

Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge, 2015-2018

ESTUDIS TERRITORIALS – ÀREA DE DESENVOLUPAMENT DE POLÍTIQUES URBANÍSTIQUES

Ernest Ruiz Almar, Montserrat Serrano Martí, Raúl Aparicio Moreno, Anna Velasco Relats

Setembre 2020



Índex

- 1. Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge, 2015-2018**
- 2. Recomptes habitatges de lloguer (habitatges col·lectius)**
- 3. Superfícies m² (medianes habitatges col·lectius)**
- 4. Preus del lloguer m² mensual (mediana habitatges col·lectius)**
- 5. Preus del lloguer mensual (mediana habitatge col·lectius)**

1. Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge, 2015-2018

El present dossier mostra territorialment les estadístiques del “**Sistema estatal de índexs de referència del preu del alquiler de vivienda**”¹, que elabora el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana del govern de l'estat. Aquestes estadístiques van ser publicades al juliol de 2020 i s'han confeccionat en base al Reial Decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, que estableix la creació de l'esmentat sistema, en el marc de col·laboració entre el propi ministeri, l'Agència Tributària, la Direcció General del Cadastre, l'Institut Nacional d'Estadística, el Banc d'Espanya, el Col·legi de Registradors i el Departament d'Afers Econòmics del Ministeri de la Presidència.

L'objectiu principal que es vol assolir amb el desenvolupament del sistema d'índexs de referència és dotar d'estadístiques oficials a nivell estatal sobre preus de l'arrendament d'habitatges, que serveixin de referència als particulars i als diferents agents que operen en aquest mercat, que siguin fiables i contrastades i permetin conèixer la situació del mercat de lloguer residencial amb la finalitat de garantir la transparència i el coneixement de l'evolució d'aquest mercat. A més d'aquest objectiu, el sistema d'índexs ha de servir, també, per a “l'aplicació de polítiques públiques que incrementin l'oferta d'habitatge assequible” i per a “impulsar diferents mesures de planificació en matèria d'habitatge i agenda urbana”.

L'estadística s'ha elaborat a partir de la informació declarada a efectes tributaris sobre arrendaments d'habitatge habitual dels darrers quatre anys pels quals hi ha informació disponible (2015, 2016, 2017 i 2018). Aquesta base de dades, que gestiona l'Agència Tributària, inclou més d'11,2 milions de béns immobles que han declarat ingressos per arrendament durant els períodes esmentats, a través del model 100 de l'IRPF a tot l'estat espanyol (excepte els localitzats al País Basc i Navarra, aquells béns titularitat de declarants amb domicili fiscal comú però que es troben fora d'aquest territori i aquells altres que estan en aquest territori però els seus titulars resideixen fiscalment en territori foral o a l'estranger).

L'anàlisi de la informació recollida s'ha dut a terme en cinc nivells administratius: secció censal, districte, municipi, província i comunitat autònoma, prenent com a referència el Cens de Població i Habitatges de l'any 2011. Per a cadascuna d'aquestes entitats territorials, s'ofereixen les següents dades de cada any dels habitatges col·lectius i dels habitatges unifamiliars: nombre d'habitatges (recompte), superfície (m²), renda (€/m² mes; preu del lloguer m² mensual), quantia (€/mes; preu del lloguer mensual). De les magnituds “superfície”, “renda” i “quantia”, s'ofereixen addicionalment tres valors estadístics per a aquelles unitats territorials que tinguin un mínim de 10 habitatges arrendats: la mediana, el percentil 25 i el percentil 75.

En aquest document que ha elaborat la Secció d'Estudis Territorials de l'Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), es recullen les dades del preu del lloguer de l'habitatge derivades d'aquesta estadística pels 36 municipis que formen part de l'administració metropolitana de Barcelona. La informació està representada al nivell de desagregació territorial màxim, en aquest cas la secció censal, per tots els habitatges col·lectius² als anys 2015 i 2018, el primer i el darrer amb estadístiques disponibles. El dossier inclou representacions cartogràfiques per a cadascuna de les variables mencionades al paràgraf anterior, més una de comparativa 2015-2018 també per a cadascuna d'elles.

¹ Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2020). Sistema Estatal de Índices de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda. Explotación estadística de fuentes tributarias. Metodología. Disponible a https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/2020-07-01_metodologia_indicealquiler.pdf. Tota la Informació sobre l'Índex es pot trobar a <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>.

² Aquests habitatges són aquells “col·lectius de caràcter urbà de tipus edificació oberta o en illa tancada”. No s'inclouen els habitatges unifamiliars (tan si són urbans ja siguin edificacions aïllades, aparellades, en línia o en illa tancada, com si són edificacions rurals d'ús exclusiu d'habitatge) perquè, en la majoria de casos, la informació disponible no disposa de suficient mostra estadísticament significativa.

Una primera anàlisi de les mateixes permet observar que, respecte dels recomptes d'habitatges col·lectius de lloguer, el nombre mitjà per secció censal dels mateixos augmenta dels 75 habitatges per secció censal a l'any 2015 fins als 87 habitatges a l'any 2018, amb una mitjana de variació del 21,12%. Quant a la seva superfície, aquesta es manté pràcticament inalterada entre tots dos anys amb 71 m² i un lleugeríssim descens mitjà del -0,24%. El preu de lloguer del m² mensual, puja dels 9,34 € /m² al 2015, fins els 10,77 €/m² al 2018, amb una variació interanual mitjana per secció censal del 15,65%. Finalment, el preu del lloguer mitjà mensual per secció censal al conjunt de l'AMB passa dels 657 € /m² al 2015 als 753 € /m² al 2018, la qual cosa suposa una variació mitjana del 14,83%. Tot plegat, confirma l'augment dels preus de lloguer dels habitatges que altres estadístiques mostraven fins ara a altres nivells territorials menys detallats³.

Amb l'elaboració d'aquest dossier es vol donar a conèixer la nova informació disponible sobre preus de lloguer de l'habitatge a l'àmbit metropolità amb el màxim detall possible, de manera que aquestes dades es puguin emprar en l'anàlisi de la situació d'aquest mercat amb l'objectiu de tenir un coneixement precís de quina és la seva situació i ajudin en la presa de decisions sobre les actuacions que es puguin dur a terme en aquest àmbit en el marc de les competències que té atribuïdes l'administració metropolitana.

³ A aquest respecte es pot consultar el document "L'habitatge a l'AMB. Dades d'evolució del sector 2004-2019", elaborat per la Secció d'Estudis Territorials de l'AMB i que està disponible a http://www3.amb.cat/repositori/Estudis%20territorials/habitatge_AMB_2019.pdf.

2. Recomptes habitatges de lloguer (habitatges col·lectius)

Recompte habitatges de lloguer 2015 (habitatges col·lectius)









Recompte habitatges de lloguer 2018 (habitatges col·lectius)


Variació recompte habitatges de lloguer 2015-2018 (habitatges col·lectius)

Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge

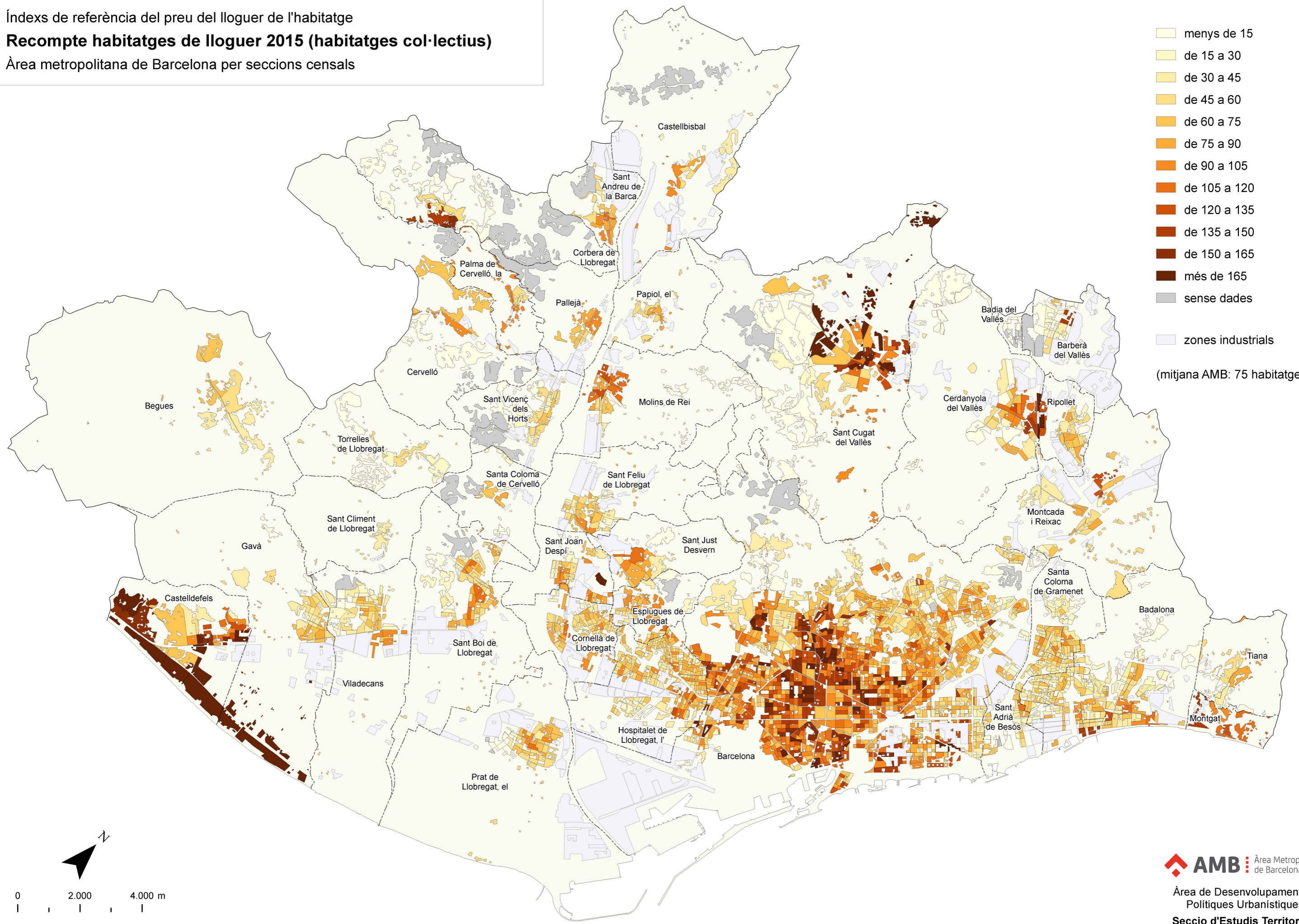
Recompte habitatges de lloguer 2015 (habitatges col·lectius)

Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

-  menys de 15
-  de 15 a 30
-  de 30 a 45
-  de 45 a 60
-  de 60 a 75
-  de 75 a 90
-  de 90 a 105
-  de 105 a 120
-  de 120 a 135
-  de 135 a 150
-  més de 165
-  sense dades

 zones industrials

(mitjana AMB: 75 habitatges)



0 2.000 4.000 m

Escala 1: 110 000

Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge

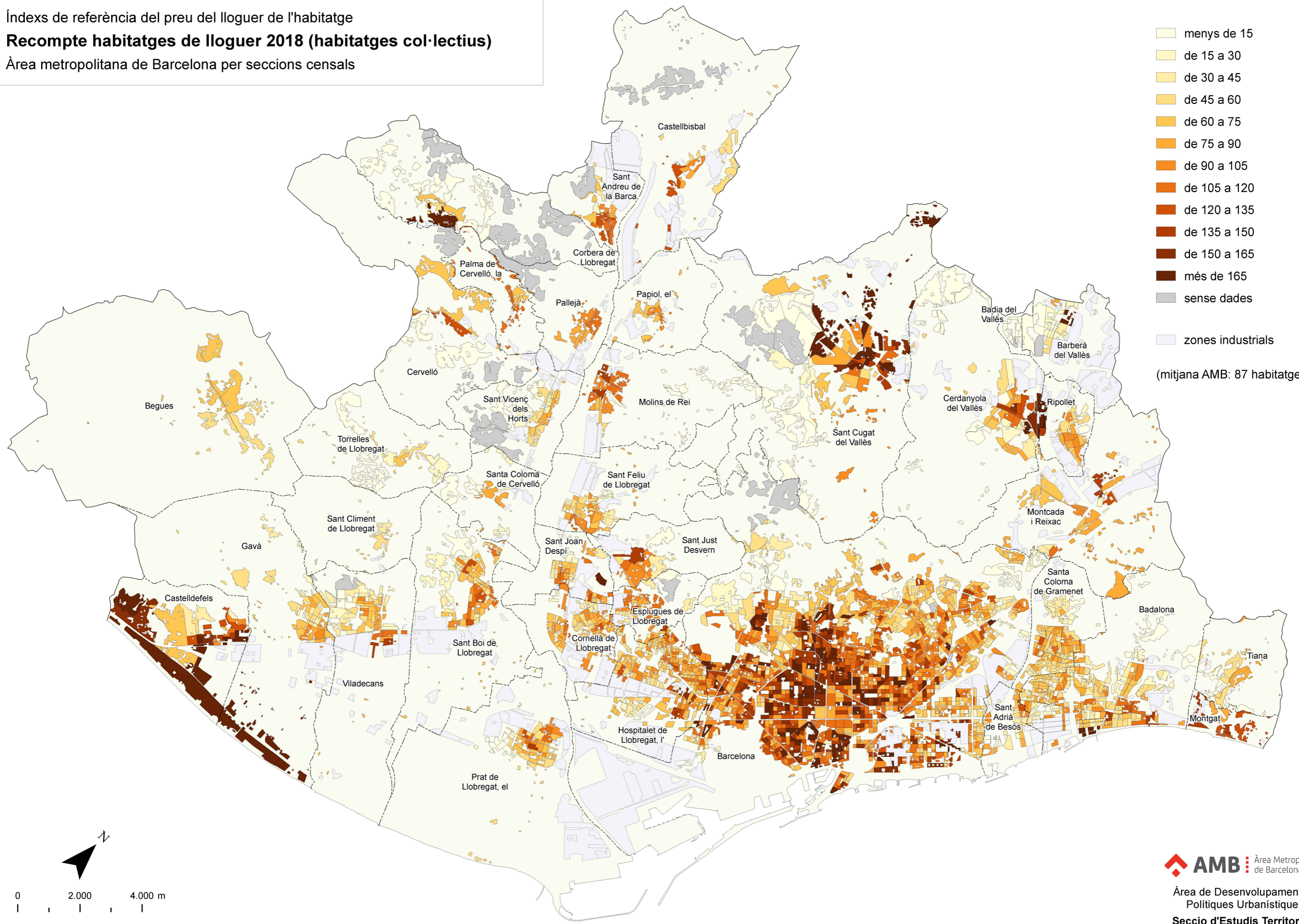
Recompte habitatges de lloguer 2018 (habitatges col·lectius)

Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- menys de 15
- de 15 a 30
- de 30 a 45
- de 45 a 60
- de 60 a 75
- de 75 a 90
- de 90 a 105
- de 105 a 120
- de 120 a 135
- de 135 a 150
- més de 165
- sense dades

zones industrials

(mitjana AMB: 87 habitatges)



0 2.000 4.000 m

Escala 1: 110 000

Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge

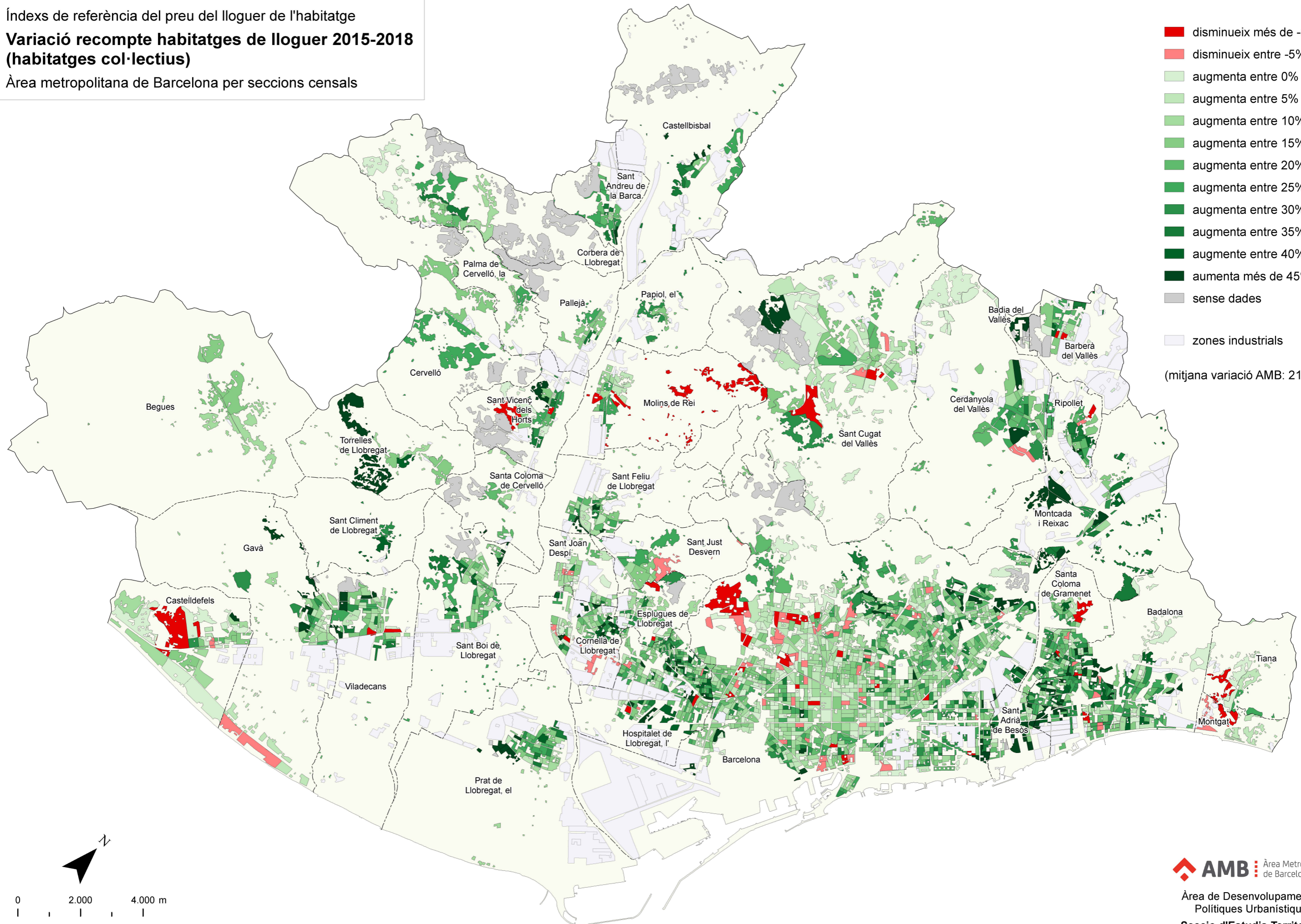
Variació recompte habitatges de lloguer 2015-2018 (habitatges col·lectius)

Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- disminueix més de -5%
- disminueix entre -5% i 0%
- augmenta entre 0% i 5%
- augmenta entre 5% i 10%
- augmenta entre 10% i 15%
- augmenta entre 15% i 20%
- augmenta entre 20% i 25%
- augmenta entre 25% i 30%
- augmenta entre 30% i 35%
- augmenta entre 35% i 40%
- augmenta entre 40% i 45%
- augmenta més de 45%
- sense dades

zones industrials

(mitjana variació AMB: 21,12%)



0 2.000 4.000 m

Escala 1: 110 000

3. Superfícies m² (medianes habitatges col·lectius)

Superfície m² 2015 (mediana habitatges col·lectius)

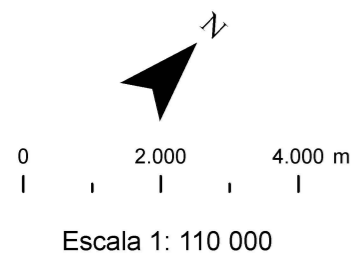
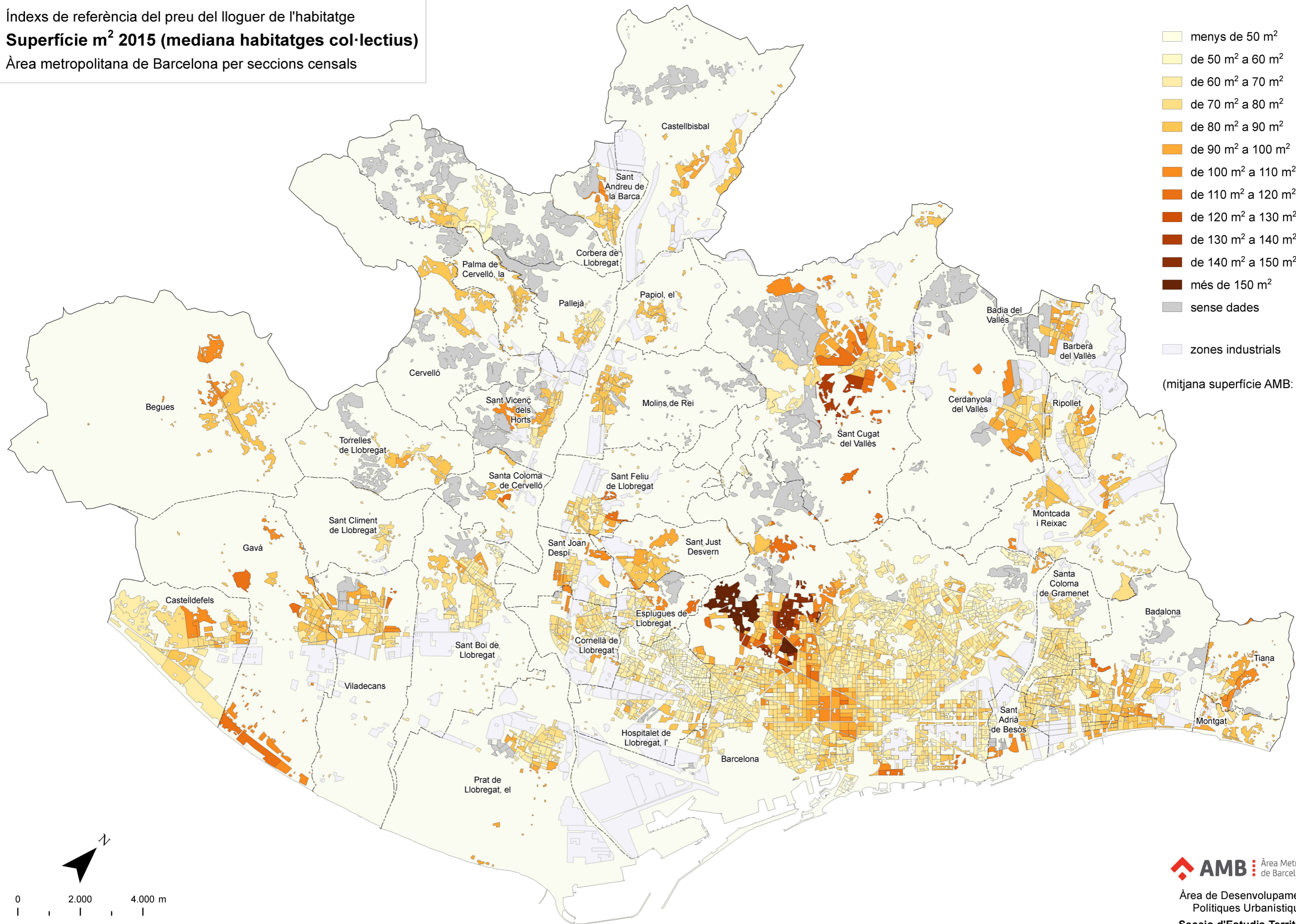
Superfície m² 2018 (mediana habitatges col·lectius)

Variació superfície m² 2015-2018 (mediana habitatges col·lectius)

Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Superfície m² 2015 (mediana habitatges col·lectius)
Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- menys de 50 m²
- de 50 m² a 60 m²
- de 60 m² a 70 m²
- de 70 m² a 80 m²
- de 80 m² a 90 m²
- de 90 m² a 100 m²
- de 100 m² a 110 m²
- de 110 m² a 120 m²
- de 120 m² a 130 m²
- de 130 m² a 140 m²
- de 140 m² a 150 m²
- més de 150 m²
- sense dades
- zones industrials

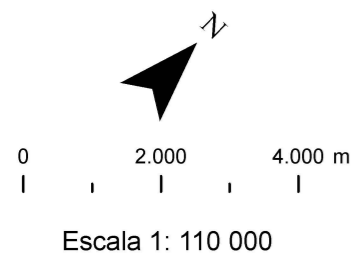
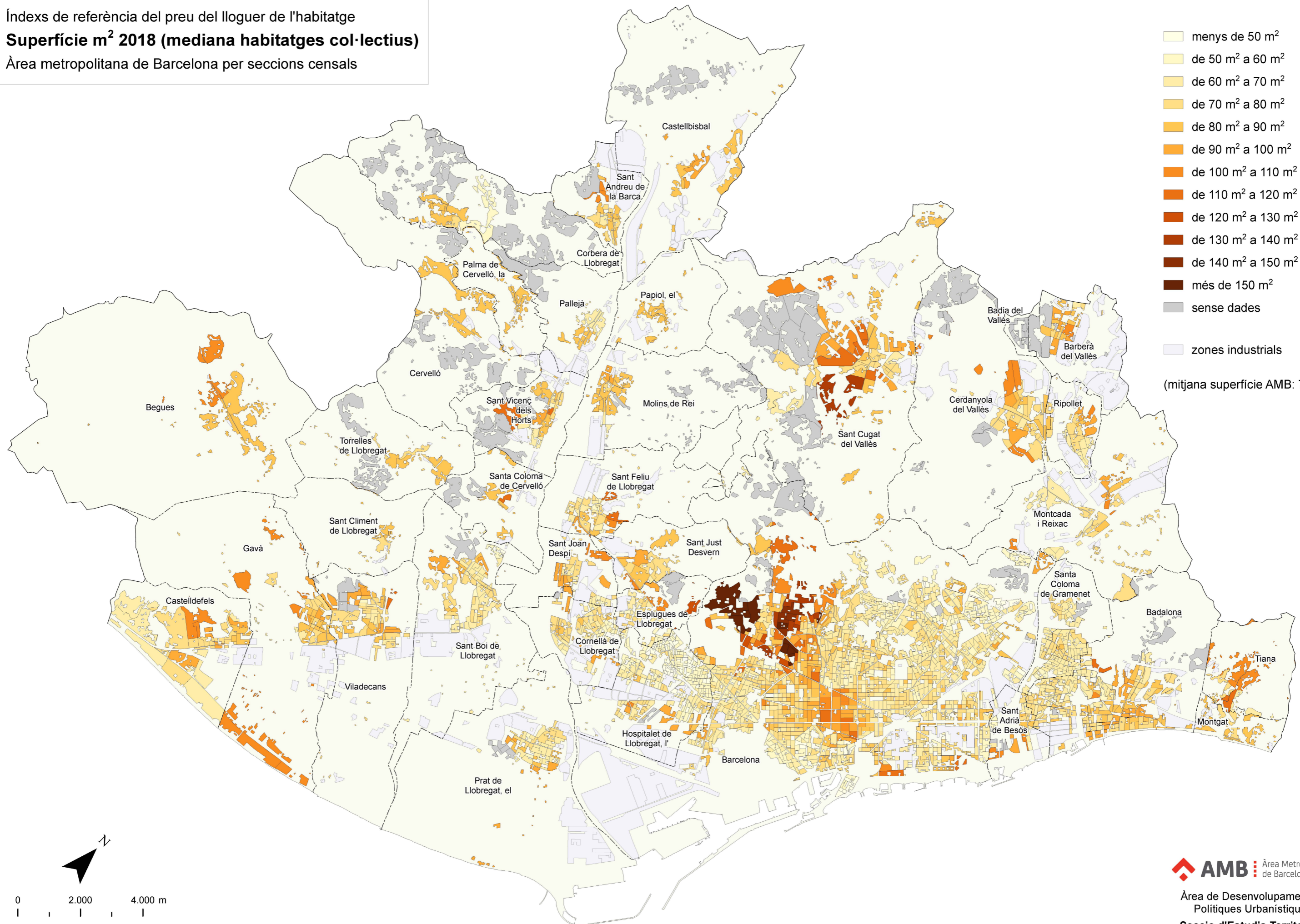
(mitjana superfície AMB: 71 m²)



Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Superfície m² 2018 (mediana habitatges col·lectius)
 Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

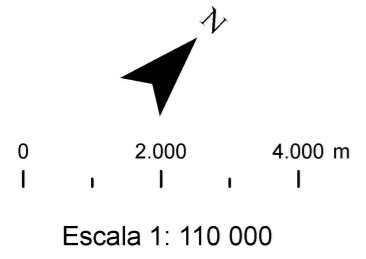
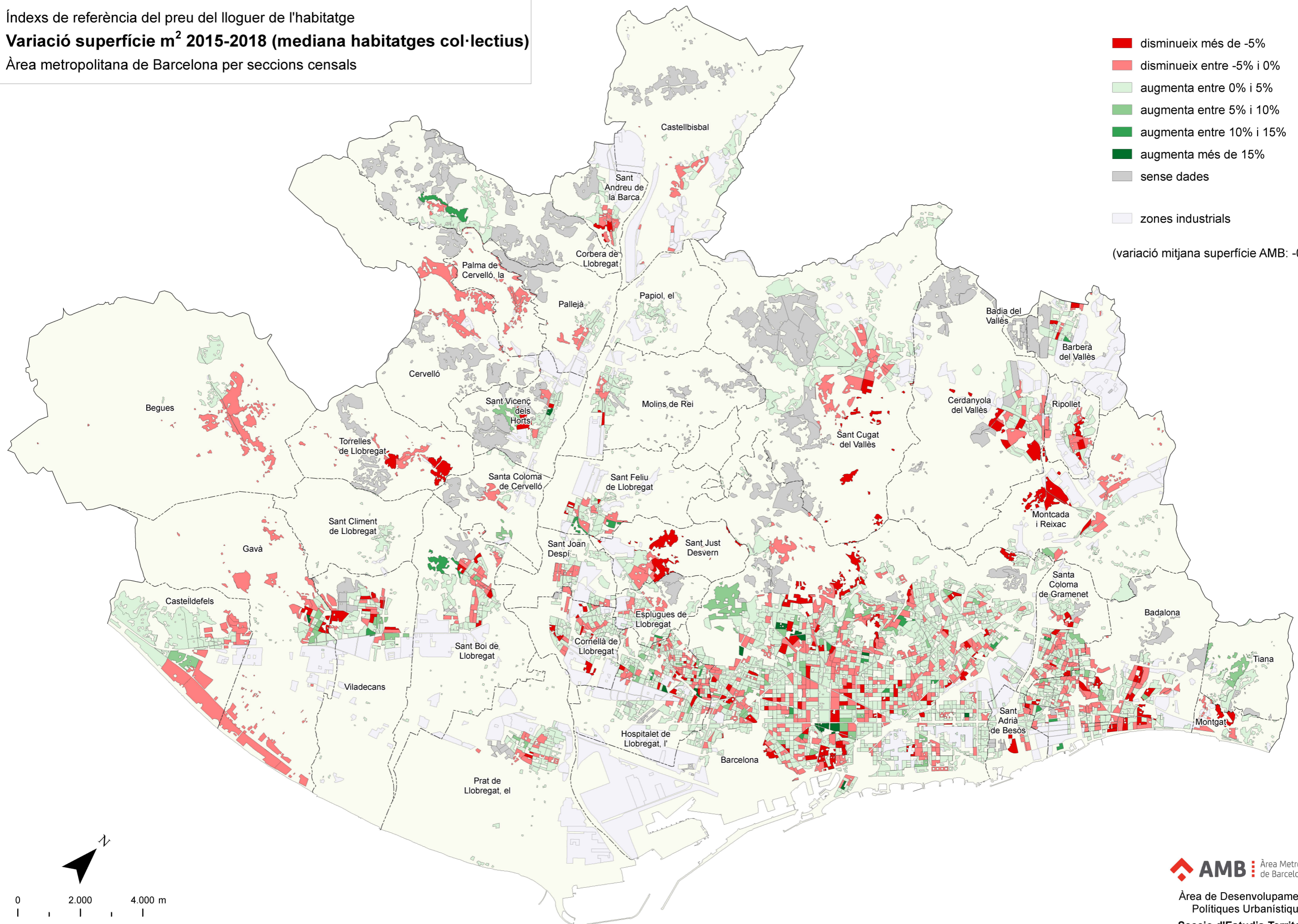
- menys de 50 m²
- de 50 m² a 60 m²
- de 60 m² a 70 m²
- de 70 m² a 80 m²
- de 80 m² a 90 m²
- de 90 m² a 100 m²
- de 100 m² a 110 m²
- de 110 m² a 120 m²
- de 120 m² a 130 m²
- de 130 m² a 140 m²
- de 140 m² a 150 m²
- més de 150 m²
- sense dades
- zones industrials

(mitjana superfície AMB: 71 m²)



Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Variació superfície m² 2015-2018 (mediana habitatges col·lectius)
Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- disminueix més de -5%
 - disminueix entre -5% i 0%
 - augmenta entre 0% i 5%
 - augmenta entre 5% i 10%
 - augmenta entre 10% i 15%
 - sense dades
 - zones industrials
- (variació mitjana superfície AMB: -0,24%)



4. Preus del lloguer m² mensual (mediana habitatges col·lectius)

Preu del lloguer m² mensual 2015 (mediana habitatges col·lectius)

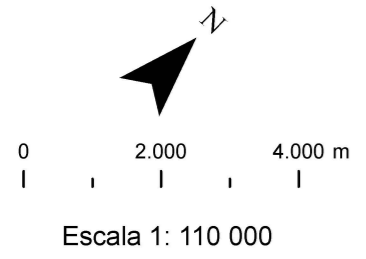
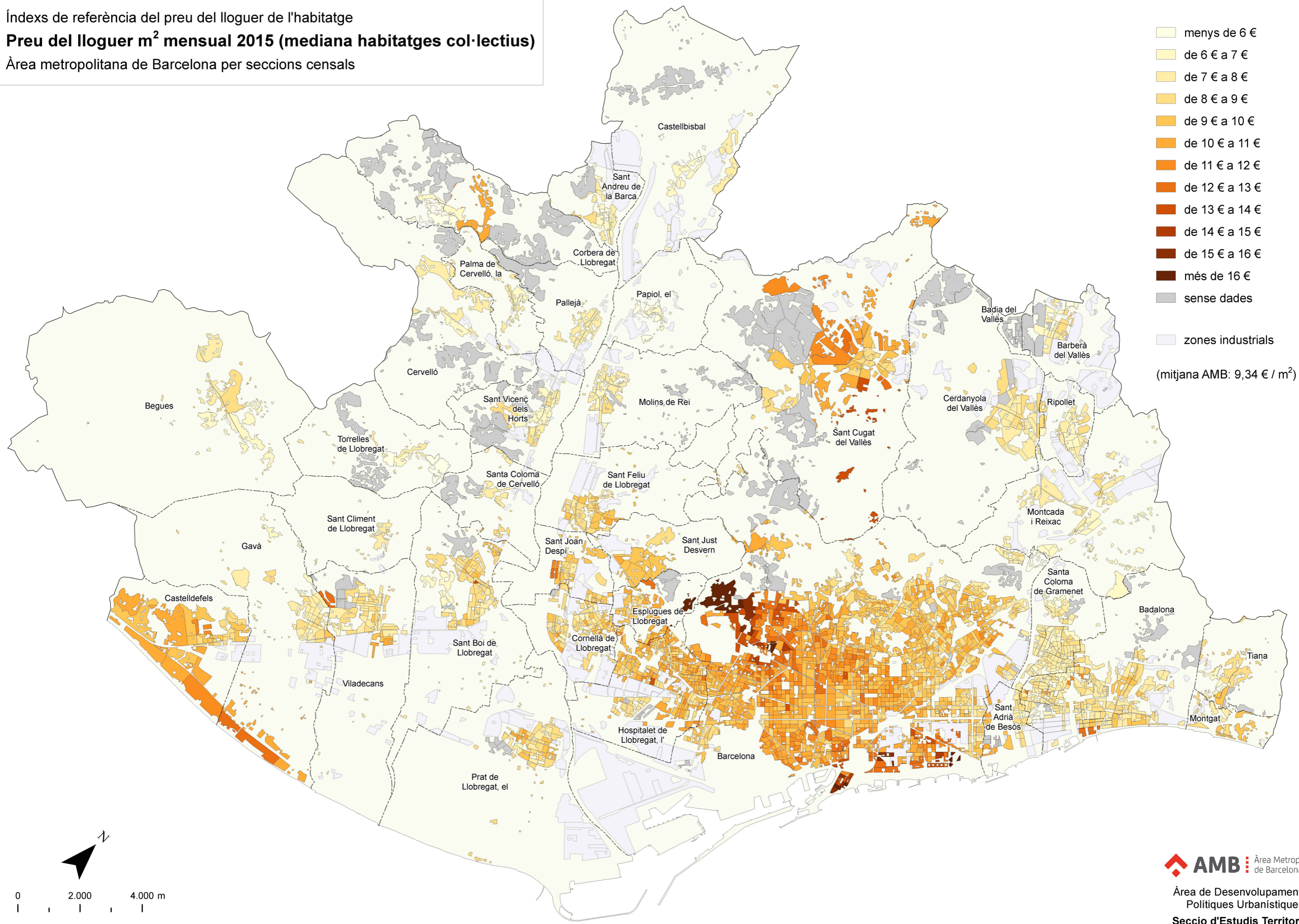
Preu del lloguer m² mensual 2018 (mediana habitatges col·lectius)

Variació preu del lloguer m² mensual 2015-2018 (mediana habitatges col·lectius)

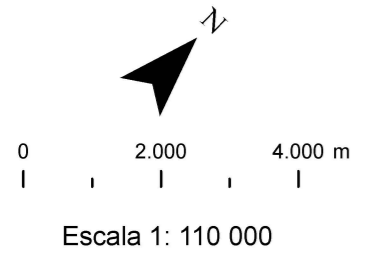
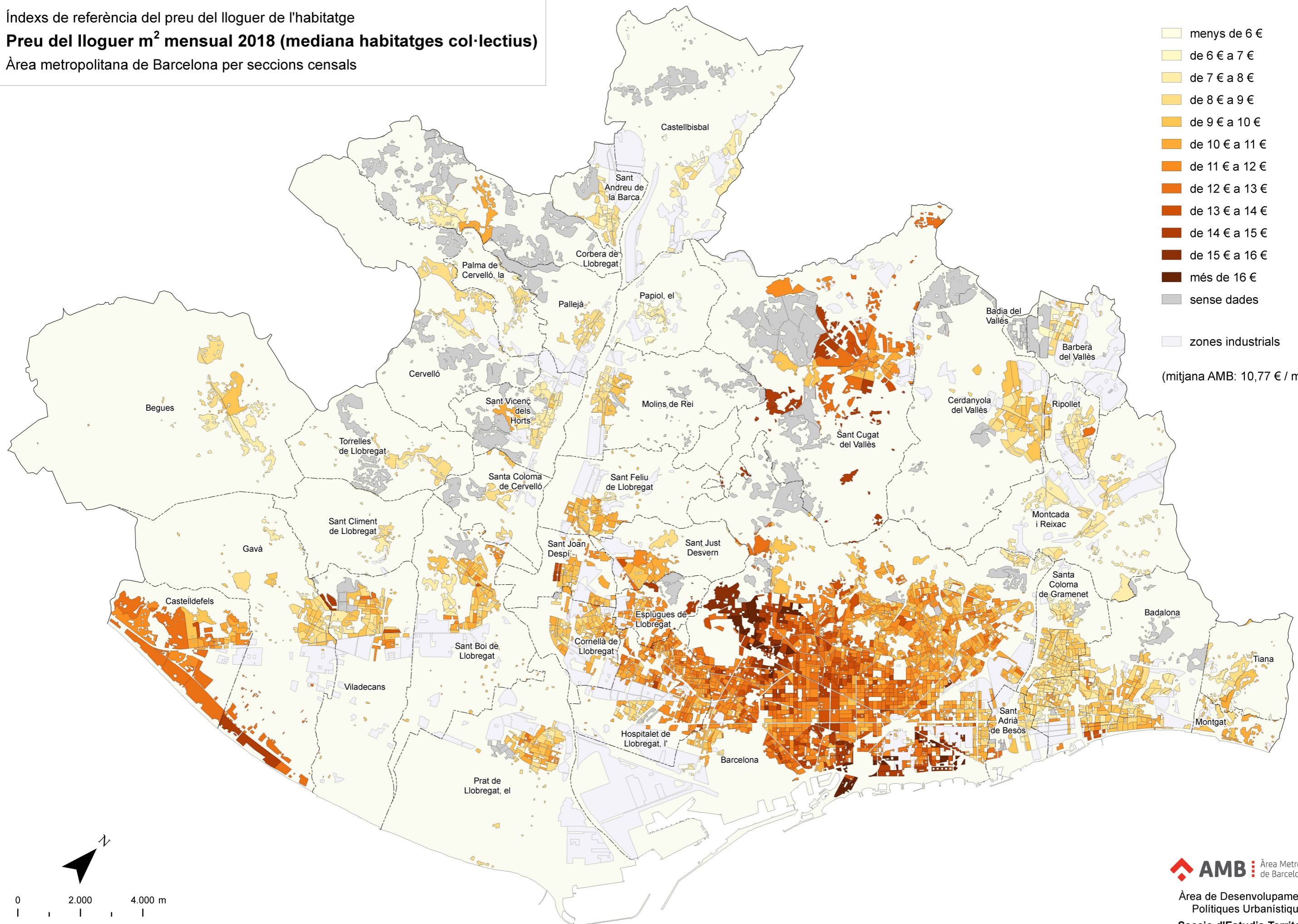
Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Preu del lloguer m² mensual 2015 (mediana habitatges col·lectius)
 Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- menys de 6 €
- de 6 € a 7 €
- de 7 € a 8 €
- de 8 € a 9 €
- de 9 € a 10 €
- de 10 € a 11 €
- de 11 € a 12 €
- de 12 € a 13 €
- de 13 € a 14 €
- de 14 € a 15 €
- de 15 € a 16 €
- més de 16 €
- sense dades

zones industrials
 (mitjana AMB: 9,34 € / m²)



Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Preu del lloguer m² mensual 2018 (mediana habitatges col·lectius)
 Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

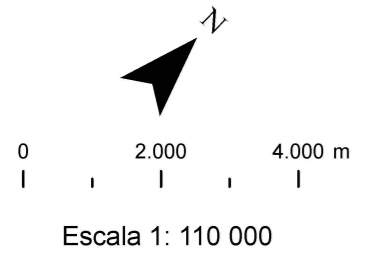
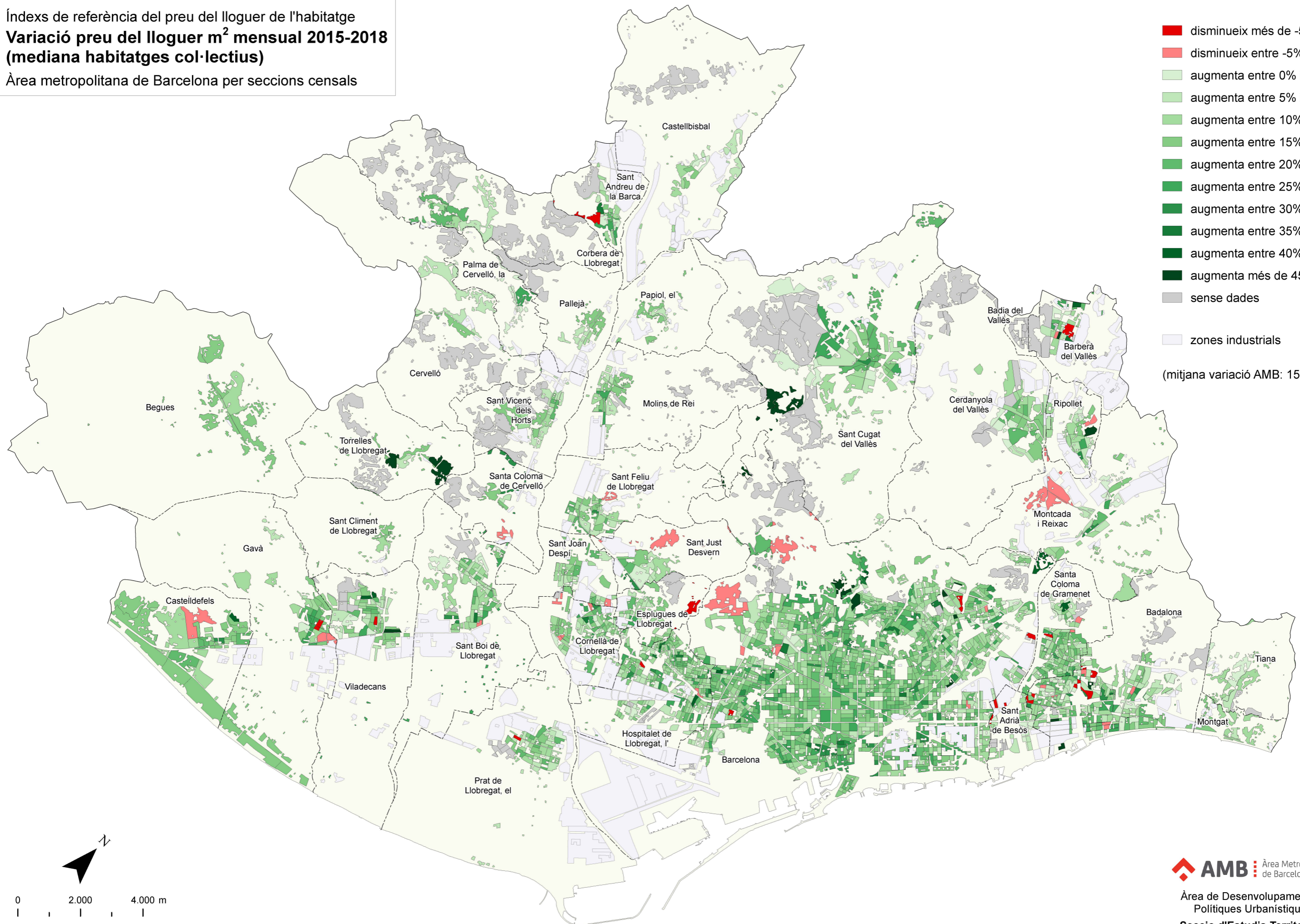


Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Variació preu del lloguer m² mensual 2015-2018
(mediana habitatges col·lectius)

Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- disminueix més de -5%
- disminueix entre -5% i 0%
- augmenta entre 0% i 5%
- augmenta entre 5% i 10%
- augmenta entre 10% i 15%
- augmenta entre 15% i 20%
- augmenta entre 20% i 25%
- augmenta entre 25% i 30%
- augmenta entre 30% i 35%
- augmenta entre 35% i 40%
- augmenta entre 40% i 45%
- augmenta més de 45%
- sense dades
- zones industrials

(mitjana variació AMB: 15,65%)



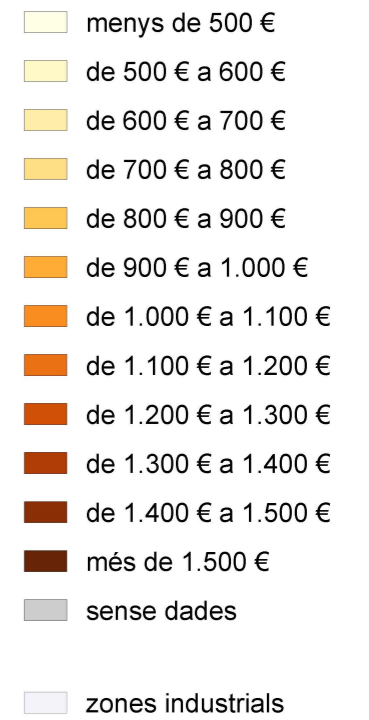
5. Preus del lloguer mensual (mediana habitatge col·lectius)

Preu del lloguer mensual 2015 (mediana habitatges col·lectius)

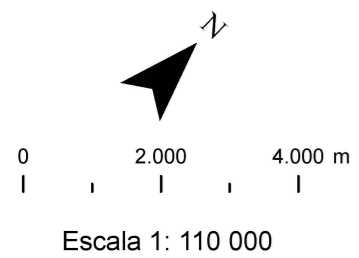
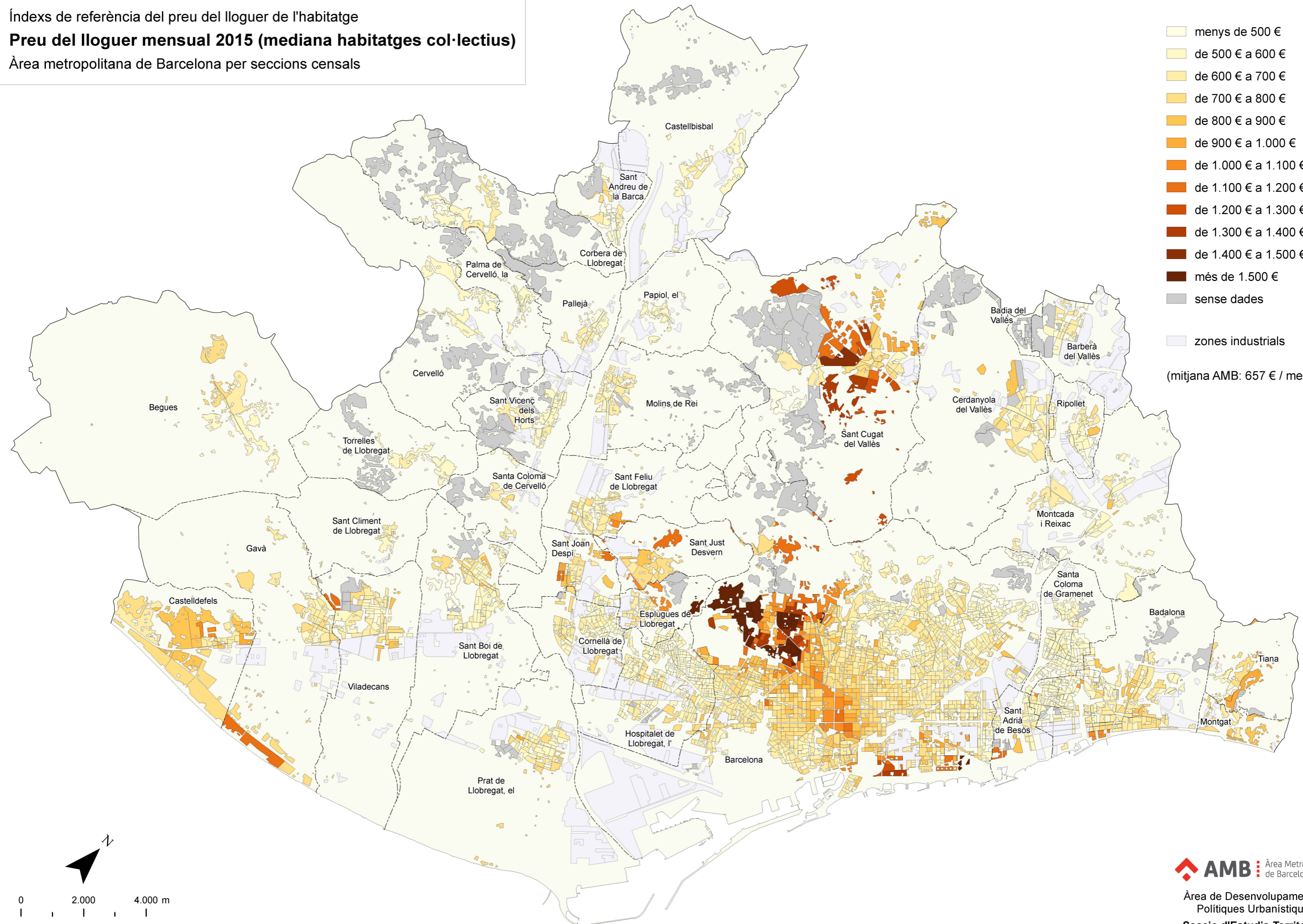
Preu del lloguer mensual 2018 (mediana habitatges col·lectius)

Variació preu del lloguer mensual 2015-2018 (mediana habitatges col·lectius)

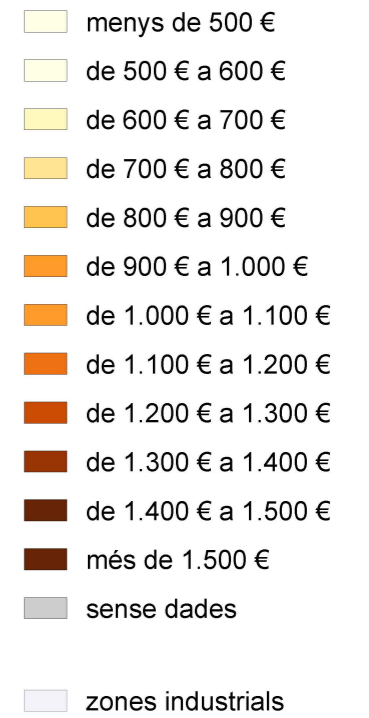
Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Preu del lloguer mensual 2015 (mediana habitatges col·lectius)
 Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals



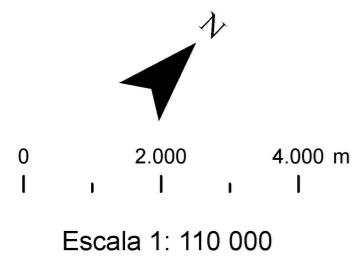
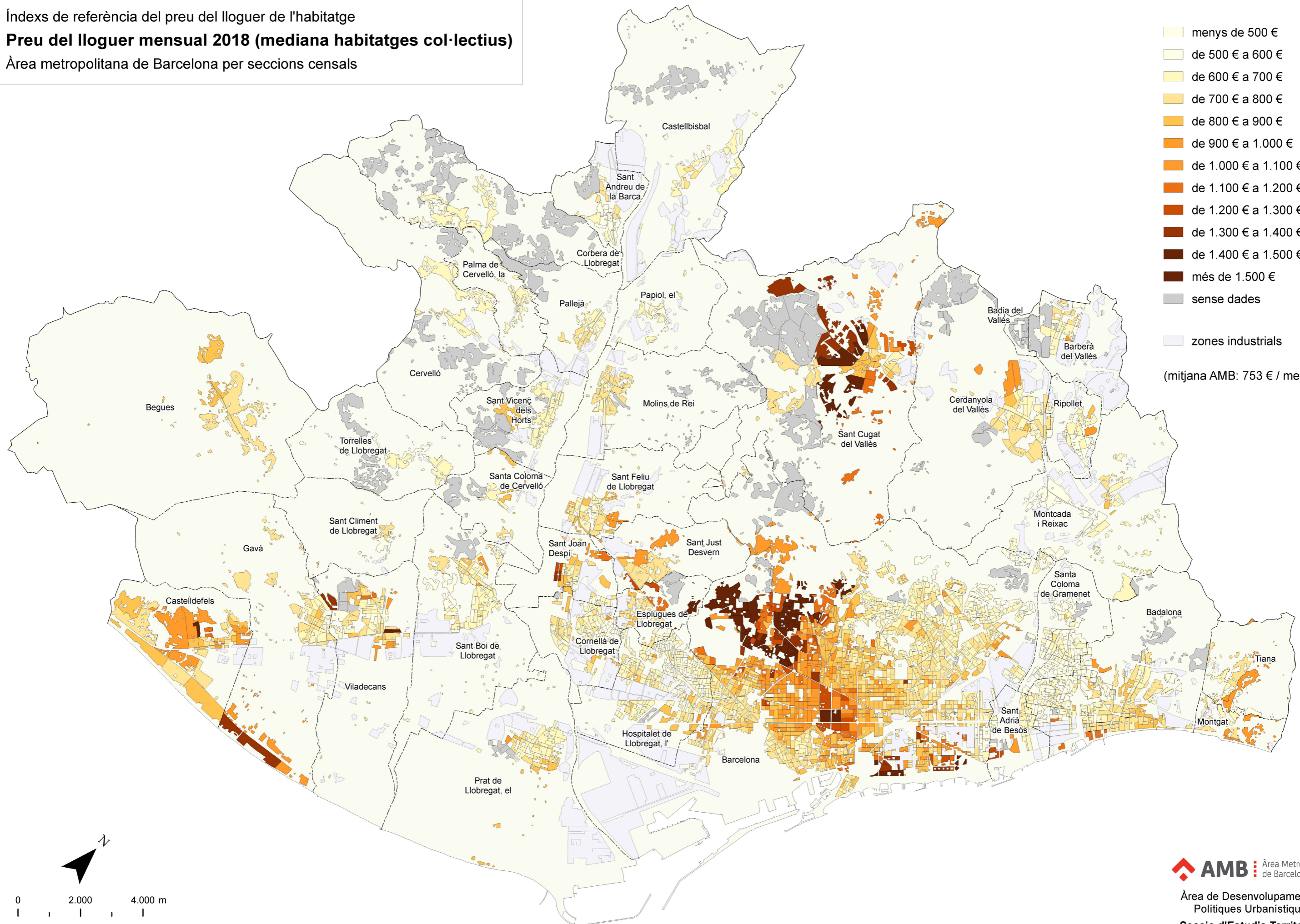
(mitjana AMB: 657 € / mes)



Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Preu del lloguer mensual 2018 (mediana habitatges col·lectius)
 Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals



(mitjana AMB: 753 € / mes)



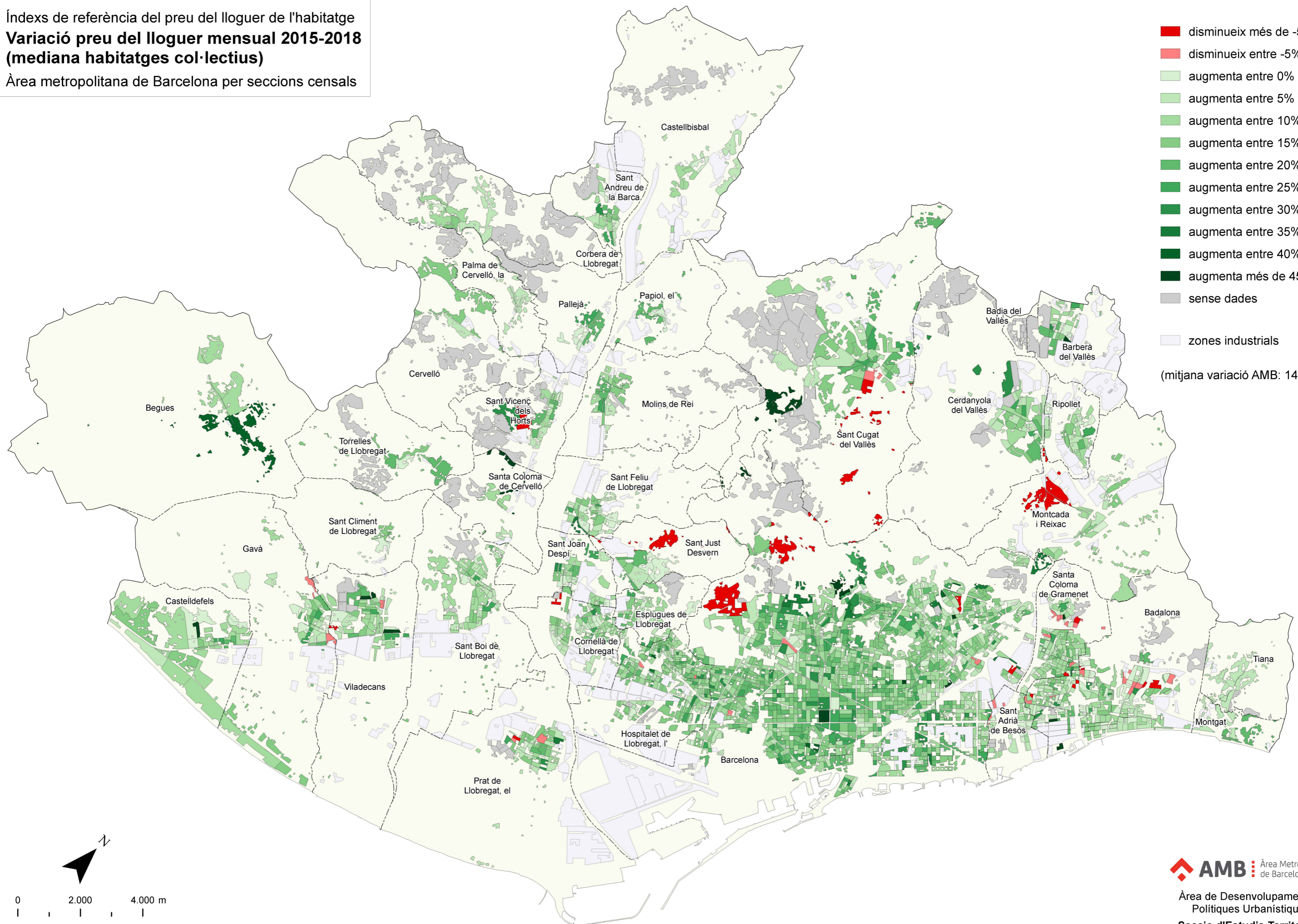
Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Variació preu del lloguer mensual 2015-2018
(mediana habitatges col·lectius)

Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- disminueix més de -5%
- disminueix entre -5% i 0%
- augmenta entre 0% i 5%
- augmenta entre 5% i 10%
- augmenta entre 10% i 15%
- augmenta entre 15% i 20%
- augmenta entre 20% i 25%
- augmenta entre 25% i 30%
- augmenta entre 30% i 35%
- augmenta entre 35% i 40%
- augmenta entre 40% i 45%
- augmenta més de 45%
- sense dades

zones industrials

(mitjana variació AMB: 14,83%)



0 2.000 4.000 m

Escala 1: 110 000