

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

 **Institut
Metropolità**

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

Taula de seguiment #26

26 de setembre de 2024

**HB
HO**

Ordre del dia

- 1. BENVINGUDA**
- 2. APROVACIÓ DE LA DARRERA ACTA**
- 3. SEGUIMENT DEL CONVENI I ESTAT DE COMPTES**
- 4. SEGUIMENT DEL PLA DE TREBALL 2024**
- 5. DIFUSIÓ DE LES PUBLICACIONS DE L'O-HB**
- 6. TORN OBERT DE PARAULES**

1. BENVINGUDA

2. APROVACIÓ DE LA DARRERA ACTA

OHIB

**3. SEGUIMENT DEL
CONVENI I ESTAT DE
COMPTES**

OHIB

ESTAT DE COMPTES RESUM _ OHB 2024
30/06/2024
INGRESSOS PREVISTOS (sense execució a 30/06/2024)

			25%	25%	25%	12,5%	12,5%
			DIPUTACIÓ DE BARCELONA	AJUNTAMENT DE BARCELONA (IMHR)	ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA	Generalitat de Catalunya	
						INCASÒL	AGÈNCIA HABITATGE
Capítol 3 i 4	Prestacions de servei i transferències corrents	455.234,88 €	113.808,72	113.808,72	113.808,72	56.904,36	56.904,36
TOTAL INGRESSOS OHB 2024			113.808,72	113.808,72	113.808,72	56.904,36	56.904,36

DESPESES EXECUTADES (30/06/2024)

			25%	25%	25%	12,5%	12,5%
			DIPUTACIÓ DE BARCELONA	AJUNTAMENT DE BARCELONA (IMHR)	ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA	Generalitat de Catalunya	
						INCASÒL	AGÈNCIA HABITATGE
Capítol 1	Despeses de personal	186.075,18	46.518,79	46.518,79	46.518,79	23.259,40	23.259,40
Capítol 2, 3 i 6	Despeses corrents i immobilitzat	12.039,69	3.009,92	3.009,92	3.009,92	1.504,96	1.504,96
TOTAL DESPESES OHB 2024			49.528,72	49.528,72	49.528,72	24.764,36	24.764,36

4. SEGUIMENT DEL PLA DE TREBALL 2024

Sistema d'indicadors i laboratoris
Col·laboracions i jornades O-HB

O-HB

Estat actual del pla de treball

Taula de seguiment 25 (abril de 2024) – Presentació pla de treball 2024

Sistema indicadors

1 Informe anual: L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2023

2 Portal d'indicadors O-HB

Laboratoris

3 L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Portals immobiliaris (3T 2023)

4 L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Portals immobiliaris (1T 2024)

5 L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Portals immobiliaris (2T 2024)

6 L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Portals immobiliaris (3T 2024)

7 Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya

8 Anàlisi de les obres de rehabilitació a la ciutat de Barcelona

9 Característiques dels contractes de lloguer

11 El lloguer de temporada

12 Col·lectius i Habitatge

Taula de seguiment 26 (setembre de 2024) – Estat Actual

Sistema indicadors

1 Informe anual: L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2023

2 Portal d'indicadors O-HB

Laboratoris

3 L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Portals immobiliaris (3T 2023)

4 L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Portals immobiliaris (1T 2024) ** Lliurat internament*

5 L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Portals immobiliaris (2T 2024) ** Lliurat internament*

6 L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Portals immobiliaris (3T 2024) ** Lliurat internament*

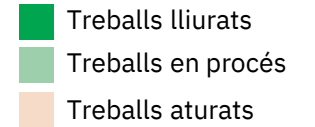
7 Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya

8 Anàlisi de les obres de rehabilitació a la ciutat de Barcelona

9 Característiques dels contractes de lloguer

11 El lloguer de temporada

12 **Contrast de dades entre portals i Incasòl** **Nou Laboratori*



Col·laboracions i jornades O-HB

Col·laboracions

AMB en xifres (Institut Metròpoli-AMB)

Anuari Metropolità (Institut Metròpoli-AMB)

BBDD d'Habitatge assequible metropolità (PDUM-AMB)

Recàlcul projeccions demogràfiques (PDUM-AMB)

Benchmarking foment HPP (PDUM-AMB)

Envelliment a l'AMB (PDUM-AMB)

Informe seguiment ZMRT (Ajuntament de Barcelona)

Jornades O-HB

Jornada “Demanda i necessitats residencials” (20 i 21 de febrer de 2024)

Jornada ‘Els reptes per a l’increment i la gestió del parc d’habitatge social’ (23 de maig de 2024) / Coorganitzat amb Institut Metròpoli

Escalant la rehabilitació: el salt a la rehabilitació masiva (17 i 18 de juny de 2024) / Coorganitzat amb Barcelona Regional

Jornada d’octubre de l’O-HB (no realitzada)

Workshop xarxa ENHR – El concepte d’habitatge social a Europa (no realitzat) / Coorganitzat amb Housing Europe

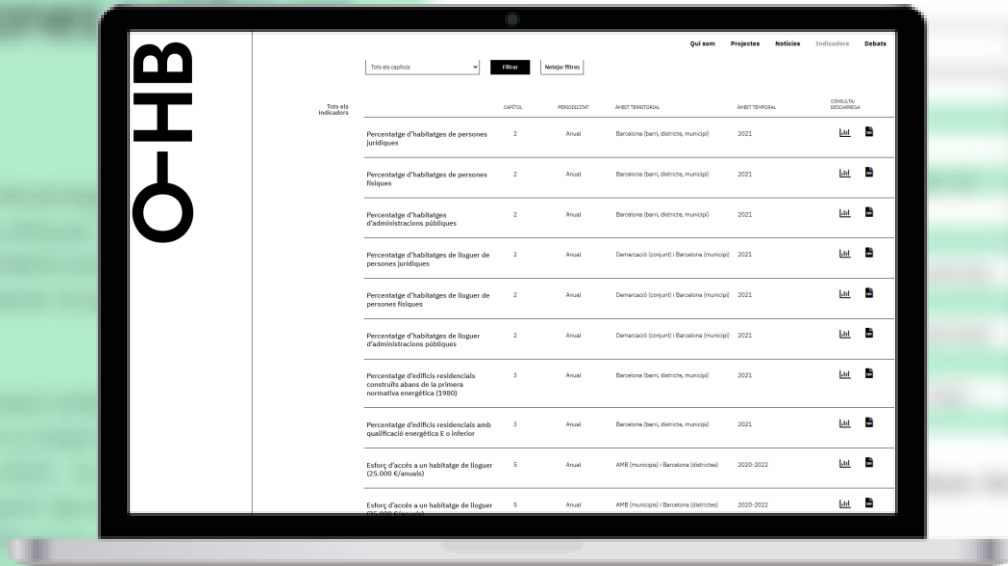
Informe anual: L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2023



- Informe anual 2023 centrat en l'estudi d'indicadors d'accés a l'habitatge i risc d'exclusió residencial

Pla de treball 2024: sistema d'indicadors

Portal d'indicadors O-HB

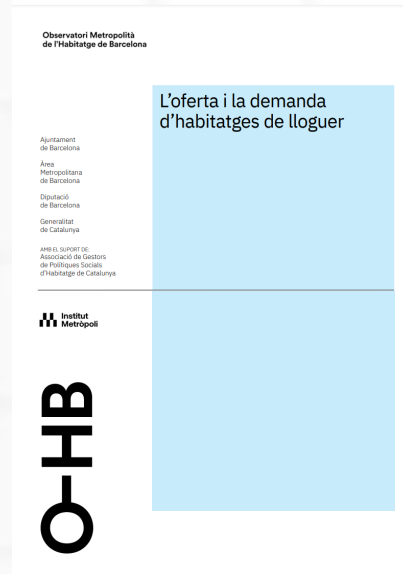


- Incorporació de nous indicadors de producció pròpia de l'O-HB
- Llistat ampliat d'indicadors no produïts per l'O-HB. Enllaç a la font original

Pla de treball 2024: laboratoris

L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades trimestrals de portals immobiliaris

- **Laboratori lliurat internament**
- Publicació trimestral (des de 2020) amb dades del portal habitaclicia complementada amb un Annex estadístic i informes dinàmics que inclouen dades d'habitaclia i Fotocasa
- Informació sobre el nombre d'ofertes, preus d'oferta, intensitat de demanda, preus de demanda, diferència entre preus d'oferta i demanda
- Àmbits territorials: Barcelona, àrea metropolitana de Barcelona, demarcacions territorials, àmbits territorials funcionals i Catalunya



Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya

- Informació periòdica anual sobre la demanda d'habitatge a Catalunya a partir de dues fonts:
- Enquesta Omnibus de GESOP: Volum de demanda activa, règim de tinença demandat, **localització, motiu, preu i temps de cerca.**
- **Panel: Característiques dels demandants d'habitatge, a partir d'un qüestionari de 30 preguntes.**

Observatori Metropolità
de l'Habitatge de Barcelona

Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

 Institut
Metropolità

Laboratori

O-HB

Anàlisi de les obres de rehabilitació a la ciutat de Barcelona

Estudi dels expedients d'obra major i menor amb l'objectiu de quantificar i caracteritzar les obres de rehabilitació realitzades recentment a Barcelona. Temes potencials d'estudi:

- Anàlisi Territorial de la rehabilitació: anàlisi a nivell de parcel·la
- Anàlisi de la inversió en rehabilitació
- Anàlisi de canvis d'ús en habitatges: Saldo entre habitatges generats i destruïts
- Anàlisi de la tipologia de propietaris en edificis rehabilitats

Observatori Metropolità
de l'Habitatge de Barcelona

Ajuntament
de Barcelona

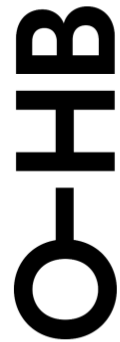
Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

 Institut
Metropolità



Anàlisi de les obres de rehabilitació a la ciutat de Barcelona

Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona. 2010-2023

- Contractes vigents
- Nous contractes, contractes extingits i saldos
- Rotació i vigència

Laboratori

Els contractes de lloguer a Catalunya. 2010-2023

- Contractes vigents
- Nous contractes, contractes extingits i saldos
- Rotació i vigència

Laboratori

Els contractes de lloguer a Barcelona. 2010-2023

- Els trams de preus dels nous contractes
- La durada dels contractes extingits
- ...

Laboratori

Els contractes de lloguer a Catalunya. 2010-2023

- Els trams de preus dels nous contractes
- La durada dels contractes extingits
- ...

Laboratori

Pla de treball 2024: laboratoris

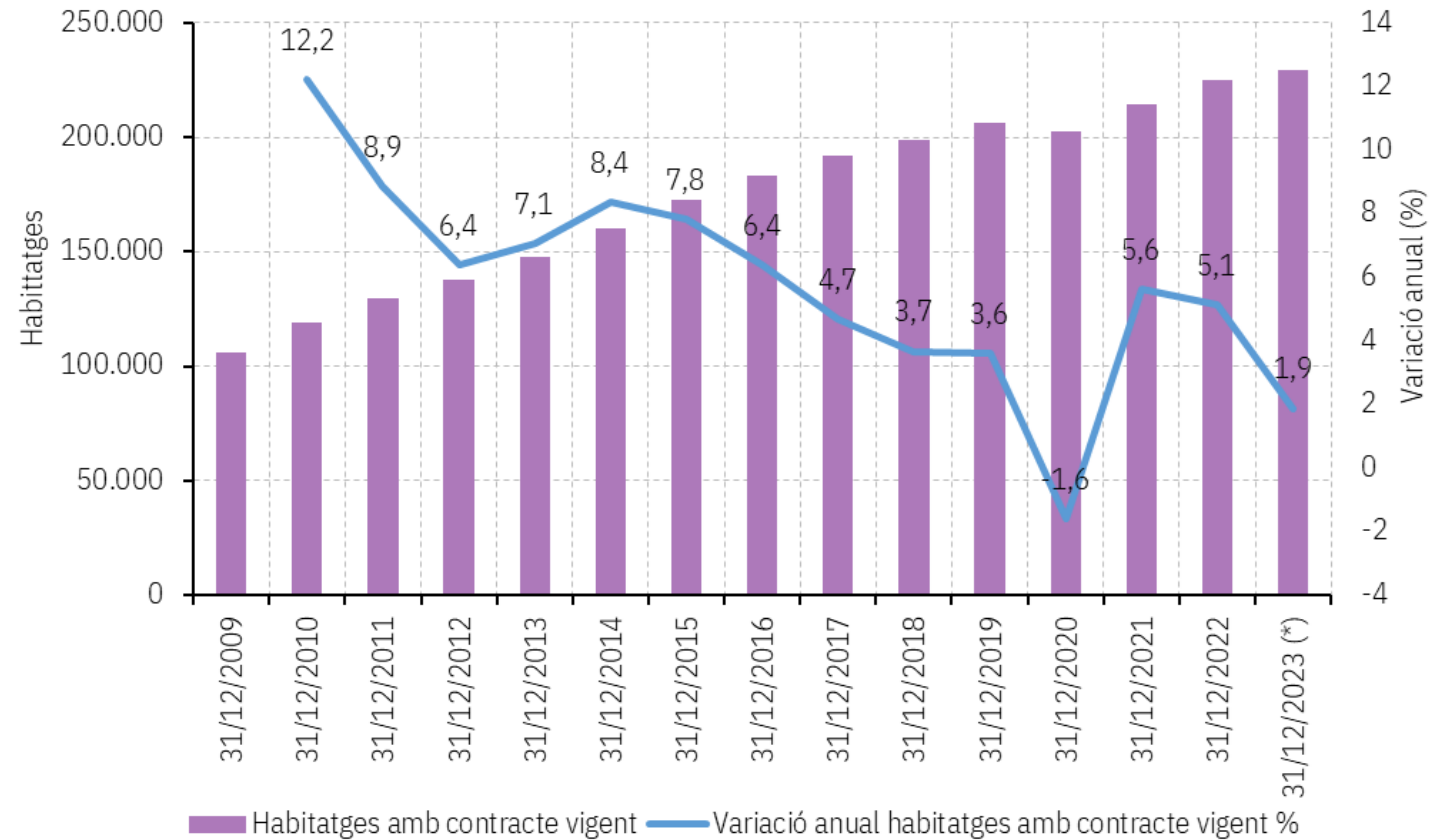
Característiques dels contractes de lloguer

Disseny i elaboració de nous indicadors a partir de l'exploració de la base de dades d'INCASÒL. Alguns dels indicadors que es podran treballar són:

- Estimació del parc de lloguer vigent
- Saldos entre nous contractes i contractes que s'extingeixen
- Índex de rotació
- Els trams de preus dels nous contractes
- La durada dels contractes extingits
- Diferències entre dates de contracte i data de fiança
- Habitatges de lloguer que canvien de propietari
- Propietaris de lloguer que són llogaters

Parc en lloguer:
L'augment continuat
del nombre de
contractes vigents

Habitatges amb contracte de lloguer vigent. Barcelona. 2009-2023*



Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)

* Any 2023, xifres provisionals

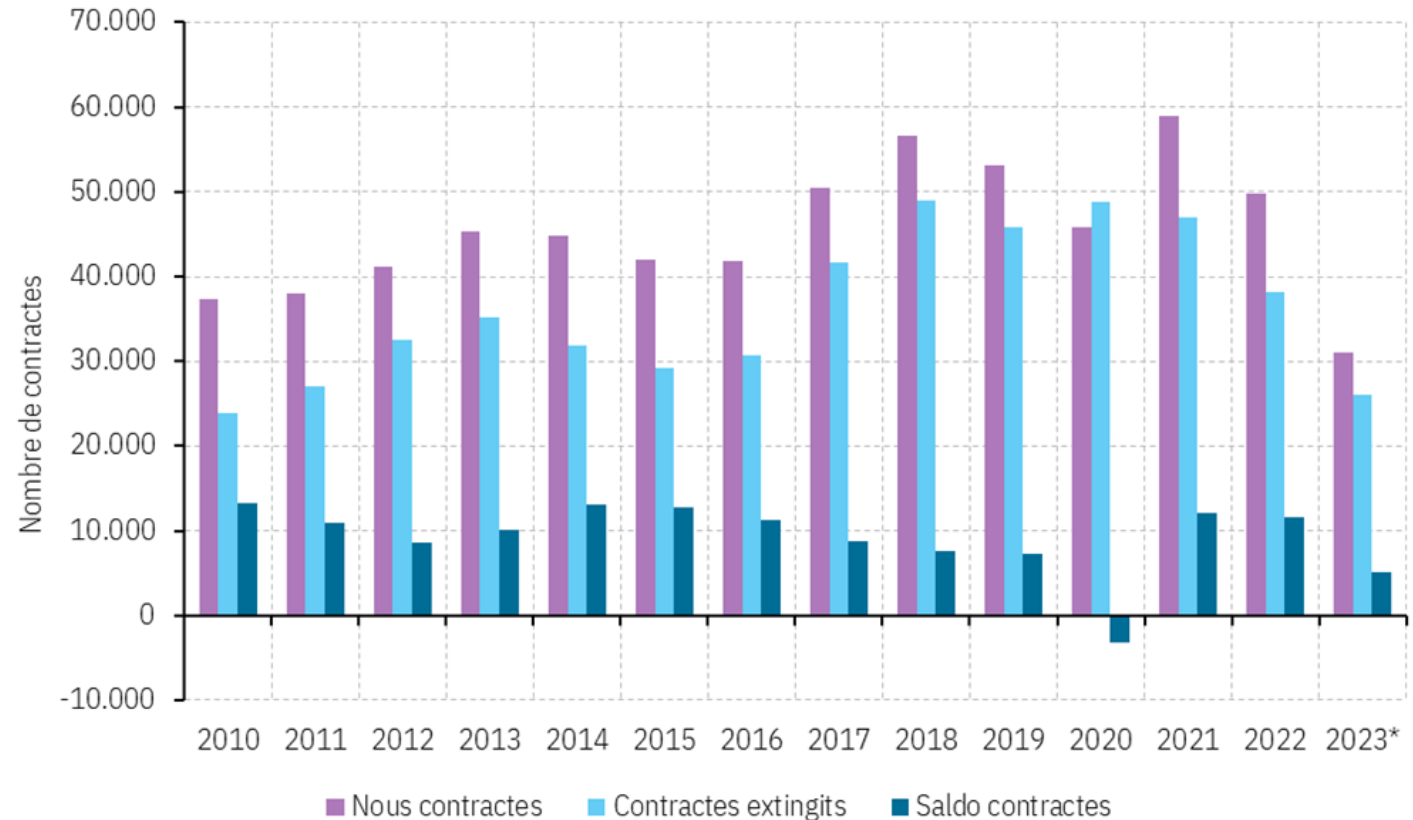
Nous contractes i contractes extingits

En el conjunt del període 2010 i 2023 s’han signat 636.373 nous contractes de lloguer i se n’han extingit 506.857, la qual cosa s’ha traduït en un creixement de 129.516 contractes.

La diferència entre aquest saldo global de 129.516 contractes i el creixement que s’ha vist anteriorment del parc en 123.387 habitatges s’explica perquè en un habitatge pot haver-hi un contracte de lloguer vigent i un altre que, malgrat no estar-ho, no ha estat donat de baixa en el registre i, per tant, no consta com extingit. Sigui com sigui, es vol fer notar que aquestes diferències són mínimes.

En tots els anys, amb l’ excepció del 2020, els nous contractes han estat més grans que els contractes extingits, el que es tradueix en saldos positius.

Nous contractes, contractes extingits i saldo. Barcelona ciutat. 2010-2023*



Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d’INCASÒL (12/02/2024)

* Any 2023, xifres provisionals

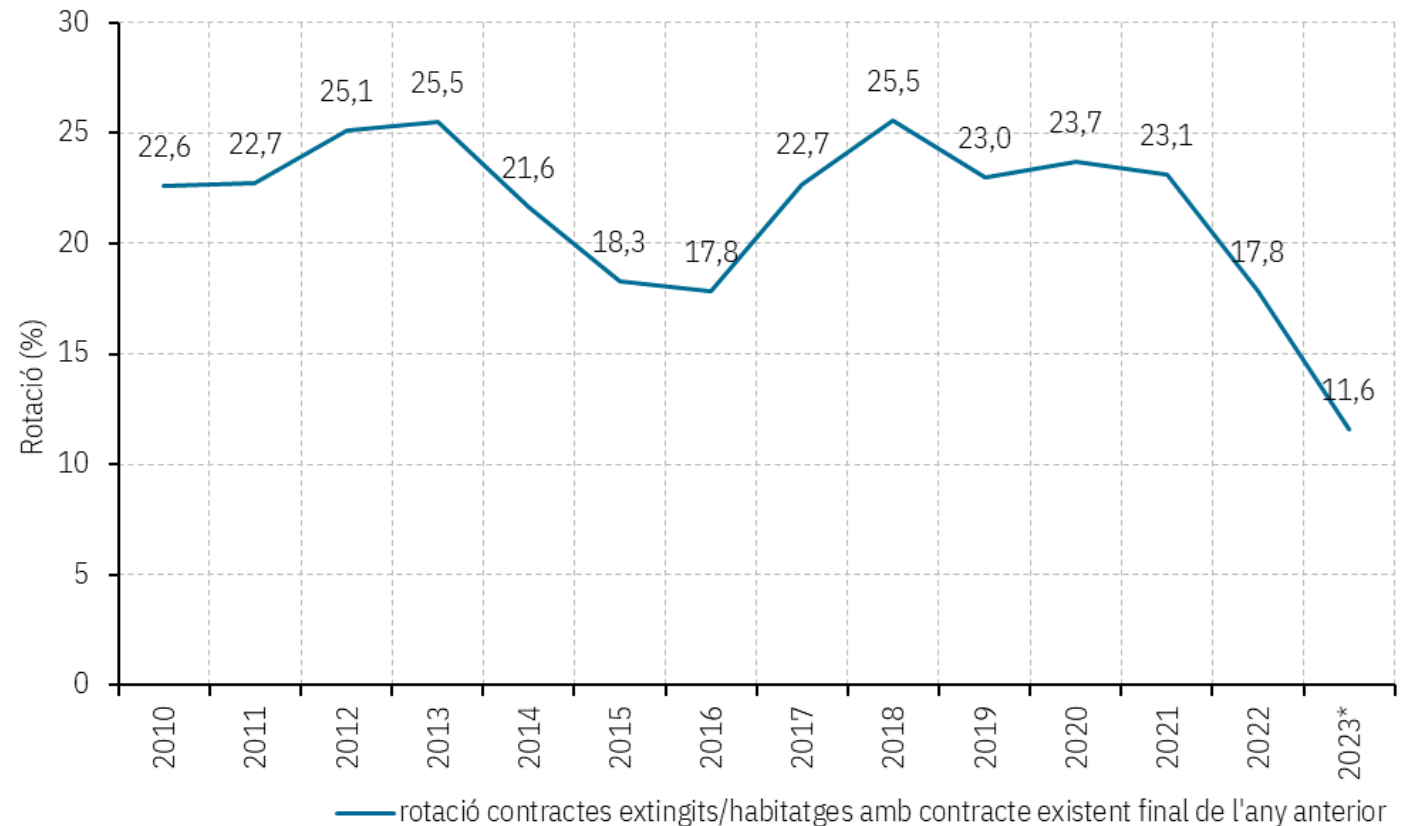
L'índex de rotació i la seguretat en la tinença

L'Índex de rotació indica els habitatges de lloguer que durant l'any deixen d'estar ocupats pels antics inquilins i potencialment poden tornar a entrar al mercat (contractes extingits sobre els habitatges amb contracte vigent a final de l'any anterior).

Aquest indicador, també es pot interpretar des del punt de vista de l'estabilitat de les llars, el que en termes de dret a l'habitatge es coneix com a seguretat en la tinença.

Durant el període 2010-2023, l'Índex de rotació ha experimentat variacions significatives que l'han fet oscil·lar entre un màxim del 25,5% els anys 2013 i 2018, fins als mínims enregistrats l'any 2016 i en els darrers dos anys: 17,8% en el 2022 i 11,6% en el 2023. En altres paraules, els darrers dos anys s'han alliberat menys habitatges, cosa que significa que l'estabilitat de les llars a l'habitatge de lloguer on viuen estaria enregistrant els valors més elevats de tot el període estudiat.

Índex de rotació. Barcelona. 2010-2023*



Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)

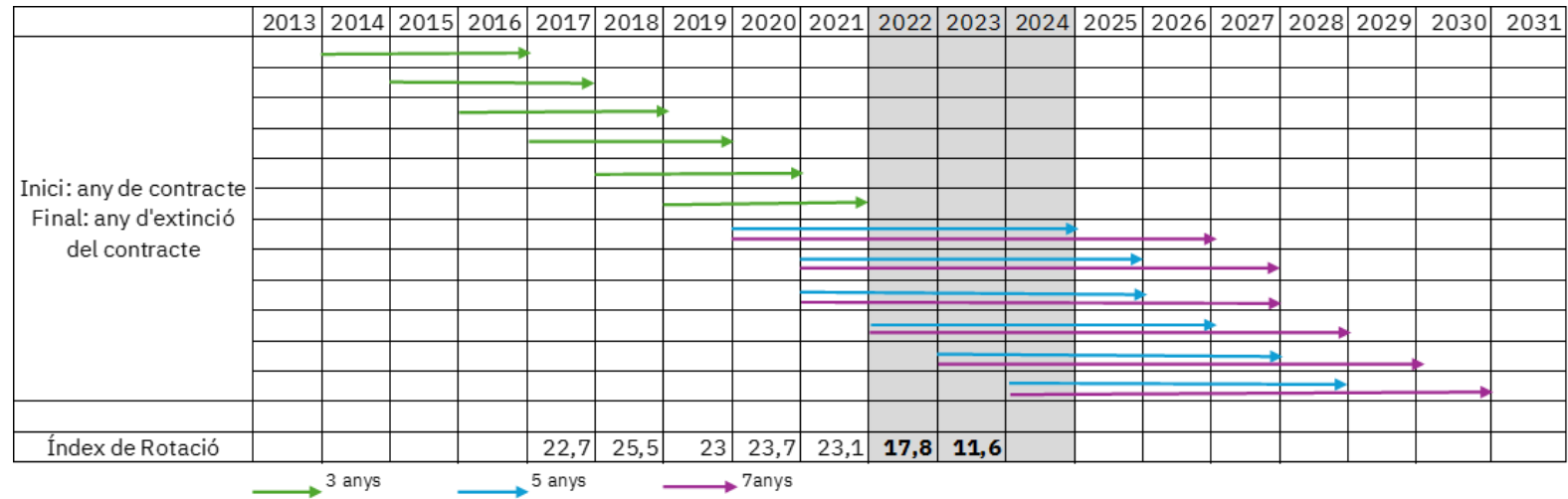
* Any 2023, xifres provisionals

La durada mínima legal dels contractes i la seva incidència en l'índex de rotació

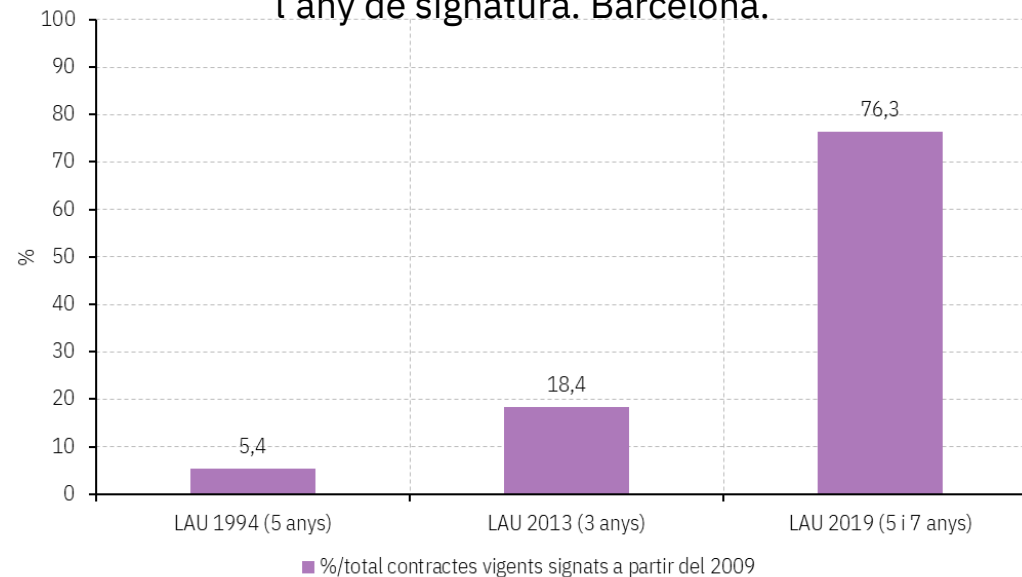
Un dels elements de gran rellevància per explicar la menor o major rotació dels contractes de lloguer, és la durada legal a la qual es veuen sotmesos.

Els nous contractes signats a partir del primer trimestre de 2019 amb la LAU d'aquell any en vigor (a 5 o 7 anys) arribaran a la seva data d'extinció legal a partir de l'any 2024. Això significa que hi ha hagut dos anys, el 2022 i el 2023, en els que han baixat notablement el nombre de contractes extingits, degut exclusivament a l'allargament de la durada mínima en la LAU de 2019. Lògicament, per la mateixa raó, s'ha reduït dràsticament la rotació (17,8% i 11,6%) i, en conseqüència, han entrat menys nous habitatges al mercat i això explica en molt bona mesura la reducció del nombre de nous contractes signats.

Durada dels contractes signats a partir de 2013, segons la normativa que els correspon. 2013-2023



Contractes signats a partir de 2009 i vigents l'any 2023*, segons la legislació de l'any de signatura. Barcelona.

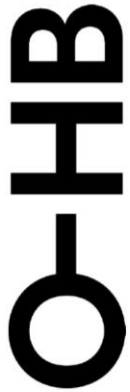


Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASOL (12/02/2024)

* Any 2023, xifres provisionals

El lloguer de temporada

- Estudi de l'evolució del volum i del preu de les ofertes de lloguer temporal
- Percentatge de les ofertes del lloguer de temporada sobre el conjunt d'ofertes de lloguer
- Aprofundir en la tipologia de lloguers de temporada
- Estudi per àmbits territorials amb potencial alt impacte de les ofertes de lloguer de temporada: Barcelona, àrea metropolitana de Barcelona, zones de costa, alta muntanya, etc.



**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya



L'oferta de lloguer de temporada a Catalunya

Segons dades dels portals
immobiliaris.

1T2019–1T2024.

Col·lectius i Habitatge

- Actualització i millora dels indicadors sobre accessibilitat i exclusió residencial de diversos col·lectius: població jove, gent gran, perspectiva de gènere...
- Explotació i anàlisi de les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida, i comparació amb les dades de la Encuesta de Condiciones de Vida per Catalunya i amb la EU-SILC per països europeus



**5. DIFUSIÓ DE LES
PUBLICACIONS DE
L'O-HB**

O-HB

GRÀCIES

www.ohb.cat
info@ohb.cat

OHB