

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

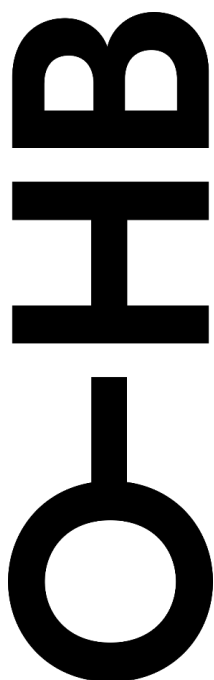
Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

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

Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya

Segon semestre de 2023



Barcelona, gener de 2024

INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:
Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

AMB LA COL-LABORACIÓ DE:
Institut Metròpoli (Servei de treball de camp i servei estadístic)

ENS TROBARÀS A:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn



Ajuntament
de Barcelona



AMB

Àrea Metropolitana
de Barcelona



Diputació
Barcelona



Generalitat
de Catalunya

amb el suport de



Índex

| | |
|--|-----------|
| A destacar | 3 |
| Introducció | 7 |
| 1. Volum de la demanda d'habitatge | 9 |
| 2. Temps de cerca, motivació i localització..... | 13 |
| 3. Tipologia i característiques dels habitatges demandats | 23 |
| 4. Preus i estratègies de finançament | 38 |
| 5. Percepció del mercat d'habitatge | 44 |
| Nota metodològica..... | 47 |
| Referències | 51 |

A destacar

Prop d'un **14% de la població catalana està cercant habitatge activament** en el segon semestre de 2023. La demanda d'habitatge de **propietat** (46% sobre el total de demandants) és **superior a la demanda de lloguer** (37%), mentre que un 17% dels demandants cerca indiferentment un habitatge de propietat o de lloguer

Per àmbits territorials, **la demanda és relativament superior en l'àmbit de l'àrea metropolitana de Barcelona** (14,3%) en comparació amb la demanda a la resta de Catalunya (13,3%). A més, a diferència del que succeeix a Catalunya en general, la demanda de lloguer (39,4%) és gairebé la mateixa que la demanda de propietat (40,4%) a l'àrea metropolitana

Certs segments de població presenten **una demanda més elevada que la mitjana**: joves de 16 a 29 anys (18,3%), adults joves de 30 a 44 anys (25,7%), estrangers (32,4%) i la població activa, ja sigui treballadora (18%) o aturada (23,9%)

En contra de la tendència general, **la demanda de lloguer és superior a la demanda de propietat** per als joves menors de 30 anys (52,8%), per a la població estrangera (53,2%), per als aturats (56,3%) i per a la població amb un nivell baix d'estudis (49,1%)

El **temps de cerca d'habitatge és superior a un any** per una majoria relativa de demandants d'habitatge, amb especial rellevància en el cas dels demandants de propietat (44%), però amb un percentatge important també en el cas dels demandants de lloguer (35,3%), el que podria ser un **síntoma de les dificultats per trobar una oferta adequada de lloguer**

El **principal motiu** de la demanda d'habitatge és la **millora de l'habitatge actual** (poc més del 30%). Quant a la demanda de propietat, la millora de l'habitatge té un pes relativament més important a la resta de Catalunya en comparació a l'àrea metropolitana. Quant a la demanda de lloguer, les diferències territorials més rellevants es donen en la **voluntat d'accedir a un habitatge més barat** (més de 8 punts percentuals **per sobre a l'àrea metropolitana**)

L'**ús principal** a destinar el futur habitatge és el de **domicili habitual**, un ús que és més comú entre els demandants de lloguer (gairebé 85%) que entre els demandants de propietat (gairebé 76%), ja que entre aquests últims tenen també un pes significatiu les **alternatives d'ús com a segona residència** (prop del 9%) o com a **inversió** per a llogar-lo, sobretot en el mercat residencial habitual (6,4%)

Un percentatge molt alt dels enquestats **cerca habitatge en el mateix barri** o nucli poblacional del municipi on viu (45%). A nivell municipal, la **demanda local és molt més elevada a l'àrea metropolitana que a la resta de Catalunya**, ja sigui pel cas de propietat (gairebé el 78% en el primer àmbit, poc més del 60% en el segon) o per la demanda de lloguer (més del 84% a l'àrea metropolitana, gairebé el 63% a la resta de Catalunya)

Els principals motius que expliquen la **localització de la demanda d'habitatge** de propietat són la **proximitat a la xarxa de familiars, amics i/o coneguts (23,4%)** i les característiques geogràfiques o ambientals (19,3%). En canvi, gairebé **un 25% dels demandants de lloguer destaca** com a principal motiu de localització de la demanda **el preu dels habitatges**, seguit només d'a prop per la proximitat al lloc de feina o estudis (22,8%)

Territorialment, la **proximitat al lloc de feina o estudis és relativament més valorada a la resta de Catalunya**, tant en la demanda de propietat (18%) com en la de lloguer (29%), mentre que **a l'àrea metropolitana és sempre més valorat relativament el preu dels habitatges**, més en el mercat de lloguer (31%) que en el de propietat (15%)

Les **llars constituïdes per una parella sense fills/filles ni fillastres** són el principal grup demandant d'habitatge a Catalunya (43,8%). En el cas dels demandants de propietat, el segon grup són les **parelles amb fills/filles** (26%). En canvi, la **demanda d'habitatge en solitari** representa gairebé el 25% en el lloguer, un pes superior a les parelles amb fills/filles (14%)

Un **habitatge en un bloc d'habitatges plurifamiliar** és el tipus d'habitatge majoritàriament demandat, especialment pels demandants de lloguer (54,3%), i en particular a l'àrea metropolitana (70%). En canvi, la **demanda de xalets o cases és relativament important pels demandants d'habitatge en propietat** (30%), i en particular a la resta de Catalunya (42,4%)

Els habitatges de segona mà en bon estat són clarament preferits, tant pel que fa a la demanda de propietat com de lloguer, amb més de la meitat dels enquestats escollint aquesta opció (52,2%). Els **demandants de lloguer cerquen majoritàriament (46,2%) habitatges més petits (50-80 metres quadrats)** que els demandants de propietat (81-110). La **presència de llum natural és l'element més sol·licitat** pels demandats d'habitatge (60%), una mica per davant de la disponibilitat d'espai exterior (55,2%). La **disponibilitat d'ascensor** és una qüestió singularment important per la demanda de propietat **a l'àrea metropolitana**

Quant als **preus de compra**, a l'àrea metropolitana el rang de preus més demandat és **entre 200.000€ i 300.000€** (35,6%), mentre que **a la resta de Catalunya la demanda és majoritària en el tram 100.000€–200.000€** (43,9%). Quant als **preus de lloguer**, a l'àrea metropolitana una clara majoria està disposada a pagar **entre 600€ i 800€ mensuals** (36,4% dels enquestats), mentre que **a la resta de Catalunya el tram de preus de lloguer més demandat és inferior** al de l'àrea metropolitana (54% en el tram 400€–600€)

Una **àmplia majoria dels demandants d'habitatge** (62,8% a l'àrea metropolitana, 61,2% a la resta de Catalunya) contempla **pagar una part al comptat i complementàriament contractar una hipoteca** per a la compra del nou habitatge. No obstant, **fins a un 25%** dels demandats d'habitatge de propietat, tant a l'àrea metropolitana com a la resta de Catalunya, es plantegen finançar la compra de l'habitatge **únicament amb hipoteca**

Per fer front a la part de pagament al comptat en tant que **entrada o inversió inicial**, una clara majoria utilitza els seus **estalvis**, com és d'esperar, si bé també és important el recurs a **ajuts familiars, més a l'àrea metropolitana que a la resta de Catalunya** (20% i 16%, respectivament)

Més d'un 30% dels demandants de propietat a l'àrea metropolitana (i un 26,6% a la resta de Catalunya) afirmen que el **pagament del futur habitatge serà una càrrega pesada**. La situació és encara subjectivament més difícil pels **demandants de lloguer**, ja que **gairebé un 50%** d'aquests a l'àrea metropolitana afirmen que assumiran una càrrega pesada, un percentatge que en aquest cas es queda **poc per sobre del 30% a la resta de Catalunya**

El **principal problema percebut** pels demandants d'habitatge, ja sigui en propietat d'obra nova, propietat de segona mà o lloguer, són els **elevats preus de l'oferta**. Aquesta problemàtica és indicada en la **proporció més elevada pels demandants de lloguer i de propietat d'obra nova a l'àrea metropolitana** (94,3% i 90,2%, respectivament), en comparació amb els demandants de propietat de segona mà (75,2% a l'àrea metropolitana i 70,7% a la resta de Catalunya)

Entre els **demandants de segona mà també preocupa molt el mal estat de conservació dels habitatges**, en major proporció a la **resta de Catalunya (48%)**. En aquest àmbit, però, encara és més problemàtica la **manca d'una oferta de lloguer suficient**, segons afirmen un **50% dels enquestats** (per 37,1% a l'àrea metropolitana)

Introducció

L'enquesta de demanda d'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona i Catalunya és una **dobla operació estadística** que forma part del pla de treball de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB). L'estudi té per objectiu aportar **informació periòdica sobre la demanda d'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona i al conjunt de Catalunya**, mitjançant la seva **quantificació** i també la descripció de les **característiques, motivacions i preferències de les persones** que cerquen habitatge. Específicament, es recull informació sobre el volum de demanda per tipus de tinença, el perfil demogràfic bàsic del demandant, la motivació i localització de la demanda, la tipologia i característiques dels habitatges demandats, els preus disposats a pagar, l'estratègia de finançament planificada i l'opinió sobre el funcionament del mercat de l'habitatge a partir de la pròpia experiència i percepció durant el procés de cerca.

L'estudi se centra en la **demanda efectiva** d'habitatge, aquella en la qual la persona o llar està **cercant habitatge de manera activa**, a diferència de la *demanda potencial*, que inclouria les persones o llars que tenen previst accedir a un nou habitatge en un període de temps indeterminat en el futur, sense necessàriament cercar habitatge en el moment actual (Leal y Cortés, 1995; Jansen et al., 2011). De forma relacionada, i des d'una perspectiva més econòmica, s'ha definit també la *demanda efectiva* com aquelles persones o llars amb suficient **capacitat econòmica**, tant en termes de poder adquisitiu com capacitat d'endeutament, per accedir a un habitatge i, per tant, en condicions de cercar-ne un activament (de los Llanos, 2015; Llaneza et al., 2022).

L'estudi de la demanda d'habitatge en el segon semestre de 2023 s'ha realitzat en un determinat **marc jurídic i context econòmic** que cal tenir en compte a l'hora d'interpretar els resultats, singularment pels seus efectes en les preferències pel règim de tinença (lloguer o propietat). Quant al marc jurídic, l'estudi es realitza poc després d'un **canvi normatiu substancial** en tant que es va aprovar a finals de maig la nova **Llei estatal d'habitatge** (BOE, 2023), amb modificacions importants pel que fa a la regulació del mercat de lloguer. A més, a 7 de novembre, data que coincideix amb l'inici del treball de camp, la Generalitat aprova la nova **legislació per regular els habitatges d'ús turístic** (DOGC, 2023). Per la seva part, el **marc fiscal bàsic** de l'habitatge –Impost sobre el Valor Afegit en la compravenda d'obra nova, Impost de Transmissions Patrimonials en les transaccions de segona mà, Impost sobre Successions i Donacions en les transmissions via herència o donació– no pateix cap canvi durant el període d'anàlisi.

Pel que fa al context econòmic, a novembre de 2023, la **inflació** acumulada en els darrers anys es traduïa encara en una política monetària molt restrictiva, amb el **tipus d'interès** de referència per l'adquisició d'habitatge superior al 4% (Banc d'Espanya, 2023), el valor més elevat des de 2009, en context de plena crisi financera global. A més, els **preus de lloguer** se situaven també en màxims històrics durant el tercer trimestre de 2023, amb un creixement anual superior al 6% pel

conjunt de Catalunya (Generalitat de Catalunya, 2023), mentre que els **preus de compra** creixien més moderadament, poc per sobre del 3% (INE, 2023), afectant al cost relatiu entre les diferents opcions de tinença.

Metodològicament, per una part, la **informació sobre el volum i el perfil demogràfic de la demanda efectiva d'habitatge es recull via l'enquesta Òmnibus de GESOP**, que es distribueix a una mostra aleatòria i representativa de residents que permet extrapolar-ne els resultats per Barcelona ciutat, l'àrea metropolitana de Barcelona, la regió metropolitana de Barcelona i el conjunt de Catalunya, amb un cert marge d'error. Per altra part, però, **la resta d'informació es recull mitjançant un panell d'individus gestionat per l'empresa Netquest**, que no constitueix una mostra aleatòria ni representativa dels cercadors actius d'habitatge a Barcelona i a Catalunya, donat que la participació en els panells és totalment voluntària i auto-selectiva. No obstant, la **definició prèvia de quotes en la configuració del panell** d'estudi, singularment pel que fa als grups d'edat, permet corregir en certa mesura el biaix inicial de representativitat del panell, si bé l'objectiu principal de la definició de quotes és maximitzar la mostra de demandants efectius d'habitatge en general.

Els resultats de l'enquesta es presenten majoritàriament per la mostra en conjunt i pels subgrups de **demandants únics d'habitatge de propietat** (demandants que cerquen únicament i exclusiva un habitatge de propietat) i **demandants únics d'habitatge de lloguer** (demandants que cerquen únicament i exclusiva un habitatge de lloguer). Aquests dos grups conformen més del 80% de la demanda efectiva d'habitatge a Barcelona i Catalunya. La resta de la demanda la componen aquells que cerquen propietat i lloguer indistintament, habitacions en habitatges compartits o fórmules alternatives d'habitatge, com ara drets de superfície o habitatge cooperatiu. En algunes preguntes, les dades es poden analitzar també pel **total de demandants d'habitatge de propietat i de lloguer** (demandants no únics, en tant que poden estar cercant habitatge de lloguer i de propietat indistintament), i així s'indica corresponentment.

El document s'**estructura** de la següent manera. En el primer apartat, es presenten les **dades sobre el volum de la demanda d'habitatge i el perfil demogràfic bàsic** segons l'enquesta òmnibus de GESOP. El segon apartat caracteritza els demandants d'habitatge de propietat i de lloguer pel que fa al temps dedicat a la cerca, així com la **motivació i localització de la demanda**. Seguidament es presenten els resultats pel que fa a les **preferències sobre les característiques dels habitatges demandats** (apartat 3), **els preus i les condicions de finançament** de l'habitatge (apartat 4) i, finalment, la **percepció sobre l'oferta disponible** en el mercat (apartat 5). L'informe conclou amb una **nota metodològica** que permet aprofundir en el disseny i el procés de realització d'aquesta doble operació estadística, i s'acompanya de **referències** bibliogràfiques degudament llistades.

1. Volum de la demanda d'habitatge

Prop d'un **14% de la població** catalana està **cercant habitatge activament** en el segon semestre de 2023 (veure Figura 1). La demanda d'habitatge **de propietat (46%** sobre el total de demandants) és superior a la demanda **de lloguer (37%)**, mentre que un **17%** dels demandants cerca un **habitatge de propietat o de lloguer**.

Destriant la demanda per àmbits territorials (veure Figura 2a i 2b) observem com aquesta és **relativament superior en l'àmbit de l'àrea metropolitana de Barcelona (14,3%)** en comparació amb la demanda a la resta de Catalunya (13,3%). La descomposició de la demanda entre propietat i lloguer també és diferent per àmbits territorials: **a l'àrea metropolitana de Barcelona, i a diferència del que succeeix a Catalunya en general, la demanda de lloguer (39,4%) és gairebé la mateixa que la demanda de propietat (40,4%)**. A més, la proporció d'individus que cerquen indistintament un habitatge de propietat o de lloguer és més elevada també a l'àrea metropolitana de Barcelona (més d'un 20% de les demandants).

La demanda d'habitatge presenta també heterogeneïtats interessants quant a **l'edat, la nacionalitat i l'ocupació de la població** (veure Figura 3). Així, certs segments generen una **demanda més elevada que la mitjana**, com són: **joves (18,3%) i adults joves (25,7%)**, en relació a la resta de la població adulta (12,7%) i majors de 60 anys (2,1%); **estrangers (32,4%)** en comparació amb nacionals espanyols (10,4%); i la **població activa**, ja sigui **treballadora (18%) o aturada (23,9%)** en relació a jubilats (2,6%), personal de la llar (5,1%) o estudiants (8%).

D'una forma similar, tenint en compte el règim de tinença cercat, certs col·lectius es desvien de la composició mitjana de la demanda d'habitatge a Catalunya. Així, per exemple (veure Figura 4), **la demanda de lloguer és superior a la demanda de propietat per als joves menors de 30 anys (52,8% cerquen un habitatge de lloguer)**, per a **la població estrangera (53,2%)** o per **als aturats (56,3%)**.

Com era d'esperar, doncs, el perfil demogràfic de la demanda d'habitatge apunta cap a **dinàmiques del cicle vital** (construcció de noves llars per part de la població jove, adulta jove i immigrada), així com als **canvis en l'ocupació i activitat laboral**, com a factors potencialment explicatius del volum de demanda d'habitatge a Catalunya. Per altra part, i també com era d'esperar, la **capacitat de generació d'ingressos** sembla influir en l'elecció del tipus de tinença, ja que menors de 30 anys, aturades i estrangeres, que comparteixen major preferència pel lloguer, són en general col·lectius amb una capacitat econòmica i financera fora de la mitjana. La **major proporció del lloguer entre el segment de baix nivell d'estudis**, un indicador del potencial nivell d'ingressos, és un exemple en aquesta direcció (veure Figura 5).

Figura 1. Demanda d'habitatge per règim de tinença. Catalunya

Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-Total: 1616; n-No: 1394; n-Lloguer: 82; n-Propietat: 102; n-Lloguer o Propietat: 38)

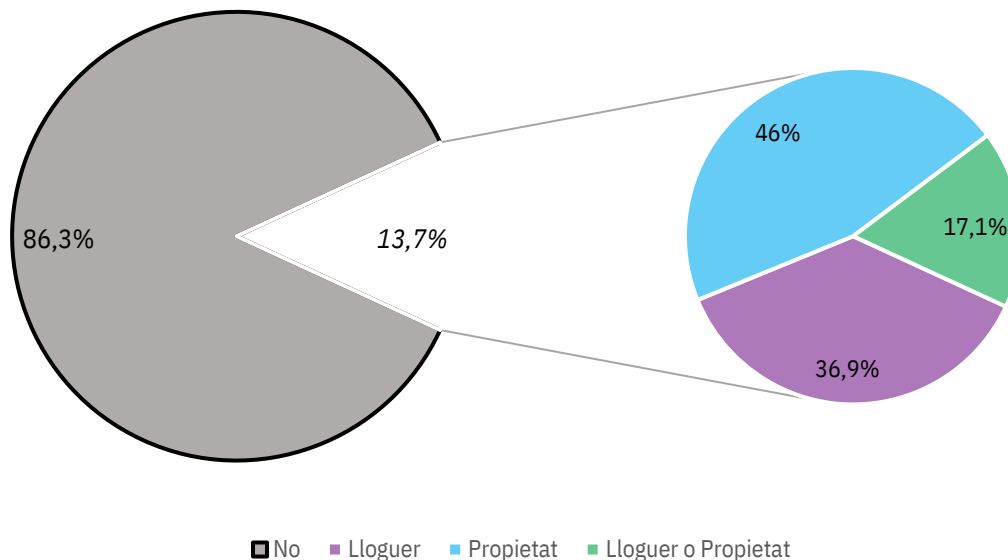


Figura 2a. Demanda d'habitatge per règim de tinença. Àrea metropolitana de Barcelona

Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-Total: 694; n-No: 595; n-Lloguer: 39; n-Propietat: 40; n-Lloguer o Propietat: 20)

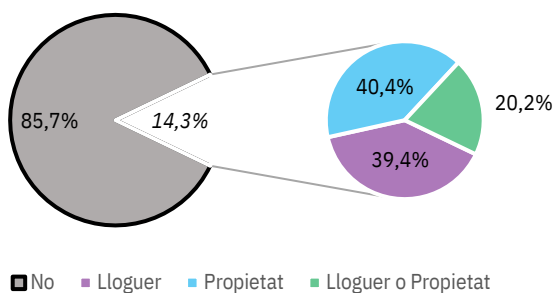


Figura 2b. Demanda d'habitatge per règim de tinença. Catalunya sense àrea metropolitana de Barcelona

Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-Total: 922; n-No: 799; n-Lloguer: 42; n-Propietat: 68; n-Lloguer o Propietat: 18)

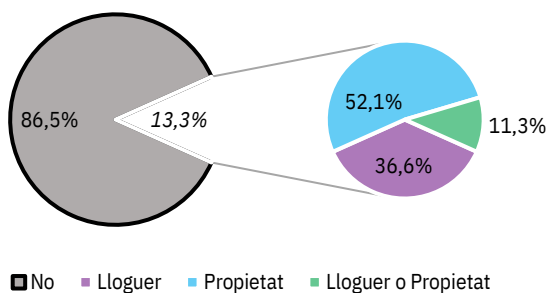
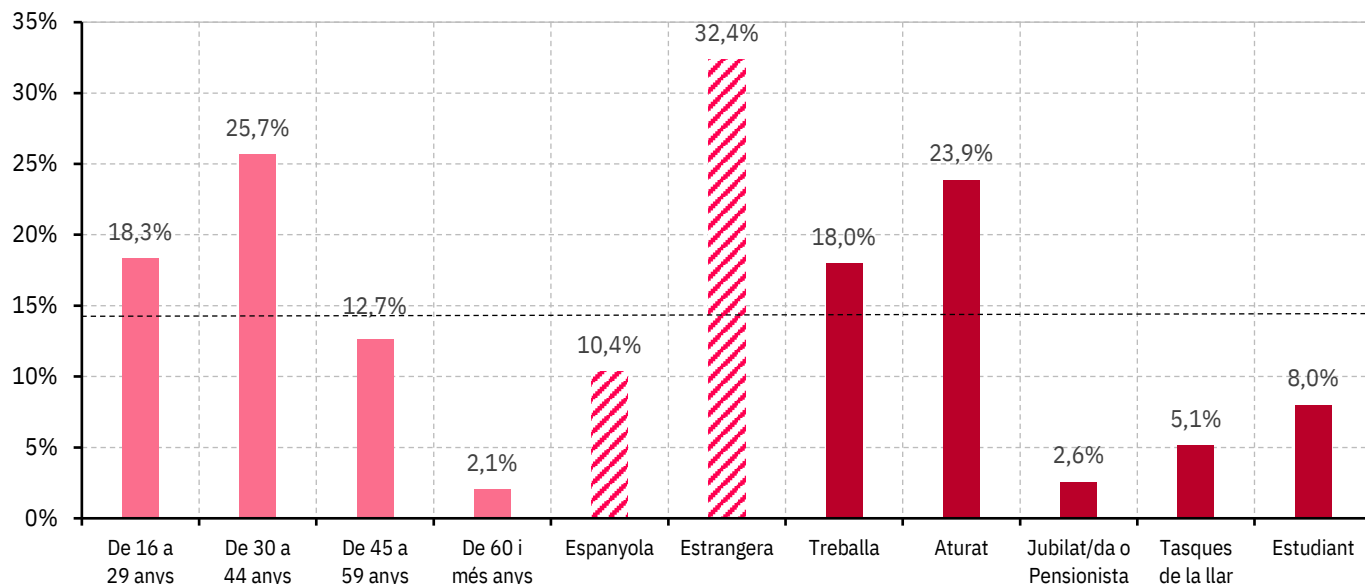


Figura 3. Demanda d'habitatge per grups d'edat, nacionalitat i activitat. Catalunya

Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-16 a 29: 289; n-30 a 44: 401; n-45 a 59: 442; n->60: 484; n-Espanyola: 1378; n-Estrangera: 238; n-Treballa: 939; n-Aturat: 134; n-Jubilat/da o Pensionista: 428; n-Tasques de la llar: 39; n-Estudiant: 25)



Nota: la línia discontinua indica la mitjana per Catalunya (13,7%).

Figura 4. Demanda d'habitatge per règim de tinença. Principals grups demandants d'habitatge en termes relatius. Catalunya

Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-16 a 29: 53; n-30 a 44: 103; n-Estrangera: 77; n-Treballa: 169; n-Aturat: 32)

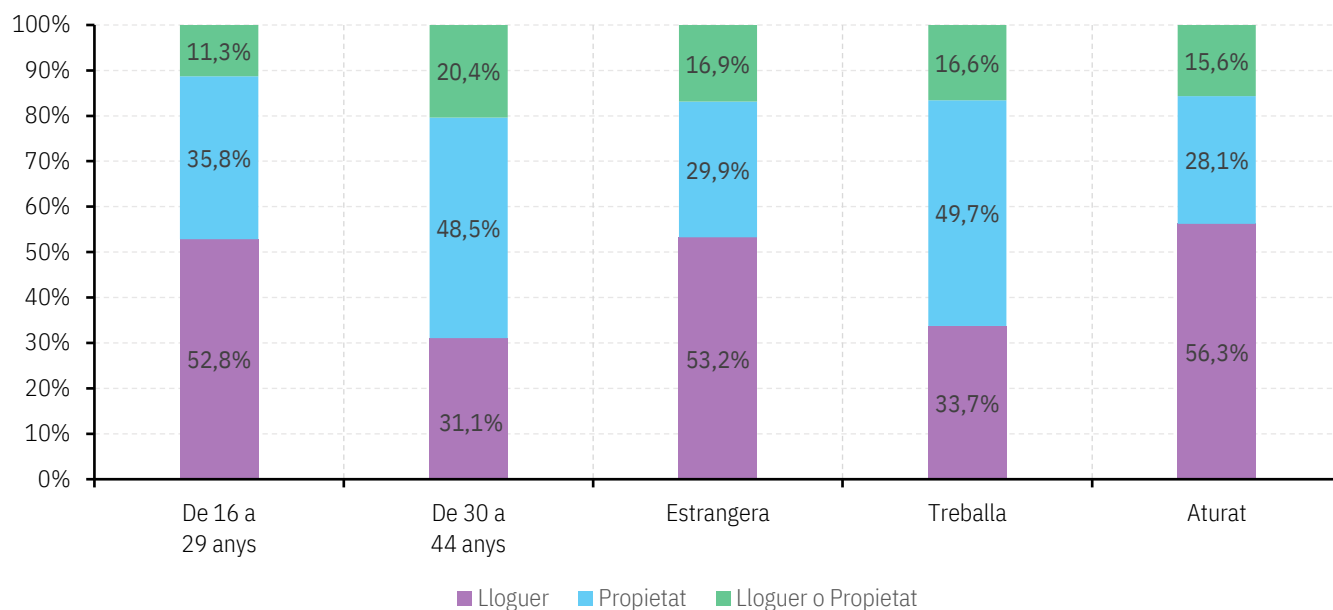
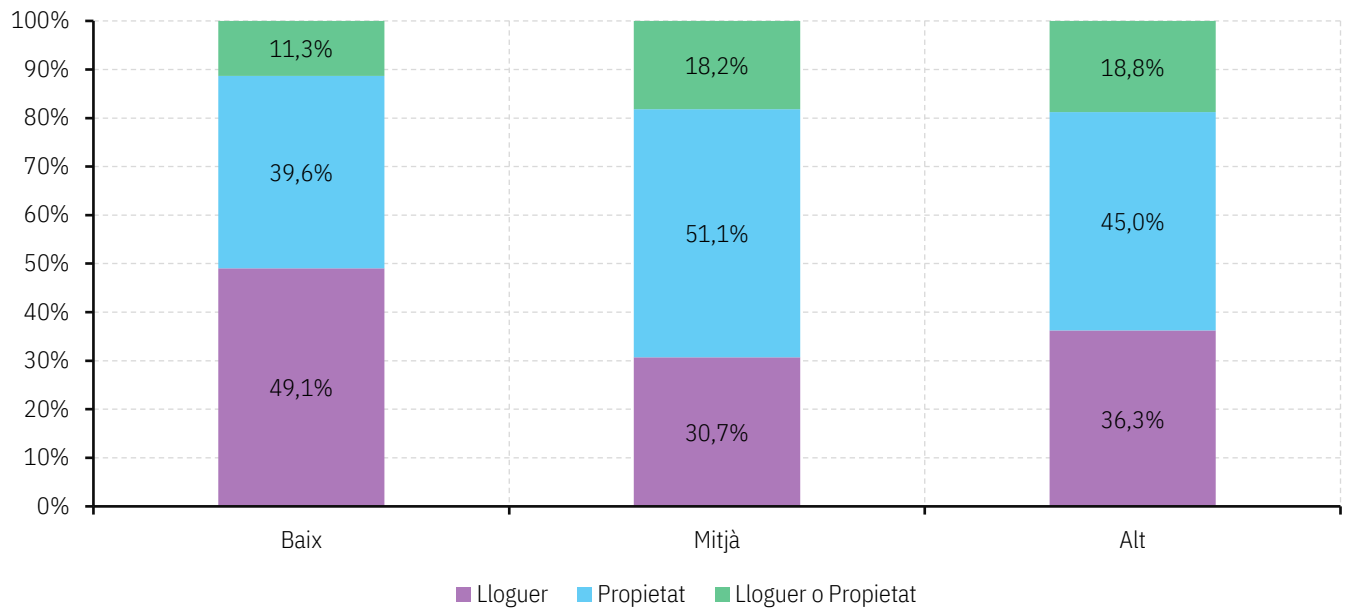


Figura 5. Demanda d'habitatge per règim de tinença i nivell d'estudis. Catalunya

Font: O-HB i Òmnibus GESOP (n-Baix: 402; n-Mitjà: 616; n-Alt: 594)



2. Temps de cerca, motivació i localització

El **temps de cerca d'habitatge és superior a un any** per una majoria relativa de demandants d'habitatge (veure Figura 6a), amb especial rellevància en el cas dels **demandants de propietat (44%)**, com és d'esperar pels temps que requereix una decisió financera important, però amb un percentatge important també en el cas dels **demandants de lloguer (35,3%)**, el que podria ser un símptoma de les dificultats per trobar una oferta adequada de lloguer. Per àmbits territorials, les diferències són mínimes, de nou, entre el que succeeix a l'àrea metropolitana i a la resta de Catalunya (veure Figura 6b i 6c).

En general, **el principal motiu de la demanda d'habitatge (veure Figura 7a) és la millora de l'habitatge actual (poc més del 30%)**, és a dir, un motiu *aspiracional*, que té encara més pes en la demanda d'habitatge de propietat (31,3%) que en la de lloguer (25,5%). Entre els primers, **l'accés a la propietat** és el següent motiu més important, amb diferència **(21,2%)**, mentre que entre els segons el següent motiu més important és **l'accés a un habitatge més econòmic (22,3%)**. Els motius familiars tenen un pes més elevat entre els demandants de lloguer (13%), mentre que els motius no vinculats a la residència habitual tenen un pes proporcionalment molt més alt entre els demandants de propietat (11,5%). Per àmbits territorials, quant a la demanda de propietat (veure Figura 7b) **la millora de l'habitatge té un pes relativament més important a la resta de Catalunya en comparació a l'àrea metropolitana**, mentre que en aquesta última té un major pes relatiu la millora de l'entorn o la voluntat d'independitzar-se. Quant a la demanda de lloguer (veure Figura 7c), les diferències més rellevants es donen en la **voluntat d'accedir a un habitatge més barat (més de 8 punts percentuals per sobre a l'àrea metropolitana en comparació a la resta de Catalunya)** i en la millora de l'entorn (7 punts per sobre a la resta de Catalunya).

L'ús principal a destinar el futur habitatge és el de **domicili habitual** (veure Figura 8a), un ús que és més comú entre els **demandants de lloguer (gairebé 85%)** que entre els **demandants de propietat (gairebé un 76%)**, ja que entre aquests últims tenen també un pes significatiu les alternatives d'ús com a **segona residència** (prop del 9%) o com a inversió per a llogar-lo, sobretot en el mercat residencial habitual (6,4%). Per àmbits territorials, les diferències són mínimes, amb un **major pes relatiu de la demanda de propietat per a invertir a l'àrea metropolitana** i un major pes relatiu de l'ús com a domicili habitual, tant de propietat com de lloguer, a la resta de Catalunya (veure Figura 8b i 8c).

La demanda d'habitatge demostra tenir un **fort component local** (veure Figura 9a), i així **una majoria dels enquestats cerca habitatge en el mateix barri o nucli poblacional del municipi on viu (gairebé el 45%)**, amb una proporció similar entre els demandants de lloguer i els de propietat, però també un percentatge important cerca **en el mateix**

municipi, tot i que en un barri o nucli poblacional diferent (27,6%), amb una proporció més elevada entre els demandants de lloguer. A partir d'aquí, els **demandants de propietat mostren una major tendència a cercar habitatge a una major distància del lloc de residència actual**, en comparació als demandants de lloguer, ja sigui fora del municipi però a la mateixa comarca (29% i 24%, respectivament), fora de la comarca però a la mateixa província (16% i 11,5%) o en una altra província (11% i gairebé 8%). Territorialment, les diferències són en aquest cas bastant rellevants (veure Figura 9b i 9c). Així, la **demanda local (fins al mateix municipi) és molt més elevada a l'àrea metropolitana** que a la resta de Catalunya, ja sigui pel cas de **propietat (gairebé el 78% en el primer àmbit, poc més del 60% en el segon)** o per la demanda de **lloguer (més del 84% a l'àrea metropolitana, gairebé el 63% a la resta de Catalunya).**

Els motius que expliquen la localització de la demanda d'habitatge divergeixen lleugerament entre els demandants de propietat i els de lloguer (veure Figura 10a). Així, **l'opció escollida més vegades entre els primers és la proximitat a la xarxa de familiars, amics i/o coneguts (23,4%),** seguida per les **característiques geogràfiques o ambientals (19,3%).** En canvi, gairebé **un 25% dels demandants de lloguer destaca com a principal motiu de localització de la demanda el preu dels habitatges,** seguit només d'a prop per la proximitat al lloc de feina o estudis (22,8%). Territorialment, es donen algunes diferències entre l'àrea metropolitana i la resta de Catalunya que convé destacar (veure Figura 10b i 10c). Així, pel que fa a la demanda de propietat, **la proximitat al lloc de feina o estudis és més rellevant a la resta de Catalunya (18%, en comparació a un 12,2% a l'àrea metropolitana),** mentre que **el preu dels habitatges és més valorat a l'àrea metropolitana (14,9% en comparació a un 10,5%),** així com la dotació d'infraestructures o serveis (9,5% en comparació a un 6,1%). Quant a la demanda de lloguer, les diferències encara són més importants, amb **el preu dels habitatges clarament destacat a l'àrea metropolitana (31,1% en comparació a un 18,1% a la resta de Catalunya),** així com la proximitat a la xarxa de familiars, amics i coneguts (20% en comparació a un 12,8%). En canvi, la **proximitat al lloc de feina o estudis és molt més valorat pels demandants de la resta de Catalunya (gairebé 29% en comparació a menys d'un 17% a l'àrea metropolitana).**

Figura 6a. Demanda d'habitatge segons temps de cerca, per règim de tinença demandat. Catalunya

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n- Propietat: 731; n- Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

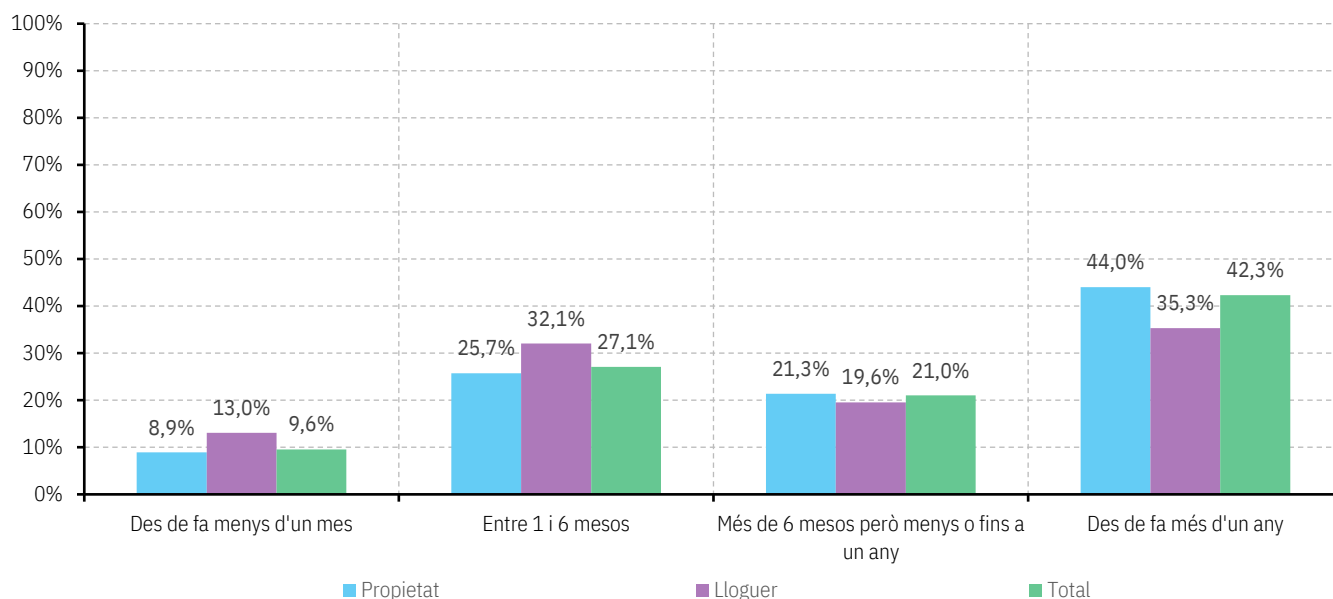


Figura 6b. Demanda d'habitatge de propietat segons temps de cerca, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 370; n- Propietat, Resta de Catalunya: 361)

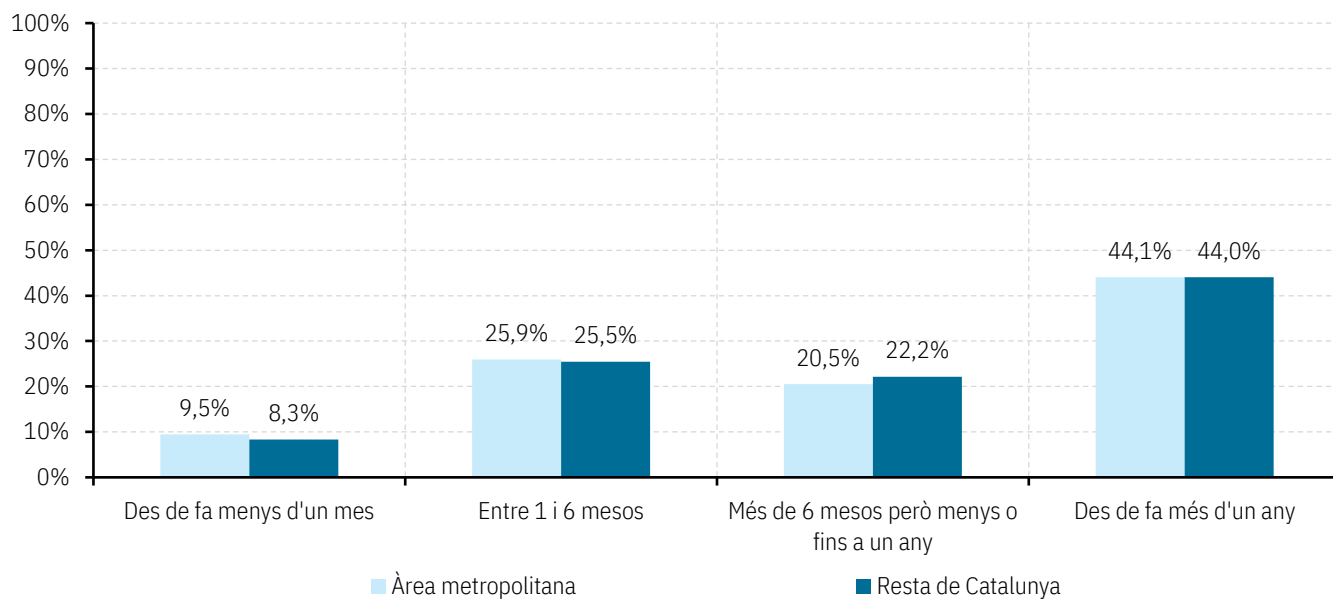


Figura 6c. Demanda d'habitatge de lloguer segons temps de cerca, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n- Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n- Lloguer, Resta de Catalunya: 94)

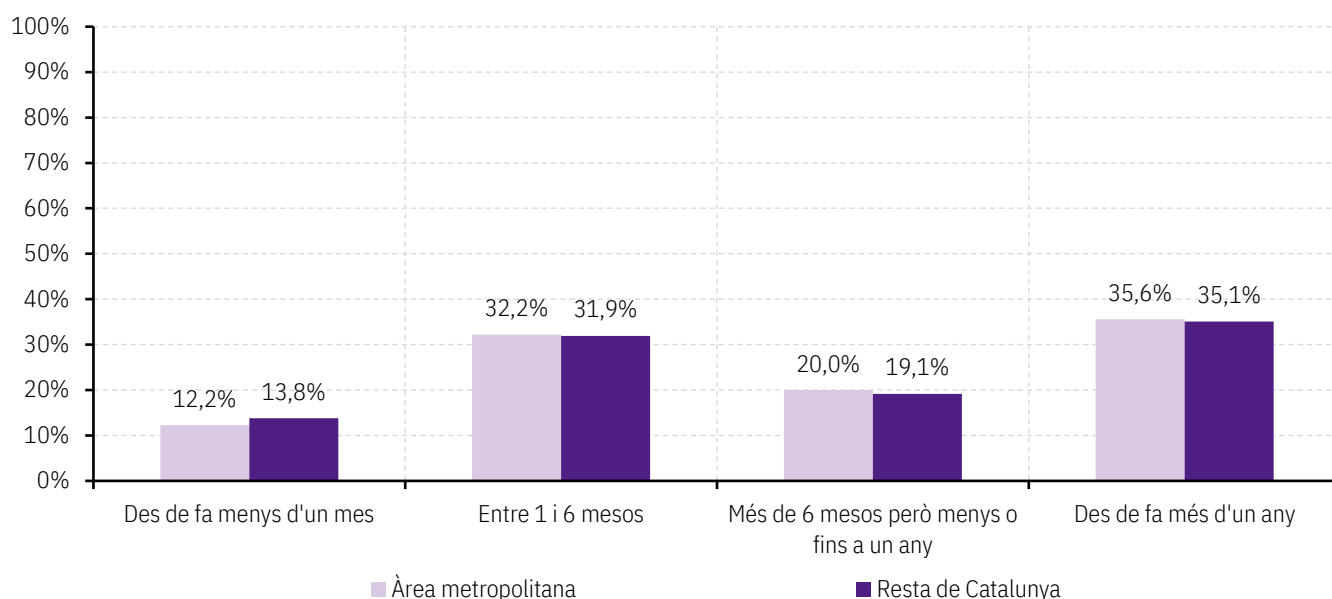


Figura 7a. Principal motiu de la demanda d'habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n- Propietat: 731; n- Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

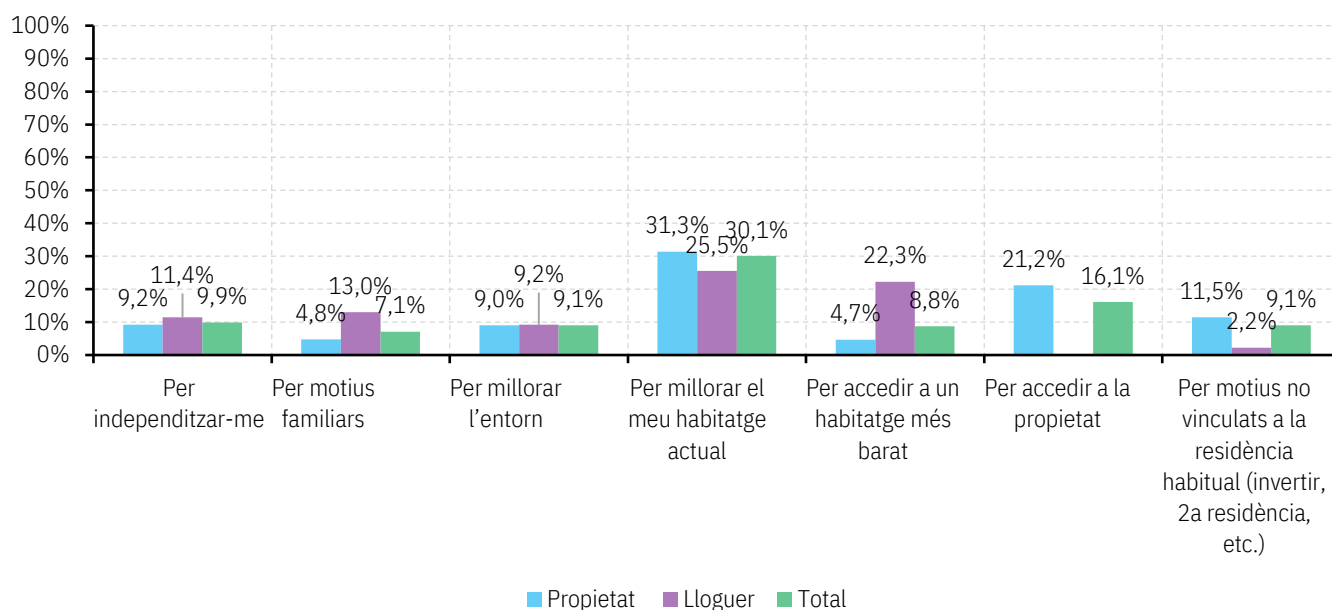


Figura 7b. Principal motiu de la demanda d'habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n- Propietat, Àrea metropolitana: 370; n- Propietat, Resta de Catalunya: 361)

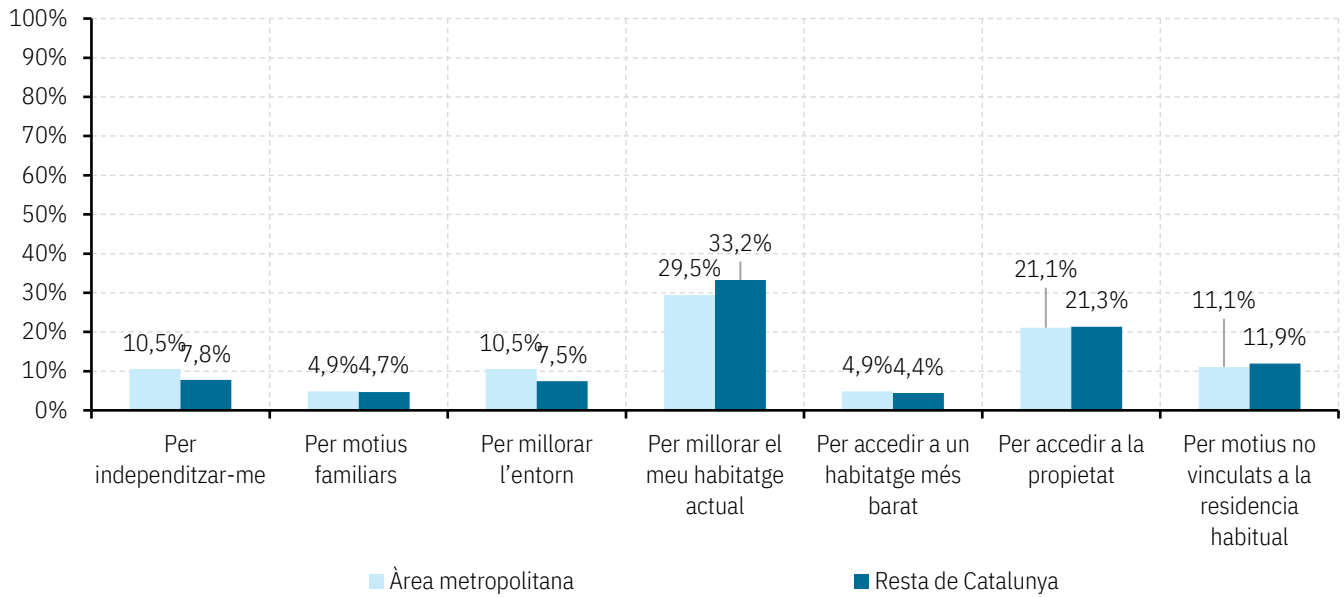


Figura 7c. Principal motiu de la demanda d'habitatge de lloguer, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)

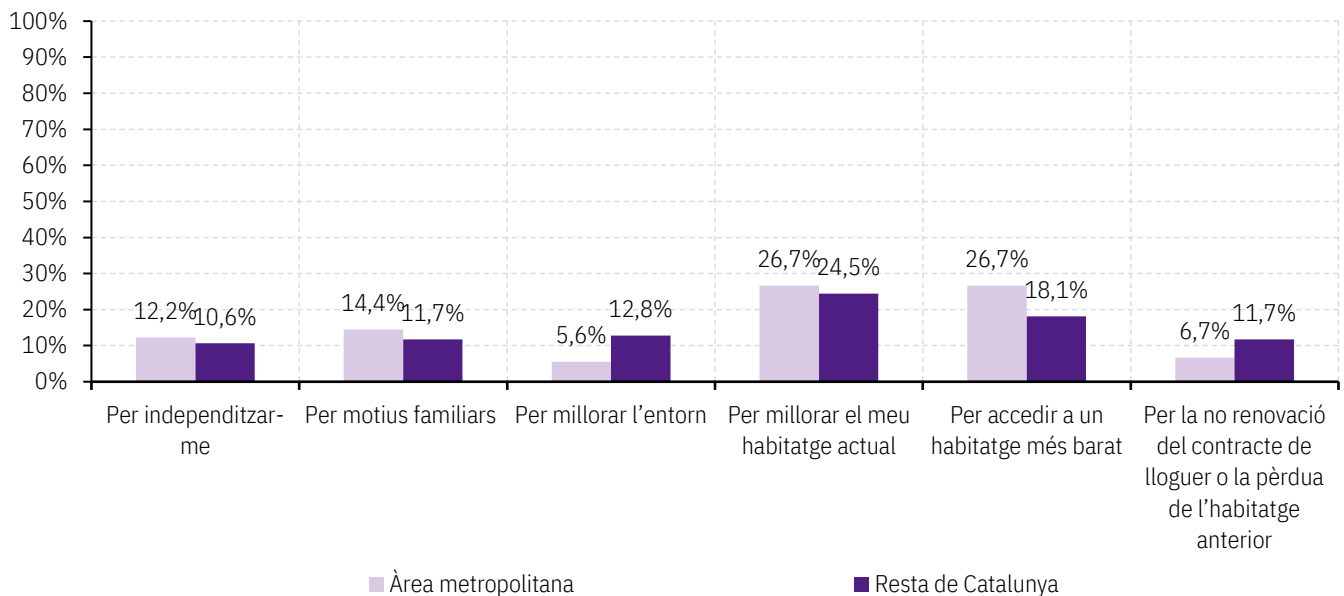


Figura 8a. Ús principal de l'habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

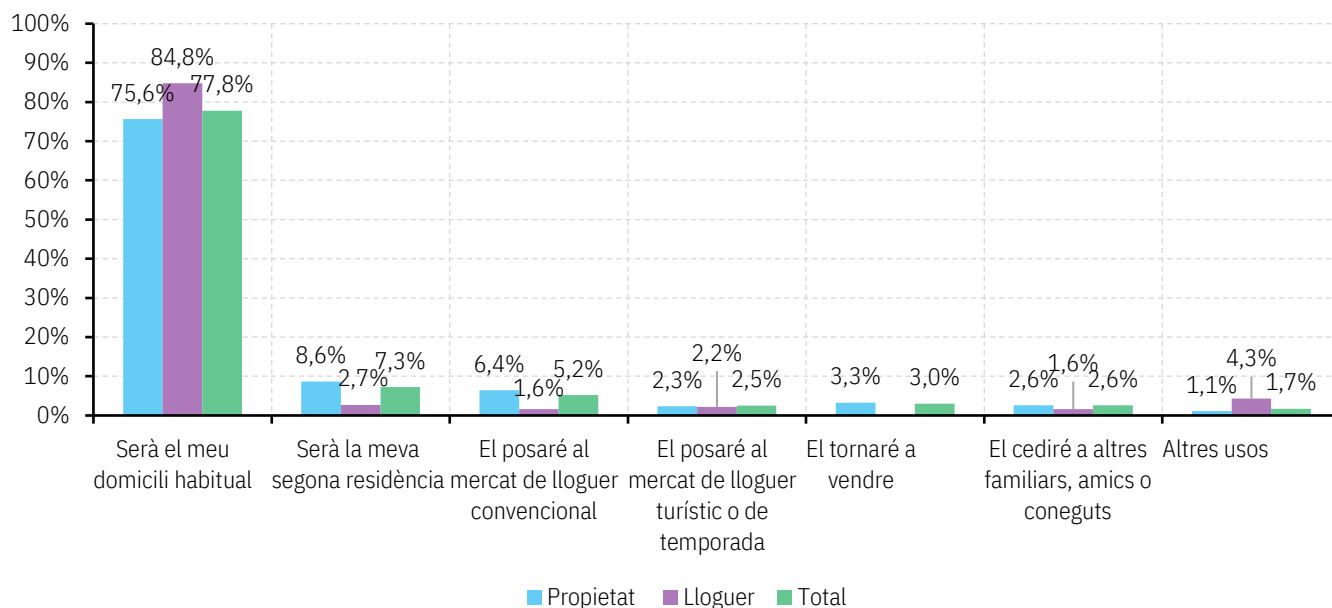


Figura 8b. Ús principal de l'habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n- Propietat, Àrea metropolitana: 370; n-Propietat, Resta de Catalunya: 361)

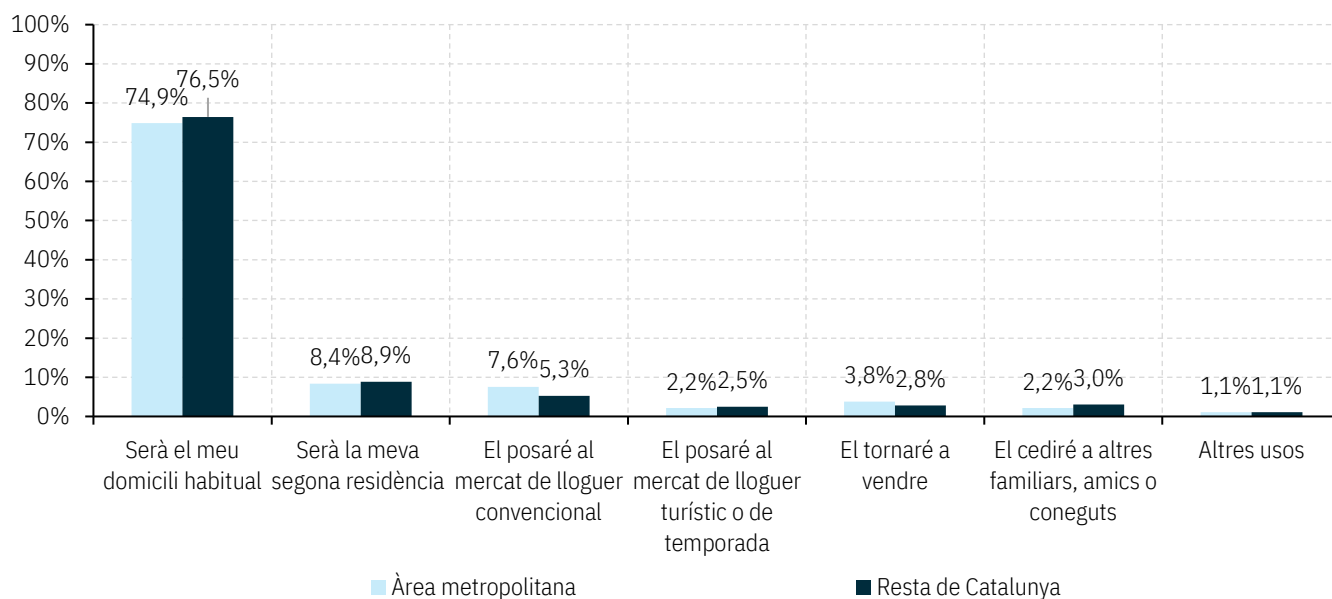


Figura 8c. Ús principal de l'habitatge de lloguer, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)

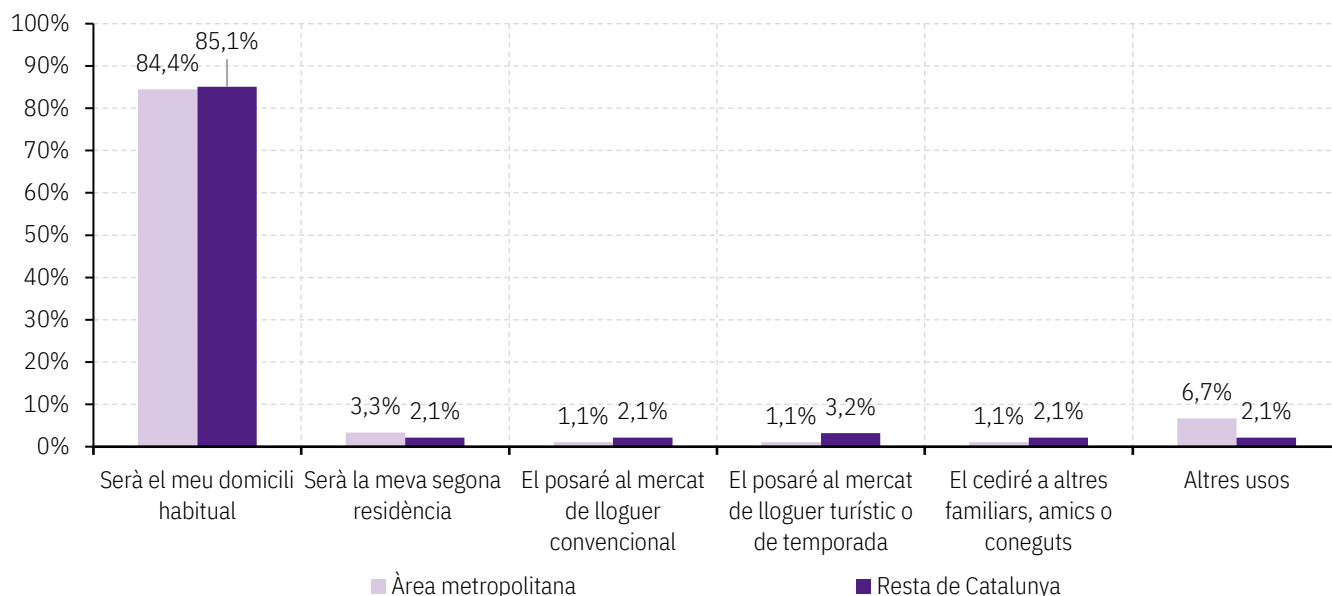
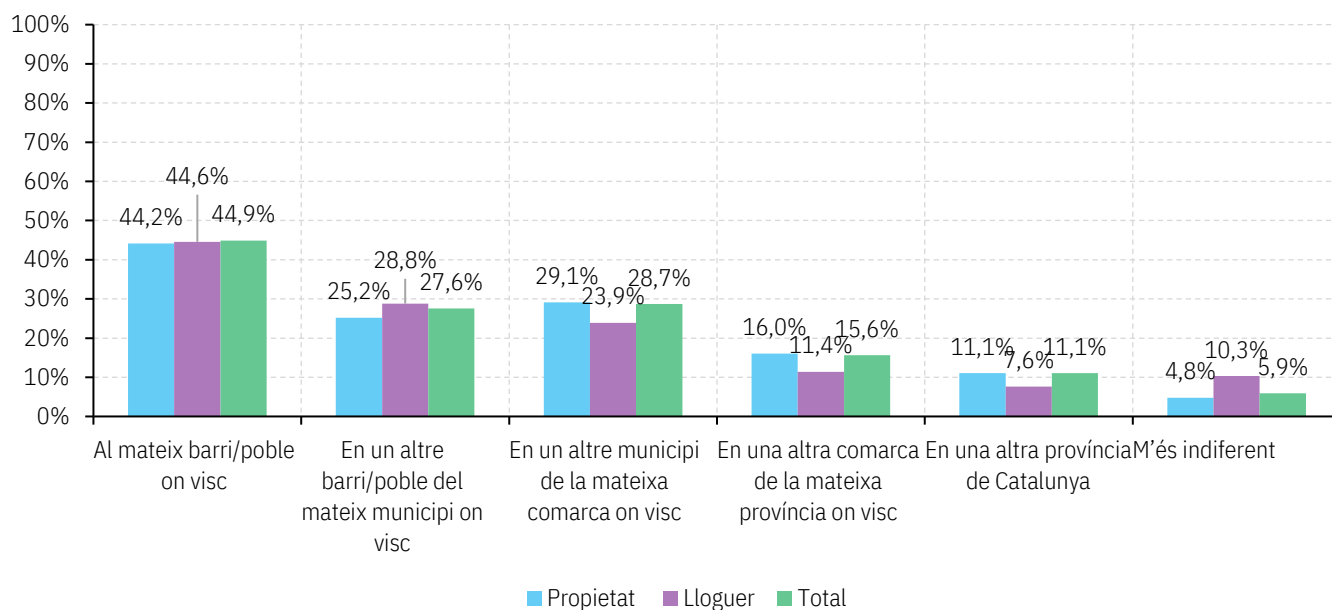


Figura 9a. Localització de l'habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya

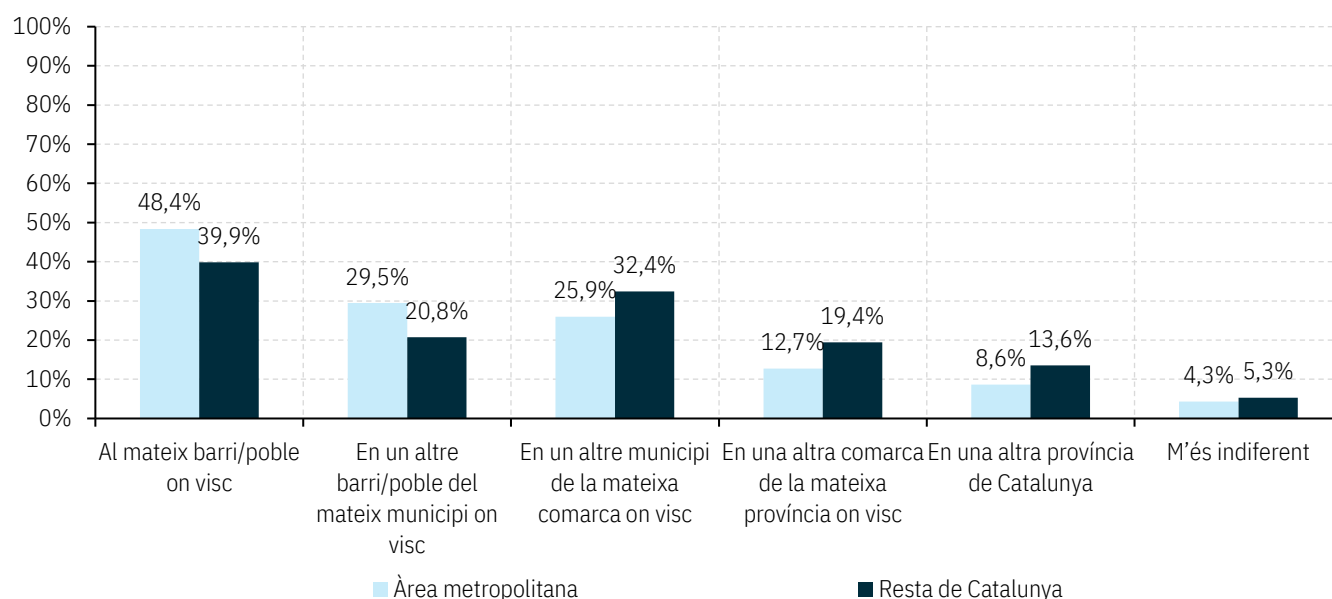
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)



Nota: opcions de resposta múltiple.

Figura 9b. Localització de l'habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència

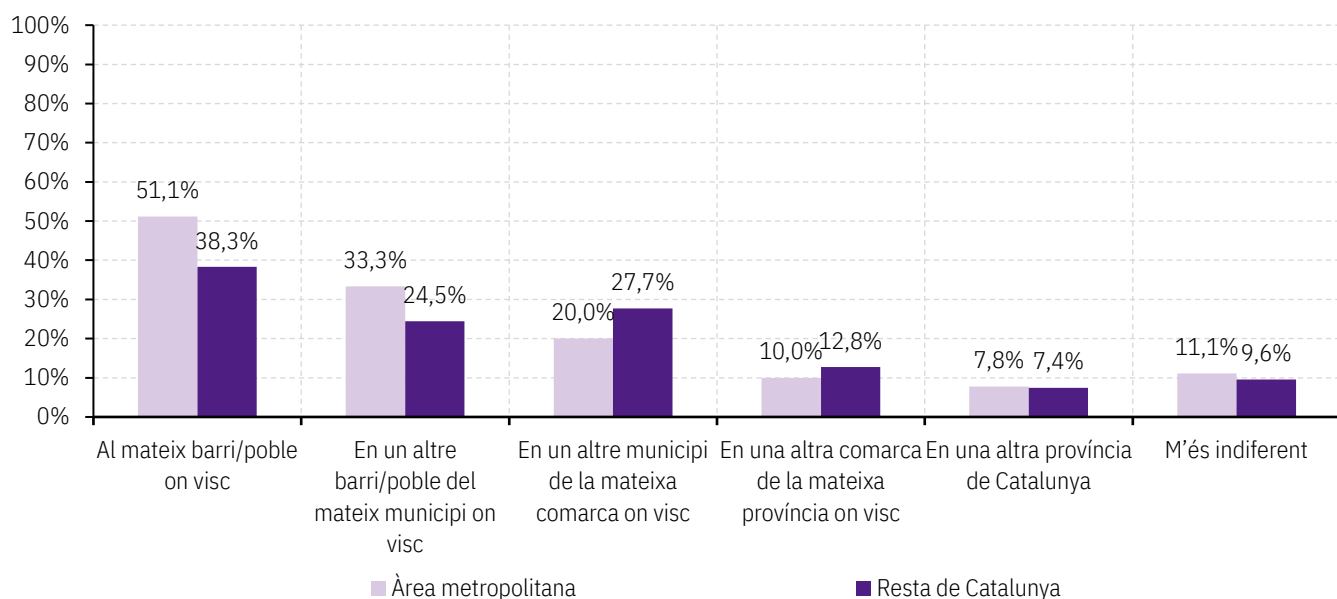
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 370; n-Propietat, Resta de Catalunya: 361)



Nota: opcions de resposta múltiple.

Figura 9c. Localització de l'habitatge de lloguer, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)



Nota: opcions de resposta múltiple.

Figura 10a. Principal motiu de la localització de l'habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

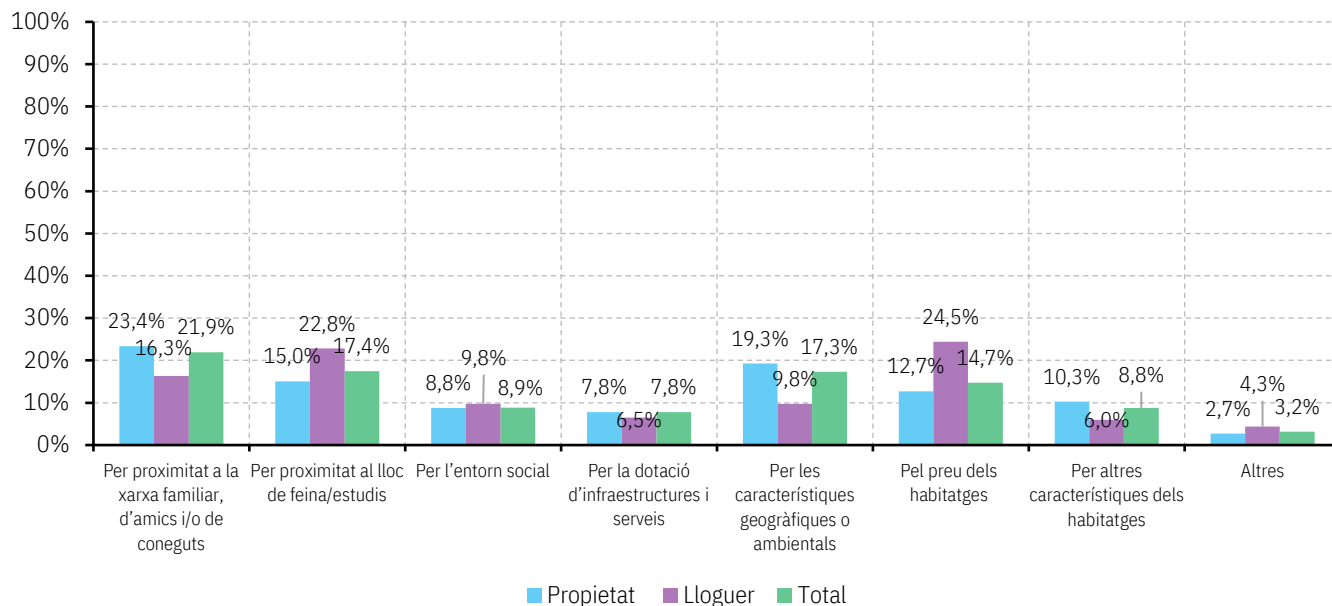


Figura 10b. Principal motiu de la localització de l'habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 370; n-Propietat, Resta de Catalunya: 361)

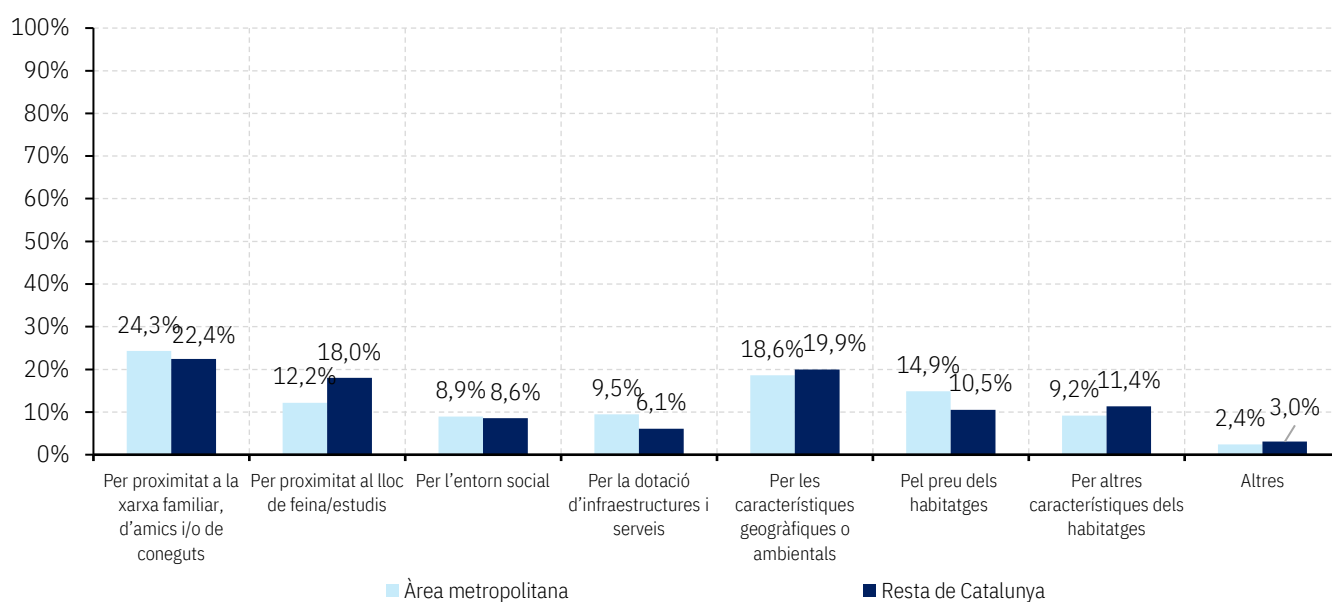
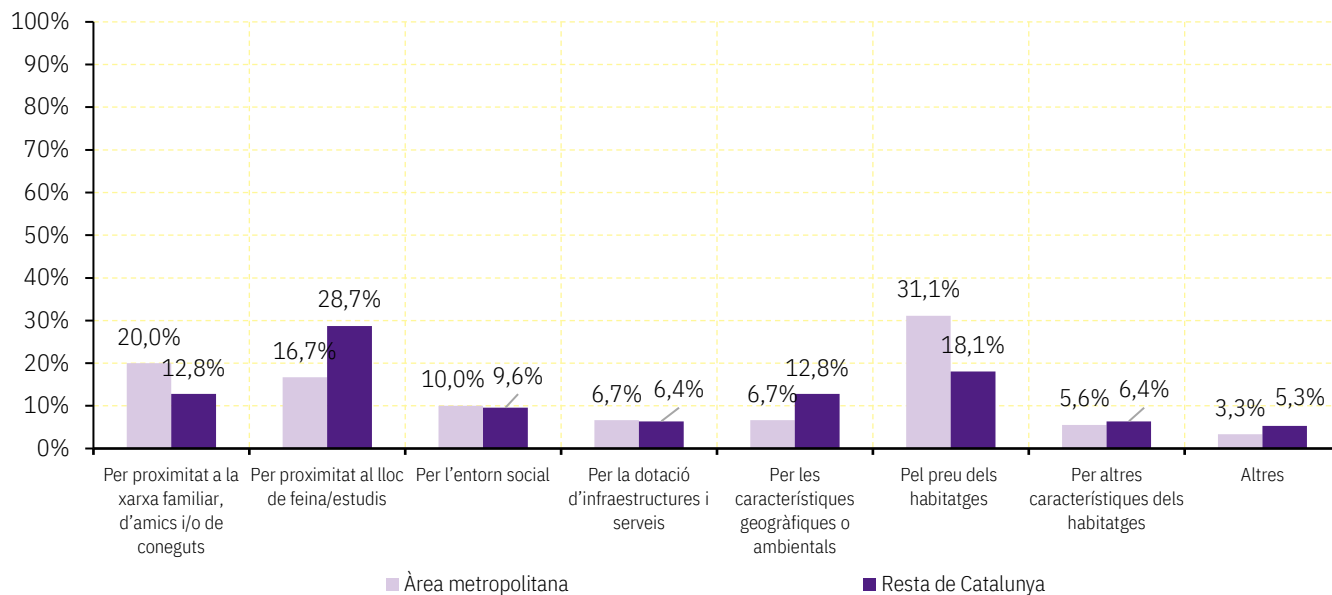


Figura 10c. Principal motiu de la localització de l'habitatge de lloguer, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)



3. Tipologia i característiques dels habitatges demandats

Les **llars constituïdes per una parella sense fills/filles ni fillastres són el principal grup demandant d'habitatge a Catalunya (43,8%)**, amb un percentatge lleugerament superior pels demandants específics d'habitatge de propietat (gairebé 46%), en comparació amb els demandants de lloguer (veure Figura 11a). Seguidament, la tipologia de llar més comuna entre els demandants d'habitatge a Catalunya és la de **la parella amb fills/filles i/o fillastres (23,3%)**, amb un pes clarament superior de nou entre els demandants de propietat (gairebé 26%). De fet, entre els **demandants de lloguer, la demanda d'habitatge en solitari (gairebé 25%) és més important que la de la parella amb fills (poc més del 14%)**. Les llars constituïdes per un **adult sense parella i amb fills/filles i/o fillastres**, així com **altres situacions** (llars compartides amb altres membres familiars o amb amistats) són també **relativament importants en la demanda de lloguer (10,6% i 11,2%, respectivament)**. Les diferències territorials són relativament petites (veure Figura 11b i 11c).

En relació a les anteriors dades, la grandària de l'habitatge més comuna prevista entre els demandants d'habitatge, amb diferència, és la de **dues persones** (veure Figura 12a), amb **un 34,3% del total**, un percentatge que s'incrementa lleugerament pels demandants de lloguer (36%). Les llars de tres persones són també prou comunes (al voltant del 21%), mentre que les **llars unipersonals destaquen entre els demandants de lloguer** (gairebé el 25%, per només un 15,6% entre els demandants de propietat), i les **llars de quatre persones destaquen entre els demandants de propietat** (gairebé un 20%, per poc menys de l'11% entre els demandants de lloguer). Per àmbits territorials, es donen petites diferències tant pel que fa a la **demanda de propietat** com de lloguer. En el primer cas, **les llars de tres persones són més comunes a l'àrea metropolitana que a la resta de Catalunya (gairebé 4 punts percentuals)**, mentre que el cas és el contrari per les llars de quatre o més persones (veure Figura 12b). Quant a la **demanda de lloguer** (veure Figura 12c), **les llars unipersonals o de només dues persones són en general més rellevants a l'àrea metropolitana que a la resta de Catalunya** (3 punts percentuals en el primer cas, 4 punts percentuals en el segon).

Un **habitatge en un bloc d'habitatges plurifamiliar és el tipus d'habitatge majoritàriament demandat** (veure Figura 13a), especialment pels demandants de lloguer (54,3%). En canvi, **la demanda de xalets o cases és relativament important pels demandants d'habitatge en propietat** (30%) i poc sol·licitada pels que cerquen en lloguer (menys del 10%). Tot i això, fins a gairebé un 30% dels demandants es mostren indiferents entre les diferents tipologies d'habitatge. Territorialment, les diferències són importants (veure Figura 13b i 13c): així, pel que fa a la **demanda de propietat, a l'àrea metropolitana predomina la preferència pel pis (53,5%)**, mentre que

a la resta de Catalunya, el que predomina amb diferència és el xalet o casa adossada (42,4%). Pel que fa a la demanda de lloguer, la preferència per l'apartament es dona en aquest cas en els dos àmbits territorials, si bé amb un percentatge molt més elevat en el cas de l'àrea metropolitana (gairebé el 70%, per poc més del 40% a la resta de Catalunya). La demanda d'un xalet o casa de lloguer és encara relativament important a la resta de Catalunya (gairebé el 15%), si bé hi ha un gruix important de demandants que es mostren totalment indiferents pel tipus d'habitatge (gairebé el 45%).

Quan es pregunta per l'estat de conservació de l'habitatge desitjat, els **habitatges de segona mà en bon estat són clarament preferits**, tant pel que fa a la demanda de propietat com de lloguer (veure Figura 14a), amb **més de la meitat dels enquestats escollint aquesta opció (52,2%)**, un percentatge encara superior pels demandants de lloguer (57,1%). Tant l'obra nova (27,7%) com la demanda de segona mà per a reformar (14,4%) tenen un pes relatiu major entre els demandants de propietat, en comparació als de lloguer. Territorialment, **les jerarquies de preferències es mantenen tant a l'àrea metropolitana com a la resta de Catalunya**, si bé la demanda de compra de segona mà en bon estat és relativament superior a la resta de Catalunya (veure Figura 14b), mentre que **la demanda de compra d'obra nova o segona mà per reformar són lleugerament superiors a l'àrea metropolitana**. Pel que fa al lloguer, la major preferència relativa de l'obra nova es manté a l'àrea metropolitana, i destaca el major interès en la reforma a la resta de Catalunya (veure Figura 14c).

La distribució de la demanda d'habitatge segons la superfície útil preferida mostra lleugeres diferències entre demandants de propietat i lloguer (veure Figura 15a). Així, mentre **l'opció preferida entre els demandants de propietat és de 81 a 110 metres quadrats (escollida per un 41,9% dels enquestats)**, els demandants de lloguer cerquen majoritàriament **(46,2%) habitatges de dimensió més reduïda** (entre 50 i 80 metres quadrats). Quant als àmbits territorials, **la proporció de demandants de propietat és superior a l'àrea metropolitana en relació a la resta de Catalunya fins als habitatges de 110 metres quadrats** (veure Figura 15b). Pels habitatges més grans, superiors a aquesta mida, el pes relatiu de la demanda és superior a la resta de Catalunya. Pel que fa a **la demanda de lloguer (veure Figura 15c)**, així com **a l'àrea metropolitana hi ha una clara preferència pels pisos entre 50 i 80 metres quadrats (gairebé el 56%)**, a la resta de Catalunya la demanda és molt similar per a les llars entre 50 i 80 metres quadrats (37,2%) i les d'entre 81 i 110 metres quadrats (35,1%).

El nombre d'habitacions preferit per la majoria de demandants de propietat és superior al dels demandants de lloguer (veure Figura 16a); així mentre **un 52,7% dels primers optaria per un habitatge amb tres habitacions**, gairebé **un 46% dels segons cerca habitatges de dues**. Territorialment, pel que fa a la **demanda de propietat**, si bé l'ordre de preferències es manté (veure Figura 16b), destaca la **importància de la demanda de quatre habitacions o més a la resta de Catalunya** (amb un pes gairebé igual al de les dues habitacions). Pel que fa al **lloguer** (veure Figura 16c), la demanda de dues habitacions es dona principalment a l'àrea metropolitana (52,2%), mentre que **a la resta de Catalunya la preferència és per les tres habitacions** (gairebé el 43%).

Quant a les característiques dels habitatges demandats (veure Figura 17a), **la presència de llum natural és l'element més sol·licitat pels demandats d'habitatge** (60%), una mica per davant de la disponibilitat d'espai exterior (55,2%). Totes aquestes característiques són ben valorades tant per demandants de propietat com de lloguer. En canvi, hi ha diferències importants en l'estat de conservació, mobiliari i disponibilitat d'ascensor dels habitatges, atributs relativament més preferits per demandants de lloguer que no de propietat, però també en la disponibilitat de plaça d'aparcament, atribut desitjat especialment pels demandants de propietat. Territorialment, s'observa com **la disponibilitat d'ascensor és una qüestió singularment important per la demanda de propietat a l'àrea metropolitana** (veure Figura 17b), mentre que la disponibilitat d'espai exterior, el bon estat de conservació i la llum natural són atributs clarament preferits en la demanda de lloguer a l'àrea metropolitana en comparació **a la resta de Catalunya**, i en aquest darrer àmbit territorial guanya pes la **preferència per l'habitatge moblat o la disponibilitat de calefacció** (veure Figura 17c).

En relació a les dades descrites en el darrer paràgraf, cal mencionar també que, quan **es demana als enquestats que ordenin les tres característiques principals assenyalades** (veure Figura 18a), **la llum natural és també la característica indicada en primer lloc més vegades** pels demandants de propietat, si bé **el bon estat de conservació passa per davant en el cas dels demandants de lloguer**. Pel que fa als àmbits territorials (veure Figura 18b i 18c), les diferències són mínimes, però cal destacar que el bon estat de conservació de l'habitatge és també relativament el factor més important de la demanda de propietat a la resta de Catalunya enlloc de la llum natural.

Figura 11a. Demanda d'habitatge segons la tipologia de la llar, per règim de tinença demandat. Catalunya

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, ús residencial habitual: 616; n-Lloguer, ús residencial habitual: 161; n-Total, ús residencial habitual: 854)

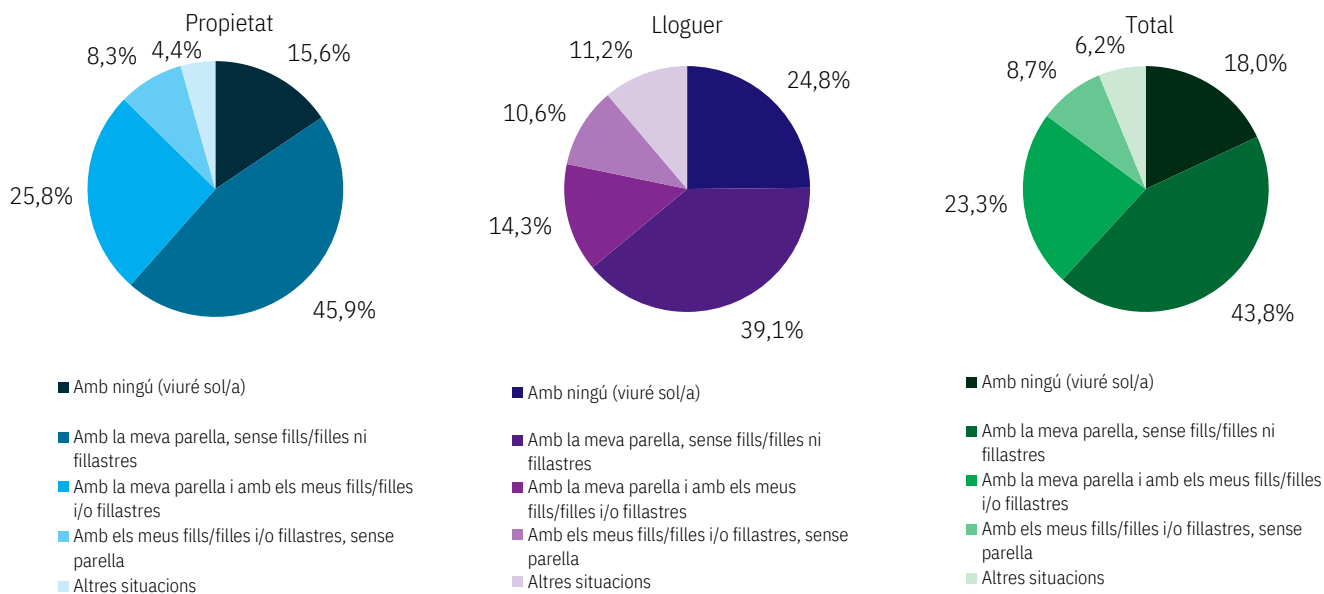


Figura 11b. Demanda d'habitatge de propietat segons la tipologia de la llar, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, ús residencial habitual, Àrea metropolitana: 308; n-Propietat, ús residencial habitual, Resta de Catalunya: 308)

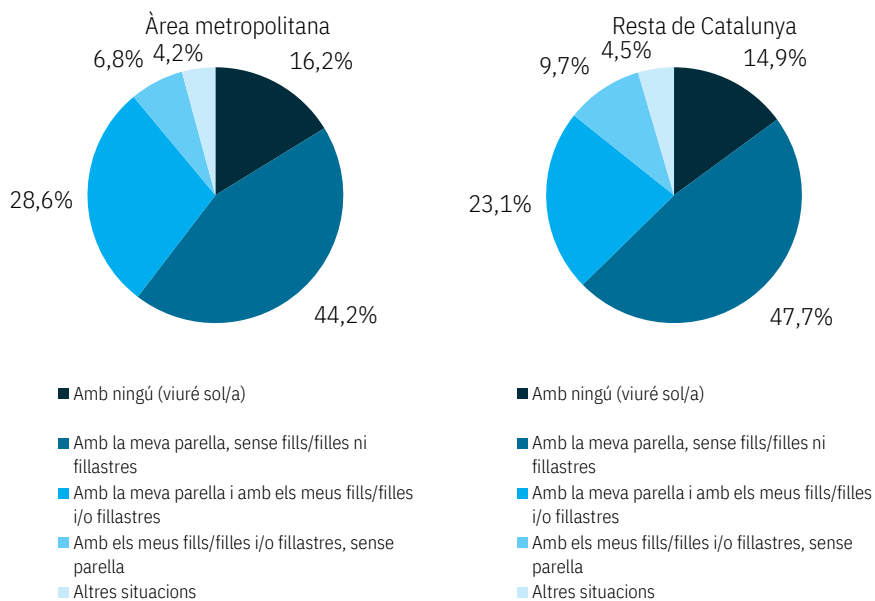


Figura 11c. Demanda d'habitatge de lloguer segons la tipologia de la llar, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, ús residencial habitual, Àrea metropolitana: 79; n-Lloguer, ús residencial habitual, Resta de Catalunya: 82)

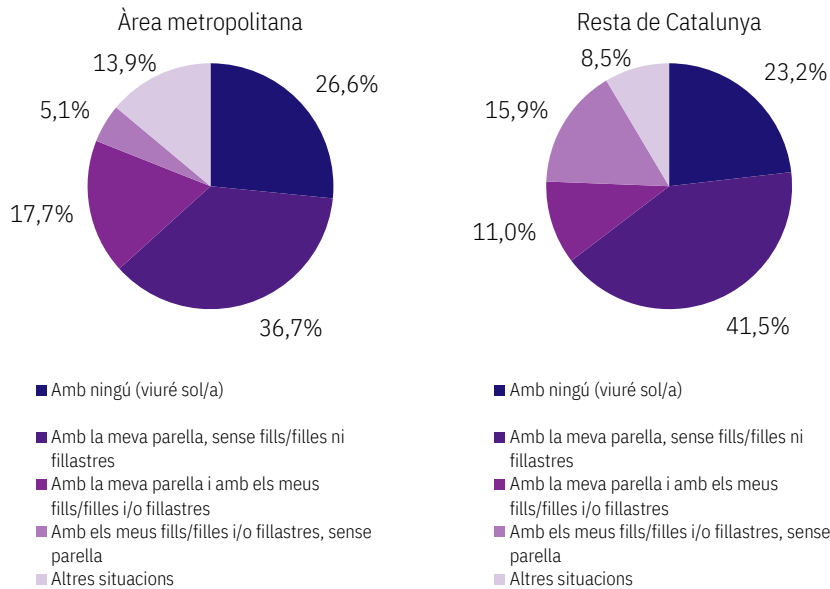


Figura 12a. Demanda d'habitatge segons la grandària de la llar, per règim de tinença demandat. Catalunya

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, ús residencial habitual: 616; n-Lloguer, ús residencial habitual: 161; n-Total, ús residencial habitual: 854)

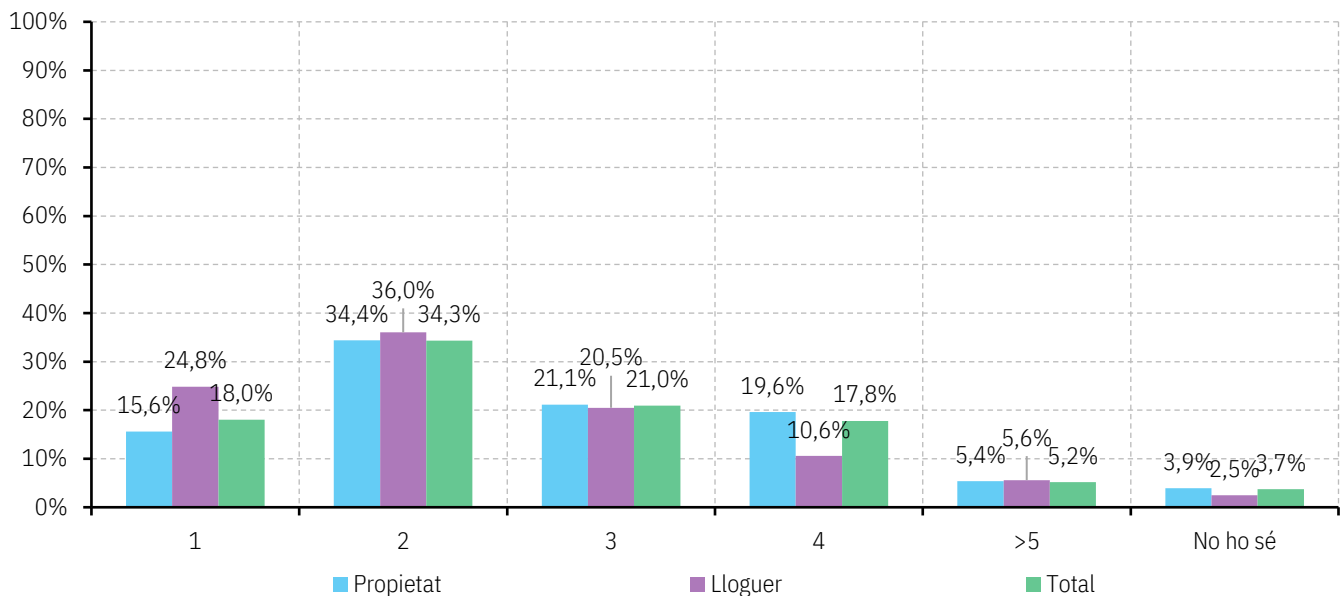


Figura 12b. Demanda d'habitatge de propietat segons la grandària de la llar, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, ús residencial habitual, Àrea metropolitana: 308; n-Propietat, ús residencial habitual, Resta de Catalunya: 308)

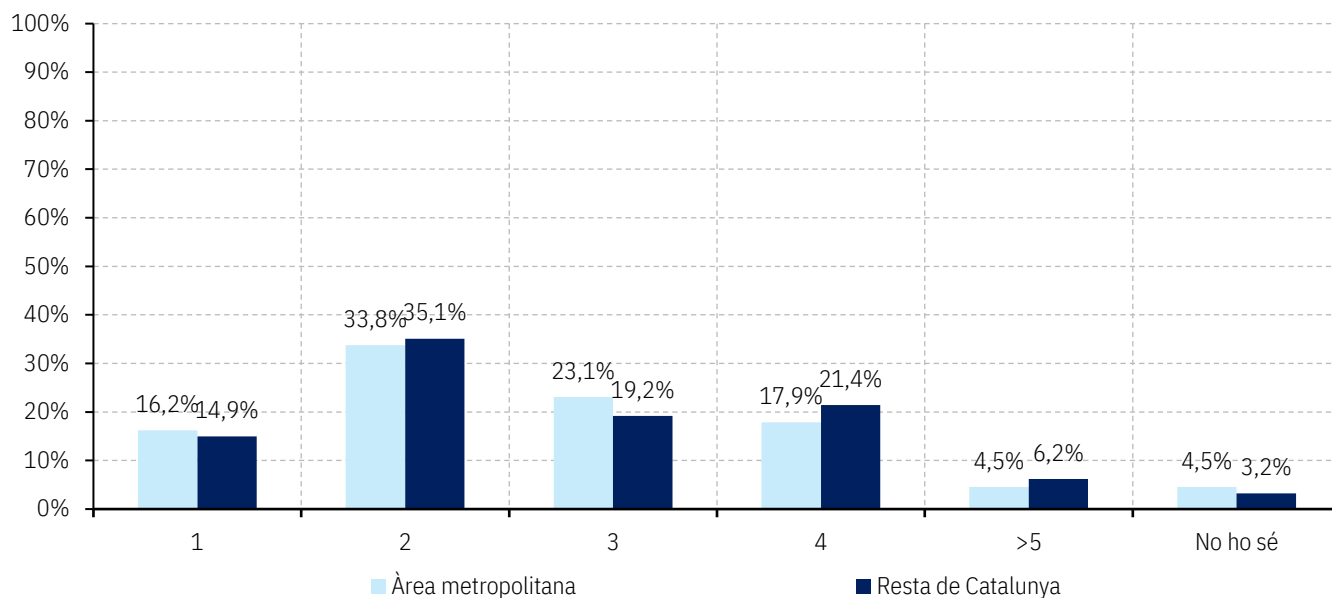


Figura 12c. Demanda d'habitatge de lloguer segons la grandària de la llar, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, ús residencial habitual, Àrea metropolitana: 79; n-Lloguer, ús residencial habitual, Resta de Catalunya: 82)

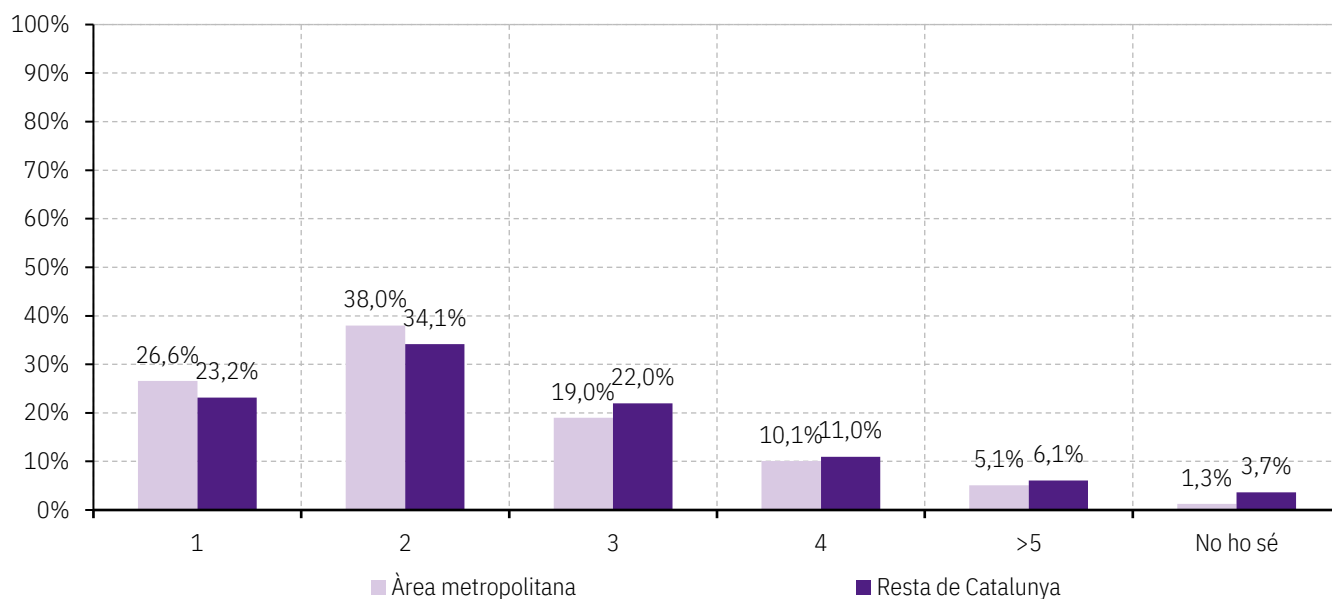


Figura 13a. Demanda d'habitatge segons el tipus d'habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

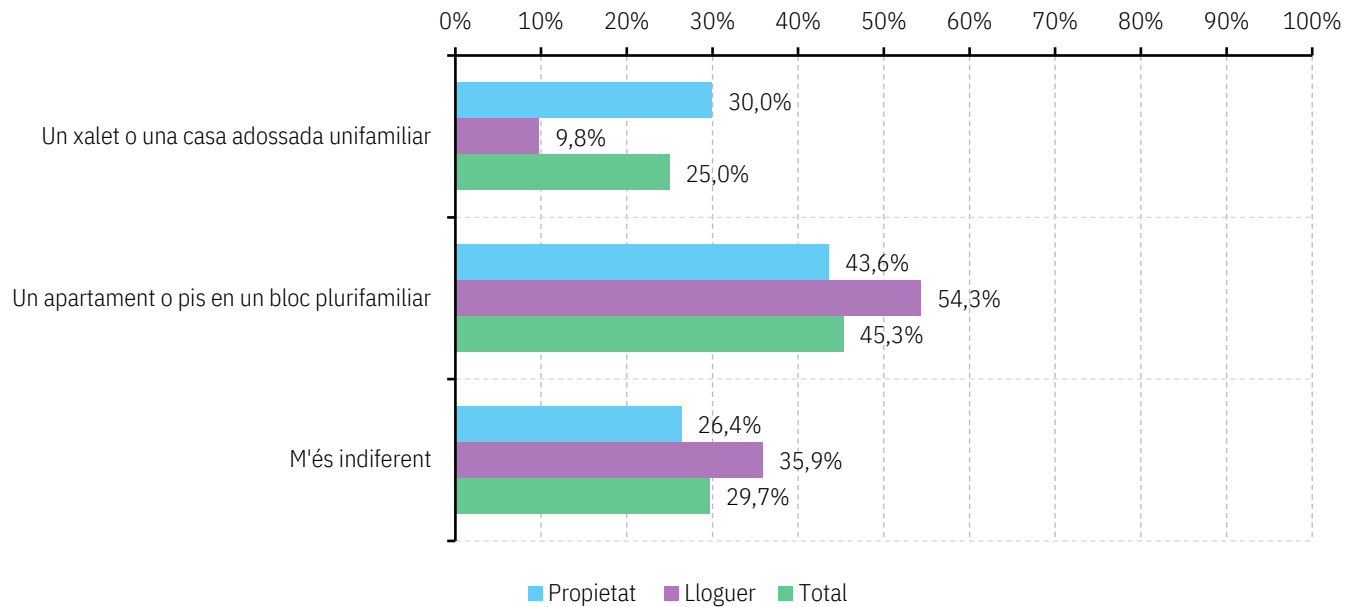


Figura 13b. Demanda d'habitatge de propietat segons el tipus d'habitatge, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 370; n-Propietat, Resta de Catalunya: 361)

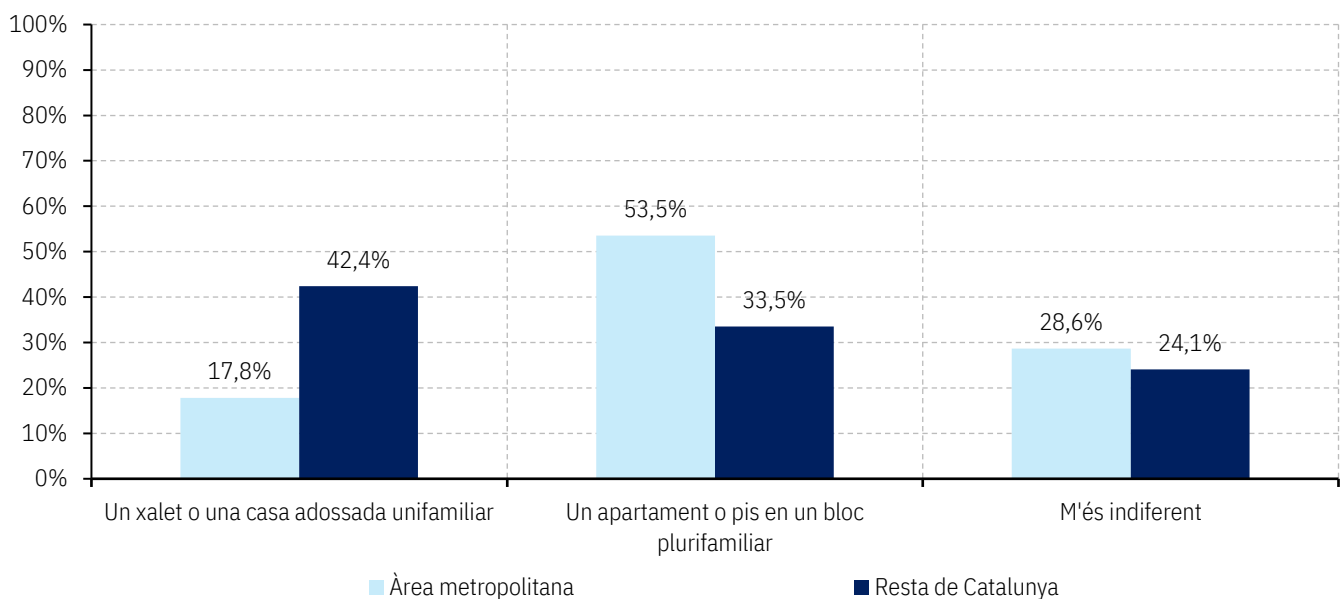


Figura 13c. Demanda d'habitatge de lloguer segons el tipus d'habitatge, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)

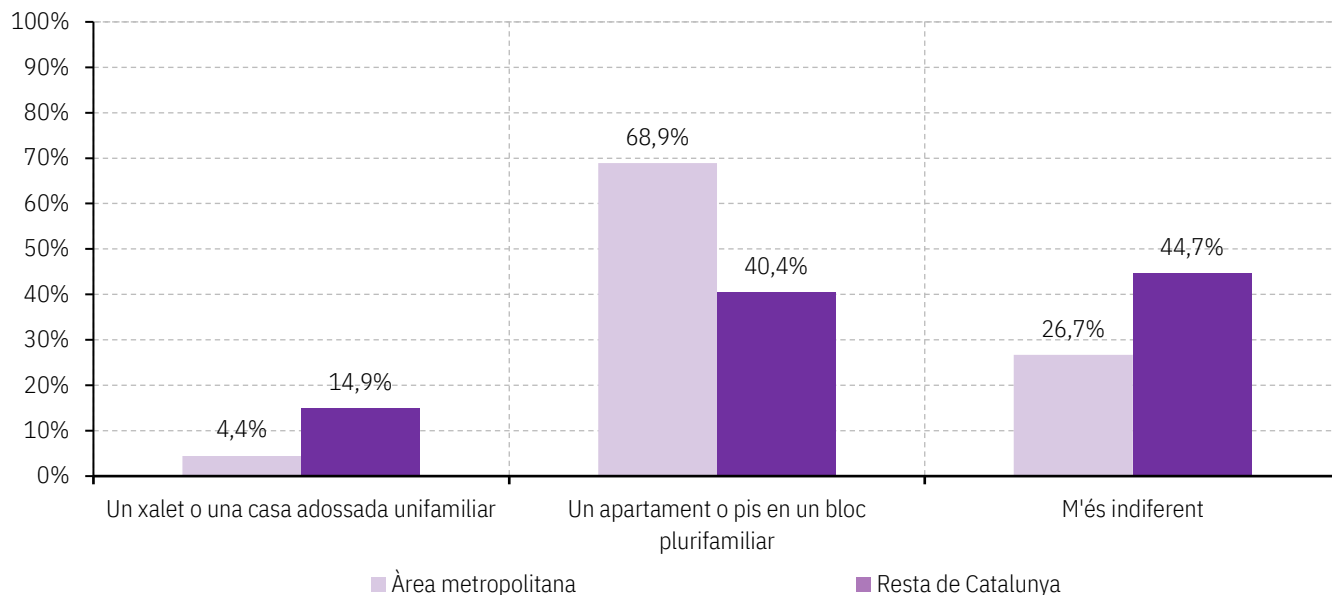
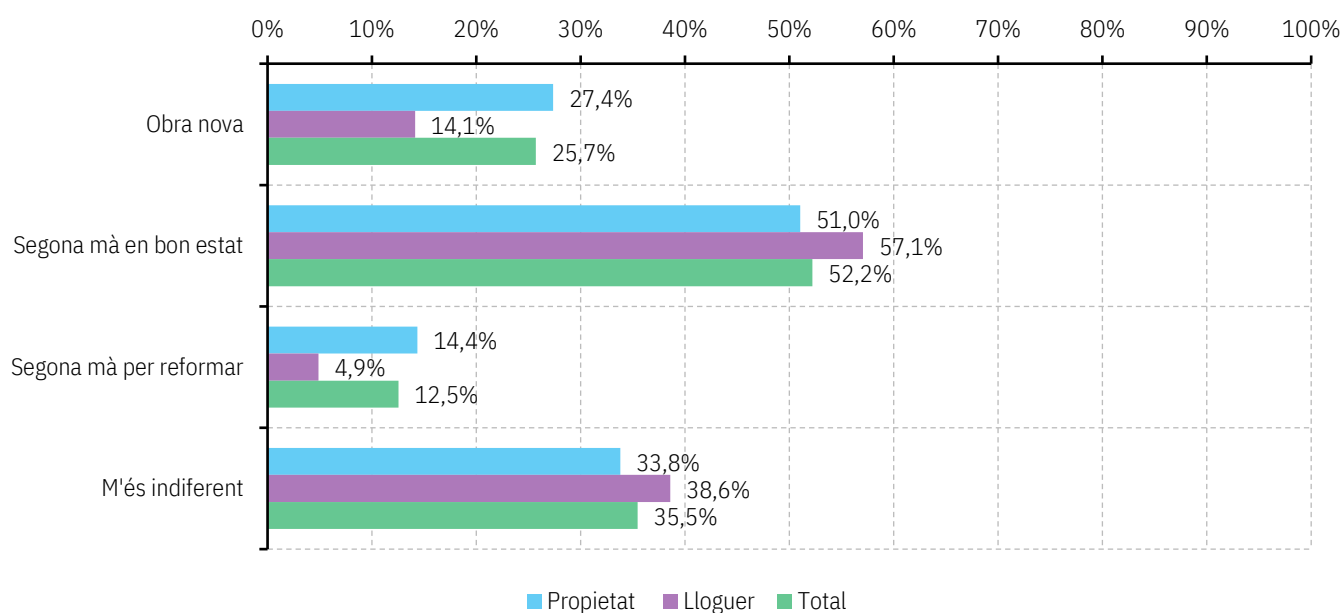


Figura 14a. Demanda d'habitatge segons estat de conservació, per règim de tinença demandat. Catalunya

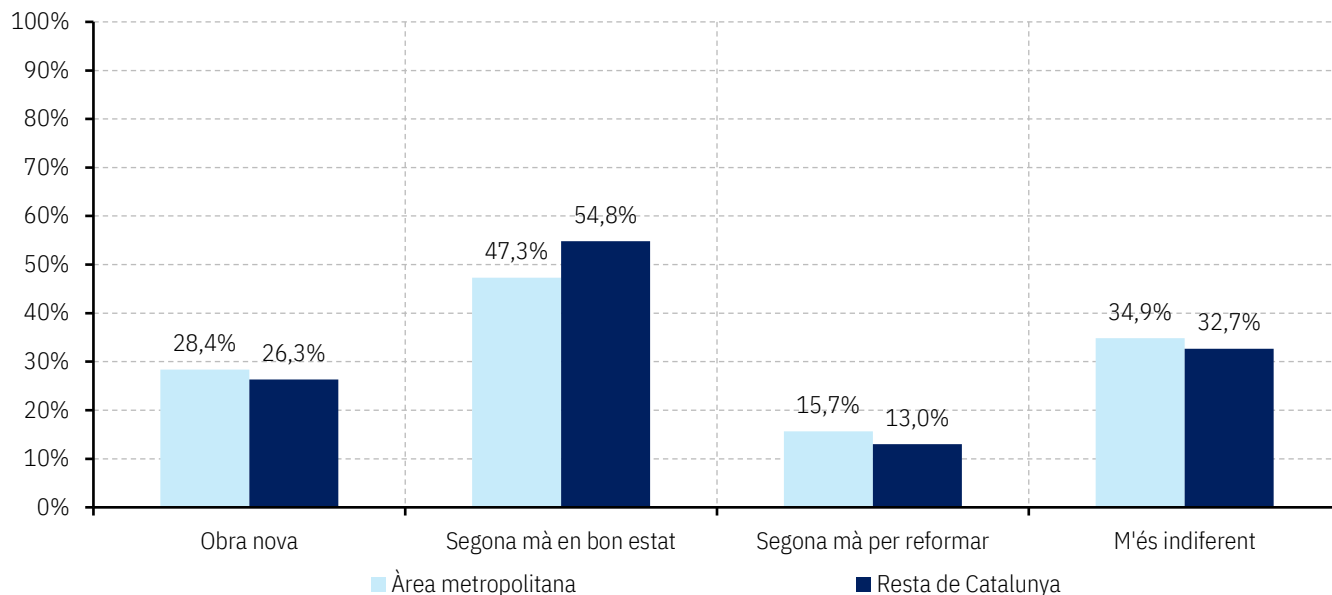
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)



Nota: opcions de resposta múltiple.

Figura 14b. Demanda d'habitatge de propietat segons estat de conservació, per àmbit territorial de residència

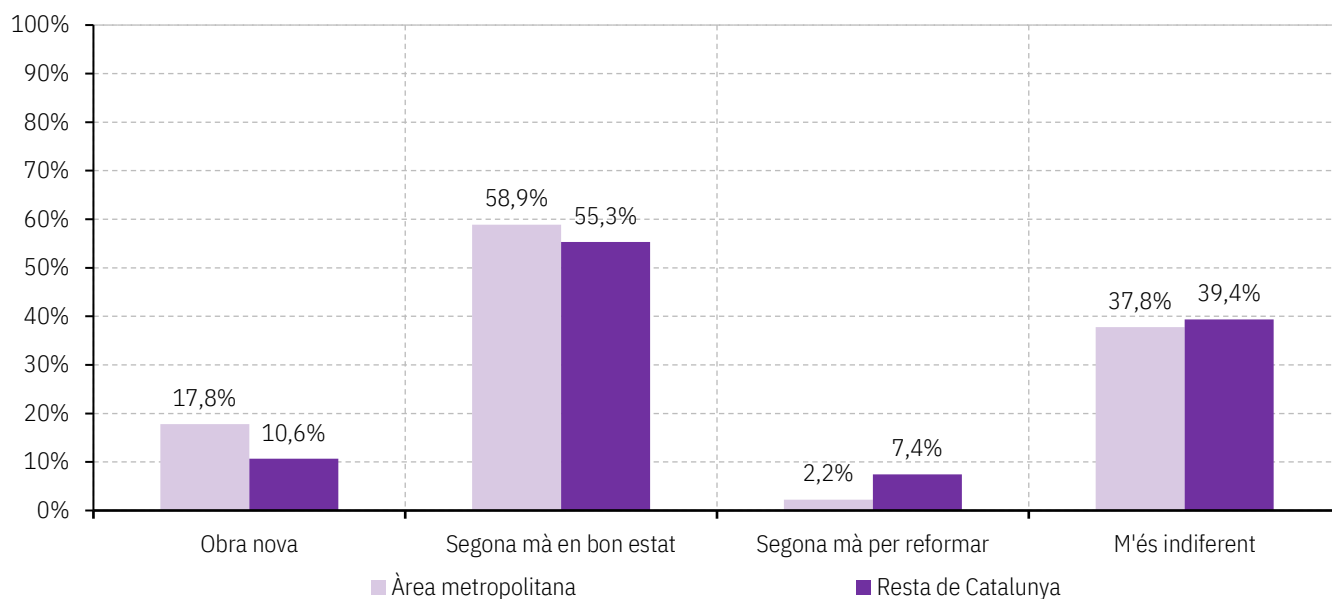
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 370; n-Propietat, Resta de Catalunya: 361)



Nota: opcions de resposta múltiple.

Figura 14c. Demanda d'habitatge de lloguer segons estat de conservació, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)



Nota: opcions de resposta múltiple.

Figura 15a. Demanda d'habitatge segons la superfície útil, per règim de tinença demandat. Catalunya

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

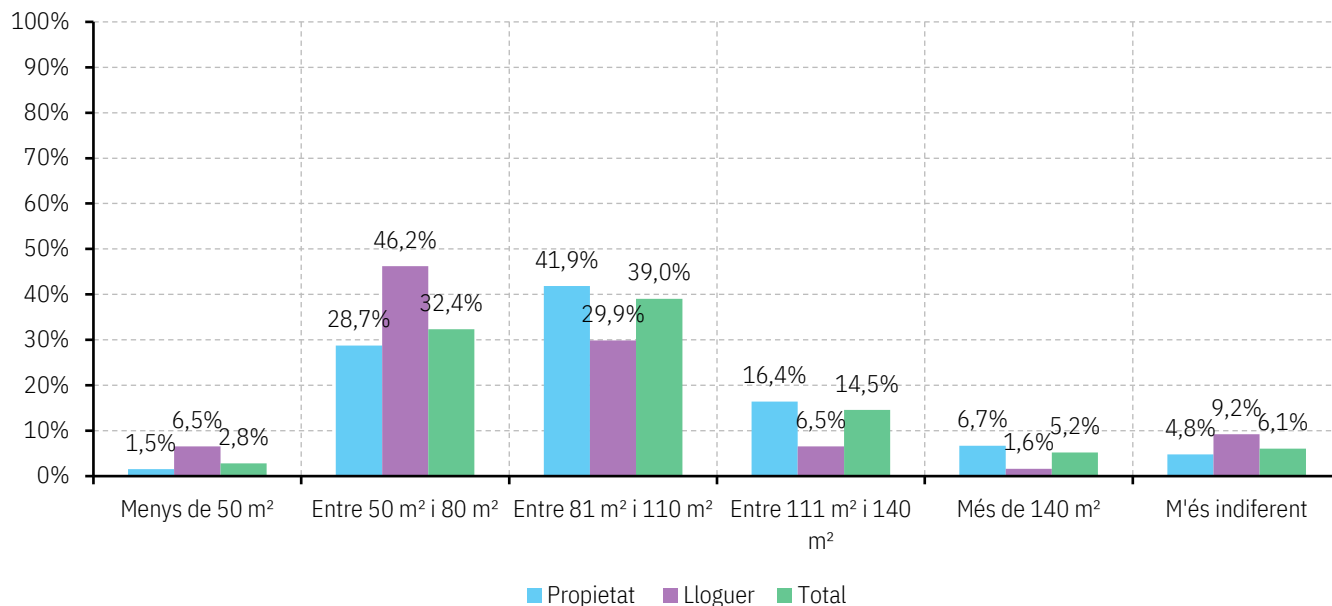


Figura 15b. Demanda d'habitatge de propietat segons la superfície útil, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 370; n-Propietat, Resta de Catalunya: 361)

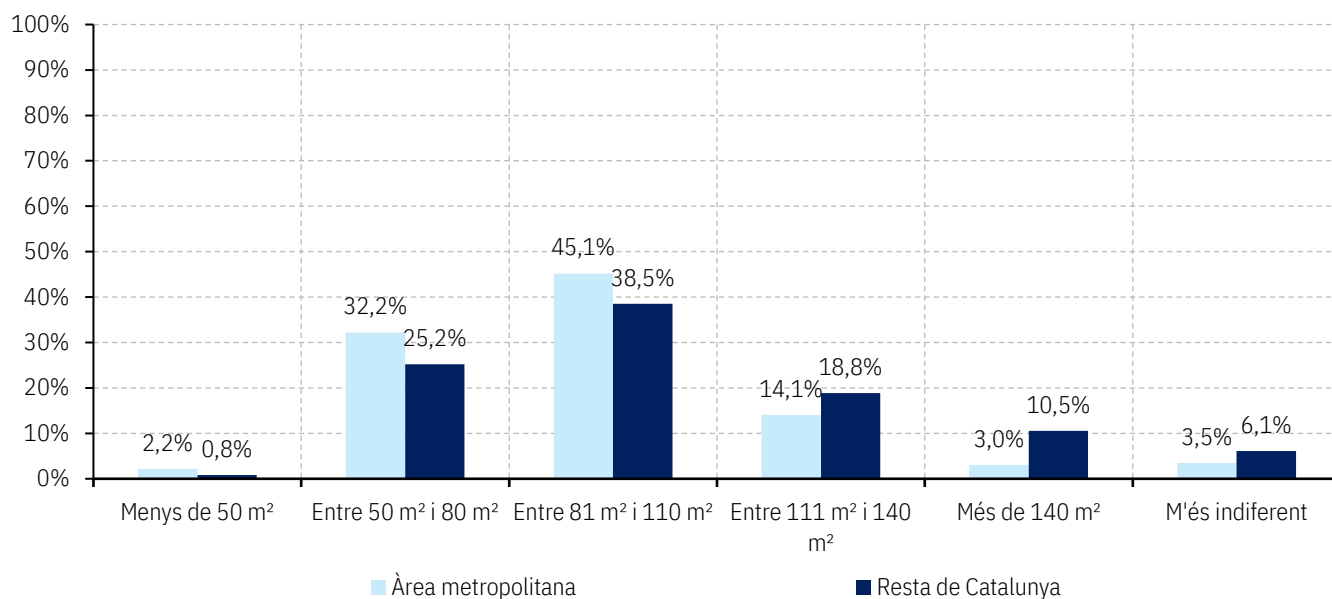


Figura 15c. Demanda d'habitatge de lloguer segons la superfície útil, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)

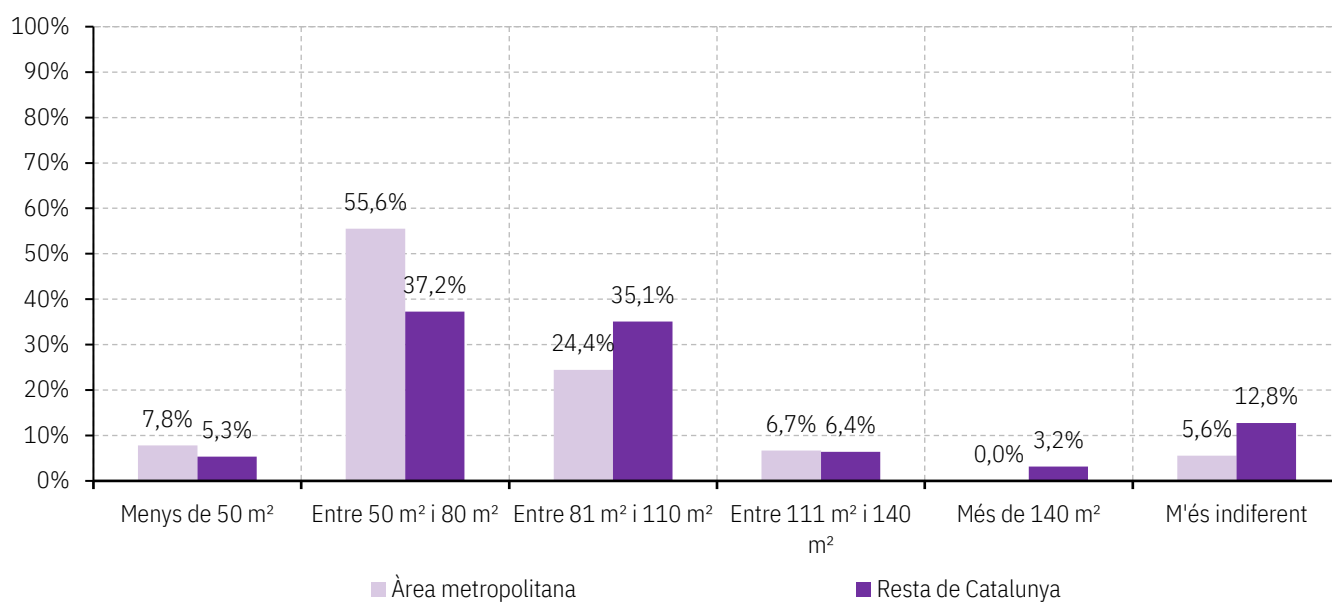


Figura 16a. Demanda d'habitatge segons el nombre d'habitacions, per règim de tinença demandat. Catalunya

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

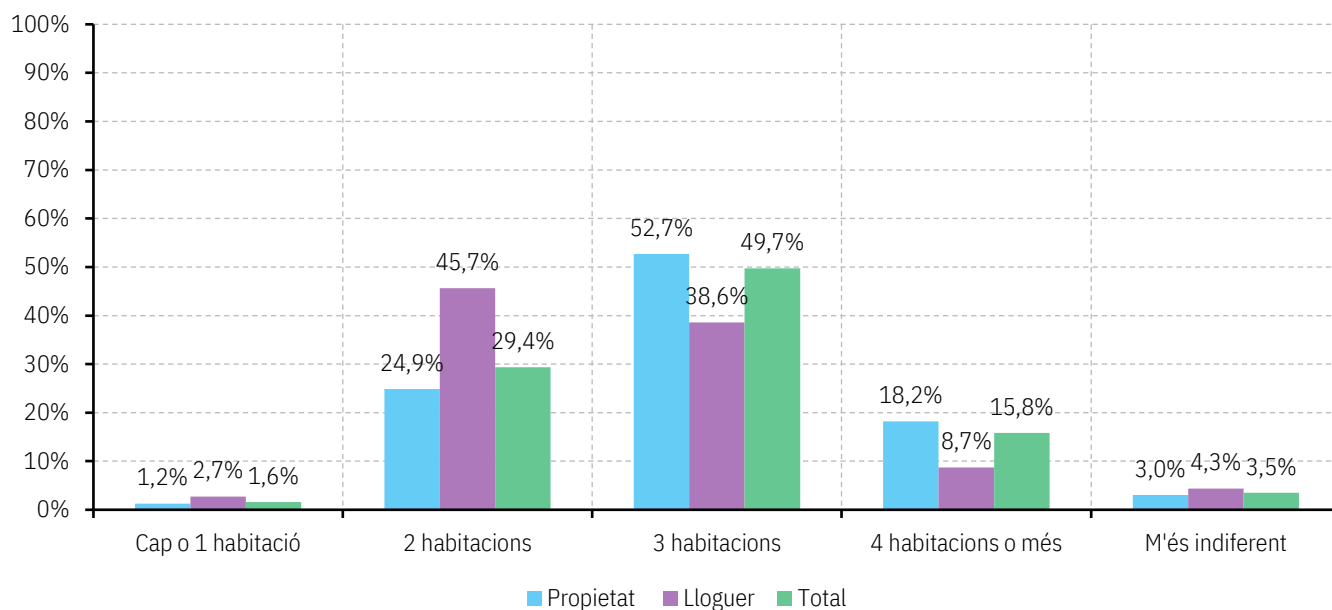


Figura 16b. Demanda d'habitatge de propietat segons el nombre d'habitacions, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 370; n-Propietat, Resta de Catalunya: 361)

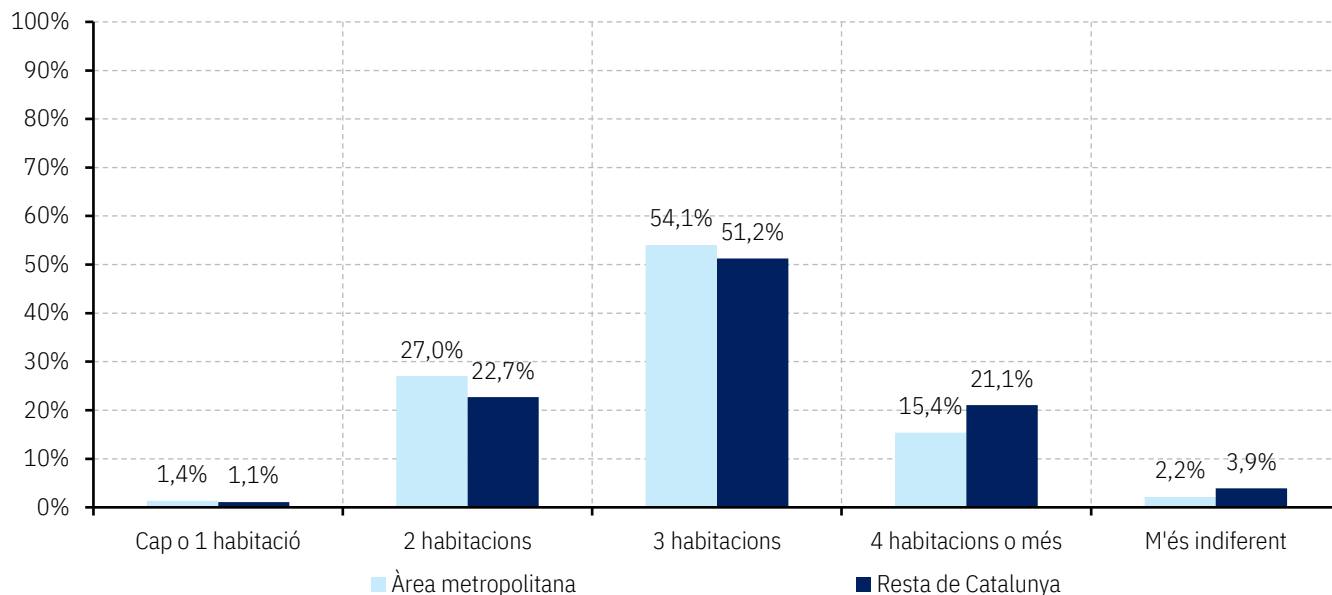


Figura 16c. Demanda d'habitatge de lloguer segons el nombre d'habitacions, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)

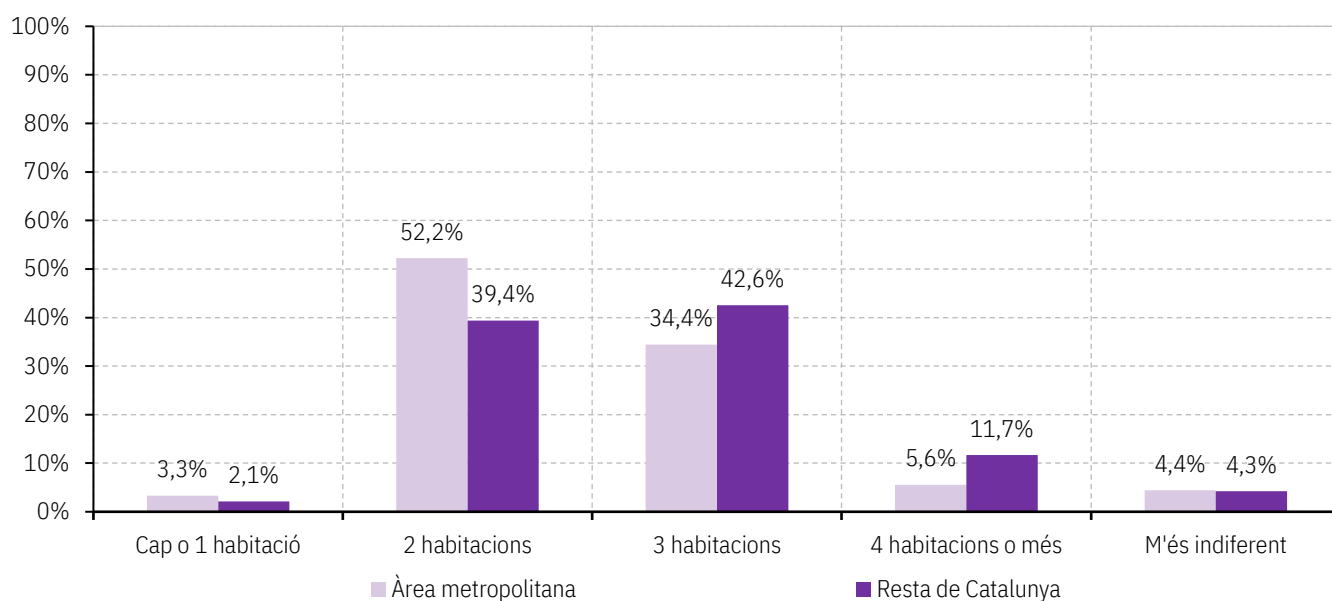
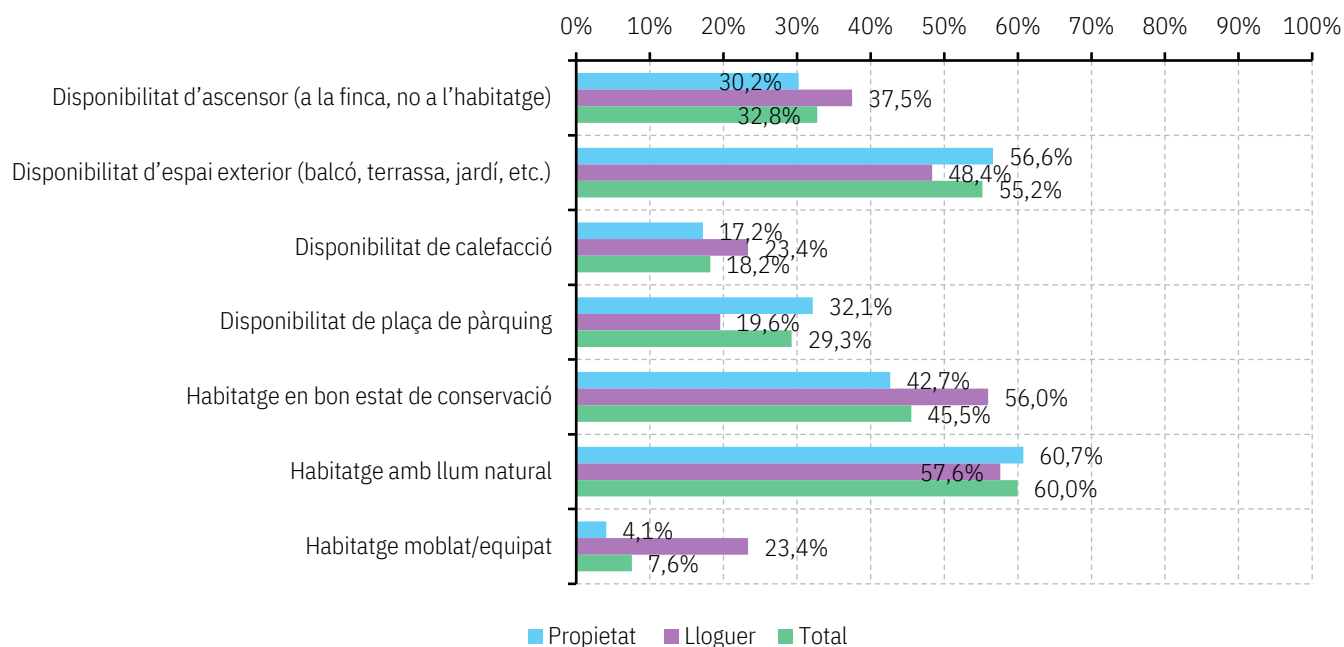


Figura 17a. Característiques imprescindibles a l'hora de buscar habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya

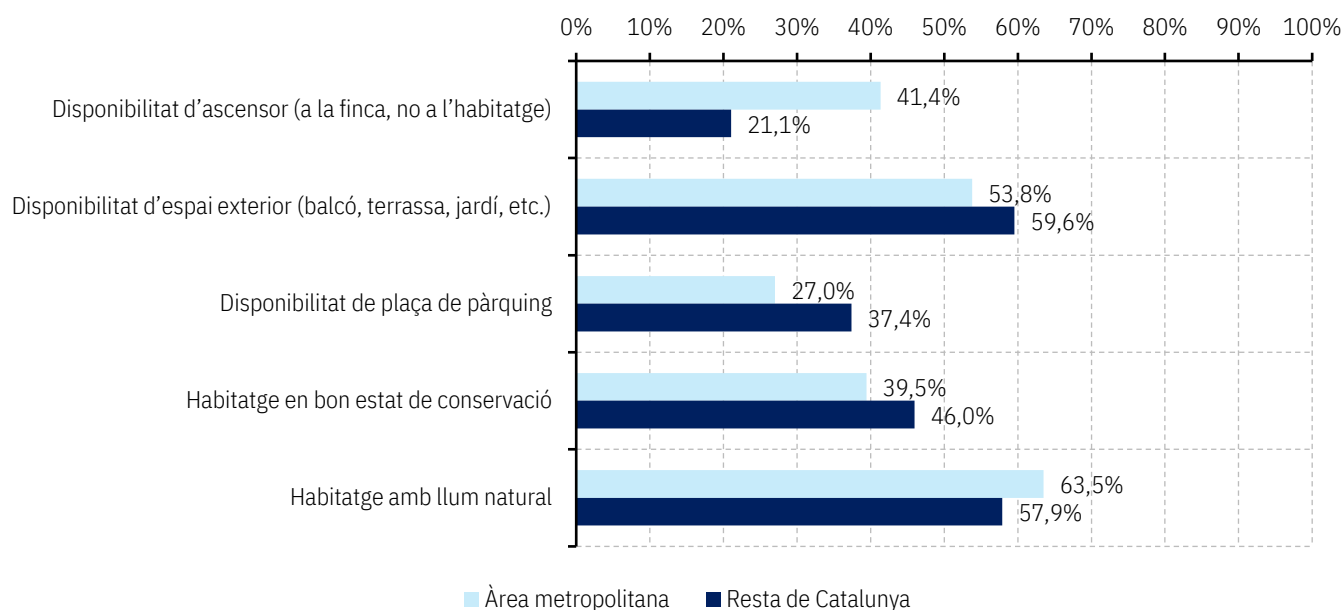
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)



Nota: opcions de resposta múltiple.

Figura 17b. Característiques imprescindibles a l'hora de buscar habitatge de propietat, per àmbit territorial

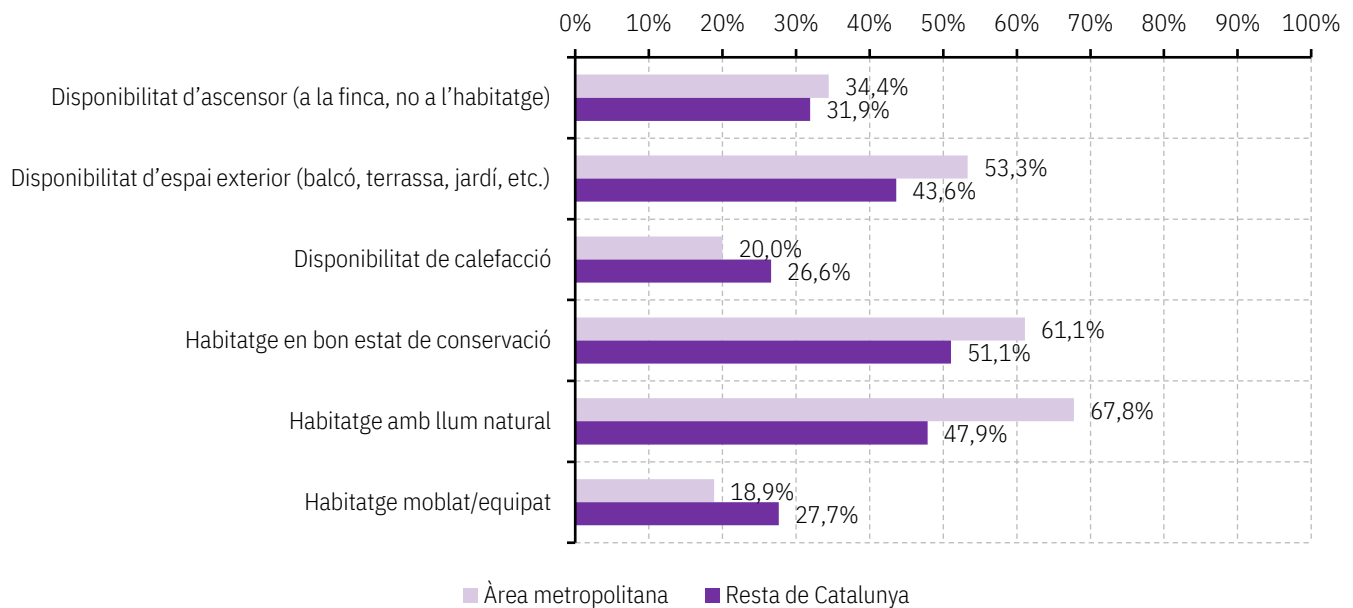
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 370; n-Propietat, Resta de Catalunya: 361)



Nota: opcions de resposta múltiple.

Figura 17c. Característiques imprescindibles a l'hora de buscar habitatge de lloguer, per àmbit territorial

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)



Nota: opcions de resposta múltiple.

Figura 18a. Característiques imprescindibles amb la màxima prioritat a l'hora de buscar habitatge, per règim de tinença demandat. Catalunya

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat: 731; n-Lloguer: 184; n-Total: 1.004)

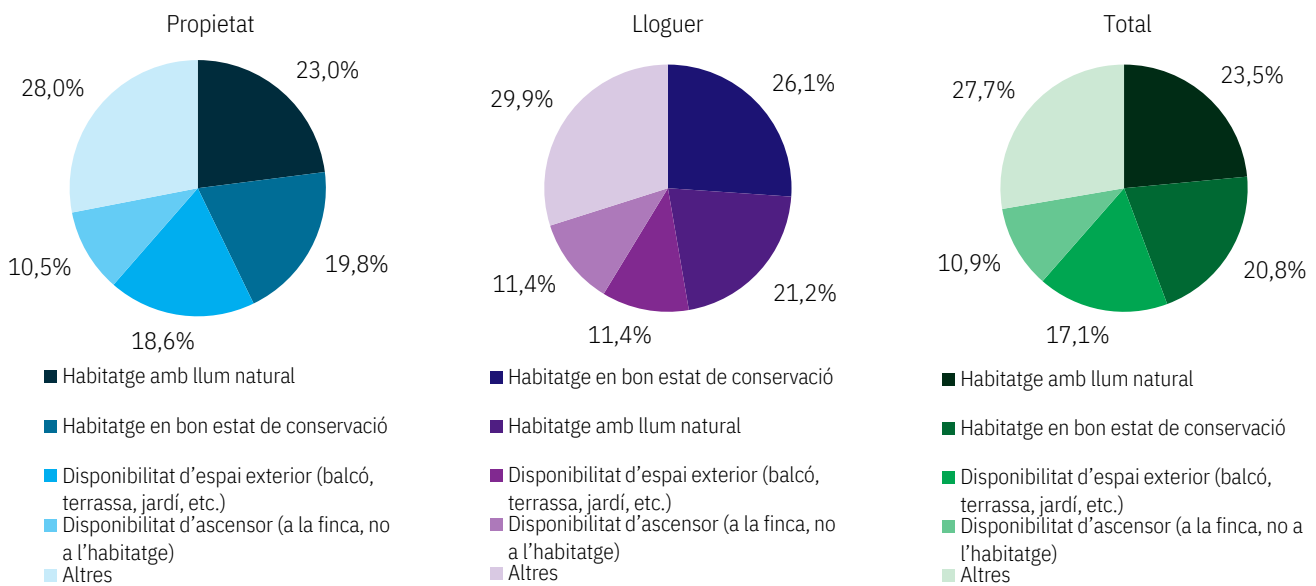


Figura 18b. Característiques imprescindibles amb la màxima prioritat a l'hora de buscar habitatge de propietat, per àmbit territorial

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 370; n-Propietat, Resta de Catalunya: 361)

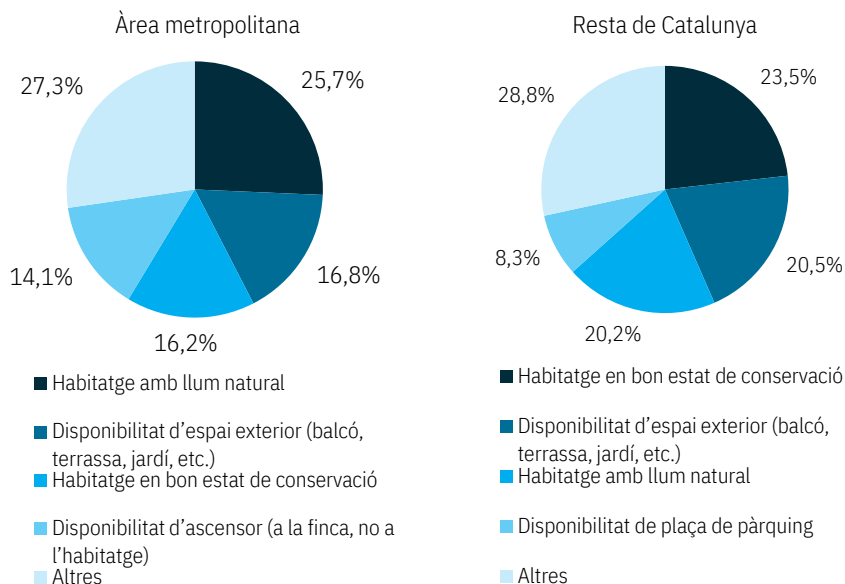
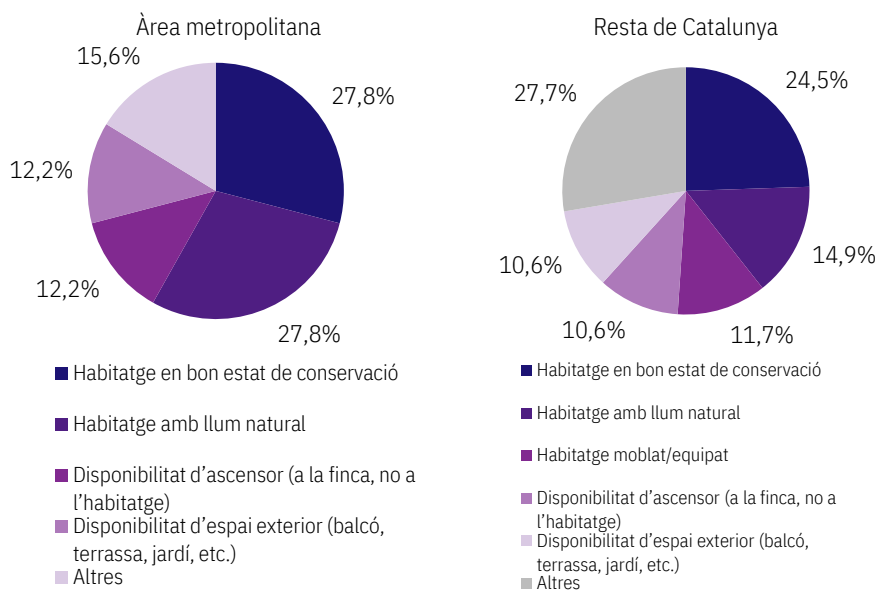


Figura 18c. Característiques imprescindibles amb la màxima prioritat a l'hora de buscar habitatge de lloguer, per àmbit territorial

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 90; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 94)



4. Preus i estratègies de finançament

Com a conseqüència de les motivacions i preferències definides en els apartats anteriors, es defineix una distribució dels preus pels quals es cerca habitatge, tant per la compra de propietat com pel cost del lloguer. Quant als preus de **compra** (veure Figura 19a), **a l'àrea metropolitana, el rang de preus més demandat és el que se situa entre 200.000€ i 300.000€ (35,6%)**, si bé amb poc marge de diferència amb la demanda en el tram 100.000€–200.000€ (34,1%). **A la resta de Catalunya, en canvi, la demanda és majoritària en el tram 100.000€–200.000€ (43,9%)**, amb bastanta diferència en relació amb el següent tram més demandat, 200.000€–300.000€ (25,3%).

Quant als preus de lloguer (veure Figura 19b), **a l'àrea metropolitana una clara majoria està disposada a pagar entre 600€ i 800€ mensuals (36,4% dels enquestats)**, amb un pes igualment important de la demanda de preus en els trams immediatament inferior i superior (22,9% tant en el tram 400€–600€ com en el tram 800€–1.000€). Per la mateixa lògica de poder adquisitiu que regeix els preus de la demanda de propietat, **a la resta de Catalunya el tram de preus de lloguer més demandat és inferior al de l'àrea metropolitana (54% en el tram 400€–600€)**, seguit a molta distància per la demanda en el tram 600€–800€ (22,2%).

Una àmplia majoria dels demandants d'habitatge a l'àrea metropolitana (62,8%) contempla pagar una part al comptat i complementàriament contractar una hipoteca com a estratègia de finançament de la compra del nou habitatge (veure Figura 20a). Aquesta majoria es replica gairebé idènticament quan l'àmbit territorial d'anàlisi és la resta de Catalunya (61,2%). És significatiu que fins a un 25% dels demandats d'habitatge de propietat, tant a l'àrea metropolitana com a la resta de Catalunya, es plantegen finançar la compra de l'habitatge **únicament amb hipoteca**, és a dir, sense un pagament d'entrada inicial, una possibilitat que implica desviar-se de la pràctica habitual bancària de concessió d'hipoteques per un import màxim del 80% del valor de l'habitatge, i que comporta sovint també un major risc i cost associat en forma d'interessos més elevats, en cas que la hipoteca s'acabi concedint. En l'altre extrem, destaca també que un **12,2% de demandants a l'àrea metropolitana i un 13,8% a la resta de Catalunya** preveuen pagar l'habitatge **únicament al comptat**, sense contractació d'una hipoteca.

Per fer front a la part de pagament al comptat en tant que entrada o inversió inicial com a condició per accedir a l'hipoteca, més de 3 de cada 4 demandants (**77,1% a l'àrea metropolitana, 75,5% a la resta de Catalunya**) indiquen que **utilitzaran els seus estalvis** (veure Figura 20b). És interessant observar com també és una pràctica habitual entre els demandants d'habitatge **utilitzar els ingressos per la venda d'un altre immoble en propietat**, una **pràctica més comuna a la resta de Catalunya que a l'àrea metropolitana** (34% en el primer cas, 28,7% en

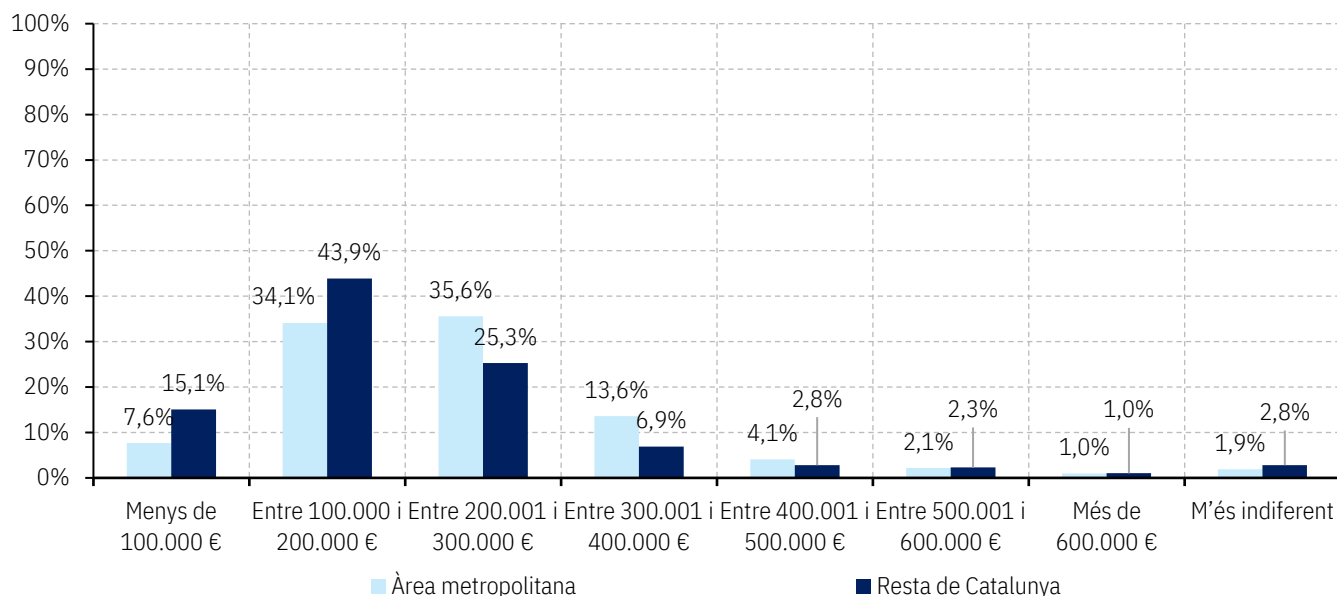
el segon), i també com **gairebé el 20% de demandants pretén utilitzar ajuts familiars per accedir a l'habitatge en propietat a l'àrea metropolitana**, una xifra que se situa per sota del 16% a la resta de Catalunya.

Per altra part, i com era d'esperar, la **gran majoria de demandants d'habitatge de propietat** (al voltant del 90%, tant a l'àrea metropolitana com a la resta de Catalunya) **planteja utilitzar ingressos recurrents del treball o una activitat econòmica** per fer front a la despesa que suposa la hipoteca (veure Figura 20c). Estratègies molt menys utilitzades però encara amb certa rellevància, i en relativa major mesura a l'àrea metropolitana en comparació a la resta de Catalunya, són **l'ús d'ingressos pel lloguer d'un altre immoble o els ajuts familiars**. De forma similar, pel que fa als **pagaments mensuals del lloguer** (veure Figura 20d), la principal font d'ingressos per fer-hi front són els **ingressos del treball o activitat econòmica** (91,4% a l'àrea metropolitana i 84,1% a la resta de Catalunya), amb ajuts familiars i pels ingressos pel lloguer d'un altre immoble com a estratègies complementàries, i també els ajuts públics, singularment pels demandants a l'àrea metropolitana (12,1%).

Una qüestió important en l'estudi de la demanda d'habitatge és la de la seva assequibilitat. En aquests termes, preguntats per la **càrrega que suposarà el pagament del futur habitatge** (veure Figura 21a), més d'un **30% dels demandants de propietat a l'àrea metropolitana afirmen que serà una càrrega pesada**, un percentatge lleugerament superior a l'observat entre els demandants de propietat **a la resta de Catalunya (26,6%)**. La situació és encara subjectivament més difícil pels demandants de lloguer (veure Figura 21b), ja que **gairebé un 50% dels demandants de lloguer a l'àrea metropolitana afirmen que assumiran una càrrega pesada** amb el pagament mensual del lloguer, un percentatge que en aquest cas es queda poc per sobre del 30% a la resta de Catalunya.

Figura 19a. Rang de preus cercat en els habitatges de propietat, per àmbit territorial de residència

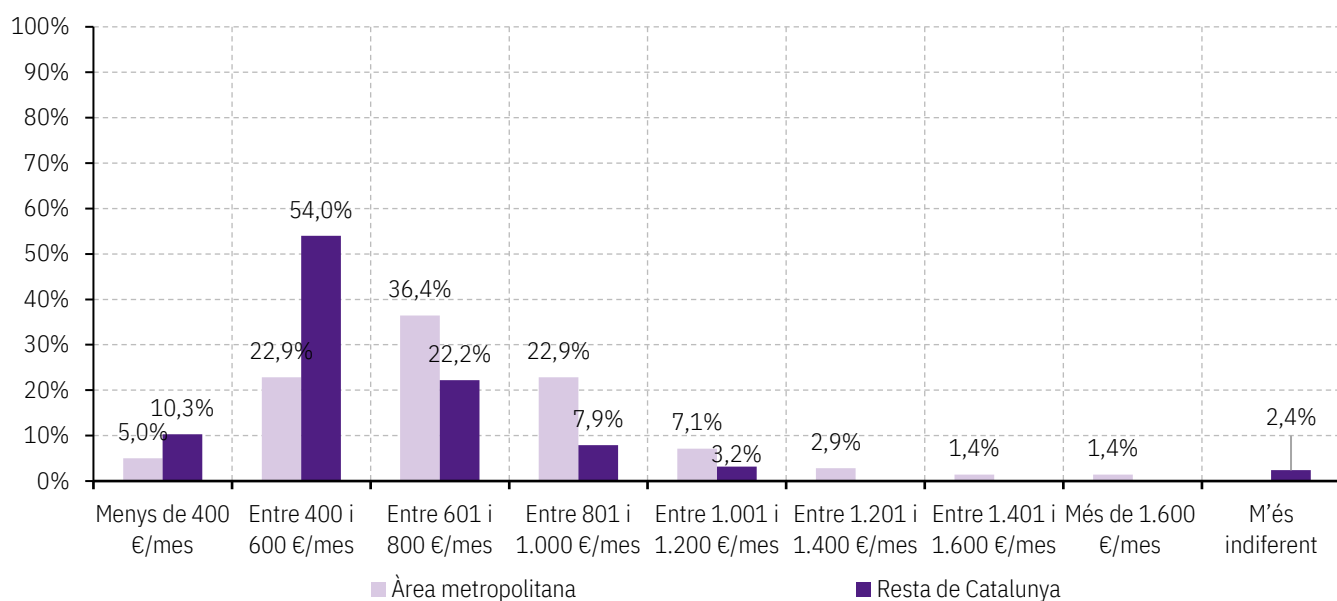
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 419; n-Propietat, Resta de Catalunya: 392)



Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

Figura 19b. Rang de preus cercat en els habitatges de lloguer, per àmbit territorial de residència

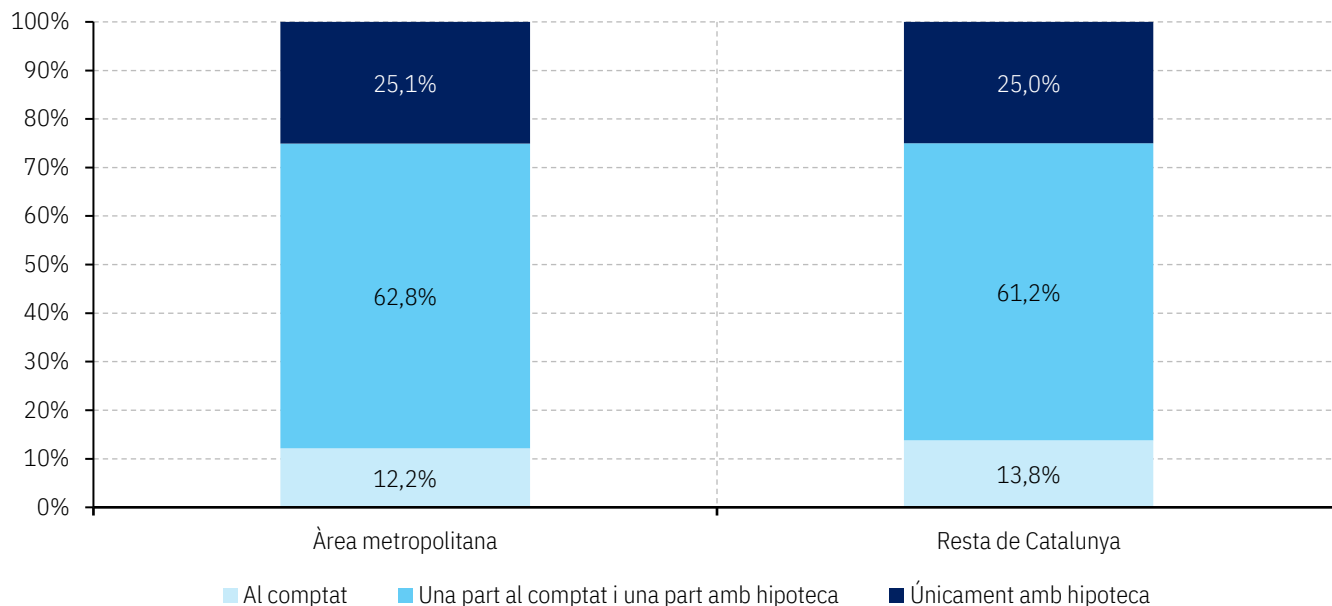
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 140; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 126)



Nota: n-Lloguer inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

Figura 20a. Forma de finançament prevista per la compra d'un habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència

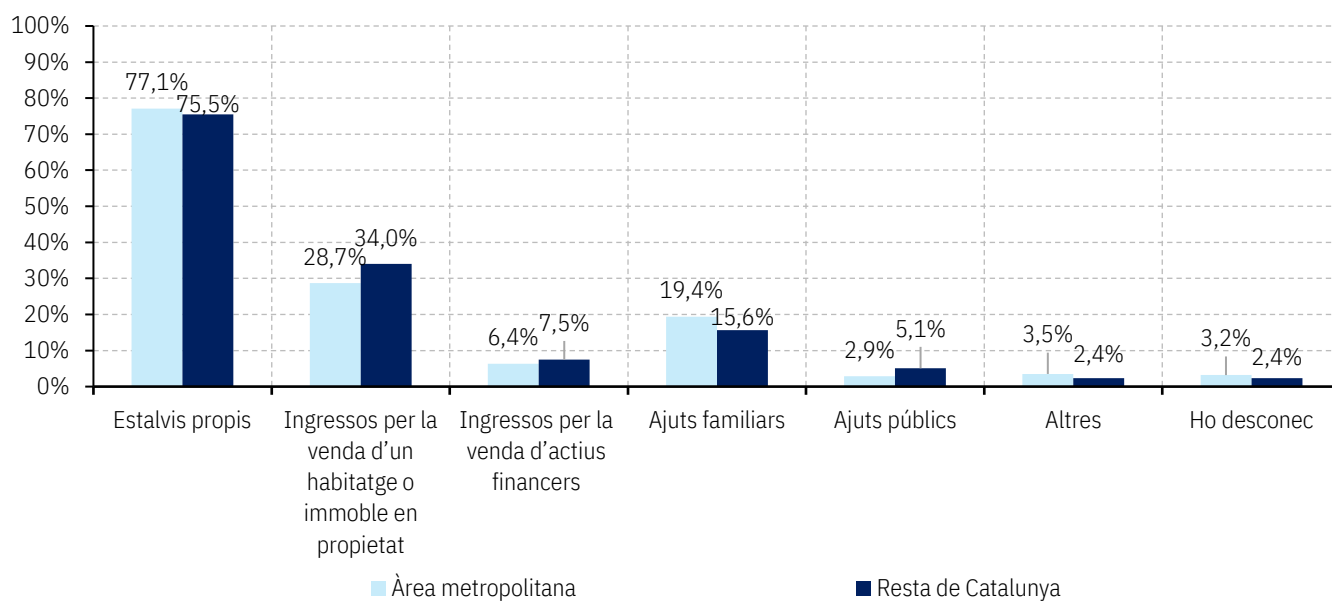
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 419; n-Propietat, Resta de Catalunya: 392)



Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

Figura 20b. Principals fonts de finançament previstes pel pagament al comptat d'un habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència

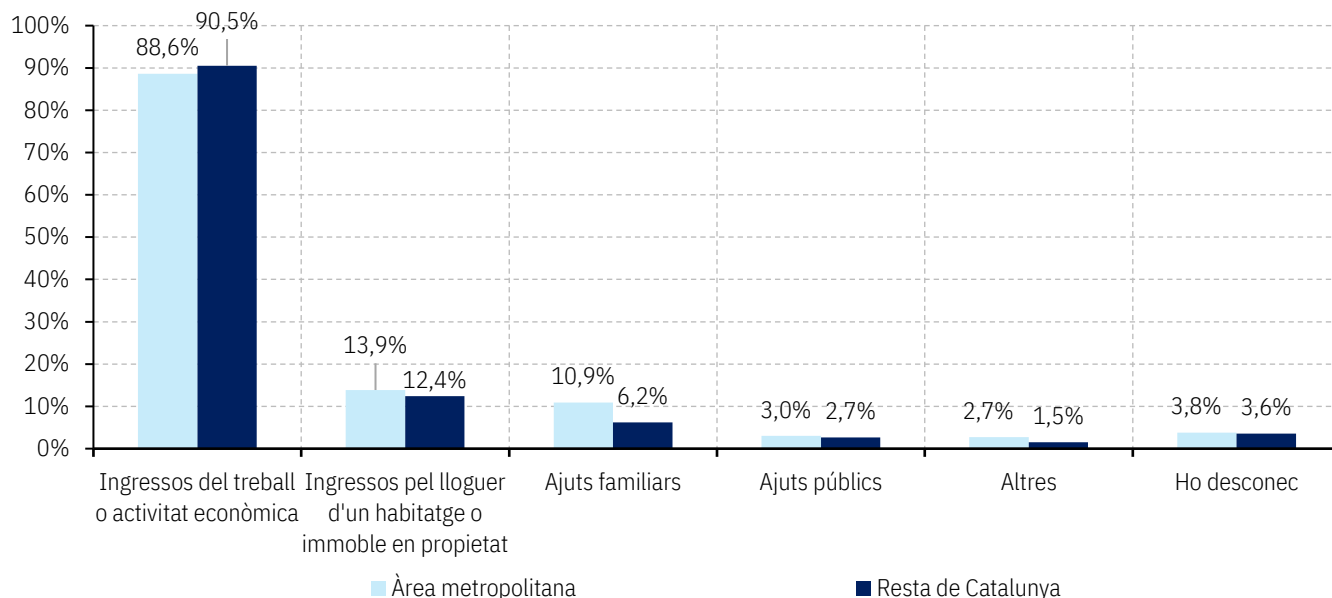
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, amb pagament al comptat, AMB: 314; n-Propietat, amb pagament al comptat, Resta de Catalunya: 294)



Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat. Opcions de resposta múltiple

Figura 20c. Principals fonts de finançament previstes pel pagament de la hipoteca d'un habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència

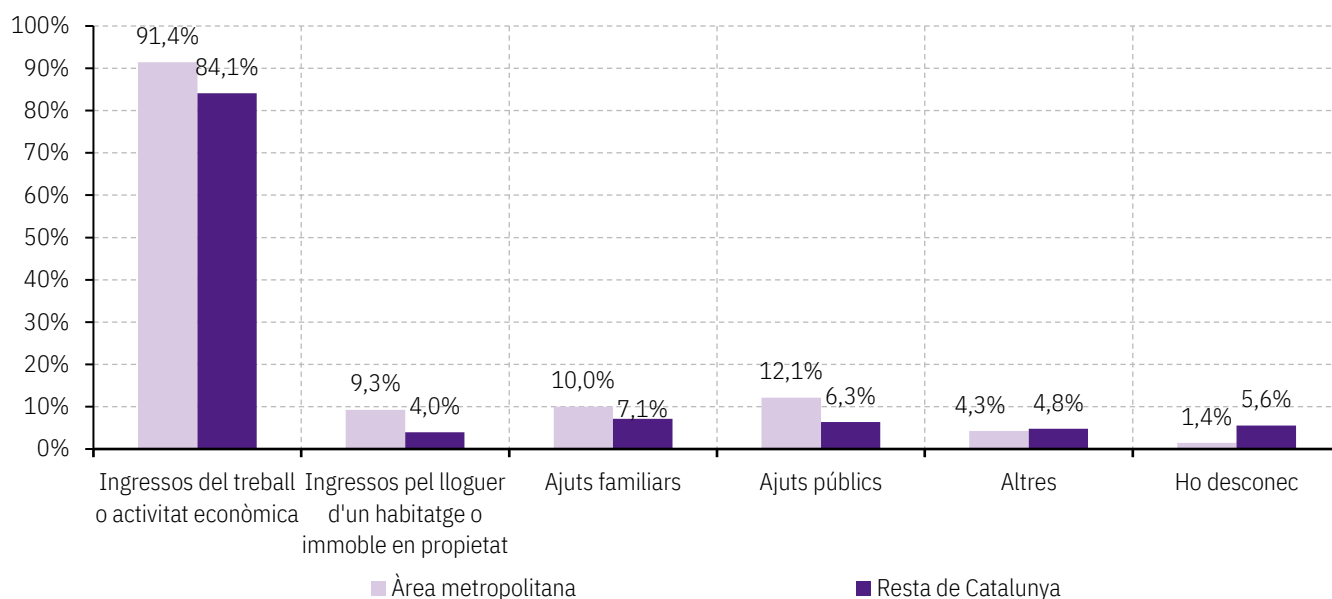
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, amb pagament d'hipoteca, Àrea metropolitana: 368; n-Propietat, amb pagament d'hipoteca, Resta de Catalunya: 338)



Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat. Opcions de resposta múltiple.

Figura 20d. Principals fonts de finançament previstes pel pagament del lloguer d'un habitatge, per àmbit territorial de residència

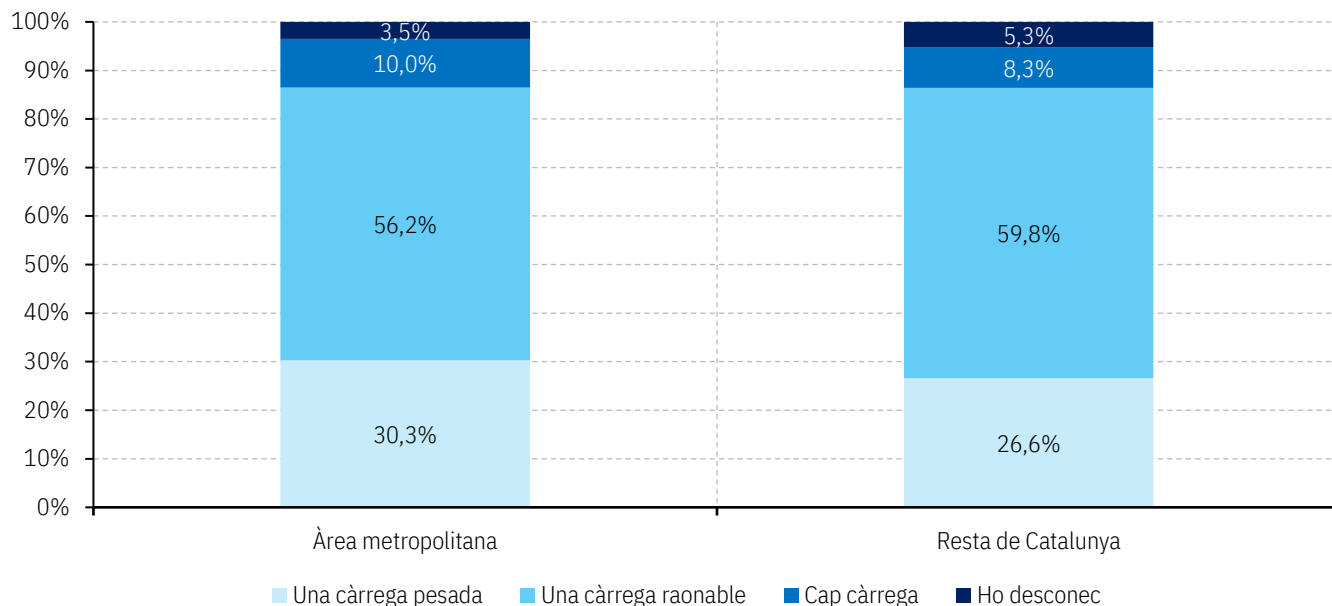
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 140; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 126)



Nota: n-Lloguer inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat. Opcions de resposta múltiple.

Figura 21a. Càrrega subjectiva estimada del pagament del futur habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència

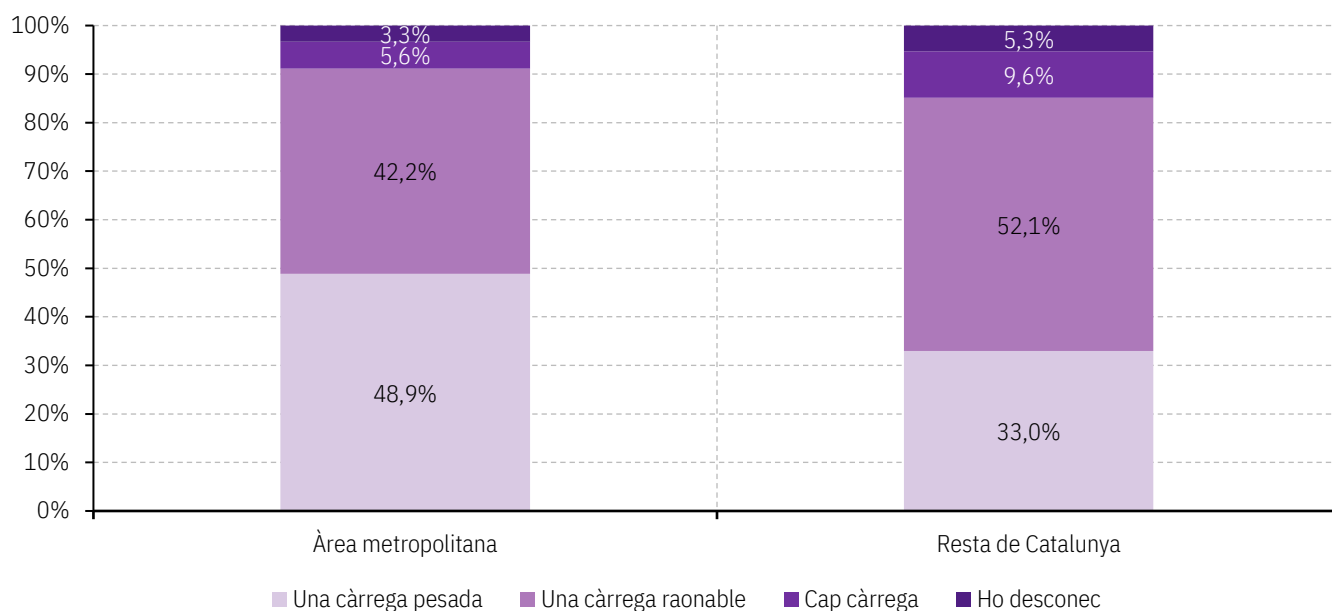
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 419; n-Propietat, Resta de Catalunya: 392)



Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

Figura 21b. Càrrega subjectiva estimada del pagament del futur habitatge de lloguer, per àmbit territorial

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 140; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 126)



Nota: n-Lloguer inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat

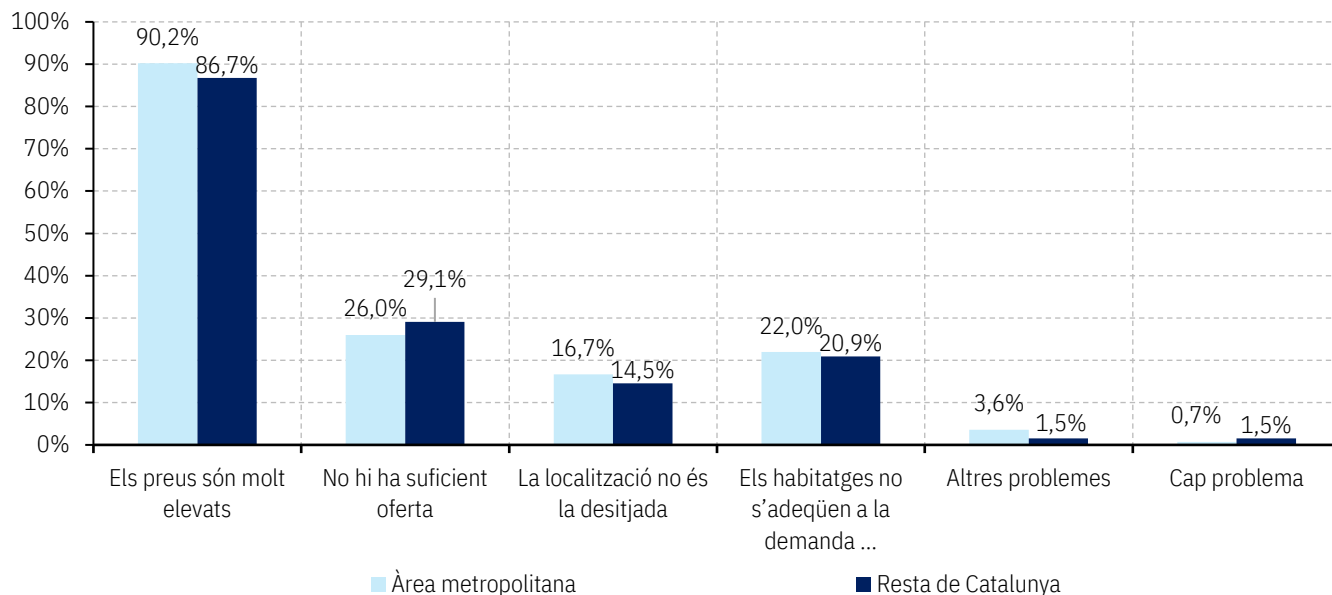
5. Percepció del mercat d'habitatge

En aquest últim apartat adrecem la percepció de l'oferta del mercat de l'habitatge per part dels seus demandants (veure Figura 22, 23 i 24). En aquest sentit, **el principal problema percebut pels demandants d'habitatge**, ja sigui en propietat d'obra nova, propietat de segona mà o lloguer, **són els elevats preus de l'oferta**. Aquesta problemàtica és indicada en la proporció més elevada pels **demandants de lloguer i de propietat d'obra nova a l'àrea metropolitana (94,3% i 90,2%, respectivament)**, en comparació amb els **demandants de propietat de segona mà** (75,2% a l'àrea metropolitana i 70,7% a la resta de Catalunya).

Entre els **demandants de segona mà** també preocupa molt **el mal estat de conservació dels habitatges**, en **major proporció a la resta de Catalunya (48%) que a l'àrea metropolitana (41,8%)**. El mal estat de conservació és també una problemàtica detectada pels **demandants de lloguer**, en aquest cas **més a l'àrea metropolitana (41,4%) que a la resta de Catalunya (27,8%)**. En aquest àmbit territorial, és encara **més problemàtica la manca d'una oferta de lloguer suficient**, segons afirmen un **50%** dels enquestats (per 37,1% a l'àrea metropolitana). La manca d'oferta és **també un problema rellevant**, tot i que no en la mateixa mesura, **tant pels demandants d'habitatge en propietat d'obra nova com de segona mà**, i sempre en una **major proporció a la resta de Catalunya que a l'àrea metropolitana**. Finalment, un altre problema recurrent detectat pels diferents segments del mercat d'habitatge és la **manca d'adequació a la demanda dels habitatges en oferta**, amb percentatges al voltant o per sobre del 20%, i **una mica més elevats a l'àrea metropolitana pel que fa als segments de propietat**, però, en canvi, **en major mesura a la resta de Catalunya pel que fa al lloguer**.

Figura 22. Principals problemes detectats en l'oferta d'habitatges de compravenda d'obra nova, per àmbit territorial

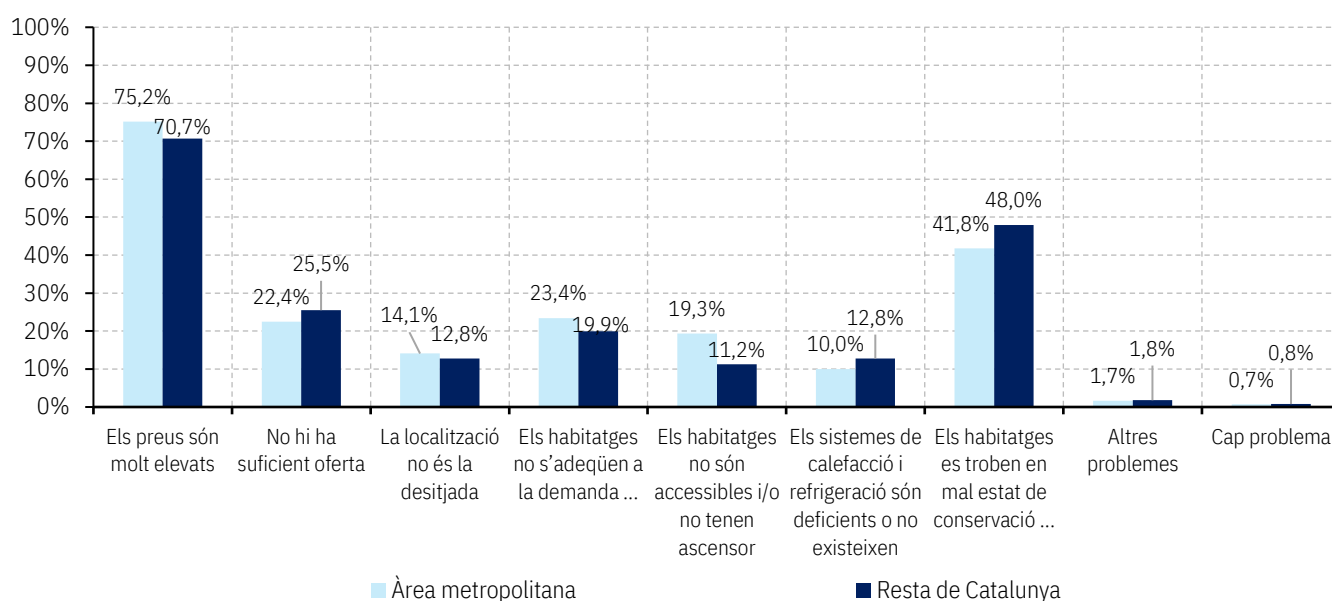
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 419; n-Propietat, Resta de Catalunya: 392)



Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat. Opcions de resposta múltiple

Figura 23. Principals problemes detectats en l'oferta d'habitatges de compravenda de segona mà, per àmbit territorial

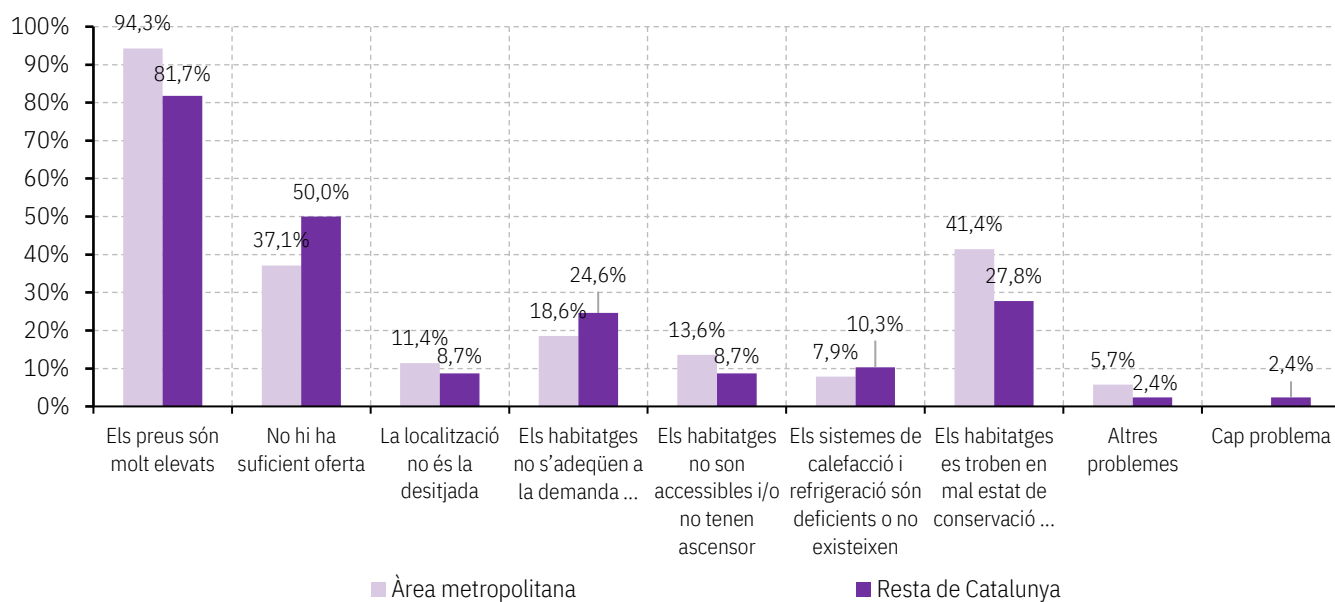
Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Propietat, Àrea metropolitana: 419; n-Propietat, Resta de Catalunya: 392)



Nota: n-Propietat inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat. Opcions de resposta múltiple

Figura 24. Principals problemes detectats en l'oferta d'habitatges de lloguer, per àmbit territorial

Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya (n-Lloguer, Àrea metropolitana: 140; n-Lloguer, Resta de Catalunya: 126)



Nota: n-Lloguer inclou també aquells individus que cerquen indistintament un habitatge de lloguer o de propietat. Opcions de resposta múltiple

Nota metodològica

La tècnica utilitzada per a la recollida de la informació en relació al volum i perfil demogràfic bàsic de la demanda d'habitatge és la de l'enquesta administrada **telefònicament (CATI) i presencial**, amb una única pregunta incorporada a l'onada de tardor de 2023 de l'Òmnibus de GESOP, a una **mostra aleatòria i representativa de persones de 16 anys o més, residents a Catalunya** almenys des de fa un any. La mostra es divideix entre **quatre àmbits territorials** (Barcelona ciutat, resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, resta de la regió metropolitana de Barcelona i resta de Catalunya) utilitzant una afixació uniforme, i és **estratificada** per districte a Barcelona ciutat i per dimensió de municipi a la resta d'àmbits. Les persones es seleccionen aleatòriament amb quotes creuades de **sexe i edat** seguint la distribució real de la població objecte d'estudi (veure Taula 1). A més, per a l'obtenció dels resultats finals, les **dades es ponderen** d'acord amb el pes real de cadascun dels àmbits territorials en els quals es divideix la mostra.

La tècnica utilitzada per a la recollida de la resta d'informació és la de l'enquesta **en línia auto-administrada (CAWI)**, distribuïda per l'empresa *Netquest* a un panell d'individus **majors de 18 anys i residents a Catalunya**, en què es filtren aquells que es troben en procés de **cerca activa d'habitatge** a Catalunya, segons es detalla a la Taula 2. El **qüestionari** es compon d'un total de 29 preguntes on s'apliquen 3 mecanismes de control i validació de les respostes: el 100 % de les preguntes són obligatòries i no es pot tirar enrere; s'intercala una pregunta trampa; i, quan s'escau, es rota l'ordre de les diverses opcions de resposta de forma arbitrària. El panell es configura amb quotes prèviament definides en termes de **gènere, edat i àmbit territorial de residència** actual, per tal de captar el major nombre absolut de demandants d'habitatge entre els panelistes, a costa de la representativitat de la mostra. De fet, la mostra del panell difereix de la mostra de GESOP tant per aquestes variables com pel **nivell d'estudis i l'ocupació principal**: el panell es compon de més dones, més individus residents a l'àrea metropolitana i d'individus de major edat, amb més estudis i més actius laboralment. En conseqüència, la **distribució de demandants d'habitatge de propietat i de lloguer** sobre el total és també diferent, clarament esbiaixada **a favor de la propietat** (veure Taula 2), degut probablement al **major potencial econòmic** derivat d'algunes de les característiques esmentades.

Si bé aquestes variables, així com altres variables no observades via GESOP (nivell d'ingressos) o via panell (nacionalitat), semblen influir tant en la quantificació de la demanda com en l'elecció del tipus de tinença (veure apartat 1), **l'estudi assumeix que**, un cop destriada la població entre demandants d'habitatge de propietat i de lloguer, **aquestes variables no determinen estadísticament de forma significativa les respostes a les diferents dimensions de la demanda d'habitatge** analitzades a través del panell. És a dir, els **grups de demandants** d'habitatge de propietat i habitatge de lloguer **es tracten com a segments de població homogenis** internament pel que fa a les motivacions per cercar habitatge, la localització, característiques de la

llar cercada, preus i estratègies de finançament. I, per tant, la manca de representativitat del panell no impediria la validació dels resultats obtinguts per a l'univers poblacional d'estudi (demandants d'habitatge de propietat i de lloguer a l'àrea metropolitana i a la resta de Catalunya). De totes maneres, és aquesta una **assumpció forta** que, si no es compleix, podria comportar **resultats esbiaixats** en la seva generalització més enllà del panell, i per tant cal interpretar els resultats d'aquesta part de l'estudi amb la corresponent prudència.

Per a més informació sobre la metodologia i per consultar el qüestionari utilitzat, contacteu amb l'equip de l'Observatori (info@ohb.cat).

Taula 1. Fitxa tècnica de l'enquesta via Òmnibus de GESOP

Font: elaboració pròpia.

| | |
|---------------------------------|--|
| Unitat d'anàlisi | La unitat de recollida d'informació és l'individu, però el qüestionari també inclou algunes preguntes referides a la llar |
| Univers estadístic | Conjunt d'individus de 16 anys o més residents a Catalunya des de fa més d'un any |
| Àmbits territorials | <ul style="list-style-type: none">• Barcelona ciutat. Total habitants: 1.636.193*• Resta de l'àrea metropolitana de Barcelona. Total habitants: 1.667.615*• Resta de la regió metropolitana de Barcelona. Total habitants: 1.634.596*• Resta de Catalunya. Total habitants: 2.854.207*• Catalunya. Total habitants: 7.792.611* (*) Font: Idescat. Padró municipal d'habitants (població a 1/1/2022). |
| Mostra: dimensió | 1.616 (Barcelona ciutat, 351; Resta àrea metropolitana, 343; Resta regió metropolitana, 390; Resta Catalunya, 532) |
| Mostra: característiques | <ul style="list-style-type: none">• Lloc de residència actual: àrea metropolitana de Barcelona, 42,9% (21,7%, Barcelona ciutat; 21,2%, resta àrea metropolitana); resta de Catalunya, 57,1% (Resta regió metropolitana de Barcelona, 24,1%; resta Catalunya, 32,9%)• Gènere: Home, 48,8%; Dona, 51,2%• Edat: 16–29 anys, 17,9%; 30–44, 24,8%; 45–59, 27,4%; 60 o més, 30%• Nivell d'estudis: Baix, 24,9%; Mitjà, 38,1%; Alt, 36,8%• Activitat principal: Treballador, 58,1%; Aturad, 8,3%; Jubilad, 26,5%; Tasques de la llar, 2,4%; Estudiant, 4,6% |
| Mostra: error | +/-2,5% per al total de la mostra, per a un nivell de confiança del 95% i p=q=0,5. Per a cadascun dels àmbits territorials, el marge d'error és de +/-5%. |
| Treball de camp | Entre el 9 i el 16 d'octubre de 2023 (onada de tardor, Òmnibus GESOP) |

Taula 2. Fitxa tècnica de l'enquesta via panell de Netquest

Font: elaboració pròpia.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Unitat d'anàlisi | La unitat de recollida d'informació és l'individu, però el qüestionari també inclou algunes preguntes referides a la llar |
| Univers estadístic | Conjunt d'individus de 18 anys o més que es troben en procés de cerca activa d'habitatge a Catalunya |
| Àmbits territorials | <ul style="list-style-type: none">• Àrea metropolitana de Barcelona. Total habitants: 3.303.808*• Resta de Catalunya. Total habitants: 4.488.803*• Catalunya. Total habitants: 7.792.611* (*) Font: Idescat. Padró municipal d'habitants (població a 1/1/2022) |
| Qüestionari | <ul style="list-style-type: none">• Tipus: qüestionari estructurat i precodificat• Idioma: castellà• Nombre de preguntes: 29• Durada mitjana de l'enquesta: 11 minuts |
| Mostra: dimensió | 1.004. L'enquesta es distribueix a un total de 6.970 panelistes, dels quals es descarten 5.377 casos per no trobar-se en procés de cerca d'habitatge a Catalunya, 113 més per no tractar-se estrictament de cerca activa (individus que pretenen trobar un habitatge en els pròxims 12 mesos, però que encara no han començat a buscar) i 476 per no completar-se l'enquesta o altres casuístiques (per exemple, un temps de resposta a l'enquesta massa ràpid) |
| Quotes | <ul style="list-style-type: none">• Lloc de residència actual: àrea metropolitana de Barcelona, 58%; resta de Catalunya, 42%• Gènere: Home, 50%; Dona, 50%• Edat: 18–39 anys, 34%; 40–59 anys, 56%; 60 o més anys, 10% |
| Mostra final: característiques | <ul style="list-style-type: none">• Lloc de residència actual: àrea metropolitana de Barcelona, 51,2%; resta de Catalunya, 48,8%• Gènere: Home, 47 %; Dona, 53 %• Edat (anys): 16–29, 10,8%; 30–44, 39,6%; 45–59, 39,4%; 60 o més, 10,2%• Nivell d'estudis: Baix, 7,8%; Mitjà, 29,8%; Alt, 58,8%• Activitat principal: Treballador, 82,4%; Aturat, 7,1%; Jubilat, 7,2%; Tasques de la llar, 2,1%; Estudiant, 1,3%• Situació residencial actual: habitatge de propietat, 50,1%; habitatge de lloguer, 46,1%; altres, 3,8%• Règim de tinença cercat: habitatge de propietat, 72,8% (àrea metropolitana de Barcelona, 72%, resta de Catalunya, 73,7%); habitatge de lloguer, 18,3% (àrea metropolitana de Barcelona, 17,5%; resta de Catalunya, 19,2%); habitatge de propietat o lloguer, 7,4% (àrea metropolitana de Barcelona, 8,2%; resta de Catalunya, 6,3%); altres tipus d'habitatge, 1,5% (àrea metropolitana de Barcelona, 2,3%; resta de Catalunya, 0,8%) |
| Treball de camp | Del 7 al 22 de novembre de 2023 |

Referències

- Banc d'Espanya (2023). Tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys per a l'adquisició d'habitatge lliure, concedits per les entitats de crèdit a Espanya. Octubre de 2023. DOI: <https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/temas/tipos-interes.html>.
- BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Boletín Oficial del Estado, nº 124. Disposiciones generales. Jefatura del Estado.
- De los Llanos, M. (2015). *La demanda potencial de vivienda principal*. Banco de España. Documentos ocasionales, nº 1504.
- DOGC (2023). *Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, nº 9036. Disposicions generals. Departament de la Presidència.
- Generalitat de Catalunya (2023). *Estadística del mercat de lloguer a Catalunya*. Serveis d'Estudis i Documentació d'Habitatge.
- INE (2023). *Índice de precios de vivienda. IPV. Segundo trimestre 2023*. DOI: https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607
- Jansen, S., Coolen, J. y Goetgeluk, R. (2011). *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. Netherlands: Springer Dordrecht.
- Leal, J. y Cortés, L. (1995). *La dimensión de la ciudad*. Centro de Investigaciones Sociológicas, colección Monografías.
- Llaneza, C., Raya, J.M. y García, J. (2022). *Estimación de la demanda solvente de vivienda nueva en Cataluña y sus provincias*. Càtedra APCE-UPF Habitatge i Futur.

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
Metròpoli**

ENS TROBARÀS A:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn