

**El problema de la vivienda**

**Los cambios en las condiciones y en las formas de acceso a la vivienda**

**Efectos sobre la movilidad residencial**

**Efectos sobre los costes de los hogares**

---

## La persistente separación entre los ingresos y el precio medio de la vivienda

### 2000-2007:

RFDB\*:39,6%.

Precio medio: 87,7%; 157,9%, 174,9%

### 2007-2013:

RFDB\*:6,4%.

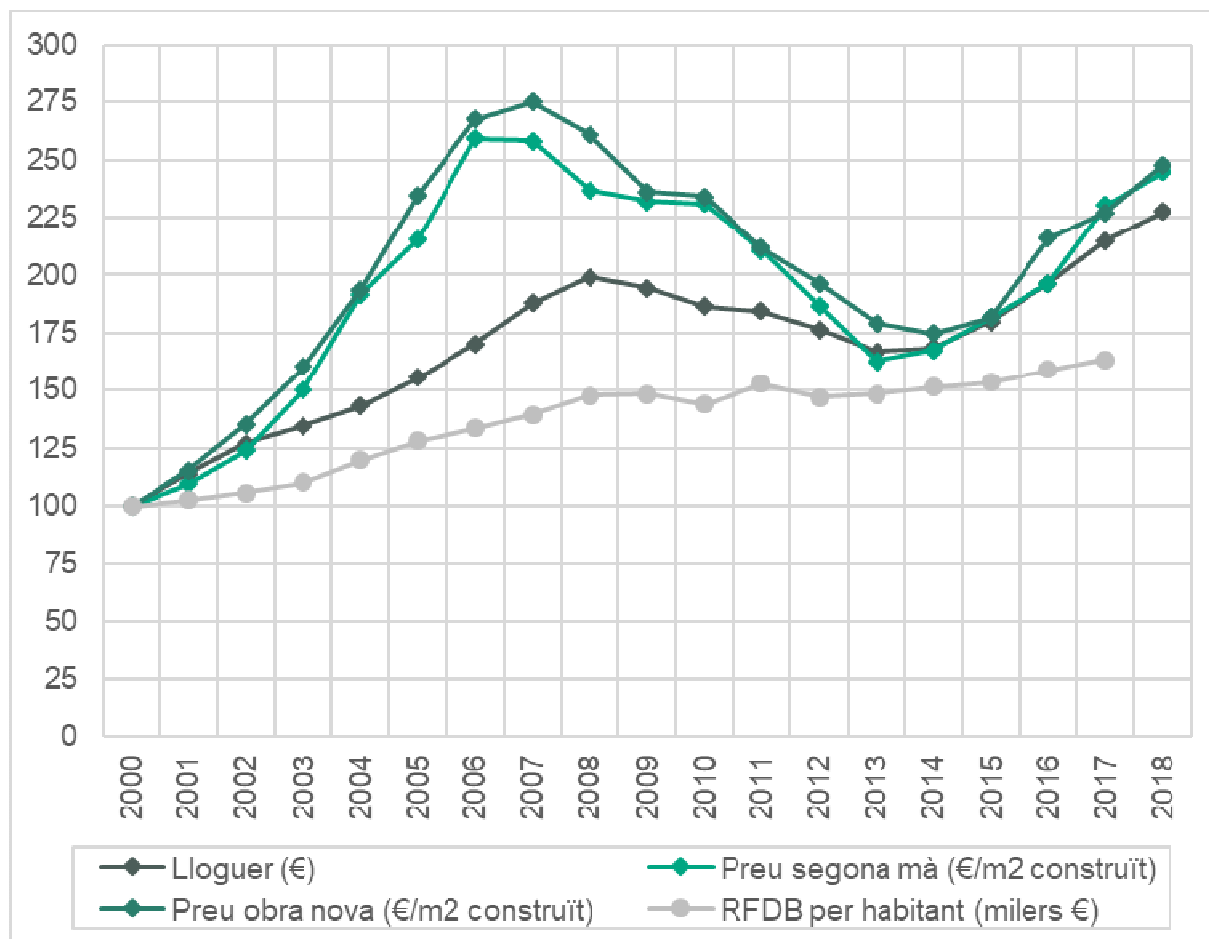
Precio medio: -11%; -36,9%, -34,7%

### 2013-2018:

RFDB\*:10,1%.

Precio medio: 36,4%; 50,3%, 38,1%

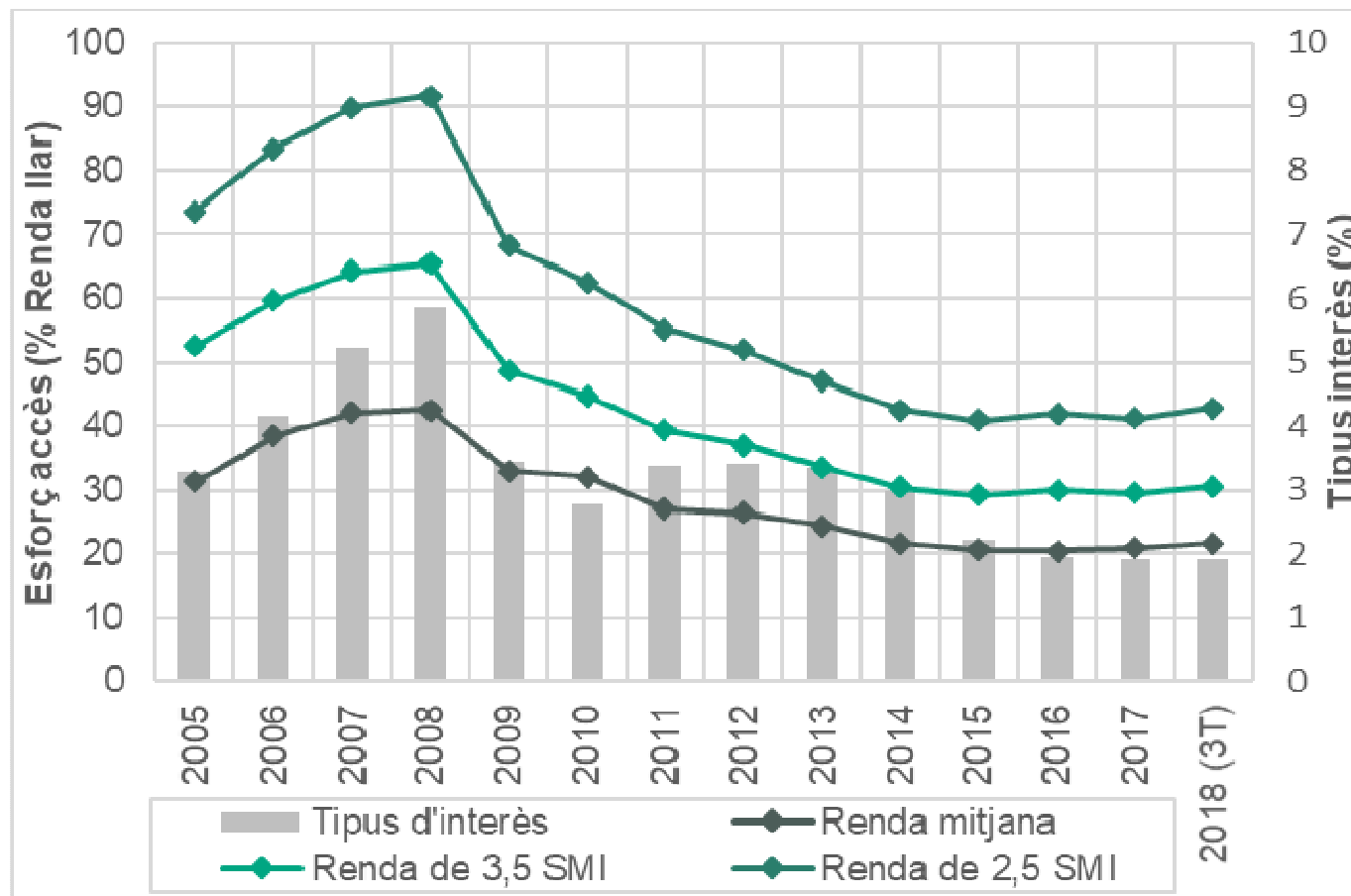
**Evolución de la Renta familiar disponible bruta por habitante y de los precios medios de la vivienda. Barcelona (índice 100 = año 2000)**



Font: Elaboració pròpia a partir de Renda Familiar Disponible Bruta 2000-2015 de l'Idescat; Estimació RFDB 2016: a partir dels Salaris estimats del Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir de fiances dipositades a l'Incasòl; Preu mitjà de compravenda 2000-2013: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana; Preu mitjà de compravenda 2013-2017: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir del Col·legi de Registradors.

## Les dificultades para accedir a una vivienda en propiedad

Esfuerzo teórico de acceso a la vivienda de segunda mano. Cuota hipotecaria. AMB. 2005-2018



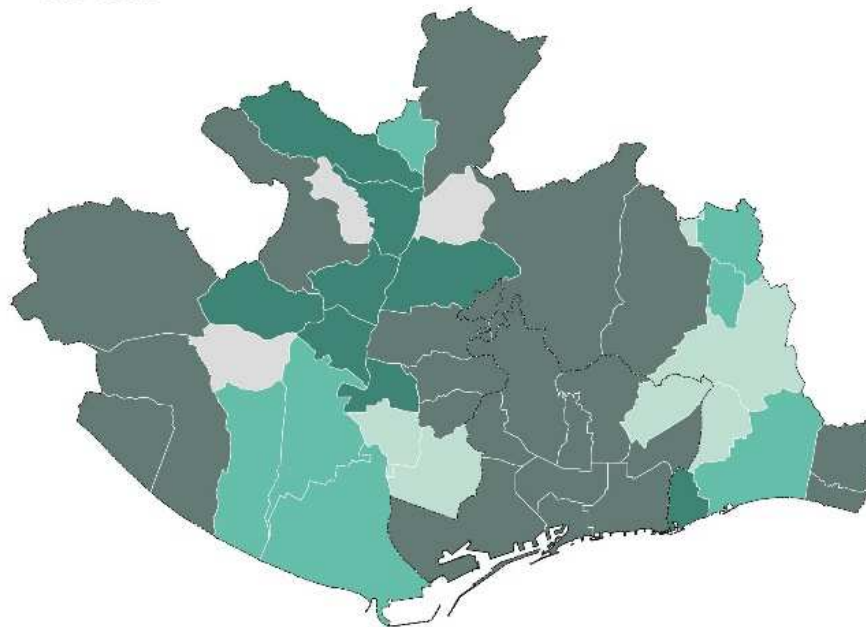
Font: Elaboració pròpia a partir de Ministerio de Fomento, Preu mitjà habitatge segona mà a partir de taxacions; Banc d'Espanya, Tipus d'interès; Asociación Hipotecaria Española, Indicadores de accesibilidad; Ajuntament de Barcelona. Gabinet Tècnic de Programació, estimació Renda Familiar Disponible Bruta.

Nota: S'han considerat els següents supòsits per calcular la quota anual del primer any: Relació préstec/valor del 80%, tipus interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per habitatge lliure (any 2018, 1,92%), termini mitjà hipoteca de la Asociación Hipotecaria Española (2018, 23,5 anys).

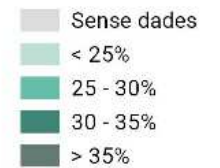
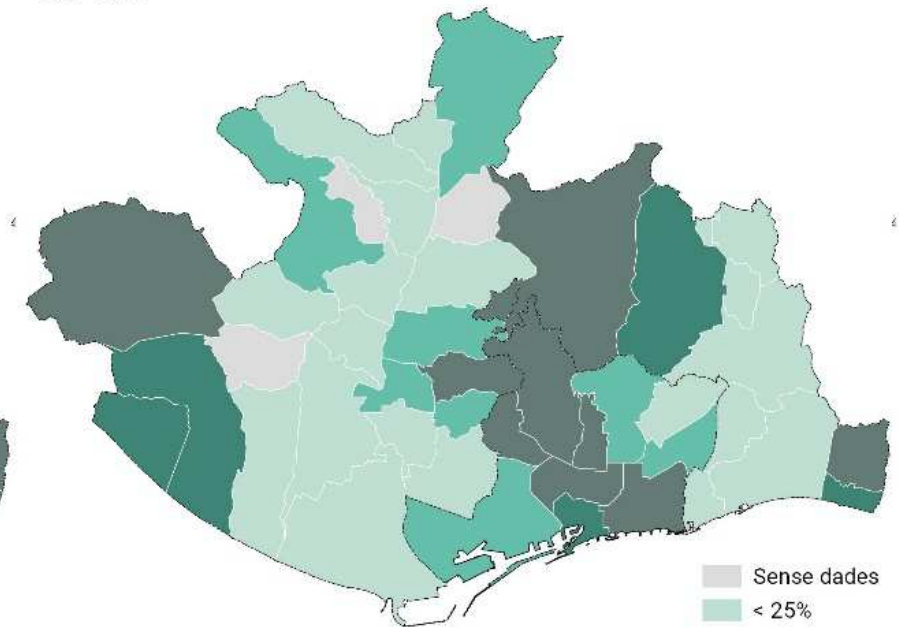
# Les dificultades para acceder a una vivienda en propiedad

Esfuerzo teórico de acceso a la vivienda de segunda mano. Cuota hipotecaria. AMB. 2005-2018

2.5 SMI

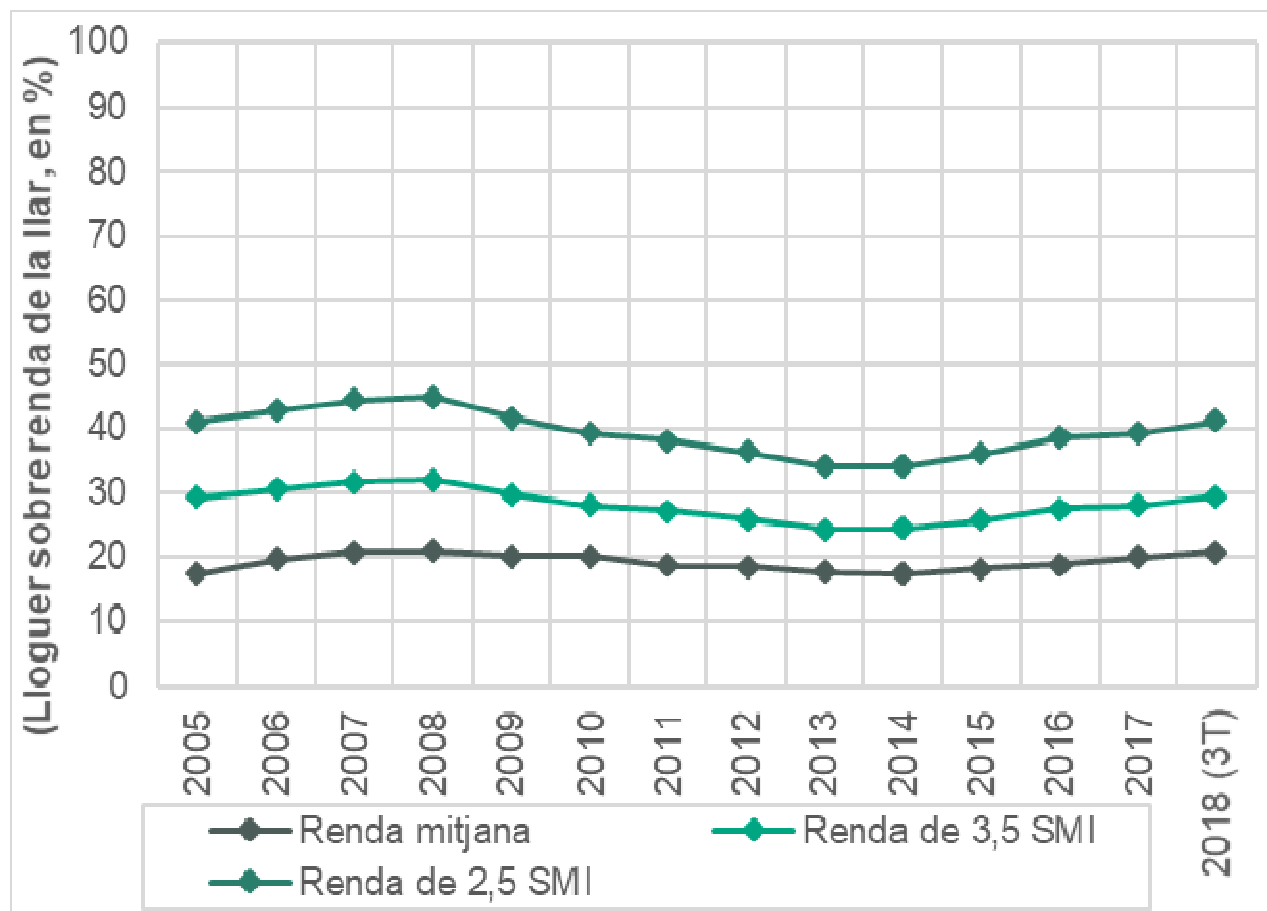


3.5 SMI



## Les dificultades para accedir a una vivienda en alquiler

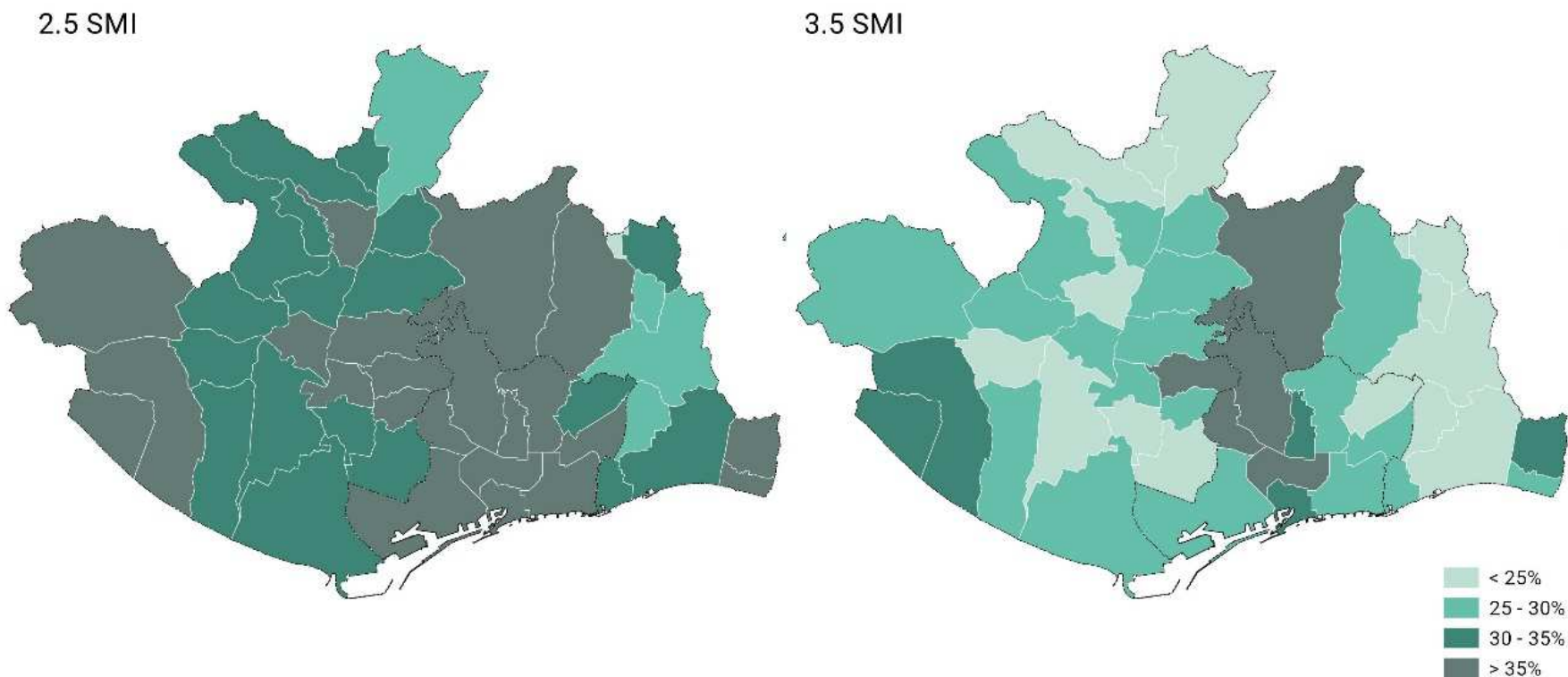
Esfuerzo de acceso a la vivienda en alquiler. AMB. 2005-2018



Font: Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Preus mensuals de lloguer a partir de fiances dipositades a l'Incasòl; Ajuntament de Barcelona. Gabinet Tècnic de Programació, estimació Renda Familiar Disponible Bruta.

# Les dificultades para accedir a una vivienda en alquiler

Esfuerzo de acceso a la vivienda en alquiler. AMB. 2005-2018



Font: Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Preus mensuals de lloguer a partir de fiances dipositades a l'Incasòl; Ajuntament de Barcelona. Gabinet Tècnic de Programació, estimació Renda Familiar Disponible Bruta.

## Incremento de los hogares que viven de alquiler

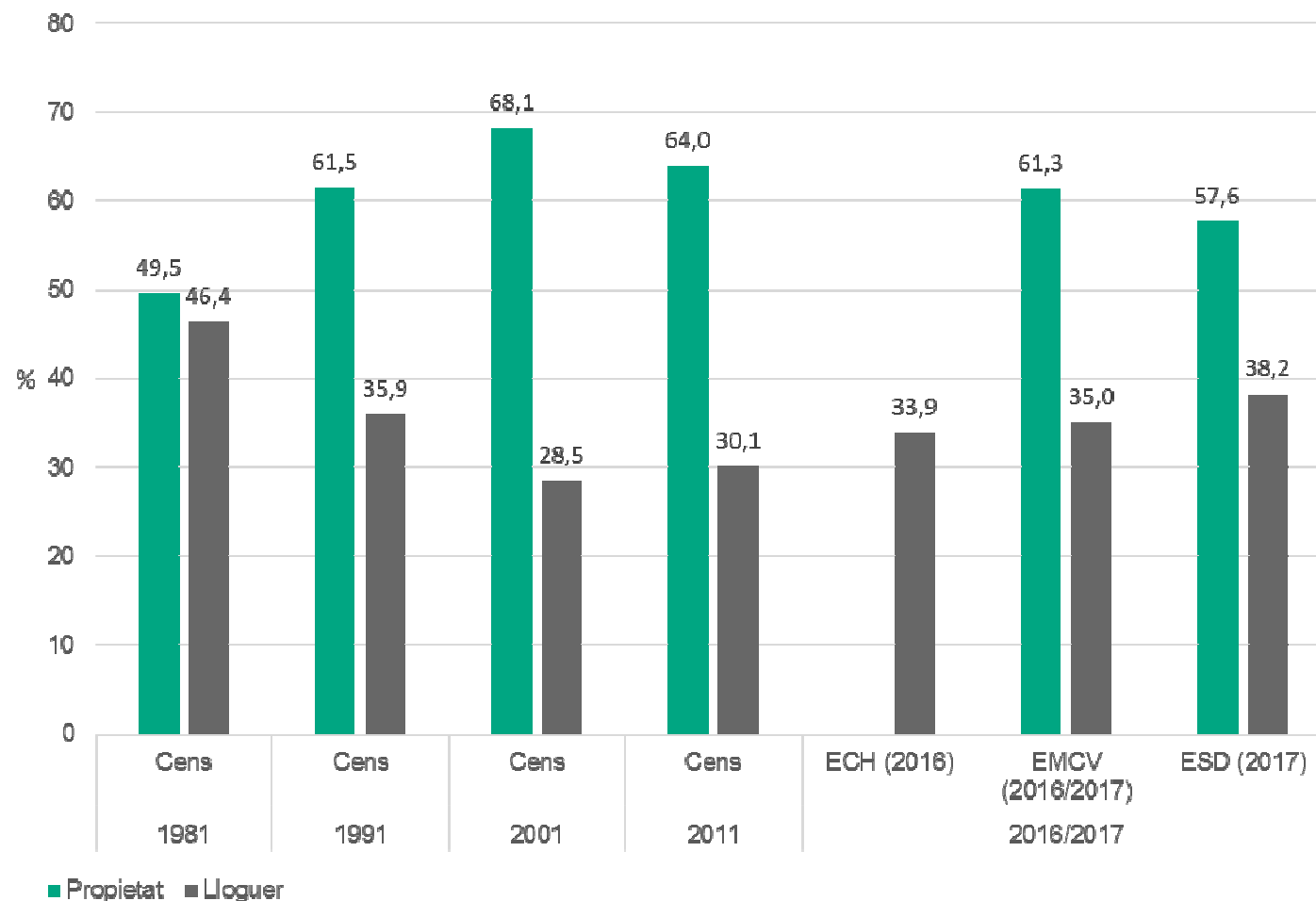
### Alquiler

- 1981: 268.881 (46,4%)
- 1991: 207.199 (35,9%)
- 2001: 169.137 (28,5%)
- 2011: 205.912 (30,1%)

### Alquiler

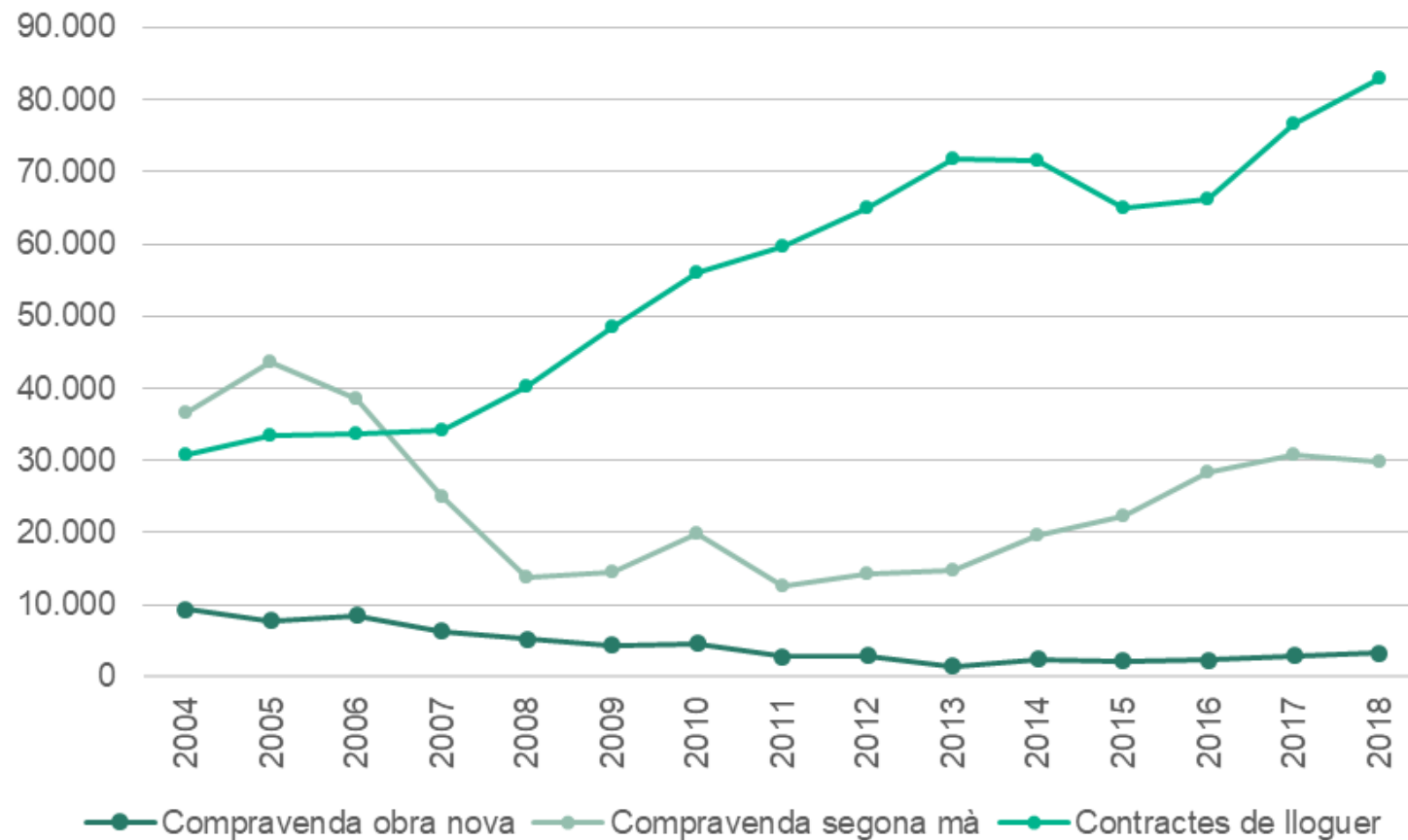
- 2016 (ECH): (33,9%)
- 2016/2017 (EMCV): 236.981 (35%)
- 2017 (ESD): 277.787 (38,2%)\*

Llars segons règim de tinença de l'habitatge. Barcelona. 1981-2017 (en %)



Font: Idescat, Cens de població i habitatges 1981, 1991, 2001, 2011; INE, Encuesta Continua de Hogares, 2016; IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016/2017; Ajuntament de Barcelona, Enquesta Sociodemogràfica 2017.

**Evolución de los contratos de alquiler y de las compraventas de vivienda. AMB. 2004-2018**

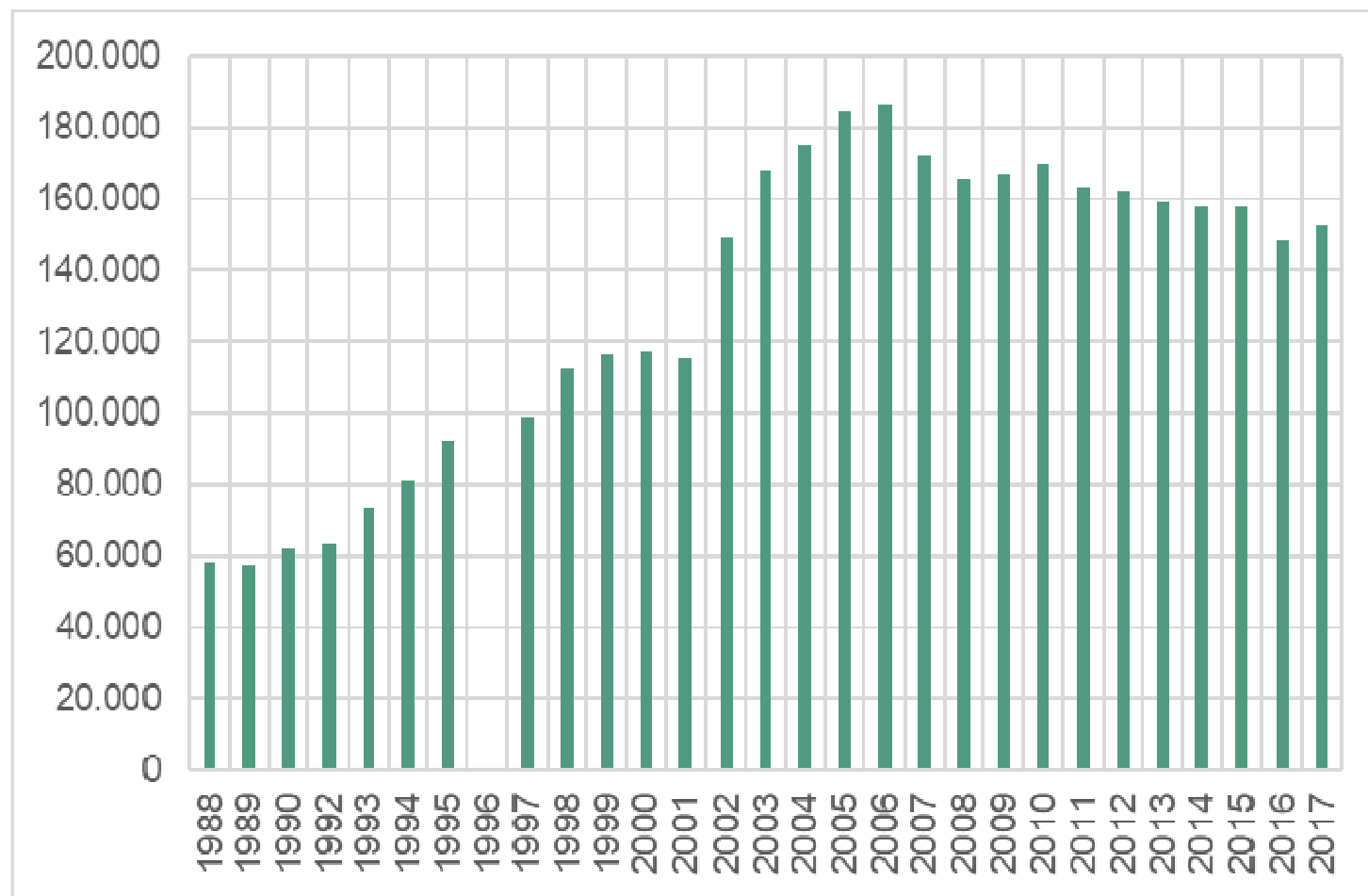


Font: Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado; Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.



## La moderada reducción de las migraciones internas

### Migraciones internas. Demarcación de Barcelona. 1998-2017



Font: Idescat, Estadística de Variacions Residencials i Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística, Canvis de domicili, explotació del padró d'habitants.

## Una tasa de autocontención residencial alta pero en descenso

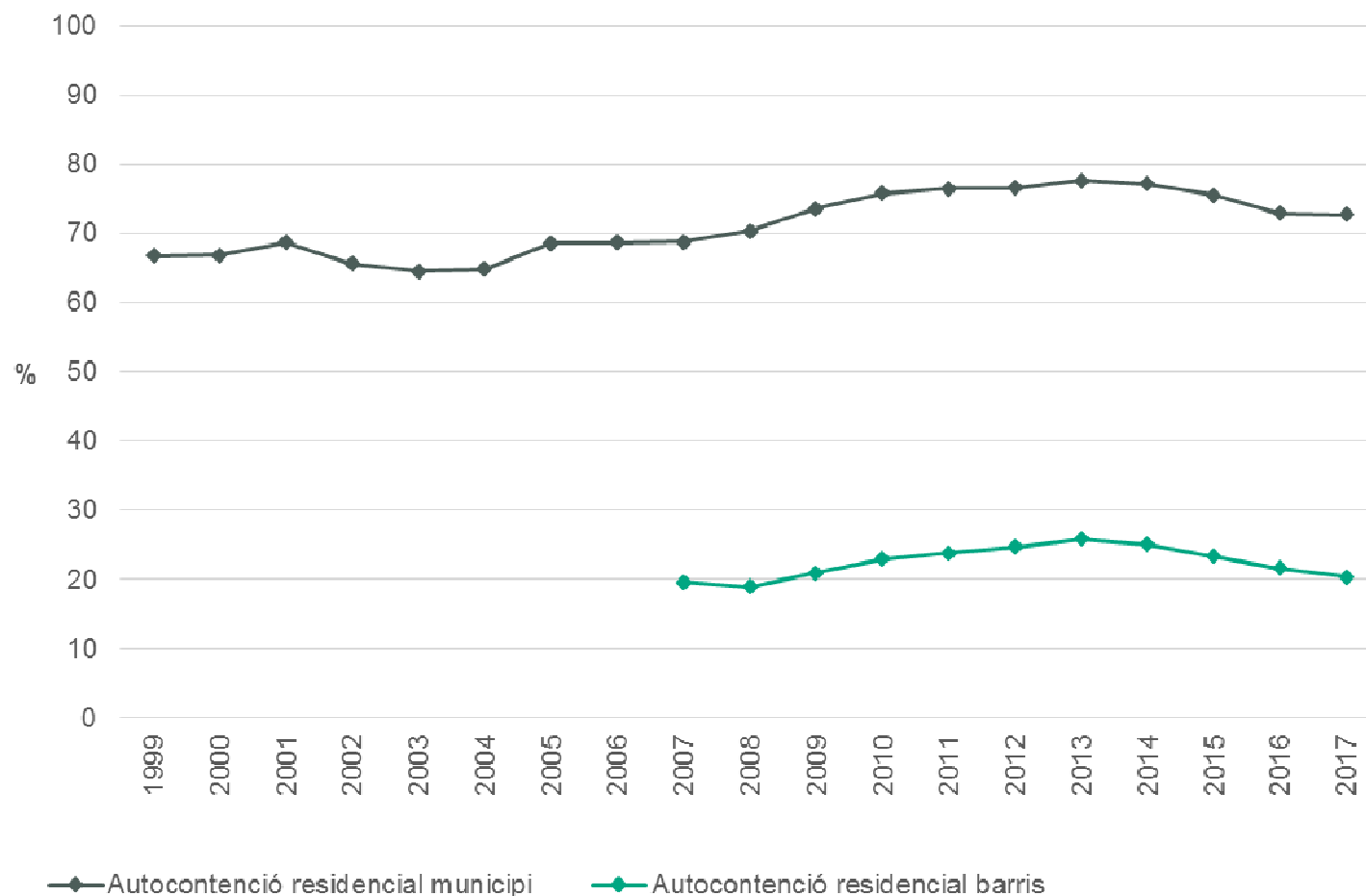
### T. autocontención residencial municipio:

- 1999: 66,8%
- 2007: 68,8%
- 2013: 77,6%
- 2017: 72,7%

### T. autocontención residencial barris:

- 2007: 32,6%
- 2013: 41,8%
- 2017: 36,4%

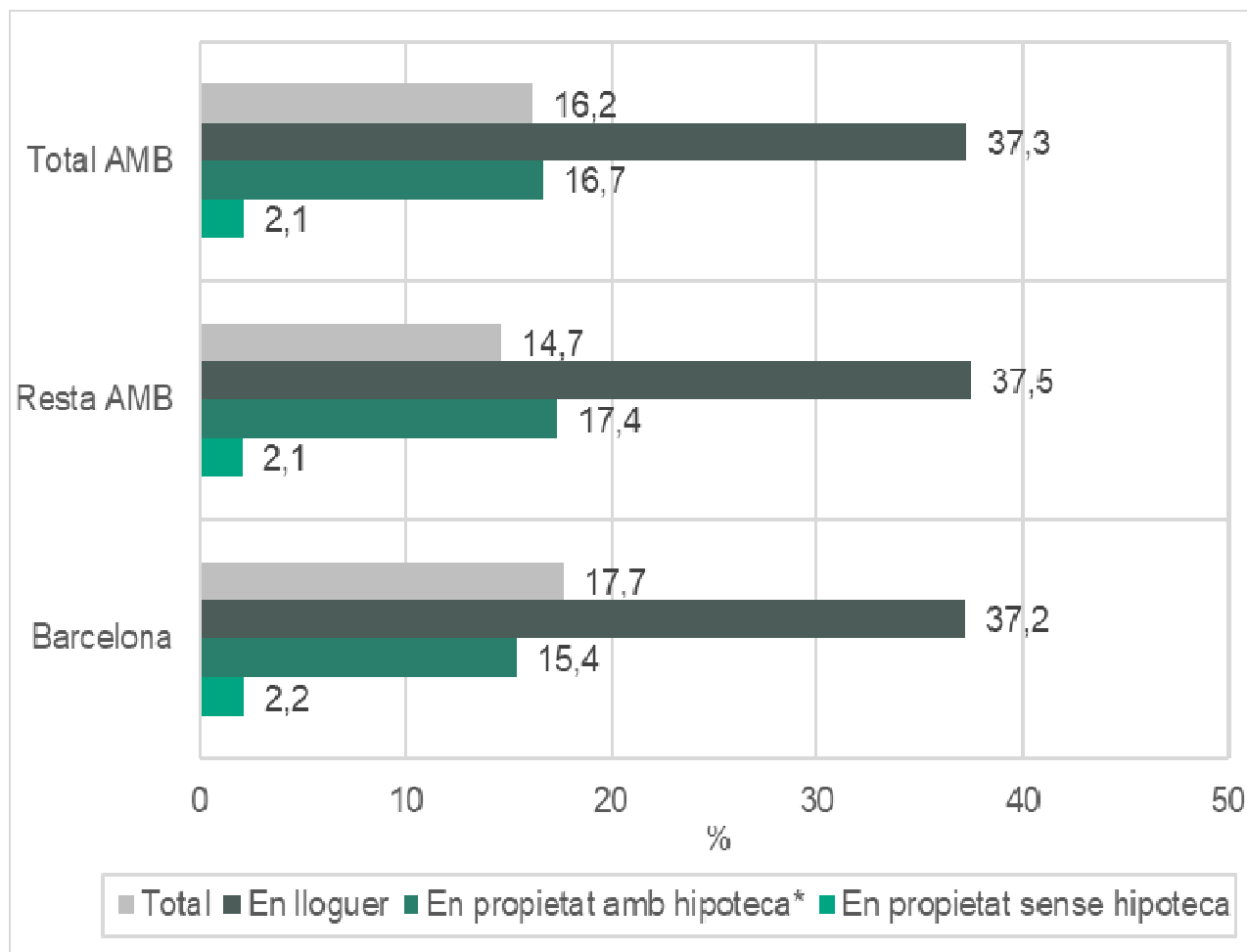
Tasas de autocontención residencial del municipio y de los barrios de Barcelona. 1999-2017.



Font: Idescat, Estadística de Variacions Residencials i Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística, Canvis de domicili, explotació del padró d'habitants.

## Una tasa de autocontenci3 residencial alta pero en descenso

### Tasa de sobrecarga de los gestos en vivienda. AMB. 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir de Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

- **La traslación del problema de la vivienda al alquiler**
- **Fortalecimiento de algunos mecanismos del filtrado: Menos opciones de elección (règim de tenencia i localización)**
- **Moderado descenso de la movilidad residencial y tendencia al descenso de la autocontención residencial municipal (y de los barrios)**
- **La vivienda como elemento de inseguridad**