
L'OFERTA DE LLOGUER A LA CIUTAT DE BARCELONA

AGUSTÍ JOVER
*Economista. Gerent administrador de PROMO
Assessors Consultors, S.A.*

SUMARI

1. Sinopsi

2. L'oferta d'habitatge de lloguer durant el tercer trimestre de 1997

- 2.1. Volum de mercat
- 2.2. Lloguer contractual
- 2.3. Superfície
- 2.4. Lloguer per metre quadrat
- 2.5. Resultats als barris i districtes
- 2.6. Qui lloga, què lloga i com lloga

3. L'estoc d'habitatge principal ocupat a la ciutat de Barcelona

- 3.1. Un terç dels habitatges ocupats són de lloguer
- 3.2. Un estoc de lloguer en declivi
- 3.3. Una baixa mobilitat, tot i ser superior a la de l'habitatge en propietat
- 3.4. Una inadequació del parc de lloguer als requeriments de la demanda

ABSTRACTS

L'article caracteritza el parc d'habitatges i el mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona, analitzant variables com els lloguers mitjans o les superfícies dels habitatges als diferents districtes. Una oferta que suposa el 37% del mercat immobiliari a la ciutat i que es caracteritza per l'antiguitat de les unitats, amb el 85% d'habitatges amb més de 25 anys. Aquest risc de degradació del parc fa pensar en dues conseqüències previsible: que sigui orientat cada vegada cap a públics amb menys poder adquisitiu i que basculi cap al mercat de venda, amb el tancament d'aquesta via d'entrada al mercat de l'habitatge. L'estoc de pisos en lloguer constitueix un terç dels habitatges principals ocupats i no es tracta doncs d'un règim amb incidència marginal. Tot i així, el nombre d'habitatges ocupats en lloguer disminueix de forma constant durant els darrers vint anys i encara que l'oferta, els fluxos d'entrada, augmenta de forma sostinguda, els fluxos de sortida tenen una magnitud superior. Es tracta, finalment, d'un mercat polaritzat per uns usuaris joves que concentren tota la mobilitat i unes famílies protegides per la congelació de rendes i els contractes indefinits. La conservació i millora d'aquest parc precisa d'una política de rendes definida i d'un millor tractament fiscal de les obres de rehabilitació.

El artículo caracteriza el parque de viviendas y el mercado de alquiler en la ciudad de Barcelona analizando variables como los alquileres medios o las superficies de las viviendas en los diferentes distritos. Una oferta que supone el 37% del mercado inmobiliario en la ciudad y que se caracteriza por la antigüedad de las unidades, con el 85% de viviendas con más de 25 años. Este riesgo de degradación del parque hace pensar en dos consecuencias previsible: que sea orientado cada vez hacia públicos con menos poder adquisitivo y que bascule hacia el mercado de venta, con el cierre de esta vía de entrada al mercado de vivienda. Las viviendas en alquiler constituyen un tercio de las viviendas principales ocupadas y no se trata de un régimen con incidencia marginal. De todas maneras, el número de viviendas ocupadas en alquiler disminuye de forma constante durante los últimos veinte años y aunque la oferta, los flujos de entrada, aumenta de forma sostenida, los flujos de salida tienen una magnitud superior. Se trata, finalmente, de un mercado polarizado por unos usuarios jóvenes que concentran toda la movilidad y unas familias protegidas por la congelación de rentas y los contratos indefinidos. La conservación y mejora de este parque precisa de una política de rentas definida y de un tratamiento fiscal adecuado de las obras de rehabilitación.

L'article caractérise le parc de logement et le marché du loyer à la ville de Barcelona en analysant les variables comme les loyers moyens ou les surfaces des grands logements des différents districts. Une offre qui suppose 37% du marché immobilier de la ville et qui se caractérise par l'ancienneté des unités avec 85% de logements de plus de 25 ans. Ce risque de dégradation du parc permet de prévoir deux conséquences: qu'il soit orienté vers un public avec un bas pouvoir adquisitif et qu'il bascule vers le marché de la propriété avec la fermeture de cette voie d'entrée au marché du logement. Le stock de logements en location constitue un tiers des principaux logements occupés et, par conséquent, il ne s'agit pas d'un régime d'incidents marginaux. Malgré tout, le nombre de logements en location diminue de façon constante durant les 20 dernières années et, malgré que l'offre et les flux de rentrée augmentent de façon soutenue, les flux de sortie ont une grandeur supérieure. Il s'agit finalement, d'un marché polarisé par de jeunes usagers qui concentrent toute la mobilité et par des familles protégées par la congélation des revenus et par les contrats indéfinis. La conservation et l'amélioration de ce parc précise d'une politique de revenus définie et d'un meilleur traitement fiscal des oeuvres de réhabilitation.

This article discusses the housing stock and rental market in the city of Barcelona, analysing variables such as mean rental and the size of homes in different districts. Rented accommodation accounts for 37% of the property market in the city, and the sector is characterised by the age of the homes, with some 85% over 25 years old. The risk that the rented stock will become progressively degraded leads to the consideration of two possible consequences: that rental properties will be offered to increasingly less affluent social groups, and that a certain proportion will move into the sales market, with the consequent closure of this form of entering the housing market. The housing stock in the rental sector represents a third of occupied first residences, and is, therefore, of considerable importance. However, the number of rented homes has been decreasing constantly over the last twenty years. Although the supply, that is the number of new homes coming into this market, is continuously increasing, the number of homes being removed is greater. It is a market composed of two dominant groups: young people, who represent all the mobility in the sector, and households whose homes are protected by indefinite contracts and rent control. The need to ensure the proper maintenance and improvement of this stock calls for a policy on controlled rents and an improvement in the fiscal treatment of investment in renovation.

L'OFERTA DE LLOGUER A LA CIUTAT DE BARCELONA

1. Sinopsi

L'oferta d'habitatge de lloguer a Barcelona representa el 37% del mercat immobiliari contra el 12% de compra d'habitatge nou i el 51% de compra d'habitatge usat. Aquesta és una estimació feta a partir d'informació de mercat (lloguer i compravenda d'habitatge nou) i d'informació sobre l'impost de transmissions patrimonials que correspon a segones i ulteriors transmissions d'habitatges. Aquesta informació fiscal no equival a informació de mercat, però és la millor aproximació avui disponible.

Barcelona oferta un volum creixent d'habitatges de lloguer amb presència a tots els districtes de la ciutat. El lloguer mitjà s'acosta a les 60.000 pessetes, i el ventall de preus mostra diversos barris amb mitjana de lloguer per sota les 50.000 i alguns barris de la zona alta amb lloguers que superen les 100.000 pessetes. La banda mitjana i baixa dels lloguers està lluny de la mensualitat que hauria de pagar una família per la compra d'un habitatge mitjançant hipoteca.

Els lloguers contractats evolucionen negativament des de 1993 fins a 1996, any en què s'atura la caiguda per entrar en una etapa d'estancament en la qual els lloguers evolucionen positivament però per sota la taxa d'inflació.

Els habitatges ofertats són majoritàriament antics (el 85% té més de 25 anys d'antiguitat), d'una superfície mitjana de 70 m², inferior a la superfície mitjana de l'habitatge nou, i és raonable pensar que constitueixi en bona part una bossa d'habitatges mancats del manteniment, la rehabilitació i el confort necessaris. Malgrat la falta de qualitat, el preu compensa a qui no pot accedir a un habitatge de compra o a qui escull un habitatge per resoldre una situació transitòria. Aquest perfil de demanda explica la superior mobilitat de les famílies en habitatge de lloguer en relació amb les que en són propietàries.

El risc actual és el de mantenir i accelerar la decrepitud d'un parc orientant-lo cap a bosses socials cada cop més marginals, i també el de posar-lo en venda i tancar progressivament aquesta porta d'entrada al mercat de l'habitatge. Ambdues inèrcies

auguren tensions de futur a les quals no s'hi veu voluntat de resposta.

2. L'oferta d'habitatge de lloguer durant el tercer trimestre de 1997

2.1. Volum de mercat

Durant el tercer trimestre de 1997, la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona ha registrat 2.822 contractes de lloguer d'habitatges ubicats a Barcelona ciutat. Malgrat que el tercer trimestre no hagi estat expansiu, el volum del mercat durant els tres primers trimestres de l'any assoleix 9.323 contractes, amb un augment del 2% en relació amb el mateix període de l'any anterior. Així doncs, el volum de mercat de lloguer de l'any 1997 se situa a l'entorn dels 13.000 habitatges, xifra que mostra la tendència creixent iniciada l'any 1989, en què el volum de mercat era de 8.000 habitatges.

La present explotació estadística dels contractes de lloguer registrats a la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona s'ha fet a través d'un sistema d'informació geogràfica que permet visualitzar els resultats i facilita la consulta. Actualment, aquesta estadística es pot examinar gratuïtament a la seu de la Cambra. La vinculació dels expedients registrats a un punt concret de la ciutat suposa un procés de depuració que redueix la mostra del tercer trimestre a 2.322 contractes de lloguer (taula 1).

Taula 1. Contractes de lloguer registrats a la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, 1997

Districte	Trimestre			Total
	I	II	III	
1. Ciutat Vella	353	370	293	1.016
2. L'Eixample	648	715	619	1.982
3. Sants-Montjuic	295	315	263	873
4. Les Corts	83	83	86	252
5. Sarrià-Sant Gervasi	273	233	213	719
6. Gràcia	309	278	264	851
7. Horta-Guinardó	215	219	181	615
8. Nou Barris	149	149	104	402
9. Sant Andreu	117	157	107	381
10. Sant Martí	255	225	192	672
TOTAL	2.697	2.744	2.322	7.763

La presència del mercat de lloguer a tots els districtes és desigual, però manté una distribució molt constant a excepció de Ciutat Vella, on el lloguer va guanyant clarament quota de mercat. Aquesta distribució territorial del mercat de lloguer és una constant històrica subjecta a evolució en la qual la tendència sempre és la pauta i on difícilment es produeixen comportaments erràtics.

2.2. Lloguer contractual

El lloguer mensual mitjà dels contractes registrats durant el tercer trimestre és de 59.837 pessetes (taula 2). Només tres districtes superen la mitjana de Barcelona: Sarrià-Sant Gervasi, les Corts i l'Eixample. Aquesta és una pauta ja clàssica del mercat de Barcelona.

El mercat no solament ha abandonat la tendència a la baixa iniciada l'any 1993, sinó que manté un comportament estable. Recordem la mitjana de lloguer del primer i el segon trimestre de 1997 (59.561 i 59.657 pessetes, respectivament).

El resultat acumulat de la mitjana de renda durant els tres primers trimestres de 1997 se situa gairebé un 1% per sobre del nivell acumulat de l'any anterior. En termes reals, doncs, el lloguer mitjà ha disminuït l'1%. Cal remarcar l'actual estabilitat de preus com a expressió d'un mercat que s'ha dotat de les condicions necessàries per fer possible un equilibri oferta-demanda.

Taula 2. Lloguer mitjà dels contractes registrats a Barcelona el 1997

Districte	Trimestre			Total
	I	II	III	
1. Ciutat Vella	48.441	46.097	49.633	47.931
2. L'Eixample	67.049	67.546	66.709	67.122
3. Sants-Montjuïc	49.780	52.241	49.301	50.524
4. Les Corts	69.468	74.677	82.615	75.670
5. Sarrià-Sant Gervasi	89.991	88.395	80.053	86.530
6. Gràcia	55.614	56.541	57.253	56.425
7. Horta-Guinardó	51.980	49.729	53.226	51.545
8. Nou Barris	51.292	56.066	52.511	53.377
9. Sant Andreu	47.671	51.388	53.141	50.739
10. Sant Martí	52.904	53.634	52.540	53.045
TOTAL	59.561	59.657	59.837	59.678

En termes nominals, el lloguer d'avui és igual al lloguer de mitjans de 1991, mentre que en termes reals, el lloguer d'avui és equivalent al lloguer de mitjans de 1989. Entre aquelles dates i l'actualitat s'ha produït una punta de preus que posa de manifest l'evolució cíclica dels lloguers. La rigidesa i l'opacitat del mercat amplifiquen les tensions d'un bé de consum. Convé actuar per reduir al màxim l'efecte pervers d'aquests factors.

L'evolució actual del preu del lloguer als districtes presenta comportaments molt diferenciats. El capdavanter és Ciutat Vella tant si comparem l'evolució interanual trimestral o l'acumulada. El segueix el districte de l'Eixample, que malgrat que durant el tercer trimestre va tenir un lleuger increment, l'acumulat interanual el situa en segon lloc. Pel que fa als districtes amb rendes en franca disminució trobem les Corts (-12%) i Nou Barris (-7%).

Per primer cop, Ciutat Vella deixa de ser el districte amb lloguers més baixos, posició que ara correspon a Sants-Montjuïc. Aquest fet confirma la tendència a l'homogeneïtzació del preu del lloguer a Barcelona: la relació de 2 a 1 entre el districte més car i el més barat de la ciutat queda lluny de l'actual 1,68 assolit durant el tercer trimestre.

2.3. Superfície

El creuament entre contractes de lloguer i superfícies dels habitatges redueix la mostra del tercer trimestre de 1997 a 1.666 expedients que garanteixen la distribució per districtes i la fiabilitat dels resultats obtinguts.

La superfície mitjana dels habitatges llogats durant el tercer trimestre va ser de 70 m² i la mitjana dels tres primers trimestres de l'any, de 71 m² (taula 3). Ens movem per tant a l'entorn dels 70 m², que és la tònica d'anys anteriors. De fet, a mitjans de la dècada anterior, la superfície mitjana s'apropava als 80 m² i observem una constant evolució cap a la reducció de la superfície, que des de 1994 es manté molt propera als 70 m².

Els districtes l'Eixample, Sarrià-Sant Gervasi i les Corts són els que avui sobrepassen la superfície mitjana de Barcelona.

Taula 3. Superfície mitjana dels habitatges llogats a Barcelona durant l'any 1997

Districte	Trimestre			Total
	I	II	III	
1. Ciutat Vella	70	68	62	67
2. L'Eixample	81	84	82	82
3. Sants-Montjuïc	58	63	59	60
4. Les Corts	80	72	73	75
5. Sarrià-Sant Gervasi	88	89	80	86
6. Gràcia	66	64	67	66
7. Horta-Guinardó	62	62	62	62
8. Nou Barris	59	60	62	60
9. Sant Andreu	64	62	65	64
10. Sant Martí	60	61	63	61
TOTAL	71	72	70	71

2.4. Lloguer per metre quadrat

El lloguer mitjà per metre quadrat a Barcelona ciutat durant el tercer trimestre de 1997 va ser de 911 pessetes, resultat que supera les 906 ptes./m² del primer trimestre i les 889 ptes./m² del segon trimestre. Malgrat la recuperació del preu del lloguer per metre quadrat, la comparació amb el mateix trimestre de l'any anterior denota una pèrdua nominal del 2,5%, fet que es deu a la punta de preus que es va produir circumstancialment durant el tercer trimestre de 1996. La comparació dels tres trimestres acumulats mostren un creixement nominal zero i una pèrdua real equivalent a la taxa d'inflació (taula 4).

Dels districtes, destaquen per sobre la mitjana de Barcelona, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i Nou Barris, tot i que aquest darrer sembla aproximar-se a una posició intermèdia. La posició d'aquests tres districtes per sobre la mitjana de Barcelona no és un fet conjuntural, sinó una pauta de comportament del mercat. Històricament, però, la posició relativa dels districtes ha variat substancialment tant per la diferent evolució dels lloguers com per la diferent incidència de la reducció de les superfícies.

Pel que fa a la variació interanual del preu per metre quadrat per districtes, durant el tercer trimestre van registrar evolució positiva Horta-Guinardó, les Corts i Ciutat Vella. La variació interanual dels tres trimestres acumulats reflecteix un panorama diferent ja que tant

Taula 4. Lloguer mitjà per metre quadrat a la ciutat de Barcelona, 1997

Districte	Trimestre			Total
	I	II	III	
1. Ciutat Vella	839	758	857	815
2. L'Eixample	883	855	877	871
3. Sants-Montjuïc	860	852	870	860
4. Les Corts	943	981	1.188	1.041
5. Sarrià-Sant Gervasi	1.114	1.119	1.079	1.105
6. Gràcia	935	959	916	937
7. Horta-Guinardó	888	865	900	883
8. Nou Barris	903	1.000	974	957
9. Sant Andreu	810	838	797	818
10. Sant Martí	873	884	870	876
TOTAL	906	889	911	902

els augments com les disminucions són més suaus i territorialment més equilibrats. Augmenten preus Sarrià-Sant Gervasi (+ 3%), Gràcia (+ 3%), Ciutat Vella (+ 3%), l'Eixample (+ 2%) i Sant Martí (+ 1%).

Les disminucions són més destacables i corresponen a les Corts (-8%), Sant Andreu (-7%), Nou Barris i Sants-Montjuïc (-5%).

2.5. Resultats als barris i districtes

A continuació s'acompanya la taula 5, amb els criteris analitzats amb resultats desagregats dels districtes i barris de Barcelona i referits tant al tercer trimestre com a l'acumulat dels tres primers trimestres de l'any.

2.6. Qui lloga, què lloga i com lloga

L'oferta de lloguer ha quedat limitada a la iniciativa privada. El 60% de l'oferta d'enguany correspon a habitatges de propietat vertical, mentre que el 40% restant correspon a propietat horitzontal. La tendència actual apunta a la propietat vertical com a creixent font de subministrament d'oferta de lloguer. El període 1994-1995 representava el 55% i l'any 1996 el 59%.

La propietat vertical oferta habitatge antic mentre que la propietat horitzontal oferta habitatge més recent (taula 6).

Taula 5. Lloguer mitjà, superfície i lloguer per metre quadrat durant l'any 1997 a la ciutat de Barcelona

Districte	Barri	III Trimestre			Acumulat I a III trimestre		
		Renda mitjana	m ²	Renda/m ²	Renda mitjana	m ²	Renda/m ²
1. Ciutat Vella		49.633	62	857	47.931	67	815
	1.1. Barceloneta	36.451	40	925	36.235	38	993
	1.2. Parc	52.287	75	834	49.416	70	835
	1.3. Gòtic	62.600	70	940	59.392	85	804
	1.4. Raval	47.309	60	823	45.450	66	759
2. L'Eixample		66.709	82	877	67.122	82	871
	2.1. Sant Antoni	57.802	85	763	57.750	79	797
	2.2. Esquerra Eixample	69.653	80	900	67.541	80	892
	2.3. Dreta Eixample	80.098	101	838	83.308	106	852
	2.4. Estació Nord	64.744	76	839	65.122	77	841
	2.5. Sagrada Família	53.239	61	1.007	54.922	64	928
3. Sants-Montjuïc		49.301	59	870	50.524	60	860
	3.1. Poble Sec	46.848	55	854	45.591	56	852
	3.2. Montjuïc	47.000	50	893	45.570	55	964
	3.3. Zona Franca-Port	40.000	88	457	51.361	62	833
	3.4. Font de la Guatlla	46.750	59	746	54.052	67	855
	3.5. Bordeta-Hostafrancs	49.534	57	849	48.503	63	787
	3.6. Sants	51.374	61	899	53.377	61	878
4. Les Corts		82.615	73	1.188	75.670	75	1.041
	4.1. Les Corts	78.965	69	1.203	70.087	71	1.030
	4.2. Pedralbes	107.500	104	1.081	111.468	100	1.110
5. Sarrià-Sant Gervasi		80.053	80	1.079	86.530	86	1.105
	5.1. Sant Gervasi	77.704	81	1.070	82.792	86	1.082
	5.2. Sarrià	90.910	71	1.126	103.905	84	1.237
	5.3. Les Planes	72.833	91	951	71.643	85	869
6. Gràcia		57.253	67	916	56.425	66	937
	6.1. Gràcia	57.542	66	923	56.194	66	942
	6.2. Vallcarca	55.422	69	858	57.571	68	903
7. Horta-Guinardó		53.226	62	900	51.545	62	883
	7.1. Guinardó	55.131	67	852	53.634	65	874
	7.2. Horta	50.801	54	974	48.508	57	919
	7.3. Vall d'Hebron	53.396	66	862	51.999	68	815
8. Nou Barris		52.511	62	974	53.377	60	957
	8.1. Vilapicina-Turó Peira	51.077	66	894	53.432	64	899
	8.2. Roquetes-Verdum	53.945	58	1.059	53.605	57	1.020
	8.3. Ciutat Meridiana	-	-	-	38.750	59	583
9. Sant Andreu		53.141	65	797	50.739	64	818
	9.1. Sagrera	54.196	70	750	52.132	68	804
	9.2. Congrés	51.331	60	1.052	49.386	63	872
	9.3. Sant Andreu	53.922	64	843	51.714	62	859
	9.4. Bon Pastor	82.500	64	714	54.840	58	761
	9.5. Trinitat Vella	34.339	57	600	37.813	56	664
10. Sant Martí		52.540	63	870	53.045	61	876
	10.1. Fort Pius	55.275	79	773	63.382	73	963
	10.2. Poble Nou	47.922	63	822	49.083	62	803
	10.3. Besòs	68.429	68	1.034	60.395	63	978
	10.4. El Clot	53.684	60	891	53.209	59	904
	10.5. Verneda	55.975	68	887	59.789	67	883
TOTAL		59.837	70	911	59.678	71	902

La propietat vertical oferta lloguers un 12% per sota la mitjana de Barcelona, mentre que la propietat horitzontal ho fa un 14% per sobre. Aquestes dades, relatives a 1996, marquen una clara diferència que evoluciona cap a la convergència. De fet, les diferències de rendes dels anys vuitanta entre ambdós règims de propietat eren molt superiors. Ara, cada cop més tendeixen a aproximar-se malgrat que la distància és notable. L'antiguitat del parc ofertat pot ser la principal explicació a aquesta diferència de rendes. Principal, però no única: el comportament en matèria de rendes de la propietat horitzontal és marcadament cíclic, mentre que la propietat vertical tendeix a reduir la magnitud de la fluctuació. Això significa que la propietat vertical (més propera a l'activitat empresarial) dona prioritat a l'estabilitat de l'ingrés a mig i llarg termini, mentre que la propietat horitzontal otorga preferència al preu d'oportunitat a curt termini i assumeix riscos superiors.

Convé no perdre de vista els perfils dels ofertants i el seu tarannà a l'hora d'adoptar mesures tendents a fomentar l'oferta de lloguer.

3. L'estoc d'habitatge principal ocupat a la ciutat de Barcelona

Fins aquí hem parlat del flux d'oferta d'habitatges de lloguer que entren en el mercat. A les pàgines següents farem alguna referència a l'estoc d'habitatge de lloguer de Barcelona. Malgrat la importància

dels efectes de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans, l'abast de la present ponència està focalitzat més sobre els fluxos que sobre l'estoc, raó per la que no s'aborda l'esmentada llei.

3.1. Un terç dels habitatges ocupats són de lloguer

L'estoc d'habitatges de lloguer a la ciutat de Barcelona té un pes molt rellevant ja que representa un terç dels habitatges principals ocupats, segons dades del Cens d'Habitatges de 1991 (taula 7). Parlar del lloguer d'habitatge a Barcelona no és parlar d'un règim amb incidència marginal. En això, Barcelona és diferent a Madrid i altres ciutats del país, on el lloguer es manté sempre per sota del 20% del parc ocupat.

3.2. Un estoc de lloguer en declivi

El nombre d'habitatges ocupats en règim de lloguer a la ciutat de Barcelona disminueix de manera constant durant els darrers 20 anys. L'any 1970, 6,2 de cada 10 habitatges ocupats ho eren en règim de lloguer, mentre que el 1981 la proporció s'havia reduït a 4,6 i el 1991 havia davallat fins a 3,6.

En termes relatius, la davallada del lloguer s'accentua durant el decenni 1970-1981 (quan la promoció d'habitatges en venda assoleix nivells màxims), però en valors absoluts la pèrdua es concentra en el decenni 1981-1991 (quan el parc ocupat no creix).

Taula 6. Antiguitat dels habitatges llogats l'any 1996 a la ciutat de Barcelona

	Anteriors a 1921	1921-1950	1951-1970	Posteriors a 1970	TOTAL
Propietat vertical	40%	34%	22%	4%	100%
Propietat horitzontal	12%	14%	41%	33%	100%

Taula 7. Habitatges principals ocupats a Barcelona ciutat

	Propietat	Lloguer	Altres	Total
1970	155.708	290.954	20.201	466.863
1981	287.153	268.881	23.797	579.831
1991	354.477	205.182	16.981	576.640

Font: Cens d'Habitatges.

3.3. Una baixa mobilitat, tot i ser superior a la de l'habitatge en propietat

Entre 1981 i 1991, l'estoc d'habitatges de lloguer s'ha reduït a un ritme de 6.400 habitatges/any, molt per sobre dels 2.200 que es van perdre entre 1970 i 1981.

Avui continuem perdent estoc de lloguer malgrat que l'oferta, és a dir, els fluxos d'entrada, augmentin de manera sostinguda. Els fluxos de sortida tenen una magnitud superior. En tot cas, la pèrdua en el darrer decenni no tindrà la importància de la del decenni anterior. Així doncs, l'evolució negativa de l'estoc d'habitatges de lloguer es caracteritza avui per ser resultant de fluxos importants d'entrada i sortida amb una rotació mitjana anual del 7% i una rotació del parc de 14 anys. Tot i que la rotació del mercat de lloguer supera el 4,65% de mobilitat del parc en propietat, encara està lluny de les taxes de mobilitat d'un mercat de lloguer eficient, i la principal explicació d'aquesta baixa mobilitat és el pes d'un submercat de lloguer històricament congelat en el qual la mobilitat és nul·la.

El recent treball *Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona*, de Joan Ràfols, informa amb més precisió sobre la mobilitat de les famílies. Un dels aspectes que destaca l'autor és la propensió a traslladar-se de les famílies que sent arrendatàries es mouen cap a un altre habitatge en arrendament a la ciutat de Barcelona (migració interna). També assenyala que en el marc de la mobilitat externa, les famílies arrendatàries tendeixen a esdevenir propietàries a municipis de l'entorn de Barcelona. En ambdós casos, la mobilitat aniria referida a població de fins a 35 anys.

A partir d'aquesta aportació de J. Ràfols podem concloure que l'actual mobilitat anual del 7% en el mercat de lloguer no es produeix de manera gene-

ral sobre tot el parc, sinó que és el resultat d'un mercat de gent jove que concentra tota la mobilitat enfront d'un estoc de famílies arrendatàries, protegides per una congelació de rendes i contractes indefinits, gens propenses a canviar d'habitatge

3.4. Una inadequació del parc de lloguer als requeriments de la demanda

Segons l'estudi *Situación de la vivienda en alquiler*, realitzat l'any 1989 pel MOPU, l'estoc d'habitatge de lloguer amb contractes anteriors a 1985 representava el 89% del parc de lloguer. Es tracta del principal contingent d'habitatges de lloguer, el manteniment, la conservació i no diguem ja la rehabilitació dels quals constitueix l'assignatura pendent. Assignatura que no pot aprovar-se sense definir una suficient política de rendes i un adequat tractament fiscal de les obres de millora i rehabilitació.

Els lloguers de la ciutat tendeixen a uniformitzar-se en funció d'un element comú, que és l'exclusivitat de Barcelona. El preu tendeix doncs a evolucionar amb independència de les condicions d'habitabilitat i de confort de l'habitatge i de les de seguretat i higiene de l'edifici. La millora urbanística de la ciutat i, en especial, dels barris més degradats, ha afavorit aquesta aproximació de preus articulada en bona part per l'increment de preus dels barris més degradats que molts cops no ha anat acompanyat d'una millora de les condicions físiques i funcionals dels habitatges.

Un segon nivell d'inadequació ve determinat per l'estretor dels 70 m² de superfície mitjana dels habitatges ofertats en arrendament. La mobilitat cap a la propietat també té una raó de ser en la manca d'espai suficient per a una família integrada per més d'una generació. En tot cas, quan una família creix i es consolida econòmicament, la balança entre llogar i comprar tendirà a decantar-se cap al segon cas.