

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

3r trimestre del 2016

Ja el passat mes de juliol, vam fer una primera onada de l'estudi de la situació de l'habitatge als nostres barris, un estudi que pren les dades del portal immobiliari idealista.com a partir del tractament de dades dels seus informes trimestrals i observacions directes de preus.

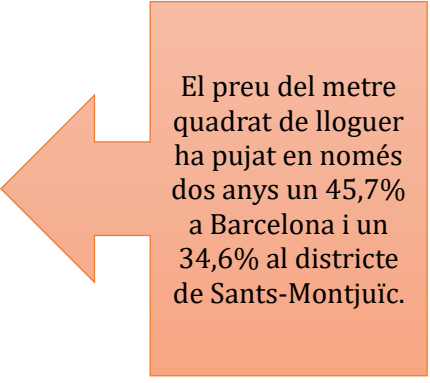
Preu del metre quadrat de lloguer a Barcelona. Setembre 2014 – 2015 – 2016.

Dades per districtes

Districte	set-14	set-15	set-16
Ciutat Vella	14,6	17,0	19,0
Eixample	12,3	15,4	18,8
Gràcia	11,3	13,8	17,2
Horta Guinardó	9,3	11,2	12,6
Les Corts	11,7	14,3	14,7
Nou Barris	9,1	9,7	11,1
Sant Andreu	9,2	10,3	12,3
Sant Martí	10,8	14,2	17,5
Sants-Montjuïc	10,4	11,8	14,0
Sarrià-Sant Gervasi	12,7	14,9	17,5
Barcelona	11,9	14,6	17,4

Font: Elaboració pròpia amb dades del portal immobiliari idealista.com

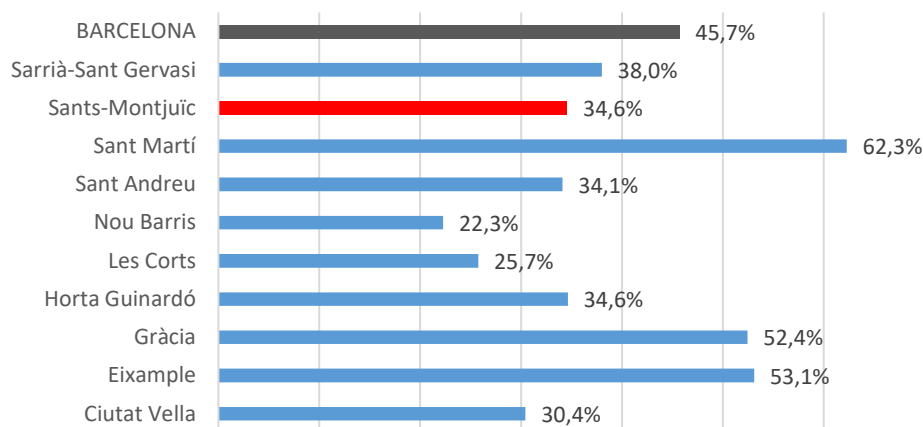
En l'informe trimestral trobem que els preus del lloguer d'habitatge continuen pujant des de 2014 a Barcelona, on en només dos anys (des del 3r trimestre de 2014), els preus han pujat un 45,7%. El districte de Sants-Montjuïc és el 5è on més han pujat els preus en els darrers dos anys (+34,6%), en una classificació que lideren els districtes de Sant Martí (+ 62,3%), Eixample (+53,1%) i Gràcia (+52,4%). Actualment, el preu del metre quadrat de lloguer al districte se situa en 14€, per sota de la mitjana de la ciutat, situada en 17,4€. En el cas dels preus del metre quadrat de venda, els increments són també notoris, però inferiors als que presenten els preus de lloguer. Al



El preu del metre quadrat de lloguer ha pujat en només dos anys un 45,7% a Barcelona i un 34,6% al districte de Sants-Montjuïc.

districte de Sants-Montjuïc els preus han pujat un 14,8% en dos anys, mentre que la mitjana de la ciutat se situa en el 17,7%.

Increment del preu del m2 de lloguer (setembre 2014 - setembre 2016)



Font: Elaboració pròpia amb dades del portal immobiliari idealista.com

Aquest trimestre tornem a presentar l'observació directa dels preus als barris de Badal, Sants, la Bordeta i Hostafrancs, que segueix la següent metodologia:

El portal ofereix dades en temps real d'oferta de pisos per barris ja sigui de venda, lloguer o habitacions (pisos compartits). D'aquestes, n'agafem un màxim de primers vint¹ primeres ofertes de cada opció per ordre d'aparició, eliminem el valor més alt i el més baix de cada opció per evitar distorsions del preu de mercat² i en fem la mitjana per poder fer la comparativa amb anteriors i posteriors onades de l'estudi.

Per a fer l'estudi, no tenim en compte pisos d'obra nova, ni pisos en venda amb llogaters, l'obra nova encareix molt la oferta i distorsiona l'estudi (i avui per avui no és una opció majoritària al barri), i els pisos amb llogaters a la venda, son sovint a preus sota mercat i destinats a la inversió i no per fer-ne ús social.

Convé deixar clar que les xifres que ofereix el portal son d'oferta i no de tancament de tracte. És a dir, és el preu fixat és el que demanden els propietaris d'habitatge per vendre, llogar o compartir un pis, i no implica que el preu final sigui aquest, però que si

¹ En aquesta onada, tant a La Bordeta com a Hostafrancs, l'oferta de pisos de lloguer no arriba a 20, i s'ha fet l'estudi amb 11 casos a la Bordeta i 17 per a Hostafrancs.

² En aquesta onada de l'estudi, per exemple hem eliminat dades com les d'un pis de 35 metres quadrats a Hostafrancs, que es lloga a més de 5000€ al més. Haver fet servir aquesta dada, suposava un increment de 4€ en la mitja del preu de lloguer del barri.

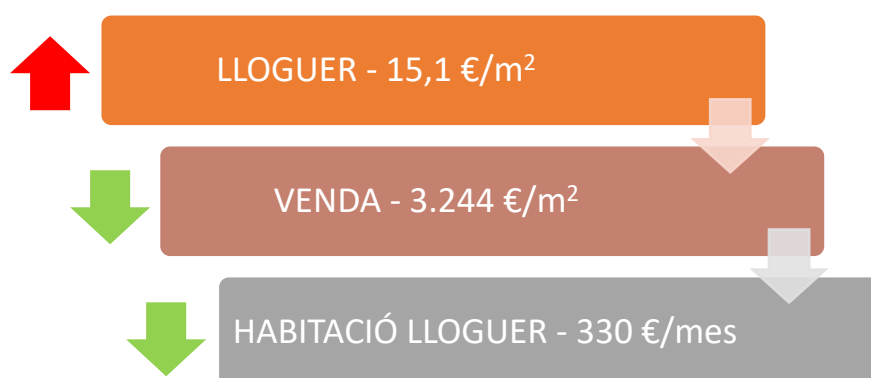
que ens permet saber de forma fefaent i mantinguda en el temps una tendència.

Dades sobre preus de l'habitatge a octubre de 2016

Partint de la divisió territorial per barris que ofereix el portal web de referència, aquest segon buidatge de dades indica que al mes d'octubre de 2016:

Barri de Badal³

- ⇒ A Badal, el preu mitja d'un habitatge de lloguer té uns 76 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 1.011 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 15,1 € (dues dècimes més que el trimestre passat).
- ⇒ A Badal, el preu mitja d'un habitatge de compra té uns 78 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 260.000 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda els 3.244 € (168 € menys que el trimestre passat).
- ⇒ A Badal, el preu mitjà d'una habitació en un pis compartit és de 330 € cada mes, 2 euros més barata que al segon trimestre.



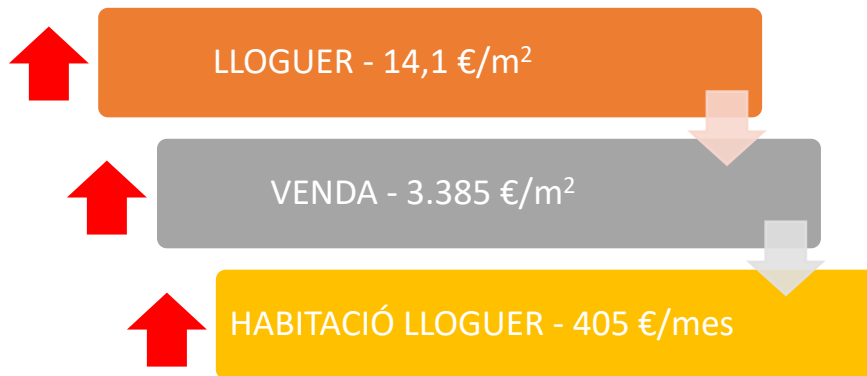
Barri de Sants⁴

- ⇒ A Sants, el preu mitjà d'un habitatge de lloguer té uns 76 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 1.015 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 14,1 €, 1,1 € més car que el trimestre anterior (cal tenir en compte que amb pisos més petits).

³ entre Avinguda de Madrid, Badal, Constitució i Riera Blanca

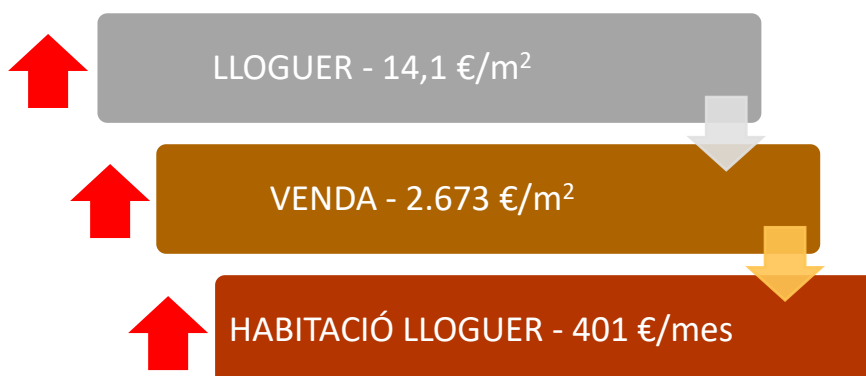
⁴ entre Badal-Brasil, Avinguda de Madrid, carrer Tarradellas-Numància-Muntadas-26 de gener-Leiva-gayarre-Ferreria-Rosend Arús-Noguera Pallaresa-Manzanares-Andalusia Bordeta-Constitució

- ⇒ A Sants el preu mitjà d'un habitatge de compra té uns 84 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 291.000 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 3.385 €, 289 € més car que el segon trimestre (preu de pisos prou més petits).
- ⇒ A Sants, el preu mitjà d'una habitació en un pis compartit és de 405 € cada mes, 32 € més que el trimestre passat.



Barri d'Hostafrancs⁵

- ⇒ A Hostafrancs, el preu mitjà d'un habitatge de lloguer té uns 76 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 1160 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 14,12 €, gairebé dos euros (1,80 €) més que el passat trimestre (amb una mostra més petita).
- ⇒ A Hostafrancs el preu mitjà d'un habitatge de compra té uns 100 metres quadrats i té un cost mitjà aproximat de 319.000 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda 3.138 €, 465 € més que el trimestre passat, fet que implica una pujada d'un 17%.
- ⇒ A Hostafrancs, el preu mitjà d'una habitació en un pis compartit és de 401 € cada mes, vuit euros més que el trimestre anterior.



⁵⁵ entre Gran Via, Tarragona, Tarradellas-Numància-Muntadas-26 de gener-Leiva, Moianes,

Barri de la Bordeta⁶

- ⇒ A la Bordeta, el preu mitjà d'un habitatge de lloguer te uns 68 metres quadrats i te un cost mitjà aproximat de 941 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda els 12,7, vuitanta cèntims menys que el trimestre passat.
- ⇒ A la Bordeta el preu mitjà d'un habitatge de compra te uns 85 metres quadrats i te un cost mitjà aproximat de 228.000 €, i el preu mitjà del metre quadrat ronda els 2.667 €, fet que implica un increment de 114€ respecte del trimestre passat.
- ⇒ A la Bordeta, el preu mitjà d'una habitació en un pis compartit és de 374 € cada mes, fet que suposa un increment d'un 11,6% respecte del trimestre anterior, en què la mitjana se situava en 335 €.

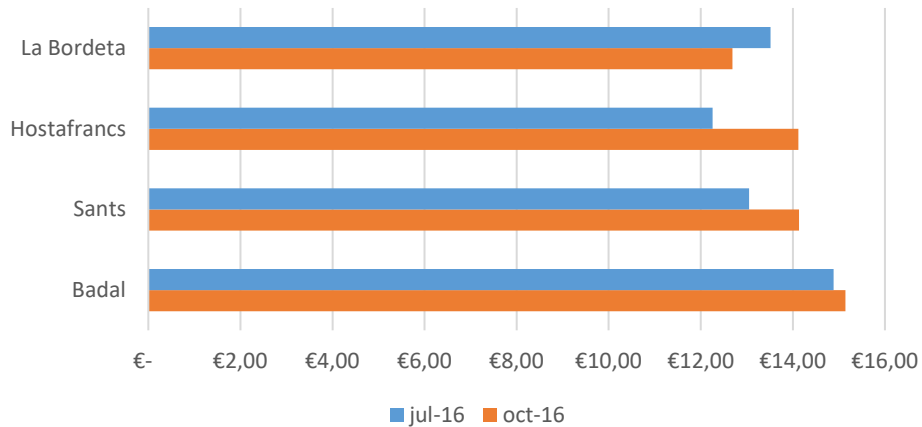


Els increments no s'aturen

Constatem una dinàmica generalitzada és de pujada de preus que ronden el 5,65%, superior al 4,4% que el portal Idealista situa per a la totalitat del Districte, sent el cas més alarmant el 17,4% d'increment del preu de compra a Hostafrancs, on el lloguer també ha augmentat de manera alarmant un 15,2%.

⁶ entre Riera Blanca, Gran Via, Moianes-Leiva-Gayarre-Ferreria-Rosend Arús-Noguera Pallaresa-Manzanares-Andalusia

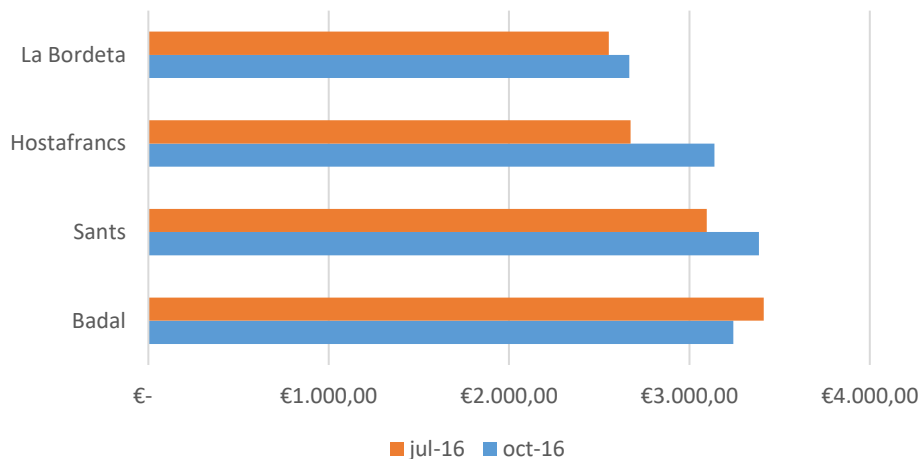
Evolució del m2 de lloguer juliol-octubre 2016



⇒ Font: Elaboració pròpia amb dades del portal immobiliari idealista.com

El preu del lloguer és un factor bàsic per a una bona qualitat de vida de les classes populars. En tres dels quatre barris s'ha registrat un increment, especialment notori, com s'ha dit adés, al Barri d'Hostafrancs (+15,2%). Els preus també han pujat al barri de Sants (+8,3%) i al de Badal (+1,7%) que continua sent el barri amb els lloguers més cars. En canvi, el barri de la Bordeta registra una petita davallada (-6,1%) per bé que en aquest barri s'ha fet el càlcul amb una mostra més petita que la prevista.

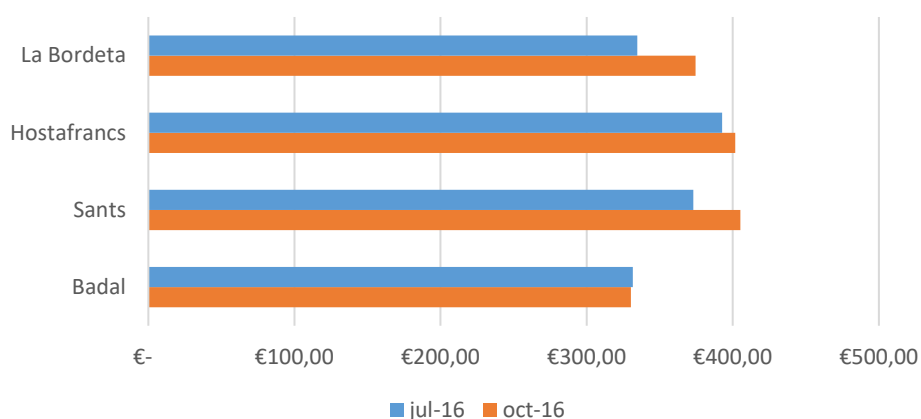
Evolució del m2 de compra juliol-octubre 2016



⇒ Font: Elaboració pròpia amb dades del portal immobiliari idealista.com

Els preus del metre quadrat de venda també han crescut en tres dels quatre barris, en aquest cas, Badal és l'únic que baixa (-4,9%), en canvi, Hostafrancs (amb l'abans esmentat increment del 17,4%), Sants (+9,4%) i la Bordeta (+4,5%) se situen en la dinàmica d'increments.

Evolució del preu d'una habitació de lloguer
juliol-octubre 2016



⇒ Font: Elaboració pròpia amb dades del portal immobiliari idealista.com

En el cas de les habitacions, també pugen tots els barris excepte Badal que es manté gairebé igual (-0,44%) i, a diferència del valor dels lloguers, es manté com a barri més barat. Els preus de l'habitació al barri de Sants (+8,6%) i al d'Hostafrancs (+2,3%) pugen fins a situar-se per sobre dels 400€. L'increment més gran, però, es dona a la Bordeta, on el preu puja un 11,9%.

El negoci dels uns contra la vida dels altres

Tot i que és evident que amb tant sols dues onades d'estudi no podem treure excessives conclusions, aquest increment mitjà del 5,65% de la majoria de valors sí que podem constatar que el mercat de l'habitatge segueix essent un suculent negoci especulatiu, on els inversors fan negoci a costa dels drets de les persones. Constatem que als nostres barris l'increment de la pressió turística, l'ampliació evident de l'estació de Sants, l'obertura de l'Open Camp a Montjuic, les compravendes milionàries de l'edifici d'apartaments del carrer Sant Antoni, l'increment de pisos i apartaments turístics dins

les comunitats de veïns, les habituals imatges de turistes carregant maletes pels carrerons del barri, l'existència de portals immobiliaris com Airbnb, i el frau de llei que suposa que gran part d'aquest negoci es faci en negre, treu de facto del parc immobiliari centenars d'habitatges del mercat de lloguer, compra o pis compartit per a la gent que

A Hostafrancs es registra una baixada d'oferta i una pujada abismal dels preus en només un trimestre

viu cada dia al barri. I com és sabut, quan un bé imprescindible escasseja, el seu preu tendeix a incrementar-se, mostra evident el barri d'Hostafrancs on les ofertes de lloguer són de només 17 pisos i l'increment de preu és de més del 15%.

És per això que des d'Endavant seguirem analitzant les dades referents a l'habitatge al nostres barris, denunciant un sistema capitalista que prioritza els usos turístics als socials, que no disposa de parc de lloguer públic i una minsa proporció de pisos de protecció oficial, i que quan es produeixen desnonaments per impagament d'hipoteca o de lloguer els serveis socials han de pagar pensions i hostals a les famílies que no poden accedir a un habitatge digne, enlloc de recol·locar-los en pisos de l'administració des del primer moment.