

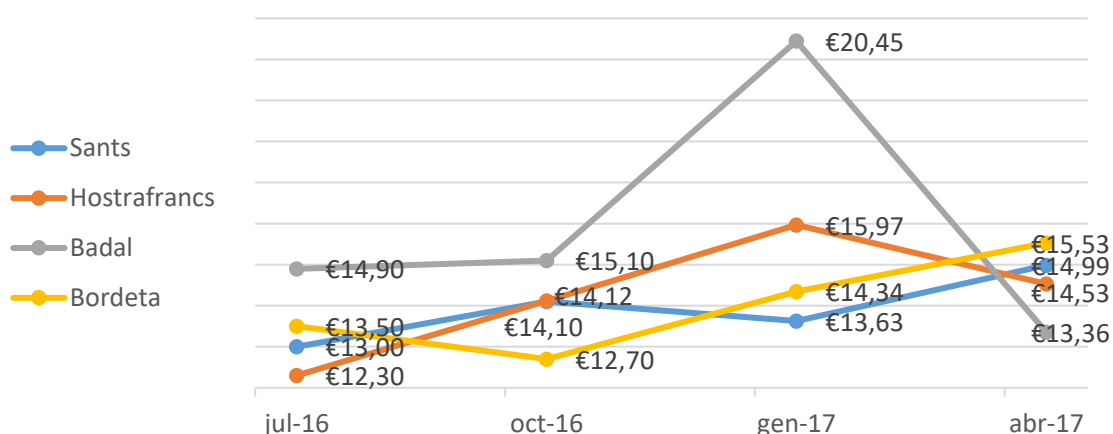
INFORME SOBRE L'ESTAT DELS PREUS DE L'HABITATGE ALS BARRIS DE SANTS

1r trimestre de 2017

Com anem fent cada tres mesos, des d'Endavant Sants avaluem el preu de l'habitatge als barris de Sants, Hostrafrancs, Badal i Bordeta seguint una metodologia pròpia. Prenem el portal idealista.com com a referència i seleccionem els primers 20 anuncis de lloguer, compra i pis compartit (habitacions), ordenats per data de publicació de l'anunci, n'eliminem la dada més alta i la més baixa (evitar distorsió) i en fem la mitja del preu del metre quadrat.

En aquesta onada de l'estudi, que és la quarta, de les 12 variables estudiades (4 barris i 3 possibilitats), 9 incrementen i 3 redueixen preu respecte l'anterior onada de l'estudi (gener 2017).

Evolució del preu del m2 de lloguer als barris de Sants (juliol 2016 - abril 2017)



Font: elaboració pròpia a partir d'observació de preus del web Idealista.cat

**Informe sobre l'estat dels preus de l'habitatge
Sants – Abril 2017**

Baixa el preu del lloguer a Hostafrancs (-11.7%) Badal (-47.5%), i el preu de compra a Badal (-1.14%). Aquestes baixades, tot i que molt significatives en alguns casos, ho son menys si tenim en compte un parell de dades. D'on venim a curt i a llarg termini, i el valor absolut del preu de lloguer.

En el cas d'Hostafrancs, la caiguda del preu del lloguer en un 11%, deixa el preu del lloguer encara un 18% més alt que a l'agost de 2016, és a dir, malgrat la reducció, la bombolla a llarg termini segueix creixent. No obstant, seguim trobant anuncis com aquest on es fa evident que els destinataris no son les veïnes, ni una residència fixe. Simplement un habitatge turístic encobert, que elimina places residencials al barri i en dispara el preu.

Seguim trobant anuncis com aquest on es fa evident que les destinatàries no són les veïnes. Simplement un habitatge turístic encobert.



Piso en Creu Coberta, Hostafrancs, Barcelona

2.400 €/mes

2 hab. 55 m² con ascensor

Este apartamento de dos dormitorios con un baño es nuevo y muy limpio. Es exterior y muy luminoso, frente a la calle Creu Coberta, en el...



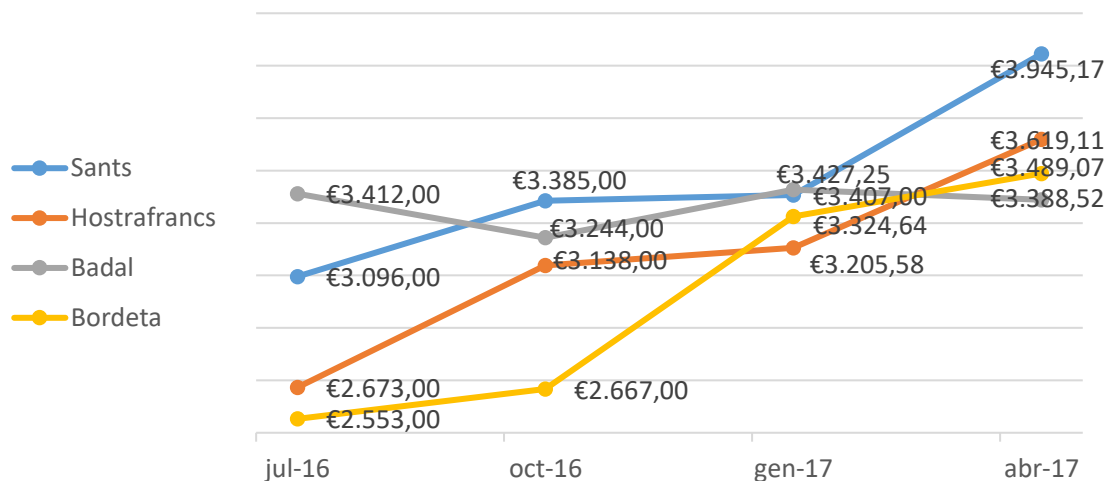
 [Contactar](#)



A Badal la caiguda de preu respecte gener és d'aquelles rellevants, ho és en gran part perquè a l'abril havia pujat un 36% respecte novembre 2016, la davallada fa que en aquest cas, a Badal és més barat llogar un habitatge a 1 d'abril que a Agost de 2016. També val a dir, que Badal és segurament el barri menys homogeni dels analitzats, no és el mateix que es llogui un pis a tocar de les vies amb Hospitalet que a tocar de Les Corts. No serà estrany que a la propera onada sigui el valor que més s'incrementi.

Pel que fa al preu de compra a Badal, que també ha baixat un 1.14%, deixa una evolució plana del preu de l'habitatge de compra del darrer any.

Evolució del preu del m2 de compra als barris de Sants (juliol 2016 - abril 2017)

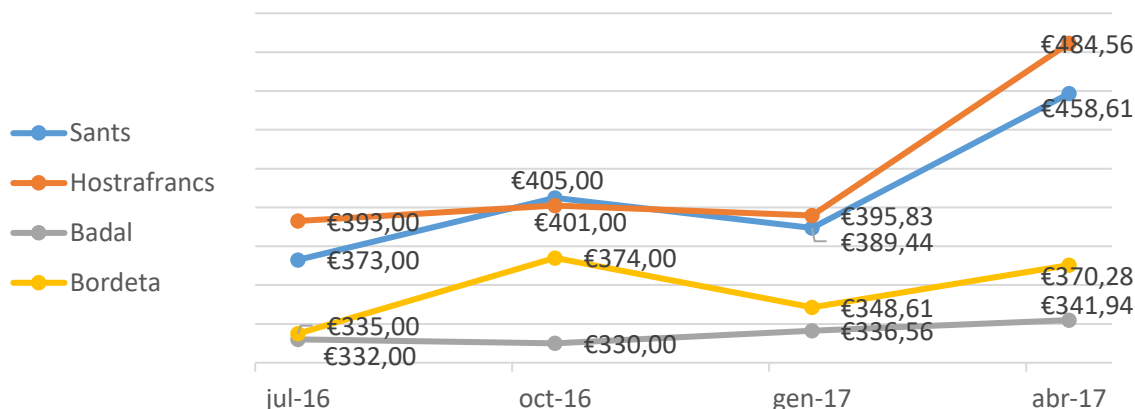


Font: elaboració pròpia a partir d'observació de preus del web *Idealista.cat*

Però clar, si de 12 variables, només 3 presenten decreixement, ens porta a la simple conclusió que hi ha 9 valors que puguen, puja el **lloguer** a Sants (+11%), Bordeta (+9%), de **compra** a Sants (+17%), Hostafrancs (+15%), Bordeta (+6%) i de **pis compartit** a Sants (+18%), Hostafrancs (+22%), Badal (+1.63%) i Bordeta (+6.65%) respecte gener 2017.

Una pujada major si la calculem des de la primera onada de l'estudi (agost 2016). En menys d'un any comprar, llogar o compartir pis a Sants, Hostafrancs, Badal o Bordeta és un 16 % més car avui que llavors.

Evolució del preu d'una habitació en pis compartit als barris de
Sants (juliol 2016 - abril 2017)



Font: elaboració pròpia a partir d'observació de preus del web *Idealista.cat*

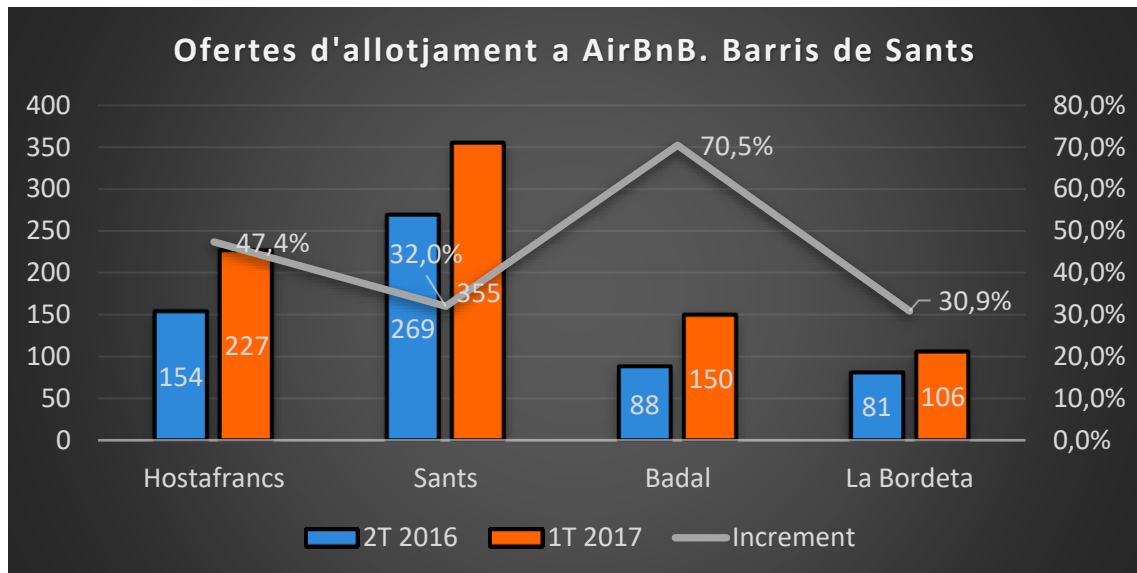
Des de l'estudi publicat a inici de 2017 hi ha algunes qüestions que volem posar de relleu.

Des d'inici d'any hem començat a veure casos d'inversors que arreu de la ciutat compren blocs sencers d'habitatges de lloguer, amb llogateres amb contracte vigent, amb rendes antigues o pisos ocupats. Amb la finalitat d'extingir els contractes, fer efectiu el desnonament de les veïnes que l'estan ocupant, o negociar amb les que tenen renda antiga fins a expulsar el veïnat del bloc, reformar-lo i tornar-lo al mercat immobiliari en format habitatge de luxe de venda, de lloguer (a preu de mercat) o fins i tot dins el mercat il·legal de pisos turístics de manera fraudulenta, ja sigui de manera encoberta a plataformes com AirBnB o amb societats interposades que lloguen els pisos per a períodes de 20 dies o un mes a preus desorbitats per a les veïnes del barri però que vist amb ulls de turista, amb poder adquisitiu i viatge familiar, els surt a compte pagar 1000 o 1500 euros per tenir un pis durant les vacances a Barcelona. Una xifra que segurament seria força més alta si haguessin de passar per un hotel.

Des d'inici d'any hem començat a veure casos d'inversors que arreu de la ciutat compren blocs sencers d'habitatges de lloguer, amb llogateres amb contracte vigent, amb rendes antigues o pisos ocupats.

Aquest mes hem comptat amb una actualització de les estadístiques que ofereix el portal *Inside AirBnB*, hem observat que en tots els barris de Sants, les ofertes de pisos s'han disparat. En els nou mesos que han passat els barris de Sants passen de 592 lloguers

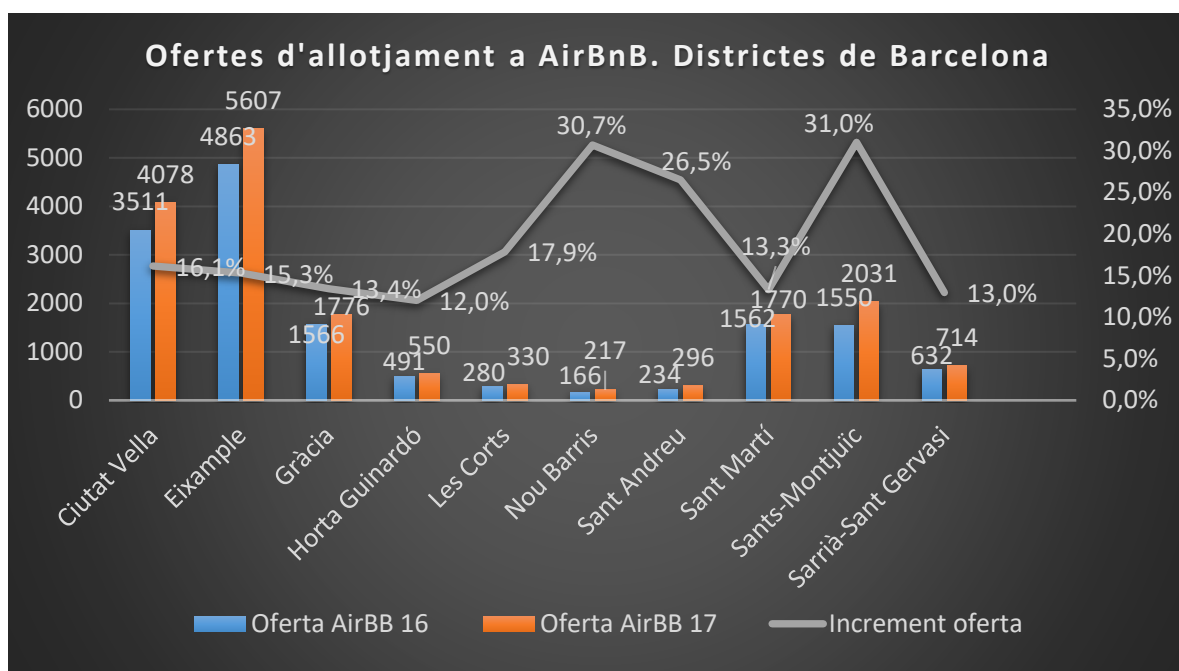
vocacionals oferts el juliol del 2016, a 838 l'abril de 2017, fet que suposa un increment del 41,6%. En el següent gràfic poden observar-se el nombre d'ofertes d'allotjament per barris.



Font: elaboració pròpia a partir d'observació del portal crític Inside AirBnB

Cal destacar, però, que aquestes xifres no només espanten en termes absoluts sinó que també en termes relatius: el districte de Sants Montjuïc és el districte que registra un augment més gran d'ofertes al portal AirBnB de tota la ciutat. Cal que tinguem en compte que si bé la ciutat presenta un creixement mitjà d'ofertes del 16,7% entre juliol de 2016 i abril de 2017, al districte de Sants Montjuïc el creixement mitjà és del 31%. Com podem veure, els barris de Sants, presenten un creixement mitjà encara més alt (41,6%), per tant podem dir que som els barris de la ciutat que més s'han llençat a AirBnB si comparem el 2016 amb el 2017.

Els barris de Sants passen de 592 lloguers vocacionals oferts el juliol del 2016, a 838 l'abril de 2017



Font: elaboració pròpia a partir d'observació del portal crític Inside AirBnB


Tot i aquest rècord, encara tenim una dada més preocupant. Si posem en relació el nombre d'ofertes a AirBnB amb els pisos no ocupats de cada districte, observem que el districte de Sants Montjuïc té el dubtós honor de ser el segon, després de ciutat vella amb major nombre d'ofertes totals i també d'ofertes d'apartaments turístics sencers respecte de pisos no ocupats com a habitatge principal de cap família. Així doncs, som el segon districte on l'oferta de pisos es veu més canalitzada cap a apartaments turístics.

Taula 1: nombre d'ofertes a AirBnB i usos del parc d'habitatges, districtes de Barcelona.

Districte	Oferta AirBB 17	Sencers	Edificis	Llars	Secundaris	Buits	Sec+buits	%airbnb buits i sec	%sencers AIRBNB buits i sec
Ciutat Vella	4078	1979	5462	44504	2516	8643	11159	36,5%	17,7%
Eixample	5607	3035	7780	117936	6881	18586	25467	22,0%	11,9%
Gràcia	1776	947	6916	77819	3531	9099	12630	14,1%	7,5%
Horta Guinardó	550	202	2456	33215	4508	6522	11030	5,0%	1,8%
Les Corts	330	197	8252	57009	5713	12007	17720	1,9%	1,1%
Nou Barris	217	41	7413	55015	5733	4757	10490	2,1%	0,4%
Sant Andreu	296	99	9951	71553	2051	4762	6813	4,3%	1,5%
Sant Martí	1770	891	7090	68285	2052	6816	8868	20,0%	10,0%
Sants-Montjuïc	2031	1006	7068	61684	2129	6242	8371	24,3%	12,0%
Sarrià-Sant Gervasi	714	416	7442	97057	3654	10824	14478	4,9%	2,9%
BARCELONA	14885	8813	69830	684077	38768	88258	127026	11,7%	6,9%

Font: elaboració pròpia a partir d'observació del portal crític Inside AirBnB

El model de pis turístic és un format que hem pogut detectar a Hostafrancs, en un mateix habitatge, dos i tres habitacions a 700€ al mes, on per tant no hi ha un llogater inicial que necessita compartir pis, o llogar una habitació sinó que és una agència (hem esborrat part del número de contacte, però és evident que és un telèfon d'una agència o un inversor que opera des de Madrid, el telèfon comença per 91).




Habitación en calle del Consell de Cent, 10, Hostafrancs, Barcelona

700 €/mes

3 hab. ● 3 chicos/as 🚫 No se puede fumar

Puedes encontrar toda la información sobre esta habitación aquí:
<http://www.spotahome.website/ikki> Precios de habitaciones variables. Po...

☎ 911



Habitación en calle del Consell de Cent, 10, Hostafrancs, Barcelona

700 €/mes

3 hab. ● 3 chicos/as 🚫 No se puede fumar

Puedes encontrar toda la información sobre esta habitación aquí:
<http://www.spotahome.website/dirm> Las habitaciones están disponibles

☎ 911

Activar Windows
Ve a Configuración para activa

I per tant, posa de relleu que les moratòries hoteleres, el PEUAT i qualsevol estratègia administrativa que no passi per la limitació del preu de l'habitatge, per la sanció exemplar a qui especula amb un dret imprescindible, i per l'existència d'un parc immobiliari públic capaç de fer de contrapès a la iniciativa privada, les veïnes segueixen indefenses davant aquestes agressions de la violència immobiliària i especulativa. Si bé darrerament l'ajuntament ha fet gala de l'adquisició de [255 habitatges](#) de la banca (quan [inicialment havien de ser 400](#)), cal posar de relleu que malgrat la presumible bona voluntat, això és una anècdota dins una ciutat amb un milió d'habitants i on hi ha [milers](#) d'habitatges buits. És per tant l'actuació del govern municipal no només escassa, sinó que no aborda el problema de l'habitatge des d'una perspectiva a llarg termini, sinó que fa pedaços sobre la marxa que puguin vendre com a gran èxit sense que els seus socis de govern (PSC) ni les editorials de La Vanguardia els critiquin la gestió dels seus negocis immobiliaris. Això sumat a la desmobilització popular que elimina la crítica des de l'esquerra o s'intenta ridiculitzar o acusar de sectarisme des del govern municipal i els altaveus dels que disposa, els mateixos altaveus que criticarien al govern de Colau si fes una gestió rupturista de l'administració.

Ens trobem doncs en una conjuntura en el qual la descapitalització del moviment popular

en defensa de l'habitatge sumat a la por d'aquells que havien de canviar les coses un terreny erm on sembrar la llavor especulativa. Al barri però, hi ha gent que ha decidit organitzar-se. Ho ha fet el Grup d'Habitatge de Sants des d'una perspectiva de barri, ho ha fet la CUP denunciant el pla urbanístic de l'hotel de Creu Coberta, o les veïnes que pateixen l'assetjament immobiliari, sigui al carrer [Leiva](#) o Diputació, o a qualsevol punt de la ciutat. Cal doncs activar aquestes lluites, dotar-les de discurs i capacitat de mobilització. Exercint de contra poder, i fent que la por canvi de bàndol, no pot ser que en aquesta conjuntura el govern municipal tingui més por de les editorials dels mitjans del Grupo Godó que no pas a les veïnes empoderades, que pateixen en el dia a dia les seves polítiques.

Potser comença a ser hora que les responsables municipals deixin de fer [crides per xarxes socials a aturar desnonaments](#) i comencin a fer polítiques efectives per a aturar-los, a impedir que aquests esdevinguin, de incrementar taxes a pisos buits, a expropiar-los a crear un parc públic de lloguer social amb una doble finalitat, fer de contrapès al monopoli privat i reduir preus de lloguer i d'altra banda garantir els drets d'aquelles persones que malgrat tot no poden accedir a un habitatge. Llavors si, les crides a xarxes socials seran creïbles.

Sants, abril de 2017