

Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge, 2019-2020

ESTUDIS TERRITORIALS – ÀREA DE DESENVOLUPAMENT DE POLÍTIQUES URBANÍSTIQUES

Ernest Ruiz i Almar, Clàudia Marco i Garcia, Anna Velasco i Relats, Raúl Aparicio i Moreno, Montserrat Serrano i Martí

juny 2022



Índex

- 1. Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge, 2019-2020**
- 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, 2020

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 s'han elaborat en base al que indica el 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 que 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 sis anys pels quals hi ha informació disponible (2015, 2016, 2017, 2018, 2019 i 2020). Aquesta base de dades, que gestiona l'Agència Tributària, inclou més d'17,8 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) i que tenen una tipologia edificatòria d'habitatge col·lectiu o habitatge unifamiliar o rural.

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, l'estadística original ofereix les dades de cada any dels habitatges col·lectius i dels habitatges unifamiliars: nombre d'habitatges observats que s'han tingut en compte per elaborar l'estadística (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 2019 i 2020, els dos darrers amb estadístiques disponibles. El dossier inclou representacions cartogràfiques per a cadascuna de les variables mencionades al paràgraf anterior per ambdós anys i les variacions de totes elles entre 2019 i 2020.

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 entre els anys 2019 i 2020, el nombre mitjà per secció censal és de 91 habitatges i 98 habitatges respectivament amb una mitjana de variació del 9,74%. Quan a la superfície, aquesta es manté pràcticament inalterada entre tots dos anys amb 71 m² i un lleugeríssim descens mitjà del -0,31%. El preu de lloguer del m² mensual, puja dels 10,50 €/m² al 2019, fins els 10,77 €/m² al 2020, un augment poc significatiu amb una variació interanual mitjana per secció censal del 2,86%. Finalment, el preu del lloguer mitjà mensual per secció censal al conjunt de l'AMB passa dels 737 €/m² al 2019 als 754 €/m² al 2020, la qual cosa suposa una variació mitjana del 2,61%.

Amb l'elaboració d'aquests dossiers 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.

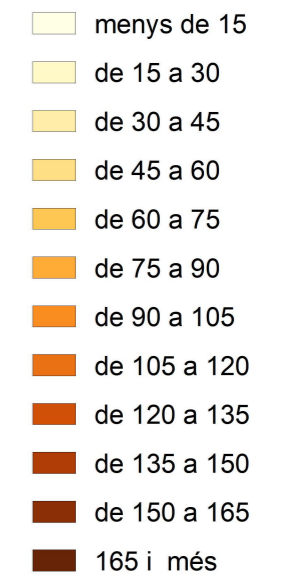
2. Recomptes habitatges de lloguer (habitatges col·lectius)

Recompte habitatges de lloguer 2019 (habitatges col·lectius)

Recompte habitatges de lloguer 2020 (habitatges col·lectius)

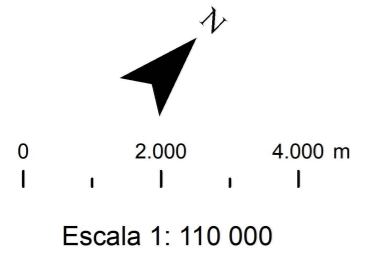
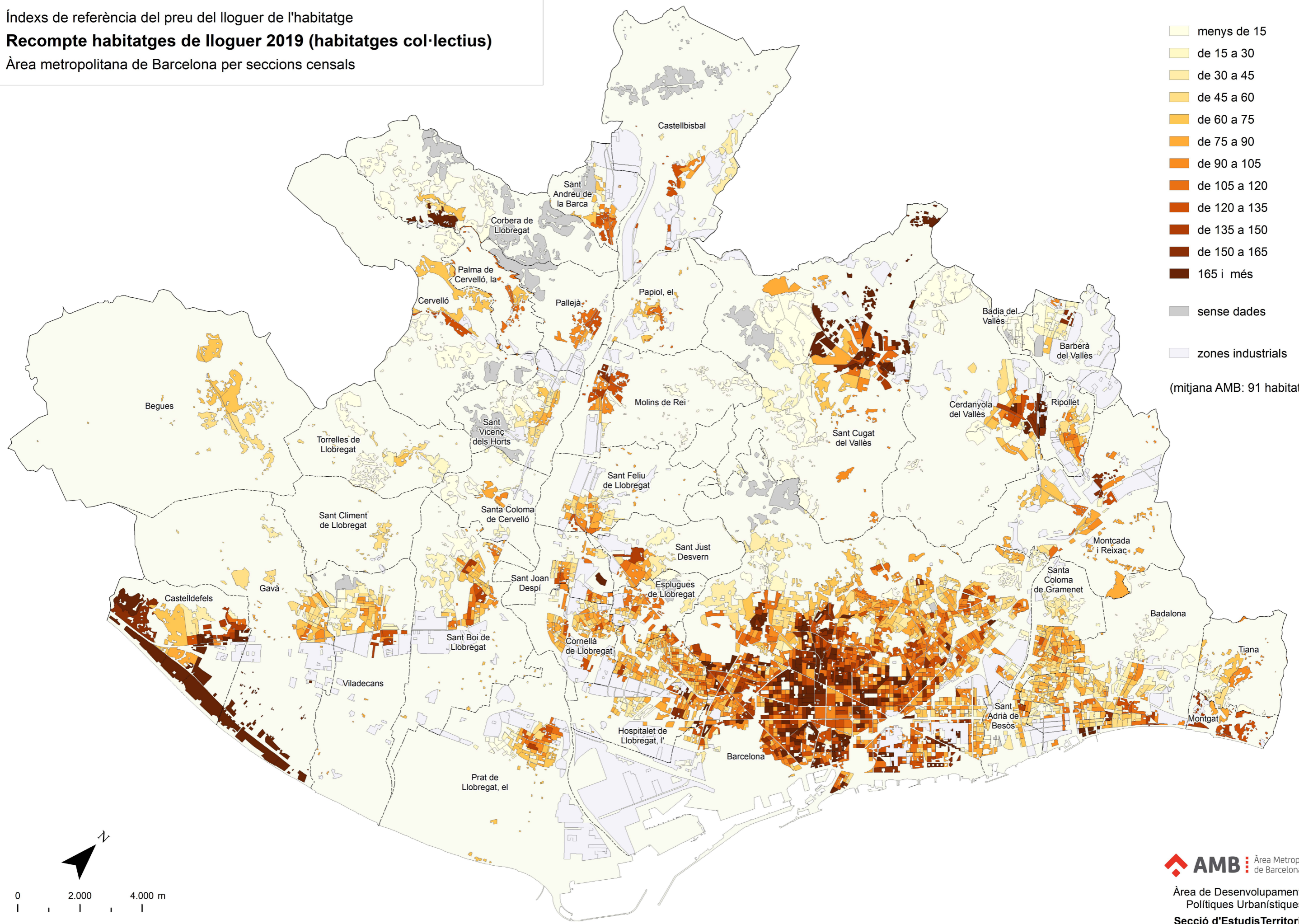
Variació recompte habitatges de lloguer 2019-2020 (habitatges col·lectius)

Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Recompte habitatges de lloguer 2019 (habitatges col·lectius)
Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

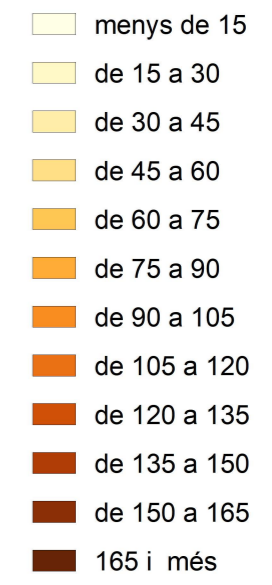


senze dades
zones industrials

(mitjana AMB: 91 habitatges)

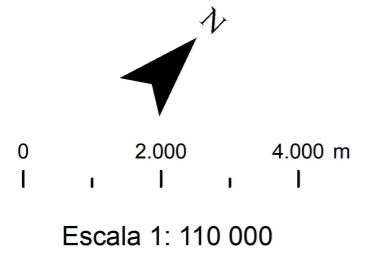
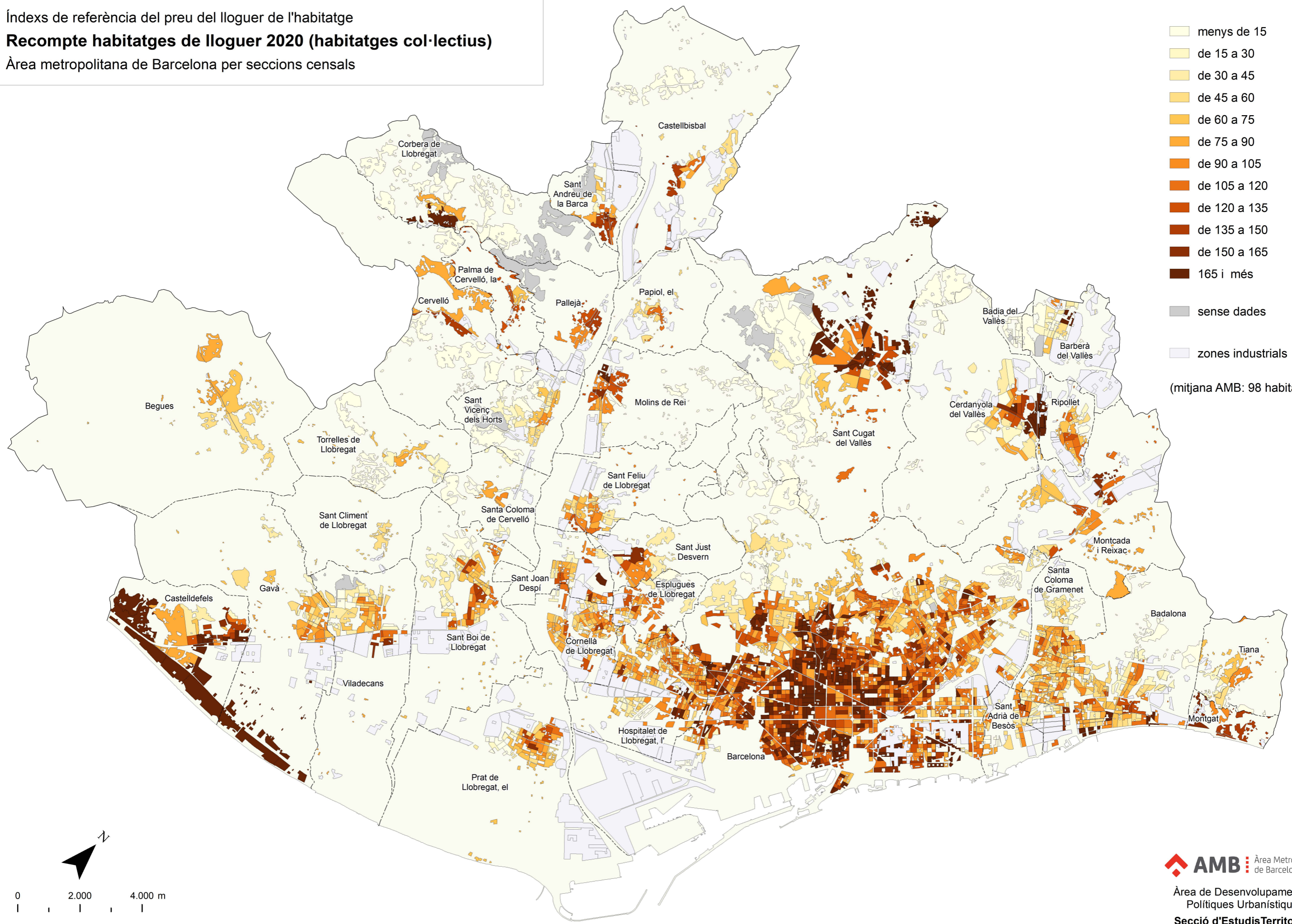


Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Recompte habitatges de lloguer 2020 (habitatges col·lectius)
Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals



senyeres grises: sense dades
senyeres blaves: zones industrials

(mitjana AMB: 98 habitatges)



Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge

Variació recompte habitatges de lloguer 2019-2020 (habitatges col·lectius)

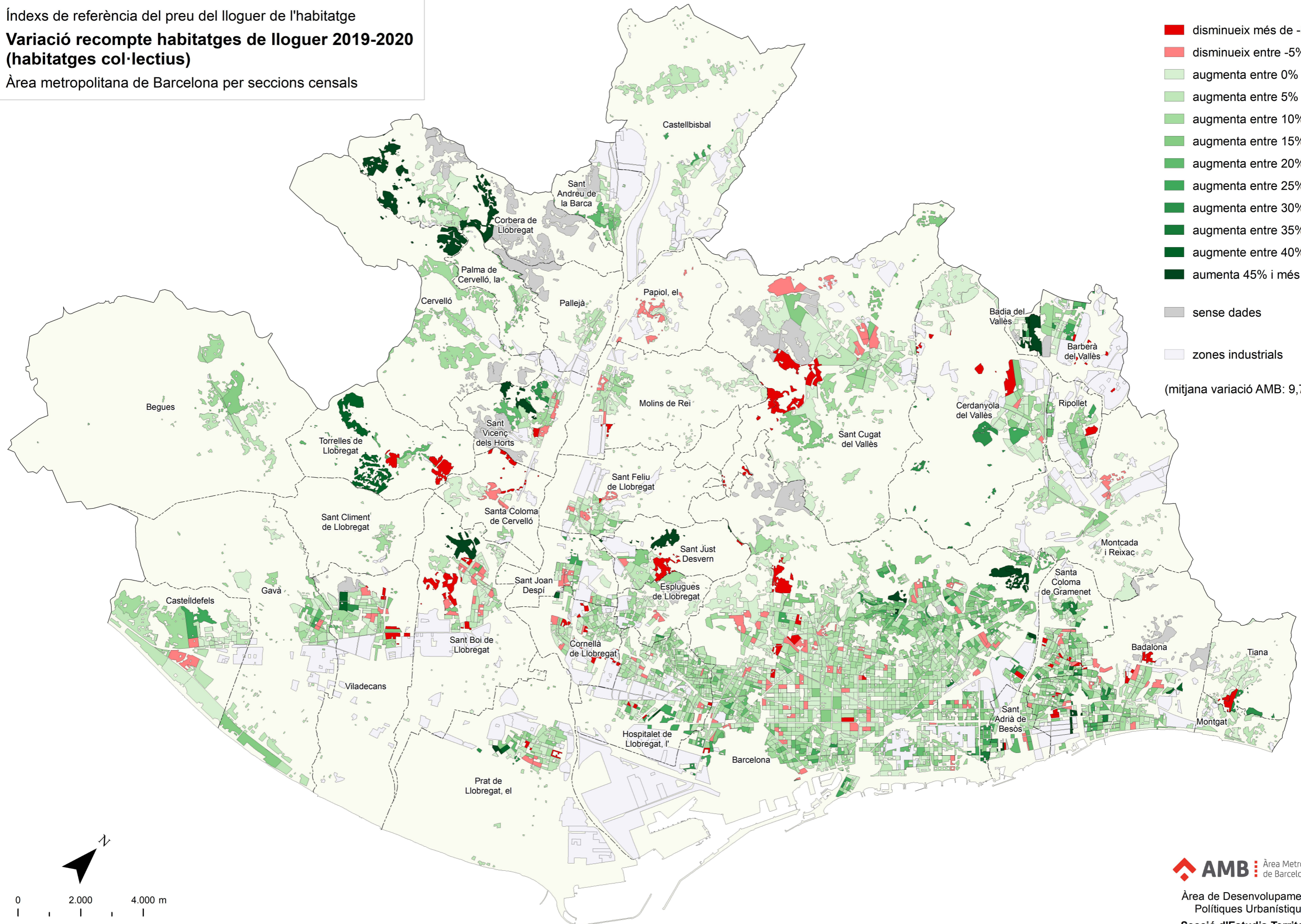
Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- 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 45% i més

■ sense dades

■ zones industrials

(mitjana variació AMB: 9,74%)



0 2.000 4.000 m

Escala 1: 110 000

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques

Secció d'Estudis Territorials
juny 2022

3. Superfícies m² (medianes habitatges col·lectius)

Superfície m² 2019 (mediana habitatges col·lectius)

Superfície m² 2020 (mediana habitatges col·lectius)

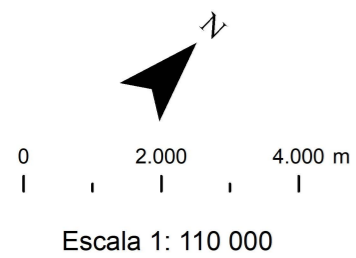
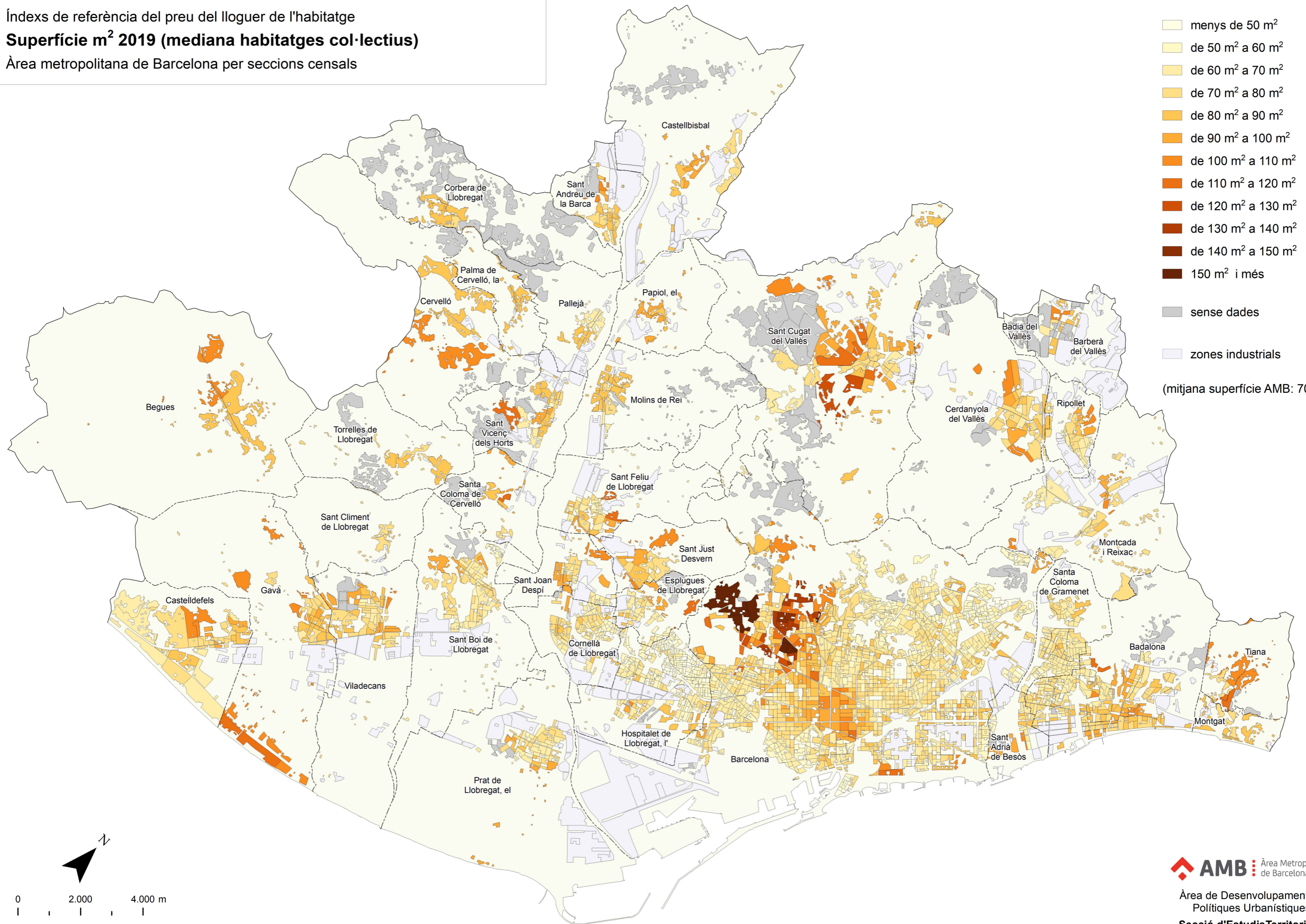
Variació superfície m² 2019-2020 (mediana habitatges col·lectius)

Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Superfície m² 2019 (mediana habitatges col·lectius)
Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals



■ sense dades
■ zones industrials

(mitjana superfície AMB: 70,70 m²)

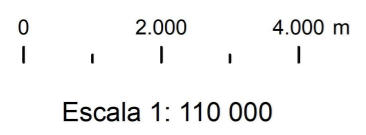
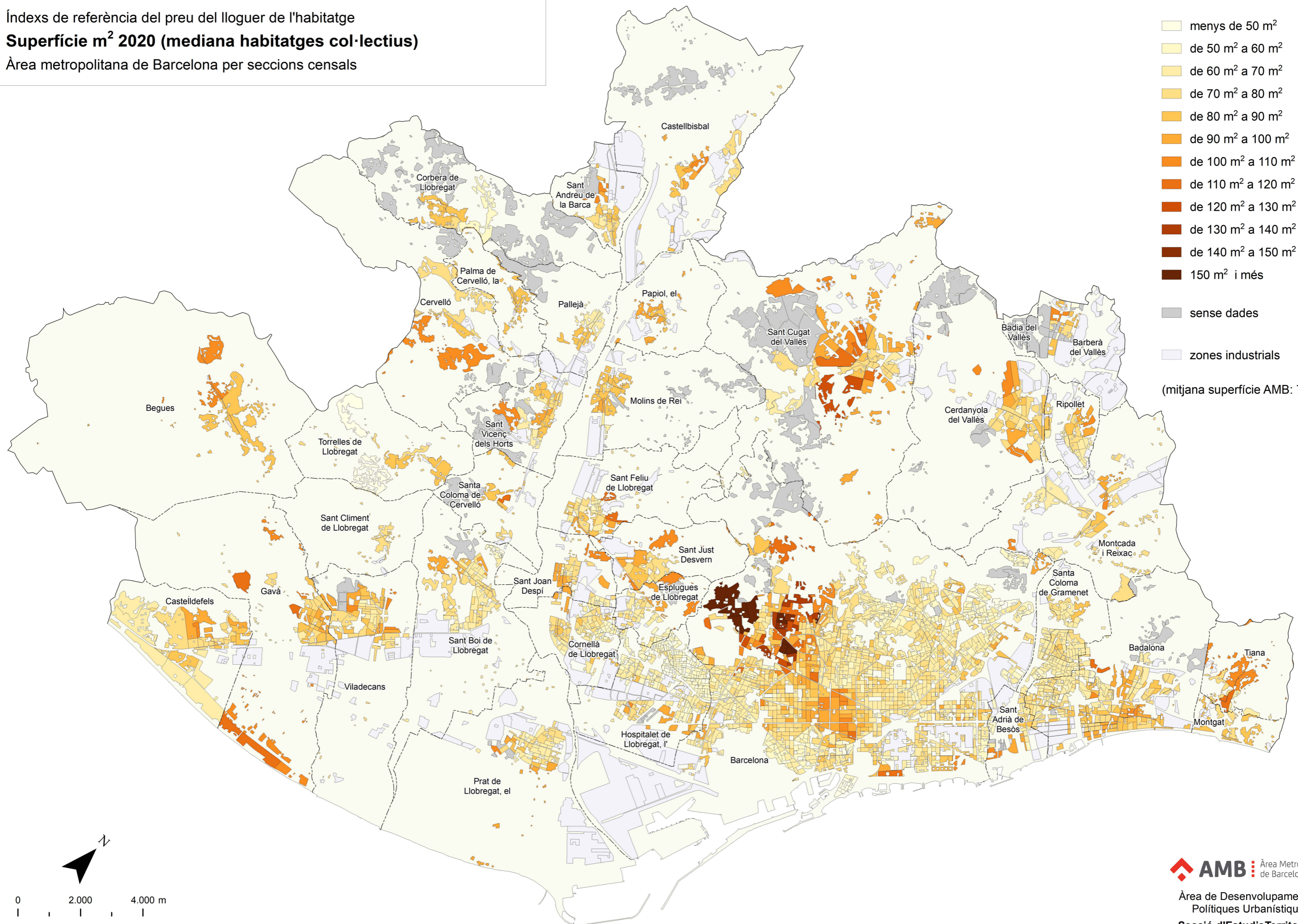


Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Superfície m² 2020 (mediana habitatges col·lectius)
 Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- 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
- 150 m² i més

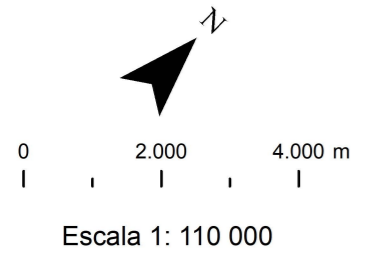
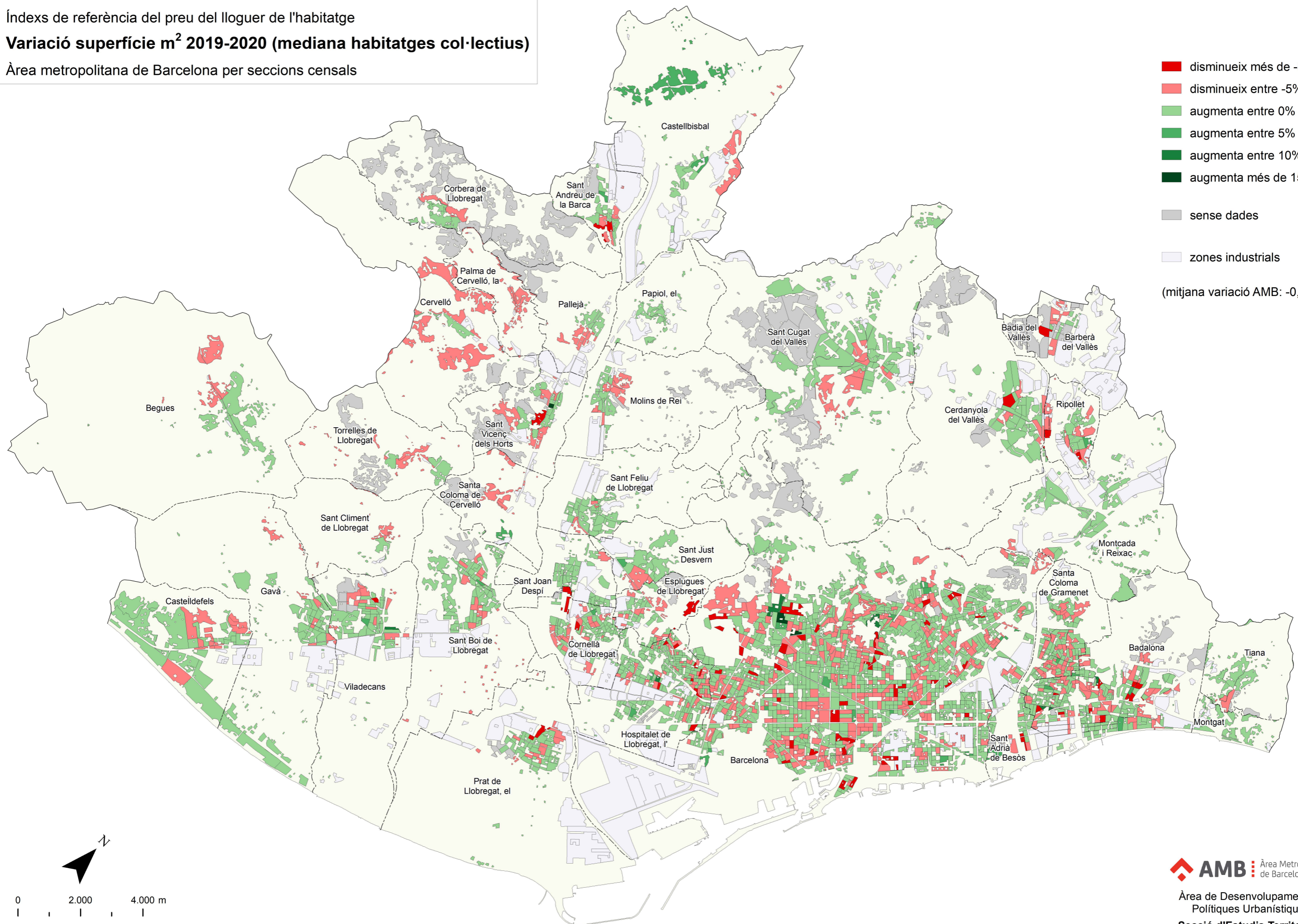
- sense dades
- zones industrials

(mitjana superfície AMB: 70,57 m²)



Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Variació superfície m² 2019-2020 (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 més de 15%
 - sense dades
 - zones industrials
- (mitjana variació AMB: -0,31%)



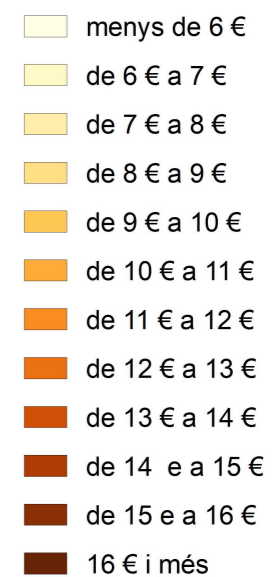
4. Preus del lloguer m² mensual (mediana habitatges col·lectius)

Preu del lloguer m² mensual 2019 (mediana habitatges col·lectius)

Preu del lloguer m² mensual 2020 (mediana habitatges col·lectius)

Variació preu del lloguer m² mensual 2019-2020 (mediana habitatges col·lectius)

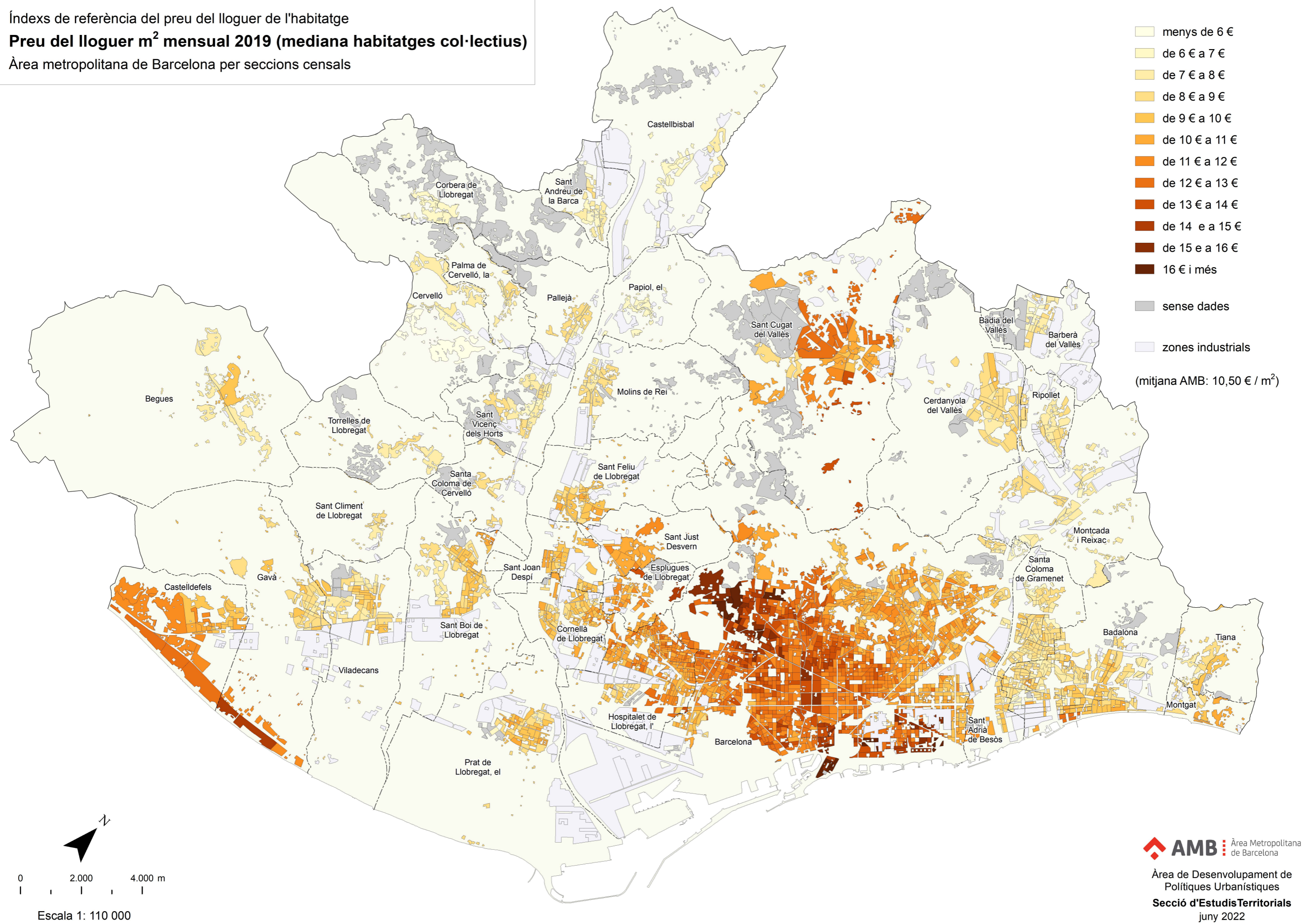
Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Preu del lloguer m² mensual 2019 (mediana habitatges col·lectius)
Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals



sense dades

zones industrials

(mitjana AMB: 10,50 € / m²)



0 2.000 4.000 m

Escala 1: 110 000

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

Àrea de Desenvolupament de
Polítiques Urbanístiques
Secció d'Estudis Territorials
juny 2022

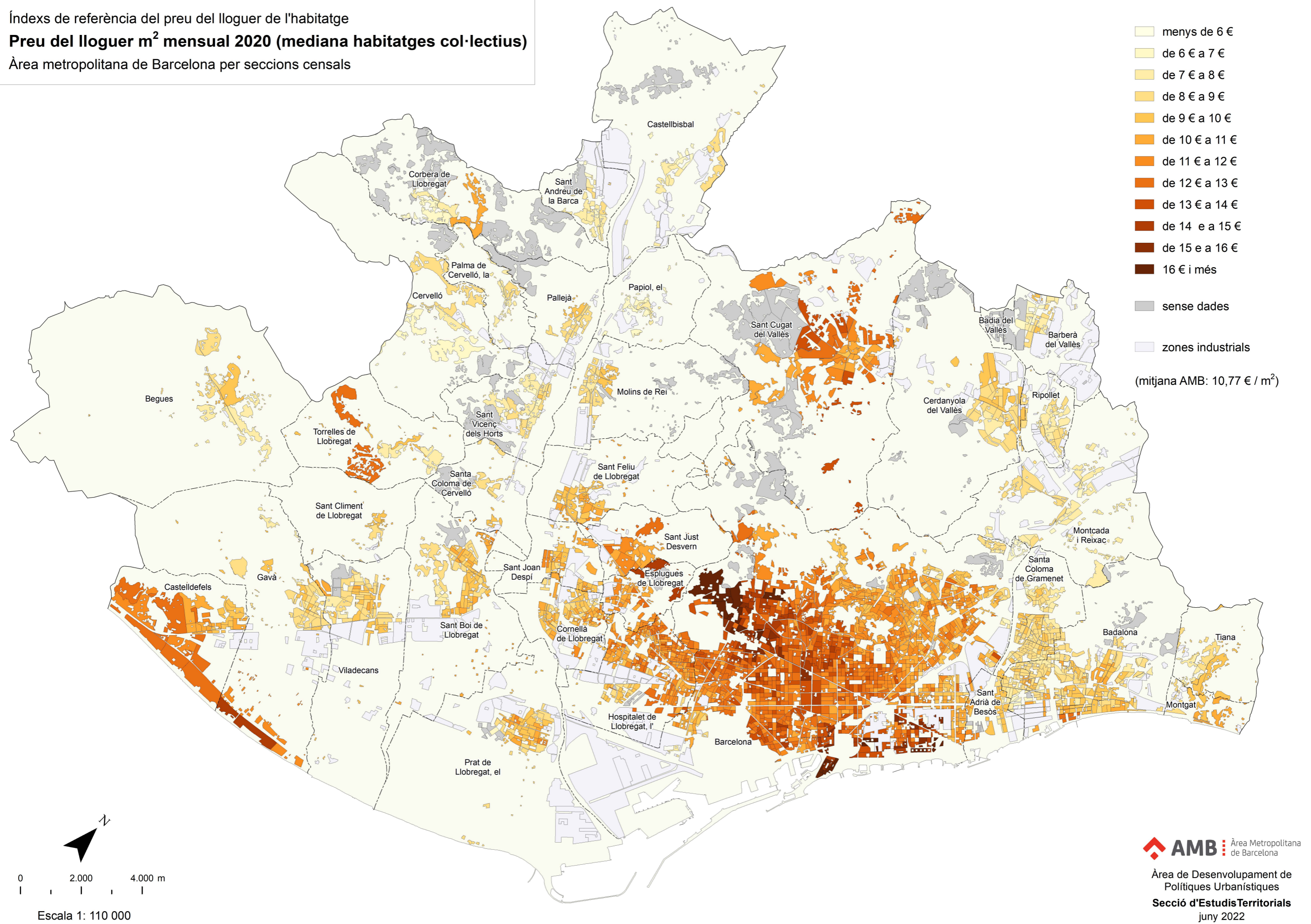
Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Preu del lloguer m² mensual 2020 (mediana habitatges col·lectius)
 Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- 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 e a 15 €
- de 15 e a 16 €
- 16 € i més

sense dades

zones industrials

(mitjana AMB: 10,77 € / m²)



Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Variació preu del lloguer m² mensual 2019-2020
(mediana habitatges col·lectius)

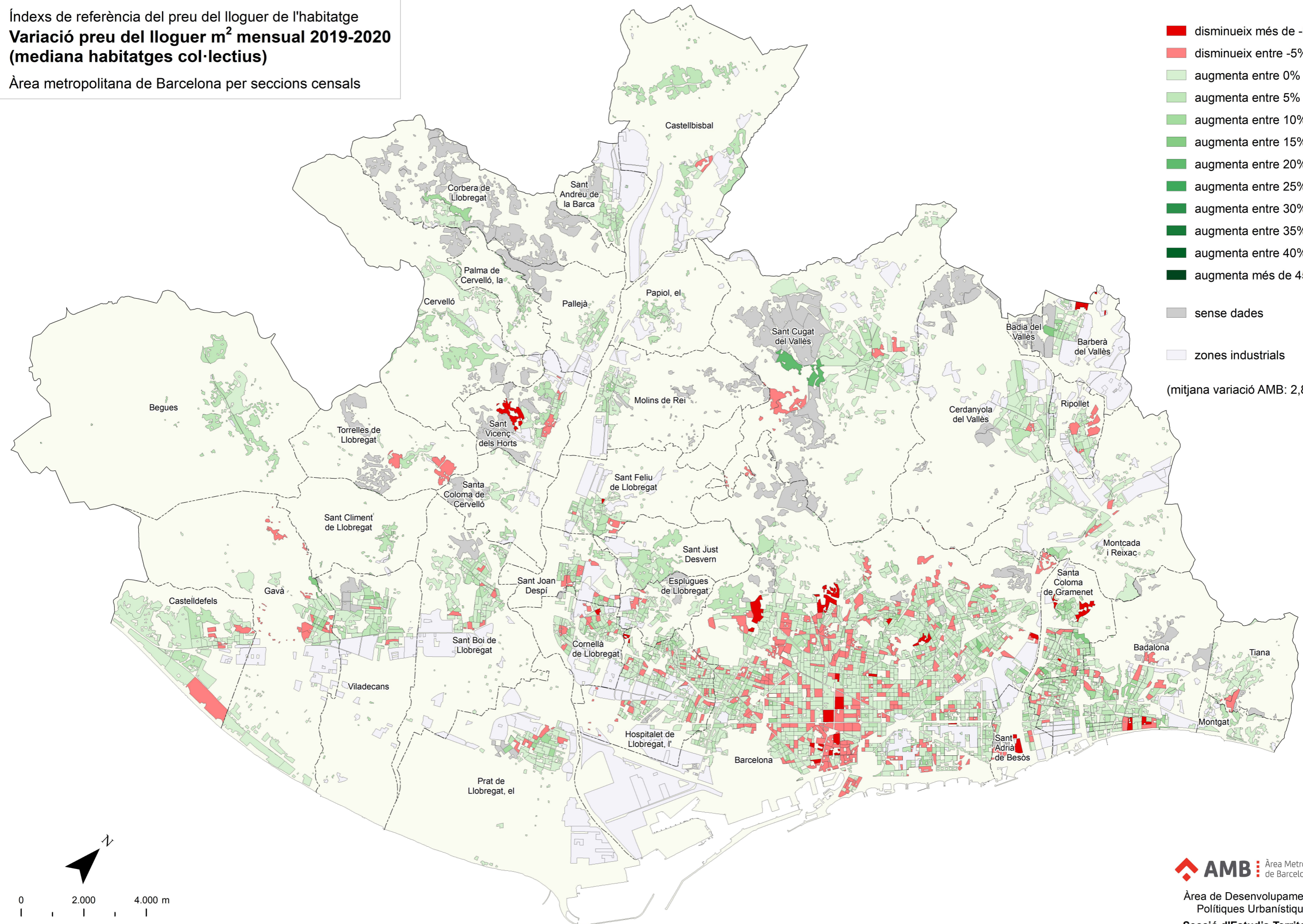
Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals

- 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: 2,86%)



0 2.000 4.000 m

Escala 1: 110 000

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

Preu del lloguer mensual 2019 (mediana habitatges col·lectius)

Preu del lloguer mensual 2020 (mediana habitatges col·lectius)

Variació preu del lloguer mensual 2019-2020 (mediana habitatges col·lectius)

Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge

Preu del lloguer mensual 2019 (mediana habitatges col·lectius)

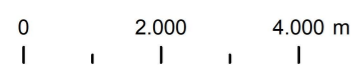
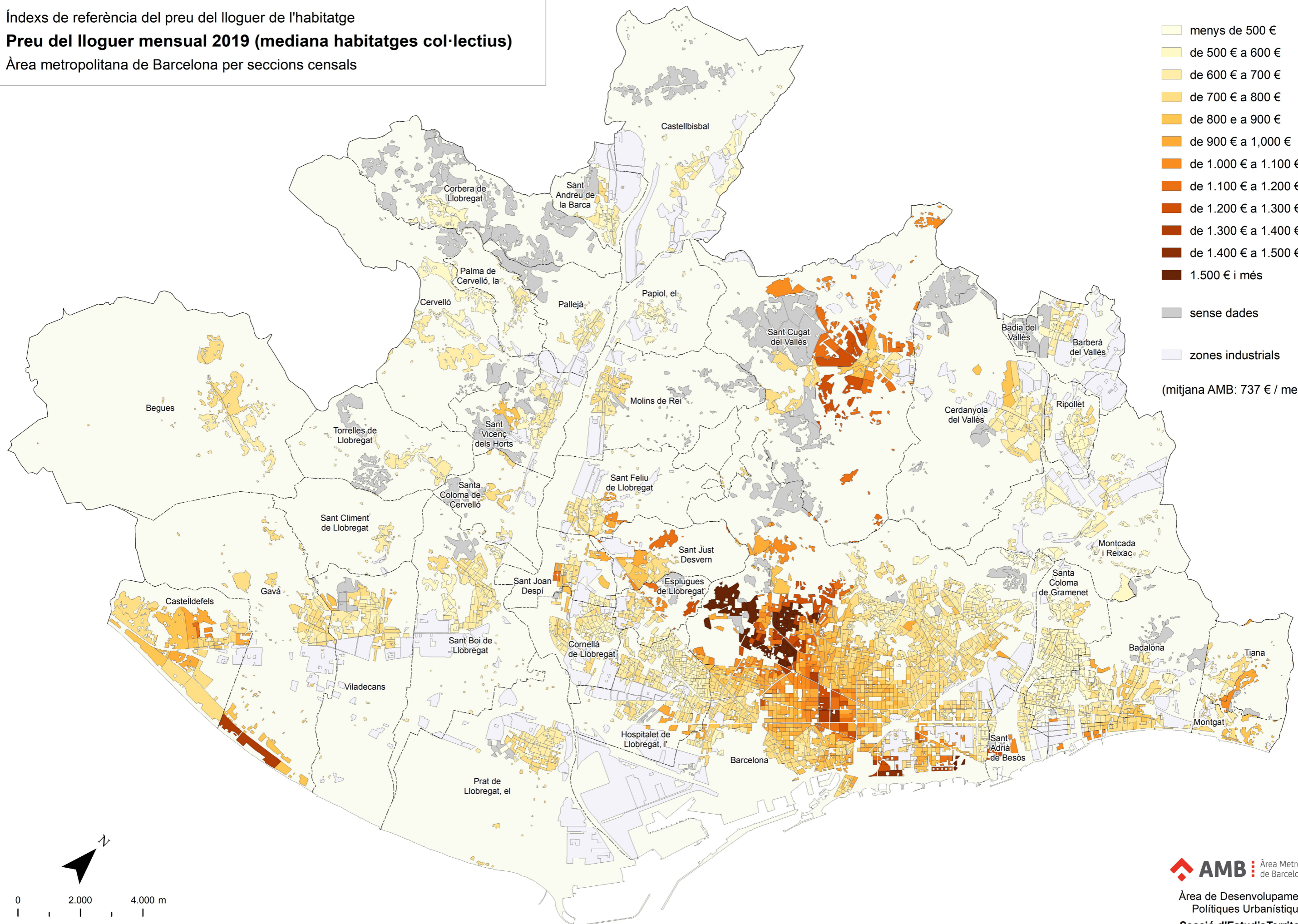
Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals



sense dades

zones industrials

(mitjana AMB: 737 € / mes)



Escala 1: 110 000

Índexs de referència del preu del lloguer de l'habitatge
Preu del lloguer mensual 2020 (mediana habitatges col·lectius)
 Àrea metropolitana de Barcelona per seccions censals



senyals grises: sense dades

senyals lila: zones industrials

(mitjana AMB: 754 € / mes)

