Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona



LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

ESTUDIO DE LAS CONDICIONES PARA LA DECLARACIÓN DE UNA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO:

BARCELONA

CÀMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA – JUNIO 2023

Por Òscar Gorgues Griñán, economista.

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

I N D I C E:

0) R E S U M E N

1) I N T R O D U C C I Ó N

2) P R E C E D E N T E S: Llei 11/2020

2.1) El precedente de la Ley por el derecho a la vivienda, la Ley 11/2020 de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

2.2) Precedentes, Análisis de la declaración de Barcelona como área de mercado de vivienda tenso según la Ley 11/2020.

3) Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda:

3.1) Condición Art. 18.3.a): Carga media y renta media de los hogares

3.1.1) Carga media del coste de la hipoteca.
3.1.2) Carga media del coste del alquiler.
3.1.3) Carga media de los gastos y suministros básicos.
3.1.4) Ingresos medios o renta media de los hogares.
3.1.5) Cálculo condición artículo 18.3.a) en Barcelona (ciudad).
3.1.6) Condición artículo 18.3.a) y datos del Ayuntamiento de Barcelona.
3.1.7) Cálculo condición artículo 18.3.a) en Barcelona (distritos).

3.2) Estudio condición artículo 18.3.b)

3.2.1) Barcelona (ciudad)
3.2.2) Estudio condición artículo 18.3.b) en Barcelona (distritos)

3.3) Estudio condición artículo 18.3.a) y 18.3.b) en las principales ciudades catalanas.

3.3.1) Estudio condición artículo 18.3.a) en ciudades catalanas
3.3.2) Estudio condición artículo 18.3.b) en ciudades catalanas

3.4) Las condiciones del artículo 18.3 y el índice del precio de alquiler del MITMA.

4) C O N C L U S I O N E S

0) R E S U M E N

La aprobación de la ***Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*** recoge la posibilidad de aplicar medidas de control de alquileres en las zonas declaradas de mercado tensionado, que son aquellas áreas que cumpla una de estas dos condiciones:

- Que la hipoteca o el alquiler medio (más gastos) supere el 30% de la renta media del hogar.

- Que el precio de compra o alquiler crezca por encima del IPC más 3% en los últimos cinco años.

Teniendo en cuenta que en Cataluña estuvo vigente una legislación (Ley 11/2020) que también regulaba la declaración de áreas de mercado tensado en parámetros muy similares a los de la 12/2023, hemos estudiado cómo se hicieron los cálculos y qué datos estadísticos se utilizaron.

Sobre esta base estadística referida ahora al periodo 2018-2022, se han calculado los parámetros que determina la ***Ley 12/2023*** aplicados a la ciudad de Barcelona.

El resultado es que, a nivel global de la ciudad, no se cumple ninguna de las dos condiciones. De hecho, el esfuerzo en relación a la RFBD media de los hogares es del 24,11% respecto a la hipoteca media y del 22,46% en relación al alquiler medio y, por tanto, no supera el máximo del 30% que establece la norma.

En cuanto a la segunda condición y teniendo en cuenta que el incremento del IPC del periodo 2018-2022 ha sido del 11,64%, tampoco se cumple la condición de superar el IPC+3% dado que el incremento del precio de compra ha sido del 13,27% y el del alquiler del 10,47%.

Si se realiza el estudio por distritos tampoco se cumplen a nivel general las dos condiciones, salvo casos muy excepcionales. En concreto, en Ciutat Vella el esfuerzo en el caso del alquiler es del 31,49% sobre la renta media de los hogares del distrito y los precios de compra de las viviendas han incrementado por encima del IPC+3% en los distritos de Sarrià-Sant Gervasi (23,62%) y Sant Martí (15,26%)

Finalmente, hemos realizado el mismo cálculo para las principales poblaciones catalanas y vemos que la primera condición no se cumple en ninguna de ellas mientras que en algunos casos sí se da que los precios bien de compra, bien de alquiler o ambos han incrementado por encima del IPC+3%.

1) I N T R O D U C C I Ó N

El problema de la vivienda está centrando la discusión política en los últimos tiempos y fruto de este debate ha sido la ***Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda*** que pretende poner las bases para el desarrollo de las políticas de viviendas en el ámbito estatal y definir el marco de colaboración entre las diferentes Administraciones a la vez que da instrumentos de política de vivienda a las Administraciones competentes.

Una de las bases de actuación de las diferentes administraciones es la identificación de las áreas que se denominan tensas, aquellas en las que existe un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la haga asequible para su acceso al mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

La declaración de área tensa abre la aplicación de políticas de vivienda específicas y permite concentrar el esfuerzo en la solución del problema habitacional detectado en estos territorios. En este sentido, una de las acciones que permite es la regulación de los precios de alquiler del área limitando la capacidad de los propietarios a incrementar los precios en los nuevos contratos de alquiler.

Este es un tema extremadamente polémico en la medida en que muchos analistas prevén que puede provocar efectos contrarios a los pretendidos, es decir, tensar aún más el mercado al provocar la disminución de oferta.

Ligar la necesidad de desarrollar nueva vivienda para superar la oferta insuficiente con medidas de contención de renta que pueden provocar la reducción de oferta parece un contrasentido.

El objetivo de este trabajo es analizar si, según los parámetros que determina la *Ley por el derecho a la vivienda*, la ciudad de Barcelona puede ser considerada zona de mercado residencial tensionado.

En concreto, la ley 12/2023 en su art. 18.3 dice:

> *3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:*
>
> *a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.*
>
> *b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.*

Y en el artículo 3.d) y 3.e) ya ha detallado los conceptos de condiciones asequibles y gastos y suministros básicos.

> *d) Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.*
>
> *e) Gastos y suministros básicos: el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual*

Conocidos los requisitos que debe cumplir un territorio para ser declarado tensionado, podemos analizar si se dan en la ciudad de Barcelona. Para ello deberíamos utilizar datos objetivos como nos pide la ley y, por tanto, creemos que los que más lo son los que proporcionan las propias administraciones responsables de la declaración de zona tensionada, en este caso la Generalitat de Cataluña a través de sus portales IDESCAT y Habitatge (en el apartado datos y estadísticas) y, en segundo lugar, el Ayuntamiento de Barcelona a través de su portal Estadística. También nos será necesario utilizar la información que nos proporciona el INE en relación con la evolución del IPC y datos sobre el mercado hipotecario, finalmente también utilizaremos el Sistema de Índice de Alquiler del MITMA.

2) P R E C E D E N T E S: Llei 11/2020

2.1) El precedente de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, la Ley 11/2020 de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

La Ley 12/2023 tiene un referente claro que es la Ley 11/2020 que regulaba la contención de rentas en Cataluña y que fue parcialmente anulada por el TC en Sentencia 37/2022, de 10 de marzo.

La Ley 11/2020 preveía la posibilidad de declarar un mercado de vivienda como área tensa y a tal fin establecía una serie de tres condiciones, el cumplimiento de cualquiera de ellas implicaba la condición de área como mercado de vivienda tenso:

> ***Artículo 2.*** *Requisitos para la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso*
>
> *Son áreas con mercado de vivienda tenso los municipios o las partes de municipio que están especialmente en riesgo de no disponer de la dotación suficiente de viviendas de alquiler a un precio asequible que permita acceder a toda la población. Esta situación de riesgo puede venir determinada por el cumplimiento de cualquiera de las condiciones siguientes:*
>
> > *a) Que la media del precio de los alquileres de vivienda experimente un crecimiento sostenido claramente superior al de la media del territorio de Cataluña.*
> >
> > *b) Que la carga del coste del alquiler de la vivienda en el presupuesto personal o familiar supere de media el treinta por ciento de los ingresos habituales de los hogares, o que la media del precio de los alquileres de vivienda supere el treinta por ciento de la renta media de las personas menores de treinta y cinco años.*
> >
> > *c) Que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores al momento de la declaración, un crecimiento interanual acumulado de al menos tres puntos porcentuales por encima de la tasa interanual del índice de precios al consumo de Cataluña.*

Si comparamos estas condiciones con las que se requieren en la Ley de Vivienda vemos que:

- La condición a) no es requerida por la ley estatal.
- La condición b) queda modificada en la ley estatal:
  - además de la carga del coste de alquiler, incorpora como elemento de valoración la carga media de la hipoteca.
  - Incorpora a la carga media de la hipoteca o del alquiler los gastos y suministros básicos.
  - Ambas normas consideran el límite del 30%, si bien la catalana concretaba en ingresos habituales de los hogares o de la renta media de las personas menores de treinta y cinco años. La estatal se refiere a ingresos medios o renta media de los hogares.
- La condición c) tiene un redactado similar, si bien:

- La norma estatal incorpora, además del precio de alquiler, la referencia del precio de compra
- La Ley de Vivienda define el cálculo de los porcentajes de crecimiento de precios de compra o alquiler y de IPC en "porcentaje de crecimiento acumulado", en lugar de "crecimiento ***interanual*** acumulado" como se indicaba en la norma catalana, es decir, elimina el término "interanual".

2.2) Precedentes. Análisis de la declaración de Barcelona como área de mercado de vivienda tenso según la Ley 11/2020.

Barcelona ejerció directamente su competencia en la preparación, formulación y aprobación de la declaración de la Ciudad como área de mercado de vivienda tenso y se aprobó definitivamente en Plenario del Consejo Municipal en sesión extraordinaria de 15 de septiembre de 2021.

A los efectos de este trabajo, es interesante estudiar la Memoria técnica presentada:

> https://ajuntament.barcelona.cat/transparencia/sites/default/files/04._20210707-barcelona_memoria_tecnica_incorporacio_mesures.pdf

que hace referencia a la metodología de cálculo y los resultados de las condiciones que establecía el artículo 2 de la Ley 11/2020.

En relación al apartado a), reconoce que la evolución de los precios en la Ciudad es paralelo al general de Cataluña y por lo tanto no se cumple el requisito.

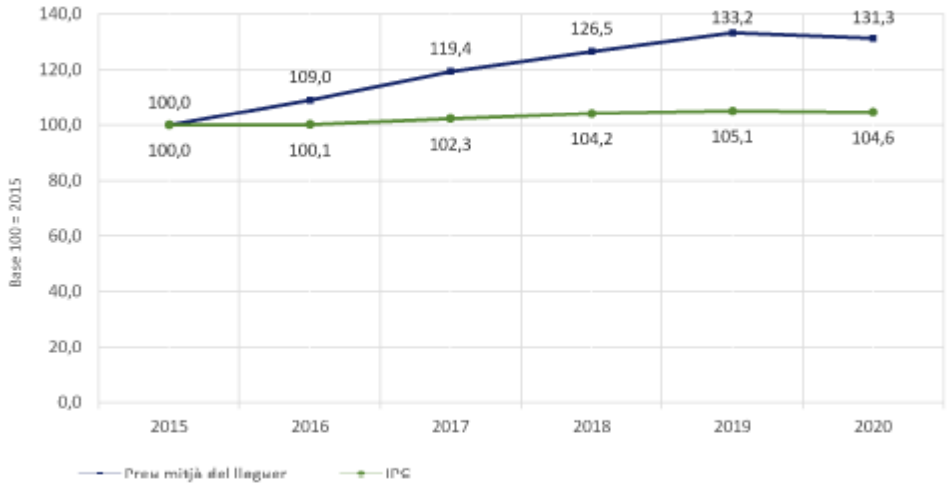
En cuanto al apartado b), carga del coste del alquiler de la vivienda en el presupuesto personal:

> *De acuerdo con el Servicio de Información Económica Municipal (SIEM) de la Diputación de Barcelona, la **renta bruta familiar disponible (RFBD) por habitante de dieciséis años y más** del municipio de Barcelona fue de 23.601€ en el año 2020. Por otra parte, según los datos facilitados por el Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalidad de Cataluña, a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASOL, el precio medio del alquiler fue de 964,8 €/mes en el año 2020", lo que supone un gasto anual de 11.577,7 €.*
>
> *De estos datos se desprende que la carga del coste del alquiler de la vivienda en el presupuesto personal en el municipio de Barcelona en el año 2020 fue del 49,1%, valor superior al umbral del 30% marcado en la Ley.*
>
> *Por lo tanto, el municipio de Barcelona reúne el requisito recogido en el artículo 2. b de la Ley 11/ 2020.*

Finalmente, respecto al apartado c), Evolución de la media del precio de los alquileres de vivienda en relación con IPC:

> *Según el Instituto de Estadística de Cataluña, la variación del IPC en Cataluña entre los años 2015 y 2020 fue del 4,6%, mientras que la variación del precio medio del alquiler en la ciudad de Barcelona durante el mismo periodo fue, como se ha visto más arriba, del 31,3%. La diferencia entre la variación del precio medio de alquiler y del IPC se sitúa por encima del mínimo de tres puntos porcentuales que estipula la Ley (ver figura 2).*

Figura 2. Variació del preu mitjà de lloguer del municipi de Barcelona i de l'Índex de preus al consum de Catalunya, 2015-2020 (Base 100 = 2015)



Font: elaboració pròpia. Preu mitjà de lloguer, Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL; IPC, Idescat, Indicadors de conjuntura econòmica

Por lo tanto, el municipio de Barcelona reúne el requisito recogido en el artículo 2. c de la Ley 11/ 2020.

Visto cómo se calculó el cumplimiento de los requerimientos que definía el artículo 2 de la Ley 11/2020 para la ciudad de Barcelona, hay que decir que:

- El apartado b) se calculó con el dato referido a la *RFFB por habitante de 16 años y más,* cuando la que requería la norma era la RFBD (*ingresos habituales)* de los hogares, o la renta media de las personas menores de treinta y cinco años.

- El apartado c) se calculó en los siguientes términos:
  - Variación precio alquiler:
    - el precio de alquiler medio del año 2015: 734,93 €/mes
    - el precio de alquiler medio del año 2020: 964,8 €/mes
    - Cálculo del incremento alquiler: 964,8/734,93 = 31,3 %
  - Variación IPC Cataluña (datos IDESCAT):
    - Índice 2015 (tasa media): 92,9
    - Índice 2020 (tasa media): 97,2
    - Cálculo incremento IPC: 97,2/92,9 = 4,6%

En relación a estos apartados b) y c), es relevante constatar que el sistema de cálculo que utilizó el Ayuntamiento de Barcelona es diferente del que utilizó la Agencia de la Vivienda de Cataluña que estableció los parámetros de cálculo de las tres condiciones previstas por el art. 2 Ley 11/2020 para los principales municipios de Cataluña. Se puede consultar la tabla en:

http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/09a25195-2e00-43e0-ac32-9694d9b8600c/Quadre+indicadors+tensionats.pdf?MOD=AJPERES

En concreto, los resultados para Barcelona eran:

- Art. 2.b),
  - Alquiler medio 2020 = 964,81 €/mes
  - RFBD mensual por habitante (2019) = 1.791,66 €/mes (21.499,92 €/año)
  - Peso del alquiler sobre la RFBD = 53,85%
- Art. 2.c),
  - Crecimiento acumulado del alquiler = 19,31 %
  - IPC período = 4,6 %
  - Diferencia crecimiento alquiler-IPC = 14,71%
  - En la tabla siguiente vemos el sistema de cálculo (donde IPC es la variación media del año según datos del IDESCAT):

Barcelona	Llog. Mitjà	Var. Ll.	Var. IPC
2016	801,28		0,10%
2017	877,28	9,48%	2,20%
2018	929,57	5,96%	1,80%
2019	978,81	5,30%	0,90%
2020	964,81	-1,43%	-0,40%
Creixement interanual ac		19,31%	4,60%
Dif. Var. Ll vs. Var. IPC			***14,71%***

Así pues, para el mismo articulado de la Ley 11/2020 se utilizaron dos sistemas de cálculo diferentes y, por lo tanto, también con resultados diferentes.

Es importante resaltar el tratamiento dado al dato sobre la renta que requería la condición del art. 2.b). En concreto la carga del alquiler debía superar el 30% de una de estas dos magnitudes:

- De los ingresos habituales de los hogares
- De la renta media de las personas menores de treinta y cinco años.

Pues bien, ni la AHC ni el Ayuntamiento de Barcelona utilizan ninguno de este dato:

- En relación a la primera magnitud, las dos instituciones utilizan datos de RFBD por habitante cuando se requiere utilizar el dato por hogar, lo que requeriría multiplicar el dato de RFBD por habitante por el número de habitantes medio por hogar.
- En cuanto a la segunda magnitud que permitiría utilizar el dato de RFBD por habitante, sería necesario que el dato hiciera referencia explícita a la franja de población menor de 35 años. Este dato no existe y consecuentemente no puede utilizarse para el cálculo de la condición del art. 2.b). Sin embargo, ambas instituciones parece que se acogen a esta parte del texto para utilizar el dato de la RFBD por habitante aunque lo hacen de forma diferente (y en ambos casos irregular, visto el texto de la ley):
  - AHC: RDFB por habitante
  - Ayuntamiento de BCN: RDFB por habitante mayor de 16 años

En el caso de aplicar correctamente la norma deberían haber utilizado la RFBD por habitante multiplicada por el número de habitantes por hogar, que podríamos estimar en 2,5

personas/hogar. Utilizar este último dato habría reducido la carga del alquiler claramente por debajo del límite del 30%.

Adicionalmente, hay que constatar que el dato sobre la RFBD que toman las dos instituciones es diferente dado que la obtienen de diferentes fuentes:

- El Ayuntamiento se basa en los datos del programa HERMES de la Diputación de Barcelona, en concreto:
    - RFBD por habitante >16 años (2020): 22.847 €
- La AHC se basa en los datos del IDESCAT y toma el dato de 2019: 1.791,66 €/mes (21.499,92 €/año). Actualmente el resultado de la consulta al IDESCAT es RFBD (2019) 22.200 €/año, por lo tanto vemos también un error de cálculo en este apartado.
- Si consultamos la RFBD por habitante (2019) en el programa HERMES el resultado es: 23.799 €/año. Por tanto, un 7,2% superior a la que calcula el IDESCAT para el mismo periodo.

También es interesante estudiar la diferente forma en la que se aplica la condición definida en el art. 2.c).

- En cuanto al cálculo del incremento del IPC ambos llegan al mismo resultado (4,6%) con datos diferentes,
    - el Ayuntamiento compara las tasas medias
    - mientras que la AHC adiciona las tasas medias de variación.
    - En este caso la metodologia, dada la estructura de los datos, no genera diferencias en el resultado según el dato.
- En cuanto al cálculo del crecimiento acumulado del alquiler, encontramos discrepancias:
    - El Ayuntamiento considera que hubo un incremento del 31,3% al comparar los alquileres medios de 2020 y 2015.
    - La AHC considera que el incremento del alquiler fue del 19,31%, sumando las cuatro variaciones interanuales entre 2015 y 2020.

Si analizamos cómo se configura el dato del alquiler medio vemos que es la suma de los alquileres de todos los contratos formalizados durante el año de referencia dividido por el número de contratos. Por lo tanto:

- El Ayuntamiento de Barcelona toma datos que van desde enero de 2015 hasta diciembre de 2020, es decir, la suma de los contratos formalizados durante 72 meses o seis años.
- La AHC toma los datos que van desde enero de 2016 hasta diciembre de 2020, 60 meses o cinco años que es lo que requiere el art. 2.c).
- El dato del alquiler medio es mensual y, por tanto, a los efectos del cálculo de su evolución se toma el supuesto de que se mantiene constante durante todo el ejercicio. En este sentido, se puede asimilar que comparar los alquileres medios de 2016 y 2020 es equivalente a comparar el alquiler de enero 2016 con el de diciembre 2020, por lo tanto, los 60 meses o cinco años que establece la norma. Este es el razonamiento de la AHC y con el que coincidimos los autores de este estudio.

- Coincide también esta interpretación con lo que pasa con un contrato de alquiler formalizado por cinco años que experimenta únicamente cuatro actualizaciones de IPC, no cinco como pretende el estudio del Ayuntamiento de Barcelona. Debemos recordar que, a diferencia del IPC que evoluciona mes a mes, el precio pactado de un contrato se mantiene por periodos anuales.

3) Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda:

3.1) Condición Art. 18.3.a): Carga media y renta media de los hogares

En relación a la circunstancia descrita en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023 y para valorar si se cumple o no, necesitaremos conocer los siguientes datos:

- Carga media del coste de la hipoteca
- Carga media del coste del alquiler
- Carga media de los gastos y suministros básicos
- Ingresos medios o renta media de los hogares

Tenemos pues cuatro variables para analizar.

3.1.1) Carga media de los coste la hipoteca:

Para analizar este parámetro se puede utilizar los datos que aporta Vivienda en el portal Estadísticas de construcción y mercado inmobiliario/Mercado de compraventa/Estadística sobre hipotecas registradas en Cataluña.

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/estadistica-hipoteques-catalunya/

El último dato publicado se refiere al año 2022, y en concreto utilizaremos los datos correspondientes a las medias anuales (Cuadro 1):

Estadística sobre hipoteques registrades a Catalunya
Període: Any 2022

	Nombre hipoteques registrades				Import mitjà hipoteques (euros/habitatge)				Durada mitjana préstec (mesos)			
	Hab. lliure	Hab. protegit	Hab. usat	Total hab.	Hab. lliure	Hab. protegit	Hab. usat	Total hab.	Hab. lliure	Hab. protegit	Hab. usat	Total hab.
Barcelona ciutat	1.607	114	11.451	**13.172**	292.139	157.399	222.779	**230.675**	298,0	323,0	296,0	**296,48**
Àrea metropolitana de Bar	5.145	653	12.318	**18.116**	215.687	156.134	160.068	**175.722**	329,0	346,0	313,0	**318,73**
Barcelona	15.759	1.127	41.016	**57.902**	196.719	143.413	175.170	**180.417**	317,0	338,0	306,0	**309,62**
Girona	2.721	166	5.918	**8.805**	171.901	101.381	138.661	**148.230**	291,0	304,0	280,0	**283,85**
Lleida	955	96	2.065	**3.116**	125.216	82.887	101.375	**108.112**	286,0	308,0	276,0	**280,05**
Tarragona	3.029	60	6.513	**9.602**	128.030	92.976	108.189	**114.353**	279,0	301,0	277,0	**277,78**
Catalunya	**22.464**	**1.449**	**55.512**	**79.425**	**182.603**	**133.163**	**161.213**	**166.751**	**308,0**	**331,0**	**299,0**	**302,13**

Como se puede ver el importe medio (€/vivienda) de las hipotecas firmadas en la ciudad de Barcelona es de 230.675 €.

La cuota que generará este importe estará condicionado por la duración del préstamo y el tipo de interés.

En cuanto a la duración, el cuadro 1 informa de la duración media, 296,48 meses, un equivalente a 24,71 años.

En relación al tipo de interés podemos utilizar los datos del INE (Cuadro 2):



Instituto Nacional de Estadística

INEbase / Estadí... / Econo... / Estadí... / Hipotecas. Mensuales.

Hipotecas. Mensuales.

Indicadores nacionales.

Tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas

Unidades: %

Tabla | Gráfico

	Viviendas		
	Total	Fijo	Variable
2022M12	2,46	2,65	2,12
2022M11	2,28	2,45	2,00
2022M10	2,14	2,26	1,92
2022M09	2,00	2,08	1,81
2022M08	1,95	1,99	1,86
2022M07	1,92	1,93	1,88
2022M06	1,81	1,82	1,78
2022M05	1,81	1,80	1,82
2022M04	1,76	1,75	1,82
2022M03	1,80	1,79	1,83
2022M02	1,76	1,76	1,76
2022M01	1,85	1,81	1,92

El dato corresponde al mes de diciembre de 2022, el tipo inicial medio aplicado a las hipotecas de vivienda a tipo fijo es 2,65% (tomamos el más alto, descartamos los tipos variable que es inferior).

Con estos datos ya se puede calcular el coste mensual de una hipoteca de importe medio en Barcelona: 1.061,18 €/mes (fórmula préstamo francés).

3.1.2) Carga media del coste del alquiler:

Para obtener este dato se puede utilizar los datos que aporta Vivienda en el portal Estadísticas de construcción y mercado inmobiliario/Mercado de alquiler/Alquileres Barcelona por distritos y barrios.

> *https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/#lloguer-mitja-any-2022*

El último dato publicado se refiere al promedio de 2022:

Evolució anual del mercat de lloguer a Barcelona

Mitjana anual del lloguer mitjà contractual (EUROS/mes)

NOTA: no es publica la informació dels àmbits que hi ha menys de sis contractes registrats.

Codi		2022	2021	2020	2019	2018
	Barcelona	**1.026,86**	**918,84**	**964,81**	**978,81**	**929,57**
	Districtes municipals[1]					
1	Ciutat Vella	1.008,35	846,40	913,66	945,53	914,04
2	Eixample	1.140,42	1.007,57	1.075,44	1.093,70	1.038,38
3	Sants-Montjuïc	916,86	799,69	846,88	841,49	803,74
4	Les Corts	1.185,71	1.054,14	1.112,50	1.156,95	1.089,53
5	Sarrià-Sant Gervasi	1.384,06	1.246,40	1.305,73	1.316,57	1.268,92
6	Gràcia	999,77	896,35	950,36	957,73	904,53
7	Horta-Guinardó	819,71	768,82	799,32	794,88	746,16
8	Nou Barris	730,36	684,49	705,51	704,52	674,59
9	Sant Andreu	829,38	764,07	797,82	796,31	762,71
10	Sant Martí	1.000,16	888,34	929,91	941,71	884,51

En el caso del alquiler, vemos que el alquiler medio en Barcelona en 2022 se situó en 1.026,86 €/mes.

3.1.3) Carga media de los gastos y suministros básicos:

En su definición de "Gastos y suministros básicos" (art. 3.d)) la Ley de Vivienda hace referencia al coste del suministro energético, agua corriente y servicios de telecomunicación. Finalmente, también ordena incorporar los gastos de comunidad. En este apartado la ley no nos remite a ninguna fuente de datos ni determina de forma explícita el sistema de cálculo.

En cuanto al suministro energético y agua corriente podemos entender que hay dos elementos, un objetivo el término fijo suministro (energía contratada) y otro subjetivo el consumo (energía consumida).

Parece que la norma quiere incorporar al cálculo el elemento objetivo cuando habla del coste del suministro y obvia cualquier referencia al consumo que, además de depender básicamente del usuario, tiene un coste muy volátil dado que varía en función del origen de la producción energética.

En relación al suministro eléctrico y tomando las tarifas de Endesa:

https://www.endesa.com/ca/cataleg/llum/one/tarifa-one-llum

Entendemos que una vivienda media necesita contratar una potencia de 4,4 kW.

El coste anual del kW de potencia es la suma del coste de las potencias por kW en hora punta (33,08062 €/kW) y hora valle (8,196888 €/kW), 41,27€/kW.

Teniendo en cuenta que la contratación es de 4,4 kW, el coste anual de la potencia (41,27 €/kW * 4,4 kW) es de 181,62 €/año + IVA (21%), equivalente a 18,31 €/mes (IVA 21% inc.).

El término de energía (consumo) es variable y no está sujeto a ningún mínimo.

Impuesto sobre electricidad: Impuesto especial determinado por la Ley 38/1992 de Impuestos Especiales al tipo del 5,11269632%. Este impuesto se aplica sobre la suma del término fijo de potencia y del término de energía [(término fijo de potencia + término de energía) x [tipo impositivo]], en nuestro caso: 0,92 €/año

Finalmente, el suministro de electricidad con una potencia contratada de 4,4 kW (con supuesto de consumo cero) es de **18,39 €/mes (IVA incl.).**

En relación al suministro del gas analizamos las tarifas de Naturgy:

https://www.naturgy.es/hogar/luz_y_gas/tarifa_por_uso#precios-y-condiciones

La tarifa incluye dos elementos, el término fijo independiente del consumo y el término variable vinculado al consumo.

El término fijo a la tarifa actual de Naturgy en la modalidad Tarifa por uso (tarifa de acceso RL.1) es de 5,984 €/mes más IVA (21%) : 7,24064 €/mes

No hay un consumo mínimo facturable.

Por lo tanto, el suministro de gas natural (con supuesto de consumo cero) es de **7,24064 €/mes.**

En cuanto al agua, analizaremos las tarifas de Aguas de Barcelona:

https://www.aiguesdebarcelona.cat/documents/20126/844602/Triptic-tarifes-AB-domestic-042023.pdf/

La tarifa incluye diferentes elementos relacionados con el agua:

- Cuota de servicio: término fijo en función del caudal nominal suministrado, el más habitual es el Tipo B (0,33 m3/hora) con un coste de 6,76 €/mes (7,44 €/mes, IVA inc.)
- Tramos de consumo: término variable. Diferentes tramos a precios progresivamente superiores. El primer tramo (Tramo 1, de pago mínimo) incluye los 6 m3 primeros y tiene un coste de 0,618 €/m2.
- Facturación especial por viviendas en las que conviven más de tres personas: ampliaciones sobre los máximos de los tramos de consumo.
- Tarifa social
- Conceptos impositivos del ciclo del agua (no sujetos a IVA):
    - Canon del agua: por tramos y por consumo con un mínimo de facturación de 6 €/mes.
    - Tasa de alcantarillado: por tramos y consumo

En definitiva, el suministro de agua (con supuesto de consumo cero) tiene un coste de (7,24 + 6,00) = **13,24 €/mes**

Adicionalmente, el recibo del agua incluye otros conceptos impositivos relacionados con la recogida de residuos y por tanto no vinculados al suministro de agua:

- TRR (Tasa de recogida de residuos municipales generados en domicilios particulares)
- TMTR (Tasa metropolitana de tratamiento y deposición de residuos municipales)

La norma también nos obliga a calcular el coste de los servicios de telecomunicación sin especificar qué incluye.

Actualmente, la oferta básica de Movistar incluye fibra 600 Mb y una línea de telefonía fija con un precio de **33,90 €/mes (IVA incl.)**

https://www.movistar.es/particulares/internet/fibra-600mb

Finalmente nos queda por calcular la cuota de comunidad. Hemos realizado un presupuesto estándar para una finca de 15 viviendas y dos locales. Hemos incluido los siguientes apartados:

Coeficient General Finca

Subministraments		**2.840,00**	
1004	Electricitat Comunitat		2.500,00
1005	Aigua Comunitat		340,00
Reparacions		**450,00**	
213	Reparacions escala		150,00
214	Reparacions finca		300,00
Assegurances		**3.000,00**	
601	Assegurança Multirisc		3.000,00
Manteniments		**1.470,00**	
701	Manteniment Ascensor		1.400,00
709	Manteniment Extintors		70,00
varis		**650,00**	
906	Suplerts		100,00
919	Protecció de Dades		30,00
920	Certificació Digital		70,00
997	Fons de reserva		450,00
Administració		**1.020,00**	
998	Honoraris Administració		1.020,00
		TOTAL Coeficient General Finca :	**9.430,00**

El resultado es un presupuesto anual ordinario de 9.430€ que dividido en 17 entidades, resulta una cuota anual de 554,71 €/entidad o 46,23€/mes entidad.

En relació a los gastos de comunidad, en el caso del alquiler se pueden dar dos situaciones:

- El coste de la comunidad está incluido en el precio de la renta de alquiler
- La renta no incluye los gastos de comunidad y el contrato contempla explícitamente una estimación y se añadirá a la renta de alquiler pactada

En el procedimiento de registro de los contratos en el INCASÒL y que se utiliza como referencia de la evolución del precio de alquiler en Cataluña, en el caso de que el contrato contemple explícitamente la repercusión de los gastos de comunidad deben adicionarse al precio pactado de renta de forma que el contrato queda registrado por el total de la renta más gastos repercutibles. Entendemos pues, que en el caso del alquiler los datos de renta obtenidos del registro del INCASÒL incluyen los gastos de comunidad y, de hecho, todos los expresamente pactados en el contrato.

En resumen, podemos estimar el coste mensual de los suministros en 72,77€/mes por los suministros y 46,23€/mes por los gastos de comunidad.

3.1.4) Ingresos medios o renta media de los hogares:

Para localizar este dato debemos consultar la base estadística del IDESCAT (Generalidad) y obtener la serie Renta familiar disponible bruta (RFDB):

https://www.idescat.cat/pub/?id=rfdbc&n=13301

En esta base de datos ya se puede filtrar por ámbito geográfico, en este caso Barcelona, y obtenemos los siguientes datos (Cuadro 4):

Renda familiar disponible bruta (RFDB). Revisió estadística 2019. Índex
Barcelona

		RFDB per habitant	
	RFDB milers d'euros	milers d'euros	índex Catalunya = 100
2019	36.383.182	22,2	121,9
2018	34.468.311	21,3	121,8
2017	33.965.037	21,1	122,4
2016	33.353.967	20,9	122,9
2015	32.178.981	20,3	121,9
2014	30.781.413	19,5	121,6
2013	30.576.487	19,3	121,7
2012	30.465.844	19,0	120,1
2011	32.943.816	20,5	122,8
2010	33.163.615	20,6	122,7

Font: Idescat.
Nota: Any 2019. Dades provisionals.

Los últimos datos publicados se refieren al año 2019, la RFBD en miles de euros fue de 36.383.182 miles de €, que dividida por el número de habitantes de la ciudad a 31/12/2018 (1.636.762) resulta una RFDB por habitante de 22,2 miles de euros.

Esta RFBD está calculada después de impuestos según la metodología del IDESCAT:

> ***La renta familiar disponible bruta (RFDB)*** *es la macromagnitud que mide los ingresos de que disponen los residentes de un territorio para destinarlos al consumo o al ahorro. Esta renta no sólo depende de los ingresos de las familias directamente vinculados a la retribución por su aportación a la actividad productiva (remuneración de asalariados y excedente bruto de explotación), sino que también está influida por la actividad de la Administración pública mediante los impuestos y las prestaciones sociales. Se calcula como saldo de la cuenta de renta de las familias, es decir, es la*

diferencia entre el conjunto de recursos y usos. El carácter que tiene es el de renta bruta, dado que no deduce ningún consumo del capital fijo.

2. Método de estimación de la renta familiar disponible bruta. Revisión estadística 2019

El Sistema europeo de cuentas 2010 establece un conjunto de cuentas que permiten el cálculo estructurado de la renta disponible bruta de las familias. ***Este cálculo se realiza a partir de los principales componentes de los recursos (remuneración de asalariados, excedente bruto de explotación y prestaciones sociales), de los usos (impuestos corrientes sobre la renta y el patrimonio y cotizaciones sociales netas) y de los saldos de las rentas de la propiedad y de otras transferencias corrientes.***

Para la estimación de los principales componentes de la renta familiar se utilizan un conjunto de fuentes administrativas y estadísticas que permiten la aproximación, de manera constructiva y articulada, de esta macromagnitud contable. La principal fuente de información territorial según los diferentes conceptos de la renta (recursos y usos de los hogares) proviene de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), a partir de datos agregados de las declaraciones de impuestos, de ámbito municipal. En el año 2017 se dio un paso adelante en el aprovechamiento de registros administrativos, con el acuerdo entre el Consejo Superior para la Dirección y Coordinación de la Gestión Tributaria de la AEAT y las comunidades autónomas para el intercambio de información con finalidad estadística. Este acuerdo permitió ampliar el detalle de la información fiscal disponible de ámbito territorial y, por tanto, mejorar la calidad de las estimaciones de diversos componentes de la cuenta de la renta familiar disponible. En este sentido, se actualizó toda la serie contable a partir del año 2010.

A continuación se presentan los métodos de estimación de los principales componentes que se estiman específicamente.

De hecho podemos contrastar este dato en www.barcelona.cat, donde en el apartado Estadística de distritos concreta que la Renta disponible de los hogares per cápita (RDLpc) del año 2019 es de 22.229 €

https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/catala/Estadistiques_per_territori/Documents/districtes/00_Bcn_2022.pdf

Adicionalmente, consultamos el dato sobre la RFBD por habitante que proporciona la plataforma HERMES de la Diputación de Barcelona y que utilizó el Ayuntamiento de Barcelona en su cálculo para las condiciones de la Ley 11/2020.

https://www.diba.cat/hg2/presentacio.asp?prId=888&idioma=cat&codi_any=2022&format=pantalla

En concreto, la plataforma HERMES sitúa la estimación del indicador de la RFBD por habitante en 24.838 € para el año 2022.

Por otro lado, consultando los datos ofrecidos en relación a la estimación de la Oficina Municipal de Datos del Ayuntamiento de Barcelona de la RDL (4TR. 2022) de la ciudad de Barcelona podemos leer que la Renta disponible nominal supera en un 7% la de 2019:

https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/sites/default/files/Informe_RDL_BCN_4rt_Trimestre_22.pdf

Renta Disponible de los Hogares (RDL) de Barcelona 4º trimestre de 2022
La Renta Disponible de los Hogares de Barcelona aumentó un 4,7% en el cuarto trimestre de 2022, respecto al mismo trimestre de 2021. Para el conjunto del año el incremento ha sido de un 3,9%.
La Renta Primaria de los Hogares (la renta sin el efecto del sector público) crece más que la Renta Disponible, tanto en este cuarto trimestre como en el conjunto del año, con tasas interanuales del 7,2% y del 7,1% respectivamente.
La Remuneración de Asalariados y las Rentas Mixtas tienen tasas interanuales claramente positivas (5,2% y 10,8%), mientras las Prestaciones Sociales muestran una evolución estancada (0%). Las dinámicas en el conjunto del año son similares a la trimestral en los dos primeros recursos, mientras que las Prestaciones Sociales registran una tasa negativa (-1,7%).
A pesar ***de la Renta Disponible nominal supera en un 7% el nivel de 2019****, la capacidad adquisitiva de los hogares de Barcelona está un -5% por debajo del nivel anterior a la pandemia, por efecto de la elevada inflación.*

Finalmente y dado que no tenemos el dato del IDESCAT actualizado para el año 2022, proponemos hacer una estimación. Trabajaremos con el dato de 2019 actualizado en el 7% que prevé el Ayuntamiento de Barcelona lo que nos da una RFBD por habitante de:

23.785 € **(=22.229 € *1,07).**

Para validar este dato lo comparamos con la estimación de la RFBD por habitante de la plataforma HERMES (Diputación de Barcelona), 24.838 € y vemos que esta está un 4,4% por encima de la que hemos estimado actualizando en un 7% el último dato del IDESCAT.

A la vista de esta descripción de la RFBD y con el fin de conocer el dato que nos pide el art. 18.3.a) deberíamos conocer la renta media por hogar. Esto nos lleva necesariamente a determinar la ocupación media de los domicilios en 2022, que tal y como nos muestra el (Cuadro 5) era de 2,47 personas por domicilio.

https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/castella/Estadistiques_per_temes/Poblacio_i_demografia/Llars_i_domicilis/Domicilis_padronals/a2019/persones/ocu01.htm



www.barcelona.cat Cerca a barcelona.cat... Català

Estadística i Difusió de Dades

Inici> Estadistiques per temes > Població i demografia > Llars i domicilis > Domicilis padronals > Any 2022 > Persones

Seleccionar taula: Districtes

2. Ocupació mitjana dels domicilis. 2022

1. Districtes

Districte	Població	Domicilis	Ocupació mitjana (persones per domicili)
BARCELONA	1.639.981	662.833	2,47
1. Ciutat Vella	106.028	40.942	2,59
2. Eixample	266.857	112.612	2,37
3. Sants-Montjuïc	183.770	74.502	2,47
4. Les Corts	81.074	32.811	2,47
5. Sarrià-Sant Gervasi	148.201	56.430	2,63
6. Gràcia	121.915	52.875	2,31
7. Horta-Guinardó	172.109	70.151	2,45
8. Nou Barris	170.736	66.964	2,55
9. Sant Andreu	149.826	60.002	2,50
10. Sant Martí	239.465	95.544	2,51

Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística i Difusió de Dades
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 1 de gener 2022.

Inici > Estadistiques per temes > Població i demografia > Llars i domicilis > Domicilis padronals > Any 2022 > Persones

© Ajuntament de Barcelona

Este dato nos permite completar el cálculo de la RFBD (2022) por hogar:

- Ocupación media de los domicilios (A): 2,47
- RFBD por persona (B): 23.785 €
- RFBD por hogar (A*B): 58.749,02 €

3.1.5) Cálculo condición artículo 18.3.a) en Barcelona (ciudad)

Podemos hacer en este apartado un resumen de los datos que hemos ido buscando y que necesitamos para validar la condición del artículo 18.3.a):

a) *Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.*

	Hipoteca	*Lloguer*
Cost	1.061,18	1.026,86
Subministraments bàsics		
Electricitat	*18,39*	*18,39*
Gas	*7,24*	*7,24*
Aigua	*13,24*	*13,24*
Telecomunicacions	33,90	33,90
Comunitat	46,23	0,00
Total mensual	**1.180,18**	**1.099,63**
Total anual (A)	**14.162,18**	**13.195,56**
RFBD anual (B) (Estimació 2022)	**58.749,02**	**58.749,02**
Càrrega s/renda mitjana llar (C=A/B)	**24,11%**	**22,46%**
Càrrega màxima s/Art. 18,3,a)	30,00%	30,00%
Càrrega màxima (D=B*30%)	**17.624,71**	**17.624,71**
Diferència càrrega max. Vs real (D-A)	3.462,53	4.429,15

Realizado el cálculo con los datos obtenidos y la fórmula del art. 18.3.a), resulta que la carga sobre la renta media de los hogares es del 24,11% en el caso de la hipoteca y del 22,46% en el caso del alquiler. Así pues, no se supera el nivel del 30% que establece como máximo la norma y por lo tanto no se da la primera condición que requiere la declaración de Barcelona como zona de mercado tensado.

De hecho, para llegar al máximo del 30% queda un margen de 3.462,53€/año en el caso de las hipotecas y de 4.429,15€/año en el caso del alquiler.

En cuanto a la cuota hipotecaria sería necesario que el tipo de interés se situara en el 4,95% para llegar al tope del 30% de la RFBD (est. 2022), tipo superior al último dato del INE (marzo 2023) que presenta un tipo medio del 3,15% para las hipotecas a tipo fijo, modalidad sobre la que se formalizan el 63,90% de las hipotecas.

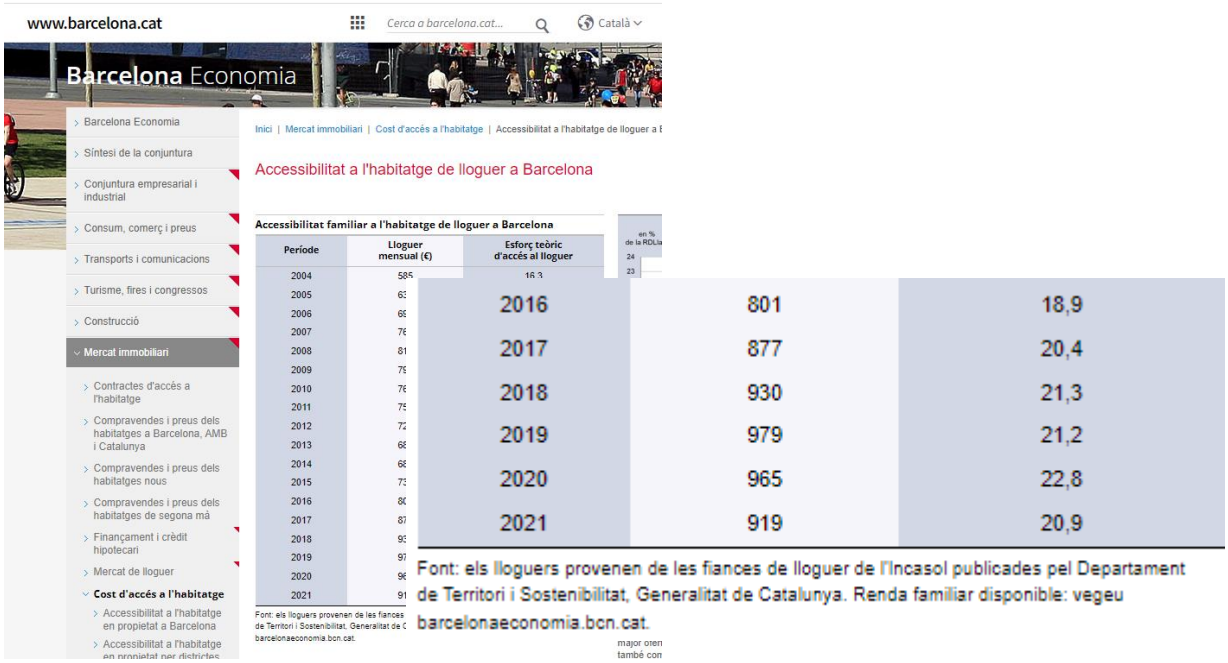
Para llegar al tope del 30%, el alquiler medio debería situarse en 1.395,95 €/mes en relación a la RFBD (est. 2022).

3.1.6) Condición artículo 18.3.a) y datos del Ayuntamiento de Barcelona

En el caso del alquiler, la conclusión a la que hemos llegado era esperada dado que si consultamos el cálculo que hace el Ayuntamiento de Barcelona y en el que aplica la misma metodología que indica el art. 18.3.a)

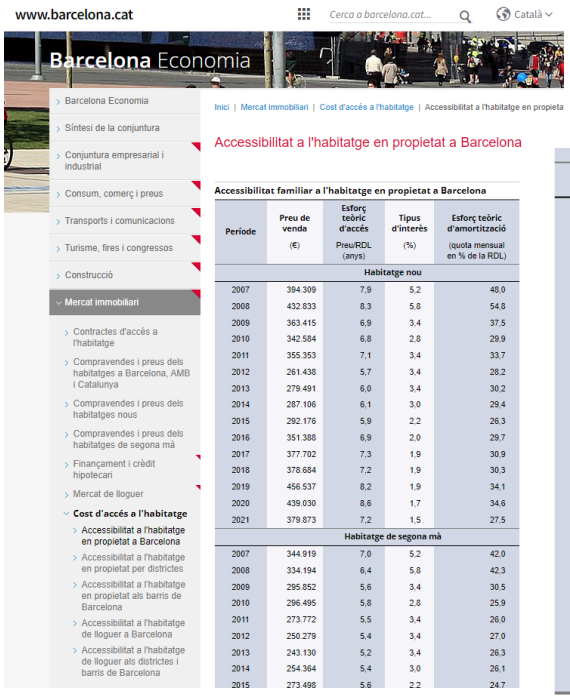
> *https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/ca/mercat-immobiliari/cost-dacces-lhabitatge/accessibilitat-lhabitatge-de-lloguer-barcelona*

el esfuerzo de accesibilidad a la vivienda en alquiler en Barcelona se situó en el 20,9% en el año 2021. En toda la serie histórica la tasa de accesibilidad alcanza el máximo en 2020 con un 22,8%, dado que fue el año de la pandemia de la COVID con una fuerte bajada de la RFBD.



En el caso de la cuota hipotecaria, el Ayuntamiento de Barcelona también propone un cálculo similar si bien la metodología no se corresponde a la que plantea el art. 18.3.a). En este caso, según el Ayuntamiento la tasa de esfuerzo es del 26,10% en 2021.

> *https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/ca/mercat-immobiliari/cost-dacces-lhabitatge/accessibilitat-lhabitatge-en-propietat-barcelona*


www.barcelona.cat

Barcelona Economia

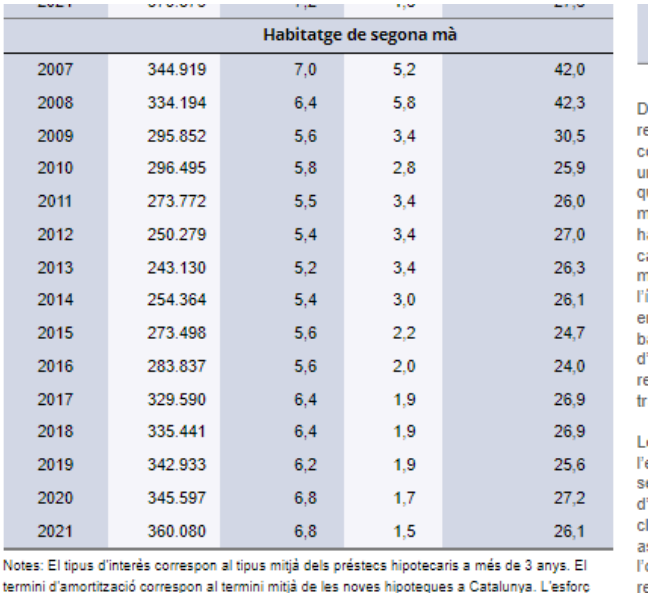
Barcelona Economia
Síntesi de la conjuntura
Conjuntura empresarial i industrial
Consum, comerç i preus
Transports i comunicacions
Turisme, fires i congressos
Construcció
Mercat immobiliari
Contractes d'accés a l'habitatge
Compravendes i preus dels habitatges a Barcelona, AMB i Catalunya
Compravendes i preus dels habitatges nous
Compravendes i preus dels habitatges de segona mà
Finançament i crèdit hipotecari
Mercat de lloguer
Cost d'accés a l'habitatge
Accessibilitat a l'habitatge en propietat a Barcelona
Accessibilitat a l'habitatge en propietat per districtes
Accessibilitat a l'habitatge en propietat als barris de Barcelona
Accessibilitat a l'habitatge de lloguer a Barcelona
Accessibilitat a l'habitatge de lloguer als districtes i barris de Barcelona

Inici | Mercat immobiliari | Cost d'accés a l'habitatge | Accessibilitat a l'habitatge en propieta

Accessibilitat a l'habitatge en propietat a Barcelona

Accessibilitat familiar a l'habitatge en propietat a Barcelona

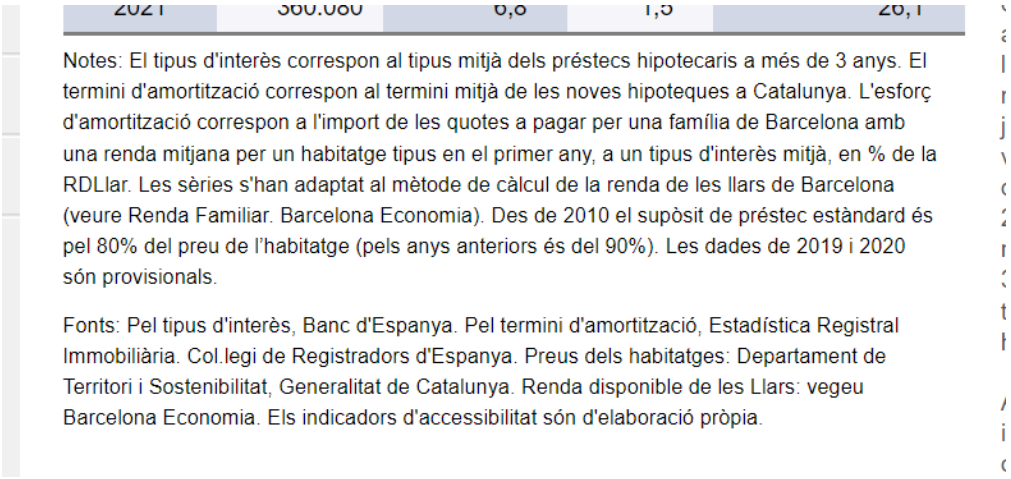
Període	Preu de venda (€)	Esforç teòric d'accés Preu/RDL (anys)	Tipus d'interès (%)	Esforç teòric d'amortització (quota mensual en % de la RDL)
Habitatge nou				
2007	394.309	7,9	5,2	48,0
2008	432.833	8,3	5,8	54,8
2009	363.415	6,9	3,4	37,5
2010	342.584	6,8	2,8	29,9
2011	355.353	7,1	3,4	33,7
2012	261.438	5,7	3,4	28,2
2013	279.491	6,0	3,4	30,2
2014	287.106	6,1	3,0	29,4
2015	292.176	5,9	2,2	26,3
2016	351.388	6,9	2,0	29,7
2017	377.702	7,3	1,9	30,9
2018	378.684	7,2	1,9	30,3
2019	456.537	8,2	1,9	34,1
2020	439.030	8,6	1,7	34,6
2021	379.873	7,2	1,5	27,5
Habitatge de segona mà				
2007	344.919	7,0	5,2	42,0
2008	334.194	6,4	5,8	42,3
2009	295.852	5,6	3,4	30,5
2010	296.495	5,8	2,8	25,9
2011	273.772	5,5	3,4	26,0
2012	250.279	5,4	3,4	27,0
2013	243.130	5,2	3,4	26,3
2014	254.364	5,4	3,0	26,1
2015	273.498	5,6	2,2	24,7



Habitatge de segona mà				
2007	344.919	7,0	5,2	42,0
2008	334.194	6,4	5,8	42,3
2009	295.852	5,6	3,4	30,5
2010	296.495	5,8	2,8	25,9
2011	273.772	5,5	3,4	26,0
2012	250.279	5,4	3,4	27,0
2013	243.130	5,2	3,4	26,3
2014	254.364	5,4	3,0	26,1
2015	273.498	5,6	2,2	24,7
2016	283.837	5,6	2,0	24,0
2017	329.590	6,4	1,9	26,9
2018	335.441	6,4	1,9	26,9
2019	342.933	6,2	1,9	25,6
2020	345.597	6,8	1,7	27,2
2021	360.080	6,8	1,5	26,1

Notes: El tipus d'interès correspon al tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de 3 anys. El termini d'amortització correspon al termini mitjà de les noves hipoteques a Catalunya. L'esforç

El Ayuntamiento en su nota a pie de gráfico explica:


2021 360.080 6,8 1,5 26,1

Notes: El tipus d'interès correspon al tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de 3 anys. El termini d'amortització correspon al termini mitjà de les noves hipoteques a Catalunya. L'esforç d'amortització correspon a l'import de les quotes a pagar per una família de Barcelona amb una renda mitjana per un habitatge tipus en el primer any, a un tipus d'interès mitjà, en % de la RDLlar. Les sèries s'han adaptat al mètode de càlcul de la renda de les llars de Barcelona (veure Renda Familiar. Barcelona Economia). Des de 2010 el supòsit de préstec estàndard és pel 80% del preu de l'habitatge (pels anys anteriors és del 90%). Les dades de 2019 i 2020 són provisionals.

Fonts: Pel tipus d'interès, Banc d'Espanya. Pel termini d'amortització, Estadística Registral Immobiliària. Col.legi de Registradors d'Espanya. Preus dels habitatges: Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya. Renda disponible de les Llars: vegeu Barcelona Economia. Els indicadors d'accessibilitat són d'elaboració pròpia.

Como se puede ver, el Ayuntamiento no aplica en su cálculo el importe de la hipoteca media sino que calcula la cuota en función del supuesto de un préstamo estándar del 80% del precio de la vivienda.

Calificar de estándar un préstamo hipotecario equivalente al 80% del precio de la vivienda no parece el más exacto, dado que este es el máximo que conceden las entidades financieras y además condicionado a la valoración de riesgo.

Si consultamos los datos de la Vivienda-GENCAT para 2021, la hipoteca media en la ciudad de Barcelona fue de 220.971 (media 2021) lo que situaría la tasa de accesibilidad en un 20,02% tomando como buenos los datos de tipo de interés y plazo que propone el Ayuntamiento.

Para el año 2022 y según los datos que ofrece la Generalitat en el portal de Vivienda, el precio medio de compra de vivienda en Barcelona fue de 384.900 €, mientras que la hipoteca media fue de 230.675 €. Es decir, la hipoteca media se sitúa en el 59.93% del valor de compra. Eso sin tener en cuenta que el volumen de compraventas fue de 16.029 viviendas y el de hipotecas de 13.172, es decir, que un 17,82% de las compraventas se realizan sin hipoteca.

3.1.7) Cálculo condición artículo 18.3.a) en Barcelona (distritos)

Para profundizar en el análisis del cumplimiento del artículo 18.3.a) y dado que tenemos los datos para hacerlo, calcularemos el nivel de carga en el caso de alquiler por distritos.

Los datos de la RFBD (2019) por distritos los obtendremos del Ayuntamiento de Barcelona:

https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/catala/Estadistiques_per_territori/Documents/districtes/index.htm

y las de los alquileres del portal de Vivienda de la Generalitat:

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/

Los datos correspondientes a personas por hogar los tenemos en el cuadro de ocupación media que hemos visto en la página 15.

Para calcular el Esfuerzo 2022 actualizamos la RFBD (2019) aplicando el incremento del 7% estimado por el Ayuntamiento de Barcelona.

DISTRICTE	Llog. Mitjà.2022	Despeses	Total	RDLpc 2022	Pers. / Llar	Renda Llar (e.)	Esforç 2022(e.)
1 Ciutat Vella	1.008,35	72,77	1.081,12	15.905,55	2,59	41.195,37	31,49%
2 L'Eixample	1.140,42	72,77	1.213,19	27.184,42	2,37	64.427,08	22,60%
3 Sants-Montjuïc	916,86	72,77	989,63	20.275,43	2,47	50.080,31	23,71%
4 Les Corts	1.185,71	72,77	1.258,48	31.716,94	2,47	78.340,84	19,28%
5 Sarrià-S. Gervasi	1.384,06	72,77	1.456,83	38.517,86	2,63	101.301,97	17,26%
6 Gràcia	999,77	72,77	1.072,54	26.160,43	2,31	60.430,59	21,30%
7 Horta-Guinardó	819,71	72,77	892,48	21.122,87	2,45	51.751,03	20,69%
8 Nou Barris	730,36	72,77	803,13	16.874,97	2,55	43.031,17	22,40%
9 Sant Andreu	829,38	72,77	902,15	20.894,96	2,50	52.237,40	20,72%
10 Sant Martí	1.000,16	72,77	1.072,93	21.631,12	2,51	54.294,11	23,71%
Total Barcelona	1.026,86	72,77	1.099,63	23.785,03	2,47	58.749,02	22,46%

De todos los distritos de la ciudad y considerando la tasa de esfuerzo 2022 (e.), únicamente Ciutat Vella (31,49%) supera el nivel del 30%, del resto ningún distrito supera el 25% y quedan por debajo del 20% Les Corts y Sarrià-Sant Gervasi.

En el caso de las hipotecas, dado que no tenemos datos en relación a la hipoteca media por distrito, tomamos como supuesto que se mantiene en todos los distritos la misma proporción Hipoteca/Precio compraventa que tiene la ciudad en conjunto (59,93%). También mantenemos como buenos los datos de tipos de interés (2,65%) y plazo de la hipoteca (24,71 años).

Los precios de compraventa por distritos los obtenemos en:

https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/01_Estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/02_Compravenda_i_preu_de_venda/02_Compravendes_d_habitatges_registrades_i_el_preu_de_venda/2022/BCN_acum1any_2022.xlsx

DISTRICTE	Hipoteca	Quota	Quota+Desp.	RDLpc 2022	Pers./Llar	Renda Llar (e.)	Esforç 2022(e.)
1 Ciutat Vella	170.638,89	785,00	904,00	15.905,55	2,59	41.195,37	26,33%
2 L'Eixample	272.430,98	1.253,27	1.372,27	27.184,42	2,37	64.427,08	25,56%
3 Sants-Montjuïc	148.274,81	682,11	801,11	20.275,43	2,47	50.080,31	19,20%
4 Les Corts	315.320,39	1.450,58	1.569,58	31.716,94	2,47	78.340,84	24,04%
5 Sarrià-S. Gervasi	462.412,00	2.127,25	2.246,25	38.517,86	2,63	101.301,97	26,61%
6 Gràcia	209.325,16	962,96	1.081,96	26.160,43	2,31	60.430,59	21,49%
7 Horta-Guinardó	140.513,12	646,41	765,41	21.122,87	2,45	51.751,03	17,75%
8 Nou Barris	102.224,44	470,27	589,27	16.874,97	2,55	43.031,17	16,43%
9 Sant Andreu	139.570,04	642,07	761,07	20.894,96	2,50	52.237,40	17,48%
10 Sant Martí	209.535,44	963,93	1.082,93	21.631,12	2,51	54.294,11	23,93%
Total Barcelona	230.675,16	1.061,18	1.180,18	23.785,03	2,47	58.749,02	24,11%

Ningún distrito de la ciudad supera el 30%, si bien, y contrariamente al alquiler, Sarrià-S. Gervasio (26,61%) presenta la tasa de esfuerzo más alta en compraventa. En cambio, por debajo del 20% encontramos cuatro distritos: Sants-Montjuïc, Horta-Vallès, Nou Barris y Sant Andreu.

3.2) Estudio condición artículo 18.3.b)

Tenemos que estudiar ahora la segunda condición. En este caso los parámetros que necesitamos calcular son las variaciones producidas en los últimos cinco años (2018-2022) de los precios de compra o alquiler y del IPC de Cataluña.

3.2.1) Barcelona (ciudad)

Recordemos el texto del artículo 18.3.b)

> b) *Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.*

El primer ejercicio a realizar será valorar el porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios al consumo de Cataluña, en el cuadro siguiente se muestra la evolución del Índice de los últimos cinco años (datos INE):

	2018	***2019***	***2020***	***2021***	***2022***
1	95,240	96,230	97,374	97,789	103,534
2	95,428	96,499	97,313	97,228	104,396
3	95,540	96,839	96,852	98,075	107,383
4	96,204	97,834	97,136	99,123	107,018
5	97,116	98,058	97,105	99,607	107,790
6	97,374	98,094	97,530	100,065	109,796
7	96,822	97,567	96,771	99,439	109,689
8	96,978	97,583	96,811	99,806	109,968
9	97,042	97,344	96,880	100,474	109,050
10	97,905	98,155	97,124	102,160	109,139
11	97,754	98,265	97,326	102,508	109,078
12	97,467	98,352	97,717	103,727	109,134

El dato que tenemos comparable es el precio medio de compra o alquiler de cada uno de los últimos cinco años (datos GENCAT-Habitatge):

	2018	***2019***	***2020***	***2021***	***2022***
Compra	339,800	355,700	356,500	362,600	384,900
Lloguer	929,57	978,81	964,81	918,84	1.026,86

Dado que tenemos el precio medio de compra y alquiler, para tener magnitudes comparables deberíamos calcular los IPC mediados de los cinco años anteriores a la declaración de área tensada.

	2018	***2019***	***2020***	***2021***	***2022***
IPC Mitjà	96,739	97,568	97,162	100,000	107,998

Tenemos los datos necesarios precios de compra, de alquiler e IPC medios, podemos ahora calcular la variación interanual 2022/2018 en los últimos cinco años anteriores a la declaración de área de mercado de vivienda tensionado:

	2018	2022	Variació
IPC Mitjà	96,739	107,998	11,64%

Preu Compra	339.800,00	384.900,00	13,27%
Preu Lloguer	929,57	1.026,86	10,47%

En cuanto al mercado de compra, la variación es superior a la del IPC pero la diferencia no supera los tres puntos porcentuales. En consecuencia, no se cumple la condición del artículo 18.3.b).

Como se puede comprobar la variación del IPC es superior a la del precio de alquiler y, por tanto, en este mercado tampoco se cumpliría la condición la condición del art. 18.3b).

3.2.2) Estudio condición artículo 18.3.b) en Barcelona (distritos)

En cuanto a los precios de compra y en relación a los distritos de la ciudad, podemos hacer el mismo ejercicio con los precios medios. La mayoría de los distritos presentan una diferencia inferior al IPC más tres puntos, las excepciones son Sarrià-Sant Gervasi y Sant Martí.

Preus compravenda Barcelona (Districtes)

	2022	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*	*Var. 2022/2018*
Ciutat Vella	284,7	250,1	277,5	285,0	321,6	***-11,48%***
Eixample	454,6	436,2	435,8	463,4	417,3	***8,93%***
Sants-Montjuïc	247,4	262,3	250,9	260,8	244,8	***1,06%***
Les Corts	526,1	486,5	520,1	515,8	460,7	***14,20%***
Sarrià-Sant Gervasi	771,6	748,4	667,3	630,8	624,2	***23,62%***
Gràcia	349,3	334,0	345,6	372,7	345,0	***1,23%***
Horta-Guinardó	234,5	203,5	223,6	224,3	219,1	***6,99%***
Nou Barris	170,6	170,6	166,2	161,7	151,4	***12,66%***
Sant Andreu	232,9	256,1	298,8	267,0	249,6	***-6,69%***
Sant Martí	349,6	291,4	297,5	319,2	303,3	***15,26%***
Barcelona	384,9	362,6	356,5	355,7	339,8	***13,28%***

Nos queda estudiar la situación en relación al mercado de alquiler y por distritos, y como vemos no hay ningún distrito que supere el límite que establece el art. 18.3b)

Evolució anual del mercat de lloguer a Barcelona
Mitjana anual del lloguer mitjà contractual (EUROS/mes)

	2022	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*	*Var. 2022/2018*
Ciutat Vella	1.008,35	846,40	913,66	945,53	914,04	***10,32%***
Eixample	1.140,42	1.007,57	1.075,44	1.093,70	1.038,38	***9,83%***
Sants-Montjuïc	916,86	799,69	846,88	841,49	803,74	***14,07%***
Les Corts	1.185,71	1.054,14	1.112,50	1.156,95	1.089,53	***8,83%***
Sarrià-Sant Gervasi	1.384,06	1.246,40	1.305,73	1.316,57	1.268,92	***9,07%***
Gràcia	999,77	896,35	950,36	957,73	904,53	***10,53%***
Horta-Guinardó	819,71	768,82	799,32	794,88	746,16	***9,86%***
Nou Barris	730,36	684,49	705,51	704,52	674,59	***8,27%***
Sant Andreu	829,38	764,07	797,82	796,31	762,71	***8,74%***
Sant Martí	1.000,16	888,34	929,91	941,71	884,51	***13,07%***
Barcelona	**1.026,86**	**918,84**	**964,81**	**978,81**	**929,57**	***10,47%***

3.3) Estudio condición artículo 18.3.a) y 18.3.b) en las principales ciudades catalanas.

Una vez visto el caso de Barcelona podemos extender el estudio al conjunto de principales ciudades catalanas, a tal fin hemos elaborado los siguientes cuadros utilizando la misma metodología que hemos utilizado para Barcelona.

3.3.1) Estudio condición artículo 18.3.a) en ciudades catalanas

En cuanto a la condición a) y en relación al precio de compra ninguna de las ciudades estudiadas excede el esfuerzo del 30%:

	RFDB per ha. (2022 e.)	Pers./Ll.	RFBD Llar (2022 e.)	Preu CV 2022	Hip. Mitjana	Hipoteca	Durada	Int.	Quota	Despeses	T. Compra	T. Desp. Any	Càrrega
Girona	20.330,00	*2,50*	50.825,00	211.577,60	69,94%	147.968,70	23,67	2,65%	701,92	119,00	820,92	9.851,07	19,38%
Lleida	17.762,00	*2,50*	44.405,00	126.027,10	81,96%	103.289,81	23,33	2,65%	495,01	119,00	614,01	7.368,18	16,59%
Tarragona (1)	17.762,00	*2,50*	44.405,00	139.841,19	81,85%	114.461,92	23,17	2,65%	551,41	119,00	670,41	8.044,92	18,12%
Badalona	17.976,00	2,68	48.175,68	186.682,73	74,88%	139.794,70	26,58	2,65%	611,02	119,00	730,02	8.760,28	18,18%
Cornellà de Llobregat	18.083,00	2,59	46.834,97	213.502,43	74,88%	159.878,25	26,58	2,65%	698,81	119,00	817,81	9.813,67	20,95%
Hospitalet de Llobregat, l'	16.906,00	2,51	42.434,06	175.853,72	74,88%	131.685,55	26,58	2,65%	575,58	119,00	694,58	8.334,95	19,64%
Manresa	18.083,00	2,62	47.377,46	106.800,48	75,39%	80.517,62	25,83	2,65%	358,98	119,00	477,98	5.735,76	12,11%
Mataró	17.120,00	2,62	44.854,40	200.093,98	75,39%	150.852,24	25,83	2,65%	672,56	119,00	791,56	9.498,73	21,18%
Reus	16.906,00	*2,50*	42.265,00	120.357,75	81,85%	98.514,46	23,17	2,65%	474,58	119,00	593,58	7.123,02	16,85%
Sabadell	19.046,00	2,54	48.376,84	191.317,70	74,88%	143.265,53	25,83	2,65%	638,74	119,00	757,74	9.092,83	18,80%
Sant Adrià de Besòs	16.264,00	2,64	42.936,96	247.176,38	74,88%	185.094,50	26,58	2,65%	809,02	119,00	928,02	11.136,27	25,94%
Sant Cugat del Vallès	27.606,00	2,87	79.229,22	484.675,41	74,88%	362.942,26	26,58	2,65%	1.586,37	119,00	1.705,37	20.464,45	25,83%
Santa Coloma de Gramenet	15.836,00	2,62	41.490,32	135.323,09	74,88%	101.334,76	26,58	2,65%	442,92	119,00	561,92	6.743,05	16,25%
Terrassa	18.511,00	2,58	47.758,38	172.612,12	74,88%	129.258,12	25,83	2,65%	576,29	119,00	695,29	8.343,42	17,47%

Los datos de Pers./Hogar los hemos obtenido en (en amarillo los que hemos estimado por falta de datos):

https://media.diba.cat/diba/indicadors-habitatge/index.html

Condición a) precio de alquiler, tampoco ninguna ciudad llega al 30% de esfuerzo.

	RFDB per ha. (2022 e.)	Pers./Ll.	RFBD Llar (2022 e.)	Preu Ll. 2022	Despeses	T. Lloguer	T. Desp. Any	Càrrega
Girona	20.330,00	*2,50*	50.825,00	698,05	72,77	770,82	9.249,78	18,20%
Lleida	17.762,00	*2,50*	44.405,00	505,67	72,77	578,44	6.941,33	15,63%
Tarragona (1)	17.762,00	*2,50*	44.405,00	602,10	72,77	674,87	8.098,44	18,24%
Badalona	17.976,00	2,68	48.175,68	808,02	72,77	880,79	10.569,49	21,94%
Cornellà de Llobregat	18.083,00	2,59	46.834,97	723,23	72,77	796,00	9.552,03	20,40%
Hospitalet de Llobregat, l'	16.906,00	2,51	42.434,06	731,31	72,77	804,08	9.649,00	22,74%
Manresa	18.083,00	2,62	47.377,46	506,67	72,77	579,44	6.953,28	14,68%
Mataró	17.120,00	2,62	44.854,40	679,76	72,77	752,53	9.030,32	20,13%
Reus	16.906,00	*2,50*	42.265,00	525,88	72,77	598,65	7.183,84	17,00%
Sabadell	19.046,00	2,54	48.376,84	703,45	72,77	776,22	9.314,65	19,25%
Sant Adrià de Besòs	16.264,00	2,64	42.936,96	837,12	72,77	909,89	10.918,63	25,43%
Sant Cugat del Vallès	27.606,00	2,87	79.229,22	1.240,95	72,77	1.313,72	15.764,60	19,90%
Santa Coloma de Gramenet	15.836,00	2,62	41.490,32	637,02	72,77	709,79	8.517,53	20,53%
Terrassa	18.511,00	2,58	47.758,38	650,53	72,77	723,30	8.679,55	18,17%

Así pues, ninguna de las ciudades estudiadas podría ser declarada área tensada por causa de este arte. 18.3.a).

3.3.2) Estudio condición artículo 18.3.b) en ciudades catalanas

En cuanto al artículo 18.3.b), comparamos los precios de compra y alquiler entre los años 2018 y 2022 y calculamos su variación. Recordemos que es necesario que se cumpla únicamente una de las condiciones para que la ciudad pueda ser declarada área tensa.

En el caso de las ciudades estudiadas, únicamente quedarían fuera de la calificación de área tensada Sabadell y Santa Coloma de Gramenet, dado que los incrementos de precios han sido inferiores a la variación de IPC+3% (14,64%). El resto, sea por causa de los incrementos de los precios de compra o de los incrementos del precio de alquiler, o por ambos a la vez, han superado el límite.

	Preu compra 2018	Preu compra 2022	Preu lloguer 2018	Preu lloguer 2022
Girona	159.454,58	211.577,60	597,75	698,05
Lleida	89.867,29	126.027,10	432,32	505,67
Tarragona (1)	117.249,68	139.841,19	513,78	602,10
Badalona	169.750,90	186.682,73	688,56	808,02
Cornellà de Llobregat	159.271,35	213.502,43	664,95	723,23
Hospitalet de Llobregat, l'	140.537,87	175.853,72	653,27	731,31
Manresa	87.358,07	106.800,48	432,33	506,67
Mataró	158.541,00	200.093,98	628,68	679,76
Reus	103.982,02	120.357,75	442,22	525,88
Sabadell	167.543,08	191.317,70	632,54	703,45
Sant Adrià de Besòs	208.073,48	247.176,38	699,57	837,12
Sant Cugat del Vallès	404.894,40	484.675,41	1.149,55	1.240,95
Santa Coloma de Gramenet	122.515,85	135.323,09	583,95	637,02
Terrassa	130.653,96	172.612,12	560,85	650,53

	Increment preu Compra	Increment Lloguer	Variació I.P.C. + 3%	Diferencia Compra	Diferencia Lloguer	
Girona	*32,69%*	*16,78%*	14,64%	18,05%	2,14%	AREA TENSADA
Lleida	*40,24%*	*16,97%*	14,64%	25,60%	2,33%	AREA TENSADA
Tarragona (1)	*19,27%*	*17,19%*	14,64%	4,63%	2,55%	AREA TENSADA
Badalona	*9,97%*	*17,35%*	14,64%	-4,67%	2,71%	AREA TENSADA
Cornellà de Llobregat	*34,05%*	*8,77%*	14,64%	19,41%	-5,87%	AREA TENSADA
Hospitalet de Llobregat, l'	*25,13%*	*11,95%*	14,64%	10,49%	-2,69%	AREA TENSADA
Manresa	*22,26%*	*17,20%*	14,64%	7,62%	2,56%	AREA TENSADA
Mataró	*26,21%*	*8,12%*	14,64%	11,57%	-6,52%	AREA TENSADA
Reus	*15,75%*	*18,92%*	14,64%	1,11%	4,28%	AREA TENSADA
Sabadell	*14,19%*	*11,21%*	14,64%	-0,45%	-3,43%	AREA NORMAL
Sant Adrià de Besòs	*18,79%*	*19,66%*	14,64%	4,15%	5,02%	AREA TENSADA
Sant Cugat del Vallès	*19,70%*	*7,95%*	14,64%	5,06%	-6,69%	AREA TENSADA
Santa Coloma de Gramenet	*10,45%*	*9,09%*	14,64%	-4,19%	-5,55%	AREA NORMAL
Terrassa	*32,11%*	*15,99%*	14,64%	17,47%	1,35%	AREA TENSADA

Vemos, sin embargo, que el comportamiento de los precios de alquiler en muchos casos ha sido negativo o que la diferencia con la variación del IPC+3% es poco significativa. Las diferencias más importantes se dan en los precios de compra. Habría que afinar más el análisis

para ver si la proporción de venta de obra nueva respecto a la de segunda mano ha variado significativamente entre los años 2018 y 2022, lo que podría explicar incrementos de precios de compra por encima del IPC y que no necesariamente tendremos que identificar como un elemento de tensión del mercado.

3.4) Las condiciones del artículo 18.3 y el índice del precio de alquiler del MITMA.

Una vez hemos realizado el estudio con los datos de que disponemos entendemos que hay una de ellas que puede ser objeto de controversia. Se trata de la evolución de los precios de alquiler.

En Cataluña disponemos de los datos que publica la Generalitat de Cataluña a través de Vivienda. Esta estadística está calculada en base a los contratos de alquiler cuya fianza se deposita en el Instituto Catalán del Suelo. El cálculo es anual y se computa la renta media de los contratos de alquiler depositados.

A los efectos del cálculo de la estadística se computa la renta total que incluye el alquiler base más los gastos repercutibles acordados en el contrato.

Ahora bien, es discutible si este dato es el que deberíamos utilizar si el cálculo lo hacemos según el artículo 18 de la Ley 12/2023 en la medida en que el MITMA elabora su propio índice: "Sistema Estatal Índice Alquiler de Vivienda" y que contempla no únicamente los contratos firmados en el último año, sino todos los contratos vigentes durante el año.

https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler

En cuanto a Barcelona ciudad los datos a utilizar en relación a nuestro estudio son:

CPRO_A	NPRO	CUMUN_A	NMUN	Variable	Unitats
08	Barcelona	08019	Barcelona	ALQTBID12_M_VC_18	725
08	Barcelona	08019	Barcelona	ALQTBID12_M_VC_19	794
08	Barcelona	08019	Barcelona	ALQTBID12_M_VC_20	800
08	Barcelona	08019	Barcelona	ALQTBID12_M_VC_21	800

ALQTBID12_M_VC_AA	Alquiler mensual todo el bien inmueble mediana Grupo GGT01 VC: Vivienda Colectiva como tipología de más superficie

Este dato refleja la **media del** alquiler mensual (año 2018: 725 €, año 2019: 794 €, ...)

Hay que diferenciar que mientras el dato del INCASÒL refleja la media, la del MITMA expresa la mediana.

El cálculo de la media es:

suma de las rentas de todos los contratos / número de contratos

Mientras que la mediana se calcula:



4.5 Conceptos estadísticos básicos utilizados

- **Mediana (M):** La mediana estadística es el número central de un grupo de números ordenados por tamaño. Si la cantidad de términos es par, la mediana es el promedio de los dos números centrales.

  La mediana se encuentra en el intervalo donde la frecuencia acumulada llega hasta la mitad de la suma de las frecuencias absolutas.

$$M = L_{i-1} + \frac{\frac{N}{2} - F_{i-1}}{f_i} \cdot a$$

M = Mediana
L_{i-1} = Límite inferior del intervalo mediana
α = Amplitud del intervalo de mediana
F_{i-1} = Frecuencia acumulada anterior al intervalo de mediana
f_i = Frecuencia absoluta del intervalo mediana
N = Total de datos

La mediana busca el valor central de la serie de observaciones.

Como vemos y a los efectos de cálculo de las condiciones del art. 18, no tenemos actualmente el dato correspondiente al año 2022. Podemos hacer una estimación teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- En aplicación del art. 46 del RDL 6/2022 de 29 de marzo se topó al 2% el incremento de renta aplicable a los contratos de alquiler vigentes y sujetos a la LAU.
- La renta de los nuevos contratos en Cataluña tenía los límites establecidos en la ley 11/2020 hasta el 8 de abril de 2022 en que se publica la sentencia del TC que declara nulo el tope de renta.
- A partir del 9 de abril de 2022 la renta de los nuevos contratos en Cataluña es la libremente pactada entre las partes.
- La modificación de la duración de los contratos regulada por el RDL 7/2019 provoca que los contratos firmados a partir del mes de abril de 2019 tengan una duración obligatoria de cinco/siete años. Por tanto, entre abril de 2022 y marzo de 2024 no hay vencimientos naturales de contrato dado que en el mes de marzo de 2022 vencen los últimos contratos firmados antes de la reforma (con duración de tres años) y los nuevos contratos empezarán a vencer en marzo de 2024.
- La nueva renta de los contratos firmados durante 2022 se aplicaría en promedio de seis meses, doce los firmados en el mes de enero pero ninguno los firmados en diciembre.

Sabemos que la variación del IPC 2022/2018 fue del 11,64% y que el límite del art. 18.b) sería el 14,64%, entonces el alquiler máximo admisible en 2022 por no superar el límite sería (725 € + 14,64%) = 831,14 €/mes. Es decir, en relación a la media de 2021 (800 €), un incremento del 3,89%.

Teniendo en cuenta que la mayoría de contratos tenían un tope de incremento del 2% y que hasta el mes de marzo de 2022 los nuevos contratos tenían el precio regulado, podemos considerar válida la hipótesis de que en 2022 la renta mediana de los contratos de alquiler en Barcelona no superó los 831,14 € y por tanto no se cumple la condición del artículo 18.b). Recordemos una vez más que no hablamos de los nuevos contratos, sino de todo el parque de viviendas alquilados.

En relación con la condición del artículo 18.a) y dado que la renta mediana del MITMA es inferior la media del INCASOL, si con esta última no se supera el límite del 30% de la renta del hogar, es obvio que con un alquiler inferior como es la media del MITMA la condición continuará sin cumplirse.

En este punto es interesante reflexionar para ver cómo hay un importante decalaje entre los datos del MITMA que deben utilizarse para hacer la declaración de área tensada y las exigencias de la ley en el sentido de que los datos deben corresponder a los últimos cinco años. Si los datos se elaboran a partir de las declaraciones de renta de los particulares y estos tienen un plazo de presentación que llega hasta las postreras del mes de junio, es difícil que los datos necesarios para hacer los cálculos se tengan en los plazos necesarios para tramitar los expedientes de área tensada.

4) C O N C L U S I O N E S

El estudio de las condiciones que impone la ***Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda*** para declarar un área de mercado como tensionada nos ha mostrado que en la ciudad de Barcelona y en sus distritos no se dan las circunstancias exigidas.

Ahora bien, es obvio que existe un problema de acceso a la vivienda en Barcelona. La cuestión es si las medidas que se quieren implantar para corregir la situación son las adecuadas.

Del estudio, se puede concluir que tanto el esfuerzo que deben hacer los hogares para acceder a la vivienda como la evolución de los precios en los últimos cinco años están dentro de la normalidad. Entonces, debemos preguntarnos cuál es el problema.

La respuesta está en la incapacidad de ciertas franjas de población, las más débiles económicamente, para acceder al mercado de vivienda. En condiciones normales, esta población debería encontrar su solución residencial en el mercado regulado de la vivienda social (público o privada) que es, en la actualidad, absolutamente insuficiente. Esta falta de vivienda protegida lleva a estos colectivos a competir en el mercado libre donde tienen muy pocas posibilidades de entrar en condiciones asumibles. Este hecho los lleva a situaciones de sobreocupación de las viviendas, infraviviendas, gentrificación e, incluso, okupaciones.

Regular los precios de alquiler en el mercado libre como pretende la Ley 12/2023 no aporta ninguna solución directa al problema del acceso a la vivienda en la medida en que no dinamiza la oferta, por el contrario, desincentiva la nueva inversión e incluso provoca la salida del mercado de aquellos propietarios que ven la rentabilidad de sus ahorros en peligro.

En este sentido, parece que la norma apuesta por una solución fácil que es tomar medidas efectistas, no efectivas, en el corto plazo cargando sobre los propietarios privados el coste de las políticas sociales mientras que las administraciones no se fijan ningún plazo para resolver un problema estructural sobre el que tienen toda la responsabilidad directa.

Por otra parte, y desafortunadamente, la Ley 12/2023 no ha nacido fruto del consenso que requeriría la solución al grave problema del acceso a la vivienda ni está dotada de los recursos económicos necesarios que la hagan viable. Sin estas condiciones es más que probable que sea una norma de corta duración y escasos resultados.