Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona



LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

ESTUDI DE LES CONDICIONS PER A LA DECLARACIÓ D'UNA ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSAT:

BARCELONA

CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA – JUNY 2023

Per Òscar Gorgues Griñán, economista.

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

I N D E X:

0) R E S U M

1) I N T R O D U C C I Ó

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

2.1) El precedent de la ***Ley por el derecho a la vivienda***, la Llei 11/2020 de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

2.2) Precedents, Anàlisi de la declaració de Barcelona com àrea de mercat d'habitatge tens segons la Llei 11/2020.

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

3.1) Condició Art. 18.3.a): Càrrega mitjana i renda mitjana de les llars

3.1.1) Càrrega mitjana dels cost l'hipoteca.
3.1.2) Càrrega mitjana del cost del lloguer.
3.1.3) Càrrega mitjana de les despeses i subministraments bàsics.
3.1.4) Ingressos mitjans o renda mitjana de es llars.
3.1.5) Càlcul condició article 18.3.a) a Barcelona (ciutat).
3.1.6) Condició article 18.3.a) i dades de l'Ajuntament de Barcelona.
3.1.7) Càlcul condició article 18.3.a) a Barcelona (districtes).

3.2) Estudi condició article 18.3.b)

3.2.1) Barcelona (ciutat)
3.2.2) Estudi condició article 18.3.b) a Barcelona (districtes)

3.3) Estudi condició article 18.3.a) i 18.3.b) a les principals ciutats catalanes.

3.3.1) Estudi condició article 18.3.a) a ciutats catalanes
3.3.2) Estudi condició article 18.3.b) a ciutats catalanes

3.4) Les condicions de l'article 18.3 i l'índex del preu de lloguer del MITMA.

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

0) R E S U M

L'aprovació de la ***Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*** recull la possibilitat d'aplicar mesures de control de lloguers a les zones declarades de mercat tensionat, que son aquelles àrees que compleixin una d'aquestes dues condicions:

- Que la hipoteca o el lloguer mitjà (més despeses) superi el 30% de la renda mitjana de la llar.

- Que el preu de compra o lloguer creixi per sobre de l'IPC més 3% en els darrers cinc anys.

Tenint en compte que a Catalunya va estar vigent una legislació (Llei 11/2020) que també regulava la declaració d'àrees de mercat tensat en paràmetres molt similars als de la 12/2023, hem estudiat com es van fer els càlculs i quines dades estadístiques es van utilitzar.

Sobre aquesta base estadística ara però referida al període 2018-2022, s'han calculat els paràmetres que determina la ***Ley 12/2023*** referits a la ciutat de Barcelona.

El resultat és que, a nivell global de la ciutat, no es compleix cap de les dues condicions. De fet, l'esforç en relació a la RFBD mitjana de les llars és del 24,11% respecte a la hipoteca mitjana i del 22,46% en relació al lloguer mitjà i, per tant, no supera el màxim del 30% que estableix la norma.

Pel que fa a la segona condició i tenint en compte que l'increment de l'IPC del període 2018-2022 ha estat del 11,64%, tampoc es compleix la condició de superar l'IPC+3% donat que l'increment del preu de compra ha estat del 13,27% i el del lloguer del 10,47%.

Si es fa l'estudi per districtes tampoc es compleixen a nivell general les dues condicions, tret de casos molt excepcionals. En concret, a Ciutat Vella l'esforç en el cas del lloguer és del 31,49% sobre la renda mitjana de les llars del districte i el preus de compra dels habitatges han pujat per sobre de l'IPC+3% en els districtes de Sarrià-Sant Gervasi (23,62%) i Sant Martí (15,26%)

Finalment, hem fet el mateix càlcul per les principals poblacions catalanes i veiem que la primera condició no es compleix a cap d'elles mentre que en alguns casos sí que es dóna que els preus bé de compra, bé de lloguer o ambdós han incrementat per sobre de l'IPC+3%.

1) INTRODUCCIÓ

El problema de l'habitatge està centrant la discussió política en els darrers temps i fruit d'aquest debat ha estat la Ley 12/2023 de 24 de Mayo por el derecho a la vivienda que pretén posar les bases per al desenvolupament de les polítiques d'habitatges en l'àmbit estatal i definir el marc de col·laboració entre les diferents Administracions alhora que dona instruments de política d'habitatge a les Administracions competents.

Una de les bases d'actuació de les diferents administracions és la identificació de les àrees que es denominen tenses, aquelles en les que existeix un especial risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que la faci assequible pel seu accés al mercat, d'acord amb les diferents necessitats territorials.

La declaració d'àrea tensa obre l'aplicació de polítiques d'habitatge específiques i permet concentrar l'esforç en la solució del problema habitacional detectat en aquests territoris. En aquest sentit, una de les accions que permet és la regulació dels preus de lloguer de l'àrea limitant la capacitat dels propietaris a incrementar els preus en els nous contractes de lloguer.

Aquest és un tema extremadament polèmic en la mesura que molts analistes preveuen que pot provocar els efectes contraris als pretesos, és a dir, tensar encara més el mercat en provocar la disminució d'oferta.

Lligar la necessitat de desenvolupar nou habitatge per superar l'oferta insuficient amb mesures de contenció de renda que poden provocar la reducció d'oferta sembla un contrasentit.

L'objectiu d'aquest treball és analitzar si, segons els paràmetres que determina la *Ley por el derecho a la vivienda*, la ciutat de Barcelona pot ser considerada zona d'habitatge tensat.

En concret, la llei 12/2023 , en el seu art. 18.3 diu:

> *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.*

I en l'article 3.d) i 3.e) ja ha detallat els conceptes de condicions assequibles i despeses i subministraments bàsics.

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

Coneguts els requisits que ha de complir un territori per ser declarat tensat, podem analitzar si es produeixen a la ciutat de Barcelona. Per fer-ho hauríem d'utilitzar dades objectives com ens demana la llei i, per tant, creiem que les que més ho són les que proporcionen les mateixes administracions responsables de la declaració de zona tensada, en aquest cas la Generalitat de Catalunya a través dels seus portals IDESCAT i Habitatge (en l'apartat dades i estadístiques) i, en segon lloc, l'Ajuntament de Barcelona a través del seu portal Estadística. També ens caldrà utilitzar la informació que ens proporciona l'INE en relació a l'evolució de l'IPC i dades sobre el mercat hipotecari, finalment també utilitzarem el Sistema d'Índex de Lloguer del MITMA.

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

2.1) El precedent de la Ley por el derecho a la vivienda, la Llei 11/2020 de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

La Ley 12/2023 té un referent clar que és la Llei 11/2020 que regulava la contenció de rendes a Catalunya i que va ser parcialment anul·lada pel TC en Sentència 37/2022, de 10 de març.

La Llei 11/2020 preveia la possibilitat de declarar un mercat d'habitatge com àrea tensa i a tal fi establia una sèrie de condicions, el compliment de qualsevol d'elles implicava la condició d'àrea amb mercat d'habitatge tens:

> ***Article 2.*** *Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens*
>
> *Són àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població. Aquesta situació de risc pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents:*
>
> > *a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.*
> >
> > *b) Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.*
> >
> > *c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.*

Si comparem aquestes condicions amb les que es requereixen a la Ley de Vivienda veiem que:

- La condició a) no és requerida per la llei estatal.
- La condició b) queda modificada a la llei estatal:
  - a més de de la càrrega del cost de lloguer, incorpora com element de valoració la càrrega mitjana de la hipoteca.
  - Incorpora a la càrrega mitjana de la hipoteca o del lloguer les despeses i subministraments bàsics.
  - Ambdues normes consideren el límit del 30%, si bé la catalana concretava en ingressos habituals de les llars o de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys. La estatal es refereix a ingressos mitjos o renda mitjana de les llars.
- La condició c) té un redactat similar, si bé:
  - La norma estatal incorpora, a mes del preu de lloguer, la referència del preu de compra

- La Ley de Vivienda defineix el càlcul dels percentatges de creixement de preus de compra o lloguer i d'IPC en "percentatge de creixement acumulat", en lloc de "creixement ***interanual*** acumulat" com s'indicava a la norma catalana, és a dir, elimina el terme "interanual".

2.2) Precedents, Anàlisi de la declaració de Barcelona com àrea de mercat d'habitatge tens segons la Llei 11/2020.

Barcelona va exercir directament la seva competència en la preparació, formulació i aprovació de la declaració de la Ciutat com àrea de mercat d'habitatge tens i es va aprovar definitivament en Plenari del Consell Municipal en sessió extraordinària de 15 de setembre de 2021.

Als efectes d'aquest treball, és interessant estudiar la Memòria tècnica presentada:

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

que fa referència a la metodologia de càlcul i els resultats de les condicions que establia l'article 2 de la Llei 11/2020.

En relació a l'apartat a), reconeix que l'evolució dels preus a la Ciutat és paral·lel al general de Catalunya i per tant no es compleix el requisit.

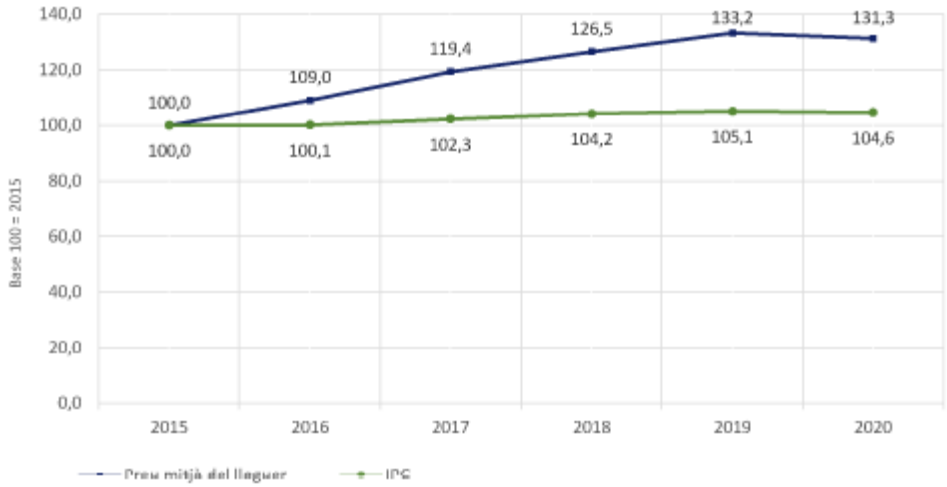
Pel que fa a l'apartat b), càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal:

> *D' acord amb el Servei d' Informació Econòmica Municipal (SIEM) de la Diputació de Barcelona, la **renda bruta familiar disponible (RFBD) per habitant de setze anys i més** del municipi de Barcelona va ser de 23.601€ l' any 2020. Per altra banda, segons les dades facilitades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL, el preu mitjà del lloguer fou de 964,8 €/mes l'any 2020", el que suposa una despesa anual d' 11.577,7 €.*
>
> *D' aquestes dades se'n desprèn que la càrrega del cost del lloguer de l' habitatge en el pressupost personal al municipi de Barcelona l' any 2020 va ser del 49,1%, valor superior al llindar del 30% marcat a la Llei.*
>
> *Per tant, el municipi de Barcelona reuneix el requisit recollit a l' article 2. b de la Llei 11/ 2020.*

Finalment, per l'apartat c), Evolució de la mitjana del preu dels lloguers d' habitatge en relació amb IPC:

> *Segons l' Institut d' Estadística de Catalunya, la variació de l'IPC a Catalunya entre els anys 2015 i 2020 va ser del 4,6%, mentre que la variació del preu mitjà del lloguer a la ciutat de Barcelona durant el mateix període fou, com s' ha vist més amunt, del 31,3%. La diferència entre la variació del preu mitjà de lloguer i de l' IPC es situa per sobre del mínim de tres punts percentuals que estipula la Llei (vegeu 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

Per tant, el municipi de Barcelona reuneix el requisit recollit a l' article 2. c de la Llei 11/ 2020.

Vist com es va calcular el compliment dels requeriments que definia l'article 2 de la Llei 11/2020 per a la ciutat de Barcelona, cal dir que:

- L'apartat b) es va calcular amb la dada referida a la *RFFB per habitant de 16 anys i més,* quan la que requeria la norma era la RFBD (*ingressos habituals)* de les llars, o la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

- L'apartat c) es va calcular en els següents termes:
  - Variació preu lloguer:
    - el preu de lloguer mitjà de l'any 2015: 734,93 €/mes
    - el preu de lloguer mitjà de l'any 2020: 964,8 €/mes
    - Càlcul de l'increment lloguer: 964,8/734,93 = 31,3 %
  - Variació IPC Catalunya (dades IDESCAT):
    - Index 2015 (taxa mitjana): 92,9
    - Index 2020 (taxa mitjana): 97,2
    - Càlcul increment IPC: 97,2/92,9 = 4,6%

En relació a aquests apartat b) i c), és rellevant constatar que el sistema de càlcul que va utilitzar l'Ajuntament de Barcelona és diferent del que va utilitzar l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que va establir els paràmetres de càlcul de les tres condicions previstes per l'art. 2 Llei 11/2020 pels principals municipis de Catalunya. Es pot consultar la taula a:

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

En concret, els resultats per Barcelona eren:

- Art. 2.b),

  - Lloguer mitjà 2020 = 964,81 €/mes
  - RFBD mensual per habitant (2019) = 1.791,66 €/mes (21.499,92 €/any)
  - Pes del lloguer sobre la RFBD = 53,85%
- Art. 2.c),
  - Creixement acumulat del lloguer = 19,31 %
  - IPC període = 4,6 %
  - Diferència creixement lloguer-IPC = 14,71%
  - En la taula següent veiem el sistema de càlcul (on IPC és la variació mitjana del any segons dades de l'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%***

Així doncs, pel mateix articulat de la Llei 11/2020 es van utilitzar dos sistemes de càlcul diferents i, per tant, també amb resultats diferents.

És important ressaltar el tractament donat a la dada sobre la renda que requeria la condició de l'art. 2.b). En concret la càrrega del lloguer havia de superar el 30% d'una d'aquestes dues magnituds:

- Dels ingressos habituals de les llars
- De la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

Doncs bé, ni l'AHC ni l'Ajuntament de Barcelona utilitzen cap d'aquesta dada:

- En relació a la primera magnitud, les dues institucions utilitzen dades de RFBD per habitant quan es requereix utilitzar la dada per llar, fet que requeriria multiplicar la dada de RFBD per habitant pel nombre d'habitants mig per llar.
- Pel que fa a la segona magnitud que permetria utilitzar la dada de RFBD per habitant, seria necessari que la dada fes referència explícita a la franja de població menor de 35 anys. Aquesta dada no existeix i conseqüentment no es pot utilitzar pel càlcul de la condició de l'art. 2.b). Tot i això, ambdues institucions sembla que s'acullen a aquesta part del text per utilitzar la dada de la RFBD per habitant tot i que ho fan de forma diferent (i en ambdós casos irregular, vist el text de la llei):
  - AHC: RDFB per habitant
  - Ajuntament de BCN: RDFB per habitant major de 16 anys

En el cas d'aplicar correctament la norma haurien d'haver utilitzat la RFBD per habitant multiplicada pel nombre d'habitants per llar, que podríem estimar en 2,5 persones/llar. Utilitzar aquesta darrera dada hauria reduït la càrrega del lloguer clarament per sota del límit del 30%.

Addicionalment, cal constatar que la dada sobre la RFBD que prenen les dues institucions és diferent donat que la obtenen de diferents fonts:

- L'Ajuntament es basa en les dades del programa HERMES de la Diputació de Barcelona, en concret:
    - RFBD per habitant >16 anys (2020): 22.847 €
- L'AHC es basa en les dades de l'IDESCAT i pren la dada de 2019: 1.791,66 €/mes (21.499,92 €/any). Actualment el resultat de la consulta a l'IDESCAT és RFBD (2019) 22.200 €/any, per tant veiem també un error de càlcul en aquest apartat.
- Si consultem la RFBD per habitant (2019) al programa HERMES el resultat és: 23.799 €/any. Per tant, un 7,2% superior a la que calcula l'IDESCAT pel mateix període.

També és interessant estudiar la diferent forma en la que s'aplica la condició definida a l'art. 2.c).

- Pel que fa al càlcul de l'increment de l'IPC ambdós arriben al mateix resultat (4,6%) amb dades diferents,
    - l'Ajuntament compara les taxes mitjanes
    - mentre que l'AHC addiciona les taxes mitjanes de variació.
    - En aquest cas la metodologia donada l'estructura de les dades, no genera diferències en el resultat segons la dada.
- Pel que fa al càlcul del creixement acumulat del lloguer, trobem discrepàncies:
    - L'Ajuntament considera que hi va haver un increment del 31,3% en comparar el lloguers mitjans de 2020 i 2015.
    - L'AHC considera que l'increment del lloguer va ser del 19,31%, sumant les quatre variacions interanuals entre 2015 i 2020.

Si analitzem com es configura la dada del lloguer mitjà veiem que és la suma dels lloguers de tots els contractes formalitzats durant l'any de referència dividit pel nombre de contractes. Per tant:

- L'Ajuntament de Barcelona pren dades que van des de gener de 2015 fins a desembre de 2020, és a dir, la suma dels contractes formalitzats durant 72 mesos o sis anys.
- L'AHC pren les dades que van des de gener de 2016 fins a desembre de 2020, 60 mesos o cinc anys que és el que requereix l'art. 2.c).
- La dada del lloguer mitjà és mensual i, per tant, als efectes del càlcul de la seva evolució es pren el supòsit que es manté constant durant tot l'exercici. En aquest sentit, es pot assimilar que comparar els lloguers mitjans de 2016 i 2020 és equivalent a comparar el lloguer de gener 2016 amb el de desembre 2020, per tant, els 60 mesos o cinc anys que estableix la norma. Aquest és el raonament de l'AHC i amb el que coincidim els autors d'aquest estudi.
- Coincideix també aquesta interpretació amb el que passa amb un contracte de lloguer formalitzat per cinc anys que experimenta únicament quatre actualitzacions d'IPC, no cinc com pretén l'estudi de l'Ajuntament de Barcelona. Hem de recordar que, a diferència de l'IPC que evoluciona mes a mes, el preu pactat d'un contracte és manté per períodes anuals.

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

3.1) Condició Art. 18.3.a): Càrrega mitjana i renda mitjana de les llars

En relació a la circumstància descrita en l'article18.3.a) de la Ley 12/2023 i per valorar si es compleix o no, necessitarem conèixer les dades següents:

- Càrrega mitjana del cost de la hipoteca
- Càrrega mitjana del cost del lloguer
- Càrrega mitjana de les despeses i subministraments bàsics
- Ingressos mitjans o renda mitjana de les llars

Tenim doncs quatre variables per analitzar.

3.1.1) Càrrega mitjana dels cost l'hipoteca:

Per analitzar aquest paràmetre es por utilitzar les dades que aporta Habitatge en el portal Estadístiques de construcció i mercat immobiliari/Mercat de compravenda/Estadística sobre hipoteques registrades a Catalunya.

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

La darrera dada publicada es refereix a l'any 2022, i en concret utilitzarem les dades corresponents a les mitjanes anuals (Quadre 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**

Com es pot veure l'import mitjà (€/habitatge) de les hipoteques signades a la ciutat de Barcelona és de 230.675 €.

La quota que generarà aquest import estarà condicionat per la durada del préstec i el tipus d'interès.

Pel que fa a la durada, el quadre 1 informa de la durada mitjana, 296,48 mesos, un equivalent a 24,71 anys.

En relació al tipus d'interès podem utilitzar les dades de l'INE (Quadre 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

La dada correspon al mes de desembre de 2022, el tipus inicial mig aplicat a les hipoteques d'habitatge a tipus fix és 2,65% (prenem el més alt, descartem els tipus variable que és inferior).

Amb aquestes dades ja es pot calcular el cost mensual d'una hipoteca d'import mitjà a Barcelona: 1.061,18 €/mes (fórmula préstec francès).

3.1.2) Càrrega mitjana del cost del lloguer:

Per obtenir aquesta dada es pot utilitzar les dades que aporta Habitatge en el portal Estadístiques de construcció i mercat immobiliari/Mercat de lloguer/Lloguers Barcelona per districtes i barris.

> *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*

La darrera dada publicada es refereix a la mitjana 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 cas del lloguer, veiem que el lloguer mig a Barcelona en 2022 es va situar en 1.026,86 €/mes.

3.1.3) Càrrega mitjana de les despeses i subministraments bàsics:

En la seva definició de "Gastos y suministros básicos" (art. 3.d)) la Ley de Vivienda fa referència al cost del subministrament energètic, aigua corrent i serveis de telecomunicació. Finalment, també ordena incorporar les despeses de comunitat. En aquest apartat la llei no ens remet a cap font de dades ni determina de forma explícita el sistema de càlcul.

Pel que fa al subministrament energètic i aigua corrent podem entendre que hi ha dos elements, un objectiu el terme fix subministrament (energia contractada) i un altre subjectiu el consum (energia consumida).

Sembla que la norma vol incorporar al càlcul l'element objectiu quan parla del cost del subministrament i obvia qualsevol referència al consum que, a més de dependre bàsicament de l'usuari, té un cost molt volàtil donat que varia en funció de l'origen de la producció energètica.

En relació al subministrament elèctric i prenent les tarifes d'Endesa:

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

Entenem que un habitatge mitjà necessita contractar una potència de 4,4 kW.

El cost anual del kW de potència és la suma del cost de les potències per kW en hora punta (33,08062 €/kW) i hora vall (8,196888 €/kW), 41,27€/kW.

Tenint en compte que la contractació és de 4,4 kW, el cost anual de la potència (41,27 €/kW * 4,4 kW) és de 181,62 €/any + IVA (21%), equivalent a 18,31 €/mes (IVA 21% inc.).

El terme d'energia (consum) és variable i no està subjecte a cap mínim.

Impost sobre electricitat: Impost especial determinat per la Llei 38/1992 d'Impostos Especials al tipus del 5,11269632%. Aquest impost s'aplica sobre la suma del terme fix de potència i del terme d'energia [(terme fix de potència + terme d'energia) x [tipus impositiu]], en el nostre cas: 0,92 €/any

Finalment, el subministrament d'electricitat amb una potència contractada de 4,4 kW (amb supòsit de consum zero) és de **18,39 €/mes (IVA incl.).**

En relació al subministrament del gas analitzem les tarifes de Naturgy:

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

La tarifa inclou dos elements, el terme fix independent del consum i el terme variable vinculat al consum.

El terme fix a la tarifa actual de Naturgy en la modalitat Tarifa per ús (tarifa d'accès RL.1) és de 5,984 €/mes més IVA (21%) : 7,24064 €/mes

No hi ha un consum mínim facturable.

Per tant, el subministrament de gas natural (amb supòsit de consum zero) és de **7,24064 €/mes.**

Pel que fa a l'aigua, analitzarem les tarifes d'Aigües de Barcelona:

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

La tarifa inclou diferents elements relacionats amb l'aigua:

- Quota de servei: terme fix en funció del cabal nominal subministrat, el més habitual és el Tipus B (0,33 m3/hora) amb un cost de 6,76 €/mes (7,44 €/mes, IVA inc.)
- Trams de consum: terme variable. Diferents trams a preus progressivament superiors. Els primer tram (Tram 1, de pagament mínim) inclou els 6 m3 primers i té un cost de 0,618 €/m2.
- Facturació especial per habitatges en què conviuen més de tres persones: ampliacions sobre els màxims dels trams de consum.
- Tarifa social
- Conceptes impositius del cicle de l'aigua (no subjectes a IVA):
    - Cànon de l'aigua: per trams i per consum amb un mínim de facturació de 6 €/mes.
    - Taxa de clavegueram: per trams i consum

En definitiva, el subministrament d'aigua (amb supòsit de consum zero) té un cost de (7,24 + 6,00) = **13,24 €/mes**

Addicionalment, el rebut de l'aigua inclou altres conceptes impositius relacionats amb la recollida de residus i per tant no vinculats al subministrament d'aigua:

- TRR (Taxa de recollida de residus municipals generats en domicilis particulars)
- TMTR (Taxa metropolitana de tractament i deposició de residus municipals)

La norma també ens obliga a calcular el cost dels serveis de telecomunicació sense especificar què inclou.

Actualment, l'oferta bàsica de Movistar inclou fibra 600 Mb i una línia de telefonia fixa amb un preu de **33,90 €/mes (IVA incl.)**

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

Finalment ens queda per calcular la quotes de comunitat. Hem realitzat un pressupost estàndard per una finca de 15 habitatges i dos locals. Hem inclòs els següents apartats:

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 resultat és un pressupost anual ordinari de 9.430 € que dividit en 17 entitats, resulta una quota anual de 554,71 €/entitat o 46,23€/mes entitat.

En el cas de les despeses de comunitat, en el cas del lloguer es poden donar dues situacions:

- El cost de la comunitat està inclòs en el preu de la renda de lloguer
- La renda no inclou les despeses de comunitat i el contracte contempla explícitament una estimació i s'afegirà a la renda de lloguer pactada

En el procediment de registre dels contractes a l'INCASÒL i que s'utilitza com a referència de la evolució del preu de lloguer a Catalunya, en el cas de que el contracte contempli explícitament

la repercussió de les despeses de comunitat s'han d'addicionar al preu pactat de renda de forma que el contracte queda registrat pel total de la renda més despeses repercutibles. Entenem doncs, que en el cas del lloguer les dades de renda obtingudes del registre de l'INCASÒL inclouen les despeses de comunitat i, de fet, totes les expressament pactades en el contracte.

En resum, podem estimar el cost mensual dels subministraments en 72,77 €/mes pels subministraments i 46,23€/mes per les despeses de comunitat.

3.1.4) Ingressos mitjans o renda mitjana de es llars:

Per localitzar aquesta dada hem de consultar la base estadística de l'IDESCAT (Generalitat) i obtenir la sèrie Renda familiar disponible bruta (RFDB):

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

En aquesta base de dades ja es pot filtrar per àmbit geogràfic, en aquest cas Barcelona, i obtenim les dades següents (Quadre 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.

Les darreres dades publicades es refereixen a l'any 2019, la RFBD en milers d'euros va ser de 36.383.182 milers d'€, que dividida pel nombre d'habitants de la ciutat a 31/12/2018 (1.636.762) resulta una RFDB per habitant de 22,2 milers d'euros.

Aquesta RFBD està calculada després d'impostos segons la metodologia de l'IDESCAT:

> ***La renda familiar disponible bruta (RFDB)*** *és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi. Aquesta renda no només depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), sinó que també està influïda per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials. Es calcula com a saldo del compte de renda de les famílies, és a dir, és la diferència entre el conjunt de recursos i usos. El caràcter que té és el de renda bruta, atès que no dedueix cap consum del capital fix.*

2. Mètode d'estimació de la renda familiar disponible bruta. Revisió estadística 2019

El Sistema europeu de comptes 2010 estableix un conjunt de comptes que permeten el càlcul estructurat de la renda disponible bruta de les famílies. ***Aquest càlcul es realitza a partir dels principals components dels recursos (remuneració d'assalariats, excedent brut d'explotació i prestacions socials), dels usos (impostos corrents sobre la renda i el patrimoni i cotitzacions socials netes) i dels saldos de les rendes de la propietat i d'altres transferències corrents.***

Per a l'estimació dels principals components de la renda familiar s'utilitzen un conjunt de fonts administratives i estadístiques que permeten l'aproximació, de manera constructiva i articulada, d'aquesta macromagnitud comptable. La principal font d'informació territorial segons els diferents conceptes de la renda (recursos i usos de les llars) prové de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT), a partir de dades agregades de les declaracions d'impostos, d'àmbit municipal. L'any 2017 es va fer un pas endavant en l'aprofitament de registres administratius, amb l'acord entre el Consell Superior per a la Direcció i Coordinació de la Gestió Tributària de l'AEAT i les comunitats autònomes per a l'intercanvi d'informació amb finalitat estadística. Aquest acord va permetre ampliar el detall de la informació fiscal disponible d'àmbit territorial i, per tant, millorar la qualitat de les estimacions de diversos components del compte de la renda familiar disponible. En aquest sentit, es va actualitzar tota la sèrie comptable a partir de l'any 2010.

A continuació es presenten els mètodes d'estimació dels principals components que s'estimen específicament.

De fet podem contrastar aquesta dada a www.barcelona.cat, on a l'apartat Estadística de districtes concreta que la Renda disponible de les llars per càpita (RDLpc) de l'any 2019 és de 22.229 €

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

Addicionalment, consultem la dada sobre la RFBD per habitant que proporciona la plataforma HERMES de la Diputació de Barcelona i que va utilitzar l'Ajuntament de Barcelona en el seu càlcul per a les condicions de la Llei 11/2020

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

En concret, la plataforma HERMES situa l'estimació de l'indicador de la RFBD per habitant en 24.838 € per l'any 2022.

D'altra banda, consultant les dades ofertes en relació a l'estimació de l'Oficina Municipal de Dades de l'Ajuntament de Barcelona de la RDL (4TR. 2022) de la ciutat de Barcelona podem llegir que la Renda disponible nominal supera en un 7% la de 2019:

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

Renda Disponible de les Llars (RDL) de Barcelona 4rt trimestre de 2022
La Renda Disponible de les Llars de Barcelona va augmentar un 4,7% el quart trimestre de 2022, respecte al mateix trimestre de 2021. Pel conjunt de l'any l'increment ha estat d'un 3,9%.

La Renda Primària de les Llars (la renda sense l'efecte del sector públic) creix més que la Renda Disponible, tant en aquest quart trimestre com en el conjunt de l'any, amb taxes interanuals del 7,2% i del 7,1% respectivament.
La Remuneració d'Assalariats i les Rendes Mixtes tenen taxes interanuals clarament positives (5,2% i 10,8%), mentre les Prestacions Socials mostren una evolució estancada (0%). Les dinàmiques en el conjunt de l'any són similars a la trimestral en els dos primers recursos, mentre que les Prestacions Socials registren una taxa negativa (-1,7%).
Malgrat ***la Renda Disponible nominal supera en un 7% el nivell de 2019****, la capacitat adquisitiva de les llars de Barcelona està un -5% per sota del nivell anterior a la pandèmia, per efecte de l'elevada inflació.*

Finalment i donat que no tenim la dada de l'IDESCAT actualitzada per a l'any 2022, proposem fer una estimació. Treballarem amb la dada de 2019 actualitzada en el 7% que preveu l'Ajuntament de Barcelona el que ens dona una RFBD per habitant de:

23.785 € **(=22.229 € *1,07)**.

Per validar aquesta dada la comparem amb l'estimació de la RFBD per habitant de la plataforma HERMES (Diputació de Barcelona), 24.838 € i veiem que aquesta està un 4,4% per sobre de la que hem estimat actualitzant en un 7% la darrera dada de l'IDESCAT.

A la vista d'aquesta descripció de la RFBD i per tal de conèixer la dada que ens demana l'art. 18.3.a) hauríem de conèixer la renda mitjana per llar. Això ens porta necessàriament a determinar la ocupació mitjana dels domicilis en 2022, que tal i com ens mostra el (Quadre 5) era de 2,47 persones per domicili.

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

© Ajuntament de Barcelona

Aquesta dada ens permet completar el càlcul de la RFBD (2022 estimada) per llar:

- Ocupació mitjana dels domicilis (A): 2,47
- RFBD per persona (B): 23.785 €
- RFBD per llar (A*B): 58.749,02 €

3.1.5) Càlcul condició article 18.3.a) a Barcelona (ciutat)

Podem fer en aquest apartat un resum de les dades que hem anat recercant i que necessitem per validar la condició de l'article 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

Realitzat el càlcul amb les dades obtingudes i la fórmula de l'art. 18.3.a), resulta que la càrrega sobre la renda mitjana de les llars és del 24,11% en el cas de la hipoteca i del 22,46% en el cas del lloguer. Així doncs, no es supera el nivell del 30% que estableix com a màxim la norma i per tant no es dona la primera condició que requereix la declaració de Barcelona com a zona de mercat tensat.

De fet, per arribar al màxim del 30% queda un marge de 3.462,53 €/any en el cas de les hipoteques i de 4.429,15€/any en el cas del lloguer.

Pel que fa a la quota hipotecària caldria que el tipus d'interès es situés en el 4,95% per arribar al topall del 30% de la RFBD (est. 2022), tipus superior a la darrera dada de l'INE (març 2023) que presenta un tipus mig del 3,15% per a les hipoteques a tipus fix, modalitat sobre la qual es formalitzen el 63,90% de les hipoteques.

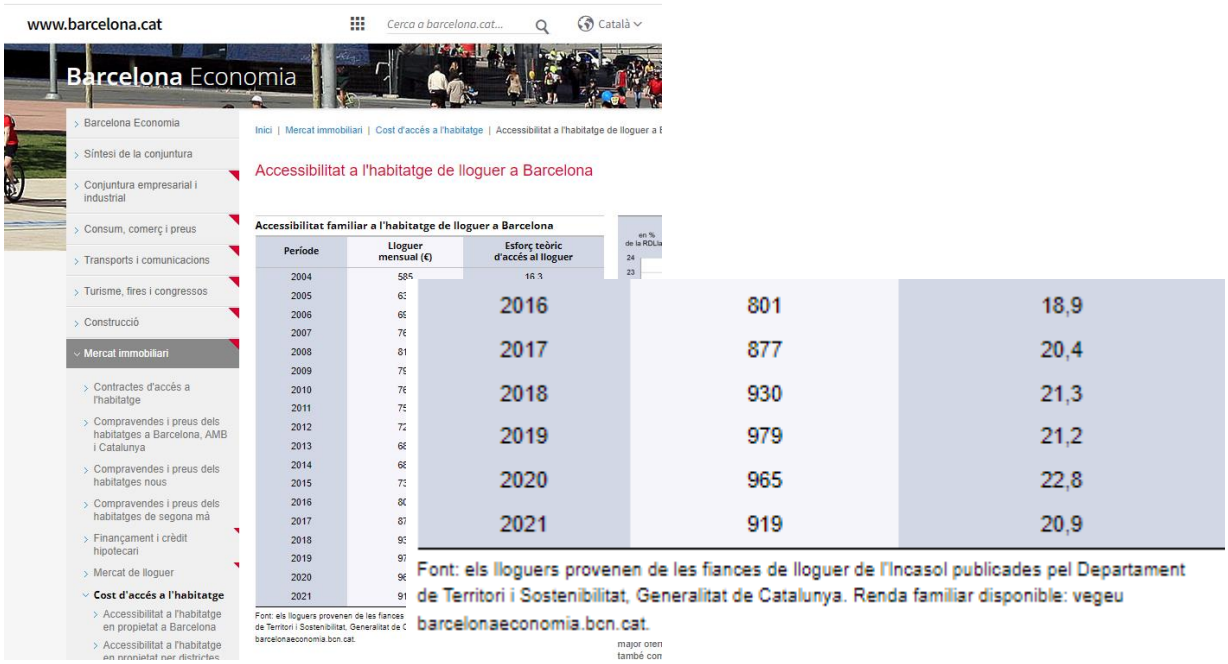
Per arribar al topall del 30%, el lloguer mitjà s'hauria de situar en 1.395,95 €/mes en relació a la RFBD (est. 2022).

3.1.6) Condició article 18.3.a) i dades de l'Ajuntament de Barcelona

En el cas del lloguer, la conclusió a la que hem arribat era esperada donat que si consultem el càlcul que fa l'Ajuntament de Barcelona i en el que aplica la mateixa metodologia que indica l'art. 18.3.a)

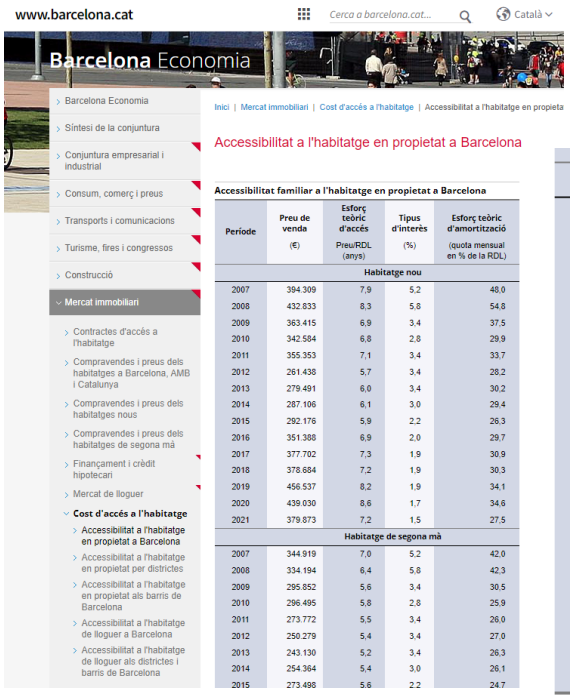
> https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/ca/mercat-immobiliari/cost-dacces-lhabitatge/accessibilitat-lhabitatge-de-lloguer-barcelona

l'esforç d'accessibilitat a l'habitatge de lloguer a Barcelona es va situar en el 20,9% a l'any 2021. En tota la sèrie històrica la taxa d'accessibilitat assoleix el màxim en 2020 amb un 22,8%, donat que va ser l'any de la pandèmia de la COVID amb una forta baixada de la RFBD.



En el cas de la quota hipotecària, l'Ajuntament de Barcelona també proposa un càlcul similar si bé la metodologia no es correspon a la que planteja l'art. 18.3.a). En aquest cas, segons l'Ajuntament la taxa d'esforç és del 26,10% en 2021.

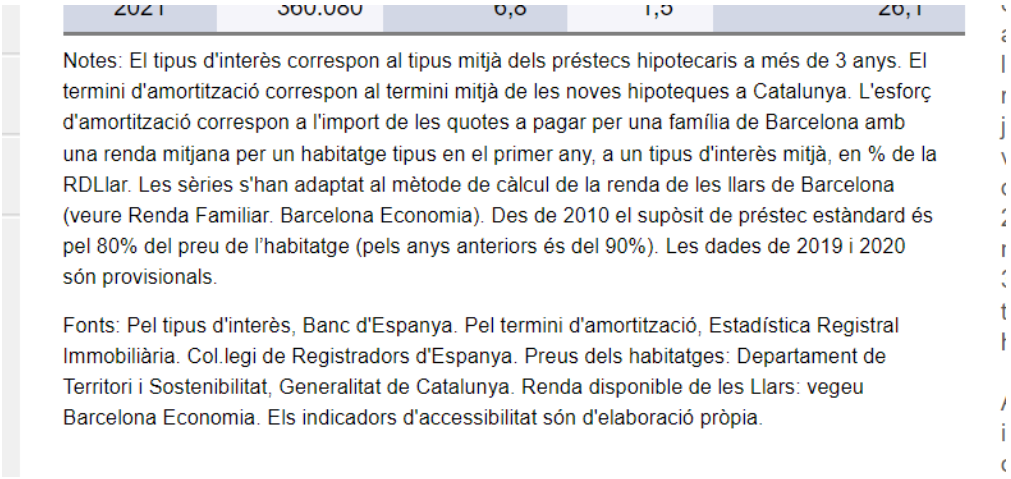
> https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/ca/mercat-immobiliari/cost-dacces-lhabitatge/accessibilitat-lhabitatge-en-propietat-barcelona



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

L'Ajuntament en la seva nota a peu de gràfic 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.

Com es pot veure, l'Ajuntament no aplica en el seu càlcul l'import de l'hipoteca mitjana sinó que calcula la quota en funció del supòsit d'un préstec estàndard del 80% del preu de l'habitatge.

Qualificar d'estàndard un préstec hipotecari equivalent al 80% del preu de l'habitatge no sembla el més exacte, donat que aquest és el màxim que concedeixen les entitats financeres i a més condicionat a la valoració de risc.

Si consultem les dades de la Habitatge-GENCAT per 2021, la hipoteca mitjana a la ciutat de Barcelona va ser de 220.971 (mitjana 2021) el que situaria la taxa d'accessibilitat en un 20,02% prenent com a bones les dades de tipus d'interès i termini que proposa l'Ajuntament.

Per l'any 2022 i segons les dades que ofereix la Generalitat al portal d'Habitatge, el preu mitjà de compra d'habitatge a Barcelona va ser de 384.900 €, mentre que la hipoteca mitjana va ser de 230.675 €. És a dir, la hipoteca mitjana es situa en el 59.93% del valor de compra. Això sense tenir em compte que el volum de compravendes va ser de 16.029 habitatges i el d'hipoteques de 13.172, és a dir, que un 17,82% de les compravendes es realitzen sense hipoteca.

3.1.7) Càlcul condició article 18.3.a) a Barcelona (districtes)

Per aprofundir en l'anàlisi del compliment de l'article 18.3.a) i donat que tenim les dades per fer-ho, calcularem el nivell de càrrega en el cas de lloguer per districtes.

Les dades de la RFBD (2019) per districtes les obtindrem de l'Ajuntament de Barcelona:

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

i les dels lloguers del portal d'Habitatge 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/*

Les dades corresponents a persones per llar les tenim al quadre d'ocupació mitjana que hem vist a la plana 15.

Per calcular l'Esforç 2022 actualitzem la RFBD (2019) aplicant l'increment del 7% estimat per l'Ajuntament 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 tots els districtes de la ciutat i considerant la taxa d'esforç 2022 (e.), únicament Ciutat Vella (31,49%) supera el nivell del 30%, de la resta cap districte supera el 25% i queden per sota del 20% Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi.

En el cas de les hipoteques, donat que no tenim dades en relació a la hipoteca mitjana per districte, prenem com a supòsit que es manté a tots els districtes la mateixa proporció Hipoteca/Preu compravenda que té la ciutat en conjunt (59,93%). També mantenim com a bones les dades de tipus d'interès (2,65%) i termini de la hipoteca (24,71 anys).

Els preus de compravenda per districtes els obtenim a:

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%

Cap districte de la ciutat supera el 30%, si bé, i contràriament al lloguer, Sarrià-S. Gervasi (26,61%) presenta la taxa d'esforç més alta en compravenda. En canvi, per sota del 20% trobem quatre districtes: Sants-Montjuïc, Horta-Guinardó, Nou Barris i Sant Andreu.

3.2) Estudi condició article 18.3.b)

Hem d'estudiar ara la segona condició. En aquest cas els paràmetres que necessitem calcular són les variacions produïdes en els darrers cinc anys (2018-2022) dels preus de compra o lloguer i de l'IPC de Catalunya.

3.2.1) Barcelona (ciutat)

Recordem el text de l'article 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 exercici a fer serà valorar el percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus al consum de Catalunya, en el quadre següent es mostra l'evolució de l'Índex dels darrers cinc anys (dades 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

La dada que tenim comparable és el preu mitjà de compra o lloguer de cadascun dels darrers cinc anys (dades 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

Donat que tenim el preu mig de compra i lloguer, per tenir magnituds comparables hauríem de calcular els IPC mitjans del cinc anys anteriors a la declaració d'àrea tensada.

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

Tenim les dades necessàries preus de compra, de lloguer i IPC mitjos, podem ara calcular la variació interanual 2022/2018 en els darrers cinc anys anteriors a la declaració d'àrea de mercat d'habitatge tensat:

	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%

Pel que fa al mercat de compra, la variació és superior a la del IPC però la diferència no supera els tres punts percentuals. En conseqüència, no es compleix la condició de l'article 18.3.b).

Com es pot comprovar la variació de l'IPC és superior a la del preu de lloguer i, per tant, en aquest mercat tampoc es compliria la condició la condició de l'art. 18.3b).

3.2.2) Estudi condició article 18.3.b) a Barcelona (districtes)

Pel que fa als preus de compra i en relació als districtes de la ciutat, podem fer el mateix exercici amb els preus mitjans. La majoria dels districtes presenten una diferència inferior a l'IPC més tres punts, les excepcions són Sarrià-Sant Gervasi i 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%***

Ens queda estudiar la situació en relació al mercat de lloguer i per districtes, i com veiem no hi ha cap districte que superi el límit que estableix l'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) Estudi condició article 18.3.a) i 18.3.b) a les principals ciutats catalanes.

Un cop vist els cas de Barcelona podem estendre l'estudi al conjunt de principals ciutats catalanes, a tal fi hem elaborat els quadres següents utilitzant la mateixa metodologia que hem emprat per Barcelona.

3.3.1) Estudi condició article 18.3.a) a ciutats catalanes

Pel que fa a la condició a) i en relació al preu de compra cap de les ciutats estudiades excedeix l'esforç 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%

Les dades de Pers./Llar les hem obtingut a (en groc les que hem estimat per manca de dades):

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

Condició a) preu de lloguer, tampoc cap ciutat arriba al 30% d'esforç.

	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%

Així doncs, cap de les ciutats estudiades podria ser declarada àrea tensada per causa d'aquest art. 18.3.a).

3.3.2) Estudi condició article 18.3.b) a ciutats catalanes

Pel que fa a l'article 18.3.b), comparem els preus de compra i lloguer entre els anys 2018 i 2022 i calculem la seva variació. Recordem que cal que es compleixi únicament una de les condicions per a que la ciutat pugui ser declarada àrea tensa.

En el cas de les ciutats estudiades, únicament quedarien fora de la qualificació d'àrea tensada Sabadell i Santa Coloma de Gramenet, donat que els increments de preus han estat inferiors a la variació d'IPC+3% (14,64%). La resta, sigui per causa dels increments dels preus de compra o dels increments del preu de lloguer, o per ambdós alhora, han superat el límit.

	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

Veiem, però, que el comportament dels preus de lloguer en molts casos ha estat negatiu o que la diferència amb la variació de l'IPC+3% és poc significativa. Les diferències més importants es donen en els preus de compra. Caldria afinar més l'anàlisi per veure si la proporció de venda d'obra nova respecte a la de segona mà ha variat significativament entre els anys 2018 i 2022, fet que podria explicar increments de preus de compra per sobre de l'IPC i que no necessàriament haurem d'identificar com un element de tensió del mercat.

3.4) Les condicions de l'article 18.3 i l'índex del preu de lloguer del MITMA.

Un cop hem realitzat l'estudi amb les dades de que disposem entenem que hi ha una d'elles que pot ser objecte de controvèrsia. Es tracta de l'evolució dels preus de lloguer.

A Catalunya disposem de les dades que publica la Generalitat de Catalunya a través d'Habitatge. Aquesta estadística està calculada en base als contractes de lloguer la fiança dels quals es diposita a l'Institut Català del Sòl. El càlcul és anual i es computa la renda mitjana dels contractes de lloguer dipositats.

Als efectes del càlcul de l'estadística es computa la renda total que inclou el lloguer base més les despeses repercutibles acordades en el contracte.

Ara bé, és discutible si aquesta dada és la que hauríem d'utilitzar si el càlcul el fem segons l'article 18 de la Llei 12/2023 en la mesura que el MITMA elabora el seu propi índex: "Sistema Estatal Índice Alquiler de Vivienda" i que contempla no únicament els contractes signats el darrer any, sinó tots els contractes vigents durant l'any.

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

Pel que fa a Barcelona ciutat les dades a utilitzar en relació al nostre estudi són:

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

Aquesta dada reflecteix la **mediana** del lloguer mensual (any 2018: 725 €, any 2019: 794 €, ...)

Cal diferenciar que mentre la dada de l'INCASÒL reflecteix la mitjana, la del MITMA expressa la mediana.

El càlcul de la mitjana és:

suma de les rendes de tots els contractes / nombre de contractes

Mentre que la mediana es 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 sèrie d'observacions.

Com veiem i als efectes de càlcul de les condicions de l'art. 18, no tenim actualment la dada corresponent a l'any 2022. Podem fer una estimació tenint en compte les premisses següents:

- En aplicació de l'art. 46 del RDL 6/2022 de 29 de març es va topar al 2% l'increment de renda aplicable als contractes de lloguer vigents i subjectes a la LAU.
- La renda dels nous contractes a Catalunya tenia els límits establerts en la llei 11/2020 fins al 8 d'abril de 2022 en que es publica la sentència del TC que declara nul el topall de renda.
- A partir del 9 d'abril de 2022 la renda dels nous contractes a Catalunya és la lliurement pactada entre les parts.
- La modificació de la durada dels contractes regulada pel RDL 7/2019 provoca que els contractes signats a partir del mes d'abril de 2019 tinguin una durada obligatòria de cinc/set anys. Per tant, entre d'abril de 2022 i març de 2024 no hi ha venciments naturals de contracte donat que el mes de març de 2022 vencen els darrers contractes signats abans de la reforma (amb duració de tres anys) i els nous contractes començaran a vèncer el març de 2024.
- La nova renda dels contractes signats durant 2022 s'aplicaria en mitjana de sis mesos, dotze els signats el mes de gener però cap els signats en desembre.

Sabem que la variació de l'IPC 2022/2018 va ser de l'11,64% i que el límit de l'art. 18.b) seria el 14,64%, llavors el lloguer màxim admissible en 2022 per no superar el límit seria (725 € + 14,64%) = 831,14 €/mes. És a dir, en relació a la mediana de 2021 (800 €), un increment del 3,89%.

Tenint en compte que la majoria de contractes tenien un topall d'increment del 2% i que fins al mes de març de 2022 els nous contractes tenien el preu regulat, podem considerar vàlida la hipòtesis que en 2022 la renda mediana dels contractes de lloguer a Barcelona no va superar els 831,14 € i per tant no es compleix la condició de l'article 18.b). Recordem un cop més que no parlem dels nous contractes, sinó de tot el parc d'habitatges llogats.

En relació amb la condició de l'article 18.a) i donat que la renda mediana del MITMA és inferior la mitjana de l'INCASÒL, si amb aquesta darrera no es supera el límit del 30% de la renda de la

llar, és obvi que amb un lloguer inferior com és la mediana del MITMA la condició continuarà sense complir-se.

En aquest punt és interessant reflexionar per veure com hi ha un important decalatge entre les dades del MITMA que s'han d'utilitzar per fer la declaració d'àrea tensada i les exigències de la llei en el sentit de que les dades han de correspondre als darrers cinc anys. Si les dades s'elaboren a partir de les declaracions de renda dels particulars i aquestes tenen un termini de presentació que arriba fins a les darreries del mes de juny, és difícil que les dades necessàries per fer els càlculs es tinguin en els terminis necessaris per tramitar els expedients d'àrea tensada.

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

L'estudi de les condicions que imposa la ***Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda*** per declarar una àrea de mercat com tensa ens ha mostrat que a la ciutat de Barcelona i als seus districtes no es donen les circumstàncies exigides.

Ara bé, és obvi que existeix un problema d'accés a l'habitatge a Barcelona. La qüestió és si les mesures que es volen implantar per corregir la situació són les adequades.

De l'estudi, es pot concloure que tant l'esforç que han de fer les llars per accedir a l'habitatge com l'evolució dels preus en els darrers cinc anys estan dintre de la normalitat. Llavors, ens hem de preguntar quin és el problema.

La resposta està en la incapacitat de certes franges de població, les més febles econòmicament, per accedir al mercat d'habitatge. En condicions normals, aquesta població hauria de trobar la seva solució residencial en el mercat regulat de l'habitatge social (públic o privat) el qual és, en l'actualitat, absolutament insuficient. Aquesta manca d'habitatge protegit porta aquests col·lectius a competir en el mercat lliure on tenen molt poques possibilitats d'entrar en condicions assumibles. Aquest fet els porta a situacions de sobreocupació dels habitatges, infrahabitatges, gentrificació i, fins i tot, okupacions.

Regular els preus de lloguer en el mercat lliure com pretén la Ley 12/2023 no aporta cap solució directa al problema de l'accés a l'habitatge en la mesura que no dinamitza l'oferta, al contrari, desincentiva la nova inversió i fins i tot provoca la sortida del mercat d'aquells propietaris que veuen la rendibilitat dels seus estalvis en perill.

En aquest sentit, sembla que la norma aposta per una solució fàcil que és prendre mesures efectistes, no efectives, en el curt termini carregant sobre els propietaris privats el cost de les polítiques socials mentre que les administracions no es fixen cap termini per resoldre un problema estructural sobre el qual tenen tota la responsabilitat directa.

Per altra banda, i desafortunadament, la Ley 12/2023 no ha nascut fruit del consens que requeriria la solució al greu problema de l'accés a l'habitatge ni està dotada dels recursos econòmics necessaris que la facin viable. Sense aquestes condicions és més que probable que sigui una norma de curta durada i escassos resultats.