



Estadística de lloguer d'habitatges a Barcelona
CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA



Informe en castellano

INFORME DE LA CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA SOBRE RESULTATS DURANT EL QUART TRIMESTRE DE 2005 SOBRE EL MERCAT DE LLOGUERS DE LA CIUTAT DE BARCELONA

VOLUM DE MERCAT: ALTES I BAIXES

Durant el quart trimestre de 2005, s'han registrat 6.377 nous contractes de lloguer d'habitatges a la ciutat de Barcelona, amb la qual cosa el nombre d'altres acumulades durant l'any 2005 suma un total de 23.982 nous contractes.

El volum de contractació durant l'any 2005 és un 5,96% superior al de l'any anterior. Si prenem el volum del darrer trimestre, la variació interanual és del 2,39%, el creixement més baix de tots els trimestres de l'any. Per tant, el volum de mercat tendeix a deixar de créixer a taxes de l'11% de l'any 2004 o del 7% durant el 2003.

Pel que fa a les baixes de contractes, el quart trimestre de 2005 en registra 4.614 i l'acumulat de baixes durant l'any 2005 és de 16.980.

Altes i baixes de contractes durant 2005

	I trim	II trim	III trim	IV trim	Total
Altes	5.570	6.180	5.855	6.377	23.982
Baixes	3.930	4.354	4.082	4.614	16.980
Saldo	1.640	1.826	1.773	1.763	7.002

El saldo entre altes i baixes del quart trimestre és de 1.763 unitats que equival a l'increment de l'estoc d'habitatges de lloguer. El saldo acumulat durant l'any 2005 és de 7.002 contractes, xifra un 10,20% superior als 6.354 contractes de l'any 2004 i un 56,05% superior als 4.487 contractes de l'any 2003.

Si la contractació de l'any 2005 ha incrementat un 6 % i el saldo ha augmentat un 10%, això significa que la rotació del mercat de lloguer ha disminuït. Durant l'any 2004, un 78% de les altes era mercat en rotació i no incrementava l'estoc. Durant l'any 2005, aquell percentatge ha baixat al 71%.

El 2005 és doncs un any en el que l'expansió del mercat de lloguer ha evolucionat a taxes raonables, avancem que derivades de l'ajust entre preus d'oferta i capacitat de la demanda, i que aquest ajust no únicament es manifesta via preus sinó també incrementant la rotació del parc.

La vinculació de cada habitatge a una parcel·la ens permet conèixer la implantació del mercat de lloguers a nivell de districtes i barris de la ciutat, operació que ha resultat exitosa en el 98 % dels casos.

DISTRICTE	TRIMESTRE				TOTAL
	I	II	III	IV	
1 Ciutat Vella	512	569	548	639	2.268
2 L'Eixample	1.172	1.448	1.391	1.424	5.435
3 Sants-Montjuïc	534	642	626	671	2.473
4 Les Corts	173	246	232	198	849
5 Sarrià-Sant Gervasi	486	555	554	622	2.217
6 Gràcia	503	617	582	654	2.356
7 Horta-Guinardó	404	572	429	493	1.898
8 Nou Barris	276	362	330	461	1.429
9 Sant Andreu	296	364	357	424	1.441
10 Sant Martí	450	675	578	646	2.349
Total Barcelona	4.806	6.050	5.627	6.232	22.715

La implantació del mercat de lloguer per districtes presenta magnituds ben diferents i s'ha de dir que el volum de contractació augmenta en tots ells entre 2004 i 2005. La magnitud d'aquesta expansió pot ser més virtual que real si tenim present que quan en el segon trimestre de 2005 vàrem incorporar el nou sistema de vinculació geogràfica dels contractes de lloguer, l'èxit de la geocodificació va assolir més del 98% dels casos quan just abans ens movíem a l'entorn del 86%. En altres paraules, no només hi ha més contractes de lloguer sinó que ara podem adscriure'ls a un districte.

Feta aquesta precisió, comentem la quota de mercat de cada districte. L'Eixample, que representava la quarta part de la quota de mercat de lloguer de la ciutat, ha anat cedint mercat acabant el quart trimestre amb una quota del 22,85%. En sentit contrari, hi ha districtes amb una clara tendència a guanyar quota de mercat durant el 2005: Sant Martí, Nou Barris i Horta-Guinardó. Aquest seria el tret més significatiu del mercat de lloguer a Barcelona durant el 2005.

EL LLOGUER CONTRACTUAL

Durant el quart trimestre de 2005, el lloguer mitjà contractat a Barcelona ha estat de 807,41 € xifra

un 11,65% superior als 723,18 € del quart trimestre de l'any anterior.

El 2005 presenta un perfil netament inflacionista ja que els resultats acumulats de l'any presenten una variació interanual de l'11,35%. També cal recordar que l'any 2004 es va tancar amb un creixement dels lloguers del 6,59%. Per tant, situació inflacionista amb possibilitats que hagi tocat sostre: 7,52% el primer trimestre, 12,82% el segon, 14,16% el tercer i 11,65% aquest darrer trimestre. D'aquesta manera, el 2005 tanca l'any amb un creixement dels preus del lloguer de l'11,35%.

Aquests increments de preus també denoten una pressió alcista més intensa si l'analitzem en termes reals. En efecte, mentre al 2003 enfront un increment de preus del 10,45% registràvem un IPC del 2,6%, passem al 2004 amb un increment de preus del 9,45% i un IPC del 3,2%. I el 2005 el tanquem amb un creixement de preus de l'11,35% en front a un IPC del 3,7%. Per tant, en termes reals (descomptant la inflació), al 2003 el mercat de lloguers incrementa preus un 7,85%, a l'any 2004 un 6,25% i a l'any 2005 un 7,15%.

DISTRICTE	TRIMESTRE				MITJANA
	I	II	III	IV	
1 Ciutat Vella	599,63	710,85	665,77	715,74	676,23
2 L'Eixample	828,13	803,93	893,82	892,74	855,42
3 Sants-Montjuïc	640,06	710,81	767,04	703,98	707,91
4 Les Corts	902,05	764,51	983,48	1.043,31	917,39
5 Sarrià-Sant Gervasi	943,78	1.026,31	1.054,91	1.020,36	1.013,70
6 Gràcia	697,88	736,33	771,89	772,14	746,84
7 Horta-Guinardó	630,76	657,90	727,36	712,91	682,11
8 Nou Barris	588,44	655,44	697,24	655,39	652,14
9 Sant Andreu	604,33	666,57	640,90	704,99	658,73
10 Sant Martí	692,67	758,83	774,94	823,58	767,93
Total Barcelona	726,79	761,21	811,97	807,41	779,18

L'evolució interanual dels preus del quart trimestre ha estat de signe positiu a tots els districtes, fet que s'ha anat repetint durant els anteriors trimestres llevat de dues excepcions.

Del més moderat al més inflacionista durant 2005: Sarrià-Sant Gervasi amb una variació del 6,67% nominal és el "menys" inflacionista. El més inflacionista ha estat Ciutat Vella (15,83%). Advertir que el més moderat en el creixement de preus és alhora el capdavanter dels preus en valors absoluts: allà a on el lloguer mensual és més elevat també és allà a on el lloguer ha incrementat menys. I allà a on el lloguer més incrementa acostuma a ser allà a on el lloguer mensual no és dels més elevats.

Aquesta dinàmica és un tret general amb les seves excepcions i mou el mercat de lloguer de la ciutat cap a una paulatina uniformitat de preus amb independència de les característiques, situació, confort o serveis dels habitatges. L'atractiu de Barcelona i la pressió de la demanda permeten a l'oferta practicar preus amb independència de la qualitat del producte ofertat.

LA SUPERFÍCIE DELS HABITATGES

La vinculació dels habitatges, no ja a una parcel·la sinó a un immoble, limita la mida de la mostra del quart trimestre a 4.909 registres. Aquest és un creuament necessari per poder incorporar la superfície dels habitatges i conèixer el lloguer per metre quadrat.

DISTRICTE	TRIMESTRE				MITJANA
	I	II	III	IV	
1 Ciutat Vella	64	62	63	67	64
2 L'Eixample	82	79	78	80	80
3 Sants-Montjuïc	59	62	64	62	62
4 Les Corts	77	78	73	78	76
5 Sarrià-Sant Gervasi	90	90	89	84	88
6 Gràcia	69	65	64	66	66
7 Horta-Guinardó	64	64	64	63	64
8 Nou Barris	62	62	63	63	63
9 Sant Andreu	68	65	66	67	67
10 Sant Martí	68	69	66	68	68
Total Barcelona	72	71	71	71	71

Durant el quart trimestre de 2005, la superfície mitjana dels habitatges llogats de nou ha estat de 71 m², els mateixos que ara fa just un any.

Dins d'aquesta tònica d'estabilitat trobem dos districtes amb variacions importants i de signe oposat. Mentre Ciutat Vella redueix la superfície mitjana un 6,17% en un any, el districte de Sant Martí l'incrementa un 4,49%.

Per sobre dels 71 m² de mitjana de Barcelona trobem Sarrià-Sant Gervasi (88 m²), L'Eixample (80 m²) i Les Corts (76 m²). La resta de districtes oferten superfícies per sota dels 71 m².

EL LLOGUER PER M²

Durant el quart trimestre de 2005, el lloguer per metre quadrat s'ha situat a 12,29 € un 12,57% per sobre dels 10,91 €/m² del quart trimestre de l'any anterior.

DISTRICTE	Lloguer per metre quadrat				MITJANA
	TRIMESTRE				
	I	II	III	IV	
1 Ciutat Vella	11,53	12,55	12,60	12,12	12,21
2 L'Eixample	10,83	11,00	12,32	11,97	11,56
3 Sants-Montjuïc	11,15	11,62	12,69	11,94	11,89
4 Les Corts	12,09	13,08	14,04	13,98	13,38
5 Sarrià-Sant Gervasi	11,57	12,58	13,68	13,79	12,97
6 Gràcia	10,82	11,71	12,76	12,90	12,12
7 Horta-Guinardó	10,57	11,10	12,04	11,63	11,34
8 Nou Barris	9,75	11,06	11,80	12,04	11,29
9 Sant Andreu	9,30	10,88	9,97	11,00	10,38
10 Sant Martí	10,64	11,41	12,26	12,39	11,76
Total Barcelona	10,86	11,53	12,43	12,29	11,82

A nivell de l'any 2005, el lloguer per metre quadrat s'ha situat a 11,82 € que representa un creixement del 12,03% sobre els 10,55 €/m² de l'any anterior.

Abans hem constatat que els districtes amb lloguer superior a la mitjana de la ciutat eren Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts i L'Eixample. Ara veiem que L'Eixample es despenja del grup de districtes més cars i, per contra, districtes com Ciutat Vella o Gràcia es situen no solament per sobre de L'Eixample sinó també per sobre de la mitjana de Barcelona.

Les superiors superfícies dels pisos de L'Eixample expliquen el comportament d'aquest districte. Per contra, la màxima reducció de superfícies que trobem a Ciutat Vella juntament amb el màxim increment de preus, permet situar el rendiment econòmic del mercat de lloguer de Ciutat Vella per sobre de la mitjana de la ciutat. Les Corts és el districte amb el valor més alt de lloguer per metre quadrat (13,38 €/m²).

RÈGIM DE PROPIETAT

Els nous contractes de lloguer registrats durant el quart trimestre poden anar referits a habitatges en règim de propietat vertical o horitzontal.

Durant el quart trimestre de 2005, la propietat horitzontal aporta el 61% de quota de mercat contra el 39% de la propietat vertical. Per tant, estem davant de components d'oferta en procés de canvi ja que la propietat vertical està cedint quota de mercat a la propietat horitzontal. En un any, cinc punts percentuals.

	PROP. VERTICAL		PROP. HORITZONTAL	
	IV trim	Total 2005	IV trim	Total 2005
Contractes	1.917	7.272	2.992	10.417
Lloguer	688,87	664,50	889,83	860,73
Superfície	72	72	70	70
Lloguer/m ²	10,38	9,99	13,51	13,10

Durant el quart trimestre, el lloguer mitjà ofertat per la propietat vertical és un 15 % inferior a la mitjana de Barcelona (807,41 €), mentre que l'ofertat per la propietat horitzontal és superior en un 10 %.

El mateix càlcul aplicat al conjunt de l'any 2005 posa de manifest que la propietat vertical també opera a preus un 15 % per sota de la mitjana de Barcelona (779,18 €) mentre que la propietat horitzontal ho fa un 10 % per sobre.

Comparant el comportament de preus entre l'any 2005 i 2004, es pot afirmar que la propietat vertical ha incrementat preus un 8 % mentre que la propietat horitzontal ho ha fet un 13 %. Aquest és un fet nou i important, i hauríem de retrocedir quatre anys enrera, per trobar aquesta pauta en la que la propietat vertical és menys inflacionista que la propietat horitzontal.

Aquesta dinàmica se'ns repeteix amb el lloguer per metre quadrat. Mentre la propietat vertical ha incrementat un 9 % respecte 2004, la propietat horitzontal ho fa amb un 12%.

RESULTATS A NIVELL DE BARRIS I DISTRICTES

A continuació s'acompanya un quadre amb els paràmetres analitzats amb resultats desagregats a nivell dels districtes i barris de Barcelona.

Districte	Barri	IV Trimestre 05			Total 200:	
		Renda mitja	m ²	Renda/m ²	Renda mitja	m ²
1. Ciutat Vella		715,74	66,94	12,12	676,23	64,14
1.1	Barceloneta	697,84	37,36	17,14	599,29	37,9
1.2	Parc	805,75	71,02	14,08	712,68	71,9
1.3	Gòtic	775,70	94,53	10,20	792,17	87,0
1.4	Raval	659,94	61,20	10,79	630,32	59,3
2. L'Eixample		892,74	79,54	11,97	855,42	79,56
2.1	Sant Antoni	862,95	78,07	11,72	822,30	78,0
2.2	Esquerra Eixample	896,01	76,15	12,58	863,41	77,1
2.3	Dreta Eixample	1.035,57	100,54	10,94	1.008,40	100,6
2.4	Estació Nord	862,16	81,84	11,42	801,65	79,3
2.5	Sagrada Família	773,11	68,03	12,14	742,97	68,0
3. Sants-Montjuïc		703,98	61,83	11,94	707,91	61,96
3.1	Poble Sec	612,70	57,94	11,36	628,99	57,4
3.2	Montjuïc	575,00	51,63	12,50	714,22	55,7
3.3	Zona Franca-Port	709,05	69,65	10,20	694,81	73,5
3.4	Font de la Guatlla	724,81	64,52	12,17	683,01	61,6
3.5	Bordeta-Hostafrancs	695,90	67,13	10,60	708,36	65,3
3.6	Sants	745,34	61,54	12,62	746,45	62,0
4. Les Corts		1.043,31	77,82	13,98	917,39	76,22
4.1	Les Corts	931,83	72,82	13,78	831,15	71,6
4.2	Pedralbes	1.891,52	112,41	15,40	1.570,73	107,9
5. Sarrià-Sant Gervasi		1.020,36	84,23	13,79	1.013,70	88,17
5.1	Sant Gervasi	1.003,21	84,20	13,72	984,83	87,8
5.2	Sarrià	1.153,23	84,41	14,17	1.162,49	89,4
5.3	Les Planes	495,00			602,48	113,0
6. Gràcia		772,14	66,21	12,90	746,84	66,02
6.1	Gràcia	767,67	66,58	12,75	731,10	65,6
6.2	Vallcarca	789,30	64,65	13,54	812,45	67,6
7. Horta-Guinardó		712,91	63,43	11,63	682,11	63,87
7.1	Guinardó	754,02	62,87	12,53	703,28	63,8
7.2	Horta	675,03	62,20	11,21	671,60	61,6
7.3	Vall d'Hebron	663,52	68,76	9,13	641,18	68,5
8. Nou Barris		655,39	63,24	12,04	652,14	62,81
8.1	Vilapicina-Turó Peira	585,02	65,33	11,65	621,88	64,3
8.2	Roquetes-Vedum	747,13	61,85	12,66	690,18	61,6
8.3	Ciutat Meridiana	608,00	57,67	10,41	596,94	57,2
9. Sant Andreu		704,99	67,11	11,00	658,73	66,64
9.1	Sagrera	738,80	73,05	10,88	675,31	71,8
9.2	Congrés	831,55	63,61	12,40	720,28	64,0
9.3	Sant Andreu	672,73	63,57	11,39	676,71	64,1
9.4	Bon Pastor	449,81	55,44	7,97	473,68	56,9
9.5	Trinitat Vella	498,81	58,69	8,90	512,33	54,6
10. Sant Martí		823,58	68,39	12,39	767,93	67,94
10.1	Fort Pius	1.090,61	78,23	14,09	992,53	74,9
10.2	Poble Nou	862,94	70,70	11,95	814,09	71,4
10.3	Besòs	753,90	66,38	11,35	691,17	64,4
10.4	El Clot	760,26	64,87	12,70	706,67	63,6
10.5	Verneda	816,85	69,04	12,44	751,00	69,4
TOTAL BARCELONA		807,41	71,07	12,29	779,18	71,1