protecció Pública

EQUIP DE TREBALL

Direcció del CPSV:

Josep Roca Cladera, Dr. Arquitecte.

Realització:

Arellano, Blanca, Màster en Arquitectura

Roca, Josep, Dr. Arq.

Suport tècnic:

Rolando Biere, Màster en Arquitectura

Estudi encarregat per:

L'Ajuntament de Barcelona

Abril de 2018



Ajuntament  
de Barcelona

Aprovat inicialment per la Comissió

d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, en  
sessió de 18 de juny de 2018

LA SECRETÀRIA DELEGADA

CPSV  
CENTRE  
DE PLANEJAMENT I  
INTEGRACIÓ

# Informe Econòmic sobre la Modificació del PGM relativa a la inclusió, al municipi de Barcelona, del deure de destinar un determinat % del sostre residencial del sòl urbà consolidat a Habitatge Social de Protecció Pública

**EQUIP DE TREBALL**

**Direcció del CPSV:**

---

Josep Roca Cladera, Dr. Arquitecte.

**Realització:**

---

Arellano, Blanca, Màster en Arquitectura

Roca, Josep, Dr. Arq.

Suport tècnic:

Rolando Biere, Màster en Arquitectura

**Estudi encarregat per:**

L'Ajuntament de Barcelona

Abril de 2018



# **Informe Econòmic sobre la Modificació del PGM relativa a la inclusió, al municipi de Barcelona, del deure de destinar un determinat % del sostre residencial del sòl urbà consolidat a Habitatge Social de Protecció Pública**

## **Índex:**

1. Encàrrec.
2. Dinàmica dels preus immobiliaris a Barcelona (2013-2017)
3. Accessibilitat econòmica a l'habitatge a la ciutat de Barcelona (2017-2017)
4. Anàlisi de la viabilitat econòmica i social de la mesura de destinar entre un 20% i un 30% del sostre residencial a habitatge de protecció.
5. Comprovació dels límits d'aplicació de l'esmentada mesura de reserva d'habitatge protegit a la ciutat de Barcelona considerant la possible incidència de la referida reserva en la resta d'usos urbans
6. Conclusions

## 1.- Encàrrec

L'objecte d'aquest contracte són els estudis o anàlisis que, des del punt de vista econòmic, han de formar part de la Modificació del PGM relacionada amb la destinació parcial d'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA en sòl urbà consolidat. En aquest context, l'Informe aborda les motivacions econòmic-socials que justifiquen la conveniència de modificar el Pla General Metropolità en el sentit d'incorporar, al municipi de Barcelona, el deure de destinar un determinat percentatge del sostre residencial del sòl urbà consolidat a Habitatge de Protecció Pública. Aquests estudis i anàlisis es concreten en els següents apartats:

1. L'Anàlisi de l'evolució dels preus del mercat de l'habitatge en els diferents barris i districtes de Barcelona, la qual permeti avaluar la viabilitat econòmica de reservar una determinada proporció d'habitatge a habitatge protegit, en la perspectiva de plantejar, si s'escau, el que disposa l'article 17.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.
2. La valoració dels impactes que, des del punt de vista de la promoció immobiliària, té l'aplicació d'aquesta mesura depenent de la mida de la promoció i del percentatge de destinació parcial a habitatge protegit, tot i establint diferents escenaris en funció dels esmentats paràmetres a les distintes àrees (districtes) de la ciutat.
3. La comprovació dels límits d'aplicació de l'esmentada mesura de reserva d'habitatge protegit a la ciutat de Barcelona, atenent els diferents districtes de la ciutat, tot i considerant la possible incidència de la referida reserva en la resta d'usos urbans per tal d'evitar un efecte contrari al desitjat, el qual no es altre que fomentar l'habitatge accessible a tota la ciutat.

## 2.- Dinàmica dels preus immobiliaris a Barcelona (2013-2017)

Des de 2013-14, *l'evolució dels preus de l'habitatge ha sofert, a la ciutat de Barcelona, un increment molt acusat*. Es l'objecte d'aquest epígraf descriure l'esmentat procés, així com analitzar els efectes que el mateix té en *l'accessibilitat a la vivenda* per part de les persones i llars que habiten la ciutat (veure epígraf 3). L'objecte de la referida anàlisi busca avaluar la conveniència o no de la Modificació del PGM actualment en curs dirigida a qualificar un determinat percentatge de sostre residencial (habitatge) en sòl urbà consolidat per l'ús d'habitatge de protecció (HPP en endavant).

A l'efecte de procedir a l'estudi de l'evolució dels preus, tant de venda com de lloguer, es necessari disposar les diferents fonts disponibles, així com valor llur validesa estadística. Concretament s'han utilitzat les següents:

- Pel que fa al *segment de venda*, la informació subministrada pel Col·legi de Registradors relativa als *preus declarats* en les compravendes. Informació complementada pels *preus d'oferta de venda* publicades en web. Concretament, en aquest últim cas, s'ha utilitzat la informació subministrada per Idealista<sup>1</sup>.
- Pel que correspon al segment de lloguer, la informació utilitzada ha consistit en els *preus reals declarats en els contractes de lloguer* registrats a l'INCASOL, degudament contrastats amb els *preus d'oferta en lloguer* publicats en web (Idealista).

La validesa estadística de les fonts emprades, es discuteix de forma pormenoritzada en les pàgines següents.

A continuació es detalla, en primer lloc, l'evolució dels preus de venda dels habitatges a la ciutat de Barcelona, tot i distingint els diferents districtes i barris. A continuació es procedeix a analitzar la situació del lloguer. I finalment (epígraf n. 3) s'estima l'evolució recent de l'esforç econòmic que representa, a Barcelona, l'adquisició d'un habitatge en règim de compra, o el pagament del corresponent lloguer, es a dir, els canvis experimentats en l'accessibilitat econòmica a l'habitatge com argument de fons que justifiqui, en el seu cas, la conveniència de realitzar una Modificació del Pla General Metropolità, la qual representi qualificar un % raonable i justificat del sostre edificable residencial, per a destinar-lo a habitatge de protecció.

---

<sup>1</sup> La informació resultant del web d'Idealista ha estat complementada per la subministrada per Habitacía. El fet d'escollir *Idealista* com a font bàsica de la informació de les ofertes en web, prové de la major informació disponible en aquest base de dades.

## 2.1.- Evolució dels preus de l'habitatge en propietat (2013-2017)

Si atenem a la font que publiquen els *Registradors de la Propietat* respecte a l'evolució dels preus de venda de Barcelona es pot comprovar (vegi's taula i figura n. 1) que aquests han experimentat un increment del 35,58% entre 2013 i 2017<sup>2</sup>.

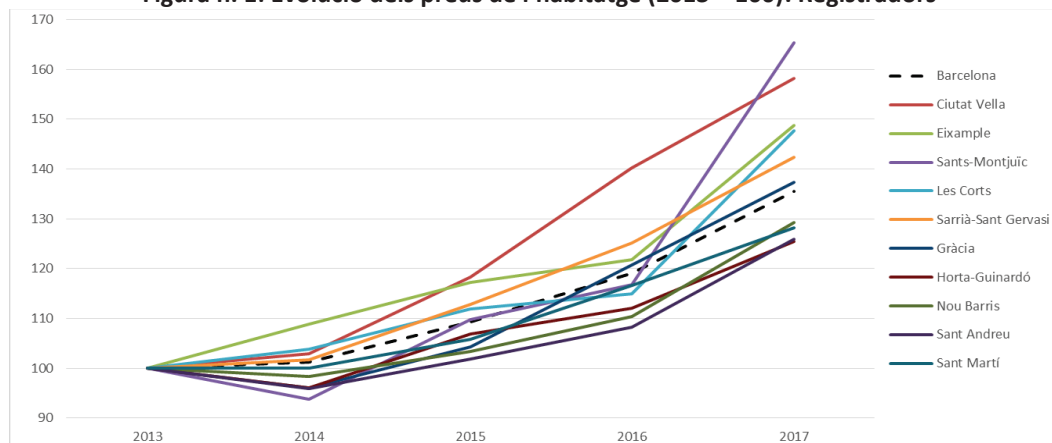
**Taula n. 1 Evolució dels preus dels habitatges (Registradors). 2013-2017**

	2013	2014	2015	2016	2017	2013=100	2014	2015	2016	2017
<b>Barcelona</b>	<b>2.719,00</b>	<b>2.754,50</b>	<b>2.970,60</b>	<b>3.238,20</b>	<b>3.686,43</b>	<b>100</b>	<b>101,31</b>	<b>109,25</b>	<b>119,10</b>	<b>135,58</b>
Ciutat Vella	2.598,89	2.674,20	3.075,69	3.644,73	4.112,07	100	102,90	118,35	140,24	158,22
Eixample	2.898,29	3.156,31	3.396,80	3.530,01	4.311,61	100	108,90	117,20	121,80	148,76
Sants-Montjuïc	2.125,74	1.993,62	2.335,09	2.482,17	3.513,66	100	93,78	109,85	116,77	165,29
Les Corts	3.228,15	3.351,37	3.614,93	3.710,69	4.768,43	100	103,82	111,98	114,95	147,71
Sarrià-Sant Gervasi	3.494,99	3.553,26	3.941,48	4.373,83	4.975,46	100	101,67	112,78	125,15	142,36
Gràcia	2.929,70	2.816,74	3.057,07	3.538,49	4.024,39	100	96,14	104,35	120,78	137,37
Horta-Guinardó	2.104,65	2.022,70	2.250,76	2.357,16	2.639,35	100	96,11	106,94	112,00	125,41
Nou Barris	1.641,84	1.613,77	1.698,49	1.811,88	2.122,71	100	98,29	103,45	110,36	129,29
Sant Andreu	2.163,83	2.075,72	2.205,29	2.342,66	2.726,24	100	95,93	101,92	108,26	125,99
Sant Martí	2.736,89	2.737,80	2.895,03	3.190,38	3.510,67	100	100,03	105,78	116,57	128,27

Font: Col·legi de Registradores de la Propietat, Bens Mobles i Mercantils d'Espanya. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

Com es pot veure, Sants-Montjuïc<sup>3</sup>, Ciutat Vella, l'Eixample, Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi observen increments superiors a la mitjana de la ciutat. En canvi, els districtes de renda més baixa, com ara Nou Barris o Sant Andreu, han experimentat creixements inferiors, el que suggereix un increment de la polarització social de la ciutat<sup>4</sup>.

**Figura n. 1: Evolució dels preus de l'habitatge (2013 = 100). Registradors**



Font: Col·legi de Registradores de la Propietat, Bens Mobles i Mercantils d'Espanya. Elaboració pròpia

<sup>2</sup> Les dades de 2017 es refereixen a les acumulades entre els tres primers trimestres de l'any, ja que en el moment de fer la consulta al web (14/3/2018) encara no eren disponibles les dades del 4rt trimestre.

<sup>3</sup> Les dades de Sants-Montjuïc, especialment les referides al 3er trimestre de 2017, no poden ser considerades representatives, a l'incorporar una proporció de pisos nous inusualment elevada: 108 habitatges nous de promoció lliure front a 375 de segona ma, un 28,8%, quan per al total de Barcelona els habitatges nous (lliures) només arribaren al 8,72% dels habitatges usats. Però, sobre tot, no son representatives ja que el barri de Sants apareix, al 3er trimestre, amb un preu exageradament elevat: més de 10.000 € per metre quadrat.

<sup>4</sup> Per a una anàlisi detallada d'aquest procés de polarització social experimentat per Barcelona, vegi's l'estudi realitzat pel CPSV pel PEUAT: INFORME SOBRE LA INCIDÈNCIA DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA EN L'ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE A BARCELONA (desembre 2016).

Pel que fa a l'evolució dels preus per barris, l'Annex I presenta els resultats. Amb les dades acumulades dels tres primers trimestres de 2017, hi destaquen, com a barris amb un preu més elevat que 5.000 €/m<sup>2</sup>, Diagonal Mar (6.824,4 €/m<sup>2</sup>), Sarrià (6.278,4), Les Tres Torres (5.736,6) i Pedralbes (5.268,9), seguits de Sants (!!)<sup>5</sup>. Pel cantó oposat la Trinitat Nova (1.347,1), la Marina del Prat Vermell-Zona Franca (1.335,2), Torre Baró (1.307,7) i Ciutat Meridiana (1.253,9), observen els valors més baixos, fins i tot per sota de l'HPP d'iniciativa privada (de nova construcció).

La informació provinent de les escriptures públiques no pot ser considerada plenament vàlida, atès el fet que normalment en els documents oficials es declaren preus de compravenda més baixos que els reals. La informació subministrada en web (Idealista, en aquest cas) permet tenir una imatge prou precisa dels preus d'oferta, per be que aquests darrers tampoc poden ser interpretats com a preus reals. Utilitzarem aquesta font, per tant, per completar la imatge de l'evolució dels preus de l'habitatge facilitada per la BD dels Registradors de la Propietat.

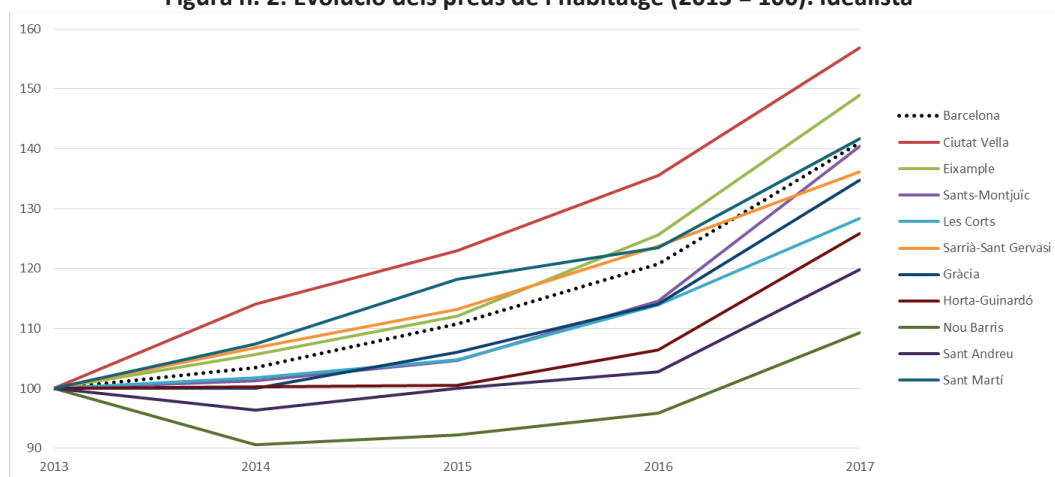
La taula n. 2, així com el gràfic que l'acompanya presenten la informació d'Idealista.

**Taula n. 2 Evolució dels preus dels habitatges (Idealista). 2013-2017**

	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Barcelona</b>	<b>3.014,09</b>	<b>3.117,61</b>	<b>3.337,22</b>	<b>3.639,38</b>	<b>4.248,90</b>	<b>100</b>	<b>103,43</b>	<b>110,72</b>	<b>120,75</b>	<b>140,97</b>
Ciutat Vella	2.928,56	3.339,87	3.600,62	3.968,78	4.594,00	100	114,04	122,95	135,52	156,87
Eixample	3.397,40	3.589,58	3.806,14	4.267,10	5.062,14	100	105,66	112,03	125,60	149,00
Sants-Montjuïc	2.400,80	2.430,77	2.513,70	2.750,94	3.369,80	100	101,25	104,70	114,58	140,36
Les Corts	4.019,63	4.090,92	4.209,30	4.579,46	5.157,65	100	101,77	104,72	113,93	128,31
Sarrià-Sant Gervasi	3.767,16	4.020,81	4.262,45	4.663,03	5.130,46	100	106,73	113,15	123,78	136,19
Gràcia	2.938,33	2.938,91	3.114,76	3.351,49	3.960,32	100	100,02	106,00	114,06	134,78
Horta-Guinardó	2.240,11	2.246,50	2.251,14	2.384,85	2.820,41	100	100,29	100,49	106,46	125,91
Nou Barris	1.915,97	1.734,76	1.766,49	1.836,89	2.094,61	100	90,54	92,20	95,87	109,32
Sant Andreu	2.173,82	2.093,98	2.173,66	2.234,56	2.606,27	100	96,33	99,99	102,79	119,89
Sant Martí	2.914,34	3.130,51	3.446,72	3.598,44	4.128,41	100	107,42	118,27	123,47	141,66

Font: Idealista. Elaboració pròpia

**Figura n. 2: Evolució dels preus de l'habitatge (2013 = 100). Idealista**



Font: Idealista. Elaboració pròpia

<sup>5</sup> Com ja s'ha indicat, la BD de Registradors dona per al barri de Sants (i concretament, per al 3er trimestre), informació de dubtosa validesa. A l'esmentat 3er trimestre, Sants seria el barri amb un preu de venda més elevat de Barcelona, amb 10.513,7 €/m<sup>2</sup> l'habitatge usat.

Si atenem a la font de les ofertes en web, relatiu als *preus d'oferta* de l'habitatge (Idealista), es pot comprovar (vegi's taula i figura n. 2) que aquests han experimentat un increment del 40,97% entre 2013 i 2017<sup>6</sup>, lleugerament per sobre dels resultats obtinguts dels Registradors.

L'anàlisi de la distribució espacial, per districtes, mostra una imatge lleugerament diferent a la suggerida per les compravendes registrades: Ciutat Vella, l'Eixample i Sant Martí observen increments superiors a la mitjana de la ciutat. A continuació es situarien Sants-Montjuic, Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia i Les Corts. Per, finalment, observar uns increments més baixos, Horta-Guinardó, Sant Andreu i Nou Barris. L'evolució del mercat immobiliari suggeriria, a més de l'esmentada polarització de la ciutat, una clara incidència de la competència turística<sup>7</sup>.

Pel que fa als barris amb un valor de l'habitatge més elevat el 2017 (vegi's **Annex I** per a major detall), superior a 5.000 €/m<sup>2</sup>, Diagonal Mar (6.402), Pedralbes (6.340), La Dreta de l'Eixample (6.332), Sarrià (6.042), Les Tres Torres (5.689), La Vila Olímpica del Poble Nou (5.402), Sant Gervasi (5.306), la Barceloneta (5.165), Sant Pere, Santa Catalina i la Ribera (5.152), l'Antiga Esquerra de l'Eixample (5.091) i Sant Gervasi -La Bonanova (5.029).

I, pel cantó oposat, els barris amb preus més moderats serien, segon Idealista, Ciutat Meridiana (1.498), la Trinitat Vella (1.776), les Roquetes (1.885), la Prosperitat (2.213), el Carmel (2.242), Verdum (2.331), la Verneda i la Pau (2.443) i la Teixonera (2.500).

La divergència, tant metodològica (preus declarats vs. preus d'oferta) com espacial, existent entre ambdues bases de dades suggereix la conveniència d'integrar-les en una única sèrie. Per a realitzar l'esmentada integració s'ha tingut en compte l'indicador de la Renda Familiar Disponible (RFD) elaborada per l'Ajuntament de Barcelona. La taula n. 3 mostra les correlacions existents entre el preus de l'habitatge d'ambdues fonts estadístiques (Registradors i Idealista) i la RFD.

**Taula n. 3: Correlacions creuades (2017)**

		Registradors 17	Idealista17	RFD
Registradors17	Correlación de Pearson	1	,872**	,793**
Idealista17	Correlación de Pearson	,872**	1	,856**
RFD	Correlación de Pearson	,793**	,856**	1

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fonts: Registradors, Idealista, Ajuntament de Barcelona. Elaboració pròpia

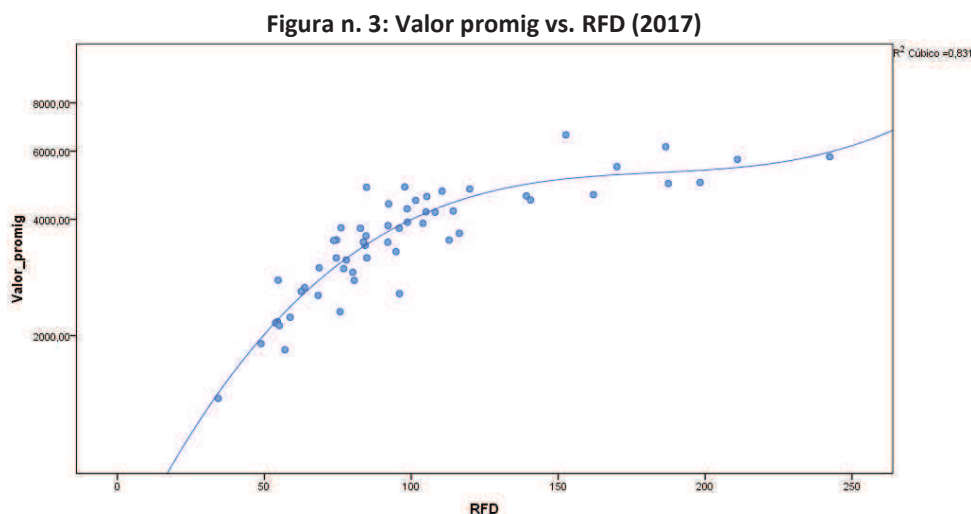
<sup>6</sup> Les dades que es presenten son el promig dels 4 trimestres de cada any. Idealista no ofereix la informació acumulada anualment.

<sup>7</sup> Vegi's al respecte de la incidència del turisme en els valors dels habitatges de Barcelona, l'INFORME SOBRE LA INCIDÈNCIA DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA EN L'ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE A BARCELONA (desembre 2016).



Com es pot observar si be existeix una correlació prou elevada entre els preus ofertats i declarats ( $R=0,872$ ), la superior correlació entre la RFD i els preus ofertats sembla suggerir una validesa més elevada de la font d'Idealista.

La integració finalment escollida entre ambdues fonts d'informació ha estat el simple promig existent entre els preus declarats (Registre) i els ofertats (Idealista). La figura n. 3 confirma l'elevada correlació existent entre la RFD i el valor promig<sup>8</sup>.



----

Des de la perspectiva emprada en aquest Informe es pot concloure, per tant, que la ciutat de Barcelona ha experimentat un significat increment de preus entre 2013 i 2017, que pot avaluar-se entre un 35,58% (Registradors)<sup>9</sup> i un 40,97% (Idealista), essent l'escenari més probable una situació mitja entre ambdós resultats: un 38,41%.

Des d'un punt de vista espacial, els districtes amb un increment de valors més acusat Ciutat Vella, Sants-Montjuïc i l'Eixample (entre un 48 i un 57%). A continuació es situarien amb increments propers a la mitjana de la ciutat Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts, Gràcia i Sant Martí. I clarament per sota de la mitjana de Barcelona, Horta-Guinardó, Sant Andreu i Nou Barris (entre un 18 i un 25%).

## 2.2.- Evolució dels preus de l'habitatge en règim de lloguer (2013-2017)

Des de la perspectiva del lloguer, i si atenem a les dades subministrades pel l'INCASOL relatives als *contractes d'arrendament d'habitatge*, els preus s'han incrementat un

---

<sup>8</sup> La figura mostra un model cúbic entre la RFD i el logaritme natural del preu promig.

<sup>9</sup> Probablement la proximitat entre ambdues mostres, Registradors i Idealista, s'aproximaria encara més si la informació de la primera hagués inclòs el quart trimestre. L'increment promig de 38,41% es, per tant, una estimació lleugerament esbiaixada cap a la baixa de l'increment real dels preus de venda a Barcelona entre 2013 i 2017.

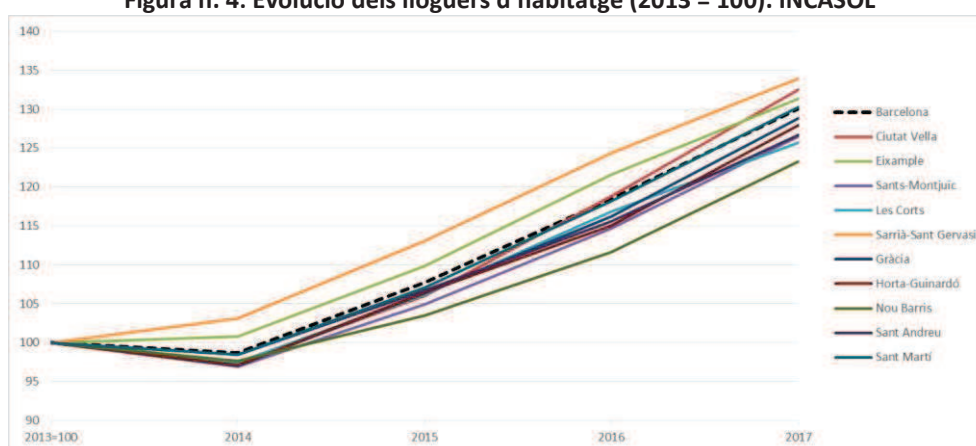
30,1%<sup>10</sup> entre 2013 i 2017<sup>11</sup>. La taula i la figura n. 4 presenten la informació per al conjunt de la ciutat i per districtes.

**Taula n. 4: Evolució dels lloguers d'habitatges (INCASOL). 2013-2017**

	2013	2014	2015	2016	2017	2013=100	2014	2015	2016	2017
<b>Barcelona</b>	<b>10,30</b>	<b>10,16</b>	<b>11,10</b>	<b>12,20</b>	<b>13,40</b>	<b>100</b>	<b>98,64</b>	<b>107,77</b>	<b>118,45</b>	<b>130,10</b>
Ciutat Vella	11,70	11,38	12,40	13,90	15,50	100	97,26	105,98	118,80	132,48
Eixample	10,20	10,28	11,20	12,40	13,40	100	100,78	109,80	121,57	131,37
Sants-Montjuïc	10,20	9,89	10,70	11,70	12,90	100	96,96	104,90	114,71	126,47
Les Corts	11,30	11,01	12,00	13,20	14,20	100	97,43	106,19	116,81	125,66
Sarrià-Sant Gervasi	11,50	11,86	13,00	14,30	15,40	100	103,13	113,04	124,35	133,91
Gràcia	11,10	10,77	11,80	12,90	14,30	100	97,03	106,31	116,22	128,83
Horta-Guinardó	9,30	9,03	9,90	10,70	11,90	100	97,10	106,45	115,05	127,96
Nou Barris	8,60	8,40	8,90	9,60	10,60	100	97,67	103,49	111,63	123,26
Sant Andreu	9,00	8,86	9,60	10,40	11,40	100	98,44	106,67	115,56	126,67
Sant Martí	9,90	9,75	10,60	11,70	12,90	100	98,48	107,07	118,18	130,30

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

**Figura n. 4: Evolució dels lloguers d'habitatge (2013 = 100). INCASOL**



Font: INCASOL. Elaboració pròpia

L'evolució del lloguer per districtes sorprèn per la gran homogeneïtat dels creixements emprats. Amb tot, hi destaquen per sobre de la mitjana de la ciutat (> 30%) Sarrià-Sant Gervasi, Ciutat Vella, l'Eixample i Sant Martí. Situant-se per sota de la mitjana de Barcelona la resta de districtes, especialment Nou Barris i Les Corts, amb els creixements menys acusats (<= 25%).

Per barris (per a major detall vegi's l'Annex II) hi destaquen, amb un lloguer per metre quadrat superior a 15 euros, La Barceloneta (19,80), Sarrià (17,50), La Vila Olímpica del Poblenou (17,10), Les Tres Torres (16,90), Vallvidrera, El Tibidabo i Les Planes (16,60), Pedralbes (16,20), Diagonal Mar i El Front Marítim del Poblenou (16,00), Sant Pere, Santa Caterina i La Ribera (15,70), Sant Gervasi - La Bonanova (15,40) així com la Vila de Gràcia (15,00).

<sup>10</sup> Com es desprèn de les dades de la taula n. 4, 2014 (i no pas 2013, com en el segment de venda), va representar el punt més baix de la crisi econòmica inaugurada el 2007-08. La recuperació dels preus ha estat, per tant, més tardana en el submercat de lloguer, front a la resposta més ràpida i accentuada del submercat de compravenda.

<sup>11</sup> En el cas dels contractes de lloguer la comparació es realitza per anys complets, ja que en el moment de redactar aquest Informe ja es comptava amb la informació relativa al 4rt trimestre, a diferència del que succeïa en el segment de venda (Registradors).

De forma oposada, els barris amb lloguers més assequibles l'any 2017, amb rendes inferiors a 10 €/m<sup>2</sup> mes), serien: Vallbona (6,00), Baró de Viver (6,20), Torre Baró (6,80), Ciutat Meridiana (7,60), Canyelles (8,60), La Trinitat Vella (9,20), La Guineueta (9,40), Sant Genís dels Agudells (9,50) i El Bon Pastor (9,50).

---

Si atenem a la font de les ofertes en web, relatiu als *preus d'oferta de lloguer* d'habitatge (Idealista), es pot comprovar (vegi's taula n. 5) que aquests han experimentat un increment del 55,06% entre 2013 i 2017, acusadament per sobre dels resultats obtinguts per l'INCASOL. El lloguer mitjà de la ciutat (oferta), seria, des de la perspectiva d'aquesta font, de 17,91 €/m<sup>2</sup> mes, front a 13,4 segon la BD de l'INCASOL<sup>12</sup>, un 33,6% més elevada!!.

**Taula n. 5: Evolució dels lloguers d'habitatges (Idealista). 2013-2017**

	2013	2014	2015	2016	2017	2013=100	2014	2015	2016	2017
<b>Barcelona</b>	<b>11,55</b>	<b>12,13</b>	<b>14,02</b>	<b>16,63</b>	<b>17,91</b>	<b>100</b>	<b>105,01</b>	<b>121,36</b>	<b>143,96</b>	<b>155,06</b>
Ciutat Vella	14,26	14,43	16,13	18,71	19,86	100	101,20	113,08	131,21	139,28
Eixample	12,27	12,67	14,60	17,68	18,84	100	103,25	118,96	144,04	153,51
Sants-Montjuïc	10,33	10,49	11,71	14,06	15,44	100	101,53	113,39	136,09	149,41
Les Corts	11,49	11,92	13,53	14,26	15,76	100	103,77	117,71	124,05	137,11
Sarrià-Sant Gervasi	12,50	12,88	14,74	16,66	17,16	100	103,04	117,96	133,29	137,32
Gràcia	11,01	11,44	13,09	16,19	17,12	100	103,96	118,95	147,10	155,53
Horta-Guinardó	9,13	9,29	10,64	12,43	13,16	100	101,82	116,53	136,16	144,20
Nou Barris	9,00	9,06	9,65	11,02	12,18	100	100,67	107,28	122,50	135,33
Sant Andreu	9,39	9,31	10,03	11,69	13,00	100	99,12	106,81	124,49	138,44
Sant Martí	10,28	10,89	13,60	16,22	19,13	100	105,90	132,25	157,76	186,11

Font: Idealista

L'anàlisi de l'evolució espacial de les ofertes de lloguer per districtes confirma la manca de congruència entre la informació provinent dels contractes d'arrendament d'habitatge i les ofertes en web. Així, per exemple, només Sant Martí (aquest districte de forma molt acusada, amb un increment entre 2013 i 2017 dels 86,11%!!) i Sarrià-Sant Gervasi observen creixements per sobre de la mitjana de Barcelona, front a la resta de districtes que denoten increments més "moderats", de l'ordre d'un 30 i 40%.

La disparitat de resultats obtinguts entre la font oficial i les ofertes en web, permeten dubtar de la congruència d'ambdues bases de dades. Existeixen fonamentats dubtes que la informació subministrada pel registre de contractes de l'INCASOL no reflexa plenament la realitat de l'evolució dels preus de lloguer de la ciutat, atorgant una imatge acusadament més moderada de l'evolució dels lloguers de la ciutat. Probablement aquest fet (que requereix una recerca pormenoritzada que no pot ser realitzada en aquest Informe<sup>13</sup>) prové de la no clara distinció realitzada a l'esmentada font entre

<sup>12</sup> Les dades contingudes en el web d'Habitacalia atorguen una imatge molt semblant a les d'Idealista, encara que un xic més moderades. Així per exemple, la mitjana inter-districtes de 2017 es situaria, a Habitacalia, en 16,2 €/m<sup>2</sup> mes, front a 16,76 en el cas d'Idealista (INCASOL obtindria 13,25), un 3,5% més elevada.

<sup>13</sup> S'ha intentat esclarir, amb responsables de l'INCASOL, la natura de llur base de dades. Concretament quina part, del conjunt de les fiances registrades cada any, correspon a l'ampliació o renovació de contractes, quina a contractes nous (es a dir de persones físiques amb NIF diferent a l'anterior contracte),

lloguers de nova contractació i simples renovacions anuals. També es probable no incorpori plenament el creixent volum de contractes de lloguer d'habitatge de durada inferior a un any, els quals no corresponen segon la Llei d'Arrendaments Urbans a contractes "d'habitatge", malgrat ser-ho realment.

Pel cantó de les ofertes en web, també cal pensar existeixen fonamentats dubtes de la seva plena validesa per a estimar l'evolució del lloguer real de la ciutat. En primer lloc, perquè es tracta d'ofertes. No pas de preus reals. Les mitjanes resultant de les web poden no ser representatives per incloure dades d'oferta situades fora de mercat. La relativa congruència existent, en el mercat de venda, entre ofertes i preus declarats, suggereix que aquest no hauria de ser un problema significat: es probable que en el mercat de venda les ofertes estiguin proporcionalment més sobredimensionades que no pas en el mercat de lloguer. Però també perquè es possible que les ofertes en web responguin a segments de mercat (i, per tant, a una distribució espacial) diferents als dels contractes registrats oficialment. En sentit contrari, les dades publicades en web son sens dubte més sensibles als contractes d'habitatge de durada inferior a un any, el que les faria en aquest sentit més ajustades a la realitat que no pas les registrades.

Tot l'anterior fa realment difícil tenir una imatge acurada del nivell real dels preus de lloguer de la ciutat, així com, molt especialment, de la seva evolució temporal. Un escenari inter-mig entre ambdós tipus de fonts d'informació, sembla, com en el cas de venda, el plantejament més prudent, si bé en aquest cas la simple mitjana aritmètica no sembla una opció prou rigorosa, al representar les dues fonts analitzades distribucions geogràfiques i segments de mercat marcadament heterogenis<sup>14</sup>.

Per comparar de forma més efectiva les dades provinents dels contractes registrats (INCASOL) i de les ofertes en web s'ha realitzat un model que ajusta els preus d'oferta (Idealista) per barris en funció a la distribució espacial de la proporció del nombre de contractes registrats el 2017 (la qual s'adopta com "univers" del mercat de lloguer<sup>15</sup>). L'anterior ens permet, per a l'esmentat any 2017, estimar un *preu de lloguer ofertat en web congruent de forma espacial amb les dades de l'INCASOL*, i comparar, d'aquesta

---

i quina a contractes residencials de "no habitatge", es a dir no sotmesos a la Llei d'Arrendaments Urbans. L'esmentada sol·licitud d'informació no ha estat atesa, hores d'ara, per l'INCASOL.

<sup>14</sup> Com s'ha indicat, les informacions en web manifesten una tendència a sobredimensionar l'oferta de les zones més qualificades, en relació a la de menor renda. Aquest fet pot estar relacionat amb l'existència de circuits de comercialització diferenciats per barris. Els més populars, a través de simples renovacions de contracte realitzades per mitjà dels administradors, i els d'oferta més qualificada (atractius també per usuaris temporals de la ciutat), per mitjà d'altres tipus d'operadors, a més dels tradicionals administradors de finques, on la publicitat en web ocupa un paper fonamental.

<sup>15</sup> Com s'ha indicat prèviament no es pot considerar que els contractes registrats a l'INCASOL sigui l'univers real del mercat de lloguer d'habitatge a Barcelona. En primer lloc perquè no inclou la totalitat de transaccions realitzades, però sobre tot perquè aquesta font es dubtosament representativa dels contractes d'habitatge de durada inferior a 1 any, i que no tenen la consideració legal de contractes d' "habitatge". Amb tot, i malgrat aquesta no plena representativitat, la BD de l'INCASOL es més representativa que la BD d'ofertes en web, raó per la qual s'adopta com a base d'homogeneïtzació espacial.

manera, de forma més efectiva els lloguers mitjans entre ambdues fonts. La taula n. 6 presenta els resultats.

**Taula n. 6: Lloguer d’habitatge a Barcelona, homogeneïtzat per districtes (2017)**

	<b>INCASOL17</b>	<b>Ideal 17</b>	<b>Ideal 17h</b>	<b>Lloguer17</b>
<b>Barcelona</b>	<b>13,40</b>	<b>17,91</b>	<b>17,38</b>	<b>15,39</b>
Ciutat Vella	15,50	19,86	21,03	18,27
Eixample	13,40	18,84	19,24	16,32
Sants-Montjuïc	12,90	15,44	16,67	14,79
Les Corts	14,20	15,76	16,58	15,39
Sarrià-Sant Gervasi	15,40	17,16	18,26	16,83
Gràcia	14,30	17,12	17,99	16,15
Horta-Guinardó	11,90	13,16	13,51	12,71
Nou Barris	10,60	12,18	12,78	11,69
Sant Andreu	11,40	13,00	13,55	12,48
Sant Martí	12,90	19,13	18,02	15,46

Font: Idealista, INCASOL. Elaboració pròpia

La columna “Ideal 17h” representa la mitjana de les ofertes de lloguer d’habitatge de Barcelona de l’any 2017 (que es presenta en la columna “Ideal 17”), homogeneïtzada espacialment per barris en funció dels contractes registrats a la BD de l’INCASOL. Com es pot observar, la mitjana de Barcelona decreix lleugerament, encara que per districtes la variació es en tot casos cap a dalt, excepció feta de Sant Martí que modera una mica els lloguers mitjans. *La columna “Lloguer17” presenta la mitjana entre els preus registrats a l’INCASOL i els homogeneïtzats d’oferta en Idealista, la qual s’adopta com indicador bàsic per a determinar el lloguer més probable de la ciutat i dels seus districtes en el moment present (referit a la mitjana de 2017<sup>16</sup>).*

<sup>16</sup> Malauradament l’exercici d’homogeneïtzar els lloguers d’Idealista no s’ha pogut realitzar per als exercicis anteriors a 2017, per no haver tingut accés al nombre total d’ofertes en web per barris en els anys anteriors. Per al 2017 s’ha considerat una distribució espacial (per barris) equivalent a la manifestada en març de 2018 (moment en que es va realitzar la consulta d’Idealista).

### **3.- Accessibilitat econòmica a l'habitatge a la ciutat de Barcelona (2013-2017)**

En aquest epígraf s'analitzarà l'*esforç econòmic* que per a les llars representa accedir a un habitatge a Barcelona. L'estudi que es presenta a continuació diferencia l'esmentat esforç en funció a la forma de tinença de la vivenda: propietat o lloguer.

La metodologia emprada pot ser resumida en els següents passos:

1. En primer lloc s'ha procedit a estimar la *renda familiar neta (RFN) de les llars residents a Barcelona*. Aquesta renda ha estat obtinguda, per 2016, en funció de l'Enquesta de Condicions de Vida (ECV) que publica l'Idescat. Dada, la de 2016, que s'ha ajustat per anualitats, fins a 2012-13, en funció de les distintes metodologies que s'expliciten a continuació (veure epígraf 3.1).
2. A continuació i prenent com a mitjana de la ciutat l'anterior renda, s'ha ajustat a *escala de districte i de barri*, atenent l'estimació de la RFD (Barcelona base 100) que realitza l'Ajuntament de Barcelona.
3. En tercer lloc, s'ha comparat la RFN (a escala de Barcelona, districte i barri) amb el preu de venda de la vivenda, per al període 2013-2017, tot i estimant dos *indicadors bàsics d'esforç econòmic d'accessibilitat a l'habitatge en propietat*: a) el nombre d'anualitats de RFN necessaris per a fer front al pagament de l'"entrada"; i b) el percentatge de la renda familiar neta destinat a pagar l'anualitat de l'hipoteca (a condicions de finançament tipus) de la quantitat aplaçada. Aquests dos indicadors s'han completat amb un tercer: el nombre de salaris mínims (SMI) interprofessionals necessaris per a poder satisfer el preu de l'habitatge a Barcelona, els seus districtes i barris.
4. De forma similar s'ha realitzat l'anàlisi anterior en relació a l'*esforç econòmic d'accessibilitat a l'habitatge en règim de lloguer*.

#### **3.1.- Estimació de la RFD neta de Barcelona (2013-2017)**

L'estimació acurada de la renda familiar disponible de les llars es un element cabdal per tal de poder calcular de forma rigorosa l'esforç econòmic de les famílies per a fer front la despesa que representa l'adquisició o el lloguer de l'habitatge. Malauradament, no existeix una informació estadística oficial prou acurada per tal de poder mesurar l'accessibilitat (econòmica) a l'habitatge. L'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) ha deixat de publicar la informació relativa a la Renda Familiar Disponible Bruta (RFCB)<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Segon l'IDESCAT "La renda familiar disponible bruta (RFDB) és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi. Aquesta renda no només depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), sinó que també està influida per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials. Es calcula com a saldo del compte de renda de les famílies, és a dir, és la diferència entre el conjunt de recursos i usos. El caràcter que té és el de renda bruta, atès que no dedueix cap consum del capital fix. El sector llars comprèn els individus o grups d'individus, tant en la seva condició de consumidors com,

des de 2014, a més de limitar-la a dades per càpita i no pas per llar. I si be la Diputació de Barcelona realitza un càlcul similar (encara que no pas idèntic) de la RFDB, havent-lo actualitzat a 2016, la metodologia aplicada difícilment permet establir amb cura la renda real de famílies i llars. Diversos factors impedeixen la utilització de la RFDB com estimador real de renda. En primer lloc, i molt especialment, la inclusió del “lloguer imputat” com un element de renda efectiva. També, i de forma no menys important, que de les pròpies dades que subministra l’IDESCAT per al càlcul de la RFDB (suma de “recursos” menys suma d’ “usos”) es dedueix un resultat inferior a la dada oficialment publicada com a RFDB<sup>18</sup>. Finalment, entre d’altres aspectes, inclou els excedents d’activitats empresarials i professionals d’empreses individuals i societats personalistes sense personalitat jurídica, concepte certament ambigu i de difícil estimació, el qual permet dubtar dels resultats obtinguts com autèntica mesura de la RFD dels individus i les llars.

Pels motius esmentats, el present Informe ha optat per considerar la RFD de la llar facilitada per l’*Enquesta de Condicions de Vida* (ECV), publicada igualment per l’IDESCAT<sup>19</sup>. La taula n. 7 presenta els resultats per al període 2013-2017.

**Taula n. 7: RFD per llar. Barcelona i Districtes. 2013-2017**

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Barcelona</b>	<b>33.958,94</b>	<b>33.941,08</b>	<b>34.217,90</b>	<b>34.981,40</b>	<b>35.844,19</b>
Ciutat Vella	26.216,30	27.051,04	29.256,31	30.398,84	31.148,60
Eixample	39.528,20	39.337,71	39.624,33	41.732,81	42.762,12
Sants-Montjuïc	25.571,08	25.727,34	26.724,18	27.670,29	28.352,75
Les Corts	47.644,39	47.415,69	47.323,36	47.574,70	48.748,10
Sarrià-Sant Gervasi	63.401,34	62.553,41	64.329,65	63.806,07	65.379,80
Gràcia	35.724,80	36.826,07	36.202,54	36.870,40	37.779,78
Horta-Guinardó	26.454,01	26.372,22	27.237,45	27.705,27	28.388,60
Nou Barris	19.084,92	18.226,36	18.409,23	19.239,77	19.714,30
Sant Andreu	25.265,45	24.776,99	24.910,63	26.061,14	26.703,92
Sant Martí	27.370,90	29.053,56	29.598,48	30.468,80	31.220,29

Font: IDESCAT (ECV) Ajuntament de Barcelona (RFD per districtes, Barcelona = 100)

eventualment, en la d’empresaris que produeixen béns o serveis financers o no financers de mercat (productors de mercat), sempre que, en aquest darrer cas, les activitats corresponents no siguin realitzades per entitats diferenciades tractades com a quasi-societats. A més, comprèn els individus o grups d’individus que produeixen béns i serveis no financers exclusivament per a ús final propi. Els components de la renda es classifiquen en dos grups: els recursos (remuneració d’assalariats, excedent brut d’explotació, prestacions socials, rendes de la propietat i altres transferències corrents) i els usos (impostos corrents sobre la renda i el patrimoni, cotitzacions socials netes, rendes de la propietat i altres transferències corrents). *La renda disponible és el saldo resultant de minorar els usos del total de recursos de les llars.* (<http://www.idescat.cat/pub/?id=rfdbc&m=m> consultada el 18/3/2018).

<sup>18</sup> Per a 2014, i segon l’IDESCAT, la RFDB seria de 30.952.878 milers d’euros, mentre que la diferència entre la suma de “recursos” i “usos”, es de 27.702.653. Mes de 3 mil milions de diferència.

<sup>19</sup> Les dades presentades es refereixen a la RFD per llar, sense lloguers imputats, de l’Enquesta de Condicions de Vida publicada per l’IDESCAT. L’única informació concreta de Barcelona es la de 2016. La resta ha estat calculada en base a la general de Catalunya, en funció de la proporció de RFD de Barcelona en relació a Catalunya 2016.

La referida taula 7 presenta la RFD neta per districtes, calculada a partir de l'índex en base 100 estimat per l'Ajuntament de Barcelona. Aquest Índex permet també determinar la RFD per barris (vegi's [Annex III](#)).

Referit a 2016 (últimes dades publicades<sup>20</sup>) els districtes amb una renda superior a la ciutat serien Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts, l'Eixample i Gràcia. Situant-se per sota la resta de districtes, i molt especialment Nou Barris, Sant Andreu i Horta-Guinardó. Pel que fa als barris, els de major renda serien Pedralbes, Les Tres Torres, Sant Gervasi – Galvany, Sant Gervasi - La Bonanova i Sarrià (> 65.000 €). I els de menor Ciutat Meridiana, La Trinitat Nova, Torre Baró, La Trinitat Vella i La Marina del Prat Vermell - AEI Zona Franca (<18.000 €).

### **3.2.- Esforç econòmic per a l'adquisició d'un habitatge en règim de propietat a Barcelona i els seus districtes (2014-2017)**

Per a l'estimació de l'esforç econòmic per a l'adquisició en compra de l'habitatge a Barcelona, s'han considerat els següents indicadors:

- El nombre de salaris mínims interprofessionals (SMI) necessaris per adquirir l'habitatge a Barcelona, els seus districtes i barris.
- El nombre d'annualitats de RFD neta estalviades necessàries per a satisfer el pagament de l' "entrada".
- I el percentatge de la RFD neta anual destinat al pagament de la hipoteca.

Els criteris utilitzats per a realitzar el càlcul anterior han estat:

- Quant al valor de l'habitatge, el resultat del promig entre els subministrats per les BD dels Registradors (preu declarat) i d'Idealista (preu d'oferta), multiplicat per la superfície mitjana de les compravendes realitzades (BD dels Registradors) en cada període<sup>21</sup>.
- El pagament inicial ("entrada") s'ha estimat en el 20% de valor en venda de l'habitatge, incrementat un 12% en funció de les despeses vinculades amb l'adquisició de la vivenda (impost de transmissions patrimonials, actes jurídics documentats, i altres despeses).

---

<sup>20</sup> La taula 7 presenta (en blau) una estimació per a 2017. Aquesta estimació ha estat realitzada majorant la renda de 2016 en funció de l'increment de treballadors afiliats a la Seguretat Social, entre el 4rt trimestre de 2017 i el 4rt trimestre de 2016.

<sup>21</sup> Les superfícies varien des d'un màxim de 119,09 m<sup>2</sup> al districte de Sarrià-Sant Gervasi, a un mínim de 63,46 m<sup>2</sup> en el districte de Nou Barris (2017).



- El pagament de la hipoteca s'ha calculat considerant un capital del 80% del valor de l'habitatge, a amortitzar en 20 anys, al tipus d'interès mitjà de les entitats financeres de l'any corresponent<sup>22</sup>.

La taula n. 8 presenta els principals indicadors d'esforç econòmic per accedir a l'habitatge en propietat per al conjunt de Barcelona i per districtes.

**Taula n. 8: Esforç econòmic per l'adquisició d'habitatge en propietat. 2013-2017**

	Val. En Venda /SMI					Entrada / Num. RFD					Esforç (% RFD destinada a pagar la hipoteca)				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Barcelona</b>	<b>25,90</b>	<b>27,01</b>	<b>28,40</b>	<b>30,11</b>	<b>32,59</b>	<b>1,54</b>	<b>1,61</b>	<b>1,69</b>	<b>1,77</b>	<b>2,02</b>	<b>38,46%</b>	<b>38,82%</b>	<b>37,71%</b>	<b>38,52%</b>	<b>43,75%</b>
Ciutat Vella	19,79	22,95	25,52	28,92	30,19	1,53	1,72	1,77	1,95	2,15	38,06%	41,39%	39,63%	42,57%	46,64%
Eixample	31,15	34,48	35,89	38,74	42,98	1,59	1,77	1,84	1,91	2,23	39,73%	42,75%	41,15%	41,54%	48,37%
Sants-Montjuïc	16,49	16,18	17,83	19,69	24,47	1,30	1,27	1,36	1,46	1,91	32,51%	30,68%	30,31%	31,84%	41,53%
Les Corts	36,74	38,17	39,78	40,25	46,30	1,56	1,63	1,71	1,74	2,11	38,88%	39,27%	38,20%	37,86%	45,71%
Sarrià-Sant Gervasi	50,80	52,65	55,28	58,62	60,74	1,62	1,70	1,75	1,89	2,06	40,39%	41,06%	39,05%	41,11%	44,71%
Gràcia	27,87	26,84	28,18	31,57	34,52	1,58	1,47	1,58	1,76	2,03	39,34%	35,56%	35,37%	38,31%	43,98%
Horta-Guinardó	17,43	17,34	17,99	18,67	20,22	1,33	1,33	1,34	1,38	1,58	33,22%	32,07%	30,01%	30,16%	34,28%
Nou Barris	12,65	11,95	12,08	12,76	13,51	1,34	1,33	1,33	1,36	1,52	33,43%	31,98%	29,82%	29,68%	32,98%
Sant Andreu	18,03	16,75	17,68	18,12	19,88	1,44	1,37	1,44	1,43	1,65	35,98%	32,99%	32,25%	31,11%	35,83%
Sant Martí	24,24	25,77	27,54	28,55	31,96	1,79	1,79	1,89	1,93	2,27	44,65%	43,27%	42,27%	41,93%	49,26%

Font: Registradors, Idealista, IDESCAT, Ajuntament de Barcelona. Elaboració pròpia

Com es pot comprovar de l'anàlisi de la taula 8, *l'esforç econòmic per adquirir un habitatge en propietat no ha deixat de créixer en el període 2013-2017*. A l'inici del període estudiat, el preu de venda de l'habitatge representava 25,9 SMI, passant a 32,59 SMI el 2017. En aquest últim exercici, el preu mitjà de l'habitatge s'eleva a 60,74 SMI en el districte de Sarrià-Sant Gervasi, el districte de major renda de la ciutat, per només 13,51 SMI a Nou Barris, el districte de menor renda de Barcelona.

Quelcom semblant pot ser afirmat pel que fa a l'esforç econòmic que representa fer efectiu el pagament de l'entrada a l'habitatge (i la resta de despeses associades): entre 2013 i 2017 s'ha passat d'1,38 a 2,02 el nombre d'anualitats de renda familiar neta de la llar estalviada per afrontar el pagament de l'habitatge mitjà de Barcelona, variant d'un mínim, l'any 2017, d'1,52 anualitats de RFD en Nou Barris, a 2,27 en Sant Martí.

Així mateix, pel que fa al pagament de la hipoteca i malgrat la significativa reducció dels tipus d'interès emprada en el període 2013-2017, ha implicat un increment significatiu de l'esforç econòmic per accedir a l'habitatge en propietat. *En l'esmentat període les famílies han passat de destinar el 38,46% de la renda familiar disponible neta el 2013, al 43,75% el 2017*.

En aquest últim exercici, a set dels 10 districtes de la ciutat es destina més del 40% de la Renda Familiar Disponible neta al pagament de la hipoteca, arribant al seu màxim a Sant Martí, Sants-Montjuïc i l'Eixample, amb més d'un 45%. Només en tres districtes (Nou Barris, Sant Andreu i Horta-Guinardó) l'esforç econòmic no arriba al 40%, malgrat superar abastament el 30%.

<sup>22</sup> El tipus d'interès es el subministrat pel Banc d'Espanya com a mitja del conjunt d'entitats financeres. L'esmentat tipus, nominal i fer efectiu mensualment, s'ha recalculat a interès anual equivalent.

### 3.3.- Esforç econòmic per al pagament d'un habitatge en règim de lloguer a Barcelona i els seus districtes (2013-2017)

La taula n. 9 presenta els resultats de calcular l'esforç econòmic per al lloguer de l'habitatge a Barcelona i els seus districtes. El càlcul ha estat realitzat atenent els següents criteris:

- El lloguer de cada període, 2013-2017, es el resultat de multiplicar el lloguer mensual mitjà obtingut de la base de dades de l'INCASOL, per 12 mesos.
- L'esforç econòmic es la proporció del lloguer anteriorment obtingut en relació a la RFD neta de la llar, presentada en la taula n.7<sup>23</sup>.
- Finalment l'indicador "esforç real" es el resultat de dividir el lloguer adoptat (vegi's taula n. 6) com estimació més probable del preu de l'arrendament real de la ciutat i dels seus districtes, multiplicat per la superfície mitjana dels arrendaments d'habitatge segon la BD de l'INCASOL, per la RFD neta de la llar.

**Taula n. 9: Esforç econòmic per a l'accés de l'habitatge en règim de lloguer a Barcelona i districtes. 2013-2017**

	Lloguer					Esforç (% RFD destinada a pagar el lloguer anual)*					Esforç real**
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>Barcelona</b>	<b>8.179,20</b>	<b>8.258,76</b>	<b>8.819,28</b>	<b>9.615,60</b>	<b>10.527,60</b>	<b>24,09%</b>	<b>24,33%</b>	<b>25,77%</b>	<b>27,49%</b>	<b>29,37%</b>	<b>36,12%</b>
Ciutat Vella	7.424,40	7.669,32	8.108,40	8.870,40	9.945,60	28,32%	28,35%	27,72%	29,18%	31,93%	42,64%
Eixample	9.162,00	9.322,92	9.976,80	11.007,60	11.888,40	23,18%	23,70%	25,18%	26,38%	27,80%	36,23%
Sants-Montjuïc	7.156,80	7.181,16	7.494,00	8.145,60	9.158,40	27,99%	27,91%	28,04%	29,44%	32,30%	39,55%
Les Corts	9.920,40	10.236,00	11.104,80	11.830,80	12.627,60	20,82%	21,59%	23,47%	24,87%	25,90%	29,25%
Sarrià-Sant Gervasi	11.226,00	11.736,24	12.614,40	13.736,40	14.734,80	17,71%	18,76%	19,61%	21,53%	22,54%	26,87%
Gràcia	7.911,60	8.086,32	8.660,40	9.454,80	10.276,80	22,15%	21,96%	23,92%	25,64%	27,20%	33,54%
Horta-Guinardó	6.798,00	6.765,12	7.041,60	7.682,40	8.479,20	25,70%	25,65%	25,85%	27,73%	29,87%	33,89%
Nou Barris	6.165,60	5.991,72	6.225,60	6.733,20	7.506,00	32,31%	32,87%	33,82%	35,00%	38,07%	43,90%
Sant Andreu	6.940,80	6.901,92	7.332,00	7.738,80	8.468,40	27,47%	27,86%	29,43%	29,69%	31,71%	36,61%
Sant Martí	7.652,40	7.689,72	8.407,20	9.256,80	10.107,60	27,96%	26,47%	28,40%	30,38%	32,38%	41,18%

Font: INCASOL, Idealista, Idescat, Ajuntament de Barcelona. Elaboració pròpia

Com es pot deduir de les dades presentades, *l'esforç econòmic de les llars en règim de lloguer segons el registre de fiances de l'INCASOL, no ha deixat de créixer: de l'ordre d'un 22% en el període estudiat 2013-2017*. Les llars barcelonines haurien de destinar de l'ordre d'un 30% (29,37%) de la seva renda familiar disponible neta a pagar el lloguer, variant entre un mínim del 22,54% a Sarrià-Sant Gervasi, i un màxim del 38,07% a Nou Barris. En el cas del submercat de lloguer, i a diferència del que succeeix en el de venda, els districtes més desfavorits són els que observen un major esforç econòmic per accedir a l'habitatge. Nou Barris, Sants-Montjuïc, Sant Martí, Ciutat Vella, Sant Andreu i Horta-Guinardó -els districtes amb RFD inferior a la mitjana de Barcelona- són aquells on l'esforç econòmic per pagar el lloguer es més accentuat, superior al 30% segons les dades de l'INCASOL.

"L'esforç econòmic real" del que representa el lloguer en les economies domèstiques, ponderant la informació provinent del registre de fiances amb les ofertes en web (veure

<sup>23</sup> Aquest càlcul de l'esforç econòmic no ha tingut en compte les despeses associades a "l'adquisició" de l'habitatge. Concretament l'import de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, el qual ascendeix, la primera anualitat, a un 0,5% de la base imposable (el que equival a un 1,5% de lloguer anual). Tampoc considera l'esforç que representa per als usuaris l'haver d'avançar el primer any de contracte (normalment) dues mensualitats de renda, en concepte de fiança.

taula n. 6), reforça la conclusió que s'acaba d'exposar relativa a l'empitjorament de l'accessibilitat econòmica a l'habitatge en règim de lloguer experimentat a Barcelona. Les dades corregides suggereixen un esforç encara més gran: *les famílies residents a Barcelona havien de destinar l'any 2017 més d'un terç (36,12%) de la seva renda familiar disponible neta a pagar el lloguer*<sup>24</sup>; superant el 40% en algun dels barris més desfavorits del municipi: Nou Barris (43,90%), Ciutat Vella (42,64%) i Sant Martí (41,18%), front a un menor esforç econòmic dels barris de RFD més elevada, com ara Sarrià-Sant Gervasi (26,87%) o Les Corts (29,25%), inferior al 30%.

---

<sup>24</sup> Aquest esforç econòmic s'eleva fins el 42,77% la primera anualitat, si es considera la fiança (normalment dues mensualitats) així com el pagament de l'impost de transmissions i actes jurídics documentats.

#### **4.- Anàlisi de la viabilitat econòmica i social de la mesura de destinar entre un 20% i un 30% del sostre residencial a habitatge de protecció**

De l'epígraf anterior es desprèn una conclusió fonamental: l'accessibilitat econòmica a l'habitatge no ha deixat d'empitjorar en el període 2013-2017, arribant a superar nivells difícilment sostenibles per als barcelonins. La regulació urbanística del mercat de l'habitatge, realitzada per mitjà de la Modificació del Pla General Metropolità actualment en curs per tal de destinar un percentatge entre el 20% i el 30% del sostre residencial a protecció pública, es del tot justificada si es vol portar a terme el mandat establert en l'article 47 de la Constitució Espanyola referent a garantir el dret a un habitatge digne a totes les ciutadanes i ciutadans. Cal ara analitzar si, des de la perspectiva econòmica, es viable la Modificació proposada, o si, en cas contrari, origina perjudicis econòmics irreparables, els quals haurien de ser compensats per tal de fer efectiva la mesura.

*Concretament, es tracta d'estudiar si l'impacte de la mesura de destinar entre el 20% i el 30% del sostre residencial a protecció pública, regulant d'aquesta manera els preus de venda o de lloguer d'aquest sostre, garanteix la viabilitat econòmica a que fa referència l'article 17.3 de la Llei del Dret a l'Habitatge.*

Per tal d'analitzar l'impacte econòmic de la Modificació en curs *es procedirà a estimar el valor del sòl resultant de la mateixa, tot i comparant-lo amb el valor dels terrenys d'anys anteriors*, en la hipòtesi que si el valor resultant de l'aplicació de la mesura de destinar el 30% a protecció és més elevat que el d'adquisició del mateix en el passat, no es produeix un impacte negatiu que impedeixi o dificulti la viabilitat econòmica de la promoció immobiliària.

Per tal de determinar el valor del sòl, tant en l'actualitat com en els darrers 5 anys (2013-2017) s'utilitzarà el *mètode residual*, en la forma establerta pel RD 2020/93, pel qual s'aproven les Normes Tècniques de Valoració i el Quadre Marc de valors del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels bens immobles de naturalesa urbana. Més concretament:

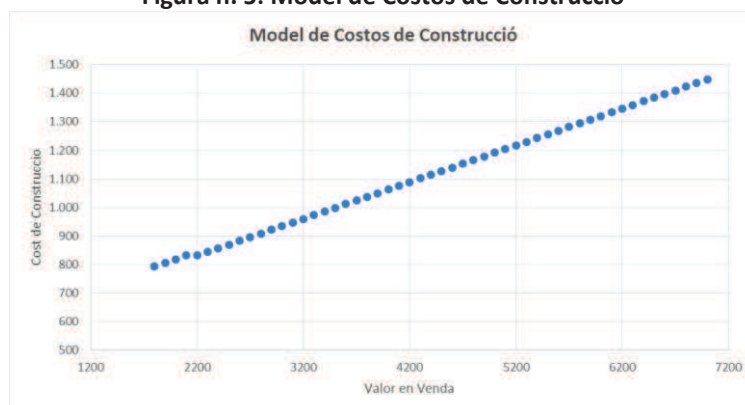
$$VR = \frac{Vm}{1,4} - Cc \quad (1)$$

Essent, *VR*, el valor de repercussió del sòl, *Vm* el valor de mercat i *Cc* el cost de construcció dels immobles residencials.

Per a l'obtenció del valor del sòl pel citat mètode residual, s'utilitzen els següents criteris:

- Els valors de mercat ( $V_m$ ) seran els obtinguts en l'epígraf 2.1 d'aquest Informe (taula n. 1) per al període 2013-2017<sup>25</sup>.
- Respecte als costos de construcció ( $C_c$ ), es desenvolupa el model que es grafia en la figura n. 5 adjunta. L'esmentat model interioritza el concepte d'un increment proporcional dels esmentats costos en funció al preu de venda (com a indicador de la "qualitat") dels habitatges<sup>26</sup>.
- L'anterior permet obtenir els *Valors de Repercussió (de mercat) dels anys 2013, 2014, 2015, 2016 i 2017* (aquest últim, abans de la Modificació).
- El *valor de repercussió de l'habitatge de protecció pública* s'obté a partir del valor màxim en venda per  $m^2$  útil, així com del cost de construcció relatiu al mateix<sup>27</sup>.
- Finalment s'obindrà el *valor de repercussió després de la modificació*, i referit a 2017, mitjançant la proporció d'un 80% o un 70% del valor de repercussió de mercat i un 20% o un 30% la d'HPP respectivament.
- Aquest valor del sòl després de la Modificació serà el que es compararà amb el dels anys anteriors, a fi d'avaluar la viabilitat de la proposta.

**Figura n. 5: Model de Costos de Construcció**



Font: Registradors, Idealista. Elaboració pròpia

<sup>25</sup> L'aplicació de la fórmula cadastral per a l'obtenció dels valors de sòl requereix, normalment, la utilització de valors de mercat de *productes immobiliaris de nova planta*. En el cas que ens ocupa, no obstant, i donat que a Barcelona el mercat de promocions noves es escàs, es més representatiu de la distribució espacial dels preus utilitzar el conjunt de les mostres de mercat disponibles, incloses les operacions de segona ma. L'escassetat relativa de promocions noves implica, sovint, el risc d'inestabilitat en els valors resultants, donat que unes poques actuacions poden fer variar de forma acusada els preus mitjos de les àrees geogràfiques estudiades, ja siguin aquestes districtes, barris o "zones de valor" (en el sentit que a aquestes atorga la normativa cadastral). *L'equació cadastral (1) hauria de ser corregida, si s'utilitza el conjunt de la informació disponible, atenent la depreciació de les mostres de mercat d'habitatge usat*. La manca d'informació relativa a l'antiguitat i estat de conservació de l'esmentada informació de mercat (ja sigui provinent de la Base de Dades dels Registradors, ja d'Idealista) impedeix la referida correcció, amb el que els valors de repercussió de sòl obtinguts d' (1) seran lleugerament més baixos que els reals.

<sup>26</sup> El model s'ajusta a partir de tres tipologies immobiliàries tipus: Habitatge de Protecció, una promoció immobiliària tipus a l'Eixample, i una d'alt standing ("luxury real estate") en la zona prime de la ciutat.

<sup>27</sup> L'esmentat valor màxim en venda d'HPP es, per al període analitzat, 1.940 € per metre quadrat útil. El valor de repercussió s'obté d'estimar una ratio superfície útil/construïda de 0,8, així com un cost de construcció de 800 €/m<sup>2</sup>. L'anterior retorna una *repercussió mitjana de 308,57 €/m<sup>2</sup> sostre*, que serà l'emprada a efectes de càlcul. L'estimació anterior varia lleugerament si es consideren uns costos de construcció variables de la part de la promoció destinada a HPP en virtut a implantar uns acabats inferiors als normals de l'edifici, en les zones de valor de mercat lliure superior a l'habitatge protegit.

**Taula n. 10: Valors de Repercussió. Barcelona i districtes. 2013-2017**

	Valor m2					Costos de Construcció				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Barcelona</b>	<b>2.866,55</b>	<b>2.936,06</b>	<b>3.153,91</b>	<b>3.438,79</b>	<b>3.967,66</b>	<b>968,90</b>	<b>977,83</b>	<b>1.005,83</b>	<b>1.042,43</b>	<b>1.110,38</b>
Ciutat Vella	2.763,72	3.007,03	3.338,16	3.806,75	4.353,03	955,69	986,95	1.029,50	1.089,71	1.159,90
Eixample	3.147,85	3.372,94	3.601,47	3.898,56	4.686,87	1.005,05	1.033,97	1.063,33	1.101,50	1.202,79
Sants-Montjuïc	2.263,27	2.212,19	2.424,40	2.616,55	3.441,73	891,39	884,83	912,09	936,78	1.042,81
Les Corts	3.623,89	3.721,14	3.912,12	4.145,07	4.963,04	1.066,21	1.078,71	1.103,25	1.133,18	1.238,28
Sarrià-Sant Gervasi	3.631,08	3.787,04	4.101,97	4.518,43	5.052,96	1.067,14	1.087,17	1.127,64	1.181,15	1.249,83
Gràcia	2.934,01	2.877,83	3.085,91	3.444,99	3.992,36	977,57	970,35	997,09	1.043,23	1.113,56
Horta-Guinardó	2.172,38	2.134,60	2.250,95	2.371,01	2.729,88	879,71	874,86	889,81	905,23	951,34
Nou Barris	1.778,91	1.674,26	1.732,49	1.824,38	2.108,66	829,15	815,71	823,19	835,00	871,52
Sant Andreu	2.168,82	2.084,85	2.189,48	2.288,61	2.666,26	879,25	868,46	881,91	894,64	943,17
Sant Martí	2.825,62	2.934,16	3.170,88	3.394,41	3.819,54	963,64	977,59	1.008,01	1.036,73	1.091,35
			<b>VR13</b>	<b>VR14</b>	<b>VR15</b>	<b>VR16</b>	<b>VR17</b>			
<b>Barcelona</b>			<b>1.078,63</b>	<b>1.119,35</b>	<b>1.246,97</b>	<b>1.413,85</b>	<b>1.723,66</b>			
Ciutat Vella			1.018,40	1.160,93	1.354,90	1.629,40	1.949,41			
Eixample			1.243,42	1.375,28	1.509,15	1.683,18	2.144,97			
Sants-Montjuïc			725,23	695,31	819,62	932,18	1.415,57			
Les Corts			1.522,28	1.579,25	1.691,12	1.827,59	2.306,75			
Sarrià-Sant Gervasi			1.526,49	1.617,85	1.802,34	2.046,30	2.359,43			
Gràcia			1.118,15	1.085,24	1.207,14	1.417,48	1.738,13			
Horta-Guinardó			671,99	649,86	718,01	788,34	998,57			
Nou Barris			441,49	380,19	414,30	468,13	634,66			
Sant Andreu			669,91	620,71	682,00	740,08	961,30			
Sant Martí			1.054,65	1.118,24	1.256,91	1.387,85	1.636,89			

Font: Registradors, Idealista. Elaboració pròpia

La taula n. 10 mostra els principals paràmetres utilitzats, així com els valors de repercussió mitjos de 2013 a 2016, i de 2017. Cal tenir en compte que, en relació a aquests últims, les dades presentades es refereixen als valors mitjos dels tres primers trimestres de l'any, i la present MPGM pretén aprovar-se inicialment a mitjans de l'any 2018, i per tant, tenint en compte la tendència d'increment dels preus, un any més tard, pot generar unes previsions de millor viabilitat econòmica.

En primer lloc es de destacar que *el valor del sòl ha experimentat, entre 2013 i 2017, un increment encara més accentuat que els valors en venda: mentre que els valor de mercat creixeren un 38,41%, el valor de repercussió augmentà un 59,8%*. Aquest increment ha estat especialment important en els districtes de Sants-Montjuïc (95,19%), Ciutat Vella (91,42%) l'Eixample (72,51%), acusadament per sobre del mitjà de la ciutat. I, en canvi, ha estat per sota del 50% en els districtes més deprimits de Barcelona: Horta-Guinardó (48,6%), Nou Barris (43,75%) i Sant Andreu (43,5%).

*L'anàlisi realitzada permet, també, avaluar la reducció dels valor de sòl resultants de la Modificació del PGM en 2 escenaris:*

- ***Si s'aplica un 20%*** es redueix un 16,42% al conjunt de la ciutat, variant d'un mínim de l'11,28% a Nou Barris a un màxim del 17,38% a Sarrià-Sant Gervasi.
- ***Si s'aplica em 30%*** es redueix proporcionalment en un 24,97% al conjunt de la ciutat, variant d'un mínim del 15,58% a Nou Barris a un màxim del 26,33% a Sarrià-Sant Gervasi.

---

Si l'anàlisi es realitzés per *trimestres*, i no pas per anys, la conclusió referent a la viabilitat econòmica de la mesura proposada és més precisa. La taula n. 11a presenta els resultats

de l'anàlisi del 2015 i per trimestres del 2016 fins el tercer trimestre de 2017, el darrer del que es disposa de dades completes (Registradors i Idealista).

**Taula n. 11a: Valors de Repercussió. Barcelona i districtes. 2015 i 2016-2017 (per trimestres)**

	VR 2015	VR 1T 2016	VR 2T- 2016	VR 3T- 2016	VR 3T- 2017	VR 3T-2017 amb 20% HPP	VR 3T-2017 amb 30% HPP	VR 2015 - VR 3T-2017 amb 20% HPP	VR 2015 - VR 3T-2017 amb 30% HPP
<b>Barcelona</b>	<b>1.246,97</b>	<b>1.343,27</b>	<b>1.373,99</b>	<b>1.442,44</b>	<b>1.841,84</b>	<b>1.535,19</b>	<b>1.381,86</b>	<b>288,22</b>	<b>134,89</b>
Ciutat Vella	1.354,90	1.614,23	1.578,05	1.619,09	2.211,45	1.830,87	1.640,59	475,97	285,69
Eixample	1.509,15	1.604,56	1.564,32	1.721,66	2.223,87	1.840,81	1.649,28	331,66	140,13
Sants-Montjuïc	819,62	895,78	904,56	927,97	1.343,97	1.136,89	1.033,35	317,27	213,73
Les Corts	1.691,12	1.639,48	1.764,54	1.895,09	2.275,71	1.882,28	1.685,57	191,16	-5,55
Sarrià-Sant Gervasi	1.802,34	1.951,76	2.067,20	2.064,33	2.524,65	2.081,43	1.859,82	279,09	57,48
Gràcia	1.207,14	1.293,21	1.369,36	1.449,38	1.857,77	1.547,93	1.393,01	340,79	185,87
Horta-Guinardó	718,01	778,32	715,32	816,11	1.118,44	956,46	875,48	238,45	157,47
Nou Barris	414,3	415,1	451,42	491,84	641,98	575,3	541,96	161,00	127,66
Sant Andreu	682	677,18	753,75	788,16	1.154,76	985,52	900,9	303,52	218,90
Sant Martí	1.256,91	1.317,05	1.313,98	1.431,61	1.802,27	1.503,53	1.354,16	246,62	97,25

Font: Registradors, Idealista. Elaboració pròpia

Es veu clarament que si s'aplica en la nova normativa un 20% d'habitatge protegit sobre preus del tercer trimestre de 2017, i es comparen amb els preus de mitjans del 2015, els resultats són amb escreix molt viables. Si apliquem el 30% només el Districte de Les Corts té un resultat just i mínim en negatiu d'un 5,55 €, però tenint en compte que l'aplicació de la viabilitat s'ha de tenir en compte a partir de l'aprovació inicial prevista en el segon trimestre de 2018, o moment que es fa pública la normativa amb la suspensió de llicències corresponent, aquest mínim negatiu quedarà superat en escreix en positiu.

**Taula n. 11b: Valors de Repercussió. Barcelona i districtes. 2016-2017 (per trimestres)**

	VR 1T-2016	VR 2T-2016	VR 3T-2016	VR 4T-2016	VR 3T-2017	VR 3T-2017 (20% HPP)	Dif. 2nT-16	Dif. 3T-16
<b>Barcelona</b>	<b>1.343,27</b>	<b>1.373,99</b>	<b>1.442,44</b>	<b>1.494,31</b>	<b>1.841,84</b>	<b>1.535,19</b>	<b>161,19</b>	<b>92,74</b>
Ciutat Vella	1.614,23	1.578,05	1.619,09	1.721,05	2.211,45	1.830,87	252,82	211,78
Eixample	1.604,56	1.564,32	1.721,66	1.850,66	2.223,87	1.840,81	276,49	119,15
Sants-Montjuïc	895,78	904,56	927,97	1.006,52	1.343,97	1.136,89	232,33	208,92
Les Corts	1.639,48	1.764,54	1.895,09	2.013,89	2.275,71	1.882,28	117,74	-12,81
Sarrià-Sant Gervasi	1.951,76	2.067,20	2.064,33	2.076,42	2.524,65	2.081,43	14,23	17,11
Gràcia	1.293,21	1.369,36	1.449,38	1.555,09	1.857,77	1.547,93	178,57	98,55
Horta-Guinardó	778,32	715,32	816,11	842,59	1.118,44	956,46	241,14	140,36
Nou Barris	415,10	451,42	491,84	512,46	641,98	575,30	123,88	83,46
Sant Andreu	677,18	753,75	788,16	733,86	1.154,76	985,52	231,77	197,36
Sant Martí	1.317,05	1.313,98	1.431,61	1.494,17	1.802,27	1.503,53	189,55	71,92

Font: Registradors, Idealista. Elaboració pròpia

La comparació entre els valors de repercussió de 2016 (per trimestres) i els del tercer trimestre de 2017 evidencia que, en tots els districtes així com per al conjunt de la ciutat, la mesura de destinar un 20% a habitatge de protecció no representa un perjudici econòmic si l'adquisició del sòl es va produir el segon trimestre de 2016, o abans. Es a dir, dos anys justos abans de l'aprovació inicial de la Modificació del PGM, si aquesta es produeix durant el 2n trimestre de 2018, amb el que es donaria compliment abastament del criteri de viabilitat econòmica expressat en l'article 17.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge. Conclusió encara més evident si es considera l'evolució dels preus immobiliaris entre el 3r trimestre de 2017 i el segon de 2018.

Es més, probablement l'esmentada mesura podria ser incrementada sense afectar de forma significativa la viabilitat econòmica de les promocions immobiliàries, tal com es posarà de relleu a continuació, on es procedirà a analitzar la sensibilitat dels valors de repercussió a diferents percentatges de destí a habitatge protegit, més enllà del 20%.

Per tal de precisar l'abast de la proposta de destinar entre un 20% i un 30% del sostre residencial a habitatge protegit, es procedirà, en aquest epígraf, a analitzar altres escenaris alternatius, els quals, tot modificant el percentatge d'HPP, permetin avaluar la viabilitat econòmica de les esmentades destinacions. La taula n. 12 presenta els resultats per una destinació del 25% i del 30%, respectivament, d'HPP.

**Taula n. 12: Anàlisi de sensibilitat % d'HPP**

	Valor de Repercussió					VR 3T-2017 (20% HPP)	VR 25% HPP	VR 30% HPP	Dif. 3erT. 17 i 2nT. 16		
	VR 1T-2016	VR 2T-2016	VR 3T-2016	VR 4T-2016	VR 3T-2017				20% HPP	25% HPP	30% HPP
<b>Barcelona</b>	<b>1.343,27</b>	<b>1.373,99</b>	<b>1.442,44</b>	<b>1.494,31</b>	<b>1.841,84</b>	<b>1.535,19</b>	<b>1.458,52</b>	<b>1.381,86</b>	<b>161,19</b>	<b>84,53</b>	<b>7,87</b>
Ciutat Vella	1.614,23	1.578,05	1.619,09	1.721,05	2.211,45	1.830,87	1.735,73	1.640,59	252,82	157,67	62,53
Eixample	1.604,56	1.564,32	1.721,66	1.850,66	2.223,87	1.840,81	1.745,04	1.649,28	276,49	180,73	84,96
Sants-Montjuïc	895,78	904,56	927,97	1.006,52	1.343,97	1.136,89	1.085,12	1.033,35	232,33	180,56	128,79
Les Corts	1.639,48	1.764,54	1.895,09	2.013,89	2.275,71	1.882,28	1.783,93	1.685,57	117,74	19,38	-78,97
Sarrià-Sant Gervasi	1.951,76	2.067,20	2.064,33	2.076,42	2.524,65	2.081,43	1.970,63	1.859,82	14,23	-96,57	-207,37
Gràcia	1.293,21	1.369,36	1.449,38	1.555,09	1.857,77	1.547,93	1.470,47	1.393,01	178,57	101,11	23,65
Horta-Guinardó	778,32	715,32	816,11	842,59	1.118,44	956,46	915,97	875,48	241,14	200,65	160,16
Nou Barris	415,10	451,42	491,84	512,46	641,98	575,30	558,63	541,96	123,88	107,21	90,54
Sant Andreu	677,18	753,75	788,16	733,86	1.154,76	985,52	943,21	900,90	231,77	189,46	147,15
Sant Martí	1.317,05	1.313,98	1.431,61	1.494,17	1.802,27	1.503,53	1.428,84	1.354,16	189,55	114,87	40,18

Font: Registradors, Idealista. Elaboració pròpia

Com es desprèn de la taula adjunta, la destinació d'un 25% d'habitatge protegit seria viable per al segon trimestre de 2016 al conjunt de la ciutat, excepció feta del districte de Sarrià-Sant Gervasi. Pel que fa a una destinació del 30%, seria igualment viable a la major part dels districtes de Barcelona, menys a Sarrià-Sant Gervasi i Les Corts. Pel seu cantó ambdós percentatges d'HPP, 25% i 30%, serien rendibles a tots els districtes si el sòl s'hagués comprat durant el 2015 o abans.

Cal concloure, doncs, que *si ens atenem al tercer trimestre de 2017<sup>28</sup>, seria viable una reserva d'Habitatge de Protecció Pública del 20% durant el primer semestre de 2016, i superior al 20%, fins i tot d'un 30% abans del 2016*. El que ratifica la plena viabilitat econòmica de la mesura proposada, de destinar un 30% del sostre residencial a habitatge de protecció pública, tal com proposa la Modificació del PGM actualment en curs.

Es pot afirmar, per tant, que *aquest percentatge del 20% destinat a HPP en operacions concretes abans del tercer trimestre de 2016 i l'aplicació d'un 30% en operacions abans de l'any 2016 es un objectiu prudent, que salvaguarda l'objectiu bàsic de millorar l'accessibilitat a l'habitatge a la ciutat de Barcelona, alhora que garanteix la viabilitat econòmica de les promocions en el marc del que estableix l'article 17.3 de la Llei d'Habitatge*.

<sup>28</sup> Donada l'evolució del mercat immobiliari al llarg del quart trimestre de 2017 i el primer de 2018, molt probablement aquestes reserves d'HPP podrien ser fins i tot incrementades, donada l'evolució del mercat immobiliari de la ciutat.



## **5.- Comprovació dels límits d'aplicació de l'esmentada mesura de reserva d'habitatge protegit a la ciutat de Barcelona considerant la possible incidència de la referida reserva en la resta d'usos urbans**

El destí a habitatge de protecció pública entre un 20% i un 30% del sostre residencial, proposat per la Modificació actualment en curs, pot representar en algun cas el *foment indirecte d'altres usos alternatius a l'habitatge*, generant un efecte contrari al desitjat: el foment de l'ús residencial d'habitatge permanent a la ciutat. L'elevada compatibilitat d'usos, inherent al model urbanístic del PGM, fomenta una elevada elasticitat en la utilització del sòl, generant la proliferació dels usos més rendibles en detriment dels menys lucratis, els quals es veuen progressivament desplaçats pels primers. El principi de "rendiment òptim" (o de "més intensiu i millor ús possible"), consubstancial a la promoció immobiliària, opera tendencialment com un mitjà de substitució progressiva dels usos subòptims (des d'una perspectiva estrictament econòmica) per aquells altres capaços estructuralment d'obtenir majors guanys. El que es tracta, en aquest epígraf, es d'analitzar si la mesura proposada de reservar entre un 20% i un 30% del sostre d'habitatge al sòl urbà consolidat pot generar una pèrdua significativa de llur rendibilitat en relació als altres usos alternatius, compatibles amb l'ordenació urbanística. Si aquest fos el cas, el "model de ciutat" establert en el PGM de 1976, articulats en torn a l'habitatge, podria estar amenaçat, provocant la mesura actualment en marxa un efecte no desitjat: la pèrdua progressiva del perfil residencial de Barcelona. Aquest fet es el que, en el seu moment, va justificar l'impuls del Pla Especial Urbanístic d'Allotjament Turístics (PEUAT), el qual va limitar els usos turístics per generar una mena de competència "deslleial" en vers l'habitatge. Es tracta, ara, d'analitzar la possible incidència de la referida reserva d'HPP en la resta d'usos urbans.

Des del punt de vista pràctic, aquesta possible incidència solament pot tenir efecte en un dels usos compatibles amb el residencial: les oficines. La resta d'usos difícilment poden veure's afectats. El comercial, per exemple, en molt pocs casos (la zona "prime" de "retail", limitada en la pràctica a l'eix Diagonal-Passeig de Gràcia, així com a determinats eixos de Ciutat Vella (Portal de l'Àngel, Portaferriça, ...), pot competir amb l'ús residencial, atesa la segmentació vertical existent, tant del comerç (plantes baixes) com de la vivenda (plantes pis). Per la seva banda, l'ús turístic (especialment hotels i d'altres allotjaments d'aquest tipus), ja ha estat objecte de regulació específica en el PEUAT, no representant en l'actualitat un risc rellevant en relació al perfil residencial de Barcelona. I tampoc la indústria, per les dificultats estructurals de l'esmentat ús en el context de les ciutats contemporànies<sup>29</sup>. *Només l'ús d'oficines pot aparèixer com un*

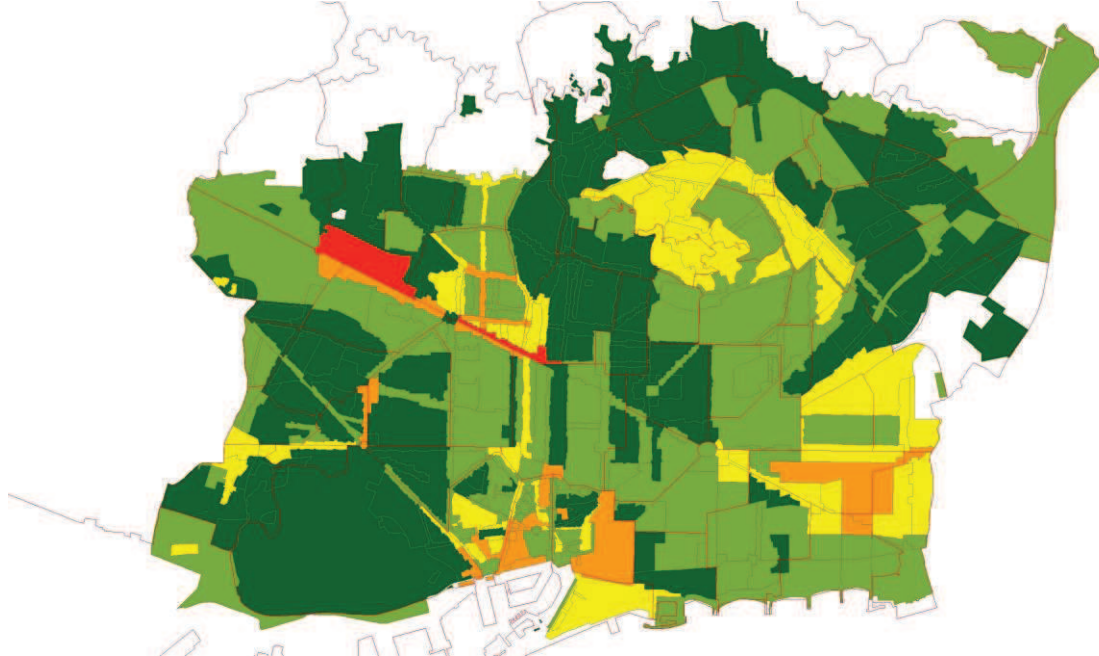
---

<sup>29</sup> Per a una anàlisi detallada de l'evolució recent dels usos immobiliaris a la ciutat de Barcelona, així com dels riscos que l'habitatge pot tenir de la proliferació d'altres activitats urbanes, vegi's el document del CPSV: INFORME SOBRE LA INCIDÈNCIA DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA EN L'ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE A BARCELONA (desembre 2016).

*competidor seriós, raó per la qual ens centrarem en els possibles efectes que en el mateix pot tenir la mesura de destinar entre un 20% i un 30% del sostre d'habitatge a HPP.*

L'estudi de valors de la Ponència de Valoració Cadastral, realitzat durant 2016, permet una comparació detallada entre els valors d'oficines i d'habitatge al llarg de la ciutat. El plànol adjunt identifica la relació entre ambdós valors de repercussió. En verd fosc es mostren les zones de valor on el valor del sòl d'oficines no arriba al 60% del valor del sòl residencial. El color verd clar, aquelles àrees on aquesta relació es troba entre el 60 i el 75%<sup>30</sup>. En groc, les àrees de valor amb un relació dels valors entre ambdós usos situada entre el 75 i 85%. El color taronja identifica les zones de valor en que l'esmentada relació es situa entre el 85% i el 100%. Mentre que el vermell identifica les zones on el valor de repercussió d'oficines depassa el d'habitatge.

**Relació entre els Valors de Repercussió d'oficines i d'habitatge (2016)**



Font: Cadastre. Elaboració pròpia

Com es destaca en el plànol, es poc probable que la reducció del valor de repercussió d'habitatge resultat de la mesura de destinar entre un 20% i un 30% del sostre residencial a HPP, tingui un efecte inductor generalitzat de les oficines, en detriment de la vivenda. Només les zones grafiades en taronja i, parcialment, en groc, poden, les oficines, ser competitives amb l'habitatge. Àrees de Ciutat Vella, Sarrià-Sant Gervasi, Nou Barris i Sant Martí, poden experimentar lleugers processos de terciarització, segon es desprèn de la informació del Cadastre, referida a 2016. En algunes d'aquestes zones (Nou Barris, Sant Martí<sup>31</sup>) aquest risc, realment, no existeix de forma real, ja que els propis valors residencials es veuran poc afectats per la mesura així com el seu molt limitat atractiu per a l'activitat d'oficines. Només a determinats indrets de Ciutat Vella,

<sup>30</sup> S'han utilitzat els llistats del 75% i 85%, per representar els efectes que la reserva del 30% i el 20%, respectivament, impliquen pel que fa als valors del sòl residencial lliure.

<sup>31</sup> Carmel, Provençals de Poble Nou, El Besòs i el Maresme

i molt especialment en el Gòtic<sup>32</sup>, existeix, a la llum de les dades cadastrals, un risc moderat de terciarització.

La realització d'un estudi de mercat (Idealista) dels preus residencials i d'oficines, el febrer-abril de 2018, ratifica, en línies generals, les conclusions anteriors. Els preus mitjans de venda de les oficines, al conjunt de la ciutat, continua estan molt per sota del dels habitatges: un 61%. I el mateix es pot dir, aproximadament, pel que fa als lloguers: un 74%<sup>33</sup>.

Per districtes, el resultat es similar. La taula n. 13 presenta els principals resultats de l'exploració (abril de 2018) de les dades d'oferta d'Idealista.

**Taula n. 13: Preus de venda i de lloguer dels habitatges i oficines, per districtes**

	Habitatge		Oficines	
	Venda	Lloguer		
<b>Barcelona</b>	<b>4.768</b>	<b>19,12</b>	<b>2.917</b>	<b>14,17</b>
Ciutat Vella	4.887	21,33	3.425	16,78
Eixample	5.625	19,94	3.306	14,57
Sants-Montjuïc	4.098	17,09	2.024	12,87
Les Corts	5.760	16,63	2.932	15,91
Sarrià-Sant Genasi	5.562	18,91	3.082	13,52
Gràcia	4.847	17,88	3.001	12,89
Horta-Guinardó	3.334	14,34	1.389	9,18
Nou Barris	2.452	13,18	1.277	9,97
Sant Andreu	3.188	13,99	2.095	10,04
Sant Martí	4.602	20,41	2.088	13,53

Font: Cadastre. Elaboració pròpia

Com es pot observar, a tots els districtes tant els preus de venda com els de lloguer d'habitatge superen abastament els equivalents d'oficines. L'ús d'oficines, hores d'ara, no es competiu amb l'ús residencial, podent concloure que *la mesura de reservar entre un 20% i un 30% del sostre residencial per a destinar-lo a HPP no representarà un efecte indirecte, no desitjat, de substitució de l'habitatge per altres usos, i molt particularment per les oficines.*

<sup>32</sup> A la resta de Ciutat Vella el risc de terciarització pot manifestar-se, principalment, a les vores de barris com ara la Barceloneta o Santa Caterina/El Born.

<sup>33</sup> Es normal aquest diferent comportament del mercat de lloguer i de venda. En primer lloc perquè les oficines es lloguen molt més que no pas es venen (3.160 observacions front a 547; Idealista, abril 2018), a diferència dels habitatges, on encara domina el mercat de venda (14.510 observacions front a 9.169: Idealista abril 2018). I, segon i molt principalment, pel major "risc" del mercat d'oficines vers el residencial, el qual es manifesta en un tipus d'interès més elevat (entre un 5% i un 6%, front al 3,5%-4,5% dels habitatges), i, en conseqüència, uns valors en venda proporcionalment més baixos.

## 6.- Conclusions.

Aquest Informe ha tingut com objectiu central analitzar l'evolució dels preus del mercat de l'habitatge en els diferents barris i districtes de Barcelona, per tal d'avaluar la viabilitat econòmica de reservar una determinada proporció del sostre residencial a habitatge protegit, en el marc del que disposa l'article 17.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge. L'objecte d'aquest Informe ha consistit en descriure l'esmentat procés immobiliari, així com analitzar els efectes que el mateix ha tingut en *l'accessibilitat (econòmica) a la vivenda* per part de les persones i famílies que habiten la ciutat.

Les principals conclusions del referit estudi son les que es resumeixen a continuació:

1. Des de 2013, *l'evolució dels preus de l'habitatge ha sofert, a la ciutat de Barcelona, un increment molt acusat*. Si atenem a la font que publiquen els *Registadors de la Propietat* respecte a l'evolució dels preus de venda de Barcelona s'ha pogut comprovar que aquests han experimentat un increment del 35,58% entre 2013 i 2017. Augment de preus que s'ha produït en tots els indrets de la ciutat, però que globalment ha afectat menys als barris i districtes de menor renda.
2. Malgrat llur validesa estadística, la informació provinent de les escriptures públiques no pot ser considerada plenament vàlida, atès el fet que normalment en els documents oficials es declaren preus de compravenda més baixos que els reals. Per aquest motiu es convenient completar-la amb la informació subministrada en web, la qual permet tenir una imatge prou precisa dels *preus d'oferta*, per bé que aquests darrers tampoc poden ser interpretats com preus reals. *Segons la base de dades d'Idealista els preus d'oferta haurien experimentat un increment del 40,97% entre 2013 i 2017, lleugerament per sobre dels resultats obtinguts dels Registadors*. L'anàlisi de la distribució espacial, per barris i districtes, evidencia una imatge globalment similar a la suggerida per les compravendes registrades, per bé que hi destaquen amb uns increments més elevats Ciutat Vella, l'Eixample i Sant Martí, probablement fruit de la creixent competència turística. En tot cas es reafirma la conclusió que els barris i districtes de menor renda (Horta-Guinardó, Sant Andreu i Nou Barris) han experimentat un creixement relativament més baix, produint-se una creixent polarització de la ciutat des del punt de vista de la distribució espacial dels valors residencials.
3. Des de la perspectiva emprada en aquest Informe es pot concloure, per tant, que *la ciutat de Barcelona ha experimentat un significat increment de preus entre 2013 i 2017, que pot avaluar-se entre un 35,58% (Registadors) i un 40,97%*

(Idealista), essent l'escenari mes probable una situació mitja entre ambdós resultats: un 38,41%.

4. Pel que fa al mercat de lloguer, i si atenem a les dades subministrades pel l'INCASOL relatives als contractes d'arrendament d'habitatge, els preus s'han incrementat un 30,1% entre 2013 i 2017. L'evolució dels contractes de lloguer per districtes sorprèn per la gran homogeneïtat dels creixements emprats. Amb tot, hi destaquen per sobre de la mitja de la ciutat (> 30%) Sarrià-Sant Gervasi, Ciutat Vella, l'Eixample i Sant Martí. Situant-se per sota de la mitjana de Barcelona la resta de districtes, especialment Nou Barris i Les Corts, amb els creixements menys acusats (<= 25%).
5. Si atenem a la font de les ofertes en web, relatiu als preus d'oferta de lloguer d'habitatge (Idealista), es pot comprovar que aquests han experimentat un increment del 55,06% entre 2013 i 2017, acusadament per sobre dels resultats obtinguts per l'INCASOL. El lloguer mitjà de la ciutat (oferta), seria, des de la perspectiva d'aquesta font, de 17,91 €/m<sup>2</sup> mes, front a 13,4 segon la BD de l'INCASOL, un 33,6% més elevada.
6. La disparitat de resultats obtinguts entre la font oficial (INCASOL) i les ofertes en web (Idealista), permeten dubtar de la plena validesa d'ambdues bases de dades. Existeixen fonamentats dubtes que la informació subministrada pel registre de contractes de l'INCASOL no reflexa plenament la realitat de l'evolució dels preus de lloguer de la ciutat, atorgant una imatge més moderada de l'evolució dels lloguers de la ciutat. Pel cantó de les ofertes en web, també cal pensar existeixen dubtes de la seva plena validesa per a estimar l'evolució del lloguer real de la ciutat. Per comparar de forma més efectiva les dades provinents dels contractes registrats (INCASOL) i de les ofertes en web s'ha realitzat un model que ajusta els preus d'oferta (Idealista) en funció de les dades provinents de Registre de Fiances. L'anterior ens ha permès, per a 2017, estimar un preu de lloguer ofertat en web congruent de forma espacial amb les dades de l'INCASOL, i comparar, d'aquesta manera, de forma més efectiva els lloguers mitjans entre ambdues fonts. En funció de l'esmentat model, s'estima que el lloguer mitjà de Barcelona s'elevava, el 2017, a 15,39 €/m<sup>2</sup> mes, tot i experimentant un procés de fortes tensions inflacionàries.
7. L'Informe també ha abordat el tema clau de l'accessibilitat econòmica a la vivenda. En aquest sentit cal destacar que l'esforç econòmic per adquirir un habitatge en propietat no ha deixat de créixer en el període 2013-2017. A l'inici del període estudiat, el preu de venda de l'habitatge representava 25,9 SMI, passant a 32,59 SMI el 2017. Quelcom semblant pot ser afirmat pel que fa a l'esforç econòmic que representa fer efectiu el pagament de l'entrada a l'habitatge: entre 2013 i 2017 s'ha passat d'1,54 a 2,02 el nombre d'anualitats de renda familiar neta de la llar estalviada per afrontar el pagament de l'entrada (un 20% del valor + despeses associades) de l'habitatge mitjà de Barcelona. Així mateix, i pel que fa al pagament de la hipoteca, malgrat la significativa reducció

dels tipus d'interès emprada en el període 2013-2017, també s'ha produït un increment significatiu de l'esforç econòmic per accedir a l'habitatge en propietat. *Entre 2013 i 2017 les famílies han passat de destinar el 38,46% de la renda familiar disponible neta per a fer front l'anualitat hipotecària, al 43,75%.* El 2017, a set dels 10 districtes de la ciutat la hipoteca superava el 40% de la RFD neta de la llar, arribant al seu màxim a Sant Martí, Sants-Montjuïc i l'Eixample, amb més d'un 45%. Només en tres districtes (Nou Barris, Sant Andreu i Horta-Guinardó) l'esforç no arribava al 40%, malgrat superar abastament el màxim del 30% recomanat per la Unió Europea.

8. *Pel que fa al mercat de lloguer, l'esforç econòmic de les llars no ha deixat de créixer: de l'ordre d'un 22% en el període estudiat 2013-2017. "L'esforç real", ponderant la informació provinent del registre de fiances amb les ofertes en web, permet concloure que les famílies residents a Barcelona havien de destinar l'any 2017 més d'un terç (36,12%) de la seva renda familiar disponible neta a pagar el lloguer; superant el 40% en algun dels barris més desfavorits del municipi: Nou Barris (43,90%), Ciutat Vella (42,64%) i Sant Martí (41,18%), front a un menor esforç econòmic dels barris de RFD més elevada, com ara Sarrià-Sant Gervasi (26,87%) o Les Corts (29,25%), inferior al 30%.*
9. *L'estudi ha permès, així mateix, conèixer l'evolució del valor del sòl a Barcelona i els seus districtes o barris. En aquest sentit, cal destacar que el valor del sòl ha experimentat un increment encara més accentuat que els valors en venda: un 59,8% entre 2013 i 2017. Aquest increment ha estat especialment important en els districtes de Sants-Montjuïc (95,19%), Ciutat Vella (91,42%) i l'Eixample (72,51%), acusadament per sobre del mitjà de la ciutat. I, en canvi, ha estat per sota del 50% en els districtes més deprimits de Barcelona: Horta-Guinardó (48,6%), Nou Barris (43,75%) i Sant Andreu (43,5%).*
10. *L'Informe permet estimar que el fet de destinar a HPP un 20% del sostre d'habitatge representa una reducció dels valor de sòl del 16,42% al conjunt de la ciutat, variant d'un mínim de l'11,28% a Nou Barris a un màxim del 17,38% a Sarrià-Sant Gervasi. En el cas d'un 30% del sostre d'habitatge representa una reducció dels valor de sòl del 24,97% al conjunt de la ciutat, variant d'un mínim del 15,58% a Nou Barris a un màxim del 26,33% a Sarrià-Sant Gervasi. Als districtes de menor renda, per tant, la reducció del valor del sòl es menys accentuada que als districtes i barris més rics, produint la mesura un efecte beneficiós de redistribució de rendes.*
11. *Pel que fa a l'anàlisi de viabilitat, els valors del sòl resultants després de la Modificació, amb un 20% d'HPP, resultarien (com a mitjana dels tres primers trimestres de 2017) més elevats (26,79 €/m<sup>2</sup>st, 1.440,64 respecte 1.413,85 €/m<sup>2</sup>st) que els de 2016, i, sobre tot, 2015 (193,68 €/m<sup>2</sup>st). Cal concloure, per tant, que si s'aplica aquesta norma per operacions amb adquisicions de finques durant el primer semestre de 2016 o abans, per a la totalitat dels districtes la mesura a adoptar de destinar un 20% a HPP es, a més de socialment desitjable,*

*financerament viable*. En cas de considerar tot l'any 2016 com a període de referència, la mesura a adoptar de destinar un 20% del sostre residencial a HPP seria viable econòmicament per al conjunt de la ciutat així com per a la gran majoria de districtes i barris, però no existiria seguretat de que els valors de sòl resultants de la mateixa no afectessin negativament, encara que de forma lleugera, en algun cas concret (especialment en el districte de Sarrià-Sant Gervasi).

	VR 1T-2016	VR 2T-2016	VR 3T-2016	VR 4T-2016	VR 3T-2017	VR 3T-2017 (20% HPP)	Dif. 2nT-16	Dif. 3T-16
Barcelona	1.343,27	1.373,99	1.442,44	1.494,31	1.841,84	1.535,19	161,19	92,74
Ciutat Vella	1.614,23	1.578,05	1.619,09	1.721,05	2.211,45	1.830,87	252,82	211,78
Eixample	1.604,56	1.564,32	1.721,66	1.850,66	2.223,87	1.840,81	276,49	119,15
Sants-Montjuïc	895,78	904,56	927,97	1.006,52	1.343,97	1.136,89	232,33	208,92
Les Corts	1.639,48	1.764,54	1.895,09	2.013,89	2.275,71	1.882,28	117,74	-12,81
Sarrià-Sant Gervasi	1.951,76	2.067,20	2.064,33	2.076,42	2.524,65	2.081,43	14,23	17,11
Gràcia	1.293,21	1.369,36	1.449,38	1.555,09	1.857,77	1.547,93	178,57	98,55
Horta-Guinardó	778,32	715,32	816,11	842,59	1.118,44	956,46	241,14	140,36
Nou Barris	415,10	451,42	491,84	512,46	641,98	575,30	123,88	83,46
Sant Andreu	677,18	753,75	788,16	733,86	1.154,76	985,52	231,77	197,36
Sant Martí	1.317,05	1.313,98	1.431,61	1.494,17	1.802,27	1.503,53	189,55	71,92

Font: Registradors, Idealista. Elaboració pròpia

12. De forma més precisa, l'anàlisi per trimestres (veure taula adjunta) revela que en el conjunt de la ciutat *la mesura de destinar un 30% a habitatge de protecció no representa un perjudici econòmic si l'adquisició del sòl es va produir abans de 2016*. Conclusió referits a valors del 3er trimestre de 2017 (el darrer període en relació al qual s'ha pogut obtenir informació dels Registradors). L'evolució dels preus immobiliaris entre el 3r trimestre de 2017 i el segon de 2018 ratifica abastament que la Modificació en curs del PGM no afectarà negativament la viabilitat econòmica de les promocions immobiliàries aplicant el 30%. El resultat del paràmetre negatiu d'un -5,55€ a les Corts, respecte al global de la ciutat d'un diferencial positiu de 134,89, i l'aplicació de la mesura a partir de mitjans de 2018, donen un marge de seguretat econòmica molt suficient.

	VR 2015	VR 1T-2016	VR 2T-2016	VR 3T-2016	VR 3T-2017	VR 3T-2017 amb 20% HPP	VR 3T-2017 amb 30% HPP	VR 2015 - VR 3T-2017 amb 20% HPP	VR 2015 - VR 3T-2017 amb 30% HPP
Barcelona	1.246,97	1.343,27	1.373,99	1.442,44	1.841,84	1.535,19	1.381,86	288,22	134,89
Ciutat Vella	1.354,90	1.614,23	1.578,05	1.619,09	2.211,45	1.830,87	1.640,59	475,97	285,69
Eixample	1.509,15	1.604,56	1.564,32	1.721,66	2.223,87	1.840,81	1.649,28	331,66	140,13
Sants-Montjuïc	819,62	895,78	904,56	927,97	1.343,97	1.136,89	1.033,35	317,27	213,73
Les Corts	1.691,12	1.639,48	1.764,54	1.895,09	2.275,71	1.882,28	1.685,57	191,16	-5,55
Sarrià-Sant Gervasi	1.802,34	1.951,76	2.067,20	2.064,33	2.524,65	2.081,43	1.859,82	279,09	57,48
Gràcia	1.207,14	1.293,21	1.369,36	1.449,38	1.857,77	1.547,93	1.393,01	340,79	185,87
Horta-Guinardó	718,01	778,32	715,32	816,11	1.118,44	956,46	875,48	238,45	157,47
Nou Barris	414,3	415,1	451,42	491,84	641,98	575,3	541,96	161,00	127,66
Sant Andreu	682	677,18	753,75	788,16	1.154,76	985,52	900,9	303,52	218,90
Sant Martí	1.256,91	1.317,05	1.313,98	1.431,61	1.802,27	1.503,53	1.354,16	246,62	97,25

13. L'Informe ha analitzat diferents hipòtesis d'aplicació d'un % variable d'habitatge de protecció pública. La conclusió principal d'aquesta anàlisi es que *l'evolució dels preus del sòl de Barcelona ha estat tant acusada que el mercat permetria augmentar la reserva d'habitatge de protecció al 25% i, fins i tot, al 30%*, si

l'adquisició del sòl es va produir el 2016, en el cas del 25%, o el 2015, en el del 30%. Es pot afirmar, per tant, que la reserva d'un 30% a HPP es un objectiu viable, i molt prudent tenint en compte que l'aprovació del document es preveu a mitjans de l'any 2018, nou mesos mes tard de les dades del tercer trimestre de 2017. Aquesta proposta salvaguarda l'objectiu bàsic de millorar l'accessibilitat a l'habitatge a la ciutat de Barcelona, alhora que garanteix la viabilitat econòmica de les promocions en el marc del que estableix la Llei d'Habitatge.

14. Finalment, l'Informe conclou que la mesura de reservar entre un 20% i un 30% del sostre residencial per a destinar-lo a HPP no representarà un efecte indirecte, no desitjat, de substitució de l'habitatge per altres usos, i molt particularment per les oficines. *L'objectiu de destinar aquesta proporció del sostre potencial d'habitatge a habitatge protegit no sembla pugui representar un increment acusat de terciarització de la ciutat*, salvaguardant-se, d'aquesta manera, el model de ciutat adoptat amb el PGM de 1976, articulat en torn a l'habitatge permanent com a cor de Barcelona.

---

En suma, la Modificació del PGM relativa a incloure l'obligació de destinar entre un 20% i un 30% del sostre residencial a habitatge protegit representa *una mesura econòmicament i socialment necessària per a garantir el deure constitucional de permetre l'accés a la vivenda del conjunt de la població*. Dret actualment en perill d'acompliment degut a l'increment dels preus immobiliaris i al correlatiu increment de l'esforç econòmic de les llars per accedir a l'habitatge més enllà del que es acceptable.

*L'esmentada mesura, a més de socialment justa, es econòmicament viable, al representar una reducció dels valors del sòl perfectament assumible donada l'acusada revalorització dels mateixos en els darrers anys.*

*Cal concloure, per tant, que la mesura de destinar un 30% del sostre residencial a HPP es plenament viable, quan les adquisicions de finques destinades a operacions urbanístiques s'han fet abans de l' 1 de gener de 2016. Transitòriament també es viable, i per tant es pot també aplicar la norma amb un 20% del sostre residencial a HPP per adquisicions fetes entre l' 1 de gener de 2016 i 30 de juny de 2016, garantint la viabilitat econòmica a que fa referència l'article 17.3 de la Llei del Dret a l'Habitatge.*

Barcelona, abril de 2018.

Josep Roca

Director del Centre de Política de Sòl i Valoracions

Universitat Politècnica de Catalunya

**Josep  
Roca**

Firmado digitalmente por  
Josep Roca  
Nombre de reconocimiento  
(DN): cn=Josep Roca,  
o=UPC, ou,  
email=josep.roca@upc.edu,  
c=<n  
Fecha: 2018.05.28 10:04:18  
+02'00'





## ANNEX II: Evolució dels lloguers (2014-2017)

BARRI	NOM_BARRI	INCASOL_14	INCASOL_15	INCASOL_16	INCASOL_17	INCASOL_4tr_17	IDEALISTA17
1	El Raval	10,47	11,10	12,30	13,90	14,4	18,98
2	El Barri Gòtic	10,54	11,20	13,00	14,20	14,4	20,83
3	La Barceloneta	15,15	16,30	18,20	19,80	20,3	24,60
4	Sant Pere, Santa Caterina i La Ribera	11,24	12,70	14,10	15,70	15,7	21,94
5	El Fort Pienc	9,98	10,90	11,80	13,10	13,5	18,68
6	La Sagrada Família	10,46	11,10	12,20	13,30	13,1	18,34
7	La Dreta de l'Eixample	10,06	11,30	12,90	13,50	14	22,48
8	l'Antiga Esquerra de l'Eixample	10,48	11,40	12,70	13,70	14	19,42
9	La Nova Esquerra de l'Eixample	10,42	11,30	12,40	13,50	13,9	17,37
10	Sant Antoni	10,01	11,00	12,10	13,00	13,5	18,98
11	El Poble Sec - AEI Parc Montjuic	10,19	11,10	12,30	13,70	14,1	17,35
12	La Marina del Prat Vermell - AEI Zona Franca	5,36	6,60	5,90	-	-	-
13	La Marina de Port	7,99	8,40	8,90	10,40	10,7	12,87
14	La Font de La Guatlla	10,62	11,30	12,00	13,00	13,3	16,72
15	Hostafrancs	10,27	11,10	12,20	12,90	13,2	16,06
16	La Bordeta	9,31	9,80	10,80	11,90	12	15,47
17	Sants - Badal	9,94	10,70	11,70	13,10	13,3	15,53
18	Sants	10,07	11,00	11,90	13,20	13,5	18,34
19	Les Corts	11,07	11,80	13,00	14,30	14,6	17,38
20	La Maternitat i Sant Ramon	10,38	11,40	12,90	13,40	13,4	14,17
21	Pedralbes	12,33	14,10	14,60	16,20	15,2	18,66
22	Vallvidrera, El Tibidabo i Les Planes	10,60	12,10	15,10	16,60	18,6	9,78
23	Sarrià	13,59	14,50	15,90	17,50	17,3	19,34
24	Les Tres Torres	13,52	14,00	15,60	16,90	18,4	20,51
25	Sant Gervasi - La Bonanova	11,55	12,80	14,20	15,40	16,2	18,41
26	Sant Gervasi - Galvany	11,69	12,70	13,80	14,60	14,6	18,93
27	El Putxet i El Farró	11,01	12,30	13,70	14,90	15,3	17,10
28	Vallcarca i els Penitents	10,26	11,60	12,70	14,10	14	15,90
29	El Coll	9,52	9,90	11,20	12,50	11,7	14,95
30	La Salut	9,97	11,30	12,10	12,30	11,5	16,57
31	La Vila de Gràcia	11,25	12,30	13,50	15,00	15,1	19,19
32	El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	10,36	11,30	12,50	13,60	13,5	17,31
33	El Baix Guinardó	9,56	10,60	11,40	12,60	12,4	15,18
34	Can Baró	9,42	10,10	11,50	12,40	12,6	14,65
35	El Guinardó	9,18	10,40	11,10	12,30	12,5	13,83
36	La Font d'en Fargues	9,26	11,40	11,90	13,10	12,3	12,25
37	El Carmel	8,63	9,10	9,80	11,00	11,1	12,25
38	La Teixonera	8,35	9,50	10,20	11,20	11,4	13,10
39	Sant Genís dels Agudells	7,75	8,30	8,70	9,50	9,5	12,57
40	Montbau	9,27	10,10	10,30	12,50	13,5	12,57
41	La Vall d'Hebron	9,95	10,10	11,20	12,20	12,9	13,26
42	La Clota	10,45	8,00	12,30	15,10	-	13,26
43	Horta	8,94	9,50	10,60	11,70	12,3	12,85
44	Vilapicina i La Torre Llobeta	8,80	9,30	10,50	11,40	11,6	11,84
45	Porta	8,64	9,10	10,00	10,80	11	12,83
46	El Turó de La Peira	7,81	8,30	9,50	10,60	11,1	14,06
47	Can Peguera	5,29	5,80	8,10	11,20	-	14,06
48	La Guineueta	8,21	8,20	8,80	9,40	9,8	13,24
49	Canyelles	6,98	7,20	8,00	8,60	9	14,71
50	Les Roquetes	8,33	8,70	9,40	10,20	10,9	14,71
51	Verdun	9,22	9,10	10,10	11,10	11,7	17,61
52	La Prosperitat	8,90	9,60	10,30	11,30	11,4	11,66
53	La Trinitat Nova	8,54	8,80	8,60	10,70	10,8	-
54	Torre Baró	5,92	6,10	7,40	6,80	7,2	14,02
55	Ciutat Meridiana	6,38	6,60	7,00	7,60	7,5	14,02
56	Vallbona	4,25	6,70	7,90	6,00	-	14,02
57	La Trinitat Vella	6,98	8,00	8,50	9,20	10,1	11,27
58	Baró de Viver	3,92	4,80	3,50	6,20	-	0,00
59	El Bon Pastor	8,05	8,80	8,70	9,50	8,8	12,00
60	Sant Areu	9,19	10,00	10,90	12,30	12,4	13,64
61	La Sagrera	9,05	9,70	10,50	10,80	11,7	14,08
62	El Congrés i els lians	9,24	9,50	10,40	11,40	11,2	13,71
63	Navas	8,91	9,70	10,80	11,50	11,7	14,10
64	El Camp de l'Arpa del Clot	9,74	10,60	11,70	13,00	13,3	17,79
65	El Clot	9,63	10,30	11,20	12,40	12,5	15,19
66	El Parc i La Llacuna del Poblenou	10,24	11,50	12,80	13,80	13,4	18,09
67	La Vila Olímpica del Poblenou	13,18	14,30	16,20	17,10	17,7	19,43
68	El Poblenou	10,57	11,70	12,80	14,00	14,2	21,04
69	Diagonal Mar i El Front Marítim del Poblenou	11,18	12,50	13,90	16,00	16,5	26,44
70	El Besòs i El Maresme	7,74	8,40	8,80	10,00	10,4	17,37
71	Provençals del Poblenou	9,67	10,00	11,80	12,90	12,7	16,19
72	Sant Martí de Provençals	8,88	9,40	10,00	10,90	10,8	14,81
73	La Verneda i La Pau	8,32	9,10	9,10	10,20	10,4	12,79

### ANNEX III: Evolució de la Renda Familiar Disponible Neta (2013-2016)

Barri	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
1 1. el Raval	60,3	65,9	75,8	74,6	20.477,24	22.367,17	25.937,17	26.096,12
1 2. el Barri Gòtic	103,6	98,5	108,5	110,5	35.181,46	33.431,96	37.126,42	38.654,45
1 3. la Barceloneta	82,1	84,5	76,6	84,8	27.880,29	28.680,21	26.210,91	29.664,23
1 4. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	91,2	92,5	96,4	97,8	30.970,55	31.395,50	32.986,06	34.211,81
2 5. el Fort Pienc	99	104,5	104,8	105	33.619,35	35.468,43	35.860,36	36.730,47
2 6. la Sagrada Família	97,5	92,4	95,8	95,9	33.109,96	31.361,56	32.780,75	33.547,16
2 7. la Dreta de l'Eixample	165,7	165,3	165,8	170	56.269,96	56.104,60	56.733,28	59.468,38
2 8. l'Antiga Esquerra de l'Eixample	125,1	127,8	128,9	139,2	42.482,63	43.376,70	44.106,88	48.694,11
2 9. la Nova Esquerra de l'Eixample	108,6	109,1	103,8	105,3	36.879,41	37.029,72	35.518,18	36.835,41
2 10. Sant Antoni	102,5	97,8	98,6	104	34.807,91	33.194,37	33.738,85	36.380,66
3 11. el Poble Sec - AEI Parc de Montjuïc	71	66,3	74,3	76,1	24.110,85	22.502,93	25.423,90	26.620,85
3 12. la Marina del Prat Vermell - AEI Zona	59,1	39,4	36,9	49,7	20.069,73	13.372,78	12.626,41	17.385,76
3 13. la Marina de Port	70,9	72	70,4	68,3	24.076,89	24.437,58	24.089,40	23.892,30
3 14. la Font de la Guatlla	77,8	77,6	83,2	84,9	26.420,05	26.338,28	28.469,29	29.699,21
3 15. Hostafrancs	77,2	76,8	82,2	84,6	26.216,30	26.066,75	28.127,12	29.594,26
3 16. la Bordeta	71,4	76	74,3	73,6	24.246,68	25.795,22	25.423,90	25.746,31
3 17. Sants - Badal	76,6	79,6	77	74,5	26.012,55	27.017,10	26.347,78	26.061,14
3 18. Sants	82,6	85,8	88,2	92,3	28.050,08	29.121,44	30.180,19	32.287,83
4 19. les Corts	124,8	125,4	124,5	119,9	42.380,75	42.562,11	48.101,29	41.942,70
4 20. la Maternitat i Sant Ramon	118,7	112,6	109,9	114,3	40.309,26	38.217,65	37.605,47	39.983,74
4 21. Pedralbes	243,9	251,7	250,5	242,4	82.825,85	85.429,69	85.715,84	84.794,91
5 22. Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	177,8	162,8	151,7	130,8	60.378,99	55.256,07	51.908,56	45.755,67
5 23. Sarrià	196,1	195,2	199,1	186,6	66.593,48	66.252,98	68.127,84	65.775,29
5 24. les Tres Torres	224	217,8	214,1	211	76.068,02	73.923,67	73.260,53	73.810,75
5 25. Sant Gervasi - la Bonanova	189,6	191,8	188,9	187,5	64.386,14	65.098,99	64.637,62	65.590,13
5 26. Sant Gervasi - Galvany	195,6	192,1	205,1	198,3	66.423,68	65.200,81	70.180,92	69.368,12
5 27. el Putxet i el Farró	142,2	140,2	141	140,6	48.289,61	47.585,39	48.247,24	49.183,85
6 28. Vallcarca i els Penitents	103,9	101,6	111,2	112,9	35.283,34	34.484,13	38.050,31	39.494,00
6 29. el Coll	83,1	81,6	89	84,4	28.219,88	27.695,92	30.453,93	29.524,30
6 30. la Salut	113,5	107,3	114,4	116,4	38.543,39	36.418,78	39.415,28	40.718,35
6 31. la Vila de Gràcia	109,5	118,1	106,3	101,5	37.185,04	40.084,41	36.373,63	35.506,12
6 32. el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	101	103,7	103	108,1	34.298,53	35.196,90	35.244,44	37.814,89
7 33. el Baix Guinardó	83,6	86,6	90,4	92	28.389,67	29.392,97	30.932,98	32.182,89
7 34. Can Baró	74,2	77,4	88,1	96	25.197,53	26.270,39	30.145,97	33.582,14
7 35. el Guinardó	86,4	82	82,7	80,1	29.340,52	27.831,68	28.298,20	28.020,10
7 36. la Font d'en Fargues	108,6	102	95,2	94,8	36.879,41	34.619,90	32.575,44	33.162,37
7 37. el Carmel	54,4	56,6	56,9	54,5	18.473,66	19.210,65	19.469,99	19.064,86
7 38. la Teixonera	69	69,6	74,5	75,8	23.431,67	23.622,99	25.492,34	26.515,90
7 39. Sant Genís dels Agudells	74,8	80	93,5	86,3	25.401,29	27.152,86	31.993,74	30.188,95
7 40. Montbau	71,5	70	72,3	82,2	24.280,64	23.758,75	24.739,54	28.754,71
7 41. la Vall d'Hebron	87,7	86,9	92,6	87,5	29.781,99	29.494,80	31.685,78	30.608,73
7 42. la Clota	85,1	90,1	89,3	91,4	28.899,06	30.580,91	30.556,59	31.973,00
7 43. Horta	83,1	82,2	80,9	80,6	28.219,88	27.899,57	27.682,28	28.195,01
8 44. Vilapicina i la Torre Llobeta	71,1	64	65	63,7	24.144,80	21.722,29	22.241,64	22.283,15
8 45. Porta	61,3	58,3	61,4	62,5	20.816,83	19.787,65	21.009,79	21.863,38
8 46. el Turó de la Peira	51,6	50,6	48,8	51,7	17.522,81	17.174,19	16.698,34	18.085,38
8 47. Can Peguera	53,1	51	51,1	51,5	18.032,20	17.309,95	17.485,35	18.015,42
8 48. la Guineueta	54,5	56	55,9	54,4	18.507,62	19.007,00	19.127,81	19.029,88
8 49. Canyelles	57	61	55,6	54,4	19.356,59	20.704,06	19.025,15	19.029,88
8 50. les Roquetes	50,4	50,8	47,8	57	17.115,30	17.242,07	16.356,16	16.939,40
8 51. Verdun	55,6	50,8	55,4	53,8	18.881,17	17.242,07	18.956,72	18.819,99
8 52. la Prosperitat	56,3	53,7	54	55,1	19.118,88	18.226,36	18.477,67	19.274,75
8 53. la Trinitat Nova	38,5	34,7	35,6	40,6	13.074,19	11.777,55	12.181,57	14.202,45
8 54. Torre Baró	44,7	45,6	47,1	45,1	15.179,64	15.477,13	16.116,63	15.776,61
8 55. Ciutat Meridiana	43,2	39,2	34,5	34,3	14.670,26	13.304,90	11.805,18	11.998,62
8 56. Vallbona	41,7	39,9	37,8	51,9	14.160,88	13.542,49	12.934,37	18.155,35
9 57. la Trinitat Vella	53,5	45,9	43,1	48,9	18.168,03	15.578,95	14.747,92	17.105,90
9 58. Baró de Viver	61,9	60,5	60,2	72,6	21.020,58	20.534,35	20.599,18	25.396,50
9 59. el Bon Pastor	71,8	59,6	58	62	24.382,52	20.228,88	19.846,38	21.688,47
9 60. Sant Andreu	79,3	76,6	75,6	77	26.929,44	25.998,87	25.868,73	26.935,68
9 61. la Sagrera	74,3	74,9	76,8	77,9	25.231,49	25.421,87	26.279,35	27.250,51
9 62. el Congrés i els Indians	73,7	72,7	70,1	71,7	25.027,74	24.675,16	23.986,75	25.081,66
9 63. Navas	75,4	83,3	85,8	84,3	25.605,04	28.272,92	29.358,96	29.489,32
10 64. el Camp de l'Arpa del Clot	76,5	80,9	78,7	82,7	25.978,59	27.458,33	26.929,49	28.929,62
10 65. el Clot	76,9	81	84,7	83,7	26.114,42	27.492,27	28.982,56	29.279,43
10 66. el Parc i la Llacuna del Poblenou	93,7	88,6	96,8	92,1	31.819,52	30.071,79	33.122,93	32.217,87
10 67. la Vila Olímpica del Poblenou	151,6	150,8	150,2	162	51.481,75	51.183,14	51.395,29	56.669,87
10 68. el Poblenou	89,6	95,4	95,6	98,6	30.427,21	32.379,79	32.712,31	34.491,66
10 69. Diagonal Mar i el Front Marítim	150,1	168,8	162,5	152,6	50.972,36	57.292,54	55.604,09	53.381,62
10 70. el Besòs i el Maresme	53	58,9	54,4	54,7	17.998,24	19.991,29	18.614,54	19.134,83
10 71. Provençals del Poblenou	76,1	91,7	102,8	98,7	25.842,75	31.123,97	35.176,00	34.526,64
10 72. Sant Martí de Provençals	66,2	67,6	68,3	68,7	22.480,82	22.944,17	23.370,83	24.032,22
10 73. la Verneda i la Pau	56,1	57,2	57,5	58,8	19.050,96	19.414,30	19.675,29	20.569,06