

EL PARC DE L'HABITATGE A LA CIUTAT DE BARCELONA I REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

2024

Índex

1. Introducció	4
2. Metodologia	4
2.1. El parc d’habitatge de la Regió Metropolitana de Barcelona	6
2.2. El parc d’habitatge metropolità	6
2.3. Els promotors del parc públic	7
2.4. El parc protegit i els diferents règims de tinença	10
2.5. Els habitatges buits	11
2.6. Els habitatges d’ús turístic	13
3. Característiques del parc d’habitatge de la RMB	15
3.1. Superfície dels habitatges	15
3.2. Nombre de persones que hi habiten	16
3.3. Superfície per ocupant	16
3.4. Any de construcció	17
3.5. Tipus d’habitatge	18
3.6. L’estructura de les llars	19
4. Perfil demogràfic dels habitants de la RMB i la seva relació amb l’habitatge a nivell agregat	22
4.1. País de naixement i superfície d’habitatge	22
4.2. País de naixement i superfície per ocupant	25
4.3. Superfície d’habitatge per grups d’edat	27
4.4. Grups d’edat i superfície per ocupant	29
4.5. Renda Familiar Disponible a la Regió Metropolitana	32
4.6. Renda Familiar Disponible a Barcelona	32

5. Perfil demogràfic i la seva relació amb l’habitatge per àmbits territorials34

5.1. Població estrangera i superfície de l’habitatge.....34

5.2. Població estrangera i superfície per ocupant37

5.3. Superfície d’habitatge per grups d’edat39

5.4. Grups d’edat vivint i superfície per ocupant.....41

6. Moviments poblacionals.....43

6.1. Canvis d’habitatge en el període 2018-202743

6.2. Motius dels canvis d’habitatge44

6.3. El perfil de les persones que canvien d’habitatge.....46

6.4. Satisfacció amb l’habitatge52

6.5. Fluxos de la mobilitat.....55

7. Anàlisi de l’oferta i la demanda59

7.1. Anàlisi de l’oferta59

7.1.1. Mercat de lloguer59

7.1.2. Mercat de compravenda66

7.2. Anàlisi de la demanda.....72

7.3. Rotació d’habitatges al mercat73

7.4. La relació entre el creixement de població i habitatge.....76

8. Conclusions / Discussió80

9. Referències.....82

10. Annex metodològic82

Elaborat per

D’ALEPH INICIATIVAS Y ORGANIZACIÓN, S.A. (DALEPH)

Equip tècnic

Sergi Aponte Otal

Luis Fernández Sánchez

Guillem Izquierdo Broggi

Coordinació i supervisió

María Nogué Galindo (Consell Econòmic i Social de Barcelona)

Luis Fernández Sánchez (Daleph)

1. Introducció

Segons la tercera onada del 2024 del Baròmetre d'Opinió Política del Centre d'Estudis d'Opinió, **l'accés a l'habitatge és la principal preocupació dels catalans, superant a la insatisfacció amb la política i a l'atur i la precarietat laboral**. Més d'un terç dels catalans destaca aquest tema com el més preocupant, fent palès la rellevància pública de l'assumpte a tractar en aquest informe.

Barcelona, en tant que gran urbs, es veu especialment afectada per les problemàtiques que envolten l'accés a l'habitatge. L'augment dels preus del lloguer en els darrers anys, l'ús d'habitatges per a finalitats turístiques, la proliferació del fenomen dels *expats* o l'expulsió de certs perfils d'habitants cap a la perifèria han estat objecte de debat, però manca una perspectiva completa del fenomen de l'habitatge a l'entorn de la capital catalana.

L'objectiu d'aquest estudi, per tant, és presentar una imatge general de la situació del parc d'habitatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, així com de les persones residents i com es relacionen amb els seus propis habitatges.

Aquest informe es presenta dividit en set apartats, començant per la present introducció i un apartat on es detalla la metodologia de l'estudi. El segueixen els apartats on es presenta el dimensionament del parc d'habitatge i les seves característiques per, a continuació, passar al perfilat de les persones residents de la RMB i com aquests es relacionen amb l'habitatge. Finalment, s'analitzaran els moviments de la població i l'evolució del mercat de l'habitatge tant en compravenda com en lloguer.

2. Metodologia

El fet d'abordar la temàtica de l'habitatge des d'una perspectiva tan àmplia ha suposat un repte a l'hora de trobar fonts de dades que poguessin integrar-se en un únic estudi de manera fluida. Degut als diferents àmbits d'estudi, cadascuna de les seccions s'ha abordat de manera individual respecte a l'obtenció de dades per a l'estudi.

Com a norma general, s'han prioritzat aquelles fonts de dades que tinguessin informació disponible a nivell municipal, de tal forma que les dades puguin agrupar-se

a nivell d'àmbits territorials. Malauradament, això no ha estat possible en totes les fonts. D'aquesta manera, s'han analitzat amb les següents fonts:

- Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya
- Cens de Població i Habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística
- Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli
- Pregunta de l'Observatori de l'Habitatge a l'enquesta Òmnibus de GESOP
- Dades Obertes de l'Ajuntament de Barcelona
- Registres del Mercat Immobiliari (Col·legi de Registradors de la propietat, Mercantils i Béns Mobles d'Espanya)
- Registre de les fiances depositades a l'INCASÒL
- Idescat

Respecte a la primera font de dades, s'ha utilitzat per la primera secció (parc d'habitatge). S'ha utilitzat la definició d'habitatge protegit del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, comptabilitzant aquells habitatges que gaudeixen d'un règim de protecció oficial vigent. Aquest organisme treballa a partir de les qualificacions definitives de totes les promocions, estimant la data d'extinció de la protecció en funció de la normativa amb què l'habitatge ha estat qualificat. No s'inclouen els habitatges sense qualificar construïts per l'INCASÒL en règim de promoció pública i en remodelació de barris. La data d'actualització d'aquestes dades és el 31 de desembre de 2023.

El Cens de Població i Habitatges de l'INE és la font més utilitzada. Més concretament, s'ha fet servir en la primera, segona, tercera i quarta secció. Per al parc d'habitatges, s'ha utilitzat per quantificar el parc privat d'habitatges. Aquest ens considera habitatge tots aquells que figurin al Cadastre com a tal. Per mantenir el secret estadístic, hi ha alguns municipis pels quals no s'han pogut obtenir dades del Cens d'Habitatges. Es tracta de 16 municipis de poca població. Aquests municipis no tenen habitatges protegits i per tant s'han exclòs de l'anàlisi. Aquestes dades són de l'any 2021, ja que el Cens es duu a terme cada 10 anys. Existeix, per tant, un decalatge de 2 anys entre el Cens i les dades de la Generalitat.

Per la quantificació del parc privat es tenen en compte tant els habitatges principals, és a dir, aquells que s'utilitzen com a

residència habitual dels seus membres, com els no principals (per exemple, les segones residències i els habitatges buits). Malgrat que els habitatges protegits han de ser principals, es comptabilitzen els no principals també, ja que formen igualment part del parc d'habitatge de la Regió. Per als habitatges no principals, no obstant, no es recull informació sobre el règim de tinença. Per tant, en aquells càlculs realitzats sobre el total d'habitatges de cadascun dels règims, el total comptabilitza únicament els habitatges principals.

També s'ha utilitzat aquest Cens per obtenir dades del consum energètic dels habitatges buits. L'INE considera buits aquells habitatges sense contracte de subministrament elèctric o amb un consum total registrat durant l'any anterior menor que un habitatge mitjà del municipi dividit per 24.

Per a l'anàlisi de les característiques dels habitatges, el Cens recull dades sobre les principals característiques dels habitatges (superfície, persones que hi habiten, any de construcció, etc.). Algunes d'aquestes característiques, però, només es recullen pels habitatges principals, és a dir, aquells que suposen la residència habitual de les persones que hi habiten. No es tenen en compte, en cap cas, els edificis on no hi resideix ningú. Per les dades de les famílies que hi habiten la font és la mateixa, tot i que la unitat d'anàlisi passa a ser la llar en lloc de l'habitatge.

Per a aquelles variables amb una desagregació en un nombre molt elevat de categories, aquestes s'han agrupat per a facilitar la seva visualització.

Malauradament, les microdades del Cens de persones i habitatges només contenen dades pels municipis de més de 10.000 habitants, pel que s'ha optat per utilitzar l'eina interactiva que ofereix l'INE per crear taules personalitzades.

En aquesta eina els resultats s'ofereixen per a la gran majoria de municipis excepte aquells de mida molt reduïda en els quals no seria possible mantenir el secret estadístic (entre una desena i una cinquantena de municipis en el present estudi, segons la variable d'anàlisi). Es tracta d'una disjuntiva entre la representativitat de les dades i les possibilitats de creuament de diferents variables.

Per a la tercera i quarta secció, l'elaboració del perfil demogràfic dels habitants de la Regió Metropolitana de Barcelona s'ha fet a través de l'anàlisi del país de naixement, així com de la composició de la piràmide

demogràfica en grups d'edat. Aquestes dues variables s'han creuat amb dos trets fonamentals de l'habitatge; la superfície de l'habitatge i la superfície per ocupant. Creuant aquestes variables es pretén estudiar quina relació existeix entre els diversos perfils demogràfics que habiten el territori metropolità amb l'habitatge.

En el cas de país de naixement, per tal de fer l'estudi operacional, s'han agrupat les diverses nacionalitats en 9 regions: Amèrica del Nord, Amèrica Llatina i el Carib, Àfrica del Nord i Orient Mitjà, Àfrica Sub-sahariana, Àsia Central i del Sud, Àsia de l'Est i Sud-est Asiàtic, Unió Europea i Suïssa, Europa extra-comunitària i Oceania. A la vegada, per tal de creuar les variables de perfil demogràfic, característiques de l'habitatge i els àmbits territorials de la Regió Metropolitana de Barcelona, s'han seleccionat les cinc regions amb més presència al territori; Amèrica Llatina i el Carib (48% de tota la població estrangera), Unió Europea i Suïssa (15,6%), Àfrica del Nord i Orient Mitjà (13,8%), Àsia Central i del Sud (6,8%) i Àsia de l'Est i Sud-est Asiàtic (6,2%).

L'Enquesta de Cohesió Urbana (ECURB), publicada l'any 2022 per l'Institut Metròpoli, s'ha utilitzat en l'anàlisi dels moviments poblacionals. Cal agrair a aquest ens, ja que han facilitat les microdades que han permès dur a terme l'anàlisi dels moviments poblacionals.

Malauradament, aquestes microdades no contenen informació sobre el municipi o l'àmbit de les persones enquestades, fet que obliga a limitar-se als següents tres àmbits territorials: Barcelona, Resta de l'Àrea Metropolitana i Resta de la Regió Metropolitana.

D'altra banda, en aquelles preguntes d'escala 0 – 10, on 0 significa gens i 10 significa molt, s'han recategoritzat les respostes de la següent manera:

- 0 – 3: Poc o gens d'acord/satisfet
- 4 – 6: Ni d'acord/satisfet ni en desacord/insatisfet
- 7 – 10: Bastant o molt d'acord/satisfet

Finalment, no s'han tingut en compte les respostes "No sap" i "No contesta", que s'han comptabilitzat com a valors perduts. Tots els càlculs s'han dut a terme mitjançant el pes aixecat de cadascuna de les observacions.

Degut a la baixa mostra en algunes categories al fer encreuaments amb moltes categories, s'ha optat per agregar els resultats per a tots els àmbits en algunes figures, sempre tenint en compte que no s'han observat grans diferències entre àmbits i que la mostra és baixa.

Les dades d'oferta i demanda que es mostren a l'esudi han estat extretes del portal d'estadístiques de construcció i mercat immobiliari de la Generalitat de Catalunya, part del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Per a mesurar els canvis en l'oferta, en el cas del mercat de compravenda d'habitatges, les dades utilitzades provenen dels registres del mercat immobiliari dipositats al Col·legi de Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles d'Espanya, mentre que en el cas del mercat de lloguer, les dades utilitzades provenen del registre de les fiances de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sòl (Incasòl). Finalment, i per a calcular el percentatge de rotació d'habitatges al mercat, s'han utilitzat dades del Cens de Població i Habitatges de l'any 2021.

Entre les principals limitacions identificades en l'anàlisi es troben la dificultat d'accés a dades relatives a la demanda d'habitatges, que habitualment depenen de plataformes privades de cerca i no es troben disponibles en obert. Per aquest motiu, l'anàlisi de la demanda contingut en aquest apartat es destil·la a partir de dos elements: en primer lloc, el nombre de contractes signats als mercats de lloguer i compravenda; i, en segon lloc, a través dels resultats de la pregunta "En l'actualitat, està buscant activament habitatge a Catalunya? De lloguer o de propietat?" inclosa dins de l'enquesta Òmnibus realitzada per GESOP durant la tardor de 2023 i publicada per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge a Barcelona, i que inclou la segmentació dels resultats en funció de la població resident a la RMB, front la d'altres territoris com l'AMB, Barcelona ciutat o la resta de Catalunya.

En aquelles seccions on s'han pogut obtenir dades desagregades pels diferents districtes de la ciutat de Barcelona, les dades s'han obtingut del Portal Barcelona Dades.

A nivell d'anàlisi espacial, s'han agrupat els municipis de la RMB en 9 àmbits territorials. Aquests àmbits són producte de l'agrupació de municipis per a crear zones que cobrissin els seus llocs de feina majoritàriament amb persones treballadores residents a les pròpies zones. Els àmbits territorials resultants són el Baix Llobregat Nord, Baix Llobregat Sud, Barcelonès (Badalona, Sant Adrià de Besòs i Santa Coloma de Gramenet), Barcelona ciutat, Garraf-Penedès, Maresme, Vallès Occidental Est, Vallès Occidental Oest i Vallès Oriental. Per a major detall de la classificació veure l'Annex metodològic.

2.1. El parc d'habitatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

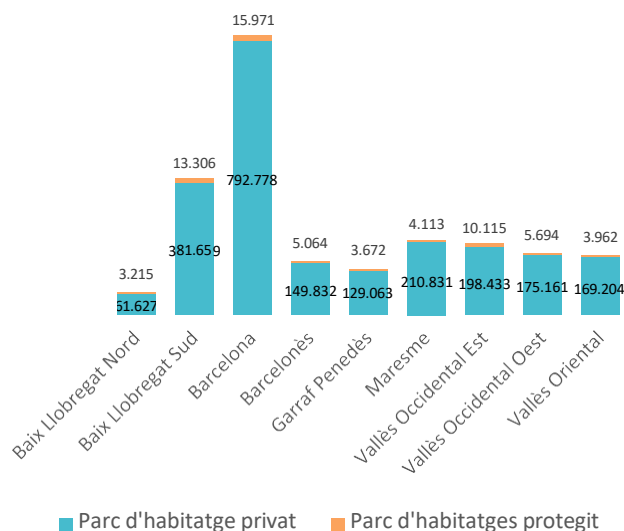
Aquesta primera secció té com a objectiu la quantificació del parc d'habitatges protegit i privat a la Regió Metropolitana de Barcelona. Es mesuraran aquests dos parcs i s'observaran les seves característiques principals del parc d'habitatges públic en quant a tipus de promotor i règim de tenença.

2.2. El parc d'habitatge metropolità

El parc d'habitatge de la Regió Metropolitana ascendeix als 2.257.435 habitatges. D'aquests, 1.994.550 són habitatges principals (85% del total), és a dir, s'utilitzen com a residència habitual dels membres que l'habiten, mentre que els 339.150 restants són habitatges no principals (15% del total).

Barcelona ciutat concentra gran part dels habitatges de la seva Regió Metropolitana, amb més de 800.000 habitatges combinant els públics i els privats. La segueix, amb prop de 400.000 habitatges, el Baix Llobregat Sud. A més distància hi trobem el Maresme, amb 215.000 habitatges, els dos àmbits del Vallès Occidental Oest, amb prop de 200.000 cadascun i el Vallès Oriental, per sota de 170.000 habitatges. La resta d'àmbits se situen per sota dels 150.000 habitatges.

Figura 1. Parc d'habitatges de la Regió Metropolitana de Barcelona per àmbits territorials

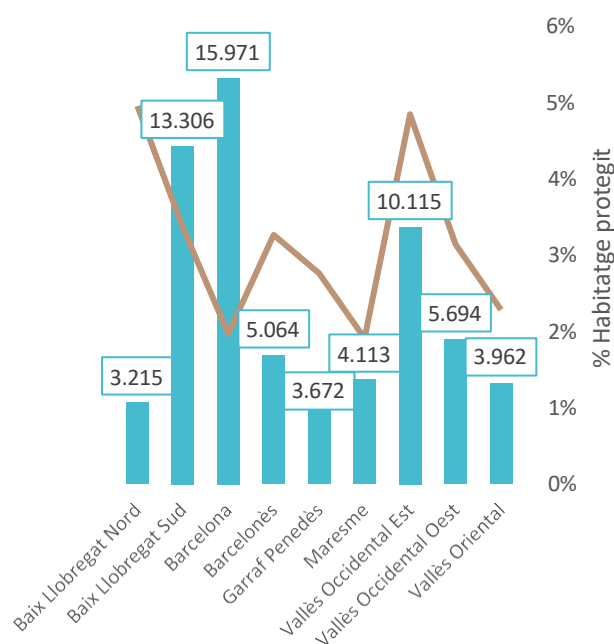


Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE i del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

El parc d'habitatges de la Regió Metropolitana de Barcelona és majoritàriament privat. **Els habitatges protegits representen un mínim percentatge, d'únicament 65.112 habitatges, xifra que representa un 2,79% del total del parc.** En xifres absolutes, Barcelona torna a trobar-se a la primera posició, amb prop de 16.000 habitatges. La zona sud del Baix Llobregat acurta distàncies gràcies als més de 13.000 habitatges públics dels que disposa, mentre que la part Est del Vallès Occidental compta amb poc més d'10.000.

Si ens centrem en el pes relatiu de l'habitatge protegit, no obstant, la perspectiva canvia. **El Baix Llobregat Nord, amb un 4,96%, i el Vallès Occidental Est, amb un 4,85%, són els àmbits amb els percentatges més alt d'habitatges protegits.** Per sobre del 3% hi trobem també al Baix Llobregat Sud (3,37%), al Barcelonès (3,27%) i a l'Oest del Vallès Occidental (3,15%). Pel cantó negatiu destaquen **el Maresme, amb un ínfim 1,91% d'habitatge protegit, i la ciutat de Barcelona, amb un 1,97%.**

Figura 2. Parc d'habitatges protegits a la RMB per àmbits

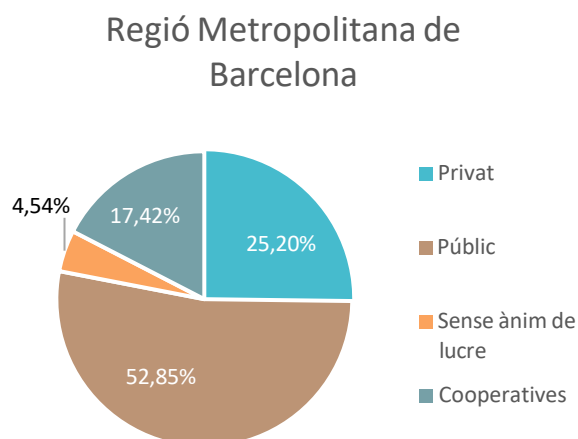


Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE i del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

2.3. Els promotors del parc públic

El Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge identifica quatre possibles promotors dels habitatges protegits: privats, públics, promotors sense ànim de lucre i cooperatives. **En el conjunt de la RMB, la majoria dels habitatges protegits són de promoció pública (un 52,85%),** mentre que el percentatge restant es troba dividit entre la resta d'agents. En destaquen el sector privat, amb un 25,2% i les cooperatives, amb un 17,42%. Els promotors sense ànim de lucre són el grup més minoritari, amb només el 4,54% dels habitatges protegits.

Figura 3. Distribució dels habitatges públics segons tipus de promotor. Total RMB

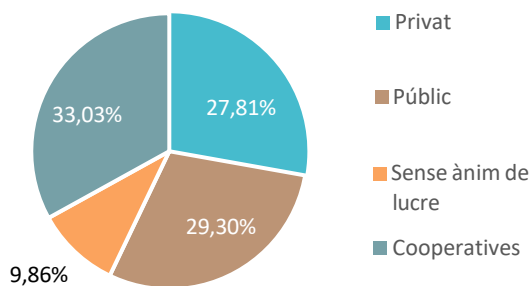


Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

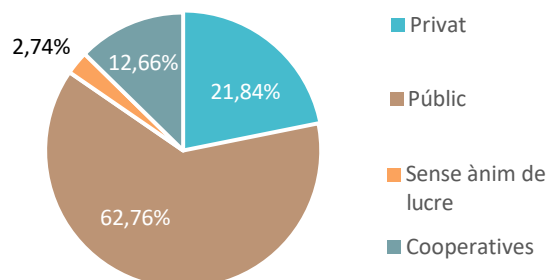
Pel que fa als diferents àmbits, destaca **Barcelona ciutat i el Barcelonès per la forta presència del sector públic (68,72% i 62,76%, respectivament),** en detriment de les cooperatives en ambdós casos i especialment del sector privat en el cas de la capital catalana. **El sector privat, per la seva banda, té una major presència al Maresme, amb un 34,69%. Els promotors sense ànim de lucre prenen un pes important al Garraf-Penedès, amb un 10,89%, al Baix Llobregat Nord, amb un 9,86% i al Vallès Occidental Oest, amb un 9,52%. Les cooperatives, per la seva banda, tenen una forta presència al Vallès Oriental, amb un 48,23%, i a la zona nord del Baix Llobregat, amb un 33,03%.**

Figura 4. Distribució del parc públic segons tipus de promotor per àmbits

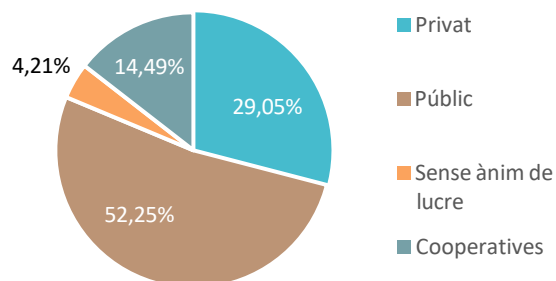
Baix Llobregat Nord



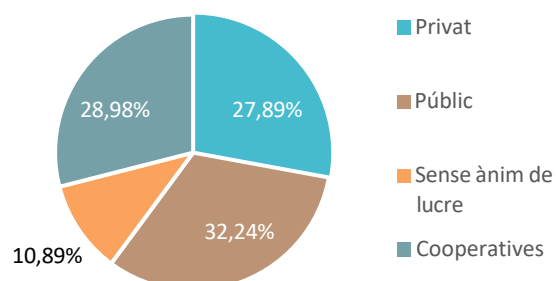
Barcelonès



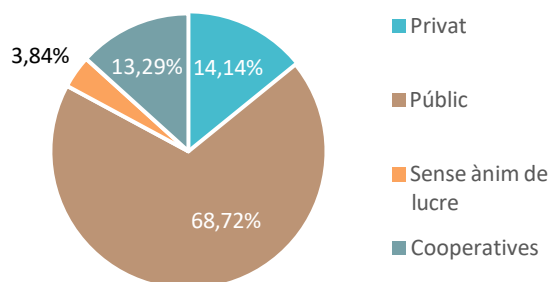
Baix Llobregat Sud



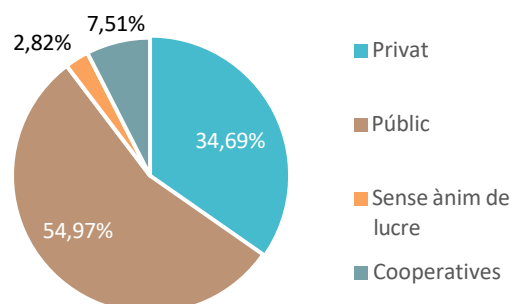
Garraf-Penedès



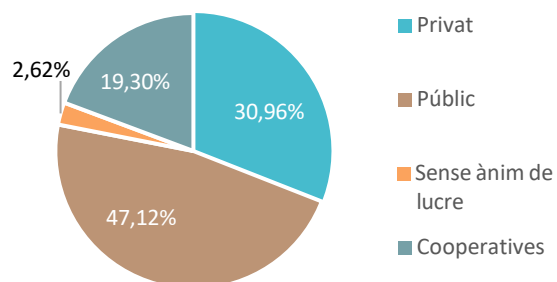
Barcelona



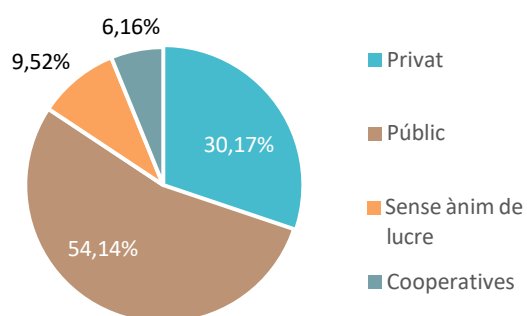
Maresme



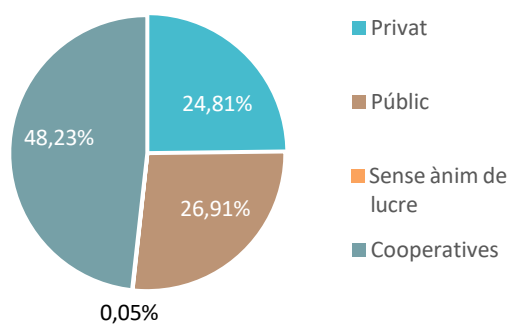
Vallès Occidental Est



Vallès Occidental Oest

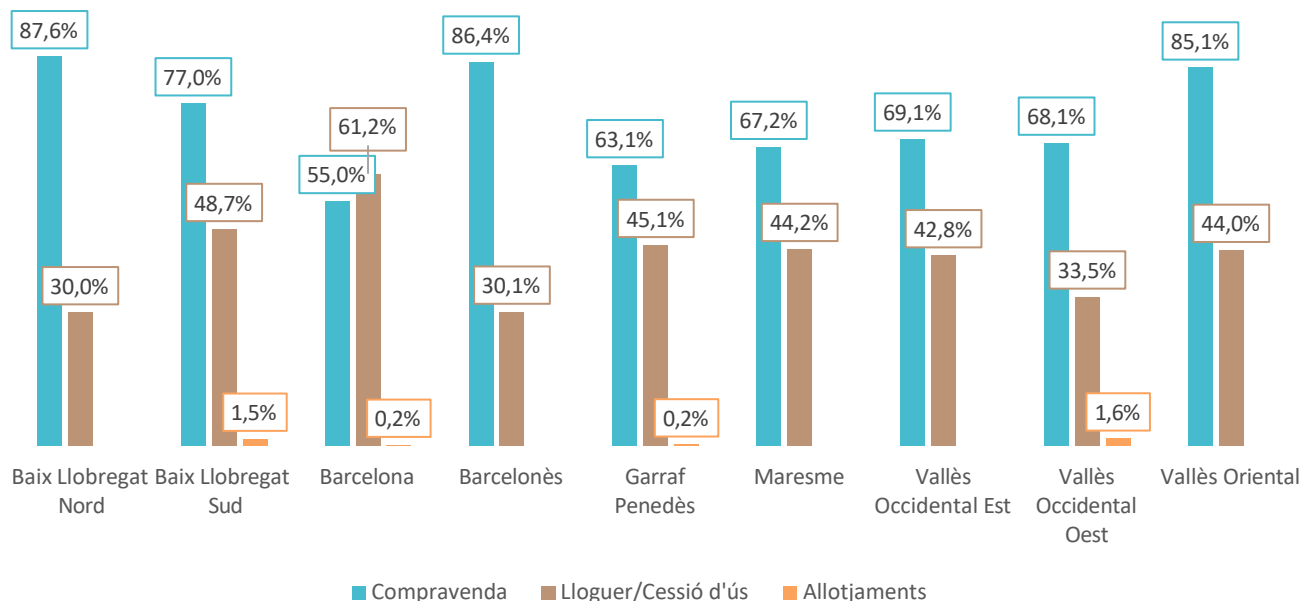


Vallès Oriental



Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

Figura 5. Pes dels habitatges protegits sobre el total d'habitatges disponibles del seu règim de tinença



Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

Si es contrasten cadascun dels promotors amb el total del parc d'habitatges, s'observa que cap d'ells té un pes important en el global del parc. **Només es troben dos casos on un promotor d'habitatge protegit superi el llindar del 2% del total d'habitatges de l'àmbit. Es tracta dels habitatges de promoció pública al Barcelonès i al Vallès Occidental Est.** El major pes del sector privat el trobem a la zona est del Vallès Occidental, amb un 1,5% del total del parc, mentre que els promotors sense ànim de lucre no arriben al 0,5% en cap dels casos. Les cooperatives, per la seva banda, tenen un cert pes al Baix Llobregat Nord, on signifiquen l'1,64% del parc total i al Vallès Oriental, on han promogut l'1,1% dels habitatges, en el que sembla un fenomen localitzat.

2.4. El parc protegit i els diferents règims de tinença

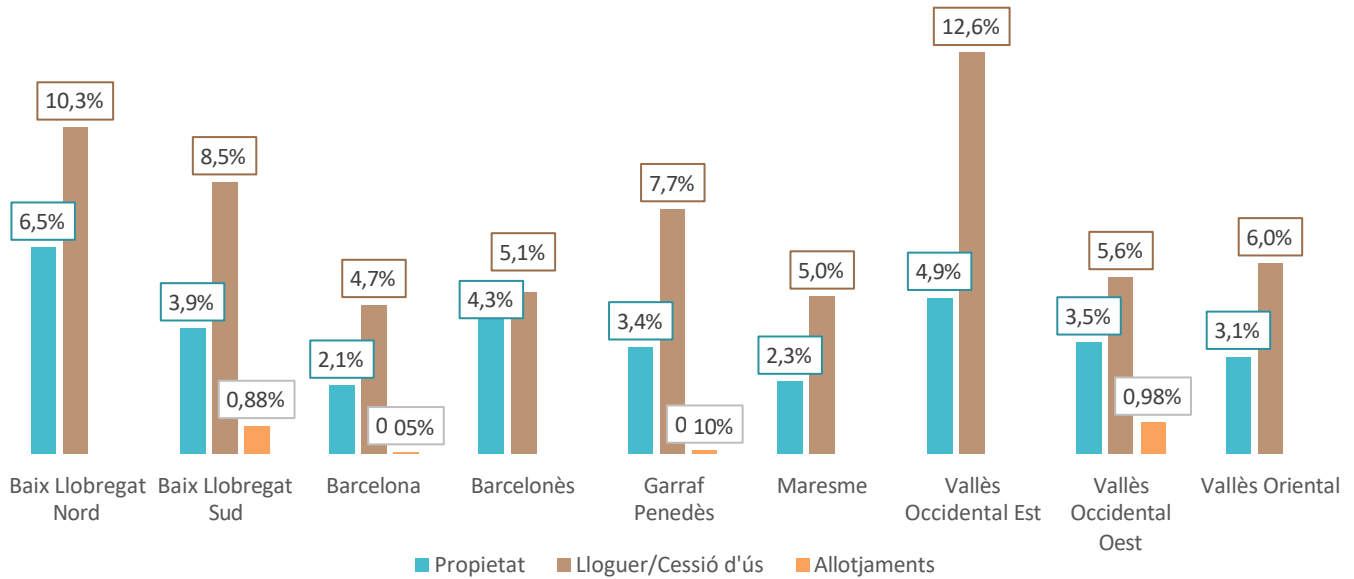
Pel que fa al règim de tinença, els habitatges protegits distingeixen entre compravenda, lloguer (on s'inclou cessió d'ús), allotjament i tant propietat com lloguer. Els habitatges dins d'aquesta última categoria s'ha inclòs tant en la categoria de compravenda com en la

de lloguer per tal d'obtenir el total d'habitatges disponibles per a cadascuna de les modalitats de tinença. Els allotjaments, per la seva banda, s'han comparat amb la categoria "Altres règims de tinença" del Cens d'Habitatges de l'INE.

En termes generals, els habitatges protegits suposen un percentatge més elevat en el mercat de lloguer que en el mercat de compravenda, d'aproximadament el doble. En el global de la RMB, els habitatges protegits suposen únicament el 6,3% del parc de lloguer. Les xifres del parc de compravenda són encara més pobres, ja que els habitatges protegits signifiquen únicament el 3,33% del parc de compravenda.

Si ens centrem en els diferents àmbits territorials, **els habitatges protegits suposen entre el 5% i el 13% en el parc de lloguer i entre el 2 i el 7% del parc de compravenda, segons l'àmbit.** Al Barcelonès és on trobem menys diferències entre les dues modalitats de tinença, mentre que a la zona est del Vallès Occidental és on s'hi troben més. Els allotjaments, per la seva banda, suposen un ínfim percentatge dels habitatges amb altres règims de tinença, inferior a l'1% en tots els àmbits.

Figura 7. Distribució dels habitatges protegits segons el pes dins el seu règim de tinença



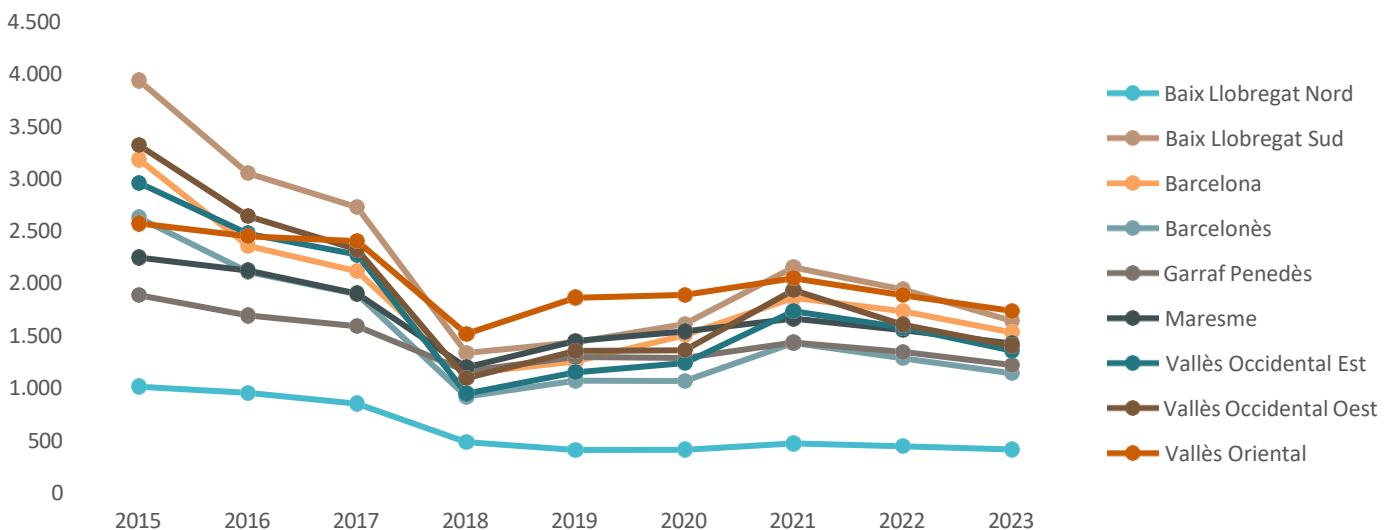
Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

Respecte al pes dels diferents règims de tinença dins del **parc d'habitatges protegits**, es troba que la **gran majoria estan destinats a la compravenda, superant el 85% del total d'habitatges protegits en la zona nord del Baix Llobregat, el Barcelonès i el Vallès Oriental**. Destaca per l'altre cantó la ciutat de Barcelona, essent l'únic àmbit on trobem més habitatges protegits destinats al lloguer que a la compravenda. En la resta d'àmbits, els habitatges protegits destinats al lloguer no superen el 50%. El Baix Llobregat Sud no arriba al 30% (29,98%), mentre que el Barcelonès ho fa lleugerament (30,11%).

2.5. Els habitatges buits

L'existència i rellevància d'habitatges buits a la Regió Metropolitana ha estat objecte d'estudi i debat durant els últims anys. A l'actualitat, hi ha dues fonts principals a consultar quan es vol indagar sobre aquesta qüestió, i les dues presenten imatges molt diferents. En primer lloc, l'any 2015 la Generalitat de Catalunya va anunciar la creació d'un Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant. En total i **segons el registre de la Generalitat, a la Regió Metropolitana de Barcelona, l'any 2023 hi havia 11.868 habitatges buits registrats, menys de la meitat que en l'any 2015**. Aquesta disminució, però, es va experimentar fins l'any

Figura 6. Evolució del nombre d'habitatges buits (2015-2023)



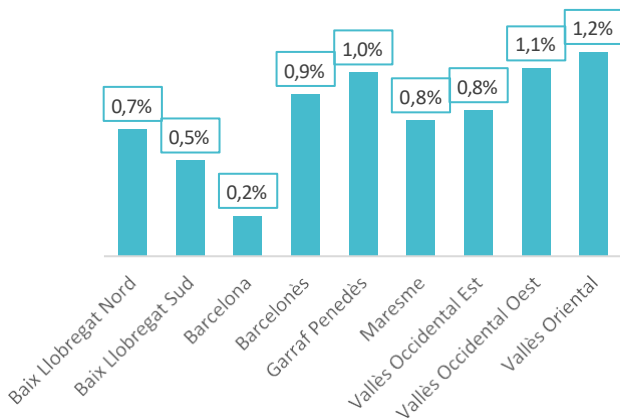
Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya (2023)

2019, mentre que a partir de llavors les xifres d'habitatges buits registrats s'han mantingut força estables.

En les xifres registrals absolutes destaca l'àmbit nord del Baix Llobregat pel seu baix nombre d'habitatges buits, mentre que la resta d'àmbits obtenen resultats similars entre ells, intercanviant-se les posicions al llarg del període analitzat.

Segons aquestes dades, es trobaria que únicament el 0,6% del parc d'habitatges de la RMB està buit. Per àmbits, destacaria Barcelona pel seu baix percentatge d'habitatges buits registrats, un 0,2%, seguit dels dos àmbits del Baix Llobregat i del Maresme. Per contra, per sobre de l'1% trobem el Garraf-Penedès, el Vallès Occidental Oest i el Vallès Oriental.

Figura 8. Percentatge d'habitatges buits segons el RHBO àmbits (2021)

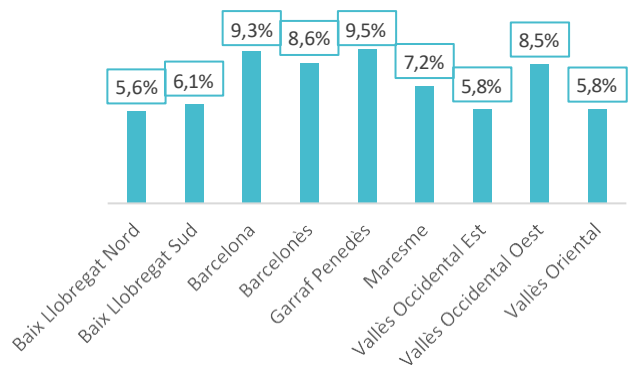


Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021)

En observar l'aspecte territorial dels habitatges buits registrats, s'observa com a zones amb alta demanda, com Barcelona i el Baix Llobregat Sud, el percentatge d'habitatges buits registrats és molt inferior que a zones més allunyades de la capital, com el Garraf-Penedès o el Vallès Oriental. No obstant això, hi ha excepcions a aquesta norma, com l'àmbit del Barcelonès, amb un percentatge d'habitatges buits registrats més elevat que el Baix Llobregat Nord. La ciutat de Barcelona, on la problemàtica de l'habitatge és més rellevant, té un percentatge ínfim d'habitatges buits registrats.

D'altra banda, des de la seva última edició, el Cens d'Habitatges de l'INE conté una variable de classificació dels habitatges a partir del consum elèctric. Aquesta variable, classifica els habitatges com a buits si el seu consum és menor a una 24a part de la mitjana del municipi, el que s'assimila a un ús menor a 15 dies a l'any. **Si es contrasten les dades registrals amb les del Cens d'Habitatges de l'INE, s'observen dues realitats molt diferents.** En aquest cas, **els habitatges buits a la RMB representarien un 7,8% del total del parc**, un número molt superior a l'obtingut al Registre de la Generalitat.

Figura 9. Percentatge d'habitatges buits segons l'INE per àmbits (2021)



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021)

Els resultats per àmbits també serien molt diferents, **trobant-se un 9,3% dels habitatges barcelonins buits**, el segon àmbit on aquests tenen un pes més important darrere del Garraf-Penedès. En qualsevol cas, tots els àmbits es troben per sobre del llindar del 5%.

Aquestes xifres mostrarien un panorama molt diferent al del Registre d'habitatges buits de la Generalitat. El prop d'un 9% del total del parc metropolità al que apunten aquestes dades suposarien al voltant de 200.000 habitatges buits a tota la regió. A més, la situació és especialment greu a Barcelona, on més de 75.000 habitatges estarien buits. Si es relaciona amb la gran demanda d'habitatge que es concentra a Barcelona, aquests 75.000 habitatges buits a la capital catalana podrien contribuir a alleujar – tot i que lleument – la problemàtica de l'accés a l'habitatge.

Tot i així, **cal prudència a l'hora d'interpretar aquestes dades.** L'últim Cens d'Habitatges disponible a la data d'elaboració d'aquest informe és el de 2021, que **es va elaborar amb dades de consum elèctric de l'any anterior al**

cens, el 2020¹. El 2020 va ser un any excepcional en molts aspectes, degut a l'aparició i ràpida expansió del coronavirus durant el primer trimestre de l'any i de les mesures que se'n van derivar. És d'esperar que durant aquest any es donessin tres fenòmens en paral·lel pel que fa als consums elèctrics: d'una banda, **els confinaments domiciliaris massius farien augmentar el consum elèctric mitjà dels habitatges** (pujant el llindar de consum necessari per ser considerat buit), de l'altre **les limitacions a la mobilitat van impedir un ús normal dels habitatges destinats a un ús de segona residència o turístics** i en tercer lloc l'èxode, tot i que limitat, de **part de la població cap a segones residències fora de la Regió Metropolitana**, que podria introduir distorsions en els consums habituals de llars habitades.

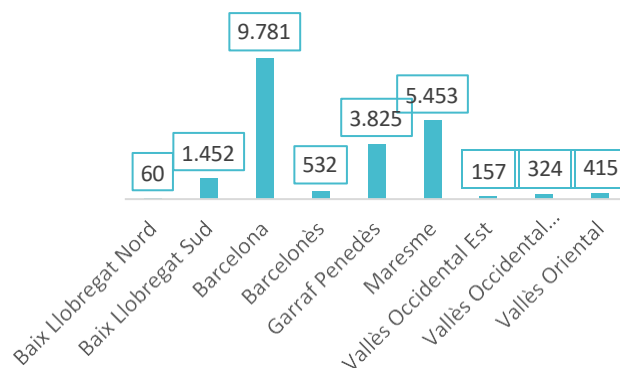
Tot i que l'impacte d'aquests fenòmens no s'han pogut quantificar, **les circumstàncies extraordinàries en que es van prendre aquestes mesures i la falta de dades històriques amb les que comparar imposen la necessitat d'una dosi de precaució a l'hora de prendre-les com a definitives.** En tot cas, la combinació de les dues fonts ens proporciona un marc de referència pel que fa al llindar en el que es mouen les xifres d'aquest fenomen.

2.6. Els habitatges d'ús turístic

En els darrers anys ha proliferat el debat al voltant dels habitatges d'ús turístics, especialment a les grans ciutats i altres zones tensionades. Barcelona no és excepció. Les dades, malauradament, únicament recullen informació dels habitatges d'ús turístic legals, deixant de banda tots aquells que no estan registrats però que s'utilitzen per a aquesta finalitat.

Com s'observa a la Figura 10, la ciutat comtal és l'àmbit amb un major nombre d'habitatges d'ús turístic registrats, prop dels 10.000. El segueixen el Maresme, amb més de 5.000, i el Garraf Penedès, amb prop de 4.000. En aquest cas, la proximitat amb Barcelona no sembla ser un factor determinant en el nombre d'habitatges turístics, sinó que és possible que a les zones costeres predomini més aquest fenomen.

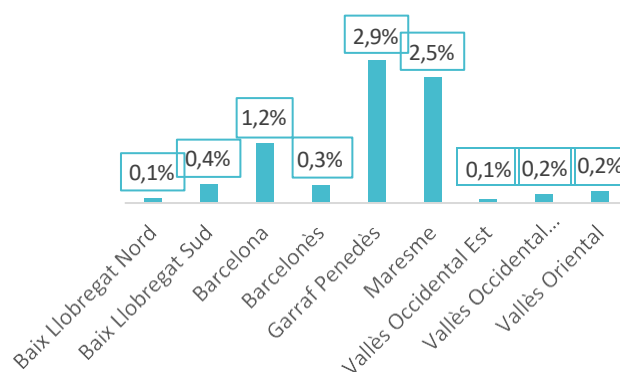
Figura 10. Nombre d'habitatges d'ús turístic per àmbits (2024)



Font: elaboració pròpia amb dades d'Idescat (2024).

Si s'observa el mateix fenomen en termes relatius (Figura 11), s'observa com el Garraf-Penedès i el Maresme són els dos àmbits amb major presència d'habitatges turístics, ambdós per sobre del 2,5%. Barcelona es situa més enllà de l'1%, mentre que la resta no arriba al 0,5%. Aquestes xifres semblen indicar, per tant, que el fenomen dels habitatges turístics és quelcom localitzat en certs àmbits concrets, principalment els àmbits costers i a la capital catalana. En la majoria d'àmbits, però, els habitatges turístics registrats suposen un pes mínim en el total del parc.

Figura 11. Percentatge d'habitatges d'ús turístic per àmbits (2021; 2024)



Font: elaboració pròpia amb dades d'Idescat (2024).

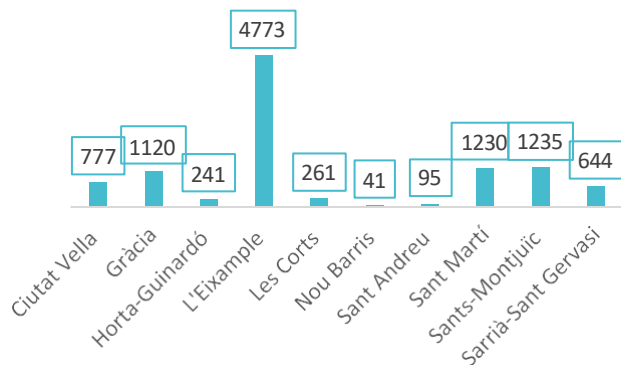
Si ens posem el focus a la ciutat de Barcelona (Figura 12), el districte de l'Eixample sobresurt sobre la resta, amb quasi 5.000 habitatges d'ús turístic registrats. Gràcia, Sant Martí i Sants Montjuïc es troben lleugerament per sobre dels 1.000 habitatges d'aquest tipus, mentre que Ciutat Vella i Sarrià-

¹ Veure metodologia del Cens de Població i Habitatges del 2021 de l'INE:

https://www.ine.es/censos2021/censos2021_meto.pdf

Sant Gervasi es troben per sota. En la resta de districtes els habitatges turístics tenen un pes menor.

Figura 12. Nombre d'habitatges d'ús turístic per àmbits (2024)



Font: elaboració pròpia amb dades de Barcelona dades (2024)

En general, tant a Barcelona com al conjunt de la RMB, els habitatges turístics dels quals tenim constància es troben localitzats en les zones amb més atractiu turístic, tant en les zones costeres com a les zones més centrals de Barcelona. Aquest anàlisi, però, deixa de banda els habitatges d'ús turístic que no estan registrats com a tal i que, per tant, es troben en una situació irregular. No obstant això, la manca d'alternatives fa que aquest registre sigui la millor aproximació possible a aquesta problemàtica.

Punts clau

El parc d'habitatge protegit té un pes ínfim en el total del parc d'habitatges metropolità de Barcelona. Dels més de dos milions d'habitatges que trobem a la Regió Metropolitana de Barcelona, només 65.112 són protegits. Això suposa únicament un 2,79% del global d'habitatges de la Regió. Aquesta situació es repeteix a tots els àmbits territorials, oscil·lant entre el 1% i el 5% d'habitatge protegit.

El sector públic té un pes majoritari pel que fa a la promoció d'habitatge protegit. El sector privat i les cooperatives també comparteixen el protagonisme en aquesta matèria, essent particularment rellevants en alguns dels àmbits.

Més de dos terços dels habitatges protegits estan destinats a la compravenda, mentre que els dirigits al lloguer no arriben a la meitat. L'excepció és la ciutat de Barcelona, on trobem més destinats al lloguer que a la compravenda. Si observem el parc total de cadascun dels règims de tinença els habitatges protegits suposen un pes més important en els habitatges de lloguer que en els de propietat.

El percentatge d'habitatges buits oscil·la segons la font de dades, amb poc més del 0,5% segons el RHBO de la Generalitat de Catalunya i prop del 9% segons els consums elèctrics.

El fenomen dels habitatges turístics es troba localitzat en uns àmbits molt concrets, i sembla estar relacionat amb la proximitat a la costa i al centre de Barcelona.

3. Característiques del parc d'habitatge de la RMB

Les particularitats dels habitatges repercuteixen directament en la vida de les persones que els habiten. L'espai, la tipologia de l'edifici o la seva antiguitat afecten a la comoditat dels seus membres i faciliten (o dificulten) la formació de famílies. A la Regió Metropolitana de Barcelona trobem tota mena d'habitatges, reflectint així la diversitat de recursos disponibles i de formes de convivència de la zona. En aquesta secció s'indagarà sobre on i com viuen les persones residents a la RMB.

D'una banda, s'analitzaran les principals característiques dels habitatges: superfície, persones residents, any de construcció i tipus d'edifici. De l'altra, s'analitzarà la composició de les persones que els habiten, la seva edat, el tipus d'unitat de convivència i la seva relació amb l'espai disponible.

3.1. Superfície dels habitatges

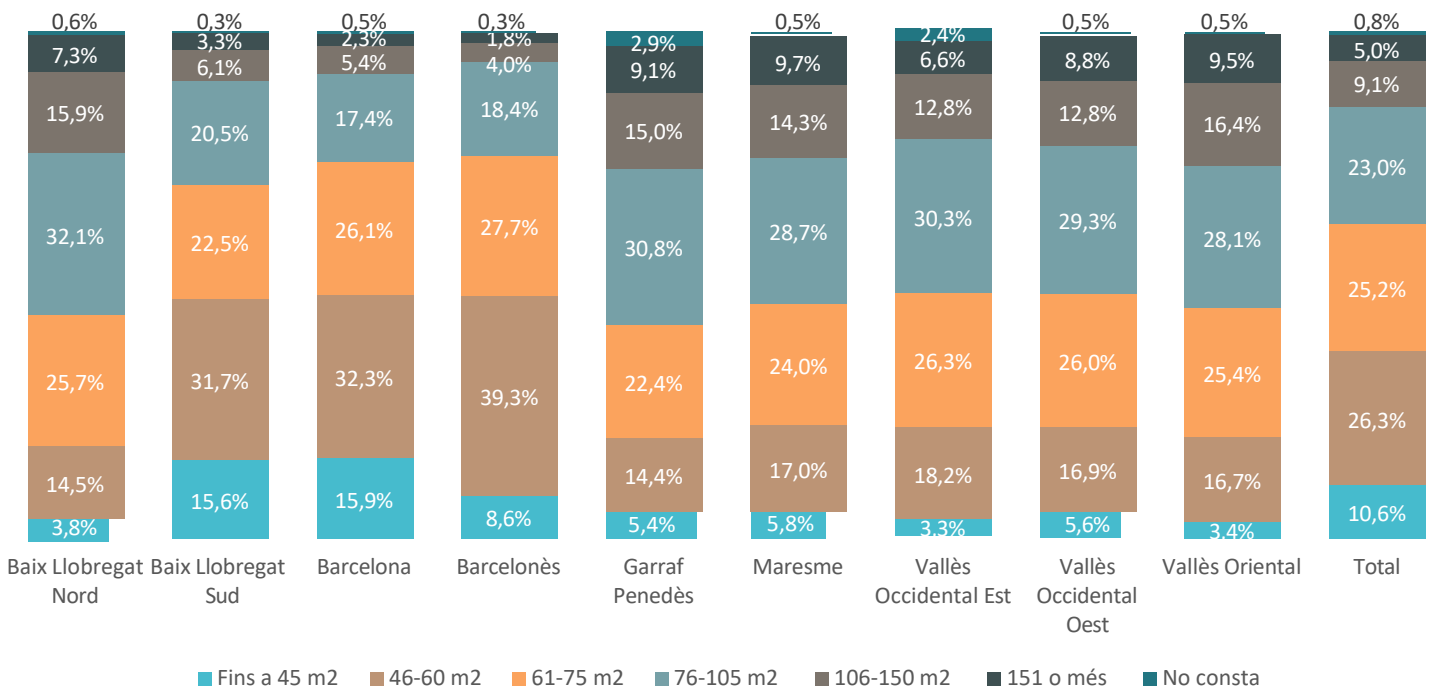
La superfície dels habitatges és una de les seves característiques més importants, repercutint en molts altres elements com ara el preu, la tipologia de famílies que hi poden habitar-hi i la comoditat de la

que hi poden gaudir. Comencem, per tant, per analitzar aquest element, que es mostra com un dels més importants a l'hora d'aprofundir en el parc d'habitatges metropolità.

Com s'observa en la Figura 13, la superfície del gruix del parc d'habitatge metropolità (el 74,5% del total) es troba compresa entre els 46 m² i els 105 m². El grup més nombrós és el dels habitatges amb una superfície entre 46 m² i 60 m², amb un 26,3% del total del parc d'habitatges principals, mentre que el grup d'entre 61 m² i 75 m² suposa el 25,2%. A prop els segueixen els habitatges d'entre 76 i 105 m² amb un 23%. Les categories dels extrems representen aproximadament un 10% cadascuna, tenint una mica més de pes els habitatges de fins a 45 m² (10,6%) que els habitatges de 151 m² o més (9,1%). Tot i que hi ha dades pels quals no es disposa de dades de superfície, aquests només suposen un 0,8% dels habitatges totals. Si ens fixem en els diferents àmbits territorials, s'observen diferències entre Barcelona ciutat i els àmbits territorialment propers i aquells àmbits més allunyats de la capital catalana.

Barcelona, junt amb el Barcelonès i el Baix Llobregat Sud, es caracteritza per tenir uns habitatges amb una superfície més reduïda, destacant aquells amb una superfície entre 46 m² i 60 m² (39,3% al Barcelonès, 32,3% a Barcelona i 31,7% al sud del Baix Llobregat) i el grup d'habitatges de fins a 45 m², amb un 15,9% del total a Barcelona i un 15,6% al sud del Baix Llobregat. Els habitatges de més de 106 m² suposen menys del 10% del total en aquests àmbits. Aquestes dades

Figura 13. Persones residents dels habitatges principals segons àmbit



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

s'emmarquen en la realitat urbana en la que conviuen aquests àmbits.

Per contra, als àmbits més allunyats de Barcelona els habitatges d'una superfície més gran prenen més protagonisme. Així, els habitatges de més de 75 m² suposen al voltant del 55% del total del parc al Baix Llobregat Nord, al Garraf Penedès, al Maresme i al Vallès Oriental, aproximant-se més al 50% als dos àmbits del Vallès Occidental.

En aquests àmbits la principal categoria és la dels habitatges amb una superfície d'entre 76 m² i 105 m², mentre que els habitatges entre 45 m² i 60 m² (la categoria més nombrosa als àmbits propers a Barcelona) són relegats al tercer o quart lloc.

Els habitatges de gran superfície prenen protagonisme, amb xifres destacables com el 9,7% que suposen els habitatges de 151 m² o més al Maresme o el 9,5% que d'aquest grup al Vallès Oriental. Aquestes xifres reflecteixen la realitat en part rural d'aquestes zones, allunyades de la gran urbs de Barcelona.

3.2. Nombre de persones que hi habiten

Si ens centrem en les persones residents (Figura 14), més del 50% del parc d'habitatges principals de la Regió Metropolitana de Barcelona està ocupat per 1 o 2 persones. Els grups de 3 i 4 persones també tenen un important pes en el parc metropolità, mentre que aquells amb 5 o més persones suposen un mínim

percentatge.

Barcelona presenta unes xifres diferents a la resta d'àmbits. La capital catalana compta amb un 31% d'habitatges on només hi habita una sola persona, front al 23,9% del total del parc fora de la ciutat comtal.

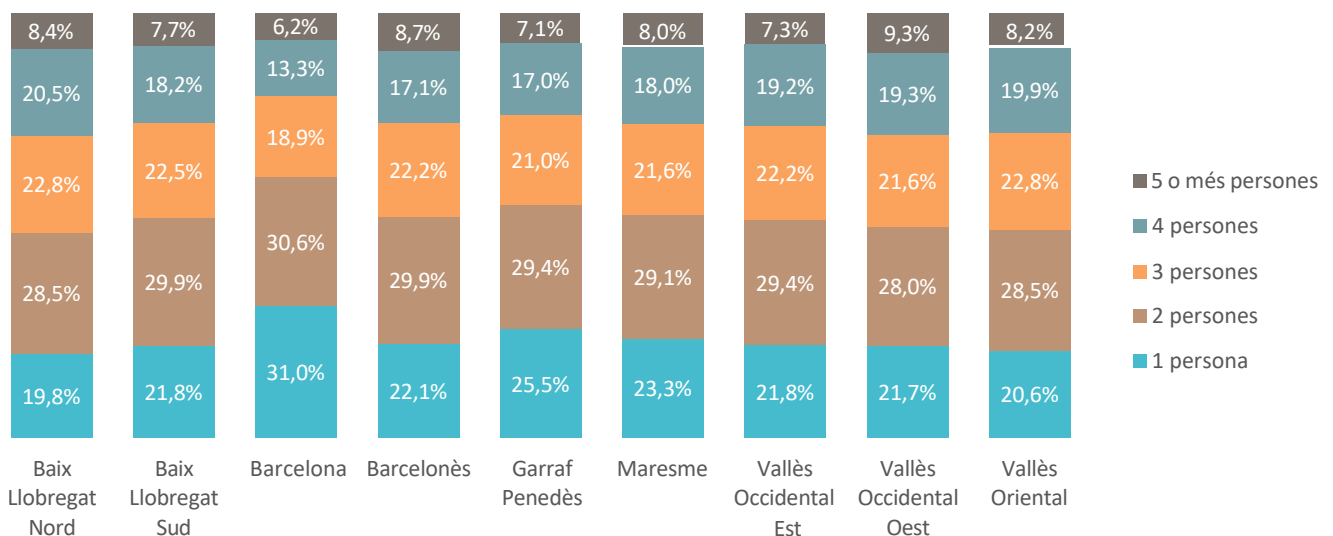
Els habitatges on hi conviuen 2 persones arriben al 30,6%, mentre que els habitatges de 3 persones suposen únicament un 18,9% (front al 21% del total del parc). Els habitatges de 4 persones representen el 13,3% i, finalment, el 6,2% són habitatges de 5 o més persones. Aquestes xifres concorden amb les de superfície dels habitatges observades anteriorment, amb habitatges més petits però on hi conviu menys gent, essent per tant l'espai suficient per als seus habitants. Això, però, no s'observa en els àmbits confrontants a la capital catalana, que tot i tenir habitatges amb baixa superfície, hi conviuen una gran quantitat de persones.

3.3. Superfície per ocupant

La superfície per ocupant ens proporciona una mesura que relaciona les dues característiques observades anteriorment, alhora que ens permet aprofundir en les condicions de vida de les persones que hi habiten. En el global del parc, existeix una forta distribució entre les diferents categories, essent els habitatges en els que cada ocupant compta amb entre 20 m² i menys de 30 m² la principal categoria, tot i que només agrupa el 24,7% dels habitatges metropolitans (Figura 15).

La segueixen els habitatges d'entre 40 m² i menys de 60 m² per ocupant, amb un 17,76%, i els de 30 m² i menys de 40 m² per ocupant, amb un 16,06%. A més distància trobem

Figura 14. Distribució d'habitatges segons el nombre de persones que hi habiten per àmbits



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

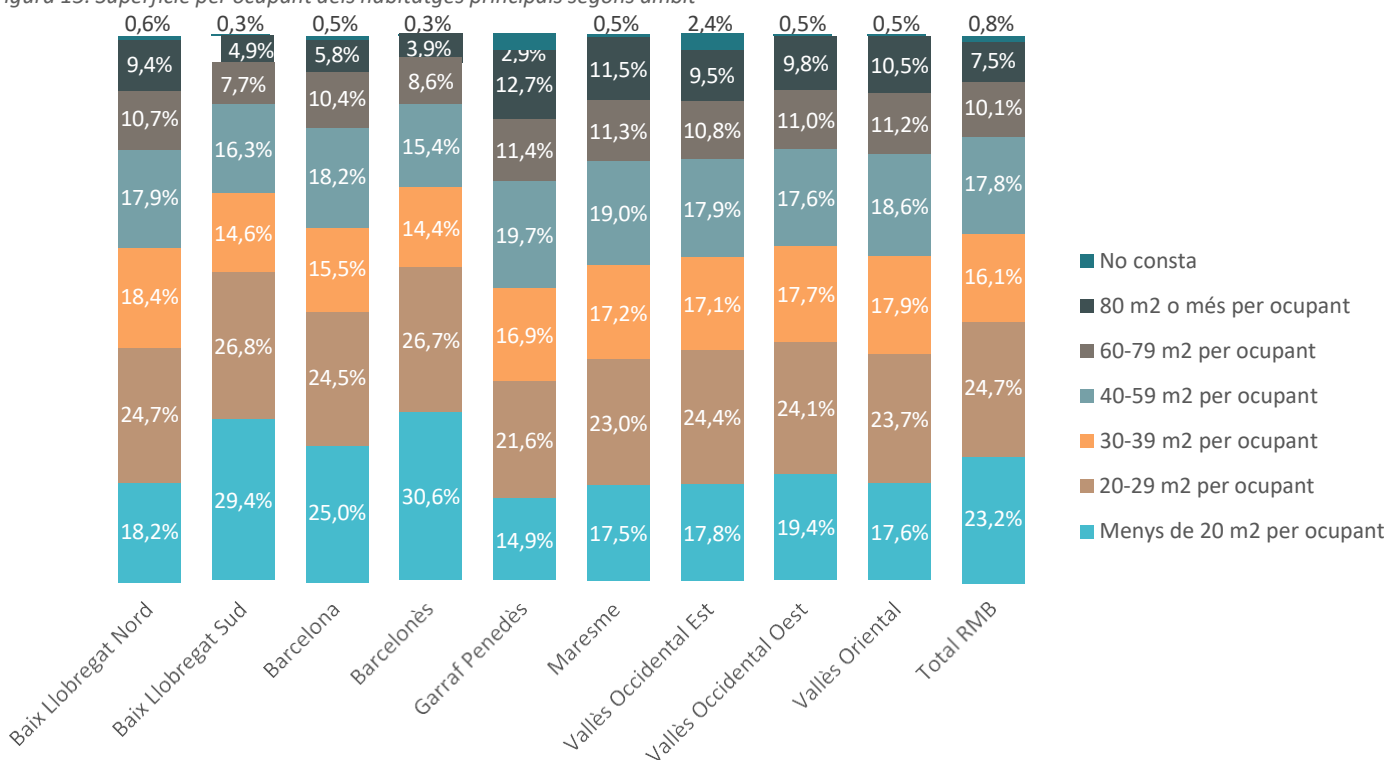
categories més properes als extrems, com els habitatges amb entre 15 m² i menys de 20 m² per ocupant, que representen un 12,81%, i en l'extrem contrari aquells que disposen d'entre 60 m² i menys de 80 m² per ocupant, amb un 10,05%. La resta de categories suposen menys del 10%. De manera similar a les tendències observades fins ara, s'observen clares diferències entre els àmbits propers i llunyans a Barcelona ciutat. D'aquesta manera, àmbits allunyats com el Garraf Penedès destaquen per disposar d'una àmplia superfície per ocupant en una part important del parc (un 43,81% dels habitatges gaudeixen de 40 m² o més per ocupant), mentre que en àmbits geogràficament pròxims a la capital catalana l'espai disponible acostuma a ser més reduït (aquest grup suposa únicament el 27,9% dels habitatges del Barcelonès).

3.4. Any de construcció

El parc d'habitatge de la Regió Metropolitana de Barcelona s'ha construït en la seva majoria en el període 1961-2020 (Figura 16). Si bé entre regions existeixen certes diferències que ara seran comentades, quasi el 80% dels habitatges existents es van edificar en el període esmentat. L'únic àmbit que no segueix la tendència mencionada és la ciutat de Barcelona, on els habitatges construïts entre els anys 1961 i 2020 es troba al voltant del 60%, xifra considerablement menor que a la resta d'àmbits, amb percentatges que oscil·len entre el 82% en el cas del Garraf-Penedès i el 90% al Barcelonès.

Dins dels intervals estudiats, el període que veu una major construcció de nou habitatge és l'etapa 1961-1980 (45% del parc d'habitatge de la RMB), amb dades que varien d'entre el

Figura 15. Superfície per ocupant dels habitatges principals segons àmbit



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

Barcelona ciutat torna a mostrar-se com un punt intermedi entre aquestes dues realitats. Si es compara amb els àmbits confrontants, aquests tenen un pes més important en les categories inferiors a 30 m² per ocupant, mentre que a partir de llavors Barcelona es situa per sobre.

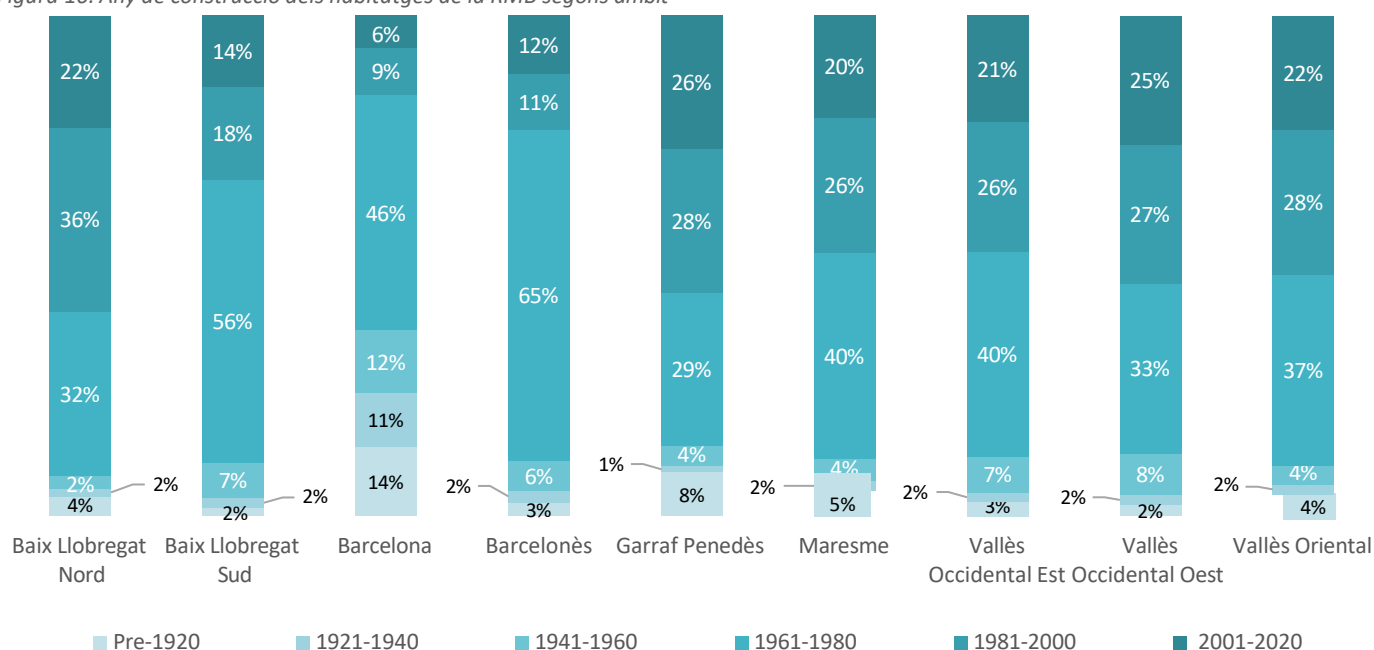
29% del parc d'habitatge construït en el cas del Garraf-Penedès, fins al 65% en el cas del Barcelonès. Precisament el Barcelonès és un dels àmbits que més ha crescut en les últimes dècades en quant a habitatge, juntament amb el Baix Llobregat Nord.

Aquests àmbits només tenen un 11% i un 8% del parc actual edificat abans del 1961. El segon període que experimenta una major ampliació del parc d'habitatge és el dels anys 1981-2000 (18,60%), seguit per poc marge pel 2001-2020 (14,69%).

Així doncs, només Barcelona conserva un parc d'habitatges construït abans del 1961 significatiu, arribant a amassar al voltant del 36% del parc actual. Dins d'aquest, la distribució entre els intervals seleccionats és relativament equitativa, sent l'etapa pre-1920 aquella amb més pes (14%), seguida del període 1941-1960 (12%) i quedant a la cua l'etapa 1921-1940 (11%). En la resta d'àmbits territorials la xifra pre-1961 és notablement menor, establint-se al voltant del 11%. Les xifres oscil·len des del 8% en el cas del territori amb menys habitatge construït abans del 1961 (Barcelonès) fins al 12,29% (Vallès Occidental Oest).

En termes generals, s'observa el paper protagonista dels habitatges residencials amb tres habitatges o més en la totalitat dels territoris observats, si bé existeixen diferències considerables en el pes que aquesta tipologia ocupa sobre el total dels diferents àmbits (Figura 17). D'aquesta forma, un primer bloc de territoris existeix un domini clar sobre els residencials amb tres habitatges o més, sent la ciutat de Barcelona el cas més paradigmàtic d'aquesta tendència. El 96% del parc d'habitatge a la ciutat comtal és d'aquesta modalitat, la xifra més elevada de tota la Regió Metropolitana. En segon lloc trobem l'àmbit del Barcelonès, on el 91% del parc d'habitatge pertany a la tipologia de més de tres habitatges per edifici residencial.

Figura 16. Any de construcció dels habitatges de la RMB segons àmbit



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

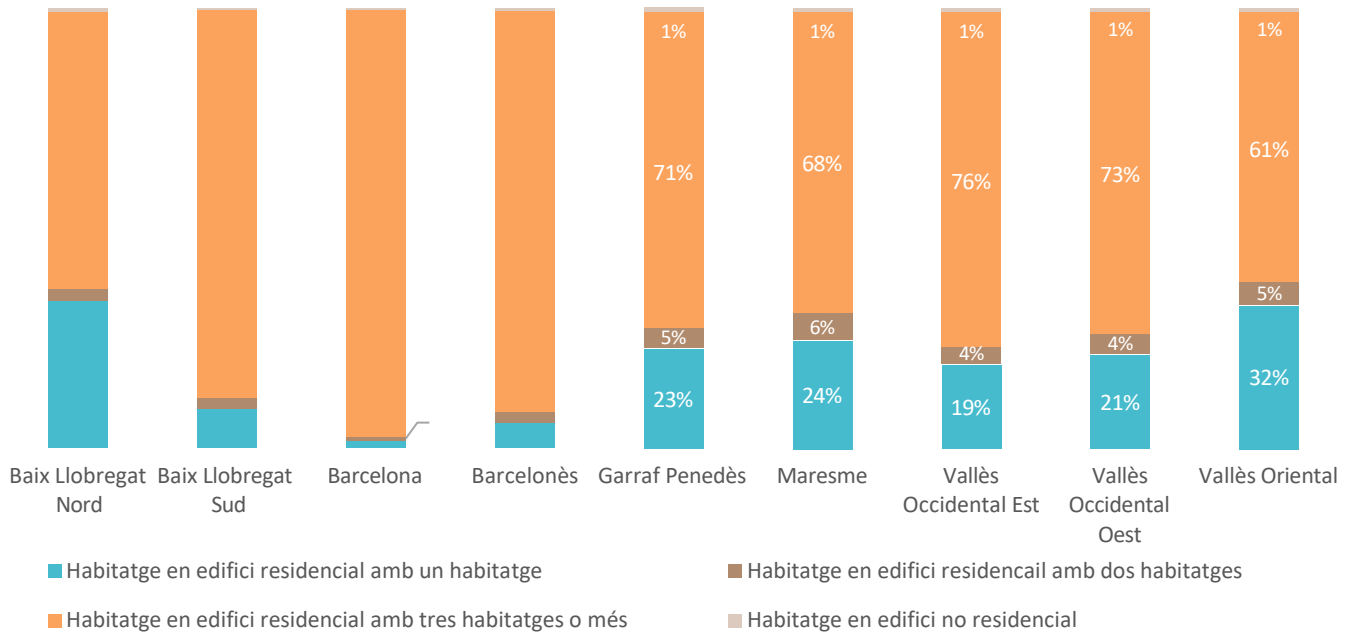
3.5. Tipus d'habitatge

Per tipus d'habitatge, entenem com es configura la unitat de l'edifici resident; si es tracta d'un edifici on es troba només un habitatge, dos o més de tres. Aquestes categories venen donades pel propi Cens de persones i habitatges de l'INE, essent una limitació d'aquesta font, però permetent-nos gaudir d'una primera aproximació a la densitat residencial. D'aquesta forma, es tracta d'una primera aproximació a com es distribueix la població resident dels diferents àmbits territorials en la tipologia de residències, sent un bon indicador per veure la densitat, així com la modalitat de parc d'habitatge que domina a cada un dels àmbits territorials.

El segueix molt per sota l'habitatge residencial amb un sol habitatge, amb només un 6%. Per últim, el Baix Llobregat Nord presenta també un panorama similar, sent el 88% de la tipologia mencionada, si bé els edificis residencials amb un sol habitatge arriba a representar el 9%.

Si bé en els sis territoris restants els habitatges residencials amb més de tres habitatges segueixen sent la tipologia dominant, els d'un sol habitatge esdevenen un percentatge important del total. Així doncs, trobem una evolució ascendent entre el Vallès Occidental Est (19% d'edificis d'un sol habitatge) fins el Baix Llobregat Nord (33%), que es presenta el territori amb més percentatge d'aquest tipus d'habitatge. Per altra banda, la tipologia d'habitatge residencial amb dos habitatges és una modalitat residual en tota la Regió Metropolitana, arribant al seu màxim al Maresme amb un 6%.

Figura 17: Tipus d'habitatge per àmbit territorial.



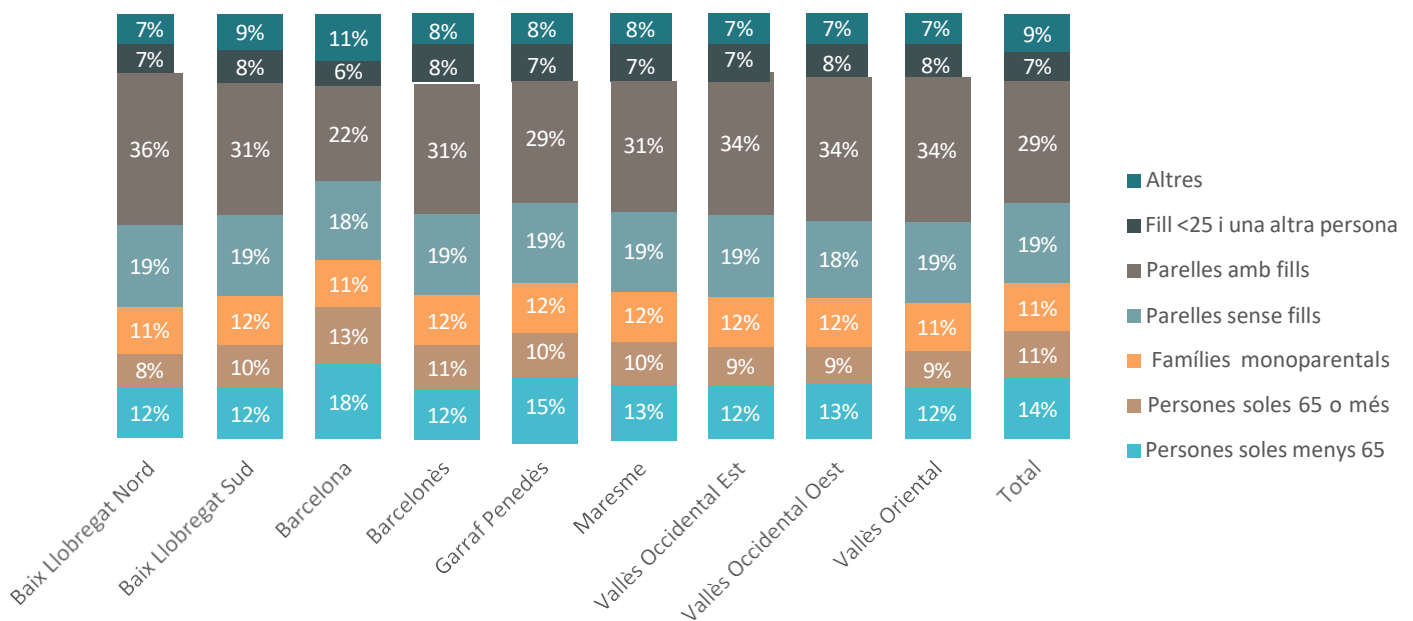
Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

3.6. L'estructura de les llars

Entenem com estructura de les llars el tipus de persones que hi habiten i la seva relació entre si. En aquesta secció la unitat d'anàlisi passa a ser la llar, és a dir, el grup de persones residents en el mateix habitatge familiar.

La Figura 18 mostra la distribució dels diferents tipus d'estructura de les llars segons les persones que les habiten. S'observa com tots els àmbits territorials excepte de la ciutat de Barcelona tenen una distribució molt similar. Les parelles amb fills són el grup més nombrós, situant-se al voltant d'un 30-35% en la majoria dels casos. La ciutat de Barcelona torna a ser l'excepció, representant aquest grup únicament el 22% de les llars.

Figura 18: Estructura de les llars per àmbit territorial.



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

Informe d'habitatge 2024

Per contra, a la capital catalana un 31% de les llars les conformen una persona sola, xifra que contrasta amb la resta d'àmbits, en els quals no trobem cap d'ells on aquesta tipologia superi el 25%.

Les parelles sense fills es situen al voltant del 18%, mentre que les famílies monoparentals ho fan entre l'11 i el 12%. Les llars amb un dels pares, un fill menor de 25 anys i una altra persona, per la seva banda, es situen entre el 6 i el 8%, i aquelles estructures que entren en la categoria altres ho fan entre el 7 i el 9%, excepte a Barcelona ciutat, on augmenten fins a l'11%.

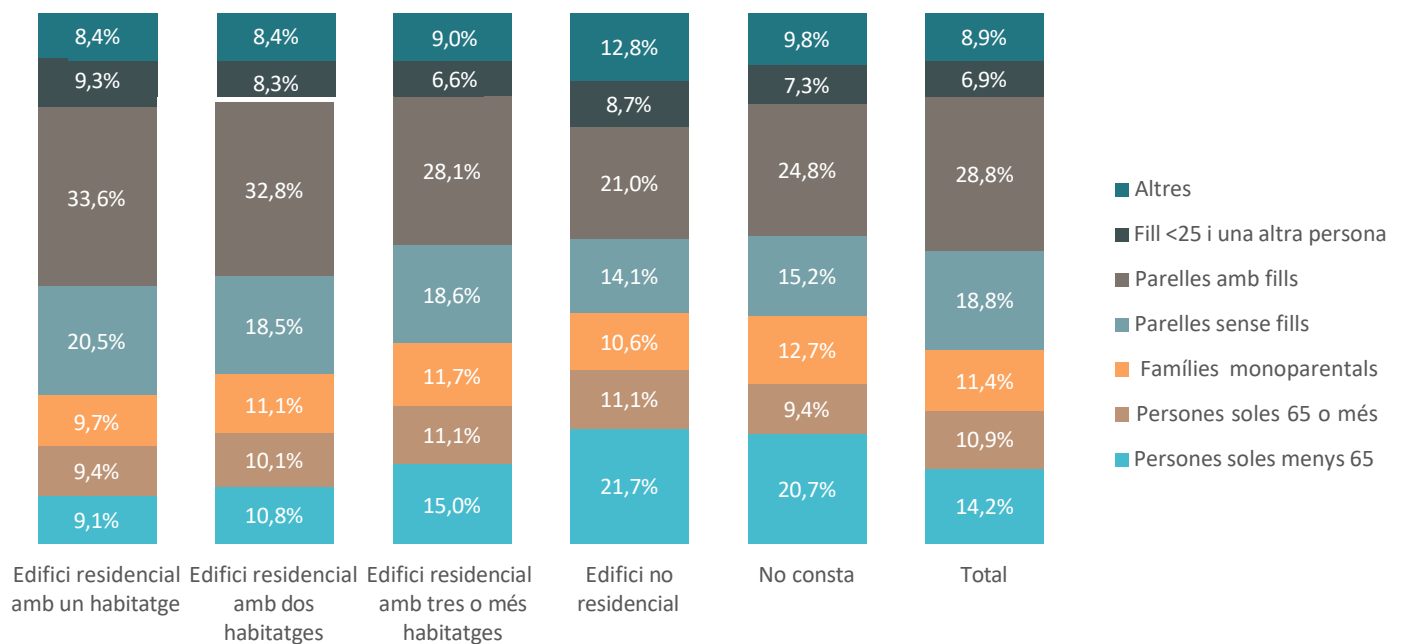
De fet, les parelles són la forma (tant amb fills com sense) són la forma de convivència majoritària a 7 dels 9 àmbits agrupant entre el 50% i el 53% de les llars. Les excepcions són l'àmbit del Garraf Penedès (48%) i a força distància la ciutat de Barcelona (40%).

dades ens semblen indicar que la quantitat de persones de la llar, especialment la quantitat de persones adultes (i que poden, per tant, contribuir econòmicament a la llar), té un efecte en el tipus d'habitatge que es tria o al qual pot accedir la unitat de convivència.

Si ens centrem en els diferents àmbits territorials – figura disponible als annexos –, les tendències semblen replicar allò observat a les dues figures anteriors.

Si observem el mateix fenomen des d'un punt de vista diferent, ens trobem resultats encara més extrems. S'observa a la Figura 20 una clara disminució de les persones soles conforme la superfície augmenta, passant del pes important que suposen en els habitatges més petits, on suposen més d'un terç sumant les dues categories en els habitatges de fins a 45 m², a ser una mínima part dels habitatges grans, on no arriben a una cinquena part. Les parelles amb fills, pel contrari, augmenten el seu pes dins dels habitatges més grans, obtenint un 38% en

Figura 19: Estructura de les llars per tipus d'edifici



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Persones i Habitatges de l'INE (2021).

Pel que fa a la tipologia d'edificis on viuen (Figura 19), veiem com els edificis amb un sol habitatge és els tipus d'edifici que compta amb més membres, especialment notable en el cas de les parelles amb fills, categoria que va perdent pes conforme els edificis augmenten de nombre d'habitatges. Les parelles sense fills i les llars on cohabiten els pares, un fill menor de 25 anys i una altra persona segueixen el mateix patró.

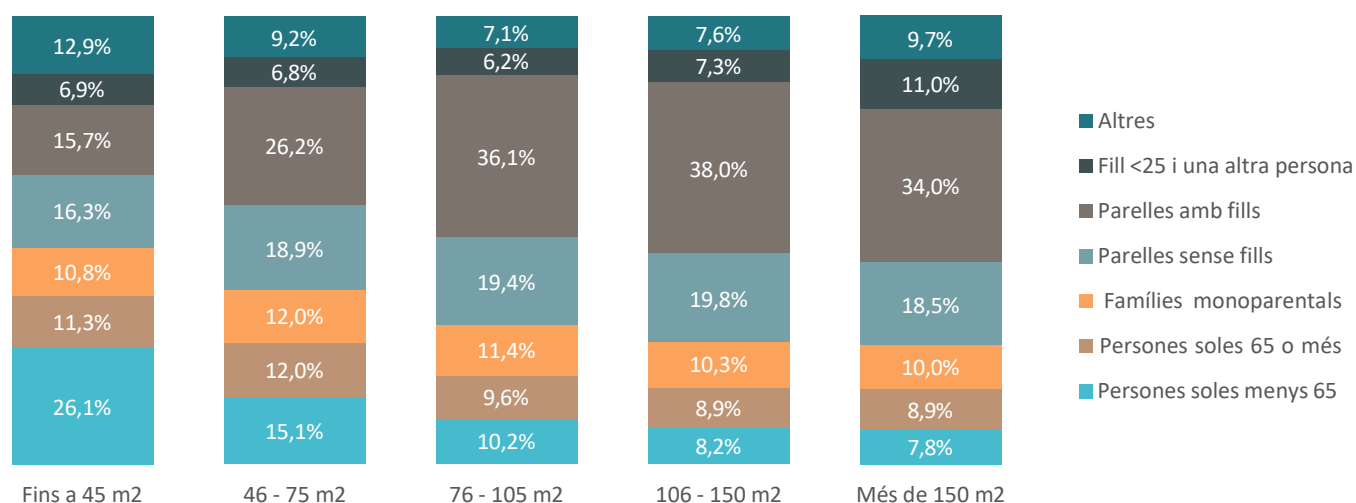
Aquelles estructures amb menys membres, com les persones soles o les famílies monoparentals tenen més rellevància en els edificis amb més habitatges. Aquestes

els habitatges d'entre 106 i 150 m².

Les diferències entre els àmbits – les quals es tornen a mostrar als annexos – són més clares en aquest cas. En tots els àmbits excepte els confrontants a la capital catalana (Barcelonès i Baix Llobregat Sud) els edificis de fins a 45 m² es troben dominats per persones que viuen soles, mentre que en aquests dos àmbits concretament hi viuen tota mena d'estructures familiars, superant en ambdós casos les famílies amb fills (20% al Baix Llobregat i 22% al Barcelonès) a les persones soles menors de 65 anys (17% i 19%, respectivament).

Informe del parc d'habitatge a la RMB, 2024.

Figura 20: Estructura de les llars per superfície de l'habitatge



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Persones i Habitatges de l'INE (2021).

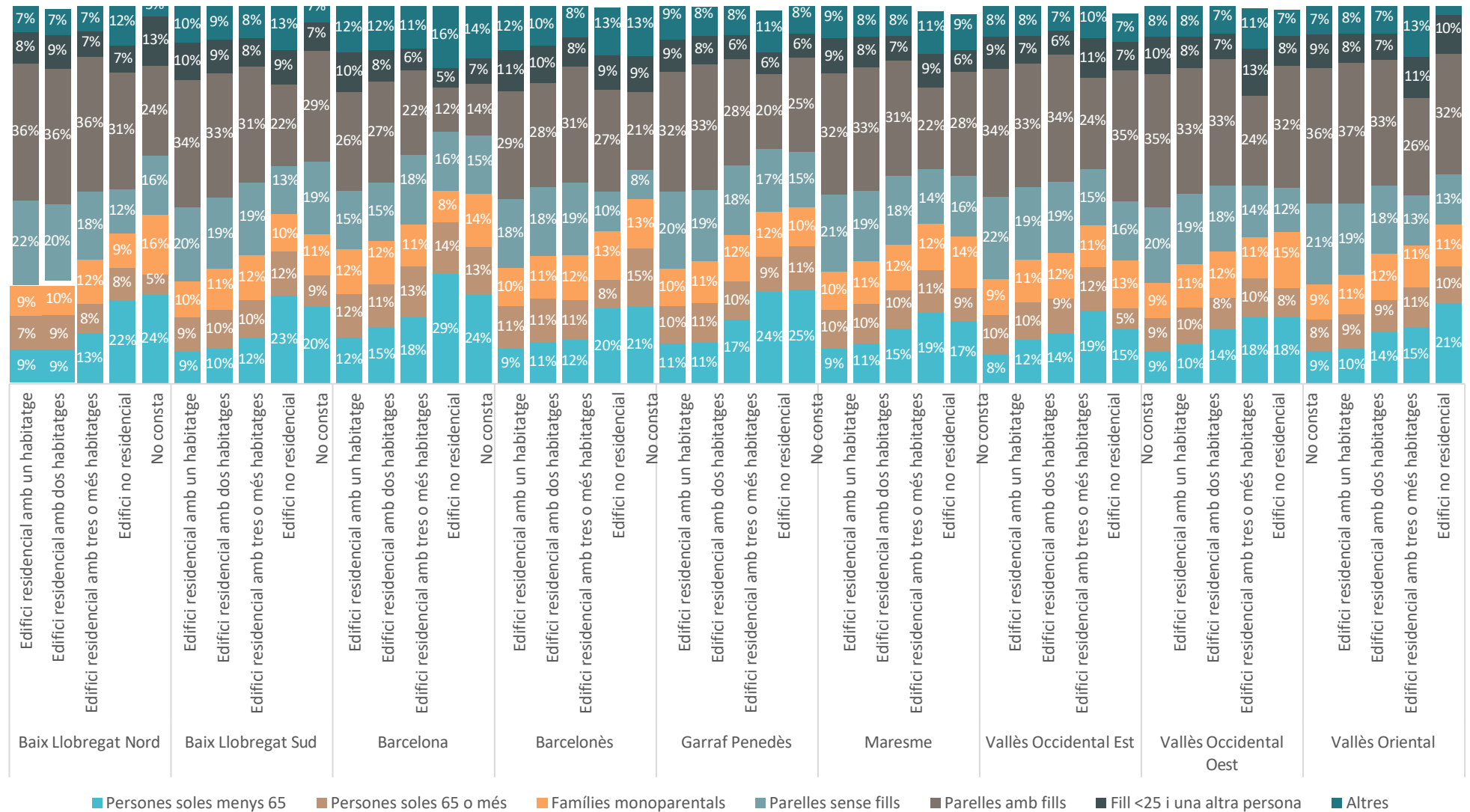
Punts clau

El parc d'habitatges de Barcelona i dels àmbits confrontants (Barcelonès i Baix Llobregat Sud) presenta unes característiques molt diferents a les dels àmbits més allunyats de la capital catalana. El continu urbà barceloní es caracteritza per habitatges de baixa superfície, construïts majoritàriament en les dècades dels anys 60 i 70, on habiten un nombre reduït de persones i amb poc espai. En la resta d'àmbits, per contra, s'acostuma a gaudir de més espai i els edificis d'un sol habitatge guanyen pes.

La tipologia de famílies que hi habiten, però és bastant similar, amb l'excepció de la ciutat de Barcelona, on destaquen els habitatges amb persones soles. Les característiques dels habitatges i les estructures de les llars estan relacionades, amb les persones soles optant per habitatges més petits i les famílies per habitatges més grans.

Els districtes de Barcelona ciutat també presenten particularitats. En general, la majoria presenta unes xifres bastant equiparables, però Ciutat Vella i Sarrià-Sant Gervasi es configuren com a excepcions.

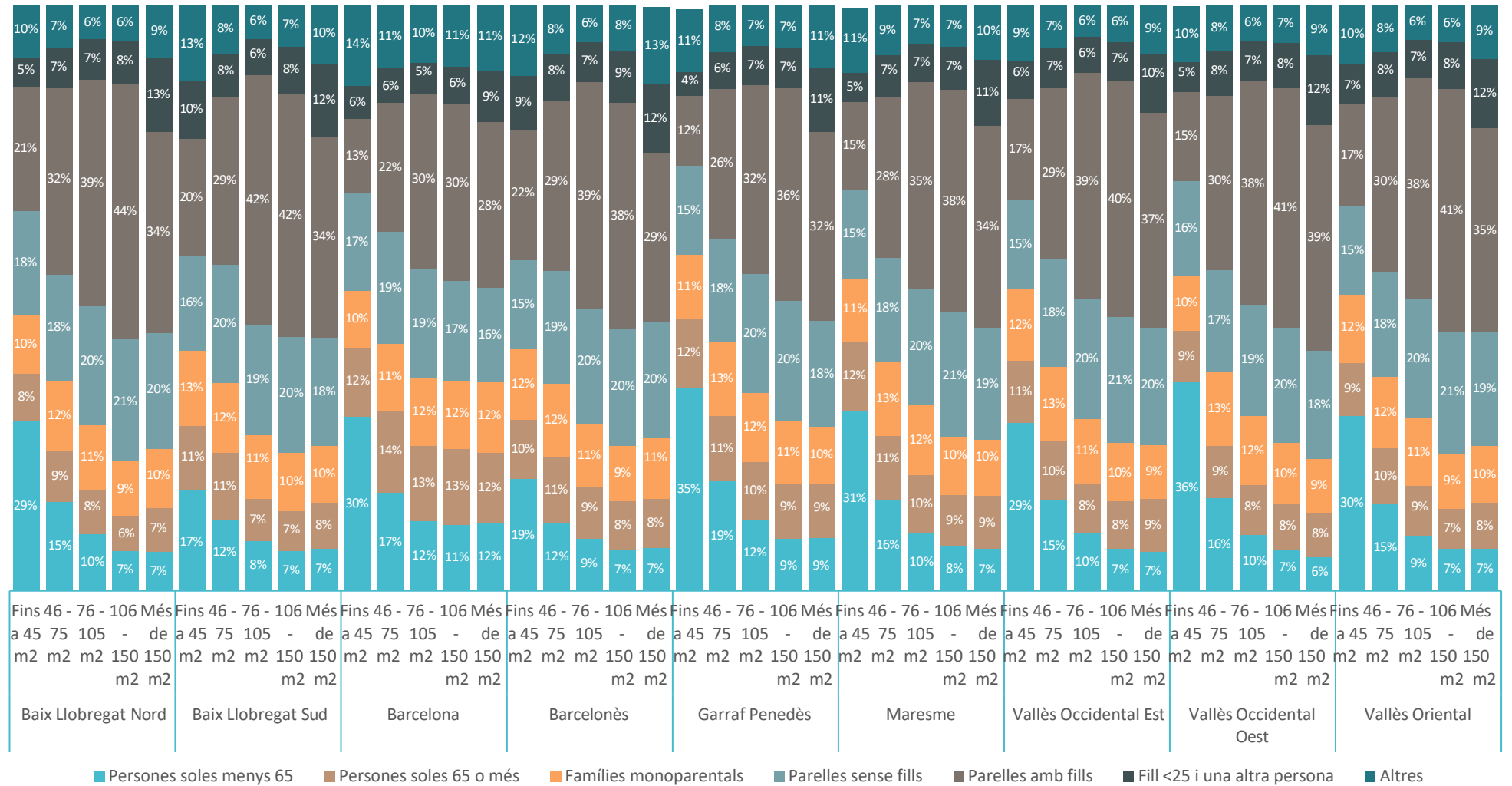
Figura 21: Estructura de les llars segons tipus d'edifici i àmbit



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Persones i Habitatges de l'INE (2021).

Nota: l'arrodoniment per preservar el secret estadístic provoca que el total d'algunes categories no sigui 100%

Figura 22: Estructura de les llars segons superfície i àmbit



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Persones i Habitatges de l'INE (2021).

Nota: l'arrodoniment per preservar el secret estadístic provoca que el total d'algunes categories no sigui 100%

4. Perfil demogràfic dels habitants de la RMB i la seva relació amb l'habitatge a nivell agregat

El perfil demogràfic d'un territori ajuda a entendre la composició poblacional més elemental d'aquest, tractant-se doncs, d'un objecte d'estudi bàsic que potencialment pot ajudar a fer un anàlisi més profund sobre les dinàmiques d'habitatge d'una zona. Factors com la piràmide demogràfica, el nivell socioeconòmic o el lloc de naixement, tenen un impacte directe en la composició del parc d'habitatge, sent de gran ajuda per entendre les tendències de creixement o transformació poblacional. D'aquesta forma, permet, més enllà d'identificar les demandes actuals, poder anticipar o dibuixar reptes futurs immediats.

En aquesta secció i en la següent s'indagarà sobre el perfil demogràfic de les persones residents al territori metropolità, analitzant els aspectes més rellevants com els grups d'edat que composen els diferents àmbits territorials, la renda i el lloc de naixement.

4.1. País de naixement i superfície d'habitatge

La superfície de l'habitatge és una variable clau per entendre les dinàmiques de l'habitatge al territori, ja que ens proporciona una primera aproximació a la qualitat de vida de la població. Al creuar la superfície d'habitatge per regió de naixement, s'hi poden observar algunes característiques interessants. Puntualitzar que els països s'han agrupat en base a les regions simplificades de les Nacions Unides, tal i com s'especifica a l'apartat de metodologia.

Per la mostra analitzada es troba que la gran majoria de persones (de tots els països de naixement, amb algunes diferències com veurem més endavant), viuen en habitatges d'entre 60m² a 90m² (68,3% el total de la població de la RMB). La població restant es distribueix entre pisos majors de 100m² (13,7%), en aquells d'entre 91m² als 105m² (8,2%) i aquells menors als 45m² (9,8%).

En primer lloc, aquells pisos per sobre els 95m², es concentren especialment entre les persones nascudes a la regió d'Amèrica del Nord (6,2%) i Oceania (5,6%), les

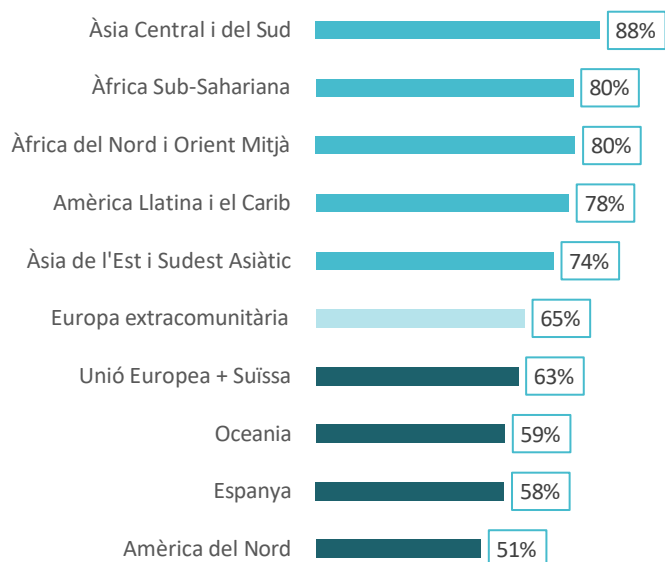
úniques comunitats estrangeres que superen la mitjana nacional en aquest tall, ubicada a la tercera posició amb un (4,8%). Només amb unes dècimes menys, s'ubiquen les dues regions europees; Unió Europea i Suïssa (4,6%) i Europa extracomunitària (4,6%). A la cua de la fila, s'hi troba Àsia Central i del Sud, amb només un 1,1% d'aquesta comunitat vivint en habitatges d'aquestes característiques, seguit per Àfrica subsahariana (1,9%) i Àfrica del Nord i Orient Mitjà (2,1%). Les dues regions restants s'ubiquen també dins d'aquesta esfera de resultats; Amèrica Llatina i el Carib amb un 2,2% de la seva població vivint en pisos superiors als 95m² i Àsia de l'Est i Sud-est asiàtic, amb un 2,7%.

D'aquesta forma, es comença a dibuixar la presència de dos blocs separats; un primer compost per aquelles regions ubicades enterament al que es coneix com "*Nord global*", amb mitjanes que oscil·len entre el 4% i el 6%. Per altra banda, les regions que s'ubiquen al "*Sud global*" no arriben al 3%. Aquests termes foren creats a mitjans dels anys 90, guanyant ràpidament popularitat entre cercles acadèmics. Es tracta d'un concepte que intenta explicar les disparitats econòmiques, socials i polítiques a nivell mundial, basant-se en les dinàmiques geopolítiques que dibuixen el sistema internacional actual. D'aquesta forma, transcendeix el sentit geogràfic, reflectint un sistema internacional asimètric en la qual el *Nord global*, arrel del context històric, controla la majoria d'institucions globals, així com l'hegemonia cultural i acapara una gran acumulació material i de recursos.

Per norma general, s'observa com aquelles persones residents a la RMB nascudes al *Sud global* resideixen en condicions més precàries, amb una menor superfície d'habitatge tant total com per persona. Per contrast les persones nascudes a països de l'anomenat *Nord global* presenten majoritàriament habitatges més grans i disposen de més espai per persona.

Per exemple, mentre que només el 51% de les persones nascudes a Nord-Amèrica o el 58% de les persones nascudes a Espanya resideixen a habitatges de menys de 75 m², aquests percentatges es disparen fins al 80% o més per a les persones nascudes a l'Àfrica, a l'Orient Mitjà o a l'Àsia Central i del Sud (Índia, Pakistan, etc.). En una posició intermèdia trobem a les persones provinents de l'Europa extracomunitària (65%).

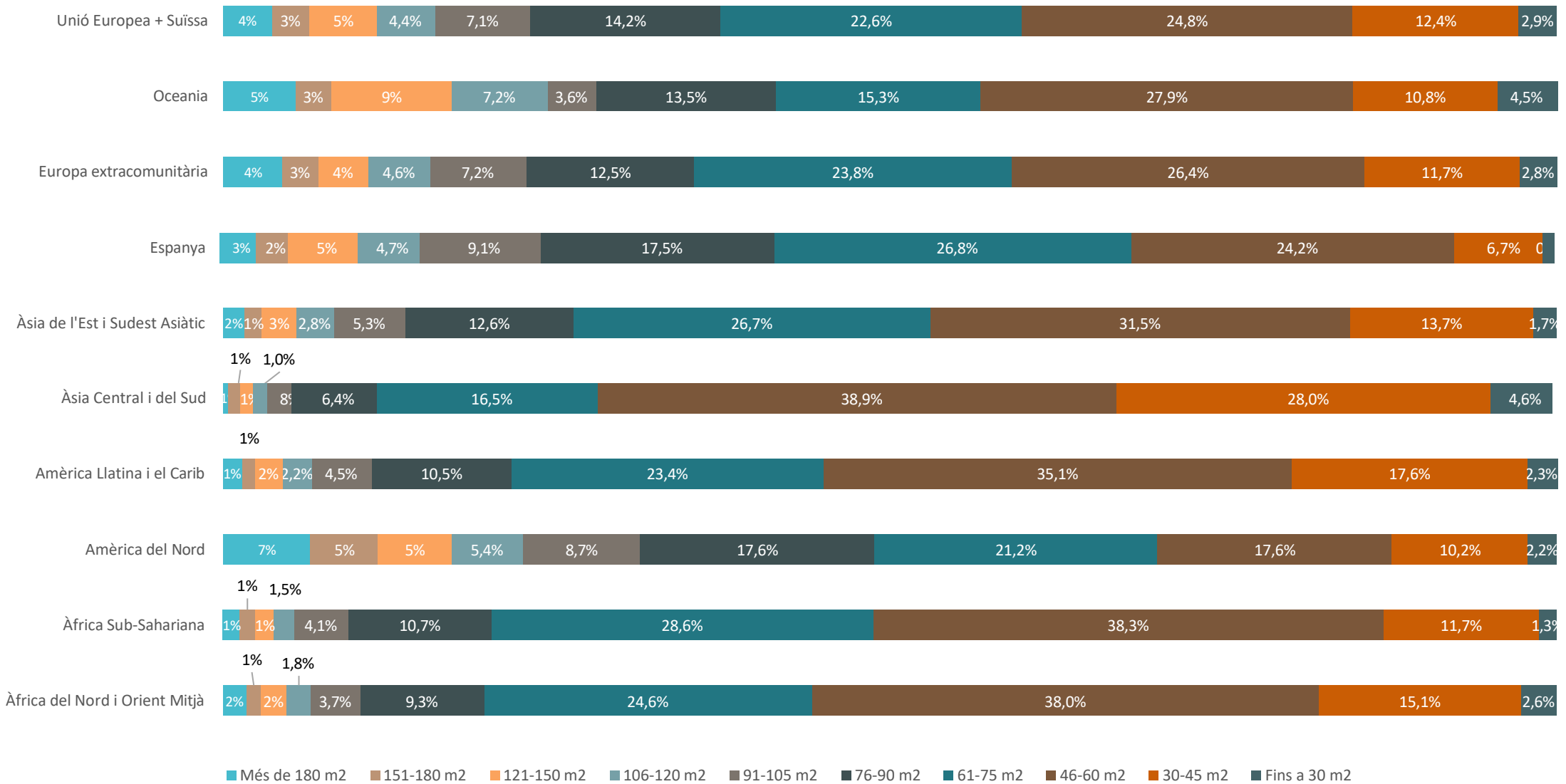
Figura 23. Percentatge de la població de la RMB que viu en habitatges de menys de 75 m², per regió de naixement (2021).



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

En general doncs, veiem una diferència explicada pel context nacional de les regions d'origen de la població estrangera. Les desigualtats entre ambdós hemisferis, es tradueix també un cop la població d'aquestes regions arriba a la RMB, materialitzant-se també en la qualitat i superfície de l'habitatge.

Figura 24: Distribució de la població de la nascuda a l'estranger segons la superfície de l'habitatge (2021).



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

4.2. País de naixement i superfície per ocupant

La superfície per ocupant és potser un millor indicador per fer una aproximació realista a com viu la població d'un territori. *Grosso modo*, a la RMB la majoria de la població disposa d'entre 15m² i 30m² (60%), amb percentatges importants vivint també entre 10 i 15m² (13,7%) i 40m² i 60m² (11,4%). Als extrems (més de 60m² i menys de 10m²) s'hi ubica el 14% de la mostra.

Com a l'anterior capítol, les diferències entre el *Nord global* i el *Sud global* són molt significatives i serveixen per explicar la gran majoria de diferències en termes de superfície per ocupant. L'exemple més paradigmàtic és aquelles persones que viuen o conviuen amb espais inferiors als 10m² per ocupant. En tota la Regió Metropolitana, només un 5,9% de la seva població viu en aquestes condicions. En el cas de les persones nascudes del *sud global*, aquest percentatge puja al voltant del 24%, amb una forta dispersió entre regions. D'aquesta forma, d'aquells nascuts a Àsia Central i del Sud, un 39,9% viuen en aquestes condicions, seguit de les persones nascudes en territori subsaharià de les quals un 28% conviuen en llars d'aquesta tipologia. En la resta de regions del sud aquest percentatge es redueix, arribant al mínim del 15,3% en el cas d'Amèrica Llatina i el Carib. De totes formes, aquestes xifres superen per un marge elevadíssim el dels seus veïns del nord, que no arriben al 4% de mitjana.

Les diferències segueixen sent molt patents (tot i que no amb tanta intensitat), en les llars on es disposa d'entre 15m² i 10m² per persona, amb una diferència de més de 10 punts percentuals entre les mitjanes de les diferents regions (27% al *sud global* i 11% al *nord global*). En general doncs, les diferències més significatives les trobem als extrems.

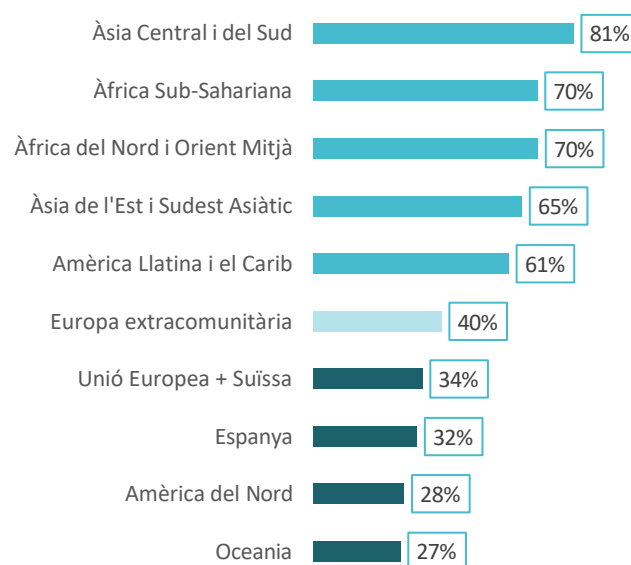
Del 37% de persones a nivell de Regió Metropolitana que viu amb espais per persona inferiors als 20m², la gran majoria van néixer al *sud global*.

Si s'analitza en detall el tant per cent de la població de cada grup que disposa de 20 m² o menys per persona, s'observen patrons similars als del capítol anterior. D'una banda, les persones nascudes al *Nord global* rarament es disposen de menys de 20 m² per persona, entre el 27% i el 34% de les vegades. En una posició intermèdia es troben les persones nascudes a l'Europa extracomunitària (països de l'Europa de l'est i dels

Balcans, majoritàriament) amb un 40%, mentre que les persones del *Sud global* disposen de menys de 20 m² per persona entre el 61% i el 81% de les vegades.

D'aquesta forma, s'observa com les diferències entre *nord* i *sud* encara serveixen per explicar algunes de les diferències en l'accés i configuració de l'habitatge. Al tractar-se d'un concepte que separa en dos grans grups quelcom tant complex com la realitat geopolítica i socioeconòmica mundial, en efecte pot comportar alguna generalització que no s'adapta a la realitat. És un fet que en cada un d'aquests grups consta de realitats molt diverses que presenten fortes diferències entre si, com també ho fa al final, tota agrupació territorial o col·lectiva. El cas és que s'hi poden trobar alguns comportaments diferents a cada un d'ambdós grups.

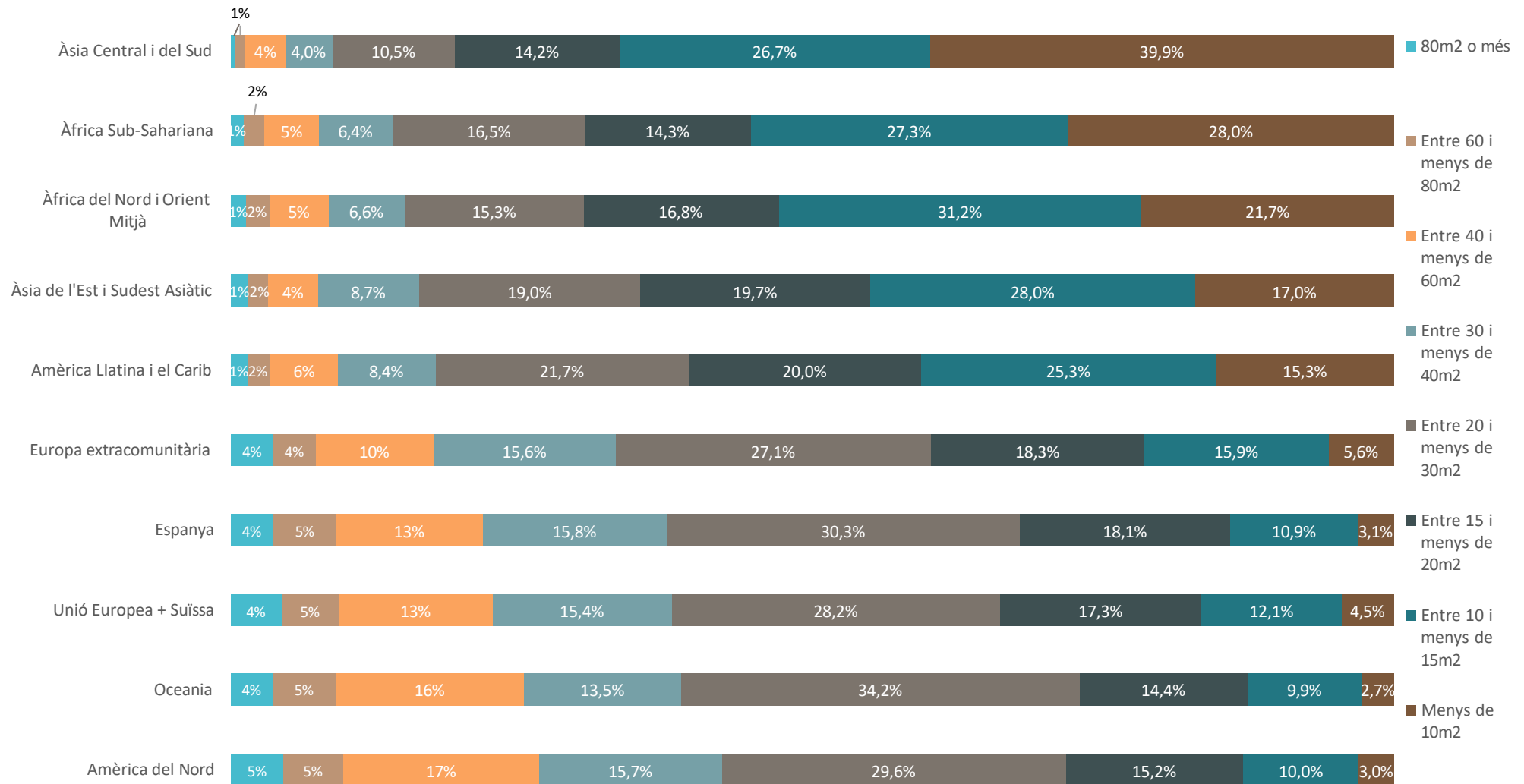
Figura 25. Percentatge de la població de la RMB que viu en habitatges de menys de 20 m² per ocupant, per regió de naixement (2021)



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

En el cas de la superfície per ocupant al territori metropolità, algunes de les diferències més clares, es troben en el bloc del *sud global*. Concretament, Amèrica Llatina i el Carib, així com Àsia del Est i Sud-est Asiàtic presenten algunes dissonàncies considerables amb el grup d'Àsia Central i del Sud o Àfrica Sub-sahariana que semblen les més perjudicades en la distribució de la superfície per ocupant.

Figura 26. Distribució de la població nascuda a l'estranger segons els m² per ocupant de la seva llar (2021).



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

4.3. Superfície d'habitatge per grups d'edat

Observant a superfície d'habitatge per grups d'edat (a intervals de 10 anys), no s'hi pot trobar cap patró o tendència destacable. La gran majoria d'intervals d'edat comparteixen característiques en quan a la superfície força similars, més enllà de petites fluctuacions.

Així doncs, la gran majoria de població de la Regió Metropolitana de Barcelona, tal i com s'ha comentat en apartats anteriors, resideixen en habitatges que van dels 46m² als 195m² (76% del total). Les superfícies més freqüent son aquelles que van dels 46m² als 60m² (26% del total). Internament, es troben algunes diferències entre grups d'edat tot i que no semblen respondre a cap tendència en particular.

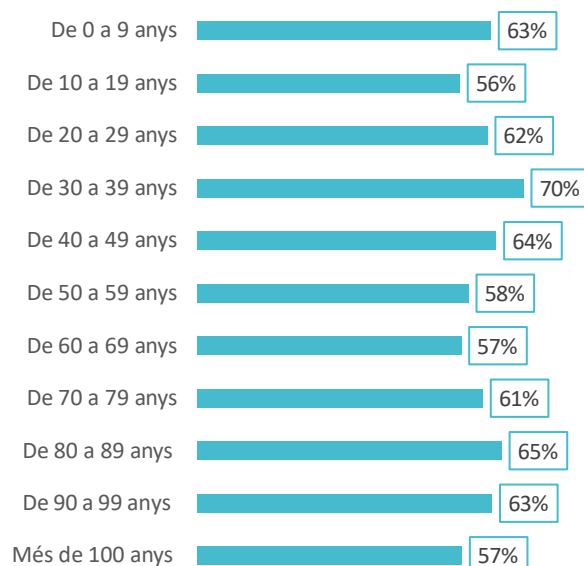
En general, a la gran majoria de grups d'edat al voltant d'un 25% de viu en aquesta tipologia d'habitatges, sent el més representatiu els grup de *Més de 100 anys* (35%) i el menor els de *10 a 19 anys* (22,91%).

En la resta de categories d'habitatges trobem el mateix esquema, sense trobar un patró de comportament clar per a les diferències entre franges d'edat.

En analitzar la proporció de cada franja que viu en habitatges de menys de 75m² tampoc no s'observa un patró clar, fluctuant entre el 56% i el 70% amb una mitjana del 62%.

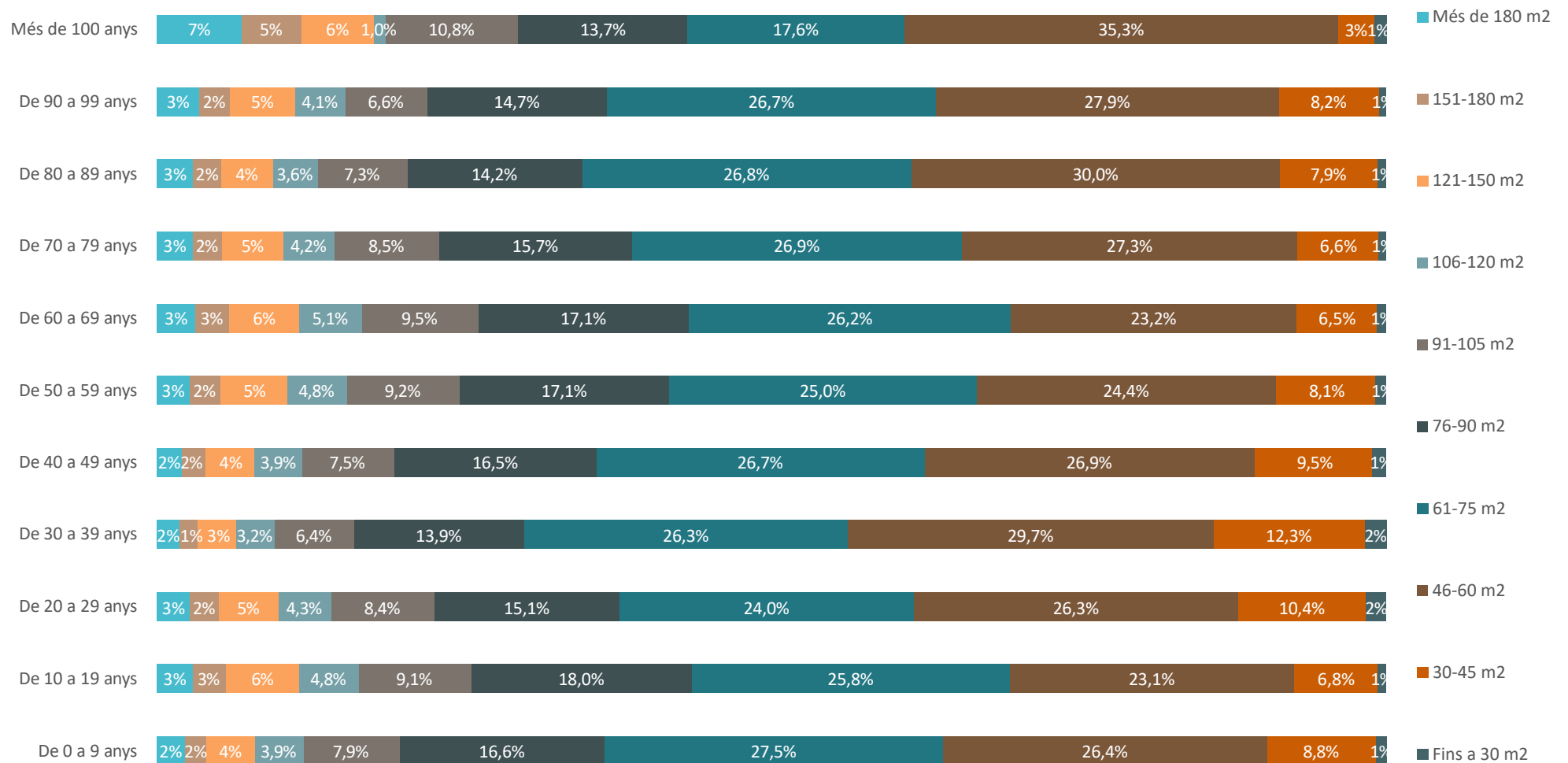
Com es podrà veure en el següent apartat, aquesta absència de tendències es deu a que la superfície per habitatge falla en mostrar per si mateixa algunes realitats de l'habitatge. La superfície de l'habitatge només té en compte l'espai de la llar, sense comptar amb els membres que hi habiten, que resulta ser un element clau per entendre les dinàmiques de l'habitatge i la qualitat d'aquest.

Figura 27. Percentatge de la població de la RMB que viu en habitatges de menys de 75 m², per tram d'edat (2021)



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

Figura 28. Distribució dels trams d'edat de la població de la RMB segons la superfície de l'habitatge (2021).



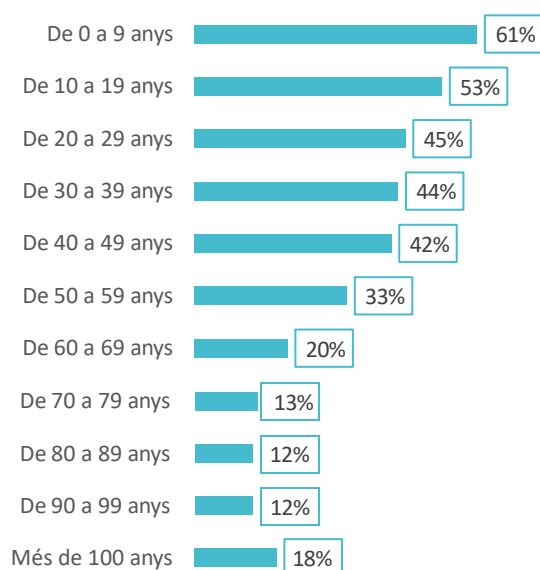
Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

4.4. Grups d'edat i superfície per ocupant

A diferència de l'apartat anterior, estudiant la superfície per ocupant en els diferents grups d'edat, permet fer aflorar algunes tendències interessants. A grans trets, s'observa que com més avançada l'edat, es disposa de més espai per ocupant. Per contra, a mesura que anem analitzant grups d'edats menors, aquests tendiran a tenir un menor pes en les categories més grans, estant sobre-representades en aquelles categories de superfície per ocupant més petites.

Un exemple paradigmàtic que il·lustra aquesta tendència a la perfecció és la població que viu en espais inferiors als 20m² per ocupant. Mentre que menys del 20% dels majors de 70 anys es troben en aquesta situació, més de la meitat dels menors de 20 anys viuen en llars amb aquestes característiques.

Figura 29. Percentatge de la població de la RMB que amb menys de 20 m² per ocupant, per tram d'edat (2021)



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

Si es mira la Figura 30, es pot veure un altre cas il·lustratiu entre les persones que disposen de 80 m² o més per ocupant on s'observa una progressió ascendent a mesura que s'avança en els intervals d'edat. El grup amb més representació d'aquesta categoria de superfície per ocupant és l'interval d'edat amb més de 100 anys (15,7%).

A mesura que ens allunyem dels extrems, aquesta tendència es desdibuixa lleugerament, existint algunes variacions a la tendència agregada, tanmateix es tracta de desviacions residuals i sense canviar l'escenari descrit prèviament.

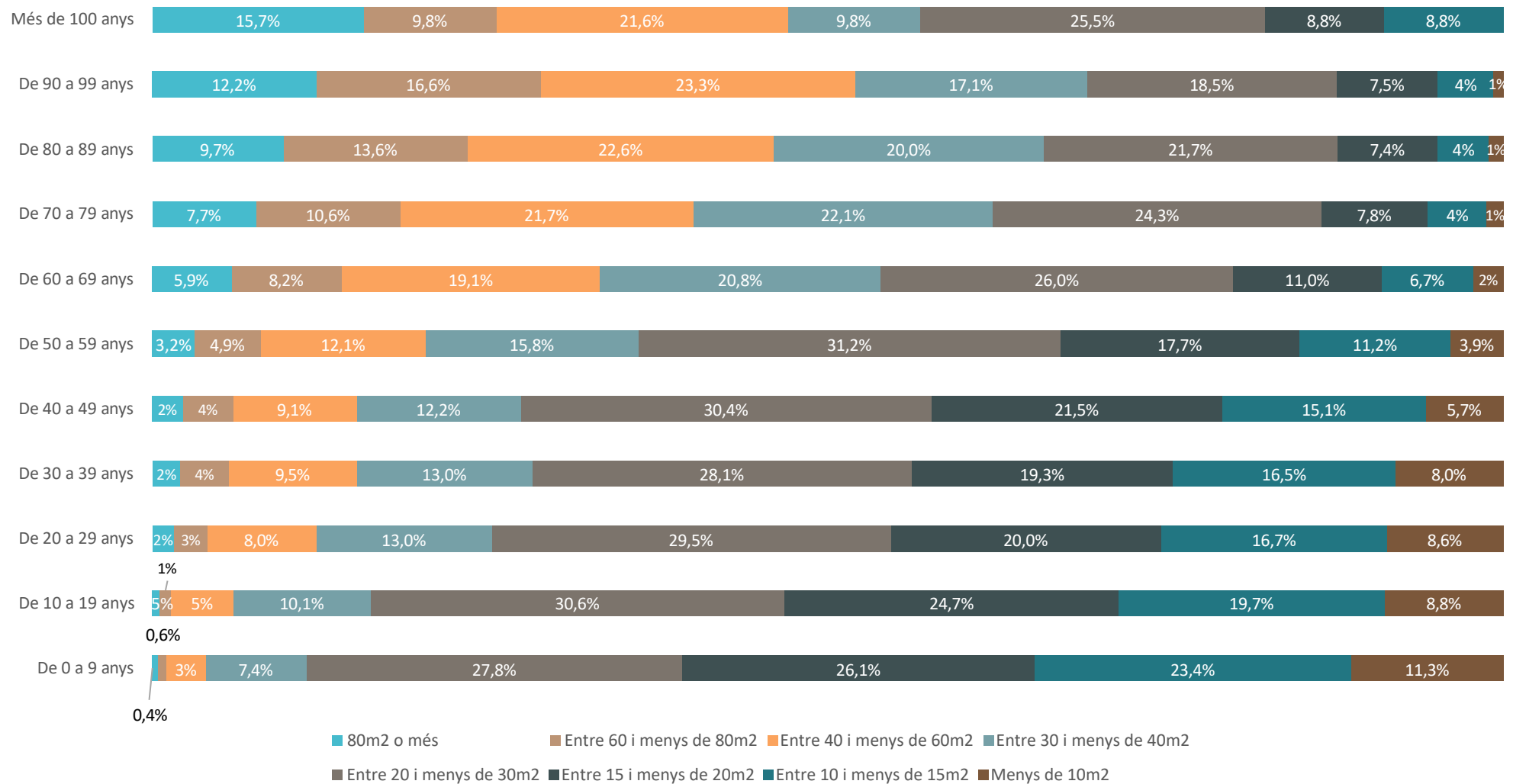
En definitiva, tal i com s'ha pogut observar la tendència mostra que aquells grups d'edat majors viuen en habitatges amb superfícies per ocupant més grans, mentre que a mesura que es tracten aquells intervals més joves aquesta superfície es redueix progressivament.

Aquest fenomen pot tenir diverses explicacions. Una primera hipòtesi podria ser una "d'oportunitat generacional" on les franges més envellides de població van poder accedir a l'habitatge en condicions més favorables que generacions més joves i per tant disposarien a l'actualitat d'habitatges més grans. Malauradament, aquesta hipòtesi es pot refusar amb les dades de l'apartat anterior, on s'ha vist que l'edat no guarda una relació clara amb la superfície de l'habitatge.

D'altra banda, un possible explicació alternativa és la del moment vital, conegut a la literatura com Teoria del Cicle Vital (Lansing et al., 1964) on quan les persones joves s'emancipen tendeixen a fer-ho amb més persones a la mateixa llar (i per tant presenten menys m² per ocupant). Posteriorment, en tenir fills la petita augmentaria el nombre de persones al mateix espai (reduint encara més els m² per ocupant). A mesura que els infants d'una família creixen, les famílies cercarien de moure's a habitatges més grans, fet que es tradueix en una augment de la superfície amb el mateix nombre d'ocupants. En emancipar-se les persones joves de l'habitatge familiar disminuiria el nombre d'ocupants però no la superfície, el que significa un increment substancial de superfície per ocupant. Finalment, en enviar moltes persones grans acaben vivint soles al que havia estat l'habitatge familiar, disparant encara més la superfície per ocupant.

Aquesta hipòtesi sembla explicar els resultats observats, si bé és important tenir present que es tracta d'una generalització i que no recull la pluralitat de formes de convivència existents.

Figura 30. Distribució de la població de la RMB segons els m² per ocupant de la seva llar, per trams d'edat (2021)



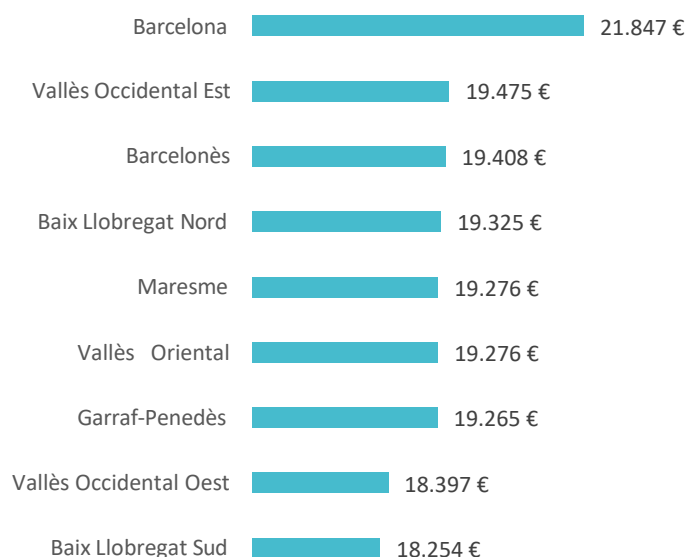
Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

4.5. Renda Familiar Disponible a la Regió Metropolitana

La renda familiar disponible és un indicador que mesura els ingressos que disposen la població d'un territori concret. Aquesta renda té en compte no només els ingressos de les llars vinculats a la retribució de les seves activitats laborals, sinó que a més a més afegeix dins de l'equació impostos i prestacions socials. D'aquesta manera, consisteixi un bon indicador per fer una aproximació de la capacitat d'estalvi i consum de les llars d'arreu del territori.

El territori que mostra una major renda disponible per llar és Barcelona (21.847€) per un marge considerable, amb més de 2.000€ de diferència amb el Vallès Occidental Est que ocupa la segona posició per un marge molt estret amb el tercer. Els àmbits del Vallès Occidental Est (19.474€), Barcelonès (19.408,47€), Baix Llobregat Nord (19.325€), Maresme (19.276€), Vallès Oriental (19.275€) i Garraf-Penedès (19.264€), oscil·len entre xifres similars, amb molt poca diferència entre àmbits. Per contra, el Vallès Occidental Oest i el Baix Llobregat Sud, constitueixen territoris que queden lleugerament per sota dels àmbits tractats, situant-se al voltant dels 18.300€.

Figura 31. Renda familiar disponible per àmbit de la Regió Metropolitana de Barcelona (2021)



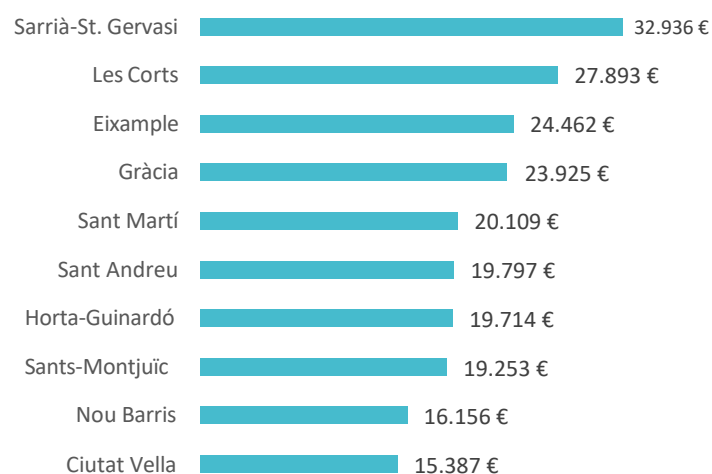
Font: elaboració pròpia amb dades d'IDESCAT (2021).

4.6. Renda Familiar Disponible a Barcelona

La capital catalana, arrel de la seva població, així com per tractar-se de la columna vertebral de l'activitat econòmica a Catalunya, presenta un elevat nivell de complexitat que provoca dinàmiques en l'habitatge molt diferents en funció del barri o districte observar. D'aquesta manera, Barcelona, malgrat presentar una de les rendes disponibles més elevades de tota Catalunya, analitzant-ho desengranat per districtes observem disparitats considerables. La variable seleccionada es tracta de la Renda Disponible a la Llar per persona, extreta de Barcelona dades.

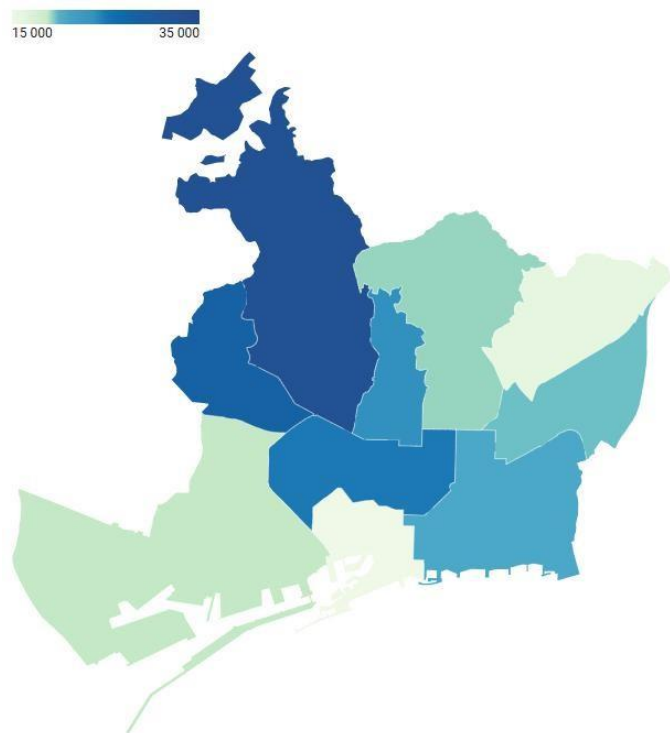
D'aquesta manera, el districte amb més renda (Sarrià-Sant Gervasi), duplica el que posseeix menys (Ciutat Vella), una diferència molt significativa que es tradueix en estils de vida i en dinàmiques d'habitatge radicalment diferents. Per posar-ho en comparació de la RMB, Ciutat Vella i Nou Barris (els dos districtes amb menys renda de Barcelona), es troben considerablement per sota dels àmbits territorials més vulnerables (al voltant d'uns 2000€). Per altra banda, Sarrià-Sant Gervasi (32.936€), Les Corts (27.893€), l'Eixample (24.462€) i Gràcia (23.925€), constitueixen zones amb un poder adquisitiu notablement superior a la resta d'àmbits de la regió metropolitana. Els districtes de Sant Martí (20.109€), Sant Andreu (19.797€), Horta-Guinardó (19.714€) i Sants-Montjuïc (19.253€), s'apropen a la mitjana metropolitana, presentant xifres molt similars.

Figura 32. Renda disponible a la Llar per persona a Barcelona, per Districtes (2021).



Font: elaboració pròpia amb dades de Barcelona Dades (2021).

Figura 33. Mapa de la renda disponible a la llar per persona de la ciutat de Barcelona per districtes (2021)



Font: elaboració pròpia amb dades de Barcelona Dades (2021).

Punts clau

Les persones nascudes en les regions asiàtiques, africanes i de l'Amèrica Llatina habiten en habitatges de menor superfície, tant en nombres absoluts com relatius a les persones residents. Per contra, regions europees, Oceania i Amèrica del Nord no mostren grans diferències amb les persones nacionals.

L'edat de les persones no té un efecte per si mateixa en la superfície total dels habitatges, però sí en la superfície per ocupant. A mesura que avança l'edat, les persones acostumen a disposar de més espai per ocupant.

La ciutat de Barcelona és l'àmbit amb una renda disponible més elevada amb més de 2.000 € de diferència amb la resta. Pel cantó negatiu trobem el Baix Llobregat Sud i el Vallès Occidental Oest.

Dins de la ciutat de Barcelona, Sarrià-St. Gervasi i Les Corts destaquen en renda disponible, mentre que Nou Barris i Ciutat Vella se situen a la cua.

5. Perfil demogràfic i la seva relació amb l'habitatge per àmbits territorials

5.1. Població estrangera i superfície de l'habitatge

Per tal de fer operatiu l'anàlisi del creuament de les variables d'habitatge amb les del perfil demogràfic per cada àmbit territorial metropolità, s'ha establert un llindar sobre els 75m², valor aproximat que es troba al voltant del valor central de la distribució, i que permet visualitzar les diferències entre àmbits i perfils demogràfics sobre les característiques d'habitatge.

En comparar la situació de cada grup als diferents àmbits territorials, s'aprecien diferències considerables. El primer tret a destacar, és que els majors nivells de persones residents en habitatges menors a 75m² es concentren especialment als àmbits del continu urbà Baix Llobregat Sud – Barcelona – Barcelonès, mentre que a mesura que s'allunya de la capital, el percentatge de persones nascudes a l'estranger vivint en aquestes condicions es redueix. És per això, que tant la capital catalana com les zones del adjacents (Barcelonès i Baix Llobregat Sud), tendeixen a ser les zones on s'acumula un major percentatge de persones vivint en residències més petites que no pas altres territoris veïns, com Garraf-Penedès o el Vallès Oriental.

D'aquesta forma, la mitjana de població que viu en llars inferiors als 75m² a Barcelona i el Barcelonès arriba al 81%, si bé hi ha diferències entre els col·lectius nascuts a l'estranger, atenent a les disparitats econòmiques entre el nord i sud global.

Aquestes tendències són força transversals, tot i que amb particularitats per a cada col·lectiu d'origen estranger. Per exemple, les persones nascudes a la Unió Europea i Suïssa són qui presenten els percentatges més baixos d'habitatges de menys de 75 m² de forma sistemàtica però tot i així aquests augmenten per als tres àmbits mencionats. D'altra banda, les persones d'origen de l'Àsia Central i del Sud tendeixen a presentar percentatges elevats d'habitatges de menys de 75 m², arribant a l'entorn del 90% del col·lectiu en alguns àmbits com Baix Llobregat Sud, Barcelona i el Barcelonès. En certa manera, aquest patró es dona per a totes les regions d'origen, on **els màxims estan als àmbits**

“centrals” mentre que a la resta de la RMB disminueixen.

Tot i això, no tots els comportaments són iguals a la resta de la Regió Metropolitana. Algunes regions d'origen cauen fins al 40-50% d'habitatges de menys de 75 m² als àmbits del Garraf-Penedès, el Maresme, Vallès Occidental Est i Oest o el Vallès Oriental, d'altres es mantenen en nivells d'entre el 70-80%. És interessant explorar precisament aquestes diferències, tot i que per norma general les regions assimilables al *Nord global* tendiran a tenir millors situacions que les del *Sud global*.

Tot sigui dit, la categoria de *Nord global*, inclou alguns països de la comunitat asiàtica, concretament el Japó i Corea del Sud, pel que potser per aquesta raó s'expliquen els millors resultats de l'Àsia de l'Est i el Sud-Est asiàtic.

Un cas força interessant és el de la comunitat llatinoamericana, que es situa en un punt intermedi entre la migració provinent del *Nord global* i la del *Sud global*. Metre que als àmbits més centrals de la RMB presenten alts nivells de concentració en habitatges de 75 m² o menys, al voltant del 85% (similars als de regions com l'Àsia Central i del Sud o el Nord d'Àfrica i l'Orient Mitjà), a la resta presenten nivells intermedis i fins i tot similars als de les regions del més desenvolupades. Aquest fet pot ser degut a que la migració de l'Amèrica Llatina i el Carib té una trajectòria més llarga a Catalunya que la provinent d'altres regions del món i menors barreres lingüístiques i culturals, fer que permetria una situació més favorable en l'accés a l'habitatge.

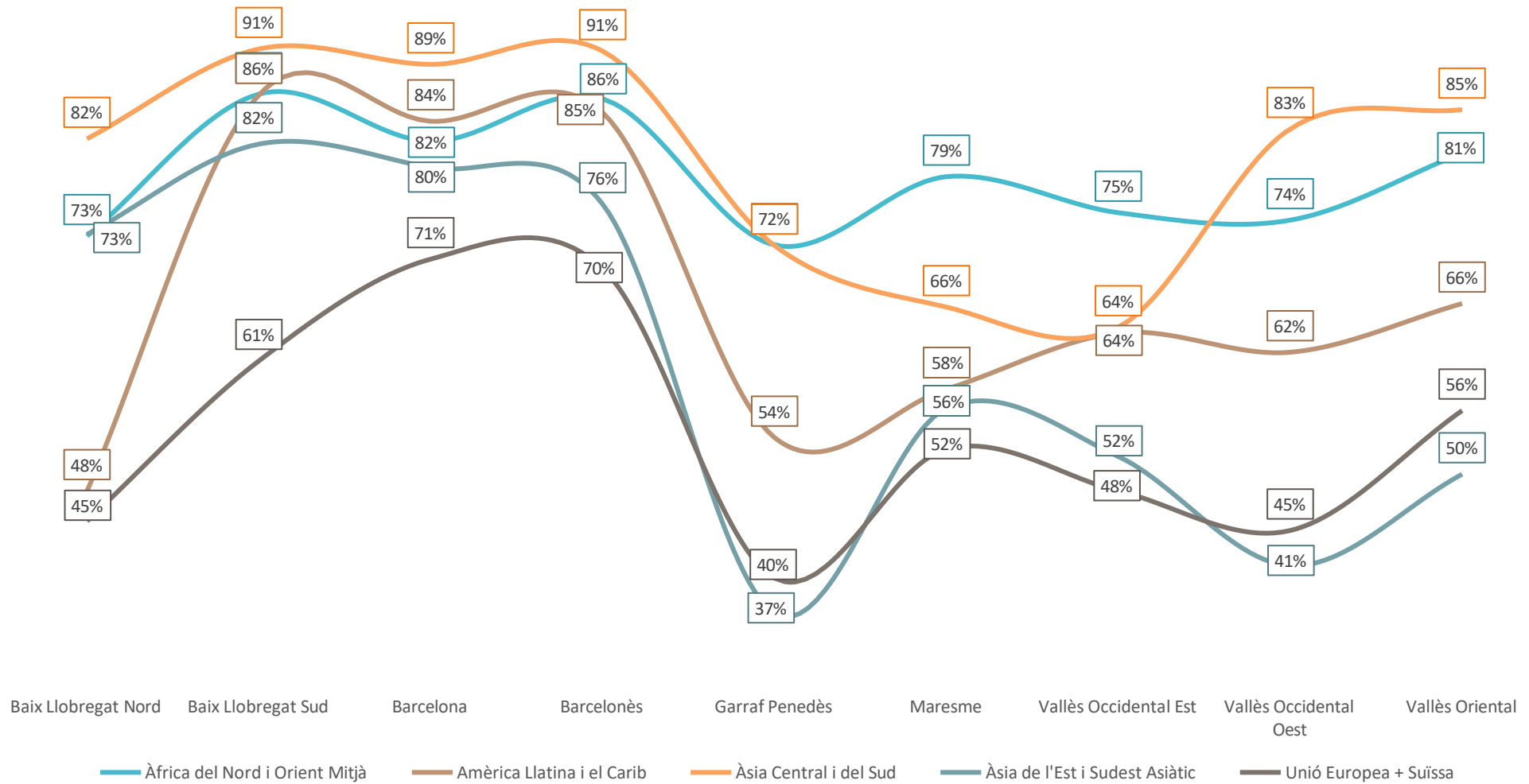
Des d'un punt de vista territorial, els àmbits externs al continu urbà presenten en general una major superfície per ocupant. El Garraf-Penedès és el territori amb major percentatge de població vivint amb habitatges superiors als 75m², sent només un 55% dels veïns els qui viuen en habitatges inferiors a aquest llindar.

A la resta d'àmbits (Baix Llobregat Nord, Maresme, Vallès Occidental Oest, Vallès Occidental Est, Vallès Oriental), la mitjana de persones vivint en habitatges inferiors als 75m² oscil·la entre el 61% i el 68%, repetint l'esquema de distribució que hem mencionat; la comunitat amb menys persones vivint en aquestes condicions són els europeus comunitaris, seguit per la comunitat d'Àsia de l'Est. Ja amb un majori percentatge, trobem les persones nascudes al *Sud global*, que en la majoria de casos també repliquen un mateix ordre. Amèrica Llatina acostuma a situar-se en tercera posició, seguit d'Àfrica del Nord i per últim Àsia Central, que en pràcticament la totalitat dels

àmbits es tracta del grup amb més persones vivint per sota el llindar (de mitjana un 80%).

D'aquesta forma, com hem mencionat **es replica un esquema on les persones nascudes a l'Europa comunitària tendeixen a viure en habitatges amb de major superfície**. Les comunitats del *sud global*, destacant l'Àsia Central i del Sud i l'Àfrica del Nord i l'Orient Mitjà, són la població que presenta superfícies d'habitatges més petites. A partir d'aquesta dinàmica transversal, la distribució canvia en funció de l'àmbit estudiat, sent Barcelona i el Barcelonès les regions amb menys superfície d'habitatge degut a la major densitat de població. Precisament per aquesta densitat, les diferències entre regions de naixement es dissipen més en aquests àmbits. Tanmateix, als àmbits on hi ha un menor percentatge de persones vivint en llars inferiors als 75m², les disparitats creixen considerablement.

Figura 34. Població estrangera vivint en residències menors a 75m², per àmbits territorials.



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

5.2. Població estrangera i superfície per ocupant

Si a l'apartat anterior ja trobàvem disparitats considerables entre aquelles persones nascudes a països estrangers, aquestes només s'accentuen si s'analitzen la superfície per ocupant, una variable que presenta una imatge més fidedigna a la realitat de l'habitatge. D'aquesta forma, aquí es creuen dues dinàmiques ja mencionades a l'apartat anterior. Per una banda, trobem un patró territorial, el qual consisteix a grans trets, a una major concentració de població a la ciutat de Barcelona i als seus voltants, caracteritzats per ser espais relativament petits, amb dificultats per créixer en l'espai arrel de les limitacions geogràfiques. A la resta del territori metropolità, la població es troba més dispersa en l'espai físic. D'aquesta manera, tal i com es pot veure a la Figura 35, la seva traducció en l'habitatge és la d'una major població vivint en espais habitacionals més petits al Baix Llobregat Sud, Barcelona i el Barcelonès. Important destacar però, que en el cas de superfície per ocupant, s'hi troba de mitjana menys disponible al Barcelonès (67%) i al Baix Llobregat Sud (69%) que no pas a la capital (61%). Per contra, en la resta d'àmbits aquesta pressió es redueix.

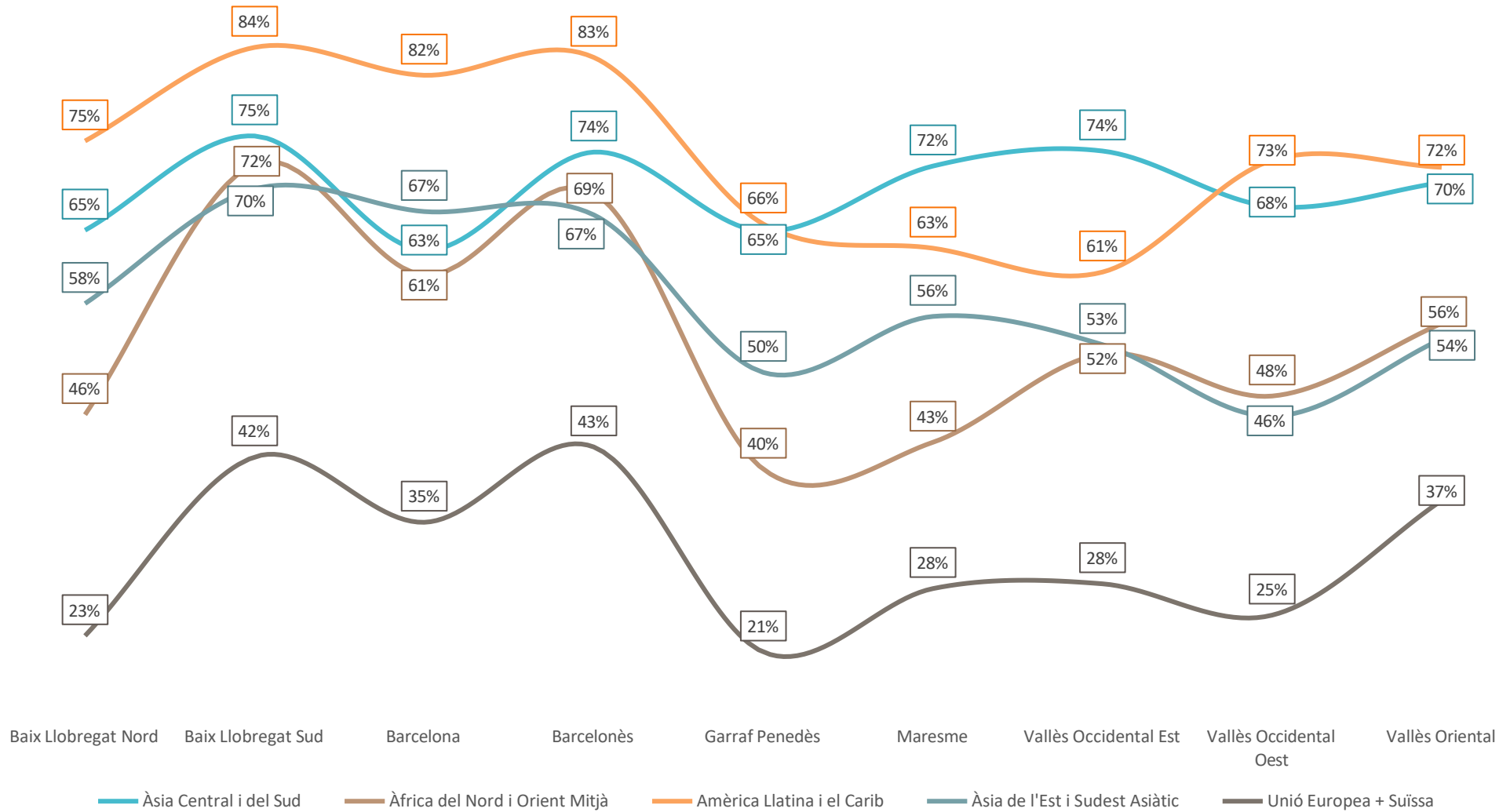
Aquesta tendència conviu amb les dinàmiques socioeconòmiques internacionals entre el *nord* i el *sud*, el que fa que el perfil de les persones nascudes en països estrangers siguin profundament desiguals dins de l'estructura social, el que determina en gran part, el tipus d'habitatge al qual accedeixen. Aquesta variable, en aquest cas produeix diferències més significatives que no pas les dinàmiques territorials, que si bé segueixen latents, no son tant pronunciades com a l'apartat anterior.

La superfície per ocupant, permet veure de forma més acurada la situació i qualitat de l'habitatge, com a mínim en termes d'espai. D'aquesta forma, també s'hi poden trobar algunes realitats que només l'estudi de la superfície de l'habitatge queden soterrades. Un dels elements que no canvien (que en tot cas només es reforcen), és el percentatge de persones nascudes a l'Europa comunitària habitant en superfícies relativament petites, en aquest cas, en llars de menys de 20m² per ocupant. El percentatge d'aquesta comunitat és notablement baixa, especialment si s'agafen territoris amb poca densitat com el Garraf-Penedès (21%). En altres àmbits com el Vallès Occidental (tant est com oest), com el Maresme o el Baix Llobregat Nord, la xifra

es situa a voltant del 26%. En el cas de Barcelona, el Barcelonès i el Baix Llobregat Sud, arrel del context mencionat, el percentatge oscil·la entre el 35% i el 43%. Per altra banda, les comunitats del sud a la capital catalana i als seus voltants el percentatge ascendeix fins al 84% en el major dels casos (Amèrica Llatina i el Carib), estabilitzant-se entre el 67% o 70% en la resta de comunitats del sud.

L'única comunitat que no sembla ser afectada per les dinàmiques territorials és Àsia Central i del Sud, la qual es manté relativament estable entre tots els territoris, amb una xifra al voltant del 70% de la població nascuda en aquesta regió habitant en pisos inferiors als 20m². De fet, és a Barcelona (63%) on menys percentatge d'aquesta població viu sota el llindar, el que de fet contradiu la tendència territorial plantejada.

Figura 35. Població estrangera i superfície per ocupant, per àmbits territorials (2021)



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

5.3. Superfície d'habitatge per grups d'edat

En creuar la superfície dels habitatges amb l'edat dels seus habitants i desagregar-ho pels àmbits territorials metropolitans, es poden visualitzar certes diferències tant a nivell territorial com d'edat.

D'entrada, Barcelona i els seus àmbits adjacents més immediats (Baix Llobregat Sud, Barcelona i Barcelonès) destaquen al territori metropolità per un alt percentatge de persones residint en habitatges de 75 m² o menys, sense grans diferències entre els diferents grups d'edat, amb la possible excepció de les persones més grans (80 o més anys) a l'àmbit del Barcelonès que es trobarien en una millor situació que la resta de franges del seu territori. Això és coherent amb la major densitat de població dels municipis d'aquests àmbits, que necessàriament limita la disponibilitat d'habitatges de major superfície.

Fora d'aquests 3 àmbits, la situació canvia radicalment, reduint-se el nivell de persones que viuen en habitatges de menys de 75 m² en un terç o més. A la resta d'àmbits sí que s'observen algunes diferències entre franges d'edat, amb una tendència major de les persones de 20 a 39 anys a viure en habitatges més petits a totes elles.

La contrapart d'aquesta tendència és una menor freqüència de les persones de 60 a 79 anys a viure en habitatges de menys de 75 m², si bé val a dir que les diferències entre aquestes dues franges tampoc no són molt pronunciades i van d'entre els 7 als 12 punts segons l'àmbit.

Aquestes dades mostren en certa manera el mateix que s'observa als apartats de superfície per ocupant, on el cicle vital condicionaria les característiques de l'habitatge.

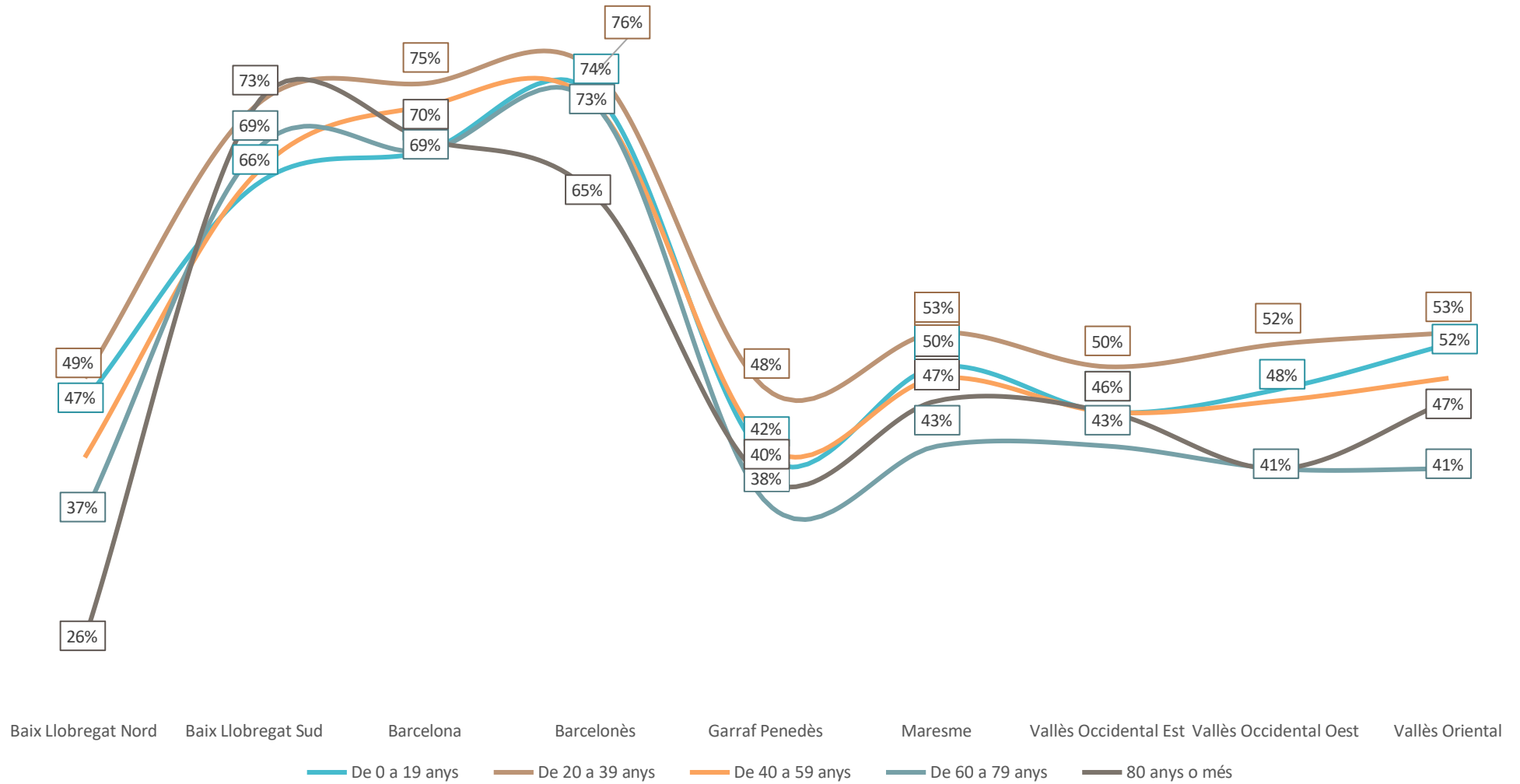
Tot i així, en aquest cas la hipòtesi "d'oportunitat generacional" pren força quan s'aïlla la resta de la RMB dels àmbits del Baix Llobregat Sud, Barcelona i Barcelonès. Si en analitzar les dades agregades es podia descartar aquesta hipòtesi, en desagregar-les per àmbits cal tornar a considerar-la.

Un cas molt paradigmàtic és el del Baix Llobregat Nord, on la diferència entre les persones de 20 a 39 anys i les de 80 o més és de 23 punts. Sent la proporció de la franja jove que viu en habitatges de 75 m² o menys el doble que

la dels més grans.

En definitiva, l'anàlisi d'aquesta dada desagregada per àmbits i grups d'edat ens pot portar a dues conclusions. D'una banda, el pes demogràfic i les característiques dels àmbits del Baix Llobregat Sud, Barcelona i Barcelonès ofusquen una realitat més diversa quan s'agreguen les dades. D'altra banda, fora d'aquests 3 àmbits sí sembla existir una certa estratificació per edat en les superfícies d'habitatge, on les persones més joves viuen més freqüentment en habitatges més petits que les persones de franges més grans.

Figura 36. Grups d'edat i superfície per habitatge, per àmbits territorials (2021)



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

5.4. Grups d'edat vivint i superfície per ocupant

Tal i com era previsible, les disparitats entre els grups d'edat que afloraven en analitzar la superfície per edat i àmbit es pronuncien encara més en analitzar la superfície per ocupant. Aquest anàlisi permet observar a grans trets, com els grups d'edats més envellits tendeixen a disposar de més superfície per ocupant. Les possibles explicacions d'aquest fenomen ja han estat exposades a l'apartat 5.4. *Grups d'edat i superfície per ocupant*; a mesura que els membres més joves de la família s'emancipen i els més grans arriben al final de la seva vida, els membres restants disposen de més espai. Per contra, els segments més joves de la població viuen en pràcticament la totalitat de casos en llars familiars, el que porta a un espai per ocupant més reduït. Això explicaria l'enorme diferència entre les franges dels 0 als 59 amb la dels 60 a més de 100 anys. En el cas de la franja de 20 a 29, les dificultats per accedir a un habitatge porten a que l'emancipació sigui lenta i sovint estigui marcada per anys de compartir llar amb altres persones (tant familiars com no familiars).

En quant als àmbits territorials exposats, segueix imperant la mateixa dinàmica habitacional: la major concentració poblacional i densitat a Barcelona, Baix Llobregat Sud i, sobretot, al Barcelonès, porta a una major densitat també de l'habitatge, mentre que una menor població i densitat a la resta d'àmbits porta a nivells més reduïts de població en habitatges amb 20 m² o menys per ocupant.

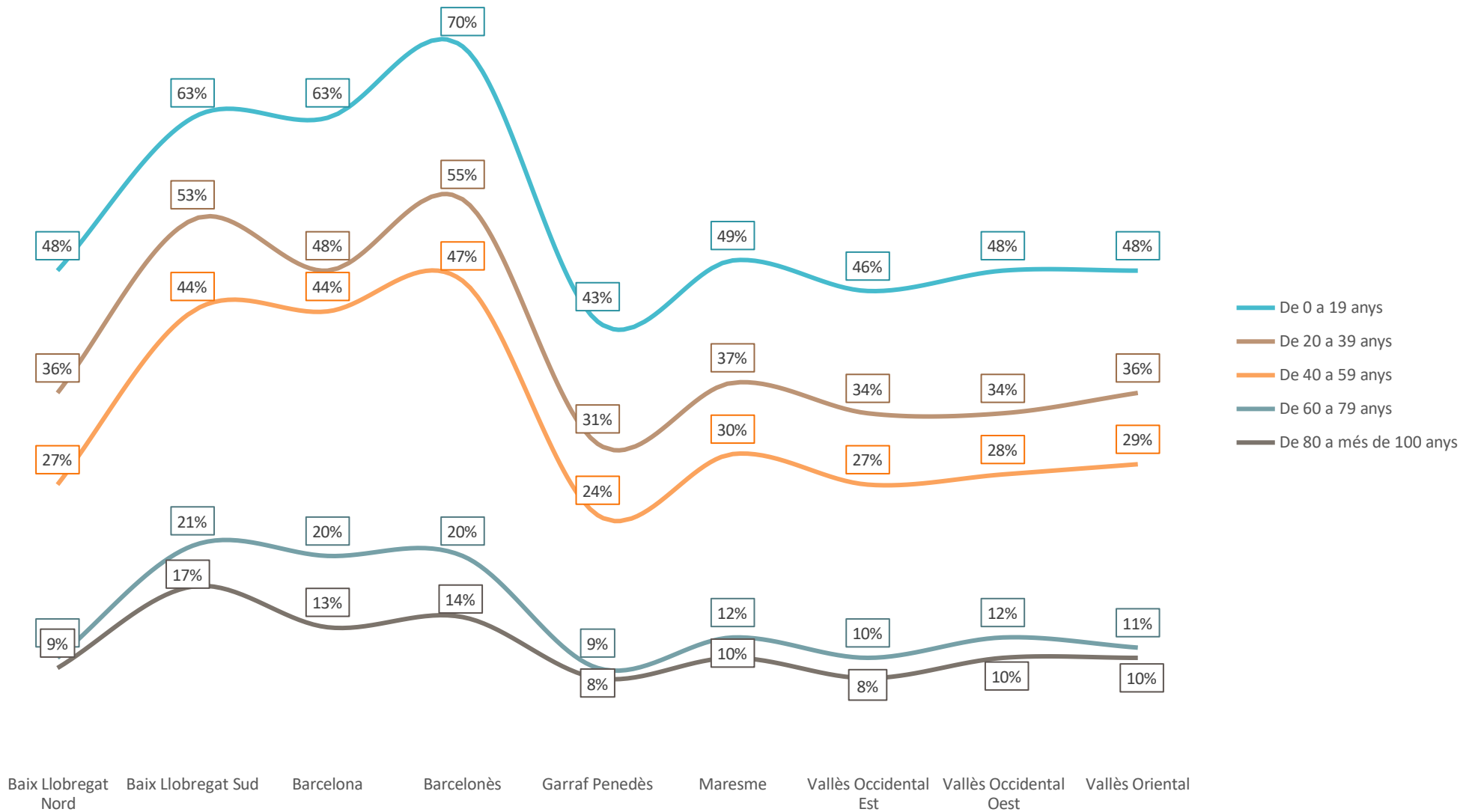
Punts clau

Les persones provinents de comunitats del sud global tendeixen a viure en habitatges de menor superfície que les nascudes a l'Europa comunitària, tot i que els àmbits amb més densitat de població difuminen aquestes diferències.

Si s'analitza la superfície per ocupant tots els àmbits, fins i tot els més densament poblats, mostren diferències entre l'Europa comunitària i el sud global.

No s'observen grans diferències de superfície total a Barcelona ni als àmbits confrontants segons l'edat, tot i que sí que existeixen si s'analitza la superfície per ocupant, que augmenta a mesura que augmenta l'edat.

Figura 37. Grups d'edat vivint en residències menors a 20m2 per ocupant, per àmbits territorials (2021).



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (2021).

6. Moviments poblacionals

Les persones canvien d'habitatge al llarg de la vida per diferents motius, sovint en la cerca de millors condicions de vida, però a vegades obligades per motius externs. En aquesta secció s'exploraran els motius que tenen les persones de la RMB per canviar de residència, el seu perfil, les conseqüències de la mobilitat residencial i la seva direcció.

6.1. Canvis d'habitatge en el període 2018-2027

L'Enquesta de Cohesió Urbana (realitzada el 2022) ens permet saber el percentatge de gent que té previst canviar d'habitatge en els propers 5 anys, així com l'any d'arribada al domicili actual. Per mantenir una coherència temporal, s'ha decidit optar per un període de 5 anys abans de l'enquesta i 5 anys després, pel que tractaríem, en total, del període 2018-2027.

Extrapolant la mostra a la població dels tres àmbits (Barcelona ciutat, resta de l'AMB i resta de l'RMB), s'observa com, en general, una part important de la població preveu que canviaran d'habitatge en els 5 anys posteriors a l'enquesta (Figura 38). El percentatge, però, experimenta canvis segons l'àmbit, amb Barcelona essent aquell amb un percentatge més gran, un 35,5%. Segons dades de l'Institut Metròpoli, això suposa un increment del 12,6% respecte les dades del 2017. A la resta de l'AMB, els resultats són lleugerament inferiors, amb un 29%, un augment del 5,8% respecte el 2017. La resta de la RMB, per la seva banda, es situa en el 25,8%, 2,8% més que cinc anys abans.

Figura 38. Percentatge de població de la RMB que té previst canviar d'habitatge en els propers 5 anys (2022).



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

Pel que fa als 5 anys previs a l'enquesta (Figura 39), s'observen unes xifres lleugerament inferiors a les anteriors per a dos dels àmbits. Un 30,4% de la població de la capital catalana ha canviat d'habitatge en els darrers 5 anys, mentre que a la resta de l'Àrea Metropolitana només ho han fet el 23,1%. Mentre que a la corona externa de la RMB (la part que no pertany a l'AMB) es preveu una certa continuïtat amb els període anterior, l'enquesta apunta a un augment de la mobilitat residencial tant a Barcelona com a l'AMB.

Figura 39. Percentatge de població de la RMB que ha canviat d'habitatge en els darrers 5 anys (2022).



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

Si es combinen els canvis en els darrers 5 anys i la previsió dels propers 5 (Figura 40), s'observa com al voltant de la meitat de la població de cadascun dels àmbits ha canviat o té previst canviar d'habitatge en el període 2018-2027. La ciutat comtal pateix especialment d'una elevat canvi en l'habitatge, essent l'únic àmbit on **es preveu que més de la meitat de la població (50,7%) canviï d'habitatge en aquest període**.

La principal diferència de la capital catalana respecte als altres dos àmbits es troba en el pes que tenen les persones que han canviat de domicili recentment i que tenen previst tornar a fer-ho. Aquestes, suposen un 14,9% de la població de la capital catalana mentre que només arriben al 9,1% i 8,5% de la resta de la AMB i de la RMB, respectivament.

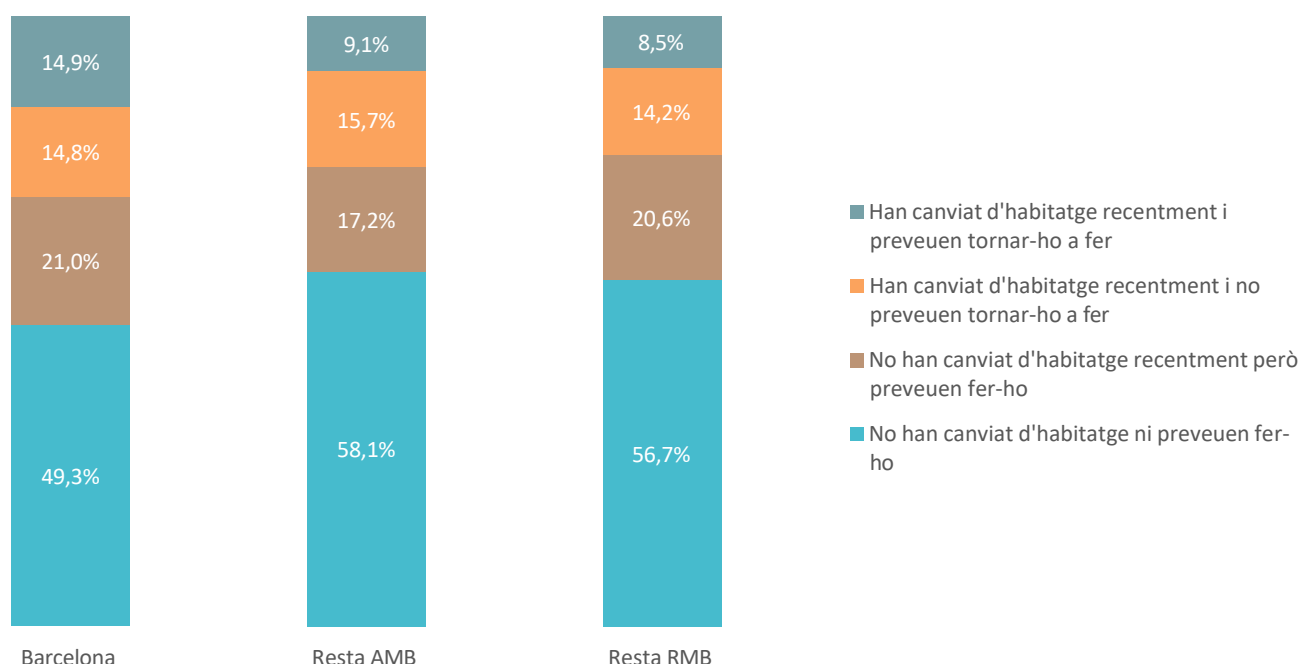
Les persones que han canviat en els últims 5 anys i que no pensen tornar-ho a fer suposen al voltant del 15% en tots els àmbits. Per contra, les persones que porten més de 5 anys al seu habitatge però que tenen previst marxar en els propers 5 són més nombroses a Barcelona (21%) i a la resta de la RMB (20,6%).

En conclusió, s'observa una alta taxa de canvi d'habitatge a tota la Regió Metropolitana, unes xifres especialment altes a Barcelona, on s'espera que durant el període analitzat més de la meitat de persones canviïn de domicili de residència. És especialment greu la situació d'aquell 15% de barcelonins que preveuen canviar d'habitatge dues vegades en només deu anys, amb les dificultats que això pot arribar a comportar pel que fa a l'estabilitat vital o l'arrelament al territori.

d'habitatge, sent el més freqüent la intenció de millorar el propi habitatge o l'entorn. Aquest motiu es troba darrere del 34,7% dels canvis d'habitatge a Barcelona i d'aproximadament un 40% a la resta de l'AMB i de la RMB.

El segon motiu més freqüent és el fet de formar una llar o altres motius familiars, suposant un 28,2% dels canvis d'habitatge a la capital catalana i el 27% a la resta de

Figura 40. Distribució de la població segons els possibles escenaris de canvi d'habitatge



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

A la resta del territori metropolità la situació és molt similar. Tot i que el percentatge de persones que no tenen previst canviar d'habitatge durant el període analitzat és inferior al de la capital catalana, pràcticament la meitat dels seus habitants canviarà d'habitatge durant el període estudiat, unes xifres que continuen sent molt elevades.

En els següents apartats s'exploren els possibles motius que poden tenir els habitants de les tres corones per canviar d'habitatge i si el perfil d'aquestes persones és diferent de les persones que romanen al mateix domicili i tenen previst fer-ho en el futur.

6.2. Motius dels canvis d'habitatge

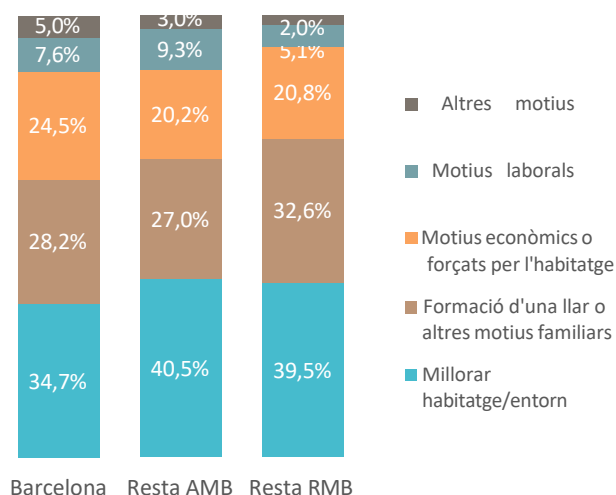
Els motius per a haver canviat d'habitatge (o tenir previst fer-ho) s'han agrupat en 5 categories, seguint la categorització duta a terme per l'Institut Metròpoli. En general, es troben 3 grans motius per haver canviat

l'Àrea Metropolitana (Figura 41). A la resta de la RMB, no obstant això, el percentatge puja fins al 32,6%, una diferència notable respecte als altres dos àmbits. Aquest fet suggereix una major dificultat per canviar d'habitatge en formar una família per a les persones de l'AMB.

Els motius econòmics o el fet d'estar forçats per l'habitatge (per exemple, pel seu enderrocament, l'expulsió o la no renovació del contracte), per la seva banda, explica el 24,5% dels canvis a la ciutat comtal, mentre que a la resta d'àmbits es troba just per sobre del 20%.

Els canvis d'habitatge per motius laborals suposen entre el 5 i el 10% segons l'àmbit, no ocupant en tot cas un lloc preponderant, d'igual manera que els altres motius, que es mantenen al 5% o per sota.

Figura 41. Motius per haver canviat d'habitatge en els darrers 5 anys (2022).



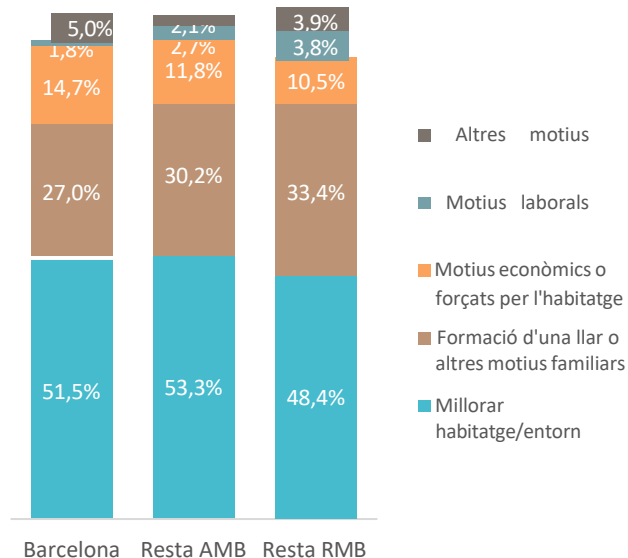
Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

Pel que fa a les previsions de canviar d'habitatge en els propers 5 anys (Figura 42), s'observen importants diferències amb el gràfic anterior. Per començar, al voltant de la meitat de les persones que tenen previst canviar de pis ho pensen fer per tal de millorar el propi habitatge o el seu entorn. Això suposa un 16,8% més que entre les persones que han canviat recentment de domicili a la capital comtal, un 12,8% més a la resta de l'AMB i un 8,9% a la resta de la RMB.

Canviar-se de pis per formar una llar o altres motius familiars es manté en unes xifres similars a la realitat dels darrers 5 anys, situant-se en un 27% a Barcelona, un 30,2% a la seva Àrea Metropolitana i un 33,4% a la Regió Metropolitana.

L'altra gran diferència la trobem en els motius econòmics o el fet de ser forçats per l'habitatge, que té un pes menor en les previsions que en els últims 5 anys. En la ciutat comtal, on el pes en els anys passats era més important, suposa únicament un 14,7% del total de població que té previst canviar d'habitatge (front un 24,5% dels que ho han fet). A la resta de l'AMB es dona el mateix efecte (11,8% la previsió front al 20,2% dels últims 5 anys), mentre que el mateix succeeix a la resta de la RMB (10,5% front a 20,8%).

Figura 42. Motius per tenir previst canviar d'habitatge en els propers 5 anys (2022).



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

En conclusió, les causes per canviar d'habitatge a la Regió Metropolitana de Barcelona són diverses, amb l'objectiu de millorar l'habitatge o l'entorn com a principal motiu, tant en les previsions per als propers 5 anys com en la realitat dels darrers 5. La formació d'una llar o altres motius familiars es situa en segona posició, mentre que els motius econòmics ocupen el darrer lloc del podi.

Existeixen **diferències considerables entre la realitat passada i les previsions futures**. Una part més gran de la població preveu canviar d'habitatge per millorar-lo, alhora que aquells que preveuen fer-ho per motius econòmics no són tan nombrosos com els que realment ho han acabat fent en els darrers 5 anys. Això podria indicar un canvi de tendència en els motius dels canvis o bé que **una part de la població, especialment a la capital catalana, s'està veient forçada a canviar d'habitatge per motius diferents als previstos o desitjats**, com ara motius econòmics o laborals.

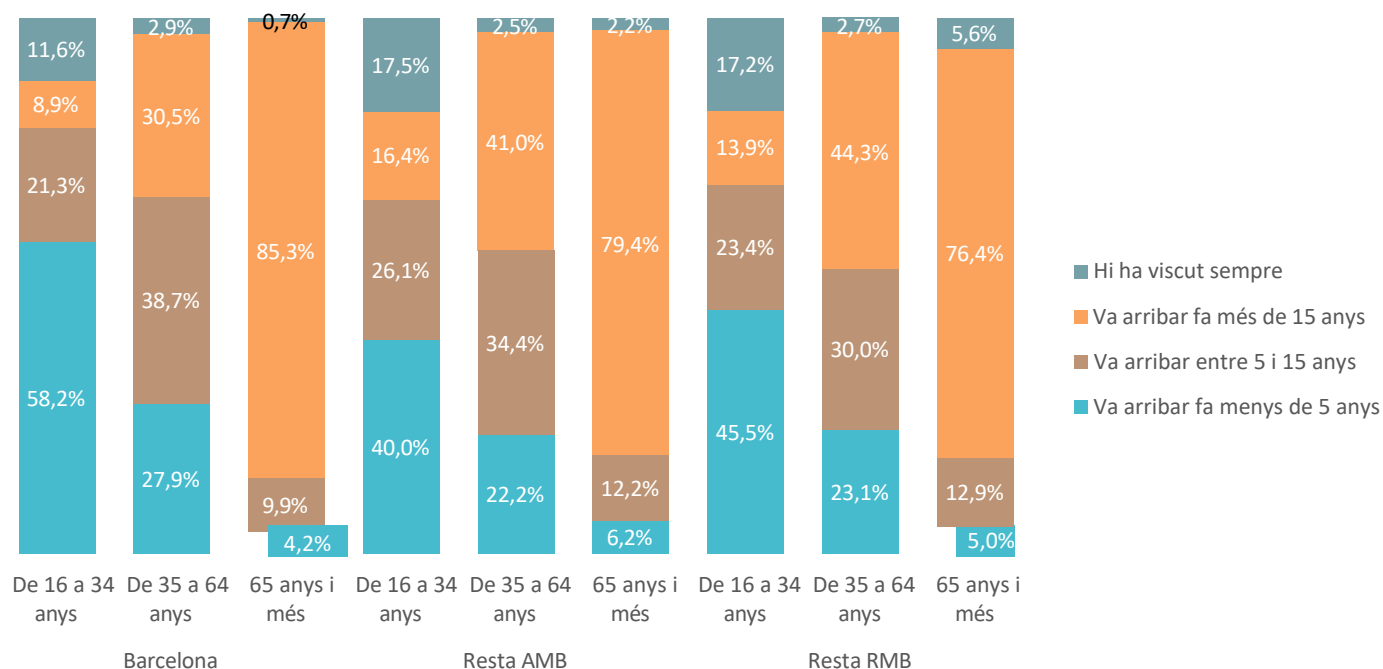
6.3. El perfil de les persones que canvien d'habitatge

L'any d'arribada a l'habitatge es troba molt marcat per l'edat (Figura 43). Dins del grup de persones més joves, el grup més nombrós és el d'aquells que van arribar al domicili actual fa menys de 5 anys. El percentatge és especialment elevat a Barcelona, on el 58,2% dels joves va canviar d'habitatge fa menys de 5 anys, tot i que a la resta d'àmbits aquesta categoria també té un lloc preponderant. En el grup de mitjana edat (35-64 anys) trobem una distribució bastant equitativa entre les categories (excepte aquells que hi han viscut sempre), quelcom normal considerant el gran marge d'edat dins del grup, mentre que la gran majoria de persones grans van arribar-hi fa més de 15 anys, amb un percentatge especialment alt a Barcelona, amb un 85,3%.

Respecte als motius per haver canviat d'habitatge (Figura 44), es troben bastants similituds entre els grups d'edat, sempre tenint en compte que les persones majors de 65 anys rarament es mouen per motius laborals. Els percentatges són, per tant, bastant similars als vistos prèviament amb tots els grups d'edat agregats. Al grup de persones grans és on es troben més particularitats, com l'alt percentatge que ha canviat per millorar l'habitatge o l'entorn a Barcelona o per motius familiars a la resta de la RMB. Aquests fenòmens, però, possiblement s'expliquin per la baixa mostra, ja que com s'acaba de veure, la mobilitat d'aquest grup en els últims 5 anys ha estat molt baixa.

Els joves, per la seva banda, són el grup on els motius familiars són els més nombrosos, superant el 30% en tots els àmbits, i destacant la resta de l'AMB i la RMB en aquest sentit. També són el grup on la mobilitat per

Figura 43. Distribució de la població per any d'arribada al seu habitatge i àmbit (2022)



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

En general, la ciutat comtal torna a destacar per la seva gran mobilitat residencial entre els joves i les persones de mitjana edat, com ja apuntaven els apartats anteriors amb tots els trams d'edat agrupats. No obstant, el contrari succeeix amb les persones grans, que canvien menys d'habitatge a la capital catalana en comparació amb la resta d'àmbits. Aquest comportament dual podria tenir el seu origen en la dificultat creixent en l'accés a l'habitatge, que empeny a les persones joves i de mitjana edat a canviar més freqüentment de llar a la vegada que desincentiva a la gent gran a canviar de residència.

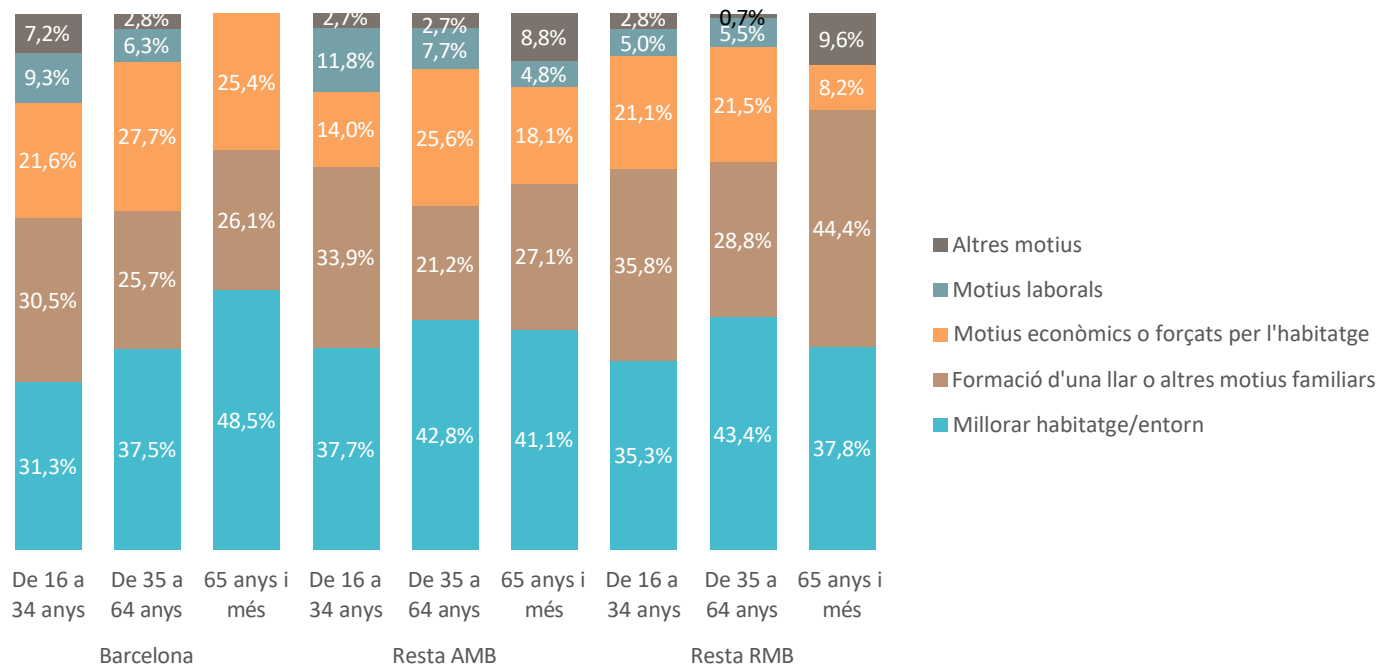
motius laborals és més elevada, fet que podria estar relacionat amb la precarització i la major temporalitat dels contractes en els segments d'edat més joves (veure Departament de Drets Socials, 2021). A més, en comparació amb el grup de mitjana edat, les persones joves es veuen desplaçats en menor mesura per motius econòmics o forçats per l'habitatge en els tres àmbits.

Són les persones de mitjana edat les que es veuen obligades a moure's per temes econòmics de forma més habitual, seguides per les persones grans en dos dels tres

àmbits.

i Regió Metropolitana.

Figura 45. Distribució de la població segons el motiu per haver canviat d'habitatge en els darrers 5 anys, grups d'edat i àmbit (2022)



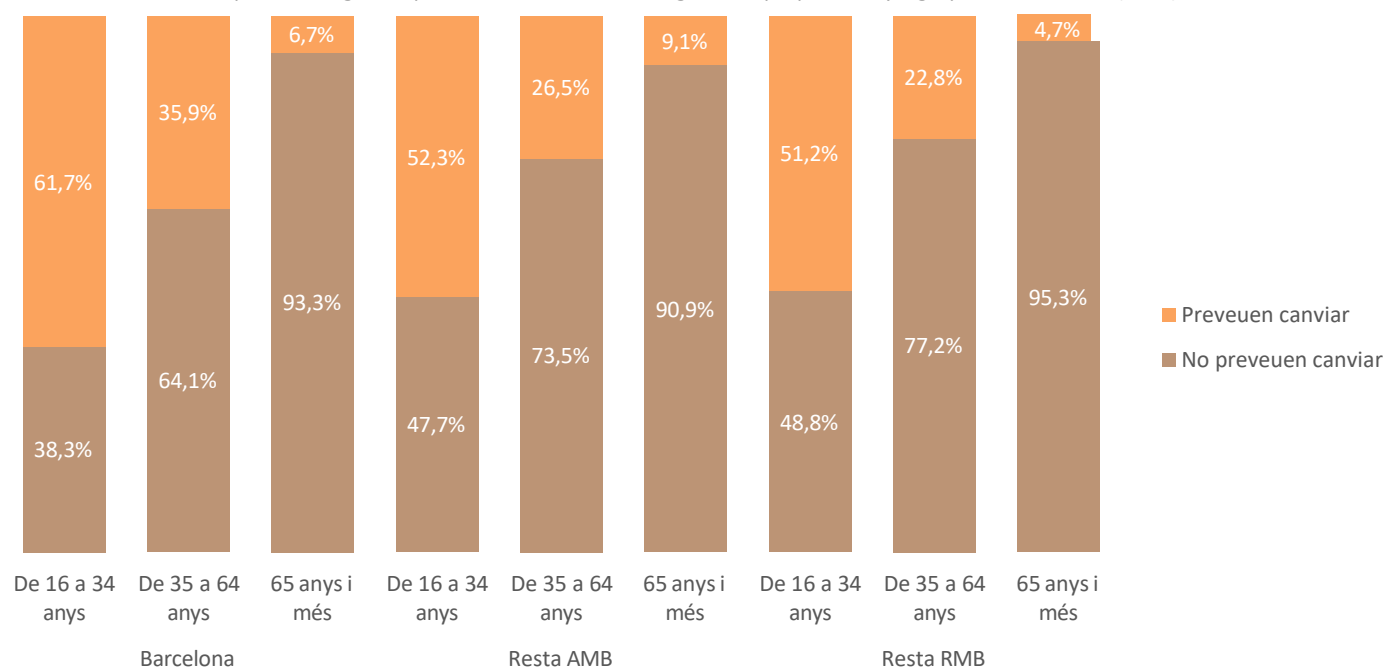
Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

També és en el grup d'edat intermedi on el fet de millorar l'habitatge o l'entorn té un pes més rellevant, excepte a la ciutat de Barcelona, on el grup de persones grans el supera. Això es podria atribuir a l'alta capacitat adquisitiva necessària per poder millorar l'entorn a la ciutat de Barcelona en comparació amb la resta de l'Àrea

Les grans similituds, sumades a la baixa mostra en algunes categories, fa que sigui difícil extreure conclusions sobre la representativitat d'aquestes xifres.

No obstant, sembla que la gran diferència entre grups d'edat es troba en la mobilitat en si mateixa i no tant en

Figura 44. Distribució de la població segons si preveuen canviar d'habitatge en els propers 5 anys, grups d'edat i àmbit (2022)



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

els seus factors causants.

Si ens centrem en aquelles persones que tenen previst canviar d'habitatge en els propers 5 anys (Figura 45), es veu com l'edat torna a ser una variable extremadament rellevant. Les persones joves són el grup on les persones que tenen previst canviar d'habitatge tenen un pes més important, i aquest grup disminueix en importància a mesura que va avançant l'edat. La reticència de les cohorts d'edat més elevades a canviar d'habitatge no és sorprenent i va en línia amb allò observat a la literatura (Ossokina i Arentze, 2022), així com en **la idea clàssica d'una mobilitat residencial causada pel cicle de la vida familiar, segons la qual les persones canvien de residència per ajustar-se les necessitats i preferències de cada etapa vital** (Rossi, 1955).

Barcelona, per la seva banda, torna a mostrar-se com l'àmbit amb més mobilitat en els grups de joves i persones de mitjana edat, que superen en ambdós casos per uns 10 punts percentuals a la resta d'àmbits.

Pel que fa als motius per canviar d'habitatge (Figura 46), una part important de les persones joves tenen plans de formar una llar o altres motius familiars. Aquest grup és especialment rellevant fora de la ciutat comtal, mentre que a la capital catalana comparteix protagonisme amb aquells joves que preveuen millorar l'habitatge.

En el grup de mitjana edat, la possibilitat de millorar l'habitatge o l'entorn pren importància, situant-se per

sobre del 60% en tots els àmbits, mentre que els motius econòmics oscil·len entorn al 15%, segons l'àmbit.

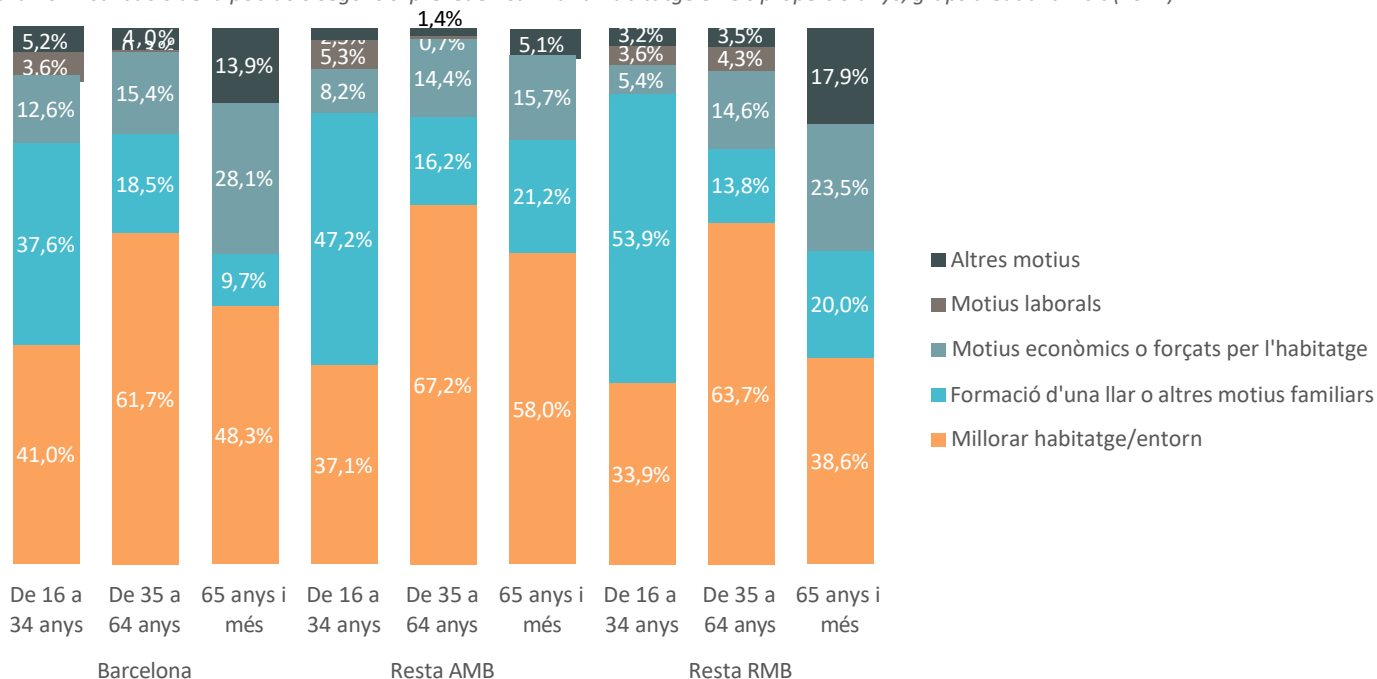
En conclusió, l'edat té uns efectes molt intensos en els canvis d'habitatge. A mesura que l'edat augmenta, les persones tendeixen a canviar menys de domicili, **sent les persones joves el grup que ha canviat més d'habitatge en els darrers 5 anys i que preveu fer-ho més en els propers 5**, independentment de l'àmbit territorial.

L'edat també té una influència en els motius per canviar d'habitatge. Mentre que en el grup de les persones joves els motius familiars prenen importància, en la resta de franges millorar el propi habitatge o l'entorn té més pes.

Barcelona torna a existir com el seu propi microcosmos, amb una mobilitat superior a la resta d'àmbits, com ja s'ha observat en seccions anteriors, però també amb uns motius diferenciats als de la resta d'àmbits. **Els barcelonins**, independentment de la seva franja d'edat, **busquen millorar l'habitatge més que els seus homòlegs de la resta d'àmbits**, mentre que els motius familiars queden en un segon pla en comparació. A més, a Barcelona prenen rellevància els motius econòmics.

Les causes les podríem trobar en l'alt cost de la vida a la ciutat comtal, que provoca que part dels residents siguin forçats a abandonar els seus habitatges per no poder arribar a pagar el preu exigint. D'altra banda, sembla que **el perfil dels habitants barcelonins sembla menys preocupat per formar una família i li dona més prioritat**

Figura 46. Distribució de la població segons si preveuen canviar d'habitatge en els propers 5 anys, grups d'edat i àmbit (2022)



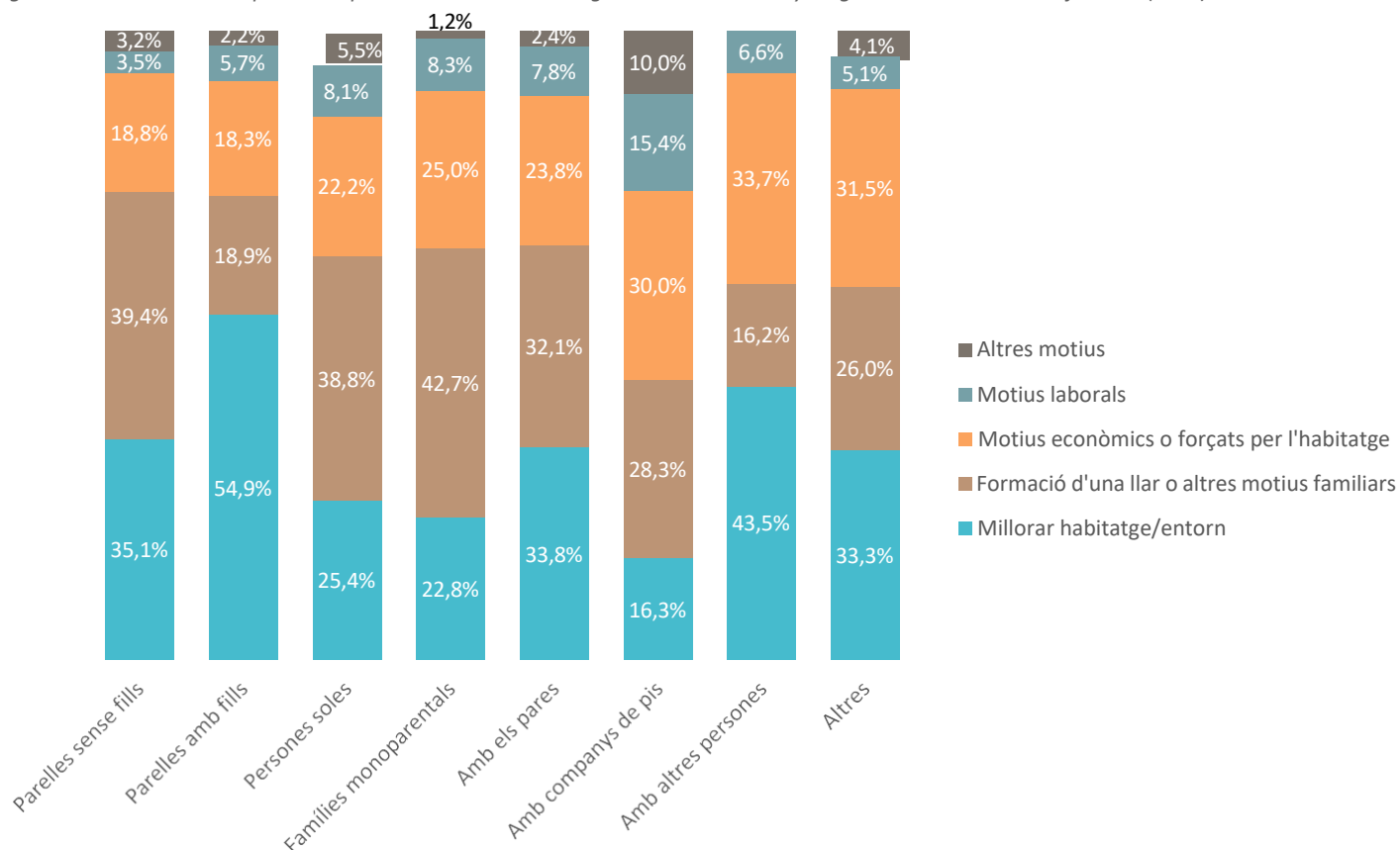
Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

a millorar les condicions de l'habitatge, fet que es relacionaria amb la tipologia de famílies vista a apartats anteriors, on Barcelona destacava per l'alt percentatge de persones soles o en parella.

En aquest sentit, **l'estructura familiar també afecta els motius per canviar d'habitatge** (Figura 47). **Les parelles sense fills es distribueixen principalment entre haver format una llar** (s'entén que començar la convivència en parella) o millorar l'habitatge en el cas de les parelles que portin més temps de convivència. Els motius econòmics no són massa rellevants en comparació amb altres grups, tot i que representen prop d'un 20%.

La majoria de persones que conviuen dins d'una estructura de parella amb fills (independentment del número de fills) han canviat d'habitatge per millorar-lo,

Figura 47. Distribució de la persones que han canviat d'habitatge en els darrers 5 anys segons motiu i estructura familiar (2022)



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

mentre que molt pocs d'ells ho han fet per formar una llar o per motius econòmics.

El contrari passa amb **les persones soles**, un grup pel que la formació d'una llar és el motiu principal, seguit dels motius econòmics, mentre que millorar l'habitatge no es tan rellevant. En la mateixa línia trobem **les famílies monoparentals**, amb un percentatge encara més alt per

aquestes dues categories.

Les persones que viuen amb els pares es distribueixen bastant equitativament entre les tres principals categories, mentre que les persones que viuen amb companys de pis destaquen per un alt percentatge en els motius de força major, amb un 30% de persones forçades per motius econòmics i més d'un 15% de persones que ho fan per motius laborals, quasi el doble que en la resta de tipologies familiars. Les persones que conviuen amb altres persones (això és, qualsevol estructura familiar que convisqui amb persones més enllà del primer grau de consanguinitat, habitualment amb fills i pares alhora) tenen el percentatge més alt de motius econòmics, tot i que el fet de millorar l'habitatge també conserva un pes important.

En les previsions dels 5 anys vinents la perspectiva canvia completament (Figura 48). Les parelles, tant si tenen fills com si no, mostren unes distribucions molt similars, a diferència d'allò observat anteriorment. **La gran majoria de persones que conviuen en parella preveuen millorar les condicions de l'habitatge o l'entorn**, fet que té sentit, ja que les noves parelles formades en els darrers 5 anys condicionaven els

resultats anteriors.

Dins **les persones soles**, el fet de millorar l'habitatge suposa un percentatge menor, tot i que quasi ascendeix al 50%. Els motius econòmics prenen importància, superant el 20%, així com els laborals, que quasi arriben al 8%. **Les unitats monoparentals** tenen una distribució similar, **amb un pes superior per al grup que preveu millorar l'habitatge** i per al que preveu ser forçat per motius econòmics, que es queda lleugerament per sota del 30%. Per contra, els motius laborals no són rellevants per a aquest grup.

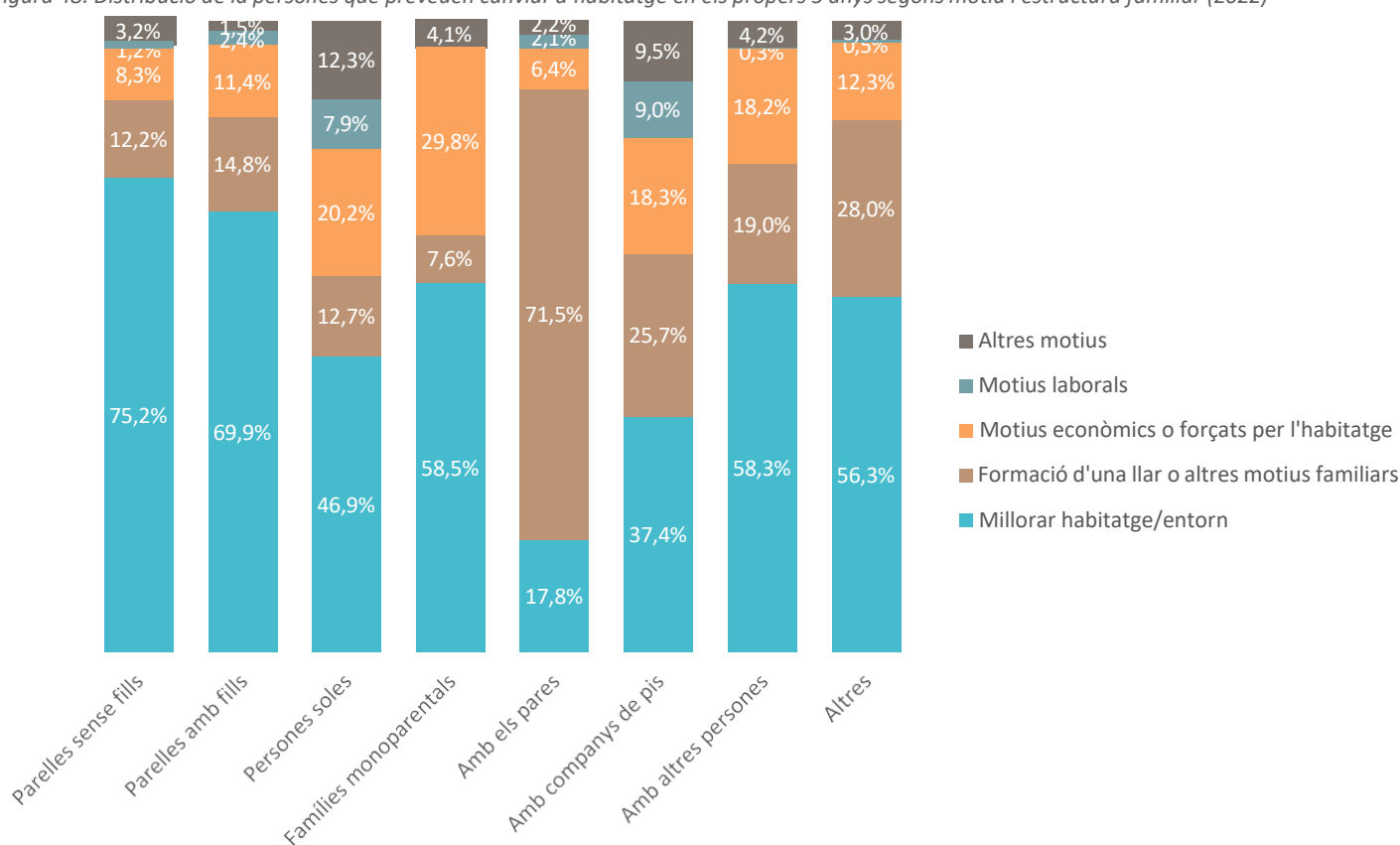
Les persones que viuen amb els pares són possiblement el grup més sui generis, amb **més d'un 70% que preveu formar una llar**, mentre que la resta de categories no tenen gaire pes.

l'habitatge, tot i que formar una llar o els motius econòmics també són rellevants.

En conclusió, l'estructura familiar és una altra variable rellevant per determinar els motius per canviar d'habitatge. S'identifiquen **unes certes tipologies més vulnerables, concretament les famílies monoparentals, les persones soles, les que comparteixen pis i les que conviuen amb altres persones**. Aquestes tipologies es caracteritzen per un alt percentatge de persones empeses a canviar d'habitatge per motius econòmics o laborals, així com un baix percentatge de persones que ho fan amb l'objectiu de millorar l'habitatge.

Les parelles, independentment dels fills que puguin o no tenir, **canvien d'habitatge per millorar les seves condicions o per motius familiars**, el que podríem anomenar **categories d'elecció**, en contraposició als

Figura 48. Distribució de la persones que preveuen canviar d'habitatge en els propers 5 anys segons motiu i estructura familiar (2022)



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

Aquells que conviuen amb companys de pis tenen la distribució més equitativa de totes les tipologies de convivència, amb un alt percentatge de persones que preveuen formar una llar (25,7%) en comparació amb la resta d'estructures, mentre que la majoria d'aquells que conviuen amb altres persones preveu millorar

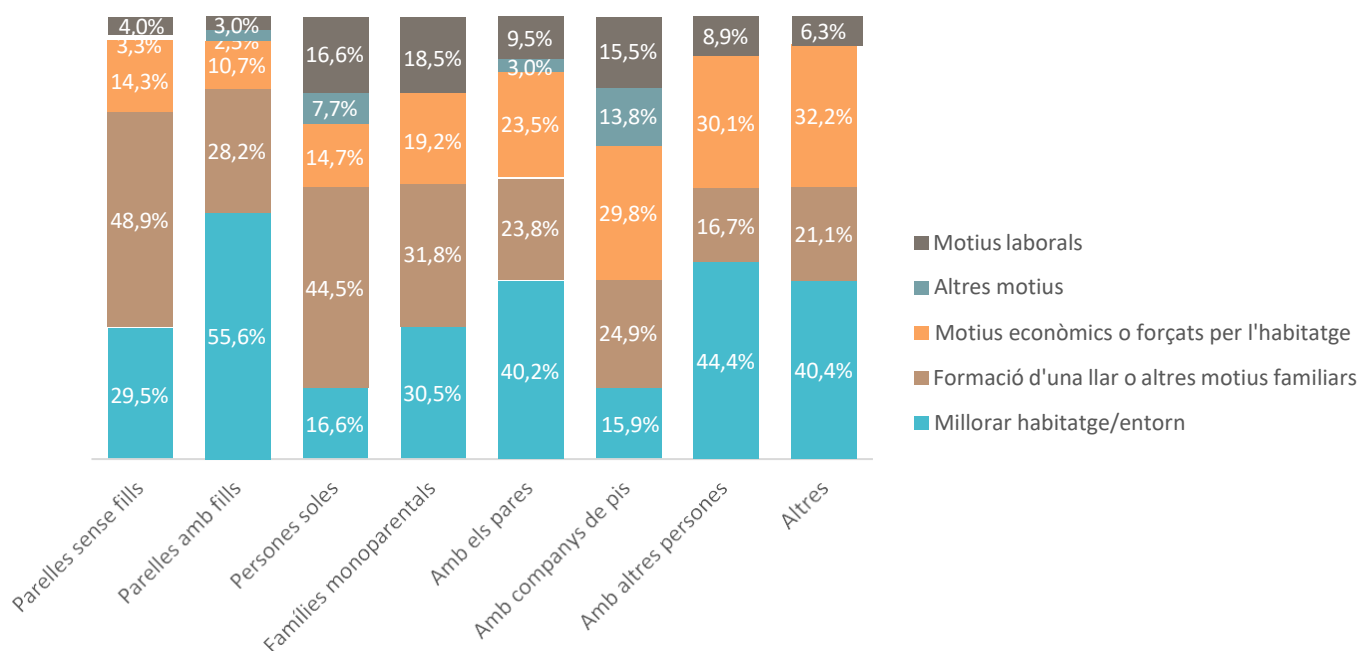
motius econòmics o laborals, que podríem anomenar **categories de força major**.

En general, **les tendències són força similars estudis previs al Regne Unit**, on també s'observava una **diferència entre les persones que viuen soles i les**

parelles, canviant els primers d'habitatge més freqüentment per motius laborals i per formar una llar independent. Les parelles, en canvi, citen el propi habitatge més sovint (Coulter i Scott, 2014).

tenir un gran efecte. Destaca el major percentatge de parelles sense fills i persones soles que formen una llar, quelcom esperable en aquesta franja d'edat. D'altra banda, i com ja s'ha observat anteriorment, els motius

Figura 49. Distribució dels joves que han canviat d'habitatge en els darrers 5 anys segons motiu i estructura familiar (2022)

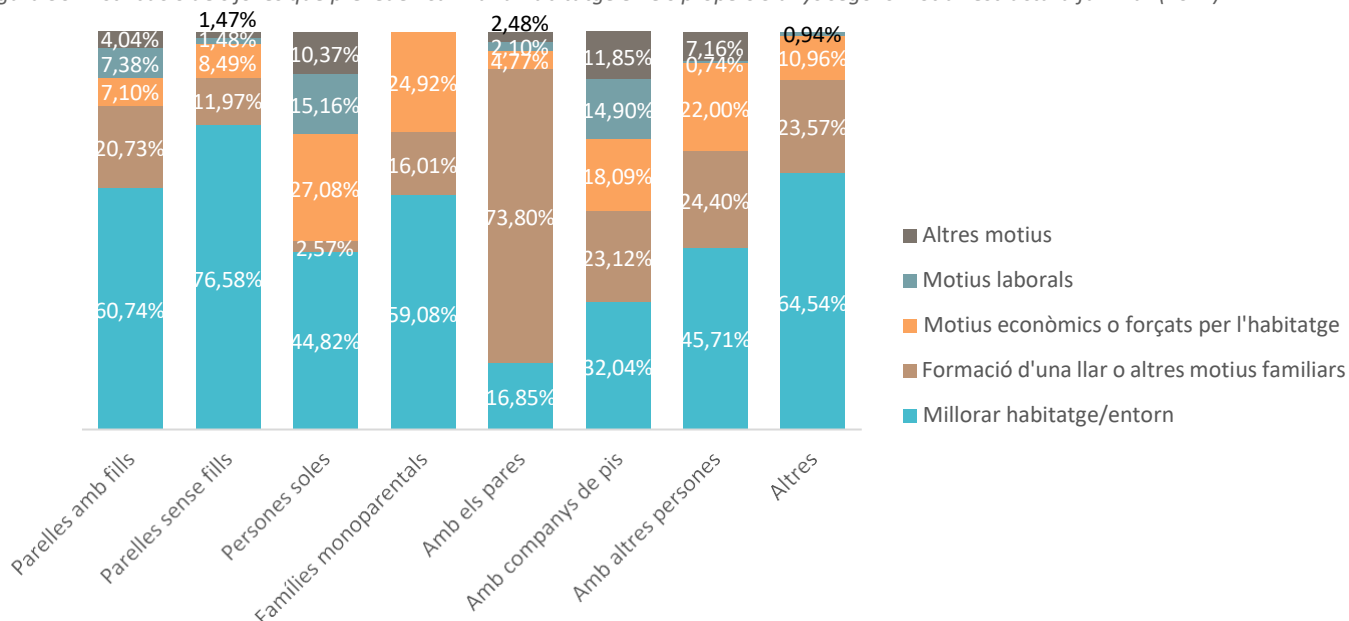


Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

Si ens centrem únicament en les persones joves (menors de 35 anys), els resultats són molt similars als de la població general (Figura 49). L'edat, per tant, no sembla

econòmics tenen un pes menor al de la resta de franges d'edat.

Figura 50. Distribució dels joves que preveuen canviar d'habitatge en els propers 5 anys segons motiu i estructura familiar (2022)



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

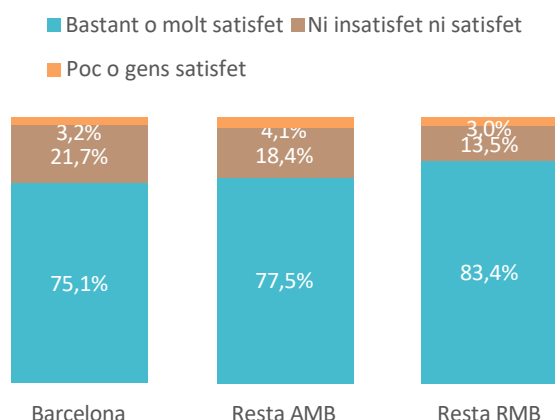
Quelcom similar s'observa en les previsions (Figura 50), amb resultats pràcticament iguals que el global de la població. En general, sembla que els joves no tenen grans particularitats pel que fa la relació entre els motius per canviar d'habitatge i l'estructura familiar.

Malgrat no haver mostrat els resultats desagregats per àmbits a causa de la baixa mostra en algunes categories, no s'observen grans diferències entre àmbits, essent l'estructura familiar la variable que realment provoca aquests efectes.

6.4. Satisfacció amb l'habitatge

En una situació ideal, un dels objectius principals – si no el principal – a l'hora de canviar d'habitatge hauria de ser augmentar el nivell de satisfacció amb el propi domicili. S'hauria d'observar, per tant, un nivell de satisfacció superior en aquelles persones que han canviat d'habitatge en els últims 5 anys en comparació amb les que tenen previst fer-ho en el pròxim 5.

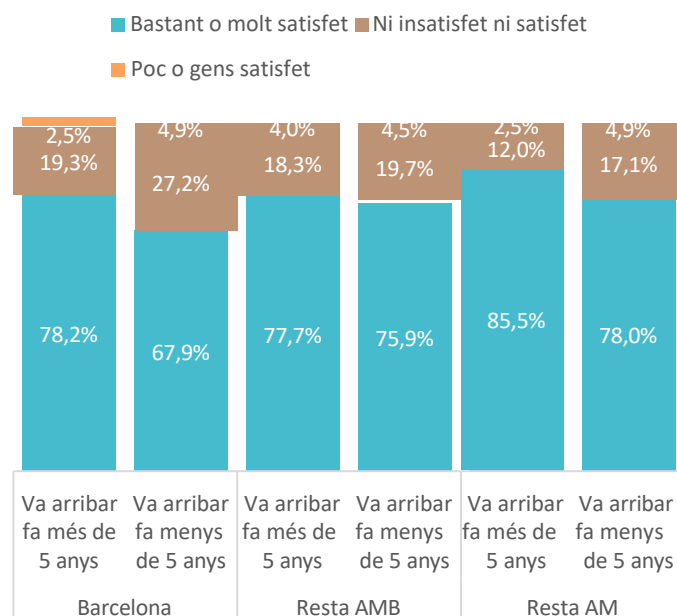
Figura 51. Distribució de la població segons el grau de satisfacció amb el seu habitatge, per àmbits



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

En general, la satisfacció de la població de la regió metropolitana amb els seus habitatges és molt positiva (Figura 51). En tots els àmbits més de tres quarts de la població declara sentir-se bastant o molt satisfeta amb el seu habitatge, destacant la resta de la RMB amb un 83,5%. Aquells que es troben poc o gens satisfets es mantenen a tots els àmbits per sota del 5%.

Figura 52. Distribució de la població segons el grau de satisfacció amb el seu habitatge i any d'arribada a l'habitatge



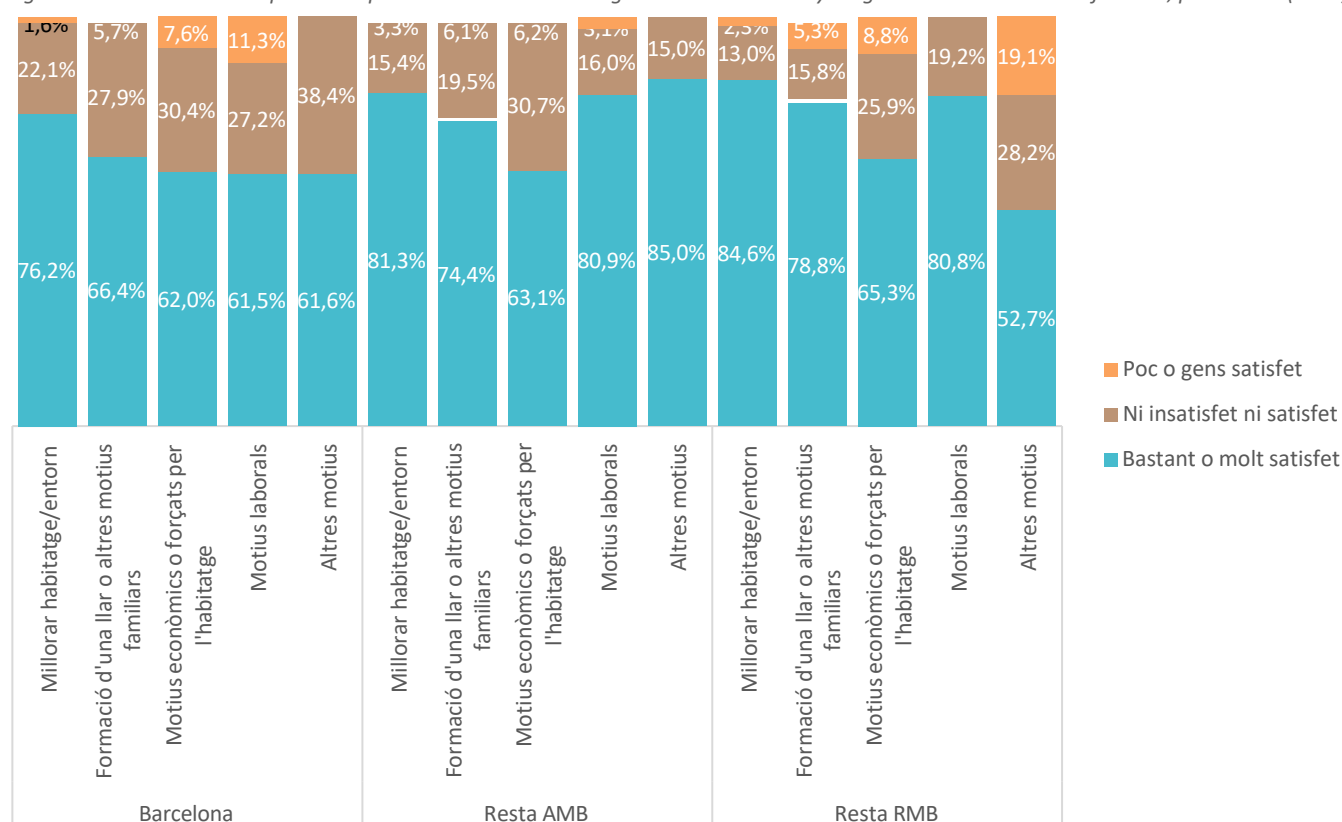
Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

Si es comparen les persones que han canviat d'habitatge en els últims 5 anys amb les que no ho han fet (Figura 52), s'observa un nivell de satisfacció inferior pel primer grup. Les principals diferències es troben als àmbits de Barcelona ciutat i la resta de la Regió Metropolitana, mentre que a la resta de l'AMB els resultats són bastant similars.

D'entre els diferents motius per canviar d'habitatge (Figura 53), les persones que ho han fet per millorar el propi habitatge o el seu entorn tenen nivells de satisfacció més elevats que les persones que ho han fet per motius econòmics o laborals, fet que es repeteix en els tres àmbits. Si es compara amb els nivells de satisfacció de les persones que no han canviat d'habitatge recentment, s'observa com únicament les persones que buscaven millorar l'habitatge obtenen un resultat similar al de la població general en tots els àmbits. Fora de Barcelona, els motius laborals també es situen a prop, sorprenentment. La formació d'una llar i els motius familiars, per la seva banda, obté uns resultats lleugerament millors que els motius econòmics, tot i que ambdues categories es troben molt per sota dels nivells de la població general.

El fet d'haver format una llar o altres motius familiars també obté números més negatius que el total de la

Figura 53. Distribució de la persones que han canviat d'habitatge en els darrers 5 anys segons motiu i estructura familiar, per àmbits (2022)



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

ciutat comtal, de prop de 10 punts percentuals menys. L'única categoria és el fet d'haver millorat l'habitatge o l'entorn, que obté unes xifres similars al total de la població.

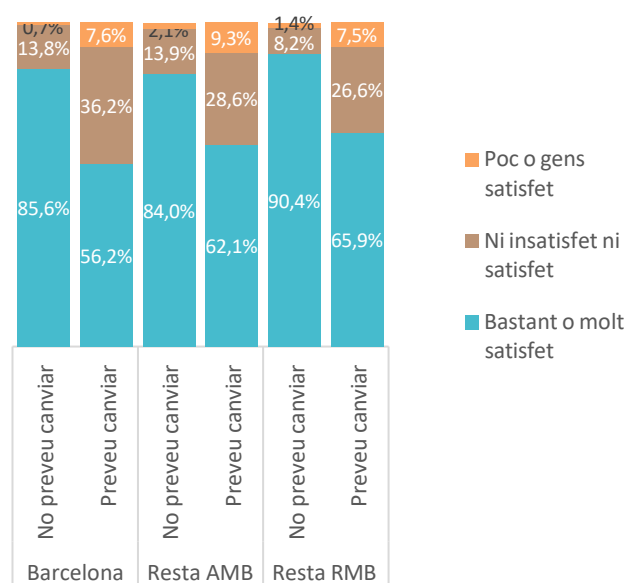
Si ens movem a la resta de l'Àrea Metropolitana, els resultats són lleugerament més positius, seguint la tendència ja observada en el total de la població. Les diferències amb Barcelona és que el fet de formar una família no es distancia tant de la població general i que les persones que canvien d'habitatge per motius laborals es troben per sobre del total, superant el 80% de persones bastant o molt satisfetes.

Pel que fa a la resta de la RMB, els resultats tornen a ser similars als altres dos àmbits. El fet de millorar l'habitatge té un efecte positiu, trobant-se per sobre del resultat de la població general, mentre que la resta està per sota. Els motius econòmics tornen a ser la darrera categoria, molt per sota del total de població (excloent-hi els altres motius, que tenen un baix nombre de respostes).

Si ens centrem en les expectatives de futur (Figura 54), els resultats són encara més extrems. Les persones que no tenen previst canviar-se gaudeixen d'un grau de

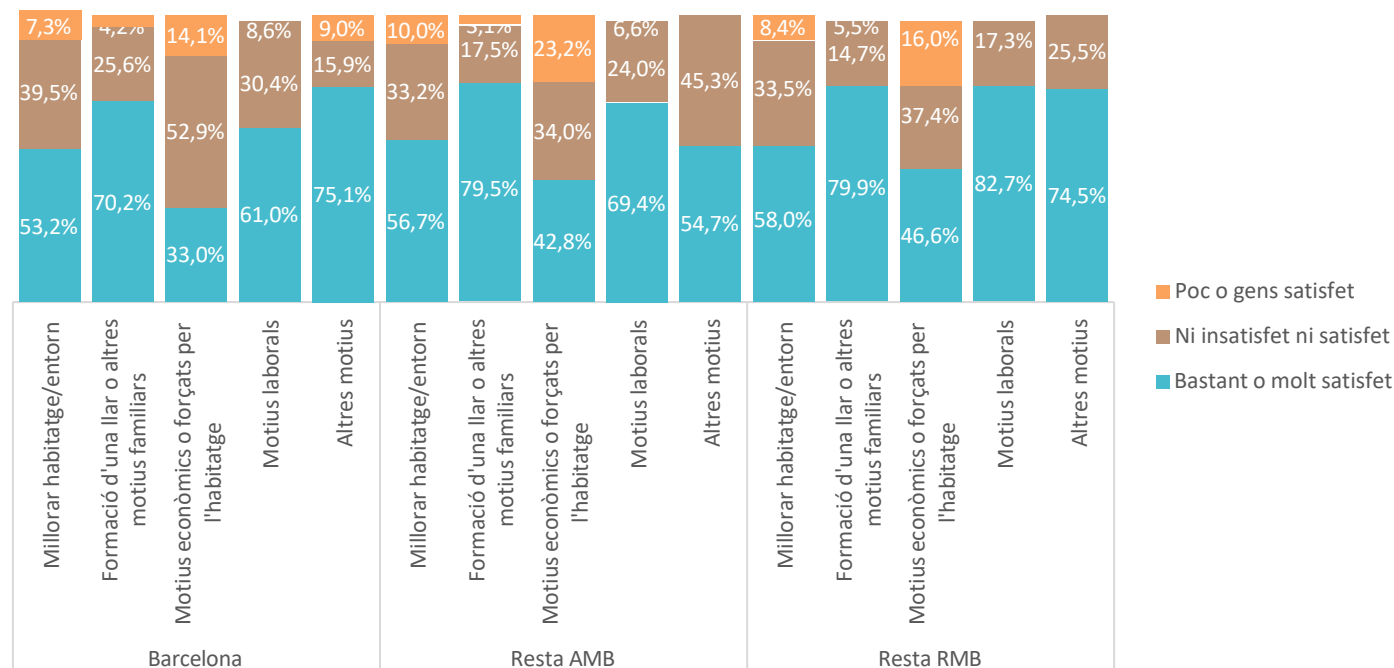
satisfacció molt més elevat en comparació amb la resta, d'entre 20 i 30 punts percentuals per sobre, segons l'àmbit.

Figura 54. Distribució de la població segons el grau de satisfacció amb el seu habitatge i si preveu canviar d'habitatge



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

Figura 55. Distribució de la població que preveu canviar d'habitatge en els propers 5 anys, segons grau de satisfacció i àmbit (2022)



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

Les diferències són especialment abruptes a Barcelona, on únicament el 56,2% de les persones que tenen previst canviar-se d'habitatge declaren sentir-se bastant o molt satisfetes amb el domicili actual, quasi un 30% més que la població que no preveu canviar.

En general, les xifres són les esperades i confirmen la hipòtesi inicial. Les persones que tenen previst canviar d'habitatge ho pensen fer, en part, pel descontentament amb la situació actual.

Si ens centrem ara en els motius pels quals es preveu canviar d'habitatge (Figura 55), observem com, a Barcelona, les persones que volen millorar l'habitatge o l'entorn tenen una valoració mediocre de l'actual habitatge, mentre que aquells que preveuen veure's forçats a abandonar l'habitatge la majoria no el valora ni positivament ni negativament. Les categories amb un resultat més positiu són la formació d'una llar o motius familiars i els motius laborals, ambdós per sobre del total de persones que preveuen canviar de pis.

A la resta de l'AMB s'observen resultats similars, essent la millora de l'habitatge i els motius econòmics les categories més negatives i la formació d'una llar i els motius laborals les més positives. En la majoria de categories, però, el percentatge de persones bastant o molt satisfetes és uns 10 punts percentuals superior que a Barcelona ciutat.

La resta de la RMB segueix la mateixa tendència, amb valoracions encara més positives que a l'Àrea Metropolitana.

En aquest apartat s'ha observat el grau de satisfacció de la població amb l'habitatge per tal de comparar-lo amb el de les persones que han canviat o busquen feina. La hipòtesi inicial era que les persones que tenen previst canviar d'habitatge tindrien un nivell de satisfacció inferior al de la població general, però que per contra aquells que han canviat recentment tindrien un grau de satisfacció superior, donat el curt període temporal que ha transcorregut des de la decisió de canviar al nou habitatge.

Aquesta hipòtesi s'ha confirmat només parcialment, ja que si bé les persones que preveuen canviar de pis tenen un grau de satisfacció inferior a la població general, les persones que han canviat recentment també es troben per sota.

Aquest grau de satisfacció el modera el motiu pel qual s'han hagut de traslladar. Aquells motius que podem qualificar de confort (millorar l'habitatge i formar una llar) obtenen resultats relativament positius, situant-se a prop dels nivells de satisfacció generals. Els que canvien d'habitatge per millorar-lo es situen just per sobre i els que ho fan per formar una llar just per sota. Els motius econòmics, en canvi, obtenen resultats molt més

negatius que la població general, mentre que els motius laborals obtenen resultats negatius a Barcelona però mantenen la tendència del total de població fora de la ciutat comtal.

Aquests motius també tenen el seu efecte en les persones que preveuen canviar d'habitatge. En aquest cas és la formació d'una llar la categoria que valora més positivament l'habitatge actual. Aquestes persones, per tant, es podria entendre que canvien d'habitatge per necessitat. També ho fan, tot i que amb un nivell de coerció superior, aquells que preveuen canviar per motius econòmics, que per contra valoren l'habitatge actual molt negativament.

S'observa una tendència a valorar pitjor els nous habitatges en les persones que han tingut incentius (motius laborals o familiars) per a moure's, fet que sembla indicar que aquestes persones sacrifiquen satisfacció amb l'habitatge per tal de guanyar qualitat de vida en altres aspectes, com podria ser la proximitat a la feina, la possibilitat de començar a viure en parella o tenir més espai pels fills.

Si ens centrem en els diferents àmbits en específic, la ciutat de Barcelona es valora pitjor que la resta d'àmbits. La capital catalana ofereix, per tant, altres coses més enllà de l'habitatge que atrauen a la gent cap a la ciutat comtal. Dins d'aquests elements trobaríem un ventall més ampli d'ofertes de feina – sovint millor remunerades –, una oferta cultural immensa o l'accés a serveis que no tots els municipis d'altres àmbits tenen.

En aquesta línia, la mobilitat a la Regió Metropolitana de Barcelona es caracteritza per la insatisfacció amb l'habitatge. Tant les persones que han canviat com les que tenen previst canviar es senten menys satisfetes amb els seus habitatges que les persones que romanen al mateix domicili. L'estabilitat habitacional sembla, doncs, un factor determinant per al grau de satisfacció de l'habitatge. Això podria estar relacionat amb el fet que les persones que canvien d'habitatge acostumen a tenir accés a habitatges de pitjor qualitat (ja sigui per zona, superfície o altres motius) que els de les persones que ja tenen un habitatge estable.

Com a reflexió final de la secció, la satisfacció amb l'habitatge sembla que únicament millora quan es millora el propi habitatge o el seu entorn, fet que comporta, en la gran majoria dels casos, un augment en el poder adquisitiu, especialment en un moment d'augment dels preus (com es veurà al Bloc 5). La

satisfacció amb l'habitatge sembla, per tant, una repercussió més del nivell econòmic en les vides de la població.

6.5. Fluxos de la mobilitat

Un dels elements principals per a comprendre la mobilitat residencial és analitzar el fluxos per saber a on es dirigeixen les persones que canvien d'habitatge.

Si ens centrem en els moviments dels 5 últims anys (Figura 56), la majoria de moviments es duen a terme dins del propi àmbit, essent una gran part d'aquests moviments intramunicipals (especialment importants a Barcelona, que conforma el seu propi àmbit). A tots els àmbits territorials, entre el 70% i el 80% dels canvis d'habitatge tenen com a destinació el mateix àmbit.

Les diferències entre àmbits comencen a observar-se en el percentatge restant. A Barcelona, **al voltant d'un 10% de les persones arribades en els últims 5 anys provenen de fora de la RMB, i un altre 10% ho fa des de municipis de la resta de l'AMB. Només un mínim percentatge (3,7%) prové d'altres municipis de la RMB.**

A la resta de l'Àrea Metropolitana, per la seva banda, es concentra prop d'un 20% de moviments provinents de Barcelona, mentre que, en comparació amb Barcelona, perden pes els que venen de fora de la RMB (7%) i es mantenen els de la resta de la RMB.

A la resta de la Regió Metropolitana, per la seva banda, es troba un percentatge considerable de població provinent de municipis de l'AMB (11,9%), mentre que els que venen de la capital catalana són menys en comparació amb l'AMB (6,5%). Les persones externes a la RMB són molt poques, únicament un 6%.

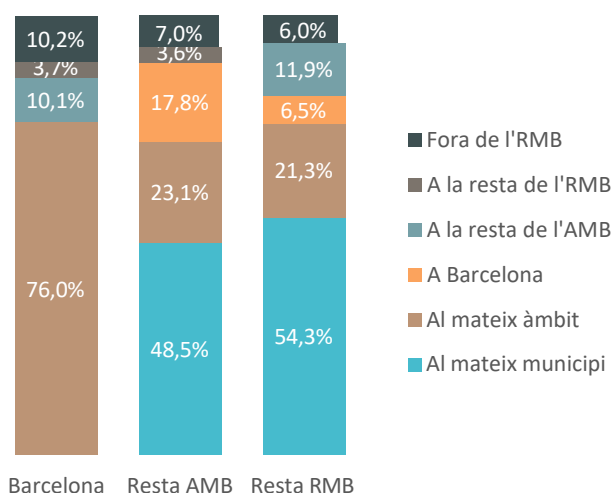
D'aquestes xifres es pot entendre que la població de la RMB no duu a terme grans canvis geogràfics a l'hora de canviar d'habitatge, optant per mantenir-se a prop d'on es vivia. Les diferències entre àmbits també es poden explicar per la seva proximitat: l'AMB acull part de gent que prové de Barcelona, mentre que la RMB fa el mateix amb l'AMB.

Un dels problemes que es pot identificar amb aquest gràfic és la dificultat de moure's en direcció a Barcelona, no només a la ciutat en si, sinó també des d'un punt de vista geogràfic. **A Barcelona entra molt poca població provinent d'altres àmbits de la Regió Metropolitana, sent les persones de fora (tant d'altres parts de**

Catalunya com d'altres CCAA i de l'estranger) **les que més presència tenen en els moviments externs a la ciutat**. Les persones que provenen d'altres àmbits de la RMB no representen ni un 15% dels canvis d'habitatge, mentre que als altres dos àmbits la mobilitat des de Barcelona i l'àmbit restant s'apropa o fins i tot supera el 20%.

Barcelona sembla perdre població especialment cap a la resta de municipis de l'AMB, quelcom que té sentit tenint en compte la importància de la proximitat en aquestes dades. A la RMB, per la seva banda, els antics barcelonins no tenen tant de pes, guanyant-lo en aquest cas els de la resta de l'AMB.

Figura 56. Distribució de la població que ha canviat d'habitatge en els darrers 5 anys segons el lloc de l'antic municipi

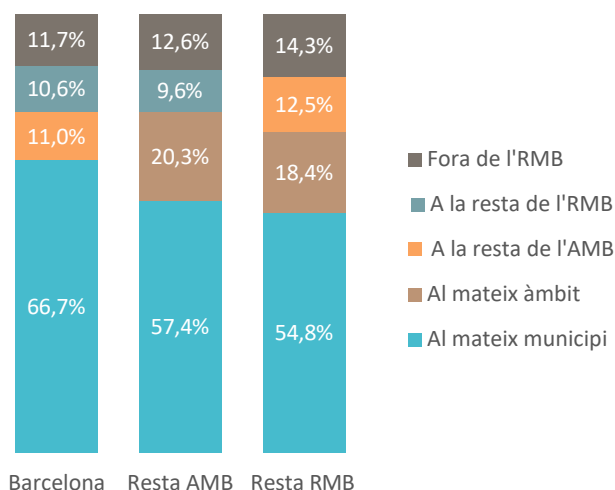


Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

Si s'analitzen ara els moviments previstos en els propers 5 anys (Figura 57), s'observen unes xifres molt similars a les dels últims 5. La gran majoria de la població preveu quedar-se al mateix àmbit, especialment al mateix municipi. Malauradament, les microdades no contenen una categoria específica per a la gent que vol traslladar-se a Barcelona, pel que no es pot fer comentaris en aquest sentit. La resta d'elements, però, tornen a destacar la preferència per la proximitat en els canvis d'habitatge.

Figura 57. Distribució de la població que preveu canviar d'habitatge

en els propers 5 anys segons el municipi on pensen anar-hi

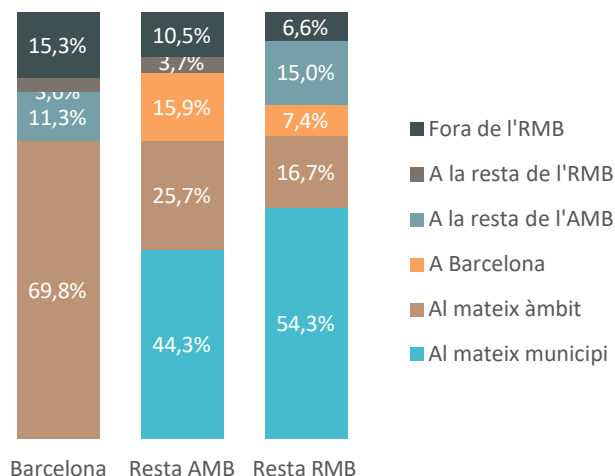


Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

En general, la tendència a la proximitat indica que la població de la RMB prefereix quedar-se a prop del lloc de residència, especialment dins del propi municipi, però que en el cas d'haver de sortir-ne prefereixen quedar-se a prop. Això, però, podria explicar-se també per les similituds socioeconòmiques dins dels municipis i àmbits, ja que una persona que difícilment pugui permetre's viure a la perifèria de Barcelona anirà a viure a la capital. A més, els lligams familiars i socials poden reforçar aquesta preferència per la proximitat.

Si ens centrem en la població jove (entre 16 i 34 anys), observem uns resultats molt similars (Figura 58). Contrari al que es podria esperar, el pes dels joves que provenen de fora de Barcelona és més elevat que en la població general, causat principalment per un augment en les persones que provenen de fora de l'RMB. Als altres dos àmbits els resultats són pràcticament idèntics.

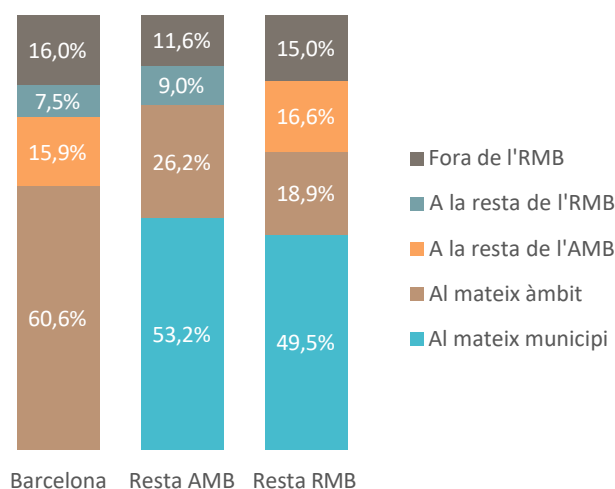
Figura 58. Distribució de la població jove que ha canviat d'habitatge en els darrers 5 anys segons el lloc de l'antic municipi



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

Pel que fa a les previsions de canvi (Figura 59), els resultats també són pràcticament calcats. Els joves que preveuen quedar-se a Barcelona representen un percentatge similar a la del conjunt de la població, i les diferències més significatives s'observen als joves de la Resta de l'AMB que volen quedar-se al mateix municipi, amb un pes menor en comparació, i en la població de fora de Barcelona que vol marxar fora de l'RMB, també menor en el cas dels joves. De totes maneres, els resultats són tan semblants que no podem afirmar amb seguretat que existeixi una relació.

Figura 59. Distribució de la població que preveu canviar d'habitatge en els propers 5 anys segons el municipi on pensen anar-hi



Font: elaboració pròpia amb les micro-dades de l'Enquesta de Cohesió Urbana de l'Institut Metròpoli (2022).

La mobilitat residencial és, per tant, un mirall més del nivell socioeconòmic de les persones i, en conseqüència, del poder de decisió que tenen respecte a la manera com volen viure i, en aquest cas, on ho volen fer. Barcelona, en tant que gran ciutat, ofereix avantatges molt més enllà de l'habitatge. Malgrat ser un aspecte molt important a la vida, **part de la població està disposada a fer sacrificis en matèria de satisfacció amb l'habitatge per tal de residir a la capital.**

En aquest sentit, una qüestió primordial és què passa amb aquelles persones que es veuen forçades a desplaçar-se per motius econòmics. **Les famílies més humils acostumen a canviar d'habitatge amb més freqüència** (Schacter, 2004), fet al que cal afegir la **insatisfacció entre les persones que es veuen forçades a moure's per motius econòmics**. A llarg termini aquestes famílies tendeixen a concentrar-se en zones menys avantatjades (Baker et al., 2016), pel que la voluntat de millorar la satisfacció amb l'habitatge troba obstacles per a transformar-se en realitat.

Un altre aspecte dels moviments residencials és el seu efecte negatiu en la salut mental, com mostren diversos estudis (veure Choi i Oishi, 2019). A més, no tots els tipus de mobilitat tenen el mateix efecte. Les persones que fan moviments cap a l'estabilitat (cap a la propietat, per exemple) mostren una millor salut mental que aquelles que es troben en situacions de risc, com no poder fer front als pagaments hipotecaris (Wood et al., 2023).

Punts clau

Aproximadament la meitat de persones residents a la RMB han canviat d'habitatge en els darrers 5 anys o preveuen fer-ho en els propers 5, un percentatge molt elevat, especialment a la ciutat de Barcelona.

Els motius per canviar són diversos, destacant la millora de l'habitatge o l'entorn i la formació d'una llar o altres motius familiars, tot i que més d'un 20% de la població s'ha vist desplaçada per motius econòmics.

Els residents a la RMB canvien menys d'habitatge a mesura que avança l'edat, tot i que els motius són similars a totes les franges. L'alta mobilitat residencial afecta especialment als joves.

No s'observa una tendència d'expulsió dels joves cap a fora de Barcelona en quantitats més importants que la resta de la població.

S'identifiquen un seguit d'estructures familiars especialment vulnerables al canvi d'habitatge forçat, que són les famílies monoparentals, les persones soles, les que comparteixen pis i les que conviuen amb altres persones més enllà del primer grau de parentesc.

Les persones involucrades en un procés de mobilitat residencial es mostren menys satisfetes amb l'habitatge que les que tenen estabilitat en l'habitatge. Això aplica tant per a les persones que preveuen canviar com per a les persones que han canviat recentment.

En general, però, el grau de satisfacció amb l'habitatge a la RMB és elevat.

7. Anàlisi de l'oferta i la demanda

Aquesta secció analitza l'evolució de l'oferta i la demanda d'habitatges a la Regió Metropolitana de Barcelona i als districtes de la ciutat de Barcelona, amb l'objectiu de comprendre les dinàmiques del mercat immobiliari en els darrers anys. L'estudi es basa en l'examen trimestral del nombre de contractes de compravenda i lloguer signats, així com del preu mitjà associat a cadascun d'aquests mercats, des de l'any 2019. A través d'aquesta anàlisi, es pretén identificar les tendències principals, les fluctuacions i els factors que han influït en el comportament del sector, considerant els possibles impactes econòmics, socials i normatius que han modelat aquest període.

7.1. Anàlisi de l'oferta

7.1.1. Mercat de lloguer

A partir de les dades d'Incasòl disponibles, l'anàlisi realitzada permet observar a la Figura 60 el nombre de contractes de lloguer signats ha experimentat un descens constant des del primer trimestre de l'any 2021, fins a situar-se en 20.225 contractes signats durant el 4t trimestre de l'any 2023, un 30% menys que al primer trimestre de 2019 (28.745 contractes).

Per àmbits, la Figura 61 mostra com el territori que més ha vist reduïda la seva oferta ha estat Barcelona, amb una reducció del 50,4% en els darrers cinc anys (8.531 contractes al 4t trimestre de 2023, front 12.832 contractes al 1r trimestre de 2019). En contraposició, el territori que menys s'ha vist afectat per la reducció general del nombre de contractes de lloguer és el Garraf-Penedès (-19,8%), si bé en aquest cas el nombre de contractes signats és força inferior al de Barcelona (1.041 al 4t trimestre de 2023, 1.248 del 1r trimestre de 2019).

Si es focalitza l'anàlisi a la ciutat de Barcelona i els seus districtes (Figura 63), els districtes que major nombre de contractes de lloguer signats registren són l'Eixample i Sant Martí. El districte que més ha reduït el nombre de contractes de lloguer signats en el període analitzat és Ciutat Vella, amb una reducció del 50% (2019 1r tr.: 1.175; 2023 4t tr.: 585), seguit de Nou Barris (-38%) i Gràcia o Sants-Montjuïc (-36%). El districte que menys ha reduït el nombre de contractes de lloguer signats és Sarrià-Sant

Gervasi (-25%).

Durant els mesos de vigència de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, no s'observen canvis significatius en l'oferta del mercat de lloguer, mantenint-se pràcticament estables el nombre de contractes als districtes de la ciutat. Tanmateix, un cop finalitzat el període, s'observa una caiguda generalitzada del nombre de contractes de lloguer a districtes centrals com Ciutat Vella i Gràcia, amb reduccions d'entre -24% i -34%.

D'altra banda, si s'analitza l'evolució del preu mitjà dels contractes de lloguer, es pot observar com la tendència des del 1r trimestre de 2019 és d'increment del preu mitjà. Així, des del 1r trimestre de 2019 fins al 4t trimestre de 2023, el preu mitjà de lloguer s'ha incrementat en un 18%.

La Figura 62 mostra com aquest augment ha estat especialment notable a Barcelona, que registra un increment del 25% en el període analitzat, seguida del Vallès Oriental (23%) o el Vallès Occidental Oest (20%).

Els àmbits territorials que registren un preu més elevat són Barcelona (preu mitjà de 1.178€), Maresme o Baix Llobregat Sud (preu mitjà de 945€). En contraposició, el preu mitjà més baix el trobem al Vallès Occidental Est (757€) o a Garraf-Penedès (758€).

A la ciutat de Barcelona (Figura 64) els districtes que més han incrementat el seu preu mitjà de lloguer han estat Sants-Montjuïc (+29%), Eixample (25%) o Sant Martí, Gràcia, Horta-Guinardó i Les Corts (24%). On menys s'ha incrementat el preu mitjà de lloguer és a Nou Barris (+20%) i Ciutat Vella (+20%). Els districtes on el preu mitjà de lloguer és més elevat són Sarrià-Sant Gervasi (1.563€/mes), Les Corts (1.376€/mes) i Eixample (1.323€/mes), mentre que el lloguer mitjà més baix el trobem a Nou Barris (832€/mes), amb una diferència de més de 100€ respecte Sant Andreu (958€).

Ambdós indicadors, nombre de contractes i preu mitjà del lloguer, denoten una clara situació de desequilibri entre l'oferta i la demanda del mercat de lloguer. Aquest fet pot deure's a diversos factors: un augment de la demanda relativa, un increment de la conversió d'habitatges de lloguer a altres usos (turístic o compravenda). L'efecte observat al mercat del lloguer és el de polarització: només els llogaters amb major

capacitat econòmica poden accedir als immobles disponibles, augmentant així el preu mitjà del lloguer.

Figura 60: Evolució del nombre de contractes i preu mitjà del lloguer per trimestres

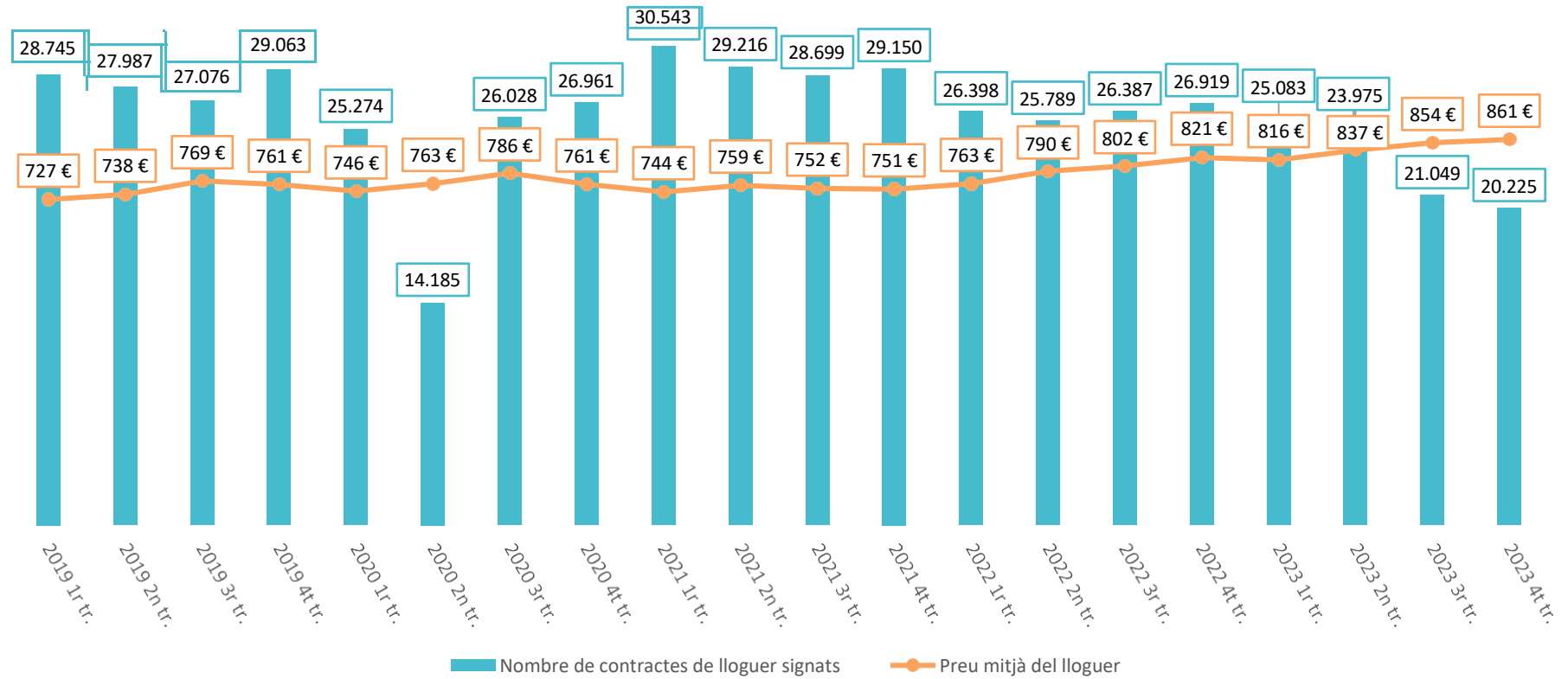


Figura 61: Evolució del nombre de contractes de lloguer signats per trimestre i àmbit territorial

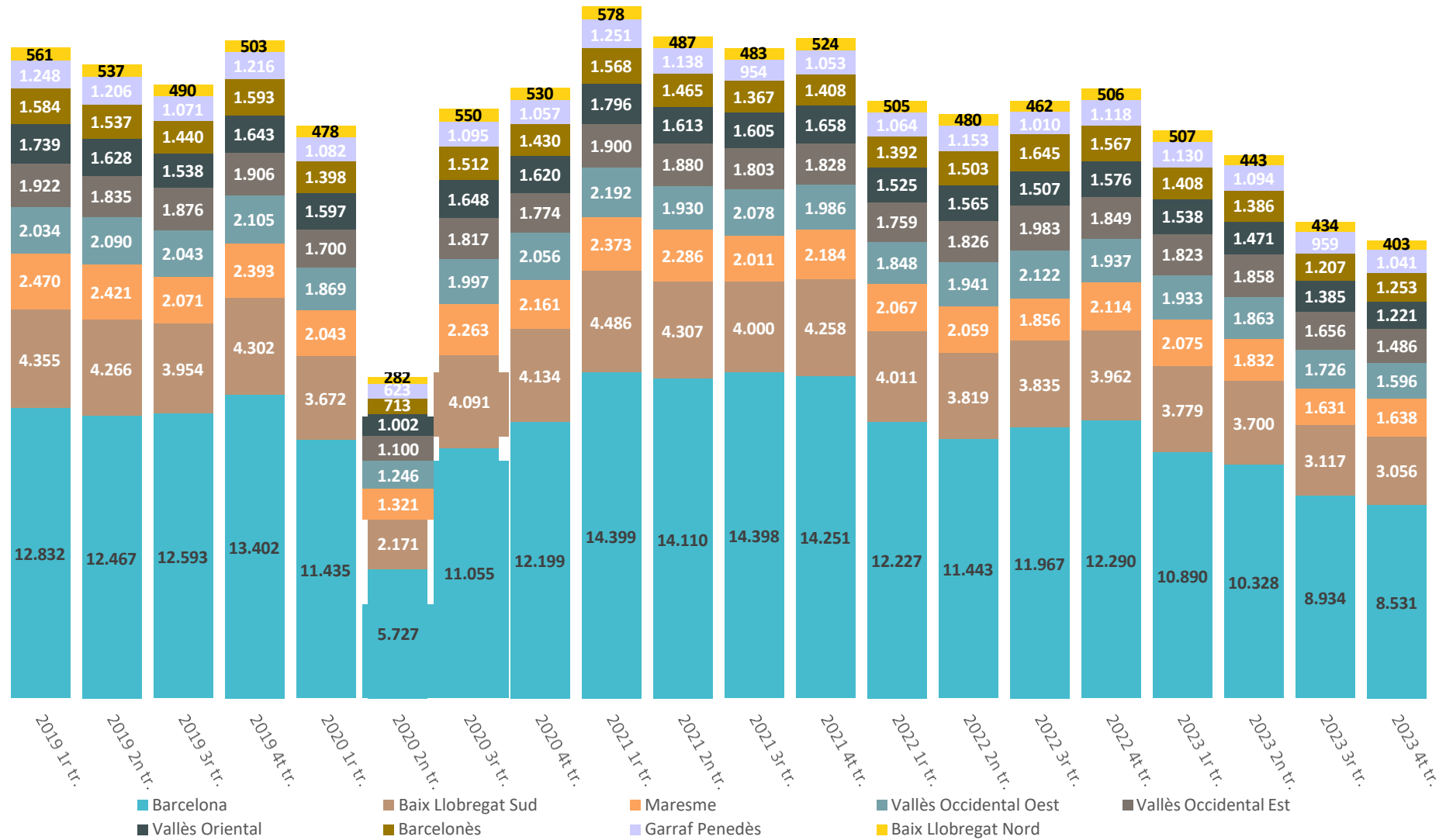


Figura 62: Evolució del preu mitjà de lloguer per trimestre i àmbit territorial

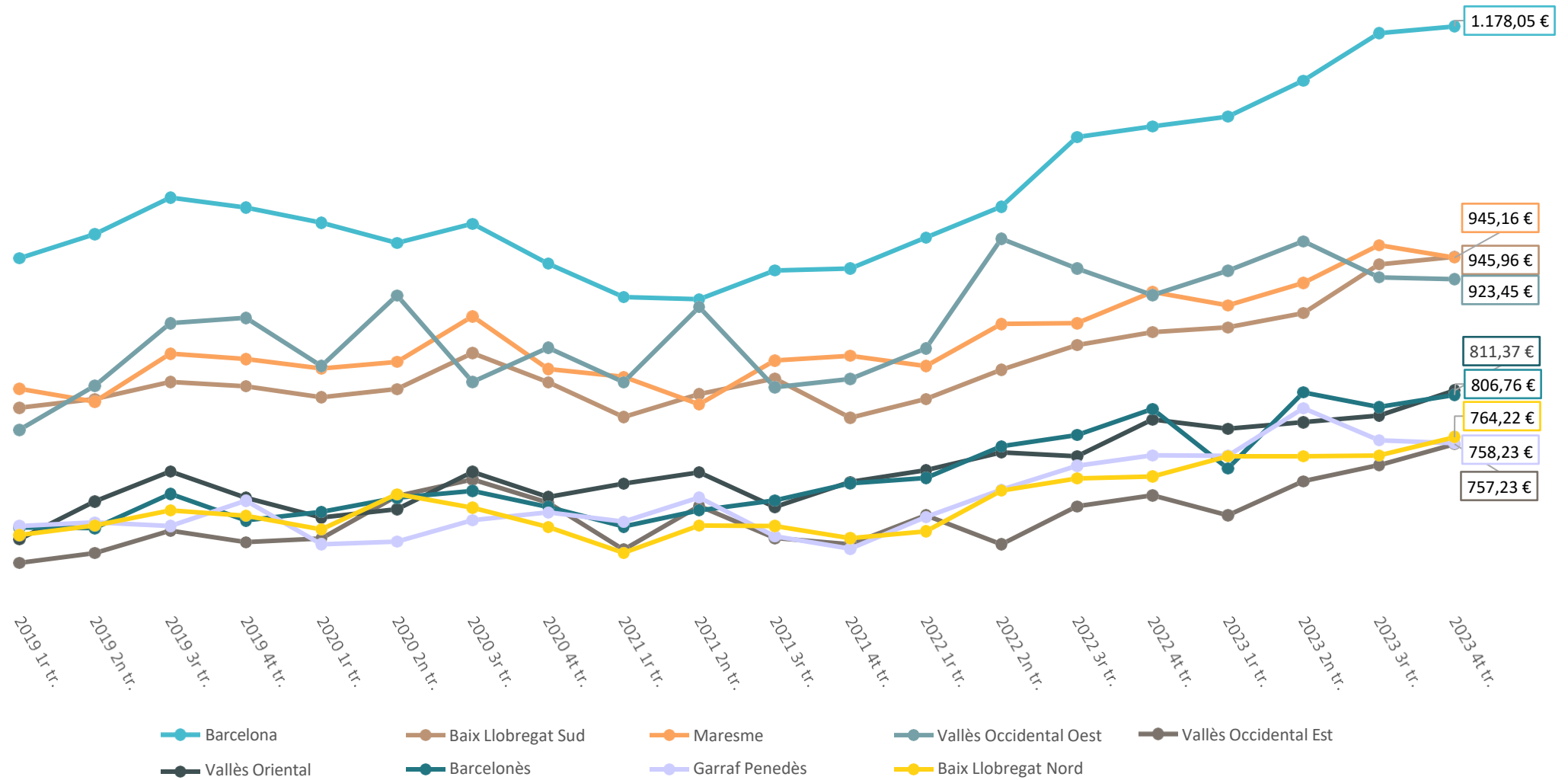


Figura 63: Evolució del nombre de contractes de lloguer signats per trimestre i districte

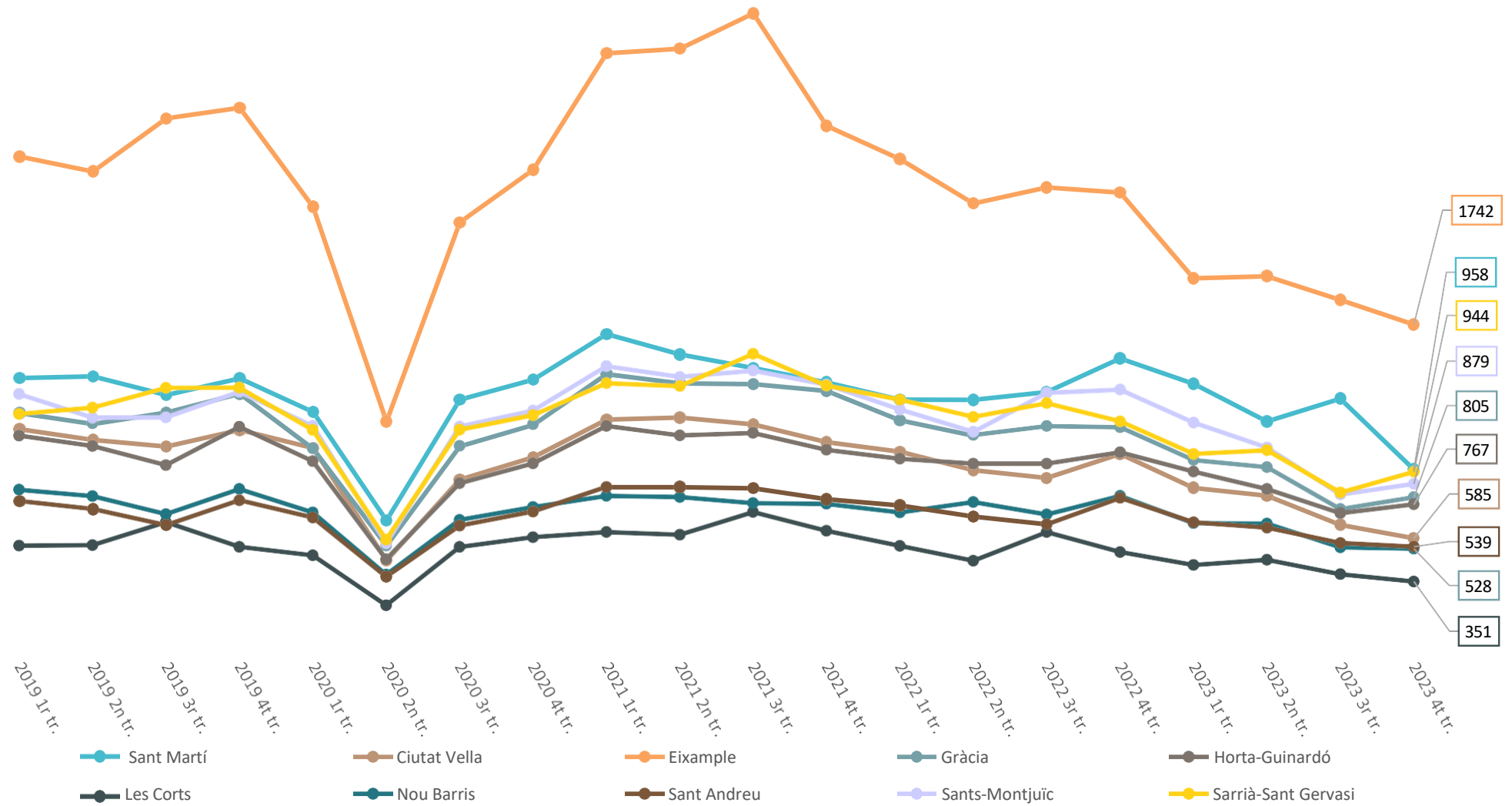
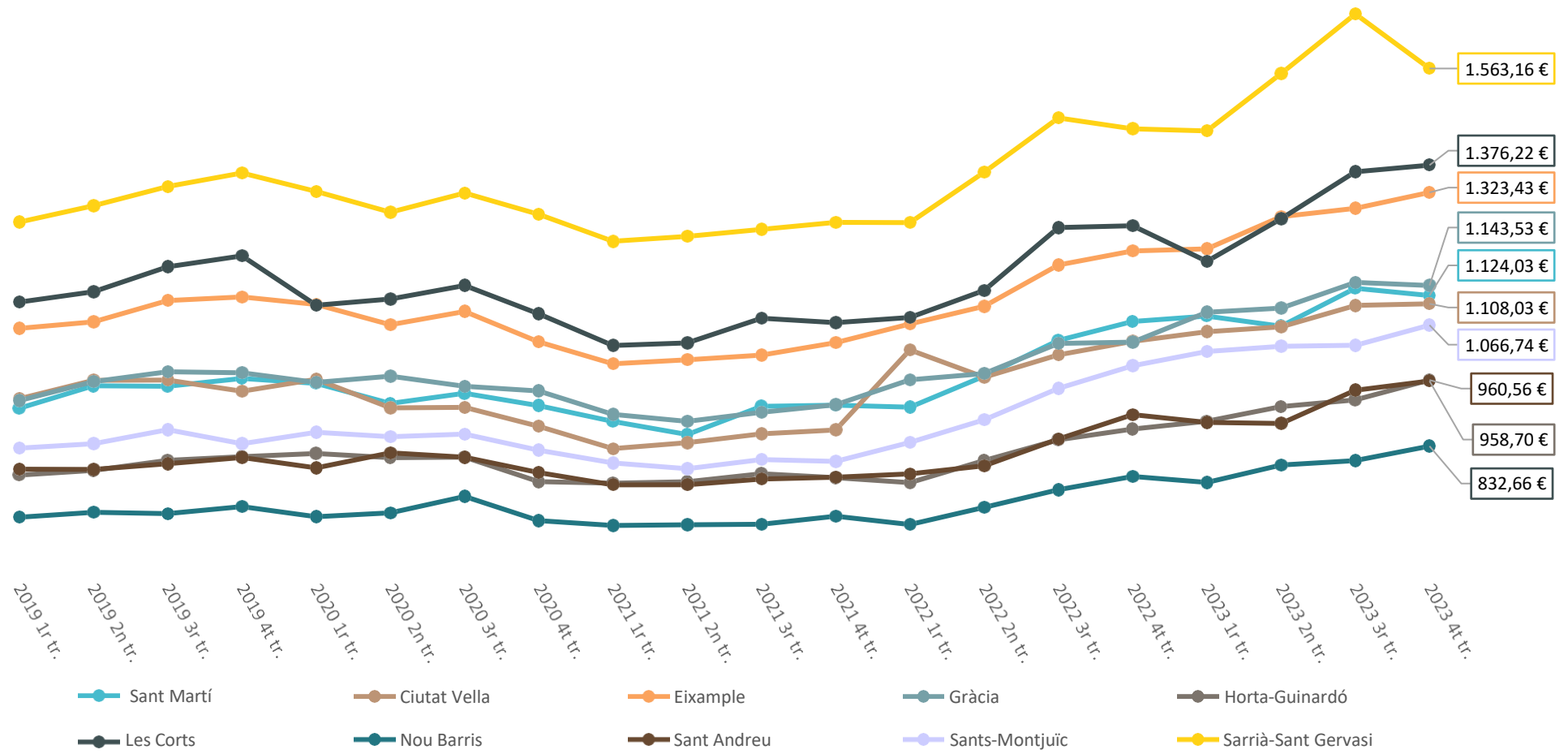


Figura 64: Evolució del preu mitjà de lloguer per trimestre i districte



7.1.2. Mercat de compravenda

La mateixa anàlisi realitzada pel mercat de lloguer s'ha replicat també pel mercat de compravenda, utilitzant com a font de dades els registres del mercat immobiliari dipositats al Col·legi de Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles d'Espanya.

En primer lloc, s'ha volgut analitzar l'evolució del nombre de contractes de compravenda signats en el període analitzat (Figura 65). Els resultats mostren com la pandèmia de la COVID-19 va tenir també un impacte considerable en el nombre de contractes signats durant el segon (-39%), tercer (-30%) i quart (-19%) trimestre de 2020 respecte del mateix trimestre de l'any 2019. Si es comparen aquestes dades amb les del mercat de lloguer, sembla que la pandèmia va causar un impacte negatiu més sostingut en el mercat de compravenda, que va requerir d'un major temps per al retorn a la normalitat.

Si analitzem l'evolució del nombre de contractes per àmbits territorials (Figura 66), a la majoria d'àmbits territorials s'ha produït un lleuger descens en el nombre de contractes signats per trimestre, especialment un cop finalitzat el període d'aplicació de la Llei 11/2020 de regulació dels lloguers a Catalunya a l'abril de 2023. És el cas del Vallès Occidental Oest (-34%, -20% del qual es registra després del període de vigència del RD) i al Maresme (-30%). En l'extrem oposat trobem el Baix Llobregat Nord, on es registra un increment del 13% en el nombre de contractes de compravenda signats durant el període analitzat.

A la ciutat de Barcelona, el nombre de contractes de compravenda signats experimenta un comportament similar (Figura 68). Si bé abans de l'entrada en vigor de la Llei 11/2020 existia una relativa estabilitat en el nombre de contractes signats per districte, durant el 2n i 3r trimestre de 2020, amb l'afectació de la pandèmia de la COVID-19, el nombre de contractes va veure's reduït dràsticament. A partir del 3r trimestre de 2020 s'observa una recuperació dels nivells previs a la pandèmia a la majoria dels districtes, amb alguns casos com el de l'Eixample (+63%), Gràcia (38%) o Nou Barris (30%) fins i tot superant els nivells d'anys previs. Si bé en aquest cas no s'observen canvis significatius respecte la finalització del període de vigència de la Llei 11/2020, en alguns districtes la variació total durant el període analitzat és considerable: Sant Andreu (-35%), Sant Martí (-34%) o Horta-Guinardó (-27%). L'únic districte on ha crescut considerablement el nombre de compravendes d'habitatges és l'Eixample (+41%).

Pel que fa al preu mitjà de compravenda (Figura 67) al conjunt de la RMB, abans de la pandèmia (1T 2019 – 1T 2020) el preu mitjà es situava al voltant dels 223.500€. Tanmateix, des del segon trimestre de 2020, el preu mitjà ha anat incrementant-se fins a arribar als 257.400€ al quart trimestre de 2023, un increment del 15%.

Figura 65: Evolució del nombre de contractes i preu mitjà de compravenda (en milers d'€) per trimestres

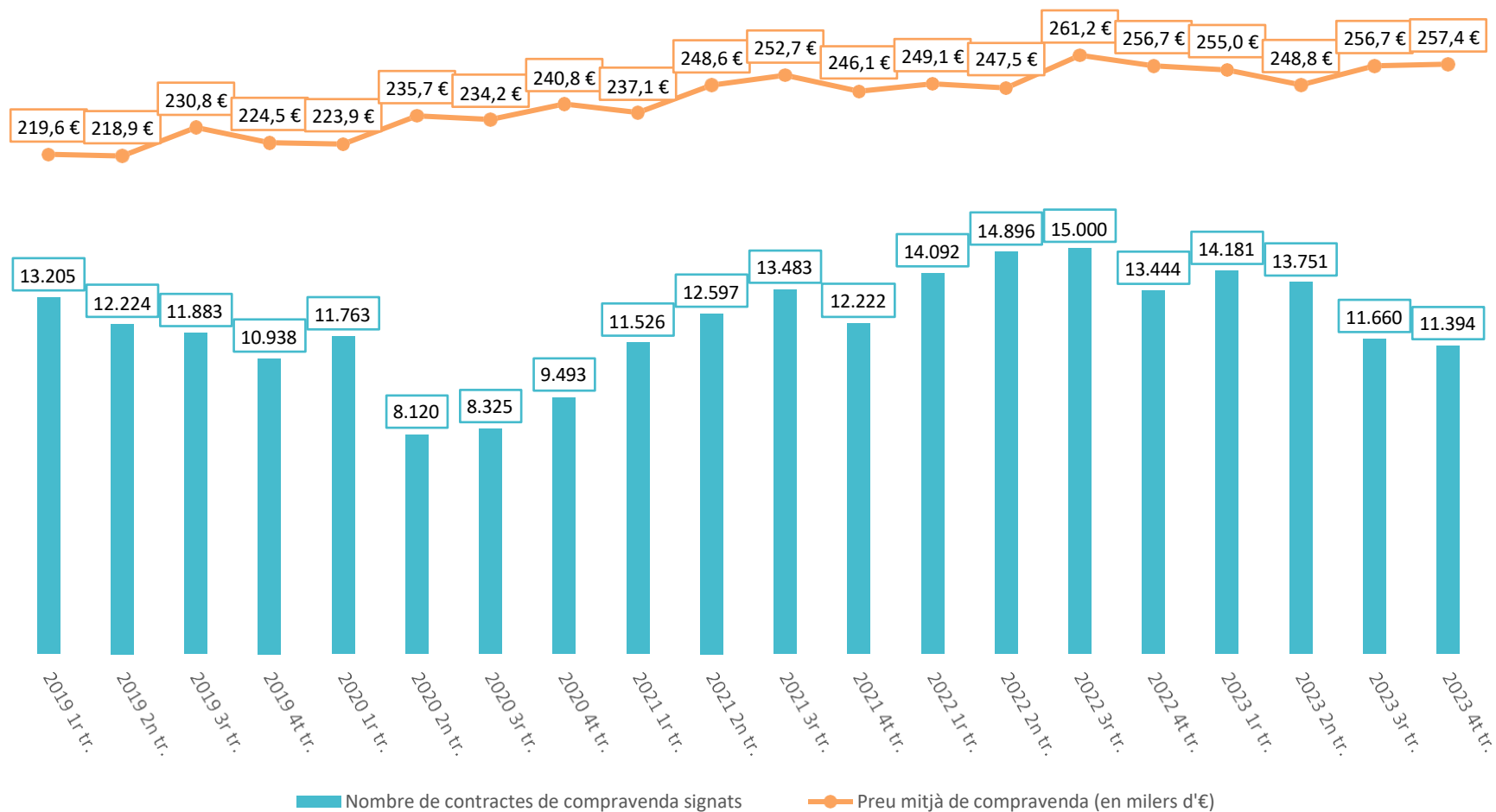


Figura 66: Evolució del nombre de contractes de compravenda signats per trimestre i àmbit territorial

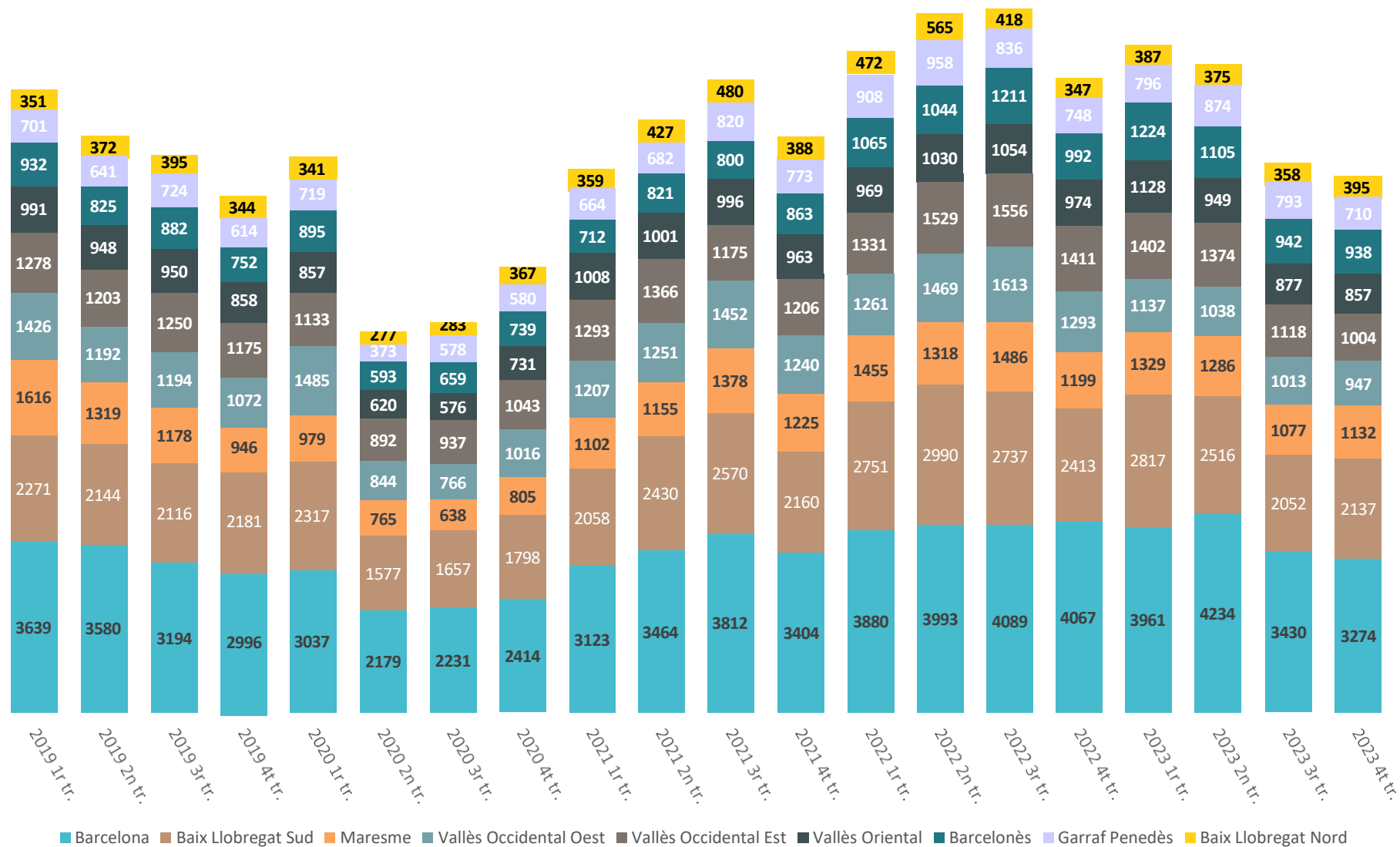


Figura 67: Evolució del preu mitjà de compravenda per trimestre i àmbit territorial

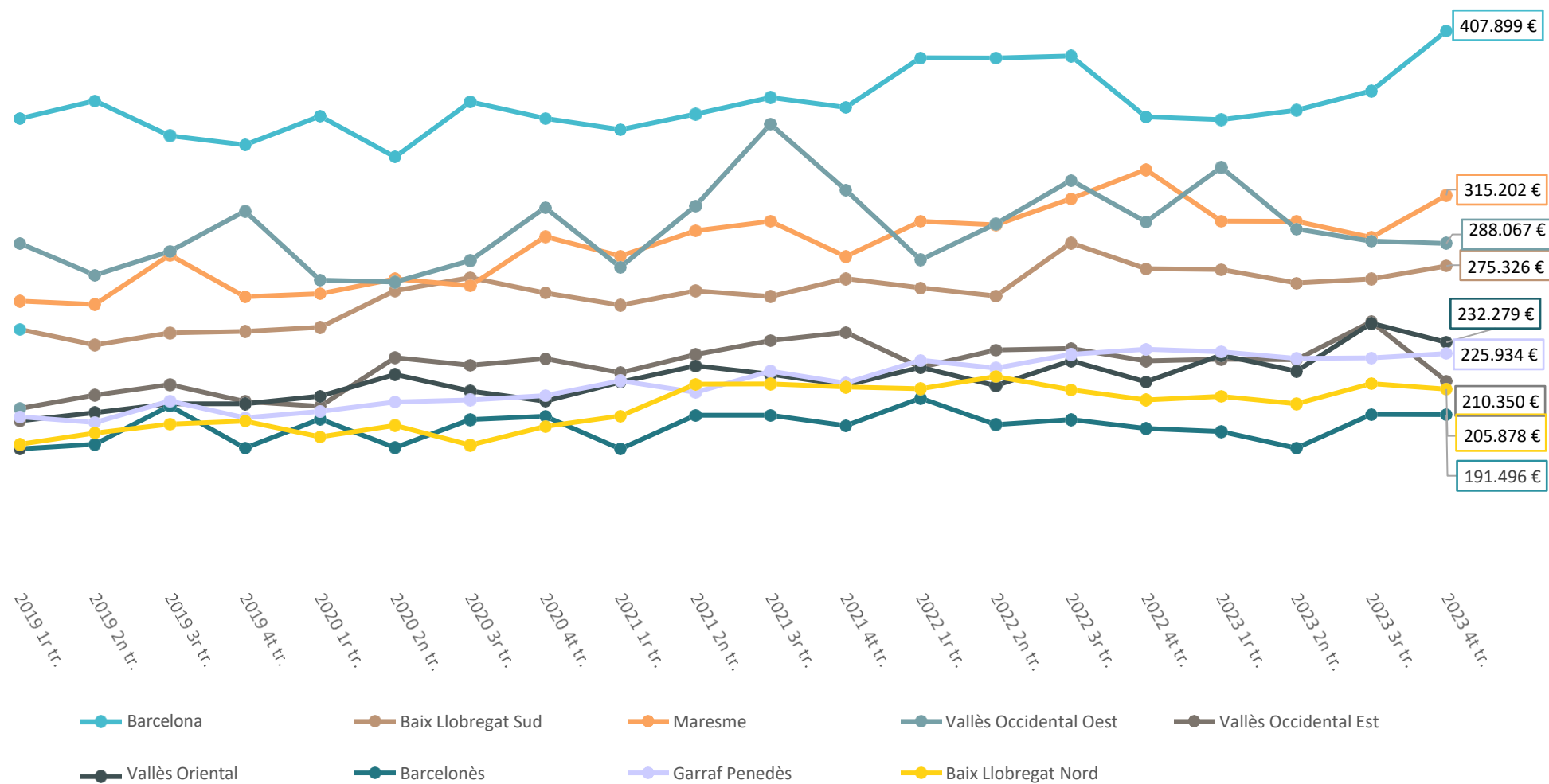
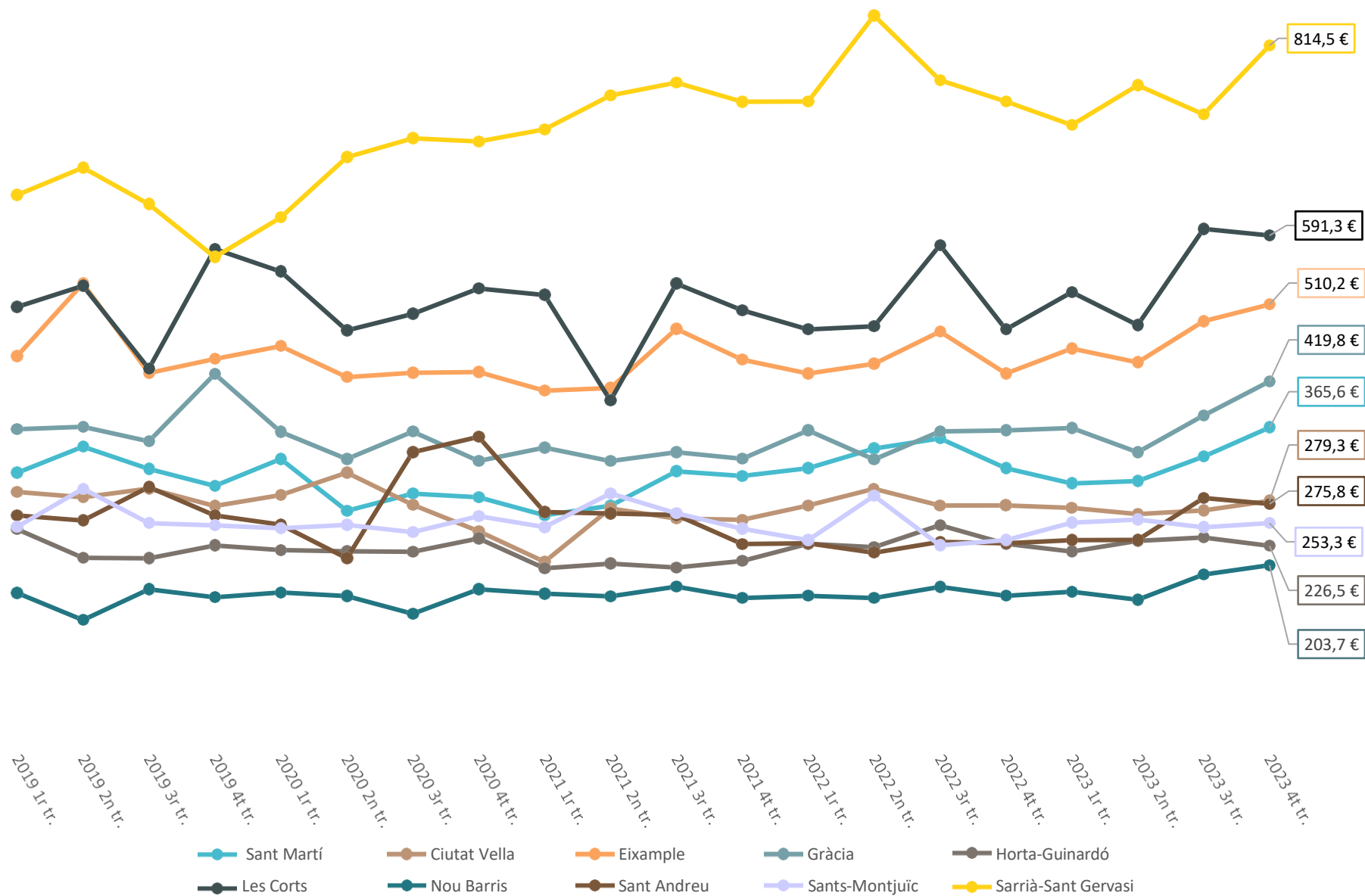


Figura 69: Evolució del preu mitjà de compravenda per trimestre i districte (en milers d'€)

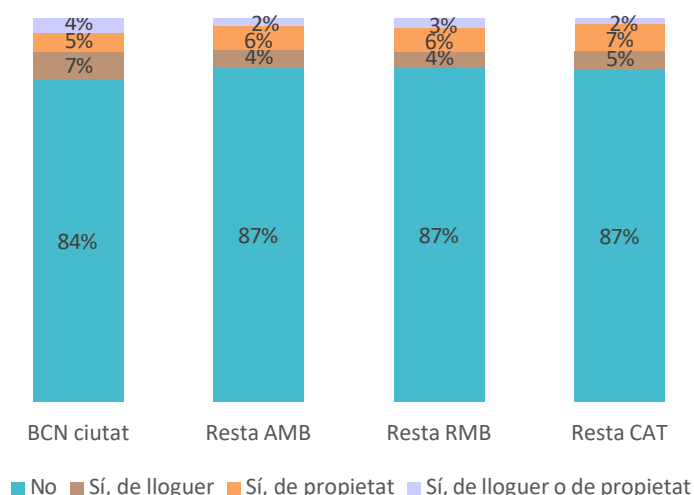


7.2. Anàlisi de la demanda

Com es mencionava a l'inici del document, resulta especialment difícil aproximar una anàlisi de l'evolució de la demanda d'habitatge de lloguer i compravenda degut a la falta de dades disponibles en obert. Les dades existents sobre la matèria acostumen a sorgir dels propis portals d'oferta d'habitatges, que prenen com a mètrica per al càlcul de la demanda el nombre de sol·licituds de contacte amb els anuncis que es troben publicats, deixant de banda altres mètriques rellevants com poden ser el nombre de visites a l'anunci o el nombre de vegades que s'ha contactat realment amb l'anunciant.

Davant d'aquesta limitació, resulta imprescindible aproximar l'anàlisi de la demanda d'habitatge a partir d'enquestes i qüestionaris. Per aquest motiu, s'ha fet ús de les dades publicades a l'[Enquesta Òmnibus](#) realitzada per GESOP durant la tardor de 2023 i publicada per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge a Barcelona, on es preguntava "En l'actualitat, està buscant activament habitatge a Catalunya? De lloguer o de propietat?".

Figura 70: Respostes a l'enquesta Òmnibus de GESOP sobre demanda d'habitatge



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2024)

Els resultats de l'enquesta mostren com la majoria de les persones (86%) que responen a l'enquesta no es troben en cerca activa d'habitatge en el moment de realització de l'enquesta.

Entre les persones que responen que sí es troben en cerca d'un habitatge, la majoria cerquen un habitatge de propietat (6%, de mitjana), mentre que un 5% cerca un habitatge de lloguer, i un 2% cerca qualsevol de les dues opcions. Si comparem els resultats en funció del territori, es pot observar com a la ciutat de Barcelona existeix una

demanda lleugerament més gran d'habitatge en general que a la resta de territoris, especialment en el cas d'habitatge de lloguer. Tanmateix, a la resta de territoris (AMB, RMB i la resta de Catalunya), existeix un percentatge major de persones que cerquen habitatge de propietat respecte d'habitatge de lloguer.

També podem utilitzar aproximacions al problema que s'han fet en altres estudis. Diferents fonts mostren un desequilibri entre oferta i demanda a la ciutat i província de Barcelona.

És cert, però, que això ha d'emmarcar-se en un context de desequilibri tant a nivell espanyol com en el pla internacional. A Espanya aquests desequilibris es veuen especialment a les capitals de les àrees metropolitanes i existeix una correlació significativa entre aquest desequilibri i el creixement de preus (San Juan, 2023). A nivell europeu, el preu de l'habitatge, tant pel que fa a compravendes com a lloguers, ha experimentat una pujada similar al conjunt de l'estat espanyol i al conjunt dels 27 països de la UE (Eurostat, 2023). La baixa oferta associada a una falta de fons per a la construcció, els seus elevats costos o l'extensió en el temps dels processos, unida a la creixent demanda, especialment a les grans ciutats, podria indicar un augment de preus en el futur (CBRE, 2024).

Si ens centrem en la ciutat comtal, un estudi de l'Observatori de l'Habitatge amb dades de dos portals immobiliaris pel darrer trimestre del 2023 mostra que la demanda de lloguer s'ha mantingut concentrada per sota dels 1.000€ mensuals, mentre que l'oferta ho fa en preus superiors a 1.600€. A la resta de l'Àrea Metropolitana una part encara més important de la demanda es situa sota els 1.000€, però en aquest cas una part de l'oferta (28,3%) també es situa sota aquest llindar, tot i que insuficient per cobrir la demanda (74,6%). En la demarcació de Barcelona fora de l'AMB, els desequilibris són menors i es troben únicament per sota dels 800€ (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2024). D'altra banda, l'Observatori del Lloguer (2024) destaca que la província de Barcelona és la demarcació d'Espanya on més ha augmentat la pressió de la demanda (indicador que es calcula mitjançant la mitjana de contactes que reben les ofertes d'habitatge). De mitjana, una oferta rebia 362 contactes durant el juny del 2024, més del doble que la següent província.

Barcelona es troba, per tant, en una situació d'alta complexitat fins i tot tenint en compte el context en el que es troba el mercat d'habitatge de tot el continent. La

problemàtica es torna més extrema a mesura que ens aproximem a la capital catalana, on els desequilibris són irreconciliables. Això té relació amb l'elevat percentatge de població que es veu forçat a canviar d'habitatge per motius econòmics que hem vist a la secció anterior, més elevat a Barcelona que a les seves rodalies.

7.3. Rotació d'habitatges al mercat²

En aquest últim punt s'ha volgut tractar quin és el percentatge d'habitatges que es troben, per a cada any, en rotació al mercat de lloguer o de compravenda d'habitatge. Per a fer-ho, s'han utilitzat les dades del Cens de Població i Habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística de l'any 2021 i s'han combinat amb les dades d'INCASÒL. La primera limitació en aquest àmbit és, precisament, la falta d'actualització anual del cens, fet que limita la validesa dels càlculs de rotació d'habitatges al mercat.

En primer lloc, s'ha volgut analitzar quin ha estat el percentatge de rotació d'habitatges al mercat de lloguer durant el període de 2019 al 2023. Els resultats (Figura 71) mostren un percentatge més elevat de rotació d'habitatges de lloguer a la primera corona metropolitana, inclosos alguns municipis de la segona corona, especialment del Vallès Occidental. També s'observen diferències entre els municipis de costa (amb uns nivells de rotació sobre el nombre d'habitatges total d'entre 0,9 i 1,6%) i d'interior (entre 0 i 0,8%), concentrant els primers uns nivells més elevats de rotació d'habitatges de lloguer.

Per àmbits territorials, els territoris que major rotació registren al mercat de lloguer són el Vallès Occidental Oest o Maresme, mentre que els que menor rotació registre són Garraf-Penedès i Vallès Oriental.

En canvi, si s'observen els resultats de la rotació d'habitatges al mercat de compravenda en el període analitzat (Figura 72) pot veure's com existeix una major rotació d'habitatges al mercat de compravenda al voltant de la ciutat de Barcelona, amb uns percentatges de rotació mitjana d'entre 0,6 i 0,9%, mentre que a Barcelona ciutat aquest percentatge suposa només un

0,4%.

Els àmbits territorials que major rotació registren al mercat de compravenda són el Baix Llobregat Sud i Garraf-Penedès, mentre que els que menor rotació registren són el Vallès Oriental i també Garraf-Penedès. Aquest últim es deu a que el territori concentra, alhora, municipis on existeix una rotació elevada d'habitatges al mercat (com Sitges, Cubelles o Sant Pere de Ribes), mentre que també contempla municipis on la rotació és pràcticament nul·la (Font Rubí, Gualba, Martorelles, Subirats, etc.).

² L'OHB utilitza en alguns dels seus estudis l'índex de rotació, un índex sintètic que calcula el nombre de contractes extingits sobre els habitatges amb contracte vigent a final de l'any anterior). És important diferenciar aquest índex del càlcul realitzat en el present document, que es centra en calcular el nombre de contractes de

lloguer o compravenda que es signen en un any sobre el total d'habitatges existents d'acord al Cens de Població i Habitatges de l'INE.

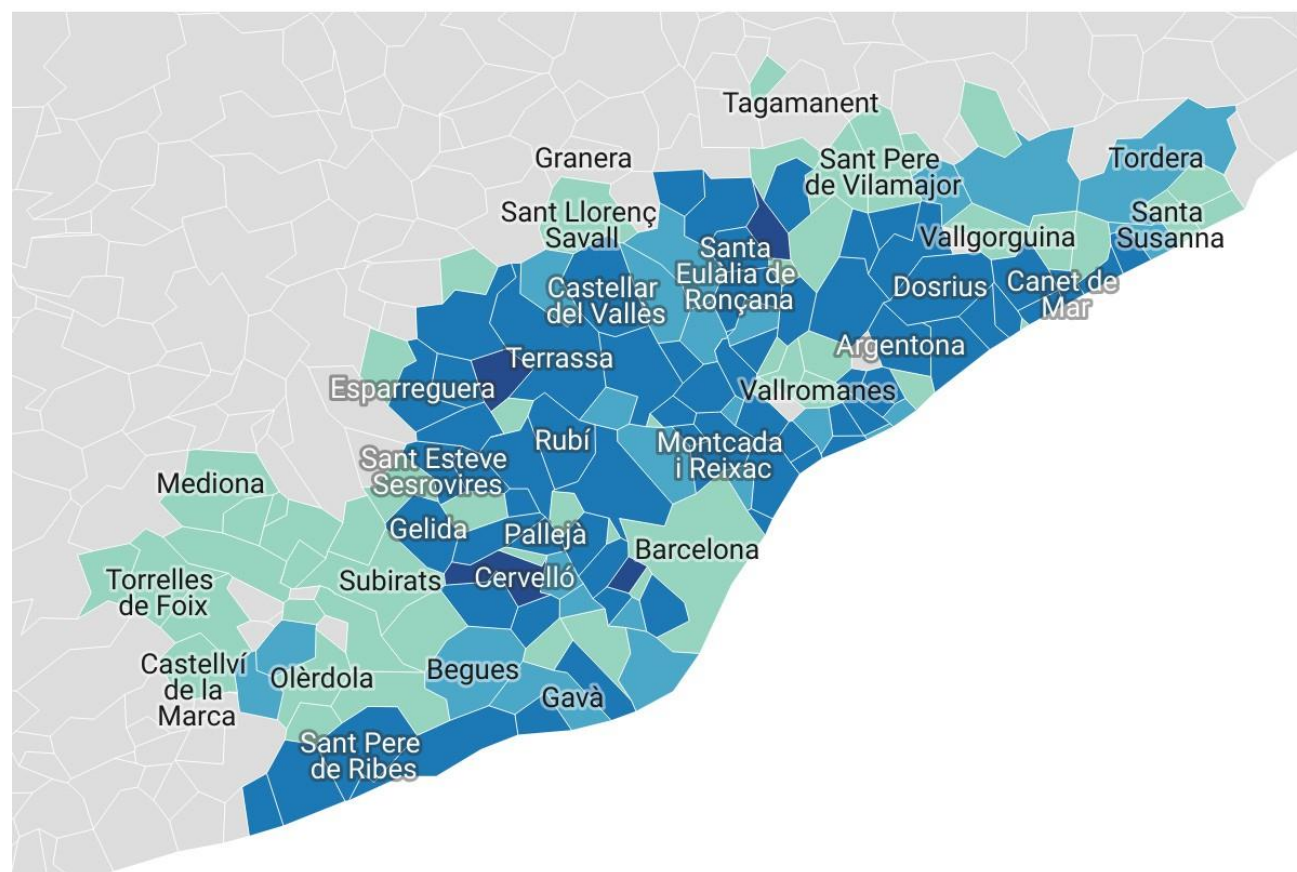
2019-2023



Figura 72: Percentatge de rotació d'habitatges al mercat de compravenda. 2019-2023.

Percentatge de rotació d'habitatges al mercat de compravenda

2019-2023



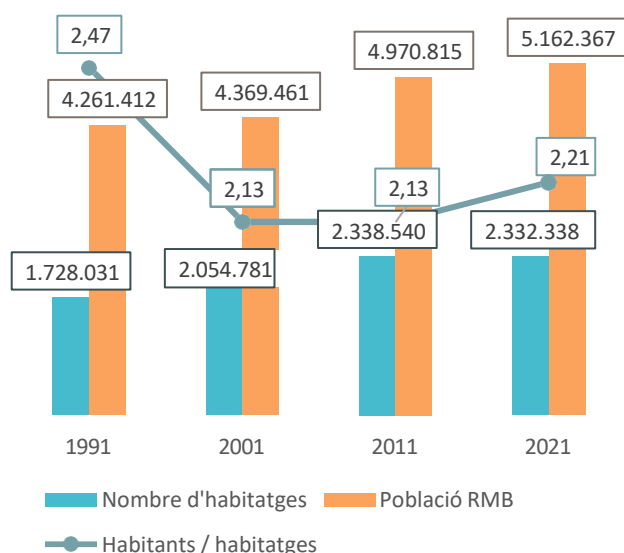
7.4. La relació entre el creixement de població i habitatge

Un dels elements centrals en el debats recents sobre la qüestió de l'habitatge ha estat la idea que el cost d'accés ha augmentat a causa d'un parc d'habitatge que no ha crescut al mateix ritme que la població. Per estudiar aquest fenomen, s'ha comparat l'evolució del nombre d'habitants i d'habitatges a la Regió Metropolitana (Figura 73). Per analitzar-ho, s'han utilitzat els censos de població i habitatges de l'INE des de l'any 1991 en endavant.

Com es pot observar, el nombre d'habitatges va augmentar ràpidament entre els anys 1991 i 2011, a un ritme de 300.000 habitatges més cada dècada. Després de la crisi del 2008, aquesta tendència es va refredar, i en el període 2011-2021 s'haurien perdut uns 6.000 habitatges. La població, per la seva banda, ha anat augmentant durant els 30 anys analitzats, amb un salt especialment important en la dècada dels 2000, possiblement ajudat per l'onada migratòria d'aquella època.

La ràtio entre habitants i habitatges s'ha mantingut relativament estable, disminuint al principi del període i augmentant lleugerament durant la dècada dels 2010.

Figura 73: Evolució del nombre d'habitatges, de la població i de la seva relació



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (1991, 2001, 2011 i 2021).

Si bé aquesta variable ens pot donar una certa idea

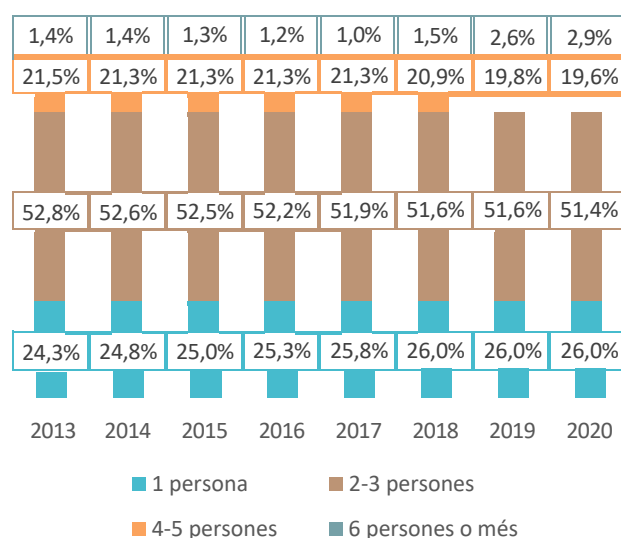
d'equilibri entre l'oferta i la demanda d'habitatges, cal tenir present que no captura tots els canvis demogràfics. Canvis com una població més envellida (que tendeix a viure sola més freqüentment) o unitats de convivència més petites degut a una tendència de les parelles joves a tenir menys fills que generacions anteriors, poden fer que augmenti la necessitat d'habitatge amb proporcions similars d'habitants per habitatge.

De fet, en observar la composició de les llars de Catalunya (Figura 74) es pot apreciar una tendència de creixement progressiu dels extrems (aquelles llars amb 6 o més membres i aquelles unipersonals) en detriment de les franges centrals (llars d'entre 2 i 5 membres).

Aquestes dades, per tant, ens permeten observar un doble fenomen. D'una banda, el pes de les llars de 6 o més persones, si bé encara marginal, es va duplicar en els 7 anys que van passar entre 2013 i 2020. Aquest fet podria apuntar a un augment de les situacions d'amuntegament per la incapacitat d'accedir a un habitatge en condicions dignes. D'altra banda, les llars unipersonals mantenen el seu creixement de forma sostinguda durant tot el període, agreujant el problema en tant que es limita encara més el parc d'habitatges disponibles.

Si bé aquestes dades són pel conjunt de Catalunya, és raonable assumir un comportament similar entre les llars de la Regió Metropolitana donat el seu elevat pes dins del conjunt del país.

Figura 74. Llars de Catalunya per nombre de membres. 2013-2020

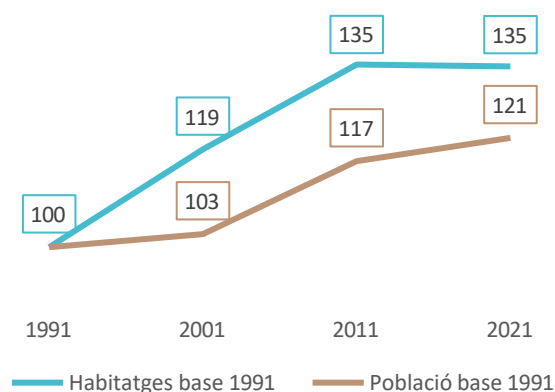


Font: elaboració pròpia amb dades de l'Enquesta Contínua de Llars de l'INE (2013-2020).

Si es prenen les xifres de l'any 1991 com a base 100 (Figura 75), es comença a poder observar millor les diferències en l'evolució. Malgrat l'estancament de l'última dècada, els habitatges han crescut a un ritme més ràpid que la població al llarg del període disponible.

Segons aquestes xifres, al llarg del període s'hauria experimentat un augment de l'oferta d'habitatges per sobre de la demanda, fet que, cabria esperar, vindria acompanyat d'una reducció en els preus dels habitatges. Tot i això, i tal com s'ha observat abans, els preus han augmentat.

Figura 75: Evolució del nombre d'habitatges i de població al conjunt de la RMB (1991 = base 100)



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (1991, 2001, 2011 i 2021).

Si es desglossa la dada per àmbits, s'observen grans diferències entre ells. A la Figura 76 s'ha representat el creixement de la població i dels habitatges en el període de 30 anys analitzat per a cada un dels àmbits metropolitans.

En observar aquestes dades es troben dos grans grups: d'una banda, la ciutat comtal i els àmbits més propers, on s'ha experimentat un creixement de la població mínim o fins i tot negatiu, com és el cas de la ciutat de Barcelona i de l'àmbit del Barcelonès, i de l'altra, els àmbits més allunyats, on la població ha crescut de forma considerable. Per exemple, àmbits com el Garraf-Penedès ha vist un creixement de la seva població del 70% o el Baix Llobregat Nord pràcticament ha doblat la seva població en 30 anys.

En canvi, en l'evolució dels habitatges, s'observen unes diferències més reduïdes entre àmbits, tot i que es el creixement en aquest aspecte segueix sent molt més important en els àmbits de la perifèria barcelonina respecte als més pròxims a la capital.

Amb aquestes xifres, per tant, és raonable pensar que els àmbits on s'experimenten més dificultats per accedir a un habitatge són Barcelona i els àmbits confrontats, mentre que a mesura que un s'allunya de la capital hi hauria d'haver més habitatges disponibles, unes hipòtesis que s'ajusten a la realitat.

Si es mira no únicament el creixement de població o del parc d'habitatge per separat sinó l'evolució de la diferència entre les dues magnituds, s'obté un altre imatge igual d'interessant. D'una banda, s'observa una diferència creixent entre el nombre d'habitatges i la població, amb un creixement marcadament superior del nombre d'habitatges als àmbits del Barcelonès (22 punts percentuals de diferència), Vallès Occidental Est (22 p.p.), Barcelona (19 p.p.), Baix Llobregat Sud (16 p.p.) i el Vallès Occidental Oest (12 p.p.). De fet la ciutat de Barcelona fins i tot perd població mentre creix el nombre d'habitatges.

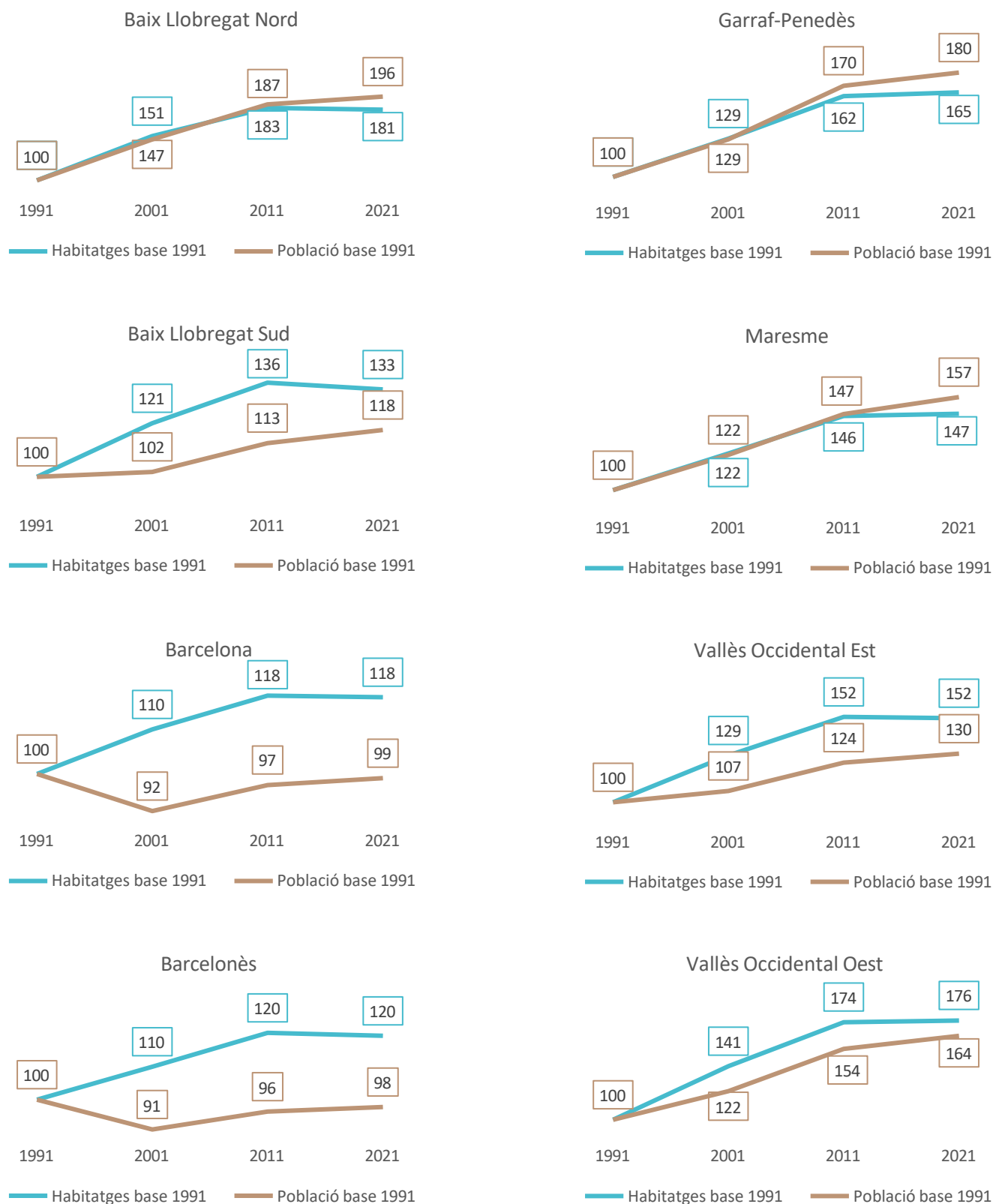
D'altra banda, hi ha àmbits on aquest diferencial ha estat en el sentit oposat, i la població ha crescut per sobre del parc d'habitatges. Aquest és el cas del Baix Llobregat Nord (15 p.p. de diferència), Garraf-Penedès (15 p.p.) i el Maresme (10 p.p.).

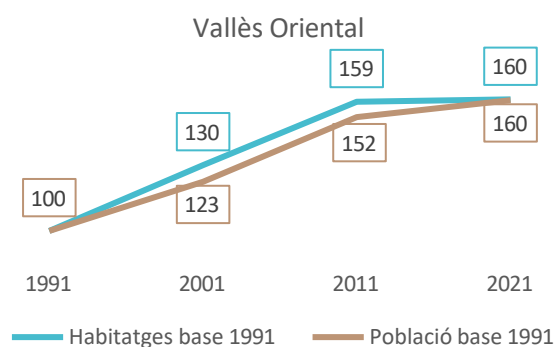
Aquestes dades, no obstant, no expliquen el motiu de l'increment en les dificultats per accedir a un habitatge en els darrers anys. Al cap i a la fi, a tots els àmbits ha crescut el nombre d'habitatges, i en els més tensionats ho han fet per sobre del creixement de la població.

Si bé és cert que el ritme de construcció es va aturar arran de la crisi del 2008, el creixement d'habitatges a l'RMB ha estat superior al de la població en els darrers 30 anys.

Aquest fet, posa en qüestió la hipòtesi d'una manca d'oferta com a única explicació de l'augment en el preu de l'habitatge. L'explicació, per tant, ha de recaure també en altres factors, com podria ser la proliferació de llars amb un menor nombre de membres, un alt percentatge d'habitatges buits o la proliferació dels habitatges d'usos turístics.

Figura 76: Evolució del nombre d'habitatges i de població per àmbits (1991 = base 100)





Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de Població i Habitatges de l'INE (1991, 2001, 2011 i 2021).

Punts clau

En els darrers anys, el mercat immobiliari a la Regió Metropolitana de Barcelona ha experimentat una evolució marcada per una reducció significativa en l'oferta de lloguer i compravenda, mentre que els preus han mostrat una tendència creixent.

Al mercat de lloguer, el nombre de contractes signats ha disminuït considerablement, especialment a la ciutat de Barcelona. Paral·lelament, els preus del lloguer han augmentat.

Pel que fa al mercat de compravenda, la pandèmia de la COVID-19 va provocar una reducció inicial en el nombre d'operacions, tot i que posteriorment s'ha observat una recuperació en algunes zones. No obstant això, en altres territoris, aquesta recuperació ha estat més moderada o inexistent. Els preus de compravenda han seguit una tendència a l'alça. A Barcelona ciutat, l'increment ha estat més contingut, però amb variacions notables entre districtes.

Durant la vigència de la Llei 11/2020, el mercat de lloguer no va mostrar grans variacions en el nombre de contractes ni en els preus. Tanmateix, un cop finalitzat aquest període de regulació, s'ha observat una disminució del nombre de contractes signats i un increment dels preus, especialment en àrees urbanes com Barcelona.

Si bé al conjunt de la RMB la població els habitatges han crescut a un ritme més elevat que la població en els darrers 30 anys, a les zones properes a Barcelona s'ha donat un efecte invers. A més, la crisi del 2008 ha provocat un atur en el nombre d'habitatges nous, que agreuja encara més aquest problema.

8. Conclusions / Discussió

Al llarg d'aquest informe s'ha presentat l'estat de la situació de l'habitatge a la Regió Metropolitana de Barcelona, una temàtica que ha guanyat protagonisme en els últims temps arran de l'emergència habitacional que experimenta una part important de la població, especialment a l'entorn de les grans ciutats com Barcelona.

En els diferents capítols s'han anat introduint elements que, en combinar-se, defineixen una imatge de la problemàtica amb l'habitatge barceloní. **La Regió Metropolitana de Barcelona compta amb més de 2.200.000 habitatges**, oferint així entorns diversos amb tipologies d'habitatges ben diferents, de tal forma que pot donar resposta a les necessitats i preferències de persones molt diferents.

El continu urbà barceloní (àmbits del Baix Llobregat Sud, Barcelona i Barcelonès) es caracteritza per pisos petits on hi habiten poques persones, mentre que a mesura que ens allunyem de la ciutat els habitatges són més grans i les llars compten amb més membres. **El preu, no obstant, no sembla estar tan relacionat amb la proximitat a Barcelona.** Si bé Barcelona i el Baix Llobregat Sud tenen preus molt alts, la resta de zones no semblen seguir cap patró. **En els preus podrien influir altres elements més enllà de la proximitat a Barcelona, com podria ser les característiques dels habitatges de cada àmbit, la connectivitat amb la capital, la proximitat a altres hubs d'ofertes de feina o fins i tot a la costa.** Malgrat la dificultat a l'hora d'identificar patrons en els preus, sembla clar que hi ha una voluntat generalitzada de viure a prop de la ciutat comtal i que, per tal de fer-ho, s'està disposat a fer sacrificis en aspectes de qualitat de l'habitatge com ara disposar de menys espai o residir en edificis més antics.

En general, però, **els preus han mantingut una tendència a l'alça durant els darrers anys**, on s'ha vist principalment afectada Barcelona. **L'oferta de lloguer ha disminuït recentment** alhora que els preus han augmentat a tots els àmbits territorials. **Al mercat de compravenda, per la seva banda, l'augment ha estat més suau**, mentre que l'oferta ha anat oscil·lant. Existeix, clarament, un desequilibri entre l'oferta i la demanda. Aquesta última requereix habitatges a un preu molt inferior al de mercat, expulsant a zones més assequibles

a aquells que no poden afrontar els costos ascendants. Aquest desequilibri afecta especialment la ciutat de Barcelona, on es concentra una demanda ingent amb una oferta molt per sobre del preu de demanda.

La pausa en la construcció d'habitatges arran de la crisi del 2008 es un altre element que afecta a aquest desequilibri. Si bé **l'RMB ha experimentat un creixement dels habitatges superior al de la població durant els darrers 30 anys**, una tendència especialment marcada als àmbits més propers a Barcelona, això **no ha resultat ésser suficient per equilibrar oferta i demanda.** En aquest desequilibri entren en joc, per tant, altres elements que s'han observat en aquest informe. Entre ells, el canvi en la composició de les llars amb la doble tendència de **proliferació de les llars amb un sol membre a la vegada que creixen les llars de 6 o més persones** provoca que, malgrat el creixement en el nombre d'habitatges, això no sigui suficient per cobrir tota la demanda. D'altra banda, **tampoc es pot equiparar el nombre d'habitatges existents amb l'oferta.** Els habitatges buits podrien suposar un percentatge rellevant del parc, mentre que els **habitatges d'ús turístic** també redueixen l'oferta total d'habitatges. **No és qüestió, per tant, únicament de construir nous habitatges, sinó d'assegurar-se que els nous habitatges entren al mercat per a ús residencial.** A més, cal entendre els canvis sociodemogràfics que s'estan produint a la societat. En concret, cal aprofundir en l'estudi dels canvis en les composicions de les llars per poder orientar polítiques efectives per abordar els reptes que se'n deriven.

Els problemes d'accés a l'habitatge es veuen agreujats per la manca d'un parc protegit, que no arriba al 3% del parc d'habitatge metropolità. La proliferació d'habitatges d'ús turístic, concentrats a la ciutat de Barcelona i als àmbits costaners, és un altre element que tensiona la situació encara més, ja que **prop d'un 1% del parc metropolità es destina aquest ús.**

Tenint en compte que l'accés a l'habitatge afecta especialment a persones de cert perfil, com els joves o les persones nascudes a països del sud global, aquestes capes poblacionals es veuen doblement afectades pels problemes d'accés a l'habitatge. A més, amb alguns d'aquests grups, com les persones estrangeres de determinades nacionalitats, podria tractar-se d'un efecte addicional de la discriminació que pateixen. **Aquests**

perfiles es veuen empesos cap a habitatges de pitjor qualitat, amb menys espai per a les persones que hi viuen, o més allunyats de les zones més demandades.

Tot i que certes capes socials es veuen més afectades, **els problemes d'accés a l'habitatge afecten directament a la meitat de la població metropolitana, ja que es preveu que prop d'un 50% dels residents a la RMB haurà canviat (o voldria haver canviat) d'habitatge durant el període 2018-2027.** Totes aquestes persones experimentaran o han experimentat de primera mà l'augment de preus. **Els joves, en ser el grup que canvia més freqüentment d'habitatge, es veuran especialment afectats,** mentre que entre les persones d'edat més avançada únicament una minoria es veurà afectada. Aquestes diferències generacionals podrien suposar una dissonància en la percepció del problema per part dels diferents grups d'edat, que augmenti encara més la diferència en importància que li donen al problema de l'habitatge les diferents generacions³.

Malgrat el que es podria esperar, el procés de mobilitat residencial no resulta satisfactori en qualsevol circumstància. Si bé el grau de satisfacció és més positiu en les persones que han canviat de pis que en les que preveuen fer-ho, el motiu del canvi de residència resulta determinant al grau de satisfacció: les persones qui canvien a la cerca d'un millor habitatge o entorn estan més satisfets que aquells que es veuen forçats a canviar per motius laborals, econòmics o per imposició externa.

Si bé la majoria de persones canvia d'habitatge per millorar les seves condicions o per motius familiars, entre un 20 i un 25% de les persones que han canviat d'habitatge en els darrers 5 anys ho han fet empesos per motius econòmics. Amb la tendència alcista dels preus de lloguer i compravenda es pot esperar que aquest percentatge augmenti durant els propers 5 anys, malgrat que les pròpies persones no ho prevegin. A més, **la poca mobilitat en direcció a Barcelona indica que la ciutat expulsa gent cap a la perifèria en un moviment d'única direcció.**

Com a reflexió final, en aquestes pàgines s'ha vist com l'habitatge és un problema complex que afecta a una part molt important de la població metropolitana. En ser una problemàtica que es veu afectada per una multitud

d'inputs, no es poden buscar solucions fàcils per resoldre-la. **Aquelles solucions que es plantegin hauran de ser tan complexes com el problema que busquen resoldre. Ens trobem, sense cap mena de dubte, davant d'un dels grans problemes de la societat actual i solucionar-ho serà el gran repte d'una generació.**

³ Segons el baròmetre del CIS de novembre de 2024, més del 20% dels menors del 35 anys a Catalunya consideren l'habitatge com el seu principal problema, mentre que aquest

percentatge cau per sota del 3% pels majors de 55 anys.
<https://www.cis.es/es/detalle-ficha-estudio?idEstudio=14858>

9. Referències

- Baker, E., Bentley, R., Lester, L., & Beer, A. (2016). Housing affordability and residential mobility as drivers of locational inequality. *Applied Geography*, 72, 65–75. doi:10.1016/j.apgeog.2016.05.007
- CBRE (2024). Chapter 5 – Living. European Real Estate Market Outlook 2024. <https://www.cbre.com/insights/books/european-real-estate-market-outlook-2024/living>
- Coulter, R., & Scott, J. (2014). *What Motivates Residential Mobility? Re-examining Self-Reported Reasons for Desiring and Making Residential Moves. Population, Space and Place*, 21(4), 354–371. doi:10.1002/psp.1863
- Choi, H., & Oishi, S. (2019). The Psychology of Residential Mobility: A Decade of Progress. *Current Opinion in Psychology*. doi:10.1016/j.copsyc.2019.07.008
- Departament de Drets Socials (2021) Trajectòries Laborals Precàries i Salut En La Joventut Catalana. Col·lecció Estudis, nº 39
- Eurostat (2023). Housing in Europe – 2023 edition. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#housing-cost>
- Lansing, J. B., Mueller, E i Barth, N. (1964) Residential Location and Urban Mobility . Institute for Social Research, The University of Michigan .
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2024). Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/02/O23018_LAB-Enquesta-demanda_2S2023-1.pdf
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2024). L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer Dades dels portals immobiliaris. Quart trimestre de 2023. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/05/O24005_LAB-Oferta-i-demanda_2023_4T.pdf
- Observatorio del Alquiler (2024). Más de 350 interesados por vivienda de alquiler en Barcelona y el precio escala hasta los 1.598€ de media. <https://observatoriodelalquiler.org/mas-de-350-interesados-por-vivienda-de-alquiler-en-barcelona-y-el-precio-escala-hasta-los-1-598e-de-media/>
- Ossokina, I. V., & Arentze, T. A. (2022). Reference-dependent housing choice behaviour: why are older people reluctant to move? *Housing Studies*, 39(8), 2024–2042. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2151984>
- Rossi PH. 1955. Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility. Free Press: Glencoe IL.
- Schacter, J. P. (2004). Geographic mobility: 2002 to 2003 (P20-549). Washington, DC: US Department of Commerce.
- San Juan, L. (2023). El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios. Boletín Económico/Banco de España, 09.
- Wood, G., Clark, W., Ong, R., Smith, S. & Khuong, N.T. (2023). Residential mobility and mental Health. *SSM – Population Health*, 21.

10. Annex metodològic

Taula 1. Classificació territorial dels municipis de la RMB

Municipi	Àmbit Territorial
Abrera	Baix Llobregat Nord
Castellbisbal	Baix Llobregat Nord
Castellví De Rosanes	Baix Llobregat Nord
Collbató	Baix Llobregat Nord
Esparreguera	Baix Llobregat Nord
Martorell	Baix Llobregat Nord
Olesa De Montserrat	Baix Llobregat Nord
Sant Andreu De La Barca	Baix Llobregat Nord
Sant Esteve Sesrovires	Baix Llobregat Nord
Vallirana	Baix Llobregat Nord
Begues	Baix Llobregat Sud
Castelldefels	Baix Llobregat Sud
Cervelló	Baix Llobregat Sud
Corbera De Llobregat	Baix Llobregat Sud
Cornellà De Llobregat	Baix Llobregat Sud
Esplugues De Llobregat	Baix Llobregat Sud
Gavà	Baix Llobregat Sud
Hospitalet De Llobregat, L'	Baix Llobregat Sud

Molins De Rei	Baix Llobregat Sud
Pallejà	Baix Llobregat Sud
Palma De Cervelló, La	Baix Llobregat Sud
Papiol, El	Baix Llobregat Sud
Prat De Llobregat, El	Baix Llobregat Sud
Sant Boi De Llobregat	Baix Llobregat Sud
Sant Climent De Llobregat	Baix Llobregat Sud
Sant Feliu De Llobregat	Baix Llobregat Sud
Sant Joan Despí	Baix Llobregat Sud
Sant Just Desvern	Baix Llobregat Sud
Sant Vicenç Dels Horts	Baix Llobregat Sud
Santa Coloma De Cervelló	Baix Llobregat Sud
Torrelles De Llobregat	Baix Llobregat Sud
Viladecans	Baix Llobregat Sud
Barcelona	Barcelona
Badalona	Barcelonès
Sant Adrià De Besòs	Barcelonès
Santa Coloma De Gramenet	Barcelonès
Avinyonet Del Penedès	Garraf Penedès
Cabanyes, Les	Garraf Penedès
Canyelles	Garraf Penedès

Castellví De La Marca	Garraf Penedès
Cubelles	Garraf Penedès
Font-Rubí	Garraf Penedès
Gelida	Garraf Penedès
Granada, La	Garraf Penedès
Mediona	Garraf Penedès
Olèrdola	Garraf Penedès
Olesa De Bonesvalls	Garraf Penedès
Olivella	Garraf Penedès
Pacs Del Penedès	Garraf Penedès
Pla Del Penedès, El	Garraf Penedès
Pontons	Garraf Penedès
Puigdàlber	Garraf Penedès
Sant Cugat Sesgarrigues	Garraf Penedès
Sant Llorenç D'hortons	Garraf Penedès
Sant Martí Sarroca	Garraf Penedès
Sant Pere De Ribes	Garraf Penedès
Sant Pere De Riudebitlles	Garraf Penedès
Sant Quintí De Mediona	Garraf Penedès
Sant Sadurní D'anoia	Garraf Penedès
Santa Fe Del Penedès	Garraf Penedès

Santa Margarida I Els Monjos	Garraf Penedès
Sitges	Garraf Penedès
Subirats	Garraf Penedès
Torrelavit	Garraf Penedès
Torrelles De Foix	Garraf Penedès
Vilafranca Del Penedès	Garraf Penedès
Vilanova I La Geltrú	Garraf Penedès
Vilobí Del Penedès	Garraf Penedès
Alella	Maresme
Arenys De Mar	Maresme
Arenys De Munt	Maresme
Argentona	Maresme
Cabrera De Mar	Maresme
Cabrils	Maresme
Caldes D'estrac	Maresme
Calella	Maresme
Canet De Mar	Maresme
Dosrius	Maresme
Malgrat De Mar	Maresme
Masnou, El	Maresme
Mataró	Maresme

Montgat	Maresme
Òrrius	Maresme
Palafolls	Maresme
Pineda De Mar	Maresme
Premià De Dalt	Maresme
Premià De Mar	Maresme
Sant Andreu De Llavaneres	Maresme
Sant Cebrià De Vallalta	Maresme
Sant Iscle De Vallalta	Maresme
Sant Pol De Mar	Maresme
Sant Vicenç De Montalt	Maresme
Santa Susanna	Maresme
Teià	Maresme
Tiana	Maresme
Tordera	Maresme
Vilassar De Dalt	Maresme
Vilassar De Mar	Maresme
Badia Del Vallès	Vallès Occidental Est
Barberà Del Vallès	Vallès Occidental Est
Castellar Del Vallès	Vallès Occidental Est
Cerdanyola Del Vallès	Vallès Occidental Est

Gallifa	Vallès Occidental Est
Montcada I Reixac	Vallès Occidental Est
Palau-Solità I Plegamans	Vallès Occidental Est
Polinyà	Vallès Occidental Est
Ripollet	Vallès Occidental Est
Sant Llorenç Savall	Vallès Occidental Est
Sant Quirze Del Vallès	Vallès Occidental Est
Santa Perpètua De Mogoda	Vallès Occidental Est
Sentmenat	Vallès Occidental Est
Matadepera	Vallès Occidental Oest
Rellinars	Vallès Occidental Oest
Rubí	Vallès Occidental Oest
Sabadell	Vallès Occidental Est
Sant Cugat Del Vallès	Vallès Occidental Oest
Tagamanent	Vallès Occidental Oest
Terrassa	Vallès Occidental Oest
Ullastrell	Vallès Occidental Oest
Vacarisses	Vallès Occidental Oest
Viladecavalls	Vallès Occidental Oest
Aiguafreda	Vallès Oriental
Ametlla Del Vallès, L'	Vallès Oriental

Bigues I Riells Del Fai	Vallès Oriental
Caldes De Montbui	Vallès Oriental
Campins	Vallès Oriental
Canovelles	Vallès Oriental
Cànoves I Samalús	Vallès Oriental
Cardedeu	Vallès Oriental
Castellcir	Vallès Oriental
Figaró-Montmany	Vallès Oriental
Fogars De Montclús	Vallès Oriental
Franqueses Del Vallès, Les	Vallès Oriental
Garriga, La	Vallès Oriental
Granera	Vallès Oriental
Granollers	Vallès Oriental
Gualba	Vallès Oriental
Llagosta, La	Vallès Oriental
Lliçà D'amunt	Vallès Oriental
Lliçà De Vall	Vallès Oriental
Llinars Del Vallès	Vallès Oriental
Martorelles	Vallès Oriental
Mollet Del Vallès	Vallès Oriental
Montmeló	Vallès Oriental

Montornès Del Vallès	Vallès Oriental
Montseny	Vallès Oriental
Parets Del Vallès	Vallès Oriental
Roca Del Vallès, La	Vallès Oriental
Sant Antoni De Vilamajor	Vallès Oriental
Sant Celoni	Vallès Oriental
Sant Esteve De Palautordera	Vallès Oriental
Sant Feliu De Codines	Vallès Oriental
Sant Fost De Campsentelles	Vallès Oriental
Sant Pere De Vilamajor	Vallès Oriental
Sant Quirze Safaja	Vallès Oriental
Santa Eulàlia De Ronçana	Vallès Oriental
Santa Maria De Martorelles	Vallès Oriental
Santa Maria De Palautordera	Vallès Oriental
Vallgorguina	Vallès Oriental
Vallromanes	Vallès Oriental
Vilalba Sasserra	Vallès Oriental
Vilanova Del Vallès	Vallès Oriental