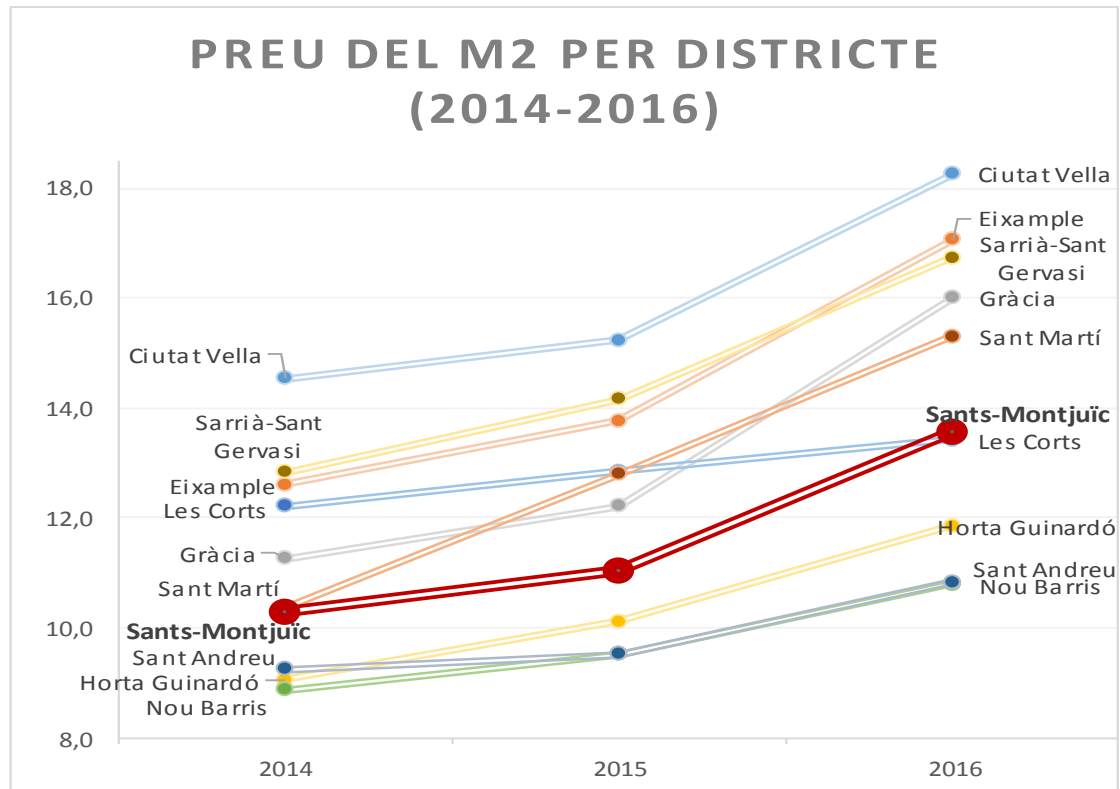



INFORME SOBRE L'ESTAT DELS PREUS DE L'HABITATGE ALS BARRIS DE SANTS

Arran de la publicació de [l'informe trimestral](#) del portal immobiliari *idealista.com*, amb dades del segon trimestre de 2016, hem pogut constatar que Barcelona és la ciutat de l'Estat on més puja el percentatge del preu de l'habitatge de lloguer (+22,4%) i que dins de la ciutat el districte de Sants Montjuïc, és el tercer en increment de pujada amb un +22,7%. En base a aquest document, hem fet un exercici de buidatge d'informació del portal per tal de determinar quines característiques tenen les ofertes immobiliàries als nostres barris, tant pel que fa al lloguer i compra com als pisos compartits.



Font: portal immobiliari *idealista.com* – Informe “Evolució del preu de l'habitatge de lloguer 2016”

Per elaborar el present informe hem agafat les 20 primeres ofertes del portal de cada barri (Badal, Sants, Hostafrancs i Bordeta), per ordre de publicació -les darreres 20 ofertes publicades- sense filtrar els metres quadrats ni el preu, i hem calculat un preu mitjà per a cada barri i casuística, en una segona fase hem ponderat les dades (eliminant el valor més gran i més petit) per tal d'eliminar distorsions de sobre cost o de preu "per sota de mercat", que puguin donar una imatge esbiaixada de la realitat. Finalment, hem descartat els pisos d'obra nova, per tant, tots els preus son per a immobles de segona mà.



Barcelona és la ciutat de l'Estat on més augmenta el percentatge del preu de l'habitatge de lloguer durant el 2n trimestre de 2016

També cal tenir present que els preus no son els definitius, sinó el primer preu que els propietaris marquen al portal, un preu que amb el pas dels dies pot variar (sovint a la baixa, en la mesura que no aconsegueixen el seu objectiu de lloguer o venda).

Malgrat no tenir dades finals de contractació, farem servir aquests indicatius com a mostra del preu d'oferta (no de contractació final), per a treure'n una sèrie de conclusions que exposarem al final d'aquest document.

Dades sobre lloguer a juliol de 2016

Partint de la divisió territorial per barris que ofereix el portal web de referència, un primer buidatge de dades indica que al mes de juliol de 2016:

Barri de Badal¹

- ⇒ A Badal, el preu mitja d'un habitatge de lloguer té uns 74 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 1.119 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 14,9 €.
- ⇒ A Badal, el preu mitja d'un habitatge de compra té uns 76 metres quadrats i un cost mitjà aproximat de 276.000 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda els 3.412 €.

¹ entre Avinguda de Madrid, Badal, Constitució i Riera Blanca

⇒ A Badal, el preu mitjà d'una habitació en un pis compartit és de 332 € cada mes.

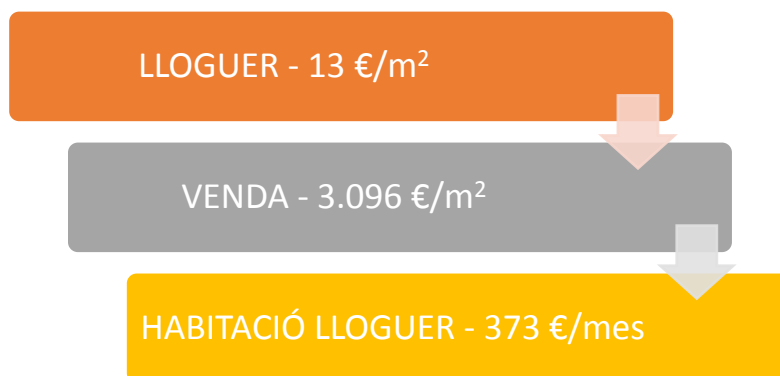


Barri de Sants²

⇒ A Sants, el preu mitjà d'un habitatge de lloguer té uns 83 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 1.038 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 13 €.

⇒ A Sants el preu mitjà d'un habitatge de compra té uns 95 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 294.000 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 3.096 €.

⇒ A Sants, el preu mitjà d'una habitació en un pis compartit és de 373 € cada mes.



² entre Badal-Brasil, Avinguda de Madrid, carrer Tarradellas-Numància-Muntadas-26 de gener-Leiva-gayarre-Ferreria-Rosend Arús-Noguera Pallaresa-Manzanares-Andalusia Bordeta-Constitució

Barri d'Hostafrancs³

- ⇒ A Hostafrancs, el preu mitjà d'un habitatge de lloguer té uns 71 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 889 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 12,30 €.
- ⇒ A Hostafrancs el preu mitjà d'un habitatge de compra té uns 110 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 294.000 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 2.673 €.
- ⇒ A Hostafrancs, el preu mitjà d'una habitació en un pis compartit és de 393 € cada mes.



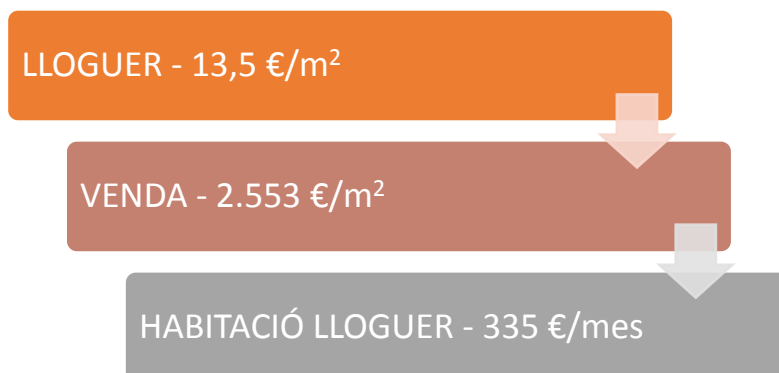
Barri de la Bordeta⁴

- ⇒ A La Bordeta, el preu mitjà d'un habitatge de lloguer té uns 72 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 948 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 13,5 €.
- ⇒ A La Bordeta el preu mitjà d'un habitatge de compra té uns 77 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 198.500 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 2.553 €.

³ entre Gran Via, Tarragona, Tarradellas-Numància-Muntadas-26 de gener-Leiva, Moianes,

⁴ entre Riera Blanca, Gran Via, Moianes-Leiva-Gayarre-Ferreria-Rosend Arús-Noguera Pallaresa-Manzanares-Andalusia

⇒ A La Bordeta, el preu mitjà d'una habitació en un pis compartit és de 335 € cada mes.



Amb aquesta primera onada de l'estudi Habitatge a Sants juliol 2016, no podem treure encara dades comparatives més enllà del propi informe elaborat pel portal immobiliari que ens les ofereix a nivell de districte. És a dir, **un increment del 22,7% del preu de l'habitatge de lloguer interanual**, tres punts per sobre del creixement de la ciutat. Una ciutat on es dispara el preu d'habitatge de lloguer, essent la més cara de l'estat espanyol, i que no fa més que confirmar allò que fa anys que des de l'esquerra independentista venim denunciant. La Marca Barcelona, està condicionant el mode de vida dels i les veïnes, creant condicions inassequibles per a la gent que viu a la ciutat en el dia a dia, on per poder seguir vivint al barri cal un salari mileurista sencer, i que per tant impossibilita l'emancipació de joves, dificulta la conciliació familiar, o la estabilitat del nucli familiar. Obliga a compartir o rellogar habitacions a terceres persones, quan no a compartir dues famílies un mateix habitatge, fomentar els pisos pastera o llits calents, o directament l'expulsió del mercat legal de moltes persones que es veuen obligades a viure al carrer ([3000 persones segons la fundació Arrels](#)) o ocupar pisos buits.

Un altre dels motius pels quals el preu del lloguer està a l'alça és la falsa manca d'oferta,

La Marca Barcelona, està condicionant el mode de vida dels i les veïnes, creant condicions inassequibles per a la gent que viu a la ciutat

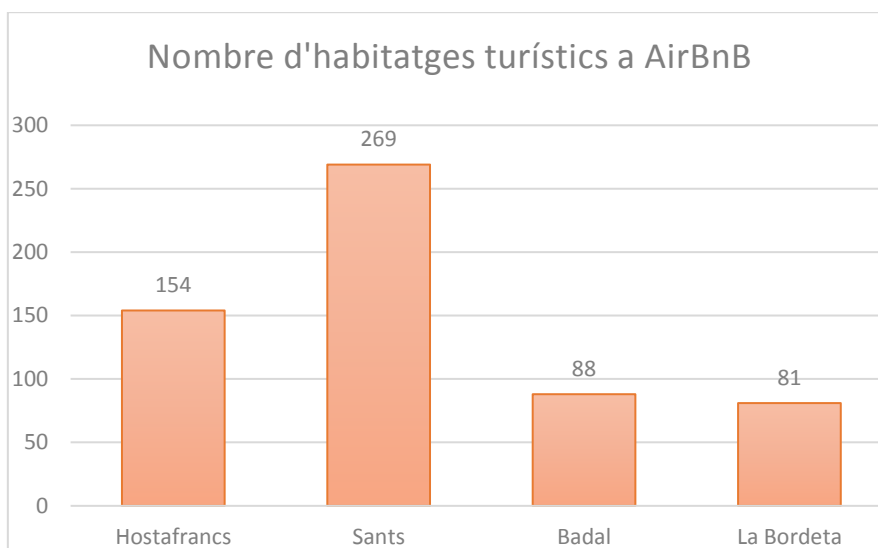
doncs si bé és sabut que la [banca acumula centenars de pisos buits](#), no els posa al mercat a l'espera que es recuperi la capacitat de compra, amb l'esperança de vendre els actius immobiliaris per a treure la taxa de benefici esperada, independentment del fet

que hi hagi famílies en situació precària que necessitin un habitatge. La no posada al mercat d'aquests pisos és també per reduir l'oferta i afavorir la pujada de preus, tant del lloguer com de venda, la qual cosa comporta, de forma directa, la pèrdua de poder adquisitiu de les famílies i treballadores en general. Una pèrdua de poder adquisitiu que fa que aquesta classe treballadora sigui molt més mal·leable dins el mercat laboral i molt més vulnerable als abusos de la patronal.

Qui te els sou just per pagar l'habitatge on viu, i sap que l'atur és a tocar, no protestarà per les condicions laborals abusives, per il·legals que siguin (hores extres impagades, treballar en dies festius, jornades de 10h, treballar per preu sota conveni, caps i companys bavirusos, menys sou que els companys per ser dona, menys sou per la mateixa feina per tenir una doble o triple escala salarial...)

I si bé dins el mercat laboral encara hi ha formes de lluita sindical per a poder combatre els abusos i arbitriarietats de la patronal, i es poden portar a judici aquests abusos, no existeix un sindicat de llogaters que plantegi aquesta força entre propietaris i arrendadors, deixant en mans de la negociació individual l'accés a l'habitatge, i perdent la força col·lectiva alhora de negociar el preu de l'habitatge de lloguer per part de la classe treballadora. Tant sols ens queden les oficines de consumidors per denunciar abusos, o anar a jutjats quan les condicions de lloguer poden estar fora del contracte signat (mobbing, mancances en infraestructures mínimes, manca de cèdula d'habitabilitat, haver llogat un local com a habitatge,...).

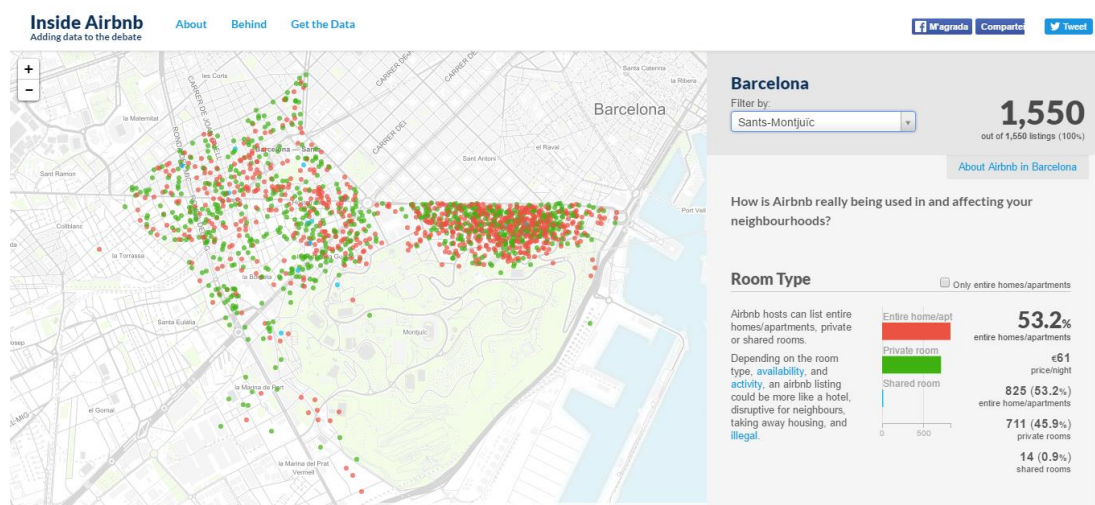
En els darrers anys, la construcció de l'anomenada "[Marca Barcelona](#)", ha impulsat un creixement en base a l'especulació immobiliària i en posar la ciutat i les seves infraestructures al servei del turisme i visitants de negocis i contra les veïnes. Que el metro arribi abans a la Fira que a la Zona Franca n'és només un exemple. Però la nova ordenança sobre establiments turístics i el nou [PEUAT](#) han obert de nou la veda a més establiments d'usos turístics. Fa pocs mesos l'estudi "[Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población](#)" d'Agustín Cocola Gant ja alertava dels mecanismes d'expulsió del veïnat que suposa l'ús massiu de l'habitatge per destinar-lo a finalitats turístiques a través de la pujada de preus i les molèsties generades a la ciutadania i tolerades per l'Ajuntament.



Font: portal Inside airBnB

L'estudi de Còcola, mostra amb dades del portal Inside AirBnB com el districte de Sants-Montjuïc i, especialment els barris de Sants i Poble Sec, estan per sobre la mitja en quan a apartaments turístic legals (il·legals al marge), Son dues zones que han patit una transformació evident. L'estació de Sants amb l'arribada del TAV i l'expansió d'usos comercials, el pla paral·lel i l'arribada de creuers, la Fira, l'Open Camp, les zones d'oci i terrasses al Poble Sec i la manca de pisos de protecció oficial, entre d'altres actuacions d'àmbit administratiu han fet pujar de sobre manera el preu de l'habitatge en aquests barris.

Des d'Endavant estarem atentes a aquestes dades per a anar actualitzant la tendència i poder denunciar aquestes situacions.



Font: www.insideairbnb.com